



原状回復篇

— 工場返還・大家対応 —

✓ 返す前に、戻す範囲を確認する



契約確認

賃貸借契約を確認し、
原状回復義務の範囲を把握する



返還範囲

図面・現地を照合し、
返す範囲と基準を明確にする



記録・合意

現状を記録し、大家と合意して
トラブルを未然に防ぐ



この資料を読む症状



このような症状が出ていませんか？

1



賃貸契約の原状回復条件を確認していない

2



大家と返還範囲の認識が合っていない

3



設備撤去後に追加要求されそうで不安

4



床、壁、配管、電気、消防設備の扱いがあいまい

5



保証金が戻るか心配

6



返還前後の写真や確認書を残す予定がない



1つでも当てはまれば、この資料の確認対象です。



よくある誤解

— 工場返還・大家対応 —

誤解

1



借りた時の状態に戻せばよい

誤解

2



設備を撤去すれば返還できる

誤解

3



大家とは最後に話せばよい

誤解

4



工事業者に任せれば問題ない



原状回復では、工事そのものよりも、「どこまで戻すか」「誰が確認したか」「合意内容をどう残すか」が重要です。大家との認識がずれたまま工事を進めると、追加工事、保証金精算、返還遅延につながる可能性があります。



放置すると起きる地雷



-  1 契約上の返還条件が分からない
-  2 大家から追加工事を要求される
-  3 撤去してはいけない設備まで撤去してしまう
-  4 床、壁、天井、配管の補修範囲でもめる
-  5 消防、環境、安全設備の扱いが不明になる
-  6 返還が遅れて賃料や管理費が増える
-  7 保証金精算で争いになる



原状回復は、最後の片付けではありません。
返還条件の確認が遅れるほど、工事費、時間、交渉負担が増えます。



まず確認すること

— 返還前の第一歩は、契約・現状・所有区分の確認から —

1



賃貸契約書

原状回復条項、返還条件、通知期限、保証金、違約金

2



入居時資料

引渡書、写真、図面、設備リスト、初期状態の記録

3



現在の状態

床、壁、天井、配管、電気、消防、空調、排水

4



自社設備と大家所有物

機械設備、造作、配管、棚、照明、付帯設備

5



撤去・補修範囲

撤去するもの、残すもの、補修するもの、協議が必要なもの

6



返還確認資料

写真、工事記録、大家確認書、鍵返却、保証金精算資料



工事前に合意すること

— 工事後に説明するより、工事前に合意しておく方が安全です。—



原状回復では、「直したか」よりも
「合意した範囲で終わったか」が問われます。



実務チェックリスト

- ☐ 賃貸契約書の原状回復条項を確認したか
- ☐ 返還通知期限を確認したか
- ☐ 保証金、違約金、精算条件を確認したか
- ☐ 入居時の写真、図面、引渡書を確認したか
- ☐ 自社設備と大家所有物を区分したか
- ☐ 撤去するもの、残すものを整理したか
- ☐ 床、壁、天井、配管、電気、消防設備を確認したか
- ☐ 大家と返還範囲を事前確認したか
- ☐ 工事前・工事中・完了後の写真を残すか
- ☐ 完了確認書、鍵返却記録を残すか
- ☐ 保証金精算資料を準備したか
- ☐ 返還遅延による追加費用を確認したか



☐ が多いほど、原状回復・大家対応の再確認が必要です。



まとめ・関連資料・免責

1 まとめ



- 原状回復は、工場や事務所をきれいにするだけの作業ではありません。
- 賃貸契約、入居時資料、現在の状態、自社設備と大家所有物、撤去範囲、補修範囲、保証金精算を整理し、大家と認識を合わせてから進める必要があります。
- 返還後に説明するより、返還前に記録と合意を残すことが重要です。

2 関連資料

- リスク診断票
- 設備・在庫篇
- 税務清算篇
- 環境リスク篇
- 支援内容



3 免責



本資料は、中国現地法人の再編・整理に関する一般的な実務上の注意点を整理したものです。個別案件の法務・税務・労務・環境・賃貸契約判断については、弁護士、会計士、その他専門家にご確認ください。