

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



1 返還先を間違えると、出口がずれる



① 症状

大家・園区・合併先・関連会社のうち、誰に現場を返すのかが曖昧なまま進んでいる



② 地雷

返還先を取り違えると、解約通知、原状回復、費用負担、承認ルート、サイン取得の相手が最初からずれる



③ 処方

契約書、土地・建物の所有者、園区の管理者、合併先の権限、実際の決裁者を先に整理して確認しておく



④ 効能

交渉相手、必要書類、承認プロセス、最終サインの相手が見えやすくなる



⑤ 副作用

早い段階で、想定していなかった相手や過去の合意内容が見つかることがある

⑥ 影響する後工程



解約通知



原状回復協議



敷金・保証金精算



明渡し検収



税務清算資料整理

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



2 退去を伝えた瞬間、関係が変わる



① 症状

通常時は賃料を受け取る相手でも、撤退・縮小・移転を伝えた瞬間に、現場を返してもらう側へ立場が変わる



② 地雷

借主側は早く終わらせたいが、返還先は次の利用・修繕・費用回収を考えるため、温度差が後から交渉トラブルになりやすい



③ 処方

退去を伝える前に、相手の立場、想定論点、返還条件、費用協議の着地点を整理し、伝える順番も決めておく



④ 効能

感情的な対立を避けやすくなり、返還条件・費用負担・スケジュールの協議に入りやすくなる



⑤ 副作用

早く動くほど、相手から修繕範囲や費用条件を先に突きつけられることがある

⑥ 影響する後工程



返還条件整理



原状回復協議



費用負担調整



明渡し日程調整



検収・引渡し

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



3 解約通知の出し方を間違える



① 症状

通知期限、契約満了日、自動更新の有無、
誰がどう伝えるかが未整理



② 地雷

口頭連絡や時期のずれで、違約金・賃料負担・
契約延長リスクが出る



③ 処方

契約書を見て、通知期限、通知方法、契約解除
有効日、明渡し期日、最終賃料発生日を確認



④ 効能

余計な賃料負担や通知ミスを避け、
交渉を予定通り進めやすい



⑤ 副作用

早めに伝えるほど、相手から返還条件の提示が
前倒しされることがある

⑥ 影響する後工程



契約確認



通知文案準備



解約通知



明渡し日調整



原状回復協議

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



4

原状回復の範囲が後から広がる



① 症状

どこまで戻すか、何を残せるか、
誰が負担するかが曖昧



② 地雷

床・壁・天井・配管・電気・消防・看板・基礎が
後から追加されやすい



③ 処方

契約・覚書・現場確認・写真で、
対象範囲と負担区分を書面化



④ 効能

費用見込みと工期が立てやすくなり、
範囲拡大を防ぎやすい



⑤ 副作用

範囲を明確にする過程で、
想定外の補修項目が見つかることがある

⑥ 影響する後工程



現場確認



範囲確定



見積取得



負担協議



工事実施

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



5

撤去して怒られるもの、残して怒られるもの



① 症状

設備・配管・棚・空調など、撤去と残置の線引きが曖昧



② 地雷

勝手に外すと原状回復未了、
勝手に残すと撤去費用請求になりやすい



③ 処方

設備リストを作り、
返還先と撤去・残置・譲渡の区分を確認



④ 効能

無駄な撤去や二重工事を避け、
判断の根拠が残る



⑤ 副作用

確認の過程で、相手が引き取り条件や
追加撤去を求めることがある

⑥ 影響する後工程



設備整理



区分確認



承認取得



撤去計画



搬出実行

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



6 合弁先が返還先の場合、話が重くなる



① 症状

相手が大家だけでなく、合弁先・地元側交渉相手でもある



② 地雷

出資関係、過去の経緯、費用負担、設備の扱い、サインが絡み話が複雑化



③ 処方

利害関係者、決裁者、合意条件、サイン手順を先に整理



④ 効能

誰と何を合意すべきかが見え、交渉の迷走を減らせる



⑤ 副作用

整理するほど、過去の約束や感情面の問題が表面化する

⑥ 影響する後工程



利害整理



条件協議



合意書案



サイン取得



返還実行

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



7

敷金・保証金が最後の交渉材料になる



① 症状

敷金は戻る前提で見ているが、精算条件が未確認



② 地雷

未払賃料、管理費、水道光熱費、原状回復費、
違約金、修繕費を一方的に控除されやすい



③ 処方

契約書と精算明細の想定を整理し、
控除項目と返還時期を確認



④ 効能

返還額の見込みが立ち、
費用交渉の論点が明確になる



⑤ 副作用

早めに試算すると、
想定より返還額が少ないことが見えてくる

⑥ 影響する後工程



未払確認



控除試算



精算協議



返還額確定



入金確認

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



8

写真・図面・改造履歴がない



① 症状

入居時写真、改造記録、承認記録が
散在または不足



② 地雷

言葉だけでは責任範囲を説明できず、
補修費用で不利になりやすい



③ 処方

入居時・現況・改造前後・撤去後の写真、
図面、承認記録を整理



④ 効能

現場説明の根拠ができ、費用負担と
工事範囲を示しやすい



⑤ 副作用

整理中に、無承認改造や記録不足が
見つかることがある

⑥ 影響する後工程



記録収集



台帳整理



現場撮影



根拠提示



検収対応

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



9 明渡し検収のサインが取れない



① 症状

鍵返却日だけ先に見えて、
検収条件や完了基準が未整理



② 地雷

鍵を返しても、検収未了・未払・未合意があると、
賃料や損害賠償責任が残る



③ 処方

明渡し日、検収項目、残工事、未了事項、
サイン相手を事前に確認



④ 効能

終了条件が明確になり、
引渡し後の追加請求を防ぎやすい



⑤ 副作用

完了条件を詰めるほど、
相手の要求が細かくなることがある

⑥ 影響する後工程



完了確認



鍵返却



検収立会



サイン取得



精算完了

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



10 返還先と話す前に整理するもの



① 症状

返還先と話したいが、現場説明に必要な資料が散らばっている



② 地雷

契約・図面・写真・設備リストがないと、話が感覚論になりやすい



③ 処方

契約書、補充協議書、図面、写真、改造履歴、承認記録、見積を一式整理



④ 効能

交渉の土台が整い、社内説明と相手説明がしやすくなる



⑤ 副作用

整理するほど、不足資料や未処理項目が浮かび上がる

⑥ 影響する後工程



資料収集



論点整理



社内確認



返還先説明



交渉開始

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



11 返還対応を後回しにしない



① 症状

返還対応が後回しで、
問題が見えないまま進んでいる



② 地雷

見えない問題は後工程で爆発し、
費用・日程・サインが詰まりやすい



③ 処方

返還先、範囲、費用、資料、
完了条件を早い段階で見える化する



④ 効能

相手、範囲、費用、日程、
サイン準備が見えやすくなる



⑤ 副作用

見たくない問題や追加費用が早く見え、
社内説明が必要になる

⑥ 影響する後工程



問題見える化



優先順位付け



協議



実行



終了管理

工場返還の処方箋

返還先・原状回復・費用精算を、後工程へ飛び火させないために



12 最後の鍵は返還先が持っている



① 症状

撤退・清算の手続きが先行し、
現場返還の出口設計が後回し



② 地雷

鍵を返しても、責任終了・精算・サインが
終わらなければ出口にならない



③ 処方

返還先を起点に、返還条件、工事、検収、
精算、終了条件を早めに設計



④ 効能

最初に計画することで、
最後の安心と確実な出口につながる



⑤ 副作用

早く設計するほど、前倒しで
調整すべき論点が増える

⑥ 影響する後工程



計画立案



実行管理



引渡し



責任終了



税務清算連携