

会社の自主廃業 相談対応マニュアル

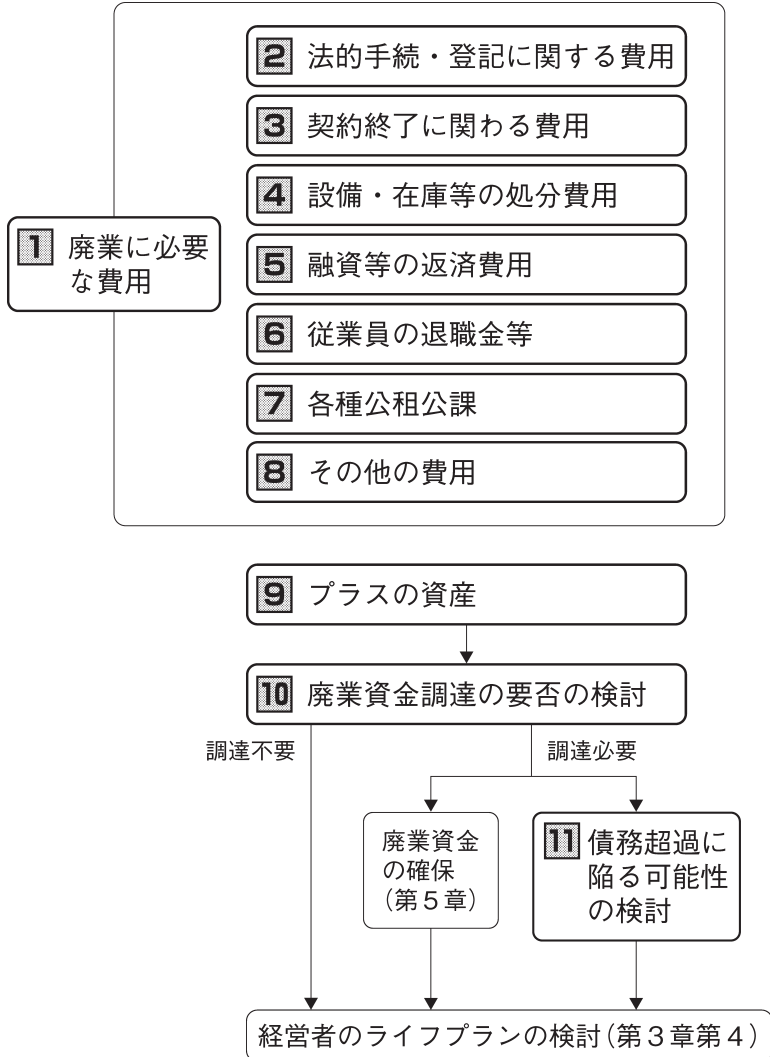
フローチャートでわかる廃業支援の手順

共編 岡本 知子 (弁護士)
杉山 直 (税理士)
夏苺 一 (弁護士)

新日本法規

第3 廃業費用の検討

<フローチャート～廃業費用の検討>



【参考書式3】 廃業計画
2027年5月31日を株主総会による解散決議日とする場合

逆算月数	スケジュール例	分類	内容	所要期間の目安(着手から完了まで)	詳細
【解散決議前】 - 12か月以上	2026年5月1日	廃業資金	廃業資金の確保計画策定		資産の洗い出しと処分見込額の試算。金融機関との協議開始
		資産処分	不動産売却の着手(長期化対策)	6か月～1年以上	不動産査定、仲介業者選定、売却活動開始
		資産処分	機械設備等売却の着手	6か月～1年以上	見積り、売却活動開始
		賃貸借契約	本社・営業所等の賃貸借契約の確認と解約通知の準備	3か月～1年	契約書で定める予告期間、原状回復の要否と見積りを確認
- 6か月	2026年11月1日	契約・取引先対応	取引先・顧客との契約終了・引継ぎ方針の策定	3～6か月以上	契約解除の予告期間や違約金の確認、引継ぎ交渉の準備
		契約対応	主要債権者(金融機関含む)への弁済方針の策定	1～6か月以上	代表者が会社の保証人となっている場合の対応についても検討
		労務対応	従業員の退職スケジュールの検討	1か月	業務遂行と清算手続に必要な残存人員と期間を決定

この方法によれば、原状回復費用がかからず、設備が新しい場合には、かえって造作譲渡料を得られる可能性があります。

他方で、原状回復義務が後継テナントへ引き継がれることになることから、法律関係が複雑になり、トラブルが生じがちであるという問題点があります。そのため、物件内の内装、設備、又は備品の譲渡に当たり、オーナー若しくは自身の所有権が及ぶ範囲はどこまでなのかを、引き渡す前に、当事者間であらかじめ整理しておく必要があります。

期間の定めのある賃貸借契約におけるオーナーとの交渉

3

(1) 賃貸借契約の種別

借地借家法は、一般的に、様々な形で賃借人を手厚く保護しています。契約の更新・存続期間の延長（借地借家3～9）や、期間満了時の建物買取請求権（借地借家13）などです。しかしながら、以下のとおり、普通の賃貸借契約であればこれら賃借人を保護する規定が、特約により排除できる、あるいはそもそも適用されない契約類型が存在します。

一般定期借地権契約（借地借家22）では、存続期間を50年以上として借地権を設定する場合には、契約の不更新、建物の築造による存続期間の延長をしないこと及び建物買取請求権が存在しないことを特約により定めることができます。

長期事業用定期借地権契約（借地借家23①）では、専ら事業用の建物の所有を目的とし、存続期間を30年以上50年未満として借地権を設定する場合には、上記各特約を定めることができます。

他方、短期事業用定期借地権契約（借地借家23②）では、上記目的にお

いて、存続期間を10年以上30年未満として借地権を設定した場合には、更新・期間延長等の規定（借地借家3～8）、建物買取請求権の規定（借地借家13）及び裁判所による建物再築許可の規定（借地借家18）がそもそも適用されません。

定期建物賃貸借契約（借地借家38）では、契約の期間を定めた場合には、契約の更新がないことを定めることができます。

事業用に物件を賃借している以上、その契約内容について、上記のように、普通賃貸借ではなく特殊な契約類型であることも少なくないでしょう。上記のように様々な類型がありますので、契約書の内容を確認して、今存続している契約がどの契約類型に該当するのか、どういった条項があるか、見極めることが必要です。

（2） 期間の定めのある賃貸借契約の解約の可否

期間の定めのある賃貸借契約の場合、賃借人から中途解約の申入れを行い、残期間の賃料を支払わずに途中解約することが可能かという問題があります。もちろん、オーナーとの合意ができれば、違約金を支払うことなく途中解約することも可能です。

借地契約、建物賃貸借契約では、中途解約権を留保する特約（中途解約条項）が定められていれば、賃借人の側から中途解約することは可能な場合もあります。その際に違約金が発生するか否かは個別の契約内容によりますが、まずは契約内容に、中途解約条項が含まれているかどうかを確認する必要があります。

特に、定期借地権契約、定期建物賃貸借契約の場合は、中途解約をすることができず、中途解約の場合は残期間の賃料を支払わなければならない特約が設けられていることが多く注意が必要です。ただし、定期建物賃貸借契約については、やむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃貸借契約の解約の申入れができることとされています。

(借地借家38⑦)。

他方、事業用定期借地権契約、事業目的で締結された定期建物賃貸借契約については、このような「やむを得ない事情」についての明文の規定はありません。したがって、賃借人から一方的に中途解約の申入れをすることはできないとの結論となります。

4 原状回復の範囲・内容・費用等の確認

(1) 原状回復の範囲・内容

賃借人は、通常の損耗や経年変化を除いて、賃借を始めた後に故意又は過失により賃借物件に損傷を生じさせてしまった場合、原状に復する義務を負います(民621)。

賃借物件が建物の場合、賃借していた建物の内部は全て空にして返還する必要があるため、不要となった動産の処分費用についても確保しておく必要があります。もっとも、残置された動産について、所有権を放棄してオーナーに処分してもらう方法もありますので、その際の費用の面も含めて、オーナーとの協議が必要です。

他方、賃借物件が土地であり、その土地の上に建物を建てて事業を行っていた場合、原則として、その建物も全て解体・取り壊して、更地にして(アスファルト等も剥がす必要があります。)返還する必要があります。ここで、借地借家法上の建物買取請求権(借地借家13)という権利がありますが、これはあくまでも賃貸期間満了による賃貸借契約の終了時にその権利が発生するものです。したがって、賃借人からの解約申入れの場合、特約やオーナーからの建物の買取りの申出がない限り、解体費用は賃借人の負担となります。

(2) 原状回復の費用・期間

大規模な事務所等の解約の場合、事務所内をパーテーションで区切っていたり、クッションフロアにしていたりと、大幅な造作が施されていることも考えられます。その場合、原状回復には期間で数か月程度、費用で数百万円程度と、時間も費用もかかることが珍しくありません。したがって、返還・明渡しの時点で原状回復作業が完了できるスケジュールリングや、そのための費用を確保しておく必要があります。

なお、原状回復を行っている最中は、当該物件の使用収益は事実上できないこととなりますが、賃貸借契約期間中に原状回復を完了させることが一般的ですので、その間の賃料も継続して発生することになります。当該賃料も廃業に当たっての予算に組み入れることが必要不可欠です。

ケーススタディ

Q マンションの一室を賃借し、自宅兼事務所として、賃貸人の許可を得て事業を営んでいましたが、廃業するに当たって賃貸借契約書を確認したところ、定期建物賃貸借契約でした。中途解約条項はありませんでしたが、やむを得ない事由があるとして、中途解約できないでしょうか。

A 借地借家法38条7項では、定期建物賃貸借契約であっても、

- ① 居住の用に供する賃貸借であること。
- ② 床面積（建物の一部分が賃借物件であるときは当該一部分）が200㎡未満であること。
- ③ 転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難に