

中古の工場は注意点だらけ？

居抜き工場購入の落とし穴を 回避するチェックリスト

目次

1. はじめに
2. 居抜き工場のリスク
3. 居抜き工場購入前のチェックリスト
4. 確認方法やチェック項目が理解できない時の対処法
5. SAWAMURAの紹介

1 はじめに

SECTION

本書を読むとわかる3つのこと

1. 居抜き工場購入時の**具体的なリスク**
2. 工場購入前に見ておきたい**チェックポイント**
3. チェック方法やその意味がわからない時の**対処法**

2 居抜き工場のリスク

SECTION

居抜き工場にはさまざまなリスクがあります

新しい工場建設を検討していたが、予算の都合で断念。代替案として融資元の銀行から中古の居抜き工場購入を提案される。こういったケースはよく見受けられます。

しかし居抜き工場にはさまざまなリスクが潜んでいる可能性があります。

具体的なリスク

- 工場が違法状態である
- アスベストが使われている
- 雨漏り跡がある
- 工場の図面がない
- 図面はあるが、実物と設計が異なっている
- 床に不陸※がある
- 用途地域に則っていない
- 改修工事を行うための駐車場や重機のスペースがない
- 増築や改築自体がそもそも困難な状態

...

※不陸：凹凸がある、水平でないこと

このようなリスクを確認しないまま工場を購入し、いざ計画・着工を進めたところ、実は工場内に重大な欠陥があった、計画していた設計が実現できなかった、等。

結果的に**想定外の予算や時間がかかってしまった**事案は決して少なくありません。

3 居抜き工場購入前の チェックリスト

SECTION

具体的なチェックポイント

	チェックポイント	注意事項
1	工場の図面や申請図書はありますか？	図面がない場合は調査・作成する必要があります。場合によっては耐震診断を要する場合があります。
2	工場は違法状態ではありませんか？	違法状態の場合、行政と連携し然るべき対応をとる必要があります。
3	床に不陸はありませんか？	不陸がある場合はウレタン注入など床組や状況に適した対応が必要になります。
4	雨漏り跡はありませんか？	天井を直すにもまずは雨漏りを直す必要があります。
5	電気や給排水は正常に使えるそうですか？	インフラ調査には時間や費用がかかることがあります。
6	アスベストの使用形跡はありませんか？	鉄骨などに得体の知れない吹き付けがある場合は、アスベストの含有調査・撤去を行う必要があるかもしれません。
7	駐車場や重機を運ぶスペースは確保できますか？	改修工事を見越した立地把握を行わないと、予定していた施工が行えない可能性があります。
8	用途地域は確認しましたか？	検討している規模によっては用途地域に抵触し、当初予定していた工場が建てられない可能性もあります。
9	工場の築年数は把握していますか？	築年数が古いと旧耐震基準での施工、コンデンサなどのPCB廃棄物が残っているケースもあり、対応や処理に想定外の費用が発生することがあります。
10	今後の図面や竣工図書を管理する体制は整っていますか？	将来的な工場の増改築や売買を円滑に行うためにも社内体制を整備しておくと安心です。

4 確認方法やチェック項目が 理解できない時の対処法

SECTION

工場改修や建て替えの実績がある建設会社に相談しましょう

先ほどのチェック項目をよりの確に確認するためには**工場に関する専門知識や実地調査、行政との連携が必要**です。
チェックしないまま進めたことによる損害と事前相談のための労力と費用を比較した場合、多くの場合は後者の方が小さく済みます。

相談する建設会社を選ぶポイント

改修・建て替えの 知識と実績がある

工場の新設と改修では求められる知識や技術は大きく異なります。まずは改修や建て替えの実績があるかを確認しましょう。

設計と施工が 一貫している

改修や建て替えは想定外のことが発生します。迅速かつ適切な対応をとるためにも設計と施工が一貫している会社は安心でしょう。

地域や現地の 法規制に理解がある

改修は事前調査や行政との連携が重要です。地元の法令や規定を遵守するためにも、その地域に理解の深い建設会社を選びましょう。

5 SAWAMURAの紹介

SECTION

SAWAMURAの工場建設の強み

STRENGTH 01

設計・提案から施工管理まで ワンストップでスムーズに対応。

営業・設計・施工がワンチームで対応することで、タイムラグやコミュニケーションのロスを極力なくした進行が可能です。社内一貫体制だからこそ、チーム全員がお客さまに向き合い、お客さまの思いに寄り添って案件に取り組みます。



STRENGTH 02

深い知見をもつ営業担当が 多様なご要望に応えます。

「御用聞き」としての営業ではなく、豊富な専門知識を持つ「建設プロデューサー」として幅広い提案が可能です。積み重ねた経験と実績に裏付けられた対応力と、軽快なフットワークで、お客さまのよき相談役となり、ご要望にお応えします。

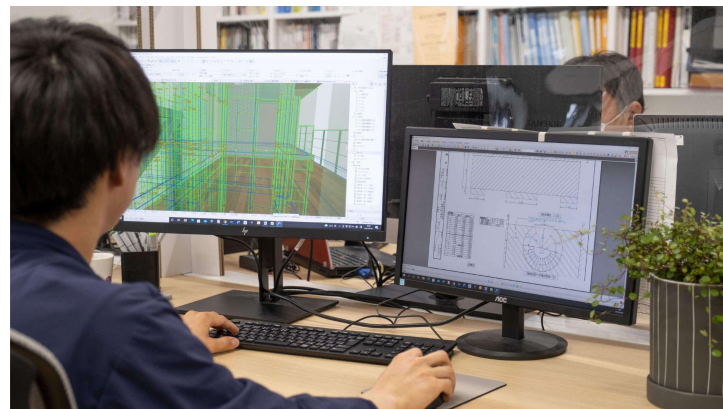


SAWAMURAの工場建設の強み

STRENGTH 03

3D パースの動画などを用いて、 設計士が直接ご提案します。

自社の設計チームが社内外とスムーズに情報共有しながらプロジェクトを進行します。BIM(3Dモデルによる建築情報の一元管理)の導入により、3Dパースや動画を活用した打ち合わせにも対応。お客さまの期待に応える提案を心がけています。



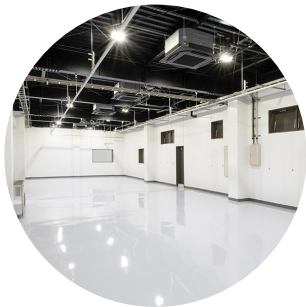
STRENGTH 04

思い描いた建物をつくりあげる、 頼れる現場監督がいます。

施工方法の決定から、最適なパートナー業者や職人の選定まで、経験豊富な施工管理者が行います。納期と予算を守りながら、安全性やデザイン性などを確保し、最良の建物ができるよう現場を指揮します。チームを組むことで、大規模な現場や複数現場にも対応します。



中古工場を購入、改修した事例 1



滋賀県加工業 I 社様

中古工場を大胆にリノベーションし、快適なオフィス空間も併せて実現

滋賀県日野市で樹脂加工や精密治工具製作などを展開するI社様。

事業の拡大、株式会社への移行、会社ロゴや作業着のリニューアルなど、**会社としての転換期の集大成として迎えた工場移転。**

「**スタッフのモチベーションや働きやすさを重視したい**」という社長の熱意に応えるオフィス空間を実現。事務所やトイレ、休憩室などはシックかつ木目の温かみを感じる仕上がり。工場部分は壁面をホワイト一色、床は通常の圧膜仕上げの上にライトグレーの薄膜塗工を重ね、敢えて汚れが目立つように仕上げることで清掃意欲が高まる工夫を施している。

中古工場を購入、改修した事例 1

BEFORE



BEFORE



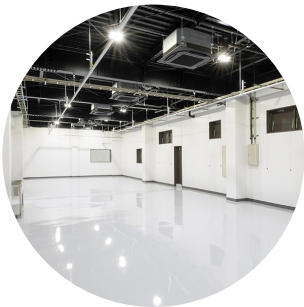
AFTER



AFTER



中古工場を購入、改修した事例 2



滋賀県 H社様

**見学者に見せる工場へリノベーション。設計から施工まで
ワンストップで実現。**

工場内に見学用の導線とCADオペレーターが勤務するオフィススペースを構築。ガラス張りのオフィス空間と自社技術を活かした赤いオブジェクトが意匠性を高め見学者の目を引く。

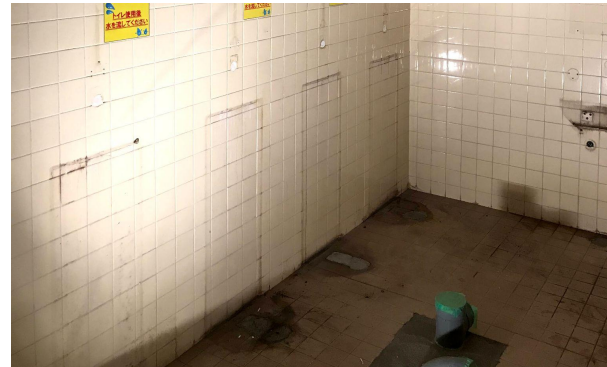
これまでは工場の片隅で作業をしていた環境を、工場見学に訪れる方へのアピールの場へと変貌させ、社員の働き甲斐や誇りつながる環境構築につながった。

中古工場を購入、改修した事例 2

BEFORE



BEFORE



AFTER



AFTER



まずはお気軽にご相談ください

居抜き工場購入や 既存の工場・倉庫改修に関するご相談

チェックリストを見てもよくわからない。

今すぐではないが居抜き工場の購入を検討している。

そんな方はお気軽に右のご相談フォームやお電話から
ご連絡ください。情報収集の段階でも大歓迎です。

その他よくあるご相談

- 実際に購入予定の居抜き工場について調査してほしい
- 納期に間に合うか話を聞きたい
- 建設実績を教えてほしい
- 工場見学がしたい
- 概算見積もりを作してほしい
- とりあえず相談にのってほしい

お問合せ

ご相談フォーム



📞 **077-572-3879**

受付時間 | 平日 8:15～17:15

工場建設でビジネスを成長させるメディア

工場建設ソリューション