

修繕分担表

-代表的なもの-



国土交通省のガイドラインより

貸している側の負担

床 たたみ・フローリング・カーペット



色落ち (日照などによるもの) 家具の設置による凹みや跡

壁・天井 クロスなど



クロスの変色 (日照などによるもの) 画びょう・ピン等の穴
ポスター等の掲示跡

柱・窓など



地震で破損した窓ガラス

設備・その他



消毒 (風呂・トイレ) 鍵の取り換え

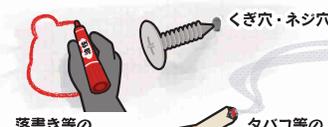
借りている側の負担

床 たたみ・フローリング・カーペット



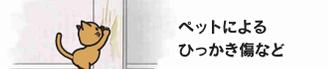
食べ物・飲み物をこぼしたることによるシミやカビ 家具の移動作業中にできた傷

壁・天井 クロスなど



落書き等の故意による汚れ くぎ穴・ネジ穴
タバコ等のヤニ・臭い

柱・窓など



ベッドによるひっかき傷など

設備・その他



掃除を怠ったことによる風呂、トイレ等の水垢など 鍵の取り換え (破損・紛失などによる)

※契約書に特約がある場合は、その内容が優先されることもあります。

また、借りている側の負担となる場合でも、その修繕費の全てを借りている側が負担しなければならないとは限りません。

編集・発行

令和8年(2026年)1月
札幌市市民文化局市民生活部消費生活課
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所13階
Tel. 011-211-2245

監修

適格消費者団体・特定適格消費者団体
認定NPO法人 消費者支援ネット北海道



しろつくま@X(旧Twitter)
札幌市消費者センター
公式アカウント



しろつくま@Instagram
札幌市消費者センター
公式アカウント



アパートのこんな傷汚れって誰が負担するの？



お部屋探し中

なんかこの壁だけ剥がれてるなあ

まあポスターでも貼っておけばいいか

下見にきたよ

1

入居後

キッチンの掃除ってめんどくさいなあ

くちやあ...

あ、ソファの重さで床が凹んでる

2

退去時

よーし引っ越しするぞ!

キッチン汚いけど使えるし問題ないよね

3

数日後

ええ!?

ガーン

これ私わなきゃいけないの!?

請求書

4

ソファの張り替え	50,000
リビングの壁の画びょうの穴	5,000
キッチンの油汚れ	5,000
リビングの床の凹み	10,000

これらの傷や汚れは、借りている側(くろうくま)が修繕費を払う必要があるのでしょうか？

くろうくま

黒いしゃべるクマ。行動力はあるが、何かと消費者トラブルに巻き込まれる。

しろくま

白いしゃべるクマ。色んなことを「知ろう」という気持ちをもつと大切にしている。



キッチンの油汚れ

床の凹み

次のページで説明するよ



解説



賃貸アパートに関するトラブルはとても多く、札幌市消費者センターには毎年 **800件～1,000件程度**の相談が入ります。賃貸アパートの傷や汚れの修繕については、国土交通省の「**原状回復をめぐるトラブルとガイドライン**」で、借りている側  と貸している側  のどちらが負担するべきかを示しています。

入居前から あった壁の傷 (リビングクロスの剥がれ)



修繕費を払う必要はありません



入居中にできた傷ではありませんので、修繕費を払う必要はありません。

また、入居中にできた傷かどうかは、貸している側に立証責任があるとされています。

ただ、余計なトラブルを未然に防ぐため、気になる傷や汚れなどがあれば、契約前に写真を撮っておきましょう。



ポスターの 画びょうの穴



貸している側が修繕すべき

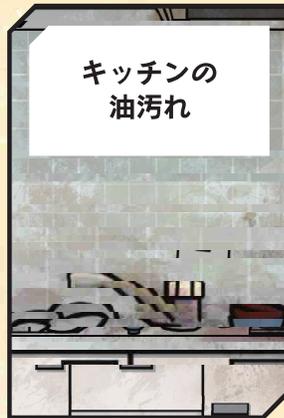


画びょうの穴の他、ポスターやカレンダーの跡なども、貸している側が修繕費を負担するべきとされています。

ただし、くぎ穴など、穴の程度が大きいと、借りている側が負担する必要が出てきますので注意しましょう。



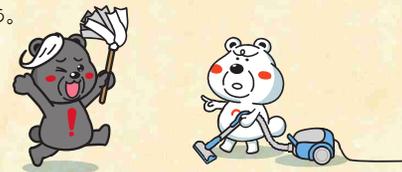
キッチンの 油污れ



借りている側が修繕しなければ ならないことも…



普段の掃除を怠ってできた汚れは、借りている側の不注意によるものですので、汚れ具合などによっては、修繕費の全部や一部を支払うことになる場合もあります。普段からこまめに掃除を行い、部屋をきれいに保っておきましょう。



床の凹み



貸している側が修繕すべき



ベッドやソファといった家具は日常生活で必要なものですから、それらの設置による床の凹みなどは、貸している側が修繕するべきと定めています。

ただし、家具を移動させようとしてできた傷などは、借りている側が修繕する必要があるので、注意しましょう。



⚠ 注意！

令和2年4月に民法が改正され、法改正後の賃貸借契約には、ガイドラインが適用されます。ただし、契約書に特約がある場合にはそちらが優先されるため、契約に当たっては、退去時の費用負担などの定めをよく確認しましょう。

トラブルにあったら相談しよう！



消費者ホットライン (土日祝対応) TEL 188 (高番なし)

札幌市消費者センター (土日祝・年末年始除く)

① 電話相談 (午前9時～午後7時) TEL 011-728-2121

② 来所相談 (午前9時～午後4時30分)
※必ず事前に電話相談をしてください。

③ インターネット相談
※お急ぎの場合は電話・来所相談へ。

④ リモート相談
※予約が必要です。



札幌市消費者センター 消費生活相談窓口