

面向外籍商品房业主的 “日本住宅楼管理须知”

外籍业主管理日本房产的基础知识



本宣传册通俗易懂地介绍日本住宅楼管理的基本观点和机制，以及物业所有权人对大家安居乐业应尽的职责。

01

引言： 什么是日本住宅楼管理？

日本的住宅楼不仅是集合式住宅，而且是居民们齐心合力保持舒适居住环境的“共生场所”。此外，商品房与租赁住房不同，商品房购买者被称为“建筑物区分所有权人（区分所有者，以下简称业主）”，业主不仅要负责管理自己所购买的专有部分，而且必须负责管理住宅楼的外墙、楼顶、电梯等共有部分。

住宅楼管理相关的制度和规则因国家而异，就日本而言，由业主构成“管理公会（管理組合，即业主委员会）”，以该组织为主体，制定住宅楼的各项规则，进行管理和运营相关的决策，保持住宅楼的安全性和资产价值。外籍人士也许有点不适应这项制度，但是了解并积极参与“管理公会”等住宅楼管理机制，对于在日本安居乐业非常重要。

本宣传册通俗易懂地介绍日本住宅楼管理的基本观点和机制，以及业主对居民安居乐业应尽的职责。

02

管理公会（业主）的基本观点

日本的住宅楼是私有财产的集合体，因此其管理主体既是由住宅楼的业主构成的管理公会，也是其所有成员自身。因此管理公会的主要职责是尽可能努力延长自有住宅楼的使用寿命，要自觉认识到自己的责任，必要时在专家的帮助下妥善地进行管理。

这一点也是国家的方针，住宅楼的业主必须充分认识到自己作为管理公会一员的职责，以及维修的必要性，要关心管理公会的运营情况，并积极参与其中，为适当履行自己的职责而努力。

03

住宅楼管理的两大支柱
～管理规约和业主大会～

什么是管理规约？

每个住宅楼都制定了“管理规约”，作为管理和使用住宅楼的基本规则。管理规约不仅适用于业主，而且适用于住宅楼的全体居民，也包括承租人，因此被视为住宅楼的最高自治规范。

管理规约中规定的规则非常重要，必须事先仔细确认其内容。

什么是业主大会？

对于管理规约的内容、管理公会的项目计划、预算等议题，在“业主大会”上进行表决，根据多数业主的意见进行决策。决策过程包括提交议案、审议、表决等环节，业主的参与和建立共识至关重要。

此外，虽然每天的清扫、设备点检、维修处理等日常管理行为，往往由接受管理公会委托的管理公司负责实施，但是委托给管理公司的业务的内容等，应在业主大会上决定。

管理公会充分了解自有住宅楼，提高透明性和合作性，才能保持整个住宅楼的资产价值和居住环境的质量。



为了确保住宅楼的居住环境舒适整洁，并保持和提高资产价值，对老化的建筑物等进行适时适当的维修工程等很重要。为此，管理公会必须事先编制“长期维修计划”，明确预计的维修工程等的内 容、时期、费用等，并以此为基础设定“维修基金（即专项维修资金）”的金额，由业主交存。一般来说，日本的住宅楼会从长远考虑，由全体业主有计划地交存维修工程等所需的费用。

什么是长期维修计划？

为了预防住宅楼的外墙剥落等事故，保持建筑物的安全性、舒适性、资产价值，编制并定期调整“长期维修计划”很重要。“长期维修计划”是在 30 年以上的计划期内设定住宅楼的外墙、楼顶、电梯等共有部分的维修工程等的内 容、时期、费用等（将在何时花费多少费用进行哪些工程）。

通过预先编制计划，并让全体业主事先了解，可以有条不紊地实施维修工程等。



什么是维修基金？

“维修基金”是全体业主为了实施预计的维修工程等，根据长期维修计划，有计划地交存的费用。如果必要的维修基金未能足额交存，维修工程费不足，也可能导致紧急征收一次性钱款、维修工程等延期。如果维修工程等未能适时进行，建筑物等的老化加剧，安全性也可能受损。保持住宅楼的安全性、舒适性、资产价值，关键在于全体业主都要了解维修基金的必要性，齐心协力，有计划地交存。



※ 长期维修计划：長期修繕計画、维修基金：修繕積立金

05

日常生活
～关于邻里之间和睦相处的礼仪～

住宅楼里的居民为了和睦相处，在日常生活中遵守各个住宅楼制定的管理规约、所在地区制定的条例，对于建立良好的邻里关系也非常重要。若不遵守管理规约中规定的规则、地方政府制定的规则等，可能会引发邻里纠纷，因此日常生活中遵守规则很重要。

丢弃垃圾的礼仪

日本的住宅楼，丢弃垃圾的规则非常严格，按地区、建筑物作出详细规定。这是保持清洁的环境、预防邻里纠纷的一项重要机制。垃圾被分为“可燃垃圾、不可燃垃圾、资源垃圾（金属罐、玻璃瓶、塑料瓶等）”等，必须按分别规定的日期和时间丢弃到指定的场所。



很多地区的住宅楼，还要求居民在早晨 8 点之前丢弃垃圾，禁止夜间丢弃垃圾，因此必须确认所居住的地区和住宅楼的规定。如果不正确分类、不遵守规则，垃圾可能会被拒收，或被贴上警告单。

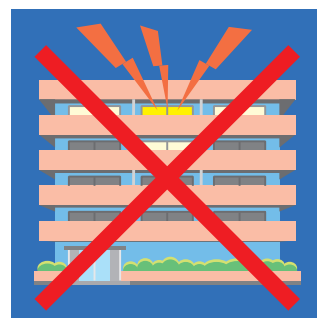
日本社会重视“大家都遵守规则”，丢弃垃圾也是其中的一环。为了在住宅楼里舒适地生活，大家要了解并配合这些规则。

避免噪音扰民

日本的住宅楼重视安静的生活环境，噪音会导致严重的邻里纠纷。夜间大声喧哗、播放音乐、发出脚步声等，也会损害邻里之间的信赖关系。有些建筑的墙壁结构很薄，稍有动静就会影响其他住户。

日本社会将“顾及周围人”视为一种重要的价值观，在与其他居民共同生活的住宅楼里，这一点特别重要。为了维护舒适的生活，居民要充分注意避免发出噪音。

保持良好的礼仪，有助于营造更好的社区。



吸烟的礼仪

日本的住宅楼，可能会严格规定在共有部分吸烟的规则。特别是阳台也被纳入到共有部分中，因此也必须注意在阳台上吸烟。在共有部分吸烟，烟雾、异味会飘入其他住户，可能会导致健康受损、投诉。在有儿童、老年人的家庭，容易引起严重的问题，可能会导致邻里纠纷。

吸烟是个人的自由，同时也伴随着对周围人的责任。大家要遵守在指定场所吸烟的规定，配合营造舒适安全的居住环境。

06

常见问题解答



Q

“管理费”与“维修基金”有何区别？

A

“管理费”是日常管理行为所需的经费，包括日常的清扫、设备点检、管理相关的人工费等，属于每月支付的费用。这也可谓是保持居住环境的质量所需的日常运营费。

而“维修基金”则是根据长期维修计划，为预计的维修工程等做准备，每月有计划地交存的费用。

住宅楼的业主负有向管理公会缴纳管理费和维修基金的职责。切实交存日常的运营费和面向未来的维修基金，对于长期保持住宅楼的安全性、舒适性和资产价值非常重要。

Q

是否退还“管理费和维修基金”？

A

各个住宅楼是以国土交通省制定的《住宅楼标准管理规约》为雏形制定管理规约的，其中规定，不得要求退还已缴纳的管理费和维修基金。这项规定的目的在于稳定管理公会的会计，不影响其根据长期维修计划实施

维修工程等。

《住宅楼标准管理规约》只是管理规约的参考标准，请大家确认所在住宅楼的管理规约，了解详情。

Q

在日本境内没有住所或居所的业主如何参与住宅楼管理？

A

在日本境内没有住所或居所的业主，包括以投资或用作别墅为目的的海外业主等在内，可能难以亲自履行业主应尽的上述住宅楼管理相关职责。

在这种情况下，自 2026 年 4 月起，在海外居住的业主，可以选任在日本境内有住所或居所的人士作为“日本境内管理人（国内管理人）”代替自己。

日本境内管理人可以代替业主，在业主大会上行使表决权，缴纳共有部分的管理费等。通过选任能与管理公会或其他业主取得联系的人士（日本境内的亲属、熟人、律师等）作为日本境内管理人，即使是间接的，也能密切参与自己的住宅楼管理。

Q

能否在住宅楼经营民宿？

A

要利用自己购买的住宅楼的专有部分经营民宿时，必须确认管理规约。管理规约禁止民宿时，不能经营民宿。管理规约没有明确规定能否经营民宿时，需要向管理公会确认是否禁止经营民宿。

除此之外，还需要按照民宿相关的法律经营，包括《住宅住宿事业法》和基于《国家特别战略区域法》的《旅馆业法》特例等，如果违反这些规则，可能会受到处分或处罚，因此需要充分注意。

07 结语

大家感觉如何？住宅楼管理是一项保障大家和睦相处的重要机制。在日本社会，全体业主通过齐心协力遵守规则，保持舒适的居住环境。各国的文化、生活习惯虽有差异，但是为了确保各种各样的居民在日本和睦相处，缴纳管理费和维修基金、遵守管理规约等相关的礼仪，是维护所有人生活的基础。通过正确理解所居住的住宅楼的管理规约等，并积极参与住宅楼的管理，可以建立更好的社区。每个人都要采取正确的行动守护未来的家园。



咨询处

〒100-8918 东京都千代田区霞关2-1-3
国土交通省 住宅局
(代表电话) 03-5253-8111

发行者 国土交通省
发行年月 2026年3月
第一版

MLIT

详情请扫描二维码 →

