启源会计师事务所有限公司
香港官塘巧明街111号富利广场21楼2101-05室
电话：+852 2341 1444
电邮：info@kaizencpa.com

中国深圳
深圳市罗湖区
深南东路5002号
地王商业中心12楼1203-06室
电话: +86 755 8268 4480

中国上海
上海市徐汇区
斜土路2899甲号
光启文化广场B座6楼603室
电话: +86 21 6439 4114

中国北京
北京市东城区
灯市口大街33号
国中商业大厦3楼303室
电话: +86 10 6210 1890

台湾台北
台北市大安区忠孝东路
四段142号3楼之3
邮编: 10688
电话: +886 2 2711 1324

新加坡
新加坡丝丝街138号
丝丝阁13楼1302室
邮编: 069538
电话: +65 6438 0116

美国纽约
美国纽约州纽约市
坚尼路202号3楼303室
邮编: 10013
电话: +1 646 850 5888

日本民宿及特区民宿简介

日本政府首次将民宿经营法制化是于 2013 年 12 月在《旅馆业法》中新增了“特区民宿”概念，于后续通过并施行了《住宅宿泊事业法》（以下称为“民宿新法”）。民宿新法的主要目的为增加民宿数量，进一步提高日本土地利用率，为日本“观光立国”方针奠定基础的同时打击非法民宿、规范民宿市场，为合法民宿经营者提供权益保障。

在日本，经营者可以经营民宿或特区民宿，虽然二者经营模式相近，但二者法律依据、经营条件等不尽相同。启源为此将民宿及特区民宿的经营条件及所需材料等归纳整理，提供给启源的现有客户及潜在客户作参考。本所可提供协助租赁日本房屋之服务，如有需要，请进一步联系本所专业顾问。

一、 民宿

1、 民宿的定义

民宿（日文为“民泊”）指经营者将住宅或其部分区域有偿提供予住宿人之行为。与中文不同，日文中“民宿”一词仅指将住宅内部分客房有偿提供予住宿人的行为，且经营者通常住于设施内，为住宿人提供家庭乡土料理及当地娱乐项目（钓鱼、骑马、温泉等）。“民宿”为“民泊”的一种经营模式，与中文的“农家乐”及英文的“homestay”类似。

根据日本民宿新法第一章第二条，民宿业（日文为“住宅宿泊事業”）指除《旅馆业法》第三条之二第一项中规定以外的经营者（即未取得旅馆业营业许可的经营者）收取他人住宿费并使其住宿之业务，且 1 年内营业天数不得超过 180 天。但是，日本各一级行政区颁布的民宿新法实施条例将进一步限制营业天数（例如仅限周末经营等），截至 2019 年 4 月 1 日，未增加营业天数限制的行政区仅有丰岛区、八王子市、岐阜县及和歌山县。

2、 民宿业申报

在日本，民宿经营采用“申报制”（日文为“届出制”），经营者无需申请相关许可。“申报制”指某行为本身法律上不禁止，但如处于放任状态，其过程中存在违法犯罪的可能，为规范该行为，行为人具有向监管部门的事前通知义务之制度。

因此，民宿业经营者在正式经营民宿前，向当地一级行政区政府的保健所申报即可，申报通过后，会收到当地一级行政区政府的通知。根据最新民宿新法，民宿经营者申报时应提交以下材料：

（1） 个人身份信息及地址（如经营者为个人）或法人名称及法人注册地址（如经营者为法人）；
（2） 如经营者为法人，应提供其所有董事、会计人员、监事、理事、法人清算人的个人身份信息、法人章程及法人登记证明书；
（3） 如经营者为未成年人，应提供其法定监护人的个人身份信息及地址，如法定监护人为法人，应提供其法人名称及注册地址；
（4） 民宿名称及设施地址；
（5） 如设有用于经营管理民宿的营业所或办公室，应提供营业所或办公室地址；
（6） 如有委托民宿管理公司（日文为“住宅宿泊管理業者”）对民宿进行管理，应提供民宿管理公司的公司名称、注册地址及其董事、会计人员、监事、理事、法人清算人的个人身份信息；
（7） 上述（4）、（5）有关设施的设计图；
（8） 经营者符合民宿新法相关规定之书面承诺书；
（9） 其他由国土交通省令及厚生劳动省令、各一级行政区民宿条例规定之材料。

3、 经营者申报条件

民宿新法对民宿经营者无特别要求，但下列人士不得申报及经营民宿业：

（1） 因身体残疾或精神障碍导致无法经营民宿业之人士；
（2） 申请破产程序后未复权之人士；
（3） 此前所经营民宿业因违反民宿新法及相关民宿条例被责令停业之日起未满 3 年之人士；
（4） 因违法犯罪被处以监禁以上之刑罚的执行结束之日起未满 3 年之人士；
（5） 涉嫌组织管理暴力团体之人士或暴力团体成员；
（6） 放弃暴力团体成员身份之日起未满 5 年之人士；
（7） 如经营者为未成年人，其法定监护人为上述（1）～（6）之人士；
（8） 如经营者为法人，其董事、会计人员、监事、理事、法人清算人中任意 1 人为上述（1）～（6）之人士。

版权所有 © 2002-2020 启源会计师事务所有限公司 www.kaizencpa.com

4、 民宿经营条件

根据《国土交通省关于住宅宿泊事业法施行规则》及《厚生劳动省关于住宅宿泊事业法施行规则》，经营者所申报的民宿设施应满足以下条件：

（1） 每间客房人均面积不小于 3.3 ㎡；
（2） 设施定期清洁通风；
（3） 设施内设有应急照明设备；
（4） 设施内标有日语及外语描述的设备使用说明、安全疏散示意图、管理员联系方式等；
（5） 如设施内客房不小于 6 间、或经营者不与住宿人居住于同一设施，应委托已在日本国土交通大臣处登录的民宿管理公司对民宿进行管理；
（6） 民宿业经营者每 2 个月向当地一级行政区政府报告营业天数。

二、 特区民宿

1、 特别民宿的定义

根据日本《国家战略特别区域法》，国家战略特别区域外国人居住设施经营事业（日文为“国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業”）指于日本国家战略特区，将适合外国人旅客的住宿设施在一定期限内（3~10 天）提供予住宿人，并提供住宿所需要的设备与服务之事业。该法虽强调“外国人居住设施”，但实际上并不限制住宿人国籍，在日本，通常简称该类设施为“特区民宿”（日文为“特区民泊”）。根据日本内阁府的资料，日本的国家战略特别区域包括：

（1） 东京圈（包括东京都、神奈川县、千叶县成田市与千叶市）
（2） 关西圈（包括京都府、大阪府及兵库县的部分区域）
（3） 新潟县新潟市
（4） 福冈县福冈市与北九州市
（5） 兵库县养父市
（6） 冲绳县
（7） 秋田县仙北市
（8） 宫城县仙台市
（9） 爱知县
（10） 广岛县与爱媛县今治市

但截至 2020 年 9 月 14 日，仅在千叶市、东京都大田区、大阪市、大阪府八尾市、大阪府寝屋川市、新潟市、养父市、北九州市成功设有合法特区民宿。

版权所有 © 2002-2020 启源会计师事务所有限公司 www.kaizencpa.com

值得注意的是，现阶段特区民宿在法律上并非民宿业。特区民宿与民宿最大不同在于特区民宿属于旅馆业中的特例，不存在 180 天营业天数限制，可全年经营。此外，旅馆业或民宿业的经营者向住宿人提供住宿设施时签订住宿合同，而特区民宿经营者向住宿人提供住宿设施时，应签订租赁合同。

2、 特区民宿经营条件

根据日本《国家战略特别区域法施行令》，经营特别民宿之住宿设施应满足下列要求：

（1） 设施必须位于日本内阁府规定的国家战略特别区域内；
（2） 设施出租天数应在 3~10 天或设施所在地政府规定的更小期限范围内；
（3） 设施内所有使用客房面积均达到 25 ㎡以上；
（4） 设施内的出入口及窗户均可上锁；
（5） 除出入口及窗户外，设施内各房间、房间与走廊间等界线均为墙壁构造；
（6） 设施内设有通风、采光、照明、防潮、排水、冷气及暖气设备；
（7） 设施内设有厨房、浴室、卫生间及洗脸台；
（8） 设施内放有寝具、桌椅、收纳工具、烹饪器具、清洁器具等；
（9） 设施提供予住宿人开始使用时必须保持清洁；
（10） 设施内必须设有设备使用说明、紧急逃生路线等外语标识；
（11） 申请特别民宿认定前，应向设施周边区域住户说明详情；
（12） 如设施周边区域住户对设施经营投诉，经营者应立即妥善处理投诉问题；
（13） 符合《旅馆业法》相关要求。

备注：各一级行政区政府将颁布有关特区民宿的施行条例，进一步限制经营条件，各行政区具体要求可联系启源咨询。

3、 特别认定申请

根据《国家战略特别区域法》，特区民宿经营者需要向设施所在地政府有关部门申请特别认定（日文为“特定認定”），各行政区要求的申请材料不同。以大阪市为例，特别认定申请所需材料如下所示：

（1） 特别认定申请书（须填写申请人姓名及地址、设施名称及地址、设施各房间面积等信息）；
（2） 住民票（申请人为日本居民个人）或法人登记证明书及法人章程（申请人为法人）；（如申请人为非日本居民个人，具体要求请进一步联系启源）
（3） 设施经营所使用之租赁合同及相关使用条款的日语版及外语版；
（4） 设施构造设计图；
（5） 向设施周边区域住户提供的说明资料及说明记录；
（6） 设施周边区域住户投诉对应制度；

（7） 消防法令合格通知书；
（8） 水质检查成绩书；
（9） 如设施为租赁物件（即租赁他人房产用于经营特区民宿时），应提供设施相关租赁合同以及可证明物件出租人同意该物件用于经营之材料；
（10） 如设施为分售物件（例如使用公寓楼内某一层房间用于经营特区民宿），应提供可证明未违反该物件管理规约之材料；
（11） 设施周边示意图；
（12） 设施内设有的设备使用说明的日语版及外语版。

4、 特别认定申请流程

（1） 对于特区民宿，各一级行政区政府对住宿设施的面积要求、消防要求、建筑年限要求等有所差异，经营者需携带设施相关设计图前往有关部门咨询，确定所持设施是否符合相关法律条例；
（2） 申请人根据当地一级行政区政府要求，购买合规之消防器具，整改设施后，向各地政府有关部门提交相关材料并缴纳申请手续费；
（3） 提交申请后，为保证申请人所提交材料之真实性，有关部门的工作人员将对设施本体及周边区域进行现场检查。如检查通过，将签发检查证明书（日文为“検査済証”）及消防法令合格通知书（日文为“消防法令適合通知書”）；
（4） 如申请材料及设施均符合日本旅游业法及当地旅馆业法施行条例，当地有关部门将认定经营者所申请之设施为特区民宿；
（5） 正式营业。

参考资料：

1. 日本经营许可介绍
2. 日本不动产

免责声明

本文所及之内容和观点仅为一般信息分享，不构成对任何人的任何专业建议，启源不对因信赖本文所及之内容而导致的任何损失承担任何责任。

启源集团拥有经验丰富的专业团队，为客户提供中国公司的筹建、注册及各类许可证/牌照的申请及后续维护、税务筹划及审计服务，有关详情请咨询我们的专业顾问。

如果您需要进一步的资讯或协助，烦请您浏览本所的官方网站 **www.kaizencpa.com**
或通过下列方式与本所专业会计师联系：

电邮： info@kaizencpa.com **电话：** +852 2341 1444
手提电话： +852 5616 4140, +86 152 1943 4614
WhatsApp, Line 和微信： +852 5616 4140
Skype: kaizencpa