

## 中國深圳

深圳市羅湖區  
深南東路5002號  
地王商業中心12樓1203-06室  
電話: +86 755 8268 4480

## 中國上海

上海市徐匯區  
斜土路2899甲號  
光啟文化廣場B座6樓603室  
電話: +86 21 6439 4114

## 中國北京

北京市東城區  
燈市口大街33號  
國中商業大廈3樓303室  
電話: +86 10 6210 1890

## 台灣台北

台北市大安區忠孝東路  
四段142號3樓之3  
郵編: 10688  
電話: +886 2 2711 1324

## 新加坡

新加坡絲絲街138號  
絲絲閣13樓1302室  
郵編: 069538  
電話: +65 6438 0116

## 美國紐約

美國紐約州紐約市  
堅尼路202號3樓303室  
郵編: 10013  
電話: +1 646 850 5888

## 日本民宿及特區民宿簡介

日本政府首次將民宿經營法制化是於 2013 年 12 月在《旅館業法》中新增了“特區民宿”概念，於後續通過並施行了《住宅宿泊事業法》（以下稱為“民宿新法”）。民宿新法的主要目的為增加民宿數量，進一步提高日本土地利用效率，為日本“觀光立國”方針奠定基礎的同時打擊非法民宿，規範民宿市場，為合法民宿經營者提供權益保障。

在日本，經營者可以經營民宿或特區民宿，雖然二者經營模式相近，但二者法律依據、經營條件等不盡相同。啟源為此將民宿及特區民宿的經營條件及所需材料等歸納整理，提供給啟源的現有客戶及潛在客戶作參考。本所可提供協助租賃日本房屋之服務，如有需要，請進一步聯繫本所專業顧問。

### 一、 民宿

#### 1、 民宿的定義

民宿（日文為“民泊”）指經營者將住宅或其部分區域有償提供予住宿人之行為。與中文不同，日文中“民宿”一詞僅指將住宅內部分客房有償提供予住宿人的行為，且經營者通常住於設施內，為住宿人提供家庭鄉土料理及當地娛樂項目（釣魚、騎馬、溫泉等）。“民宿”為“民泊”的一種經營模式，與中文的“農家樂”及英文的“homestay”類似。

根據日本民宿新法第一章第二條，民宿業（日文為“住宅宿泊事業”）指除《旅館業法》第三條第一項中規定以外的經營者（即未取得旅館業營業許可的經營者）收取他人住宿費並使其住宿之業務，且1年內營業天數不得超過180天。但是，日本各一級行政區頒佈的民宿新法實施條例將進一步限制營業天數（例如僅限週末經營等），截至2019年4月1日，未增加營業天數限制的行政區僅有豐島區、八王子市、岐阜縣及和歌山縣。

#### 2、 民宿業申報

在日本，民宿經營採用“申報制”（日文為“届出制”），經營者申請無需相關許可。

“申報制”指某行為本身法律上不禁止，但如處於放任狀態，其過程中存在違法犯罪的可能，為規範該行為，行為人具有向監管部門的事前通知義務之制度。

因此，民宿業經營者在正式經營民宿前，向當地一級行政區政府的保健所申報即可，申報通過後，會收到當地一級行政區政府的通知。根據最新民宿新法，民宿經營者申報時應提交以下材料：

- (1) 個人身份資訊及位址（如經營者為個人）或法人名稱及法人註冊地址（如經營者為法人）；
- (2) 如經營者為法人，應提供其所有董事、會計人員、監事、理事、法人清算人的個人身份資訊、法人章程及法人登記證明書；
- (3) 如經營者為未成年人，應提供其法定監護人的個人身份資訊及位址，如法定監護人為法人，應提供其法人名稱及註冊地址；
- (4) 民宿名稱及設施地址；
- (5) 如設有用於經營管理民宿的營業所或辦公室，應提供營業所或辦公室地址；
- (6) 如有委託民宿管理公司（日文為“住宅宿泊管理業者”）對民宿進行管理，應提供民宿管理公司的公司名稱、註冊地址及其董事、會計人員、監事、理事、法人清算人的個人身份資訊；
- (7) 上述（4）、（5）有關設施的設計圖；
- (8) 經營者符合民宿新法相關規定之書面承諾書；
- (9) 其他由國土交通省令及厚生勞動省令、各一級行政區民宿條例規定之材料。

### 3、經營者申報條件

民宿新法對民宿經營者無特別要求，但下列人士不得申報及經營民宿業：

- (1) 因身體殘疾或精神障礙導致無法經營民宿業之人士；
- (2) 申請破產程式後未複權之人士；
- (3) 此前所經營民宿業因違反民宿新法及相關民宿條例被責令停業之日起未滿 3 年之人士；
- (4) 因違法犯罪被處以監禁以上之刑罰的執行結束之日起未滿 3 年之人士；
- (5) 涉嫌組織管理暴力團體之人士或暴力團體成員；
- (6) 放棄暴力團體成員身份之日起未滿 5 年之人士；
- (7) 如經營者為未成年人，其法定監護人為上述（1）～（6）之人士；
- (8) 如經營者為法人，其董事、會計人員、監事、理事、法人清算人中任意 1 人為上述（1）～（6）之人士。

### 4、 民宿經營條件

根據《國土交通省關於住宅宿泊事業法施行規則》及《厚生勞動省關於住宅宿泊事業法施行規則》，經營者所申報的民宿設施應滿足以下條件：

- (1) 每間客房人均面積不小於 3.3 m<sup>2</sup>；
- (2) 設施定期清潔通風；
- (3) 設施內設有應急照明設備；
- (4) 設施內標有日語及外語描述的設備使用說明、安全疏散示意圖、管理員聯繫方式等；
- (5) 如設施內客房不小於 6 間、或經營者不與住宿人居住於同一設施，應委託已在日本國土交通大臣處登錄的民宿管理公司對民宿進行管理；
- (6) 民宿業經營者每 2 個月向當地一級行政區政府報告營業天數。

## 二、 特區民宿

### 1、 特別民宿的定義

根據日本《國家戰略特別區域法》，國家戰略特別區域外國人居住設施經營事業（日文為“國家戰略特別區域外國人滞在施設經營事業”）指於日本國家戰略特區，將適合外國人旅客的住宿設施在一定期限內（3~10 天）提供予住宿人，並提供住宿所需要的設備與服務之事業。該法雖強調“外國人居住設施”，但實際上並不限制住宿人國籍，在日本，通常簡稱該類設施為“特區民宿”（日文為“特區民泊”）。根據日本內閣府的資料，日本的國家戰略特別區域包括：

- (1) 東京圈（包括東京都、神奈川縣、千葉縣成田市與千葉市）
- (2) 關西圈（包括京都府、大阪府及兵庫縣的部分區域）
- (3) 新潟縣新潟市
- (4) 福岡縣福岡市與北九州市
- (5) 兵庫縣養父市
- (6) 沖繩縣
- (7) 秋田縣仙北市
- (8) 宮城縣仙台市
- (9) 愛知縣
- (10) 廣島縣與愛媛縣今治市

但截至 2020 年 9 月 14 日，僅在千葉市、東京都大田區、大阪市、大阪府八尾市、大阪府寢屋川市、新潟市、養父市、北九州市成功設有合法特區民宿。

值得注意的是，現階段特區民宿在法律上並非民宿業。特區民宿與民宿最大不同在於特區民宿屬於旅館業中的特例，不存在 180 天營業天數限制，可全年經營。此外，旅館業或民宿業的經營者向住宿人提供住宿設施時簽訂住宿合同，而特區民宿經營者向住宿人提供住宿設施時，應簽訂租賃合同。

### 2、 特區民宿經營條件

根據日本《國家戰略特別區域法施行令》，經營特別民宿之住宿設施應滿足下列要求：

- (1) 設施必須位於日本內閣府規定的國家戰略特別區域內；
- (2) 設施出租天數應在 3~10 天或設施所在地政府規定的更小期限範圍內；
- (3) 設施內所有客房使用面積均達到 25 m<sup>2</sup>以上；
- (4) 設施內的出入口及窗戶均可上鎖；
- (5) 除出入口及窗戶外，設施內各房間、房間與走廊間等界線均為牆壁構造；
- (6) 設施內設有通風、採光、照明、防潮、排水、冷氣及暖氣設備；
- (7) 設施內設有廚房、浴室、衛生間及洗臉台；
- (8) 設施內放有寢具、桌椅、收納工具、烹飪器具、清潔器具等；
- (9) 設施提供予住宿人開始使用時必須保持清潔；
- (10) 設施內必須設有設備使用說明、緊急逃生路線等外語標識；
- (11) 申請特別民宿認定前，應向設施周邊區域住戶說明詳情；
- (12) 如設施周邊區域住戶對設施經營投訴，經營者應立即妥善處理投訴問題；
- (13) 符合《旅館業法》相關要求。

備註：各一級行政區政府將頒佈有關特區民宿的施行條例，進一步限制經營條件，各行政區具體要求可聯繫啟源諮詢。

### 3、 特別認定申請

根據《國家戰略特別區域法》，特區民宿經營者需要向設施所在地政府有關部門申請特別認定（日文為“特定認定”），各行政區要求的申請材料不同。以大阪市為例，特別認定申請所需材料如下所示：

- (1) 特別認定申請書（須填寫申請人姓名及地址、設施名稱及地址、設施各房間面積等資訊）；
- (2) 住民票（申請人為日本居民個人）或法人登記證明書及法人章程（申請人為法人）；（如申請人為非日本居民個人，具體要求請進一步聯繫啟源）
- (3) 設施經營所使用之租賃合同及相關使用條款的日語版及外語版；
- (4) 設施構造設計圖；
- (5) 向設施周邊區域住戶提供的說明資料及說明記錄；
- (6) 設施周邊區域住戶投訴對應制度；

- (7) 消防法令合格通知書；
- (8) 水質檢查成績書；
- (9) 如設施為租賃物件（即租賃他人房產用於經營特區民宿時），應提供設施相關租賃合同以及可證明物件出租人同意該物件用於經營之材料；
- (10) 如設施為分售物件（例如使用公寓樓內某一層房間用於經營特區民宿），應提供可證明未違反該物件管理規約之材料；
- (11) 設施周邊示意圖；
- (12) 設施內設有的設備使用說明的日語版及外語版。

#### 4、特別認定申請流程

- (1) 對於特區民宿，各一級行政區政府對住宿設施的面積要求、消防要求、建築年限要求等有所差異，經營者需攜帶設施相關設計圖前往有關部門諮詢，確定所持設施是否符合相關法律條例；
- (2) 申請人根據當地一級行政區政府要求，購買合規之消防器具，整改設施後，向各地政府有關部門提交相關材料並繳納申請手續費；
- (3) 提交申請後，為保證申請人所提交材料之真實性，有關部門的工作人員將對設施本體及周邊區域進行現場檢查。如檢查通過，將簽發檢查證明書（日文為“檢查済証”）及消防法令合格通知書（日文為“消防法令適合通知書”）；
- (4) 如申請材料及設施均符合日本旅遊業法及當地旅館業法施行條例，當地有關部門將認定經營者所申請之設施為特區民宿；
- (5) 正式營業。

#### 參考資料：

[1. 日本經營許可介紹](#)

[2. 日本不動產](#)

#### 免責聲明

本文所及之內容和觀點僅為一般資訊分享，不構成對任何人的任何專業建議，啟源不對因信賴本文所及之內容而導致的任何損失承擔任何責任。

**啟源集團**擁有經驗豐富的專業團隊，為客戶提供中國公司的籌建、註冊及各類許可證/牌照的申請及後續維護、稅務籌畫及審計服務，有關詳情請諮詢我們的專業顧問。

如果您需要進一步的資訊或協助，煩請您瀏覽本所的官方網站 [www.kaizencpa.com](http://www.kaizencpa.com)

或通過下列方式與本所專業會計師聯繫：

電郵：info@kaizencpa.com, enquiries@kaizencpa.com

電話：+852 2341 1444

手提電話：+852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp, Line 和微信：+852 5616 4140

Skype: kaizencpa

### 服務範圍

公司註冊

銀行開戶

審計鑒證

知識產權

合並收購

人事薪資

稅務申報

移民簽證

稅務籌劃

會計記賬

商標註冊

租賃協助