

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

## 日本民宿管理业登记申请指引

2020年,日本经济遭受了新型冠状病毒的冲击,各行业均受到了一定影响。根据日本国土交通省的数据,日本商用不动产价格指数在2020年呈现了一定程度的下滑,但其中写字楼、店铺及民宿价格指数仍处高位。此外,日本国内各财团从零售业转向不动产业的趋势和愈发增多的外资不动产项目,预计日本的不动产业在未来将实现稳步增长。

本指引中,启源将根据日本《民宿业法》及相关法律,简要介绍日本不动产业中的民宿管理业,归纳整理民宿管理业登记的申请流程与所需材料,提供给启源的现有客户及潜在客户作参考。本所可提供申请日本办公室及住宅等的租赁及买卖之服务,如有需要,请进一步联系本所专业顾问。

### 一、 民宿管理业

日本的不动产业指不动产的买卖、交换、租赁及上述业务的代理或中介、不动产管理等业务,不动产业分为民宿管理业(日文为“住宅宿泊管理業”)、宅地建筑交易业、租赁住宅管理业及公寓管理业等,从事不动产业的公司统称为“不动产公司”。

#### 1、 民宿的定义

根据日本《民宿业法》(日文为“住宅宿泊事業法”),民宿(日文为“住宅宿泊”)指设置有阳台、浴室、厕所及洗面台等,且不属于住宿人生活场所(日文为“生活の本拠”),供住宿人使用寝具及利用设备之设施。

#### 2、 民宿管理业的定义

民宿管理业指接受民宿经营者的委托,签订管理委托合同(日文为“管理受託契約”),进行民宿的管理事务及维护保养并收取报酬之业务,上述业务主要包括为住宿人提供住宿服务、提供住宿服务的代理或中介,以及为民宿经营者提供管理维护服务、提供管理维护服务的代理或中介等。

## 二、 民宿管理业登记

因民宿服务于日本急速普及，日本政府为确保民宿业及民宿管理业的规范营业，于 2018 年施行了《民宿业法》（日文为“住宅宿泊事業法”）。根据民宿业法第二十二条，经营民宿管理业之人士应向国土交通省申请登记。民宿管理业登记有效期为 5 年，有效期结束后拟继续经营民宿管理业的经营者应于有效期截止日前申请续期。

## 三、 民宿管理业登记申请要求

根据日本民宿业法，国土交通大臣不得接受下列人士的民宿管理业登记（包括但不限于）：

- 1、 申请过程中提供虚假材料或所提供材料中存在重大漏缺之人士；
- 2、 申请破产手续后未复权之人士；
- 3、 因违法被处以监禁或以上刑罚的结束之日起未满 5 年之人士；
- 4、 暴力团体成员及暴力活动组织者；
- 5、 涉嫌非法或虚假的民宿管理业之人士；
- 6、 因身体残疾或精神障碍导致无法经营民宿管理业之人士；
- 7、 使用不正当手段取得民宿管理业登记之人士；
- 8、 如申请人为未成年人，其法定监护人为上述之人士；
- 9、 如申请人为法人，其董事、监事、理事、会计人员及法人清算人为上述之人士；
- 10、 未满足经营民宿管理业财产基础之人士（暂无明确规定）。

## 四、 实务经验者

实务经验者（日文为“実務経験者”）指具有 2 年或以上相关管理业务的实际经验之人士，或已登记的租赁不动产经营管理士（日文为“賃貸不動産経営管理士”）、公寓管理业务主任者（日文为“マンション管理業務主任者”）及宅地建筑交易士（日文为“宅地建物取引士”）。

## 五、 民宿管理业登记申请材料

在申请民宿管理业登记时，申请人须填写登记申请书，登记申请书需要填写的信息及其他相关材料如下（包括但不限于）：

- 1、 商标名称（如申请人为个人）或公司名称（如申请人为法人）；
- 2、 地址（如申请人为个人）或公司地址（如申请人为法人）；
- 3、 所有办公室的名称、地址、邮编及电话号码等；
- 4、 如申请人为个人，提供经营者及代表者（支店长、中层管理人员等）之身份信息；
- 5、 如申请人为法人，提供其董事、监事、理事、会计人员或法人清算人等之身份信息；

- 6、如申请人持有宅地建筑交易业许可、或完成公寓管理业登记、租赁住宅管理业登记，提供其许可或登记的编号及有效日期；
- 7、登记手续费缴纳证明；
- 8、实务经验者履历；
- 9、经营者符合相关规定之承诺书；
- 10、民宿管理业从业经历书；
- 11、处理投诉建议工作人员组织图；
- 12、相关财产证明（如申请人为个人）；
- 13、个人所得税（如申请人为个人）或法人税（如申请人为法人）之纳税证明书。

## 六、 民宿管理业登记申请流程

拟经营民宿管理业的经营者申请民宿管理业登记流程如下所示：

- 1、访问日本国土交通省官方网站相应页面下载登记申请书等；
- 2、准备相关材料并填写登记申请书等；
- 3、将相关材料及填写完成的登记申请书等邮寄至管辖地域的地方整備局；
- 4、地方整備局审查申请材料；
- 5、审查通过，地方整備局签发登记通知书；
- 6、将收到的登记通知书放置于办公室，开始营业。

## 七、 民宿管理业者的业务规制

已登记的民宿管理业者经营业务时，应遵守以下规制：

- 1、禁止利用不符事实、夸大宣传的广告；
- 2、禁止使用不当劝诱等手段误导民宿经营者签订管理委托合同；
- 3、在与民宿经营者签订管理委托合同前，应对合同内容进行说明；
- 4、禁止将同一民宿的所有管理业务再委托予第三方；
- 5、为确保住宿人的卫生，应定期清扫民宿；
- 6、为确保住宿人的安全，应设置紧急照明电器及紧急逃生路线图等；
- 7、为确保外国人住宿人的便利性，应设置外语标识的设备使用方法及交通路线图等；
- 8、应编制住宿人名簿及业务账簿，并妥善保管；
- 9、应向住宿人进行防止破坏生活环境的说明；
- 10、应妥善处理民宿周边居民的投诉建议；
- 11、应携带从业人员相关证明；
- 12、每间办公室应放置有登记通知书；
- 13、应定期向民宿经营者报告业务实施状况。

**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。

参考资料:

[1. 日本经营许可介绍](#)

[2. 日本民宿及特区民宿简介](#)

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。

服务范围

公司注册

银行开户

审计鉴证

知识产权

合并收购

人事薪资

税务申报

移民签证

税务筹划

会计记账

商标注册

租赁协助

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](http://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