

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

日本民宿管理業登記申請指引

2020年，日本經濟遭受了新型冠狀病毒的衝擊，各行業均受到了一定影響。根據日本國土交通省的數據，日本商用不動產價格指數在2020年呈現了一定程度的下滑，但其中寫字樓、店鋪及民宿價格指數仍處高位。此外，日本國內各財團從零售業轉向不動產業的趨勢和愈發增多的外資不動產項目，預計日本的不動產業在未來將實現穩步增長。

本指引中，啟源將根據日本《民宿業法》及相關法律，簡要介紹日本不動產業中的民宿管理業，歸納整理民宿管理業登記的申請流程與所需材料，提供給啟源的現有客戶及潛在客戶作參考。本所可提供申請日本辦公室及住宅等的租賃及買賣之服務，如有需要，請進一步聯繫本所專業顧問。

一、 民宿管理業

日本的不動產業指不動產的買賣、交換、租賃及上述業務的代理或中介、不動產管理等業務，不動產業分為民宿管理業（日文為“住宅宿泊管理業”）、宅地建築交易業、租賃住宅管理業及公寓管理業等，從事不動產業的公司統稱為“不動產公司”。

1、 民宿的定義

根據日本《民宿業法》（日文為“住宅宿泊事業法”），民宿（日文為“住宅宿泊”）指設置有陽臺、浴室、廁所及洗面台等，且不屬於住宿人生活場所（日文為“生活の本拠”），供住宿人使用寢具及利用設備之設施。

2、 民宿管理業的定義

民宿管理業指接受民宿經營者的委託，簽訂管理委託合同（日文為“管理受託契約”），進行民宿的管理事務及維護保養並收取報酬之業務，上述業務主要包括為住宿人提供住宿服務、提供住宿服務的代理或中介，以及為民宿經營者提供管理維護服務、提供管理維護服務的代理或中介等。

二、 民宿管理業登記

因民宿服務於日本急速普及，日本政府為確保民宿業及民宿管理業的規範營業，於 2018 年施行了《民宿業法》（日文為“住宅宿泊事業法”）。根據民宿業法第二十二條，經營民宿管理業之人士應向國土交通省申請登記。民宿管理業登記有效期為 5 年，有效期結束後擬繼續經營民宿管理業的經營者應于有效期截止日前申請續期。

三、 民宿管理業登記申請要求

根據日本民宿業法，國土交通大臣不得接受下列人士的民宿管理業登記（包括但不限於）：

- 1、 申請過程中提供虛假材料或所提供材料中存在重大漏缺之人士；
- 2、 申請破產手續後未複權之人士；
- 3、 因違法被處以監禁或以上刑罰的結束之日起未滿 5 年之人士；
- 4、 暴力團體成員及暴力活動組織者；
- 5、 涉嫌非法或虛假的民宿管理業之人士；
- 6、 因身體殘疾或精神障礙導致無法經營民宿管理業之人士；
- 7、 使用不正當手段取得民宿管理業登記之人士；
- 8、 如申請人為未成年人，其法定監護人為上述之人士；
- 9、 如申請人為法人，其董事、監事、理事、會計人員及法人清算人為上述之人士；
- 10、 未滿足經營民宿管理業財產基礎之人士（暫無明確規定）。

四、 實務經驗者

實務經驗者（日文為“実務経験者”）指具有 2 年或以上相關管理業務的實際經驗之人士，或已登記的租賃不動產經營管理士（日文為“賃貸不動産経営管理士”）、公寓管理業務主任者（日文為“マンション管理業務主任者”）及宅地建築交易士（日文為“宅地建物取引士”）。

五、 民宿管理業登記申請材料

在申請民宿管理業登記時，申請人須填寫登記申請書，登記申請書需要填寫的信息及其他相關材料如下（包括但不限於）：

- 1、 商標名稱（如申請人為個人）或公司名稱（如申請人為法人）；
- 2、 地址（如申請人為個人）或公司地址（如申請人為法人）；
- 3、 所有辦公室的名稱、地址、郵編及電話號碼等；
- 4、 如申請人為個人，提供經營者及代表者（支店長、中層管理人員等）之身份信息；
- 5、 如申請人為法人，提供其董事、監事、理事、會計人員或法人清算人等之身份信息；

- 6、 如申請人持有宅地建築交易業許可、或完成公寓管理業登記、租賃住宅管理業登記，提供其許可或登記的編號及有效日期；
- 7、 登記手續費繳納證明；
- 8、 實務經驗者履歷；
- 9、 經營者符合相關規定之承諾書；
- 10、 民宿管理業從業經歷書；
- 11、 處理投訴建議工作人員組織圖；
- 12、 相關財產證明（如申請人為個人）；
- 13、 個人所得稅（如申請人為個人）或法人稅（如申請人為法人）之納稅證明書。

六、 民宿管理業登記申請流程

擬經營民宿管理業的經營者申請民宿管理業登記流程如下所示：

- 1、 訪問日本國土交通省官方網站相應頁面下載登記申請書等；
- 2、 準備相關材料並填寫登記申請書等；
- 3、 將相關材料及填寫完成的登記申請書等郵寄至管轄地域的地方整備局；
- 4、 地方整備局審查申請材料；
- 5、 審查通過，地方整備局簽發登記通知書；
- 6、 將收到的登記通知書放置於辦公室，開始營業。

七、 民宿管理業者的業務規制

已登記的民宿管理業者經營業務時，應遵守以下規制：

- 1、 禁止利用不符事實、誇大宣傳的廣告；
- 2、 禁止使用不當勸誘等手段誤導民宿經營者簽訂管理委託合同；
- 3、 在與民宿經營者簽訂管理委託合同前，應對合同內容進行說明；
- 4、 禁止將同一民宿的所有管理業務再委託予第三方；
- 5、 為確保住宿人的衛生，應定期清掃民宿；
- 6、 為確保住宿人的安全，應設置緊急照明電器及緊急逃生路線圖等；
- 7、 為確保外國人住宿人的便利性，應設置外語標識的設備使用方法及交通路線圖等；
- 8、 應編制住宿人名簿及業務帳簿，並妥善保管；
- 9、 應向住宿人進行防止破壞生活環境的說明；
- 10、 應妥善處理民宿周邊居民的投訴建議；
- 11、 應攜帶從業人員相關證明；
- 12、 每間辦公室應放置有登記通知書；
- 13、 應定期向民宿經營者報告業務實施狀況。

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。

參考資料：

[1. 日本經營許可介紹](#)

[2. 日本民宿及特區民宿簡介](#)

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。

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

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

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