



VINACOMPASS

# 短期賃貸の禁止：多くの住宅所有者が億単位の損失を懸念。

2025年3月11日 20:44 PM | 不動産



ホーチミン市では、短期賃貸の禁止規定により、多くの住宅所有者が収入減に苦しむ一方で、賃貸を行っていない住民はこの規定を歓迎している。

## 意見の対立

ホーチミン市人民委員会(UBND TP.HCM)はマンションの管理および使用に関する規定を制定した。この規定によると、マンションの部屋は居住目的のみに使用されるべきであり、短期観光向け賃貸や Airbnb(短期滞在型賃貸業)としての利用は禁止される。賃貸契約は家主と借主の間で正式な契約を交わす必要がある。

この規定により、短期賃貸を行っていた多くの住宅所有者は収入への大きな影響を受け、「痛手を被っている」状況だ。

ビンタイン区在住のチャン・ティ・フエンさんは、「City Garden」マンションの2LDKを所有し、1泊200万～250万ドン(約1.2万～1.5万円)で短期賃貸を行っていた。月間の収入は3500万～4000万ドン(約21万～24万円)に達していた。





VINA COMPASS

フエンさんによると、彼女は3年間この形態で安定した収入を得ていたが、短期賃貸が禁止されたことで家計に大きな影響を受けている。最近では、規制を受けて新規の客を受け入れられず、収入はゼロになった。それでもマンションのローン返済は続いている。

「私たちの主な客層は出張者や観光客で、1～3日間滞在することがほとんど。近隣住民に迷惑をかけることも少ない。それなのに短期賃貸を禁止されると、家計のキャッシュフローが大きく乱れます」とフエンさんは話す。

今後、フエンさんは長期賃貸に切り替える必要があるが、観光客に人気のある短期賃貸を続けられないことを残念に思っている。「短期賃貸は、宿泊客が自炊できて快適に過ごせるため、多くの観光客にとって魅力的な選択肢です。発展した国々ではこのサービスを合法的に運営しているところも多い」と彼女は語る。

一方で、ホーチミン市10区の「Ha Do Centrosa Garden」マンションに住むヴォ・ソン・ニャットさんは、短期賃貸禁止を支持する立場を取っている。彼によると、短期賃貸は家主に大きな収益をもたらすものの、マンションの住民にとってはさまざまな問題を引き起こす。

「短期賃貸が行われると、騒音、清掃問題、住民用施設の過剰利用などの問題が発生します。加えて、当局が治安を管理しづらくなる上、賃貸収入の税務管理も難しくなるため、税収の損失につながります」とニャットさんは説明する。

また、彼は「短期賃貸はホテル業界との不公平な競争を生み出します。ホテルは厳しい規制を守り、高額な税金を支払っていますが、短期賃貸は規制が緩く、税収の漏れが多いのが問題です」と指摘する。

## 企業側の巨額損失

企業の観点から見ると、ホーチミン市3区の不動産会社の代表であるチャン・フィ・ハイ氏は、この規定が多くの不動産業者に大きな損害をもたらすと警鐘を鳴らしている。

彼の会社は現在、ホーチミン市内で約30件のマンションや戸建て住宅を賃貸運営しており、毎月約6億ドン(約300万円)の賃貸料を家主に支払っている。それに加えて、保証金やリノベーション、家具の設置などの初期費用もかかっている。

「当社は通常、家主と2～3年の安定した賃貸契約を結びますが、突然の短期賃貸禁止により、対応が間に合わず、損害は数億ドン(数千万円)に及ぶ可能性があります」とハイ氏は話す。

例えば、10区のあるマンションの賃貸費用は月額2500万ドン(約15万円)、保証金は2ヶ月分で5000万ドン(約30万円)、基本的な内装費は約1億ドン(約60万円)と見積もられる。そのため、もし短期賃貸が停止されれば、1部屋あたり約1億7500万ドン(約105万円)の損失が発生する。この会社は現在10室の短期賃貸物件を持っているため、損失は17.5億ドン(約1050万円)を超える見込みだ。





VINACOMPASS

## 専門家の見解

不動産専門家のディン・ミン・トゥアン氏によると、短期賃貸はホーチミン市やハノイで広く行われており、今回の規定により、この分野に投資していた企業への影響は大きい。また、銀行融資を受けて住宅を購入した個人も、賃貸収入の断絶による財政的圧力に直面することになる。

不動産専門家のチャン・カイン・クアン氏は、「短期賃貸禁止の影響を受けるのは特に中高級マンションの投資家だ」と指摘する。

「市場には2つの賃貸マンションの категорияがあります。20億万～30億ドン(約1200万～1800万円)クラスの中級マンションは長期賃貸に適しており、影響を受けにくい。しかし、30億～50億ドン(約1800万～3000万円)クラスの高級マンションは、主に都心部にあり、短期賃貸の方が利益を上げやすいため、影響を大きく受けます」とクアン氏は分析する。

また、クアン氏は「これまで多くの個人投資家は、高額な賃貸料のマンションを借り上げ、短期賃貸で差額利益を得ていたが、新規定により市場は競争が激化する」と述べている。

この問題はベトナムだけでなく、世界中の大都市でも議論の的となっており、短期賃貸が住宅価格の上昇や不動産市場の不安定化を招く要因の一つとして指摘されている。

参照元: CAFE.VN

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

