



VINACOMPASS

短期賃貸マンション禁止: 事業者が窮地に、Airbnb モデルの賃貸利回りは減少すると専門家が評価。

2025 年 3 月 13 日 09:22 AM | 不動産



ホーチミン市の短期賃貸マンション禁止の規定が発表され、多くの投資家が財務的損失を懸念している。

ホーチミン市の新规定: 短期宿泊サービスの禁止

ホーチミン市人民委員会は、新たにマンションを短期宿泊サービスに使用することを禁止する規定を発表した。これにより、日単位・時間単位での賃貸や、Airbnb などのプラットフォームを通じた貸し出しが禁止されることになる。ただし、観光宿泊を目的とする複合用途のプロジェクト（観光アパートメント）に関しては、引き続き営業が認められる。

ホーチミン市当局は、この規定の目的として以下の点を挙げている。

- マンションの治安維持: 外部の出入りを減らし、安全を確保するため。
- 住民の利益保護: 短期宿泊サービスによる不便やトラブルを防ぐため。

住民の反応: 治安維持を歓迎

この規定に対し、多くのマンション住民は治安維持の観点から支持している。彼らの主張は以下のとおりである。





VINA COMPASS

- 短期賃貸がセキュリティ管理を難しくし、生活環境を悪化させる。
- 一部の短期滞在者が騒音を出したり、清掃を怠ることがある。
- 夜間の騒音などが生活の質に悪影響を与えている。

投資家と事業者の懸念: 財務的損失が深刻

一方で、短期宿泊サービスを運営する個人事業者や企業は、この規定による財務的損失を深刻に懸念している。

- 投資コストの回収困難: 家具や設備に数百万円規模の投資をしているケースが多い。
- 賃貸契約の違約金リスク: 多くの個人投資家が保証金 5,000~6,000 万 VND (約 30~40 万円) を支払って長期契約を結んでいるため、契約解除による違約金負担が発生する。
- 急な適用による混乱: もし規定が突然適用されれば、個人投資家は保証金を失い、設備投資の回収ができず、さらに賃借人への違約金も発生する可能性がある。

専門家の見解

Batdongsan.com.vn の専門家によると、短期賃貸禁止はマンションの治安維持に寄与し、不動産市場を実需型の方向へと誘導する可能性がある。
長期的には、資金の流れがホテルやサービスアパートメントといった適正な業態へと移行すると予想される。

Savills ベトナムもこの見解に賛同し、短期賃貸マンションが以下の問題を引き起こしていると指摘している。

- 騒音や外部の出入りによる住民の不安
- 賃貸オーナーと長期居住者の利益相反による対立
- 宿泊客のマナー不足により、共用設備の負荷が増加 (清掃・管理コストの増加)

この規定により、短期賃貸マンションの運営にはホテル同様の宿泊営業許可が必要となる可能性がある。

市場への影響

ベトナム不動産仲介協会 (VARIS) の副会長であるグエン・ヴァン・ディン氏は、以下の点を指摘している。

- 短期賃貸マンションはほとんどが非公式に運営され、行政の監督が及んでいない。
- 法的にマンションは居住用であり、商業利用は認められていない。
- 短期賃貸は地域の治安を悪化させるリスクがあり、環境や住民の生活に悪影響を与える。

一方で、Batdongsan.com.vn の専門家は、この規定によって賃貸市場が打撃を受ける可能性を指摘している。

- Airbnb モデルのような短期賃貸の投資魅力が低下する。
- 賃貸利回りが減少し、事業者にとって魅力が薄れる。

短期賃貸の柔軟性が失われることで、不動産市場に与える影響は小さくないだろう。





VINACOMPASS

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

