



VINACOMPASS

Airbnb(民泊)マンション投資家が方向転換

2025年3月18日 - 08:56 AM | 不動産



多くの投資家が損失を被りながらも物件を返却するか、損害を最小限に抑えるため長期賃貸へと転換している。

ホーチミン市が短期賃貸を禁止

2月末、ホーチミン市人民委員会はマンションの管理・使用に関する新たな規定を発表し、その中で Airbnb などのプラットフォームを通じた短期賃貸の使用を禁止した。

マンションでの規制強化

新たな規定によると、1日単位や時間単位の短期宿泊施設としてマンションを利用することは、ホテル機能を持つ混合用途プロジェクトの一部として承認されたコンドテル(condotel)のみが認められる。宿泊施設事業を行う個人・組織は、法律に定められた条件を満たし、ゲストの滞在登録を行わなければならない。

居住専用のマンションでは短期賃貸が全面的に禁止されており、所有者が賃貸する場合は、正式な契約を結び、居住目的でのみ使用する必要がある。





VINACOMPASS

規制の影響と投資家の対応

ホーチミン市の高級住宅地「Vinhomes Central Park」では、管理組合が3月15日より短期賃貸業務の中止を住民に通達。Airbnbなどのプラットフォームを通じた短期賃貸が禁止され、違反した場合はサービス提供の停止および当局への報告措置が取られる。

Vinhomes Central Parkの住民であるマイ・タム氏は、新規制を受け短期賃貸を停止し、長期賃貸に切り替えた。「法律で禁止された以上、問題を避けるためにも従うのが最善」と語る。

一方、4区のマンションでは短期賃貸の減少が見られるものの、一部では外国人ゲストが引き続きチェックインする様子が確認されている。

ミレニアム・マンションの住民であるスエン氏は「短期賃貸の取り締まりは管理組合の厳格さに依存する。管理が厳しければ、誰も短期賃貸を敢行しようとは思わない」と述べる。

投資家の苦悩と新たな方向性

7区の住民グエン・タオ氏は、短期賃貸業者と長期契約を結んでいたが、新規制を受け契約解除を求めた。「5年契約を結び、1年経過したばかりで中止を余儀なくされた投資家もいる。資金回収ができず損失を被るが、法律がある以上、従うしかない」と語る。

Vinhomes Central Parkのマンション管理組合長であるハ・ディン氏によると、大半の住民は短期賃貸禁止を支持している。「静かで安全な居住環境を望む住民にとって、短期賃貸禁止は正当な権利を守る措置」と説明する。

投資家の適応

ダナン出身の投資家ホア氏は、ビンタン区のプロジェクトで多数の物件を所有し、短期賃貸で30～40%の収益を得ていた。しかし、新規制により家具を処分し、長期賃貸に切り替えた結果、利益率が5～10%に低下。「契約満了とともに一部の物件を手放し、残りは月単位の賃貸に変更した。利益は減ったが、仕方がない」と語る。

不動産企業VNOベトナムの会長兼CEO、グエン・ホン・ハイ氏は「高齢者にとって賃貸事業は安全な投資方法だが、Airbnbなどを通じた短期賃貸は治安悪化や住民の不満を招く要因だった。規制が導入され、初期は困難が伴うが、長期的には住環境の秩序維持に寄与する」と述べる。

一方、不動産会社Savista HoldingsのCEO、グエン・バン・ズン氏は「以前は管理組合が短期賃貸を禁止する法的根拠がなかったが、今回の決定により実施が容易になった」と指摘する。ただし、投資家への影響を考慮し、3～6カ月の移行期間を設けるべきだと提案する。

短期賃貸禁止の施行延期

Vinhomes Central Parkの管理組合は、当初の3月15日から5月15日に施行を延期すると発表。これは、市役所や警察、マンション管理組合との協議の結果、移行期間を設けることで関係者が準備するための措置である。

短期賃貸の終焉と一部の抵抗

不動産会社Wowhomeのディレクター、タ・チュン・キエン氏は「かつて短期賃貸業者は4区や2区から7区へ移動していたが、新規制によりこの手法も通用しなくなる」と述べる。



VINACOMPASS

しかし、一部の管理組合が存在しない古いマンションでは短期賃貸が続いている。3区のパ・フエン・タン・クアン通りにあるマンションでは、Airbnbを通じた宿泊客が現在も700,000～900,000ドン(約4,000～5,500円)で宿泊している。

住民の一人は「管理組合がないため規制が難しい。騒音や問題がなければ短期賃貸でも特に気にしない」と話す。

ベトナムでのAirbnb短期賃貸市場は、大きな転換期を迎えている。

参照元: CAFE.F.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

