



VINACOMPASS

ホーチミン市不動産協会 (HoREA)、短期賃貸マンション禁止令の撤廃を提案

2025 年 4 月 22 日 11:15AM | 不動産



Ho Chi Minh 市内のわずか 24 棟のマンションで、Airbnb を通じた短期賃貸用の部屋が 8740 戸も存在し、数千人の雇用が生まれている。

2025 年 2 月 27 日、ホーチミン市人民委員会は、市内のマンションの管理と使用に関する規定を公布。その中で、マンション内での短期滞在は、複合用途プロジェクトや宿泊サービス事業が許可されたプロジェクトに限って認められ、それ以外のマンションではこの形式の賃貸が禁止された。

この規定に対して、ホーチミン市不動産協会 (HoREA) は、市人民委員会に対し「短期賃貸の全面禁止ではなく、条件付きの事業形態として扱うべきだ」と提案。他の省や都市では禁止されておらず、ホーチミン市のみが禁止しているのは、「2023 年住宅法の誤解によるもの」と指摘している。

HoREA によれば、「長期賃貸だけが“居住目的”であり、時間単位・日単位・週単位の短期賃貸は“居住目的ではない”」という理解は不正確であると主張。このため HoREA は、「マンション所有者が自身の住宅を貸す、借す、住ませることは法律で禁じられていない」とし、賃貸者と借主の間で、契約期間・賃料・支払い方法を合意できるとした解釈の統一を求めている。





VINA COMPASS

HoREA 会長のレ・ホアン・チャウ氏は、住宅賃貸(マンション賃貸も含む)は条件付き不動産ビジネスであり、貸主は営業登録と納税の義務があると述べ、短期滞在目的でマンションを賃貸し、国内外の観光客・一時滞在者を受け入れることは、住宅法に違反していないとも強調した。

さらに HoREA の調査によると、市内のわずか 24 棟のマンションだけでも、Airbnb を通じた短期賃貸が 8,740 戸あり、数千人の雇用を創出している。チャウ氏の試算によれば、1 戸当たり平均 50 億 VND(約 3,090 万円)で計算すると、投資総額は約 43 兆 7,000 億 VND(約 2,700 億円)にも達し、銀行借入で購入している場合は、総借入残高は約 30 兆 5,900 億 VND(約 1,890 億円)、年間利息は約 2 兆 7,530 億 VND(約 170 億円)に上る可能性がある。



VinHomes Central Park エリアには、約 4,000 戸の短期賃貸用マンションが存在する。

2 月 27 日以降の短期賃貸禁止措置により、物件オーナーたちは契約違約金の支払い、顧客喪失、収入減に苦しみ、銀行返済にも支障をきたしている。この数ヶ月間、これらのオーナーは賃料を引き下げ、長期賃貸への転換を試みているが、8,740 戸という膨大な供給に対し、長期契約者の確保は容易ではない。さらに、1 戸あたり 1~2 人のサービススタッフが必要と仮定すれば、8,740~17,480 人の労働者が職を失う計算になる。





VINACOMPASS

ホーチミン市における短期賃貸禁止措置は、観光客や一時訪問者の受け入れに影響を及ぼし、他の都市に比べ競争力を損なうだけでなく、観光産業の発展にも悪影響を及ぼす恐れがある。

一方で経済専門家ディン・テー・ヒエン氏は、「マンションは元来、居住目的であり、戸建住宅のようにオフィス登記はできない」と指摘。短期滞在型の賃貸は「居住目的とは異なり、安定性を欠き、治安管理も困難になる」とした上で、「このような形態は Officetel(住居兼事務所)に適している」と述べた。彼はまた、不動産市場の健全な発展のためには、短期的利益よりも長期的視点でのビジネス形態を選ぶべきと提言した。

他の意見では「短期宿泊サービスの定義を明確にし、Airbnb モデルを合法的な事業として試験運用できる法的枠組みを構築すべきだ」との声もある。営業登録・宿泊登録・納税を伴う、法律に準じた正式な事業として認める方向性が望まれている。

将来的には、Airbnb を観光業に貢献する宿泊サービス業として正式に認可する必要があるとの意見もある。

現在、Masteri Thảo Điền、HaDo Centrosa Garden の Iris、Opal Tower Saigon Pearl、Sunrise City North、Vinhomes Central Park、Lumière Riverside など、ホーチミン市内の多くのマンション管理委員会が、市人民委員会の規定に基づき短期賃貸の禁止を周知・徹底している。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

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

事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

