



VINACOMPASS

ホーチミン市のマンション賃貸、事業利用に注意、違反時は最大 2.6 億 VND(約 157 万円)の罰金！

2026 年 9 月 24 日 不動産・賃貸・法令



ホーチミン市のマンション賃貸市場で、住宅として借りたマンションを店舗や事務所、サービス業、短期宿泊施設などに転用するケースが問題となっている。不動産ニュースによると、ホーチミン市内の複数のマンションで、住宅用区画がカフェ、レストラン、美容サービス、店舗などに利用されている実態を報じた。

背景には、商業施設や路面店舗と比較してマンションの賃料が低く、立地の良い住宅を借りて営業する事業者が存在することがある。実際、ホーチミン市中心部の 26 Ly Tu Trong 通りのマンションでは、住宅区画が店舗や飲食店などとして利用され、賃料は立地や面積によって月 2,000 万～6,000 万 VND(約 12.1 万～36.3 万円)とされている。

しかし、2026 年 8 月 26 日に施行された政令 339/2026/ND-CP では、マンションを居住以外の目的で使用する行為について規制が強化された。サービス営業、事務所、短期宿泊などへの利用が対象となり、違反した場合の行政罰は個人で 1 億～1 億 3,000 万 VND(約 60.5 万～78.7 万円)、組織では 2 億～2 億 6,000 万 VND(約 121 万～157 万円)に引き上げられている。

この規制は、マンションを購入して賃貸運用する投資家にも重要な意味を持つ。住宅として長期賃貸する場合と、Airbnb などの短期宿泊・サービス事業として利用する場合では、適用される規制や管理規約が異なるためだ。



VINACOMPASS

特に外国人投資家の場合、購入時に「賃貸できる」という説明だけで判断せず、マンションの用途、管理規約、地域規制、短期宿泊の可否などを確認する必要がある。

ホーチミン市ではマンションを活用した賃貸投資への関心が続いているが、今後は「高い賃料を得られるか」だけでなく、「その賃貸方法が法令上認められているか」が投資判断の重要なポイントとなりそうだ。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

