

# 砂名の ベトナムに乾杯

## 第7回 物件探し、今昔物語

物件探しは誰もが苦労する。

初めてのベトナムで土地勘はない、言葉が通じない、商習慣や常識が分からない。当然、日本人がいる不動産屋さんにサポートをお願いするわけだが。不動産屋さんにも「得意、不得意」がある。また医者と同じで、他人の評価が良いからといって、自分と合うかどうかは分からない。

飲食店物件の場合、多くが「一棟借り」である。中には廃屋のような物件もあって、ベトナム人はこんな家屋をリニューアルして開業するのかと驚いた。

日本食店の出店に関しては、いきなりベトナム人相手に勝負するのは勇気がいる。よほどのマーケティング力と実力がないと難しい。ここ数年、資本も実力もある大手がベトナム人相手に勝負を掛けて来ているが、小さな個人商店は、なかなかそんなわけには行かない。まずは日本人客をターゲットに、次に韓国人や欧米人、そしてベトナム人に広めてゆければと、「日本人街」と呼ばれるレタントンヘムに出店が集中する。当時は一棟借りで、家賃は一か月20～30万円前後だった。この4年ほどで地価は急スピードで高騰し、現在はその2～3倍はするだろう。面積にもよるが、レタントン通りに面したところで、現在一棟借りで、一か月80～120万円が相場。観光地に近い通りでは、一か月150万円だった家賃が200万円に跳ねあがったと聞いたのは昨年のことだ。

一棟借りで2階建てならまだしも、3



弊店は、この牛めし屋さんを入れて二階。今は「孤樽」の看板を外しているが、ウェブで検索して、近くはASEAN 諸国から、遠くはカナダからもご来店くださる。

階、4階とあってもなかなか利活用しきれず、上の階をサービスアパートメントとして貸したり、ウチのように階ごとにシェアする店舗も多い。日本でも雑居ビルの各階に別の店が入るというのは珍しくないが、階段やエレベーターを共有しても、店舗は独立している。下の階の店内を通り抜けて上の階の店に入るというのは、ベトナム独特のスタイルだった。角打ち【日本酒で乾杯!】も、「牛めし屋」さんの店内を通り抜け、奥の階段を上がった二階にある。ブティックにするつもりだったらしく、フローリングの床に真っ白な壁、照明機材を取り付けたところで放置されていた。サイズ感も雰囲気も理想的で、家賃もすこぶる良心的。一目で気に入った。

当時レタントン通りに面した店で、内装にかなりお金を掛けたにも関わらず、三か月で撤退を余儀なくされた飲食店があった。後に四ツ谷で開催されたあるイベントで、関係者にお会いし、お話をお

伺いする機会があった。片方の言い分しか分からないが、理不尽な大家さんもあるものだと驚いた。その後も、大家さんに追い出された、騙された、飲食店ライセンスが下りないエリアを日本人コンサルタントに紹介されたなど、物件にまつわるトラブルは後を絶たない。

物件そのものや立地もさることながら、大家さんの人となりと相性もとても大切なのだ。おそらくこの最初の段階で躓いた人は、その後も何かとトラブルに巻き込まれるケースが散見される。

こうして6年間暮らした五反田のマンションを引き払い、スーツケース2個とリュック1個を持って、ベトナムに移住した。

それから4年と8ヶ月。店舗もサービスアパートメントも引越しすることなく、賃料も据え置き。ひとえに大家さんたちのお人柄のおかげだと、感謝の念に堪えない。



月森砂名(つきもりさな)

奈良県出身。同志社大学文学部卒業。2015年よりホーチミン市にて、日本酒の普及を目的に、ベトナムで初の日本酒専門店、Standing BAR【日本酒で乾杯!】を立ち上げる。東京で舞台写真の撮影や舞台制作に従事する一方で、2001年より「月森砂名」名で、小説やフォトアートの作家活動を行う。2009年設立のNPO法人 Layer Boxにて、日本の伝統文化・伝統産業について、大学、高校、専門学校などと、プロモーションビデオ、3D、CGなどでコンテンツ制作を行い、世界に発信する事業に取り組む。