



VINACOMPASS

# ホーチミン市の飲食店オーナーは月間 7 億～8 億 VND の賃料負担に苦慮しています。

2023 年 12 月 17 日-07:39 午前 | 不動産



グエンフエ通り(1区)飲食店跡、8か月以上新しいテナントが入っていない。(写真:Dai Viet)

かつてはハノイやホーチミン市の大都市中心部は「金の卵を産む鶏」と言われ最も収益性の高い市場とみなされていたが、現在、大都市中心部は地代の高騰の波に直面している。

ベンゲ地区(ホーチミン市1区)の飲食店オーナー、Nguyen Manh Hung氏は、VTCニュースの取材に対し、景気後退により収益が激減し、月収は50%以上減少したと述べた。しかし、依然として毎月8億VND(約470万円)近くの家賃を支払わなければなりません。「私たちは、ビジネスが利益を出すこともあれば、赤字になることもあるということを認めています。しかし、赤字がこれほど長く続いたら、私たちは破産してしまいます。私たちは家賃の減額を希望していますが、5年の契約期間の中で大家さんは減額することは無く家賃の値上げは行わないと約束しただけです。」とHung氏は嘆いた。

Hung氏によると、現在の家賃は経済が好調に成長していた時期に賃貸契約を締結したが、新型コロナウイルスの流行が襲来し、予備費の全てを店舗を養うために使わざるを得なくなったという。しかし、疫病が去った後、経済は以前よりもはるかに困難になり、行





VINA COMPASS

き詰っています。途中解約し店舗を返還すれば、これまで投資した 300 億 VND(約 17,600 万円)は失われ、設備を清算しても大した金額ではないため、家賃を下げて生き残り、労働者の雇用を創出する方法しかありません。「外食産業の場合、3~4ヶ月困難状況が続けば事業を維持できるキャッシュフローがなくなります。これまで私たちは 2023 年通年ずっと苦戦しています。大家が家賃を減額しなければ、店は閉店しなければならないだろう。」と同氏は述べた。

10 区の飲食店代表者も月々の家賃が 7 億 VND(約 412 万円)を超え、賃料支払いに「頭が痛い」と述べ、運営コストを最小限に抑えているが非常に厳しいと語った。建物の家主は家賃の引き下げに応じてくれませんが、繰り返し賃料の引き下げを申し出ています。この状況が続くと、旧正月後に店を閉めなければならない可能性があります。

Vo Thi Sau 地区(3 区)で飲食店を経営する Tran Ngoc Yen さんは、賃料が大きなプレッシャーになっていると話しました。3 階建ての店舗は 255 m<sup>2</sup>あり、毎月 3 億 2000 万 VND(約 190 万円)の家賃を支払わなければならない。しかし、収益は急激に減少し、彼女は 6ヶ月の間損失を補填する必要がありました。「私たちは何度も家主に家賃の減額を求めましたが、減額したのは月あたり 1,000 万 VND(約 6 万円)だけでした。この減額は現在の経済状況には適していません。私たちが事業を継続するには家賃を 40~50% 減額しなければなりませんでした。」と Yen さんは語った。2025 年まで賃貸契約が締結されているがこの先、賃料の減額がなければ店を閉鎖し、これまで投資した 40 億 VND(約 2350 万円)の損失受入れを余儀なくされます。

(写真:Dai Viet)







VINACOMPASS

PV VTC News が指摘したように、ホーチミン市の多くの飲食店は収益の減少によりキャッシュフローに困難を抱えており、賃貸料が 5 億 VND～10 億 VND を超える店舗は賃料価格の圧迫により閉店の危機に瀕しています。

### 価格を下げるのが難しい

Wowhome Company の副社長である Ta Trung Kien 氏は、賃料引き下げが難しい主な理由は 3 つあると述べています。

まず一つ目は、ホーチミン市の中心部にある大規模な賃貸物件の多くは国や経済力のある人々が所有しているため、賃貸料の値下げ交渉や非常に困難です。

二つ目に、不動産所有者は複数の賃貸物件を所有している可能性があるため、2024 年に入っても次のテナントが決まるまで損失を受け入れることが可能です。しかし、現在の経済状況では、新規テナントの開拓は容易ではありません。

三つ目は、建物の賃料を下げると再び賃上げする事が難しくなることを恐れてテナントがいなくても賃料を下げず、現状のまま家賃を継続するケースが多く発生します。

一方で「賃料値下げ交渉ができなければ、テナントは困難な状況に陥り、これまで設備投資した資金をすべて失う可能性がある」と Kien 氏は述べています。

ベトナム不動産仲介業者協会の常任委員である不動産専門家の Nguyen Tan Phong 氏も、不動産所有者の多くは良好な財務能力を持っている人が多く、入居者が家主と交渉することは非常に困難であると述べた。さらに同氏は、家主にとって建物の賃貸は主な収入源ではない場合があり、副収入にすぎないため、家主は家賃の減額に「無関心」であることが多いと語った。また、多くの賃貸物件は金融機関からの抵当権が設定されている場合があり、賃料価格を引き下げると物件の評価額に影響を与えるほか、新規顧客への提示価格や他の多くの問題にも影響します。

ホーチミン市の不動産専門家によると、ホーチミン市中心部の物件は主に観光客や中間層以上の顧客が利用しているが、観光客が減少すると中間層の顧客もコスト削減を行うため、テナントの収益が厳しくなるという。これにより、建物の使用料の支払いに対する圧力がさらに高まり、テナントは事業計画を変更するか、より適切な新しい場所を探すことを余儀なくされます。

参照元: CAFE.VN





VINACOMPASS

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

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-12

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

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

