

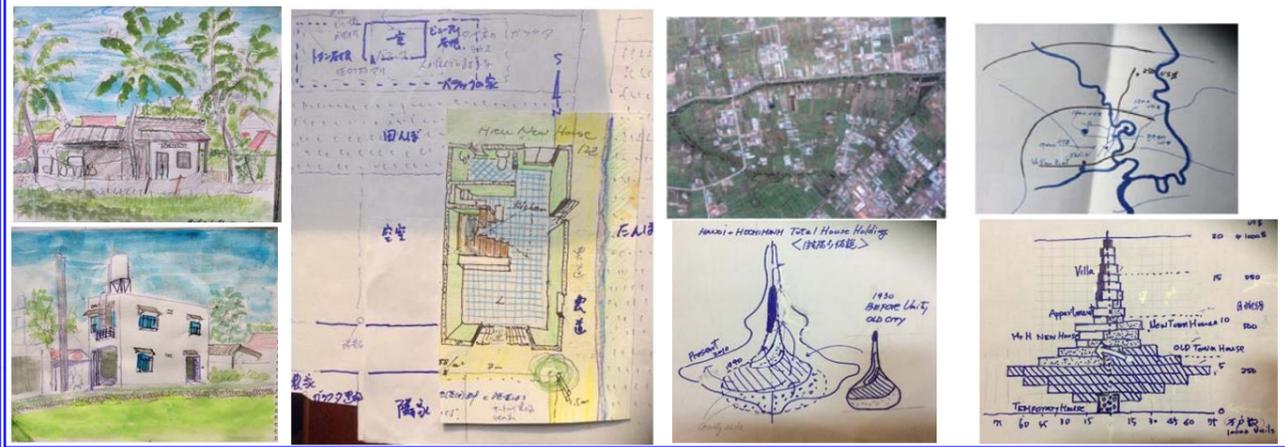
＜コラム＞文章;協同組合Masters顧問 霜田 稔(Mastersベトナム事業部ホーチミン駐在コーディネーター)

第16回『ハノイ・ホーチミン都市圏の階層状況』

9月28日土曜日のお昼に、事務所のH氏がホーチミンの北部市街地の先端とも言える郊外に住宅を新築され、そのお祝いのパーティーに参加した。会社の同僚と親族及び友人達40人ほどが集まって、みんなも少々のお祝い金をだし、私も綺麗な1万円札を弾んでお祝いに提供した。家は50㎡(5×10m)に、総2階、階段部分を吹き抜けて約80㎡の床面積、農家から買って、土地代㎡当り250US\$(以下、ドルとする)、建物㎡当り250～300ドルと想定すると、土地代12,500ドル、建物20,000～24,000ドル、合計32,500～36,500ドルほどであろうか。彼の給料が年収500～600ドル程、奥さんと娘一人の3人家族。1階が玄関、テレビのあるリビング、台所とキッチンテーブル、その奥がシャワー室兼トイレ、2階はクッション型ベッドの夫婦寝室と娘さんの部屋、そして2畳ほどの乾燥テラスという間取りであった。小さくても全く西洋スタイルだった。ローンが成立していない状況で、彼だけの貯金では無理があり、多分親からの支援があつて成り立ったのであろうとの同僚の意見であった。場所はホーチミンの内環状道路の外側、外環状の内側、周りは圧倒的に農地、道路沿いは市街地化され、内側には農地がたくさん残った地域であり、まさに市街地最先端地区である。大手デパートが手に付けられたい地区でもある。家は4輪車の入らない農道にあり、擁壁のないやぶの水路を跨ぐオートバイのみ可能な橋をわたり、1メートル幅の農道にそって100メートルほど先で、途中は数年前に立てた10件ほどの区画で、100㎡以下のバラバラな区画の家が建っているところの先であった。当然下水はない。排水は農業水路に放流という状況で、田んぼの水路もかなり汚れていた。同じような区画の6戸、同じ建築屋が立てたような雰囲気です。そこに一戸追加した感じであった。後ろは、自力で立てたと思われるバラックの家が田んぼの向こうに建ち、それは土地を購入して、あとは居住者参加型というべきタコ屋根とビニールシートがツギハギされたまさにバラックの家がたっていた。暖かい南国の良さであると思うが、耐寒対策がなくても住めるのは幸せであると思う。同じような風景は、私たちのつい最近の寝屋川や日本のどこでも見られた風景であると思う。価格は日本の多分5倍ぐらいではないかと思う。所得の比較から見たら、10倍以上であろうし、価格からは5倍、質からは1.2倍程度であろう。日本の住宅政策の貧困とベトナムの所得から見たら高価格という実態をどのように見たらよいのだろうかと考えさせられた。日本は先進国と言いつつ、住宅問題はアジアの一国であるということを実感させられるもってこいの材料であった。私はパーティーをそっこのけでスケッチしていた。このような住宅事情は今の日本、そして新築祝い風景はちょうど20年前、いずれにしても全く違和感がなく、言葉だけが通じないという世界であった。

ベトナムの地価について補足します。上記のH宅が都市圏の最低限定価格といつたらいいと思いますが、㎡あたり2.5万円、中心部の旧都心のビジネス街の広い道路面したところが180万円、つい最近住友不動産が購入するとのこと、都心の少し裏路地で130万、我が社が有るBinh地区で33万円、そのハズレのサイゴン川に面したところ、緑いっぱいですが12万円といった感じ。そのくらいの差が出ています。

住宅の階層性について、全体のイメージとこれまでの推移を想定すると次のようなイメージが浮かび上がってきます。2009年のハノイ、ホーチミン都市圏の所得階層と住宅居住を調べたデータがあります。月所得1,000ドル以上をトップに、50ドル以下を20段階に分け、それに対応する、一戸建てビラ、中高層アパート、車庫月戸建て住居、車庫なし市街地住宅及びバラック住居という5区分をしていますが、この図の様子から見ると、圧倒的多数を占めるルームシェアの様子、すなわち間借り階層や多世代家族同居が一般的と言われており、それが300ドル以下のオールドタウンハウス、そして超高層から中層のアパートの中かなりの階層に分布し、また戸建て車庫月住居の中にも中間層のかなりの階層を含んでいます。すなわち住宅がかなり多世代同居になっているのではないかと思います。H氏の住宅階層移動もこのような関係の中にあると推測しています。このような住宅の推移は社会主義政策で強制的なルームシェア制度を経てきた歴史が影響しているのだと思います。ハノイ、ホーチミンを分けて調べないといけないのだと思います。



＜月例会発表商材＞ 毎月第3水曜日 10月15日(水)15時～17時半 Masters事務所にて開催

- 1-1. 有効微生物培養液(SGG) JAPAN・SPG(株) 近藤秀明/協同組合Masters 米川友則
 1-2. NBF製造装置 JAPAN・SPG(株) 近藤秀明/協同組合Masters 米川友則
 2-1. 衝撃波 まもるく〜んII アドキン環境(株)/総合印刷機材(有) 廣田武史
 2-2. eco-SPRAY・小型高濃度酸素発生器Oxy'z(オキシーズ) 総合印刷機材(有) 廣田武史/協同組合Masters 米川友則
 3. トリニティーシリーズ(株)いつみ 生田恵理/協同組合Masters 米川友則

【凡例】
 ①商品名
 ②対象者
 ③従来品との違い
 ④アピールポイント

1-1. 有効微生物培養液(SGG) JAPAN・SPG(株) 近藤秀明/協同組合Masters 米川友則(全体:45分)

- ①スーパーガムゴールド【SGG】美味しくないとリンク
 ・スーパーガムキスイ【貴水】あなたの体をサポートする化粧水
 ・スーパーガムタモリン【タモリン】あなたの体をサポートする素肌に直接スプレー その他
- ②すべてのユーザー
- ③自然界に存在する微生物の中から有効なものを選び出し長期間に渡り、特殊培養した培養液。
- ④免疫の向上による健康維持等。

【SGG】 【貴水】 【タモリン】

1-2. NBF製造装置 JAPAN・SPG(株) 近藤秀明/協同組合Masters 米川友則

- ①熱分解燃料製造装置「NBF」(ニュー・バイオ・フューエル)
- ②工場等の施設
- ③市販の重油や炭と同等以上の品質を有する。
- ④バイオマスを廃棄物から石油(軽油・重油)代替燃料や炭を製造する画期的な製品です。

パーム種熱分解前 → パーム種熱分解後 → 焼酎搾りかす熱分解前 → 焼酎搾りかす熱分解後

2-1. 衝撃波 まもるく〜んII アドキン環境(株)/総合印刷機材(有) 廣田武史(全体:80分)

- ①「まもるく〜んII」(ネズミ撃退機)
- ②ネズミ被害でお困りの方及びネズミで苦勞されたくない方(飲食店、スーパーマーケット、ビル、食品工場、物流倉庫、鉄道会社、農園、寺院等)。または、イタチ・ハクビシン・カラス等の小動物の被害でお困りの方。
- ③今までの「防鼠器」と呼ばれている超音波発生器は、一時的な効果はあるもののネズミは慣れてしまい効果が持続しませんでした。それに対し本商品は、衝撃波を搭載しネズミの知覚神経に働きかけ、ネズミに生命の危険を学習させ慣れさせることなく90%以上の撃退効果を継続させる世界初の機器です。
- ④90%以上のネズミ撃退効果が持続します。
 ・捕獲、殺傷の繰り返しにビリビリを打ちます。
 ・撃退するのみで、殺生するものではありません。
 ・ネズミによる火災のリスクを限りなく軽減します。
 ・ネズミによる被害から大切な環境をお守りする設備機器です。
 ・ネズミ被害を予防的に防除するアイテムです。
 ・ネズミ及び小動物との住み分けを可能にしたオンリーワンの機器です。

2-2. eco-SPRAY・小型高濃度酸素発生器Oxy'z(オキシーズ) 総合印刷機材(有) 廣田武史/協同組合Masters 米川友則

- ①eco-SPRAY(※1)・小型高濃度酸素発生器Oxy'z(オキシーズ)(※2)
- ②すべてのユーザー(※1)・すべてのユーザーから介護施設、ホテル等の施設(※2)
- ③自然成分のみで作られ、エンジンの燃焼効率を改善することができる。(※1)
 ・酸素濃度40%の酸素発生器として世界最小・最軽量級、可搬性、静音性にも優れる。(※2)
- ④自動車等のエアクリナーにスプレーして使用します。エンジン内部で完全燃焼に近づく事で排気される有害ガスが削減されます。(※1)
 ・酸素を凝縮するカートリッジを脱着式にし、エンドユーザーで交換可能な仕組みにした。さらに交換時期機能も付加し、常に高濃度の酸素をご吸引頂けます。(※2)

eco-SPRAY ※1 Oxy'z (オキシーズ) ※2

3. トリニティーシリーズ(株)いつみ 生田恵理/協同組合Masters 米川友則(25分)

- ①トリニティーシリーズ(1.トリニティークリスタル、2.トリニティーZ、3.カルシストX、4.ビーワンインローション)
- ②一般の方(男女問わず子供から大人、妊婦様)からすべての企業様
- ③通常の二酸化チタンは紫外線にしか反応しませんが、普通の光(可視光線)でも反応する生体融合型光触媒トリニティーサンゴZを配合することで、血液中や筋肉の酸素が瞬時に増加し、しなやかになります。
- ④美と健康から環境浄化、頭痛、肩こりなどの痛み、毎日のケアにもお使い頂けます。

トリニティークリスタル カルシストX
 トリニティーZ ビーワンインローション

※独自の技術・商材に興味や情報をお持ちの方、コラボレーションにご興味のある方はお気軽にご連絡下さい。
 連絡先: TEL06-6110-8050 E-mail: yonekawa@masters.coop 協同組合Masters 担当: 演出、米川