



VINACOMPASS

多くの銀行は、不良債権を回収するために大幅な割引価格で販売しています。

2021年7月8日 | 不動産



ある銀行は不良債権を回収するために、7回の競売を開催し、最初の売出し価格から10%~30%引き下げましたが、買手が決まっていません。

最近、BIDV Bank や Vietcombank などの多くの大手銀行が、不良債権を処理するための資産と債務の競売を継続的に開催しています。その中で、銀行からの住宅ローン借り入れ債権者が当初の提示価格よりもはるかに低い価格で売りに出されている不動産が多くあります。

BIDV は、債務を回収するために多くの不動産の価格を値下げしています。

BIDV は最近、3,122 億 VND の価格でバツハザン住宅取引・建設株式会社とカオグエントレーディング・建設株式会社の債権を販売することを発表しました。これらの債務は2社が投資しているホーチミン市9区、Phuoc Long A Ward、の住宅プロジェクトが担保されています。これら2つの債務は、2021年5月6日現在、次のような未払い残高があります。バツハザン住宅販売の債務は2,367 億 VND、カオグエン社の債務は2,455 億 VND です。BIDV がこれら2つの債務の競売行ったのは、これが5回目であり、過去4回の競売では、買手の投資家は関心を示しませんでした。前回5月の競売時と比較して10%値下がりし、初回(3月)と比較して約30%値下げしました。





VINACOMPASS

もう1つの不動産債務は、ドンタップ省 Cao Lanh 区 My Hiep にある 61,000 平米の土地で、工場及び機械、生産ライン設備を含め、BIDV によって 850 億 VND で競売にかけられており、そのうち土地と工場は 774 億 VND です。

さらに、別の不動産債務は 234 平米強の土地と、Thanh Vinh Company の Quy Nhon City 35 Nguyen Lu にある 3 階建ての住宅です。これも BIDV によって債務回収のため 7 回も競売にかけられています。価格は初期開始価格より 30%低い 154億 VND です。

続いて、2021 年 3 月の時点で、BIDV は Archplus Architecture and Construction Joint Stock Company の債務に対する競売を開始する事を発表しました。この債務の担保付資産の 3 分の 2 は、NEM Fashion Joint Stock Company に関連しています。この債務の開始価格は 4,730 億 VND 以上であることが見込まれています。これは、2020 年 8 月 31 日現在の Archplus の未払い残高にも等しくなります。内訳は、元本残高 2,570 億 VND、利息および延滞ペナルティ料は 2,160 億 VND 以上となります。同行によると、この債務は、2005 年 5 月 19 日から 50 年の土地使用権と将来形成される土地に付随する資産によって確保されており、面積は 1,431.3 平米、Gia Thuy Ward、Gia Thuy Ward、Long District Bien、City にあります。さらに、債務の担保は、NEM Fashion Joint Stock Company の Truong Viet Binh 氏の 300 万株と、この会社の支払い保証も含まれます。

他にも、BIDV は Ngoc Linh Co.,Ltd の「巨額の」負債を売却し、12 月 28 日時点の未払い債務総額 2 兆 4,000 億 VND、そのうち 1 兆 1,385 億 VND の元金と 1 兆 190 億 VND の利息とペナルティ手数料を清算しました。この負債の担保は、Bac Kan 省 Cho Don 区 Ngoc Phai 村の Bac Kan 亜鉛鉛発電所 643,885 平米のプロジェクト、建物、建設工事、土地に付随した他の不動産、車両、機械、機器などです。

Vietcombank は債務を回収するために 7 回も競売にかけたが成立はしません。

BIDV だけでなく、他の多くの銀行、特に Vietcombank も債権回収物件の競売を行っています。最近では、Viet Truong Son Co.,Ltd の債務を 8 回目の 228 億 VND で売却しました、融資金額は 334 億 VND であり、担保はダラット市内の 5 ヶ所とラムドン省 Bao Loc 区の 1 ヶ所の不動産である。同行はこれまで 2020 年 10 月から継続的にこの債務を競売にかけており、これまで価格を上下げしながら 7 回の競売を行いました、売却は完了しませんでした。最初の競売開始価格は 386 億 VND で開始し、8 回目の競売では融資金額の約 32%減の 228 億 VND となりました。

また、ViettinBank も最近、数千億 VND の債務を処理するために、資産と債務を競売にかけ、現在まで 20 件近くの案内通知を発行したが、買い手はいません。同行は、フンイエン県コアイチャウ地区タンダン町にある Dong Phu Tai tai 合資会社の Dong Phu 紡績工場プロジェクトとそれに付随する機械を 838 億 VND で競売にかけてる。当初は 1,100 億 VND で競売開始を行っており、現在の競売価格は 31%減である。

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

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

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

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

