



VINACOMPASS

不動産企業に迫る社債満期の圧力

2025 年 6 月 20 日 | 不動産



2025 年後半には、約 15 兆 VND (約 8360 億円相当) の社債が満期を迎えると推定されており、そのうち 50% 以上は不動産企業によって発行されたものです。多くの不動産企業が、既発行の社債の償還期限の延長を債権者に求めています。

アメリカ不動産株式会社 (CTCP Bat dong san My) は、ハノイ証券取引所 (HNX) に対し、2020 年に発行した「AME.BOND.06.2020.17」社債の償還期限を最長 2 年間延長し、満期日を 2027 年 6 月 12 日とする債権者の決議を提出しました。同社は 6 月だけで、HNX に債権者決議に関する情報開示書を 6 通提出しています。

これらの社債はいずれも 2020 年発行で、2025 年以内に満期を迎える予定でしたが、同社は債権者との交渉を経て、最大 2 年間の延長を認められました。延長期間中の利率は年 8.4% で固定されます。

このような延長措置は、2025 年に数千億 VND 規模の社債が満期を迎える状況下で実施されています。HNX のデータによると、アメリカ不動産株式会社は現在、116 件の社債を全額または一部流通させており、同社は 2007 年設立の旧・冬季不動産株式会社 (Bat dong san Mua Dong - VID) を前身としています。





VINACOMPASS

他にも、多くの不動産企業が社債の償還期限を延長しています。

- **Crystal Bay 社**は、2021 年 11 月 5 日発行・額面 4500 億 VND(約 25 億円)社債「CBGCB2124001」の償還期限を当初の 2025 年 5 月 5 日から 56 日延長し、2025 年 6 月 30 日としました。固定金利は年 9.5%です。
- **Sunbay Ninh Thuan 社**は、2000 億 VND(約 11 億円)の社債「SBPCB2225001」の満期日を 2025 年 5 月 17 日から 6 月 30 日に延長しました。
- **Hai Phat 投資社**は、社債「HPXH2123008」の残り 150 億 VND(8400 万円)元本の支払い期限を 2025 年 4 月 28 日から 6 月 30 日に延長しました。
- **Novaland(ノヴァランド)グループ**は、社債「NVLB2123012(コード NVL122001)」に関し、償還日変更と社債契約内容の修正・補足に関する債権者への意見聴取を発表しました。

ベトナム投資格付株式会社(VIS)の統計によれば、2025 年下半期には 474 件・総額 15 兆 VND の社債が償還期限を迎え、そのうち不動産業界が 50%超を占める見通しで、最も大きな圧力を抱える業種となっています。

特に注目すべきは、15 社による 26 件・総額 1 兆 9,000 億 VND(約 105 億円)の社債が、資金繰り・担保・信用格付などの問題により、初回の遅延リスクがあると警告されている点です。さらに、すでに 148 件・総額 2 兆 5,800 億 VND(約 144 億円)の社債が正式に償還遅延状態に陥っており、信用リスクが現実のものとなっています。

2025 年 5 月だけでも、**Hung Thinh グループ**および関連大手不動産企業 3 社が発行した 4 件の社債が初回償還遅延を記録しました。

これら企業は過去にも支払い遅延があり、現在も未解決で、信用格付が低く、利益率が低く、財務レバレッジ比率が高いという共通点があります。統計によれば、Hung Thinh グループと関連企業が発行したすべての社債が、償還遅延に直面しています。

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 LANDMARK5 L5-47-13

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

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

