



VINACOMPASS

不動産企業の 2026 年第 1 四半期業績はどうだったのか？

Theo Châu Anh/VTC News | 2026 年 5 月 11 日 不動産



2026 年第 1 四半期の不動産市場は、企業間の「二極化」がより鮮明になったことを示している。一部の不動産企業は好調な業績成長を記録した一方で、多くの企業は売上減少に直面している。

好調企業：実需住宅と再建戦略が追い風

Khang Dien House Trading and Investment JSC (証券コード: KDH) は、第 1 四半期の利益が 3,270 億 VND (約 18 億 3,000 万円前後) となり、前年同期比で 2.7 倍に増加した。この好業績は、実需の高い都市型住宅セグメントへの集中と比較的安定したプロジェクト進行管理による成果とされている。

同様に、Novaland (NVL) も大きな改善を見せた。同社は税引後利益 8600 億 VND (約 48 億 1,000 万円前後) を計上し、前年同期の赤字から大幅な黒字転換を果たした。これは、経営再建 (リストラクチャリング)、主要プロジェクトの引き渡し再開、売上計上の正常化が徐々に進んでいることを反映している。

一方で苦戦する企業も増加

好調企業がある一方で、多くの不動産企業は厳しい状況に置かれている。Becamex IDC (BCM) の売上高は 1 兆 1,050 億 VND (約 618 億円前後) となり、前年同期比 40% 減少した。純利益も約 2,800 億 VND (約 15.7 億円前後) にとどまり、前年同期比 22% 減少。これは 2024 年第 2 四半期以降で最低水準となる。





VINACOMPASS

主因は主力の不動産事業停滞であり、不動産部門売上は 7,540 億 VND(約 422 億円前後)超に留まり、47%減少した。また、金融収益も 3,440 億 VND(約 193 億円前後)となり、前年同期比 38%減少した。2026 年 3 月 31 日時点での BCM 総資産は約 61 兆 3,000 億 VND(約 3,433 億円前後)。そのうち、合併・関連会社投資:約 24 兆 2,000 億 VND(約 1,355 億円前後)、棚卸資産:約 22 兆 6,000 億 VND(約 1,266 億円前後)が大部分を占めている。一方、負債総額は 38 兆 8,000 億 VND(約 2,173 億円前後)超まで増加し、前年同期比 3%増となった。

DIC Corp・LDG も赤字継続

DIC Corp(DIG)の第 1 四半期売上高は約 1,450 億 VND(約 81 億円前後)で、前年同期比 5%減少した。これは、2025 年第 1 四半期に 260 億 VND(約 14 億 5,000 万円前後)超を計上していた半完成品販売収入が消滅したことが主因である。その一方で、財務費用、販売費、管理費は合計で約 850 億 VND(約 47 億 6,000 万円前後)へ 11%増加した。結果として、同社は約 70 億 VND(約 3 億 9,000 万円前後)の純損失を計上した。

また、LDG Investment JSC(LDG)も厳しい状況が続いている。同社の純売上高はマイナス 98 億 VND(約 5 億 5,000 万円前後)となり、前年同期の 770 億 VND(約 43 億 1,000 万円前後)から大幅悪化した。これは約 100 億 VND(約 5 億 6,000 万円前後)の売上控除発生によるものだという。さらに、当期損失 160 億 VND(約 9 億円前後)超により、累積損失は 1 兆 2,680 億 VND(約 710 億円前後)へ拡大。これは資本金のほぼ半分に相当し、長年続く経営圧力が未解決であることを示している。

不動産企業の淘汰が加速

ベトナム建設省は、第 1 四半期報告書で統計局(財務省)のデータを引用し、過去 3 カ月間で全国 726 社の不動産企業が解散手続きを完了したと明らかにした。これは前年同期比で 2 倍に増加している。平均すると、毎月 240 社超が市場から退出している計算になる。

一方、新設された不動産関連企業は 1,560 社超に達し、前年同期比で 1.5 倍以上増加した。建設省は、不動産市場で淘汰と再編(リストラクチャリング)が一段と進んでいると分析している。短期的には、地政学リスク、インフレ、為替変動、建設コスト上昇、金利上昇などが市場に大きな圧力を与えている。

その一方で、住宅価格は依然上昇を続けており、ハノイ新築マンション:1m²あたり 1 億 2,800 万 VND(約 71 万 7 千円前後)、ホーチミン市新築マンション:1m²あたり 1 億 1,200 万 VND(約 62 万 7 千円前後)に達している。この高価格化が、不動産企業の売上・利益圧迫要因となっている。

2026 年第 2 四半期市場はようになるのか？

PropertyGuru Vietnam 南部地域ディレクターのディン・ミン・トウアン氏は、現在の不動産市場について次のように分析している。「市場はもはや下落局面ではないが、まだ本格的な急成長段階でもない。現在は“転換期”にある。」年初の停滞後、購入希望者の関心は徐々に戻り始めているものの、依然として前年同期水準には達していない。

同氏は、「第 2 四半期はより前向きになる。不動産市場に機会は存在している。ただし、市場が不足しているのは“資金を吸収できるほど魅力的な商品”だ」と述べている。





VINACOMPASS

実需と長期投資家が市場を主導

トゥアン氏によると、市場構造は大きく変化している。現在の市場を主導しているのは、実需購入者、長期視点の投資家であり、過去のような短期投機マネーではない。また、第2四半期のポジティブ要素として、流動性(取引量)の改善傾向が見られる点を挙げた。

ただし、その改善は非常に「選別的」である。特に大都市圏のマンション市場は、安定した実需に支えられ、依然として市場を牽引している。一方、郊外の土地市場も再び関心を集め始めているが、以前のような急騰局面にはならず、都市計画、インフラ整備への依存度が高まるという。

さらに同氏は、金利低下、公共投資加速、政府の経済成長優先政策などが進めば、第2四半期は新規販売案件の取引活性化につながる可能性があると予測している。

依然残る地政学リスク

ただ、地政学リスクは依然として大きな不安材料となっている。戦争長期化による、エネルギー危機、サプライチェーン混乱、インフレ、消費抑制などが、第2四半期だけでなく2026年全体の不動産市場へ相反する影響を与える可能性がある。

デベロッパーは「防衛モード」へ

Eras Land のグエン・ティ・タイン・フオン CEO によると、多くの不動産企業は第1四半期の予測不能な変動を受け、現在は慎重姿勢を強めている。各社は事業計画を見直し、「資源保全(キャッシュ温存)」を優先する方向へシフトしている。また、顧客の高金利負担を軽減するため、柔軟な支払いプラン、金融支援政策へ注力しているという。

フオン氏は、第2四半期が2026年不動産市場の方向性を決定づける重要局面になると指摘した。さらに「第2四半期には金利が調整され、大きく低下する可能性が高い」と見ており、販売促進のためには、今後もデベロッパー側による柔軟な金融支援策が必要になると述べている。

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

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM

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

