

※ハーベスト グローバル インベストメント リミテッド提供の情報に基づき、SBIアセットマネジメントが作成

2019年12月

## ベトナムの居住用不動産の販売動向について

当運用チームは、ホーチミン市の不動産開発プロジェクトや不動産業者を視察しました。

本レポートでは、その様子やベトナムの居住用不動産の販売動向について、ご紹介いたします。



- 当運用チームは、シンガポールの不動産開発業者（ケッペル・コーポレーション、キャピタランド）が進めているホーチミン市の不動産開発プロジェクトを視察しました。これらのプロジェクトで売り出された物件は、2019年第3四半期に完売となり、流通価格も引き続き安定しているものの、物件の売買は低調となっています。売買事例は少ないものの、ベトナムの居住用不動産市場は年初から堅調な状況が続いており、2019年第2四半期には、居住用不動産の売上高が着工件数を上回りました。2019年第3四半期における居住用不動産の売上高は、新興住宅地への輸送やインフラ環境の改善により、前四半期比+67%の伸びとなりました。全体では、同四半期における居住用物件の一次取得者による平均購入価格は、前四半期比+3.5%となり、1平米当たり1,473ドルと居住用不動産価格は堅調に推移しています。
- ベトナムの不動産開発業者は、今後、住宅の質よりも供給量に焦点を当てることにより、中間層向けの市場で堅調な売上高の増加が見込まれています。2019年第4四半期には、1,000戸以上の戸数を供給する居住用不動産の新規プロジェクトが開始されるとみられています。現時点では、2019年に予定通り開発が完了した23,100戸の居住用物件のうち、約93%が既に完売となっています。なお、在庫減少に伴い、居住用不動産の物件価格は年内を通じて安定的に推移するとみられています。
- また、今回、ホーチミン市で大型ショッピングモールや不動産開発を行うシンガポールの不動産業者、ベトナムの大手不動産開発業者ビン・グループを訪問しました。一般顧客向けの不動産賃貸市場は精彩を欠いており、平均空室率は89%程度となっています。家主によるテナント入れ替えや柔軟なリース条件の提供といった方法で不動産賃貸市場を安定化させています。今のところ、家主は引き続き飲食、美容、医療、ファストファッションや娯楽産業のブランド店舗を好む傾向にあり、こうした店舗がテナントに入ることにより、家主は引き続き比較的高い収益を享受しています。

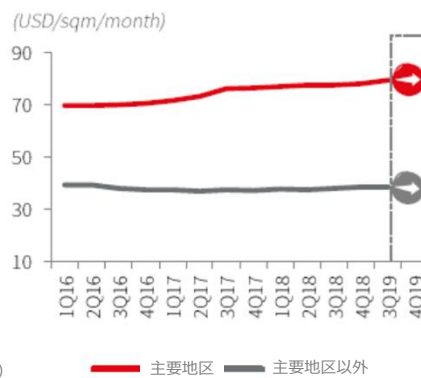
＜アパートの総完成戸数＞



＜一般顧客向けの在庫戸数＞



＜不動産賃貸物件の平均稼働率＞



＜一次取得者による平均購入価格＞



【出所】ハーベスト グローバル インベストメント

\* P.2の「本資料のお取扱いについてのご注意」をご確認ください。

## ハーベスト アジア フロンティア株式ファンドに関するご留意事項

### <基準価額の変動要因>

本ファンドは、主に投資信託証券への投資を通じて株式などの値動きのある証券等（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、**投資者の皆様の投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。**特に、本ファンドは投資信託証券への投資を通じて実質的にフロンティア諸国の株式等への投資を行います。一般的にフロンティア市場への投資は、先進国市場への投資に比較して、カントリーリスクや信用リスク等が高くなります。したがって、基準価額が大きく下落し、非常に大きな損失を生じるおそれがあります。本ファンドに生じた**利益及び損失は、すべて投資者に帰属します。**また、**投資信託は預貯金とは異なります。**本ファンドの基準価額は、主に以下のリスクにより変動し、損失を生じるおそれがあります。ただし、基準価額の変動要因は以下に限定されるものではありません。

### 主な変動要因

#### 株価変動リスク

株価は、政治・経済情勢、発行企業の業績・財務状況、市場の需給等を反映して変動します。株価は、短期的または長期的に大きく下落することがあります（発行企業が経営不安、倒産等に陥った場合には、投資資金が回収できなくなることもあります）。組入銘柄の株価が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。

#### 為替変動リスク

外貨建て資産の円換算価値は、資産自体の価格変動の他、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。為替レートは、各国・地域の金利動向、政治・経済情勢、為替市場の需給その他の要因により大幅に変動することがあります。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向にすすんだ場合には、基準価額が下落する要因となります。

#### カントリーリスク

投資対象国の政治、経済情勢の変化等により、市場が混乱した場合や、組入資産の取引に関わる法制度の変更が行われた場合などには、有価証券等の価格が変動したり、投資方針に沿った運用が困難な場合があります。これらにより、ファンドの基準価額が影響を受け損失を被ることがあります。特に、本ファンドが実質的に投資するフロンティア市場には、一般に先進国の市場に比べ、規模、取引量が小さく、法制度（市場の法制度、政府の規制、税制、外国への送金規制等）やインフラストラクチャーが未発達であり、低い流動性、高い価格変動性、ならびに決済の低い効率性が考えられます。また、発行者情報の開示等の基準が先進国と異なることから、投資判断に際して正確な情報を十分確保できないことがあります。このように、フロンティア諸国への投資については、一般的に先進国への投資に比べカントリーリスクが高くなります。

#### 信用リスク

投資した株式について、発行者の経営・財務状況の変化及びそれらに関する外部評価の変化を含む信用状況等の悪化は価格下落要因のひとつであり、これによりファンドの基準価額が影響を受け損失を被ることがあります。特に、フロンティア諸国の株式は、先進国の株式に比べ、相対的に信用リスクが高くなると考えられます。

#### 流動性リスク

投資者から解約申込があった場合、組入資産を売却することで解約資金の手当てを行うことがあります。その際、組入資産の市場における流動性が低いときには直前の市場価格よりも大幅に安い価格で売却せざるを得ないことがあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。特に、フロンティア諸国の株式は、先進国に比べ、相対的に流動性リスクが高くなると考えられます。

### その他の留意点

- ・本ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- ・投資信託は預金や保険契約と異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。
- ・銀行など登録金融機関でご購入いただく投資信託は投資者保護基金の支払対象ではありません。
- ・収益分配金の水準は、必ずしも計算期間における本ファンドの収益の水準を示すものではありません。収益分配は、計算期間に生じた収益を超えて行われる場合があります。
- ・投資者の購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的な元本の一部払戻しに相当する場合があります。
- ・収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少、基準価額の下落要因となります。

### リスクの管理体制

委託会社では、ファンドのパフォーマンスの分析及び運用リスクの管理をリスク管理関連の各種委員会を設けて行っています。

#### 本資料のお取扱いについてのご注意

- ・本資料は、SBIアセットマネジメント株式会社が信頼できると判断したデータに基づき作成されておりますが、その正確性、完全性について保証するものではありません。また、将来予告なく変更されることがあります。
- ・本資料中のグラフ、数値等は過去のものであり、将来の傾向、数値等を予測するものではありません。
- ・本資料中のいかなる内容も、将来の運用成果等を示唆または保証するものではありません。
- ・投資信託は値動きのある証券に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本保証はありません。
- ・投資信託の運用による損益はすべて受益者の皆様に帰属します。
- ・お申込みの際には必ず投資信託説明書（交付目論見書）の内容をご確認の上、お客様自身でご判断ください。

# フロンティア諸国 紹介レポート（ベトナム編⑮）

## <お申込みメモ>

購入単位	販売会社がそれぞれ定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金単位	販売会社がそれぞれ定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を控除した価額となります。
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して8営業日目にお支払いします。
購入・換金申込 受付不可日	香港の商業銀行の休業日には受付を行いません。
申込締切時間	原則として午後3時までとします。なお、受付時間を過ぎてからのお申込みは翌営業日の受付分として取扱います。 ※受付時間は販売会社によって異なることでもありますのでご注意ください。
換金制限	ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口解約または換金の請求金額が多額となる場合には制限を設ける場合があります。
購入・換金申込 受付の中止 及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金（解約）の申込の受付を中止すること及びすでに受付けた購入・換金（解約）の申込の受付を取消す場合があります。
信託期間	無期限（設定日：2011年10月28日（金））
繰上償還	受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合等には繰上償還となる場合があります。
決算日	年1回、原則として10月25日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年1回決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。 ※販売会社によっては、分配金の再投資コースを設けています。詳細は販売会社または、委託会社までお問い合わせください。
信託金の限度額	500億円
運用報告書	ファンドの毎決算時及び償還時に交付運用報告書を作成し、販売会社を通じて交付します。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。 公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度及び未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 ※税法が改正された場合には、変更となる場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家にご確認されることをお勧めします。

## <ファンドの費用>

### ■ 投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料 購入価額に3.3%（税抜：3.0%）を上限として販売会社が定める手数料率を乗じて得た額とします。詳細は販売会社にお問い合わせください。

信託財産留保額 換金申込受付日の翌営業日の基準価額に対して0.3%を乗じて得た額を、ご換金（解約）時にご負担いただきます。

### ■ 投資者が信託財産で間接的に負担する費用

	ファンド	ファンドの日々の純資産総額に年1.474%（税抜：年1.34%）を乗じて得た額とします。当該報酬は、毎計算期間の最初の6ヵ月終了日及び毎計算期末または信託終了のときにファンドから支払われます。 信託報酬 = 運用期間中の基準価額 × 信託報酬率
運用管理費用 （信託報酬）	投資対象とする 投資信託証券*1	年0.65%程度 *1 本ファンドが投資対象とする投資信託証券のうち信託報酬が最大のもの（年率0.65%）を表示しています。
	実質的な負担*2	年2.124%（税込）程度 *2 本ファンドが投資対象とする投資信託の信託報酬を加味した、投資者の皆様が実質的に負担する信託報酬率になります。
その他の費用 及び手数料	ファンドの監査費用、有価証券売買時にかかる売買委託手数料、信託事務の処理等に要する諸費用、開示書類等の作成費用等（有価証券届出書、目論見書、有価証券報告書、運用報告書等の作成・印刷費用等）が信託財産から差引かれます。 なお、これらの費用は、監査費用を除き、運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額などを示すことができません。	

投資者の皆様にご負担いただく手数料等の合計額については、ファンドを保有される期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

## <委託会社、その他関係法人>

委託会社 SBIアセットマネジメント株式会社（信託財産の運用指図、投資信託説明書（交付目論見書）及び運用報告書の作成等を行います。）

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第311号 加入協会/一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

受託会社 三井住友信託銀行株式会社（ファンド財産の保管・管理等を行います。）

販売会社 ※最終頁をご参照ください

\* P.2の「本資料のお取扱いについてのご注意」をご確認ください。

## &lt;販売会社一覧&gt;

金融商品取引業者名		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人 金融先物取引業協会	一般社団法人 日本投資顧問業協会	一般社団法人 第二種金融商品 取引業協会
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第44号	○	○		○
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第67号	○	○	○	
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第195号	○	○	○	○
auカブコム証券株式会社※	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第61号	○	○		
立花証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第110号	○	○		
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長 (金商) 第140号	○	○		○
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第165号	○	○	○	
日産証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第131号	○	○		
SMB C日興証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第2251号	○	○	○	○
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第164号	○	○		
岡三オンライン証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第52号	○	○	○	
株式会社ジャパンネット銀行	登録金融機関	関東財務局長 (登金) 第624号	○	○		

■販売会社では、受益権の募集・販売の取扱い、及びこれらに付随する業務を行います。

※カブドットコム証券株式会社は、2019年12月1日付でauカブコム証券株式会社へ社名変更いたしました。

ファンドのご購入の際は、販売会社より投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡しますので、必ず内容をご確認のうえ、ご自身でご判断ください。