

※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、S B I アセットマネジメントが作成

2018年5月

ベトナムの不動産市場の動向について



世界的な金融危機をきっかけに、ベトナムは2009年～2013年までの間、不動産価格の長期的な低迷に直面しました。しかしながら、直近の主要市場での価格は上昇を見せています。本レポートでは、長期的な低迷を脱し、上昇を続けるベトナムの不動産市場の動向についてご紹介いたします。

上昇を見せるベトナムの不動産市場

【①金融危機がもたらしたベトナムの不動産市場への影響】

- 世界的な金融危機をきっかけに、ベトナムは2009年～2013年までの間、不動産価格の長期的な低迷に直面しました。
- もはや販売価格が採算の取れる水準に達しないことから、建築中に行き詰った居住用物件さえあり、推計では10件中1件の割合で不動産担保ローンの支払いが滞ったため、金融システムに悪影響を及ぼしました。

【②信用回復に向けた政府の取り組み】

- その後、不動産セクターの信用回復に向けた取り組みとして、政府は2013年に14億ドルの不動産市場向け景気刺激策を実施しました。同時に、8億ドルの不良債権を買い取る条件として不動産開発業者にはより厳しい財務水準を求め、優遇金利は公営住宅を購入するためのローンとしても提供されました。
- こうした政策は徐々に市場を安定させ、2014年以降の不動産取引の増加を後押ししました。また、不動産市場をさらに下支えるために、ベトナム政府は外国人による住宅取得の条件を2014年後半に緩和し、改正住宅法を2015年7月1日に施行しました。
- この改正により、以前は同国に直接投資していた人や管理職として雇用された外国人、ベトナム人と結婚した人のみなど多くの制限がありましたが、規制緩和により有効なビザを持っている外国人はほとんどが対象になりました。また、その他の規制緩和としては、アパートのみの保有制限から土地の購入が可能となり、厳格に50年間とされていた借地権も更新可能となりました。

【③政府の取り組みがもたらした不動産価格の上昇】

- このような政府の支援措置は、国内経済全体の成長と相まって不動産セクターの再興を促し、一部の不動産開発業者は需要に追い付くために残業をしています。
- その結果、ジョーンズ ラング ラサールの2017年第4四半期の最新市場動向によると、ホーチン市とハノイ市では、別荘やタウンハウスの記録的な売上を見ることができました。主要市場での価格は上昇し続け、前四半期末比の平均不動産価格はハノイ市で+1.3%、ホーチン市で+1.7%上昇しています。

不動産価格の上昇が続くベトナムの不動産



【出所】ハーベスト グローバル インベストメント

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（外貨建て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、投資元本が保証されているものではありません。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。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。組入外貨建て資産について、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に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、高い価格変動性が考えられます。また、発行情報の開示等の基準が先進諸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に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。
- ・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。

* 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。

<お申込メモ>

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	香港の商業銀行の休業日には受付を行いません。
受付不可日	
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	金融商品取引所等における取引の停止、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）
受付の中止	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。
及び取消し	
信託期間	無期限（設定日：平成23年10月28日（金））
繰上償還	受益権の口数が10億口を下回るように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	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	ファンドの信託金の限度額は500億円です。
公告	委託会社が投資者に対して行う公告は、日刊工業新聞に掲載されます。
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、あらかじめお申出いただいたご住所にお届けします。
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。

<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	購入申込金額に3.24%（税込）を上限として販売会社が定める手数料率を乗じて得た金額となります。
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

運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの日々の純資産総額に年1.4472%（税抜：年1.34%）を乗じて得た金額とします。運用管理費用(信託報酬)の配分は下記の通りとします。 なお、当該報酬は、毎計算期間の最初の6カ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。		
	運用管理費用（信託報酬）		
	内訳	(委託会社)	年1.4472%（税抜：年1.34%）
		(販売会社)	年0.648%（税抜：年0.60%）
		(受託会社)	年0.756%（税抜：年0.70%）
	投資対象とする外国投資信託証券の信託報酬 ^{※1}	年0.0432%（税抜：年0.04%）	
	実質的な負担 ^{※2}	年0.65%	
その他の費用 及び手数料	※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。		
	※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。		
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 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（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。）

販売会社 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
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、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

受託会社 三井住友信託銀行株式会社（信託財産の保管・管理業務を行い、収益分配金、一部解約金及び償還金等の受付を行います。）

* 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。