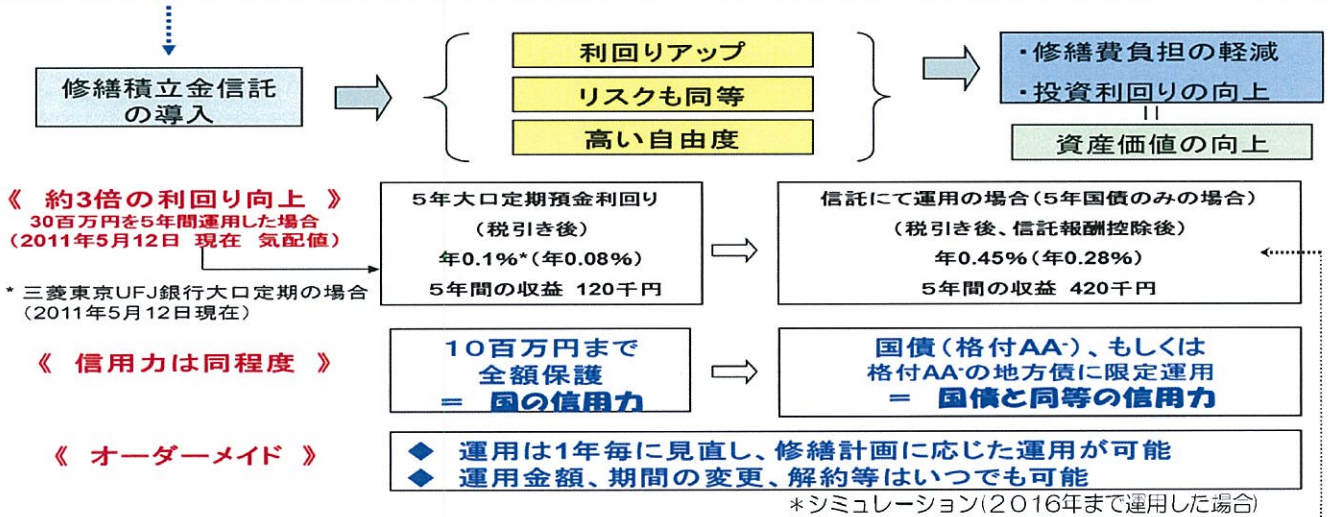


(マンション管理組合様専用)修繕積立金の信託運用プラン (指定金銭信託:商品名「修繕積立金信託」)

修繕積立金の効率運用 ⇒ 定期預金 から 高格付の公社債 運用へのご提案



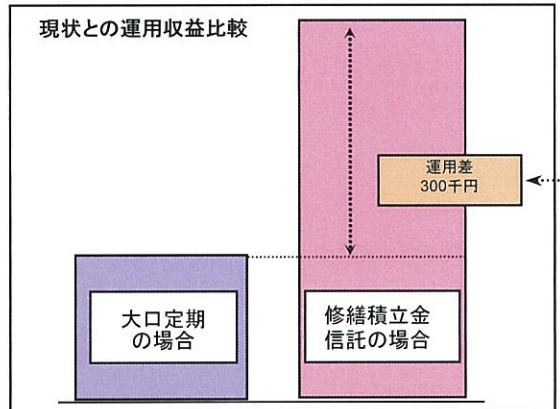
1.本商品の目的・特徴

- マンション修繕積立金を信託により管理及び運用し、これにより、マンション修繕積立金の管理運用を安心安定的に行うことが可能となります(管理組合様は信託受益権を取得します。)
信託を利用することで、第三者(受託者)管理となり不正の防止が図れます。また、受託者が倒産しても、信託財産の独立性(信託法第25条)により、信託財産は保全されると考えられます。
(信託法第25条:受託者が破産手続開始の決定を受けた場合であっても、信託財産に属する財産は破産財団に属しません。)
- プロ向け条件での運用により、修繕積立金の運用において、収益性の向上が期待できます。
- 複数のマンション管理組合様の資金を合同で運用することにより、一層のボリュームメリット享受の可能性も期待できます。
- 追加コスト負担が不要
信託報酬は運用益から支払われるので、管理組合様の追加負担は不要です。信託報酬は、運用益の20%相当額です。
(仮に運用金利が0.5%の場合、信託報酬率は0.1%、純利益率0.4%)

2. 運用方針・運用方法

- 対象: 運用対象は預金、債券(国債、地方債、政府保証債、住宅金融公庫債)に限定します。
(運用方針に合致した債券のうち、当初信託時及び追加信託時における市場の流通量や利回り等勘案して決定します。)
- 信用リスクへの対応: 預金及び債券については、預入時又は債券購入時に以下の格付機関よりいずれかの格付けを満たすものとしします。

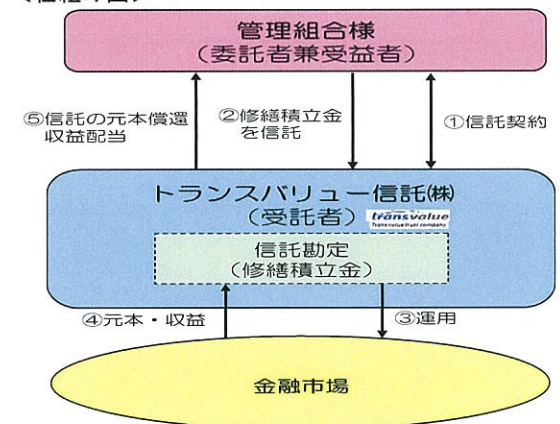
銘柄	S&P	Moody's	R&I	JCR
預金(短期格付)	A-1以上	P-1以上	a-1以上	J-1以上
債券	AA-以上	Aa-以上	AA以上	AA以上
- 信託財産の運用を以下の基準で分散投資を行うものとしします。
国債 …… 上限なし
国債以外…… 1銘柄の上限を次の計算式による金額としします。
(運用総額-国債の額) × 20%の割合
- 価格変動リスクへの対応: 購入した債券は、その確定した元本及び利息を確保するため原則満期償還期限まで保有します。
- 金利変動リスクへの対応: 運用資産としての効率性を確保するため運用額を調整し、債券の購入時期を分散するものとしします。
- 期間: 次回の大規模修繕時までとしします。



注: 当資料はトランスバリュー信託株式会社が作成した資料です。当資料は、2011年2月25日現在の金利等の条件を前提としています。

当資料の記載内容等は、作成時点のものであり、今後変更されることがあります。またデータ等は前提条件に基づいて一例を示したものであり、情報の正確性、完全性、将来の成果を示唆または保証するものではありません。

<仕組み図>



<裏面に続きます。>

本商品のリスクのご説明

信託受益権への投資におけるリスク要因

1. 信託受益権に関する一般的なリスク

(1) 引当財産の限定に関するリスク

修繕積立金信託(本信託)に基づく信託受益権(本信託受益権)については、投資元本及び配当金額の保証はされておられません。本信託受益権の元本の償還及び配当交付は、運用基準を満たす預金又は債券の運用益及び換価金等(以下「本件信託財産」)のみを引当てとしており、本信託受益権の投資家の権利は、本信託の信託受託者(受託者)の本件信託財産以外の財産には一切及びません。したがって、本信託が終了し、本信託の清算が終了した時点においてもなお未償還の本信託受益権の元本又は未交付の配当が存在する場合には、これに関する本信託受益者の権利は当然に消滅するものとされ、投資家に損害が生じることになります。

(2) 流通性・換金性に関するリスク

信託受益権の流通市場については、一般的に、現状確立されておられません。仮に今後、流通市場が整備されるとしても、その流通性は何ら保証されるものではありません。また、本信託受益権の売却に関しては、受託者の承諾が必要となり、やむを得ない事由がない限り、売却は認められないこととなります。したがって、本信託受益権を売却しようとしても、購入希望者が現れないため売却ができない、又は取得した価格よりも低い不利な価格での売却を強いられる等のおそれがあり、また、そもそも受託者が売却を承諾しないというリスクもあります。さらに、本信託受益権について中途解約や一部解約による払い戻しが自由に認められているものではなく、また、受託者による買取が約束されているわけでもなく、換金性は何ら保証されていません。

2. 本信託受益権の商品設計に関するリスク

(1) 運用対象に関するリスク

信託財産に属する金銭は、全て運用基準を満たす預金又は債券にて運用されます。したがって、預金金融機関又は債券の発行体について倒産手続等が開始された場合その他当該金融機関又は発行体による債務の履行が行われない場合においては、本信託受益権の元本の償還及び収益の配当に一定の悪影響が生ずる可能性があります。

(2) 元本補てん無し

受託者は、本信託の受益権につき元本補てんおよび利益の補足を行うものではなく、また、信託財産について何らかの保証するものではありません。

3. 関係法人に関するリスク

(1) 受託者に関するリスク

本信託受益権の信託財産は受託者の所有にかかるものであり、受託者の業務遂行状況及び信用状況の悪化により、投資家への支払の遅延又は損失が生じるおそれがあります。


また、仮に受託者に係る倒産手続が開始された場合、倒産裁判所又は受託者の倒産管財人等により、本件信託財産が受託者の倒産手続に服する倒産財産に属するものと判断されるリスクがあります。しかしながら、現行の信託法上、受託者に信託された信託財産は、受託者の破産手続、民事再生手続又は会社更生手続において、破産財団、再生債務者財産及び更生会社財産に属しないものとされおり(信託法第25条)、当該リスクは極めて小さいものと考えられます。

(2) 税制及び法令の解釈・改正等に関するリスク

本信託受益権は日本法を準拠法とする信託契約に基づき発生し、また、信託財産の各運用も日本法を準拠法としています。これらに適用される諸法令について、将来、裁判所若しくは監督官庁等によって異なった解釈が採用され、又は法令が新設若しくは改正された場合には、信託受益権の元本償還及び収益配当に悪影響を及ぼす可能性があります。

<手数料について>

申込・解約手数料	ございません。
振込手数料	当初信託金及び追加信託金の振込の際、実費をご負担いただきます。 振込手数料金につきましては、ご利用になられる金融機関にてご確認ください。
信託報酬	信託収益(税引前)の20%(円未満切捨て)相当額に消費税を加えた額
信託財産購入・換価費用、紛争が生じた際の費用その他信託財産に係る費用	個別の案件によって相違・変動するものであり、事前に金額及び利率等を示すことができません。

商号	トランスバリュー信託株式会社 
代表者	代表取締役 杉谷孝治
所在地	〒103-0023 東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号
設立	2005年8月
資本金等	351百万円(2010年7月末現在) (うち資本金235.8百万円、資本準備金115.8百万円)
許認可	信託業免許(金監第375号) 宅地建物取引業登録(国土交通大臣届出番号第22号) 貸金業登録(東京都知事(1)第31211号) 土壤汚染対策法に基づく指定調査機関(環2009-3-1)
信託財産額	1,919億円(2010年3月末現在)
所属団体	社団法人信託協会

ご不明な点等ございましたら、トランスバリュー信託株式会社の以下の窓口までご連絡ください。

<お問合せ窓口> Tel 03-5201-1154 (営業部)
Fax 03-5201-2662