

2019年12月30日

株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ
三菱UFJ信託銀行株式会社

新商品「特典付き有料老人ホーム信託」の取扱開始について

株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ（代表執行役社長 ^{みけ かねつぐ}三毛 兼承、以下「MUFG」）の連結子会社である三菱UFJ信託銀行株式会社（取締役社長 ^{いけがや みきお}池谷 幹男、以下「信託銀行」）は、2020年1月6日（予定）より、有料老人ホームを対象とした資産運用・資産承継にご活用いただける新商品「特典付き有料老人ホーム信託」（以下「本商品」）の取り扱いを開始いたします。

MUFGは2018年度から3年間の中期経営計画においてウェルスマネジメント戦略を掲げ、グループ一体のアプローチにより、少子・高齢化の中で高まるお客さまの資産の運用・管理・承継ニーズをサポートし、グループ各社がさまざまなソリューションをご提供することを目指しています。

このたび、信託銀行が取り扱いを開始する本商品は、特に都市部における高齢者施設不足の解消および地域の発展に貢献しながら、MUFGグループ各社のお客さまに対して資産運用・資産承継に資する新たな選択肢をご提供するものです。

本商品の特長は以下の3つです。

① 信託銀行が厳選し管理する「有料老人ホーム」が対象物件

- ✓ 物件は、信託銀行が厳選した老人ホーム1棟。物件の管理は信託銀行が行うため、煩わしい手間もかかりません。さらに、有料老人ホームに関する特典*もご利用いただけます。

※ 施設の居室に空室が生じた際の優先的なご案内などを予定。なお、特典を提供する老人ホーム運営会社により内容は異なります。

② 長期安定的な収入が得られ、それを大切な方に遺すことができる

- ✓ 高い需要と継続した入居が見込まれる有料老人ホームからの固定賃料により、長期にわたり安定した収入が期待できます。承継者さまを予めご指定いただくことにより、大切な方に長期安定的な収入を遺すことができます。

③ 実物不動産に比べ、相続時の手続き負担を軽減できる

- ✓ 1口ごとに承継者を指定でき、遺産分割協議を経ることなく相続されます。また、相続税に関しては、実物不動産と同じ土地・建物の相続税評価となります。さらに、承継後も、物件の管理は信託銀行が行うため、承継者さまにご負担がかかりません。

今後もMUFGは、広く社会のお役に立てる商品・サービスをご提供し、お客さまの幅広いニーズにお応えしてまいります。

以上

【本商品の概要（予定）】

投資形態	不動産にかかる信託受益権（受益権の総口数は物件により異なります）
投資対象	有料老人ホームの土地・建物等
投資リターンの源泉	テナント（有料老人ホーム運営会社）からの賃料
特典	施設の居室に空室が生じた際の優先的なご案内などを予定（特典を提供する老人ホーム運営会社により内容は異なります）
信託期間	20年
手数料等	<ul style="list-style-type: none"> ・購入時に仲介手数料がかかります。その他印紙税、消費税、確定日付取得費用等の実費等が別途かかります。 ・保有期間中は信託報酬がかかります
想定配当利回り	物件により異なります
承継者指定	1口ごとに1名の承継者をご指定いただきます
中途解約・受益権の譲渡	<ul style="list-style-type: none"> ・信託契約の中途解約はできません ・受託者が承諾した場合、受益権の譲渡が可能です
決算	12月末（年1回）
配当	1月末（年1回）