

商品概要説明書

入居一時金保全信託

株式会社朝日信託

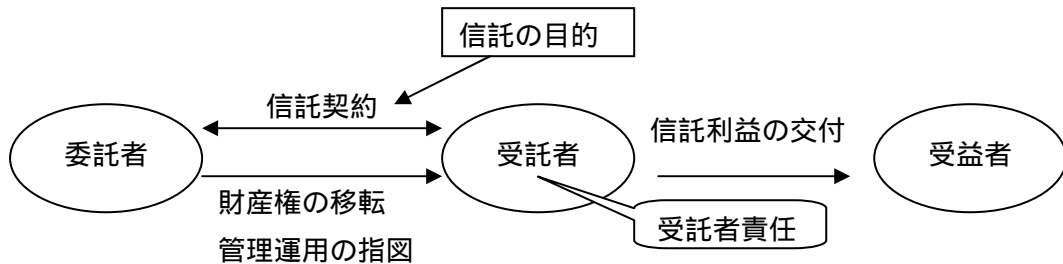
【目次】

第1章 信託の仕組み.....	2
第2章 有料老人ホームにおける一時金保全措置の義務付け.....	4
第3章 商品の仕組み.....	5
第4章 信託契約の内容.....	7
第5章 商品メリット.....	9

第1章 信託の仕組み

1. 信託

信託とは、「自分(委託者)の信頼できる人(受託者)に財産権を引き渡し、一定の目的(信託目的)に従い、ある人(受益者)のために、受託者とその財産(信託財産)を管理・処分する」制度です。



委託者とは : 財産権を受託者に引渡し、信託を設定する人を委託者といいます。

受益者とは : 信託の利益を受ける権利を持つ人のことを受益者といいます。

受託者とは : 信託を引き受け、一定の信託目的に従って信託財産を管理・処分する者を受託者といいます。

信託財産とは : 受託者に属する財産であって、信託により管理または処分すべき一切の財産をいいます。

2. 信託の機能

信託には次の三つの機能があります。これらの機能の全部又は一部を活用することにより、信託は様々なニーズに対応することができます。

(1) 財産管理機能

信託により財産の管理・処分権が受託者に与えられるので、財産管理能力のない委託者や受益者に代わって専門家である受託者に財産の管理・処分を委ねることができます。

(2) 転換機能

信託することにより、その財産の権利者の属性の転換(委託者から受託者へ、財産の管理・運用能力を転換)、権利者の数の転換(権利者の数を単数を多数に、また多数を単数に転換等)、財産権享受の時間的転換(財産権の権利享受の時点を未来に延期させる機能)などが可能です。

(3) 倒産隔離機能

信託された財産は委託者の名義ではなく受託者の名義となることから委託者の倒産の影響を受けません。また、信託財産は受託者の相続財産にはならず、さらに受託者の債権者による強制執行が禁じられているため、受託者の倒産の影響も受けません。

登記等の可能な信託財産に関する信託の公示

信託財産の登記又は登録を行うことによって、第三者に対し対抗できます。例えば、不動産については、信託の設定に伴う受託者への所有権の移転の登記と信託の登記を行います。

3. 受託者責任

受託者は法律上さまざまな義務を負っていますが、主要な義務として以下の義務があります。

(1) 忠実義務

受託者は、受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為をしなければなりません。

(2) 善管注意義務

受託者は、信託事務を処理するにあたっては、善良な管理者の注意をもって、これを行わなければなりません。

(3) 分別管理義務

受託者は、信託財産を自己の固有財産やその他の信託財産と分けて管理しなければなりません。

(4) 公平義務

一つの信託に受益者が二人以上いる場合には、受託者は、これらの受益者のために公平にその職務を行わなければなりません。

(5) 情報提供義務

受託者は他人の財産管理を担当しているため、受益者等に対する情報提供は受託者の重要な義務の一つとなります。

第2章 有料老人ホームにおける一時金保全措置の義務付け

老人福祉法及び厚生労働省告示において以下のとおり規定されています。

〔保全措置の対象となる費用の内容〕

いかなる名称であるかを問わず、家賃、施設の利用料、サービスの供与の対価として収受するすべての費用が、一時金保全措置の対象となります。

(注)家賃6ヶ月分に相当する額を上限として敷金は対象外となっています。

〔保全の範囲〕

500万円か返還債務残高かいずれか低い方とします。

〔保全の方法〕

銀行等による保全金額に相当する部分の連帯保証

指定格付機関による特定格付が付与された親会社による保全金額に相当する部分の連帯保証

返還債務の不履行により入居者に生じた損害のうち、保全金額に相当する部分を保険事業者がうめることを約する保証保険

信託会社等との間における、入居者を受益者とする信託契約

民法34条により設立された法人との間の保全のための契約で から に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの()

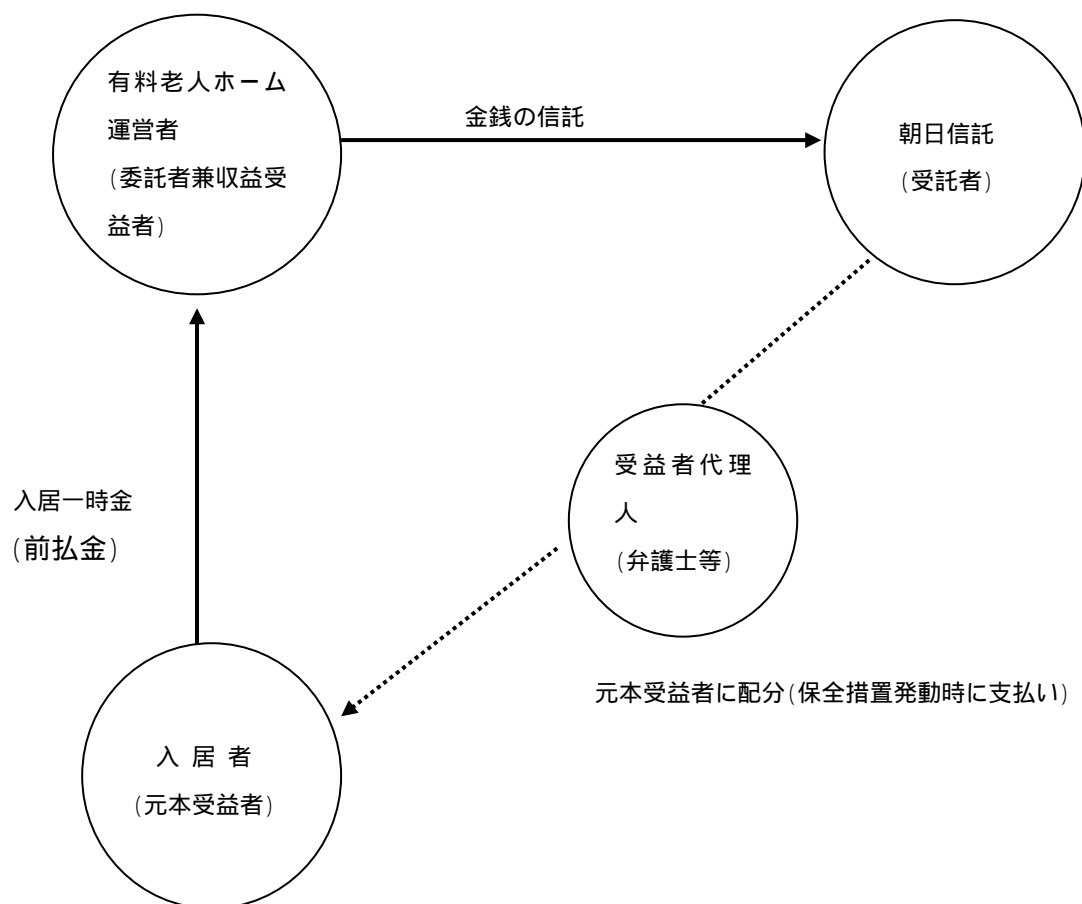
() (社)全国有料老人ホーム協会の入居者基金も該当します。

(注)高齢者専用賃貸住宅に入居する場合の一時金についても同様に、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」並びに国土交通省告示において保全措置が義務付けられています。

上記と同様、保全方法の一つに「信託会社等との間における、入居者を受益者とする信託契約」も含まれています。

第3章 商品の仕組み

1. スキーム図



【 信 託 要 項 】

委託者兼収益受益者

受託者

元本受益者

当初信託財産

信託期間

受益者代理人の設置

有料老人ホーム運営者

朝日信託

各入居者

金銭(追加信託可能)

個別信託契約の定めによる

(注)通常は1年(自動延長条項付)

元本受益者が不特定多数となるため、信託契約において受益者代理人を選任します。

(注)元本受益権の行使は、元本受益者が個別に行うことなく受益者代理人が一括して行使します。

2. 商品スキーム図の説明

(注)文末カッコ内の番号は、上記スキーム図の番号と一致します。

- (1) 有料老人ホームは、入居に際し、各入居者より入居一時金(前払金)を預かる。()
(注)この入居一時金(前払金)は、老人福祉法等により保全措置を講じることが義務付けられています。
- (2) 信託会社に「金銭の信託」を設定。()
(注)入居一時金等の保全の方法として、入居者を元本受益者とする信託契約の方法も認められています。
- (3) 委託者の破綻等、元本受益権の行使の必要が生じた場合は、受益者代理人が一括して元本受益権の行使を行い、各受益者に配分します。()

第4章 信託契約の内容

1. 信託の目的

委託者が老人福祉法等の法律の規定に従い、有料老人ホームの入居者から受領した前払金(入居一時金等)についての返還債務を負う場合に備えた保全措置として、金銭の管理・運用することを信託目的とします。

2. 引受け信託財産の種類

金銭

(注)各入居者一人当たり500万円か返還債務残高がいずれか低い方の金額(要保全額)を常に信託財産の中に留保する必要があります。

3. 信託期間

個別信託契約の定めによります。

(注)通常は1年(自動延長条項付)とします。

4. 信託財産の運用方法

信託財産たる金銭の運用は、委託者の指図により行います。

(注)運用指図にあたっては、受益者代理人の同意を得る必要があります。

5. 信託金の追加等

新たな入居者があった場合は、当該入居者に係る要保全額を追加信託します。

各入居者に係る要保全額と実保全額の差額を計算した結果、要保全額に不足があった場合は、当該不足分を追加信託します。

(注1)委託者は、毎月末日締め及び新たに入居者から前払金(入居一時金)を受領した時に、入居者全体につき要保全額と実保全額とを計算し、受託者及び受益者代理人に通知する必要があります。

(注2)受託者は、要保全額と実保全額の差額を確認する義務は負いません。

6. 信託財産の一部解約

委託者は、実保全額が要保全額を超過する場合は、その超過額の範囲内において、受益者代理人の承諾を得て、信託財産の一部解約を行うことができます。

7. 元本受益権の行使

委託者の破綻等元本受益権の行使が必要と受益者代理人が認めた場合、及び委託者と当該元本受益者との間の入居契約が終了した場合に元本受益権を行使できます。

受託者に対する元本受益権の行使は、受益者代理人が一括して行います。

8. 信託報酬

信託設定時報酬

個別の信託契約ごとに協議して決めさせていただきます。但し、一事業主体と一度信託契約を締結していただきますと、以後新たな施設を増設された場合でも一切信託設定報酬はいただきません。

管理報酬

原則として入居者お一人につき年間管理報酬7000円です。

9. 受益権の譲渡、質入等の禁止

本信託の受益権は、譲渡又は質入れすることはできません。

本信託の受益者は変更することができません。

10. 信託財産状況報告書の交付

計算期日を基準として信託財産状況報告書を作成して、交付します。

11. 信託契約終了に伴う信託財産の交付

委託者の破綻等、元本受益権の行使に伴って信託を終了させる場合は、受益者代理人に全信託財産を交付します。受益者代理人は、その責任において、元本受益者に帰属すべき金銭を各元本受益者に交付し、信託収益及び委託者に帰属する信託財産は委託者に交付します。

上記 以外の理由によって信託を終了させる場合は、委託者に全信託財産を交付します。

第5章 商品メリット

1. 法的に認められた他の保全方法に比し、コスト的にも魅力ある商品となっております。
(注)信託報酬につきましては、個別に協議させていただきます。
2. 信託の持つ「財産管理機能」及び「倒産隔離機能」を活用できます。
3. 本信託に係る直接的メリットではありませんが、弊社は、遺言信託をはじめとする各種信託業務も取扱っており、入居者の方々の様々なニーズに応えることができます。
委託者は弊社の業務提携店として、入居者のこれらのニーズによる各種信託業務により収益をあげることができます。

以上

お問い合わせ先 株式会社朝日信託 営業統括部

本店 〒100-6036 東京都千代田区霞が関3丁目2番5号 霞が関ビル36階

TEL 03-3580-3471 FAX 03-3580-3465

大阪支店 〒541-0053 大阪市中央区本町4丁目1番7号 第二有楽ビル8階

TEL 06-6263-2372 FAX 06-6263-2326

札幌支店 〒060-0061 札幌市中央区南一条西2丁目5番地 南一条Kビル7階

TEL 011-218-6207 FAX 011-218-6208