

「まかせて安心!」

資産運用と相続対策を両立した不動産小口商品

MITA Premium Legacy Club

三田証券プレミアムレガシークラブ

不動産特定共同事業法に基づく商品(任意組合持分)のご案内



MITA Premium Legacy Club とは

- ・お客様が特定の不動産に共同で出資を行い、不動産特定共同事業法(※)の認可を受けた三田証券が代表して不動産取引を行い、その運用収益をお客様に分配する運用商品です。
- ・1口数百万円~1000万円単位(注:商品によって異なります)から投資できる不動産投資商品です。
- ・安定現金配当をベースとした資産運用と、相続・資産承継対策の二つの特徴を備えた商品です。
- ・投資対象資産の特定と現金の流れが明確な透明性の高い商品です。
- (※) 1995年に投資家保護の観点から制定された法律であり、事業者はこの法律に基づき社内体制や財務体質等に関する審査を受け、 国土交通大臣等から認可を得る必要があります。当社は認可を受けた事業者です。(金融庁長官・国土交通大臣第76号)

本商品の特徴

相続·資産承継対策

相続評価減と発生時の遺産分割・贈与など

収益性

安定的な現金分配優良不動産の賃料収入

MITA Premium Legacy Club

透明性

お金の流れが明確外部監査の実施

①相続対策に対するメリット

- ·不動産税制の適用による相続評価額の圧縮が見込めます。
- ・通常不動産と同様、小規模宅地等の特例の適用も可能です。
- ・1口ごとに分割できるので相続発生時の「平等」な相続に便宜が図れます。

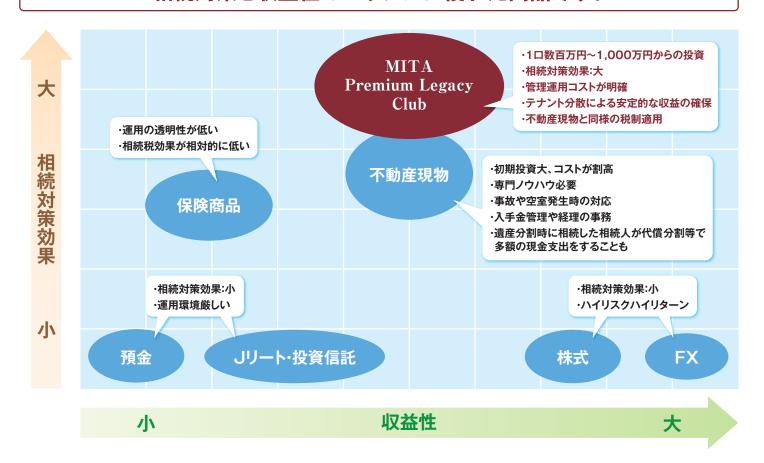
②安定的な収益性

- ・豊富な経験と人脈がある「不動産投資のプロ」が、資産価値の高い優良不動産を厳選して取得します。
- ・取得不動産の運用から生じる収益を定期的に現金分配いたします。
- ・タワーマンション、ワンルームマンションなどの区分所有物件をお客様が独自に取得するよりも、空室・退去に伴う収入減リスクが分散効果により低減できます。

③透明性のある運用管理

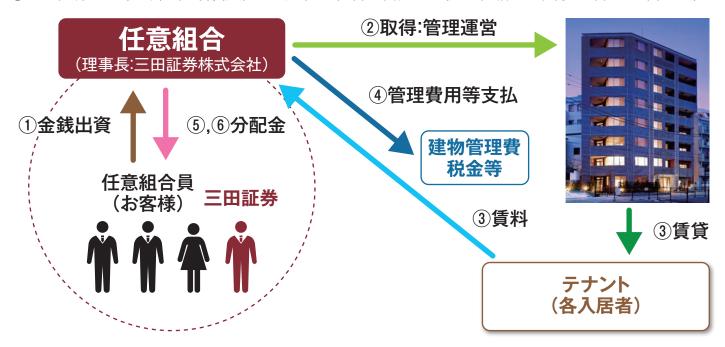
- ・物件管理・運営は専門ノウハウがある三田証券が責任を持って行うため、お客様が不動産投資特有の 煩雑な手間に煩わさせられることはありません。
- ・運用の報告書を適宜お客様にお送りいたします。
- ・本商品の運用は定期的に外部監査法人等による監査を受けており、監査証明書を皆様に開示いたします。 収入や管理費用、諸経費など、お金の流れの透明性が担保できます。

相続対策と収益性のバランスに優れた商品です。



投資のスキーム

- ①お客様が共同で出資を行い、任意組合を組成します。
- ②三田証券が理事長(登記名義人)となり、任意組合を代表して収益不動産を取得し、管理・運営します。



- ③取得した不動産をテナント(各入居者)の賃貸し、任意組合が賃料を受け取ります。
- ④任意組合が建物管理に必要な費用、税金等を支払います。
- ⑤残った収益をお客様に分配金として支払います。
- ⑥組合契約終了時には当該不動産を売却し、売却金から諸経費を控除した金額をお客様に分配して、 任意組合は終了します。

Q:出資金の元本および分配金は保証されるのでしょうか?

★:元本保証商品ではございません。不動産の価格は経済状況等により変動します。分配金も取得不動産の運用 収益をベースとしているため、実績配当となります。売却時の不動産価格によっては当初出資金が毀損する可 能性もあります。ただし三田証券のプロの目で取得物件を厳選し、管理ノウハウを持った者が物件運用にあた るため、取得不動産の下落リスクを低減させることが出来るものと考えられます。

Q:相続対策にどのようなメリットがあるのでしょうか?

▲:本商品の「任意組合型」の出資金は、相続発生時、不動産と同様、路線価評価等により評価されるため、現預 金・株式等より高い課税遺産総額の圧縮効果が見込めます。

▲:1口数百万円~1.000万円の小口から行えます。現物不動産で将来的な財産分割をお考えで、相続人が複数 いる場合、相続人の全員が納得するような財産分割ができるケースは多くはありません。本商品の場合、1口ご とに遺産分割できるので「平等」な分割の準備が出来、相続人の間でトラブルが発生する可能性をある程度軽 減できるものと考えられます。

Q:途中解約はできるのでしょうか?

▲:原則として途中解約はできません。ただし出資持分を第三者に譲渡する場合は、任意組合の理事長である三 田証券の承諾を得て譲渡することが可能です。

MITA Premium Legacy Club 投資事例



【東京】 南麻布 高級賃貸レジデンス 2014年12月組成



【京都】 築古長屋を 高級旅館に再生 2015年7月組成

お申し込み・お問い合わせ 三田証券 不動産本部

当社担当者に直接お電話・メールを頂くか、 当社ホームページよりお申し込み、お問い合わせをお願いいたします。

電話番号 03-3666-0285

Mail

金融庁長官・国土交通大臣第76号

re@mitasec.com

WEBサイト https://mitasec.com

トップ・ページの「Contact Us ~ on lineお問い合せフォーム」を クリックして、所定の事項とお問い合せ内容をご記入の上、送信してください。

会社概要

商号 三田証券株式会社(Mita Securities Co., Ltd.) 登録番号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第175号 貸全業者 東京都知事(6)第27088号 宅地建物取引業者 東京都知事 (1)第103950号

昭和24年(1949年)7月 設立年月

資本金 5億円

代表者 代表取締役社長 三田 邦博

不動産特定共同事業

所在地

東京本社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町3番11号 〒541-0054 大阪府大阪市中央区南本町一丁目7番15号 シンガポール支店 105 Cecil Street #24-02, The Octagon, Singapore 069534

加入金融商品取引所 加入協会

東京証券取引所、大阪取引所 日本証券業協会、日本貸金業協会 公益社団法人 東京都字地建物取引業協会

指定紛争解決機関

(金商)特定非営利活動法人 証券·金融商品あっせん相談センター (貸金)日本貸金業協会、貸金業相談・紛争解決センター

当社が取り扱っている商品・サービス等(以下「商品等」という。)をご利用頂く際には、各商品等に所定の手数料・諸費用等(以下「手数料等」という。)をご負担頂く場合があります。 また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。なお、取引の形態や内容によって各々の取引の条件が異なってくるため、一般的なサービスの概要を説明した 本資料には手数料等や個別取引のリスクを記載できておりません。各商品等にかかる手数料等及びリスクについては、契約締結前交付書面、目論見書その他説明書類(以下「説明書 類等」という。)を十分にご確認下さい。投資に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようにお願いいたします。