

2022年12月9日
ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

北米デット私募ファンド3号及び北米デット私募セパレートファンド3号
(投資家出資コミットメント総額 76百万ドル) 組成のお知らせ

当社はこの度、北米の開発型を含む不動産向け貸付 (Loan) を投資対象とする私募ファンド「ドリーム・US・メザンデット・ファンド3号」(以下、「本ファンド3号」) 及び「ドリーム・US・メザンデット・セパレートファンド3号」(以下、「本セパレート3号」) を組成しましたのでお知らせ致します。

1) 本ファンド3号の特徴

本ファンド3号は複数の国内機関投資家等(金融機関、事業会社等)より61百万ドルの出資コミットメントを受け10月より投資を開始致しました。

① 投資対象は変動金利ローン

変動金利ローンを対象とすることで、本邦対比相対的に高水準の米国金利を享受することを狙います。ファンドコスト控除後の最終リターンは、昨今の私募REIT及び当社の国内メザンデットファンドの分配金利回りを上回る水準である7%程度を目指しておりますが、市場金利の上昇局面である点を考慮すると目標水準を上回る可能性がありません。

② ブラインドプール型ファンド

キャピタルコールに基づく投資家からの出資により、メザン債権を都度取り込んでいくブラインドプール方式としております。また、投資期間中にメザン債権が償還された場合、償還により回収した資金を新たなメザン債権へ再投資することができる方式としております。ブラインドプール型ファンドでありながらも裏付不動産は住宅、学生アパート、物流施設に限定しております。

③ 開発ローン案件・既存不動産ローン案件双方への投資

本ファンド3号は開発ローンと既存不動産ローンを組み合わせることで、ポートフォリオ全体でリスクを押さえながらリターンを確保することを目指します。

2) 本セパレート3号の特徴

本セパレート3号は国内機関投資家より15百万ドルの出資コミットメントを受け11月より投資を開始致しました。

① アセット特定型ファンド

本セパレート 3 号の投資するローンパーティシペーションの裏付不動産は、カリフォルニア州レッドウッドシティに所在する地上 6 階地下 1 階建て、賃貸借面積 68,389sqf の竣工済みのオフィスビルです。レッドウッドシティはサンフランシスコとサンノゼの中間となるベイエリアに所在し、ベイエリアの中でも中距離通勤鉄道（カルトレイン）の駅があり利便性の高いエリアになります。

② 重点開発エリアとして認定されている立地

本裏付不動産は最寄駅から徒歩 8 分程度とアクセスが良好であることに加え、都市計画にて重点開発エリアに指定された地域にあり、当該計画によりオフィスエリアが無計画に拡大されることがないため、競合となり得る新規開発案件が抑制されると同時にエリアの賃料の安定化に繋がっています。ベイエリアは IT 産業の集積地ですが、隣地には大型の拠点病院があり製薬会社やメディカルオフィスとしての使用も十分に期待できます。

③ 竣工済みオフィス投資

竣工済みオフィスへの投資により開発リスクは排除する一方、リーシングリスクを取ることによりリターンの確保を目指します。昨今の米国におけるファンディングギャップを狙い約 2 年と不動産デット投資としては短期投資ながらファンドコスト控除後の最終リターンは 8.5-9%を目指します。

なお本ファンド 3 号、本セパレート 3 号双方において、投資対象債権の LTV（Loan to Value、実行時における鑑定評価額(竣工後・安定稼働時点)に対する債権額の比率）を 80%以下に抑えることで元本毀損リスクを限定させております。

当社は米国において 2018 年 3 月組成の「ドリーム・US・メザンデット・ファンド」以降、本プレスリリースにてご紹介しているファンドを含め 7 本のデットファンド・優先出資ファンドを組成したほか 9 本の不動産開発エクイティファンド及びオープンエンドファンド等を組成・運用した実績がございます。

今後もエクイティ・デット双方の実績を活かしながら投資家の皆様に国内外の多様なアセットクラスへの投資機会の提供を進めてまいります。

【本ファンド 3 号の概要】

ファンド名	ドリーム・US・メザニンデット・ファンド 3
裏付不動産	住宅、学生アパート、物流施設に限定。 既存物件、開発案件の双方を含む。
ファンド期間	投資期間 2 年 運用期間 5 年 (延長オプションあり)
投資家数	国内機関投資家等 5 社

【本セパレート 3 号の概要】

ファンド名	ドリーム・US・メザニンデット・セパレートファンド 3
裏付不動産	カルフォルニア州レッドウッドシティに所在する竣工済み オフィス
ファンド期間	原則 2 年 (延長オプションあり)
投資家数	国内機関投資家



【ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社概要】

本社 : 東京都千代田区平河町 2 丁目 16 番 1 号

事業内容 : 不動産私募ファンドの組成・運用及びアドバイザー業務・コンサルティング業務

株主構成 : 三菱商事株式会社 (100%)

代表者 : 代表取締役社長 竹内 竜太

設立 : 2004 年

従業員数 : 98 人 (2022 年 9 月末時点)

【プレスリリースに関するお問い合わせ先】

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

TEL : 03-5212-4811 / FAX : 03-5212-4818

以 上

- ・ 本プレスリリースは、金融商品取引法に規定される広告その他これに類似するものには該当しません。
- ・ 本プレスリリースは、当社による投資運用業務の提供や特定の運用商品の勧誘を目的としたものではありません。また、当社は、本プレスリリースを用いて本資料に記載されているファンド等について勧誘を行っているものではありません。
- ・ 本プレスリリース中の将来の事項に関する推定、予測、予想又は見解に係る記述については、実際の結果と一致することを保証又は約束するものではありません。