

メザニンデット特化型私募ファンド10号
(投資家出資コミットメント総額350億円) 組成のお知らせ

当社はこの度、国内の不動産向けメザニン債権に特化した私募ファンド「ドリーム・メザニンデット・ファンド10」(以下、本ファンド)を組成しましたのでお知らせいたします。本ファンドは、複数の機関投資家(国内企業年金基金、金融機関、事業会社、学校法人)に参加いただき、当社メザニンデットファンドとして過去最大の出資コミットメント総額350億円で募集が完了いたしました。本ファンドの特徴は次のとおりです。

1. フル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、メザニン債権を都度取り込んでいくフルブラインドプール方式としております。また、投資期間中にメザニ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ニン債権へ再投資することができる方式としております。

2. 優先・劣後構造の設定(ファンド内でのローン調達)

昨今の低利回りの市場環境下においても投資家の要望に応える利回りを確保するべく、個別メザニン債権を裏付資産とし、保有債権に対し最大60%のファンド内借入による資金調達を可能とする仕組み(優先・劣後構造)を設定しております。従いまして、本ファンドは投資期間3年のうちに最大で総額約875億円(ファンド内借入による調達資金を含む)のメザニン債権を取得することができます。

3. 投資対象アセットタイプの幅広さ

不動産私募ファンド(エクイティ・メザニン)運用で培った当社の知見、及び三菱商事グループのリレーションを活用することで、底地や開発案件へのメザニンファイナンスを含めた、オフィス・住宅・物流・商業・ホテル・データセンター・産業施設といった多様なアセットクラスについて取り組み可能となっております。

投資対象であるメザニン債権は、貸付期間中におけるLTV(Loan to Value、物件評価額に対する債権額の比率)を80%以下に抑えており、元本毀損リスクを限定しつつ、基準金利上昇局面ではその恩恵を受けることが可能な商品設計としながら、安定した利回り水準を見込んでいます。

本ファンドは、2011年から開始した「ドリーム・メザニンデット・ファンド」のシリーズの節目となる10作目のデットファンドとなり、多くの機関投資家から継続してご支持をいただいているため、今後も不動産向けメザニン債権への投資機会提供を進めてまいります。

当社は、今後も国内外の機関投資家向けに三菱商事系運用会社ならではの優位性を発揮し、不動産私募ファンド及びメザニンデットファンドの組成を国内及び米国にて継続していく方針です。

本ファンドの概要

ファンド名	ドリーム・メザニンデット・ファンド 10 投資事業有限責任組合
投資対象	以下の不動産等を裏付資産とするメザニン債権 ・オフィス、住宅、物流施設、商業施設、ホテル、 データセンター、産業施設等、底地及びそれらの複合、 付帯施設。 ・上記の開発用地及び開発中の建物。
投資家出資コミットメント総額	350 億円
開始時期/募集終了時期	2025 年 7 月 (1st クローズ・ファンド組成) 2026 年 6 月 (final クローズ)
運用期間	投資期間 3 年+運用期間 7 年
投資家数	国内機関投資家 30 社

以上

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リー業務・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 萬野 雅史

設 立：2004 年 10 月

プレスリリースに関するお問合せ先

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

Mail：ir@mc-dream.com

- ・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。