

DREAM プライベートリート投資法人と DREAM ホスピタリティリート投資法人の合併を発表 ーDREAM プライベートリート投資法人の格付への影響は限定的

以下は、DREAM プライベートリート投資法人（証券コード：ー）と DREAM ホスピタリティリート投資法人（証券コード：ー）の合併が発表されたことについての株式会社日本格付研究所（JCR）の見解です。

■見解

- (1) DREAM プライベートリート投資法人（DPR）と DREAM ホスピタリティリート投資法人（DHR）の資産運用会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメントは、26 年 1 月 20 日付で、3 月 1 日を効力発生日とした DPR と DHR の合併を発表した。本合併では、DPR を吸収合併存続法人、DHR を吸収合併消滅法人とする。合併後もスポンサーである三菱商事のサポート体制に特段の変更はない予定である。
- (2) JCR では現在、DPR の長期発行体格付を「AA」、見通しを安定的、DHR の長期発行体格付を「A」、見通しを安定的と公表している。25 年 11 月末時点で各投資法人が構築しているポートフォリオは、DPR で 46 物件・取得価格総額 4,553 億円、DHR で 10 物件・取得価格総額 418 億円である。本合併に伴い、ポートフォリオの拡大が見込まれるものの、DPR の格付には規模のメリットによる分散効果が十分反映されている。また、予定されている LTV 水準等も踏まえれば、本合併が DPR の格付に与える影響は限定的にとどまるとみている。本合併に向けた各種手続きの進捗状況、合併後のポートフォリオや財務内容等について注目していく。
- (3) なお、DHR の長期発行体格付について、JCR では本日付で見直し方向をポジティブとし、クレジット・モニターに指定している（ニュースリリース「25-D-1428」参照）。

（担当）秋山 高範・林 卓也

【参考】

発行体：DREAM プライベートリート投資法人

長期発行体格付：AA 見通し：安定的

発行体：DREAM ホスピタリティリート投資法人

長期発行体格付：#A/ポジティブ

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCR の格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR の格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいております。JCR の格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR の格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■NRSRO 登録状況

JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル