

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

DREAM プライベートリート投資法人（証券コード：ー）

【据置】

長期発行体格付	AA
格付の見通し	安定的

■格付事由

- 26年3月1日に本投資法人を吸収合併存続法人、DREAM ホスピタリティリート投資法人（DHR）を吸収合併消滅法人とする合併が成立した。本合併により、本投資法人の商業施設及び物流施設を中核としたポートフォリオに、DHRの保有していた宿泊施設が組み入れられた。資産運用会社をダイヤモンド・リアルティ・マネジメント（DREAM）、スポンサーを三菱商事（MC）とする運用体制や、MCグループからのサポート体制に特段の変更はない。
- JCRでは、26年1月21日付で、DREAMからの本合併の発表を受け、DHRの格付をクレジット・モニターに指定した。本合併契約締結後、DHRの投資主総会で本合併が承認されるなど、合併手続きは円滑に進捗した。なお、賃貸事業運営面では、本投資法人では運用開始以降、各期末において95%を超える稼働率（25/11期末：99.2%）が維持され、DHRにおいても国内・インバウンドの旺盛な宿泊需要により保有ホテルのADR・RevPAR・客室稼働率といった運営指標が概ね高水準で推移してきたなど、堅調なトラックレコードが積み上げられている。
- 本合併前の各投資法人のポートフォリオは、本投資法人で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。本合併に伴うポートフォリオの拡大について、本投資法人の格付には規模のメリットによる分散効果が既に十分反映されているとJCRでは判断している。財務面では、含み益を考慮したLTVは本合併を通じても40%前後と従前通りの想定レンジでコントロールされる見込みであり、本投資法人の財務の健全性は当面維持されるとみている。以上を踏まえ、本投資法人の格付を据え置き、見通しを安定的とした。なお、DHRの長期発行体格付は、本合併に伴い消滅した。
- 本投資法人では宿泊施設の組み入れにより、用途分散効果もあり更なる収益安定性の確保や運用の柔軟性向上が見込まれる。JCRでは、MCグループとDREAMとの連携を通じた外部成長の動向、更なる収益力強化に向けた取り組みの状況、運営面での安定したトラックレコードの積み上げ、適切なレバレッジコントロールの継続や金利上昇への対応などについてフォローしていく。

（担当）秋山 高範・林 卓也

■格付対象

発行体：DREAM プライベートリート投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA	安定的

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2026年3月1日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：涛岡 由典
主任格付アナリスト：秋山 高範
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017年7月3日）として掲載している。
5. 格付関係者：
（発行体・債務者等） DREAM プライベートリート投資法人
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の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あるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■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、結果的正確性、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行っており、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。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■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