

平成 29 年 1 月 20 日

各 位

インフラファンド発行者名
 タカラレーベン・インフラ投資法人
 代表者名 執行役員 菊池 正英
 (コード番号 9281)

管理会社名
 タカラアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 舟本 哲夫
 問合せ先 取締役投資運用部長 高橋 衛
 (TEL: 03-6262-6402)

国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ

タカラレーベン・インフラ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する管理会社であるタカラアセットマネジメント株式会社（以下「本管理会社」といいます。）は、本日、以下のとおりインフラ資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、かかる資産の取得の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）に該当し、本管理会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当することから、本管理会社は「利害関係人等取引規程」に基づき、平成 29 年 1 月 20 日開催の本投資法人の役員会の同意を取得しています。

1. 取得の概要

物件番号	物件名称 (注 1)	所在地	取得価格 (百万円)(注 2)	取得先
S-11	LS 神栖波崎発電所	茨城県神栖市波崎字村後	470	株式会社タカラレーベン

(注 1) 「LS」とは、レーベンソーラーの略称です。以下同じです。

(注 2) 「取得価格」は、取得資産に係る売買契約に記載された売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (1) 売買契約締結日 : 平成 29 年 1 月 20 日
- (2) 取得日 : 平成 28 年 11 月期（第 2 期）に係る消費税及び地方消費税の還付金を受領した日から 10 営業日以内の日で別途合意する日（引渡決済日）
 なお、賃貸開始日は、平成 29 年 4 月 1 日を前提としております。
- (3) 取得先 : 後記「5. 資産取得者等の状況」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 自己資金（本投資法人の平成 28 年 11 月期（第 2 期）に係る消費税及び地方消費税の還付金）
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

2. 取得の理由

取得予定資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に適合した再生可能エネルギー発電設備等です。借入及び増資等の資金調達を行わず、本投資法人内部の余剰資金（本投資法人の平成28年11月期（第2期）に係る消費税及び地方消費税の還付金）を利用して取得することにより1口当たりの純利益の増加を図るべく、取得予定資産を取得することを決定いたしました。

3. 取得予定資産及び貸借の内容

取得予定資産の概要は、以下の表にまとめたとおりです。なお、表中の各欄における記載事項及び使用されている用語の説明は、別段の記載がない限り、以下のとおりです。

a. 「資産の概要」欄について

- ・ 「特定契約の概要」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備における特定契約の内容を記載しています。
- ・ 「特定供給者」、「買取電気事業者」、「買取価格」及び「受給期間満了日」は、取得予定資産の取得日において効力を有する特定契約の内容を記載しています。なお、「買取価格」は、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除いた額を記載しています。
- ・ 「所在地」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地（複数ある場合にはそのうちの一つ）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。
- ・ 「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「権利形態」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地に関して本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 「認定日」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備における設備認定を受けた日を記載しています。
- ・ 「供給開始日」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備が運転（ただし、試運転を除きます。）を開始し、当該時点の特定契約に基づき最初に再生可能エネルギー電気の供給を開始した日を記載しています。
- ・ 「残存調達期間」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備における、本書の日付から調達期間満了日までの期間を月単位で切り捨てて記載しています。
- ・ 「調達期間満了日」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達期間の満了日を記載しています。
- ・ 「調達価格」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達価格（ただし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。
- ・ 「パネルの種類」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの発電素子を記載しています。
- ・ 「パネル出力」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの最大出力を記載しています。
- ・ 「パネル設置数」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの設置枚数を記載しています。
- ・ 「パネルメーカー」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールのメーカーを記載しています。
- ・ 「パワコン供給者」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポー

ト」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備におけるパワーコンディショナー（以下「PCS」といいます。）のメーカーを記載しています。

- ・「EPC 業者」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備の建設に係る工事請負業者を記載しています。
- ・「発電出力」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備の太陽電池モジュール容量と PCS 容量のいずれか小さい方の数値を記載しています。
- ・「連系における力率制御」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、連系における力率制御の数値を記載しています。
- ・「想定設備利用率」は、発電所稼働初年度、10 年度及び 20 年度の、近傍気象官署における 20 年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率 P (パーセントイル) 75 の数値としてイー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」に記載された、取得予定資産に係る太陽光発電設備についての年間の想定設備利用率を記載しています。
- ・「想定年間発電電力量」は、発電所稼働初年度、10 年度及び 20 年度の、近傍気象官署における 20 年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率 P (パーセントイル) 75 の数値としてイー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」に記載された、取得予定資産に係る太陽光発電設備についての年間の発電電力量を小数第三位を切り捨てて記載しています。
- ・「架台基礎構造」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備におけるモジュール架台基礎構造を記載しています。
- ・設備の「権利形態」は、本投資法人が保有する太陽光発電設備に係る権利の種類を記載しています。
- ・「オペレーター」は、取得予定資産の取得日においてオペレーターとなる会社を記載しています。
- ・「O&M 業者」は、本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備等の保守管理等の業務を行う業者をいい、電気保安法人を含みます。取得予定資産の取得日において、主要な O&M 業務に関して有効な O&M 契約を締結している業者を記載しています。
- ・「特記事項」の記載については、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

b. 「賃貸借の概要」欄について

- ・「賃貸借の概要」は、取得予定資産について、本投資法人が締結した発電設備等賃貸借契約の内容等を記載しています。
- ・「賃借人」、「賃貸期間」、「賃料」、「敷金・保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」、「違約金」及び「契約更改の方法」は、取得予定資産の取得日において効力を有する発電設備等賃貸借契約の内容を記載しています。なお、「最低保証賃料」は、当該発電設備等賃貸借契約等に定める各月の最低保証賃料額を、賃貸開始日から起算して 1 年ごと（1 年目については、賃貸開始日（平成 29 年 4 月 1 日を前提としています。）から本投資法人の第 5 期（平成 30 年 5 月期）決算日である平成 30 年 5 月 31 日までの期間）に合計した各年ごとの合計額を記載しています。

c. 「本物件の特徴」について

- ・「本物件の特徴」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」、PwC サステナビリティ合同会社作成の「バリュエーションレポート」及びシービーアールイー株式会社作成の「不動産鑑定評価書」の記載等に基づき、また、一部において本管理会社が入手した資料に基づいて、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環

境変化等は反映されていません。

d. 「過年度の発電状況」について

- 「過年度の発電状況」は、取得予定資産の現所有者等から提供を受けた数値及び情報（会計監査等の手続は経ていません。）を原則としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報にすぎず、当該数値又は情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。「実績売電量」は、買取電気事業者が発行する「購入電力量のお知らせ」等の明細に記載された購入電力量に基づき、当該月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量及び当該月の翌月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量の合計額を記載しています。なお、かかる売電量は、日本において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではありません。また、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、取得予定資産について、前提となる状況が本投資法人による取得後と同一とも限りません。

したがって、過年度の発電状況は、将来の発電量と必ずしも一致せず、それらを担保、保証又は予測するものでもなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

S-11	LS 神栖波崎発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・地上権				
取得予定日	平成 28 年 11 月期(第 2 期)に係る消費税及び地方消費税の還付金を受領した日から 10 営業日以内の日で別途合意する日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得予定価格	470,000,000 円	特定契約の概要	特定供給者	株式会社 タカラレーベン	
発電所の評価額 (価格時点)	438,000,000 円 ～588,000,000 円 (平成 28 年 12 月 31 日)		買取電気事業者	東京電力エナジー パートナー株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	6,980,000 円 (平成 28 年 12 月 31 日)		買取価格	36 円/kWh	
所在地	茨城県神栖市波崎字村後			受給期間満了日 (注)	平成 28 年 3 月 22 日 (同日を含む。)から 240 月経過後最初の 検針日の前日
土地	地番	2487 番 1 他 12 筆	設備	パネルの種類	多結晶シリコン
	用途地域	市街化調整区域		パネル出力	1,200.00kW
	面積	12,819 m ²		パネル設置数	4,800 枚
	権利形態	地上権		パネルメーカー	デルソーラー社
設備	認定日	平成 25 年 12 月 5 日		パワコン供給者	富士電機株式会社
	供給開始日	平成 28 年 3 月 22 日		EPC 業者	株式会社ニカデン 株式会社野口商事
				発電出力	990.00kW
				連系における力率 制御	—
				想定年 間発電	初年度
		10 年度		1,337.62 MWh	

			電力量	20年度	1,267.22 MWh
	残存調達期間	19年2ヶ月	想定設備利用率	初年度	13.39%
				10年度	12.72%
				20年度	12.06%
	調達期間満了日	平成48年3月21日	架台基礎構造	スクリー式杭基礎	
	調達価格	36円/kWh	権利形態	所有権	
担保設定の有無		無担保			
オペレーター	株式会社タカラレーベン	O&M業者	東洋ビルメンテナンス株式会社		
本資産の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時において温室効果ガスであるCO₂（二酸化炭素）の発生を抑制する再生可能エネルギーの導入による環境の改善への貢献と、国際社会における日本のプレゼンス向上。 ・発電のための化石燃料につき海外からの輸入に大きく依存しているなかでの再生可能エネルギーの普及によるエネルギー自給率の向上。 ・再生可能エネルギー関連による地域社会における雇用の創出や、遊休土地の活用を始めとした地域活性化等の効果。 				
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地については、土地所有者（個人及び法人）を地上権設定者、株式会社タカラレーベンを地上権者とする地上権が設定され登記がなされています。本投資法人取得後の地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。 （地上権設定契約の概要） 地上権設定者：個人及び法人 地上権者：本投資法人 存続期間：平成28年2月16日から平成49年2月15日 地代：地上権設定者の承諾が得られていないため非開示。 地代改定：なし。 敷金・保証金：なし。 契約更新：期間の満了6ヶ月前までに相手方に通知しない場合は1年間自動更新され、その後も同様とする。 中途解約：地上権者は、発電所の設置・建設、太陽光発電事業の運営が困難となった等の理由により、地上権者等が太陽光発電事業を終了するときは、無償で解約することができる。 優先買取権：地上権設定者が本土を譲渡しようとする場合、地上権者が第三者に優先して当該土地を買い受けることができる。 譲渡承諾：地上権設定者は、地上権者等が、本土に太陽光発電設備を設置して行う太陽光発電事業を行う目的で地上権の譲渡等を行うことを承諾している。 ・本物件の土地の一部は農用地指定を受けており、パネル等の設置ができません。 ・本物件の隣地との一部の境界について、書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・南東側隣地と本物件との境界において、南東側隣地の水路と本物件の土地が相互に越境しています。かかる越境については、当該隣地の所有者である神栖市との間で対応を協議しています。本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・南西側道路が本物件に越境しています。かかる越境については、今後は正に向けた手当について神栖市と協議する予定です。 ・ブロック塀のコンクリート基礎が本物件から西側道路に越境しています。かかる越境については、当該隣地の所有者である神栖市の費用負担で、将来、舗装工事を行う際に越境しているコンクリート塀の基礎を撤去する予定です。 					

(注)記録型計量器により計量する場合で、買取電気事業者があらかじめ特定供給者に電力量計の値が記録型計量器に記録される日(以下、本(注)にて「計量日」といいます。)を知らせたときは、計量日の前日までの期間とする旨が定められています。

本物件の特徴				
<p>■物件特性</p> <p><立地> 本物件は茨城県神栖市波崎に位置しており、総武本線銚子駅の北西側約5kmに位置しています。</p> <p><気象条件> 近傍の気象観測点である、竜ヶ崎の年間日照時間は1,887.7時間であり、全国平均(1,896.5時間)より日照時間が短い時間となっています。 降雪量は少なく、風も強くはなく、気象条件において、特に太陽光発電の実施を阻害する要素は認められないものと考えます。</p> <p><設備> パネルはデルソーラー社、パワーコンディショナーは富士電機株式会社製のものを使用しています。</p>				
過年度の発電状況				
対象期間	自	平成28年3月22日		
	至	平成29年1月8日		
実績売電量	平成28年2月分	平成28年3月分	平成28年4月分	平成28年5月分
	—	54,327 kWh (注1)	141,693 kWh	177,936 kWh
	平成28年6月分	平成28年7月分	平成28年8月分	平成28年9月分
	154,363 kWh	166,177 kWh	160,883 kWh	105,538 kWh
	平成28年10月分	平成28年10月分	平成28年12月分	平成29年1月分
96,835 kWh	83,295 kWh	90,982 kWh	24,332 kWh (注2)	

(注1) 系統連携日が平成28年3月22日であったため、平成28年3月分の稼働日は10日間です。

(注2) 計量日が毎月9日から翌月8日であるため、平成29年1月分については、平成29年1月1日から平成29年1月8日までの8日間分です。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社タカラレーベン
賃貸借期間	取得予定日から20年間
賃料	<p>以下に定める方法により算定した最低保証賃料及び実績連動賃料</p> <ol style="list-style-type: none"> 各月の最低保証賃料は、当該月の想定売電収入の金額と同額(消費税及び地方消費税別途)とする。なお、1ヶ月に満たない期間に係る最低保証賃料は、日割にて計算するものとし、1円未満の端数は切り捨てる。但し、敷金の算定においては、最低保証賃料として消費税及び地方消費税相当額を含まない金額を用いるものとする。なお、最低保証賃料を算定する基礎となる発電量予測値の超過確率P(パーセントイル)は、超過確率P(パーセントイル)75を基準としている。 各月の実績連動賃料(X)は、以下の算定式により算出される金額(消費税及び地方消費税別途)とする。なお、以下の計算の結果、1円未満の端数を生じた場合は、当該端数は切り捨てる。 <ol style="list-style-type: none"> 実績売電収入(x)が想定売電収入(y)以下の場合 $X=0$ 実績売電収入(x)が想定売電収入(y)より多い場合 $X=(x-y) \times 0.5$ <p>上記において、「X」は、各月の実績連動賃料とし、「x」は、当該月の実績売電収入とし、「y」は、当該月の想定売電収入の金額とする。</p> 上記2.において、各月の実績売電収入とは、当該月の検針日に計量された電力量のう

	<p>ち日割にて計算した当該月内の電力量及び当該月の翌月の検針日に計量された電力量のうち日割にて計算した当該月内の電力量の合計額に基づく料金に、以下の金額の合計額を加算したものをいう。</p> <p>(1) 当該月に行われた出力抑制に係る出力抑制補償金の金額</p> <p>(2) 賃借人を被保険者とする利益保険に基づき、太陽光発電設備（これに付随する変電設備その他の附属設備及び関連設備を含む。）に係る当該月の喪失利益及び収益減少防止費用として賃借人が受領する保険金の金額（賃借人がかかる保険金請求権の上に設定した担保権に係る担保権者又は転担保権者が受領する金額を含む。）</p> <p>4. 上記2.に基づき1ヶ月に満たない期間に係る実績連動賃料を算出するにあたっては、上記3.の趣旨に従って算出した当該月の日割実績売電収入及び日割にて計算した当該月の想定売電収入を用いるものとする。</p>				
敷金・保証金	<p>賃借人は、賃貸借期間中初めて賃借人の各年度の決算期における単体又は連結の損益計算書に示される経常損益が損失となった場合、賃貸借契約に基づく賃借人の賃貸人に対する一切の債務を担保するため、賃貸人に対し、敷金として、当該決算期の存する暦年の1年分の最低保証賃料の4分の1相当額（なお、1円未満の端数を生じた場合は、当該端数は切り捨てる。）を交付するものとする。</p>				
期間満了時の更新について	<p>賃貸人又は賃借人は、当該賃貸借に関する再契約の意向がある場合には、賃貸借期間満了日の6ヶ月前までにその旨を相手方に通知するものとする。この場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の是非及びその条件について誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合には再契約を締結するものとする。</p>				
賃料改定について	<p>インフレーションが生じ、賃料の実質的な価値が低下した場合、賃借人は、賃貸人の要請に従い、売電先の変更又は追加に向けた検討を行うものとし、検討の結果、売電先が変更された場合は、新たな売電先への販売価格を踏まえ、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとする。</p>				
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、賃貸借契約を賃貸借期間の開始日の10年1か月後の応当日の前日付で解約することを申し入れることができるものとする。ただし、当該解約の通知は、賃貸借期間の開始日から9年7か月後の応当日の前日（ただし、当該日が賃貸人及び本管理会社の営業日でない場合は、その前営業日とする。）までに相手方に到達しなければならないが、当該日までに到達しない場合、解約の効力は生じないものとする。</p> <p>2. 上記1.に記載する解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における賃貸借契約の中途解約に関する規定の要否及び（必要となる場合）内容について、誠実に協議するものとする。</p>				
違約金	特になし。				
契約更改の方法	特になし。				
最低保証賃料	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
	61,067,433円	50,105,146円	49,851,703円	49,598,265円	49,344,825円
	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	49,091,386円	48,837,943円	48,584,494円	48,331,029円	48,077,591円
	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	47,824,150円	47,570,710円	47,317,268円	47,063,830円	46,810,379円
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
46,556,912円	46,303,474円	46,050,032円	38,800,862円	11,245,981円	

4. 取得先（兼オペレーター）の概要

(1) 名称	株式会社タカラレーベン
(2) 所在地	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 島田和一
(4) 事業内容	首都圏を中心に新築分譲マンションの販売を行っています。平成25年にメガソーラー事業を開始しており、それまでの太陽光発電マンションの開発により培った高い事業運営ノウハウを生かし、平成28年3月末時点で、21の太陽光発電所（合計約53MW）の管理運営を行っています。 当該運營業務に携わる人員は常時7名存在し、そのうち責任者の地位にある者は、2年以上の管理運營業務経験を有しています。
(5) 資本金	4,819百万円（平成28年9月30日現在）
(6) 設立年月日	昭和47年9月21日
(7) 純資産	33,088百万円（平成28年9月30日現在）
(8) 総資産	128,325百万円（平成28年9月30日現在）
(9) 大株主及び持株比率 （平成28年9月30日現在）	1. 村山 義男 25,633千株（20.34%） 2. 株式会社タカラレーベン 17,553千株（13.93%） 3. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（投資口） 5,174千株（4.11%）
(10) 投資法人・管理会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、平成28年11月30日現在において、本投資法人の発行済投資口数の14.2%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本管理会社の親会社（出資割合100%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社より本管理会社に14名出向しています。本管理会社の取締役4名、監査役1名が兼職しています
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本管理会社に対して出資をしております。本投資法人との間で、取得予定資産に関し、発電設備等賃貸借契約書を締結しています。また、本投資法人及び本管理会社との間で、スポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当します。

5. 資産取得者等の状況

物件の名称（所在地）	LS 神栖波崎発電所（茨城県神栖市波崎字村後）		
物件所有者等の状況	前所有者（前地上権者）	前々所有者（地上権設定者）	
	会社名	株式会社タカラレーベン	特別な利害関係にあるもの以外
	特別な利害関係にある者との関係	本管理会社の主要株主に該当しません。	—
	取得経緯・理由等	再生可能エネルギー発電設備開発目的で取得	—
	取得価格	—（注）	—
取得時期	平成 28 年 2 月（土地） 平成 28 年 3 月（発電設備新設）	—	

（注）地上権の設定は無償で行われており、また、発電設備は前所有者がいないため、記載を省略しています。

6. 媒介の概要

該当事項がありません。

7. 決済方法等

引渡時に自己資金（本投資法人の平成 28 年 11 月期（第 2 期）に係る消費税及び地方消費税の還付金）にて全額支払います。

8. 取得の日程

- （1）売買契約締結日：平成 29 年 1 月 20 日
- （2）取得予定日：本投資法人が、本投資法人の平成 28 年 11 月期（第 2 期）に係る消費税及び地方消費税の還付金を受領したことを条件として、当該還付金を受領した日から 10 営業日以内の日で取得先及び本投資法人が別途合意する日とします。

9. フォワード・コミットメント等に関する事項

（1）フォワード・コミットメント等の設定理由

取得予定資産に係る太陽光発電設備等売買契約書（以下「本件売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。本投資法人の外部成長に寄与する効果があると考えため、フォワード・コミットメント等を行う契約を締結致します。なお、フォワード・コミットメント等の設定に際しては、本管理会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿って適切な対応を行っております。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

（2）フォワード・コミットメント等の解除条件

本件売買契約においては、取得先及び本投資法人は、本投資法人が平成 29 年 3 月末日までに平成 28 年 11 月期（第 2 期）に係る消費税及び地方消費税の還付金を売買代金の金額以上受領し

ていない場合、相互に相手方に対する書面による通知により、本件売買契約を解除することができることとしています。

(3) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本件売買契約においては、本投資法人の責に帰すべき事由に基づき本件売買契約が解除された場合、本投資法人は、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を、速やかに取得先に支払うものとされています。もっとも、取得先及び本投資法人は、本投資法人が平成29年3月末日までに平成28年月11月期(第2期)に係る消費税及び地方消費税の還付金を売買代金の金額以上受領していない場合、相手方に対する書面による通知により、本件売買契約を解除することができることとしています。また、かかる解除により被った損害の賠償を請求することができないこととしています。

したがって、本投資法人が平成29年3月末日までに平成28年月11月期(第2期)に係る消費税及び地方消費税の還付金を売買代金の金額以上受領していない場合であって、売買代金の支払ができない場合であっても、本投資法人は本件売買契約を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

10. 今後の見通し

本物件の取得による平成29年5月期(第3期)及び、平成29年11月期(第4期)についての運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点において当該予想の修正はありません。

11. 評価書類の概要

(1) バリュエーションレポートの概要

本投資法人が、投信法等の諸法令、投信協会の定める諸規則並びに本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準に基づき、PwC サステナビリティ合同会社に取得予定資産の価格評価を委託し作成されたバリュエーションレポートの概要を記載しています。「非課税期間」は、本投資法人が租税特別措置法の導管性要件を満たすことで、分配金の損金算入が可能な期間を意味し、「課税期間」は、本投資法人が租税特別措置法上の導管性要件を満たすことができない期間を意味します。「課税期間」は、平成48年6月1日から開始します。

当該価格評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、価格評価を行った PwC サステナビリティ合同会社と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

また、評価機関の位置付け及び責任は以下のとおりです。

- ① 評価機関の評価業務は保証業務に該当せず、評価機関は評価額について何ら保証するものではありません。
- ② 評価額は評価機関から入手したバリュエーションレポートに基づき、本投資法人の責任により投資家に向けて開示されるものであり、評価機関は投資家に対していかなる義務・責任も負いません。
- ③ 評価の前提となる情報及び資料については、本管理会社から提供を受けたものを利用し、評価機関はその内容の真実性・正確性・網羅性について検証等の義務を負っていません。

バリュエーションレポートの概要			
物件名称	LS 神栖波崎発電所		
評価価値	438,000,000 円～588,000,000 円		
評価機関	PwC サステナビリティ合同会社		
価格時点	平成 28 年 12 月 31 日		
項目	内容	概要等	
割引率 (WACC)	非課税期間	1.9%	東証上場リートを類似企業とし、各銘柄の TOPIX に対するベータのデータ（平成 24 年 1 月から平成 28 年 12 月までの期間）を利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値
	課税期間	1.8%	
評価価値	588,000,000 円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF 法）を用いて算定された数値	
割引率 (IRR)	非課税期間	6.0%	「平成 27 年度調達価格および調達期間に関する意見」の「参考 10 運転開始設備の IRR 水準」に記載された 1,000kW 以上の平成 26 年 10-12 月期運転開始設備を対象とした IRR の、件数ベースの中央値付近と推測される 7% を直近事例の実績 IRR と推測し、これを固定価格買取制度における利潤配慮期間の前後で調達価格等算定委員会が想定している想定 IRR（税引前）の差である 1% で調整して得た数値
	課税期間	6.0%	
評価価値	438,000,000 円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF 法）を用いて算定された数値	
その他評価機関が評価にあたって特別に留意した事項	—		

（２）不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律並びに国土交通省の定める不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、シービーアールイー株式会社に取得予定資産の土地の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行ったシービーアールイー株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	LS 神栖波崎発電所	
鑑定評価額（土地）	6,980,000 円	
不動産鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社	
価格時点	平成 28 年 12 月 31 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 (設備及び土地)	507,000,000 円	—
割引率	4.3%	リスクプレミアムの積み上げによる割引率及び投資

		家ヒアリング等による期待割引率並びに太陽光発電施設の立地、築年、稼働状況、契約条件等を総合的に考慮して査定
最終還元利回り	—	割引率、設備残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスク、発電量の減衰率等を考慮して査定
原価法による積算価格 (設備及び土地)	309,000,000 円	—
土地積算価格比	1.38%	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		—

12. インフラ投資資産の収益性に係る意見書の概要

本投資法人が、東京証券取引所の有価証券上場規程に基づき、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社に委託し作成された取得予定資産の収益性に係る意見書の概要を記載しています。当該意見書は、一定時点における作成者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。当該意見書の作成を行ったイー・アンド・イーソリューションズ株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	イー・アンド・イーソリューションズ株式会社
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	大規模太陽光発電事業に対する技術デューデリジェンスについては 300 件以上、合計出力容量約 2.5GW の業務実績を有しており、その業務内容においては、インフラ投資資産の評価に共通する分野である太陽光発電施設の技術的信頼性、システムの妥当性、建設および維持管理契約の内容の妥当性、費用・事業採算性の妥当性、遵法性・手続きの妥当性、環境十全性等に係る評価等が含まれている。
意見書記載者の独立性に係る説明	本意見書作成日時点において、本意見書に関連する特定の投資法人、管理会社、オペレーターおよびスポンサーとの間に資本関係はなく、利害関係もない。 また、上記に関する受注業務は第三者的立場からの評価・助言に係るものであり、特定の組織または事業を利する性格のものではない。 イー・アンド・イーソリューションズ株式会社の親会社である DOWA エコシステム株式会社および持株会社である DOWA ホールディングス株式会社についても、本意見書作成日時点において、本意見書に関連する特定の投資法人、管理会社、オペレーターおよびスポンサーとの間に資本関係および利害関係はない。 以上より、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社は投資法人、管理会社、オペレーターおよびスポンサーからの独立性を有していると言える。
意見内容の前提条件（インフラ投資資産の稼働見込みの状況等）	本発電所は、平成 24 年 7 月に施行された「電気事業者による再生可能エネルギーの調達に関する特別措置法（平成 23 年法律第 108 号）の第 6 条第 7 項において準用する同法第 6 条第 2 項の規定」に基づき、平成 25 年 12 月 5 日に設備認定を受けている（経済産業省 25 関エネ再設第 3139 号：設備 AC41214C08）。 また、平成 28 年 2 月 29 日付で東京電力株式会社との間に「再生可能エネルギー電気の調建及び供給並びに接続等に関する契約書」が締結されている。

意見書の対象となるインフラ投資資産の足元の収益の状況	本発電所の実績売電収益について、東京電力株式会社からの「購入電力量のお知らせ」に基づき、平成 28 年 4 月分から平成 28 年 12 月分までの実績売電収益について確認した。
収益の計上が見込まれる時期及びその根拠（収益の計上見込額を含む）	本発電所は既に稼働済みであり、平成 28 年 4 月より収益が確認されている。
利益の計上が見込まれる時期及びその根拠（利益の計上見込額を含む）	予測売電収益算定の基礎となる期間の発電量については、事業性評価報告書の初年度および 2 年目の超過確率 75% 値 (P75 値) を採用している。費用の計上については、O&M 費用、主任技術者費用、施設管理費用、修繕費用、水道光熱費用・通信費用、損害保険料、借地料、発電所監視装置費用（発電状況や日射状況等の継続的モニタリングサービス／装置や人員等の費用）、償却資産税、減価償却費用等が想定される。上記の収益から費用を差し引くことにより、本発電所においては、平成 29 年 1 月より利益計上を見込むことが可能であると結論づけた。
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	<p>本発電所における発電電力の買取価格は、電気事業者による再生可能エネルギーの調達に関する特別措置法に基づく固定価格買取制度下において東京電力株式会社との間に締結された「再生可能エネルギー電気の調達及び供給並びに接続等に関する契約書」に基づき電力の受給開始後 20 年間での固定価格での買取が決定している（ただし、同法第 3 条 8 号等の場合はその限りではない）。</p> <p>本事業において使用されているモジュールはシリコン結晶系のものであり米国エネルギー省研究機関である NREL (National Renewable Energy Laboratory) によれば一般的な出力劣化率は年間 -0.5% 程度と言われている。</p> <p>PCS については、定期点検を行う等の適切なメンテナンスを行うことで、特段の性能劣化は生じないと判断され、本発電所においては、定期的な点検および定期的な部品等の交換が予定されていることから、PCS の性能劣化については大きな劣化が生じることは想定しがたい。変圧器、系統接続機器類についても特に性能劣化が懸念される点はない。</p> <p>機器の故障については、保険が付保されているのに加え、定期的な点検や部品交換が行われること、O&M において対応されることから、安定性に対する影響は軽微であると判断される。</p> <p>立地環境についても特段の腐食、劣化を促進する要素は認められない。</p> <p>上記より、系統連系（売電）開始後 20 年目においても、本発電所は収益を計上可能であると判断される。</p>

13. 地震リスク評価報告書の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、設計図書、仕様書等をもとに、震動による被害、液状化による被害、津波による被害を考慮した総合的な評価結果に基づき、地震による太陽光発電設備の PML 値（予想最大損失率）（注）を算定しています。同社作成の「地震・津波リスク評価報告書－ PML 評価(Phase 1)－」に記載された保有資産に係る発電設備の PML 値は、下表のとおりです。地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	地震リスク評価報告書	
		調査業者	PML 値 (%)
S-11	LS 神栖波崎発電所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.1

(注) 「PML 値」とは、対象施設あるいは施設群に対して最大級の損失をもたらすと考えられる、今後 50 年間に超過確率が 10%となる地震動（再現期間 475 年相当の地震動）が発生し、その場合の 90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合をいいます。

14. 本件取得予定資産のリスク管理方針への適合状況

本資産は、本投資法人による単独投資資産であって共同投資資産ではないため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、共同投資者に係るリスクは当てはまりません。それ以外の、事業リスク、市況、景気、需要変動リスク、特定需要者の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）、流動性リスク、制度変更リスク、その他のリスク（利益相反に係るリスク）については当てはまりますが、いずれもリスク管理方針に定める管理方針に適合した運用を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。

なお、

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.tif9281.co.jp/>

<添付資料>

参考資料ポートフォリオ一覧

参考資料 ポートフォリオ一覧

取得資産の所在地、取得価格、投資比率、及び取得日は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)	取得日
S-01	LS 塩谷発電所	栃木県塩谷郡塩谷町	1,315	15.8	平成 28 年 6 月 2 日
S-02	LS 筑西発電所	茨城県筑西市	519	6.2	平成 28 年 6 月 2 日
S-03	LS 千葉若葉区発電所	千葉県千葉市	222	2.7	平成 28 年 6 月 2 日
S-04	LS 美浦発電所	茨城県稲敷郡美浦村	431	5.2	平成 28 年 6 月 2 日
S-05	LS 霧島国分発電所	鹿児島県霧島市	937	11.2	平成 28 年 6 月 2 日
S-06	LS 匝瑳発電所	千葉県匝瑳市	666	8.0	平成 28 年 6 月 2 日
S-07	LS 宮城大郷発電所	宮城県黒川郡大郷町	818	9.8	平成 28 年 6 月 2 日
S-08	LS 水戸高田発電所	茨城県水戸市	991	11.9	平成 28 年 6 月 2 日
S-09	LS 青森平内発電所	青森県東津軽郡平内町	705	8.5	平成 28 年 6 月 2 日
S-10	LS 利根布川発電所	茨城県北相馬郡利根町	1,261	15.1	平成 28 年 6 月 2 日
S-11	LS 神栖波崎発電所	茨城県神栖市波崎字村後	470	5.6	平成 28 年 11 月期(第 2 期) に係る消費税及び地方消 費税の還付金を受領した 日から 10 営業日以内の日 で別途合意する日(引渡決 済日)
ポートフォリオ合計			8,340	100.0	—

(注) 「投資比率」は、各物件の取得価格が取得価格の合計に占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。