

平成 29 年 11 月 28 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、かかる資産の取得先及び貸借先は、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、投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、平成 29 年 11 月 28 日開催の本投資法人の役員会の同意を取得しています。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称 (注1)	所在地 (注2)	取得予定価格 (百万円)(注3)	取得先
S-19	LS 桜川下泉発電所	茨城県桜川市	955	株式会社タカラレーベン
S-20	LS 福島矢祭発電所	福島県東白川郡矢祭町	468	株式会社タカラレーベン
S-21	LS 静岡御前崎発電所	静岡県御前崎市	484	株式会社タカラレーベン
合計			1,907	—

(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) 「所在地」は、各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。ただし、いずれも市町村までの記載をしています。以下同じです。

(注3) 「取得予定価格」は、各取得予定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。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (1) 売買契約締結日 : 平成 29 年 11 月 28 日
- (2) 取得予定日 : LS 桜川下泉発電所及び LS 福島矢祭発電所…平成 29 年 12 月 1 日
LS 静岡御前崎発電所…売主と買主が別途合意する日(注1)
- (3) 取得先 : 後記「3. 資産取得者等の状況」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 平成 29 年 11 月 28 日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金(注2)及び自己資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1)LS 静岡御前崎発電所の取得予定日については、売買契約に定める条件(売主が、当該設備を用いて発電を行い、電気事業者に対し電気を供給する事業の実施に関する再生可能エネルギー発電事業計画(電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法(平成 23 年法律第 108 号。その後の改正を含みます。)(以下「再エネ特措法」といいます。))第 9 条第 1 項に定められるものをいいます。)

(電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法等の一部を改正する法律(平成 28 年法律第 59 号。その後の改正を含みます。))附則第 4 条第 2 項に定める書類を含みます。)に係る全ての再エネ特措法第 9 条第 3 項及び第 10 条第 1 項の認定(以下「本件事業計画認定」といいます。)上の認定事業者となったこと、及び、当該発電設備に係る特定契約及び接続契約の当事者としての地位を承継したことが成就した日から 15 営業日以内で、売主と買主が別途合意した日としています。

(注2)当該借入金については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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。取得予定資産の取得は、本投資法人の資産規模の拡大を図るものであり、また、本投資法人の収益性の向上、及び増資による資金調達を行わず取得することによる 1 口当たりの純利益の増加を目的としたものです。取得予定資産の取得により、平成 30 年 5 月期において 366 円の 1 口あたりの分配金(利益超過分配金は含みません。)の増加が見込まれ、それ以降の期間におきましても、本投資法人の目指すべき分配方針に資すると判断したことから、今回の取得を決定いたしました。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

取得予定資産の個別の概要は、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。なお、時点の注記がないものについては、原則として、平成 29 年 11 月 28 日現在の状況を記載しています。

a. 「資産の概要」欄について

- ・ 「特定契約の概要」は、各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。
- ・ 「発電事業者」、「買取電気事業者」、「買取価格」及び「受給期間満了日」は、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の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。「買取価格」による特定契約上の発電事業者の収入自体が本投資法人の収入となるわけではありません。
- ・ 「所在地」は、各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ひとつ)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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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、原則として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、各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予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「認定日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における認定を受けた日を記載しています。
- ・ 「供給開始日」は、各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、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における、取得予定日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、各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、各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、各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、各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、各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、各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。
- ・ 「パワーコン供給者」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、各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、各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、各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。
- ・ 「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（パーセンタイル）50 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、各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 3 位を切り捨てて記載しています。ただし、超過確率 P（パーセンタイル）50 は、各取得予定資産に係る発電設備等賃貸借契約に基づき本投資法人が賃借人兼オペレーターから受領する最低保証賃料の算定の基礎となる超過確率 P（パーセンタイル）とは異なります。
- ・ 「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（パーセンタイル）50 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、各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。ただし、超過確率 P（パーセンタイル）50

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

は、各取得予定資産に係る発電設備等賃貸借契約に基づき本投資法人が賃借人兼オペレーターから受領する最低保証賃料の算定の基礎となる超過確率P（パーセントイル）とは異なります。

- ・ 「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、各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、各取得予定資産に係る太陽光発電設備に関して本投資法人が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「担保設定の有無」は、各取得予定資産につき、本投資法人が取得後に負担することが予定されている担保の有無を記載しています。
- ・ 「オペレーター」は、各取得予定資産の取得予定日においてオペレーターとなる予定の会社を記載しています。
- ・ 「O&M 業者」は、各取得予定資産の取得予定日において、主要な O&M 業務に関して有効な O&M 契約を締結する予定の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、平成 29 年 11 月 28 日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. 「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、各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とどまり、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。

c. 「過年度の発電状況」について

- ・ 「過年度の発電状況」は、各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、各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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2) 特定資産の概要

S-19	LS 桜川下泉発電所	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 29 年 12 月 1 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	955,000,000 円	特定契約の概要	発電事業者	株式会社 タカラレーベン	
			買取電気事業者	東京電力エナジー パートナー株式会社	
発電所の評価額 (価格時点)	950,000,000 円 ～1,281,000,000 円 (平成 29 年 9 月 30 日)		買取価格	36 円/kWh	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	56,500,000 円 (平成 29 年 9 月 30 日)		受給期間満了日 (注)	平成 28 年 10 月 24 日 (同日を含む) から 240 月経過後最初の検針日の 前日	
所在地	茨城県桜川市下泉字前谷鹿				
土地	地番	421 番 1 他 17 筆	設備	パネルの種類	CIS
	用途地域	市街化調整区域		パネル出力	2,535.04kW
	面積	47,193 m ²		パネル設置数	14,912 枚
	権利形態	地上権		パネルメーカー	ソーラーフロンティア株 式会社
設備	認定日	平成 26 年 3 月 31 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 10 月 24 日	EPC 業者	株式会社エジソンパワー	
			発電出力	1,980.00kW	
			想定年間発電 電力量	初年度	3,167.88MWh
	残存調達期間	18 年 10 か月	10 年度	3,009.48MWh	
			20 年度	2,851.09MWh	
			想定設備 利用率	初年度	14.27%
調達期間 満了日	平成 48 年 10 月 23 日	10 年度	13.55%		
		20 年度	12.84%		
調達価格	36 円/kWh	架台基礎構造	スクリー型杭基礎		
権利形態		権利形態	所有権		
担保設定の有無	無				
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		
リスク管理方針への適合状況	本物件は、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、その他のリスクについては当ては				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<p>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。</p>
本物件の公共的性質	<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

・本物件の土地については、土地所有者（複数の個人）を地上権設定者、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：複数の個人

地上権者：本投資法人

存続期間：平成28年1月15日から平成49年1月14日まで

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か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、1年前に予告の上で、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地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：地上権設定者等は、地上権者が、本土地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。

・本物件の土地と土地の間において、電力ケーブルが道路に跨って設置されています。かかる敷設については、桜川市長から道路占用許可を取得しています。

（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発電事業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

■物件特性

<立地>

本物件は茨城県桜川市内にあります。JR水戸線大和駅の北西側約1.7kmに位置しており、東側約1.9kmには北関東自動車道の桜川筑西インターチェンジがあり、南東側約1.8kmには桜川が南方向に流れています。

<気象条件>

近傍の気象観測点である、真岡の年間日照時間は1,930.7時間であり、全国平均（1,896.5時間）より長い日照時間となっています。

降雪量は特段多くなく、風も強くはなく、気象条件において、特段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。

<設備>

パネルはソーラーフロンティア株式会社、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

過年度の発電状況				
対象期間	自 平成 28 年 11 月 1 日			
	至 平成 29 年 10 月 31 日			
実績売電量	平成 28 年 11 月分	平成 28 年 12 月分	平成 29 年 1 月分	平成 29 年 2 月分
	201,002.63kWh	219,600.32kWh	287,325.00kWh	287,073.05kWh
	平成 29 年 3 月分	平成 29 年 4 月分	平成 29 年 5 月分	平成 29 年 6 月分
	324,591.59kWh	359,180.54kWh	315,799.43kWh	284,632.90kWh
	平成 29 年 7 月分	平成 29 年 8 月分	平成 29 年 9 月分	平成 29 年 10 月分
	311,112.13kWh	272,511.16kWh	229,789.54kWh	184,697.36kWh

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

S-20	LS 福島矢祭発電所	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 29 年 12 月 1 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	468,000,000 円	特定契約の概要	発電事業者	株式会社 タカラレーベン		
			買取電気事業者	東北電力株式会社		
発電所の評価額 (価格時点)	459,000,000 円 ～621,000,000 円 (平成 29 年 9 月 30 日)		買取価格	36 円/kWh		
土地の鑑定評価額 (価格時点)	22,200,000 円 (平成 29 年 9 月 30 日)		受給期間満了日	平成 28 年 11 月 7 日 (同日を含む) から 240 月経過後最初の検 針日の前日		
所在地		福島県東白川郡矢祭町大字宝坂字笹野田輪				
土地	地番	48 番 1 他 30 筆		パネルの種類	CIS	
	用途地域	都市計画区域外		パネル出力	1,327.36kW	
	面積	27,026.00 m ²		パネル設置数	7,808 枚	
	権利形態	地上権		パネルメーカー	ソーラーフロンティア 株式会社	
設備	認定日	平成 25 年 9 月 13 日		パワコン供給者	デルタ電子株式会社	
	供給開始日	平成 28 年 11 月 7 日	設備	EPC 業者	株式会社ニカデン・株 式会社佐田建設	
				発電出力	1,220.00kW	
				想定年 間発電 電力量	初年度	1,558.99MWh
	10 年度	1,481.04MWh				
	20 年度	1,403.09MWh				
	残存調達期間	18 年 11 か月		想定設 備利用 率	初年度	13.41%
					10 年度	12.74%
20 年度					12.07%	
調達期間 満了日	平成 48 年 11 月 6 日	架台基礎構造	スクリー付杭 (グラ ンドスクリー工法)			
調達価格	36 円/kWh	権利形態	所有権			
担保設定の有無		無				
オペレーター	株式会社タカラレーベン	O&M 業者	オリックス・ファシリ ティーズ株式会社			
リスク管理方針への適合状況	本物件は、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					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	り、これらのリスクを適切に管理します。
本物件の公共的性質	<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（複数の個人）を地上権設定者、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：複数の個人 地上権者：本投資法人 存続期間：平成 27 年 1 月 29 日から平成 49 年 1 月 28 日まで 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 か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、無償で解約することができる。ただし、地上権者の事情で太陽光事業を終了する場合は、1 年前に予告し、1 年分の地代を支払うこと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地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：地上権設定者等は、地上権者が本土地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。 ・本物件の隣地とのすべての境界について、境界立会い及び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。 ・本物件に存するフェンスが本物件から北側隣地に越境しています。かかる越境については、東白川郡矢祭町から当該越境部分の占有に関する許可を取得しています。 ・本物件に存する排水管（計 7 本）が本物件から北側道路に越境しています。かかる越境については、東白川郡矢祭町から当該越境部分の占有に関する許可を取得しています。 	

本物件の特徴	
■物件特性	
<立地> 本物件は福島県東白川郡矢祭町内にあります。JR 水郡線東館駅の南東側約 4.4km に位置しており、北西側 4.6km には久慈川が南方向に流れています。	
<気象条件> 近傍の気象観測点である、東白川の年間日照時間は 1,738.5 時間であり、全国平均（1,896.5 時間）より短い日照時間となっています。 降雪量は多いものの、風は強くはなく、気象条件において、降雪に関しては太陽光発電の実施を阻害する要素は認められますが、風に関しては特段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。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<設備> パネルはソーラーフロンティア株式会社、パワーコンディショナーはデルタ電子株式会社製のものを使用しています。				
過年度の発電状況				
対象期間	自 平成 28 年 11 月 1 日			
	至 平成 29 年 10 月 31 日			
実績売電量	平成 28 年 11 月分	平成 28 年 12 月分	平成 29 年 1 月分	平成 29 年 2 月分
	55,980.00kWh (注)	67,477.88kWh	107,657.12kWh	128,392.24kWh
	平成 29 年 3 月分	平成 29 年 4 月分	平成 29 年 5 月分	平成 29 年 6 月分
	143,082.76kWh	160,767.74kWh	182,816.74kWh	166,898.49kWh
	平成 29 年 7 月分	平成 29 年 8 月分	平成 29 年 9 月分	平成 29 年 10 月分
	145,924.74kWh	130,532.29kWh	108,750.00kWh	92,905.00kWh

(注) 供給開始日が平成 28 年 11 月 7 日であったため、稼働日数は 24 日間です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

S-21	LS 静岡御前崎発電所	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・不動産			
取得予定日	売買契約に定める一定の要件が成就した日から 15 営業日以内	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	484,000,000 円	特定契約の概要	発電事業者	株式会社 タカラレーベン(注1)
			買取電気事業者	中部電力株式会社
発電所の評価額 (価格時点)	427,000,000 円 ～589,000,000 円 (平成 29 年 9 月 30 日)		買取価格	36 円/kWh
土地の鑑定評価額 (価格時点)	111,000,000 円 (平成 29 年 9 月 30 日)		受給期間満了日 (注2)	平成 27 年 3 月 30 日 (同日を含む) から 240 月経過後最初の検針日の前日
所在地	静岡県御前崎市比木字唐木ヶ谷			
土地	地番	3419 番 2 他 8 筆	パネルの種類	多結晶シリコン
	用途地域	都市計画区域外	パネル出力	1,098.24kW
	面積	18,992.00 m ²	パネル設置数	4,224 枚
	権利形態	所有権	パネルメーカー	Shanghai JA Solar Technology Co., Ltd
設備	認定日	平成 26 年 2 月 13 日	パワコン供給者	株式会社明電舎
	供給開始日	平成 27 年 3 月 30 日	EPC 業者	株式会社 NEO
			発電出力	990.00kW
			想定年間発電電力量	初年度 1,387.87MWh 10 年度 1,318.48MWh 20 年度 1,249.09MWh
	残存調達期間	17 年 1 か月(注3)	想定設備利用率	初年度 14.43% 10 年度 13.70% 20 年度 12.98%
			調達期間満了日	平成 47 年 3 月 29 日
			調達価格	36 円/kWh
	権利形態	所有権	架台基礎構造	スクリー付杭(グランドスクリー工法)
担保設定の有無	無			
オペレーター	株式会社タカラレーベン	O&M 業者	株式会社 NEO	
リスク管理方針への適合状況	本物件は、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、その他のリスクについて			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	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。
本物件の公共的性質	<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

- ・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生じていません。
- ・本物件の南側に存在する雨水パイプが南側前面道路に越境しています。かかる越境については、御前崎市から占有に関する許可を取得しています。
- ・東側道路（市所有の無地番道路敷）が、実際の境界点よりも本物件側へ後退しており、本物件の東側部分の一部が公共の用に供されています。なお、当該東側道路については、近隣住民等との間で、発電事業者側で管理を行う旨の覚書を締結しています。

(注1) 本書の日付現在、発電事業者を株式会社廣島昇榮から発電設備現所有者に変更することを内容とする事業計画の変更について変更認定申請がなされており、変更後の発電事業者を記載しています。

(注2) 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発電事業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、前日の計量日から当月の計量日の前日までの期間とする旨が定められています。

(注3) 平成30年2月1日から受給期間満了日までの期間を記載しています。

本物件の特徴

■物件特性

<立地>

本物件は静岡県御前崎市で、JR 東海道新幹線及び東海道本線掛川駅の南東側約18kmに位置しており、また、東名高速道路の菊川ICは対象地の北西側約12kmに位置しています。また、東側約3kmには駿河湾が位置しています。

<気象条件>

近傍の気象観測点である、御前崎の年間日照時間は2,230.6時間であり、全国平均（1,896.5時間）より長い日照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、特段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。

<設備>

パネルはShanghai JA Solar Technology Co.,Ltd、パワーコンディショナーは株式会社明電舎製のものを使用しています。

過年度の発電状況

対象期間	自	平成28年11月1日			
	至	平成29年10月31日			
実績売電量	平成28年11月分	平成28年12月分	平成29年1月分	平成29年2月分	
	89,404.28kWh	92,771.20kWh	140,045.41kWh	87,085.45kWh	
	平成29年3月分	平成29年4月分	平成29年5月分	平成29年6月分	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	132,475.47kWh	143,129.14kWh	154,589.89kWh	142,497.51kWh
	平成29年7月分	平成29年8月分	平成29年9月分	平成29年10月分
	143,392.88kWh	142,619.52kWh	117,484.28kWh	92,425.63kWh

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(3) 賃貸借の概要

各取得予定資産について、本投資法人による取得後に本投資法人が締結予定の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」、「賃貸借期間」、「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、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の発電設備等賃貸借契約の内容等を記載しています。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、賃貸開始日である平成29年12月1日から本投資法人の第6期（平成30年11月期）決算日である平成30年11月30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。但し、LS 静岡御前崎発電所の1年目の最低保証賃料については、賃貸開始日を平成30年2月1日とし、平成30年2月1日から本投資法人の第6期（平成30年11月期）決算日である平成30年11月30日までの期間の最低保証賃料を記載しています。

S-19 LS 桜川下泉発電所

賃借人	株式会社タカラレーベン
賃貸借期間	平成29年12月1日から平成49年11月30日まで
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か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。ただし、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。 <ol style="list-style-type: none"> 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 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。） 上記2.に基づき1か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。
敷金・保証金	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借人に対する一切の債務を担保するため、賃借人に対し、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

期間満了時の更新について	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か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。				
賃料改定について	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。				
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、賃貸借契約を平成39年12月31日を経過した時点において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、平成39年6月30日（ただし、当該日が賃貸人及び本資産運用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
	109,189,464円	108,640,359円	108,091,289円	107,542,218円	106,993,145円
	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	106,444,067円	105,894,964円	105,345,893円	104,796,822円	104,247,744円
	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	103,698,641円	103,149,568円	102,600,496円	102,051,420円	101,502,318円
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
100,953,245円	100,404,171円	99,855,096円	94,591,453円	27,432,471円	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

借借人	株式会社タカラレーベン
貸貸借期間	平成 29 年 12 月 1 日から平成 49 年 11 月 30 日まで
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 か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。ただし、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（パーセンタイル）は、超過確率 P（パーセンタイル）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。 <ol style="list-style-type: none"> 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 借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借借人が受領する保険金の金額（借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。） 上記 2. に基づき 1 か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。
敷金・保証金	借借人は、貸貸借期間中初めて借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、貸貸借契約に基づく借借人の借借人に対する一切の債務を担保するため、貸貸人に対し、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。
期間満了時の更新について	貸貸人又は借借人は、当該貸貸借に関する再契約の意向がある場合には、貸貸借期間満了日の 6 か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、貸貸人及び借借人は、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。
賃料改定について	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、借借人は、貸貸人の要請に従い、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、貸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。
中途解約について	<ol style="list-style-type: none"> 貸貸人又は借借人は、その相手方に対して書面で通知の上、貸貸借契約を平成 39 年 12 月 31 日を経過した時点において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、平成 39 年 6 月 30 日（ただし、当該日が貸貸人及び本資産運用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ず、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。 上記 1. に記載する解約可能日を経過した場合、貸貸人及び借借人は、その後の貸貸借期間中における賃

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	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。				
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
	54,034,160円	53,762,542円	53,490,921円	53,219,304円	52,947,719円
	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	52,676,096円	52,404,477円	52,132,857円	51,861,238円	51,589,654円
	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	51,318,032円	51,046,411円	50,774,794円	50,503,176円	50,231,589円
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
49,959,969円	49,688,349円	49,416,728円	49,145,112円	13,575,973円	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

借借人	株式会社タカラレーベン
貸貸借期間	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か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。ただし、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。 <ol style="list-style-type: none"> 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 借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借借人が受領する保険金の金額（借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。） 上記2.に基づき1か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。
敷金・保証金	借借人は、貸貸借期間中初めて借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、貸貸借契約に基づく借借人の貸貸人に対する一切の債務を担保するため、貸貸人に対し、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。
期間満了時の更新について	貸貸人又は借借人は、当該貸貸借に関する再契約の意向がある場合には、貸貸借期間満了日の6か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、貸貸人及び借借人は、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。
賃料改定について	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、借借人は、貸貸人の要請に従い、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、貸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。
中途解約について	<ol style="list-style-type: none"> 貸貸人又は借借人は、その相手方に対して書面で通知の上、貸貸借契約を貸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、貸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、当該日が貸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。 上記1.に記載する解約可能日を経過した場合、貸貸人及び借借人は、その後の貸貸借期間中における賃

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	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。				
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
	40,794,589円	47,028,234円	46,788,546円	46,548,858円	46,309,199円
	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	46,069,518円	45,829,830円	45,590,143円	45,350,453円	45,110,796円
	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	44,871,115円	44,631,426円	44,391,738円	44,152,050円	43,912,390円
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
43,672,710円	43,433,022円	21,444,140円	11,931,571円	11,864,995円	

(4) 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、一般社団法人投資信託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各取得予定資産の価格評価を委託し作成された各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。当該各価格評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、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。

S-19 LS 桜川下泉発電所

評価価値	950,000,000円～1,281,000,000円	
評価機関	PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点	平成29年9月30日	
項目	内容	概要等
割引率 (WACC)	非課税期間	2.0%
	課税期間	1.8%
評価価値	1,281,000,000円	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10月から平成29年9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 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

割引率 (IRR)	非課税期間	6.0%	「平成 27 年度調達価格及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		950,000,000 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			—

S-20 LS 福島矢祭発電所

評価価値		459,000,000 円～621,000,000 円	
評価機関		PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点		平成 29 年 9 月 30 日	
項目		内容	概要等
割引率 (WACC)	非課税期間	2.0%	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 10 月から平成 29 年 9 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		621,000,000 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 年度調達価格及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		459,000,000 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			—

S-21 LS 静岡御前崎発電所

評価価値		427,000,000 円～589,000,000 円	
評価機関		PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点		平成 29 年 9 月 30 日	
項目		内容	概要等
割引率	非課税期間	2.0%	東証上場リートを類似企業とし、各銘柄の TOPIX に対する

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(WACC)	課税期間	1.8%	ベータのデータ（平成24年10月から平成29年9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
評価価値		589,000,000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年度調達価格及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		427,000,000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			—

（5）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各取得予定資産の土地の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、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の間には、特別の利害関係はありません。

S-19 LS 桜川下泉発電所

鑑定評価額（土地）	56,500,000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29年9月30日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	1,080,000,000円	—
割引率	4.1%	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	—	—
原価法による積算価格（設備及び土地）	658,000,000円	—
土地積算価格比	5.23%	—
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		
—		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

S-20 LS 福島矢祭発電所

鑑定評価額（土地）	22,200,000 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 29 年 9 月 30 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 （設備及び土地）	518,000,000 円	—
割引率	4.1%	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	—	—
原価法による積算価格 （設備及び土地）	340,000,000 円	—
土地積算価格比	4.28%	—
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	—	

S-21 LS 静岡御前崎発電所

鑑定評価額（土地）	111,000,000 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 29 年 9 月 30 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 （設備及び土地）	502,000,000 円	—
割引率	4.1%	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	7.3%	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）	389,000,000 円	—
土地積算価格比	22.12%	—
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	—	

(6) 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

取得予定資産は、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程及び同施行規則上、当該意見書の取得が不要とされる基準を満たしているため、当該意見書を取得していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(7) 地震評価報告書の概要

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-19	LS 桜川下泉発電所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	0.1
S-20	LS 福島矢祭発電所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	0.1 未満
S-21	LS 静岡御前崎発電所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.5

(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。

4. 資産取得者等の状況

(1) 取得先（兼オペレーター兼賃借人兼発電事業者）の概要

取得予定資産の取得先（兼オペレーター兼賃借人兼発電事業者）は、いずれも株式会社タカラレーベンであり、その概要は以下のとおりです。

名 称	株式会社タカラレーベン
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 2 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 島田 和一
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 29 年 9 月末時点で、33 の太陽光発電所（合計約 82MW）の管理運営を行っています。 当該運営業務に携わる人員は本日現在 9 名存在し、そのうち責任者の地位にある者は、2 年以上の管理運営業務経験を有しています。
資本金	4,819 百万円（平成 29 年 9 月 30 日現在）
設立年月日	昭和 47 年 9 月 21 日
純資産	37,453 百万円（平成 29 年 9 月 30 日現在）
総資産	155,791 百万円（平成 29 年 9 月 30 日現在）
大株主及び持株比率 （平成 29 年 9 月 30 日現在）	1. 村山 義男 25,633 千株(20.67%) 2. 株式会社タカラレーベン 15,803 千株(12.74%) 3. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 3,201 千株(2.58%)
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、本書の日付現在において、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 12 名出向しています。本管理会社の取締役 1 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います。本投資法人との間で、各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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2) 資産取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの資産の取得は以下のとおりです。

① LS 桜川下泉発電所

	前所有者（前借地権者）	前々所有者（借地権設定者）
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ものとの関係	本管理会社の主要株主に該当します。	—
取得経緯	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1）	—
取得時期 （注2）	平成28年1月（地上権設定） 平成28年10月（発電設備新設）	—

（注1）土地については、前借地権者の借地権設定時期が、本書の日付現在から1年以内ではなく、また、発電設備については、前々所有者がいないため、記載を省略しています。

（注2）土地については、前借地権者による借地権設定日を登記簿等に基づき記載しています。発電設備については、設備が運転を開始し、再生可能エネルギー電気の供給が可能な状態にするための工事における引渡日（複数ある場合は最も遅い日）を記載しています。

② LS 福島矢祭発電所

	前所有者（前借地権者）	前々所有者（借地権設定者）
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ものとの関係	本管理会社の主要株主に該当します。	—
取得経緯	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1）	—
取得時期 （注2）	平成27年1月（地上権設定） 平成28年11月（発電設備新設）	—

（注1）土地については、前借地権者の借地権設定時期が、本書の日付現在から1年以内ではなく、また、発電設備については、前々所有者がいないため、記載を省略しています。

（注2）土地については、前借地権者による借地権設定日を登記簿等に基づき記載しています。発電設備については、設備が運転を開始し、再生可能エネルギー電気の供給が可能な状態にするための工事における引渡日（複数ある場合は最も遅い日）を記載しています。

③ LS 静岡御前崎発電所

	前所有者	前々所有者
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ものとの関係	本管理会社の主要株主に該当します。	—
取得経緯	再生可能エネルギー発電設備運用目的で取得	—
取得価格	—（注）	—
取得時期	平成29年8月	—

（注）土地及び発電設備の取得価格については、前々所有者による承諾が得られていないため、開示を省略しています。なお、前所有者の所有期間は1年未満であるものの、第三者機関によって算出された評価額を考慮して決定した本投資法人の取得価格は、前所有者の取得価格と比較して妥当性のあるものと考えています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

5. 媒介の概要

該当事項がありません。

6. 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

取得予定資産のうち LS 静岡御前崎発電所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。本件売買契約締結時点において取得先は本件事業計画認定上の認定事業者ではなく、また、特定契約及び接続契約の当事者としての地位を承継していませんが、下記（2）及び（3）記載のとおり、引渡時点においては既に当該認定事業者となり、かつ、当該契約の当事者として地位を承継していることが確保されており、本投資法人が、取得先においてこれらが確保されない状態で LS 静岡御前崎発電所を取得しなければならないリスクを負担することは想定されていません。他方で、本件売買契約の締結及びそれによる LS 静岡御前崎発電所の取得により、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いたします。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います。

（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、引渡決済日において、取得先が、本件事業計画認定上の認定事業者となったこと、及び、当該発電設備に係る特定契約及び接続契約の当事者としての地位を承継したこと（以下「本条件」と総称します。）その他の売買契約に定める一定の要件のいずれかが満たされない場合、取得先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。

さらに、平成30年2月末日までに本条件が満たされない場合、取得先及び本投資法人は、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、上記（2）記載の場合、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。そして、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。

このように、本投資法人は、取得先において本条件が成就した後に取得予定資産を取得する予定としており、仮に本条件が成就されない場合でも上記のとおり違約金の負担なく本件売買契約を解除することができるため、取得先において本条件が成就されない状態で LS 静岡御前崎発電所を取得しなければならないリスクを負担することは想定されません。

以上より、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

7. 今後の見通し

平成 30 年 5 月期（第 5 期）（平成 29 年 12 月 1 日～平成 30 年 5 月 31 日）、平成 30 年 11 月期（第 6 期）（平成 30 年 6 月 1 日～平成 30 年 11 月 30 日）及び平成 31 年 5 月期（第 7 期）（平成 30 年 12 月 1 日～平成 31 年 5 月 31 日）の運用状況の予想については、本日付「平成 30 年 5 月期（第 5 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 30 年 11 月期（第 6 期）及び平成 31 年 5 月期（第 7 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<添付資料>

参考資料 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

保有資産及び取得予定資産の所在地、価格、比率及び取得（予定）日は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	取得（予定）日
S-01	LS 塩谷発電所	栃木県塩谷郡塩谷町	1,418	5.9	平成28年6月2日
S-02	LS 筑西発電所	茨城県筑西市	601	2.5	平成28年6月2日 (増設分) 平成29年10月12日
S-03	LS 千葉若葉区発電所	千葉県千葉市	347	1.4	平成28年6月2日 (増設分) 平成29年11月16日
S-04	LS 美浦発電所	茨城県稲敷郡美浦村	613	2.5	平成28年6月2日 (増設分) 平成29年11月27日
S-05	LS 霧島国分発電所	鹿児島県霧島市	1,015	4.2	平成28年6月2日
S-06	LS 匝瑳発電所	千葉県匝瑳市	736	3.1	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	890	3.7	平成28年6月2日
S-08	LS 水戸高田発電所	茨城県水戸市	1,079	4.5	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	773	3.2	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	1,368	5.7	平成28年6月2日
S-11	LS 神栖波崎発電所	茨城県神栖市	509	2.1	平成29年2月7日
S-12	LS つくば房内発電所	茨城県つくば市	890	3.7	平成29年6月1日
S-13	LS 鉾田発電所	茨城県鉾田市	735	3.1	平成29年6月1日
S-14	LS 那須那珂川発電所	栃木県那須郡那珂川町	8,315	34.5	平成29年6月1日
S-15	LS 藤岡 A 発電所	栃木県栃木市	265	1.1	平成29年6月1日
S-16	LS 稲敷荒沼 1 発電所	茨城県稲敷市	1,108	4.6	平成29年6月1日 (増設分) 平成29年10月2日
S-17	LS 藤岡 B 発電所	栃木県栃木市	1,091	4.5	平成29年6月1日
S-18	LS 稲敷荒沼 2 発電所	茨城県稲敷市	422	1.8	平成29年6月1日
S-19	LS 桜川下泉発電所	茨城県桜川市	955	4.0	平成29年12月1日
S-20	LS 福島矢祭発電所	福島県東白川郡矢祭町	468	1.9	平成29年12月1日
S-21	LS 静岡御前崎発電所	静岡県御前崎市	484	2.0	売買契約に定める一定の要件が成就した日から15営業日以内
ポートフォリオ合計			24,084	100.0	—

(注1) 「価格」は、LS 筑西発電所、LS 千葉若葉区発電所及びLS 美浦発電所を除く平成28年6月2日付及び平成29年2月7日付で取得した8資産については、PwC サステナビリティ合同会社より取得した、平成29年5月31日を価格時点とするバリュエーションレポートに記載の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第38条第2項第1号に従い算出した中間値を記載しています。また、取得予定資産及びLS 稲敷荒沼1発電所を除く平成29年6月1日付取得資産については取得価格を、増設分の追加取得を行った4資産（LS 筑西発電所、LS 千葉若葉区発電所、LS 美浦発電所及びLS 稲敷荒沼1発電所）については、PwC サステナビリティ合同会社より取得した、平成29年5月31日を価格時点とするバリュエーションレポートに記載の増設後の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第38条第2項第1号に従い算出した中間値を記載しています。

(注2) 「比率」は、各物件の価格が保有資産及び取得予定資産の価格の総額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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。