



2018年10月1日

各位

インフラファンド発行者名

東京インフラ・エネルギー投資法人

代表者名 執行役員 杉本 啓二

(コード番号 9285)

管理会社名

東京インフ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 杉本 啓二

問合せ先 取締役経営企画室長 山本 和弘

(TEL: 03-6551-2833)

国内インフラ資産の取得完了に関するお知らせ

東京インフラ・エネルギー投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売却届出目論見書（2018年8月）に記載のとおり、下記に記載の5物件（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了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（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当し、本投資法人の管理会社である東京インフ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。）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、2018年8月7日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人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	取得価格 （百万円）（注2）	取得先
1	TI 龍ヶ崎太陽光発電所	茨城県龍ヶ崎市	564	株式会社アドバンテック
2	TI 牛久太陽光発電所	茨城県牛久市	884	株式会社アドバンテック
3	TI 鹿沼太陽光発電所	栃木県鹿沼市	509	株式会社アドバンテック
4	TI 矢吹太陽光発電所	福島県西白河郡矢吹町	5,815	株式会社アドバンテック
5	TI 釧路太陽光発電所	北海道釧路郡釧路町	752	株式会社アドバンテック
合計		—	8,524	—

（注1）「TI」とは東京インフラの略称です。

（注2）「取得価格」は、各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。

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：2018年8月10日
- (2) 取得日：2018年10月1日
- (3) 取得先：後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金：2018年8月24日及び2018年9月14日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金（注）
- (5) 決済方法：引渡時に全額支払

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

2. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

以下の表は、各取得資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます）。かかる個別物件表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。なお、時点の注記がないものについては、原則として、2018年8月9日現在の状況を記載しています。取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

① 「特定契約の概要」について

- ・ 「特定契約の概要」は、各取得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。
- ・ 「認定事業者」、「買取電気事業者」、「調達価格」及び「受給期間満了日」は、各取得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、「調達価格」は、特定契約上において当該買取電気事業者が電力を購入する際の1kWh当たりの電力量料金単価として規定された価格を指すものとし、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。

② 「所在地」について

- ・ 「所在地」は、各取得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。

③ 「土地」について

- ・ 「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。
- ・ 「権利形態」は、各取得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各取得資産に係る信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

④ 「設備」について

- ・ 「認定日」は、各取得資産に係る太陽光発電設備における改正前の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（以下「再エネ特措法」といいます。）第6条第1項に基づく設備認定を受けた日を記載しています。なお、各取得資産については、いずれも2017年4月1日付で改正再エネ特措法第9条第3項に基づく認定を受けたものをみなされています。
- ・ 「供給開始日」は、各取得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

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。



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。

- ・ 「調達期間満了日」は、各取得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。
- ・ 「残存調達期間」は、各取得資産に係る太陽光発電設備における、当該資産の取得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。
- ・ 「調達価格」は、各取得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、三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・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、三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・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、三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・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、三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・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、三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・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のメーカーを記載しています。
- ・ 「EPC 業者」は、各取得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、三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・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パワーコンディショナー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 1 年目、10 年目及び 20 年目の、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 の数値として三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・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」に記載された、各取得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記載しています。
- ・ 「想定設備利用率」は、発電所稼働 1 年目、10 年目及び 20 年目の、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 の数値として三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・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」に記載された、各取得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。
- ・ 「架台基礎構造」は、三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・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。
- ・ 「権利形態」は、各取得資産の信託受託者が保有する太陽光発電設備に係る権利の種類を記載し

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。



ています。

- ⑤ 「オペレーター」について
 - ・ 「オペレーター」は、各取得資産の取得日におけるオペレーターの会社を記載しています。
- ⑥ 「O&M 業者」について
 - ・ 「O&M 業者」は、各取得資産の取得日における、主要な O&M 業務に関して有効な O&M 契約を締結する業者を記載しています。
- ⑦ 「特記事項」について
 - ・ 「特記事項」の記載については、本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。
- ⑧ 「賃貸借の概要」欄について
 - ・ 「賃貸借の概要」は、各取得資産に係る再生可能エネルギー発電設備等について、本投資法人による各取得資産の取得の時点において有効な再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借契約の内容等を記載しています。
- ⑨ 「バリュエーションレポートの概要」について
 - ・ 「バリュエーションレポートの概要」は、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各取得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、2038 年 7 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留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該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。
- ⑩ 「不動産鑑定評価書の概要」について
 - ・ 「不動産鑑定評価書の概要」は、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、大和不動産鑑定評価株式会社に各取得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大和不動産鑑定評価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。
- ⑪ 「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」について
 - ・ 各取得資産に係るすべての発電所は、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。
- ⑫ 「本物件の特徴」について
 - ・ 「本物件の特徴」は、三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・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

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。



ポート」及び大和不動産鑑定評価株式会社作成の「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、各取得資産の気象環境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。

⑬ 「過年度の売電量の状況」について

- ・ 「過年度の売電量の状況」は、各取得資産の現所有者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。「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、かかる売電量の算出方法は、各取得資産を取得後に本投資法人が採用する方法とは異なる可能性があります。なお、過年度の発電状況は、将来の発電量を担保、保証又は予測するものではありません。

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

	TI 龍ヶ崎太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権				
信託財産	再生可能エネルギー発電設備・不動産等				
取得日	2018年10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		
取得価格	564,000,000円	特定契約の概要	認定事業者	東京インフラ電力合同会社	
			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)	507,000,000円 ～718,000,000円 (2018年5月31日)		調達価格	36円/kWh	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	137,000,000円 (2018年5月31日)		受給期間満了日	2034年4月27日(又は2014年4月28日から起算して240か月経過後の最初の検針日の前日)	
所在地	茨城県龍ヶ崎市若柴町字長山前				
土地	地番	2240-24 他	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	1,456.00kW	
	面積	20,771 m ²	パネル設置数	5,600 枚	
	権利形態	所有権	パネルメーカー	REC Peak Energy	
設備	認定日	2013年10月17日	パワコン供給者	日新電機株式会社	
	供給開始日	2014年4月28日	EPC 業者	株式会社アドバンテック	
			発電出力	1,250kW	
			想定年間 発電電力量 (MWh)	初年度 1,790 10年度 1,711 20年度 1,579	
	調達期間満了日	2034年4月27日	想定設備 利用率 (%)	初年度 14.0 10年度 13.4 20年度 12.4	
			残存調達期間	15年7か月	
			調達価格	36円/kWh	
	権利形態	所有権	架台基礎構造	杭貫入式	
オペレーター	株式会社クールトラスト	O&M 業者	株式会社クールアース		
リスク管理方針への適合状況	本資産については、事業リスク、市況、景気、需要変動リスク、特定需要者（電気事業者及び発電事業者）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、共同投資者に係るリスク、その他のリスクに係る潜在的リスクがありますが、当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施します。				
本資産の公共的性質	・火力発電等と比較して地球温暖化ガスの排出量が少ない再生可能エネルギー発電設備を組み入れることで、Environment（環境）の保全に貢献することから、ESG投資の対象となることが期待できると考えています。				

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>・地域の資源の利用及び活用や、有効利用されていない土地や施設をベースにした再生可能エネルギー発電事業への投資を通じて、再生可能エネルギー発電事業の立地する地域の活性化を促し、地域のエネルギー供給力の充実と一層の産業振興を促進することにより、雇用の拡大、環境保全、地方への人口移動等様々な地域振興に貢献することも目指します。</p>
特記事項	
該当事項はありません。	

(注) 上記のほか、賃貸借の概要については後記(4)「賃貸借の概要」をご参照ください。

賃貸借の概要	
賃貸人	株式会社S M B C信託銀行
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2018年10月1日 終期：2035年4月30日
賃料	<p>以下の3種類の賃料とします。</p> <p>(1) 最低保証賃料（賃料①） = $A1 - B1$ $A1$ = 発電量予測値（P90）に基づく売電収入額 $B1$ = 計画経費・税額</p> <p>(2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $A2 - B2 - \text{最低保証賃料（賃料①）}$ $A2$ = 実際の発電量（発電量予測値（P50）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 $B2$ = 賃借人における実際の必要経費及び税額 ※「実際の発電量 > 発電量予測値（P90）」である場合に発生します。 ※負の値となる場合は0円とします。</p> <p>(3) 実績連動賃料Ⅱ（賃料③） = $(A3 - A4) \times 70\%$ $A3$ = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額 $A4$ = 発電量予測値（P50）に基づく売電収入額 ※「実際の発電量 > 発電量予測値（P50）」である場合に発生します。 ※0円未満は切り捨てとします。</p>

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI 龍ヶ崎太陽光発電所	
評価価値	507,000,000円～718,000,000円	
評価機関	PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点	2018年5月31日	
	項目	内容
割引率 (WACC)	非課税期間	1.8%
	課税期間	1.5%
		資本コストと借入コストを評価対象期間のウェイトで加重平均した結果得られた数値

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。



評価価値	718,000,000 円	-
割引率 (IRR)	非課税期間	6.0%
	課税期間	6.0%
評価価値	507,000,000 円	-
その他評価機関が評価に当たって特別に留意した事項	特になし	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI 龍ヶ崎太陽光発電所	
鑑定評価額 (土地)	137,000,000 円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定評価株式会社	
価格時点	2018 年 5 月 31 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 (設備及び土地)	580,000,000 円	太陽光発電設備及びその敷地について、一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格 (有期還元法による) の現在価値を合計することにより算定された DCF 法による収益価格。分析期間は賃貸借条件、買取機関及び現状の市場動向等を鑑み、収益、費用の予測が概ね予測可能な期間として 10 年と設定。
割引率	4.5%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	11.5%	投資利回りの将来動向、投資対象としての太陽光発電設備及びその敷地のリスク、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 (設備及び土地)	485,000,000 円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定。
土地積算価格比	23.6%	割合法により査定。
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	
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	-	
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-	
意見書記載者の独立性に係る説明	-	
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)	-	
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	-	
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みます)	-	

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。



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みます）	-					
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-					
本物件の特徴						
<p>■物件特性</p> <p><立地> 緯度・経度北緯 35 度 95 分 42.61 秒 東経 140 度 15 分 93.39 秒</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 近傍の気象観測所：龍ヶ崎市 METPV-11 で使用した地点名：つくば市 積雪で使用した気象観測所：つくば市</p> <p>② 日照時間 つくば市の年間日照時間は 2,056.8 時間であり、県庁所在地の全国平均値（1,896.5 時間）よりも日照時間の長い地域です。</p> <p>③ 風速 つくば市における観測史上一位の最大風速は 1956 年の 19.9m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は 1991 年の 37.0m/s です。</p> <p>④ 積雪深 つくば市の最深積雪は 2014 年の 26 cm です。</p> <p>⑤ 落雷 つくば市の年間平均落雷日数は 5.9 日です。</p>						
過年度の売電量の状況						
対象期間	自	2017 年 7 月 1 日				
	至	2018 年 6 月 30 日				
	2017 年 7 月分	2017 年 8 月分	2017 年 9 月分	2017 年 10 月分	2017 年 11 月分	2017 年 12 月分
売電量(kWh)	185,206	119,657	97,548	75,245	120,511	120,792
	2018 年 1 月分	2018 年 2 月分	2018 年 3 月分	2018 年 4 月分	2018 年 5 月分	2018 年 6 月分
売電量(kWh)	121,543	157,934	133,150	192,235	182,088	137,148

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。



	TI 牛久太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権				
信託財産	再生可能エネルギー発電設備・土地賃借権等				
取得日	2018年10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		
取得価格	884,000,000円	特定契約の概要	認定事業者	東京インフラ電力合同会社	
			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)	780,000,000円 ～1,082,000,000円 (2018年5月31日)		調達価格	36円/kWh	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	171,000,000円 (2018年5月31日)		受給期間満了日	2034年10月29日(又は2014年10月30日から起算して240か月経過後の最初の検針日の前日)	
所在地	茨城県牛久市女化町				
土地	地番	1391-1 他	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	2,284.80kW	
	面積	37,230 m ²	パネル設置数	8,960 枚	
	権利形態	所有権、賃借権	パネルメーカー	REC Peak Energy	
設備	認定日	2013年12月16日	パワコン供給者	日新電機株式会社	
	供給開始日	2014年10月30日	EPC 業者	株式会社アドバンテック	
			発電出力	1,990kW	
			想定年間発電電力量 (MWh)	初年度 2,814 10年度 2,691 20年度 2,482	
	調達期間満了日	2034年10月29日	想定設備利用率 (%)	初年度 14.1 10年度 13.4 20年度 12.4	
			残存調達期間	16年1か月	
			調達価格	36円/kWh	
権利形態	所有権	架台基礎構造	杭貫入式		
オペレーター	株式会社クールトラスト	O&M 業者	株式会社クールアース		
リスク管理方針への適合状況	本資産については、事業リスク、市況、景気、需要変動リスク、特定需要者（電気事業者及び発電事業者）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、共同投資者に係るリスク、その他のリスクに係る潜在的リスクがありますが、当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施します。				
本資産の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・火力発電等と比較して地球温暖化ガスの排出量が少ない再生可能エネルギー発電設備を組み入れることで、Environment（環境）の保全に貢献することから、ESG投資の対象となることが期待できると考えています。 ・地域の資源の利用及び活用や、有効利用されていない土地や施設をベースにした再 				

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>生可能エネルギー発電事業への投資を通じて、再生可能エネルギー発電事業の立地する地域の活性化を促し、地域のエネルギー供給力の充実と一層の産業振興を促進することにより、雇用の拡大、環境保全、地方への人口移動等様々な地域振興に貢献することも目指します。</p>
特記事項	<p>・本取得資産の事業用地の一部については、土地所有者（個人）を賃貸人、株式会社SMB C信託銀行を賃借人とする賃借権が設定され、その登記がなされています。本投資法人による本取得資産取得後の土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>(土地賃貸借契約の概要)</p> <p>賃貸人：個人2名 賃借人：株式会社SMB C信託銀行 賃貸借期間：2014年11月23日（売電開始日）から2034年10月29日まで 賃料：年額1,853,200円 敷金・保証金：なし</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人から書面による更新拒絶の通知をしないときは、賃貸借期間満了の翌日から起算してさらに1年間契約は更新されるものとし、その後も同様とします。</p> <p>賃料改定：賃貸人は、土地賃貸借契約の賃料の増額を請求することはできないものとされています。</p> <p>中途解約：賃貸人は、原則として賃貸借期間内は土地賃貸借契約を中途解約することはできませんが、やむを得ない理由により賃貸人の申し出により中途解約を行う場合、中途解約により賃借人に生ずる損害を賠償する責任を負うものとされています。</p> <p>譲渡承諾：賃借人は、賃貸人の事前の承諾を得た場合には、第三者に対して土地賃貸借契約上の地位を譲渡することが可能です。なお、①賃借人が本投資法人の融資金融機関に対する債務を担保するために土地賃貸借契約上権利義務又は契約上の地位について譲渡、担保権設定等を行うこと、②本取得資産に係る信託契約が終了した場合に、当該信託契約の受益者又は土地賃貸借契約の対象土地上に賃借人が所有する太陽光発電設備の譲受人が、土地賃貸借契約上の地位及び権利義務を承継することについては、賃貸人は予めこれを承諾するものとされています。</p> <p>・現所有者（株式会社SMB C信託銀行）は牛久市女化町1391番4の土地の共有持分（3分の2）及び牛久市女化町1396番2の土地の共有持分（3分の2）を保有しており、共有持分割合を超えて当該土地の一部を使用することについて、他の共有者との間で合意が成立しています。</p>

賃貸借の概要	
賃貸人	株式会社SMB C信託銀行
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2018年10月1日 終期：2035年10月31日
賃料	<p>以下の3種類の賃料とします。</p> <p>(1) 最低保証賃料（賃料①） = A1 - B1 A1 = 発電量予測値（P90）に基づく売電収入額 B1 = 計画経費・税額</p> <p>(2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = A2 - B2 - 最低保証賃料（賃料①） A2 = 実際の発電量（発電量予測値（P50）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 B2 = 賃借人における実際の必要経費及び税額</p> <p>※「実際の発電量＞発電量予測値（P90）」である場合に発生します。 ※負の値となる場合は0円とします。</p> <p>(3) 実績連動賃料Ⅱ（賃料③） = (A3 - A4) × 70%</p>

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>A3 = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額 A4 = 発電量予測値 (P50) に基づく売電収入額 ※「実際の発電量>発電量予測値 (P50)」である場合に発生します。 ※0 円未満は切り捨てとします。</p>
--	--

(注) 上記のほか、賃貸借の概要については後記(4)「賃貸借の概要」をご参照ください。

バリュエーションレポートの概要			
物件名称		TI 牛久太陽光発電所	
評価価値		780,000,000 円～1,082,000,000 円	
評価機関		PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点		2018 年 5 月 31 日	
項目		内容	概要等
割引率 (WACC)	非課税期間	1.8%	資本コストと借入コストを評価対象期間のウェイトで加重平均した結果得られた数値
	課税期間	-	
評価価値		1,082,000,000 円	-
割引率 (IRR)	非課税期間	6.0%	直近事例の実績 IRR に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 を調整した結果得られた数値
	課税期間	-	
評価価値		780,000,000 円	-
その他評価機関が評価に当たって特別に留意した事項			特になし

不動産鑑定評価書の概要			
物件名称		TI 牛久太陽光発電所	
鑑定評価額 (土地)		171,000,000 円	
不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定評価株式会社	
価格時点		2018 年 5 月 31 日	
項目		内容	概要等
DCF 法による価格 (設備及び土地)		891,000,000 円	太陽光発電設備及びその敷地について、一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格 (有期還元法による) の現在価値を合計することにより算定された DCF 法による収益価格。分析期間は賃貸借条件、買取機関及び現状の市場動向等を鑑み、収益、費用の予測が概ね予測可能な期間として 10 年と設定。
割引率		4.6%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個別性等を考慮して査定。

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。



最終還元利回り	11.5%	投資利回りの将来動向、投資対象としての太陽光発電設備及びその敷地のリスク、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 (設備及び土地)	721,000,000円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定。
土地積算価格比	19.2%	割合法により査定。
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。
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		-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景		-
意見書記載者の独立性に係る説明		-
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）		-
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		-
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みます）		-
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みます）		-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明		-

本物件の特徴
<p>■物件特性</p> <p><立地> 緯度・経度北緯 35 度 57 分 38 秒 東経 140 度 10 分 28 秒</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 近傍の気象観測所：龍ヶ崎市 METPV-11 で使用した地点名：つくば市 積雪で使用した気象観測所：つくば市</p> <p>② 日照時間 つくば市の年間平均日照時間は 1969.9 時間であり、県庁所在地の全国平均値（1,896.5 時間）よりも日照時間の長い地域である。</p> <p>③ 風速 つくば市における観測史上一位の最大風速は 1979 年の 22.0m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は 2016 年の 32.0m/s です。</p> <p>④ 積雪深 つくば市の最深積雪は 2014 年の 26 cm です。</p> <p>⑤ 落雷 つくば市の年間平均落雷日数は 5.9 日です。</p>

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。



過年度の売電量の状況						
対象期間	自	2017年7月1日				
	至	2018年6月30日				
	2017年7月分	2017年8月分	2017年9月分	2017年10月分	2017年11月分	2017年12月分
売電量 (kWh)	287,599	200,748	217,517	164,299	187,234	194,460
	2018年1月分	2018年2月分	2018年3月分	2018年4月分	2018年5月分	2018年6月分
売電量 (kWh)	194,030	249,790	210,312	302,002	288,302	240,295

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。



	TI 鹿沼太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権				
信託財産	再生可能エネルギー発電設備・土地賃借権等				
取得日	2018年10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		
取得価格	509,000,000円	特定契約の概要	認定事業者	東京インフラ電力合同会社	
			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)	437,000,000円 ～595,000,000円 (2018年5月31日)		調達価格	36円/kWh	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	41,200,000円 (2018年5月31日)		受給期間満了日	2035年2月25日(又は2015年2月26日から起算して240か月経過後の最初の検針日の前日)	
所在地	栃木県鹿沼市茂呂字谷頭				
土地	地番	1048-1 他	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	1,370.88kW
	面積	27,748 m ²		パネル設置数	5,376 枚
	権利形態	賃借権		パネルメーカー	REC Peak Energy
設備	認定日	2013年11月26日	パワコン供給者	安川電機株式会社	
	供給開始日	2015年2月26日	EPC 業者	株式会社アドバンテック	
			発電出力	1,200kW	
			想定年間発電電力量 (MWh)	初年度	1,724
	調達期間満了日	2035年2月25日	想定設備利用率 (%)	10年度	1,625
				20年度	1,516
				初年度	14.4
残存調達期間	16年5か月	20年度	13.5		
調達価格	36円/kWh	20年度	12.6		
オペレーター	株式会社クールトラスト	O&M 業者	株式会社クールアース		
リスク管理方針への適合状況	本資産については、事業リスク、市況、景気、需要変動リスク、特定需要者(電気事業者及び発電事業者)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、共同投資者に係るリスク、その他のリスクに係る潜在的リスクがありますが、当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施します。				
本資産の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・火力発電等と比較して地球温暖化ガスの排出量が少ない再生可能エネルギー発電設備を組み入れることで、Environment(環境)の保全に貢献することから、ESG投資の対象となることが期待できると考えています。 ・地域の資源の利用及び活用や、有効利用されていない土地や施設をベースにした再生可能エネルギー発電事業への投資を通じて、再生可能エネルギー発電事業の立地す 				

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>る地域の活性化を促し、地域のエネルギー供給力の充実と一層の産業振興を促進することにより、雇用の拡大、環境保全、地方への人口移動等様々な地域振興に貢献することも目指します。</p>
<p>特記事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本取得資産の事業用地と隣地との境界について、境界立ち会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本取得資産の事業用地の一部については、土地所有者（個人）を賃貸人、株式会社SMB C信託銀行を賃借人とする賃借権が設定され、その登記がなされています。本投資法人による本取得資産取得後の土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。 <p>(土地賃貸借契約①の概要)</p> <p>賃貸人：個人 賃借人：株式会社SMB C信託銀行 賃貸借期間：2015年2月26日（売電開始日）から2035年2月25日まで 賃料：年額2,230,000円 敷金・保証金：なし</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人から書面による更新拒絶の通知をしないときは、賃貸借期間満了の翌日から起算してさらに1年間契約は更新されるものとし、その後も同様とします。</p> <p>賃料改定：賃貸人は、土地賃貸借契約の賃料の増額を請求することはできないものとされています。</p> <p>中途解約：賃貸人は、原則として賃貸借期間内は土地賃貸借契約を中途解約することはできませんが、やむを得ない理由により賃貸人の申し出により中途解約を行う場合、中途解約により賃借人に生ずる損害を賠償する責任を負うものとされています。</p> <p>譲渡承諾：賃借人は、賃貸人の事前の承諾を得た場合には、第三者に対して土地賃貸借契約上の地位を譲渡することが可能です。なお、①賃借人が本投資法人の融資金融機関に対する債務を担保するために土地賃貸借契約上権利義務又は契約上の地位について譲渡、担保権設定等を行うこと、②本取得資産に係る信託契約が終了した場合に、当該信託契約の受益者又は土地賃貸借契約の対象土地上に賃借人が所有する太陽光発電設備の譲受人が、土地賃貸借契約上の地位及び権利義務を承継することについては、賃貸人は予めこれを承諾するものとされています。</p> <p>(土地賃貸借契約②の概要)</p> <p>賃貸人：個人 賃借人：株式会社SMB C信託銀行 賃貸借期間：2015年2月26日（売電開始日）から2035年2月25日まで 賃料：20年間合計額1,300,000円 敷金・保証金：なし</p> <p>契約更新：更新に関する規定はありませんが、賃借人は、賃貸人と協議の上、賃貸借期間を延長することができます。</p> <p>賃料改定：土地賃貸借契約上の定めはありません。</p> <p>中途解約：賃貸人は、土地賃貸借契約を中途解約することはできません。</p> <p>譲渡承諾：賃貸人は、賃借人が土地賃貸借契約に基づく賃借権等の権利について金融機関の担保権を設定することを承諾する旨が規定されています。なお、①賃借人が本投資法人の融資金融機関に対する債務を担保するために土地賃貸借契約上権利義務又は契約上の地位について譲渡、担保権設定等を行うこと、②本取得資産に係る信託契約が終了した場合に、当該信託契約の受益者又は土地賃貸借契約の対象土地上に賃借人が所有する太陽光発電設備の譲受人が、土地賃貸借契約上の地位及び権利義務を承継することについては、賃貸人は予めこれを承諾するものとされています。</p>	

賃貸借の概要	
賃貸人	株式会社SMB C信託銀行
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2018年10月1日 終期：2036年2月29日
賃料	以下の3種類の賃料とします。 (1) 最低保証賃料（賃料①） = A1 - B1

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>A1 = 発電量予測値 (P90) に基づく売電収入額 B1 = 計画経費・税額</p> <p>(2) 実績連動賃料 I (賃料②) = A2 - B2 - 最低保証賃料 (賃料①) A2 = 実際の発電量 (発電量予測値 (P50) を上限とします。) に基づく総実績売電収入額 B2 = 賃借人における実際の必要経費及び税額 ※「実際の発電量 > 発電量予測値 (P90)」である場合に発生します。 ※負の値となる場合は 0 円とします。</p> <p>(3) 実績連動賃料 II (賃料③) = (A3 - A4) × 70% A3 = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額 A4 = 発電量予測値 (P50) に基づく売電収入額 ※「実際の発電量 > 発電量予測値 (P50)」である場合に発生します。 ※0 円未満は切り捨てとします。</p>
--	---

(注) 上記のほか、賃貸借の概要については後記(4)「賃貸借の概要」をご参照ください。

バリュエーションレポートの概要			
物件名称		TI 鹿沼太陽光発電所	
評価価値		437,000,000 円～595,000,000 円	
評価機関		PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点		2018 年 5 月 31 日	
項目		内容	概要等
割引率 (WACC)	非課税期間	1.8%	資本コストと借入コストを評価対象期間のウェイトで加重平均した結果得られた数値
	課税期間	-	
評価価値		595,000,000 円	-
割引率 (IRR)	非課税期間	6.0%	直近事例の実績 IRR に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 を調整した結果得られた数値
	課税期間	-	
評価価値		437,000,000 円	-
その他評価機関が評価に当たって特別に留意した事項		特になし	

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	TI 鹿沼太陽光発電所
鑑定評価額 (土地)	41,200,000 円
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定評価株式会社

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。



価格時点	2018年5月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 (設備及び土地)	515,000,000円	太陽光発電設備及びその敷地について、一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格(有期還元法による)の現在価値を合計することにより算定されたDCF法による収益価格。分析期間は賃貸借条件、買取機関及び現状の市場動向等を鑑み、収益、費用の予測が概ね予測可能な期間として10年と設定。
割引率	4.6%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	13.0%	投資利回りの将来動向、投資対象としての太陽光発電設備及びその敷地のリスク、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 (設備及び土地)	402,000,000円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定。
土地積算価格比	8.0%	割合法により査定。
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。
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		-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景		-
意見書記載者の独立性に係る説明		-
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)		-
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		-
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みます)		-
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みます)		-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明		-

本物件の特徴
<p>■物件特性</p> <p><立地> 緯度・経度北緯 36 度 55 分 01.12 秒 東経 139 度 78 分 18.24 秒</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 近傍の気象観測所：鹿沼市 METPV-11 で使用した地点名：鹿沼市 経年変動で使用した気象観測所：宇都宮市</p>

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。



積雪で使用した気象観測所：宇都宮市

② 日照時間

鹿沼市の年間日照時間は 1,877.8 時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5 時間）と比べて日照時間の少ない地域といえます。

③ 風速

鹿沼市における観測史上一位の日最大風速は 1999 年 2 月 27 日の 16m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は 2014 年 2 月 15 日の 25.3m/s です。

④ 積雪深

宇都宮市における最深積雪の平均値は 10cm、1890 年以降の最深積雪記録は 2014 年 2 月 15 日の 32 cm です。

⑤ 落雷

鹿沼市における落雷頻度は、落雷回数で 6,000 回以上、落雷日数で 121～160 日であり、落雷リスクが比較的高い地域といえます。ただし、本取得資産に係る発電所においては、発電開始から 2017 年 11 月 30 日までにおいて落雷による事故は発生しておりません。

過年度の売電量の状況

対象期間	自	2017 年 7 月 1 日				
	至	2018 年 6 月 30 日				
	2017 年 7 月分	2017 年 8 月分	2017 年 9 月分	2017 年 10 月分	2017 年 11 月分	2017 年 12 月分
売電量(kWh)	151,906	115,973	112,207	126,082	91,409	96,415
	2018 年 1 月分	2018 年 2 月分	2018 年 3 月分	2018 年 4 月分	2018 年 5 月分	2018 年 6 月分
売電量(kWh)	120,180	123,466	128,153	162,470	145,318	163,363

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。



	TI 矢吹太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権				
信託財産	再生可能エネルギー発電設備・地上権、土地賃借権、地役権等				
取得日	2018年10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		
取得価格	5,815,000,000円	特定契約の概要	認定事業者	東京インフラ電力合同会社	
			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)	5,210,000,000円 ～7,312,000,000円 (2018年5月31日)		調達価格	40円/kWh	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	613,000,000円 (2018年5月31日)		受給期間満了日	2035年3月24日(又は2015年3月25日から起算して240か月経過後の最初の検針日の前日)	
所在地	福島県西白河郡矢吹町				
土地	地番	明新原60番地他	設備	パネルの種類	多結晶シリコン
	用途地域	非線引都市計画区域		パネル出力	12,994.8kW
	面積	319,010㎡		パネル設置数	49,980枚
	権利形態	所有権、地上権、賃借権、地役権		パネルメーカー	REC Peak Energy
設備	認定日	2013年2月1日	パワコン供給者	東芝三菱電機産業システム株式会社	
	供給開始日	2015年3月25日	EPC業者	株式会社竹中工務店	
			発電出力	11,000kW	
			想定年間発電電力量(MWh)	初年度	15,951
	調達期間満了日	2035年3月24日	想定設備利用率(%)	10年度	15,038
				20年度	14,023
				初年度	14.0
残存調達期間	16年6か月	架台基礎構造	杭貫入式		
			権利形態	所有権	
調達価格	40円/kWh				
オペレーター	株式会社クールトラスト	O&M業者	株式会社クールアース		
リスク管理方針への適合状況	本資産については、事業リスク、市況、景気、需要変動リスク、特定需要者(電気事業者及び発電事業者)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、共同投資者に係るリスク、その他のリスクに係る潜在的リスクがありますが、当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施します。				
本資産の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・火力発電等と比較して地球温暖化ガスの排出量が少ない再生可能エネルギー発電設備を組み入れることで、Environment(環境)の保全に貢献することから、ESG投資の対象となることが期待できると考えています。 ・地域の資源の利用及び活用や、有効利用されていない土地や施設をベースにした再生可能エネルギー発電事業への投資を通じて、再生可能エネルギー発電事業の立地する地域の活性化を促し、地域のエネルギー供給力の充実と一層の産業振興を促進する 				

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>ことにより、雇用の拡大、環境保全、地方への人口移動等様々な地域振興に貢献することも目指します。</p>
<p>特記事項</p>	
<p>・本取得資産の事業用地には、公団上、2か所において、いわゆる赤道（法定外公共物）と思われる道状の土地（以下「本赤道」といいます。）が通っており、本赤道の占有を継続するためには、矢吹町からの占有使用許可の取得、払下げ等の方法により、本赤道の利用権を確保する必要があります。本日現在、矢吹町からの占有使用許可は得られていないものの、矢吹町との間で代替道路との付替えを行い、本赤道について払下げを受けるべく調整中です。なお、矢吹町は、付替え及び払下げが完了するまでの期間については、不法占有となっている現状に関して返還その他の請求を行わない意向です。</p> <p>・本取得資産の事業用地上に建物（倉庫）がありますが、当該建物について、株式会社SMB C信託銀行への所有権移転登記は完了していません。</p> <p>・本取得資産の事業用地の隣地との境界について、境界立ち会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。</p> <p>・本取得資産の事業用地の一部については、土地所有者（個人）を地上権設定者、株式会社SMB C信託銀行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。本投資法人による本取得資産取得後の地上権設定契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>（地上権設定契約①の概要） 地上権設定者：個人 地上権者：株式会社SMB C信託銀行 地上権存続期間：2013年7月1日から2035年3月24日まで 地代：年額46,075円 敷金・保証金：なし 契約更新：賃借人が地上権存続期間の経過後も太陽光発電事業を行う場合は、地上権存続期間終了の3か月前までに、その旨を賃貸人に通知の上、地上権存続期間を延長することができます。 地代改定：地上権存続期間中は不可。 中途解約：地上権設定契約上の定めはありません。 譲渡承諾：地上権設定契約上の定めはありません。</p> <p>（地上権設定契約②の概要） 地上権設定者：個人 地上権者：株式会社SMB C信託銀行 地上権存続期間：2013年7月1日から2035年3月24日まで 地代：年額231,490円 敷金・保証金：なし 契約更新：賃借人が地上権存続期間の経過後も太陽光発電事業を行う場合は、地上権存続期間終了の3か月前までに、その旨を賃貸人に通知の上、地上権存続期間を延長することができます。 地代改定：地上権存続期間中は不可。 中途解約：地上権設定契約上の定めはありません。 譲渡承諾：地上権設定契約上の定めはありません。</p> <p>（地上権設定契約③の概要） 地上権設定者：個人 地上権者：株式会社SMB C信託銀行 地上権存続期間：2013年7月1日から2035年3月24日まで 地代：年額217,275円 敷金・保証金：なし 契約更新：賃借人が地上権存続期間の経過後も太陽光発電事業を行う場合は、地上権存続期間終了の3か月前までに、その旨を賃貸人に通知の上、地上権存続期間を延長することができます。 地代改定：地上権存続期間中は不可。 中途解約：地上権設定契約上の定めはありません。 譲渡承諾：地上権設定契約上の定めはありません。</p> <p>（地上権設定契約④の概要） 地上権設定者：個人 地上権者：株式会社SMB C信託銀行 地上権存続期間：2013年7月1日から2035年3月24日まで 地代：年額1,189,550円</p>	

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。



敷金・保証金：なし

契約更新：賃借人が地上権存続期間の経過後も太陽光発電事業を行う場合は、地上権存続期間終了の3か月前までに、その旨を賃貸人に通知の上、地上権存続期間を延長することができます。

地代改定：地上権存続期間中は不可。

中途解約：地上権設定契約上の定めはありません。

譲渡承諾：地上権設定契約上の定めはありません。

・本取得資産の事業用地の一部については、土地所有者（個人）を賃貸人、株式会社SMB C信託銀行を賃借人とする賃借権が設定され、その登記がなされています。本投資法人による本取得資産取得後の土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

（土地賃貸借契約の概要）

賃貸人：個人

賃借人：株式会社SMB C信託銀行

賃貸借期間：2018年6月29日から2035年3月25日まで

賃料：年額2,500,000円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人から何らの申し出がないときは、賃貸借期間満了の日からさらに1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

再契約の締結：賃借人は、30日前までに賃貸人に申し出ることにより、賃貸借期間が満了する前に、同条件の新たな土地賃貸借契約を締結することができ、賃貸人はこれに応じるものとします。この場合、新たな土地賃貸借契約に定める賃貸借期間の初日をもって、従前の土地賃貸借契約は終了するものとします。

賃料改定：賃貸借期間中は不可。

中途解約：土地賃貸借契約上の定めはありません。

譲渡承諾：①賃借人が本投資法人の融資金融機関に対する債務を担保するために土地賃貸借契約上権利義務又は契約上の地位について譲渡、担保権設定等を行うこと、②本取得資産に係る信託契約が終了した場合に、当該信託契約の受益者又は土地賃貸借契約の対象土地上に賃借人が所有する太陽光発電設備の譲受人が、土地賃貸借契約上の地位及び権利義務を承継することについては、賃貸人は予めこれを承諾するものとされています。

・本取得資産の事業用地の一部を承役地、隣接地を要役地とする以下の地役権が設定されています。

（地役権①の概要）

承役地：①西白河郡矢吹町明新上213番6、②西白河郡矢吹町明新上213番11

要役地：西白河郡矢吹町花咲62番

目的：

①要役地内で、次の行為をしないこと

- ・送電線の最下垂時における電線から3・6メートル以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置及び竹木の植栽・送電線の設置・保守等に支障となる土地の形質変更等の行為
- ・爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱い及び貯蔵

②地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設置・保守等のため土地に立入ること並びに送電線に支障となる竹木及び工作物を直ちに伐採又は撤去すること

・本取得資産の事業用地の一部を要役地、隣接地を承役地とする以下の地役権が設定されています。

（地役権②の概要）

承役地：①西白河郡矢吹町明新上213番18、②西白河郡矢吹町明新上1番1

要役地：西白河郡矢吹町明新上213番19

目的：

①要役地に電線路（電線の支持物を除きます。）を設置（張替、補強等を含みます。）し、その保守運営のためにのみ要役地に立ち入り、又は要役地を通行若しくは使用すること

②要役地で次の行為をしないこと

- (i)電線路の最下垂時における電線の高さから3・60メートルを控除した高さを超えた建造物及び工作物を築造すること
- (ii)消防法、火薬取締法及びそれらに関連する法令に抵触する爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵すること
- (iii)前記(i)及び(ii)以外に電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為

・現所有者（株式会社SMB C信託銀行）は西白河郡矢吹町明新原255番の土地の共有持分（4分の3）を保有しており、共有持分割合を超えて当該土地の一部を使用することについて、他の共有者との間で合意が成立しています。

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。



賃貸借の概要	
賃貸人	株式会社S M B C信託銀行
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2018年10月1日 終期：2036年3月31日
賃料	以下の3種類の賃料とします。 (1) 最低保証賃料（賃料①） = A1 - B1 A1 = 発電量予測値（P90）に基づく売電収入額 B1 = 計画経費・税額 (2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = A2 - B2 - 最低保証賃料（賃料①） A2 = 実際の発電量（発電量予測値（P50）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 B2 = 賃借人における実際の必要経費及び税額 ※「実際の発電量>発電量予測値（P90）」である場合に発生します。 ※負の値となる場合は0円とします。 (3) 実績連動賃料Ⅱ（賃料③） = (A3 - A4) × 70% A3 = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額 A4 = 発電量予測値（P50）に基づく売電収入額 ※「実際の発電量>発電量予測値（P50）」である場合に発生します。 ※0円未満は切り捨てとします。

(注) 上記のほか、賃貸借の概要については後記(4)「賃貸借の概要」をご参照ください。

バリュエーションレポートの概要			
物件名称	TI 矢吹太陽光発電所		
評価価値	5,210,000,000円～7,312,000,000円		
評価機関	PwC サステナビリティ合同会社		
価格時点	2018年5月31日		
項目	内容	概要等	
割引率 (WACC)	非課税期間	1.8%	資本コストと借入コストを評価対象期間のウェイトで加重平均した結果得られた数値
	課税期間	1.5%	
評価価値	7,312,000,000円	-	
割引率 (IRR)	非課税期間	6.0%	直近事例の実績 IRR に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 を調整した結果得られた数値
	課税期間	6.0%	
評価価値	5,210,000,000円	-	
その他評価機関が評価に当たって特別に留意した事項	特になし		

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。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI 矢吹太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	613,000,000 円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定評価株式会社	
価格時点	2018 年 5 月 31 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 （設備及び土地）	5,950,000,000 円	太陽光発電設備及びその敷地について、一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格（有期還元法による）の現在価値を合計することにより算定された DCF 法による収益価格。分析期間は賃貸借条件、買取機関及び現状の市場動向等を鑑み、収益、費用の予測が概ね予測可能な期間として 10 年と設定。
割引率	4.5%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	11.5%	投資利回りの将来動向、投資対象としての太陽光発電設備及びその敷地のリスク、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 （設備及び土地）	3,910,000,000 円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定。
土地積算価格比	10.3%	割合法により査定。
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	
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	-	
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-	
意見書記載者の独立性に係る説明	-	
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）	-	
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	-	
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みます）	-	
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みます）	-	
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-	

本物件の特徴

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。



■物件特性

<立地>

緯度・経度北緯 37 度 18 分 02.40 秒 東経 140 度 38 分 36.21 秒

<気象条件>

① 気象官署

近傍の気象観測所： 石川町

気象データベース (METPV-11) で使用した地点名： 石川町

経年変動で使用した気象観測所： 福島市

積雪で使用した気象観測所： 白河市

② 日照時間

石川町の年間日照時間は 1792.3 時間であり、県庁所在地の全国平均 (1,896.5 時間) と比べて日照時間の短い地域といえます。

③ 風速

石川町の観測史上一位の日最大風速は 1979 年 3 月 31 日の 13m/s、観測史上一位の日最大瞬間風速は 2014 年 3 月 19 日の 24.8m/s です。

④ 積雪深

白河市の最深積雪の平年値は 23cm、1962 年以降の最深積雪記録は 2014 年 2 月 15 日の 76cm です。

⑤ 落雷

本取得資産の事業地における落雷頻度は、2012 年から 2016 年までの 5 年間落雷の回数で 3001~6000 回、落雷日数で 81~120 日であり、落雷リスクが比較的高いと推測されます。ただし、本取得資産に係る発電所においては、発電開始から 2017 年 11 月 30 日までにおいて落雷による事故は発生していません。

過年度の売電量の状況

対象期間	自	2017 年 7 月 1 日				
	至	2018 年 6 月 30 日				
	2017 年 7 月分	2017 年 8 月分	2017 年 9 月分	2017 年 10 月分	2017 年 11 月分	2017 年 12 月分
売電量(kWh)	1,525,800	1,131,000	1,379,100	860,700	893,400	1,030,300
	2018 年 1 月分	2018 年 2 月分	2018 年 3 月分	2018 年 4 月分	2018 年 5 月分	2018 年 6 月分
売電量(kWh)	763,500	1,337,200	1,682,800	1,443,400	1,676,000	1,579,900

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。



TI 釧路太陽光発電所		分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
信託財産		再生可能エネルギー発電設備・地上権等			
取得日	2018年10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		
取得価格	752,000,000円	特定契約の概要	認定事業者	東京インフラ電力合同会社	
			買取電気事業者	北海道電力株式会社	
発電所の評価額 (価格時点)	676,000,000円 ～951,000,000円 (2018年5月31日)		調達価格	36円/kWh	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	28,500,000円 (2018年5月31日)		受給期間満了日	2036年12月1日(又は2016年12月2日から起算して240か月経過後の最初の検針日の前日)	
所在地			北海道釧路郡釧路町		
土地	地番		字床丹4番1他	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	1,965.6kW	
	面積	77,339㎡	パネル設置数	7,560枚	
	権利形態	地上権	パネルメーカー	Jinko Solar	
設備	認定日	2013年5月13日	パワコン供給者	日新電機株式会社	
	供給開始日	2016年12月2日	EPC業者	株式会社クールトレード	
			発電出力	1,500kW	
			想定年間発電電力量(MWh)	初年度 2,373 10年度 2,254 20年度 2,136	
	調達期間満了日	2036年12月1日	想定設備利用率(%)	初年度 13.8 10年度 13.1 20年度 12.4	
			残存調達期間	18年2か月	
			調達価格	36円/kWh	
	権利形態	所有権	架台基礎構造	杭貫入式	
オペレーター	株式会社クールラスト	O&M業者	株式会社クールアース		
リスク管理方針への適合状況	本資産については、事業リスク、市況、景気、需要変動リスク、特定需要者(電気事業者及び発電事業者)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、共同投資者に係るリスク、その他のリスクに係る潜在的リスクがありますが、当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施します。				
本資産の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・火力発電等と比較して地球温暖化ガスの排出量が少ない再生可能エネルギー発電設備を組み入れることで、Environment(環境)の保全に貢献することから、ESG投資の対象となることが期待できると考えています。 ・地域の資源の利用及び活用や、有効利用されていない土地や施設をベースにした再生可能エネルギー発電事業への投資を通じて、再生可能エネルギー発電事業の立地する地域の活性化を促し、地域のエネルギー供給力の充実と一層の産業振興を促進する 				

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。



	ことにより、雇用の拡大、環境保全、地方への人口移動等様々な地域振興に貢献することも目指します。
特記事項	
<p>・本取得資産の事業用地の一部については、土地所有者を地上権設定者、株式会社SMB C信託銀行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。本投資法人による本取得資産取得後の地上権設定契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>(地上権設定契約①の概要)</p> <p>地上権設定者：アドバンテック 地上権者：株式会社SMB C信託銀行 地上権存続期間：2016年10月25日から2037年1月31日まで 地代：年額1,273,000円 敷金・保証金：なし 契約更新：地上権設定契約上の定めはありません。 地代改定：地上権設定者及び地上権者の双方の合意により改定が可能。 中途解約：地上権設定契約上の定めはありません。 譲渡承諾：地上権設定者及び地上権者は、相手方の事前の書面による同意を得ることなく、地上権設定契約上の権利、義務若しくは契約上の地位の全部又は一部について、譲渡、担保権の設定又はその他の方法で処分することができません。</p> <p>・本取得資産の事業用地の一部を承役地、隣接地を要役地とする以下の地役権が設定されています。</p> <p>(地役権の概要)</p> <p>承役地：釧路郡釧路町字トコタン4番8 要役地：釧路郡釧路町中央十丁目74番 目的：電線路を架設すること。電線路の保守、改良、増架、再設（支持物の種類変更を含みます）、撤去等のため立ち入り工事を施工すること。電線路の支障となる建造物の築造、樹木の植栽、土地の形状変更をしないこと。</p>	

賃貸借の概要	
賃貸人	株式会社SMB C信託銀行
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2018年10月1日 終期：2037年12月31日
賃料	<p>以下の3種類の賃料とします。</p> <p>(1) 最低保証賃料（賃料①） = A1 - B1 A1 = 発電量予測値（P90）に基づく売電収入額 B1 = 計画経費・税額</p> <p>(2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = A2 - B2 - 最低保証賃料（賃料①） A2 = 実際の発電量（発電量予測値（P50）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 B2 = 賃借人における実際の必要経費及び税額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P90）」である場合に発生します。 ※負の値となる場合は0円とします。</p> <p>(3) 実績連動賃料Ⅱ（賃料③） = (A3 - A4) × 70% A3 = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額 A4 = 発電量予測値（P50）に基づく売電収入額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P50）」である場合に発生します。 ※0円未満は切り捨てとします。</p>

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。



バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI 釧路太陽光発電所	
評価価値	676,000,000 円～951,000,000 円	
評価機関	PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点	2018 年 5 月 31 日	
項目	内容	概要等
割引率 (WACC)	非課税期間	1.8%
	課税期間	-
評価価値	951,000,000 円	-
割引率 (IRR)	非課税期間	6.0%
	課税期間	-
評価価値	676,000,000 円	-
その他評価機関が評価に当たって特別に留意した事項	特になし	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI 釧路太陽光発電所	
鑑定評価額 (土地)	28,500,000 円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定評価株式会社	
価格時点	2018 年 5 月 31 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 (設備及び土地)	769,000,000 円	太陽光発電設備及びその敷地について、一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格 (有期還元法による) の現在価値を合計することにより算定された DCF 法による収益価格。分析期間は賃貸借条件、買取機関及び現状の市場動向等を鑑み、収益、費用の予測が概ね予測可能な期間として 10 年と設定。
割引率	4.6%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	10.5%	投資利回りの将来動向、投資対象としての太陽光発電設備及びその敷地のリスク、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 (設備及び土地)	608,000,000 円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定。
土地積算価格比	3.7%	割合法により査定。

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。



その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。
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	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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みます）	-
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みます）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

本物件の特徴						
<p>■物件特性</p> <p><立地> 緯度・経度北緯 43 度 01 分 13 秒 東経 144 度 28 分 04 秒</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 近傍の気象観測所：鉧路市 METPV-11 で使用した地点名：鉧路市 経年変動で使用した気象観測所：根室市 積雪で使用した気象観測所：鉧路市</p> <p>② 日照時間 鉧路市の年間日照時間は 1969.5 時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5 時間）と比べて日照時間の長い地域といえます。</p> <p>③ 風速 鉧路市における観測史上一位の最大風速は 2015 年 10 月 2 日の 28.5m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は 2002 年 10 月 2 日の 38.7m/s です。</p> <p>④ 積雪深 鉧路市の最深積雪の平年値は 38cm、1910 年以降の最深積雪記録は 1939 年の 123cm です。</p> <p>⑤ 落雷 本取得資産の事業地における落雷頻度は、落雷回数で 1,501～3,000 回、落雷日数で 1～40 日であり、落雷のリスクは低い地域と推測されます。</p>						
過年度の売電量の状況						
対象期間	自	2017 年 6 月 1 日				
	至	2018 年 5 月 31 日				
	2017 年 6 月分	2017 年 7 月分	2017 年 8 月分	2017 年 9 月分	2017 年 10 月分	2017 年 11 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。



売電量(kWh)	237,024	231,984	182,064	200,448	187,704	188,928
	2017年12月分	2018年1月分	2018年2月分	2018年3月分	2018年4月分	2018年5月分
売電量(kWh)	150,984	175,632	199,584	221,424	231,720	238,992

(3) オペレーターの概要

名称	株式会社クールトラスト	
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 水野 裕太郎	
事業内容	再生可能エネルギー発電設備等に係るアセットマネジメント事業 ファンド事業 財務アドバイザー事業	
資本金	10百万円(2018年3月末日現在)	
設立年月日	2010年8月30日	
純資産	198百万円(2018年3月末日現在)	
総資産	227百万円(2018年3月末日現在)	
大株主	株式会社アドバンテック 100%	
投資法人・管理会社との関係		
資本関係	本管理会社の親会社の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。	
人的関係	当該会社の代表取締役が本管理会社の取締役を兼職しています。また、当該会社より管理会社に1名出向しています。	
取引関係	本投資法人及び取得資産の賃借人との間で太陽光発電事業運営委任契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。	
関連当事者への該当状況	本投資法人及び本管理会社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。また、当該会社は本管理会社の社内規程である利害関係人等取引規程に定める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く自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています。	

(4) 賃貸借の概要

賃貸借の概要	
オペレーターの一の選任	賃借人は賃貸人(賃貸人の指定する者を含みます。以下本表において同じです。)の指示に従いオペレーターを選任し、当該オペレーターとの間で賃貸人が満足する内容のオペレーター業務委託契約を締結するものとします。
オペレーターの一の交代	賃借人は、オペレーター業務委託契約に定める解除事由を充足した場合において、賃貸人からオペレーターの交代を指示された場合は、速やかにオペレーター業務委託契約を解除し、合理的期間内に、賃貸人の指名する後任のオペレーターとの間で賃貸人が満足する内容による新たなオペレーター業務委託契約を締結します。
O&M業者の	賃借人は賃貸人の指示に従いO&M業者を選任し、当該O&M業者と賃貸人との間で賃貸人が満足

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。



賃貸借の概要	
選任	する内容による O&M 契約を締結するものとします。
O&M 業者の交代	賃借人は、O&M 契約に定める解除事由を充足した場合において、賃貸人から O&M 業者の交代を指示された場合は、速やかに O&M 契約を解除し、速やかに賃貸人の指名する後任 O&M の業者と賃貸人との間で賃貸人が満足する内容による新たな O&M 契約を締結します。
報告義務	<ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、オペレーター又は O&M 業者から本発電事業の運営管理及びメンテナンス等に関する報告を受けた場合、当該報告内容について速やかに賃貸人又は賃貸人が指定する者に報告するものとします。 賃借設備等の定期点検、年次点検を実施した場合、本発電事業に関して各種行政機関等への報告を実施した場合、本発電事業に関して電力事業者若しくは各種行政機関等からの通知、指導、要請、法的措置等を受けた場合又は本発電事業に関する事故（保険事故含みます。）が発生した場合については、その都度速やかに賃貸人又は賃貸人が指定する者に報告するものとします。 賃借人は、賃料の支払いを行ってから 5 営業日以内に、本発電事業のために開設した銀行口座の残高（賃料支払積立金の残高が賃料リザーブ積立必要額を下回った場合にはその旨及びその不足額を含みます。）を賃貸人又は賃貸人が指定する者に報告するものとします。
管理義務	賃借人は、賃借設備等を善良なる管理者の注意を以て管理及び使用するものとします。
保険	<ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、最低保証賃料の支払を確保するため、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社との間で、賃貸人が合理的に満足する内容による利益・費用保険（賃貸借期間の始期日を付保日とするものに限ります。）契約を締結するものとします。 賃借人は本発電事業に関して、本投資法人の指示に従い、本投資法人が合理的に満足する内容の保険契約を締結するものとします。
中途解約	原則として中途解約はできないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人は、相手方に対して書面で通知の上、2028 年 9 月 30 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します。この場合、当該解約の通知は解約日より起算し 6 か月前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、解約の効果は生じないものとします。また、賃貸人が本発電事業の継続が合理的に困難と判断される場合又は賃借設備等を第三者に売却すると賃貸人が決定した場合は、賃貸人から賃借人への書面の通知により中途解約できるものとします。この場合の違約金等は発生しないものとします。
違約金	なし
契約更改	賃貸人と賃借人が書面により合意をすれば更改できるものとします。

(5) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、各取得資産について、太陽光発電設備のシステム、発電量評価、太陽光発電設備に係る各種契約の評価及び継続性（性能劣化・環境評価）の評価等に関するテクニカルレポートを三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・アンド・イソリユーションズ株式会社より取得しています。テクニカルレポート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、三井化学株式会社、DNV/GL 又はイー・アンド・イソリユーションズ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。

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。



物件番号	物件名称	評価機関	レポート日付	想定年間発電電力量 (MWh) (注1)		想定設備利用率 (%) (注1)(注2)		修繕費 (千円) (注3)
				初年度	10年度	初年度	10年度	
1	TI 龍ヶ崎太陽光発電所	三井化学株式会社	2017年12月22日	初年度	1,790	初年度	14.0	17,230
				10年度	1,711	10年度	13.4	
				20年度	1,579	20年度	12.4	
2	TI 牛久太陽光発電所	三井化学株式会社	2017年12月22日	初年度	2,814	初年度	14.1	25,040
				10年度	2,691	10年度	13.4	
				20年度	2,482	20年度	12.4	
3	TI 鹿沼太陽光発電所	DNV/GL(注4)イー・アンド・イソリユーションズ株式会社	2017年12月22日/2017年12月	初年度	1,724	初年度	14.4	20,310
				10年度	1,625	10年度	13.5	
				20年度	1,516	20年度	12.6	
4	TI 矢吹太陽光発電所	DNV/GLイー・アンド・イソリユーションズ株式会社	2017年12月22日/2017年12月	初年度	15,951	初年度	14.0	112,536
				10年度	15,038	10年度	13.2	
				20年度	14,023	20年度	12.3	
5	TI 釧路太陽光発電所	イー・アンド・イソリユーションズ株式会社	2017年12月	初年度	2,373	初年度	13.8	18,499
				10年度	2,254	10年度	13.1	
				20年度	2,136	20年度	12.4	

(注1)「想定年間発電電力量」と「想定設備利用率」は、超過確率P(パーセンタイル)50の数値として三井化学株式会社、DNV/GL又はイー・アンド・イソリユ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、各取得資産に係る太陽光発電設備についての各年度の発電電力量と設備利用率のうち、発電所稼働初年度、10年度及び20年度の数値を記載しています。したがって、当該数値は、本表において記載されている過去の一定時点における各発電所の実際の発電量及び設備利用率水準や現在の発電量及び設備利用率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の発電量及び設備利用率水準又は本投資法人が予測する将来における発電量及び設備利用率水準と一致しない可能性があります。なお、太陽光発電設備の使用期間の経過に従い、発電電力量は減少し、設備利用率は低下することが想定されています。

(注2)「想定設備利用率」とは、発電所稼働初年度、10年度及び20年度の超過確率P(パーセンタイル)50の数値として三井化学株式会社、DNV/GL又はイー・アンド・イソリユ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。

(注3)「修繕費」は、TI 矢吹太陽光発電所については、20年間の想定O&M費用としてイー・アンド・イソリユ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ものを、TI 龍ヶ崎太陽光発電所、TI 牛久太陽光発電所、TI 鹿沼太陽光発電所及びTI 釧路太陽光発電所については、25年間の想定O&M費用(保守管理費用)として三井化学株式会社又はイー・アンド・イソリユ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ものを記載しています。

(注4) DNV/GLは、1864年に設立された、第三者認証機関、オイル&ガス分野のリスクマネジメント、風力/電力送配電分野のエキスパート、船級協会を主とする世界有数のサービス・プロバイダーです。150年間続くあらゆるリスクマネジメントに関する様々な活動を行う先駆的国際機関として、世界100ヶ国以上、300の事務所、85もの様々な国籍を持つ16,000人のスタッフが認証、船級、技術アドバイザーの各分野でサービスを提供しており、日本においては、主に認証(Business Assurance)、技術コンサルティング(Advisory)、船級(Maritime)のサービスを提供しています。

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。



(6) 地震リスク分析等の概要

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、株式会社インターリスク総研に依頼し、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）を算定しています。同社作成の「地震リスク分析報告書」に記載された各取得資産に係る発電設備の PML 値は、以下のとおりです。地震リスク分析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、株式会社インターリスク総研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	評価機関	レポート日付	PML 値 (%) (注 1)
1	TI 龍ヶ崎太陽光発電所	株式会社インターリスク総研 (注 2)	2017 年 10 月	1.4
2	TI 牛久太陽光発電所	株式会社インターリスク総研	2017 年 10 月	1.5
3	TI 鹿沼太陽光発電所	株式会社インターリスク総研	2017 年 10 月	1 未満
4	TI 矢吹太陽光発電所	株式会社インターリスク総研	2017 年 10 月	1 未満
5	TI 釧路太陽光発電所	株式会社インターリスク総研	2017 年 11 月	1 未満

(注 1) 「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。

(注 2) 株式会社インターリスク総研は、1993 年に設立され、三井住友海上火災保険株式会社、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社を中核とする「MS&AD インシュアランスグループ」において、リスクマネジメント事業を担っている会社です。また地震リスク分析に関しては、資産流動化法施行直後（1998 年）より不動産証券化関連の地震リスク評価を開始し、不動産投資信託（REIT）をはじめとして多くの実績を有しています。

3. 取得先の概要

名称	株式会社アドバンテック
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 3 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 山名 正英 代表取締役 首藤 信生
事業内容	真空部品製造事業 電子材料（半導体等）事業 再生可能エネルギー関連事業
資本金	41 百万円（2018 年 3 月末日現在）
設立年月日	1995 年 5 月 22 日
純資産	13,353 百万円（2018 年 3 月末日現在）
総資産	19,439 百万円（2018 年 3 月末日現在）
大株主	首藤 信夫（32.2%） 山名 正英（31.1%）
投資法人・管理会社との関係	

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。



資本関係	本管理会社の親会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社より管理会社に1名出向しています。管理会社の取締役が1名兼職しています。
取引関係	本投資法人及び本管理会社との間で、本投資法人に対するサポート等に関し、スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び本管理会社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。

4. 取得者等の状況

資産名称	TI 龍ヶ崎太陽光発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社アドバンテック	なし
特別な利害関係にあるものとの関係	前記3. 取得先の概要をご参照ください。	—
取得経緯・理由	本発電所の開発及び管理運用目的	—
取得価格	(注)	—
取得時期及び供給開始時期	2013年12月（土地取得） 2014年4月（供給開始）	—

(注) 前所有者・信託受益者が1年を超えて資産を所有しており、前所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

資産名称	TI 牛久太陽光発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社アドバンテック	なし
特別な利害関係にあるものとの関係	前記3. 取得先の概要をご参照ください。	—
取得経緯・理由	本発電所の開発及び管理運用目的	—
取得価格	(注)	—
取得時期及び供給開始時期	2014年8月（土地取得） 2014年10月（供給開始）	—

(注) 前所有者・信託受益者が1年を超えて資産を所有しており、前所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

資産名称	TI 鹿沼太陽光発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社アドバンテック	なし
特別な利害関係にあるものとの関係	前記3. 取得先の概要をご参照ください。	—
取得経緯・理由	本発電所の開発及び管理運用目的	—
取得価格	(注)	—

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。



供給開始時期	2015年2月（供給開始）	—
--------	---------------	---

(注) 前所有者・信託受益者が1年を超えて資産を所有しており、前所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

資産名称	TI 矢吹太陽光発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	(優先受益権 1、2) 株式会社アドバンテック	(優先受益権 1、2) 優先受益権 1) 株式会社 vive 優先受益権 2) 株式会社 nono
特別な利害関係にあるものとの関係	前記 3. 取得先の概要をご参照ください。	株式会社 vive、株式会社 nono はともに本管理会社の主要株主である株式会社アドバンテックの代表者が出資する法人です。
取得経緯・理由	上場インフラファンドへの組入れのため優先受益権（注 1）と劣後受益権（注 2）の一本化を図るべく取得したものです。	インフラファンド組成時期の変更により一旦オフバランス化を企図したものの、メインスポンサーグループ内には投資用ヴィークルが当時存在しなかったため、本投資法人へ組み入れるまでの一時的な受け皿として取得したものです。
取得価格	優先受益権 1) 970 百万円（注 6） 優先受益権 2) 970 百万円（注 6） 劣後受益権 326 百万円（注 7） 信託内借入 3,765 百万円（注 8） 合計 6,031 百万円（注 10）	優先受益権 1) 920 百万円（注 5） 優先受益権 2) 920 百万円（注 5） 劣後受益権 326 百万円（注 7） 信託内借入 4,016 百万円（注 9） 合計 6,182 百万円（注 10）
取得時期	2018年4月	2017年5月
資産取得者等の状況	前々々所有者	前々々々所有者
会社名	(優先受益権 1、2) 株式会社アドバンテック	(優先受益権 1、2) 特別な利害関係のない法人 2 社がそれぞれ取得
特別な利害関係にあるものとの関係	前記 3. 取得先の概要をご参照ください。	—
取得経緯・理由	本投資法人への組入れを企図し、メインスポンサーである株式会社アドバンテックが買戻したものです。	—
取得価格	優先受益権 1) 630 百万円（注 3） 優先受益権 2) 1,176 百万円（注 4） 劣後受益権 326 百万円（注 7） 信託内借入 4,016 百万円（注 9） 合計 6,148 百万円（注 10）	—
取得時期	1) 2017年3月 2) 2017年5月	1) 2015年9月 2) 2015年9月

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。



- (注1)「優先受益権」とは、優先劣後構造を有する信託受益権のうち劣後受益権に優先する受益権をいい、配当の支払及び元本の償還において、劣後受益権に優先します。なお、上記優先受益権1及び優先受益権2に関し優先劣後の関係はありません。
- (注2)「劣後受益権」とは、優先劣後構造を有する信託受益権のうち優先受益権に劣後する受益権をいい、配当の支払及び元本の償還において、優先受益権に劣後します。
- (注3) 2017年2月20日付予約完結権通知書に記載された売買金額を記載しています。本件に関する「予約完結権」とは売買の予約に係る予約完結権のことをいいます（下記（注4）においても同様です。）。
- (注4) 2017年5月22日付予約完結権通知書に記載された売買金額を記載しています。
- (注5) 2017年5月31日付信託受益権譲売契約書に記載された売買金額を記載しています。
- (注6) 2018年4月18日付信託受益権売買契約書（優先受益権1）及び2018年4月19日付信託受益権売買契約書（優先受益権2）に記載された売買金額を記載しています。
- (注7) 2015年9月25日付信託受益権譲渡契約書に記載された信託元本の額を記載しています。
- (注8) 2017年12月末の信託財産状況報告書に基づき記載しています。なお、「信託内借入」とは、信託財産を受託する信託会社自らが借入名義人となって行う借入のことをいいます。
- (注9) 2016年12月末の信託財産状況報告書に基づき記載しています。
- (注10) 本投資法人が取得した信託受益権の対象資産の総額について、比較対象となる数値を参考値として記載しています。

資産名称	TI 釧路太陽光発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社アドバンテック	なし
特別な利害関係にあるものとの関係	前記3. 取得先の概要をご参照ください。	—
取得経緯・理由	本発電所の開発及び管理運用目的	—
取得価格	(注)	—
供給開始時期	2016年12月（供給開始）	—

(注) 前所有者・信託受益者が1年を超えて資産を所有しており、前所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

5. 利害関係人等との取引

各取得資産の取得先は、投信法上の利害関係人等に該当し、また、利害関係人等取引規程上の利害関係人等にも該当するため、本管理会社は、当該取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、投信法及び当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続（2018年8月7日開催の本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ていきます。

また、本管理会社は、各取得資産のO&M業務の委託先である株式会社クールアースが、投信法上の利害関係人等に該当し、また、利害関係人等取引規程上の利害関係人等にも該当することから、本管理会社は、株式会社クールアースとO&M業務委託契約（太陽光発電設備運転・保守契約変更契約）を締結するにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続（2018年8月7日開催の本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ていきます。

更に、本管理会社は、各取得資産のオペレーター業務の委託先である株式会社クールトラストが、投信法上の利害関係人等に該当し、また、利害関係人等取引規程上の利害関係人等にも該当することから、本管理会社は、株式会社クールトラストとオペレーター業務委託契約（太陽光発電事業運営委任契約）を締結するにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続（2018年8

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。



月 7 日開催の本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。) を経ています。

6. 媒介の概要

上述の資産取得にかかる取引に媒介はありません。

7. 今後の見通し

2018 年 12 月期、2019 年 6 月期及び 2019 年 12 月期の運用状況の予想については、2018 年 9 月 27 日付「2018 年 12 月期、2019 年 6 月期及び 2019 年 12 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.tokyo-infra.com/>

【ご参考】取得資産取得後のポートフォリオの状況

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	パネル出力 (kW)	買取価格 (円/kWh)	投資比率 (%) (注)
1	TI 龍ヶ崎太陽光発電所	茨城県	564	1,456.00	36	6.6
2	TI 牛久太陽光発電所	茨城県	884	2,284.80	36	10.4
3	TI 鹿沼太陽光発電所	栃木県	509	1,370.88	36	6.0
4	TI 矢吹太陽光発電所	福島県	5,815	12,994.8	40	68.2
5	TI 釧路太陽光発電所	北海道	752	1,965.6	36	8.8
ポートフォリオ合計			8,524	20,072.08	—	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、小数点第 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の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。