

2018年12月期 決算短信（インフラファンド）

2019年2月22日

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 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 9285 URL https://www.tokyo-infra.com
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 杉本 啓二
 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 杉本 啓二
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 管理本部長 (氏名) 真山 秀睦
 TEL 03 (6551) 2833

有価証券報告書提出予定日 2019年3月27日 分配金支払開始予定日 2019年3月22日

決算補足説明資料作成の有無：無

決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2018年12月期の運用、資産の状況（2018年7月1日～2018年12月31日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年12月期	164	-	43	-	19	-	16	-
2018年 6月期	-	-	△5	-	△9	-	△6	-

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年12月期	654	0.8	0.4	12.1
2018年 6月期	△5,146	△5.4	△4.2	-

(注1) 2018年12月期の計算期間は2018年7月1日から2018年12月31日までの184日間ですが、実質的な資産運用期間は2018年10月1日から2018年12月31日までの92日間です。

(注2) 2018年12月期の1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数による加重平均投資口数(24,689口)で除することにより算出しています。また、実質的な資産運用期間の開始日である2018年10月1日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(45,718口)で除することにより算出した1口当たり当期純利益は353円です。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	分配金総額 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総 額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当 性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年12月期	0	0	651	29	651	29	0	0
2018年 6月期	-	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 2018年12月期は、金利スワップの評価においてヘッジ損失が発生し、投信法第136条1項に定める利益の計上がないことから、利益分配は行いません。

(注2) 2018年12月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は9百万円(1口当たり205円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は20百万円(1口当たり446円)となります。

(注3) 利益超過分配(出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.005です。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年12月期	10,221	4,168	40.8	90,546
2018年 6月期	227	123	54.1	94,853

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年12月期	△759	△8,736	9,980	584
2018年 6月期	△3	△26	129	100

2. 2019年6月期の運用状況の予想（2019年1月1日～2019年6月30日）、2019年12月期の運用状況の予想（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年6月期	446	170.9	174	302.4	133	572.0	133	726.4	397	3,590	3,987
2019年12月期	401	△10.1	122	△29.7	83	△37.9	82	△38.0	0	2,885	2,885
2020年6月期	443	10.5	168	37.1	129	55.7	128	56.0	300	3,590	3,890

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2019年6月期）2,898円、1口当たり予想当期純利益（2019年12月期）1,796円、
1口当たり予想当期純利益（2020年6月期）2,801円
想定期末発行済総投資口数 46,039口

(注1) 2019年6月期、2019年12月期及び2020年6月期の1口当たり分配金は、2018年12月期に発生した金利スワップの評価におけるヘッジ損失の時価に関し、2018年12月期期末時点から変動がない前提で投信法第136条1項に定める利益を考慮し、算出しています。その結果、利益分配の総額は2019年6月期の当期純利益133百万円からヘッジ損失の時価115百万円を控除した18百万円を見込んでいます。2019年12月期は当期純利益82百万円からヘッジ損失の時価115百万円を控除すると投信法第136条1項に定める利益の計上がない見込みであることから、利益分配はない見込みです。2020年6月期は、当期純利益128百万円からヘッジ損失の時価115百万円を控除した13百万円を利益分配の総額として見込んでいます。

(注2) 2019年6月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は115百万円（1口当たり2,501円）、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は50百万円（1口当たり1,089円）、2019年12月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は82百万円（1口当たり1,796円）、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は50百万円（1口当たり1,089円）、2020年6月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は115百万円（1口当たり2,501円）、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は50百万円（1口当たり1,089円）となります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2018年12月期	46,039口	2018年6月期	1,300口
② 期末自己投資口数	2018年12月期	-口	2018年6月期	-口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記6ページ記載の「2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）、2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
①当期の概況	3
a 投資法人の主な推移	3
b 当期の運用実績	3
c 資金調達の概要	3
d 業績及び分配の概要	4
②次期の見通し	4
a 今後の運用見通し	4
b 今後の運用方針	4
c 運用状況の見通し	5
③決算後に生じた事実	5
④運用の見通し	6
(3) 投資リスク	9
3. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 表示方法の変更に関する注記	18
(9) 財務諸表に関する注記	18
(10) 発行済投資口の総口数の増減	28
4. 役員の異動	29
(1) 投資法人の役員の異動	29
(2) 管理会社の役員の異動	29
5. 参考情報	30
(1) 投資状況	30
(2) 投資資産	30
(3) 再生可能エネルギー発電設備の稼働状況	31
(4) 個別再生可能エネルギー発電設備の収支状況	32

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券届出書（2018年8月24日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

2018年8月24日付で提出された有価証券届出書における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

a 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）に基づき、東京インフラアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年10月10日出資総額120百万円（設立時発行投資口数：1,200口）で設立され、2017年11月20日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第132号）。

2018年5月31日に、第三者割当による新投資口の発行（100口）を実施し、発行済投資口の総数1,300口としました。同年9月26日に公募による投資口の追加発行（43,400口）を行い、翌日である同年9月27日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）インフラファンド市場（証券コード9285）に上場しました。

同年10月23日には、第三者割当による新投資口の発行（1,339口）を実施した結果、2018年12月31日現在の発行済投資口の総口数は46,039口となっています。

b 当期の運用実績

当期における日本経済は、日本銀行が物価安定の目標として掲げている2%のインフレ率には依然として到達していないものの、政府の経済政策や金融政策を背景に、景気拡大局面が戦後最長をうかがう状況にあります。一方で、世界各国で自国優先主義の流れが広がる中、米国通商政策の先行き不透明感、中国経済の減速や深刻化する人手不足による人件費の上昇などの影響が次第に表面化し始めており、また国内では今秋に予定されている消費税の増税後の影響も懸念されるなどの不安要素が企業の景況感を下押しする状況となりました。

本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備等を取り巻く環境においては、2018年7月に「第5次エネルギー基本計画」が閣議決定され、中でも再生可能エネルギーについては、2030年のエネルギーミックス（電源構成）における確実な主力電源化に向けて、低コスト化、系統制約の克服、調整力の確保を早期に進めることが確認されました。本計画を踏まえた政府の各種施策実行に伴い、バランスのとれたエネルギーミックスが達成され、再生可能エネルギー発電事業は今後さらに拡大していくものと考えられます。

このような環境の中、本投資法人は規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、東京証券取引所インフラファンド市場への上場に際して、公募による新投資口の発行による手取金及び借入金により、2018年10月1日付にて5物件（取得価格合計8,524百万円（注2）、パネル出力合計20MW（注3））の太陽光発電設備等の取得を行い、実質的な運用を開始しました。

（注1）「再生可能エネルギー発電設備等」とは、(i)再生可能エネルギー発電設備（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。）第2条第3項に規定する再生可能エネルギー発電設備（不動産に該当するものを除きます。）、(ii)再生可能エネルギー発電設備に伴う不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに (iii) これらの資産を信託する信託の受益権等の資産をいいます。

（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。

（注3）「パネル出力」とは、各太陽光発電設備に使用されている太陽光パネル1枚当たりの定格出力（太陽電池モジュールの仕様における最大出力をいいます。）をパネル総数で乗じて算出される出力をいいます。

c 資金調達の概要

当期におきましては、2018年9月の公募による投資口の追加発行（43,400口）により4,020百万円及び同年10月の第三者割当増資による投資口の追加発行（1,339口）により124百万円を調達しました。この結果、2018年12月31日現在の発行済投資口の総口数は46,039口、出資総額は4,274百万円となっています。

また、太陽光発電設備等の取得及びこれに関連する諸費用の支払いに充当するために、2018年10月1日に株式会社新生銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするタームローン1及び消費税ローンにより合計5,899百万円（タームローン1：借入額5,280百万円 最終返済期日2028年9月30日、消費税ローン：借入額619百万円、最終返済期日2019年10月1日又は消費税還付金の受領日以降、最初に到来する利払期日のいずれか早い日）の借入を行いました。一方で、当期末において約定返済を行い、当期末時点での借入金は5,897百万円となりました。この結果、総資産に占める有利子負債の割合については、57.7%となりました。

d 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益164百万円、営業利益43百万円、経常利益19百万円、当期純利益16百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の定める金銭の分配の方針（規約第38条第1項）に従い、租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

当期は、変動金利による借入金にかかる支払金利の固定化を目的とした金利スワップの評価において、ヘッジ損失が発生しました。かかる損失はデリバティブ債務として負債に計上する一方で、純資産において繰延ヘッジ損益として評価損を計上します。当期における繰延ヘッジ損益は△115百万円、当期末処分利益は9百万円であるのに対し、投信法第136条第1項に定める利益の計上がないことから利益分配は行いませんが、当期末処分利益9百万円のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額相当額を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配するとともに、20百万円をその他の利益超過分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は651円となります。なお、この一時差異等調整引当額に係る分配金は、利益の分配と同様に源泉徴収の対象となります。

②次期の見通し

a 今後の運用見通し

今後の日本経済は、日本銀行の金融緩和政策の継続や政府支出による下支え等もあり、良好な雇用環境や所得環境の改善を背景とする個人消費の堅調な推移等を通じて、景気拡大を継続していくことが期待されてきましたが、米国通商政策の先行き不透明感、中国経済の下振れ、欧州経済の悪化、原油価格の乱高下、今秋に予定されている消費税の増税等のリスク要因が国内外の経済に影響を及ぼす可能性もあり、不透明感を抱えた状況で推移すると考えられます。

再生可能エネルギー発電設備のうち、太陽光発電設備を取り巻く環境については、2015年7月に経済産業省が策定したエネルギーミックスによれば、2030年において再生可能エネルギーが全電源に占める構成比率は、2015年度の約15%に対し22%～24%（内、太陽光発電は7%程度）に増加するとの見通しが示されています。さらに、2018年7月に経済産業省から発表された「第5次エネルギー基本計画」においては、再生可能エネルギーについて、2030年のエネルギーミックスにおける電源構成比率の実現とともに、確実な主力電源化への布石としての取組を早期に進めることが明記されました。また、再生可能エネルギーの事業コストの低減を促す観点から、固定価格買取制度（FIT）の適切な運用と自立化を促すための制度の在り方の検討についても触れられており、2018年12月には、経済産業省より固定価格買取制度（FIT）の見直しが公表され、実現性の乏しい案件の選別が進むことが見込まれます。これらのことから、今後は優れた開発及び運営管理能力を有する事業者による再生可能エネルギー発電設備の導入増が見込まれます。

本投資法人は、本投資法人のメインスポンサーである株式会社アドバンテック（以下「アドバンテック」といいます。）に蓄積されたノウハウを活用し、再生可能エネルギー発電設備等及び再生可能エネルギー発電設備等対応証券（注）（以下総称して「再生可能エネルギー発電設備関連資産」といいます。）に投資をすることにより、かかる潜在的投資機会を選別的に獲得し投資主への収益還元を目指すとともに、再生可能エネルギー発電事業における資本循環の実現に貢献します。本投資法人が投資対象とする再生可能エネルギー発電設備関連資産に係る再生可能エネルギー発電設備等の種別としては、太陽光発電のみならず、風力発電、バイオマス発電、水力発電、地熱発電（バイナリー発電を含む。）も含まれますが、我が国の目指すエネルギーミックス及び固定価格買取制度の随時の見直し等を考慮してポートフォリオを構築し、以下に掲げる成長戦略に基づき、資産の取得及び運用を行っていく方針です。

（注）「再生可能エネルギー発電設備等対応証券」とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を再生可能エネルギー発電設備等に投資することを目的とする優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。）、受益証券（投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。）、投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）等の資産をいいます。

b 今後の運用方針

(i) 外部成長戦略

本投資法人のメインスポンサーであるアドバンテックは、再生可能エネルギー発電設備関連資産に係る技術調査、設計・施工、事業運営管理、投資等の事業に関する豊富な実績を有しており、また、国内25件、約152MW（注1）の太陽光発電設備の開発・運営・受託を行っています。本投資法人はこれらの太陽光発電設備のうち、本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定されるものについて、スポンサーサポート契約（本投資法人及び本資産運用会社との間で、本投資法人に対するサポート等に関し、2018年7月30日付で締結されたスポンサーサポート契約をいいます。）所定の除外事由がある場合を除き、取得の優先交渉権を有しております（注2）。アドバンテックは、上記のとおり再生可能エネルギー発電設備関連資産に関する開発及び運営管理に関するノウハウを蓄積しており、本投資法人は、当該ノウハウを活用することによって、保有ポートフォリオに関して安定した発

電能力を長期間に亘って維持できると考えています。なお、本投資法人のポートフォリオ構築方針については、投資対象とする再生可能エネルギー発電設備関連資産に係る再生可能エネルギー発電設備等の設備として、太陽光発電のみならず、風力発電、バイオマス発電、水力発電、地熱発電（バイナリー発電を含みます。）も含まれますが、当面は、収益の安定性や稼働済資産の市場規模等を踏まえ、太陽光発電設備を主たる投資とし、その投資割合を80%以上とします。

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約以外にも、パイプライン・サポート契約の締結等を通じて、アドバンテック並びに情報を有する複数の企業と資本・業務提携関係あるいは協力関係にあります。本投資法人は、これらの企業のサポートを活用して、外部成長及び分散の効いたポートフォリオを構築することで、良質かつ安定的な投資主価値の最大化を図る方針です。

また、本資産運用会社は、再生エネルギー発電事業、金融機関等において豊富な業務経験を有する役員を中心に構成されており、そのネットワークを活用して、メインスポンサーであるアドバンテック及びサポート会社以外からの取得機会の獲得も図ります。

(注1) 1MW以上の発電力を有する太陽光発電設備を対象として集計しています。

(注2) 2018年12月31日現在、上記各物件を本投資法人が取得する予定はありません。また、将来においても本投資法人が上記各物件を取得する保証はありません。なお、上記各物件が本投資法人の定める投資基準を満たさない場合、本投資法人は当該物件を取得しませんが、当該投資基準の充足の有無にかかわらず、本投資法人が上記各物件を取得する保証はありません。

(ii) 内部成長戦略

本投資法人は、高性能な発電設備を用い、かつ豊富な施工実績及び高い信用力を有するEPC業者により信頼性の高い建設工事がなされている各種再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備関連資産へ厳選投資することに加え、本資産運用会社の指図の下、自ら又は再生可能エネルギー発電設備を信託財産とする信託に係る信託受託者若しくは賃借人をして、原則として、太陽光発電設備をはじめとする再生可能エネルギー発電設備のO&M業務に係る優れたスキルと技術を有する専門業者を選定し、適切な保守・メンテナンス等を行わせることにより、中長期的な視点から運用資産の収益の維持向上を図ります。

(iii) 財務戦略

本投資法人は、長期安定的な収益確保を追求すべく「保険を活用した最低保証賃料と実績連動賃料に基づく賃料体系」、「発電事業に特化した賃借人SPC（倒産隔離SPC）」、「ポートフォリオ運用の柔軟性確保と外部による評価機能を活用する信託スキーム」を採用します。また、財務面では安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指します。資産取得のための資金調達に関しては、投資口の追加発行により行うほか、必要に応じて金融機関からの借入れや融資枠（コミットメントライン若しくは当座貸越枠）からの借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。なお、本資産運用会社は再生可能エネルギー発電事業、金融機関等において豊富な業務経験を有する役員を中心に構成されており、その豊富な業務経験や知見を財務戦略の立案・実行に活かします。

c 運用状況の見通し

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）、2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでおります。運用状況の前提条件につきましては、後記6ページ以下記載の「2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）、2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない。)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 む。)
2019年6月期 (第3期)	446 百万円	174 百万円	133 百万円	133 百万円	397円	3,590円	3,987円
2019年12月期 (第4期)	401 百万円	122 百万円	83 百万円	82 百万円	—円	2,885円	2,885円
2020年6月期 (第5期)	443 百万円	168 百万円	129 百万円	128 百万円	300円	3,590円	3,890円

③決算後に生じた事実

該当事項はございません。

④運用の見通し

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）、2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）

及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年6月期（第3期）：2019年1月1日～2019年6月30日（181日） ・2019年12月期（第4期）：2019年7月1日～2019年12月31日（184日） ・2020年6月期（第5期）：2020年1月1日～2020年6月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年12月末日現在保有している5物件（以下「保有資産」といいます。）を保有していることを前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、2020年6月期（第5期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産の処分等）がないことを前提としています。 ・実際には新規資産の取得若しくは保有資産の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・保有資産の賃貸事業収益については、本日現在、効力を有する太陽光発電設備等の賃貸借契約に記載されている以下の「最低保証賃料（賃料①）」、「実績連動賃料Ⅰ（賃料②）」の合計により算出しており、2019年6月期に446百万円（内、賃料①は397百万円、賃料②は49百万円）、2019年12月期に401百万円（内、賃料①は360百万円、賃料②は41百万円）、2020年6月期に443百万円（内、賃料①は392百万円、賃料②は51百万円）をそれぞれ見込んでいます。 ・本予想においては、発電量が、発電量予測値（P50）（注2）になることを前提として算出していますので、下記「実績連動賃料Ⅱ（賃料③）」が生じないものとしています。なお、実際の太陽光発電設備の発電量は日射量に応じて変動するものであり、本予想は、実際の発電量が発電量予測値（P50）（注2）と一致することを保証するものではありません。 ・最低保証賃料（賃料①）＝A1-B1 A1：各営業期間におけるテクニカルレポートに記載された取得資産に係る太陽光発電設備等に係る発電量予測値（P90）（注1）に、当該太陽光発電設備等による発電事業に係る特定契約に定める買取価格を乗じて算出された想定売電収入 B1：各営業期間における計画経費・税額（経費・税額のうち賃借人において当該営業期間に計上されるものの合計額として賃借人の事業計画に記載され、賃借人が承認した金額をいいます。） ・実績連動賃料Ⅰ（賃料②）＝A2-B2-X（最低保証賃料（賃料①）） A2：各営業期間における実際の発電量（ただし、賃料②の算出においては各営業期間におけるテクニカルレポートに記載された取得資産に係る太陽光発電設備等に係る発電量予測値（P50）（注2）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 B2：各営業期間における実績経費・税額（賃借人において当該営業期間に実際に計上された経費・税額をいいます。） X：各営業期間における最低保証賃料（賃料①）相当額 ・実績連動賃料Ⅱ（賃料③）＝（A3-A4）×70% A3：各営業期間における実際の発電量に基づく総実績売電収入額 A4：各営業期間におけるテクニカルレポートに記載された取得資産に係る太陽光発電設備等に係る発電量予測値（P50）（注2）に基づく総実績売電収入 （注1）「発電量予測値（P90）」とは、超過確率P（パーセントイル）90の数値（90%の確立で達成可能と見込まれる数値を意味します。）としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量の予測値をいいます。 （注2）「発電量予測値（P50）」とは、超過確率P（パーセントイル）50の数値（50%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。）としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量の予測値をいいます。 ・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各委託先への見積り等により得られた数値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・保有資産にかかる固定資産税等については2019年6月期に24百万円、2019年12月期に24百万円、2020年6月期に22百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年6月期に179百万円、2019年12月期に179百万円、2020年6月期に179百万円をそれぞれ見込んでおります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・創立費については、2019年6月期に4百万円、2019年12月期に4百万円、2020年6月期に4百万円を、それぞれ見込んでいます。 ・2018年8月24日及び2018年9月14日開催の役員会で決議した新投資口の発行及び上場・募集に係る費用については、2019年6月期に10百万円、2019年12月期に10百万円、2020年6月期に10百万円を、それぞれ見込んでいます。 ・支払利息その他融資関連費用として、2019年6月期に25百万円、2019年12月期に24百万円、2020年6月期に23百万円を、それぞれ見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年12月末日現在、本投資法人においては5,897,000千円の借入金残高があります。かかる借入については、2019年6月末に186百万円、2019年3月末に619百万円、2019年12月末に158百万円、2020年6月末に185百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2019年6月期（第3期）末の有利子負債比率（LTV）は53.9%程度、2019年12月期（第4期）末のLTVは53.7%程度、2020年6月期（第5期）末のLTVは52.8%程度となる見込みです。 ・有利子負債比率(LTV)の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率=有利子負債総額÷資産総額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数46,039口を前提とし、2020年6月期（第5期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は、予想期末発行済投資口数46,039口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません。)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提としています。 ・賃借人の異動、賃貸借契約の内容の変更に伴う賃料収入の変動、発電量の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は変動する可能性があります。 ・なお、2019年12月期（第4期）は、投信法第136条1項に定める利益の計上がない見込みであることから、利益分配はありません。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出します。 ・本投資法人は、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出等に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況や中期的な減価償却費、繰延資産の償却金額と借入返済、資本的支出の金額のバランスを勘案の上、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、かつ、当該営業期間の減価償却費の30%を上限として、原則として、每期継続的に利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）として分配する方針です。 ・かかる利益超過分配金については、2019年6月期（第3期）は減価償却費の28.0%程度に相当する50百万円、2019年12月期（第4期）は減価償却費の28.0%程度に相当する50百万円、2020年6月期は減価償却費の28.0%程度に相当する50百万円を想定しています。但し、経済環境、再生可能エネルギー発電事業に関する市場環境、本投資法人の財務状況等諸般の事情を総合的に考慮した上で、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当、自己投資口の取得等の他の選択肢についても検討の上、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施しない場合もあります。 ・なお、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合

	<p>に、手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。また、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施した場合、当該金額は出資総額又は出資剰余金から控除されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利益超過分配（一時差異等調整引当額）は、金利スワップの時価が2018年12期期末時点から変動がない前提で、2019年6月期（第3期）に115百万円、2019年12月期（第4期）に82百万円、2020年6月期（第5期）に115百万円を見込んでいます。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規程等、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向、太陽光発電設備の市況及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（3）投資リスク

2018年8月24日付で提出された有価証券届出書における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2018年6月30日)	当 期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	100,042	459,900
信託現金及び信託預金	—	124,155
営業未収入金	—	178,069
前払費用	—	21,031
未収消費税等	—	619,276
流動資産合計	100,042	1,402,433
固定資産		
有形固定資産		
信託機械及び装置	—	7,693,938
減価償却累計額	—	△ 89,234
信託機械及び装置（純額）	—	7,604,704
信託工具、器具及び備品	—	197
減価償却累計額	—	△ 2
信託工具、器具及び備品（純額）	—	195
信託土地	—	894,279
建設仮勘定	56,452	—
有形固定資産合計	56,452	8,499,179
無形固定資産		
信託借地権	—	112,069
ソフトウェア	—	3,098
無形固定資産合計	—	115,167
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	—	97,412
繰延税金資産	2,989	16
投資その他の資産合計	12,989	107,429
固定資産合計	69,441	8,721,775
繰延資産		
創立費	19,888	17,593
開業費	2,315	25,949
投資口交付費	36,076	53,543
繰延資産合計	58,280	97,086
資産合計	227,764	10,221,295

（単位：千円）

	前 期 (2018年6月30日)	当 期 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	—	4,361
短期借入金	—	619,000
1年内返済予定の長期借入金	—	344,310
未払金	104,218	25,398
未払費用	—	9,832
未払法人税等	193	806
預り金	43	43
流動負債合計	104,455	1,003,752
固定負債		
長期借入金	—	4,933,690
デリバティブ債務	—	115,187
固定負債合計	—	5,048,877
負債合計	104,455	6,052,629
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	130,000	4,274,397
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	△6,691	9,455
剰余金合計	△6,691	9,455
投資主資本合計	123,308	4,283,853
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△115,187
評価・換算差額等合計	—	△115,187
純資産合計	※1 123,308	※1 4,168,665
負債純資産合計	227,764	10,221,295

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前 期 （自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）	当 期 （自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）
営業収益		
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入	—	※1 164,906
営業収益合計	—	164,906
営業費用		
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用	—	※1 98,194
資産運用報酬	—	7,687
資産保管手数料	400	300
一般事務委託手数料	2,522	7,422
役員報酬	1,800	1,200
その他営業費用	301	6,712
営業費用合計	5,024	121,516
営業利益又は営業損失（△）	△5,024	43,389
営業外収益		
受取利息	0	0
受取保険金	—	19
雑収入	—	1
営業外収益合計	0	21
営業外費用		
支払利息	—	9,147
融資関連費用	—	3,018
創立費償却	3,442	2,294
開業費償却	—	1,365
投資口交付費償却	1,020	7,239
その他	—	417
営業外費用合計	4,462	23,484
経常利益又は経常損失（△）	△9,487	19,926
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△9,487	19,926
法人税、住民税及び事業税	193	806
法人税等調整額	△2,989	2,973
法人税等合計	△2,796	3,779
当期純利益又は当期純損失（△）	△6,691	16,147
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	—	△6,691
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	△6,691	9,455

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	130,000			130,000	130,000
当期純利益又は当期純損失 (△)		△6,691	△6,691	△6,691	△6,691
当期変動額合計	130,000	△6,691	△6,691	123,308	123,308
当期末残高	※1 130,000	△6,691	△6,691	123,308	123,308

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計
		当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	130,000	△6,691	△6,691	123,308
当期変動額				
新投資口の発行	4,144,397			4,144,397
当期純利益又は当期純損失 (△)		16,147	16,147	16,147
投資主資本以外の項目の当期変動 額（純額）				
当期変動額合計	4,144,397	16,147	16,147	4,160,544
当期末残高	※1 4,274,397	9,455	9,455	4,283,853

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	—	—	123,308
当期変動額			
新投資口の発行			4,144,397
当期純利益又は当期純損失 (△)			16,147
投資主資本以外の項目の当期変動 額（純額）	△115,187	△115,187	△115,187
当期変動額合計	△115,187	△115,187	4,045,357
当期末残高	△115,187	△115,187	4,168,665

（4）金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 2017年10月10日 至 2018年6月30日)	当 期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
I 当期末処分利益	△6,691,096円	9,455,988円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	-円 (-円)	29,971,389円 (651円)
III 次期繰越利益	△6,691,096円	9,455,988円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条第1項に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとしています。かかる方針により、利益の金額がないため、第1期は金銭の分配を行いません。また、当期末処理損失は次期に繰り越します。なお、本投資法人の規約第38条第1項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条第1項に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとしています。</p> <p>当期は、繰延ヘッジ会計の適用により繰延ヘッジ損失による純資産の評価差額△115,187,338円が発生した結果、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の計上がないため利益分配は行いませんが、本投資法人の規約第38条第1項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に相当する金額による分配を行います。また、その他の利益超過分配金として、当期減価償却費計上額である89,464,073円の23.0%に相当する金額20,533,394円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前 期 （自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）	当 期 （自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△9,487	19,926
減価償却費	—	89,464
創立費償却	3,442	2,294
開業費償却額	—	1,365
投資口交付費償却	1,020	7,239
受取利息	0	0
支払利息	—	9,147
営業未収入金の増減額（△は増加）	—	△178,069
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△619,276
前払費用の増減額（△は増加）	—	△21,031
長期前払費用の増減額（△は増加）	—	△97,412
営業未払金の増減額（△は減少）	—	4,163
未払金の増減額（△は減少）	1,617	22,371
未払費用の増減額（△は減少）	—	9,435
預り金の増減額（△は減少）	43	—
小計	△3,363	△750,381
利息の受取額	0	0
利息の支払額	—	△8,749
法人税等の支払額	0	△193
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,363	△759,324
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	—	△8,587,197
信託無形固定資産の取得による支出	—	△112,069
無形固定資産の取得による支出	—	△3,326
創立費の支払による支出	△16,297	△7,033
開業費の支払による支出	—	△27,315
差入保証金の差入による支出	△10,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,297	△8,736,941
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	619,000
長期借入れによる収入	—	5,280,000
長期借入金の返済による支出	—	△2,000
投資口の発行による収入	130,000	4,144,397
投資口交付費の支払による支出	△297	△61,117
財務活動によるキャッシュ・フロー	129,703	9,980,280
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	100,042	484,013
現金及び現金同等物の期首残高	—	100,042
現金及び現金同等物の期末残高	※1 100,042	※1 584,056

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の減価償却期間は以下のとおりであり、取得日から最終耐久年月日までの期間と同等の月数です。 信託機械装置 247ヶ月～279ヶ月 信託器具工具備品 8年</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>①創立費 定額法（5年）を採用しています。</p> <p>②開業費 定額法（5年）を採用しています。</p> <p>③投資口交付費 定額法（3年）を採用しています。</p> <p>なお、2018年9月26日付公募による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。2018年9月26日付公募による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は189,441千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、貸借対照表上の投資口交付費は、168,392千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は、21,049千円多く計上されています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税の処理方法 保有するインフラ資産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。なお、インフラ資産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）は賃貸費用として計上せず、当該インフラ資産等の取得価格に算入しています。当期においてインフラ資産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は11,567千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジ</p>

	の有効性を評価しています。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理 保有する再生可能エネルギー発電設備等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の当該勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記勘定科目については、貸借対照表において区分掲載しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> i 信託現金及び信託預金 ii 信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 iii 信託借地権 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	9,437

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

(8) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」2,989千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」2,989千円に含めて表示しています。

(9) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (2018年6月30日)	当 期 (2018年12月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

(単位:千円)

	前 期 自 2017年10月10日 至 2018年6月30日	当 期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日

※1 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業損益の内訳

A. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業収益

再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入

(最低保証賃料)

— 152,651

(実績連動賃料)

— 12,227

(付帯収入)

— 26

再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業収益合計

— 164,906

B. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業費用

再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用

(修繕費)

— 3,840

(保険料)

— 1,862

(減価償却費)

— 89,236

(支払地代)

— 2,370

(信託報酬)

— 880

(その他賃貸事業)

— 3

再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業費用合計

— 98,194

C. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業損益 (A-B)

— 66,711

2 主要投資主との取引高

営業取引による取引高

該当事項はありません。

営業取引以外による取引高

太陽光発電設備等の取得

— 8,524,000

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2017年10月10日 至 2018年6月30日	当期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,300口	46,039口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2017年10月10日 至 2018年6月30日	当期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
現金及び預金	100,042	459,900
信託現金及び信託預金	—	124,155
現金及び現金同等物	100,042	584,056

[リース取引に関する注記]

前期（2018年6月30日）
該当事項はありません。

当期（2018年12月31日）
該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得及び借入金の返済に充当する資金を、金融機関からの借入れ、または投資口の発行等により調達を行います。中長期的な収益の維持向上並びに運用資産の規模と価値の成長を実現するために、安定的かつ健全な財務運営を構築することを基本方針とします。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、金利スワップ契約又は金利キャップ契約等の締結により金利変動リスクの軽減を図ります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、運用資産の取得に係る資金調達であり、金利変動リスクや流動性リスク等に晒されていますが、借入期間及び金利形態のバランス、並びに借入先の分散を図るとともに、有利子負債比率の上限を原則60%にする等、各種指標を適切に管理することにより、当該リスクを軽減しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年6月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	100,042	100,042	-
資産合計	100,042	100,042	-
(2) 未払金	104,218	104,218	-
負債合計	104,218	104,218	-

2018年12月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	459,900	459,900	-
(2) 信託現金及び信託預金	124,155	124,155	-
(3) 営業未収入金	178,069	178,069	-
資産合計	762,125	762,125	-
(4) 短期借入金	619,000	619,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金	344,310	344,310	-
(6) 長期借入金	4,933,690	4,933,690	-
負債合計	5,897,000	5,897,000	-
(7) デリバティブ取引 ※	(115,187)	(115,187)	-

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金、（3）営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

（4）短期借入金 （5）1年内返済予定の長期借入金、（6）長期借入金

変動金利による長期借入金は、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

（7）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）金銭債権の決算日（2018年6月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
（1）現金及び預金	100,042	-	-	-	-	-
合計	100,042	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日（2018年12月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
（1）現金及び預金	459,900	-	-	-	-	-
（2）信託現金及び信託預金	124,155					
（3）営業未収入金	178,069					
合計	762,125	-	-	-	-	-

借入金の決算日（2018年12月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
（4）短期借入金	619,000					
（5）長期借入金	344,310	345,627	323,118	327,564	330,592	3,606,789
合計	344,310	345,627	323,118	327,564	330,592	3,606,789

[有価証券に関する注記]

前期（2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2018年12月31日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2018年12月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等（注）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取 固定支払	長期借入金	4,588,063	4,588,063	△115,187	取引先金融機関から提示された価格等によっている

（注）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

[退職給付に関する注記]

前期（2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2018年12月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2018年6月30日	当期 2018年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	—	16
繰延ヘッジ損益	—	36,387
税務上の繰越欠損金	2,989	—
繰延税金資産小計	2,989	36,403
評価性引当額	—	△36,387
繰延税金資産合計	2,989	16
繰延税金資産の純額	2,989	16

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 平成30年6月30日	当期 平成30年12月31日
法定実効税率	—	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	—	△14.92%
その他	—	2.38%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	18.97%

(注) 前期は税引前当期純損失を計しているため、記載を省略しています。

[持分法損益等に関する注記]

前期（2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年12月31日）

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金(千円)	事業の内容または職業	投資口等の所有(被所有)の割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
						役員の兼任等	事業上の関係				
支配投資主	東京インフラアセットマネジメント株式会社	東京都千代田区大手町二丁目1番1号	186,400	投資運用業	(被所有)直接92.3%	あり	資産運用受託主	出資金の受入	120,000	出資総額	120,000
								委託業務に係る立替	6,826	未払金	7,368
								設立企画人の報酬	15,090	-	-
								デューデリジェンス費用の立替	14,491	未払金	15,650
資産運用会社利害関係人	株式会社アドバンテック	東京都千代田区丸の内1丁目8番3号	41,500	製造業	(被所有)直接7.7%	なし	主要投資主	出資金の受入	10,000	出資総額	10,000
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号	324,200,000	信託銀行業	-	なし	資産保管受託主	一般事務委託手数料	1,832	未払金	658

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注2) 取引条件については、契約等に基づいて決定しています。

(注3) 2018年12月31日現在は株式会社アドバンテックが支配投資主である東京インフラアセットマネジメント株式会社の投資口1,200口を取得しております。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金(千円)	事業の内容または職業	投資口等の所有(被所有)の割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
資産運用会社利害関係人	株式会社アドバンテック	東京都千代田区丸の内1丁目8番3号	41,500	製造業	(被所有)直接4.8%	なし	スポンサー	太陽光発電設備等の取得	8,524,000	信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権	-
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号	324,200,000	信託銀行業	-	なし	資産保管受託主	一般事務委託手数料	5,052	未払金	1,837
資産保守・管理会社	株式会社クールアース	東京都千代田区丸の内1丁目8番3号	49,000	O&M業	-	なし	O&M業者	太陽光発電設備等の修繕	3,840	営業未払金	3,840
資産運用会社利害関係人	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	東京都渋谷区恵比寿1丁目28番1号	100,005,000	損害保険事業	-	なし	リスクアドバイザー	保険料	869	-	-

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場価格等を参考に決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等を保有しています。これらの貸借対照表計上額、当期増減額及び期末評価額は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2017年10月10日 至 2018年6月30日	当期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
貸借対照表計上額 (注2)	—	—
期首残高	—	—
当期増減額 (注3)	—	8,611,248
期末残高	—	8,611,248
期末評価額 (注4)	—	9,467,000

(注1) 本投資法人の保有している不動産は、再生可能エネルギー発電設備の用に供する不動産であるため、貸借対照表計上額及び期末評価額については、再生可能エネルギー発電設備及び不動産の一体の金額を記載しています。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増加額のうち主要な増加理由は太陽光発電設備5発電所の取得(8,700,484千円)によるものであり、当期減少額のうち、主要な減少理由は減価償却費(89,236千円)の計上によるものです。

(注4) PwCサステナビリティ合同会社より取得した2018年12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されたレンジによる評価額から、本投資法人が投資法人規約第36条第2項第1号に従い算出した中間値の合計額を記載しております。

なお、再生可能エネルギー発電設備等に関する2018年6月期（第1期）及び2018年12月期（第2期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

前期（自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）

本投資法人の事業は、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業の単一事業であるため、記載を省略していません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

本投資法人の事業は、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業の単一事業であるため、記載を省略していません。

2. 関連情報

前期（自 2017年10月10日 至 2018年6月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
東京インフラ電力合同会社	178,069	再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2017年10月10日 至 2018年6月30日		当期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	
1口当たり純資産額	94,853円	1口当たり純資産額	90,546円
1口当たり当期純損失（△）	△5,521円	1口当たり当期純利益	654円
<p>なお、1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益又は1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2017年10月10日 至 2018年6月30日		当期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	
当期純損失（△）	△6,691千円	当期純利益	16,147千円
普通投資主に帰属しない金額	—	普通投資主に帰属しない金額	—
普通投資口に係る当期純損失（△）	△6,691千円	普通投資口に係る当期純利益	16,147千円
期中平均投資口数（口）	1,212口	期中平均投資口数（口）	24,689口

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降2018年12月31日現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額 (百万円)		発行済投資口の総口数 (口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年10月10日	私募設立	120	120	1,200	1,200	(注1)
2018年5月31日	第三者割当増資	10	130	100	1,300	(注2)
2018年9月26日	公募増資	4,020	4,150	43,400	44,700	(注3)
2018年10月23日	第三者割当増資	124	4,274	1,339	46,039	(注4)

(注1) 設立時における投資口の引受けの申込人は、本資産運用会社です。なお、この投資口は本資産運用会社からアドバンテックに対して譲渡されています。

(注2) 1口あたり発行価格100,000円にて、純資産の増額を目的としてアドバンテックに対して新投資口を追加発行しました。

(注3) 1口あたり発行価格97,000円（発行価額92,635円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とした公募により新投資口を発行しました

(注4) 1口当たり発行価額92,635円にて、第三者割当による新投資口の発行を行いました。

4. 役員の異動

- (1) 投資法人の役員の異動
当期中の異動はありません。

- (2) 管理会社の役員の異動
当期中の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

(2018年12月31日現在)

資産の種類	保有総額 (注1) (千円)	資産総額に対する比率 (注2) (%)
信託再生可能エネルギー発電設備	7,604,704	74.4
信託不動産	894,279	8.7
信託借地権	112,069	1.1
信託工具、器具及び備品	195	0.0
信託再生可能エネルギー発電設備等計	8,611,248	84.2
預金・その他資産	1,610,047	15.8
資産総額計	10,221,295	100.0

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額によっています。

(注2) 資産総額に対する比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

2018年12月31日現在における本投資法人の保有する信託再生可能エネルギー発電設備等の概要は以下のとおりです。

設備の区分等	No.	名称	所在地	取得年月日	敷地面積(m ²)	調達価格(円/kwh)	認定日(注)	調達期間満了日
太陽光発電設備	1	TI龍ヶ崎太陽光発電所	茨城県龍ヶ崎市	2018年10月1日	20,771	36	2013年10月17日	2034年4月27日
太陽光発電設備	2	TI牛久太陽光発電所	茨城県牛久市	2018年10月1日	37,230	36	2013年12月16日	2034年10月29日
太陽光発電設備	3	TI鹿沼太陽光発電所	栃木県鹿沼市	2018年10月1日	27,748	36	2013年11月26日	2035年2月25日
太陽光発電設備	4	TI矢吹太陽光発電所	福島県西白河郡矢吹町	2018年10月1日	319,010	40	2013年2月1日	2035年3月24日
太陽光発電設備	5	TI釧路太陽光発電所	北海道釧路郡釧路町	2018年10月1日	77,339	36	2013年5月13日	2036年12月1日

(注) 「認定日」は、各保有資産に係る太陽光発電設備について改正前の再エネ特措法第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。各保有資産については、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とみなされています。

物件番号	名称	認定事業者等の名称	特定契約の相手方の名称	取得価格 (百万円)	期末評価価値 (百万円)	インフラ資産等の資産の評価に関する事項 (百万円) (上段：設備) (下段：不動産)	当期末帳簿価額 (百万円)
1	TI 龍ヶ崎 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	564	638	490	439
						148	141
2	TI 牛久 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	884	971	786	729
						185	171
3	TI 鹿沼 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	509	536	490	482
						45	43
4	TI 矢吹 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	東北電力株式会社	5,815	6,473	5,732	5,216
						741	619
5	TI 釧路 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	北海道電力株式会社	752	848	816	736
						32	30
合計				8,524	9,467	8,314 1,152	8,611

(注1) 「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。）を記載しています。

(注2) 「期末評価価値」は、PwC サステナビリティ合同会社がレンジにより算出した再生可能エネルギー発電設備及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を含む一体の評価額から、本投資法人が投資法人規約第36条第2項第1号に従い算出した中間値を記載しております。

(注3) インフラ資産等の資産の価値の評価に関する事項の上段には、上記（注2）の評価額より、大和不動産鑑定株式会社が算出した不動産鑑定評価額を控除した想定再生可能エネルギー発電設備の評価額を記載しており、下段には、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書に記載の金額を記載しています。不動産には不動産の地上権又は賃借権も含まれます。

(注4) 当期末帳簿価額の上段には、再生可能エネルギー発電設備の当期末帳簿価額を、下段には不動産の当期末帳簿価額を記載しています。

(3) 再生可能エネルギー発電設備の稼働状況

月次発電量実績

	物件数	パネル出力 (kW)	発電量予測値 (kWh) (注2) (A)	発電量実績値 (kWh) (注3) (B)	差異 (kWh) (B)-(A)
2018年10月 (注1)	5	20,072.08	1,880,341	1,746,599	-133,742
2018年11月	5	20,072.08	1,544,069	1,663,093	+119,024
2018年12月	5	20,072.08	1,477,445	1,299,011	-178,434
合計	-	-	4,901,855	4,708,703	-193,152

(注1) 本投資法人の当期営業期間は2018年7月1日から2018年12月31日までですが、資産の取得日が2018年10月1日（実質的な運用開始日）であるため、2018年10月より記載しています。

(注2) 「発電予測値」とは、超過確立P（パーセントイル）50の数値（50%の確立で達成可能と見込まれる数値を意味します。）としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量の予測値の合計をいいます。

(注3) 「発電量実績値」は、発電監視システムで把握可能なデータを基に集計しています。

（4）個別再生可能エネルギー発電設備の収支状況
第2期（自2018年7月1日 至 2018年12月31日）（注1）

（単位：千円）

物件番号	ポート フォリオ 合計	1	2	3	4	5
物件名		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	TI矢吹太陽 光発電所	TI釧路太陽 光発電所
再生可能エネルギー発電設備等の賃 貸収入						
最低保証賃料	152,651	9,713	15,532	10,060	101,666	15,677
実績連動賃料	12,227	931	1,884	-	8,227	1,183
付帯収入	26	26	-	-	-	-
再生可能エネルギー発電設備等の賃 貸事業収入（小計A）	164,906	10,672	17,417	10,060	109,894	16,860
再生可能エネルギー発電設備等の賃 貸費用						
公租公課	-	-	-	-	-	-
修繕費	3,840	522	1,277	45	1,974	22
保険料	1,862	102	173	114	1,279	192
減価償却費	89,236	5,399	8,756	5,697	61,372	8,010
支払地代	2,370	-	416	578	1,054	320
信託報酬	880	159	158	157	238	167
その他賃貸費用	3	0	1	0	0	0
再生可能エネルギー発電設備等の賃 貸費用（小計B）	98,194	6,184	10,783	6,594	65,919	8,713
再生可能エネルギー発電設備等の賃 貸事業損益（A-B）	66,711	4,488	6,634	3,465	43,975	8,147

（注1）本投資法人の当期営業期間は2018年7月1日から2018年12月31日までですが、資産の取得日が2018年10月1日（実質的な運用開始日）であるため、運用期間は92日です。