

2019年6月26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 高橋 衛  
 問合せ先 代表取締役副社長 兼 菊池 正英  
 インフラファンド本部  
 投資運用部長  
 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、2019年6月26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)	媒介の有無	取得予定価格 (百万円)(注3)	取得先
S-26	LS 飯能美杉台発電所	埼玉県飯能市	なし	758	三幸オフィスマネジメント株式会社
合計				758	—

(注1) 「LS」とは、本投資法人が取得する太陽光発電所のシリーズ名である「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、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、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。

- (1) 売買契約締結日 : 2019年6月26日  
 (2) 取得予定日 : 2019年6月28日（引渡決済日）  
 (3) 取得先 : 三幸オフィスマネジメント株式会社  
 (4) 取得資金 : 2019年6月26日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金(注)及び自己資金  
 (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「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 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、2019年6月26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、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」は、本日現在における特定契約の当事者のうち同契約に基づき電気の供給を約している者を記載しています。また、「買取電気事業者」、「買取価格」及び「受給期間満了日」は、取得予定資産の取得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、取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地（複数ある場合にはそのうちの一つ）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。
- ・ 「面積」は、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、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、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、取得予定資産に係る太陽光発電設備が運転（ただし、試運転を除きます。）を開始し、当該時点の特定契約に基づき最初に再生可能エネルギー電気の供給を開始した日を記載しています。
- ・ 「残存調達期間」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備における、当該資産の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、取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達期間の満了日を記載しています。
- ・ 「調達価格」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達価格（ただし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。
- ・ 「パネルの種類」は、イー・アンド・イースリユーションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの発電素子を記載しています。
- ・ 「パネル出力」は、イー・アンド・イースリユーションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの最大出力を記載しています。
- ・ 「パネル設置数」は、イー・アンド・イースリユーションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの設置枚数を記載しています。
- ・ 「パネルメーカー」は、イー・アンド・イースリユーションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールのメーカーを記載してい

ます。

- ・ 「パワーコン供給者」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、取得予定資産に係る太陽光発電設備におけるパワーコンディショナー（以下「PCS」といいます。）のメーカーを記載しています。
  - ・ 「EPC 業者」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備の建設に係る工事請負業者を記載しています。
  - ・ 「発電出力」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備の太陽電池モジュール容量と PCS 容量のいずれか小さい方の数値を記載しています。
  - ・ 「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、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、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、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 は、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。なお、「想定設備利用率」は、「年間発電量 (kWh) ÷ (当該太陽光発電設備の定格容量 (kW) × 8760 時間 (h)) × 100」で表されます。当該計算式で用いられている太陽光発電設備の定格容量は、当該設備に係る各太陽電池モジュールの最大出力にパネル設置枚数を乗じて算出した値です。
  - ・ 「架台基礎構造」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備におけるモジュール架台基礎構造を記載しています。
  - ・ 設備の「権利形態」は、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、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、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、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保守管理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、2019 年 6 月 26 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、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、取得予定資産の現所有者等から提供を受けた数値及び情報（会計監査等の手続は経ていません。）を原則としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報にすぎず、当該数値又は情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。「実績売電量」は、買取電気事業者が発行する「購入電力量のお知らせ」等の明細に記載された購入電力量に基づき、当該月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量及び当該月の翌月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量の合計額を記載しています。なお、かかる売電量は、日本において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではありません。また、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、取得予定資産について、前提となる状況が本投資法人による取得後と同一とも限りません。したがって、過年度の発電状況は、将来の発電量と必ずしも一致せず、それらを担保、保証又は予測するものでもなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(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、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) 特定資産の概要

S-26	LS 飯能美杉台発電所	分類	太陽光発電設備等		
<b>資産の概要</b>					
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	2019年6月28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	758,200,000円	特定契約の概要	発電事業者	株式会社 タカラレーベン	
発電所の評価額 (価格時点)	750,000,000円 ～1,200,000,000円 (2019年2月28日)		買取電気事業者	東京電力エナジーパートナー株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	460,000,000円 (2019年2月28日)		買取価格	32円/kWh	
			受給期間満了日 (注)	2015年12月10日 (同日を含む。)から 起算して240月経過 後最初の検針日の前 日	
所在地	埼玉県飯能市美杉台6丁目				
土地	地番	7番1他6筆	設備(注)	パネルの種類	CIS
	用途地域	市街化区域		パネル出力	2,402.40kW
	面積	48,837m <sup>2</sup>		パネル設置数	14,560枚
	権利形態	所有権		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	2015年2月13日	パワコン供給者	富士電機株式会社	
	供給開始日	2015年12月10日	EPC業者	佐田建設株式会社	
	残存調達期間	16年5か月	発電出力	1,990.00kW	
			想定年間発電 電力量	初年度 2,899.15MWh 10年度 2,754.20MWh 20年度 2,609.24MWh	
			想定設備利用 率	初年度 13.78% 10年度 13.09% 20年度 12.40%	
	調達期間 満了日	2035年12月9日	架台基礎構造	スクリー杭基礎	
	調達価格	32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	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（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、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り、これらのリスクを適切に管理します。
本資産の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

**特記事項**

- ・本物件の隣地との一部の境界について、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。
- ・本物件に存する雨水集水桝2個が本物件から西側隣地に越境しています。かかる越境については、飯能市長から当該越境部分の占用に関する許可を取得しています。
- ・本物件に存するフェンス2箇所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、飯能市長から当該越境部分の占用に関する許可を取得しています。
- ・本物件に存する蛇籠9個及び既設集水桝への側溝の接続部分2箇所が本物件から西側隣地に越境しています。かかる越境については、飯能市長から当該越境部分の占用に関する許可を取得しています。
- ・本物件の土地と土地の間において、電線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、飯能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>

本物件は埼玉県飯能市内にあります。西武池袋線「飯能」駅の南西側約 2.8km、「所沢」駅周辺まで約 20km に位置しています。

<気象条件>

近傍の気象観測点である、青梅の年間日照時間は 1,888.6 時間であり、全国平均 (1,896.5 時間) と同程度の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。

**過年度の発電状況**

対象期間	自	2018年5月1日			
	至	2019年4月30日			
実績売電量	2018年5月分	2018年6月分	2018年7月分	2018年8月分	
	325,842KWh	263,443KWh	305,974KWh	290,790KWh	
	2018年9月分	2018年10月分	2018年11月分	2018年12月分	
	205,233KWh	193,209KWh	176,477KWh	202,196KWh	
	2019年1月分	2019年2月分	2019年3月分	2019年4月分	

	441,927KWh	481,140KWh	545,347KWh	619,642KWh
--	------------	------------	------------	------------

#### (4) 賃貸借の概要

取得予定資産について、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。

「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、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、各年の6月1日から起算して1年ごとに合計した各年ごとの合計額を記載しています。ただし、1年目については、2019年6月28日から2020年5月31日までとし、当該発電設備等賃貸借契約に定める2019年6月の最低保証賃料額から日割にて算出された額を用いて各月の最低保証賃料額の合計額を記載し、また、20年目については、2038年6月1日から2039年6月27日までとし、当該発電設備等賃貸借契約に定める2039年6月の最低保証賃料額から日割にて算出された額を用いて各月の最低保証賃料額の合計額を記載しています。なお、日割計算には1円未満の端数を切り捨てた額を用いています。

#### S-26 LS 飯能美杉台発電所

賃借人	株式会社タカラレーベン
賃貸借期間	2019年6月28日から2039年6月27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"> <li>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。</li> <li>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"> <li>実績売電収入（x）が想定売電収入（y）以下の場合  <math display="block">X=0+z \times 0.5</math> </li> <li>実績売電収入（x）が想定売電収入（y）より多い場合  <math display="block">X=(x-y+z) \times 0.5</math> </li> </ol> <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し、「z」は、小売電気事業者に対する卸供給に関して当該月に賃借人が小売電気事業者から受領した金額（もしあれば）とする。</p> </li> <li>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"> <li>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</li> <li>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。）</li> </ol> </li> <li>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。</li> </ol>
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貸人に対する一切の債務を担保するため、賃貸人

	に対し、敷金として、当該決算期の存する暦年の1年分の最低保証賃料の4分の1相当額（なお、1円未満の端数を生じた場合は、当該端数は切り捨てる。）を交付するものとする。				
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2029年6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する。ただし、当該解約の通知は、2028年12月31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。</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
	79,973,127円	86,425,915円	85,983,786円	85,541,658円	85,099,546円
	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	84,657,434円	84,215,323円	83,773,211円	83,331,099円	82,888,987円
	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	82,446,875円	82,004,764円	81,562,651円	81,120,539円	80,678,410円
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
80,236,284円	55,240,588円	24,797,512円	24,659,354円	26,457,102円	

#### (5) 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、2036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-26 LS 飯能美杉台発電所

評価価値	750,000,000円～1,200,000,000円		
評価機関	PwC サステナビリティ合同会社		
価格時点	2019年2月28日		
項目	内容	概要等	
割引率 (WACC)	非課税期間	1.3%	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(2014年3月から2019年2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	1.1%	
評価価値	1,200,000,000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2014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	750,000,000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	—		

(6) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律並びに国土交通省の定める不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、シービーアールイー株式会社に取得予定資産の土地の鑑定評価を委託し作成された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-26 LS 飯能美杉台発電所

鑑定評価額(土地)	460,000,000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	2019年2月28日	
項目	内容	概要等

DCF 法による価格 (設備及び土地)	924,000,000 円	—
割引率	4.0%	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)	884,000,000 円	—
土地積算価格比	49.75%	—
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		—

(7) 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。

(8) 地震評価報告書の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、設計図書、仕様書等をもとに、震動による被害、液状化による被害、津波による被害を考慮した総合的な評価結果に基づき、地震による太陽光発電設備の PML 値（予想最大損失率）（注）を算定しています。同社作成の「地震・津波リスク評価報告書－ PML 評価（Phase1）－」に記載された取得予定資産に係る発電設備の PML 値は、下表のとおりです。地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件 番号	物件名称	地震リスク評価報告書	
		調査業者	PML 値（注） （%）
S-26	LS 飯能美杉台発電所	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

（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。

(9) オペレーター兼賃借人兼発電事業者の概要

取得予定資産のオペレーター兼賃借人兼発電事業者は、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。2013 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、開発済の資産は、2019 年 5 月末時点で、33 の太陽光発電所（合計 102.78MW）に至っています。当該運営業務に携わる人員は本日現在 10 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 (2019 年 3 月 31 日現在) (注)
設 立 年 月 日	1972 年 9 月 21 日
純 資 産	47,734 百万円 (2019 年 3 月 31 日現在) (注)
総 資 産	184,893 百万円 (2019 年 3 月 31 日現在) (注)
大 株 主 及 び 持 株 比 率 (2019 年 3 月 31 日現在) (注)	1. 村山 義男 25,633 千株(23.64%) 2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 4,806 千株(4.43%) 3. JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT 2,482 千株(2.29%)
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、2019 年 6 月 26 日現在において、本投資法人の発行済投資口数の 14.2%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本管理会社の親会社 (出資割合 100%) であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	当該会社より本管理会社に 2 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、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。

(注) 資本金、純資産、総資産並びに大株主及び持株比率については、株式会社タカラレーベン作成の 2019 年 6 月 5 日付「第 47 期定時株主総会招集ご通知」に掲載されている連結貸借対照表 (2019 年 3 月 31 日現在) に基づき記載しています。ただし、大株主の持株数については千株未満を切り捨てて記載しています。

### 3. 資産取得者等の状況

#### (1) 取得先の概要

取得予定資産の取得先の概要は以下のとおりです。

名 称	三幸オフィスマネジメント株式会社
所 在 地	東京都中央区銀座四丁目6番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 御代 元
事 業 内 容	不動産売買仲介、アセットマネジメント、リーシングマネジメント、コンサルティング
資 本 金	100百万円(2019年4月30日現在)
設 立 年 月 日	2011年12月13日
純 資 産	非開示(注)
総 資 産	非開示(注)
大株主及び持株比率	非開示(注)
投資法人・管理会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人及び本管理会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人及び本管理会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人及び本管理会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本管理会社の関連当事者には該当しません。

(注) 純資産、総資産並びに大株主及び持株比率については、取得先からの承諾が得られていないため、記載していません。

## (2) 資産取得者等の状況

特別な利害関係にある者に準じると考えられる者（注）からの資産の取得は以下のとおりです。

（注）前所有者は特別な利害関係にある者ではありませんが、前々所有者の売却時期及び本投資法人の取得時期の調整を目的として、特別な利害関係にある者である前々所有者が本投資法人への1年以内の譲渡を前提とし前所有者と取引を行いましたので、前所有者を特別な利害関係にある者に準じると考えられる者として取り扱っています。

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	三幸オフィスマネジメント株式会社	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	投資運用目的で取得	再生可能エネルギー発電設備運用目的で取得	—
取得価格	非開示（注1）	—（注2）	—
取得時期	2019年3月	2015年3月	—

（注1）土地及び発電設備の取得価格については、前所有者からの承諾が得られていないため、記載していません。

（注2）前々所有者が1年を超えて所有している物件であるため、前々所有者の取得価格の記載を省略しています。

## 4. 媒介の概要

該当事項がありません。

## 5. 今後の見通し

取得予定資産の取得に伴う2019年11月期（第8期）（2019年6月1日～2019年11月30日）、2020年5月期（第9期）（2019年12月1日～2020年5月31日）の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。なお、2019年1月15日付で公表した2019年5月期（第7期）（2018年12月1日～2019年5月31日）の運用状況の予想については、変更はありません。

以上

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

<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

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	1,356	4.4	2016年6月2日
S-02	LS 筑西発電所	茨城県筑西市	575	1.9	2016年6月2日 2017年10月12日
S-03	LS 千葉若葉区発電所	千葉県千葉市	337	1.1	2016年6月2日 2017年11月16日
S-04	LS 美浦発電所	茨城県稲敷郡美浦村	592	1.9	2016年6月2日 2017年11月27日
S-05	LS 霧島国分発電所	鹿児島県霧島市	972	3.1	2016年6月2日
S-06	LS 匝瑳発電所	千葉県匝瑳市	693	2.2	2016年6月2日
S-07	LS 宮城大郷発電所	宮城県黒川郡大郷町	850	2.7	2016年6月2日
S-08	LS 水戸高田発電所	茨城県水戸市	1,037	3.3	2016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	734	2.4	2016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	1,315	4.2	2016年6月2日
S-11	LS 神栖波崎発電所	茨城県神栖市	491	1.6	2017年2月7日
S-12	LS つくば房内発電所	茨城県つくば市	1,013	3.3	2017年6月1日
S-13	LS 鉾田発電所	茨城県鉾田市	760	2.5	2017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	8,782	28.3	2017年6月1日
S-15	LS 藤岡 A 発電所	栃木県栃木市	271	0.9	2017年6月1日
S-16	LS 稲敷荒沼 1 発電所	茨城県稲敷市	1,061	3.4	2017年6月1日 2017年10月2日
S-17	LS 藤岡 B 発電所	栃木県栃木市	1,189	3.8	2017年6月1日
S-18	LS 稲敷荒沼 2 発電所	茨城県稲敷市	483	1.6	2017年6月1日
S-19	LS 桜川下泉発電所	茨城県桜川市	1,098	3.5	2017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	532	1.7	2017年12月1日
S-21	LS 静岡御前崎発電所	静岡県御前崎市	493	1.6	2018年2月28日
S-22	LS 三重四日市発電所	三重県四日市市	805	2.6	2018年6月1日
S-23	LS 桜川中泉発電所	茨城県桜川市	1,165	3.8	2018年6月1日
S-24	LS 白浜発電所	和歌山県西牟婁郡上富田町	3,146	10.2	2018年6月1日
S-25	LS 高萩発電所	茨城県高萩市	485	1.6	2018年6月1日
S-26	LS 飯能美杉台発電所	埼玉県飯能市	758	2.4	2019年6月28日
ポートフォリオ合計			31,000	100.0	—

(注1)「価格」は保有資産についてはその評価価値を、取得予定資産についてはその取得予定価格をそれぞれ用いています。なお、保有資産の評価価値は、PwC サステナビリティ合同会社より取得した、2018年11月30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用いています。

(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。