



2020年1月10日

各位

インフラファンド発行者名
 エネクス・インフラ投資法人
 代表者名 執行役員 山本 隆行
 (コード番号 9286)

管理会社名
 エネクス・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 山本 隆行
 問合せ先 取締役兼財務経理部長 大村 達実
 TEL: 03-4233-8330

国内インフラ資産の取得に関するお知らせ

エネクス・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エネクス・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、下記1物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得先は、本管理会社の「利害関係者取引規則」に定める本投資法人の利害関係者に該当することから、本管理会社は、利害関係者取引規則に基づき、本投資法人の役員会その他の必要な審議及び決議を経ていきます。

記

1. 取得の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地(注2)	取得予定価格(百万円) (注3)
S-06	長崎琴海太陽光発電所(注4)	長崎県長崎市	1,097

- (注1) 「物件番号」は、太陽光発電設備等についてはSと分類し番号を付しています。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(複数ある場合にはそのうちの一つ)の登記簿上の記載に基づいて記載しています。ただし、いずれも市町村までの記載をしています。以下同じです。
 (注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産の売買契約に定める売買金額(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。)に記載しています。以下同じです。
 (注4) 本書の日付現在の名称は「長崎市琴海戸根町斧木場(1)MS発電所」ですが、「長崎琴海太陽光発電所」に変更手続中であるため、本書における発電所名は、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

- (1) 取得決定日 : 2020年1月10日
 (2) 売買契約締結日 : 2020年1月10日
 (3) 代金支払日及び取得予定日 : 2020年1月17日
 (4) 取得先 : 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
 (5) 取得資金 : 2020年1月10日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金(注)。
 (6) 決済方法 : 取得予定日に全額支払
 (7) 媒介の有無 : 無

(注) 当該借入金の詳細につきましては、本日付で公表した「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

以下の表は、本投資法人の取得予定資産の概要を表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)。個別物件表に記載されている各種用語については、以下をご参照ください。

なお、個別物件表は、別途注記等をする場合を除き、いずれも2019年12月末日現在における情報に基づいて記載しています。



(イ) 「分類」欄について

- ・ 「分類」は、再生可能エネルギー源に基づく再生可能エネルギー発電設備等の分類を記載しています。

(ロ) 「資産の概要」欄の記載について

- ・ 「発電所の評価額」は、PwCサステナビリティ合同会社が作成したバリュエーションレポート記載の設備の評価価値を記載しています。評価価値は、現在及び将来における当該評価価値による発電設備の売買の可能性を保証又は約束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。
- ・ 「土地の鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所が作成した鑑定評価書記載の土地の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による土地の売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所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。
- ・ 「特定契約の概要」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における特定契約の内容を記載しています。
- ・ 特定契約の概要の「発電事業者」、「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。
- ・ 土地の「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 土地の「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。
- ・ 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「権利形態」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地に関して本投資法人が取得する権利の種類を記載しています。
- ・ 設備の「認定日」は、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「再エネ特措法」といいます。）に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における設備認定を受けた日を記載しています。なお、取得予定資産については、2017年4月1日付で電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法等の一部を改正する法律（平成28年法律第59号）による改正後の再エネ特措法に基づく認定を受けたものとみなされています。
- ・ 設備の「供給開始日」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等が運転（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。
- ・ 設備の「残存調達期間」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における、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。
- ・ 設備の「調達期間満了日」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における調達期間の満了日を記載しています。
- ・ 設備の「調達価格」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における調達価格（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。
- ・ 設備の「パネルの種類」は、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等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。
- ・ 設備の「パネル出力」は、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパネル出力（太陽光パネルの定格出力



の合計)を記載しています。

- ・ 設備の「パネル設置数」は、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等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。
- ・ 設備の「パネルメーカー」は、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等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。
- ・ 設備の「パワコン供給者」は、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等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。
- ・ 設備の「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。
- ・ 設備の「発電出力」は、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等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。
- ・ 設備の「想定年間発電電力量」は、近傍気象観測所における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、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」に記載された、取得予定資産に係る太陽光発電設備等についての各年度の発電電力量のうち、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。
- ・ 設備の「想定設備利用率」は、近傍気象観測所における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、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」に記載された、取得予定資産に係る太陽光発電設備等についての各年度の設備利用率のうち、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。
- ・ 設備の「架台基礎構造」は、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるモジュール架台基礎構造を記載しています。
- ・ 設備の「権利形態」は、本投資法人が取得する太陽光発電設備等に係る権利の種類を記載しています。
- ・ 「オペレーター」は、取得予定資産の取得予定日において、そのオペレーターとなる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、その主要なO&M業務に関して有効なO&M業務委託契約を締結している業者を記載しています。
- ・ 「特記事項」の記載については、原則として、2020年1月10日現在の情報をもとに、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。

(ハ) 「賃貸借の概要」欄について

- ・ 「賃貸借の概要」は、取得予定資産について、取得予定日において効力を有する予定の発電施設等賃貸借契約の内容等を記載しています。
- ・ 賃貸借の概要の「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」及び「違約金」は、取得予定資産の取得予定日において効力を有する発電施設等賃貸借契約の内容を記載しています。
- ・ 「基本賃料」は、当該発電施設等賃貸借契約等に定める各月の基本賃料額を、賃貸開始日から起算して1年ごと(1年目については、賃貸開始日である2020年1月17日から本投資法人の第3期(2020年11月期)決算日である2020年11月30日までの期間。また、最終年度については、その直前年度の末日の翌日から賃貸借期間満了日までの期間。以下同じです。)に合計した各事業年度ごとの合計額を記載しています。



- 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施設等賃貸借契約において、契約更改の方法については特段規定がないため記載していません。

(二) 「本物件の特徴」欄について

- 「本物件の特徴」は、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」及び一般社団法人日本不動産研究所作成の「不動産鑑定評価書」の記載等に基づき、また、一部において本管理会社が入手した資料に基づいて、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(ホ) 「過年度の発電状況」欄について

- 「過年度の発電状況」は、取得予定資産の前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。「実績売電量」は、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を記載しています。なお、かかる売電量の算出方法は、取得予定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。

(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拡大を図るものです。

物件番号	S-06	物件名称	長崎琴海太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等
資産の概要					
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・地上権				
取得予定日	2020年1月17日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備等		
取得予定価格	1,097,100,000円	特定契約の概要	発電事業者	北九州太陽光発電合同会社	
			電気事業者	九州電力株式会社	
発電所の評価額 (価格時点)	944,000,000円～ 1,218,000,000円 (2019年10月31日)		買取価格	36円/kWh	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	58,700,000円 (2019年12月1日)		受給期間満了日	2019年3月22日(同日を含みます。)から240月経過後最初の検針日の前日(注1)	
所在地	長崎県長崎市琴海戸根町字斧木場西平				
土地	地番	1981番28		パネルの種類	多結晶シリコン
	用途地域	都市計画区域外		パネル出力	2,661.12kW
	面積	25,501㎡(注2)		パネル設置数	9,856枚
	権利形態	地上権		パネルメーカー	株式会社ウエストホールディングス
設備	認定日	2014年3月14日	設備	パソコン供給者	東芝三菱電機産業システム株式会社
				EPC業者	株式会社ウエストエネルギーソリューション



	供給開始日	2019年3月22日		発電出力	1990.0kW	
	残存調達期間	19年2か月		想定年間 発電電力量	初年度	3,181,480kWh
					10年度	3,041,494kWh
					20年度	2,834,699kWh
	調達期間 満了日	2039年3月21日		想定設備 利用率	初年度	13.65%
10年度			13.05%			
調達価格	36円/kWh	架台基礎構造	杭基礎			
オペレーター	エネクス電力株式会社	O&M業者	エネクスエンジニアリング&サービス株式会社			

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（利益相反に関するリスク、再生可能エネルギー発電設備の工作物責任に関するリスク）については、いずれも本管理会社の定めるリスク管理方針に基づき、リスクを特定・把握・認識し、リスクリミットを設け、本物件の取得に際してリスク低減の方策を実施するとともに、リスク発現時にはリスク削減を行うこととし、当該方針に適合した運用によりこれらのリスクを適切に管理します。

本物件の公共的性質

- ・ 枯渇の懸念がない再生可能エネルギーを普及させることにより、我が国のエネルギー自給率を向上させ、エネルギー安全保障及び持続可能な社会の実現に貢献します。
- ・ CO₂（二酸化炭素）を排出しない安全性の高い再生可能エネルギーの導入により、地球温暖化等の環境問題の改善及び地方創生に貢献します。

特記事項

- ・ 本物件の土地については、土地所有者（法人）を地上権設定者、北九州太陽光発電合同会社を地上権者とする地上権が設定され登記がなされています。本投資法人取得後の地上権設定契約の概要は以下のとおりです。

（地上権設定契約の概要）

地上権設定者：法人（注3）

地上権者：本投資法人

存続期間：2019年2月28日から2044年5月31日まで

地代：非開示（注3）

敷金・保証金：なし

契約更新：なし

地代改定：期間中は不可。

中途解約：なし

譲渡承諾：原則、事前の書面による同意のある場合を除き、契約上の地位又は権利若しくは義務を第三者に譲渡することはできません。

(注1) 記録型計量器により計量する場合で、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1)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。

(注2) 送電設備が所在する土地の一部、進入路として使用権限を取得している用地及び埋設ケーブルの設置及び使用等を目的とした地役権が設定されていますが、当該土地の面積は含んでいません。

(注3) 地上権設定者より開示の承諾が得られていないため、非開示とします。なお、地上権設定者は、いずれも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。）に定める本管理会社の利害関係人等ではありません。

賃貸借の概要

賃借人	北九州太陽光発電合同会社
賃貸借期間	2020年1月17日から2040年1月16日まで
賃料	各月の賃料は、以下に定めるところに従い計算するものとする。 (i) (a) 賃貸借期間における、太陽光発電設備（以下、本項目において「本件発電施設」という。）の各計算期間内の各月のP50の発電量予測（注1）の合計値の90%に本件発電施設に適用される買取価格を乗じて得られる金額、及び、(b) 当該計算期間内の各月の発電量の合計値が、当該計算期間内の各月のP50の発電量予測の合計値の90%を超過する場合には、当該超過部分のうち100%



	<p>までに相当する金額はその全額、さらに100%を超過する場合には当該超過部分のうち25%に相当する金額の合計額から、(ii)本件発電施設の各計算期間内の売電収入に応じた電気事業税及び消費税相当額の年間想定額の12分の6に相当する金額その他本件事業に伴う公租公課の支払に必要な金額として賃貸人及び借借人が別途合意する金額の合計額に、各計算期間における上記(i)の金額を乗じ、各計算期間における売電収入の総額で除した金額、及び(iii)オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに当該計算期間内に支払う固定報酬、O&M契約に基づきO&M業者に当該計算期間内に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃貸人及び借借人が合意した支払金額を控除して得られる金額に消費税相当額を加算した金額。ただし、6か月未満の期間については、上記(i)、(ii)及び(iii)を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。</p>				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	賃貸人又は借借人は、期間満了日の6か月前までに、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人及び借借人は、再契約の締結につき誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合は再契約を締結するものとする。				
賃料改定について	該当事項はありません。				
中途解約について	<ol style="list-style-type: none"> 1. 賃貸人又は借借人は、その相手方に対して書面により通知の上、本契約を2029年11月30日付で解約することを申し入れることができるものとする。ただし、当該解約の通知は、2029年5月31日（ただし、当該日が賃貸人及び本管理会社の営業日でない場合は、その前営業日とする。）までに相手方に到達しなければならない、当該日に到達しない場合、解約の効力は生じないものとする。 2. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び借借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び（必要となる場合）内容について、誠実に協議するものとする。 				
違約金	該当事項はありません。				
基本賃料（注2）	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
	77,122千円	82,876千円	81,811千円	80,817千円	80,045千円
	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	79,257千円	78,864千円	78,417千円	77,946千円	77,279千円
	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	76,649千円	75,965千円	75,262千円	74,723千円	74,009千円
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
	73,431千円	72,797千円	72,170千円	71,597千円	25,499千円

(注1) 近傍気象観測所における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の数値に、九州電力エリアにおける出力抑制を加味して算出された数値として、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」に記載された数値を前提としており、「想定年間発電電力量」に記載された各数値とは異なります。

(注2) 本「(1) 取得予定資産の概要」における各事業年度の基本賃料の額は、千円未満を切り捨てて記載しています。

本物件の特徴	
■ 物件特性	
本発電所における発電量の算出に用いる気象データを得た気象観測所は、以下のとおりであり、期間は1990年1月から2018年12月を対象としています。	
近傍の気象観測所	大瀬戸
METPV-11で使用した地点名	大瀬戸
日射量の経年変動で使用した気象観測所	福岡市、長崎市、佐賀市、熊本市、宮崎市、大分市、鹿児島市、福岡県飯塚市、熊本県人吉市、宮崎県都城市、大分県日田市、鹿児島県阿久根市
雪の影響で使用した気象観測所	長崎
< 立地 >	
本物件はJR長崎本線「道ノ尾」駅から北西方約19km（道路距離をいいます。以下同じです。）、大村湾を東西に臨む尾根上に所在します。	
< 日照時間 >	
近傍の気象観測所における過去20年間の年間平均日照時間は1,807.6時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に近い地域であるといえます。	



<p><風速> 大瀬戸における平均風速は、2.4m/s、最大瞬間風速は2012年の30.6m/sです。</p> <p><積雪深> 長崎における最深積雪記録は17cmです。</p> <p><落雷> 本発電所の事業地点を含む10kmメッシュの範囲における過去5年間の落雷頻度は、総落雷数は1,144回、全国平均が1,010回であるため、落雷リスクはやや高い地域であるといえます。</p>

過年度の発電状況				
対象期間	自 2018年12月1日			
	至 2019年11月30日			
実績売電量	2018年12月分	2019年1月分	2019年2月分	2019年3月分
	—	—	—	—
	2019年4月分	2019年5月分	2019年6月分	2019年7月分
	254,448kWh	349,368kWh	297,408kWh	230,352kWh
	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分
	249,672kWh	282,792kWh	282,768kWh	228,960kWh

(2) 担保提供の状況

本投資法人は取得予定資産の取得のため、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の新規借入れを行います。当該借入れに際し、本投資法人、借借人又は借借人の社員を担保権設定者とし、当該借入れに係るエージェント、貸付人及び金利スワップ提供者を担保権者とし、本投資法人、借借人又は借借人の社員が取得、所有又は保有する資産を担保対象物とする第一順位の各担保権（金利スワップ提供者のためには根担保権）及び本投資法人又は借借人が当事者となる各契約上の地位譲渡予約に係る予約完結権がそれぞれ設定される予定です。なお、新規借入れ及び金利スワップ契約の締結については、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」及び「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) オペレーターの概要

取得予定資産のオペレーターは、エネクス電力株式会社であり、その概要は以下のとおりです。

名 称	エネクス電力株式会社
所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 清水 誠
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・産業用電力及び蒸気の生産、供給、販売 ・電気事業者向け電力の生産、供給、販売 ・再生可能エネルギーの生産、供給、販売
資 本 金	100 百万円(注)
設 立 年 月 日	2002年8月
大 株 主 及 び 持 株 比 率	伊藤忠エネクス株式会社 100%
本投資法人・本管理会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本管理会社の親会社の子会社（出資比率 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	本投資法人とオペレーターとの間には、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人は、取得予定資産の取得先兼借借人及びオペレーターとの三者間でオペレーター業務委託契約を締結しています。
関 連 当 事 者 等 へ の 該 当 状 況	オペレーターは、本投資法人・本管理会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は投信法に定める利害関係人等及び本管理会社の



	利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。
--	---------------------------

(注) 伊藤忠エネクス株式会社の2019年6月19日付有価証券報告書に記載されている、2019年3月31日現在の数値です。

3. 取得先の概要

S-06 長崎琴海太陽光発電所

名 称	北九州太陽光発電合同会社
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人南青山エネルギー 職務執行者 松澤 和浩
事業内容	発電事業
資本金	5万円 (2019年3月31日現在)
設立年月日	2018年9月18日
純資産	▲800円 (2019年3月31日現在)
総資産	1,635,255,947円 (2019年3月31日現在)
大株主及び持株比率	一般社団法人南青山エネルギー (100%)
本投資法人・本管理会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本管理会社と取得先との間には、資本関係はありません。
人的関係	本投資法人と取得先との間には、人的関係はありません。
取引関係	本投資法人は、取得先との間で発電施設等賃貸借契約を締結しています。また、本投資法人は、取得先及びオペレーターとの三者間でオペレーター業務委託契約を締結しています。
関連当事者等への該当状況	取得先は、本投資法人・本管理会社の関連当事者に該当します。また、取得先は本管理会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

4. 資産取得者等の状況

S-06 長崎琴海太陽光発電所

	前所有者 (前借地権者)	前々所有者 (借地権設定者)
会社名	北九州太陽光発電合同会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	本投資法人のスポンサーである伊藤忠エネクス株式会社の完全子会社であるエネクス電力株式会社が 100%匿名組合出資する特別目的会社	—
取得経緯・理由等	本発電所の開発と発電事業の目的	—
取得価格	— (注1)	—
取得時期 (注2)	2019年2月 (土地、地上権設定時期) 2019年2月 (設備新設)	—

(注1) 地上権の設定は無償で行われており、また、発電設備については前々所有者がいないため、記載を省略しています。

(注2) 土地については前借地権者による借地権設定日を登記等に基づき記載し、発電設備については引渡日を記載しています。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先は、利害関係者取引規則上の利害関係者に該当することから、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、当該利害関係者取引規則に定める意思決定手続 (2020年1月10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含みます。) を経ています。

また、本管理会社は、当該取得先と発電施設等賃貸借契約を締結するにあたり、当該利害関係者取引規則に定める意思決定手続 (2020年1月10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含みます。) を経ています。

さらに、取得予定資産のオペレーター業務の委託先であるエネクス電力株式会社が、投信法上の利害関係



人等に該当し、また、利害関係者取引規則上の利害関係者にも該当することから、本管理会社は、エネクス電力株式会社とオペレーター業務委託契約を締結するにあたり、当該利害関係者取引規則に定める意思決定手続（2020年1月10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。

6. 今後の見通し

取得予定資産の取得を織り込んだ2020年11月期（2019年12月1日～2020年11月30日）の本投資法人の運用状況の見通しは、本日公表の「2019年11月期決算短信（インフラファンド）」をご参照ください。

7. 評価書類の概要

(1) バリュエーションレポートの概要

本投資法人が、投信法等の諸法令、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バリュエーションレポートの概要を記載しています。評価に際しては、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、非課税期間中の全ての分配金が損金算入可能であることを前提としています。

当該各価格評価は、一定時点における市場環境等を反映した評価結果であり、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。

また、評価機関の位置付け及び責任は、以下のとおりです。

- ・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なく、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。
- ・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-06 長崎琴海太陽光発電所

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	長崎琴海太陽光発電所	
評価価値	944,000,000円～1,218,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2019年10月31日	
インカムアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	944,000,000円 ～1,267,000,000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。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された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て得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.1%～5.0%、非課税期間については1.4%～5.0%
マーケットアプローチ		
項目	内容	概要等



評価価値	798,000,000円 ～1,218,000,000円	マーケットアプローチのうち、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）を用いて算定された数値
その他評価機関が評価にあたって特別に留意した事項	—	

(2) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律並びに国土交通省の定める不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に取得予定資産の土地の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所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。

S-06 長崎琴海太陽光発電所

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	長崎琴海太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	58,700,000円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年12月1日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	1,070,000,000円	—
割引率	3.8%	金融資産の利回りをもとに、不動産投資家調査の分析等に基づくリスクプレミアムを加味し、投資対象としての太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例から推定される割引率水準等を勘案して設定した基準利回りに、本発電所の個別性に起因するスプレッドを加減することにより対象資産の割引率を査定
最終還元利回り	—	—
原価法による積算価格（設備及び土地）	801,000,000円	—
土地積算価格比	5.5%	—
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	—	

(3) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、三井化学株式会社より、太陽光発電設備等のシステム、発電量評価、太陽光発電設備等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	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)		O&M 費及び修繕費 (千円) (注3)
			初年度	10年度	初年度	10年度	
S-06	長崎琴海太陽光発電所	2019年12月	初年度	3,181,480	初年度	13.65	290,750
			10年度	3,041,494	10年度	13.05	
			20年度	2,834,699	20年度	12.16	

(注1) 「想定年間発電電力量」及び「想定設備利用率」は、近傍気象観測所における20年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P（パーセントイル）50の数値として三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」に記載された、取得予定資産に係る太陽光発電設備等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、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、太陽光発電設備等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」は、「年間発電量(kWh) ÷ (当該太陽光発電設備等の定格容量(kW) × 8,760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等の定格容量は、当該設備に係る各太陽電池モジュールの定格出力にパネル設置枚数を乗じて算出した値です。

(注3) 「O&M費及び修繕費」は、長期(25年間)メンテナンス計画と費用見積として三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」に記載された運転・保守業務委託費(電気主任技術者を含む)、定期点検(保安規程に基づく)、メーカー点検、除草、土木維持管理、部品交換・修理(変電設備等、PCS及び計測器)に係る費用を記載しています。

(4) 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、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等のPML値(予想最大損失率)を算定しています。同社作成の「地震リスク評価報告書— PML 評価(Phase2) —」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	PML値(%)
S-06	長崎琴海太陽光発電所	0.2

8. 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

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	三井化学株式会社
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	太陽光発電に関する診断・コンサルティング事業で、太陽光発電所の計画、建設、完工、稼働の各段階に対して、太陽光パネル及び太陽光発電所に関するサービスを提供している。このようなサービスを通じて、数百件、合計4,000MW以上の業務実績がある。更に自社単独又は他社と共同で太陽光発電設備を保有しており、太陽光発電設備の計画、建設、運用に関して高度な専門知識を有している。
投資法人、資産運用会社、オペレーター、スポンサーおよび幹事取引参加者からの独立性	本意見書作成時点において、意見書作成者は、本意見書に関連する投資法人、資産運用会社、オペレーター、スポンサー、幹事取引参加者との間に資本関係はなく、利害関係もないことから、独立性を有しているといえる。
インフラ投資資産の稼働見込みの状況等	本発電所は、再エネ特措法に基づき、2014年3月14日に設備認定を受けている(経済産業省20140228九州再太認第434号)。また2019年3月20日付で九州電力株式会社との間に電力の受給開始日を2019年3月22日とする「再生可能エネルギー電気の調達及び供給並びに接続等に関する契約」が締結されている。なお、九州電力株式会社からの2019年4月1日付「購入電力料金明細書」を確認することにより本発電所は稼働を開始し、電力会社への売電を開始していると結論づけた。
インフラ投資資産の足元の収益の状況	足元の収益の状況として、九州電力株式会社からの「購入電力料金明細書」に基づいて2019年4月分から2019年8月分までの実績売電収益を確認した。
収益の計上が見込まれる時	九州電力株式会社からの2019年4月1日付「購入電力料金明細書」より本発電所



期およびその根拠	は既に稼働済みであることを確認しており、電力の受給開始日から2019年12月現在において既に売電収益が得られている。
利益の計上が見込まれる時期およびその根拠	予想売電収益の算出に超過確率50%値（P50値）の期待発電量を用いており、この期待発電量P50値は、2009年～2018年の日射量P50値から算出している。本発電所最寄りの大瀬戸気象観測所の2014年～2018年の日射量データで月単位の実績日射量と日射量P50値を比較し、収益をより正確に見積もるためには実績発電量との乖離幅が小さい年単位の期待発電量を用いるべきと考えた。そこで、本発電所において利益の計上が見込まれる時期を年単位の期待発電量から算出した売電収益の予測と運営費用の予測から検討し、1年目から利益計上を見込むことが可能であると結論づけた。
将来の収益状況が安定的であると見込まれる旨の説明	本発電所における発電電力の買取価格は、再エネ特措法による固定価格買取制度下において九州電力株式会社との間に締結された電力受給契約に基づき、電力の受給開始後20年間において固定価格での買取が決定している（ただし、同法第3条第8項等の場合はその限りではない。）。 本事業において使用されている太陽光パネルは多結晶シリコンであり、太陽光パネルメーカーの出力保証、弊社が保有している太陽光パネルの信頼性データベースから総合的に判断して、出力低下率は1年目：-1.0%、2年目～10年目：前年比-0.5%/年、11年目以降：前年比-0.7%/年と見積もられた。PCS及び受変電設備などについては、定期点検を行う等の適切なメンテナンスを行うことで、特段の性能劣化は生じないと判断され、本発電所においては、定期的な点検及び定期的な部品等の交換が予定されている。 立地環境についても特段の腐食、劣化を促進する要素は認められない。 上記より、系統連系（売電）開始後20年目においても、本発電所は収益を計上可能であると判断される。

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://enexinfra.com/>

<添付資料>

参考資料 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	分類	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%） （注）
S-01	太陽光発電設備等	高萩太陽光発電所	茨城県日立市	5,305	28.7
S-02	太陽光発電設備等	千代田高原太陽光発電所	広島県山県郡北広島町	590	3.2
S-03	太陽光発電設備等	JEN防府太陽光発電所	山口県防府市	680	3.7
S-04	太陽光発電設備等	JEN玖珠太陽光発電所	大分県玖珠郡玖珠町	324	1.8
S-05	太陽光発電設備等	鉾田太陽光発電所	茨城県鉾田市	10,514	56.8
S-06	太陽光発電設備等	長崎琴海太陽光発電所	長崎県長崎市	1,097	5.9
合計				18,510	100.0

（注）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。