



2020年8月13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 永森 利彦
(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 永森 利彦

問合せ先 取締役社長補佐兼

管理本部長 中島 健吾

(TEL: 03-6551-2833)

国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する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。）は、本日、下記に記載の6物件（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。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称（注1）	所在地（注2）	取得予定価格 （百万円） （注3）	取得先
S-06	TI 根室太陽光発電所	北海道根室市	932	ブルーエナジーブリッジファンドカップ合同会社
S-07	TI 新見太陽光発電所	岡山県新見市	412	ブルーエナジーブリッジファンドイオタ合同会社
S-08	TI 愛南太陽光発電所	愛媛県南宇和郡愛南町	472	ブルーエナジーブリッジファンドカップ合同会社
S-09	TI 中標津太陽光発電所	北海道標津郡中標津町	439	ブルーエナジーブリッジファンドイオタ合同会社
S-10	TI 霧島太陽光発電所	鹿児島県霧島市	8,145	ブルーエナジーブリッジファンドアルファ合同会社
S-11	TI 岡山太陽光発電所	岡山県岡山市	872	ブルーエナジーブリッジファンドイオタ合同会社
合計		—	11,272	—

（注1）「TI」とは東京インフラの略称です。以下同じです。

（注2）「所在地」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地（複数ある場合にはそのうちの一つ）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。ただし、いずれも市町村までの記載をしています。

（注3）「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約に記載された売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



東京インフラ・エネルギー投資法人

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、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

- (1) 売買契約締結日 : 2020年8月13日
- (2) 取得予定日 : 2020年9月2日
- (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 本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(注1)及び借入金(注2)
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (6) 媒介の有無 : 無

(注1) 当該手取金については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

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

2. 取得の理由

取得予定資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の方針に適合した再生可能エネルギー発電設備です。取得予定資産の取得により、本投資法人の保有資産は11物件、19,796百万円(取得(予定)価格ベース)と資産規模の拡大が図られ、また保有資産の地域分散が進展することから、キャッシュフローの安定性が向上することが見込まれます。これらが投資主価値向上に資するものと判断し、取得予定資産の取得を決定しました。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

以下の表は、本投資法人が取得を予定する各取得予定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、時点の注記等がないものについては、原則として、2020年6月30日現在の状況を記載しています。取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

(イ) 「取得予定価格」について

- 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約書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、百万円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 「特定契約の概要」について

- 「特定契約の概要」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における特定契約の内容を記載しています。
- 「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、「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。

(ハ) 「所在地」について

- 「所在地」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地（複数ある場合にはそのうちの一つ）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。

(ニ) 「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（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）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。なお、地役権が設定された用地の面積は含んでいません。
- 「権利形態」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地に関して各取得予定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。

(ホ) 「設備」について

- 「認定日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における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（平成23年法律第108号。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、各取得予定資産については、いずれも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。）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



東京インフラ・エネルギー投資法人

- ・ 「供給開始日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備が運転（ただし、試運転を除きます。）を開始し、当該時点の特定契約に基づき最初に再生可能エネルギー電気の供給を開始した日を記載しています。
- ・ 「調達期間満了日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達期間の満了日を記載しています。
- ・ 「残存調達期間」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における、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14日以下は切捨て、15日以上は切上げて算出しています。
- ・ 「調達価格」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達価格（ただし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。
- ・ 「パネルの種類」は、三井化学株式会社又はイー・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、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽光パネ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、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽光パネ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、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽光パネ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、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽光パネルのメーカーを記載しています。
- ・ 「パワーコン供給者」は、三井化学株式会社又はイー・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のメーカーを記載しています。
- ・ 「EPC業者」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備の建設に係る工事請負業者を記載しています。
- ・ 「発電出力」は、三井化学株式会社又はイー・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、各取得予定資産に係る太陽光発電設備の太陽光パネ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（パーセントイル）50の数値として三井化学株式会社又はイー・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1MWh未滿を切捨てて記載しています。
- ・ 「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（パーセントイル）50の数値として三井化学株式会社又はイー・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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



- ・ 「架台基礎構造」は、三井化学株式会社又はイー・アンド・イースリソリューションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、各取得予定資産に係る太陽光発電設備におけるパネル架台基礎構造を記載しています。
 - ・ 「権利形態」は、各取得予定資産に係る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ています。
- (へ) 「オペレーター」について
- ・ 「オペレーター」は、各取得予定資産の取得予定日においてオペレーターとなる予定の会社を記載しています。
- (ト) 「O&M 業者」について
- ・ 「O&M 業者」は、各取得予定資産の取得予定日において、主要な O&M 業務に関して有効な O&M 契約を締結する予定の業者を記載しています。
- (チ) 「特記事項」について
- ・ 「特記事項」の記載については、原則として、2020 年 6 月 30 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。
- (リ) 「賃貸借の概要」について
- ・ 「賃貸借の概要」は、各取得予定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予定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。
- (ヌ) 「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。）等の諸法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める諸規則並びに本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準に基づき、PwC サステナビリティ合同会社に各取得予定資産の価格評価を委託し作成された各バリュエーションレポートの概要を記載しています。「非課税期間」は、本投資法人が租税特別措置法の導管性要件を満たすことで、分配金の損金算入が可能な期間を意味し、「課税期間」は、本投資法人が租税特別措置法上の導管性要件を満たすことができない期間を意味します。「課税期間」は、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とどまり、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。
- (ル) 「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（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）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、大和不動産鑑定株式会社に各取得予定資産の土地の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



東京インフラ・エネルギー投資法人

- ・ なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定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。

(ウ)「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

- ・ 各取得予定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。

(ワ)「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ポート」及び大和不動産鑑定株式会社作成の「不動産鑑定評価書」の記載等に基づき、また、一部において本管理会社が入手した資料に基づいて、各取得予定資産の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。

(カ)「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、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を記載しており、本投資法人月次発電量実績とは必ずしも一致しません。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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



(2) 特定資産の概要

S-06	TI根室太陽光発電所	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、地役権等					
取得予定日	2020年9月2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	932百万円	特定契約の概要	認定事業者（注2）	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)	783～ 1,004百万円 (2020年3月31日)	特定契約の概要	調達価格	36円/kWh		
			受給期間満了日	2016年3月31日から起算して240か月経過後の最初の検針日の前日(2号) 2016年7月4日から起算して240か月経過後の最初の検針日の前日(1,3,4,5号)		
土地の鑑定評価額 (価格時点)	23,400,000円 (2020年3月20日)					
所在地	北海道根室市宝林町五丁目					
土地	地番	62-2他	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	655.20kW(2号) 582.40kW(1,3,4,5号) 計2,984.80kW		
	面積	83,079㎡	パネル設置数	2,520枚(2号) 2,240枚(1,3,4,5号) 計11,480枚		
	権利形態	地上権、地役権	パネルメーカー	Jinko Solar		
設備	認定日	2013年6月27日(2号) 2013年8月15日(1,3,4,5号)	パワコン供給者	日新電機株式会社(2号) 株式会社安川電機(1,3,4,5号)		
	供給開始日	2016年3月31日(2号) 2016年7月4日(1,3,4,5号)	EPC業者	株式会社アドバンテック		
	調達期間満了日	2036年3月30日(2号) 2036年7月3日(1,3,4,5号)	発電出力	490kW(2号) 390kW(1,3号) 400kW(4,5号) 計2,070kW		
	想定年間発電電力量	初年度	3,557 (MWh)	想定設備利用率	初年度	13.61%
		10年度	3,401 (MWh)		10年度	13.01%
	20年度	3,138 (MWh)				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



	号)		20年度	12.00%
残存調達期間	15年7か月(2号) 15年10か月(1, 3, 4, 5号)		架台基礎構造	杭貫入式
調達価格	36円/kWh		権利形態	所有権
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

特記事項

- ・本取得予定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、国土調査法に基づく地籍調査が完了しており、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。
- ・本取得予定資産の事業用地の一部については、土地所有者（個人）を地上権設定者とする地上権が設定され、その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①の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2017年3月30日から2036年7月31日まで。ただし、原状回復を行う場合はその原状回復が終了する日までとされています。

地代：年額3,100,000円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権者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、その旨を地上権設定者に通知の上、地上権設定契約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：地上権設定者又は地上権者は、相手方の事前の書面による承諾なく地上権設定契約上の地位又は権利義務を第三者に譲渡することはできません。なお、地上権設定者は、地上権設定登記が完了するまでの間、地上権の対象土地を第三者へ譲渡せず、所有権以外の権利（仮登記、用益物権、担保物権を含みます。）を第三者のために設定しないものとされています。当該地上権設定登記の完了後に、地上権設定者が地上権の対象土地を第三者へ譲渡する場合、地上権設定者は、事前に地上権者に通知するものとし、地上権設定者は、地上権設定契約上の地位及び地上権設定者が地上権者に対し有する権利義務を当該第三者に承継させるものとされています。また、地上権者の太陽光発電事業に関し、地上権者がその事業者としての地位又は地上権を第三者に譲渡等（担保設定を含みますがこれに限られません。）した場合、地上権者は、地上権設定契約上の地位及び地上権者が地上権設定者に対し有する権利義務を当該第三者に承継させるものし、地上権設定者はかかる地位又は地上権の譲渡等につき予め承諾するものとされています。

(地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年4月30日から2065年4月29日まで

地代：月額3,000円（50年分1,800,000円を地上権設定登記完了時まで支払うこととされています。なお、地上権設定契約が地上権存続期間中に解除された場合でも、地上権設定者は受領済みの金員を返還しないものとされています。）

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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



地代改定：地上権設定契約上の定めはありません。

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。

(地上権設定契約③の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年5月18日から2036年7月3日まで

地代：月額3,000円(21年分756,000円を地上権設定登記申請書類交付時に支払うこととされています。なお、地上権設定契約が地上権存続期間中に解除された場合でも、地上権設定者は受領済みの金員を返還しないものとされています。)

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：地上権設定契約上の定めはありません。

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。

・本取得予定資産の土地の一部を承役地及び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：根室市宝林町五丁目61番の一部

要役地：根室市宝林町五丁目62番2の地上権

目的：太陽光発電事業を営むことを目的として送電線路敷設などを行うため

①電線路及び支持物を施設し保持すること

②電線路及び支持物の架設及び保守管理(張替、改修を含みます。)のため、土地に立ち入ること

③その他太陽光発電事業に必要な行為

(地役権②の概要)

承役地：根室市宝林町四丁目397番1の一部及び398番の一部

要役地：根室市宝林町五丁目62番2の地上権

目的：太陽光発電事業を営むことを目的として送電線路敷設などを行うため

①電線路及び支持物を施設し保持すること

②電線路及び支持物の架設及び保守管理(張替、改修を含みます。)のため、土地に立ち入ること

③その他太陽光発電事業に必要な行為

(注1) TI根室太陽光発電所は、1号から5号の発電所により構成されています。

(注2) 本日現在、発電事業の譲渡に伴う発電事業者の変更に係る変更認定の申請は未了となっていますが、本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日(本日現在においては2020年9月2日を予定しています。)以降、速やかに経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定であり、変更認定取得後に認定事業者となる者を記載しています。

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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



賃貸借の概要	
賃貸人	ジェイバリュー信託株式会社
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2020年9月2日 終期：2037年3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） = $A1 - B1$ $A1$ = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する発電量予測値（P90）に基づく売電収入相当額 $B1$ = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する計画経費・税額</p> <p>(2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $(A2 - B2 - \text{最低保証賃料（賃料①）}) \times C1$ $A2$ = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額（発電量予測値（P50）に基づいて計算される総売電収入相当額を上限とします。） $B2$ = 実績経費・税額 $C1$ = 賃料割合（実績連動） ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 - 実績経費・税額 > 賃借人SPCが賃借するすべての再生可能エネルギー発電設備等に関する最低保証賃料（賃料①）の総額」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） = $(A3 - A4) \times 70\% \times C2$ $A3$ = 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）に基づく総売電収入相当額 $C2$ = 賃料割合（超過配分） ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 > 発電量予測値（P50）に基づく総売電収入相当額」である場合に発生します。 ※0円未満は切捨てとします。</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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI根室太陽光発電所	
評価価値	783～1,004百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年3月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	783～1,004百万円	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、類似上場企業のベータ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。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	600～1,102百万円	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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI根室太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	23,400,000円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年3月20日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備及び土地）	935,000,000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。分析期間は一般的な投資対象期間を想定して10年と設定。
割引率	3.9%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	14.5%	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危険性、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）	655,000,000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	2.5%	原価法により査定。
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	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



本物件の特徴

■物件特性

<立地>

緯度・経度 北緯43度18分43秒 東経145度35分30秒

<気象条件>

① 気象官署

近傍の気象観測所：根室市

METPV-11で使用した地点名：根室市

積雪及び落雷で使用した気象観測所：根室市

② 日照時間

根室市の年間日照時間は1,843.6時間であり、県庁所在地の全国平均値（1,896.5時間）よりも日照時間の短い地域です。

③ 風速

根室市における観測史上一位の最大風速は2014年の26.1m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は2006年の42.2m/sです。

④ 積雪深

根室市の最深積雪は2014年の115cmです。

⑤ 落雷

根室市の年間平均落雷日数は4.7日です。

過年度の売電量の状況

対象期間	自	2019年6月1日				
	至	2020年5月31日				
	2019年6月分	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分
売電量(kWh)	317,438	338,491	286,766	282,234	290,259	234,322
	2019年12月分	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分
売電量(kWh)	263,777	183,695	279,737	351,691	365,531	376,663

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



S-07	TI新見太陽光発電所	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				
取得予定日	2020年9月2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	412百万円	特定契約の概要	認定事業者（注）	東京インフラ電力合同会社	
発電所の評価額（価格時点）	342～443百万円（2020年3月31日）		買取電気事業者	中国電力株式会社	
土地の鑑定評価額（価格時点）	24,000,000円（2020年3月20日）		調達価格	36円/kWh	
			受給期間満了日	2016年6月22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	岡山県新見市草間字太郎				
土地	地番	10130他	パネルの種類	多結晶シリコン	
	用途地域	都市計画区域外	パネル出力	1,223.04kW	
	面積	32,472㎡	パネル設置数	4,704枚	
	権利形態	地上権	パネルメーカー	Jinko Solar	
設備	認定日	2014年1月20日	パワコン供給者	日新電機株式会社	
	供給開始日	2016年6月22日	EPC業者	株式会社アドバンテック	
	調達期間満了日	2036年6月21日	発電出力	1,000kW	
	残存調達期間	15年10か月	想定年間発電電力量	初年度	1,320 (MWh)
	調達価格	36円/kWh		10年度	1,262 (MWh)
				20年度	1,165 (MWh)
			想定設備利用率	初年度	12.33%
				10年度	11.79%
		20年度		10.87%	
		架台基礎構造	杭貫入式		
		権利形態	所有権		
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		
特記事項					
<p>・本取得予定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、国土調査法に基づく地籍調査が完了しており、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>・本取得予定資産の事業用地に係る地上権設定契約について、「この契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め甲（注：地上権設定者）の書面による承諾を得る必要がある。」との定めがあるため、一部の地上権設定契約に関し、過去に行われ、又は本取得予定資産の取得に伴って予定されている地上権譲渡及び地上権に基づく賃貸について、地上権設定者から口頭による承諾を得ておりますが、2020年8月5日現在、上記定めに基づいて書面による承諾を取得する手続を行っています。</p> <p>・本取得予定資産の事業用地の一部については、土地所有者（個人及び法人）を地上権設定者とする地上権が設定され、</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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



その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①の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年7月1日から2036年6月30日まで

地代：年額142,200円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるものとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならないとされています。

(地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年7月1日から2036年6月30日まで

地代：年額24,000円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるものとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならないとされています。

(地上権設定契約③の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2016年1月1日から2036年12月31日まで

地代：年額6,000円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



す。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるかとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならないとされています。

(地上権設定契約④の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年7月1日から2036年6月30日まで

地代：年額11,000円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるかとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならないとされています。

(地上権設定契約⑤の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年7月1日から2036年6月30日まで

地代：年額107,700円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるかとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面に

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



よる承諾を得なければならぬとされています。

(地上権設定契約⑥の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年7月1日から2036年6月30日まで

地代：年額105,100円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるものとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならぬとされています。

(地上権設定契約⑦の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年7月1日から2036年6月30日まで

地代：年額11,500円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるものとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならぬとされています。

(地上権設定契約⑧の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年1月1日から2036年12月31日まで

地代：年額179,830円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



す。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるかとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならないとされています。

(地上権設定契約⑨の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年7月1日から2036年6月30日まで

地代：年額35,700円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるかとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならないとされています。

(地上権設定契約⑩の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年1月1日から2036年12月31日まで

地代：年額48,520円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるかとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面に

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



よる承諾を得なければならぬとされています。

(地上権設定契約①の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年1月1日から2036年12月31日まで

地代：年額338,500円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるものとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならぬとされています。

(地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年1月1日から2036年12月31日まで

地代：年額150,940円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるものとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならぬとされています。

(地上権設定契約③の概要)

地上権設定者：個人3名（3名の地上権設定者のうち、特定の1名を以下「代表地上権設定者」といいます。）

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年1月1日から2036年12月31日まで

地代：年額176,720円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、全地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



ます。

地代改定：代表地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、代表地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め代表地上権設定者の書面による承諾を得なければならないとされています。

(地上権設定契約⑭の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年1月1日から2036年12月31日まで

地代：年額95,940円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとしてされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならないとされています。

(地上権設定契約⑮の概要)

地上権設定者：法人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2015年1月1日から2036年12月31日まで

地代：年額349,990円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとしてされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面に

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



よる承諾を得なければならぬとされています。

(地上権設定契約⑩の概要)

地上権設定者：法人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2016年1月1日から2036年12月31日まで

地代：年額24,100円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるものとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならぬとされています。

(地上権設定契約⑪の概要)

地上権設定者：法人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2016年6月10日から2036年12月31日まで

地代：年額26,250円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間は、地上権設定者及び地上権者が協議の上、更新することができるものとされています。

地代改定：地上権設定者及び地上権者は、社会経済情勢その他の理由により、地代の額が実情に沿わなくなった場合は、地代の額を協議の上改定することができるものとされています。

中途解約：地上権者は、原則として地上権存続期間の満了前に地上権設定契約の一方的な解約をすることはできないとされていますが、地上権者の責めによらない事由により、事業の継続が困難となったときは、地上権設定者に対して地上権設定契約の解約を申し入れることができ、当該解約の申入れのあった日から3か月が経過したときに地上権設定契約は終了するとされています。

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定契約により生じた権利を譲渡し、又は転貸する場合は、予め地上権設定者の書面による承諾を得なければならぬとされています。

(注) 本日現在、発電事業の譲渡に伴う発電事業者の変更に係る変更認定の申請は未了となっておりますが、本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日（本日現在においては2020年9月2日を予定しています。）以降、速やかに経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定であり、変更認定取得後に認定事業者となる者を記載しています。

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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



賃貸借の概要	
賃貸人	ジェイバリュー信託株式会社
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2020年9月2日 終期：2037年7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） = $A1 - B1$ $A1$ = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する発電量予測値（P90）に基づく売電収入相当額 $B1$ = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する計画経費・税額</p> <p>(2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $(A2 - B2 - \text{最低保証賃料（賃料①）}) \times C1$ $A2$ = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額（発電量予測値（P50）に基づいて計算される総売電収入相当額を上限とします。） $B2$ = 実績経費・税額 $C1$ = 賃料割合（実績連動） ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 - 実績経費・税額 > 賃借人SPCが賃借するすべての再生可能エネルギー発電設備等に関する最低保証賃料（賃料①）の総額」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） = $(A3 - A4) \times 70\% \times C2$ $A3$ = 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）に基づく総売電収入相当額 $C2$ = 賃料割合（超過配分） ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 > 発電量予測値（P50）に基づく総売電収入相当額」である場合に発生します。 ※0円未満は切捨てとします。</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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI新見太陽光発電所	
評価価値	342～443百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年3月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	342～443百万円	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、類似上場企業のベータ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。非課税期間については1.5～5.0%。
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	248～456百万円	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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI新見太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	24,000,000円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年3月20日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備及び土地）	414,000,000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。分析期間は一般的な投資対象期間を想定して10年と設定。
割引率	3.9%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	13.5%	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危険性、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）	277,000,000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	5.8%	原価法により査定。
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	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



本物件の特徴

■物件特性

<立地>

緯度・経度 北緯34度55分31秒 東経133度32分08秒

<気象条件>

① 気象官署

近隣の気象観測所：新見市

METPV-11で使用した地点名：新見市

積雪で使用した気象観測所：新見市(千屋)

落雷で使用した気象観測所：岡山市

② 日照時間

新見市の年間日照時間は1,709.7時間であり、県庁所在地の全国平均値(1,896.5時間)よりも日照時間の短い地域です。

③ 風速

新見市における観測史上一位の最大風速は1991年の13m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は2010年の23.9m/sです。

④ 積雪深

新見市(千屋)の最深積雪は2005年の97cmです。

⑤ 落雷

岡山市の年間平均落雷日数は11.9日です。

過年度の売電量の状況

対象期間	自	2019年6月1日				
	至	2020年5月31日				
	2019年6月分	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分
売電量(kWh)	132,530	133,620	126,290	103,220	105,900	71,800
	2019年12月分	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分
売電量(kWh)	72,950	79,680	100,910	137,080	164,370	157,060

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



S-08	TI愛南太陽光発電所	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				
取得予定日	2020年9月2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	472百万円	特定契約の概要	認定事業者（注）	東京インフラ電力合同会社	
発電所の評価額 （価格時点）	405～548百万円 （2020年3月31日）		買取電気事業者	四国電力株式会社	
土地の鑑定評価額 （価格時点）	97,400,000円 （2020年3月20日）		調達価格	32円/kWh	
			受給期間満了日	2016年8月9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	愛媛県南宇和郡愛南町御荘菊川				
土地	地番	3241他	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	1,310.40kW	
	面積	36,880㎡	パネル設置数	5,040枚	
	権利形態	所有権	パネルメーカー	Jinko Solar	
設備	認定日	2015年3月19日	パワコン供給者	日新電機株式会社	
	供給開始日	2016年8月9日	EPC業者	株式会社アドバンテック	
	調達期間満了日	2036年8月8日	発電出力	1,000kW	
	残存調達期間	15年11か月	想定年間発電電力量	初年度	1,561 (MWh)
	調達価格	32円/kWh		10年度	1,493 (MWh)
				20年度	1,377 (MWh)
			想定設備利用率	初年度	13.61%
				10年度	13.01%
		20年度		12.00%	
		架台基礎構造	杭貫入式		
		権利形態	所有権		
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		
特記事項					
<p>・本取得予定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、国土調査法に基づく地籍調査が完了しており、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>					

（注）本日現在、発電事業の譲渡に伴う発電事業者の変更に係る変更認定の申請は未了となっておりますが、本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日（本日現在においては2020年9月2日を予定しています。）以降、速やかに経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定であり、変更認定取得後に認定事業者となる者を記載しています。

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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



賃貸借の概要	
賃貸人	ジェイバリュー信託株式会社
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2020年9月2日 終期：2037年9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 = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する発電量予測値（P90）に基づく売電収入相当額 B1 = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する計画経費・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）) × C1 A2 = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額（発電量予測値（P50）に基づいて計算される総売電収入相当額を上限とします。） B2 = 実績経費・税額 C1 = 賃料割合（実績連動） ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 - 実績経費・税額 > 賃借人SPCが賃借するすべての再生可能エネルギー発電設備等に関する最低保証賃料（賃料①）の総額」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% × C2 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）に基づく総売電収入相当額 C2 = 賃料割合（超過配分） ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 > 発電量予測値（P50）に基づく総売電収入相当額」である場合に発生します。 ※0円未満は切捨てとします。</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愛南太陽光発電所	
評価価値	405～548百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年3月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



評価価値	405～548百万円	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、類似上場企業のベータ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1.3～5.0%、非課税期間については1.5～5.0%。
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	304～558百万円	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当たって特別に留意した事項		-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI愛南太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	97,400,000円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年3月20日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備及び土地）	473,000,000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。分析期間は一般的な投資対象期間を想定して10年と設定。
割引率	3.9%	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危険性、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）	350,000,000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	20.6%	原価法により査定。
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	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



本物件の特徴

■物件特性

<立地>

緯度・経度 北緯32度59分31秒 東経132度30分43秒

<気象条件>

① 気象官署

近傍の気象観測所：御荘（南宇和郡愛南町）

METPV-11で使用した地点名：御荘

積雪及び落雷で使用した気象観測所：宇和島市

② 日照時間

南宇和郡愛南町の年間日照時間は2,042.6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。

③ 風速

南宇和郡愛南町における観測史上一位の最大風速は1990年の14m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は2014年の29.3m/sです。

④ 積雪深

宇和島市の最深積雪は2001年の14cmです。

⑤ 落雷

宇和島市の年間平均落雷日数は11.8日です。

過年度の売電量の状況

対象期間	自	2019年6月1日				
	至	2020年5月31日				
	2019年6月分	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分
売電量(kWh)	134,038	136,876	133,122	141,775	148,143	99,485
	2019年12月分	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分
売電量(kWh)	94,484	76,886	107,325	132,962	185,360	162,086

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



S-09	TI中標津太陽光発電所	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			
取得予定日	2020年9月2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	439百万円	特定契約の概要	認定事業者（注2）	東京インフラ電力合同会社
発電所の評価額（価格時点）	362～469百万円（2020年3月31日）		買取電気事業者	北海道電力株式会社
土地の鑑定評価額（価格時点）	12,700,000円（2020年3月20日）		調達価格	36円/kWh
			受給期間満了日	2016年11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	北海道標津郡中標津町東当幌			
土地	地番	40-4他	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	655.02kW(1号,2号) 計1,223.04kW
	面積	29,696㎡	パネル設置数	2,352枚(1号,2号) 計4,704枚
	権利形態	土地賃借権	パネルメーカー	Jinko Solar
設備	認定日	2014年3月25日	パワコン供給者	日新電機株式会社
	供給開始日	2016年11月2日	EPC業者	株式会社アドバンテック
	調達期間満了日	2036年11月1日	発電出力	490kW(1号,2号) 計980kW
	残存調達期間	16年2か月	想定年間発電電力量	初年度 1,395 (MWh)
	調達価格	36円/kWh		10年度 1,334 (MWh)
				20年度 1,230 (MWh)
			想定設備利用率	初年度 13.02%
				10年度 12.45%
		20年度 11.49%		
		架台基礎構造	杭貫入式	
		権利形態	所有権	
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	
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> ・本取得予定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、国土調査法に基づく地籍調査が完了しており、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。 ・本取得予定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。本投資法人取得後の土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。 				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



(土地賃貸借契約の概要)

賃貸人：個人

賃借人：ジェイバリュー信託株式会社

賃貸借期間：2016年11月2日（売電開始日）から2036年11月1日まで

賃料：年額1,167,795円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間の満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人から相手方に対し別段の通知がない限り、1年間更新されることとし、以後も同様とするものとされています。

賃料改定：賃料は、賃貸借期間中、増額されないものとされています。

中途解約：賃貸人は、賃貸借期間中、途中で解約しないものとされています。

譲渡承諾：賃借人は、賃貸人の承諾なく賃借権の対象土地を第三者に転貸し、又は賃借権を第三者に譲渡してはならないとされています。ただし、本取得予定資産に係る信託契約の終了に基づき受益者に承継する場合は除くものとされています。なお、賃貸人は、賃借人が土地賃貸借契約に基づく権利について金融機関の担保権を設定すること（土地賃貸借契約書に基づく地位及び権利の融資先金融機関又は同金融機関の指定先の第三者への譲渡の予約を含みます。）及び担保権の移転又は担保権の実行に伴う移転がされることを予め承諾するものとされています。

(注1) TI中標津太陽光発電所は、1号及び2号の発電所により構成されています。

(注2) 本日現在、発電事業の譲渡に伴う発電事業者の変更に係る変更認定の申請は未了となっておりますが、本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日（本日現在においては2020年9月2日を予定しています。）以降、速やかに経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定であり、変更認定取得後に認定事業者となる者を記載しています。

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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



賃貸借の概要	
賃貸人	ジェイパリュウ信託株式会社
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2020年9月2日 終期：2037年11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） = $A1 - B1$ $A1$ = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する発電量予測値（P90）に基づく売電収入相当額 $B1$ = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する計画経費・税額</p> <p>(2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $(A2 - B2 - \text{最低保証賃料（賃料①）}) \times C1$ $A2$ = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額（発電量予測値（P50）に基づいて計算される総売電収入相当額を上限とします。） $B2$ = 実績経費・税額 $C1$ = 賃料割合（実績連動） ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 - 実績経費・税額 > 賃借人SPCが賃借するすべての再生可能エネルギー発電設備等に関する最低保証賃料（賃料①）の総額」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） = $(A3 - A4) \times 70\% \times C2$ $A3$ = 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）に基づく総売電収入相当額 $C2$ = 賃料割合（超過配分） ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 > 発電量予測値（P50）に基づく総売電収入相当額」である場合に発生します。 ※0円未満は切捨てとします。</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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI中標津太陽光発電所	
評価価値	362～469百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年3月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	362～469百万円	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、類似上場企業のベータ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。非課税期間については1.5～5.0%。
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	267～490百万円	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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI中標津太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	12,700,000円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年3月20日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備及び土地）	439,000,000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。分析期間は一般的な投資対象期間を想定して10年と設定。
割引率	3.9%	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危険性、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）	284,000,000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	2.9%	原価法により査定。
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	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



本物件の特徴

■物件特性

<立地>

緯度・経度 北緯43度30分31秒 東経144度56分57秒

<気象条件>

① 気象官署

近傍の気象観測所：標津郡中標津町

METPV-11で使用した地点名：標津郡中標津町

積雪で使用した気象観測所：標津郡中標津町

落雷で使用した気象観測所：根室市

② 日照時間

標津郡中標津町の年間日照時間は1,747.6時間であり、県庁所在地の全国平均値（1,896.5時間）よりも日照時間の短い地域です。

③ 風速

標津郡中標津町における観測史上一位の最大風速は2013年の17.2m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は2013年の27.7m/sです。

④ 積雪深

標津郡中標津町の最深積雪は2015年の156cmです。

⑤ 落雷

根室市の年間平均落雷日数は4.7日です。

過年度の売電量の状況

対象期間	自	2019年6月1日				
	至	2020年5月31日				
	2019年6月分	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分
売電量(kWh)	126,828	109,890	100,200	132,816	110,688	117,624
	2019年12月分	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分
売電量(kWh)	80,868	102,924	116,772	148,222	136,667	146,300

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



S-10	TI霧島太陽光発電所	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、地上権、地役権等				
取得予定日	2020年9月2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	8,145百万円	特定契約の概要	認定事業者（注）	東京インフラ電力合同会社	
発電所の評価額 （価格時点）	6,514～8,193百万円 （2020年3月31日）		買取電気事業者	九州電力株式会社	
土地の鑑定評価額 （価格時点）	2,320,000,000円 （2020年3月20日）		調達価格	40円/kWh	
			受給期間満了日	2017年9月1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	鹿児島県霧島市国分上之段字鳶永				
土地	地番	399-5他	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	17,140.20kW	
	面積	448,726㎡	パネル設置数	64,680枚	
	権利形態	所有権、地上権、地役権	パネルメーカー	Trina Solar	
設備	認定日	2012年12月4日	パワコン供給者	富士電機株式会社	
	供給開始日	2017年9月1日	EPC業者	株式会社九電工	
	調達期間満了日	2037年8月31日	発電出力	15,000kW	
	残存調達期間	17年0か月	想定年間発電電力量	初年度	19,386 (MWh)
	調達価格	40円/kWh		10年度	18,514 (MWh)
				20年度	17,544 (MWh)
			想定設備利用率	初年度	12.91%
				10年度	12.33%
		20年度		11.69%	
		架台基礎構造	杭貫入式		
		権利形態	所有権		
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		
特記事項					
<p>・本取得予定資産の送電線敷設用地の一部は、表題登記及び所有権保存登記がなく、また、地籍図上も無地番地とされています。そのため、当該無地番地については、送電線敷設にかかる地上権、地役権その他の権利を設定することができません。</p> <p>・本取得予定資産の事業用地と隣地との一部の境界について、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、国土調査法に基づく地籍調査が完了しており、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>・本取得予定資産の事業用地と隣地との一部の境界について、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、地積更正登記が行われ、地積測量図が作成されており、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>					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



- ・本取得予定資産の事業用地と隣地との一部の境界について、境界立ち会い及び書面での境界確認がなされておらず、また、国土調査又は地積更正がされたという事実は登記上確認できていませんが、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。
- ・本取得予定資産の送電線敷設用地の一部について、地役権設定登記がなされていないため、対抗要件が具備されていません。当該一部の土地については、地役権設定登記の手続を行う予定です。
- ・本取得予定資産の送電線敷設用地の一部について、地役権又は賃借権の設定登記がなされていないため、対抗要件が具備されていません。本日現在、当該土地については、電線設備の移設が可能な代替地に地役権を設定し、当該代替地の地役権の設定登記を行う予定であるか、又は、代替地の占用許可等を取得することが可能です。
- ・本取得予定資産の送電線敷設用地の一部について、有効な土地利用権が確保されていない土地があります。当該土地については、代替地に地役権を設定する予定であり、当該代替地に敷設した電線設備を使用しています。
- ・本取得予定資産の送電線敷設用地の一部について、所有権を有していると考えられる者による所有権移転登記がなされていない土地があります。そのため、当該所有権を有していると考えられる者との間で地役権は設定されているものの、登記がなされていないため、対抗要件が具備されていません。
- ・本取得予定資産の送電線敷設用地等の一部について、有効な土地利用権が確保されていない土地がありますが、今後、占用許可等を取得する予定です。
- ・本取得予定資産の事業用地の一部については、土地所有者（個人及び法人）を地上権設定者とする地上権が設定され、その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①の概要）

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2014年11月1日から本取得予定資産の操業開始日から20年を経過する日まで。ただし、原状回復を行う場合はその原状回復が終了する日までとされています。

地代：月額341,500円

敷金・保証金：1,024,500円

契約更新：地上権者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1か月前までに、その旨を地上権設定者に通知の上、地上権設定契約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：地上権設定者は、地上権設定契約に基づく地上権設定登記が完了するまでの間、地上権の対象土地を第三者へ譲渡せず、あるいは、所有権以外の権利（仮登記、用益物権、担保物権を含みます。）を第三者のために設定しないものとされています。当該地上権設定登記の完了後に、地上権設定者が地上権の対象土地を第三者へ譲渡し、あるいは、所有権以外の権利を設定する場合、事前に地上権者に通知し、地上権設定者は、地上権設定契約上の地位及び地上権設定者が地上権者に対し有する権利義務を当該第三者に承継させるものとされています。また、地上権者の太陽光発電事業に関し、地上権者がその事業者としての地位又は地上権を第三者に譲渡した場合、地上権者は、地上権設定契約上の地位及び地上権者が地上権設定者に対し有する権利義務を当該第三者に承継させるものとされています。さらに、地上権者は、太陽光発電設備の建設その他の太陽光発電事業に係る資金調達における調達先である金融機関等のために地上権及び地上権設定契約上の当事者としての権利義務に担保権及び契約上の地位譲渡に係る予約及びその予約完結権を設定することができるものとし、地上権設定者は、かかる担保権等の設定について予め承諾し、地上権者が要求する協力（担保権等の設定及びその対抗要件具備手続に対する協力を含みますが、これらに限られません。）を行うものとされています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



(地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2016年5月30日から2038年5月29日まで。ただし、原状回復を行う場合はその原状回復が終了する日までとされています。

地代：年額46,745円（22年分1,028,390円を地上権設定契約締結日に支払済みです。）

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権者は、地上権存続期間終了の1か月前までに、その旨を地上権設定者に通知の上、地上権設定契約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：地上権設定者は、地上権設定契約に基づく地上権設定登記が完了するまでの間、地上権の対象土地を第三者へ譲渡せず、あるいは、所有権以外の権利（仮登記、用益物権、担保物権を含みます。）を第三者のために設定しないものとされています。当該地上権設定登記の完了後に、地上権設定者が地上権の対象土地を第三者へ譲渡し、あるいは、所有権以外の権利を第三者のために設定する場合、事前に地上権者に通知し、地上権設定者は、地上権設定契約上の地位及び地上権設定者が地上権者に対し有する権利義務を当該第三者に承継させるか、又は地上権が当該第三者のために設定される権利に優先することを承諾させるものとされています。また、地上権者の太陽光発電事業に関し、地上権者がその事業者としての地位又は地上権を第三者に譲渡した場合、地上権者は、地上権設定契約上の地位及び地上権者が地上権設定者に対し有する権利義務を当該第三者に承継させるものとされています。さらに、地上権者は、太陽光発電設備の建設その他の太陽光発電事業に係る資金調達における調達先である金融機関等のために地上権及び地上権設定契約上の当事者としての権利義務に担保権及び契約上の地位譲渡に係る予約及びその予約完結権を設定することができるものとし、地上権設定者は、かかる担保権等の設定について予め承諾し、地上権者が要求する協力（担保権等の設定及びその対抗要件具備手続に対する協力を含みますが、これらに限られません。）を行うものとされています。

(地上権設定契約③の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2016年5月27日から2038年5月26日まで。ただし、原状回復を行う場合はその原状回復が終了する日までとされています。

地代：年額45,455円（22年分1,000,010円を地上権設定契約締結日に支払済みです。）

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権者は、地上権存続期間終了の1か月前までに、その旨を地上権設定者に通知の上、地上権設定契約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：地上権設定者は、地上権設定契約に基づく地上権設定登記が完了するまでの間、地上権の対象土地を第三者へ譲渡せず、あるいは、所有権以外の権利（仮登記、用益物権、担保物権を含みます。）を第三者のために設定しないものとされています。当該地上権設定登記の完了後に、地上権設定者が地上権の対象土地を第三者へ譲渡し、あるいは、所有権以外の権利を第三者のために設定する場合、事前に地上権者に通知し、地上権設定者は、地上権設定契約上の地位及び地上権設定者が地上権者に対し有する権利義務を当該第三者に承継させるか、又は地上権が当該第三者のために設定される権利に優先することを承諾させるものとされています。また、地上権者の太陽光発電事業に関し、地上権者

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



がその事業者としての地位又は地上権を第三者に譲渡した場合、地上権者は、地上権設定契約上の地位及び地上権者が地上権設定者に対し有する権利義務を当該第三者に承継させるものとされています。さらに、地上権者は、太陽光発電設備の建設その他の太陽光発電事業に係る資金調達における調達先である金融機関等のために地上権及び地上権設定契約上の当事者としての権利義務に担保権及び契約上の地位譲渡に係る予約及びその予約完結権を設定することができるものとし、地上権設定者は、かかる担保権等の設定について予め承諾し、地上権者が要求する協力（担保権等の設定及びその対抗要件具備手続に対する協力を含みますが、これらに限られません。）を行うものとされています。

（地上権設定契約④の概要）

地上権設定者：法人

地上権者：ジェイバリュー信託株式会社

地上権存続期間：2016年4月1日から本取得予定資産の操業開始日から20年を経過する日まで。ただし、原状回復を行う場合はその原状回復が終了する日までとされています。

地代：年額10,000,000円

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権設定者及び地上権者の協議に基づき決するものとされています。

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：地上権設定者は、地上権設定契約に基づく地上権設定登記が完了するまでの間、地上権の対象土地を第三者へ譲渡しないものとされています。当該地上権設定登記の完了後に、地上権設定者が地上権の対象土地を第三者へ譲渡する場合、事前に地上権者に通知し、地上権設定者は、地上権設定契約上の地位及び地上権設定者が地上権者に対し有する権利義務を当該第三者に承継させるものとされています。また、地上権者の太陽光発電事業に関し、地上権者がその事業者としての地位又は地上権を第三者に譲渡した場合、地上権者は、地上権設定契約上の地位及び地上権者が地上権設定者に対し有する権利義務を当該第三者に承継させるものとされています。さらに、地上権者は、太陽光発電設備の建設その他の太陽光発電事業に係る資金調達における調達先である金融機関等のために地上権及び地上権設定契約上の当事者としての権利義務に担保権及び契約上の地位譲渡に係る予約及びその予約完結権を設定することができるものとし、地上権設定者は、かかる担保権等の設定について予め承諾し、地上権者が要求する協力（担保権等の設定及びその対抗要件具備手続に対する協力を含みますが、これらに限られません。）を行うものとされています。

・本取得予定資産の事業用地（代替地を含みます。）のうち霧島市国分上之段字小松原2584番1順位5番の地上権を要役地、以下の各土地を承役地とし、送電線及び送電線支持物の設置及び関連事項を実施することを目的とする地役権が設定されています。

（承役地）

所在	地番
霧島市国分下井字検校川原	2475 番 1
霧島市国分敷根	303 番 1、304 番 3、494 番 1、522 番 1、1381 番 1、1385 番 1、1385 番 4、1385 番 5、1389 番 1、1414 番 1、1447 番 1、1633 番、1637 番、1642 番 1、1686 番、1687 番 1、1688 番、1691 番 1、1693 番 7、1693 番 16、1694 番 2、1694 番 4、1694 番 7、1694 番 8、1694 番 9、1722 番 1、1735 番、1736 番 1、1737 番 1、1737 番 3、1737 番 4、1738 番、1740 番 1、1749 番、1759 番、1761 番 1
霧島市国分上之段	38 番 1、39 番 3、52 番 1、66 番 2、411 番 1、411 番 2、412 番 3、429 番、430 番 1、430 番 2、431 番 3、431 番 4、433 番 3、438 番 1、463 番 7、468 番 1、469 番 1、504 番 1、510 番 1、511 番 1、514 番 1、515 番 1、517 番 1、524 番 1、529 番 1、536 番

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



	1、561番1、566番、567番1、568番、594番4、595番1、608番1、610番1、2627番1
霧島市国分下井	1566番2、1667番1、1667番2、1687番、2055番1、2056番2、2415番1、2420番1、2403番5
霧島市国分上之段字山下	43番1、43番2
霧島市国分敷根字駒方	1409番1、1410番1、1412番1
霧島市国分敷根字川原田	1724番1
霧島市国分敷根字東牟田	1737番2、1737番5
霧島市国分上之段字猫瀬	567番2
霧島市国分上之段字道添	22番、31番1、34番、35番、36番
霧島市国分上之段字尻カタメ	514番2
・本取得予定資産の送電線敷設用地等の一部について、占用許可等を取得しています。	

(注) 本日現在、発電事業の譲渡に伴う発電事業者の変更に係る変更認定の申請は未了となっておりますが、本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日(本日現在においては2020年9月2日を予定しています。)以降、速やかに経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定であり、変更認定取得後に認定事業者となる者を記載しています。

賃貸借の概要	
賃貸人	ジェイバリュー信託株式会社
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2020年9月2日 終期：2038年9月30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 = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する発電量予測値(P90)に基づく売電収入相当額 B1 = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する計画経費・税額 (2) 実績連動賃料Ⅰ(賃料②) = $(A2 - B2 - \text{最低保証賃料(賃料①)}) \times C1$ A2 = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額(発電量予測値(P50)に基づいて計算される総売電収入相当額を上限とします。) B2 = 実績経費・税額 C1 = 賃料割合(実績連動) ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 - 実績経費・税額 > 賃借人SPCが賃借するすべての再生可能エネルギー発電設備等に関する最低保証賃料(賃料①)の総額」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) = $(A3 - A4) \times 70\% \times C2$ A3 = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



	<p>A4 = 発電量予測値 (P50) に基づく総売電収入相当額</p> <p>C2 = 賃料割合 (超過配分)</p> <p>※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 > 発電量予測値 (P50) に基づく総売電収入相当額」である場合に発生します。</p> <p>※0円未満は切捨てとします。</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霧島太陽光発電所	
評価価値	6,514～8,193百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年3月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	6,514～8,707百万円	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、類似上場企業のベータ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。非課税期間については1.5～5.0%
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	4,459～8,193百万円	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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI霧島太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	2,320,000,000円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年3月20日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備及び土地）	8,290,000,000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。分析期間は一般的な投資対象期間を想定して10年と設定。
割引率	3.8%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	9.5%	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危険性、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）	5,330,000,000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	28.0%	原価法により査定。
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	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



本物件の特徴

■物件特性

<立地>

緯度・経度 北緯31度41分20秒 東経130度49分30秒

<気象条件>

① 気象官署

近傍の気象観測所：牧之原（霧島市）

METPV-11で使用した地点名：牧之原（霧島市）

積雪及び落雷で使用した気象観測所：鹿児島市

② 日照時間

霧島市の年間日照時間は1,844.4時間であり、県庁所在地の全国平均値（1,896.5時間）よりも日照時間の短い地域です。

③ 風速

霧島市における観測史上一位の最大風速は2014年の17.2m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は2014年の30.0m/sです。

④ 積雪深

鹿児島市の最深積雪は1959年の29cmです。

⑤ 落雷

鹿児島市の年間平均落雷日数は25.1日です。

過年度の売電量の状況

対象期間	自	2019年6月1日				
	至	2020年5月31日				
	2019年6月分	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分
売電量(kWh)	1,687,968	1,807,536	1,756,800	1,890,024	1,508,568	1,048,920
	2019年12月分	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分
売電量(kWh)	858,312	901,344	1,016,328	1,206,528	1,255,272	1,470,936

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



S-11	TI岡山太陽光発電所	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					
取得予定日	2020年9月2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	872百万円	特定契約の概要	認定事業者（注）	東京インフラ電力合同会社		
			買取電気事業者	中国電力株式会社		
発電所の評価額（価格時点）	719～950百万円（2020年3月31日）		調達価格	36円/kWh		
土地の鑑定評価額（価格時点）	43,700,000円（2020年3月20日）		受給期間満了日	2018年1月12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	岡山県岡山市北区御津河内字北角尻					
土地	地番		3539-55	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	2,043.36kW		
	面積	42,378㎡	パネル設置数	7,568枚		
	権利形態	地上権	パネルメーカー	Jinko Solar		
設備	認定日	2014年2月28日	パワコン供給者	Huawei		
	供給開始日	2018年1月12日	EPC業者	株式会社アドバンテック		
			発電出力	1,700kW		
			想定年間発電電力量	初年度	2,402 (MWh)	
	10年度	2,294 (MWh)				
	20年度	2,174 (MWh)				
	調達期間満了日	2038年1月11日	想定設備利用率	初年度	13.42%	
				10年度	12.82%	
20年度				12.15%		
残存調達期間	17年4か月	架台基礎構造	杭貫入式			
調達価格	36円/kWh	権利形態	所有権			
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			
特記事項						
<p>・本取得予定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、国土調査法に基づく地籍調査が完了しており、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>・本取得予定資産の事業用地の一部については、土地所有者（法人）を地上権設定者とする地上権が設定され、その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。</p> <p>（地上権設定契約の概要）</p> <p>地上権設定者：法人</p> <p>地上権者：ジェイパリュウ信託株式会社</p> <p>地上権存続期間：2017年8月29日から2039年1月12日まで</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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



地代：年額6,000,000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：地上権者は、①地上権設定契約の対象土地に設置された施設が太陽光発電設備としての機能を喪失した場合、②太陽光発電施設の運営が地上権者において経済的合理性を失った場合、③その他、太陽光発電施設を解体する必要がある場合、6か月以上前に地上権設定者に書面で通知をすることを条件として地上権設定契約を解除することができます。また、天災、地変、その他地上権者に帰責事由がないにもかかわらず、地上権者が地上権設定契約の対象土地において地上権設定契約の目的を達成することができない場合には、地上権者は、地上権設定者に対し書面による通知を行うことにより、直ちに地上権設定契約を解除することができますとされています。

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。

(注) 本日現在、発電事業の譲渡に伴う発電事業者の変更に係る変更認定の申請は未了となっておりますが、本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日（本日現在においては2020年9月2日を予定しています。）以降、速やかに経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定であり、変更認定取得後に認定事業者となる者を記載しています。

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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



賃貸借の概要	
賃貸人	ジェイバリュー信託株式会社
賃借人	東京インフラ電力合同会社
賃貸期間	始期：2020年9月2日 終期：2039年2月28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） = $A1 - B1$ $A1$ = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する発電量予測値（P90）に基づく売電収入相当額 $B1$ = 本物件に係る再生可能エネルギー発電設備等に関する計画経費・税額</p> <p>(2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $(A2 - B2 - \text{最低保証賃料（賃料①）}) \times C1$ $A2$ = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額（発電量予測値（P50）に基づいて計算される総売電収入相当額を上限とします。） $B2$ = 実績経費・税額 $C1$ = 賃料割合（実績連動） ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 - 実績経費・税額 > 賃借人SPCが賃借するすべての再生可能エネルギー発電設備等に関する最低保証賃料（賃料①）の総額」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） = $(A3 - A4) \times 70\% \times C2$ $A3$ = 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）に基づく総売電収入相当額 $C2$ = 賃料割合（超過配分） ※「実際の発電量に基づく総実績売電収入額 > 発電量予測値（P50）に基づく総売電収入相当額」である場合に発生します。 ※0円未満は切捨てとします。</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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI岡山太陽光発電所	
評価価値	719～950百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年3月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	719～950百万円	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、類似上場企業のベータ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1.3～5.0%、非課税期間については1.5～5.0%。
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	520～955百万円	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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI岡山太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	43,700,000円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年3月20日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備及び土地）	874,000,000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。分析期間は一般的な投資対象期間を想定して10年と設定。
割引率	3.9%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	8.5%	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危険性、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）	509,000,000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	5.0%	原価法により査定。
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	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



本物件の特徴

■物件特性

<立地>

緯度・経度 北緯34度47分19秒 東経133度51分52秒

<気象条件>

① 気象官署

近傍の気象観測所：岡山市(福渡)

METPV-11で使用した地点名：岡山市(福渡)

積雪で使用した気象観測所：岡山市(岡山地方気象台)

② 日照時間

岡山市(福渡)の年間日照時間は1,701.7時間であり、県庁所在地の全国平均値(1,896.5時間)よりも日照時間の短い地域です。

③ 風速

岡山市(福渡)における観測史上一位の最大風速は2004年の10m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は2012年の18.2m/sです。

④ 積雪深

岡山市(岡山地方気象台)の最深積雪は1945年の26cmです。

⑤ 落雷

岡山市(岡山地方気象台)の年間平均落雷日数は11.9日です。

過年度の売電量の状況

対象期間	自	2019年6月1日				
	至	2020年5月31日				
	2019年6月分	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分
売電量(kWh)	252,450	200,350	251,430	169,990	176,910	187,830
	2019年12月分	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分
売電量(kWh)	132,730	130,990	143,190	161,240	279,100	252,870

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



(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 (2020 年 3 月末日現在)
設立年月日	2010 年 8 月 30 日
純資産	207 百万円 (2020 年 3 月末日現在)
総資産	223 百万円 (2020 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。
取引関係	本投資法人及び取得予定資産の賃借人との間でオペレーター業務委託契約（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（以下「利害関係人等取引規程」といいます。）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 業者の選任	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	・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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



賃貸借の概要	
	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、損害保険会社との間で、賃貸人が合理的に満足する内容による保険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、2030年9月1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、各取得予定資産について、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、三井化学株式会社及びイー・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。

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	
S-06	TI根室太陽光発電所	三井化学株式会社	2019年11月25日	初年度	3,557	初年度	13.61%	173,664
				10年度	3,401	10年度	13.01%	
				20年度	3,138	20年度	12.00%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



S-07	TI 新見太陽光発電所	三井化学株式会社	2019年11月25日	初年度	1,320	初年度	12.33%	35,580
				10年度	1,262	10年度	11.79%	
				20年度	1,165	20年度	10.87%	
S-08	TI 愛南太陽光発電所	三井化学株式会社	2019年11月25日	初年度	1,561	初年度	13.61%	64,400
				10年度	1,493	10年度	13.01%	
				20年度	1,377	20年度	12.00%	
S-09	TI 中標津太陽光発電所	三井化学株式会社	2019年11月25日	初年度	1,395	初年度	13.02%	66,600
				10年度	1,334	10年度	12.45%	
				20年度	1,230	20年度	11.49%	
S-10	TI 霧島太陽光発電所	イー・アンド・イーソリューションズ株式会社	2019年12月	初年度	19,386	初年度	12.91%	378,192
				10年度	18,514	10年度	12.33%	
				20年度	17,544	20年度	11.69%	
S-11	TI 岡山太陽光発電所	イー・アンド・イーソリューションズ株式会社	2019年12月	初年度	2,402	初年度	13.42%	49,845
				10年度	2,294	10年度	12.82%	
				20年度	2,174	20年度	12.15%	

(注1) 「想定年間発電電力量」及び「想定設備利用率」は、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、各取得予定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、本プレスリリース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発電電力量及び設備利用率水準や現在の発電電力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、将来における実際発電電力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電力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、想定年間発電電力量は1MWh未満を切捨てて記載しており、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（パーセントイル）50の数値として三井化学株式会社又はイー・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。

(注3) 「修繕費」は、TI根室太陽光発電所、TI新見太陽光発電所、TI愛南太陽光発電所及びTI中標津太陽光発電所については、三井化学株式会社作成のテクニカルレポートに記載された25年間の修繕計画費からモジュール等洗浄・清掃費及び交換作業費を差引いた金額を記載しており、TI霧島太陽光発電所及びTI岡山太陽光発電所については、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25年間の修繕計画費(モジュール等洗浄・清掃費及び交換作業費を含まない)を記載しています。

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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



(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、MS&AD インターリスク総研株式会社に依頼し、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）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予定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、MS&AD インターリスク総研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	評価機関	レポート日付	PML値 (注1)
S-06	TI根室太陽光発電所	MS&ADインターリスク総研株式会社(注2)	2019年10月	3.6%
S-07	TI新見太陽光発電所	MS&AD インターリスク総研株式会社(注2)	2019年10月	1%未満
S-08	TI愛南太陽光発電所	MS&AD インターリスク総研株式会社(注2)	2018年12月	2.8%
S-09	TI中標津太陽光発電所	MS&AD インターリスク総研株式会社(注2)	2019年10月	1%未満
S-10	TI霧島太陽光発電所	MS&AD インターリスク総研株式会社(注2)	2018年12月	1%未満
S-11	TI岡山太陽光発電所	MS&AD インターリスク総研株式会社(注2)	2018年12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) MS&ADインターリスク総研株式会社は、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。）施行直後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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



4. 取得先の概要

S-06 TI 根室太陽光発電所、S-08 TI 愛南太陽光発電所

名称	ブルーエナジーブリッジファンドカップ合同会社	
所在地	東京都港区赤坂一丁目1番7号	
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ブルーエナジーホールディングス2一般社団法人	
事業内容	再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の仕入、保有及び販売 再生可能エネルギーに係る発電事業 有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理	
資本金	金10万円	
設立年月日	2020年2月7日	
純資産	売主の同意が得られないため非開示	
総資産	売主の同意が得られないため非開示	
出資者及び出資比率	売主の同意が得られないため非開示	
投資法人・管理会社との関係		
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

S-07 TI 新見太陽光発電所、S-09 TI 中標津太陽光発電所、S-11 TI 岡山太陽光発電所

名称	ブルーエナジーブリッジファンドイオタ合同会社	
所在地	東京都港区赤坂一丁目1番7号	
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ブルーエナジーホールディングス2一般社団法人	
事業内容	再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の仕入 保有及び販売再生可能エネルギーに係る発電事業有価証券 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理	
資本金	金10万円	
設立年月日	2020年2月7日	
純資産	売主の同意が得られないため非開示	
総資産	売主の同意が得られないため非開示	
出資者及び出資比率	売主の同意が得られないため非開示	
投資法人・管理会社との関係		
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



東京インフラ・エネルギー投資法人

S-10 TI 霧島太陽光発電所

名称	ブルーエナジーブリッジファンドアルファ合同会社
所在地	東京都港区赤坂一丁目1番7号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ブルーエナジーホールディングス2 一般社団法人
事業内容	再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の仕入 保有及び販売再生可能エネルギーに係る発電事業有価証券 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理
資本金	金10万円
設立年月日	2018年7月19日
純資産	売主の同意が得られないため非開示
総資産	売主の同意が得られないため非開示
出資者及び出資比率	売主の同意が得られないため非開示
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



5. 取得者等の状況

資産名称	TI 根室太陽光発電所			
資産取得者等の状況	前所有者（注1）	前々所有者	前々々所有者	前々々々所有者
会社名	ブルーエナジーブリッジファンドカップ合同会社	株式会社クールトレード	株式会社アドバンテック	—
特別な利害関係にあるものとの関係	特別な利害関係にある者以外	本資産運用会社の親会社の子会社に該当します。	本資産運用会社の親会社に該当します。	—
取得経緯・理由	本発電所の管理運用目的	本発電所の管理運用目的	本発電所の開発及び管理運用目的	—
取得価格	(注2)	(注3)	(注4)	—
取得時期及び供給開始時期	2020年3月（受益権取得） 2020年3月（供給開始）	2018年3月（受益権取得） 2018年3月（供給開始）	2016年2月（受益権取得） 2016年3月（供給開始）	—

(注1) 前所有者・信託受益者は特別な利害関係にある者ではありませんが、資産の前所有者・信託受益者への売主である前々所有者・信託受益者は、投信法上の利害関係人等及び利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当します。

(注2) 前所有者・信託受益者の取得価格については、前所有者・信託受益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3) 前々所有者・信託受益者は1年を超えて資産を所有しているため、前々所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

(注4) 前々々々所有者・信託受益者がいないため、前々々々所有者・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 新見太陽光発電所		
資産取得者等の状況	前所有者（注1）	前々所有者	前々々所有者
会社名	ブルーエナジーブリッジファンドイオタ合同会社	株式会社アドバンテック	—
特別な利害関係にあるものとの関係	特別な利害関係にある者以外	本資産運用会社の親会社に該当します。	—
取得経緯・理由	本発電所の開発及び管理運用目的	本発電所の開発及び管理運用目的	—
取得価格	(注2)	(注3)	—
取得時期及び供給開始時期	2020年3月（受益権取得） 2020年3月（供給開始）	2015年8月（受益権取得） 2016年6月（供給開始）	—

(注1) 前所有者・信託受益者は特別な利害関係にある者ではありませんが、資産の前所有者・信託受益者への売主である前々所有者・信託受益者は、投信法上の利害関係人等及び利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当します。

(注2) 前所有者・信託受益者の取得価格については、前所有者・信託受益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3) 前々所有者・信託受益者は1年を超えて資産を所有しているため、前々所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



資産名称	TI 愛南太陽光発電所		
資産取得者等の状況	前所有者（注1）	前々所有者	前々々所有者
会社名	ブルーエナジーブリッジ ファンドカップ合同会社	株式会社アドバンテック	—
特別な利害関係にあるものとの関係	特別な利害関係にある者以外	本資産運用会社の親会社に該当します。	—
取得経緯・理由	本発電所の開発及び管理運用目的	本発電所の開発及び管理運用目的	—
取得価格	(注2)	(注3)	—
取得時期及び供給開始時期	2020年3月（受益権取得） 2020年3月（供給開始）	2015年9月（受益権取得） 2016年8月（供給開始）	—

(注1) 前所有者・信託受益者は特別な利害関係にある者ではありませんが、資産の前所有者・信託受益者への売主である前々所有者・信託受益者は、投信法上の利害関係人等及び利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当します。

(注2) 前所有者・信託受益者の取得価格については、前所有者・信託受益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3) 前々所有者・信託受益者は1年を超えて資産を所有しているため、前々所有者・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 中標津太陽光発電所			
資産取得者等の状況	前所有者（注1）	前々所有者	前々々所有者	前々々々所有者
会社名	ブルーエナジーブリッジ ファンドイオタ合同会社	株式会社クールトレード	株式会社アドバンテック	—
特別な利害関係にあるものとの関係	特別な利害関係にある者以外	本資産運用会社の親会社の子会社に該当します。	本資産運用会社の親会社に該当します。	—
取得経緯・理由	本発電所の管理運用目的	本発電所の管理運用目的	本発電所の開発及び管理運用目的	—
取得価格	(注2)	(注3)	(注4)	—
取得時期及び供給開始時期	2020年3月（受益権取得） 2020年3月（供給開始）	2018年3月（受益権取得） 2018年3月（供給開始）	2016年7月（受益権取得） 2016年10月（供給開始）	—

(注1) 前所有者・信託受益者は特別な利害関係にある者ではありませんが、資産の前所有者・信託受益者への売主である前々所有者・信託受益者は、投信法上の利害関係人等及び利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当します。

(注2) 前所有者・信託受益者の取得価格については、前所有者・信託受益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3) 前々所有者・信託受益者は1年を超えて資産を所有しているため、前々所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

(注4) 前々々々所有者・信託受益者がいないため、前々々々所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



資産名称	TI 霧島太陽光発電所		
資産取得者等の状況	前所有者（注1）	前々所有者	前々々所有者
会社名	ブルーエナジーブリッジ ファンドアルファ合同会社	株式会社アドバンテック	—
特別な利害関係にあるものとの関係	特別な利害関係にある者以外	本資産運用会社の親会社に該当します。	—
取得経緯・理由	本発電所の開発及び管理運用目的	本発電所の開発及び管理運用目的	—
取得価格	（注2）	（注3）	—
取得時期及び供給開始時期	2020年3月（受益権取得） 2020年3月（供給開始）	2013年8月（受益権取得） 2017年9月（供給開始）	—

（注1） 前所有者・信託受益者は特別な利害関係にある者ではありませんが、資産の前所有者・信託受益者への売主である前々所有者・信託受益者は、投信法上の利害関係人等及び利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当します。

（注2） 前所有者・信託受益者の取得価格については、前所有者・信託受益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3） 前々所有者・信託受益者は1年を超えて資産を所有しているため、前々所有者・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 岡山太陽光発電所		
資産取得者等の状況	前所有者（注1）	前々所有者	前々々所有者
会社名	ブルーエナジーブリッジ ファンドイオタ合同会社	株式会社アドバンテック	—
特別な利害関係にあるものとの関係	特別な利害関係にある者以外	本資産運用会社の親会社に該当します。	—
取得経緯・理由	本発電所の開発及び管理運用目的	本発電所の開発及び管理運用目的	—
取得価格	（注2）	（注3）	—
取得時期及び供給開始時期	2020年3月（受益権取得） 2020年3月（供給開始）	2016年12月（受益権取得） 2018年1月（供給開始）	—

（注1） 前所有者・信託受益者は特別な利害関係にある者ではありませんが、資産の前所有者・信託受益者への売主である前々所有者・信託受益者は、投信法上の利害関係人等及び利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当します。

（注2） 前所有者・信託受益者の取得価格については、前所有者・信託受益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3） 前々所有者・信託受益者は1年を超えて資産を所有しているため、前々所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



6. 利害関係人等との取引

本管理会社は、各取得予定資産のO&M業務の委託先である株式会社クールアース、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、株式会社クールアースとの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、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）を締結するに当たり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続（2020年8月13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投信法第201条の2に定める同意を含みます。）を経ています。

なお、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等は利害関係人等であるジェイバリュー信託を信託受託者として信託されています。

7. 今後の見通し

2020年12月期、2021年6月期及び2021年12月期の運用状況の予想については、本日付で公表の「2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想の修正並びに2021年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



【ご参考】取得予定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（予定） 価格 （百万円）	パネル出力 （kW）	買取価格 （円/kWh）	投資比率 （注）
S-01	TI 龍ヶ崎太陽光発電所	茨城県	564	1,456.00	36	2.8%
S-02	TI 牛久太陽光発電所	茨城県	884	2,284.80	36	4.5%
S-03	TI 鹿沼太陽光発電所	栃木県	509	1,370.88	36	2.6%
S-04	TI 矢吹太陽光発電所	福島県	5,815	12,994.80	40	29.4%
S-05	TI 釧路太陽光発電所	北海道	752	1,965.60	36	3.8%
S-06	TI 根室太陽光発電所	北海道	932	2,984.80	36	4.7%
S-07	TI 新見太陽光発電所	岡山県	412	1,223.04	36	2.1%
S-08	TI 愛南太陽光発電所	愛媛県	472	1,310.40	32	2.4%
S-09	TI 中標津太陽光発電所	北海道	439	1,223.04	36	2.2%
S-10	TI 霧島太陽光発電所	鹿児島県	8,145	17,140.20	40	41.1%
S-11	TI 岡山太陽光発電所	岡山県	872	2,043.36	36	4.4%
ポートフォリオ合計			19,796	45,996.92	—	100.0%

（注）「投資比率」は、各物件の取得（予定）価格が取得（予定）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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。