



2021年4月21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 松塚 啓一
 (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 松塚 啓一
 問合せ先 取締役兼財務経理部長 佐藤 貴一
 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、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。)上の利害関係人等に該当せず、かつ、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も該当しませんが、当該取得先に対しては今後本投資法人のスポンサーであるマーキュリアインベストメント株式会社による匿名組合出資が予定されていることから、本管理会社は、当該取得先について利害関係者に準ずるものとして取り扱い、本投資法人の役員会その他の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-08	新城太陽光発電所(注4)	愛知県新城市	465

(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、都市計画法、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「中設エンジ株式会社 新城太陽光発電設備」ですが、「新城太陽光発電所」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 : 2021年4月21日
- (2) 売買契約締結日 : 2021年4月21日
- (3) 代金支払日及び取得予定日 : 2021年4月26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 : 本投資法人の手元資金
- (6) 決済方法 : 取得予定日に全額支払
- (7) 媒介の有無 : 無

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2021年3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、シービーアールイー株式会社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シービーアールイー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。
- ・ 「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。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、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」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、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」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、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」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、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」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「パソコン供給者」は、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」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、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」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、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」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、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」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、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」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、2021年4月21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「借借人」、「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2021年4月26日から本投資法人



の第4期（2021年11月期）決算日である2021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。

(ニ) 「本物件の特徴」欄について

- 「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「技術デューデリジェンス報告書」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-08	物件名称	新城太陽光発電所	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・賃借権				
取得予定日	2021年4月26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	465,000,000円	特定契約の概要	発電事業者 (注1)	新城太陽光発電合同会社	
			電気事業者	中部電力ミライズ株式会社	
発電所の評価額 (価格時点)	432,000,000円～ 511,000,000円 (2021年1月31日)		買取価格	40円/kWh	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	34,800,000円 (2021年1月1日)		受給期間満了日	2013年8月2日から 20年間	
所在地	愛知県新城市杉山字荒井				
土地	地番	80番1他	設備	パネルの種類	単結晶
	用途地域	市街化調整区域		パネル出力	1,540.00kW
	面積	27,408㎡		パネル設置数	6,160枚
	権利形態	賃借権		パネルメーカー	LS ELECTRIC
設備	認定日	2013年1月9日	パワコン供給者	株式会社日立製作所	
			EPC業者	中設エンジ株式会社	



	供給開始日	2013年8月2日		発電出力	1,500.0kW	
	残存調達期間	12年3か月		想定年間 発電電力量	初年度	1,828,461kWh
					10年度	1,737,038kWh
					20年度	1,645,615kWh
	調達期間 満了日	2033年8月1日		想定設備 利用率	初年度	13.55%
10年度			12.88%			
調達価格	40円/kWh	権利形態	杭基礎、一部コンク リート置き基礎			
オペレーター	エネクス電力株式会社	O&M業者	株式会社シーイー テック			

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）を賃貸人、中設エンジ株式会社を賃借人とする賃借権が設定され登記がなされています。取得予定日に、新城太陽光発電合同会社が賃借権の譲渡を受けた後、同日、本投資法人に譲渡する予定であり、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。

（土地賃貸借契約の概要）

賃貸人：法人（注2）

賃借人：本投資法人

契約期間：2013年2月1日から2033年10月31日まで

賃料：非開示（注2）

敷金・保証金：非開示（注2）

契約更新：本契約の契約期間満了日の3か月前までに、賃借人が賃貸人に対し書面で通知することにより、契約期間満了日から5年間の期間内で契約期間を延長することができます。

賃料改定：土地価格の上昇又は低下、その他の経済事情の変動により賃料が不相当となったときは、賃貸人および賃借人双方から相手方に対して合理的な範囲内で賃料の変更を請求し、双方協議し賃料の変更をすることができます。

中途解約：なし

譲渡承諾：事前の承諾のある場合を除き契約に基づく賃借権の全部又は一部を譲渡し、若しくは転貸することはできません。

- ・ 本物件の隣地との境界について、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、境界とフェンスとの間の距離及び地形を勘案すると、境界と太陽光発電設備との間に十分なバッファー（間隔）があり、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地の現所有者との関係及び当該敷地に設置されている太陽光発電設備に対する隣地所有者の認識その他の状況を総合的に勘案すると隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性は低いと判断しています。なお、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は生じていません。

- ・ 本物件の接続用地の一部について、利用権限が設定されていません。本投資法人による取得後に利用権限の設定を受けるべく当該土地所有者と協議を行う予定です。なお、本書の日付現在、当該土地所有者との間に紛争等は生じていません。

（注1）本書の日付現在、発電事業の全部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ですが、上記発電所に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日（本書の日付現在においては2021年4月26日を予定しています。）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。

（注2）賃貸人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、賃貸人は、いずれも投信法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	新城太陽光発電合同会社				
賃貸借期間	2021年4月26日から2038年7月31日まで				
賃料	<p>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。</p> <p>(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、(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%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50%に相当する金額、及び、(c)（本件発電施設により発電した電力について本件発電設備に係る買取電気事業者が特定の小売電気事業者に対して再生可能エネルギー電気卸供給（再エネ特措法第18条第1項に定義される。）を行う場合に限り）賃借人が当該小売電気事業者との間で締結した再生可能エネルギー電気特定卸供給に係る契約等に基づき、当該計算期間内に当該小売電気事業者から受領したプレミアム料金その他これに類する料金相当額の合計額から、(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借人及び賃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借人及び賃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。また、賃借人が本件発電施設に係る利益保険の保険金を受け取った場合には、当該受領した保険金額相当の範囲内で賃借人と賃借人が合意した金額を減じることが出来るものとする。</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	賃借人又は賃借人は、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、賃借人及び賃借人は、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. 賃借人又は賃借人は、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、当該日が賃借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、賃借人及び賃借人は、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
	30,435千円	52,977千円	53,406千円	53,156千円	52,000千円
	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	52,429千円	52,179千円	51,023千円	51,452千円	51,202千円
	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	50,046千円	50,475千円	35,999千円	5,259千円	5,932千円
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
5,926千円	5,844千円	3,365千円	-	-	

(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「技術デューデリジェンス報告書」に記載された数値を前提としております。

(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年から2009年を対象としています。

近傍の気象観測所	岡崎
METPV-11で使用した地点名	岡崎
日射量の経年変動で使用した気象観測所	名古屋
雪の影響で使用した気象観測所	名古屋

<立地>

本物件はJR飯田線「新城」駅から北西方約1,500m（道路距離をいいます。）、農地、農家住宅、戸建住宅等が点在する地域に所在します。

<日照時間>

岡崎における過去20年間の年間平均日照時間は2,002.7時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）と比較して日照時間の長い地域であるといえます。

<風速>

岡崎における平均風速は、1.6m/s、最大瞬間風速は2018年の33.5m/sです。

<積雪深>

名古屋における最深積雪記録は23cmです。

<落雷>

本発電所の事業地点を含む20kmメッシュの範囲における2014年～2018年の5年間における落雷頻度は、総落雷数は1,501～3,000回、落雷日数で41～80日であり、落雷の頻度は比較的低い地域であるといえます。

過年度の発電状況

対象期間	2020年1月1日			
	2020年12月31日			
実績売電量	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分
	113,970kWh	146,708kWh	178,137kWh	220,683kWh
	2020年5月分(注)	2020年6月分(注)	2020年7月分(注)	2020年8月分(注)
	182,876kWh	52,333kWh	35,475kWh	161,790kWh
	2020年9月分	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分
	140,063kWh	136,876kWh	129,002kWh	121,566kWh

(注) 2020年5月27日にケーブル盗難事故が発生し、同年8月11日に復旧工事が完了に至るまで発電量が低下しております。復旧後は再発防止対策として機械警備を導入しております。

(3) 担保提供の状況

取得予定資産の取得に際し、本投資法人を担保権設定者とし、本投資法人の既存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、取得予定資産に係る発電事業に関して、本投資法人が保険契約者・被保険者となる保険契約に基づき、本投資法人が保険会社に対して保有する一切の請求権を担保対象とする第一順位の担保権（金利スワップ提供者のためには根担保権）が設定される予定です。

(4) 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	・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賃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2020年6月17日付有価証券報告書に記載されている、2020年3月31日現在の数値です。

3. 取得先の概要

S-08 新城太陽光発電所

名 称	新城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 (2021年3月31日現在)
設立年月日	2021年2月19日
純資産	50,000円 (2021年3月31日現在)
総資産	50,000円 (2021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-08 新城太陽光発電所

	前所有者 (前借地権者)	前々所有者 (借地権設定者)	前々々所有者 (借地権設定者)
会社名	新城太陽光発電合同会社	中設エンジ株式会社	(土地) 特別な利害関係にある者以外 (借地権設定者) (発電設備) 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マーキュリアインベストメント株式会社が100%匿名組合出資を予定している特別目的会社 (注1)	本管理会社の親会社等である伊藤忠商事株式会社がその議決権の50%を保有しており、本管理会社の親法人等に該当します。	(土地) - (発電設備) -
取得経緯・理由等	発電事業を行う目的で前々所有者 (前々借地権者) からの	(土地) 発電事業を行う目的による取得	(土地) - (発電設備) -



	事業譲渡により取得	(発電設備) 発電設備の前々々所有者との間の当該発電設備に係るリース契約を合意解約のうえ、売買により取得 (注3)	
取得価格	465 百万円 (注2)	(土地) - (注4) (発電設備) 非開示 (注3)	(土地) - (発電設備) -
取得時期 (注5)	2021 年 4 月 (土地、賃借権・発電設備取得時期)	2013 年 2 月 (土地、賃借権設定時期) 2021 年 4 月 (発電設備取得時期) (注3)	(土地) - (発電設備) -

- (注1) 前所有者(前借地権者)は、本投資法人のスポンサーであるマーキュリアインベストメント株式会社との間で、前所有者(前借地権者)を営業者、マーキュリアインベストメント株式会社を匿名組合員とする匿名組合契約を締結し、同社は請求された場合一定額まで匿名組合出資を行う義務を負っていますが、本書の日付現在、当該契約に基づく匿名組合出資はなされていません。当該匿名組合契約に基づく匿名組合出資がなされた場合、前所有者(前借地権者)は、本資産運用会社の定める利害関係者取引規則上の利害関係者に該当することになります。
- (注2) 前所有者(前借地権者)は2021年4月21日付で前々所有者(前々借地権者)との間で締結した事業譲渡契約に基づき、前々所有者(前々借地権者)から新城太陽光発電所における発電事業の全部を譲り受けており、取得価格には当該事業譲渡契約における事業の対価を記載しています。なお、本書の日付現在、発電事業の全部譲渡に伴う前々所有者(前々借地権者)から前所有者(前借地権者)への発電事業者の変更に係る変更認定の申請は未了ですが、上記発電所に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日(本書の日付現在においては2021年4月26日を予定しています。)に、経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定です。
- (注3) 前々所有者(前々借地権者)は、2013年3月に発電設備の前々々所有者との間で締結したリース契約に基づき当該発電設備のリースを受け発電事業を継続してきましたが、前々々所有者との合意に基づき2021年4月26日付で当該リース契約を解約した上で、前々々所有者との間で2021年4月21日付で締結した売買契約に基づき当該発電設備を取得しました。当該売買契約に基づく当該発電設備の取得価格を開示するに際しては、同契約上の買主である前々所有者(前々借地権者)のみならず、同契約上の売主である前々々所有者からの開示の承諾も得る必要がありますが、前々々所有者から開示の承諾を得られていません。そのため、前々所有者(前々借地権者)の発電設備の取得価格は非開示としています。なお、本投資法人が取得する取得予定価格は、後記7. 評価書類の概要(1)バリュエーションレポートの概要<S-08 新城太陽光発電所>記載の発電所の評価額の上限額以下であることから、本投資法人が取得する取得予定価格は妥当であると判断しています。
- (注4) 土地については、前々所有者(前々借地権者)が1年を超えて保有しているため、前々所有者(前々借地権者)の取得価格の記載を省略しています。
- (注5) 土地については、前所有者(前借地権者)による借地権取得日を事業譲渡契約に基づき記載し、又は前々所有者(前々借地権者)による賃貸借開始日を土地賃貸借契約に基づき記載しています。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先は、投信法上の利害関係人等に該当せず、かつ利害関係者取引規則上の利害関係者にも該当しませんが、当該取得先に対しては今後本投資法人のスポンサーであるマーキュリアインベストメント株式会社による匿名組合出資が予定されていることから、本管理会社は、当該取得先について利害関係者に準ずるものとして取り扱い、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(2021年4月21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(2021年4月21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(2021年4月21日開催の本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。)を経ています。

また、取得予定資産の取得にあたり、投信法上の利害関係人等に該当し、かつ利害関係者取引規則上の利害関係者にも該当する伊藤忠エネクス株式会社より情報共有を受け、取得検討に至っており、本投資法人は伊藤忠エネクス株式会社に対して、当該対価として金2,325,000円を支払う予定です。



6. 今後の見通し

取得予定資産の取得が2021年11月期（2020年12月1日～2021年11月30日）の本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、予想の変更はありません。

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-08 新城太陽光発電所

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	新城太陽光発電所	
評価価値	432,000,000円～511,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年1月31日	
インカムアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	432,000,000円 ～511,000,000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て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。1.9～5.0%
マーケットアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	350,000,000円 ～580,000,000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、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シービーアールイー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。

S-08 新城太陽光発電所

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	新城太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	34,800,000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	2021年1月1日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	458,000,000円	—
割引率	4.0%	投資家調査、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）	240,000,000円	—
土地積算価格比	7.59%	—
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、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社より、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、イー・アンド・イー ソリュ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	レポート日付	想定年間発電電力量 (kWh) (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-08	新城太陽光発電所	2021年3月	初年度	1,828.461	初年度	13.55	25,651
			10年度	1,737.038	10年度	12.88	
			20年度	1,645.615	20年度	12.20	

(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の数値としてイー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」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) 「修繕費」は、長期（25年間）修繕計画と費用見積としてイー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「技術デューデリジェンス報告書」に記載されたPCS及び受変電設備等の長期修繕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ー PML 評価(Phase1) ー」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-08	新城太陽光発電所	0.6

以上

*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	9.0
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	1.0
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	1.1
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	0.5
S-05	太陽光発電設備等	銚田太陽光発電所	茨城県銚田市	10,514	17.8
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	1.9
S-07	太陽光発電設備等	松阪太陽光発電所	三重県松阪市	40,241	68.0
S-08	太陽光発電設備等	新城太陽光発電所	愛知県新城市	465	0.8
合計				59,216	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。