

タカラレーベン・インフラ投資法人（9281） 公募増資（グリーンエクイティ^(注)）及び 資産取得に関する補足説明資料

2021年11月9日



(注)：本グリーンファイナンス・フレームワークに則って発行される本投資口を「グリーン・エクイティ」と名付け、以下かかる呼称で表すことがあります。本グリーンファイナンス・フレームワークには日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）によるグリーン評価が付されています。当該JCRによる当該評価は、本グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCRの定義するグリーンプロジェクトへの適合性並びに資金使途等に係る管理、運営及び透明性確保の取組みの程度に関する、JCRの現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別証券、個別債券又は個別借入等の資金使途の具体的な環境改善効果並びに管理・運営体制及び透明性評価等を行うものではありません。JCRによる当該評価はあくまで本グリーンファイナンス・フレームワークに対する評価に過ぎず、本投資法人の投資口に付された評価ではありません。本グリーンファイナンス・フレームワークに基づく個別証券、個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCRによる当該評価は、本グリーンファイナンス・フレームワークに基づき実施された個別証券、個別債券又は個別借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。JCRによる当該評価は、本グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、本投資法人又は本投資法人の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認したものに過ぎず、原則としてこれを直接測定したものではありません。JCRによる当該評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。以下同じです。JCRの評価において、「投資証券については、上記原則・ガイドライン（本資料作成者注：グリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドライン並びにグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン）は負債性商品を対象としており、直接上記原則・ガイドラインを適用できないため、参照する形で評価を行う」旨が記載されています。したがって、本投資口に関する本グリーン・ファイナンスフレームの評価については、特定の原則・ガイドラインに基づくものではなく、あくまでそれらを参照して評価されたものに過ぎません。以下同じです。

ディスクレーマー

本資料は、2021年11月9日付でタカラレーベン・インフラ投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が以下のプレスリリースにより公表した各取引に係る施策の目的、意義及び効果等について、補足説明を行うことを目的として作成されたものです。

- ・グリーン・エクイティとしての新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- ・国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ
- ・資金の借入れに関するお知らせ
- ・2022年5月期(第13期)及び2022年11月期(第14期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年5月期(第15期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、本投資法人の投資口その他金融商品取引契約の締結の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「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」(以下「本目論見書」といいます。)並びにその訂正事項分をご覧いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が本投資法人の投資口その他特定の商品の募集・勧誘・売上の推奨等を目的とするものではありません。本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本資料は、1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では予見できないリスク及び不確実性が内在しています。また、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及び前提その他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本取組みのサマリー

本邦初の個人投資家等も対象としてペーパーレス化した
グローバル・オファリングの実施により、
持続可能な社会を目指すと同時に、投資主価値の向上を企図

本邦初となるオファリングストラクチャーを通じてESG投資機会を提供

ESG投資に積極的といわれるグローバル投資家をはじめとした
投資家層の拡大による流動性・時価総額の向上を企図

グリーン・
エクイティによる
オファリング



個人投資家等
も対象とした
ペーパーレス
グローバル・
オファリング

本邦初



SFDRにおいて
Article 9に適合
した開示を行った
上でのオファリング

上場投資法人
として本邦初



GRESBからの
評価を取得
アセット評価
ファンド評価

地域共生を志向したフラッグシップ物件を含む
物件取得による持続可能な社会の実現への貢献を企図

取得予定価格合計：184.0億円

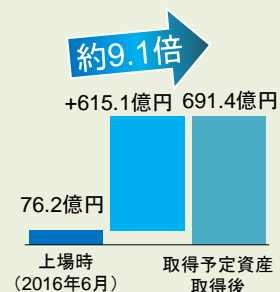
LS千葉勝浦発電所
取得予定価格：144.6億円

LS千葉勝浦発電所の開発・運用
を通じて地域社会との共生を志向

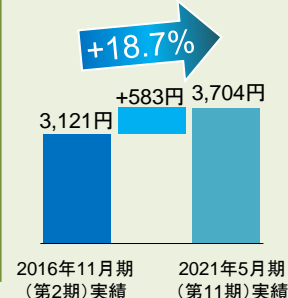


脱炭素化の追い風を受け、
資産規模及び分配金の継続的な成長を企図

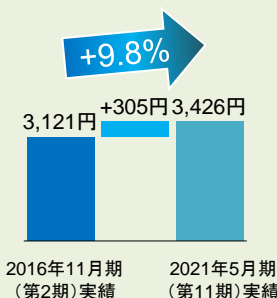
資産規模推移



分配金推移



利益分配金推移



オフリングハイライト

オフリングハイライト

国内第1号の上場インフラファンドである本投資法人は、
本募集を通じて更なる投資主価値の向上及びESG投資機会の提供を企図

I ESG投資機会を提供するオフリングストラクチャーの選定

- 本邦で初めて、個人投資家等も対象として目論見書の印刷をなしとするペーパーレス化したグローバル・オフリングを実施し、環境負荷の低減を志向
- 上場投資法人として本邦で初めて、欧州のサステナビリティ関連開示規制(SFDR)で最も厳しいESG開示要件を定めたArticle 9に適合した開示を行いオフリングを実施

II 長期的な資産規模及び分配金の成長を企図

- 本投資法人は長期的に資産規模を成長させるとともに、利益分配を中心として長期的な分配金の成長を企図し、投資主価値を向上
- 多様な取得手法及び豊富なスポンサーパイプラインに基づき、引き続き成長機会の取込みを企図

III 上場インフラファンド市場の成長性及び安定性

- 脱炭素化の潮流を受けた再生可能エネルギー市場の拡大可能性
- 再生可能エネルギー投資に対する需要の拡大
- コロナショック時における上場インフラファンドの相対的に安定した投資口価格

IV 安定分配を企図する賃料設計・ポートフォリオ及び強固な財務基盤

- 最低保証賃料に加え上振れも期待可能な賃料形態、利益分配金の成長を重視した分配金方針及び分散の効いた全国に亘るポートフォリオが安定分配に寄与
- 健全かつ強固な財務基盤及び分散化されたレンダーフォーメーションを形成

I ESG投資機会を提供するオフリングストラクチャーの選定

I

本邦で初めて、個人投資家等も対象として目論見書の印刷をなしとするペーパーレス化したグローバル・オファリングを実施し、環境負荷を低減

- 日本国政府もペーパーレス化を推進し、法整備が着実に進行。またペーパーレス化が徐々に浸透しつつあるため、印刷用紙の生産量は減少傾向
- 本募集においては、目論見書は印刷せず電子交付のみとすることによって、環境への負荷低減に貢献できるものと思料

本募集における目論見書の電子交付

**本募集において、目論見書は電子交付のみ。
紙面による印刷は一切行いません。**

～国内一般募集における目論見書電子交付によるCO2排出量及び木材伐採量のイメージ～

木(スギ)一本当たりの吸収二酸化炭素量: 14kg / 年
植林木一本から作られる紙(A4用紙): 13,000枚



(出所): 二酸化炭素量については関東森林管理局、紙生産量については日本製紙グループ

国内一般募集で紙の目論見書を配布する際に使用する紙を作るのに必要な量の木の伐採を回避、かつ当該木がスギの木と仮定した場合・・・

前提

国内一般募集における想定必要目論見書部数: 15,590部
目論見書一冊当たりの使用紙枚数: A4用紙100枚

守られる木の本数

120本

削減されるCO2

1.6トン / 年



ペーパーレス化を取り巻く社会環境

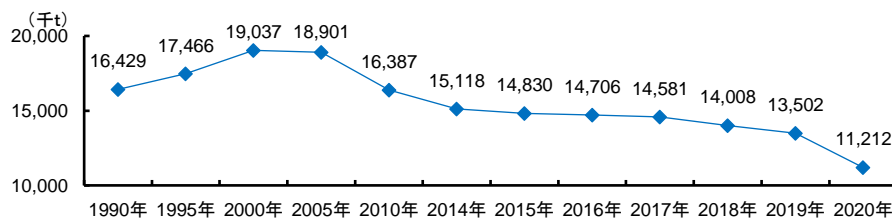
～国家戦略としてのペーパーレス推進～

- ▶ 電子署名法 (2001年4月)
- ▶ e-文書法 (2004年11月)
- ▶ 行政文書の電子的管理についての基本的な方針 (2019年3月)
 - 2026年度をめどに、行政文書は電子媒体を正本・原本とすることを基本とし、公文書の作成から保存・廃棄・移管まですべて電子化する目標
- ▶ 電子帳簿保存法 (1998年施行、2020年10月改正)
- ▶ **デジタル庁の創設 (2021年9月1日)**

～省庁・自治体・企業におけるペーパーレスへの取組み例～

- ▶ 総務省
 - 2040年を目標にスマート自治体 (ICT技術の活用) への転換
 - 行政手続き (紙) の電子化
- ▶ 長野県長野市
 - 会議資料の準備における手間とコストに関する課題に対し、ICTを活用してペーパーレス会議を導入し、省力化・省コスト化

■ 日本における紙 (新聞用紙、印刷・情報用紙、包装用紙、衛生用紙、雑種紙) 生産量の推移



(出所): 経済産業省「生産動態統計調査」

I 上場投資法人として本邦で初めて、欧州のサステナビリティ関連開示規制(SFDR)で最も厳しいESG開示要件を定めたArticle 9に適合した開示を行いオフリングを実施(1/2)

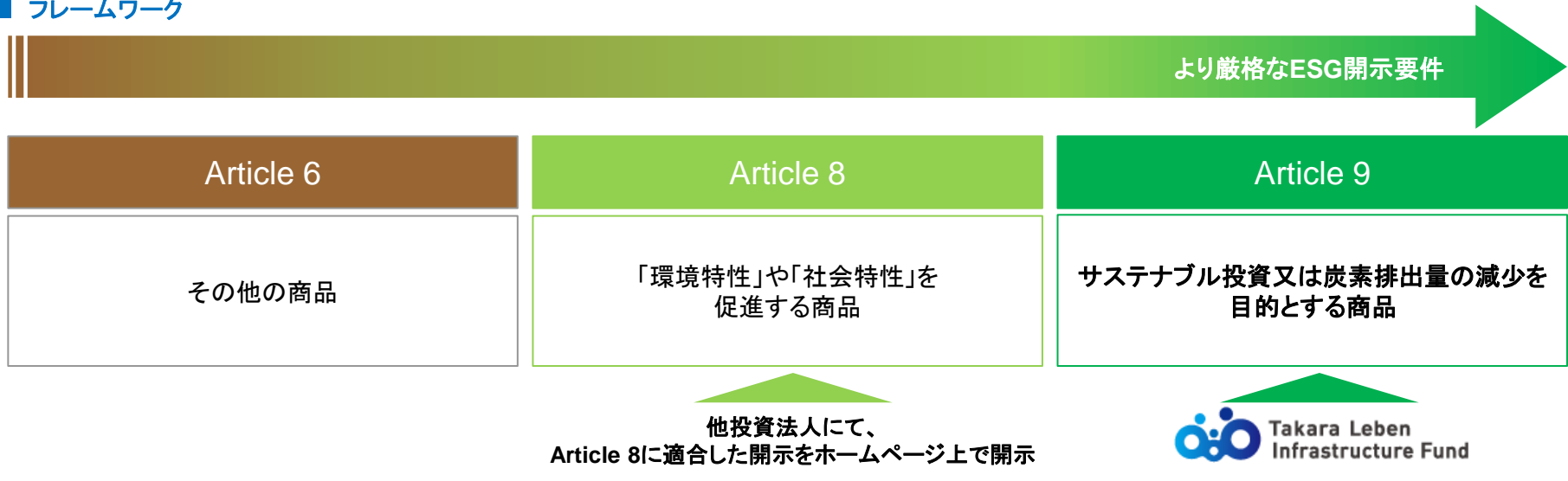
- EU域内でマーケティングを行う投資法人を含む金融市場参加者を対象としたサステナビリティ関連開示規制(SFDR)の適用が2021年3月10日から開始
- 本投資法人はSFDRにおいて最も厳しいESG開示要件を定めたArticle 9に適合した開示を上場投資法人において本邦で初めて実施(注)

(注): 各上場投資法人の開示資料の記載に基づく、2021年11月1日時点の情報です。

■ サステナビリティ関連開示規制(SFDR)

背景	概要	時期						
<p>▶ サステナブル投資の透明性向上目的</p> <ul style="list-style-type: none"> - 投資家にとってESG投資の判断をしやすい環境整備 - 投資商品のグリーンウォッシュ(あたかも環境に配慮していると見せかけること)を防止 <p>欧州委員会が「持続可能な成長のための金融に関するアクションプラン」として公表した10の行動計画のうち「投資家義務の明確化」項目に対応</p>	<p>▶ 対象: EUにおける金融市場参加者</p> <p>▶ 開示内容</p> <ul style="list-style-type: none"> - 事業体: サステナビリティリスクについての方針等 - 金融商品: サステナビリティやESGを考慮した3分類のうち該当区分の要件を満たす情報開示 	<p>EUでは、2018年にサステナブル・ファイナンス行動計画が策定されて以降取組みが加速</p> <table border="1"> <tr> <td>2018年3月</td> <td>サステナブル・ファイナンス行動計画</td> </tr> <tr> <td>2019年12月</td> <td>SFDRの制定</td> </tr> <tr> <td>2021年3月10日</td> <td>SFDRの適用開始</td> </tr> </table>	2018年3月	サステナブル・ファイナンス行動計画	2019年12月	SFDRの制定	2021年3月10日	SFDRの適用開始
2018年3月	サステナブル・ファイナンス行動計画							
2019年12月	SFDRの制定							
2021年3月10日	SFDRの適用開始							

■ フレームワーク



I

上場投資法人として本邦で初めて、欧州のサステナビリティ関連開示規制(SFDR)で最も厳しいESG開示要件を定めたArticle 9に適合した開示を行いオフリングを実施(2/2)

Article 9 開示項目	対応内容
サステナブル投資目的	<ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電設備等を中心とする再生可能エネルギー発電設備等から成る質の高いポートフォリオを構築すること 持続可能な地域社会を形成し、再生可能エネルギーの利用を推進することにより、地球環境に貢献することを目指す
サステナブル投資目的の実現のための指標	<ul style="list-style-type: none"> 2016年6月の事業開始以来、継続的な事業拡大により、2021年5月31日時点で38件の太陽光発電設備等の保有(総パネル出力131.0MW)を実現 GRESB認証の取得 グリーンファイナンス・フレームワークの策定 サステナビリティに関する方針の策定
投資戦略	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、以下の投資プロセスにおいてサステナビリティを考慮 <ul style="list-style-type: none"> 投資目的の設定 資産の取得におけるデュー・ディリジェンス グリーンファイナンス・フレームワークの策定
資産配分	<ul style="list-style-type: none"> 2021年5月31日時点で、本投資法人のポートフォリオの100%が太陽光発電設備等への投資
ガバナンス評価の取組み	<ul style="list-style-type: none"> 利益相反を含む取引の意思決定プロセスにおいて、外部委員の関与を規定 透明性のある適切な情報開示
サステナビリティ項目についての主要な悪影響(Principal Adverse Impacts)／(Do No Significant Harm/DNSH))	<ul style="list-style-type: none"> 投資判断のあらゆる局面及びポートフォリオ資産のライフサイクル中の運用プロセスにおいて、サステナビリティ項目のうち、化石燃料、エネルギー効率及びエネルギー消費についての主要な悪影響を考慮 上記プロセスを通じて、本投資法人は、上記のサステナビリティ項目に著しい害を及ぼさないことを確保

	本投資法人 本資産運用会社
E	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー発電設備である太陽光発電設備を保有する本投資法人に投資することでESG投資の機会を投資家に提供 <ul style="list-style-type: none"> 57,679世帯分の年間発電量を供給(取得予定資産取得後) 化石燃料火力発電所対比CO2排出削減換算量:113,199トン/年(取得予定資産取得後)
S	<ul style="list-style-type: none"> 日本子ども支援協会への入会及び寄付 医療従事者への食料支援プラットフォーム「WeSupport」への寄付 保有太陽光発電所の所在地域へ地方応援税制(企業版ふるさと納税)を活用し寄付(宮城県) 保有太陽光発電所の所在地域で行われたマラソンにオフィシャルスポンサーとして協賛(第24回及び第25回紀州口熊野マラソン) 保有太陽光発電所周辺施設の清掃活動(埼玉県飯能市)
G	<ul style="list-style-type: none"> インフラファンド本部投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任 スポンサーである株式会社タカラレーベンが本投資法人の投資口を保有(セიმポート体制の構築) <ul style="list-style-type: none"> タカラレーベングループ(タカラレーベン、レーベンコミュニティ)の発行済投資口数に対する所有投資口数の割合:9.3%(20,495口、2021年5月期末現在)


I 本投資法人の資産／デット・エクイティにおけるESG関連の認証の取得

アジア地域「Sector Leader」に選出 ～ GRESBインフラストラクチャー・ファンド評価(2021年)


- 本投資法人のESG 課題への取組み方針や取組み体制、ESG 活動のレポート、ESG リスクに対する評価・分析プロセス、オペレーターのアセット評価結果等が評価された結果、「GRESBレーティング」において「5スター(最高位は5スター)」を取得するとともに「Asia Sector Leader」に選出

アジア地域

セクター リーダー



G R E S B
INFRASTRUCTURE
sector leader 2021



G R E S B
★★★★★ 2021

5 Stars

(5 stars中)

GRESBインフラストラクチャー・アセット評価(2021年)

- 本投資法人が保有するインフラ資産及びそのオペレーターである株式会社タカラレーベンのESG 課題への取組み方針や目標の設定、ESG への取組みの開示が特に高く評価

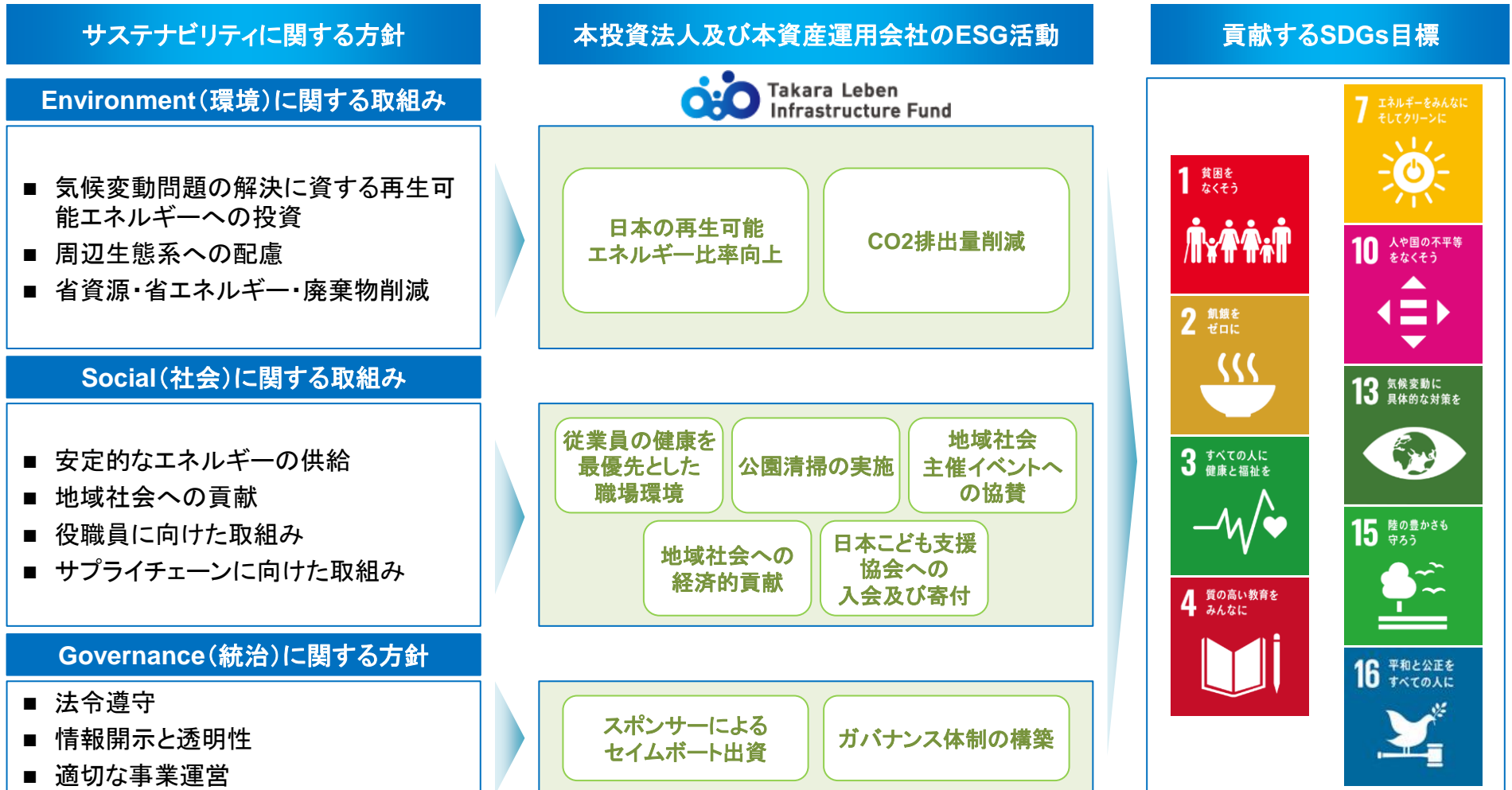


(注1): 本投資法人は、2022年以降もGRESBより同じカテゴリーの評価を取得する予定ですが、上記と同じ評価を取得できるとは限りません。

(注2): 株式会社新生銀行は、社会課題に対してポジティブなインパクトをもたらす投融資及び事業に対するファイナンス施策を一層推進するため、2020年5月に新生グリーンファイナンス・フレームワークを策定しています。同フレームワークへの準拠性の判断に際しては、評価の対象となる投融資がグリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドライン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン等、資本市場で指針とされている原則等と整合的であり、明確な環境改善効果が認められることが前提とされています。以下同じです。

I 本投資法人のサステナビリティに関する方針に基づくESG活動を通じたSDGs目標達成への貢献

- 本投資法人及び本資産運用会社は、基本理念の達成と持続可能な社会の実現が投資主価値の向上に資するものと考え、ESG課題に対して日々の事業運営の中で具体的かつ積極性をもって取り組むに当たり、2019年5月に「サステナビリティに関する方針」を策定



(注)： 上図の右横に記載している各マークは、SDGsに対する認識を高めるため国際連合が作成し公表した、我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ(通称：2030アジェンダ)における世界共通の17の目標にかかる個別アイコンのうちの一部です。

I 本投資法人及び本資産運用会社の社会貢献活動への取組み

近年の主な活動

日本子ども支援協会への入会及び寄付

- 本投資法人及び本資産運用会社は、「サステナビリティに関する方針」を掲げ、社会貢献活動の一環として、積極的に慈善活動を実施
- その取組みの一環として、本投資法人及び本資産運用会社は2020年8月、「子どもの貧困と暴力の連鎖」を永続的に解決することを使命として、子どもが安心して暮らせるための里親支援や子育て支援事業等に取り組む団体である「日本子ども支援協会」へ入会するとともに、2020年8月及び2021年5月に「日本子ども支援協会」への寄付を実施



里親支援事業

子育て支援事業

啓発・啓蒙活動

医療従事者への食料支援プラットフォーム「WeSupport」への寄付

- 本投資法人は、2021年2月、一般社団法人RCF、オイシックス・ラ・大地株式会社、ココネット株式会社(セイノーホールディングスグループ)が連携して運営する、新型コロナウイルス感染症の予防や治療にあたる医療従事者の方々への食品の無償支援を行うプラットフォーム「WeSupport」への寄付を実施
 - 「WeSupport」による活動が、危機的状況にあるとされる医療体制の継続の一助となることが期待
 - 更に「WeSupport」による活動はSDGsのうち下記4項目に貢献するものと思料
 - ①すべての人の健康と福祉を
 - ②住み続けられるまちづくりを
 - ③つくる責任つかう責任
 - ④パートナーシップで目標を達成しよう

医療従事者を食で応援
WeSupport



最前線で働く医療従事者の方たちを「食」でサポート

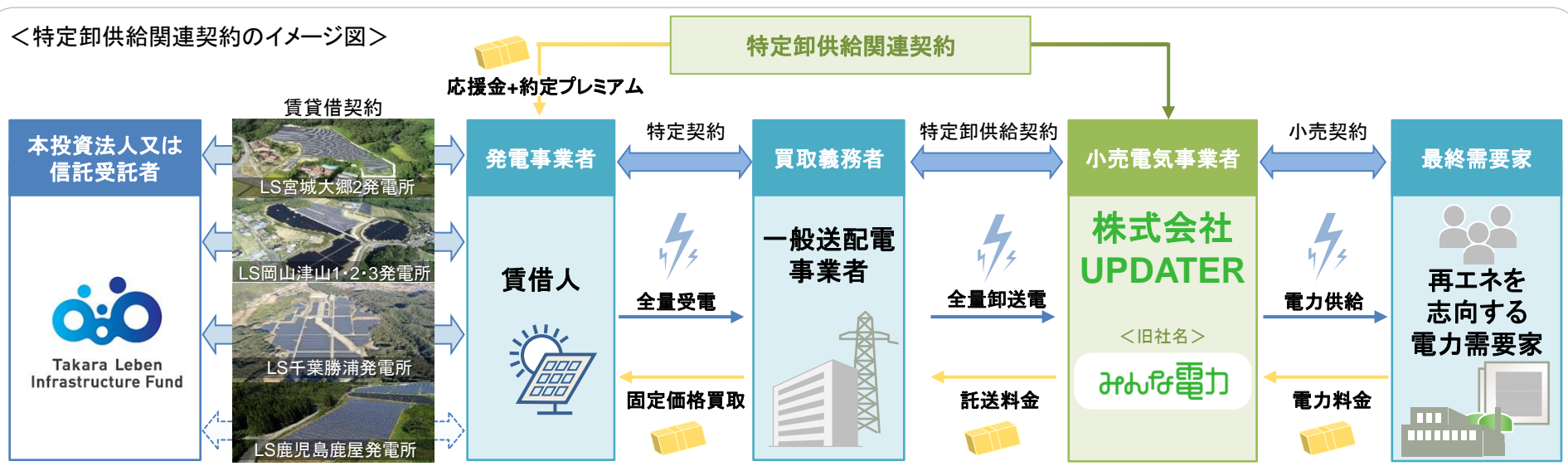
精神的ストレスの緩和

身体的な栄養面での支援

I 新電力を通じた電力供給によるポストFITも見据えた投資主価値の最大化





- RE100に参加する日本企業は個人レベルの気候変動への意識の高まりを反映し増加傾向。これを受け、再生可能エネルギーの需要が高まっていると史料
- 取得予定資産の「LS宮城大郷2発電所」、「LS岡山津山1・2・3発電所」及び「LS千葉勝浦発電所」について、これらの取得予定資産を取得後、賃借人兼発電事業者(予定)を契約当事者として株式会社UPDATERとの間で特定卸供給関連契約を締結予定
- 取得予定資産の「LS鹿児島鹿屋発電所」についても、当該取得予定資産の取得後、送配電買取移行のための手続等が完了した場合、特定卸供給関連契約を締結予定、再エネの普及への貢献及び地域間連携への取組みを志向し、投資主価値の最大化を目指す

株式会社UPDATERとの取組みを通じた電力供給による、ポストFITも見据えた再生可能エネルギーの普及への貢献と地域間連携への取組みを志向



Ⅱ 長期的な資産規模及び分配金の成長を企図

II 本取組みによるポートフォリオの成長と投資主価値及び安定性の向上

		2021年5月期末	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数		38物件	4物件	42物件
パネル出力合計	(MW)	131.0	40.5	171.5
取得(予定)価格合計	(百万円)	50,176	18,400	68,576
発電所の評価価値合計	(百万円)	50,741	18,650	69,392
償却前NOI	(百万円)	3,919	1,475	5,394
償却後NOI	(百万円)	2,044	821	2,866
化石燃料火力発電対比 CO2排出削減量	(トン)	86,460	26,739	113,199
LTV		54.0%		55.4%
上位3物件比率(価格ベース)		34.7%		39.3%
上位3物件比率(パネル出力ベース)		34.7%		37.7%
東京・中部・関西電力管内における 本投資法人の投資比率(価格ベース)		72.0%		73.8%

II 取得予定資産の投資ハイライト

取得予定価格合計
184.0億円

パネル出力合計
40.5MW

第三者 開発資産 の取得

S-39



LS鹿児島鹿屋発電所

取得予定価格 3.9億円

パネル出力 1.1MW

所在地 鹿児島県
鹿屋市

S-40



LS宮城大郷2発電所

取得予定価格 8.9億円

パネル出力 2.2MW

所在地 宮城県
黒川郡

スポンサー 開発資産 の取得

S-41



LS岡山津山1・2・3発電所

取得予定価格 26.5億円

パネル出力 6.4MW

所在地 岡山県
津山市

みなし特別高圧

S-42



LS千葉勝浦発電所

取得予定価格 144.6億円

パネル出力 30.6MW

所在地 千葉県
勝浦市

特別高圧

II スポンサー開発物件であり、地域社会にも貢献する大規模メガソーラーの取得

スポンサー開発の地域共生フラッグシップ物件であり、
地域社会にも貢献するLS千葉勝浦発電所の取得

取得予定価格
144.6億円

パネル出力
30.6MW

LS千葉勝浦発電所



本物件及び本投資法人の取組みの特徴

- 1 スポンサー開発力／理念**
 地域社会にも貢献することが期待される
 スポンサー開発の地域共生フラッグシップ物件
- 2 地域連携力**
 地域の企業や地方公共団体との連携により
 環境配慮と経済活性化を両立
- 3 最大需要地**
 日本の最大需要地の東京圏に近接した
 同規模のものが希少なメガソーラー
- 4 地域貢献**
 地方税（償却資産税）の地方公共団体への納付により地域経済の活性化に寄与

オペレーター	株式会社 タカラレーベン	買取価格	36円/kWh	調達期間満了日	2040年3月30日	パネルメーカー	JAソーラー社
O&M業者	株式会社 エナジーO&M	土地面積	1,215,529.07m ²	パネル出力	30.6MW	PCSメーカー	Huawei Technologies Co., Ltd.
EPC業者	大和ハウス工業株式会社	土地の権利形態	所有権、地上権	発電出力	25.0MW	稼働初年度 想定設備利用率	14.90%

II 地域の特徴を理解し、地域社会と共生する持続可能な開発を実現

千葉県勝浦市の特徴と魅力

- 人口:約1.6万人、世帯数:約0.8万世帯(2021年6月末現在)
- 古くからの漁師町／勝浦漁港のカツオ漁獲量は関東最大／約400年続く勝浦朝市
- 海岸部の風光明媚なリアス式海岸は南房総国定公園に指定
- 一角の鵜原理想郷は三島由紀夫、与謝野晶子が作品を残す古来からのリゾート地



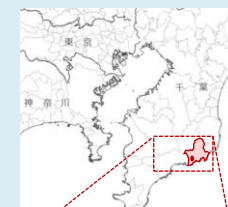
勝浦朝市の様子



風光明媚なリアス式海岸

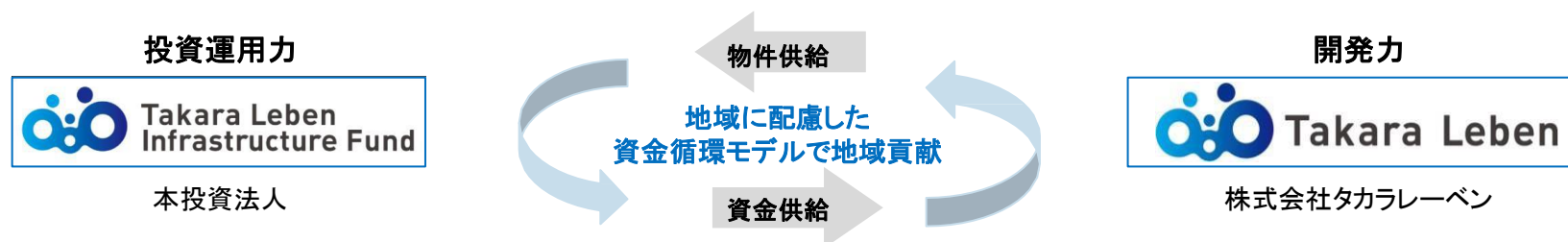
地域共生に配慮したLS千葉勝浦発電所の開発について

- 地域の歴史、生活、環境、経済活性化に配慮しつつ、千葉県勝浦市との協議及びスポンサー技術力の駆使により、地域社会との共生を志向する開発を実現
- 対象土地(122ha)の約20%(26ha)のみを太陽光発電施設に使用。畑地部分の活用により造成を最小限に留めるとともに、既存森林を保存することで、中長期的な観点から森林保全に寄与
- 工事車両の進入路として建設した私道を竣工後、地域に開放。生活道路として地域社会の交通利便性の向上を図ることにより地域生活に配慮



地域社会との共生を志向する高度なスポンサー開発力の活用

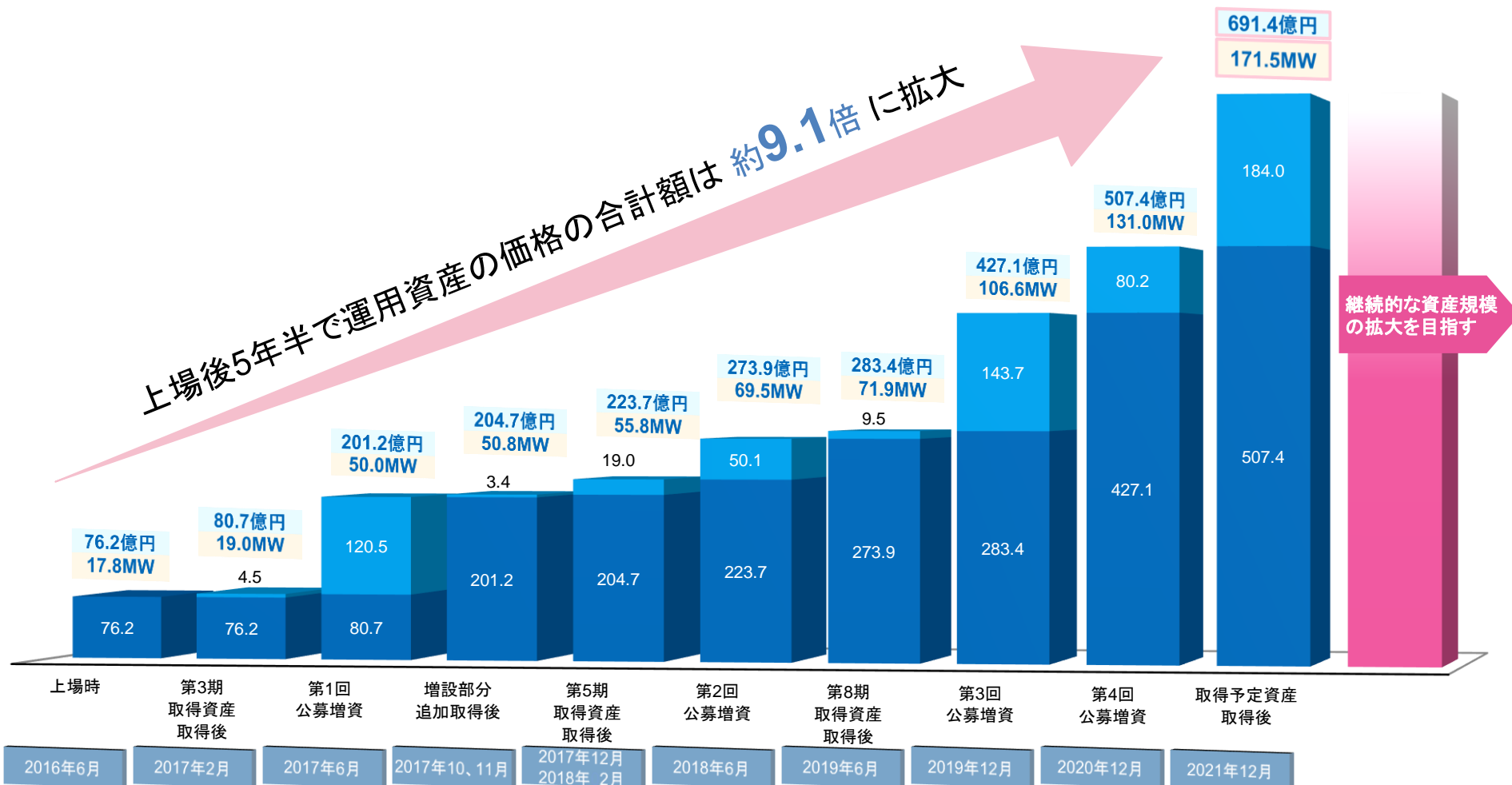
- スポンサーの高度なメガソーラー開発力及び蓄積された地域連携力により、地域社会との共生を志向する難易度の高い大規模開発を実現
- 今後もスポンサーの高度な開発力を活用しパイプライン拡大を企図



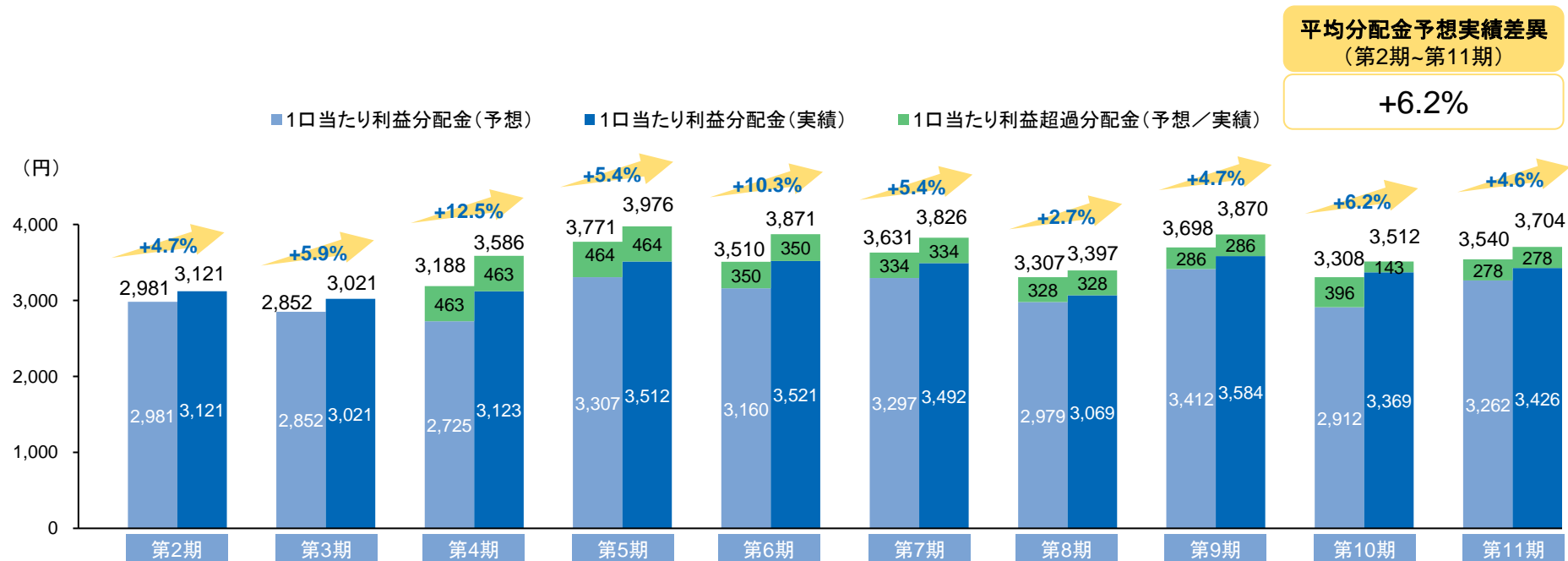
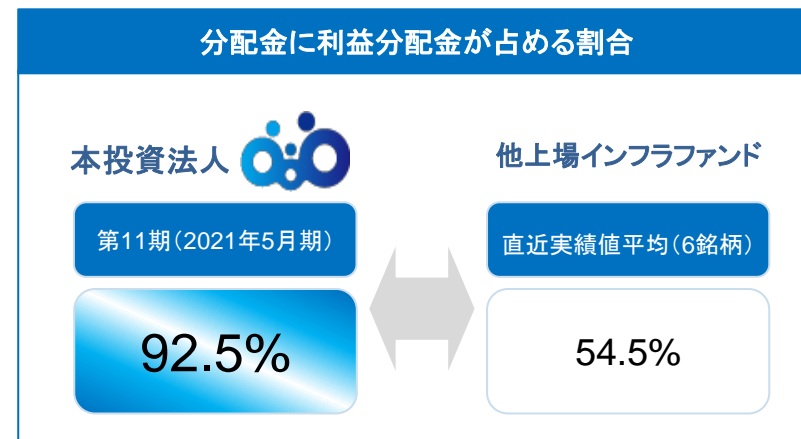
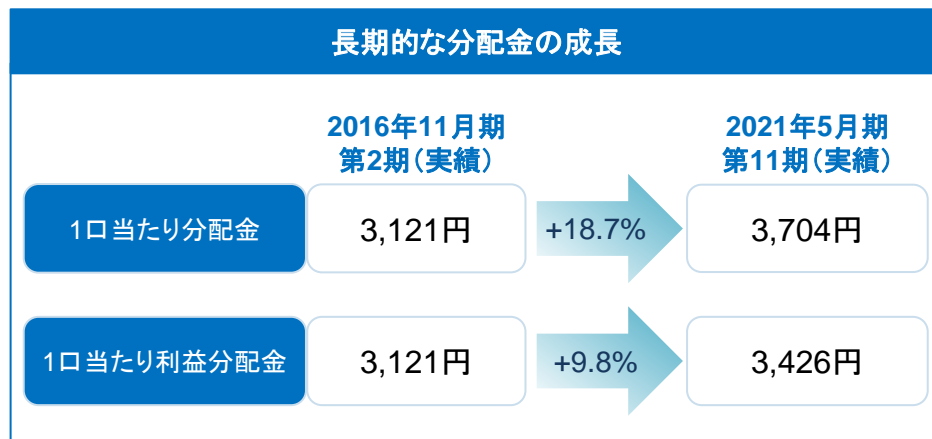
II 上場来の長期的な資産規模の拡大

上場来の資産規模(価格ベース)とパネル出力の推移

価格合計 新規取得による増加分
 パネル出力合計 保有資産

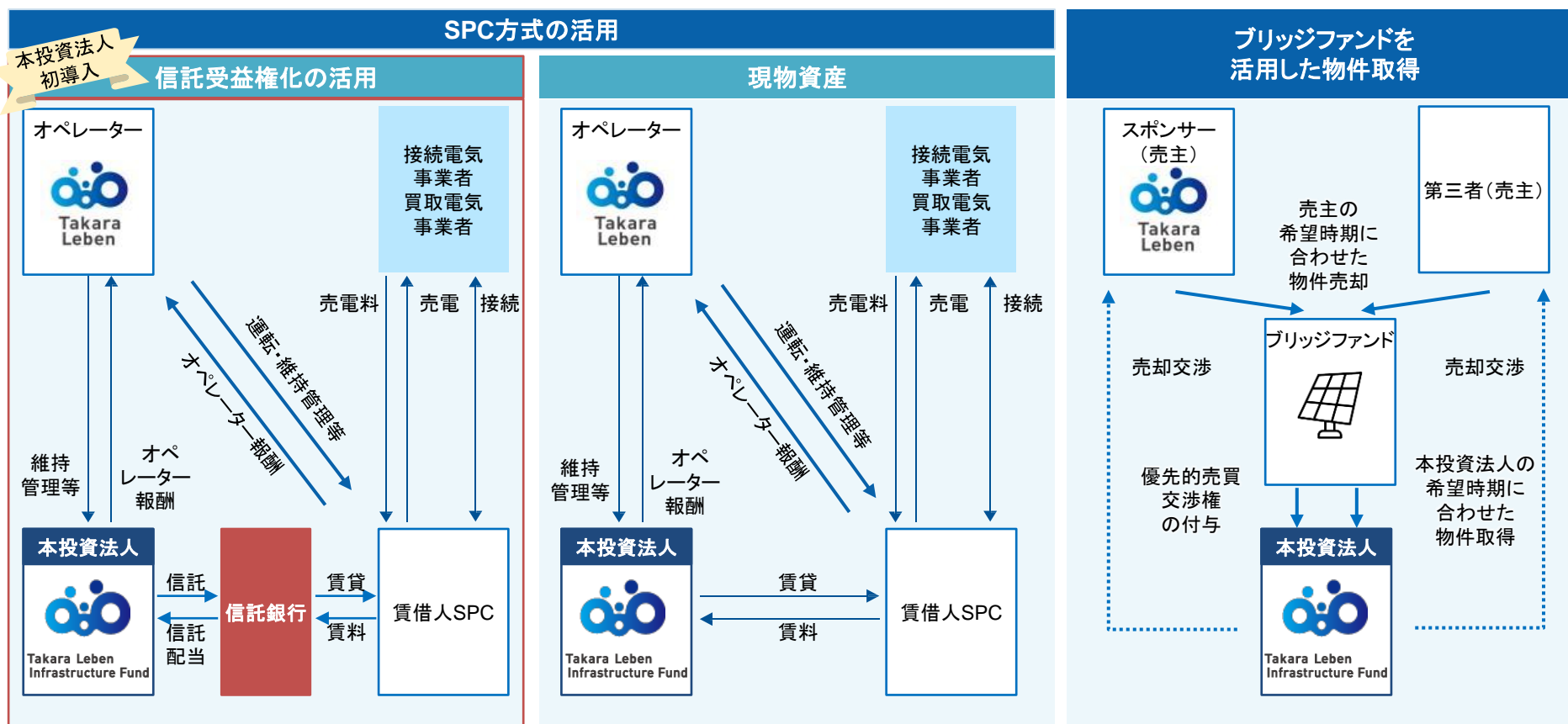


II 利益分配を中心とした上場時からの長期的な分配金の成長



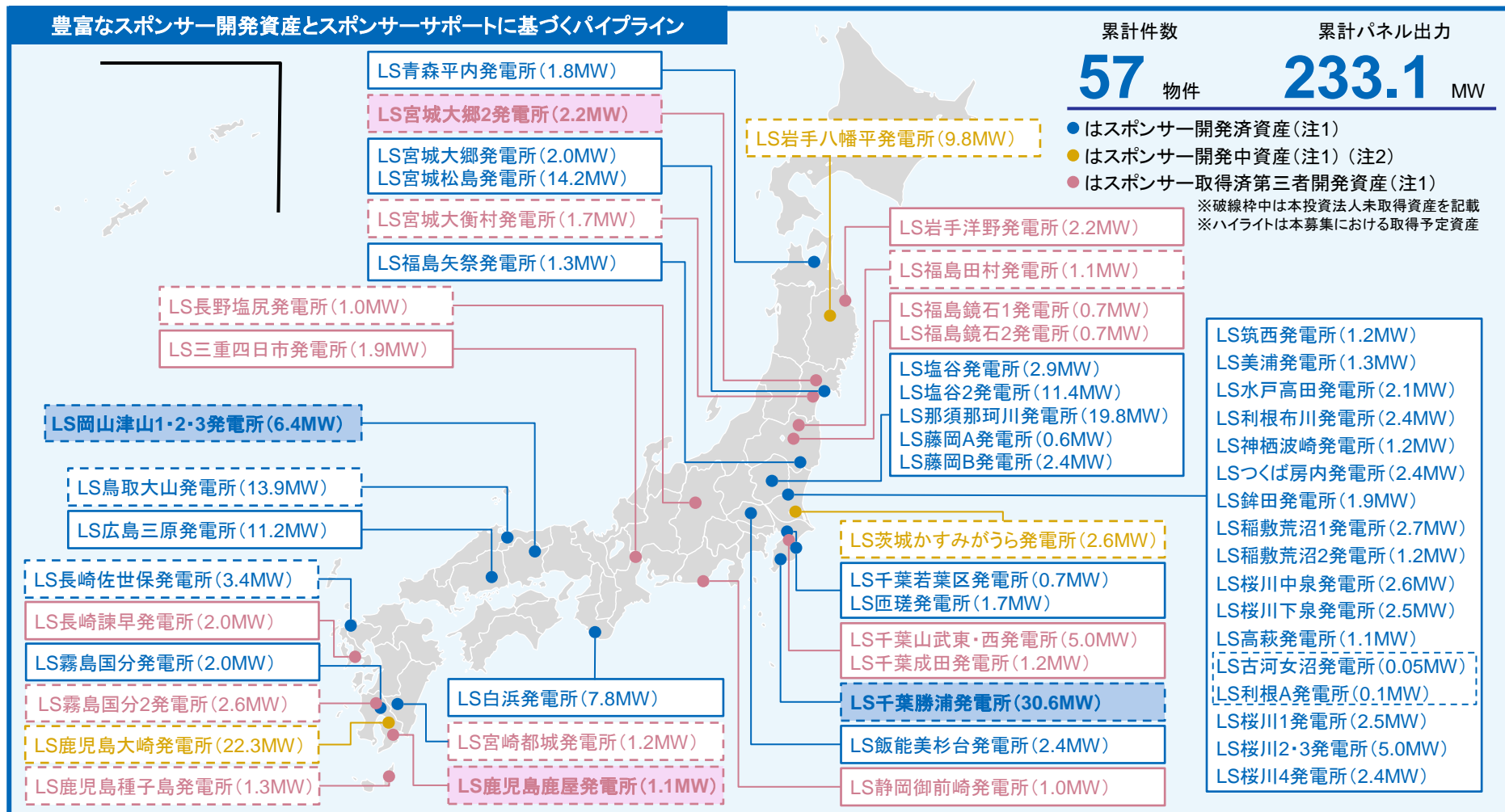
II 取得手法の多様化による新たな成長機会の取込み

- すべての取得予定資産についてSPC方式を活用することで、オペレーターの倒産による影響を一定程度軽減することが可能であり、レンダーからの円滑で柔軟な資金調達にも資することで、外部からの物件取得機会の拡大も期待
- また、本募集を通じて取得する「LS岡山津山1・2・3発電所」及び「LS千葉勝浦発電所」について、本投資法人初となる信託受益権化を活用した方法により取得を実施
- 取得予定資産以外でも、将来的にブリッジファンドを活用することで、本投資法人や売主のタイミングに合わせた物件取得が可能となり、物件取得機会の増加を期待



II 豊富なスポンサーパイプラインに基づく成長機会

■ 本投資法人は、スポンサーサポートに基づく豊富なパイプラインを活用した継続的な資産規模拡大によって外部成長の実現を企図



(注1): 2021年6月末時点におけるスポンサー開発済資産及びスポンサー開発中資産並びにスポンサー取得済第三者開発資産の状況を示したものであり、本投資法人の保有資産を含みますが、本投資法人の保有資産以外については、2021年11月9日現在、本投資法人が既に取得し又は今後取得する予定の発電所はなく、今後取得できる保証もありません。

(注2): 括弧内の数値はパネル出力を記載しています。

(注3): スポンサー開発中資産に係るパネル出力は、2021年6月末時点の計画に基づく数値であり、当該太陽光発電設備が実際に竣工し、稼働したときの数値とは異なる可能性があります。

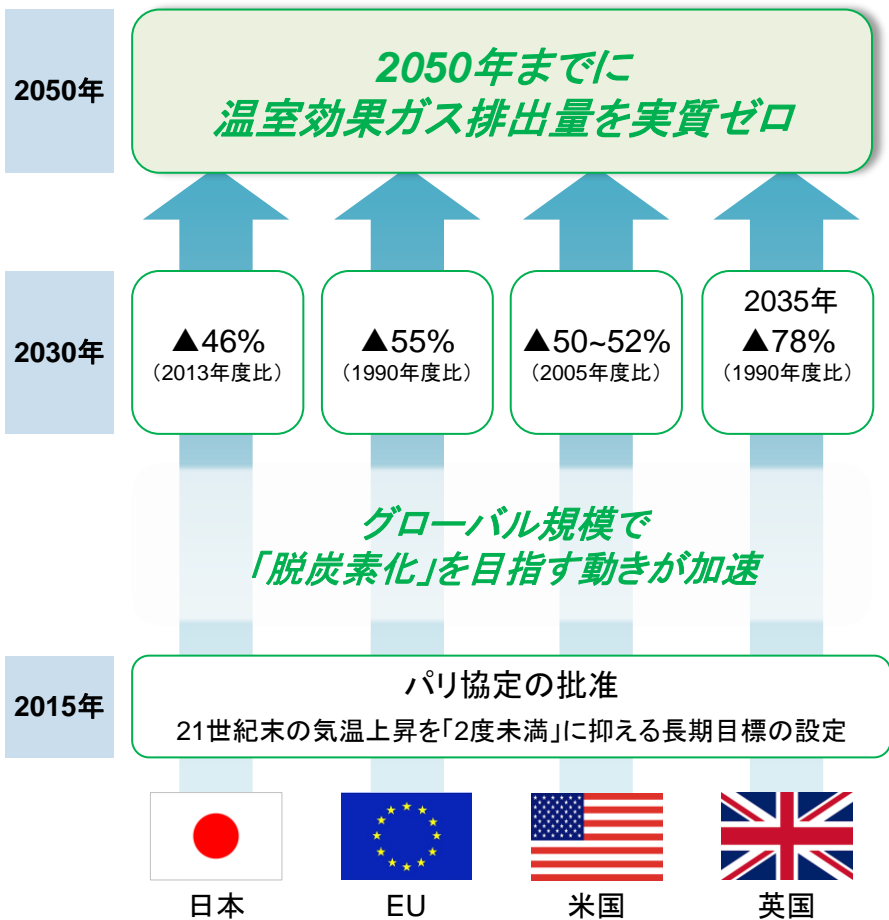
(注4): 発電所の名称は今後変更となる可能性があります。

Ⅲ 上場インフラファンド市場の成長性及び安定性

III 世界的な再生可能エネルギー普及への追い風

「脱炭素社会」への世界的な取組み

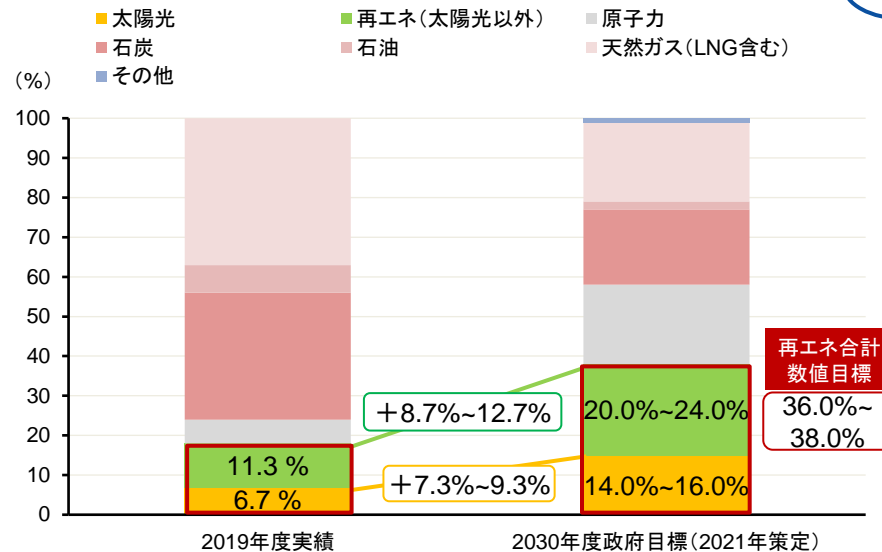
グローバル



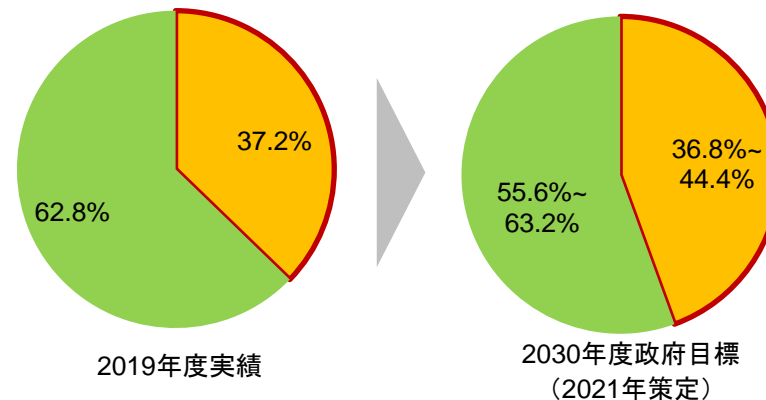
脱炭素化の目標達成に向け、
政府は更に積極的な再生エネ拡大へ

再生可能エネルギーの上位主力電源化を含む 脱炭素化の加速への期待

日本



～再生エネ内に占める太陽光の割合～

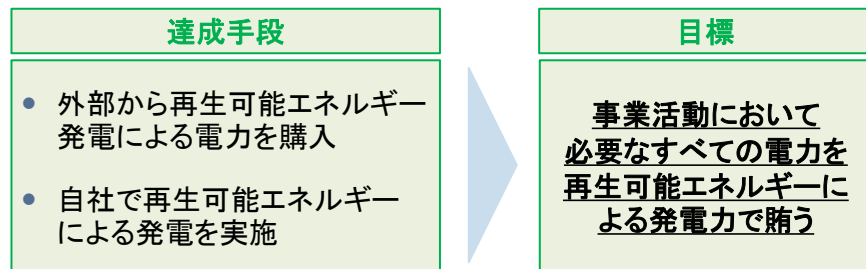


(出所): 資源エネルギー庁「今後の再生可能エネルギー政策について」、及び同庁「エネルギー基本計画の概要」を基に本資産運用会社作成

Ⅲ 再生可能エネルギー投資に対する需要の拡大

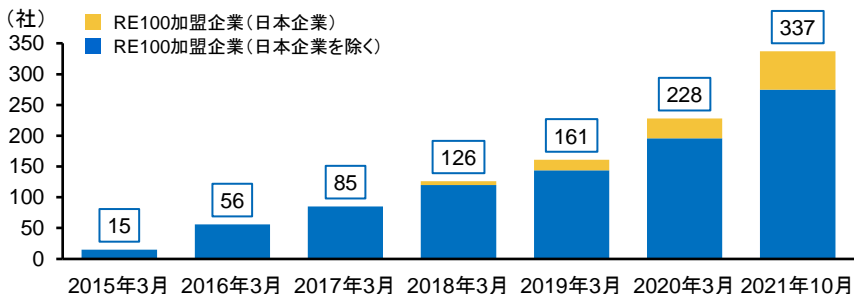
■ RE100への加盟を表明する日本企業は増加しており、再生可能エネルギーへの関心は増大傾向

～RE100 Projectの概要～



～RE100への加盟企業数推移～

RE100に参加する日本企業は年々増加傾向にあり、今後更なる再生可能エネルギー業界の活性化が期待可能と見料



買取期間終了後の再生可能エネルギー電力の売電先、又は再生可能エネルギー発電設備等の売却先となる可能性

(出所)：環境省及びみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社「RE100について」(2021年10月12日)、RE100ホームページ(2021年10月末日時点)及びJCLP(日本気候リーダーズ・パートナーシップ)公式ホームページを基に本資産運用会社作成

～RE100に参加している日本企業の取組み例～

企業名	取組み例
ソニーグループ株式会社	■ 事業所の電力を100%再生可能エネルギーに欧州に加え、北米や中国での再生可能エネルギー導入拡大、タイや日本などの製造事業所での太陽光パネルの設置推進、自己託送制度を活用した事業拠点間再生可能エネルギー電力融通など
小野薬品工業株式会社	■ 太陽光発電の導入、グリーン電力証書やJクレジットの活用、水力発電由来の電力購入
日清食品ホールディングス株式会社	■ 工場における再生可能エネルギー由来の電力への切り替え、太陽光パネルの設置など
富士通株式会社	■ 国内外の拠点において各地域に応じた再生可能エネルギー電力を調達、研究開発や技術実証による再生可能エネルギー普及
パナソニック株式会社	■ 再生可能エネルギーの利用拡大。具体的には、自社拠点への再生可能エネルギー発電設備の設置による再生可能エネルギー導入や、再生可能エネルギーの外部調達強化、地域特性に応じた再生可能エネルギーの活用拡大の検討

～その他再生可能エネルギーへの投資計画を保有する日本企業例～

<p>中部電力株式会社</p> <p>投資計画： 1,000億円程度 (2019年度～2023年度)</p>	<p>関西電力株式会社</p> <p>投資計画： 3,400億円程度 (2021年度～2025年度)</p>	<p>東京ガス株式会社</p> <p>投資計画： 1,400億円程度 (2020年度～2022年度)</p>
<p>ENEOSホールディングス株式会社</p> <p>投資計画： 1,300億円程度 (2020年度～2022年度) (水素含む)</p>	<p>清水建設株式会社</p> <p>投資計画： 1,300億円程度 (2019年度～2023年度) (インフラや新規事業含む)</p>	<p>株式会社大林組</p> <p>投資計画： 1,000億円程度 (2017年度～2021年度) (再生可能エネルギー事業他に投資)</p>

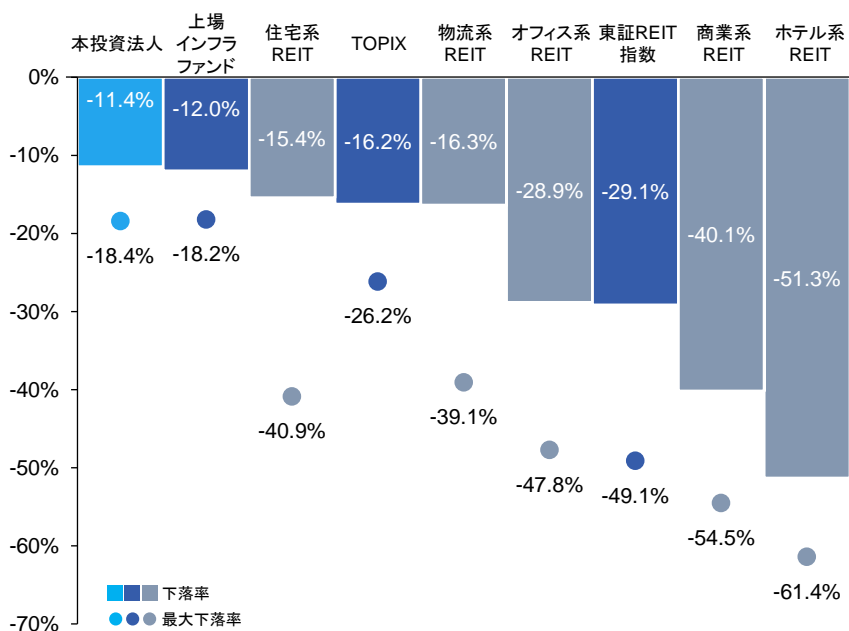
(出所)：各社公表資料(2021年9月末日時点)を基に本資産運用会社作成

Ⅲ コロナショック時における上場インフラファンドの相対的に安定した投資口価格

- 新型コロナウイルスの感染拡大により、コロナショックが起こったが、2020年2月20日から同年3月31日までの期間において、上場インフラファンド市場における平均の投資口価格の下落率は-12.0%(最大下落率は-18.2%)であり、その間における各セクター別J-REIT平均の投資口価格、TOPIX及び東証REIT指数と比較して限定的だったことから、当該期間においては、上場インフラファンドの投資口価格はJ-REIT等と比較して相対的に安定していたと史料
- これは、新型コロナウイルス感染症拡大のようなパンデミック禍における各投資資産の生活必需性と当該資産に係る投資商品のキャッシュ・フローの間に一定の関連性があることに基づいていると史料

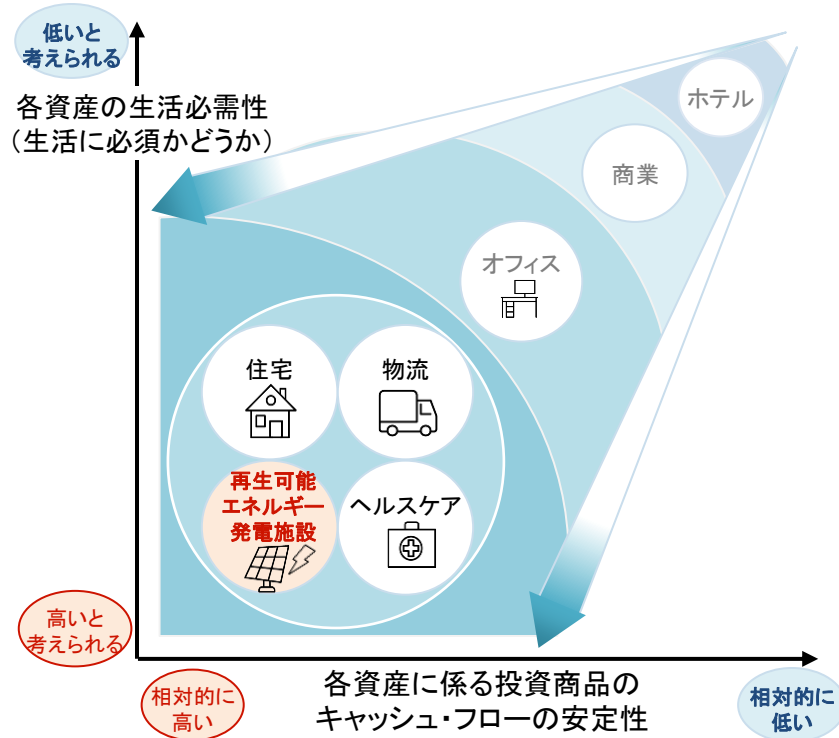
コロナショック時における上場インフラファンドとJ-REITのセクター別の下落率の比較

～上場インフラファンドとJ-REITのセクター別の下落率の比較
(2020年2月20日～2020年3月31日までの下落率)～



出所: 各社公表資料を基に本資産運用会社作成

(イメージ図)パンデミック禍における各投資資産の生活必需性の高さと当該資産に係る投資商品のキャッシュ・フローの安定性との関連性に関する本投資法人の考え方



(注1): 本投資法人が上場インフラファンドの投資口が相対的に安定していると思料しているのは、あくまでコロナショックにおける一時的な状況を示したものであり、その後現在に至るまでのコロナ禍における上場インフラファンドの投資口価格は必ずしも上記の投資商品よりも安定していたと評価されるとは限りません。また、今後も本投資法人の投資口価格がこれらの投資商品と比較して安定的であるとは限りません。

(注2): 右の図は、パンデミック禍における、各投資資産の生活必需性と当該資産に係る投資商品のキャッシュ・フローの関連性について、本投資法人の考え方を表したイメージ図に過ぎず、実際には、今後のコロナ禍の状況又は将来生じるパンデミック禍において、再生可能エネルギー発電設備よりも他の資産の方が安定したキャッシュ・フローを創出する可能性があります。また、本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備の生活必需性及びキャッシュ・フローの安定性について、住宅、物流、ヘルスケア等に並ぶものと考えていますが、これらの施設よりも生活必需性が高くキャッシュ・フローが安定的であるとはまでは考えておらず、物流施設、住宅、物流、ヘルスケアの配置は生活必需性及びキャッシュ・フローの安定性と関わりはありません。

III 金融機関からのエクイティ投資の対象としての評価

- 上場インフラファンド市場は、東証インフラファンド指数の算出及び公表開始後、時価総額が向上し投資環境の整備が進んだが、依然としてJ-REIT対比個人投資家の割合が高く、機関投資家層の拡大が必要
- 2021年5月期末時点で59社の金融機関が本投資口を保有しており、エクイティ投資対象として一定の評価を得ているものと思料
- SFDRのArticle 9に適合した開示及び本募集におけるグローバル・オファリングの選択によって、市場全体の課題でもある国内外の機関投資家層の更なる拡充を企図

金融機関による本投資口の保有

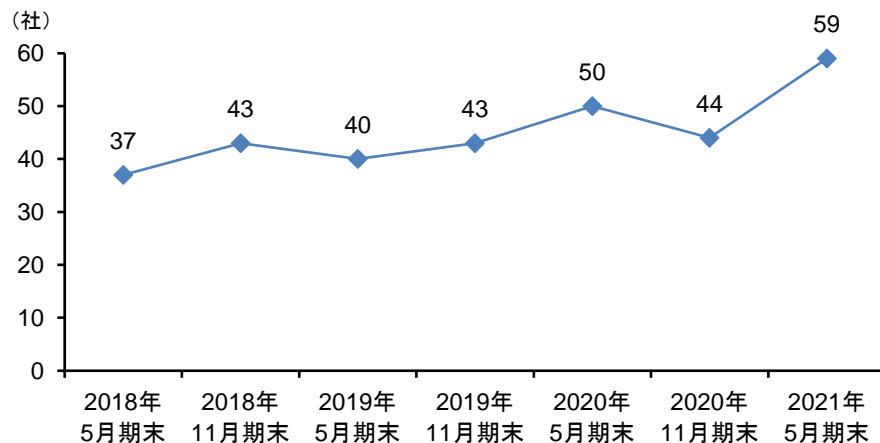
金融機関投資家数
59社(2021年5月期末時点)

59社にわたる金融機関が本投資口を保有

資産規模の拡大に伴う金融機関からの
 エクイティ投資の更なる取込みを行う方針

継続的な公募増資と積極的なIR活動により、
 さらなる投資家層の拡大を目指す方針

本投資法人の金融機関投資家数の推移



主な投資主(2021年5月期末時点)

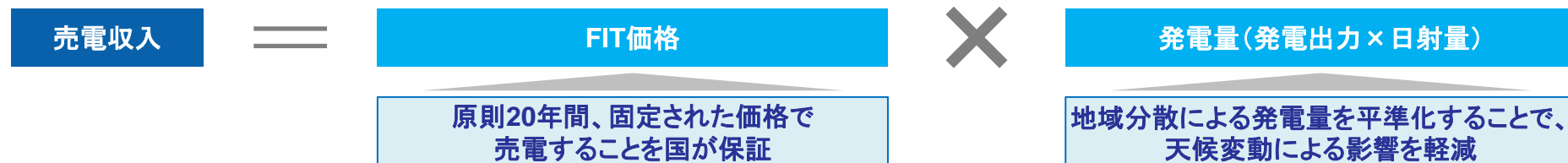
名称	所有投資口数(口)	所有投資口数比率(%)
株式会社タカラレーベン	19,686	8.92
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	8,136	3.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,650	2.10
労働金庫連合会	3,922	1.77
大和信用金庫	2,757	1.24
株式会社八十二銀行	2,636	1.19
株式会社福岡銀行	2,546	1.15
株式会社福邦銀行	2,348	1.06
株式会社香川銀行	2,000	0.90
大阪商工信用金庫	1,999	0.90
タカラレーベン・グループ <small>(株式会社タカラレーベン + 株式会社レーベンコミュニティ)</small>	20,495	9.29

IV 安定分配を企図する賃料設計・ポートフォリオ及び強固な財務基盤

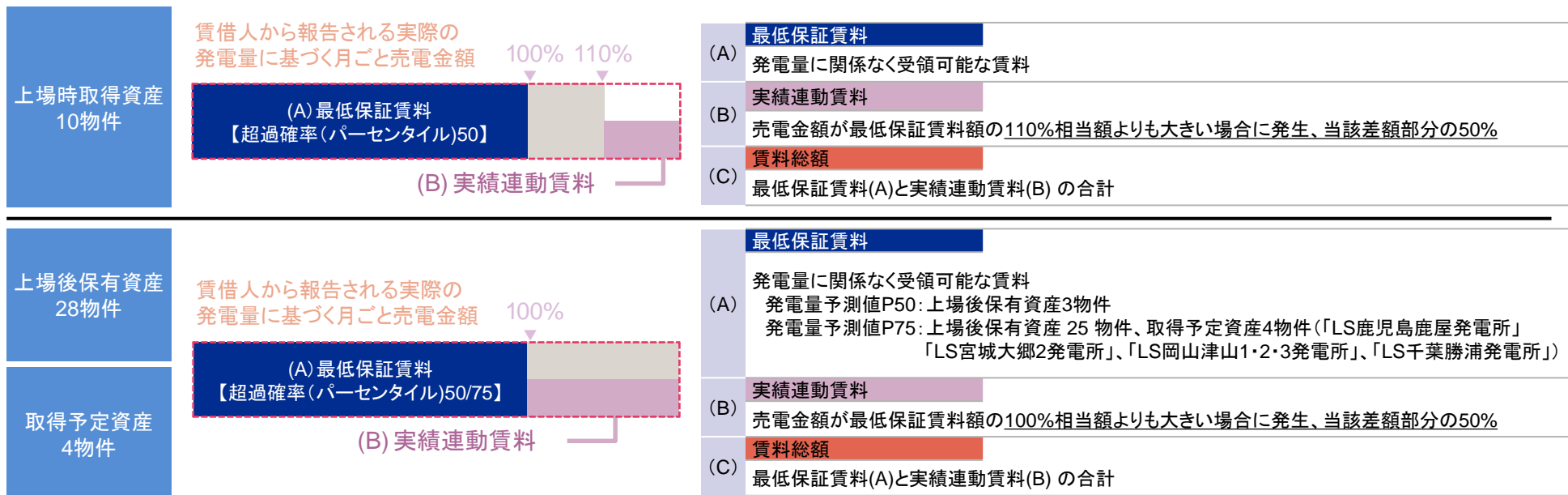
IV 最低保証賃料に加え上振れも期待可能な賃料形態

- 賃料原資である売電収入は、固定価格買取制度により原則として20年間保証されており、経済的変動要因に影響を受けづらい特徴
- ポートフォリオの地域分散、賃料スキームの効果も併せ、長期安定的な賃料収受が期待可能
- 最低保証賃料と実績連動賃料を組み合わせることで、上振れが期待可能な賃料形態を採用

経済変動の影響を受けづらい売電収入(賃料原資)の仕組み



最低保証賃料に加えて上振れも期待できる賃料形態

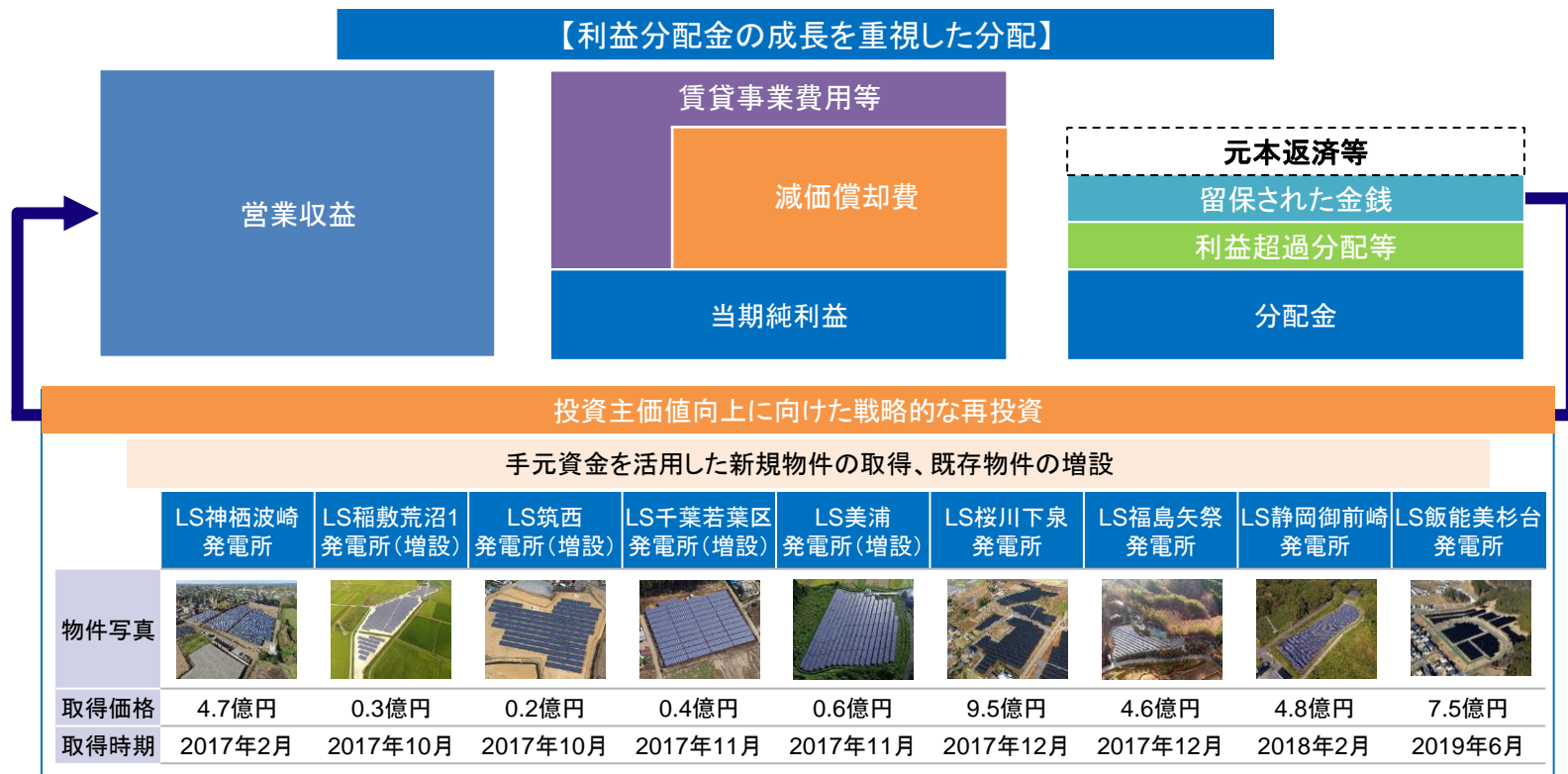


(注): 「発電量予測値(P50)」とは、超過確率P(パーセンタイル)50の数値(50%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。)としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量の予測値をいい、「発電量予測値(P75)」とは、超過確率P(パーセンタイル)75の数値(75%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。)としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量の予測値をいいます。

IV 利益分配金の成長を重視した分配金方針及び運用戦略

- 本投資法人は、利益分配金の成長を重視した分配を行うことに注力
- 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)額の目途を設けることはせずに、投資主価値向上に向けた戦略的な再投資を行うために本投資法人が妥当と考える金銭を留保し、戦略的な再投資として新規物件の取得や既存物件の増設等を実施
- 本投資法人は、かかる再投資を重視し、純利益に基づく分配金の最大化を企図

~本投資法人の利益分配のイメージ~



(注)： 上記はあくまでイメージであり、本投資法人の損益における賃貸収入や利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)又は自己投資口の取得の金額等の比率等を示すものではありません。実際には、毎計算期間の利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)又は自己投資口の取得の額は変動する可能性があります。また、経済環境、再生可能エネルギー発電事業(再エネ特措法第9条第1項の定める意味によります。以下同じです。)に関する市場環境、本投資法人の財務状況等諸般の事情を総合的に考慮した上で、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)又は自己投資口の取得を実施しない場合もあります。

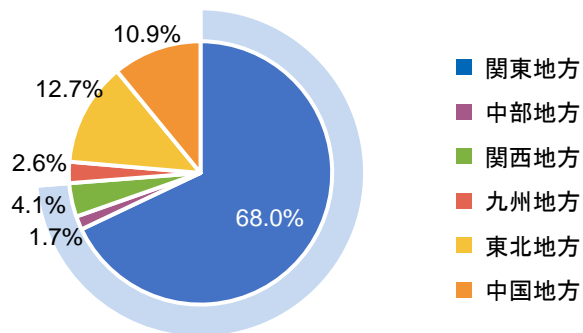
IV 地域分散を図りながらも電力需要の高い地域を中心とする安定したポートフォリオを構築

- 本投資法人は地域分散を図りながらも電力需要の高い地域を中心とする安定したポートフォリオを構築
- 今後も、継続した物件取得により地域別比率及び物件比率の分散による物件集中リスクの低減を志向

本取得でのポートフォリオ分散の進展による更なる収益安定性の獲得

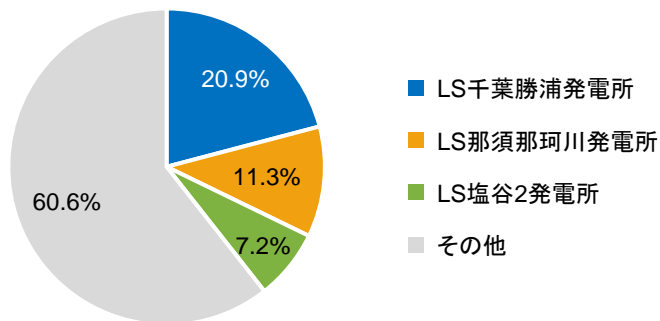
地域別比率(価格ベース)

電力需要が高い地域を中心としつつも地域分散を志向



上位3物件比率(価格ベース)

集中リスクの低減を志向



取得予定
資産取得後

電力需要の高い地域を重視した本投資法人のポートフォリオ

東京・中部・関西電力管内における
本投資法人の投資比率:
73.8%

取得予定資産取得後の
本投資法人の投資比率
(価格ベース)

68.0%

1.7%

4.1%

2.6%

12.7%

10.9%

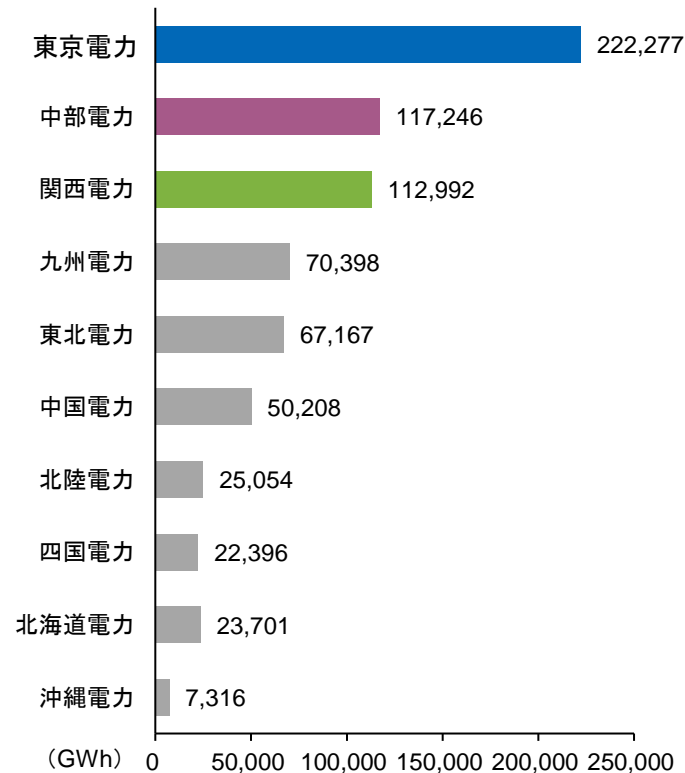
0%

0%

0%

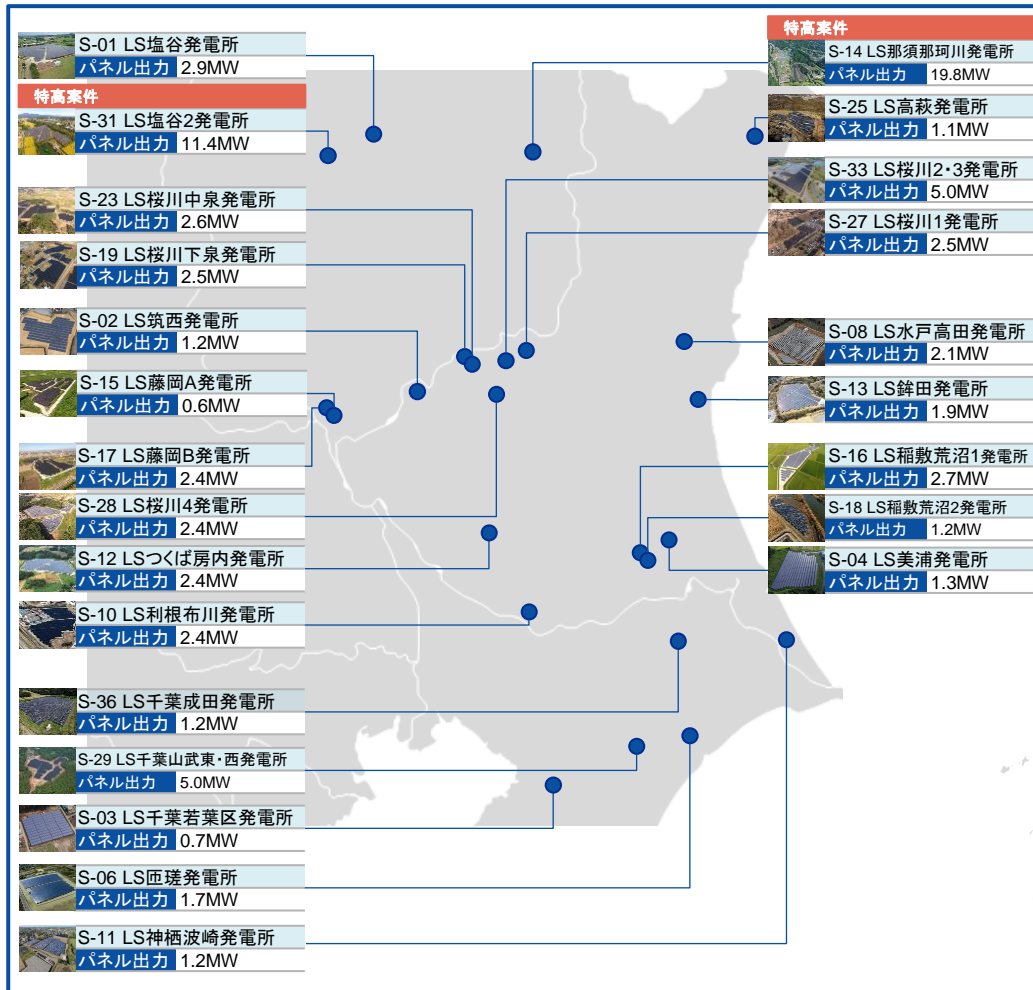
0%

<各電力会社管内における販売電力量(2019年度)の比較>



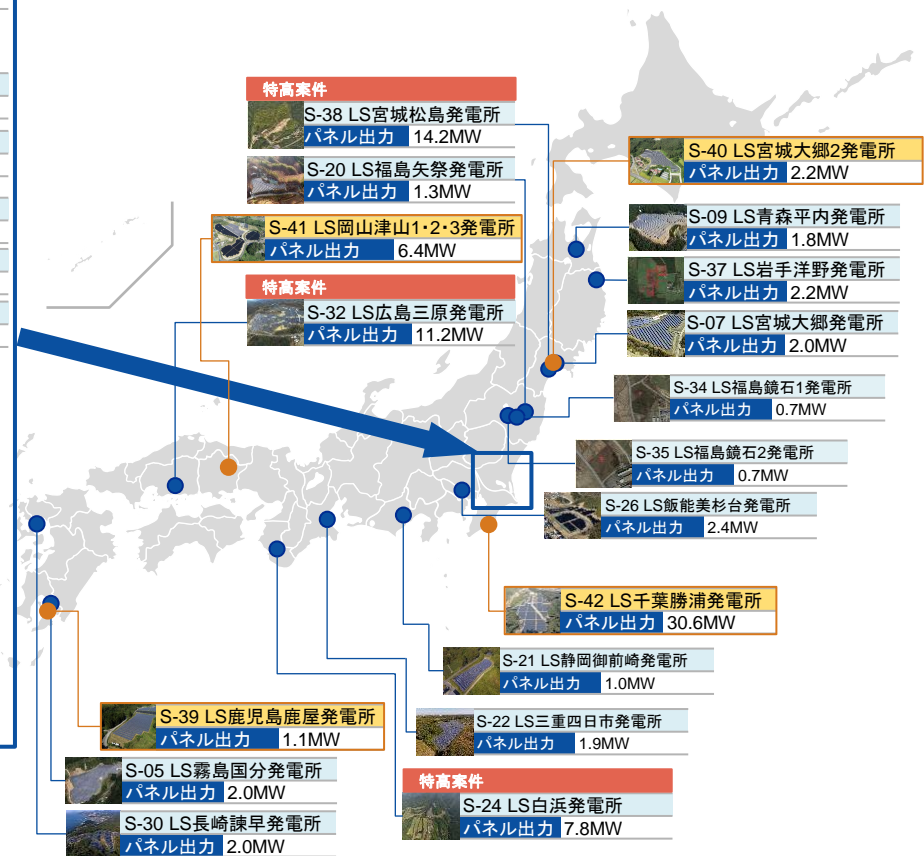
(出所): 関西電力株式会社「FACT BOOK 2020」のデータを基に本資産運用会社作成

IV 分散の効いた全国に亘るポートフォリオ(取得予定資産取得後)



- 取得予定資産
- 保有資産

保有物件数
42物件
(取得予定資産取得後)
※黄色ハイライトは取得予定資産



IV 健全かつ強固な財務基盤

■ 上場インフラファンドでJCR 最上位^(注)の発行体格付の取得

本投資法人は、上場インフラファンドとして初となるJCR長期発行体格付(見通し)を取得

2020年9月2日には、これまでの本投資法人の取組みが評価され、「A(安定的)」に格上げとなり、その評価を維持

(注)：2021年10月末時点の情報に基づくものです。



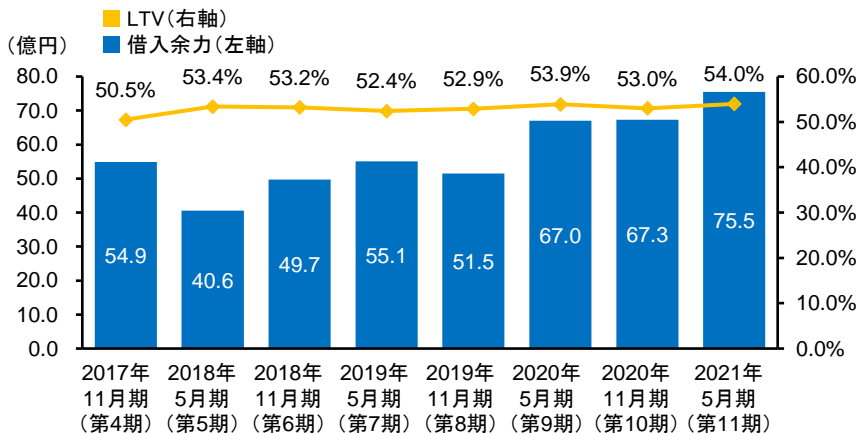
■ 金利スワップ契約の締結

本投資法人の借入金によるすべての負債における固定化比率は第11期(2021年5月期)末時点で50.4%

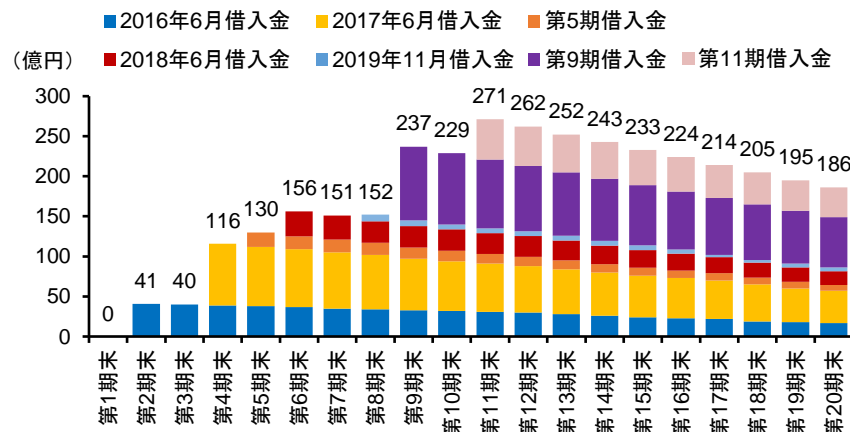
また、新規借入れにおいても、金利スワップ契約を締結し、金利の実質的な固定化を図る予定



■ LTVと借入余力の推移



■ 借入金残高の推移



(注)：上図では、2021年5月末時点における借入れのみを対象とし新規借入れを含んでいません。第12期末以降の借入金残高の数値は、2021年11月9日現在の各借入金の返済条件に従って元利金返済を行うことを仮定した数値です。最終的な借入金残高は、今後の元利金返済の状況により変動する可能性があります。したがって、第12期末以降の借入金残高の数値は、実際の数値と一致するとは限りません。

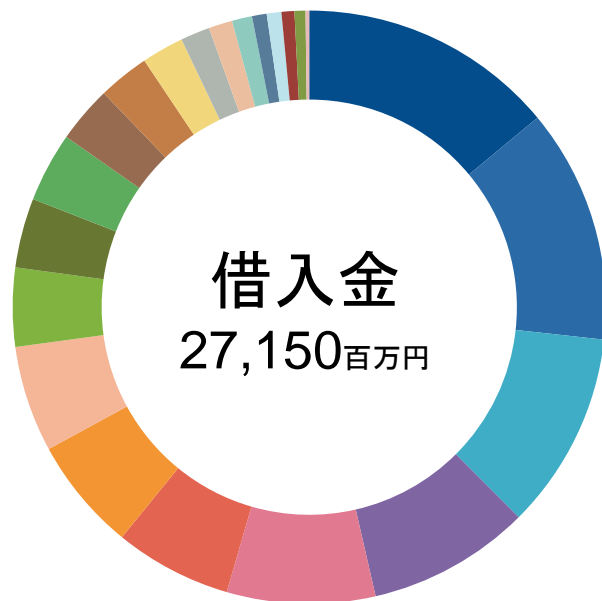
IV 分散化されたレンダーフォーメーション

新規借入れの概要

区分	借入金	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	借入方法	最終返済期日	返済 方法	担保
長期	株式会社三井住友銀行及び株式会社新生銀行をアレンジャーとする協調融資団	12,200	基準金利に0.50%を加えた利率	2021年12月1日	左記借入先を貸付人とする2021年11月24日付の個別タームローン貸付契約(コミットメント型)に基づく借入れ	借入実行日より10年後の応当日の前営業日	一部分割返済	無担保 無保証

(注): 本投資法人は、新規借入れについては金利変動リスク回避をするため、新規借入れに係る借入金の全部又は一部について別途金利スワップ契約を締結して金利を実質的に固定化する予定です。また、借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

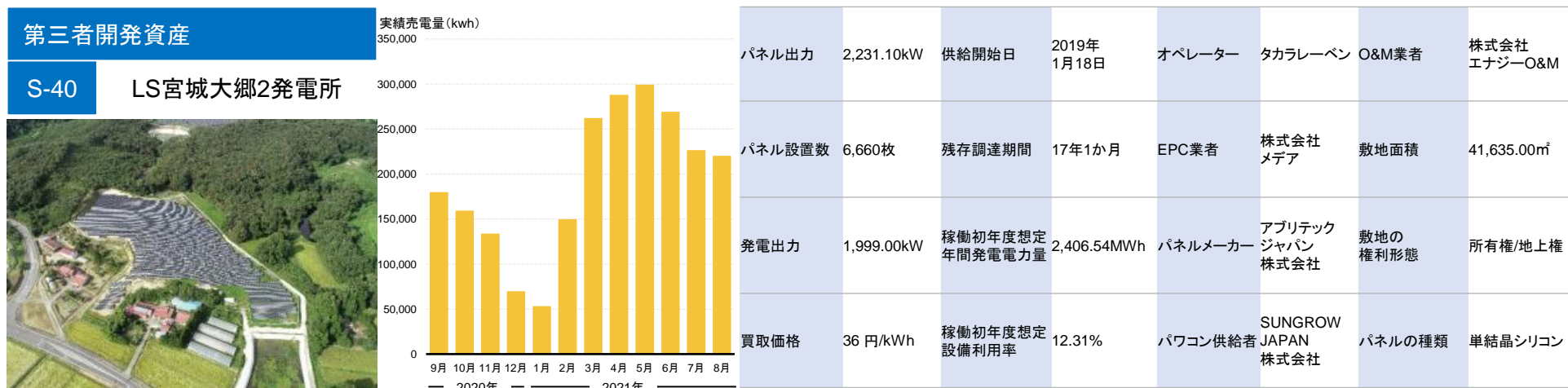
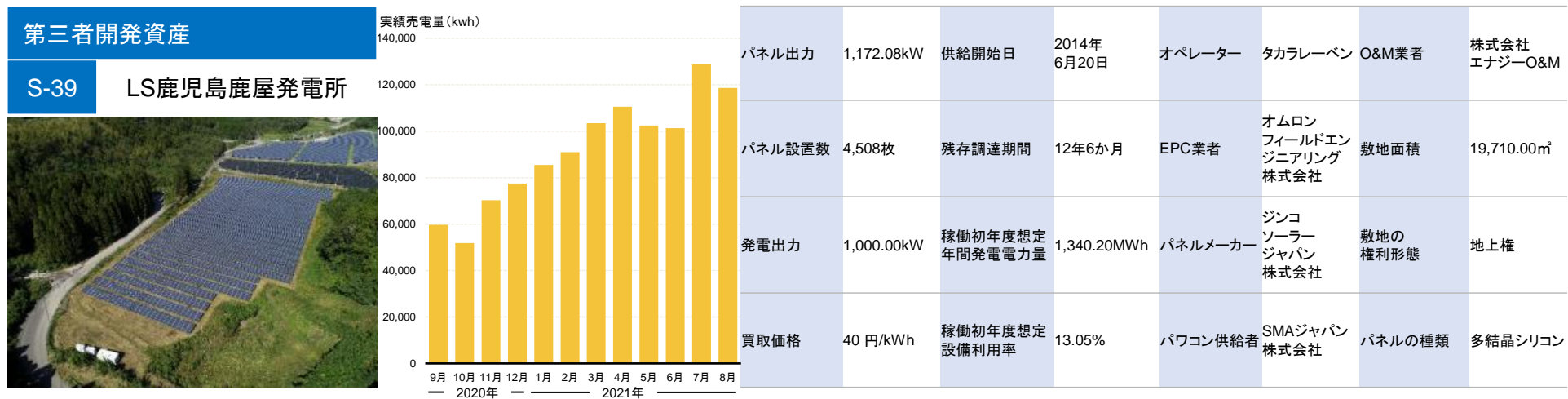
借入金の状況(2021年6月1日時点)



■ 株式会社三井住友銀行	14.0%	■ 株式会社千葉銀行	3.1%
■ 株式会社新生銀行	12.8%	■ 株式会社群馬銀行	2.8%
■ 株式会社三十三銀行	10.8%	■ 株式会社百十四銀行	2.3%
■ 朝日信用金庫	8.9%	■ 株式会社栃木銀行	1.6%
■ 株式会社りそな銀行	8.1%	■ 城北信用金庫	1.3%
■ 株式会社みずほ銀行	6.4%	■ 株式会社東日本銀行	1.1%
■ 株式会社筑波銀行	6.2%	■ 株式会社福岡銀行	0.8%
■ 株式会社足利銀行	5.8%	■ 株式会社みちのく銀行	0.8%
■ 株式会社広島銀行	4.3%	■ 株式会社きらぼし銀行	0.7%
■ 株式会社伊予銀行	3.8%	■ 株式会社千葉興業銀行	0.6%
■ 株式会社第四北越銀行	3.8%	■ 株式会社常陽銀行	0.2%

取得予定資産の概要

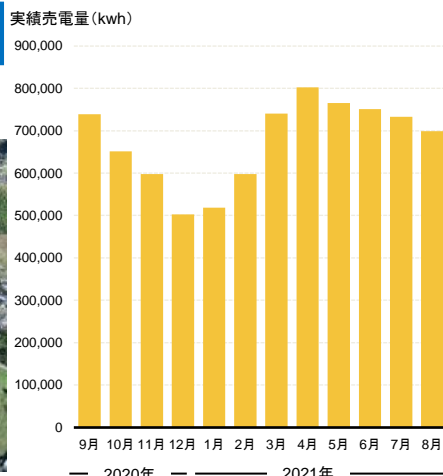
取得予定資産(1/2)



取得予定資産(2/2)

スポンサー開発資産

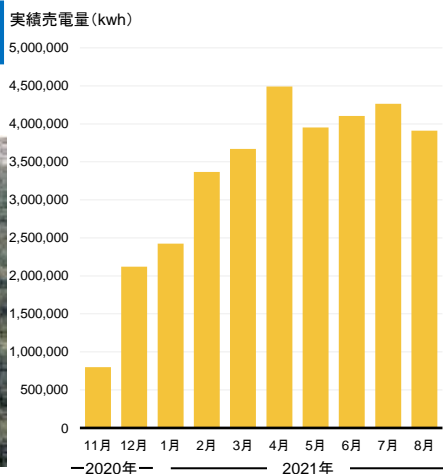
S-41 LS岡山津山1・2・3発電所



パネル出力	6,477.74kW	供給開始日	2020年7月1日	オペレーター	タカラレーベン	O&M業者	株式会社デベロップ
パネル設置数	29,044枚	残存調達期間	18年7か月	EPC業者	株式会社きんでん	敷地面積	99,807.43㎡
発電出力	4,850.00kW	稼働初年度想定年間発電電力量	7,946.97MWh	パネルメーカー	パナソニック株式会社、ソーラーフロンティア株式会社	敷地の権利形態	地上権
買取価格	36 円/kWh	稼働初年度想定設備利用率	14.00%	パワコン供給者	東芝三菱電機産業システム株式会社	パネルの種類	(1)単結晶シリコン (2)CIS (3)CIS

スポンサー開発資産

S-42 LS千葉勝浦発電所



パネル出力	30,636.00kW	供給開始日	2020年11月20日	オペレーター	タカラレーベン	O&M業者	株式会社エナジーO&M
パネル設置数	82,800枚	残存調達期間	18年3か月	EPC業者	大和ハウス工業株式会社	敷地面積	1,215,529.07㎡
発電出力	25,004.00kW	稼働初年度想定年間発電電力量	39,992.59MWh	パネルメーカー	JAソーラー社	敷地の権利形態	所有権/地上権
買取価格	36 円/kWh	稼働初年度想定設備利用率	14.90%	パワコン供給者	Huawei Technologies Co., Ltd.	パネルの種類	単結晶シリコン

(注)：LS千葉勝浦発電所の実績売電量は、供給開始日である2020年11月20日からの売電量を記載しております。

取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

	物件番号	物件名称	所在地	価格 (百万円)	比率	パネル出力 (MW)	買取価格 (円/kWh)
保有資産	S-01	LS塩谷発電所	栃木県塩谷郡	1,245	1.8%	2.9	40
	S-02	LS筑西発電所	茨城県筑西市	531	0.8%	1.2	40
	S-03	LS千葉若葉区発電所	千葉県千葉市	311	0.5%	0.7	40
	S-04	LS美浦発電所	茨城県稲敷郡	547	0.8%	1.3	36
	S-05	LS霧島国分発電所	鹿児島県霧島市	899	1.3%	2.0	40
	S-06	LS匝瑳発電所	千葉県匝瑳市	628	0.9%	1.7	36
	S-07	LS宮城大郷発電所	宮城県黒川郡	794	1.1%	2.0	36
	S-08	LS水戸高田発電所	茨城県水戸市	987	1.4%	2.1	36
	S-09	LS青森平内発電所	青森県東津軽郡	707	1.0%	1.8	36
	S-10	LS利根布川発電所	茨城県北相馬郡	1,244	1.8%	2.4	36
	S-11	LS神栖波崎発電所	茨城県神栖市	454	0.7%	1.2	36
	S-12	LSつくば房内発電所	茨城県つくば市	892	1.3%	2.4	40
	S-13	LS鉢田発電所	茨城県鉢田市	676	1.0%	1.9	36
	S-14	LS那須那珂川発電所	栃木県那須郡	7,787	11.3%	19.8	36
	S-15	LS藤岡A発電所	栃木県栃木市	256	0.4%	0.6	36
	S-16	LS稲敷荒沼1発電所	茨城県稲敷市	984	1.4%	2.7	36
	S-17	LS藤岡B発電所	栃木県栃木市	1,095	1.6%	2.4	36
	S-18	LS稲敷荒沼2発電所	茨城県稲敷市	432	0.6%	1.2	36
	S-19	LS桜川下泉発電所	茨城県桜川市	977	1.4%	2.5	36
	S-20	LS福島矢祭発電所	福島県東白川郡	476	0.7%	1.3	36
	S-21	LS静岡御前崎発電所	静岡県御前崎市	447	0.6%	1.0	36
	S-22	LS三重四日市発電所	三重県四日市市	705	1.0%	1.9	40
	S-23	LS桜川中泉発電所	茨城県桜川市	1,020	1.5%	2.6	36
	S-24	LS白浜発電所	和歌山県西牟婁郡	2,852	4.1%	7.8	36
	S-25	LS高萩発電所	茨城県高萩市	437	0.6%	1.1	32
	S-26	LS飯能美杉台発電所	埼玉県飯能市	951	1.4%	2.4	32
	S-27	LS桜川1発電所	茨城県桜川市	916	1.3%	2.5	36
	S-28	LS桜川4発電所	茨城県筑西市	802	1.2%	2.4	36
	S-29	LS千葉山武東・西発電所	千葉県山武市	2,278	3.3%	5.0	36
	S-30	LS長崎諫早発電所	長崎県諫早市	535	0.8%	2.0	27
	S-31	LS塩谷2発電所	栃木県塩谷郡	4,945	7.2%	11.4	36
	S-32	LS広島三原発電所	広島県三原市	4,898	7.1%	11.2	36
	S-33	LS桜川2・3発電所	茨城県桜川市	1,716	2.5%	5.0	36
	S-34	LS福島鏡石1発電所	福島県岩瀬郡	171	0.2%	0.7	27
	S-35	LS福島鏡石2発電所	福島県岩瀬郡	179	0.3%	0.7	27
	S-36	LS千葉成田発電所	千葉県成田市	412	0.6%	1.2	32
	S-37	LS岩手洋野発電所	岩手県九戸郡	833	1.2%	2.2	36
	S-38	LS宮城松島発電所	宮城県宮城郡	4,712	6.8%	14.2	24
		小計		50,741	73.4%	131.0	-
取得予定資産	S-39	LS鹿児島鹿屋発電所	鹿児島県鹿屋市	390	0.6%	1.1	40
	S-40	LS宮城大郷2発電所	宮城県黒川郡	894	1.3%	2.2	36
	S-41	LS岡山津山1・2・3発電所	岡山県津山市	2,650	3.8%	6.4	36
	S-42	LS千葉勝浦発電所	千葉県勝浦市	14,466	20.9%	30.6	36
		小計		18,400	26.6%	40.5	-
		合計		69,141	100%	171.5	-

Appendix

確固たる実績を有するJCRよりグリーンファイナンス・フレームワーク評価を取得

- 本投資法人は、本グリーンファイナンス・フレームワークについて、2020年11月9日時点において、JCRからグリーンファイナンス・フレームワーク評価を取得し、2021年11月9日時点において、当該評価が維持されている旨のレビュー結果を取得
- 日本有数の格付機関である JCR は、近年増加傾向にあるグリーンボンドへのオピニオン提供件数が国内確認機関において2021年10月7日時点で1位にあり、次世代に譲り渡す持続可能な社会の実現のため積極的な取組みを推進
- JCRは環境省のグリーンボンド発行モデル創出事業の適合性確認の委託業者に選定。さらにJCRは、世界的にも低炭素・気候耐久経済への資金供給を目指す国際NPOであるClimate Bonds Initiativeの認定検証機関として認定

~JCR概要及びグリーンファイナンス・フレームワーク評価取得概要~



グリーンボンド原則等に準拠した本投資法人独自の本グリーンファイナンス・フレームワークの整備

- 現在我が国及び世界の資本市場で広く受け入れられているグリーンボンド原則等をベースとして、償還期限がなく、資金使途とした事業への資金の充当完了後も超長期的に市場に流通するエクイティの性質を踏まえて本投資法人独自の本グリーンファイナンス・フレームワークを整備

本グリーンファイナンス・フレームワーク

	評価項目	JCR評価
調達資金の使途	<ul style="list-style-type: none"> 資金使途の概要 適格性基準 長期ビジョンにたった投資方針 資金の調達方法と投資先 	本グリーンファイナンス・フレームワークに則り調達される資金は、太陽光発電設備等の取得資金等に充当されるものであり、環境面でポジティブなインパクトをもたらすことが期待できる。
プロジェクトの評価及び選定のプロセス	<ul style="list-style-type: none"> 適格プロジェクトの選定プロセス グリーンプロジェクトが環境に与えるネガティブな影響とその対処方法 適格プロジェクトの選定基準およびプロセスの開示方法 	調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーによる承認、コンプライアンス委員会及びインフラファンド本部投資運用委員会の各々の審議及び決議を経て、取締役会及び本投資法人への報告が行われることを確認した。
調達資金の管理	<ul style="list-style-type: none"> 調達資金と資産の紐付方法 調達資金の追跡管理の方法 追跡管理に関する内部統制および外部監査 未充当資金の管理方法 	調達資金は、調達時に選定された個別プロジェクトに全額紐づけられている。また、調達した資金を充当した資産の管理は、グリーン適格ポートフォリオとして全体で行い、充当額及び未充当資金の額を追跡可能な形で管理する。そして、調達資金の充当の状況については、有価証券報告書等にて投資家及び貸付人に開示の予定であり、グリーンプロジェクトへの充当状況を追跡可能な仕組みを有していると判断される。
レポート	<ul style="list-style-type: none"> 資金の充当状況に関する開示の方法 インパクト・レポートの開示方法及び開示頻度 インパクト・レポートにおけるKPI(key performance indicator) 	資金使途は調達手法に応じた開示を行い、未充当資金は普通預金等で管理される予定である。また、適格資産一覧を決算期毎に開示、ポートフォリオ変更に際して、ウェブサイト上で適時公表されることから開示項目は適切であると考えられる。また、環境改善効果として本投資法人が定めた内容を、ICMAのグリーンボンド原則等に則り、調達資金全額を充当するまでの間、①保有プロジェクト一覧、②当該プロジェクトによるCO2排出削減量、③発電量について、①・③についてはウェブサイト上で月次開示予定、②については決算期ごとに開示予定と定められていたが、①・②・③についてウェブサイト上で月次開示予定と修正され、開示頻度がより高くなっており、情報開示は適切であると判断される。

本グリーンファイナンス・フレームワーク策定における参照基準及びガイドライン

本投資法人は、本グリーンファイナンス・フレームワーク策定の際に、現在資本市場において持続可能なグリーンプロジェクトに係る資金調達の実施のために、幅広く認知されているESG投資に関連する基準及びガイドライン等で定められる4つの核となる要素(1. 調達資金の使途、2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス、3. 調達資金の管理、並びに4. レポート)を参照

グリーンボンド原則
(Green Bond Principle) 2021年版

グリーンボンドガイドライン
(Green Bond Guidelines) 2020年版

グリーンローン原則2021年版
(Green Loan Principles)

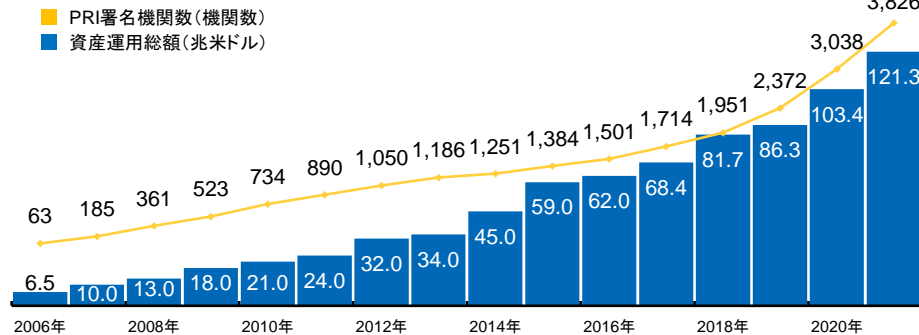
グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版

本投資法人がグリーン・エクイティを発行する狙い

- 2006年4月に機関投資家の意思決定にESGを反映させる国連責任投資原則(PRI)が公表されて以降、署名機関数は堅調に増加し、足許では資金用途を環境改善効果のある事業に限定したグリーンボンドの発行が拡大しており、世界的にESGに対する認識が益々上昇
- 「サステナビリティに関する方針」を掲げる本投資法人がグリーン・エクイティを発行することで、ESG投資へのニーズを有する投資家層の拡大や、資金調達手法の多様化、財務基盤の強化等の効果が期待可能と史料

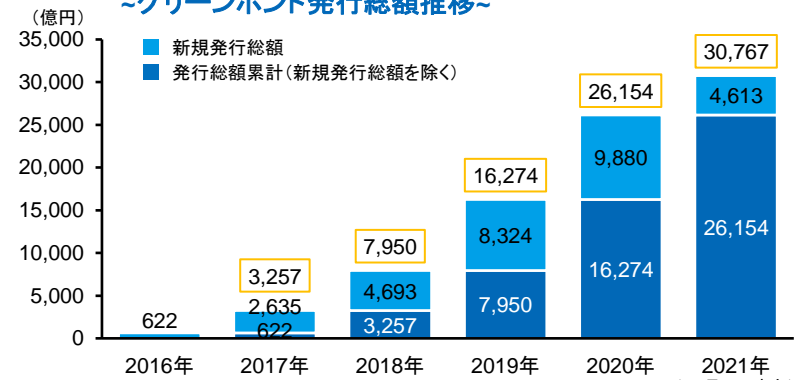
投資家のESG投資ニーズに応えるグリーン・エクイティの発行

~PRI署名機関数とその資産運用規模推移~



(出所): 国連責任投資原則(PRI)のウェブサイト(<https://www.unpri.org/>) (2021年10月6日時点)に基づき本資産運用会社作成

~グリーンボンド発行総額推移~



(出所): 各社公表資料、Bloombergを基に本資産運用会社作成

「サステナビリティに関する方針」に基づき
 ESG活動を積極的に推進する本投資法人がグリーン・エクイティ発行により
 グリーンファイナンス市場の発展に寄与することを目指す

ESG投資ニーズを持つ投資家を取り込むことで投資家層を拡大

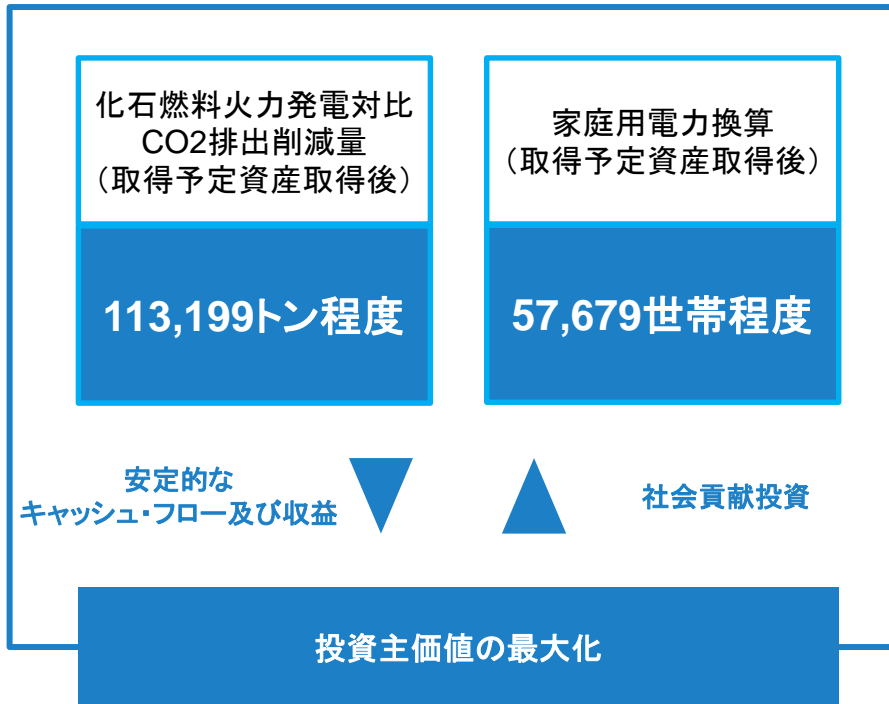
資金調達手法の多様化

財務基盤の強化

Environment (環境) に資する本投資法人及び本資産運用会社の取組み

太陽光発電設備への投資機会の提供について

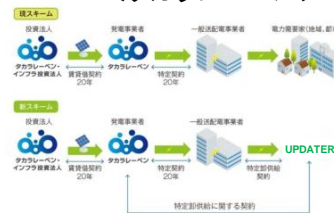
- 太陽光発電所への投資を通じて、火力発電所等の化石燃料を使用する発電所と比較して温室効果ガスの排出量が少ない設備への投資機会を投資家に提供
- Environment (環境) の保全に貢献することから、ESG投資の対象となることが期待可能



タカラレーベン及びレーベンソーラー千葉山武による株式会社UPDATERとの特定卸供給関連契約の締結

- 2019年1月10日に賃借人兼発電事業者であるタカラレーベンと株式会社UPDATER間で本投資法人が保有する「LS静岡御前崎発電所」及び「LS三重四日市発電所」で発電された電気について、2021年9月1日に賃借人兼発電事業者である「レーベンソーラー千葉山武」と株式会社UPDATER間で本投資法人が保有する「LS千葉山武東・西発電所」で発電された電気についての特定卸供給関連契約を締結
- 「LS静岡御前崎発電所」については2020年1月15日より、「LS三重四日市発電所」については2020年1月18日より、「LS千葉山武東・西発電所」については2021年10月1日より、株式会社UPDATER経由で、それぞれ再生可能エネルギーの利用を希望する電力需要家に届けることが可能

～特定卸供給関連契約のスキーム例～ ＜タカラレーベン＞



＜レーベンソーラー千葉山武＞



～株式会社UPDATERの取組みの概要～

UPDATER UPDATERは、電力供給をすることで、「つくる」電気と「使う」電気に着目した新常識を意識し地域社会の活性化を考えた取組みを進めており、電気を通じて地域間連携を実現するサービスを展開

～株式会社UPDATERとの特定卸供給関連契約締結の背景～

- 再生可能エネルギーの普及に対する貢献
- 電力供給を通じた地域間連携への取組み
- アセットの特徴を活かした、投資主価値の最大化

Social(社会)に資する本投資法人及び本資産運用会社の取組み(1/2)

地域・団体への貢献活動

地方応援税制
(企業版ふるさと納税)を
活用した宮城県への寄付



- 震災により消失した防災林の復旧を目的とした「みやぎ防災林パートナーシッププロジェクト」に、本投資法人と本資産運用会社は、地方応援税制を活用した寄付を実施
- 同県には、本投資法人が保有する「LS宮城大郷発電所」及び「LS宮城松島発電所」並びに取得予定資産である「LS宮城大郷2発電所」が所在

第24回及び第25回
紀州口熊野マラソンへの協賛



- 本投資法人は、和歌山県上富田町を会場とする紀州口熊野マラソンに、オフィシャルスポンサーとして協賛
- 同町には、本投資法人が保有する「LS白浜発電所」が所在

本投資法人が保有する
太陽光発電所周辺施設の
清掃活動



- 2020年6月30日、本資産運用会社の役職員が埼玉県飯能市内の公園清掃活動へ参加
- 清掃活動を行った公園の近隣には、本投資法人が保有する「LS飯能美杉台発電所」が所在

認定NPO法人カタリバへの
寄付


KATARIBA
Shape the Future

- 2020年10月、被災・経済的格差等の理由により、勉強する機会を奪われたこどもの教育支援活動を行う同団体への寄付を実施

Social(社会)に資する本投資法人及び本資産運用会社の取組み(2/2)

太陽光発電設備開発を通じた地域社会の活性化

- タカラレーベングループは、太陽光発電設備を開発するだけでなく、地域社会の活性化を企図
 - － 本投資法人が保有する「LS 那須那珂川発電所」は使用されなくなったゴルフ場を再活用。建設時に条例に基づく企業立地優遇制度の適用や発電設備の一部を栃木県内から調達を行い、地域社会への貢献を重視した物件開発


Takara Leben スポンサー タカラレーベンによる太陽光発電設備の開発

- 特別高圧受変電設備を栃木県で建設
- 構造の工夫による環境負荷低減

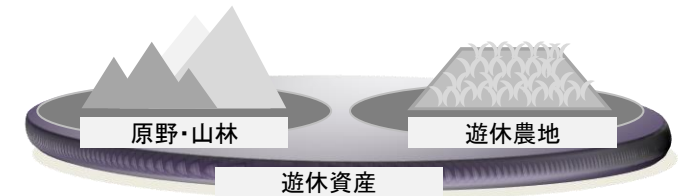
LS那須那珂川発電所



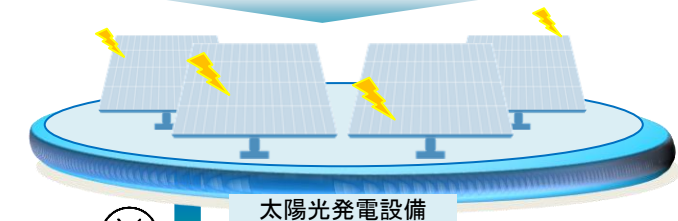
地域社会への経済的貢献

- 本投資法人の投資方針は、環境改善等に資する社会資本への社会貢献投資
 - － 再生可能エネルギー発電設備等の管理業務の一部の現地業者への委託を通じ、雇用の創出や、遊休土地の活用を始めとした地域活性化等の効果も期待

タカラレーベングループによる物件開発前



タカラレーベングループによる物件開発後

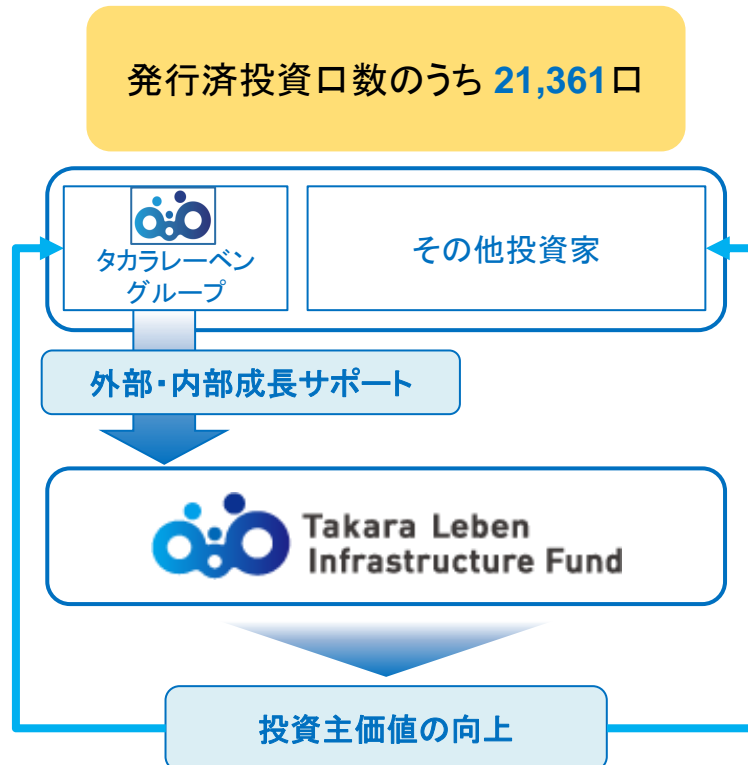


Governance(統治)に資する本投資法人及び本資産運用会社の取組み

投資主の利益とスポンサーの利益の一体化

- タカラレーベングループは、投資主とスポンサーであるタカラレーベンを含むタカラレーベングループの相互の利益向上を図ることを目的として、本投資法人の投資口を保有する方針

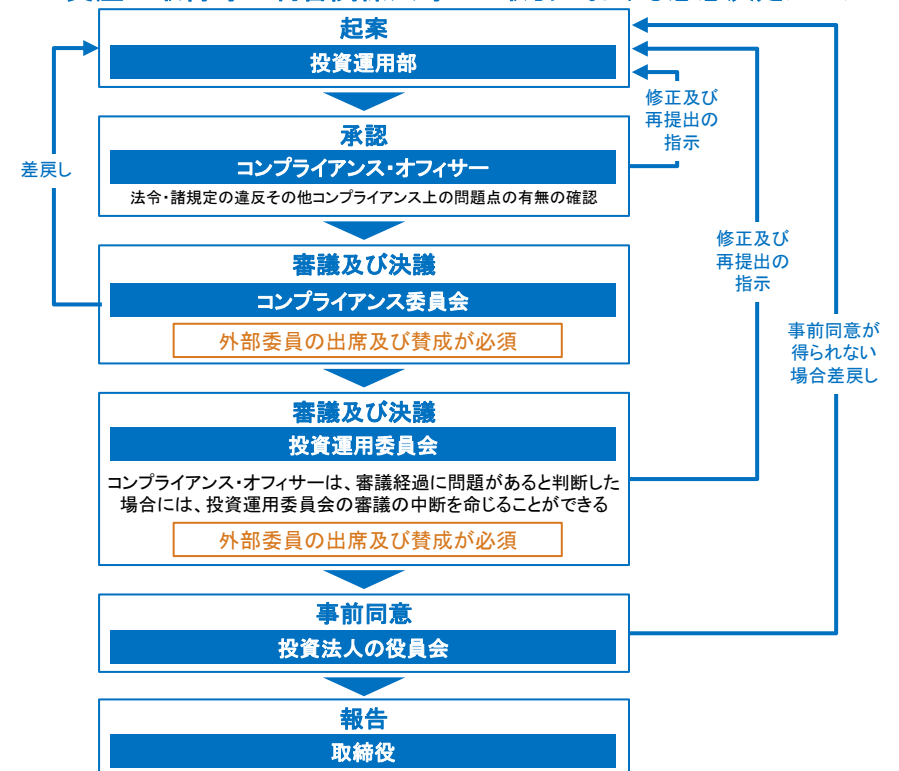
～タカラレーベングループによる本募集後の保有投資口数(予定)～



利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

- 本投資法人の資産運用会社は、インフラファンド本部投資運用委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任し、スポンサー等からの資産の取得等の利害関係人等との取引にあたっては、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席及び賛成を必須とする運営体制としている

～資産の取得等の利害関係人等との取引における意思決定ルール～



タカラレーベングループのサステナビリティに関する取組み

国連グローバル・コンパクト(UNGC)への署名

- 本投資法人のスポンサーであるタカラレーベンは、2020年8月、国連グローバル・コンパクト(UNGC)に署名
- 当グループは、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野からなる国連グローバル・コンパクト10原則を支持し、グループビジョンである「幸せを考える。幸せをつくる。」を通して、持続可能な社会の構築の実現を目指す



～国連グローバル・コンパクト(UNGC)の10原則～

国連グローバル・コンパクト(UNGC)は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組み

人権	原則1	人権擁護の支持と尊重	環境	原則7	環境問題の予防的アプローチ
	原則2	人権侵害への非加担		原則8	環境に対する責任のイニシアティブ
	原則3	結社の自由と団体交渉権の承認		原則9	環境にやさしい技術の開発と普及
労働	原則4	強制労働の排除	腐敗防止	原則10	強要や贈賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取組み
	原則5	児童労働の実効的な廃止			
	原則6	雇用と職業の差別撤廃			

(注): 上図は、タカラレーベングループのサステナビリティに関する取組みを記載したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。

(出所): 国連グローバル・コンパクト ウェブサイト及びスポンサー公表資料を基に本資産運用会社作成

タカラレーベングループによるCSR戦略

- タカラレーベングループは、企業ビジョンである「幸せを考える。幸せをつくる。」を実現するとともに、住宅の供給や自然エネルギーの導入等、事業を通じたCSR活動に取り組むことで社会課題の解決とSDGs(持続可能な開発目標)達成に貢献し、さまざまなステークホルダーや社会からの信頼を得て、持続的な発展を目指す

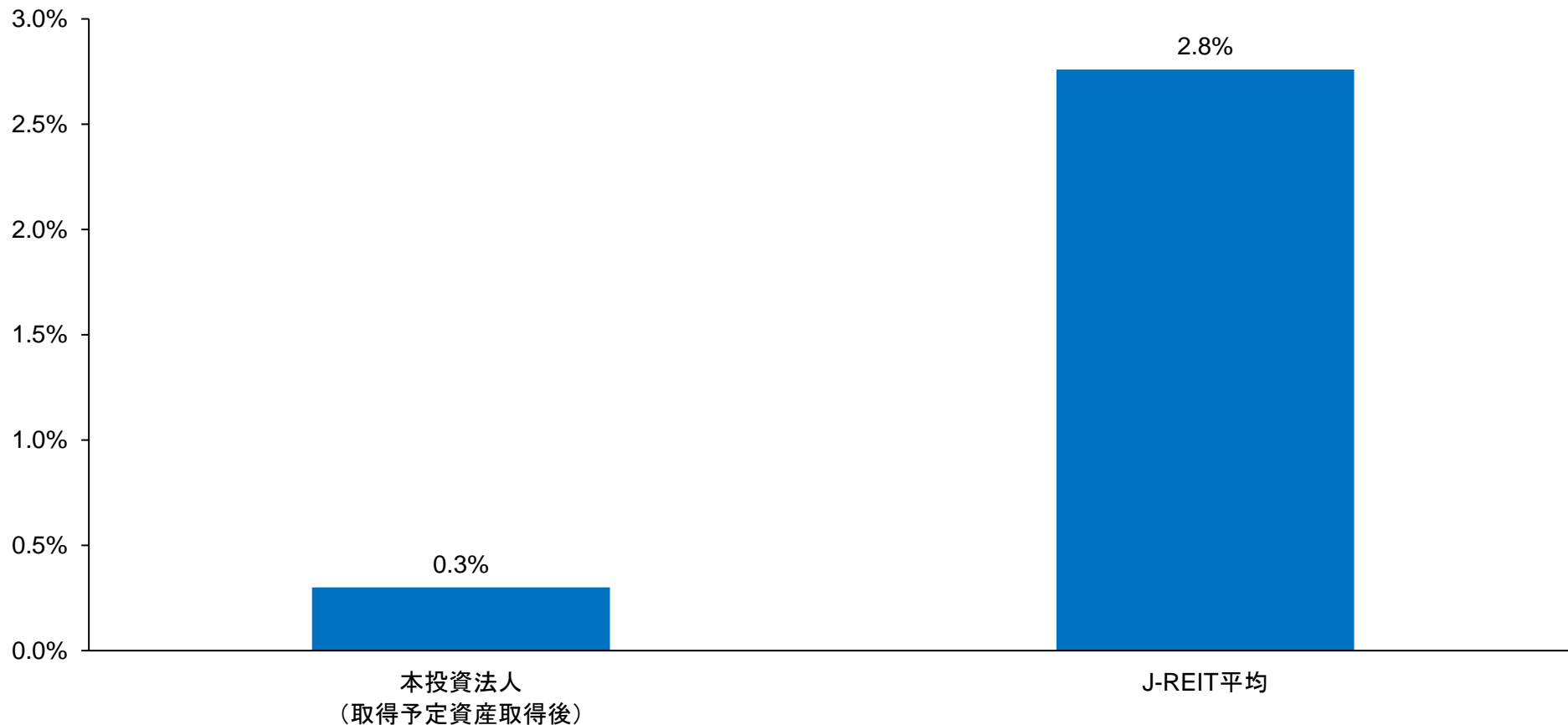
No.	CSR重要テーマ	関連するSDGs	方針
1	価値あるライフスタイルの創造	8 働きがいと経済成長 9 産業とインフラの革新 11 住み続けられるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 社会課題やニーズの変化に対応した商品・サービスの提供 「LEBEN」「NEBEL」ブランドなど、居住者と周辺環境の調和したライフスタイルの提供
2	コミュニティの形成	3 持続可能な成長 5 働きがいと経済成長 10 公平な社会 11 住み続けられるまちづくり 16 平和と公正 17 パートナーシップ	<ul style="list-style-type: none"> 地方都市再生事業を通じた都市部と地方をつなぐ地方活性化への貢献 リスク評価・管理の徹底によるリスク対応能力の向上 多様な人材が生き活きと働ける機会・環境の提供 ステークホルダーとの対話を重視した、社会ニーズに応える企業活動
3	高品質で快適な空間の提供	3 持続可能な成長 6 安全な水と衛生 12 持続可能な消費と生産	<ul style="list-style-type: none"> サービス品質管理システム(SQMS®)活用によるお客さま満足度の向上 住まいに必要な性能を追求した、デザイン性と居住性を兼ね備えた住まいづくり 建物の快適性・機能性・安全性を向上させる定期修繕やリノベーションを通じた建物価値の向上
4	環境・文化の醸成	4 働きがいと経済成長 7 持続可能なエネルギー 13 気候変動 15 陸の豊かさ	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー発電事業や環境性能の高い住宅供給を通じた温室効果ガス排出の削減 耐震性・防火性を備えた自然災害に強い住宅の提供 ステークホルダーへの文化的活動の機会提供

(注1): 上図は、タカラレーベングループのCSR戦略を記載したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。

(注2): 上図の「関連するSDGs」の項目に記載している各マークは、SDGsに対する認識を高めるため国際連合が作成し公表した。我々の世界を変革する: 持続可能な開発のための2030アジェンダ(通称: 2030アジェンダ)における世界共通の17の目標にかかる個別アイコンのうちの一部です。

本投資法人のポートフォリオのPML値

- 本投資法人が保有する太陽光発電設備の PML 値(取得予定資産取得後)は J-REIT平均を下回る
- 本投資法人のポートフォリオは相対的に J-REITよりも地震による設備滅失又は毀損のリスクが低く、地震によりキャッシュ・フローが突発的に減少する可能性はJ-REITよりも相対的に低いものと思料



(注) 「J-REIT平均」とは、2021年9月末日現在上場している62銘柄の各J-REITにおける、2021年9月30日時点で各上場J-REITが開示している最新の決算期末開示資料に記載の各上場J-REITのポートフォリオのPMLの数値の合計値を上場J-REITの数で単純平均し、算出したものをいいます。以下同じです。

(出所) J-REIT平均につき2021年9月末日時点で各J-REITが開示している最新の決算期末開示資料を基に本資産運用会社作成

タカラレーベンのスポンサーサポート体制

- 本投資法人及び本資産運用会社は、以下の内容を有するスポンサーサポート契約及び商標の使用等に関する覚書をタカラレーベンとの間で締結済
- 外部成長、内部成長に関連するスポンサーからの様々なサポートやスポンサーのブランド力を活用し、今後の本投資法人の成長に寄与

～タカラレーベンによるスポンサーサポートの例～

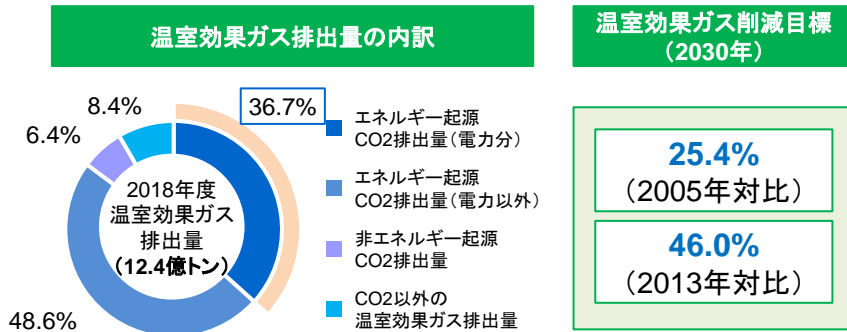


外部環境(1/2)

■ 我が国のエネルギー情勢

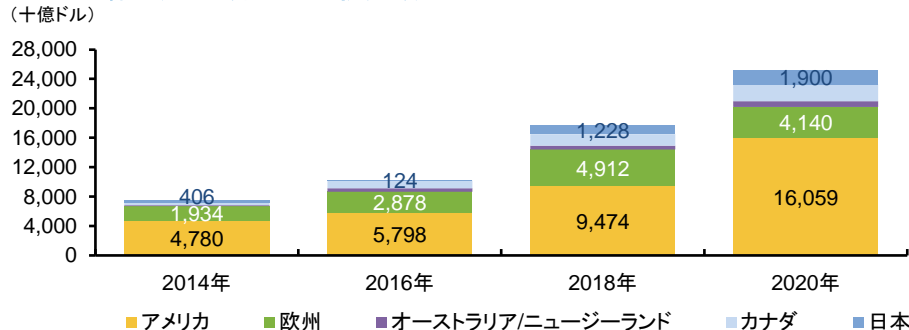
- 2021年4月に政府は2030年までの温室効果ガス削減目標を2013年対比46%に設定することを発表
- 温室効果ガス排出量全体に対し36.7%を占める電力分のCO2排出量削減が肝要

～日本における温室効果ガス排出量の内訳 / 温室効果ガス削減目標～



(出所): 全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイト、公共財団法人世界自然保護基金ジャパンウェブサイト、経済産業省 資源エネルギー庁「日本のエネルギー2020 エネルギーの今を知る10の質問」、首相官邸ウェブサイトを基に本資産運用会社作成

～増加する世界のESG投資額～



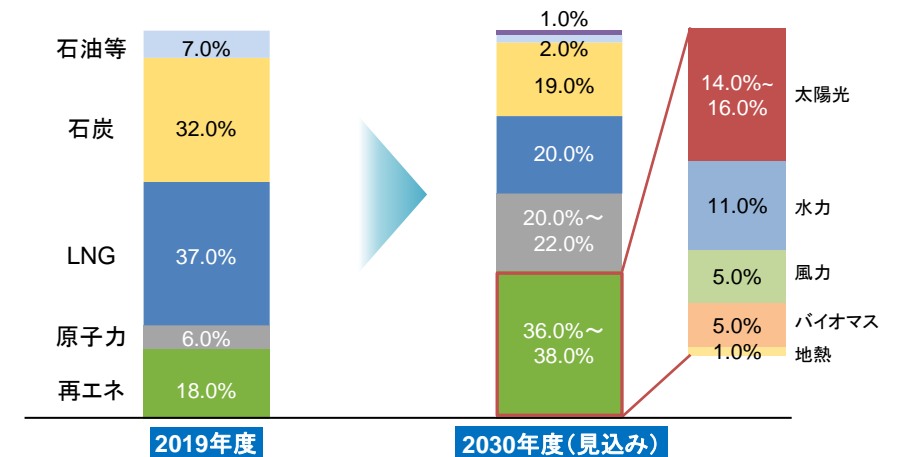
(出所): GLOBAL SUSTAINABLE INVESTMENT REVIEW 2014, GLOBAL SUSTAINABLE INVESTMENT REVIEW 2016, GLOBAL SUSTAINABLE INVESTMENT REVIEW 2018, GLOBAL SUSTAINABLE INVESTMENT REVIEW 2020を基に本資産運用会社作成

■ 長期エネルギー需給見通し

- 経済産業省は、2018年7月に決定した「第5次エネルギー基本計画」において、再生可能エネルギーを「経済的に自立し脱炭素化した主力電源」にするための取組みを進める方針を明示
- また、2021年10月に新しいエネルギー基本計画が閣議決定され、再生可能エネルギー分野は太陽光を中心に拡大する見込み

～日本国内における長期エネルギー需給の見通し(電源構成比率)～

再生可能エネルギーの電源構成比率は増加見込



～太陽光発電導入量見込み(政策対応強化ケース)～

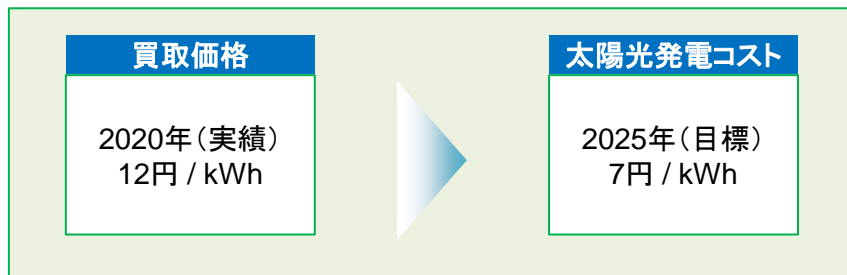


(出所): 経済産業省 資源エネルギー庁「エネルギー基本計画の概要」及び同庁「2030年度におけるエネルギー需給の見通し」を基に本資産運用会社作成

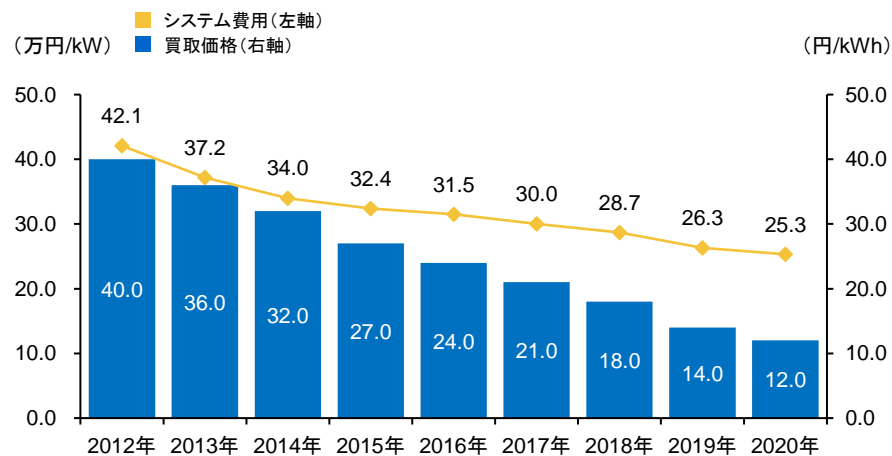
外部環境(2/2)

■ 買取価格及び事業用太陽光発電のコスト動向 (システム費用の平均値の推移)

太陽光発電設備のコスト(システム費用)は買取価格とともに減少し、かつ今後も減少することが期待される



～日本の事業用太陽光発電のコスト動向～



(出所): 経済産業省 調達価格等算定委員会「令和3年度以降の調達価格等に関する意見」(2021年1月27日)、
経済産業省 資源エネルギー庁「調達価格等に関する報告」(2021年4月)及び経済産業省資源エネルギー庁ホームページを基に本資産運用会社作成

■ 買取期間満了後の買取事例(住宅用太陽光発電)

- 2019年11月より、住宅用太陽光発電の買取期間が順次満了(通称:卒FIT)し、卒FITを迎えた住宅用太陽光発電について、買取価格を設定して買取を行う等、各社による取込みが活発化
- 将来的に事業用設備の卒FIT案件もこれらの会社の買取りの対象となる可能性があり、再生可能エネルギー発電事業の長期持続性に寄与可能と史料

～卒FIT案件の買取価格事例～

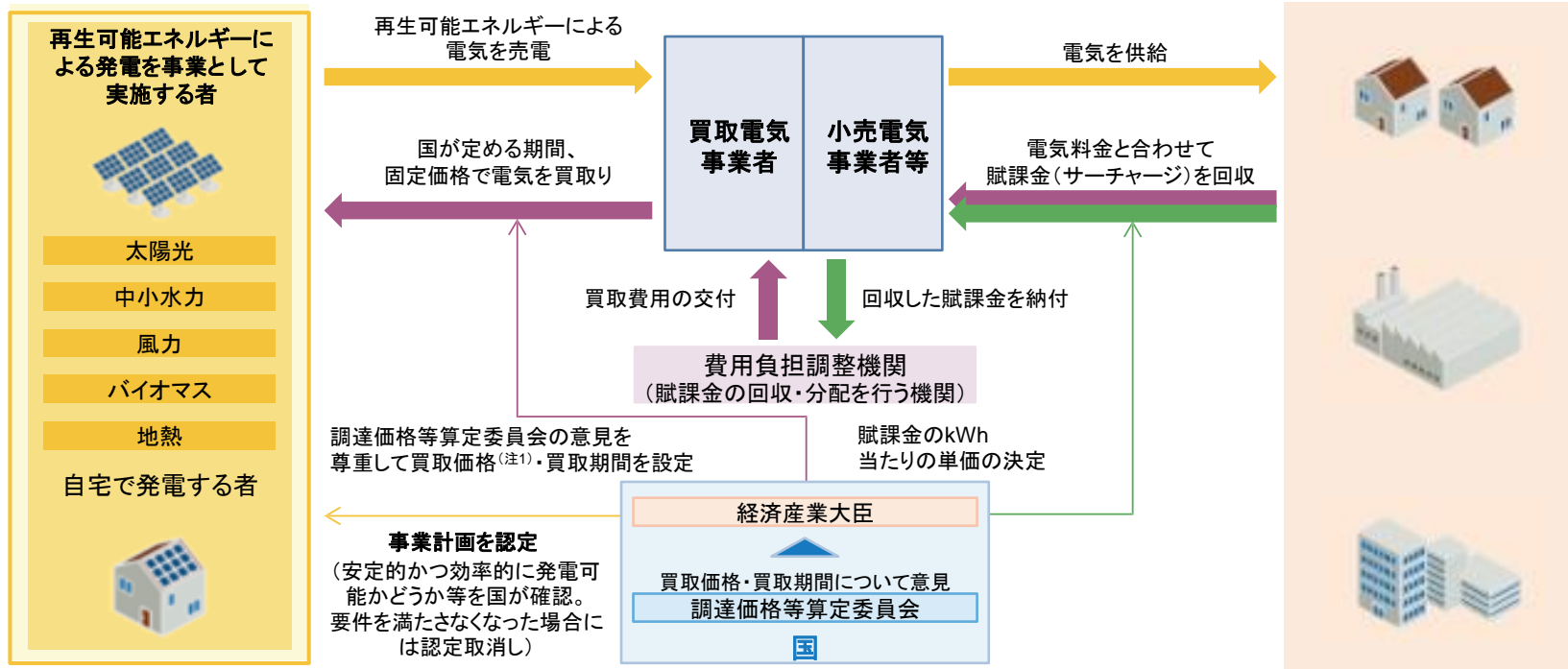
大手電力会社	東北電力株式会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	関西電力株式会社	中国電力株式会社	四国電力株式会社
	9.0円/kWh	8.5円/kWh	8.0円/kWh	7.15円/kWh	7.0円/kWh
新電力会社	株式会社スマートテック	株式会社東急パワーサプライ	丸紅新電力株式会社	株式会社坊ちゃん電力	はりま電力株式会社
	10.0~11.5円/kWh	10.9円/kWh	8.0~10.0円/kWh	10.0円/kWh	9.0円/kWh
他業界	ENEOS株式会社	積水ハウス株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社UPDATER	豊田通商株式会社
	8.0~11.0円/kWh	11.0円/kWh	10.0円/kWh	7.0~9.0円/kWh	9.5円/kWh

(出所): 各社ウェブサイト(2021年9月30日時点)を基に本資産運用会社作成

固定価格買取制度(FIT制度)の仕組み

- 買取電気事業者による電力の買取資金の原資として、小売電気事業者等が電気の利用者から電気料金とともに再生可能エネルギー賦課金を徴収。費用負担調整機関が全国の小売電気事業者等から再生可能エネルギー賦課金を原資とする納付金を徴収し、各買取電気事業者に対して、買取実績に応じた交付金を支払う

～固定価格買取制度(FIT制度)の基本的な仕組み～



～原則20年間調達価格が不変の固定価格買取制度(FIT制度)～

再生可能エネルギー特別措置法

FIT制度において、原則として一度定められた調達価格や調達期間が変更されることはありません。

安定的な売電収入を裏付けとする賃料収入を得ることが可能であると、本投資法人は考えています。

(注1): 発電設備の種類・規模によっては入札により買取価格が定められる場合があります。

(注2): FIT制度においても、物価その他の経済事情に著しい変動が生じ、又は生ずるおそれがある場合において、特に必要があると認めるときは、調達価格等を改定することができることとされています。「物価その他の経済事情に著しい変動」とは、急激なインフレーションやデフレーション、スタグフレーションのような例外的な事態が想定されています。

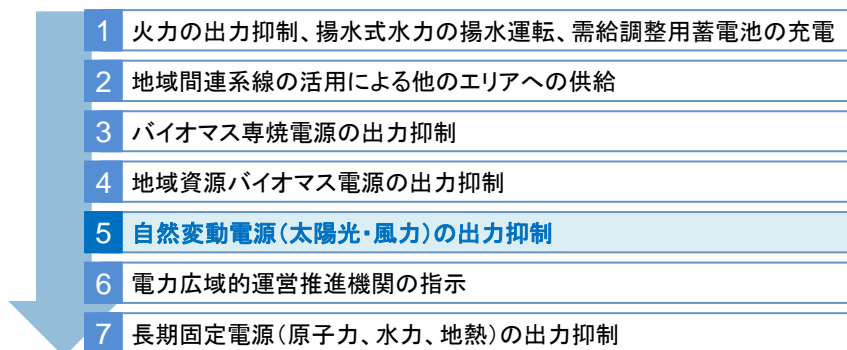
(出所): 経済産業省 資源エネルギー庁 新エネルギー対策課「再生可能エネルギーの固定価格買取制度について」(2012年7月)のデータを基に本資産運用会社作成

出力抑制に関するルール及び本投資法人への影響

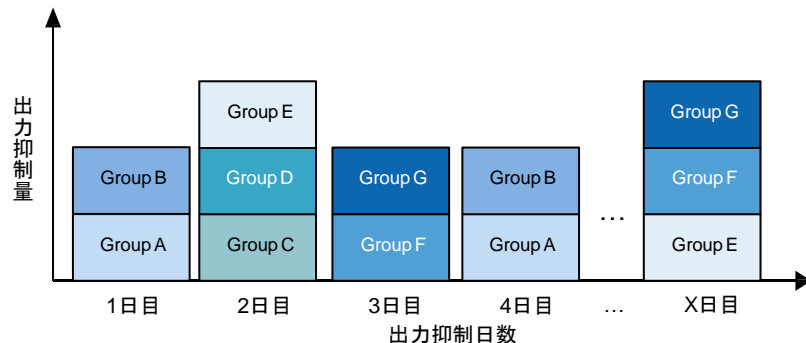
■ 出力抑制に関するルール

- 優先給電ルールにより、太陽光発電の出力抑制は火力発電やバイオマス発電の出力抑制、揚水式水力の揚水運転、需給調整用蓄電池の充電及び地域間連系線を活用した他のエリアへの供給等が実施された後に行われる
- グループ制御の考え方で出力抑制の機会が公平になるよう要請

～優先給電ルール(出力抑制が行われる順番)～



～グループ制御の考え方(イメージ)～



(出所): 電力広域的運営推進機関の「送配電等業務指針」及び経済産業省 資源エネルギー庁省エネルギー・新エネルギー部「出力制御の公平性の確保に係る指針」(2017年3月策定、2019年10月改定)を基に本資産運用会社作成

■ 出力抑制による本投資法人への影響

- 第11期(2021年5月期)の182日間において、九州電力送配電株式会社が九州本土において計54日間の出力抑制を実施
- 本投資法人が九州電力管内に保有するLS霧島国分発電所及びLS長崎諫早発電所に対する出力制御はあったものの、2021年5月期(第11期)の運用状況に与える影響は限定的

～第11期(2021年5月期)の九州電力管内における出力要請と運用状況への影響～

	LS霧島国分発電所	LS長崎諫早発電所
ポートフォリオ全体の想定発電量に対する逸失発電量の比率	0.05%	0.23%
出力抑制実施日数	8日	33日

第11期(2021年5月期)の運用状況への影響は限定的で、分配金への重要な影響無し

注記(1/9)

(*) 本資料において数値は、別途記載する場合を除き、最小桁未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については最小桁未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が一致しない場合があります。

表紙

- (*) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼び、その結果紙媒体での目論見書の交付を伴わない本募集を「ペーパーレス化」(した)オフリングと呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます(金融商品取引法第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)(以下「特定有価開示府令」といいます。))第32条の2第1項)。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合(特定有価開示府令第32条の2第7項)は、目論見書の電子交付はできませんが、本募集においては引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。以下同じです。
- (*) 「ESG」とは、環境(Environment)、社会(Social)及びガバナンス(Governance)の3つの分野を総称していいます。以下同じです。
- (*) 「グリーンファイナンス・フレームワーク」とは、本投資法人が、投資口の発行を含む、環境の改善に向けてポジティブなインパクトをもたらす事業(以下「グリーンプロジェクト」といいます。))に係る資金調達(以下「グリーンファイナンス」といいます。))の実施のために、現在我が国及び世界の資本市場において幅広く認知されているESG投資に関連する基準及びガイドライン等である「グリーンボンド原則(Green Bond Principle)2021年版」(*)、「グリーンボンドガイドライン(Green Bond Guidelines)2020年版」(*)、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2021年版」(*)、並びに「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」(*) (以下、これらの原則・ガイドラインを総称して「グリーンボンド原則等」といいます。))で定められる4つの核となる要素(1.調達資金の使途、2.プロジェクトの評価及び選定のプロセス、3.調達資金の管理並びに4.レポートニング)を参照し、策定したフレームワークをいい、以下「本グリーンファイナンス・フレームワーク」又は「本フレームワーク」といいます。以下同じです。
- (*) 「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021年版」とは、国際資本市場協会(ICMA)が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会(Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee)により策定されている、グリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。
- (*) 「グリーンボンドガイドライン(Green Bond Guidelines)2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。
- (*) 「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2021年版」とは、ローン市場協会(LMA)及びアジア太平洋地域ローン市場協会(APLMA)により策定された環境分野に使用を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。
- (*) 「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインで、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。以下「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」といいます。なお、本フレームワークにおいてサステナビリティ・リンク・ローンは対象外です。以下同じです。
- (*) JCRは、1985年に設立された格付機関であり、2017年よりグリーンファイナンス評価を提供しています。JCRは、環境省よりグリーンボンド発行モデル事業の適合性確認業務を受託し、グリーンボンド発行支援者登録者(外部レビュー部門)(環境省が登録する、グリーンボンドの発行体に対して発行支援事業(外部レビューの付与、グリーンボンドコンサルティングの実施等)を行う者のうち、外部レビュー付与事業を行う部門をいいます。))にも登録されています。以下同じです。
- (*) JCRの評価において、「本投資法人が本フレームワークで資金使途としているのは、稼働済の再生可能エネルギー発電設備等(太陽光発電設備)の取得資金、借入金の借換資金又は投資法人債の償還資金等のリファイナンス資金、組み入れ物件の改修資金等である。」旨が記載されています。これに関連して、エクイティ(投資口等の資本性資金をいいます。以下同じです。))の場合の特殊性として、「投資口の場合には、エクイティという性質上資金使途に運転資金が含まれる可能性がある。本投資法人は、投資法人規約において、事業内容を再生可能エネルギーへの投資と明確に定めている。JCRでは、本資産運用会社へのヒアリングを行い、投資法人規約内で記載している以外の分野への投資は予見されうる将来において行われなことを確認し、そのうえで、再生可能エネルギー事業のみを行う本投資法人の事業運営に必要なものとして本フレームワーク内で資金使途に含めることを確認している。」旨が記載されています。さらに、「投資口は償還期限がなく、将来にわたって存続し続けるほか、流通市場では他の投資口との区別も困難である。一方、本投資法人の資産のすべてがグリーン適格であると評価できることから、本投資法人が本フレームワークの下で調達した資金の管理を、本投資法人の保有しているポートフォリオ全体との比較において管理を行う予定であることは、適切であるとJCRでは評価している。」旨も記載されています。以下同じです。

1ページ

- (*) 「SFDR」とは、2021年3月10日から適用が開始されているEU域内でマーケティングを行う投資法人を含む金融市場参加者を対象としたサステナビリティ関連開示規制です。SFDRでは商品毎に適用されるフレームワークが異なり、①サステナブル投資又は炭素排出量の減少を目的とする商品についてはArticle 9、②「環境特性」や「社会特性」を促進する商品についてはArticle 8、③その他の商品についてはArticle 6が、それぞれ適用されます。SFDRの適用を受ける金融市場参加者は、①ないし③のいずれかに該当する投資商品である旨の開示を行おうとする場合、①ないし③それぞれの場合においてSFDR上要求される商品特性を充足し、かつ①ないし③それぞれの場合においてSFDR上要求される開示基準を満たす開示を行う必要があります。以下同じです。

注記(2/9)

- 1ページ
 - (*) 「上場投資法人として初めてSFDRにおいてArticle9に適合した開示を行った上でのオフリング」を実施したと考えている点は、各上場投資法人の開示資料の記載に基づく、2021年11月1日時点の情報となります。以下同じです。
 - (*) 「GRESB」は、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、実物資産ポートフォリオのESGパフォーマンスを測るベンチマーク及びその運営組織の名称です。2021年10月現在、投資先選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは140機関投資家に上ります。また、GRESBインフラストラクチャー評価は、2016年に創設された、インフラファンドを対象とする「ファンド評価」と、ファンドの投資先となるインフラ資産やその運営会社を対象とする「アセット評価」の2種から構成されるESGパフォーマンスを測るベンチマークです。2021年は世界各国の計149ファンド、558アセットがGRESBインフラストラクチャー評価に参加しました。以下同じです。
 - (*) 「資産規模」とは、本投資法人の保有資産及び取得予定資産の価格(*)の合計をいいます。以下同じです。
 - (*) 「価格」とは、保有資産についてはその評価価値を、取得予定資産については取得予定価格をいいます。以下同じです。なお、保有資産の評価価値は、PwCサステナビリティ合同会社より取得した、2021年5月31日を価格時点とする「バリュエーションレポート」に記載の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第36条第2項第1号に従い算出した中間値をいいます。
 - (*) 「特別高圧」とは、7,000ボルトを超える電圧をいいます(電気設備に関する技術基準を定める省令(平成9年通商産業省令第52号。その後の改正を含みます。)第2条第1項第3号)。以下同じです。
 - (*) 「みなし特別高圧」とは、別々の発電所を構成する電気工作物たる資産であるものが、適用ある法令上、実質的に同一発電所を構成する電気工作物とみなされることによりその電圧の種別が特別高圧として扱われるものをいいます。
 - (*) 取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
 - (*) 「利益分配金」とは、利益の額の範囲内での金銭の分配をいいます。以下同じです。
- 3ページ
 - (*) 「国内一般募集における目論見書電子交付によるCO2排出量及び木材伐採量のイメージ」の前提の数値は、前回の公募増資において、目論見書の印刷部数が15,590部、目論見書1冊当たりの使用紙枚数が98枚(ただし、印刷部数及び使用紙枚数のいずれにも訂正事項分は含んでいません。)であったことから、上記の数字を概算の前提としています。なお、前回の公募増資における目論見書はB5サイズでしたが、概算のために利用することが可能なデータの都合上、A4サイズと仮定しています。
 - (*) 「国内一般募集における目論見書電子交付によるCO2排出量及び木材伐採量のイメージ」の木(スギ)一本当たりの吸収二酸化炭素量は、関東森林管理局公表の資料に基づき、スギの木1本当たりの吸収二酸化炭素量を1年当たり14kgとして計算しています。なお、目論見書に使用される紙はスギの木から生産されるとは限りません。
 - (*) 「国内一般募集における目論見書電子交付によるCO2排出量及び木材伐採量のイメージ」の植林木一本から作られる紙(A4用紙)は、日本製紙グループ公表の資料に基づき、植林木1本から生産されるA4サイズの紙の枚数を13,000枚として計算しています。なお、スギの木の場合に、1本からA4サイズの紙が13,000枚生産されるとは限りません
 - (*) 「電子署名法」は、「電子署名及び認証業務に関する法律」の通称、「e-文書法」は、「民間事業等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律」及び「民間事業等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の両者を総称した名称、「電子帳簿保存法」は、「電子計算機を使用して作成する国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律」の通称をいいます。
- 5ページ
 - (*) 世帯数及び化石燃料火力発電所対比CO2排出削減換算量は以下の前提で算出しています。以下の前提には、概算値や見込額が用いられているため、数値は、目安としての意味しか有しません。また、これらの数値はパネル出力(*)を基準に算出したものです。実際の発電出力は、太陽光発電設備の太陽光電池モジュール容量とパワーコンディショナー(以下「パワコン」又は「PCS」ということがあります。)容量のいずれか小さい方の数値になるため、パネル出力よりも小さくなる可能性があり、その結果として実際の世帯数換算年間発電量及び化石燃料火力発電所対比CO2年間削減量は上記数値より小さくなる可能性があります。1MWのメガソーラー(*)で概ね年間100万kWhの発電量が見込めます。
 - (*) 「パネル出力」とは、各発電設備に使用されている太陽光パネル1枚あたりの定格出力(太陽光パネルの仕様における最大出力をいいます。以下同じです。)にパネル総数を乗じて算出される出力をいい、ここでは三井化学株式会社(*)作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、太陽光発電設備における太陽電池モジュールの最大出力を記載しています。なお、実際の発電出力は、太陽光発電設備の太陽電池モジュール容量とパワコン容量のいずれか小さい方の数値となるため、パネル出力よりも小さくなる可能性があります。以下同じです。
 - (*) 三井化学株式会社は、本投資法人が取得予定資産について「テクニカルレポート」の作成を依頼した業者であり、環境アセスメント及び再生可能エネルギー施設等の技術デュー・ディリジェンスについて実績を有する会社です。以下同じです。
 - (*) 「メガソーラー」とは、出力1MW(1,000kW)以上の大規模な太陽光発電をいいます。以下同じです。

注記(3/9)

- 5ページ
 - (*) 世帯数は、本投資法人が取得予定資産をすべて取得した場合におけるポートフォリオ全体の想定年間発電量を、2015年度の一帯あたりの1か月あたりの平均電力消費量247.8kWh(出所:電気事業連合会「原子力・エネルギー図面集」)で換算することにより算出しています。
 - (*) 化石燃料火力発電所対比CO2排出削減換算量は、本投資法人が取得予定資産をすべて取得した場合におけるポートフォリオ全体の想定年間発電量について、太陽光で発電することにより、化石燃料を使用する火力発電所で発電するより、1kWhあたり平均で年間0.66kg-CO2(出所:国立研究開発法人産業技術総合研究所)の二酸化炭素排出量を削減できる効果がある前提で算出しています。
- 7ページ
 - (*) 「SDGs」とは、「Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)」の略称であり、2015年9月に国連サミットで採択された成果文章である「我々の世界を変革する:持続可能な開発のための2030アジェンダ(通称:2030アジェンダ)」の柱として、世界共通の17のゴール(目標)及び目標毎の169のターゲットから構成されています。以下同じです。
- 9ページ
 - (*) 「RE100」とは、「Renewable Energy 100%」の頭文字を取った言葉で、NPO法人「The Climate Group」が気候変動等環境分野に取り組む国際NGOであるCDPの支援を受けて定める、事業運営を100%再生可能エネルギーで調達することを目標に掲げる企業が参加する国際ビジネスイニシアチブです。以下同じです。
 - (*) 「発電事業者」とは、別段の記載のない限り、再生可能エネルギー発電設備を用いて電気を発電する事業を営む者をいい、電気事業法(昭和39年法律第170号。その後の改正を含みます。)(以下「電気事業法」といいます。)第2条第1項第15号に規定する発電事業者に限られません。ただし、「LS鹿児島鹿屋発電所」、「LS宮城大郷2発電所」及び「LS岡山津山1・2・3発電所」の「発電事業者」については、2021年11月9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(2021年11月9日現在においては2021年12月1日を予定しています。)以降に、経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定です。以下同じです。
 - (*) 「特定卸供給関連契約」とは、特定卸供給に関する契約をいいます。以下同じです。
 - (*) UPDATERとの間の特定卸供給関連契約の締結については、2021年11月9日現在、UPDATERから、UPDATERが取得予定資産の賃借人兼発電事業者となる予定の者との間で、取得予定資産について特定卸供給関連契約を締結する意向を有することを確認する内容の「特定卸供給に関する契約の締結に係る確認書」と題する書面の提出を受けていますが、実際に特定卸供給関連契約が締結されることが保証されているものではありません。
 - (*) 「LS鹿児島鹿屋発電所」については、本投資法人による取得後、特定卸供給関連契約の締結にあたり、送配電買取への移行手続その他必要な諸手続等を完了することが必要であり、送配電買取への移行にあたっては本投資法人のレンダー(金融機関等の資金の貸付人を意味します。以下同じです。)の承諾が得られることなどが条件となります。
 - (*) 本投資法人は、固定価格買取制度の買取期間の満了や将来的な制度の終了を総称して「ポストFIT」と呼称しています。
- 10ページ
 - (*) 「評価価値」は、保有資産については、PwCサステナビリティ合同会社より取得した、2021年5月31日を価格時点とする「バリュエーションレポート」に記載の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第36条第2項第1号に従い算出した中間値を、取得予定資産については、2021年8月31日を価格時点とする「バリュエーションレポート」に記載の評価価値のレンジの中から規約に準じて算出した中間値をそれぞれ用いています。「発電所の評価価値合計」は、当該方法で算出された各発電所の評価価値の合計額を記載しています。以下同じです。
 - (*) 2021年5月期末の「償却前NOI」は、保有資産に係る2020年11月期及び2021年5月期のNOI(再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業収益－再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業費用＋減価償却費)の実績値の合計を記載しています。取得予定資産の「償却前NOI」は、取得時の各鑑定評価書に記載された初年度のDCF法による運営収益から運営費用を控除した運営純収益の合計額を記載しています。取得予定資産取得後の「償却前NOI」は、これらの合計額を記載しています。以下同じです。
 - (*) 2021年5月期末の「償却後NOI」は、保有資産に係る2020年11月期及び2021年5月期末の「償却前NOI」から減価償却費を控除した金額の合計を記載しています。取得予定資産の「償却後NOI」は、取得予定資産の「償却前NOI」から本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の合計を記載しています。取得予定資産取得後の「償却後NOI」は、これらの合計額を記載しています。以下同じです。

注記(4/9)

10ページ

- (*) 「化石燃料火力発電所対比CO2排出削減換算量」は以下の前提で算出しています。以下の前提には、概算値や見込額が用いられているため、数値は、目安としての意味しか有しません。また、これらの数値はパネル出力を基準に算出したものです。実際の発電出力は、太陽光発電設備の太陽電池モジュール容量とPCS容量のいずれか小さい方の数値になるため、パネル出力よりも小さくなる可能性があり、その結果として実際の化石燃料火力発電所対比CO2年間削減量は上記数値より小さくなる可能性があります。1MWのメガソーラーで概ね年間100万kWhの発電量が見込めます。2021年5月期末の「化石燃料火力発電所対比CO2年間削減量」は保有資産の想定年間発電量について、取得予定資産の「化石燃料火力発電所対比CO2年間削減量」は取得予定資産の想定年間発電量について、取得予定資産取得後の「化石燃料火力発電所対比CO2年間削減量」は本投資法人が取得予定資産をすべて取得した場合におけるポートフォリオ全体の想定年間発電量について、それぞれ、太陽光で発電することにより、化石燃料を使用する火力発電所で発電するより、1kWhあたり平均で年間0.66kg-CO₂(出所: 国立研究開発法人産業技術総合研究所)の二酸化炭素排出量を削減できる効果がある前提で算出しています。
- (*) 「上位3物件比率」は、各時点における本投資法人の保有する資産のうち価格ベース又はパネル出力の上位3物件に係る数値の合計額が、各時点における本投資法人の保有する資産の数値の合計額に占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (*) 有利子負債比率(LTV)は、以下の計算式により求めて記載しています。以下同じです。
有利子負債比率(LTV) = 各時点の有利子負債の合計額(※1) ÷ 各時点の総資産額(※2) × 100
- (※1) 2021年5月期末の有利子負債の合計額 = 27,150百万円
取得予定資産取得後の有利子負債の合計額 = 2021年5月期末の有利子負債の合計額27,150百万円 - 2021年6月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債減少見込額(期中弁済見込額)949百万円 + 2021年6月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額12,200百万円
- (※2) 2021年5月期末の総資産額 = 50,283百万円
取得予定資産取得後の総資産額 = 2021年5月期末の総資産額50,283百万円 - 2021年5月期の利益分配金755百万円 - 2021年5月期の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分に該当する出資の払戻し)額61百万円 - 2021年6月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債減少見込額(期中弁済見込額)949百万円 + 2021年6月1日から取得予定資産取得後までのエクイティ調達額(本募集による発行価額の総見込額 + 本第三者割当による発行価額の総見込額)8,572百万円 + 2021年6月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額12,200百万円
- 上記においては、本募集による発行価額の総額として8,164百万円、本第三者割当による発行価額の総額として408百万円を見込んでいます(2021年10月26日現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当による新投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。)。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額の総額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、実際の有利子負債比率(LTV)は上記の数値よりも高くなります。逆に実際の発行価額の総額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することとなり、実際の有利子負債比率(LTV)は上記の数値よりも低くなります。
- (*) 「東京・中部・関西電力管内における本投資法人の投資比率」は、価格ベースで記載しています。

11ページ

- (*) 土地の権利形態に関し、「LS千葉勝浦発電所」については、一部の太陽光発電設備が水路及び里道上に設置されており、かかる設置については、売主が勝浦市から占用許可を得ています。
- (*) 「発電出力」は、三井化学株式会社作成の「テクニカルレポート」の記載等に基づき、太陽光発電設備の太陽電池モジュール容量とシステム容量のいずれか小さい方の数値を記載しています。以下同じです。
- (*) 「稼働初年度想定設備利用率」は、発電所稼働初年度の、近傍気象官署における20年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P(パーセンタイル)50の数値として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、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。なお、「想定設備利用率」は、「年間発電量(kWh) ÷ (当該太陽光発電設備の定格容量(kW) × 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の定格容量は、当該設備に係る各太陽電池モジュールの最大出力にパネル設置枚数を乗じて算出した値です。以下同じです。

13ページ

- (*) 下の図は、株式会社タカラレーベン(以下「タカラレーベン」といいます。)による地域に貢献する開発に対して本投資法人が資金を提供し、タカラレーベンが本投資法人に対して地域に貢献する物件を供給するという関係を示しており、本投資法人の投資運用力及びタカラレーベンの開発力を通じて地域社会との共生を志向することのイメージ図です。なお、上記はあくまでイメージであり、本投資法人が今後もタカラレーベンから物件を取得することができることを保証するものではなく、また、タカラレーベンによる開発が地域社会に貢献することを保証するものでもありません。

注記(5/9)

14ページ

- (*) 「第3期取得資産」とは、本投資法人が第3期に取得した、「LS神栖崎発電所」をいいます。
- (*) 「第1回公募増資」とは、2017年6月1日に行った上場後第1回目の公募増資をいいます。
- (*) 「増設部分」とは、2017年10月2日、2017年10月12日、2017年11月16日及び2017年11月27日に追加取得した資産4件の増設部分をいいます。
- (*) 「第5期取得資産」とは、本投資法人が第5期に取得した、「LS桜川下泉発電所」、「LS福島矢祭発電所」及び「LS静岡御前崎発電所」をいいます。
- (*) 「第2回公募増資」とは、2018年6月1日に行った上場後第2回目の公募増資をいいます。
- (*) 「第8期取得資産」とは、本投資法人が第8期に取得した、「LS飯能美杉台発電所」をいいます。
- (*) 「第3回公募増資」とは、2019年12月2日に行った上場後第3回目の公募増資をいいます。
- (*) 「第4回公募増資」とは、2020年12月1日に行った上場後第4回目の公募増資をいいます。

15ページ

- (*) 「直近実績値平均」とは、本投資法人を除く各上場インフラファンドの、2021年11月9日現在で決算が終了している直近決算期における分配金に占める利益分配金の割合を単純平均したものです。
- (*) 各決算期の「期初予想」は、第2期(2016年11月期)は2016年6月2日、第3期(2017年5月期)は2017年1月20日、第4期(2017年11月期)は2017年5月10日、第5期(2018年5月期)は2017年11月28日、第6期(2018年11月期)、第7期(2019年5月期)及び第8期(2019年11月期)は2018年5月10日、第9期(2020年5月期)及び第10期(2020年11月期)は2019年11月6日に、第11期(2021年5月期)は2020年11月9日に、それぞれ開示した1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)の予想値を記載しています。
- (*) 第2期(2016年11月期)及び第3期(2017年5月期)の予想は、本投資法人が保有資産に関して賃借人から最低保証賃料のみを收受することを前提に算出されているため、実際の発電量が最低保証賃料の算定の基礎となるそれぞれの超過確率P(パーセンタイル)の発電量予測値を下回ったとしても、賃料収益の実績値が予想値より低くなることはありません。そのため、第2期(2016年11月期)及び第3期(2017年5月期)の1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)は、基本的に実績値が予想値以上となる構造にありました。これに対し、第4期(2017年11月期)以降の予想は、超過確率P(パーセンタイル)50の発電量予測値と同じ発電量が生じることを前提に算出されること、上場後に取得した保有資産(以下「上場後保有資産」といいます。以下同じです。)及び各取得予定資産の一部に係る発電設備等賃貸借契約に基づき賃借人から受領する最低保証賃料の算定の基礎となる超過確率P(パーセンタイル)は、超過確率P(パーセンタイル)75となっており、想定発電量に対応して最低保証賃料が支払われるわけではないため、実際の発電量が超過確率P(パーセンタイル)50の発電量予測値を下回った場合には、賃料収益の実績値が予想値より低くなります。このため、第4期(2017年11月期)以降の1口当たり分配金(利益超過分配金(注3)を含みます。)は、実績値が予想値以上となる保証はありません。なお、「発電量予測値(P50)」とは、超過確率P(パーセンタイル)50の数値(50%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。)としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量の予測値をいい、「発電量予測値(P75)」とは、超過確率P(パーセンタイル)75の数値(75%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。)としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量の予測値をいいます。以下同じです。
- (*) 「利益超過分配金」とは、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)をいいます。
- (*) 「予想実績差異」とは、各決算期における1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)の実績値から各決算期の期初予想値を控除し、各決算期の期初予想値で除した数値をいいます。また、「平均」とは、各期における予想実績差異を単純平均し、算出したものをいいます。

16ページ

- (*) 「ブリッジファンド」とは、将来的に本投資法人が資産を取得するために、一時的にその資産を保有するために組成されたファンドであり、本投資法人が当該資産の優先交渉権を取得することがあります。本投資法人は、物件取得のタイミング等を市場環境に応じて調整し、機動的な物件取得を実現するため、かかるブリッジファンドを活用した物件取得を行う場合があります。以下同じです。
- (*) 「SPC方式」とは、本投資法人又は信託受託者から賃借した特定の太陽光発電設備を用いた発電及び売電事業に特化した特別目的会社(以下「SPC」といいます。)が賃借人となる仕組みをいいます。SPC方式を利用する場合、賃借人となるSPCとは別に本投資法人が選定するオペレーター(*)が太陽光発電設備の運営・維持管理等に関する業務を行います。すべての取得予定資産についてSPC方式を利用し、タカラレーベンがオペレーターとなる予定です。以下同じです。
- (*) 「オペレーター」とは、運用資産の運営に関する事項を主導的に決定する者として株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程及び同施行規則に定める者をいいます。以下同じです。
- (*) SPCの株式又は社員持分等は、タカラレーベンの倒産によるSPCへの影響を軽減する目的で、その後タカラレーベン及びその関係者を社員又は役員としない一般社団法人等へ譲渡されることがあります。
- (*) SPC方式の場合、実際の売電収入が最低保証賃料額、SPCの公租公課その他のSPCが支出すべき支払に対して十分でないときは、通常SPCに余剰の支払原資はなく、これらの支払が滞る可能性があります。SPC方式を利用する取得予定資産については、タカラレーベンがSPCによる本投資法人に対する最低保証賃料額の支払債務を連帯保証するほか、SPCの公租公課や第三者に支払うべき費用に充てる資金が不足する場合にSPCに対し匿名組合出資その他の方法により必要資金の拠出を行う予定です。
- (*) 図はあくまでも物件の取得手法の一例であり、SPC方式又はブリッジファンドを活用しない物件についても信託受益権を取得する場合があります。

注記(6/9)

- 17ページ
 - (*) スポンサー開発済資産には、過去にスポンサーが開発し本投資法人以外の第三者に対して売却又は譲渡した物件を含みません。以下同じです。
 - (*) 本投資法人の保有資産及び取得予定資産を含みますが、それ以外について、2021年11月9日現在、本投資法人が既に取得し又は取得する予定の案件はなく、今後取得できる保証もありません。
 - (*) 「パイプライン」とは、本投資法人による資産取得の機会又は当該取得機会が付与される資産そのものをいいます。以下同じです。
- 19ページ
 - (*) RE100への加盟企業数は、2015年から2020年については各年3月末時点の数であり、2021年については10月末時点の数です。
- 20ページ
 - (*) 本投資法人は、2020年2月中から3月中にかけて、新型コロナウイルスの感染拡大が急速に進行し、市場における特に大きな混乱が生じた状況を「コロナショック」と呼称しています。以下同じです。
 - (*) 左の図において、下落率は、2020年2月20日における終値及び2020年3月31日の終値ベースの対象期間(2020年2月20日から同年3月31日までの期間をいいます。以下同じです。)の期初と期末の平均の投資口価格又は指数等の比較であり、最大下落率は、2020年2月20日における終値ベースの対象期間の期初と2020年2月20日から2020年3月31日までの期間における各営業日における終値ベースの最も下落した時点の平均の投資口価格又は指数等の比較です。上場インフラファンド、住宅系REIT、物流系REIT、オフィス系REIT、商業系REIT及びホテル系REITの平均の投資口価格とは、上場インフラファンド及び上場J-REITの各セクターの投資法人における2020年2月20日から2020年3月31日までの期間における各営業日の終値を2020年2月20日時点における時価総額で加重平均しています。上場インフラファンドは、2020年3月31日時点で上場している7銘柄を対象としており、「住宅系REIT」、「物流系REIT」、「オフィス系REIT」、「商業系REIT」及び「ホテル系REIT」は、2020年3月31日時点の保有資産に占める各用途物件の比率(取得価格(*)ベース)が75%以上の銘柄を抽出しています。なお、対象期間の期初を2020年2月20日終値ベースとしたのは、同日がジャパン・インフラファンド投資法人の上場日であり、上場インフラファンド市場に関するデータを示す上で当該時点以降の数値を用いるべきであると判断したためです。また、対象期間の期末を同年3月31日としたのは、同日が2019年度末日にあたるのととも、2020年3月中の投資口価格の変動が大きく、コロナショック時における市場経済の状況を示す上で終期とすることが相応しい時期だと考えたためです。以下同じです。
 - (*) 「取得価格」とは、各上場J-REITの開示資料の記載に基づく、各保有資産の売買代金をいいます。
- 21ページ
 - (*) 金融機関からのエクイティ投資の対象としての評価において「金融機関」とは、銀行・信託銀行(都市銀行、地方銀行、信託銀行)、生命保険会社、損害保険会社、その他金融機関(証券金融、信用組合、協同組合等)、証券会社を指し、金融機関が他の投資家のために信託口で保有している場合を含みます。
- 22ページ
 - (*) 「固定価格買取制度(FIT制度)」とは、再生可能エネルギー源(太陽光、風力、水力、地熱及びバイオマス(動植物に由来する有機物であってエネルギー源として利用することができるもの(原油、石油ガス、可燃性天然ガス及び石炭並びにこれらから製造される製品を除きます。))をいいます。以下同じです。))の各エネルギー源をいいます。以下同じです。))を利用して発電した電気を、経済産業大臣が定める固定の調達価格(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。))による4月1日施行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等の一部を改正する法律(平成28年法律第59号)(以下「平成28年再エネ特措法改正法」といいます。))による改正前の再エネ特措法を特に「旧再エネ特措法」といい、同改正後の再エネ特措法を特に「現行再エネ特措法」といいます。))第3条第1項に定める意味により、以下「買取価格」ともいいます。以下同じです。))で一定の調達期間(再エネ特措法第3条第1項に定める意味により、以下「買取期間」ともいいます。))、電気事業者(*)に買い取ることを義務づける制度をいいます。
 - (*) 「電気事業者」とは、再エネ特措法第2条第1項に規定する電気事業者をいい、旧再エネ特措法との関係では、小売電気事業者(電気事業法第2条第1項第3号に規定する小売電気事業者をいいます。以下同じです。))を指し、現行再エネ特措法との関係では、一般送配電事業者(電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者をいいます。以下同じです。))並びに特定送配電事業者(電気事業法第2条第1項第13号に規定する特定送配電事業者をいいます。また、一般送配電事業者と特定送配電事業者を併せて「送配電事業者」といいます。以下同じです。))を指します。以下同じです。
 - (*) 出力抑制に関して指定ルール(*)が適用される「LS長崎諫早発電所」、「LS福島鏡石1発電所」、「LS福島鏡石2発電所」、「LS宮城松島発電所」及び「LS宮城大郷2発電所」については、出力抑制が実施された場合、最低保証賃料が無補償出力抑制調整額だけ減額されます。以下同じです。
 - (*) 「指定ルール」又は「無制限・無補償ルール」とは、上記のような期間の上限なく無制限に無補償で出力の抑制が求められ得る場合をいいます。なお、指定ルールは、2021年3月31日までににおいて、指定電気事業者がその接続申込量が接続可能量を超過した場合にのみ採用することができたルールをいいます(2021年4月1日施行の改正前の再エネ特措法施行規則第14条第1項第11号)。

注記(7/9)

22ページ

- (*) 賃借人がSPCである場合、最低保証賃料は、適用される超過確率P(パーセントイル)の発電量予測値を基準として算定された想定売電金額の100%相当額からSPCに課される事業税相当額や住民税の均等割額が控除された後の金額となり、実績連動賃料は、実際の発電量に基づく売電金額が上記想定売電金額の100%相当額よりも大きい場合に当該差額部分の50%の金額となります。なお、実際の売電収入が最低保証賃料額等、SPCの公租公課その他のSPCが支出すべき支払に対して十分でないときは、通常SPCに余剰の支払原資はなく、これらの支払が滞る可能性があります。
- (*) 「LS静岡御前崎発電所」及び「LS三重四日市発電所」については、賃借人兼発電事業者であるタカラレーベンとUPDATER間で特定卸供給関連契約を締結し、「LS千葉山武東・西発電所」については、賃借人兼発電事業者であるレーベンソーラー千葉山武合同会社とUPDATERの間で特定卸供給関連契約を締結しており、賃料形態は、(A)最低保証賃料と(B)実績連動賃料の合計に、同契約に基づき賃借人兼発電事業者がUPDATERより受領する約定プレミアム料金等(*)の50%を加えた合計となります。
- (*) 「約定プレミアム料金等」とは、「LS静岡御前崎発電所」、「LS三重四日市発電所」及び「LS千葉山武東・西発電所」の発電設備を用いて発電され、一般送配電事業者である中部電力パワーグリッド株式会社(以下「中部電力PG」といいます。)又は東京電力パワーグリッド株式会社(以下「東京電力PG」といいます。)を通じてUPDATERに特定卸供給され、UPDATERの需要家である消費者に販売された電力量に、約定プレミアム単価(円/kWh)を乗じた金額(1円未満の端数は切り捨て)(以下「約定プレミアム料金」といいます。)に約定プレミアム料金に対する消費税及び地方消費税相当額を加算した金額をいいます。ただし、再エネ特措法第29条第2号で定める回避可能費用(回避可能費用とは、電気事業者が特定契約に基づき調達する再生可能エネルギー電気を使用した量に相当する量の電気を自ら発電し、又は調達するとしたならばその発電又は調達に要することとなる費用の額として経済産業省令で定める方法により算定した額であり、当該金額はFIT制度の下で電気事業者が費用負担調整機関(地域毎に再生可能エネルギーの導入状況が異なる中で、地域間の負担の公平性を保つために、地域間調整(再生可能エネルギー賦課金単価の全国一律化)を行う機関をいいます。以下同じです。)から交付を受ける再生可能エネルギー電気の買取費用から控除されます。)(*)の算定が変更されたときは、UPDATERは約定プレミアム単価を、「LS静岡御前崎発電所」及び「LS三重四日市発電所」についてはタカラレーベンと、「LS千葉山武東・西発電所」についてはレーベンソーラー千葉山武と、協議の上、変更できます。また、約定プレミアム料金等は、初年度(又は契約延長時)をもって廃止又は変更されることがあります。
- (*) 太陽光発電設備について接続電気事業者(発電事業者と接続契約(*)を締結する電気事業者をいいます。以下同じです。)から出力の抑制が求められ、出力抑制に係る出力抑制補償金が接続電気事業者から支払われる場合、売電金額の計算にあたっては当該補償金の額を加算します。また、賃借人が被保険者として受領する利益保険の保険金の金額も、売電金額の計算にあたって加算されます。ただし、利益保険は、特約がない限り、出力の抑制による収入の減少を補償の対象とするものではありません。
- (*) 「接続契約」とは、再生可能エネルギー発電設備と接続電気事業者が維持し、及び運用する電線路とを電氣的に接続すること及びその条件を定める契約をいいます。なお、契約締結当初の接続電気事業者である電力会社の分社化により、接続契約上の地位及び権利義務の一部又は全部が特定契約上の地位及び権利義務とともに買取電気事業者(発電事業者から電気を買い取る電気事業者をいいます。以下同じです。)である当該電力会社の子会社に承継されている場合があります。この場合でも、発電事業者は、一般送配電事業者が定める託送供給等約款における発電者に関する事項(給電指令(出力抑制)の実施、託送供給等に伴う協力、発電場所の立ち入り等)について遵守する必要があります。以下同じです。

24ページ

- (*) 2021年3月31日まで、関東地方、中部地方及び関西地方を中心とした地域をそれぞれ管轄する東京電力PG、中部電力PG及び関西電力送配電株式会社は、いずれも期間の上限なく無制限に無補償で出力の抑制を求めることが可能な、指定電気事業者に指定されていませんでした。
- (*) 「関東地方」とは、茨城県、神奈川県、群馬県、埼玉県、栃木県、千葉県及び東京都をいいます。
- (*) 「中部地方」とは、新潟県、山梨県、静岡県、愛知県、長野県、岐阜県及び三重県をいいます。
- (*) 「関西地方」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。
- (*) 「東北地方」とは、青森県、秋田県、岩手県、福島県、宮城県及び山形県をいいます。
- (*) 「九州地方」とは、大分県、鹿児島県、熊本県、佐賀県、長崎県、福岡県及び宮崎県をいいます。
- (*) 「中国地方」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県をいいます。

25ページ

- (*) 「特高案件」とは、特別高圧案件の略称であり、電気設備に関する技術基準を定める省令(平成9年通商産業省令第52号。その後の改正を含みます。)において7,000ボルトを超える電圧の種別を扱う資産を意味します。以下同じです。

26ページ

- (*) 「固定化比率」とは、対象となる借入れのうち固定金利による借入れ(金利スワップにより金利を固定化した借入れを含みます。)について、各時点における(想定)残存元本金額の占める割合をいいます。
- (*) 「借入余力」とは、当該時点においてLTVを60%(*)まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関等からの借入れ及び投資法人債の発行等によって追加的に調達できる負債性資金の金額をいいます。以下同じです。
- (*) 本投資法人は、2021年11月9日現在、LTVの60%を上限とするデット戦略を採用しています。

注記(8/9)

- 27ページ

 - (*) 「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。
 - (*) 2021年11月9日現在における借入予定額であり、最終的な借入金額は、本募集による手取金額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。
 - (*) 「基準金利」は、貸付実行日又は各利払日の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORをいいます。なお、かかる利率が0%を下回る場合は、0%とします。
 - (*) 2022年5月31日を初回として、以降毎年11月及び5月の各末日(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)に元本の一部(借入れの総額を34で除して得られる金額)を返済し、残元本を最終返済期日に一括して返済します。
 - (*) 当該借入れには、借入れの条件として、本投資法人の各決算日を基準として、本投資法人の負債比率(D/E比率)や元利金支払能力を判定する指標(DSCR)を維持する財務制限条項が設けられ又は設けられる見込みであり、この制限に違反した場合等には、担保設定を求められる等の可能性があります。
 - (*) 新規借入れについては、2021年11月9日現在、上記各金融機関から「協調融資団の組成及び融資の意向について」と題する書面の提出を受けていますが、実際に借入れが行われることが保証されているものではなく、また、実際の借入総額も変更されることがあります。

- 28ページ

 - (*) 「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月単位で切り捨てて記載しています。以下同じです。

- 31ページ

 - (*) グリーンボンド原則において、「セカンド・パーティ・オピニオン」とは専門性を有する第三者機関がグリーンボンド原則等との適合性に関する意見を表明すること、「検証」とは外部評価機関が環境基準等に関連する一定の基準(発行体が作成した内部基準も含みます。)との適合性を保証又は証明すること、「認証」とは認定された第三者機関等が一般的に認知された外部のグリーン評価基準への適合性を確認し認証を付与すること、「格付」とは専門性を有する調査機関や格付機関等の第三者機関が確立された格付手法を基に評価又は査定すること、をそれぞれいうものとされており。

- 33ページ

 - (*) PRI署名機関数は、2021年については10月6日時点の情報です。

- 34ページ

 - (*) 各数値は以下の前提で算出しています。以下の前提には、概算値や見込額が用いられているため、各数値は、目安としての意味しか有しません。また、これらの数値はパネル出力を基準に算出したものです。実際の発電出力は、太陽光発電設備の太陽光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になるため、パネル出力よりも小さくなる可能性があり、その結果として実際の化石燃料火力発電所対比CO2年間削減量及び世帯数換算年間発電量は上記数値より小さくなる可能性があります。1MWのメガソーラーで概ね年間100万kWhの発電量が見込めます。
 - (*) 化石燃料火力発電所対比CO2年間削減量は、本投資法人が取得予定資産をすべて取得した場合におけるポートフォリオ全体の想定年間発電量について、太陽光で発電することにより、化石燃料を使用する火力発電所で発電するより、1kWh当たり平均で年間0.66kg-CO₂(国立研究開発法人産業技術総合研究所)の二酸化炭素排出量を削減できる効果がある前提で算出しています。
 - (*) 本投資法人が取得予定資産をすべて取得した場合におけるポートフォリオ全体の想定年間発電量を、2015年度の一世帯当たりの1か月当たりの平均電力消費量247.8kWh(出所:電気事業連合会「原子力・エネルギー図面集」)で換算することにより算出しています。

- 36ページ

 - (*) 「タカラレーベングループ」とは、タカラレーベン及びその子会社をいいます。以下同じです。

- 37ページ

 - (*) 2021年11月9日時点でタカラレーベンは本投資法人の投資口19,686口を保有し、株式会社レーベンコミュニティは本投資法人の投資口809口を保有しています。
 - (*) タカラレーベングループによる本募集後の保有投資口数は、本投資口が株式会社レーベンコミュニティに上限口数である866口が販売されたと仮定した場合の数値です。

注記(9/9)

- 39ページ
 - (*) 「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。以下同じです。
- 40ページ
 - (*) 「スポンサーサポート契約」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間の2015年12月15日付スポンサーサポート契約(その後の変更を含みます。)をいいます。
- 41ページ
 - (*) 「エネルギー起源CO2排出量」とは、電力の使用や、化石燃料の燃焼のように、エネルギー消費に伴って排出された二酸化炭素(CO2)をいいます。そのうち、電力の使用に伴って排出された量を、「エネルギー起源CO2排出量(電力分)」といいます。
 - (*) 「非エネルギー起源CO2排出量」とは、エネルギー消費によらずに排出された二酸化炭素(CO2)をいいます。
 - (*) 「導入」とは、固定価格買取制度の下で買取が開始された状態をいいます。
 - (*) 2030年度における太陽光発電設備の導入見込み量(政策対応強化ケース)については、①現時点導入量(55.8GW)、②FIT既認定未稼働の稼働(18.0GW)、及び③新規認定分の稼働(政策強化)(26.2GW)の合計を記載しています。なお、政策対応強化ケースの具体的な政策として、「(1)改正温対法によるポジティブゾーニング(再エネ促進区域を指定して積極的な案件形成を行う取組)や自治体の計画策定に対する支援[環境省](4.1GW)、(2)温対法に基づく政府実行計画等に基づき、公共部門を率先して実行[環境省](6.0GW)、(3)空港の再エネ拠点化の推進[国交省](2.3GW)」が挙げられています。
 - (*) 2030年度における太陽光発電設備の導入見込み量(政策対応強化ケース)については、現行政策努力継続ケースでは、見込み量が87.6GWとされており、政策対応強化ケースより12.4GW低い水準となっています。
- 42ページ
 - (*) 左のグラフにおいて、年表記は、買取価格は毎年4月から翌年3月までの年度を、システム費用は、暦年をそれぞれ表しています。ただし、2015年の数値は、2015年7月1日以降の調達価格を表しています。ただし、2015年4月1日から2015年6月30日までの期間の調達価格は29円です。
 - (*) システム費用(モジュール、パワーコンディショナー、架台及び工事費を含みます。以下同じです。)=10kW以上の太陽光発電設備全体の平均値です。
 - (*) 発電出力2,000kW以上の太陽光発電設備は、2017年度より平成28年再エネ特措法改正法により新たに導入された入札制度の対象となります(平成29年経済産業省告示第37号)。
 - (*) 2019年上期及び下期の買取価格は、加重平均落札価格の値を使用しています。
- 44ページ
 - (*) 「優先給電ルール」とは、電気の需要と供給のバランスを一致させるために需要の変動等に応じて実施する、稼働中の発電機の出力抑制、揚水式発電機の揚水運転、連系線を活用した他の一般送配電事業者のエリアへの送電等の対応策の順位や条件に関するルールをいい、電力広域的運営推進機関の「送配電等業務指針」に定められています。以下同じです。
 - (*) 「グループ制御」とは、同一の出力抑制ルール内の公平性確保の観点から、出力抑制ルールの分類毎にグループ分けを行った上で、年度単位で出力抑制の機会が均等となるように順番に出力抑制を実施することをいい、経済産業省資源エネルギー庁省エネルギー・新エネルギー部「出力制御の公平性の確保に係る指針」(2017年3月策定、2021年4月改定)において、その考え方が示されています。同指針では、年度単位の出力抑制にあたっては、例えば、年度が更新される毎に、グループAを最初に出力抑制した場合には長期的観点から見れば、グループAに出力抑制の機会が集中するため、長期的な視点からも出力抑制の機会が均等となるように配慮する必要があるとされています。以下同じです。
 - (*) 出力抑制実施日数は、九州本土における出力抑制の日数です。
 - (*) 「LS霧島国分発電所」のポートフォリオ全体の第11期の想定発電量に対する第11期中の逸失発電量の比率は、以下の計算式により算出しています。

$$(2021年5月期(第11期)中出力抑制が実施された8日間における「LS霧島国分発電所」の発電量予測値(P50)) \div (2021年5月期(第11期)の本投資法人の全保有資産の発電量予測値(P50)の合計値)$$
 - (*) 「LS長崎諫早発電所」のポートフォリオ全体の第11期の想定発電量に対する第11期中の逸失発電量の比率は、以下の計算式により算出しています。

$$(2021年5月期(第11期)中出力抑制が実施された33日間における「LS長崎諫早発電所」の発電量予測値(P50) \times 抑制率(*) \div (2021年5月期(第11期)の本投資法人の全保有資産の発電量予測値(P50)の合計値)$$
 - (*) 「LS長崎諫早発電所」においては、出力抑制を受ける期間中、発電出力全体に対して出力抑制を受けるのではなく、発電出力のうち一定の割合が出力抑制の対象となります。本投資法人は、かかる割合を「抑制率」と呼称しています。