

2021年11月12日

各位

インフラファンド発行者名
 ジャパン・インフラファンド投資法人
 代表者名 執行役員 川上 宏
(コード番号 9287)

管理会社名
 ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 川上 宏
 問合せ先 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 朝谷 健民
 TEL:03-6264-8524

国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ

ジャパン・インフラファンド投資法人（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ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社（以下「本管理会社」又は「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記に記載の11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	所在地（注1）	取得予定価格 （百万円）	取得先
S-26	北海道小樽太陽光発電所	北海道小樽市	580	ジャパンインフラ1号合同会社 （発電設備等） ブルーエナジーフィールドズ合同会社（土地）
S-27	和歌山橋本太陽光発電所	和歌山県橋本市	960	橋本ソーラー発電所株式会社
S-28	茨城常陸大宮太陽光発電所	茨城県常陸大宮市	596	みずほ丸紅リース株式会社
S-29	福島伊達太陽光発電所	福島県伊達市	460	ジャパンインフラ8号合同会社 （発電設備等） ブルーエナジーフィールドズ合同会社（土地）
S-30	宮城仙台平沢1号・2号太陽光発電所	宮城県仙台市	1,760	ジャパンインフラ8号合同会社
S-31	山口下関太陽光発電所	山口県下関市	810	ジャパンインフラ4号合同会社 （発電設備等） ブルーエナジーフィールドズ合同会社（土地）
S-32	福岡田川太陽光発電所	福岡県田川郡	4,335	ジャパンインフラ7号合同会社 （発電設備等に係る信託受益権等） ブルーエナジーフィールドズ合同会社（信託受益権（土地））
S-33	鹿児島日置太陽光発電所	鹿児島県日置市	458	ジャパンインフラ10号合同会社
S-34	福岡上山田太陽光発電所	福岡県嘉麻市	730	ジャパンインフラ10号合同会社
S-35	鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所	鹿児島県薩摩郡	826	ジャパンインフラ12号合同会社
S-36	宮崎国富太陽光発電所	宮崎県東諸県郡	610	ジャパンインフラ12号合同会社
合計		—	12,125	—

（注1）「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。

(注2) 宮城仙台平沢1号・2号太陽光発電所及び鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所については、個別に設備認定を取得した複数の発電所から構成されていますが、各発電所が、共通の所有者の所有する隣接又は近隣の土地に設置されていること及び運転開始時期が近接していることに鑑み、一体として取り扱うこととし、それぞれ一つの物件として記載しています。以下同じです。

- (1) 売買契約締結日 : 2021年11月12日
- (2) 取得予定日 : 2021年12月3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) 当該新投資口の発行については、本日付で公表の「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」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、また、本投資法人のグリーンエクイティ・フレームワークに定める適格基準を満たす再生可能エネルギー発電設備等及び再生可能エネルギー発電設備等を信託財産とする信託受益権です。取得予定資産の取得により、本投資法人のポートフォリオは36物件、31,740百万円(取得(予定)価格ベース)と資産規模の拡大が図られ、またポートフォリオ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及び本投資法人の収益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。

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。）。個別物件表で用いられる用語の意味は、以下のとおりです。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2021年8月31日時点の状況を記載しています。

(イ) 「取得予定価格」について

「取得予定価格」は、各資産の売買契約に定める売買金額（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。

・ 「特定供給者」、「買取電気事業者」、「買取価格」及び「受給期間満了日」は、各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特定契約の内容を記載しています。なお、「買取価格」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1 kWh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、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。

・ 「面積」は、原則として、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

・ 「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本投資法人（信託受益権の場合には信託受託者）が保有する予定の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認定を受けた日を記載しています。なお、山口下関太陽光発電所以外の各取得予定資産については、いずれも2017年4月1日付で改正再エネ特措法第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。

・ 「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（但し、試運転を除きます。）を開始し、当該時点の特定契約に基づき最初に再生可能エネルギー電気の供給を開始した日を記載しています。

・ 「残存調達期間」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備について、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それぞれ記載しています。

・ 「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。

・ 「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（但し、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。

・ 「パネルの種類」は、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社又は三井化学株式会社作成の「テクニカルレポート」（以下「テクニカルレポート」といいます。）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電池モジュールの発電素子を記載しています。

・ 「パネル出力」は、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電池モジュールの最大出力を記載しています。

・ 「パネル設置数」は、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電池モジュールの設置枚数を記載しています。

・ 「パネルメーカー」は、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

電設備における太陽電池モジュールのメーカーを記載しています。

- ・ 「パワーコン供給者」は、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、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電池モジュール容量と PCS 容量のいずれか小さい方の数値を記載しています。
- ・ 「想定年間発電電力量」は、発電所稼働初年度、10 年度及び 20 年度の、近傍気象官署における 20 年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率 P（パーセンタイル）50 の数値として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発電電力量を記載しています。
- ・ 「想定設備利用率」は、発電所稼働初年度、10 年度及び 20 年度の、近傍気象官署における 20 年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率 P（パーセンタイル）50 の数値として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。
- ・ 「架台基礎構造」は、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モジュール架台基礎構造を記載しています。
- ・ 「権利形態」は、本投資法人（信託受益権の場合には信託受託者）が保有する予定の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それぞれ記載しています。

(ト) 「O&M 業者」について

「O&M 業者」は、各取得予定資産について、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それぞれ記載しています。

(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、2021 年 8 月 31 日時点の情報をもとに、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、各取得予定資産について、本投資法人による取得後に本投資法人が締結予定の発電設備等賃貸借契約の内容等をそれぞれ記載しています。
- ・ 「賃借人」、「賃貸借期間」、「賃料」、「敷金・保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」、「違約金」及び「契約更改の方法」は、各取得予定資産について取得予定日において効力を有する予定の発電設備等賃貸借契約の内容を記載しています。なお、「基本賃料」は、当該発電設備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 期毎（1 期目については、賃貸開始日から、賃貸開始日後最初に到来する本投資法人の決算日までの期間）に合計した各期毎の合計額を記載しています。

(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、投信法等の諸法令、投信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主要な内容を記載しています。「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、2039 年 12 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資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また、評価機関による評価の位置付け及び責任は以下のとおりです。

- ・ 評価の前提となる情報及び資料については、本資産運用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・完全性について独自の検証は行っておりません。
- ・ 評価機関は評価対象の資産及び負債（オフバランス取引に基づくものを含みます。）に関して独自の評価、査定は行っておりません。
- ・ 評価機関は、本資産運用会社と合意したアプローチに基づき、分析前提について種々の単純化、仮定を施した上で本分析を実施しています。したがって、評価機関の実施する分析は、評価対象の価値に関する意見表明業務ではなく、提供を受けた限定的な情報をもとに、評価対象の価値に関する参考情報を提供するものです。評価機関は評価額について何ら保証するものではありません。
- ・ 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。

(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、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所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主要な内容を記載しています。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株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

(ロ) 「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

「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」は、本投資法人が、東京証券取引所の有価証券上場規程に基づき、三井化学株式会社に委託し作成された各取得予定資産の収益性に係る意見書の主要な内容を記載しています。当該各意見書は、一定時点における作成者の判断と意見に留まり、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。

当該意見書の作成を行った三井化学株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

なお、福島伊達太陽光発電所及び福岡田川太陽光発電所以外の物件については、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。

(ハ) 「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、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」及び株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所作成の「不動産鑑定評価書」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各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。

(ニ) 「過年度の発電状況」について

「過年度の発電状況」は、各取得予定資産の現所有者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。「実績売電量」は、買取電気事業者が発行する「購入電力量のお知らせ」等の明細に記載された購入電力量に基づき、当該月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量及び当該月の翌月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量の合計額を記載しています。なお、かかる売電量の算出方法は、各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) 個別物件表

S-26	北海道小樽太陽光発電所		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・不動産					
取得予定日	2021年12月3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	580百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIFソーラーエナジー合同会社		
発電所の評価額 (価格時点)	560百万円～672百万円 (2021年8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)	64百万円 (2021年8月31日)		買取価格	24円/kWh		
			受給期間満了日	受給開始日から起算して 235月経過後最初の検針日 の前日		
所在地	北海道小樽市春香町					
土地	地番	191番1 他2筆	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	2,955.50kW	
	面積	69,398.00㎡(注1)		パネル設置数	9,534枚	
	権利形態	所有権及び地役権(注2)		パネルメーカー	株式会社Loop	
設備	認定日	2015年10月9日		パワコン供給者	株式会社日立製作所	
	供給開始日	2020年8月12日		EPC業者	株式会社Loop	
	残存調達期間	18年3ヶ月		発電出力	1,980.00kW	
	調達期間満了日	2040年3月31日		想定年間 発電電力量	初年度	2,534MWh
	調達価格	24円/kWh			10年度	2,407MWh
					20年度	2,280MWh
		想定設備利 用率	初年度	9.79%		
			10年度	9.30%		
			20年度	8.81%		
		架台基礎構造	杭基礎			
		権利形態	所有権			
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社シーエナジー			
担保設定の有無	無					
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。					
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 					
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 当該面積には地役権が設定された用地の面積は含んでおりません。

(注2) 発電設備（附属する設備を含む。）の設置・撤去作業及び維持管理のための通行並びに当該設備の運搬等を目的として、本物件の土地の一部を要役地、公道までの通行のために通過する必要のある土地のうち、地役権設定者が所有する土地を承役地とする地役権が設定されております。

賃貸借の概要													
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社												
賃貸借期間	2021年12月3日から2040年3月31日まで												
賃料	<p>本件発電設備の賃料は、基本賃料及び変動賃料を合わせた金額とし、基本賃料及び変動賃料については、以下に定める計算方法に従って計算期間又は計算期間（基本賃料）（以下に定義します。）毎に算出した金額とします。本契約において、計算期間とは、毎年6月1日から11月末日までの期間及び12月1日から翌年5月末日までの半年間の期間としますが、基本賃料の算定との関係においては、毎月1日から当月末日までを計算上の期間（以下「計算期間（基本賃料）」といいます。）とします。但し、最初の計算期間は、本件発電設備の賃貸借期間の初日から、直後に到来する計算期間の末日までとし、最初の計算期間（基本賃料）は、本件発電設備の賃貸借期間の初日から、直後に到来する計算期間（基本賃料）の末日までとします。</p> <p>基本賃料</p> <p>各計算期間（基本賃料）において支払われる基本賃料は、当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%相当額から想定必要経費（発電事業を運営するに当たり賃借人が支払義務を負う下記の諸経費の月次の相当額として、賃借人及び本投資法人の間で合意された金額をいいます。以下同じ。）として下記表中に記載された当該計算期間（基本賃料）に係る金額を控除した金額とします。</p> <p><賃借人の運営に係る必要経費></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額（月額、税抜）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法人税、法人事業税、法人住民税、その他各種税金（印紙税、消費税、源泉所得税等）</td> <td>法人事業税相当額：当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×1.365% 上記以外の各種税金相当額：25,000円</td> </tr> <tr> <td>オペレーター固定報酬</td> <td>当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×0.5%</td> </tr> <tr> <td>オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに対して負担する、公的機関に対する支払に係る費用、見学者への対応に係る費用その他これらに類する全ての費用</td> <td>20,000円</td> </tr> <tr> <td>賃借人事務管理報酬</td> <td>20,000円</td> </tr> <tr> <td>その他、賃貸人と協議の上、支払に合意した費用</td> <td>賃貸人と合意した金額</td> </tr> </tbody> </table> <p>「予想売電収入」とは、(i) 受給期間中においては、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「テクニカルレポート」に記載された本件発電設備についての発電電力量に、本件発電設備に係る特定契約に定める買取価格を乗じた額を、(ii) 受給期間満了後においては、同発電電力量に、賃借人及び賃借人が一般社団法人日本卸電力取引所等の市場における取引単価の推移等を参考に協議の上合意した単価を乗じた額を、それぞれ意味します。賃貸人及び賃借人は、当該単価を6ヶ月毎に協議の上見直すことができるものとします。</p> <p>1. 各計算期間の変動賃料（X）は、以下の算定式により算出される金額とします。</p> <p>(1) 当該計算期間の実績売電収入の合計額（x）が予想売電収入の合計額（y）の70%以下の場合 $X=0$</p> <p>(2) 当該計算期間の実績売電収入の合計額（x）が予想売電収入の合計額（y）の70%より多く、100%以下の場合 $X = (x - y \times 0.7) (1 - z) - a$ 上記において「X」は、各計算期間の変動賃料とし、「x」は、当該計算期間の実績売電収入の合計額とし、「y」は、当該計算期間の予想売電収入の合計額、「z」は、オペレーター変動報酬の料率、「a」は、当該計算期間の実績連動必要経費の合計額（上記「基本賃料」にて想定必要経費の内容として掲げた各諸経費の当該計算期間における実費の合計額から、当該計算期間に係る想定必要経費の合計額を減じた値をいい、当該計算期間に係る想定必要経費の合計額がかかる各諸経費の当該計算期間における実費の合計額を上回る場合には、負の値となります。以下同じ。）とします。</p> <p>(3) 当該計算期間の実績売電収入の合計額（x）が予想売電収入の合計額（y）の100%より多い場合</p>	項目	金額（月額、税抜）	法人税、法人事業税、法人住民税、その他各種税金（印紙税、消費税、源泉所得税等）	法人事業税相当額：当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×1.365% 上記以外の各種税金相当額：25,000円	オペレーター固定報酬	当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×0.5%	オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに対して負担する、公的機関に対する支払に係る費用、見学者への対応に係る費用その他これらに類する全ての費用	20,000円	賃借人事務管理報酬	20,000円	その他、賃貸人と協議の上、支払に合意した費用	賃貸人と合意した金額
項目	金額（月額、税抜）												
法人税、法人事業税、法人住民税、その他各種税金（印紙税、消費税、源泉所得税等）	法人事業税相当額：当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×1.365% 上記以外の各種税金相当額：25,000円												
オペレーター固定報酬	当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×0.5%												
オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに対して負担する、公的機関に対する支払に係る費用、見学者への対応に係る費用その他これらに類する全ての費用	20,000円												
賃借人事務管理報酬	20,000円												
その他、賃貸人と協議の上、支払に合意した費用	賃貸人と合意した金額												

	$X = ((x-y) \times 0.5 + y \times 0.3) - ((x-y \times 0.7) \times z) - a$ <p>上記において「X」は、各計算期間の変動賃料とし、「x」は、当該計算期間の実績売電収入の合計額とし、「y」は、当該計算期間の予想売電収入の合計額、「z」は、オペレーター変動報酬料率、「a」は、当該計算期間の実績連動必要経費の合計額とします。</p> <p>2. 上記変動賃料の計算において、各計算期間の「実績売電収入」とは、当該計算期間の各検針日に計量された電力量のうち日割にて計算した当該計算期間の電力量及び当該計算期間の末日が属する暦月の翌月の検針日に計量された電力量のうち日割にて計算した当該計算期間の電力量の合計額に基づく料金に、以下の金額の合計額を加算したものをいいます。但し、以下の金額が発生する原因となった出力抑制又は保険事故（以下「補償対象事象」といいます。）により、本件発電設備に係る発電電力量が減少し、これを原因として当該計算期間に係る本支払日（変動賃料）より前に到来したいずれかの本支払日（基本賃料）において、積立金留保口座から支出が行われている場合（以下かかる支出額を「本件支出額」といいます。）には、当該補償対象事象に係る出力抑制補償金又は利益保険金の支払いを賃借人が受けた日に、賃借人はメイン口座から積立金留保口座に本件支出額を送金するものとし、その残余の額のみを変動賃料の計算における実績売電収入に加算するものとします。</p> <p>(1) 当該計算期間に行われた出力抑制に係る出力抑制補償金の金額 (2) 賃借人を被保険者とする利益保険に基づき、当該太陽光発電設備（附属設備及び関連設備を含みます。）に係る当該計算期間の喪失利益及び収益防止費用として賃借人が受領する保険金の金額（賃借人がかかる保険金請求権上に設定した担保権に係る担保権者又は転担保権者の受領する金額を含みます。）</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	期間満了日の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が、相手方に対して、本件発電設備の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人及び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には再契約を締結するものとします。				
賃料改定について	該当事項はありません。なお、インフレーションが生じ、賃料の実質的な価値が低下した場合、賃借人は、賃貸人の要請に従い、売電先の変更又は追加に向けた検討を行うものとし、検討の結果、売電先が変更された場合は、新たな売電先への販売価格を踏まえ、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。				
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間の開始日から10年間（以下「解約禁止期間」といいます。）は本契約の解約ができないものとします。解約禁止期間満了後、期間満了日までの期間については、賃貸人は、賃借人に対して解約希望日の3ヶ月前までに書面で通知することにより、本契約を、いつでも解約することができるものとします。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	15, 085	25, 413	15, 092	25, 283	15, 014
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	25, 154	14, 936	25, 025	14, 858	24, 895
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	14, 781	24, 766	14, 703	24, 636	14, 625
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	24, 507	14, 547	24, 377	14, 470	24, 248

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	北海道小樽太陽光発電所	
評価価値	560百万円～672百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	560百万円 ～672百万円	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、類似法人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2.0～4.5%。非課税期間については2.2～4.5%
マーケット・アプローチ		
評価価値	527百万円 ～792百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	北海道小樽太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	64百万円	
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	527百万円	-
割引率	3.4%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	627百万円	-
土地積算価格比	12.1%	-
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	-	

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む）	-
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む）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

本物件の特徴												
<p>■物件特性</p> <p><立地> JR函館本線「銭函」駅の西方約7.5km（道路距離、以下同様）、バス停「張碓」の南東方約3.5kmに所在します。</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>発電所の近傍に位置する気象観測所</td> <td>小樽</td> </tr> <tr> <td>気象データベース（METPV-11）で使用した地点名</td> <td>小樽</td> </tr> <tr> <td>日射量の経年変動に使用した気象観測所</td> <td>小樽</td> </tr> <tr> <td>積雪深に使用した気象観測所</td> <td>小樽</td> </tr> </table> <p>② 日照時間 近傍の気象観測所における平均年間日照時間は約1,600時間であり、県庁所在地の全国平均（約1,896.5時間）に比べ日照時間の短い地域であるといえます。</p> <p>③ 風速 小樽における直近30年の日最大風速は20.5m/s、日最大瞬間風速は44.2m/sです。</p> <p>④ 積雪深 小樽の最深積雪の平年値は約118.3cm、最深積雪記録は約172cmです。</p> <p>⑤ 落雷 当該地点における落雷頻度は、落雷回数が501～1,500回、落雷日数が41～80日であり、落雷リスクは比較的低い地域であるといえます。</p>					発電所の近傍に位置する気象観測所	小樽	気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	小樽	日射量の経年変動に使用した気象観測所	小樽	積雪深に使用した気象観測所	小樽
発電所の近傍に位置する気象観測所	小樽											
気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	小樽											
日射量の経年変動に使用した気象観測所	小樽											
積雪深に使用した気象観測所	小樽											
過年度の発電状況												
対象期間	自 2020年10月31日											
	至 2021年 9月30日											
実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年 1月分								
	238,416kWh	107,880kWh	56,947kWh	39,617kWh								
	2021年 2月分	2021年 3月分	2021年 4月分	2021年 5月分								
	106,634kWh	234,490kWh	337,294kWh	309,175kWh								
	2021年 6月分	2021年 7月分	2021年 8月分	2021年 9月分								
	399,979kWh	407,134kWh	310,013kWh	308,035kWh								

S-27	和歌山橋本太陽光発電所	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・不動産				
取得予定日	2021年12月3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	960百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIFソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)	862百万円～1,013百万円 (2021年8月31日)		買取電気事業者	関西電力株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	46百万円 (2021年8月31日)		買取価格	40円/kWh	
			受給期間満了日	受給開始日以降、最初の検針日が属する月から起算して240日目経過後の最初の検針日の前日	
所在地	和歌山県橋本市小峰台二丁目				
土地	地番	8番2他2筆	設備	パネルの種類	多結晶
	用途地域	準住居地域(北側部分) 準工業地域(南側部分)		パネル出力	2,473.27kW
	面積	24,284.21㎡		パネル設置数	10,095枚
	権利形態	賃借権(注)		パネルメーカー	General Energy Solutions Inc.
設備	認定日	2012年12月27日	パワコン供給者	株式会社ダイヘン	
	供給開始日	2017年4月3日	EPC業者	自然エネルギーシステム株式会社	
	残存調達期間	15年3ヶ月	発電出力	1,990.00kW	
	調達期間満了日	2037年4月2日	想定年間 発電電力量	初年度	2,606MWh
	調達価格	40円/kWh		10年度	2,468MWh
				20年度	2,233MWh
			想定設備利 用率	初年度	12.03%
		10年度		11.39%	
		20年度		10.31%	
		架台基礎構造	杭基礎		
		権利形態	所有権		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社シーエナジー		
担保設定の有無	無				
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> 発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項	本物件の土地の所有者は橋本市であり、本投資法人の土地利用権(賃借権)は登記がなされていません。また、土地賃貸借契約において、賃借権を第三者に譲渡等する場合、賃貸人である土地所有者の承諾を得ることが必要とされています。				

(注) 本物件の土地については、土地所有者を賃貸人、本投資法人を賃借人とする賃借権が設定されています。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：橋本市

賃借人：本投資法人

契約期間：2021年12月3日から2037年10月末日まで

賃料：年121万4,210円

敷金・保証金：契約保証金242万8,420円、原状回復義務履行保証金7,000万円。但し、強靱かつ持続可能な電気供給体制の確立を図るための電気事業法等の一部を改正する法律に基づく太陽光発電設備の廃棄等費用積立に関する改正が施行された場合において、賃借人が同法の定めに従い解体等積立金の積み立てを開始したときは、開始日以降に履行期が到来する履行保証金の預託義務は免除される。

契約更新：賃貸人及び賃借人は、協議の上、土地賃貸借契約を更新することができる。

中途解約：賃借人は、賃借人に土地賃貸借契約を継続し難い事由が生じたときは、賃貸人に対し、書面により土地賃貸借契約の解約を申し出ることができ、賃貸人が賃借人の申出をやむを得ないものと認めるときは、賃貸人が定める日をもって土地賃貸借契約は終了する。

賃貸人は、本物件の土地を国又は地方公共団体において、公共用、公用又は国の企業若しくは公益事業その他の用に供するために必要が生じたときは、土地賃貸借契約を解除することができ、かかる場合において賃借人は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる。

譲渡承諾：賃借人は、土地賃貸借契約に基づく賃貸物件の賃借権を第三者に譲渡し、又は担保その他私権の目的に供する際には、賃貸人の書面による承諾を得なければならない。

賃貸借の概要					
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2021年12月3日から2037年4月2日まで				
賃料	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
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	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	32,467	35,731	32,499	35,546	32,314
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	35,323	32,111	35,100	31,908	34,877
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	31,658	34,543	31,337	34,171	31,014
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	33,837	30,709	33,503	30,404	33,168

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	和歌山橋本太陽光発電所	
評価価値	862百万円～1,013百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	862百万円 ～1,013百万円	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、類似法人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2.1～4.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	701百万円 ～1,053百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	和歌山橋本太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	46百万円	
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	884百万円	-
割引率	3.2%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	753百万円	-
土地積算価格比	5.3%	-
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	-	

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む）	
-----------------	--

S-28	茨城常陸大宮太陽光発電所		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・不動産				
取得予定日		2021年12月3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		596百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIFソーラーエネルギー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)		550百万円～657百万円 (2021年8月31日)		買取電気事業者	東京電力エネルギーパートナー株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)		51百万円 (2021年8月31日)		買取価格	36円/kWh	
所在地		茨城県常陸大宮市若林字小屋場			受給期間満了日	2020年2月14日から起算して240月経過後最初の計量日の前日
土地	地番	1740番1 他7筆		パネルの種類	単結晶	
	用途地域	非線引都市計画区域		パネル出力	1,406.79kW	
	面積	31,192.00㎡		パネル設置数	4,466枚	
	権利形態	所有権及び転借権(注)		パネルメーカー	株式会社エクソル	
設備	認定日	2014年3月31日		パワコン供給者	SMAジャパン株式会社	
	供給開始日	2020年2月14日		EPC業者	株式会社EDF	
	残存調達期間	18年2ヶ月		発電出力	1,000.00kW	
	調達期間満了日	2040年2月13日		想定年間発電電力量	初年度	1,666MWh
	調達価格	36円/kWh			10年度	1,592MWh
					20年度	1,439MWh
					想定設備利用率	初年度
				10年度		12.92%
				20年度		11.68%
				架台基礎構造	スクリュー杭基礎	
				権利形態	所有権	
オペレーター		丸紅株式会社	O&M業者		株式会社EDF	
担保設定の有無		無				
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質		<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項						
該当事項はありません。						

(注) 本物件の土地の一部については、土地所有者（個人）から地上権者（法人）に対して地上権（存続期間は2018年4月1日から2045年9月30日まで）が設定されており、地上権者を賃貸人、本投資法人を賃借人とする賃借権が設定されています。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

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年11月27日から2045年8月31日まで

賃料：年260万円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間満了の日の6ヶ月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも相手方に対して別段の通知の送付が無い限り、賃貸借期間満了後も同一条件で1年間更新され、以後も同様とされている。

中途解約：不可

譲渡承諾：賃貸人は、土地賃貸借契約に基づく地上権を目的とする賃借権、太陽光発電設備、土地賃貸借契約上の当事者の地位及びこれらに関する権利の全部又は一部を事前に賃貸人に通知することにより、借借人から太陽光発電設備の賃貸を受ける者その他借借人が指定する第三者に譲渡し又は金融機関等の担保に供することができる。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2021年12月3日から2040年2月13日まで				
賃料	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
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	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	20,179	19,562	20,232	19,461	20,128
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	19,361	20,024	19,261	19,920	19,160
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	19,829	19,080	19,733	18,980	19,629
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	18,879	19,463	18,679	19,268	18,498

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	茨城常陸大宮太陽光発電所	
評価価値	550百万円～657百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	550百万円～657百万円	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、類似法人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2.0～4.5%。非課税期間については2.2～4.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	498百万円～748百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	茨城常陸大宮太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	51百万円	
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	592百万円	-
割引率	3.0%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	579百万円	-
土地積算価格比	8.7%	-
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		-

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む）	-
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む）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

本物件の特徴

■物件特性

<立地>

JR水郡線「常陸大宮」駅の西方約3km、「水戸北スマート」ICの北方約23kmの距離に所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所 常陸大宮

気象データベース (METPV-11) で使用した地点名 常陸大宮

日射量の経年変動に使用した気象観測所 常陸大宮

積雪深に使用した気象観測所 水戸

② 日照時間

近傍の気象観測所における平均年間日照時間は1,799時間であり、県庁所在地の全国平均(1,900時間)に比べ日照時間のやや短い地域であるといえます。

③ 風速

常陸大宮における直近30年の日最大風速は12.7m/s、日最大瞬間風速は29.8m/sです。

④ 積雪深

水戸の最深積雪の平年値は8.2cm、最深積雪記録は27cmです。

⑤ 落雷

当該地点を含む10kmメッシュの範囲における過去5年間の総落雷数は3,047回です。全国平均が1,010回であるため、本発電所の事業地における落雷リスクは高い地域であるといえます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2020年10月31日			
	至 2021年9月30日			
実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年1月分
	118,800kWh	102,782kWh	119,791kWh	134,179kWh
	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分	2021年5月分
	146,911kWh	178,375kWh	172,562kWh	180,077kWh
	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分	2021年9月分
	121,042kWh	134,618kWh	115,757kWh	131,558kWh

S-29	福島伊達太陽光発電所		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・不動産									
取得予定日		2021年12月3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		460百万円	特定契約の概要		特定供給者	JIFソーラーエナジー合同会社					
					買取電気事業者	東北電力ネットワーク株式会社					
発電所の評価額 (価格時点)		435百万円～530百万円 (2021年8月31日)			買取価格		32円/kWh				
土地の鑑定評価額 (価格時点)		54百万円 (2021年8月31日)			受給期間満了日		受給開始日以降、最初の検針日が属する月の翌月から起算して229日目経過後最初の検針日の前日				
所在地		福島県伊達市霊山町山野川字杉之内									
土地	地番	6番6他3筆		パネルの種類		多結晶					
	用途地域	非線引都市計画区域		パネル出力		1,105.50kW					
	面積	17,690.94㎡		パネル設置数		3,300枚					
	権利形態	所有権		パネルメーカー		JAソーラー・ジャパン株式会社					
設備	認定日	2015年3月6日		パソコン供給者		デルタ電子株式会社					
	供給開始日	2021年2月26日		EPC業者		石栄建物株式会社					
				発電出力		1,000.00kW					
				想定年間発電電力量		<table border="1"> <tr> <td>初年度</td> <td>1,346MWh</td> </tr> <tr> <td>10年度</td> <td>1,287MWh</td> </tr> <tr> <td>20年度</td> <td>1,200MWh</td> </tr> </table>	初年度	1,346MWh	10年度	1,287MWh	20年度
	初年度	1,346MWh									
	10年度	1,287MWh									
	20年度	1,200MWh									
	残存調達期間	18年3ヶ月		想定設備利用率		<table border="1"> <tr> <td>初年度</td> <td>13.91%</td> </tr> <tr> <td>10年度</td> <td>13.30%</td> </tr> <tr> <td>20年度</td> <td>12.39%</td> </tr> </table>	初年度	13.91%	10年度	13.30%	20年度
初年度				13.91%							
10年度				13.30%							
20年度	12.39%										
調達期間満了日	2040年3月31日		架台基礎構造		杭基礎						
調達価格	32円/kWh		権利形態		所有権						
オペレーター	丸紅株式会社		O&M業者		株式会社シーエナジー						
担保設定の有無	無										
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。										
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> 発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 										
特記事項											
該当事項はありません。											

賃貸借の概要					
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2021年12月3日から2040年3月31日まで				
賃料	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
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	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	14,189	14,361	14,211	14,287	14,138
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	14,213	14,065	14,140	13,992	14,066
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	13,919	13,992	13,855	13,933	13,787
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	13,860	13,714	13,786	13,622	13,683

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福島伊達太陽光発電所	
評価価値	435百万円～530百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	435百万円 ～530百万円	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、類似法人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2.0～4.5%。非課税期間については2.2～4.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	385百万円 ～579百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	福島伊達太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	54百万円	
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	456百万円	-
割引率	3.4%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	465百万円	-
土地積算価格比	11.9%	-
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	-	

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	三井化学株式会社
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	<p>太陽光発電に関する診断・コンサルティング事業で、太陽光発電所の計画、建設、完工、稼働の各段階に対して、太陽光パネルに関するサービス、太陽光発電所に関するサービスを提供しています。</p> <p>太陽光パネルに関しては、パネル品質診断、パネルメーカー工場調査、パネル出荷検査、パネル受入診断というサービスを提供しており、太陽光発電所に関しては、計画時診断、建中時診断、完工時診断、発電量データ診断、引渡時診断、稼働時診断というサービスを提供している。このようなサービスを通じて、数百件、合計5,000MW以上の業務実績があります。</p> <p>また、次の理由により太陽光発電所に関して正確な資産価値の評価が可能で</p> <p>す。</p> <p>太陽光パネルに使われる材料（特にプラスチック）ならびに太陽光パネルの信頼性・耐久性に関して20年以上の技術的知見を有しています。</p> <p>自社単独あるいは他社と共同で太陽光発電設備を保有しており、太陽光発電設備の計画、建設、運用に関して高度な専門知識を有しています。</p> <p>太陽光発電の先進地域であるヨーロッパで太陽光パネルの認証試験、太陽光発電所の診断・コンサルティングに関する事業を行っているドイツのPI Photovoltaik-Institut Berlin AGと提携して、同社が長年の事業経験で培った太陽光パネルの評価、太陽光発電所の技術アドバイザーサービスに関するノウハウを取り入れています。</p>
意見書記載者の独立性に係る説明	本意見書作成日時点において、本意見書に関連する特定の投資法人、資産運用会社、オペレーター、スポンサー及び幹事取引参加者との間に資本関係はなく、利害関係もありません。以上より、投資法人、資産運用会社、オペレーター、スポンサー及び幹事取引参加者からの独立性を有しているということが出来ます。
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）	<p>本発電所は、再エネ特措法に基づき、2015年3月6日付で設備認定を受けています（経済産業省20150130東北第307号）。</p> <p>また、2021年2月25日付で東北電力ネットワーク株式会社との間に電力の受給開始日を2021年2月26日とする「電力受給契約」が締結されています。締結された電力受給契約の概要は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受給期間：受給開始日（同日を含む）から受給契約の契約期間満了の日まで ・電力量料金単価：32円/kWh（税抜） ・再エネ買取制度の調達期間：受給開始日以降、最初の検針日が属する月の翌月から起算して229月目の検針日の前日まで <p>なお、本発電所における2021年3月25日付「購入電力量のお知らせ」を確認す</p>

	ることにより、本発電所は稼働を開始し、電力会社への売電を開始していると結論づけました。
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	本発電所の実績売電収益について、購入電力量に基づいて2021年3月から2021年7月分までの実績売電収益について確認しました。
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む）	本発電所は既に稼働済みであり、電力の受給開始日から2021年9月現在すでに売電収益が確認されています。
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む）	予測売電収益算定の基礎となる期間の発電量については、テクニカルレポートの期待発電量P50値を採用しています。また太陽光発電所の稼働及び維持管理に必要となる主な運営費用は、維持管理費、公租公課、保険料、地代、固定資産税、撤去費用積立金、その他費用等が想定されます。上記収益から費用を差し引くことにより、本発電所においては、本件投資法人の資産取得日より利益計上が可能であると結論づけました。
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	本発電所における発電電力の買取価格は、再エネ特措法に基づく固定価格買取制度下において東北電力ネットワーク株式会社との間に締結された電力受給契約に基づき、2021年2月～2040年4月の期間において固定価格での買取が決定しています。 本事業において使用されている太陽光パネルは多結晶シリコンであり、太陽光パネルメーカーの出力保証、当社が保有する太陽光パネルの信頼性データベースから総合的に判断して、出力低下率は次のとおりに見積もられました。1年目：-1.0%、2年目～10年目：前年比-0.5%/年、11年目以降：前年比-0.7%/年。PCS及び変電設備等については、定期点検を行う等の適切なメンテナンスを行うことで、特段の性能劣化は生じないと判断され、本発電所においては、定期的な点検及び定期的な部品等の交換が予定されています。立地環境についても特段の腐食、劣化を促進する要素は認められません。上記により、系統連系（売電）開始後20年目においても、本発電所は収益を計上可能であると判断されます。

本物件の特徴												
<p>■物件特性</p> <p><立地> 「国見」ICの南東方約17.3km(自動車で約25分)、阿武隈急行線「二井田」駅の南東方約6.4km(自動車で約10分)に所在します。</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>発電所の近傍に位置する気象観測所</td> <td>福島</td> </tr> <tr> <td>気象データベース(METPV-11)で使用した地点名</td> <td>福島</td> </tr> <tr> <td>日射量の経年変動に使用した気象観測所</td> <td>福島</td> </tr> <tr> <td>積雪深に使用した気象観測所</td> <td>福島</td> </tr> </table> <p>② 日照時間 近傍の気象観測所における平均年間日照時間は約1,750時間であり、県庁所在地の全国平均(約1,900時間)に比べ日照時間のやや短い地域であるといえます。</p> <p>③ 風速 福島における直近30年の日最大風速は15.2m/s、日最大瞬間風速は31m/sです。</p> <p>④ 積雪深 福島の最深積雪の平年値は約26cm、最深積雪記録は約56cmです。</p> <p>⑤ 落雷 当該地点における直近30年間の雷日数は、平年値で約12.6日であり、比較的落雷の少ない地域です。</p>					発電所の近傍に位置する気象観測所	福島	気象データベース(METPV-11)で使用した地点名	福島	日射量の経年変動に使用した気象観測所	福島	積雪深に使用した気象観測所	福島
発電所の近傍に位置する気象観測所	福島											
気象データベース(METPV-11)で使用した地点名	福島											
日射量の経年変動に使用した気象観測所	福島											
積雪深に使用した気象観測所	福島											
過年度の発電状況												
対象期間	自 2020年10月31日											
	至 2021年9月30日											
実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年1月分								
	-kWh	-kWh	-kWh	-kWh								
	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分	2021年5月分								
	-kWh	112,914kWh	151,979kWh	149,096kWh								

	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分	2021年9月分
	136,285kWh	137,398kWh	103,538kWh	116,923kWh

S-30	宮城仙台平沢1号・2号太陽光発電所		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（再生可能エネルギー発電設備・不動産）				
取得予定日		2021年12月3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		1,760百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIFソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額（価格時点）		1,574百万円～1,870百万円 (2021年8月31日)		買取電気事業者	東北電力ネットワーク株式会社	
土地の鑑定評価額（価格時点）		211百万円 (2021年8月31日)		買取価格	36円/kWh（1号・2号）	
				受給期間満了日	受給開始日以降、最初の検針日から起算して240月経過後最初の検針日の前日（1号・2号）	
所在地		宮城県仙台市青葉区芋沢字平沢				
土地	地番	2番2 他14筆		パネルの種類	多結晶	
	用途地域	市街化調整区域		パネル出力	4,440.70kW	
	面積	168,192.29㎡		パネル設置数	16,148枚	
	権利形態	地上権(注)		パネルメーカー	WWB株式会社	
設備	認定日	2014年3月28日（1号・2号）		パソコン供給者	華為（ファーウェイ）技術日本株式会社	
	供給開始日	2018年2月6日（1号）		EPC業者	株式会社エクソル	
		2018年5月28日（2号）		発電出力	3,994.20kW	
				想定年間発電電力量	初年度	2,519MWh（1号） 2,514MWh（2号）
			10年度		2,408MWh（1号） 2,403MWh（2号）	
			20年度		2,177MWh（1号） 2,172MWh（2号）	
	残存調達期間	16年2ヶ月（1号）		想定設備利用率	初年度	12.99%（1号） 12.89%（2号）
		16年5ヶ月（2号）			10年度	12.42%（1号） 12.32%（2号）
		20年度	11.22%（1号） 11.14%（2号）			
調達期間満了日	2038年2月5日（1号） 2038年5月27日（2号）		架台基礎構造	杭基礎		
調達価格	36円/kWh		権利形態	所有権		
オペレーター	丸紅株式会社		O&M業者	株式会社シーエナジー		
担保設定の有無	無					
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。					
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 					
特記事項						

本物件は複数の発電所から構成されていますが、一部の発電所は公道に隣接していないため、将来的に当該発電所のみ
の譲渡が必要になった場合には、別途残存部分への土地利用権の設定等を要する可能性があります。

(注) 本物件の土地については、土地所有者を地上権設定者、みずほ信託銀行株式会社を地上権者とする地上権が設定され登記がな
されています。地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約の概要)

地上権設定者：法人

地上権者：みずほ信託銀行株式会社

存続期間：2016年12月27日から2039年12月26日まで

地代：年10,000,000円（3か月分前払いとし、毎年3月末日、6月末日、9月末日及び12月末日（金融機関休業日の場合は前営
業日）までに、翌月1日から3か月分を支払う）

地代改定：なし

敷金・保証金：20,000,000円

契約更新：地上権者が存続期間の満了する日の30日前までに、地上権設定者に書面による延長の通知をした場合には、地上権の
存続期間は同額の地代で更に10年間延長される。

中途解約：地上権者は、東北電力株式会社と発電所との連系開始日から20年を経過した後は、地上権設定者に書面により通知す
ることにより、地上権設定契約を直ちに解約できる。

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権設定者及び地上権者は、地上権者が、地上権設定者の書面による承諾を得た上で、第三者に対して地上権設定
契約上の地位若しくは権利又は義務の全部又は一部の譲渡を行った場合、第三者との間においても引き続き地上権設定契約の記
載のとおりその効力が継続することを確認し、地上権者は、当該第三者に対して地上権設定契約の規定を遵守させる。

賃貸借の概要

賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2021年12月3日から2038年5月27日まで（1号・2号）				
賃料	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
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	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	59,784	59,892	59,808	59,583	59,499
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	59,275	59,211	59,028	58,943	58,719
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	58,635	58,411	58,225	57,793	57,627
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	57,238	57,051	56,621	56,454	56,065

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	宮城仙台平沢1号・2号太陽光発電所	
評価価値	1,574百万円～1,870百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	1,574百万円 ～1,870百万円	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、類似法人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2.1～4.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	1,301百万円 ～1,955百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	宮城仙台平沢1号・2号太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	211百万円	
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	1,630百万円	-
割引率	3.0%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	1,510百万円	-
土地積算価格比	12.9%	-
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	-	

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む）	-
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む）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

本物件の特徴												
<p>■物件特性</p> <p><立地> JR東北新幹線「仙台」駅の北西方約15km(道路距離、以下同様)、東北自動車道「泉スマート」ICの西方約7kmに所在します。</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>発電所の近傍に位置する気象観測所</td> <td>仙台</td> </tr> <tr> <td>気象データベース（METPV-11）で使用した地点名</td> <td>仙台</td> </tr> <tr> <td>日射量の経年変動に使用した気象観測所</td> <td>仙台</td> </tr> <tr> <td>積雪深に使用した気象観測所</td> <td>仙台</td> </tr> </table> <p>② 日照時間 近傍の気象観測所における平均年間日照時間は約1,837時間であり、県庁所在地の全国平均（約1,900時間）に比べ概ね同水準の地域であるといえます。</p> <p>③ 風速 仙台における直近30年の日最大風速は24m/s、日最大瞬間風速は41.2m/sです。</p> <p>④ 積雪深 仙台の最深積雪の平年値は約15.7cm、最深積雪記録は約35cmです。</p> <p>⑤ 落雷 当該地点を含む10kmメッシュの範囲における過去5年間の総落雷数は594回です。全国平均が1,010回であるため、本発電所の事業地における落雷リスクは低い地域であるといえます。</p>					発電所の近傍に位置する気象観測所	仙台	気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	仙台	日射量の経年変動に使用した気象観測所	仙台	積雪深に使用した気象観測所	仙台
発電所の近傍に位置する気象観測所	仙台											
気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	仙台											
日射量の経年変動に使用した気象観測所	仙台											
積雪深に使用した気象観測所	仙台											
過年度の発電状況												
対象期間	自 2020年10月1日											
	至 2021年9月30日											
実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年1月分								
	338,500kWh	275,110kWh	135,590kWh	215,750kWh								
	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分	2021年5月分								
	463,560kWh	532,250kWh	662,300kWh	517,210kWh								
	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分	2021年9月分								
	376,880kWh	512,940kWh	320,630kWh	421,810kWh								

S-31	山口下関太陽光発電所		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・不動産			
取得予定日		2021年12月3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		810百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIFソーラーエナジー合同会社
発電所の評価額 (価格時点)		768百万円～948百万円 (2021年8月31日)		買取電気事業者	中国電力ネットワーク株式会社
土地の鑑定評価額 (価格時点)		182百万円 (2021年8月31日)		買取価格	21円/kWh
				受給期間満了日	受給開始日から起算して240月経過後最初の検針日の前日
所在地		山口県下関市大字吉田字梅ノ木			
土地	地番	477番 他32筆	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	3,024.84kW
	面積	92,197.65㎡ (注1)		パネル設置数	7,756枚
	権利形態	所有権、賃借権(注2)及び地役権(注3)		パネルメーカー	カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社
設備	認定日	2018年3月7日	パワコン供給者	華為(ファーウェイ)技術日本株式会社	
	供給開始日	2020年6月29日	EPC業者	ユメヤ株式会社	
	残存調達期間	18年6ヶ月	発電出力	1,999.00kW	
	調達期間満了日	2040年6月28日	想定年間 発電電力量	初年度	3,565MWh
	調達価格	21円/kWh		10年度	3,408MWh
				20年度	3,176MWh
		想定設備利 用率	初年度	13.46%	
			10年度	12.86%	
			20年度	11.99%	
		架台基礎構造	杭基礎		
		権利形態	所有権		
オペレーター		丸紅株式会社	O&M業者	ユメヤ株式会社	
担保設定の有無		無			
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。			
本物件の公共的性質		<ul style="list-style-type: none"> 発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 			
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> 本物件の土地の一部(アクセス用通路)については、本投資法人の土地利用権に優先する順位にて対抗要件を具備している第三者の賃借権が設定されていますが、当該土地につき第三者の賃借権が主張された場合においても、代替地の占用許可等を取得することにより対応可能であると判断しています。 本物件は第三者が保有する隣接プロジェクトと併せて林地開発許可が取得されており、調整池の利用等の観点で一体的に管理運営されています。 					

(注1) 当該面積には地役権が設定された用地の面積は含んでおりません。

(注2) 本物件の土地の一部については、土地所有者を賃貸人、本投資法人を賃借人とする賃借権が設定されており、又は本投資法人

による本物件の取得予定日までに賃借権が設定される予定です。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①の概要)

賃貸人：法人2社

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年11月5日から2045年11月5日まで

賃料：年5,188円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間終了日までに発電設備の撤去その他の賃借人が本事業を終了するために必要となる行為が完了しない場合、当該行為が完了するまで、賃貸借期間が延長される。

中途解約：賃借人は、賃貸人全員に対し、1ヶ月以上前に書面で申入れを行うことにより、本契約の全部又は一部を終了させることができる。

譲渡承諾：各賃貸人は、賃借人又は賃借人が指定する特別目的会社（投資法人を含む。）が、本事業を譲渡する場合において、本契約上の賃借人若しくは当該特別目的会社の地位又はこれに基づく権利義務の全部若しくは一部を本事業の譲受人又はその指定する者に譲渡することについて、本契約をもって異議を留めずに承諾するものとされている。

(土地賃貸借契約②の概要)

賃貸人：法人

賃借人：本投資法人

契約期間：契約締結日から2040年9月30日まで

賃料：年5,000円

敷金・保証金：なし

契約更新：該当事項なし

中途解約：賃借人は、賃貸人に対し、1ヶ月以上前に書面で申入れを行うことにより、本契約の全部又は一部を終了させることができる。

譲渡承諾：賃貸人及び賃借人は、本契約上の地位並びに権利及び義務の全部又は一部を第三者に譲渡し又はその他の処分をする場合には、相手方の事前の書面による承諾を得るものとする。なお、賃借人又は賃借人が指定する特別目的会社（投資法人を含む。）が、賃借人又はその承継人の行う太陽光発電事業（以下「本事業」という。）を譲渡する場合において、本契約上の賃借人若しくは当該特別目的会社の地位又はこれに基づく権利義務の全部若しくは一部を本事業の譲受人又はその指定する者に譲渡することについて、賃貸人は、承諾を行うにあたり、合理的理由なくこれを拒絶、留保又は遅滞をしないものとされている。

(注3) 排水路の設置及びその維持管理に伴う通行を目的として、本物件の土地の一部を要役地、隣接する公道から排水先である河川までの区間に存在する私有地を承役地とする地役権が設定されています。

賃貸借の概要					
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2021年12月3日から2040年6月28日まで				
賃料	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
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	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	23,563	26,337	23,591	26,202	23,470
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	26,068	23,350	25,934	23,229	25,799
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	23,108	25,687	23,012	25,557	22,891
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	25,423	22,770	25,244	22,601	25,078

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	山口下関太陽光発電所	
評価価値	768百万円～948百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	768百万円 ～948百万円	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、類似法人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2.0～4.5%。非課税期間については2.2～4.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	707百万円 ～1,062百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	山口下関太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	182百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	798百万円	-
割引率	3.6%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	711百万円	-
土地積算価格比	22.9%	-
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	-	

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む）	-
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む）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

本物件の特徴

■物件特性

<立地>

本物件の所在する山口県下関市は、県下最大の人口を有している山口県の南西端に位置する中核市であり、本物件はJR美弥線「厚保」駅の西方約6.6km(道路距離、以下同様)、中国自動車道「美弥西」ICの西方約5.5kmに所在します。山口県下関市の2021年8月末時点の人口は255,066人、世帯数は129,660世帯、総面積は716.10km²。また、山口県は、温室効果ガス排出量を2030年度において17.8%削減を目指す地球温暖化対策実行計画を2021年3月に策定し、環境への取組みにも注力しています。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	豊田
気象データベース(METPV-11)で使用した地点名	豊田
日射量の経年変動に使用した気象観測所	豊田
積雪深に使用した気象観測所	下関

② 日照時間

山口における直近20年間の平均年間日照時間は1,897.1時間であり、県庁所在地の全国平均(約1,900時間)に比べ概ね同水準の地域であるといえます。

③ 風速

豊田における直近30年の平均風速は1.9m/s。最大瞬間風速は2012年に確認された26.6m/sです。

④ 積雪深

下関における直近30年間の最深積雪量は最大12cmです。

⑤ 落雷

当該地点を含む10kmメッシュの範囲における過去5年間の総落雷数は837回です。全国平均が1,010回であるため、本発電所の事業地は落雷による被害が発生する可能性がやや低いといえます。

<取得ハイライト>

本物件の取得は、太陽光発電を中心としたエネルギーソリューションビジネスを展開する売主が、取引行であるみずほ銀行へ稼働前の本物件の売却を相談があったことを契機に、本資産運用会社が有する物件情報のルートのうち、スポンサーであるみずほ銀行からの物件紹介を通じて、本物件の諸条件が組入れに適すると判断し取得を決定しています。

本投資法人の取得にあたっては、みずほ証券株式会社のアレンジするブリッジファンド等を介することにより、本資産運用会社も開発段階から関与し、投資主価値の最大化に寄与するタイミングにて取得を実施する予定です。

過年度の発電状況

対象期間	自 2020年10月31日			
	至 2021年9月30日			
実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年1月分
	315,504kWh	226,332kWh	168,516kWh	208,728kWh
	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分	2021年5月分
	266,976kWh	345,744kWh	370,804kWh	341,867kWh
	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分	2021年9月分
	345,488kWh	411,797kWh	253,184kWh	310,104kWh

S-32	福岡田川太陽光発電所	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（再生可能エネルギー発電設備・不動産）（注1）				
取得予定日	2021年12月3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	4,335百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIFソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額（価格時点）	3,617百万円～4,349百万円 （2021年8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）	670百万円 （2021年8月31日）		買取価格	36円/kWh	
所在地	福岡県田川郡川崎町大字川崎字弓折谷				
土地	地番	1-1 他6筆	設備	パネルの種類	単結晶
	用途地域	非線引都市計画区域		パネル出力	10,615.22kW
	面積	214,330.00㎡（注2）		パネル設置数	34,804枚
	権利形態	所有権、地上権（注3）及び地役権（注4）		パネルメーカー	ハンファQセルズジャパン株式会社
設備	認定日	2013年7月29日	パワコン供給者	株式会社日立製作所	
	供給開始日	2020年12月4日	EPC業者	株式会社九電工	
	残存調達期間	18年3ヶ月	発電出力	9,000.00kW	
	調達期間満了日	2040年3月31日	想定年間発電電力量	初年度	11,855MWh
	調達価格	36円/kWh		10年度	11,333MWh
				20年度	10,456MWh
			想定設備利用率	初年度	12.75%
		10年度		12.19%	
		20年度		11.24%	
		架台基礎構造	キャストイン及び置き基礎		
		権利形態	所有権		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社EDF		
担保設定の有無	無				
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件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、本投資法人（信託受託者）の土地利用権について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、本投資法人による本物件の取得後に地役権設定登記の手続を行う予定です。なお、対抗要件が具備できなかった場合であっても、代替地の占用許可等を取得することは可能であると判断しています。 ・また、本物件の送電線敷設用地の一部について、建柱合意書による土地利用権を確保している土地があります。当該土地については、本投資法人による本物件の取得後に現物不動産の売買契約又は地役権設定契約を締結し、所有権又は 				

地役権を追加信託するとともに対抗要件を具備することを想定していますが、これらに要する取得代金等の費用は軽微なものを見込んでいます。なお、当該土地に係る所有権又は地役権の取得及び追加信託ができなかった場合であっても、代替地の占用許可等を取得することは可能であると判断しています。また、本日時点で、当該土地の一部の上に建物が存在しますが、当該建物は本投資法人による当該土地の取得前に売主の責任において撤去される予定です。

- (注1) 本物件の土地の一部については、現物不動産の所有権を取得し、本投資法人による取得後に追加信託を行う予定です。
- (注2) 当該面積には地役権が設定された用地の面積は含んでおりません。
- (注3) 本物件の土地については、土地所有者を地上権設定者、みずほ信託銀行株式会社を地上権者とする地上権が設定され登記がなされています。地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。
 (地上権設定契約の概要)
 地上権設定者：法人
 地上権者：みずほ信託銀行株式会社
 存続期間：2016年8月24日から特定契約において定められる調達期間の開始日から20年経過した日以降で本土の明渡しが完了するまでの期間
 地代：①2016年8月24日から2016年12月31日まで金3,333,333円、②2017年1月1日から2017年12月31日まで金10,000,000円、③2018年1月1日から特定契約において定められる調達期間の開始日から20年経過した日まで年額金20,000,000円、④③の期間の満了日から本土の明渡しが完了するまで年額金20,000,000円
 地代改定：なし
 敷金・保証金：なし
 契約更新：売電期間終了日の6ヶ月から1年前までの間に、地上権設定者と地上権者が本契約を更新するか否かにつき協議するものとする。
 中途解約：地上権設定者と地上権者の合意による場合又は本契約に定める解除条項による場合を除き、本契約を解約することはできない。
 優先買取権：地上権設定者は、本土の全部又は一部を第三者に譲渡することを希望する場合には、地上権者に対して事前に書面により通知するものとし、地上権者又は地上権者の指定する第三者に譲渡対象本土の買受けの機会を優先的に与えるものとする。
 譲渡承諾：地上権設定者は、地上権者が、地上権に、太陽光発電設備を設置して行う太陽光発電事業のために融資する金融機関等に対して担保権を設定することについて承諾している。地上権者は、地上権を譲渡する場合、地上権設定者に対し、譲渡予定日の少なくとも1ヶ月前までに書面を郵送し地上権設定者の諾否を得るものとし、地上権設定者が受領後2ヶ月以内に地上権者に対して諾否を通知しなかった場合、地上権譲渡について地上権設定者が承諾したもののみとする。
- (注4) 電線路、電柱及び支線の建設及び保持並びにこれらの設置、撤去及び維持管理のための通行等を目的として、本物件の土地の一部を要役地、発電所用地から変電所用地までに所在する送電線敷設用地（公有地を除きます。）を承役地とする地役権が設定されており、

賃貸借の概要					
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2021年12月3日から2040年3月31日まで				
賃料	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
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	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	137,897	150,021	138,095	149,266	137,396
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	148,511	136,698	147,755	135,999	147,000
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	135,300	146,244	134,728	145,640	133,973
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
144,885	133,275	144,129	132,157	142,921	

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福岡田川太陽光発電所	
評価価値	3,617百万円～4,349百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	3,617百万円 ～4,349百万円	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、類似法人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2.0～4.5%。非課税期間については2.2～4.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	3,223百万円 ～4,843百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	福岡田川太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	670百万円	
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	4,350百万円	-
割引率	3.1%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	4,140百万円	-
土地積算価格比	15.4%	-
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	-	

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	三井化学株式会社
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	<p>太陽光発電に関する診断・コンサルティング事業で、太陽光発電所の計画、建設、完工、稼働の各段階に対して、太陽光パネルに関するサービス、太陽光発電所に関するサービスを提供しています。</p> <p>太陽光パネルに関しては、パネル品質診断、パネルメーカー工場調査、パネル出荷検査、パネル受入診断というサービスを提供しており、太陽光発電所に関しては、計画時診断、建中時診断、完工時診断、発電量データ診断、引渡時診断、稼働時診断というサービスを提供している。このようなサービスを通じて、数百件、合計5,000MW以上の業務実績があります。</p> <p>また、次の理由により太陽光発電所に関して正確な資産価値の評価が可能で</p> <p>す。</p> <p>太陽光パネルに使われる材料（特にプラスチック）ならびに太陽光パネルの信頼性・耐久性に関して20年以上の技術的知見を有しています。</p> <p>自社単独あるいは他社と共同で太陽光発電設備を保有しており、太陽光発電設備の計画、建設、運用に関して高度な専門知識を有しています。</p> <p>太陽光発電の先進地域であるヨーロッパで太陽光パネルの認証試験、太陽光発電所の診断・コンサルティングに関する事業を行っているドイツのPIPhotovoltaik-Institut Berlin AGと提携して、同社が長年の事業経験で培った太陽光パネルの評価、太陽光発電所の技術アドバイザーサービスに関するノウハウを取り入れています。</p>
意見書記載者の独立性に係る説明	<p>本意見書作成日時点において、本意見書に関連する特定の投資法人、資産運用会社、オペレーター、スポンサー及び幹事取引参加者との間に資本関係はなく、利害関係もありません。以上より、投資法人、資産運用会社、オペレーター、スポンサー及び幹事取引参加者からの独立性を有しているということが出来ます。</p>
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）	<p>本発電所は、再エネ特措法に基づき、2013年7月29日付で設備認定を受けています（経済産業省20130722九州第3号）。</p> <p>また、2020年11月26日付で九州電力株式会社との間に電力の受給開始日を2020年12月4日とする「電力受給契約」が締結されています。締結された電力受給契約の概要は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受給開始日：2020年12月4日 ・契約期間：受給契約が成立した日以降、再エネ特措法にもとづき経済産業大臣が定める調達期間 ・固定買取開始年月：2020年12月 ・固定買取終了年月：2040年3月 ・電力量料金単価：36円/kWh（税抜） <p>なお、本発電所における2021年1月6日付「購入電力料金明細書」を確認することにより、本発電所は稼働を開始し、電力会社への売電を開始していると結論づけました。</p>
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	<p>本発電所の実績売電収益について、購入電力量に基づいて2020年12月から2021年4月分までの実績売電収益について確認しました。</p>
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む）	<p>本発電所は既に稼働済みであり、電力の受給開始日から2021年9月現在すでに売電収益が確認されています。</p>
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む）	<p>予測売電収益算定の基礎となる期間の発電量については、テクニカルレポートの期待発電量P50値を採用しています。また太陽光発電所の稼働及び維持管理に必要な主な運営費用は、維持管理費、公租公課、保険料、地代、固定資産税、撤去費用積立金、その他費用等が想定されます。上記収益から費用を差し引くことにより、本発電所においては、本件投資法人の資産取得日より利益計上が可能であると結論づけました。</p>
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	<p>本発電所における発電電力の買取価格は、再エネ特措法に基づく固定価格買取制度下において九州電力株式会社との間に締結された電力受給契約に基づき、2020年12月～2040年3月の期間において固定価格での買取が決定しています。</p> <p>本事業において使用されている太陽光パネルは単結晶シリコンであり、太陽光パネルメーカーの出力保証、当社が保有する太陽光パネルの信頼性データベースから総合的に判断して、出力低下率は次のとおりに見積もられました。1年目：-2.0%、2年目～10年目：前年比-0.5%/年、11年目以降：前年比-0.8%/年。PCS及び受変電設備等については、定期点検を行う等の適切なメンテナンスを行</p>

	うことで、特段の性能劣化は生じないと判断され、本発電所においては、定期的な点検及び定期的な部品等の交換が予定されています。立地環境についても特段の腐食、劣化を促進する要素は認められません。上記により、系統連系（売電）開始後20年目においても、本発電所は収益を計上可能であると判断されます。
--	--

本物件の特徴

<p>■ 物件特性</p> <p><立地></p> <p>本物件の所在する田川郡川崎町は、福岡県中心部の周囲を山に囲まれた南北に長い盆地に位置しており、本物件はJR日田彦山線「豊前川崎」駅の東方約1.7km（道路距離）に所在します。</p> <p>福岡県田川郡川崎町の2021年7月末時点の人口は16,033人、世帯数は8,722世帯、総面積は36.14km²。</p> <p>本物件の発電量は、川崎町全世帯の3割分の電力消費量に匹敵し、地域のエネルギーのクリーン化の実現に貢献しています。</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署</p> <p>本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">発電所の近傍に位置する気象観測所</td> <td>添田</td> </tr> <tr> <td>気象データベース（METPV-11）で使用した地点名</td> <td>添田</td> </tr> <tr> <td>日射量の経年変動に使用した気象観測所</td> <td>添田</td> </tr> <tr> <td>積雪深に使用した気象観測所</td> <td>飯塚</td> </tr> </table> <p>② 日照時間</p> <p>近傍の気象観測所における平均年間日照時間は1,529時間であり、県庁所在地の全国平均（1,890時間）に比べ日照時間のやや短い地域であるといえます。</p> <p>③ 風速</p> <p>添田における直近30年の日最大風速は7m/s、日最大瞬間風速は19.6m/sです。</p> <p>④ 積雪深</p> <p>飯塚の最深積雪の平年値は5.2cm、最深積雪記録は15cmです。</p> <p>⑤ 落雷</p> <p>当該地点を含む10kmメッシュの範囲における過去5年間の総落雷数は1,620回です。全国平均が1,010回であるため、本発電所の事業地における落雷リスクは高い地域であるといえます。</p> <p><取得ハイライト></p> <p>本物件はパネル出力10MWを超える希少な特別高圧物件であり、丸紅株式会社からの情報提供を基に取得の検討を開始しました。物件の開発段階からブリッジファンド等での取得を前提とした検討を進め、稼働直後にブリッジファンド等にて取得を実現後、ブリッジファンド等の保有期間における安定稼働を確認した上で、本投資法人にて取得をする予定です。</p> <p>また、EPC業者は、太陽光発電設備をはじめ再生可能エネルギー発電設備の開発において豊富な施工実績を有する九電工であり、施工水準の高い物件であるといえます。</p>	発電所の近傍に位置する気象観測所	添田	気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	添田	日射量の経年変動に使用した気象観測所	添田	積雪深に使用した気象観測所	飯塚	<p style="text-align: center;">過年度の発電状況</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">対象期間</td> <td colspan="4">自 2020年10月31日</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="4">至 2021年9月30日</td> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="text-align: center; vertical-align: middle;">実績売電量</td> <td style="text-align: center;">2020年10月分</td> <td style="text-align: center;">2020年11月分</td> <td style="text-align: center;">2020年12月分</td> <td style="text-align: center;">2021年1月分</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-kWh</td> <td style="text-align: center;">-kWh</td> <td style="text-align: center;">603,860kWh</td> <td style="text-align: center;">683,420kWh</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2021年2月分</td> <td style="text-align: center;">2021年3月分</td> <td style="text-align: center;">2021年4月分</td> <td style="text-align: center;">2021年5月分</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">960,090kWh</td> <td style="text-align: center;">1,165,632kWh</td> <td style="text-align: center;">1,040,832kWh</td> <td style="text-align: center;">1,024,776kWh</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2021年6月分</td> <td style="text-align: center;">2021年7月分</td> <td style="text-align: center;">2021年8月分</td> <td style="text-align: center;">2021年9月分</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,276,968kWh</td> <td style="text-align: center;">1,174,848kWh</td> <td style="text-align: center;">1,000,824kWh</td> <td style="text-align: center;">1,035,384kWh</td> </tr> </table>	対象期間	自 2020年10月31日					至 2021年9月30日				実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年1月分	-kWh	-kWh	603,860kWh	683,420kWh	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分	2021年5月分	960,090kWh	1,165,632kWh	1,040,832kWh	1,024,776kWh	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分	2021年9月分	1,276,968kWh	1,174,848kWh	1,000,824kWh	1,035,384kWh
発電所の近傍に位置する気象観測所	添田																																											
気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	添田																																											
日射量の経年変動に使用した気象観測所	添田																																											
積雪深に使用した気象観測所	飯塚																																											
対象期間	自 2020年10月31日																																											
	至 2021年9月30日																																											
実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年1月分																																								
	-kWh	-kWh	603,860kWh	683,420kWh																																								
	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分	2021年5月分																																								
	960,090kWh	1,165,632kWh	1,040,832kWh	1,024,776kWh																																								
	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分	2021年9月分																																								
	1,276,968kWh	1,174,848kWh	1,000,824kWh	1,035,384kWh																																								

S-33	鹿児島日置太陽光発電所	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・不動産					
取得予定日	2021年12月3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	458百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIFソーラーエナジー合同会社		
発電所の評価額 (価格時点)	408百万円～469百万円 (2021年8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)	31百万円 (2021年8月31日)		買取価格	40円/kWh		
			受給期間満了日	電力受給開始日以降、最初の検針日が属する月の翌月から起算して240月目の検針日の前日		
所在地	鹿児島県日置市伊集院町下谷口字小原					
土地	地番	2408番3 他24筆		パネルの種類	多結晶	
	用途地域	非線引き都市計画区域		パネル出力	1,199.52kW	
	面積	19,583.00㎡		パネル設置数	4,704枚	
	権利形態	地上権(注)		パネルメーカー	日立アプライアンス株式会社	
設備	認定日	2013年3月29日		パワコン供給者	東芝三菱電機産業システム株式会社	
	供給開始日	2015年1月15日		EPC業者	株式会社ユニ・ロッド	
	残存調達期間	13年1ヶ月		発電出力	1,000.00kW	
	調達期間満了日	2035年1月14日		想定年間 発電電力量	初年度	1,463MWh
	調達価格	40円/kWh			10年度	1,399MWh
					20年度	1,304MWh
					想定設備利 用率	初年度
				10年度		13.32%
				20年度		12.41%
				架台基礎構造	杭基礎	
				権利形態	所有権	
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社シーエナジー			
担保設定の有無	無					
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。					
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 本物件の土地については、土地所有者を地上権設定者、本投資法人を地上権者とする地上権が設定され登記がなされています。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：本投資法人
存続期間：2014年3月11日から売電期間終了後の1年間まで（但し、鹿児島県日置市伊集院町下谷口字君ヶ迫2518番の土地の存

続期間開始日は2014年6月2日)

地代：年171万3,285円

地代改定：なし

敷金・保証金：なし

契約更新：存続期間満了6か月前から1年前までの間に、地上権設定者及び地上権者が契約更新について協議を行う。

中途解約：地上権者は、本事業を行う見通しが経たない場合や天災、地変、暴動その他地上権設定者及び地上権者の責めに帰すことのできない事由の場合には、これを地上権設定者に通知して、本契約を解除することができる。

優先買取権：地上権設定者が本土地を譲渡しようとする場合、地上権設定者は地上権者に対して当該土地の買い受けに関する優先的な交渉権を付与し、地上権者と必要な協議を行う。

譲渡承諾：地上権者の指定する本件設備を実際に運営する設置者等へ、本契約の地位の譲渡をできるものとし、地上権設定者はこれを承認するものとする。

(地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2014年3月14日から売電期間終了後の1年間まで

地代：年30万2,265円

地代改定：なし

敷金・保証金：なし

契約更新：存続期間満了6か月前から1年前までの間に、地上権設定者及び地上権者が契約更新について協議を行う。

中途解約：地上権者は、本事業を行う見通しが経たない場合や天災、地変、暴動その他地上権設定者及び地上権者の責めに帰すことのできない事由の場合には、これを地上権設定者に通知して、本契約を解除することができる。

優先買取権：地上権設定者が本土地を譲渡しようとする場合、地上権設定者は地上権者に対して当該土地の買い受けに関する優先的な交渉権を付与し、地上権者と必要な協議を行う。

譲渡承諾：地上権者の指定する本件設備を実際に運営する設置者等へ、本契約の地位の譲渡をできるものとし、地上権設定者はこれを承認するものとする。

(地上権設定契約③の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2014年3月14日から売電期間終了後の1年間まで

地代：年62万8,155円

地代改定：なし

敷金・保証金：なし

契約更新：存続期間満了6か月前から1年前までの間に、地上権設定者及び地上権者が契約更新について協議を行う。

中途解約：地上権者は、本事業を行う見通しが経たない場合や天災、地変、暴動その他地上権設定者及び地上権者の責めに帰すことのできない事由の場合には、これを地上権設定者に通知して、本契約を解除することができる。

優先買取権：地上権設定者が本土地を譲渡しようとする場合、地上権設定者は地上権者に対して当該土地の買い受けに関する優先的な交渉権を付与し、地上権者と必要な協議を行う。

譲渡承諾：地上権者の指定する本件設備を実際に運営する設置者等へ、本契約の地位の譲渡をできるものとし、地上権設定者はこれを承認するものとする。

賃貸借の概要					
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2021年12月3日から2035年1月14日まで				
賃料	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
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	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	17,639	19,159	17,682	19,056	17,586
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	18,952	17,461	18,808	17,341	18,684
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	17,211	18,539	17,076	18,394	16,956

16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
18,270	16,826	18,125	16,706	18,001

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	鹿児島日置太陽光発電所	
評価価値	408百万円～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	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	408百万円 ～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、類似法人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2.0～4.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	344百万円 ～517百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	鹿児島日置太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	31百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	436百万円	-
割引率	3.6%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	219百万円	-
土地積算価格比	7.2%	-
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	-	

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む）	-
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む）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

本物件の特徴

<p>■物件特性</p> <p><立地> JR鹿児島本線「伊集院」駅の南東方約2.0km（道路距離）に所在します。</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>発電所の近傍に位置する気象観測所</td> <td>東市来</td> </tr> <tr> <td>気象データベース（METPV-11）で使用した地点名</td> <td>東市来</td> </tr> <tr> <td>日射量の経年変動に使用した気象観測所</td> <td>東市来</td> </tr> <tr> <td>積雪深に使用した気象観測所</td> <td>鹿児島</td> </tr> </table> <p>② 日照時間 近傍の気象観測所における平均年間日照時間は約1,901時間であり、県庁所在地の全国平均（約1,900時間）とほぼ同等の地域であるといえます。</p> <p>③ 風速 東市来における直近30年の平均風速は2.0m/s、最大瞬間風速は36.8m/s（2015年）です。</p> <p>④ 積雪深 鹿児島気象観測所における最深積雪量は最大25cmです。</p> <p>⑤ 落雷 当該地点を含む10kmメッシュの範囲における過去5年間の総落雷数は1,978回です。全国平均が1,010回であるため、本発電所の事業地における落雷リスクは高い地域であるといえます。</p>	発電所の近傍に位置する気象観測所	東市来	気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	東市来	日射量の経年変動に使用した気象観測所	東市来	積雪深に使用した気象観測所	鹿児島
発電所の近傍に位置する気象観測所	東市来							
気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	東市来							
日射量の経年変動に使用した気象観測所	東市来							
積雪深に使用した気象観測所	鹿児島							

過年度の発電状況

対象期間	自 2020年10月1日			
	至 2021年9月30日			
実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年1月分
	146,440kWh	106,900kWh	103,670kWh	89,410kWh
	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分	2021年5月分
	108,590kWh	95,770kWh	119,800kWh	59,960kWh
	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分	2021年9月分
	116,200kWh	146,100kWh	119,970kWh	131,530kWh

S-34	福岡上山田太陽光発電所	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・不動産				
取得予定日	2021年12月3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	730百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIFソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)	625百万円～741百万円 (2021年8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)	96百万円 (2021年8月31日)		買取価格	36円/kWh	
			受給期間満了日	電力受給開始日以降、最初の検針日が属する月の翌月から起算して240月目の検針日の前日	
所在地	福岡県嘉麻市上山田字猪ノ鼻				
土地	地番	1060番2 他16筆	設備	パネルの種類	多結晶
	用途地域	非線引き都市計画区域		パネル出力	1,809.50kW
	面積	25,524.99㎡		パネル設置数	6,580枚
	権利形態	地上権(注)		パネルメーカー	サンテックパワージャパン株式会社
設備	認定日	2014年3月13日	パワコン供給者	華為(ファーウェイ)技術日本株式会社	
	供給開始日	2019年10月10日	EPC業者	株式会社 Blue Power Construction	
	残存調達期間	17年10ヶ月	発電出力	1,250.00kW	
	調達期間満了日	2039年10月9日	想定年間発電電力量	初年度	2,053MWh
	調達価格	36円/kWh		10年度	1,963MWh
				20年度	1,829MWh
			想定設備利用率	初年度	12.95%
		10年度		12.38%	
		20年度		11.54%	
		架台基礎構造	コンクリート基礎		
		権利形態	所有権		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社 Blue Power Energy		
担保設定の有無	無				
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の土地については、土地所有者を地上権設定者、本投資法人を地上権者とする地上権が設定され登記がなされています。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：本投資法人

存続期間：2016年11月1日から2045年4月30日まで

地代：年350万円

地代改定：契約期間中に電力会社の電力買取代金が改定された場合、或いは、経済情勢の変動等により、大幅に不相応となったと思われるときに、地上権設定者及び地上権者が協議の上、改定することができる。

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間満了の3ヶ月前に、地上権者から期間延長の申し出があった場合には地上権設定者及び地上権者が協議し、新たな地上権設定契約を締結する。新たな地上権設定契約の存続期間は5年間とし、その後も同様とする。

中途解約：不可

優先買取権：地上権設定者が土地を売却しようとするときは、地上権者に対し先ずその申込みをなし、売却条件につき協議が調わなかった場合でなければ第三者に売却できない。

譲渡承諾：地上権者の金融機関に対する債務を担保するため、地上権者が地上権に質権を設定すること、或いは地上権の地位譲渡を行う事を地上権設定者は予め承諾する。

(地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2016年11月1日から2045年4月30日まで

地代：年20万円

地代改定：契約期間中に電力会社の電力買取代金が改定された場合、或いは、経済情勢の変動等により、大幅に不相応となったと思われるときに、地上権設定者及び地上権者が協議の上、改定することができる。

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間満了の3ヶ月前に、地上権者から期間延長の申し出があった場合には地上権設定者及び地上権者が協議し、新たな地上権設定契約を締結する。新たな地上権設定契約の存続期間は5年間とし、その後も同様とする。

中途解約：不可

優先買取権：地上権設定者が土地を売却しようとするときは、地上権者に対し先ずその申込みをなし、売却条件につき協議が調わなかった場合でなければ第三者に売却できない。

譲渡承諾：地上権者の金融機関に対する債務を担保するため、地上権者が地上権に質権を設定すること、或いは地上権の地位譲渡を行う事を地上権設定者は予め承諾する。

賃貸借の概要					
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2021年12月3日から2039年10月9日まで				
賃料	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
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	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	22,753	24,807	22,779	24,677	22,658
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	24,546	22,537	24,415	22,416	24,288
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	22,319	24,180	22,198	24,049	22,077
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
23,912	21,908	23,732	21,763	23,572	

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福岡上山田太陽光発電所	
評価価値	625百万円～741百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	625百万円 ～741百万円	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、類似法人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2.0～4.5%。非課税期間については2.1～4.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	580百万円 ～872百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	福岡上山田太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	96百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	684百万円	-
割引率	3.6%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	395百万円	-
土地積算価格比	14.0%	-
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	-	

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む）	-
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む）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

本物件の特徴												
<p>■物件特性</p> <p><立地> JR筑豊本線「飯塚」駅の南東方約13km（道路距離）に所在します。</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>発電所の近傍に位置する気象観測所</td> <td>添田</td> </tr> <tr> <td>気象データベース（METPV-11）で使用した地点名</td> <td>添田</td> </tr> <tr> <td>日射量の経年変動に使用した気象観測所</td> <td>添田</td> </tr> <tr> <td>積雪深に使用した気象観測所</td> <td>飯塚</td> </tr> </table> <p>② 日照時間 近傍の気象観測所における平均年間日照時間は約1,553.6時間であり、県庁所在地の全国平均（約1,900時間）と比べて、日照時間が短い地域であるといえます。</p> <p>③ 風速 添田における直近30年の平均風速は0.7m/s、最大瞬間風速は19.6m/s（2015年）です。</p> <p>④ 積雪深 飯塚気象観測所における最深積雪量は最大15cmです。</p> <p>⑤ 落雷 当該地点を含む10kmメッシュの範囲における過去5年間の総落雷数は1,152回です。全国平均が1,010回であるため、本発電所の事業地における落雷リスクはやや高い地域であるといえます。</p>					発電所の近傍に位置する気象観測所	添田	気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	添田	日射量の経年変動に使用した気象観測所	添田	積雪深に使用した気象観測所	飯塚
発電所の近傍に位置する気象観測所	添田											
気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	添田											
日射量の経年変動に使用した気象観測所	添田											
積雪深に使用した気象観測所	飯塚											
過年度の発電状況												
対象期間	自 2020年10月31日											
	至 2021年9月30日											
実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年1月分								
	139,416kWh	96,890kWh	77,618kWh	70,891kWh								
	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分	2021年5月分								
	108,730kWh	131,021kWh	112,524kWh	126,528kWh								
	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分	2021年9月分								
	217,375kWh	234,014kWh	173,215kWh	173,479kWh								

S-35	鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所	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・不動産				
取得予定日	2021年12月3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	826百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIFソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)	707百万円～841百万円 (2021年8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)	77百万円 (2021年8月31日)		買取価格	36円/kWh	
			受給期間満了日	電力受給開始日以降、最初の検針日が属する月の翌月から起算して233月目の検針日の前日	
所在地	鹿児島県薩摩郡さつま町鶴田字牛木屋				
土地	地番	6213番3 他2筆	設備	パネルの種類	単結晶
	用途地域	都市計画区域外		パネル出力	1,846.80kW
	面積	30,432.00㎡		パネル設置数	4,560枚
	権利形態	地上権(注)		パネルメーカー	JAソーラー・ジャパン株式会社
設備	認定日	2014年2月25日(1号・2号) 2014年3月20日(3号)	パワコン供給者	SUNGROW	
	供給開始日	2020年11月6日	EPC業者	株式会社アッシュ	
	残存調達期間	18年3ヶ月	発電出力	1,550.90kW	
	調達期間満了日	2040年3月31日	想定年間発電電力量	初年度	2,242MWh
	調達価格	36円/kWh		10年度	2,129MWh
				20年度	2,017MWh
			想定設備利用率	初年度	13.86%
		10年度		13.17%	
		20年度		12.47%	
		架台基礎構造	杭基礎		
		権利形態	所有権		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社シーエナジー		
担保設定の有無	無				
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項					
本物件は複数の発電所から構成されていますが、一部の発電所は公道に隣接していないため、将来的に当該発電所のみ譲渡が必要になった場合には、別途残存部分への土地利用権の設定等を要する可能性があります。					

(注) 本物件の土地については、土地所有者（法人）を地上権設定者、本投資法人を地上権者とする地上権が設定され登記がなされています。地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約の概要)

地上権設定者：法人

地上権者：本投資法人

存続期間：2018年12月13日から2044年6月12日まで

地代：年50万円

地代改定：なし

敷金・保証金：なし

契約更新：本契約期間満了の90日前までに、地上権者は、地上権設定者に対して書面で通知することにより、本契約期間を現在の期間満了日からさらに5年間、同様の条件で延長することができる。

中途解約：便宜のため地上権者は、1ヶ月前に地上権設定者に書面で通知することにより、いつでも本契約を解除することができ、その場合には地上権者は地上権設定者に対し、いかなる支払いを行う義務も負わず、かつ地上権設定者は、解除後の期間に関して受領した地代（もしあれば）を、速やかに地上権者に返還する。

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定者から事前の承諾を得ることなく、自らの裁量によって、太陽光発電設備（太陽光発電モジュール、変圧器、送電線及び付属の設備を含む。）とともに地上権を譲渡することができる。

賃貸借の概要

賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2021年12月3日から2040年3月31日まで				
賃料	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
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	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	25,595	28,259	25,647	28,087	25,490
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	27,914	25,332	27,742	25,175	27,570
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	25,043	27,426	24,886	27,254	24,728
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	27,081	24,571	26,909	24,334	26,650

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所	
評価価値	707百万円～841百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	707百万円 ～841百万円	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、類似法人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2.0～4.5%。非課税期間については2.2～4.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	616百万円 ～926百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	77百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	782百万円	-
割引率	3.6%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	384百万円	-
土地積算価格比	9.9%	-
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	-	

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。

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む）	-
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む）	-
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>

九州自動車道「横川」ICの約28km(道路距離)、JR肥薩線「栗野」駅の西方約30km(道路距離)に所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所 さつま柏原

気象データベース(METPV-11)で使用した地点名 さつま柏原

日射量の経年変動に使用した気象観測所 鹿児島

積雪深に使用した気象観測所 鹿児島

② 日照時間

さつま柏原における直近20年間の平均年間日照時間は約1,777.5時間であり、県庁所在地の全国平均(約1,900時間)に比べ概ね同水準の地域であるといえます。

③ 風速

さつま柏原における直近30年間の平均風速は1.3m/s、日最大瞬間風速は2015年に確認された30.5m/sです。

④ 積雪深

鹿児島の最深積雪の平年値は3cm、最深積雪記録は25cmです。

⑤ 落雷

当該地点を含む10kmメッシュの範囲における過去5年間の総落雷数1,842回です。全国平均が1,010回であるため、本発電所の事業地は落雷による被害が発生する可能性が高いといえます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2020年10月31日			
	至 2021年9月30日			
実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年1月分
	-kWh	129,666kWh	160,322kWh	116,729kWh
	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分	2021年5月分
	145,216kWh	168,597kWh	147,492kWh	147,572kWh
	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分	2021年9月分
	57,068kWh	146,638kWh	162,395kWh	179,842kWh

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-36	宮崎国富太陽光発電所		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・不動産				
取得予定日	2021年12月3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	610百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIFソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)	543百万円～626百万円 (2021年8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)	89百万円 (2021年8月31日)		買取価格	36円/kWh	
			受給期間満了日	電力受給開始日以降、最初の検針日が属する月の翌月から起算して240月目の検針日の前日	
所在地	宮崎県東諸県郡国富町大字田尻字四町迫				
土地	地番	1237番3 他29筆	設備	パネルの種類	薄膜化合物
	用途地域	市街化調整区域		パネル出力	1,797.12kW
	面積	61,406.00㎡		パネル設置数	11,232枚
	権利形態	地上権(注)		パネルメーカー	ソーラーフロンティア株式会社
設備	認定日	2014年2月21日	パワコン供給者	株式会社Wave Energy	
	供給開始日	2015年6月25日	EPC業者	山和機工株式会社	
	残存調達期間	13年6ヶ月	発電出力	1,890.00kW	
	調達期間満了日	2035年6月24日	想定年間 発電電力量	初年度	2,241MWh
	調達価格	36円/kWh		10年度	2,104MWh
				20年度	1,902MWh
		想定設備利 用率	初年度	14.24%	
			10年度	13.37%	
			20年度	12.09%	
		架台基礎構造	スクリー杭基礎		
		権利形態	所有権		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社ウエストO&M		
担保設定の有無	無				
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るため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。				

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。

	・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。
特記事項	
該当事項はありません。	

(注) 本物件の土地については、土地所有者を地上権設定者、本投資法人を地上権者とする地上権が設定され登記がなされています。地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約の概要)

地上権設定者：法人
 地上権者：本投資法人
 存続期間：2021年8月31日から2040年12月31日まで
 地代：年3,998,000円（12ヶ月毎払い）
 地代改定：なし
 敷金・保証金：なし

契約更新：存続期間満了前に、地上権者が申し入れ、地上権設定者が承諾した場合は最長10年間延長することができる。

中途解約：地上権者は、法令の改廃等により、事業継続が困難と地上権者が認めるとき、地上権設定者に対して、書面による通知を行うことにより、本契約の有効期間内であっても、本契約の解約を申し入れることができる。

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権設定者は、地上権者が、投資法人を含む特別目的会社に対して地上権の譲渡等を行うことを承諾している。

賃貸借の概要					
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2021年12月3日から2035年6月24日まで				
賃料	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
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	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-26 北海道小樽太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料（千円）	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	24,924	24,789	24,931	24,597	24,738
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	24,429	24,573	24,171	24,297	23,920
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	24,049	23,674	23,801	23,427	23,552
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	23,181	23,304	22,934	23,056	22,688

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。

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	宮崎国富太陽光発電所	
評価価値	543百万円～626百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2021年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	543百万円 ～626百万円	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、類似法人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1.9～4.5%。非課税期間については2.0～4.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	507百万円 ～762百万円	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	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	宮崎国富太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	89百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	578百万円	-
割引率	3.6%	リスクフリーレートに投資用不動産のリスクプレミアムを加味し、太陽光発電施設の特性及び上場インフラファンドの取引事例に基づく基準利回りに、対象発電施設の個別性に起因するスプレッドを加減した結果を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	358百万円	-
土地積算価格比	15.4%	-
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	-	

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。

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む）	-
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む）	-
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>

JR日豊本線「宮崎」駅の北西方約16km（道路距離）に所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	宮崎
気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	宮崎
日射量の経年変動に使用した気象観測所	宮崎
積雪深に使用した気象観測所	宮崎

② 日照時間

近傍の気象観測所における直近20年間の平均年間日照時間は約2,131時間であり、県庁所在地の全国平均（約1,900時間）と比べて、日照時間が長い地域であるといえます。

③ 風速

宮崎における直近30年の平均風速は3.1m/s、最大瞬間風速は57.9m/s（1993年）です。

④ 積雪深

宮崎気象観測所における最深積雪量は最大1cmです。

⑤ 落雷

当該地点を含む10kmメッシュの範囲における過去5年間の総落雷数は1,355回です。全国平均が1,010回であるため、本発電所の事業地における落雷リスクは高い地域であるといえます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2020年10月31日			
	至 2021年9月30日			
実績売電量	2020年10月分	2020年11月分	2020年12月分	2021年1月分
	175,070kWh	152,920kWh	146,920kWh	157,420kWh
	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分	2021年5月分
	135,020kWh	136,930kWh	171,430kWh	96,340kWh
	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分	2021年9月分
	160,810kWh	205,330kWh	192,780kWh	155,990kWh

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

取得予定資産のオペレーターはいずれも丸紅株式会社であり、その概要は以下の通りです。

名称	丸紅株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 柿木 真澄
事業内容	国内外のネットワークを通じて、ライフスタイル、情報・不動産、フォレストプロダクツ、食料、アグリ事業、化学品、エネルギー、金属、電力、インフラプロジェクト、航空・船舶、金融・リース事業、建機・産機・モビリティ、次世代事業開発、その他の広範な分野において、輸出入（外国間取引を含みます。）及び国内取引のほか、各種サービス業務、内外事業投資や資源開発等の事業活動を多角的に展開しています。
資本金	262,686百万円（2021年3月末日時点）
設立年月日	1949年12月1日
純資産	656,495百万円（2021年3月末日時点）
総資産	3,470,822百万円（2021年3月末日時点）
大株主及び持株比率 （2021年3月31日時点）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 165,540千株（9.53%） 2. 株式会社日本カストディ銀行（信託口） 123,732千株（7.12%） 3. ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアント ノン トリーティージャ スデツク 98,570千株（5.68%） 4. 明治安田生命保険相互会社 41,818千株（2.41%） 5. 株式会社みずほ銀行 30,000千株（1.73%） 6. 損害保険ジャパン株式会社 30,000千株（1.73%） 7. 日本カストディ信託銀行（信託口5） 29,781千株（1.71%） 8. 日本カストディ信託銀行（信託口6） 26,399千株（1.52%） 9. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 25,448千株（1.47%） 10. 第一生命保険株式会社 24,859千株（1.43%）
本投資法人・本管理会社との関係	
資本関係	本管理会社の親会社（90%出資）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社より、本投資法人の執行役員として1名が出向しています。また、本管理会社の代表取締役社長を含め、当該会社より本管理会社に6名が出向しています。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び賃借人SPCとの間で、取得済資産及び取得予定資産に関し、オペレーター業務委託契約を締結しています。また、当該会社は、本管理会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	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者取引規程に定める利害関係者に該当します。

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) 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イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社又は三井化学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、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社及び三井化学株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

番号	物件名称	レポート日付	想定年間発電電力量 (MWh) (注1)		想定設備利用率 (%) (注1)(注2)		修繕費 (千円) (注3)
			初年度	20年度	初年度	20年度	
S-26	北海道小樽太陽光発電所	2021年9月	初年度	2,534	初年度	9.79	44,796
			10年度	2,407	10年度	9.30	
			20年度	2,280	20年度	8.81	
S-27	和歌山橋本太陽光発電所	2021年9月13日	初年度	2,606	初年度	12.03	57,441
			10年度	2,468	10年度	11.39	
			20年度	2,233	20年度	10.31	
S-28	茨城常陸大宮太陽光発電所	2021年9月13日	初年度	1,666	初年度	13.52	9,328
			10年度	1,592	10年度	12.92	
			20年度	1,439	20年度	11.68	
S-29	福島伊達太陽光発電所	2021年9月13日	初年度	1,346	初年度	13.91	11,304
			10年度	1,287	10年度	13.30	
			20年度	1,200	20年度	12.39	
S-30	宮城仙台平沢1号太陽光発電所	2021年9月13日	初年度	2,519	初年度	12.99	9,270
			10年度	2,408	10年度	12.42	
			20年度	2,177	20年度	11.22	
S-30	宮城仙台平沢2号太陽光発電所	2021年9月13日	初年度	2,514	初年度	12.89	9,270
			10年度	2,403	10年度	12.32	
			20年度	2,172	20年度	11.14	
S-31	山口下関太陽光発電所	2021年10月1日	初年度	3,565	初年度	13.46	47,924
			10年度	3,408	10年度	12.86	
			20年度	3,176	20年度	11.99	
S-32	福岡田川太陽光発電所	2021年9月13日	初年度	11,855	初年度	12.75	50,500
			10年度	11,333	10年度	12.19	
			20年度	10,456	20年度	11.24	
S-33	鹿児島日置太陽光発電所	2021年10月6日	初年度	1,463	初年度	13.93	10,266
			10年度	1,399	10年度	13.32	
			20年度	1,304	20年度	12.41	
S-34	福岡上山田太陽光発電所	2021年10月4日	初年度	2,053	初年度	12.95	9,316
			10年度	1,963	10年度	12.38	
			20年度	1,829	20年度	11.54	

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-35	鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所	2021年10月	初年度	2,242	初年度	13.86	38,027
			10年度	2,129	10年度	13.17	
			20年度	2,017	20年度	12.47	
S-36	宮崎国富太陽光発電所	2021年10月7日	初年度	2,241	初年度	14.24	17,214
			10年度	2,104	10年度	13.37	
			20年度	1,902	20年度	12.09	

(注1) 「想定年間発電電力量」と「想定設備利用率」は、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年度の想定数値を記載しています。したがって、当該数値は、本書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、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) 「設備利用率」とは、「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。

(注3) 「修繕費」は、評価対象期間(修繕計画期間(25年間)から各取得予定資産の運転開始時からの経過年数を除いた期間)の大規模部品交換費用の合計金額としてテクニカルレポートに記載されたものを記載しています。

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。

(5) 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、東京海上ディーアール株式会社（旧商号：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、設計図書、仕様書等をもとに、震動による被害、液状化による被害、津波による被害を考慮した総合的な評価結果に基づき、地震による太陽光発電設備のPML値（予想最大損失率）（注）を算定しています。同社作成の「地震リスク評価報告書」に記載された各取得予定資産に係る発電設備のPML値は、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、東京海上ディーアール株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	PML値（%）（注）
S-26	北海道小樽太陽光発電所	0.1未満
S-27	和歌山橋本太陽光発電所	0.1未満
S-28	茨城常陸大宮太陽光発電所	0.1
S-29	福島伊達太陽光発電所	0.1未満
S-30	宮城仙台平沢1号・2号 太陽光発電所	0.1未満
S-31	山口下関太陽光発電所	0.1未満
S-32	福岡田川太陽光発電所	0.1未満
S-33	鹿児島日置太陽光発電所	0.1未満
S-34	福岡上山田太陽光発電所	0.1未満
S-35	鹿児島さつま1号・2号・3号 太陽光発電所	0.1未満
S-36	宮崎国富太陽光発電所	0.6
ポートフォリオ全体		0.1未満

（注） 「PML 値」とは、対象施設あるいは施設群に対して最大級の損失をもたらすと考えられる、今後50年間に超過確率が10%となる地震動（再現期間475年相当の地震動）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合をいいます。

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。

4. 取得先の概要

S-26 北海道小樽太陽光発電所（発電設備等）

名称	ジャパンインフラ1号合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ジャパンインフラホールディングス1号一般社団法人
事業内容	1. 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 2. 再生可能エネルギーに係る発電事業 3. 有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 4. 不動産及び動産の売買、保有、管理及び賃貸 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金10万円
設立年月日	2020年1月6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-26 北海道小樽太陽光発電所（土地）

名称	ブルーエナジーフィールズ合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目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I一般社団法人
事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理 2. 不動産の取得、開発、保有、処分、管理及び賃貸 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金10万円
設立年月日	2018年7月3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-27 和歌山橋本太陽光発電所

名称	橋本ソーラー発電所株式会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者の役職・氏名	代表取締役 金谷 正文
事業内容	1. 太陽光発電システム並びに省エネルギー装置及び機器の販売、設置、施工、管理及び保守 2. 自然エネルギー等による発電事業及びその開発・研究・管理・運営並びに電気の供給、販売等に関する業務 3. 不動産の管理、賃貸、売買、仲介並びにコンサルティング 4. 前各号に附帯又は関連する一切の業務
資本金	1億1,972万5,000円
設立年月日	2013年3月26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。

S-28 茨城常陸大宮太陽光発電所

名称	みずほ丸紅リース株式会社
所在地	東京都千代田区四番町6
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 秋吉 満
事業内容	総合リース業、並びにその関連事業
資本金	4,390 百万円
設立年月日	1993 年 12 月 24 日
純資産	16,534 百万円 (2021 年 3 月末日時点)
総資産	222,438 百万円 (2021 年 3 月末日時点)
出資者及び出資比率	みずほリース株式会社 (50%) 丸紅株式会社 (50%)
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である丸紅株式会社の関連会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、本日付で公表の「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」に記載のとおり、引受人は、本投資法人が指定する販売先として、一般募集の対象となる本投資法人の投資口のうち 3,500 口を上限とする投資口を当該会社に販売する予定です。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	当該会社は、本管理会社との間で、パイプラインサポート契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	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者取引規程に定める利害関係者に該当します。

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し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-29 福島伊達太陽光発電所（発電設備等）

名称	ジャパンインフラ 8 号合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ジャパンインフラホールディングス 8 号一般社団法人
事業内容	1. 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 2. 再生可能エネルギーに係る発電事業 3. 有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 4. 不動産及び動産の売買、保有、管理及び賃貸 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金 10 万円
設立年月日	2020 年 8 月 3 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-29 福島伊達太陽光発電所（土地）

前記 S-26 北海道小樽太陽光発電所（土地）に記載の合同会社と同じ

S-30 宮城仙台平沢 1 号・2 号太陽光発電所

前記 S-29 福島伊達太陽光発電所（発電設備等）に記載の合同会社と同じ

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-31 山口下関太陽光発電所（発電設備等）

名称	ジャパンインフラ4号合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ジャパンインフラホールディングス4号一般社団法人
事業内容	1. 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 2. 再生可能エネルギーに係る発電事業 3. 有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 4. 不動産及び動産の売買、保有、管理及び賃貸 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金10万円
設立年月日	2020年2月21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-31 山口下関太陽光発電所（土地）

前記 S-26 北海道小樽太陽光発電所（土地）に記載の合同会社と同じ

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-32 福岡田川太陽光発電所（発電設備等に係る信託受益権等）

名称	ジャパンインフラ7号合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ジャパンインフラホールディングス7号一般社団法人
事業内容	1. 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 2. 再生可能エネルギーに係る発電事業 3. 有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 4. 不動産及び動産の売買、保有、管理及び賃貸 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金 10 万円
設立年月日	2020 年 8 月 3 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-32 福岡田川太陽光発電所（信託受益権（土地））

前記 S-26 北海道小樽太陽光発電所（土地）に記載の合同会社と同じ

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-33 鹿児島日置太陽光発電所

名称	ジャパンインフラ 10 号合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ジャパンインフラホールディングス 10 号一般社団法人
事業内容	1. 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 2. 再生可能エネルギーに係る発電事業 3. 有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 4. 不動産及び動産の売買、保有、管理及び賃貸 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金 10 万円
設立年月日	2020 年 8 月 3 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-34 福岡上山田太陽光発電所

前記 S-33 鹿児島日置太陽光発電所に記載の合同会社と同じ

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-35 鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所

名称	ジャパンインフラ 12 号合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ジャパンインフラホールディングス 12 号一般社団法人
事業内容	1. 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 2. 再生可能エネルギーに係る発電事業 3. 有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 4. 不動産及び動産の売買、保有、管理及び賃貸 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金 10 万円
設立年月日	2020 年 11 月 2 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-36 宮崎国富太陽光発電所

前記 S-35 鹿児島さつま 1 号・2 号・3 号太陽光発電所に記載の合同会社と同じ

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。

5. 取得者等の状況

取得予定資産は、茨城常陸大宮太陽光発電所を除き、いずれも本投資法人・本管理会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。茨城常陸大宮太陽光発電所の取得者等の状況は、以下のとおりです。

資産名称	茨城常陸大宮太陽光発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
名称	みずほ丸紅リース株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当し、本管理会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。	—
取得経緯・理由	投資運用目的	—
取得価格	非開示（注）	—
取得時期及び供給開始時期	取得時期 2020年11月 供給開始時期 2020年2月14日	—

（注）土地については、前所有者が1年を超えて所有しているため省略します。また、太陽光発電設備については、前所有者の開発物件であるため省略します。

6. 利害関係人等との取引

本管理会社は、各取得予定資産のオペレーター業務の賃借人 SPC からの委託先である丸紅株式会社が、投信法上の利害関係人等に該当し、また、利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当することから、本管理会社は、物件取得の機関決定に際して、丸紅株式会社とのオペレーター業務委託契約について、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ていきます。

また、茨城常陸大宮太陽光発電所の取得先は、投信法上の利害関係人等に該当し、また、利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当することから、本管理会社は、物件取得の機関決定に際して、取得先との間で締結する売買契約について、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続（コンプライアンス委員会の承認）を経ていきます。但し、投信法施行規則第245条の2第1項の取引に該当することから、本投資法人の役員会の承認は経ておりません。

7. 今後の見通し

2022年5月期及び2022年11月期の運用状況の予想については、本日付で公表の「2022年5月期の運用状況の予想の修正及び2022年11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://ji-fund.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 (注1)	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2)
S-01	埼玉久喜太陽光発電所	埼玉県	202	640.32	40円	0.6%
S-02	広島生口島太陽光発電所	広島県	414	1,036.20	36円	1.3%
S-03	石川花見月太陽光発電所	石川県	648	1,924.56	36円	2.0%
S-04	石川矢蔵谷太陽光発電所	石川県	811	2,601.72	32円	2.6%
S-05	石川輪島門前太陽光発電所	石川県	612	1,746.36	32円	1.9%
S-06	和歌山太地太陽光発電所	和歌山県	178	660.80	24円	0.6%
S-07	三重紀宝太陽光発電所	三重県	182	693.84	24円	0.6%
S-08	茨城大子1号・2号太陽光 発電所(注3)	茨城県	900	2,403.45	40円	2.8%
S-09	石川内灘太陽光発電所	石川県	656	2,605.70	40円	2.1%
S-10	富山高岡1号・2号太陽光 発電所(注3)	富山県	1,037	3,136.92	40円	3.3%
S-11	富山高岡3号太陽光発電所	富山県	425	1,365.00	36円	1.3%
S-12	富山上市太陽光発電所	富山県	380	1,394.00	36円	1.2%
S-13	石川能登明野太陽光発電所	石川県	619	1,881.00	36円	2.0%
S-14	石川能登合鹿太陽光発電所	石川県	1,034	2,899.20	36円	3.3%
S-15	石川金沢東長江1号・2号 太陽光発電所(注3)	石川県	1,992	5,508.00	36円	6.3%
S-16	和歌山高田太陽光発電所	和歌山県	146	628.21	24円	0.5%
S-17	茨城坂東太陽光発電所	茨城県	399	1,164.24	32円	1.3%
S-18	兵庫多可太陽光発電所	兵庫県	658	1,684.80	36円	2.1%
S-19	山口阿知須太陽光発電所	山口県	396	1,560.00	21円	1.2%
S-20	鹿児島霧島太陽光発電所	鹿児島県	623	1,364.00	40円	2.0%
S-21	新潟柿崎太陽光発電所	新潟県	635	1,942.08	40円	2.0%
S-22	新潟三和太陽光発電所	新潟県	453	1,185.24	40円	1.4%
S-23	静岡大岩太陽光発電所	静岡県	153	507.96	32円	0.5%
S-24	栃木宇都宮1号・2号太陽 光発電所(注3)	栃木県	2,064	4,799.80	36円	6.5%
S-25	京都京丹波太陽光発電所	京都府	3,995	12,009.80	32円	12.6%
S-26	北海道小樽太陽光発電所	北海道	580	2,955.50	24円	1.8%
S-27	和歌山橋本太陽光発電所	和歌山県	960	2,473.27	40円	3.0%
S-28	茨城常陸大宮太陽光発電所	茨城県	596	1,406.79	36円	1.9%
S-29	福島伊達太陽光発電所	福島県	460	1,105.50	32円	1.4%
S-30	宮城仙台平沢1号・2号太 陽光発電所(注3)	宮城県	1,760	4,440.70	36円	5.5%
S-31	山口下関太陽光発電所	山口県	810	3,024.84	21円	2.6%
S-32	福岡田川太陽光発電所	福岡県	4,335	10,615.22	36円	13.7%
S-33	鹿児島日置太陽光発電所	鹿児島県	458	1,199.52	40円	1.4%
S-34	福岡上山田太陽光発電所	福岡県	730	1,809.50	36円	2.3%
S-35	鹿児島さつま1号・2号・3 号太陽光発電所(注3)	鹿児島県	826	1,846.80	36円	2.6%
S-36	宮崎国富太陽光発電所	宮崎県	610	1,797.12	36円	1.9%

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。

ポートフォリオ合計	31,740	90,017.97	—	100.0%
-----------	--------	-----------	---	--------

(注1)「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。

(注2)「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。

(注3) 茨城太子1号・2号太陽光発電所、富山高岡1号・2号太陽光発電所、石川金沢東長江1号・2号太陽光発電所、栃木宇都宮1号・2号太陽光発電所、宮城仙台平沢1号・2号太陽光発電所及び鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所については、各発電所が設置されている各土地が、共通の所有者の所有する隣接又は近隣の土地であること及び運転開始時期が近接していることに鑑み、一体として取り扱うこととし、それぞれ一つの物件として記載しています。

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。