



Japan Infrastructure Fund Investment Corporation

ジャパン・インフラファンド投資法人

第3回公募増資及び資産取得 に関する補足説明資料

2022年5月12日

- 本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2022年5月12日付にて公表した以下のプレスリリースに記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加し整理するとともに、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
- 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並びにこれらに付随する政省令、内閣府令、その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。また、本資料を掲載しているジャパン・インフラファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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金融商品の募集・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、本投資法人の投資口の取得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（作成された場合）をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。
- 本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとにジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの表明又は保証をするものではありません。
- 本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報を前提とした本投資法人又は本資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮していません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。
- 本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。
- 本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

目次

	第3回公募増資の概要	3			
01	継続的な公募増資による着実な資産規模拡大により、ポートフォリオの安定性を強化	4	03	長期安定的な分配金を生み出すストラクチャーと強固な財務基盤の構築	25
	(1) 継続的な公募増資による着実な資産規模拡大	5		(1) 投資スキームの概要	26
	(2) ポートフォリオサマリー	6		(2) 基本賃料と変動賃料を組み合わせた長期安定的な賃料スキーム	27
	(3) 取得予定資産一覧	7		(3) 安定的なキャッシュフローの基盤となる発電量	28
	(4) 取得予定資産の概要	8-9		(4) 国内上場インフラファンド中、最高水準の格付を維持する高位安定的な財務運営	29-30
	(5) 中長期的なポートフォリオ構築方針	10	04	Appendix	31
	(6) 地域分散の更なる進展	11		(1) FIT制度（固定価格買取制度）の概要	32
	(7) 多角的な分散による安定を目指すバランス型ポートフォリオの増強	12-13		(2) FIT制度（固定価格買取制度）導入の意義	33
02	「丸紅」×「みずほ」のスポンサー信用力を背景に、グリーンエクイティを通じて、持続可能な地域社会の実現に貢献	14			
	(1) 丸紅グループについて	15-16			
	(2) みずほグループについて	17-18			
	(3) スポンサーの信用力と太陽光発電設備のセカンダリーマーケット拡大を背景とした高い物件取得力	19			
	(4) 外部からの物件取得を最適化するブリッジファンド等の活用	20			
	(5) 丸紅及びみずほ丸紅リースからのセიმポート出資を含めたスポンサーサポート	21			
	(6) ESG投資の成長性	22			
	(7) 全投資口がグリーンエクイティ・フレームワークに合致する評価機関認証済の希少な投資口	23			
	(8) グリーンエクイティを通じた太陽光発電設備市場の活性化に寄与する責任投資	24			

1 継続的な公募増資による着実な資産規模拡大により、ポートフォリオの安定性を強化

- 上場後2年半以内で3回目となる公募増資を通じた着実な外部成長により、資産規模は372億円に拡大
- エリア・物件特性を踏まえた適正な価格により、安定稼働を支える物件を取得
- 多角的な分散による安定を目指すバランス型ポートフォリオの増強

2 「丸紅」×「みずほ」のスポンサーの信用力を背景に、グリーンエクイティを通じて、持続可能な地域社会の実現に貢献

- 再生可能エネルギー事業分野において高度な知見を有する「丸紅」×「みずほ」がスポンサー
- スポンサーの信用力と太陽光発電設備のセカンダリーマーケット拡大を背景とした高い物件取得力
- 希少性の高いグリーンエクイティを通じた、太陽光発電設備市場の規律ある活性化により、持続可能な地域社会の実現に貢献

3 長期安定的な分配金を生み出すストラクチャーと強固な財務基盤の構築

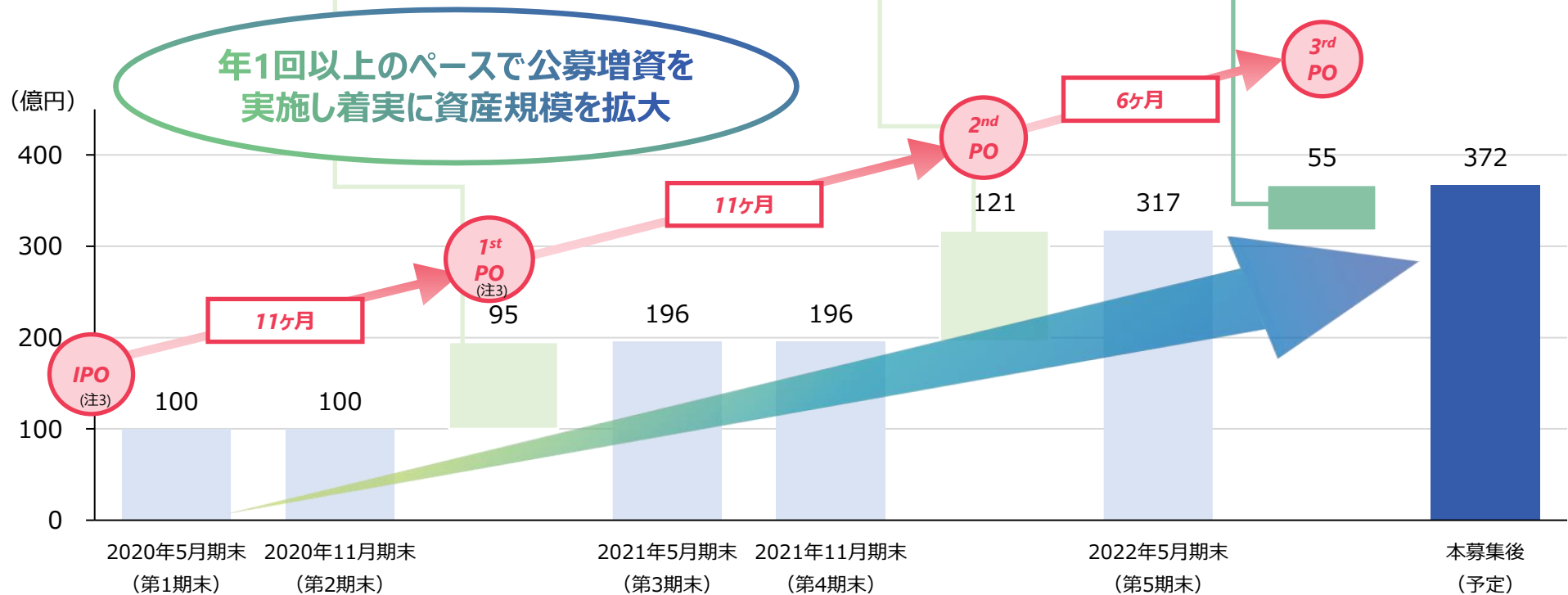
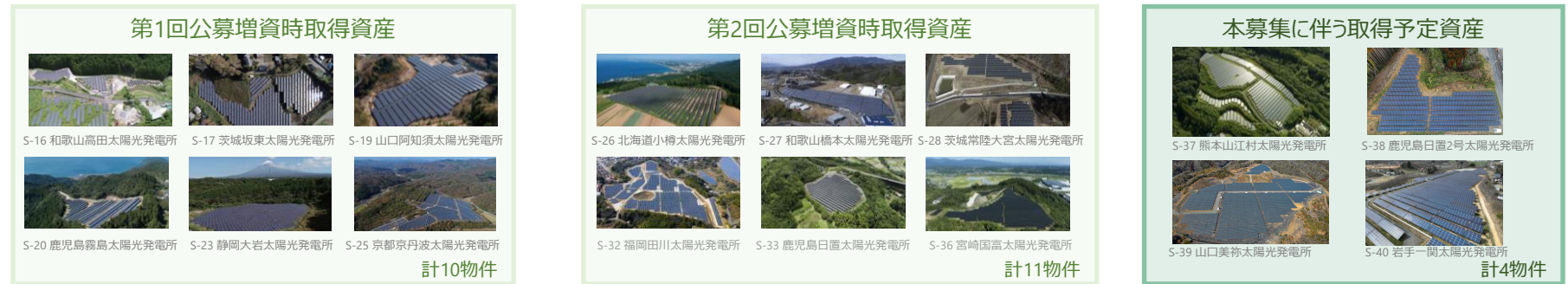
- 長期安定的なキャッシュフローによる分配金を保持する賃料スキーム
- 国内上場インフラファンド中、最高水準の格付を維持する高位安定的な財務運営

01

継続的な公募増資による着実な資産規模拡大により、
ポートフォリオの安定性を強化

継続的な公募増資による着実な資産規模拡大

- 上場後2年半以内に3回目の公募増資となる本募集(注1)を行い、取得予定資産(注2)取得後の資産規模は372億円へ拡大する予定です。



ポートフォリオサマリー

	本募集前	取得予定資産	本募集後
取得（予定）価格合計 ^(注1)	317億円	55億円	372億円
パネル出力合計 ^(注2)	90.0MW	13.2MW	103.2MW
取得（予定）資産 合計数	36物件	4物件	40物件
平均設備利用率 ^(注3)	12.6%	13.7%	12.7%
1MW当たり 取得（予定）価格合計 ^(注4)	3.5億円	4.1億円	3.6億円
平均FIT単価 ^(注5)	34.5円	37.2円	34.8円
CO2排出削減貢献量 ^(注6)	63,400トン	10,455トン	73,853トン

1 継続的な公募増資による着実な資産規模拡大により、ポートフォリオの安定性を強化
取得予定資産一覧

取得予定価格合計

55.0億円

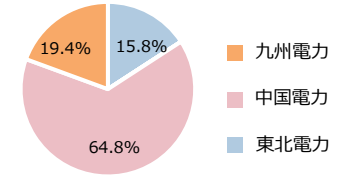
パネル出力合計

13.2MW

平均設備利用率

13.7%

買取電気事業者別パネル出力構成(注6)



No.	発電所名称	取得予定価格 (百万円)	パネル出力 (MW)	買取価格(注1) (円/kWh)	残存調達期間 (注2)	買取電気 事業者(注3)	設備利用率 (注4) (%)	出力制御 ルール(注5)
S-37	熊本山江村太陽光発電所	601	1.9	32	14年8ヶ月	九州電力	13.3	30日ルール
S-38	鹿児島日置2号太陽光発電所	255	0.6	32	17年9ヶ月	九州電力	13.5	指定ルール
S-39	山口美祢太陽光発電所	3,850	8.5	40	15年2ヶ月	中国電力 ネットワーク	14.0	30日ルール
S-40	岩手一関太陽光発電所	800	2.0	32	17年9ヶ月	東北電力 ネットワーク	13.1	指定ルール
合計/平均		5,506	13.2	-	16年4ヶ月	-	13.7	-

S-39 山口美祢太陽光発電所



パネル出力	8.5MW	供給開始日	2017年9月
パネル設置数 ^(注1)	30,008枚	残存調達期間	15年2ヶ月
買取電気事業者	中国電力ネットワーク	想定年間 発電電力量 ^(注2)	10,447MWh
買取価格	40円/kWh	想定設備利用率 ^(注2)	14.0%
オペレーター ^(注3)	丸紅	O&M業者 ^(注4)	Loop
EPC業者 ^(注5)	前田建設工業	面積	180,479㎡
パネルメーカー	LG Electronics Japan	敷地の 権利形態	賃借権
パワコン供給者	富士電機	パネルの種類 ^(注6)	単結晶

エリア概要

- ◆ 本物件の所在する美祢市は、山口県西部の中心に位置し、自然資源、鉱物資源に恵まれ、かつては石炭の産出される工業都市として栄えました
- ◆ 人口22,524人、9,283世帯
(2022年2月1日時点)
- ◆ 総面積472.64km²
- ◆ 本物件の発電量は、美祢市全世帯の約四分の一の電力消費量に匹敵し、地域のエネルギーのグリーン化に寄与



取得ハイライト

- ◆ 本物件は閉山となった炭鉱の跡地に前田建設工業が事業主として開発した太陽光発電施設
- ◆ スポンサーである丸紅及びみずほ銀行と前田建設工業のリレーションを活用して、みずほ証券の組成したブリッジファンドにて本物件を取得することで、本投資法人の取得につながったもの
- ◆ 地権者であるUBE(旧宇部興産)グループへO&M業務の一部を委託し、地域に継続的な雇用機会を創出



1 継続的な公募増資による着実な資産規模拡大により、ポートフォリオの安定性を強化 取得予定資産の概要(2)

S-37 熊本山江村太陽光発電所



パネル出力	1.9MW	供給開始日	2017年2月	オペレーター (注3)	丸紅	O&M業者 (注4)	シーエナジー
パネル設置数 (注1)	7,180枚	残存調達期間	14年8ヶ月	EPC業者 (注5)	KSエンジニアリング	面積	27,424㎡
買取電気事業者	九州電力	想定年間 発電電力量(注2)	2,211MWh	パネルメーカー	東芝	敷地の 権利形態	地上権
買取価格	32円/kWh	想定設備利用率 (注2)	13.3%	パワコン供給者	SMAジャパン	パネルの種類 (注6)	多結晶

S-38 鹿児島日置2号太陽光発電所



パネル出力	0.6MW	供給開始日	2022年1月	オペレーター (注3)	丸紅	O&M業者 (注4)	Loop
パネル設置数 (注1)	1,784枚	残存調達期間	17年9ヶ月	EPC業者 (注5)	Loop	面積	8,919㎡
買取電気事業者	九州電力	想定年間 発電電力量(注2)	778MWh	パネルメーカー	Loop	敷地の 権利形態	所有権
買取価格	32円/kWh	想定設備利用率 (注2)	13.5%	パワコン供給者	華為(ファーウェイ) 技術日本	パネルの種類 (注6)	単結晶

S-40 岩手一関太陽光発電所



パネル出力	2.0MW	供給開始日	2020年3月	オペレーター (注3)	丸紅	O&M業者 (注4)	Loop
パネル設置数 (注1)	7,744枚	残存調達期間	17年9ヶ月	EPC業者 (注5)	シャープエネルギーソリューション	面積	59,350㎡
買取電気事業者	東北電力ネットワーク	想定年間 発電電力量(注2)	2,403MWh	パネルメーカー	Sky Construction	敷地の 権利形態	地上権
買取価格	32円/kWh	想定設備利用率 (注2)	13.1%	パワコン供給者	華為(ファーウェイ) 技術日本	パネルの種類 (注6)	多結晶

1 継続的な公募増資による着実な資産規模拡大により、ポートフォリオの安定性を強化 中長期的なポートフォリオ構築方針

分散型エリア・グループ戦略に基づくポートフォリオ分散の進展

1st
STEP

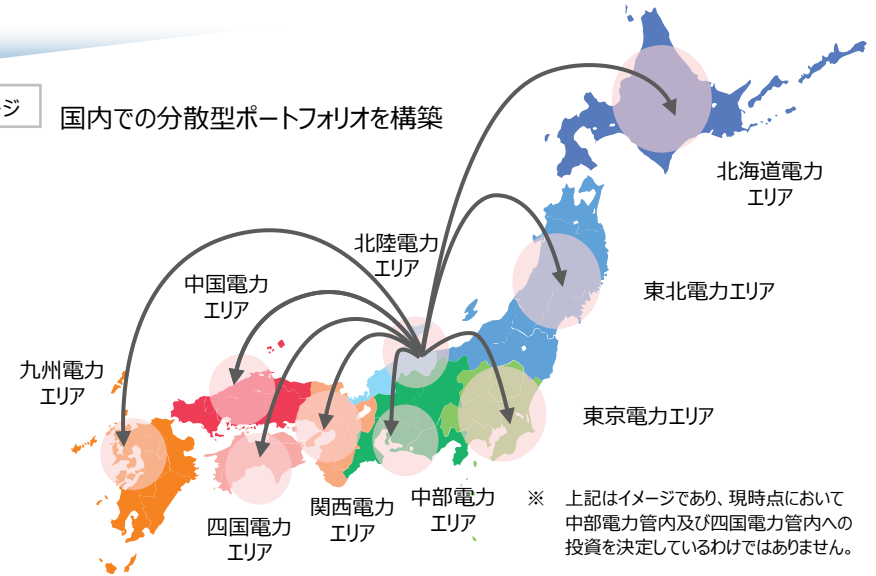
- エリア内における物件所在地を同一グループとして集中させ、同一O&M業者による集中・一体管理を実施することで、管理が煩雑になる点を抑制し、効率的な管理・運営を図ってきました。

2nd
STEP

- 1st STEPで築いた運用・管理ノウハウとポートフォリオの基盤を足掛かりに、投資エリアをさらに分散させ、立地に係るリスクの分散と収益力の向上を通じた、ポートフォリオの安定化を目指します。

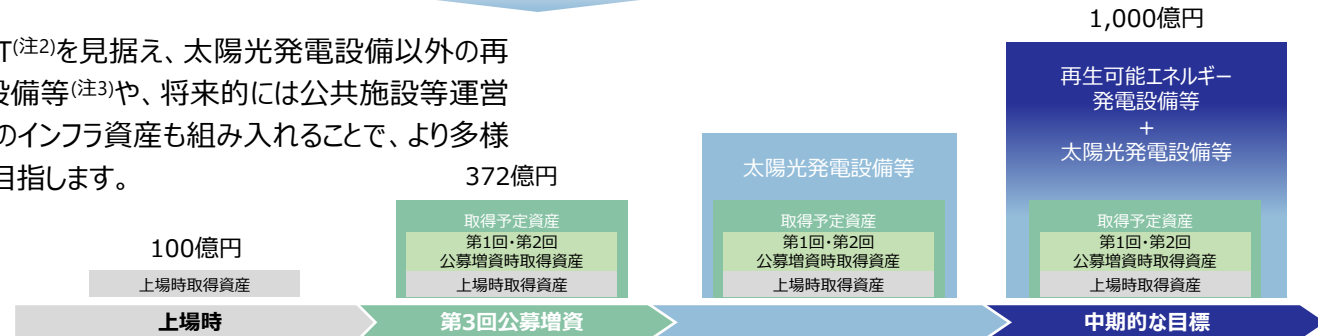
パイプライン(注1)
パネル出力合計 約200MW
(2022年4月末時点)

イメージ 国内での分散型ポートフォリオを構築



3rd
STEP

- 長期的視点からポストFIT(注2)を見据え、太陽光発電設備以外の再生可能エネルギー発電設備等(注3)や、将来的には公共施設等運営権(コンセッション)などのインフラ資産も組み入れることで、より多様なポートフォリオの構築を目指します。



※ 上記の資産規模目標は、2022年5月12日現在の本投資法人の目標値であり、その実現や目標値の達成時期を保証又は約束するものではありません。また、上記のイメージ図はあくまで成長イメージを示したものであり、かかるイメージのとおり成長を実現できることを保証又は約束するものでもありません。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や、パイプラインに含まれる太陽光発電設備等の開発時期、その他の資産の取得機会の程度及び売主との交渉等によるため、資産規模目標を達成できず、また成長イメージと乖離する結果となる可能性があります。

1 地域分散の更なる進展

取得予定資産取得後の電力管内別ポートフォリオ分散

- 本募集における取得予定資産取得により、地域分散を進展させることで、買取電気事業者比率の平準化を図ります。
- これにより、地域における天候不順による売電収入の減少リスク（異常気象リスク）を低減させるとともに、買取電気事業者の実施する出力制御がポートフォリオに与える影響を低減させ、発電量の安定化を図ることができると考えています。

九州電力管内

S-37

熊本山江村太陽光発電所
パネル出力：1.9MW



S-38

鹿児島日置2号太陽光発電所
パネル出力：0.6MW



中国電力管内

S-39

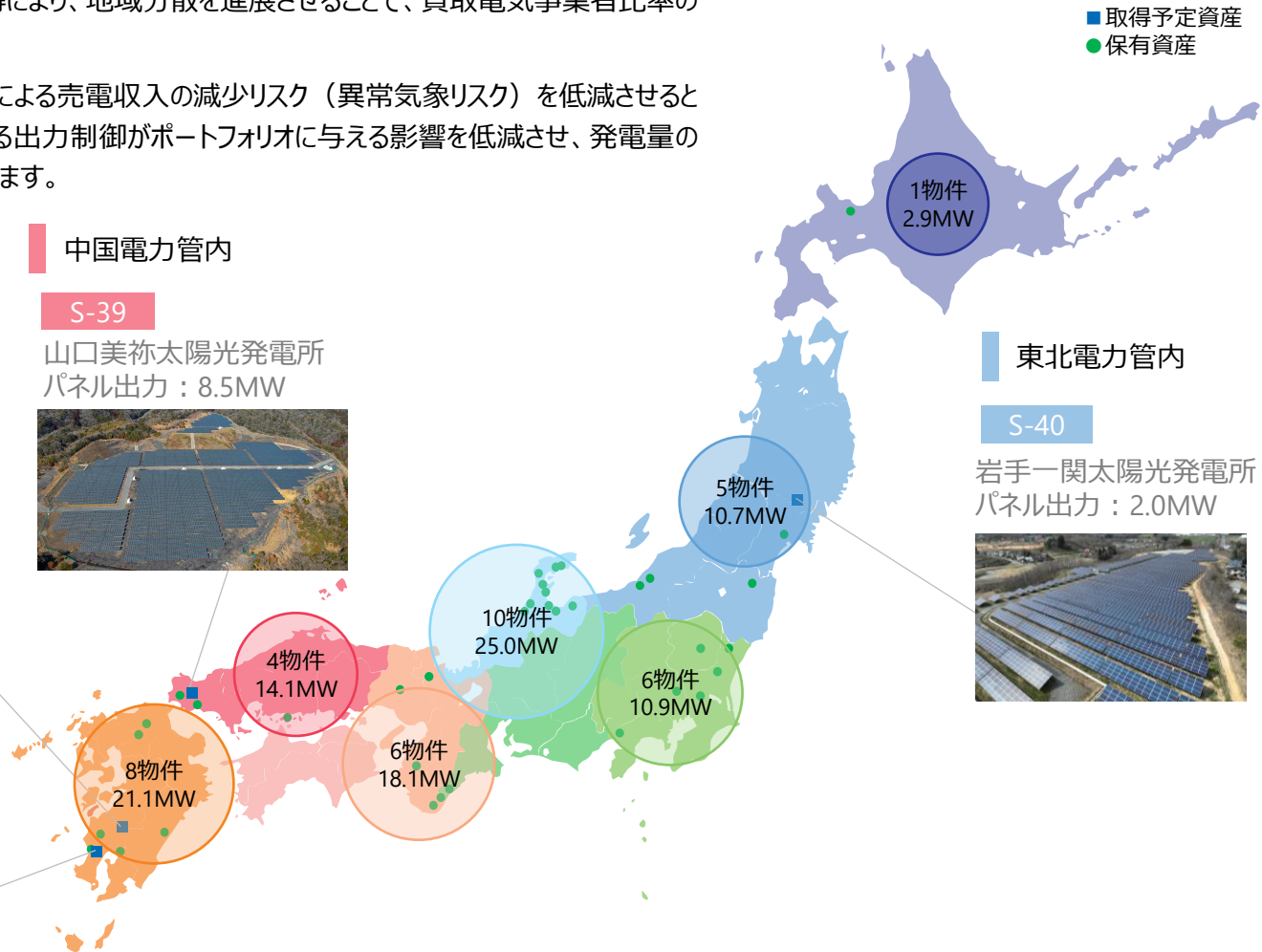
山口美祢太陽光発電所
パネル出力：8.5MW



東北電力管内

S-40

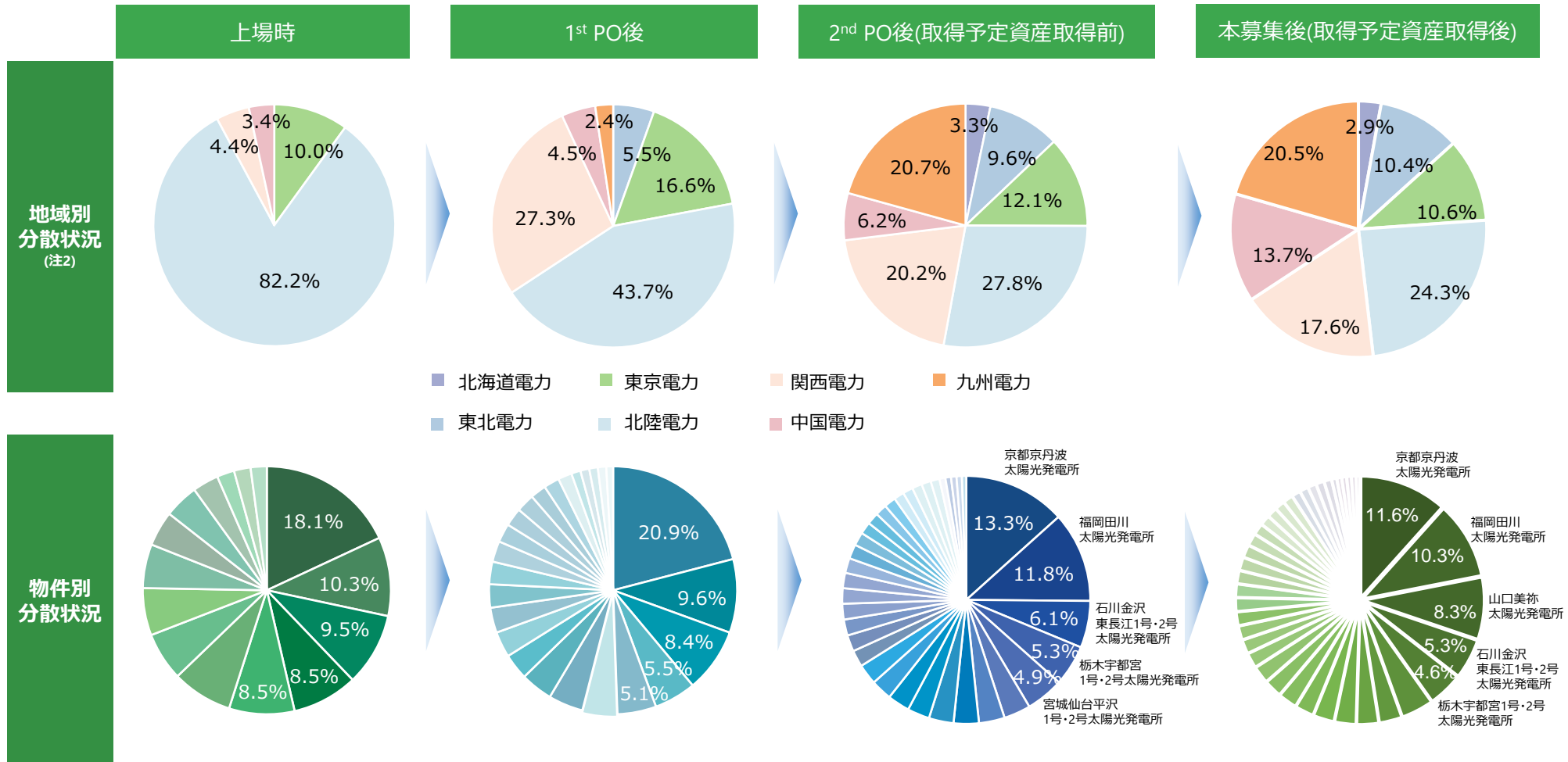
岩手一関太陽光発電所
パネル出力：2.0MW



多角的な分散による安定を目指すバランス型ポートフォリオの増強

地域別・物件別ポートフォリオ分散(注1)

- 地域別・物件別の観点で分散が図られたバランス型ポートフォリオの構築を推進しています。
- 上場時より地域、物件別分散の進展を図り、取得予定資産取得後には最大投資エリアで24.3%、ポートフォリオにおける最大物件比率は11.6%となる予定です。



多角的な分散による安定を目指すバランス型ポートフォリオの増強

ポートフォリオのPML値、買取価格及び残存調達期間

- 上場インフラファンドのPML値^(注1)はJ-REIT平均を下回る傾向にあります。本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオPML値は0.1%未満と、J-REITと比較しても低い数値となっており、投資比率上位の物件においても極めて低い水準にあります。
- 本投資法人は、調達期間満了日を分散させることにより、ポストFITを見据えた長期安定的なポートフォリオの構築を目指しています。

ポートフォリオのPML値

本投資法人平均
(取得予定資産取得後)

0.1%未満

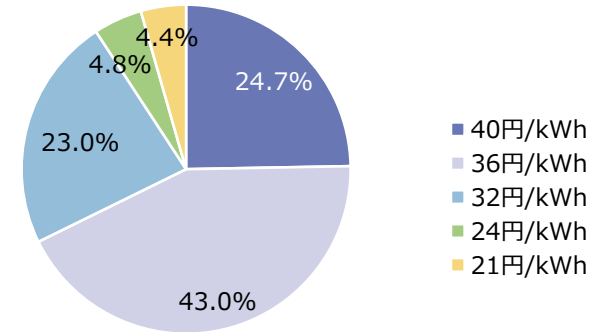
J-REIT平均^(注2)

2.8%

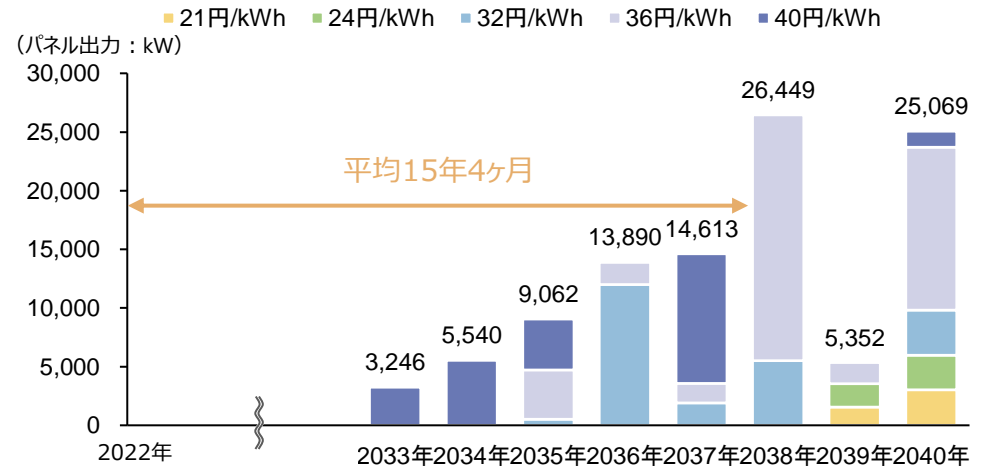
投資比率上位5物件におけるPML値^(注3)

NO.	物件名称	投資比率	PML値 (%)
S-25	京都京丹波太陽光発電所	11.6%	0.1未満
S-32	福岡田川太陽光発電所	10.3%	0.1未満
S-39	山口美祢太陽光発電所	8.3%	0.1未満
S-15	石川金沢東長江1号・2号太陽光発電所	5.3%	0.2
S-24	栃木宇都宮1号・2号太陽光発電所	4.6%	0.1未満

買取価格別の比率（取得予定資産取得後）^(注4)



ポートフォリオの残存調達期間（取得予定資産取得後）^(注5)



02

「丸紅」×「みずほ」のスポンサー信用力を背景に、
グリーンエクイティを通じて、持続可能な地域社会の実現に貢献

丸紅グループについて(1)

- 丸紅は、総合商社として太陽光発電関連事業者との幅広い取引実績を有し、外部ネットワークを通じた物件情報の取得や、パネル・蓄電池等の最新技術や業界動向等を把握することができる体制を構築しています。
- また、丸紅はグループ内に再生可能エネルギー関連事業を行う多数の企業を有しており、物件情報の収集だけでなく、オペレーションやO&M業務、電力小売事業等での協働を通じて、本投資法人保有資産の長期安定的な運営に活かす方針です。

太陽光発電事業実績

持続可能な社会の実現に向けた再生可能エネルギー事業の積極的な推進により、開発事業者や太陽光発電設備建設工事一括請負事業者として、国内で多数の太陽光発電の事業実績を有しています。

太陽光発電関連事業における多方面での実績

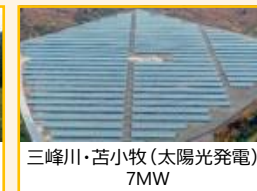
パネルやパネル製造設備の販売から太陽光発電関連ビジネスに参入し、太陽光パネル、パワーコンディショナー、EV用急速充電器の販売をはじめ、太陽光発電事業の運営や、太陽光パネル及び蓄電池の試験・検査にも順次進出してきました。20年以上にわたり行ってきた太陽光発電事業における幅広い事業実績によって蓄積した知見・ノウハウを発揮し、再生可能エネルギーの普及と電化社会の実現に貢献しています。

その他の再生可能エネルギー発電事業の実績

風力発電や小水力発電、地熱発電、バイオマス発電等幅広い再生可能エネルギー発電の事業分野において、知見やノウハウを有しています。

丸紅グループの国内における再生可能エネルギー開発済事業実績(注1)

太陽光発電所



風力・バイオマス・水力発電所



※ 上記の各物件について、2022年5月12日現在、本投資法人が優先交渉権を取得している物件はなく、取得予定及びパイプラインへの組入予定はありません。

丸紅グループについて(2)

秋田県秋田港及び能代港における洋上風力発電事業の洋上据付工事の開始について

2021/04/27付 丸紅株式会社 HP「リリース」

丸紅株式会社（以下、「丸紅」）が筆頭株主の「秋田洋上風力発電株式会社」（以下、「AOW」）が、秋田県秋田港及び能代港で進めている着床式洋上風力発電所及び陸上送変電設備の建設（以下、「本工事」）について、今般、大型洋上風力据付船であるSEAJACKS ZARATAN号（※）が秋田港に到着し、4月28日より洋上での基礎据付工事（以下、「洋上据付工事」）を開始します。この洋上風力発電事業は、日本国内で初めての商業ベースでの大型洋上風力発電事業であり、また、洋上風力据付船が日本の海域で洋上風力据付工事を行うのは史上初となります。

本工事は、2020年2月に着工しており、洋上据付工事は2021年中に完了、2022年4月頃より秋田港及び能代港の沖合に合計33基の風車据付工事を行い、2022年末までの商業運転開始を目指します。

丸紅は、日本を含む世界19カ国で持分容量約12GWの発電資産を保有・運営しています。サステナビリティ推進の一環として、世界の気候変動対策への取組みに貢献すべく、2018年9月に石炭火力発電事業および再生可能エネルギー発電事業に関する取組み方針を発表、2021年3月には気候変動長期ビジョンを策定しました。今後も積極的に再生可能エネルギー発電事業へ取り組んでいきます。洋上風力発電は大容量且つ高効率の発電方式として欧州・アジア・米国を中心に更なる市場拡大が見込まれていることから、国内外での更なる事業参画・運営を強化していきます。

（※）丸紅、株式会社INCJ、株式会社商船三井の3社が共同出資する英国洋上風力据付大手Seajacks International Limitedの100%子会社であるシージャックス3ジャパン合同会社が保有。



※ 上記の各物件について、2022年5月12日現在、本投資法人が優先交渉権を取得している物件はなく、取得予定及びパイプラインへの組入予定はありません。

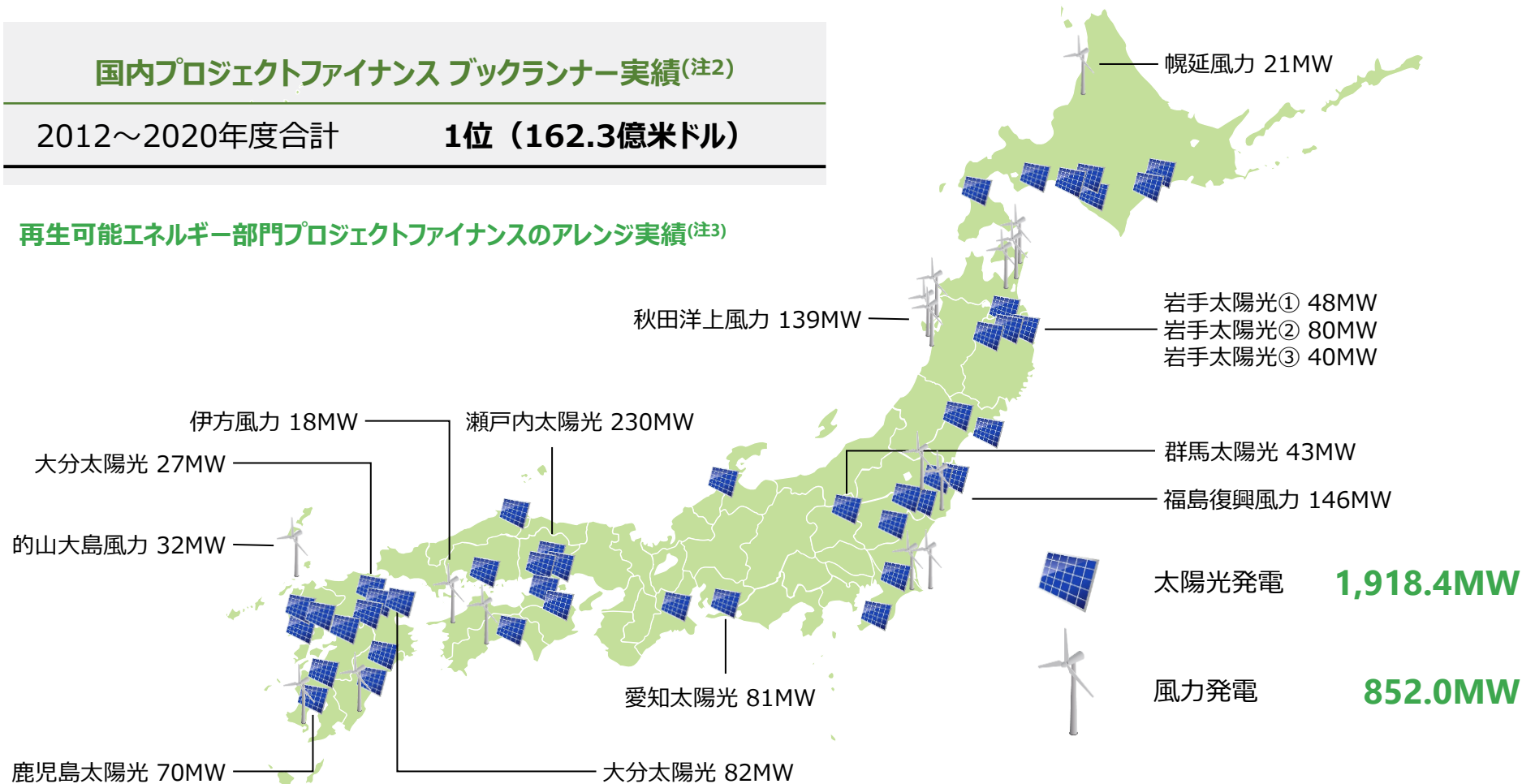
みずほグループについて(1)

- みずほグループは、総合金融グループとして、メガバンクで唯一全都道府県へ拠点を展開する等全国に幅広い顧客基盤を形成しており、全上場企業のうち約70%の企業と取引実績を有しています。
- みずほグループは、豊富な再生可能エネルギーのプロジェクトファイナンスアレンジ実績を有しており、インフラファンド向け融資でもMLA^(注1)の実績を有しています。
- 本投資法人は、みずほグループの有する幅広い顧客ネットワークを活用し、物件売買情報やマーケット情報、太陽光発電関連情報等の提供を受けることができます。

国内プロジェクトファイナンスブックランナー実績^(注2)

2012～2020年度合計 **1位 (162.3億米ドル)**

再生可能エネルギー部門プロジェクトファイナンスのアレンジ実績^(注3)



※ 上記の各物件について、2022年5月12日現在、本投資法人が取得する予定はありません。

みずほグループについて(2)

みずほグループにおける脱炭素への取組み事例

- みずほグループは、2021年7月に本邦金融機関として、初めて国際イニシアティブPCAF（Partnership for Carbon Accounting Financials）に加入し、2021年11月のPCAF Japan coalitionの発足に伴い、株式会社みずほフィナンシャルグループは議長に就任しました。
- みずほグループは、パリ協定の目標に沿って、脱炭素社会の実現を目指すにあたって、金融セクターが重要な役割を担うと考え、PCAFの活動に参画しています。



- ✓ PCAFとは、「[Partnership for Carbon Accounting Financials](#)」の略
- ✓ 融資や投資に伴う温室効果ガスの排出量を測定し、開示することを目的とした、業界主導のグローバルな取組み
- ✓ 最終的には、パリ協定の目標に沿って、銀行や投資家のポートフォリオに変化をもたらすことを目的としたもの



PCAFのガイドライン

PCAFに加盟する背景

- ✓ 気候変動への取組みはグローバル規模で急速に拡大し、2050年に向けた脱炭素社会・カーボンニュートラル実現の機運が高まるなか、金融機関がファイナンスポートフォリオ(投資や融資等)を通じた温室効果ガス(GHG)排出量を計測し、削減を促進することが、これまで以上に重要に

- ✓ みずほグループは、「気候変動への対応」を経営戦略における重要課題として位置づけ、2050年の脱炭素社会の実現や気候変動に対して強靱な社会の構築に向けて、総合金融グループとしての役割を積極的に果たすため、パリ協定の目標に整合したファイナンスポートフォリオへと段階的な転換を図ることを目指す

MIZUHO みずほフィナンシャルグループ

21年7月 「PCAF」加盟

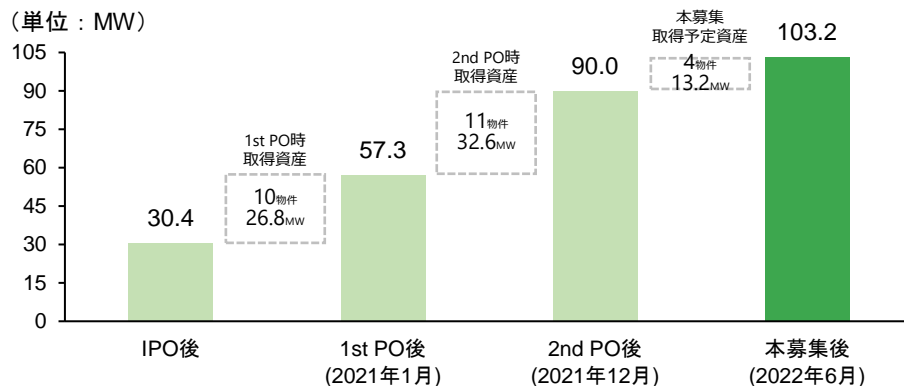
本邦金融機関 初

21年11月 「PCAF Japan coalition」議長就任

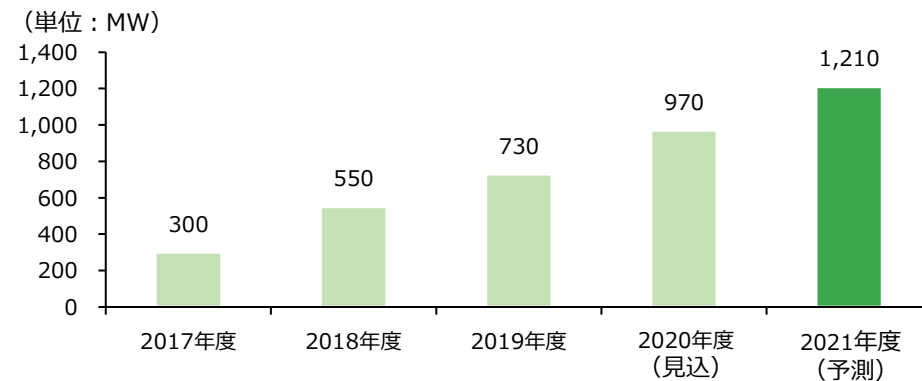
スポンサーの信用力と太陽光発電設備のセカンダリーマーケット拡大を背景とした高い物件取得力

- 本資産運用会社は、スポンサーの信用力を活用し、セカンダリーマーケット^(注1)において迅速かつ的確な物件取得を可能とするシステム化されたソーシング体制を構築することにより、拡大する太陽光発電設備のセカンダリーマーケットの中で、資産規模の成長の機会を確実に捉えています。

本投資法人の保有資産の発電規模推移（予定）



セカンダリーマーケットにおける太陽光発電設備の発電規模推移



(出所) 矢野経済研究所「2020年版 太陽光発電所設備運用・セカンダリー市場の現状と将来展望」に基づき、本資産運用会社作成

(注) 上記統計の作成基準日（2020年7月31日）時点における、当該各年度に取引された（又はされる予定の）稼働中の太陽光発電所の発電出力ベースの数字であり、2020年度は見込値、2021年度は予測値を指します。2020年度及び2021年度は統計作成者の把握している情報に基づく見込み又は予測に基づいているため、実績値とは異なる可能性があります。

スポンサーの信用力を背景とする、システム化された物件ソーシング体制

マーケットにおける
多様なルートに基づく情報収集



- ◆ スポンサー由来のノウハウ、コネクションを活用
- ◆ セカンダリーマーケットからの豊富な取得実績

迅速かつ機敏に
より多くの物件実査を実施



- ◆ 豊富な人材を擁するアキュジションチーム
- ◆ 物件情報取得後、迅速に実査を実行可能

豊富な取得実績と
的確な目利きによる価格提示



- ◆ 精緻な物件実査データに加え、累計40件の取得実績（取得予定資産含む）に基づく目利き力
- ◆ 周辺環境の確認及び第三者レポートの精査を踏まえた物件の適正価格を算出

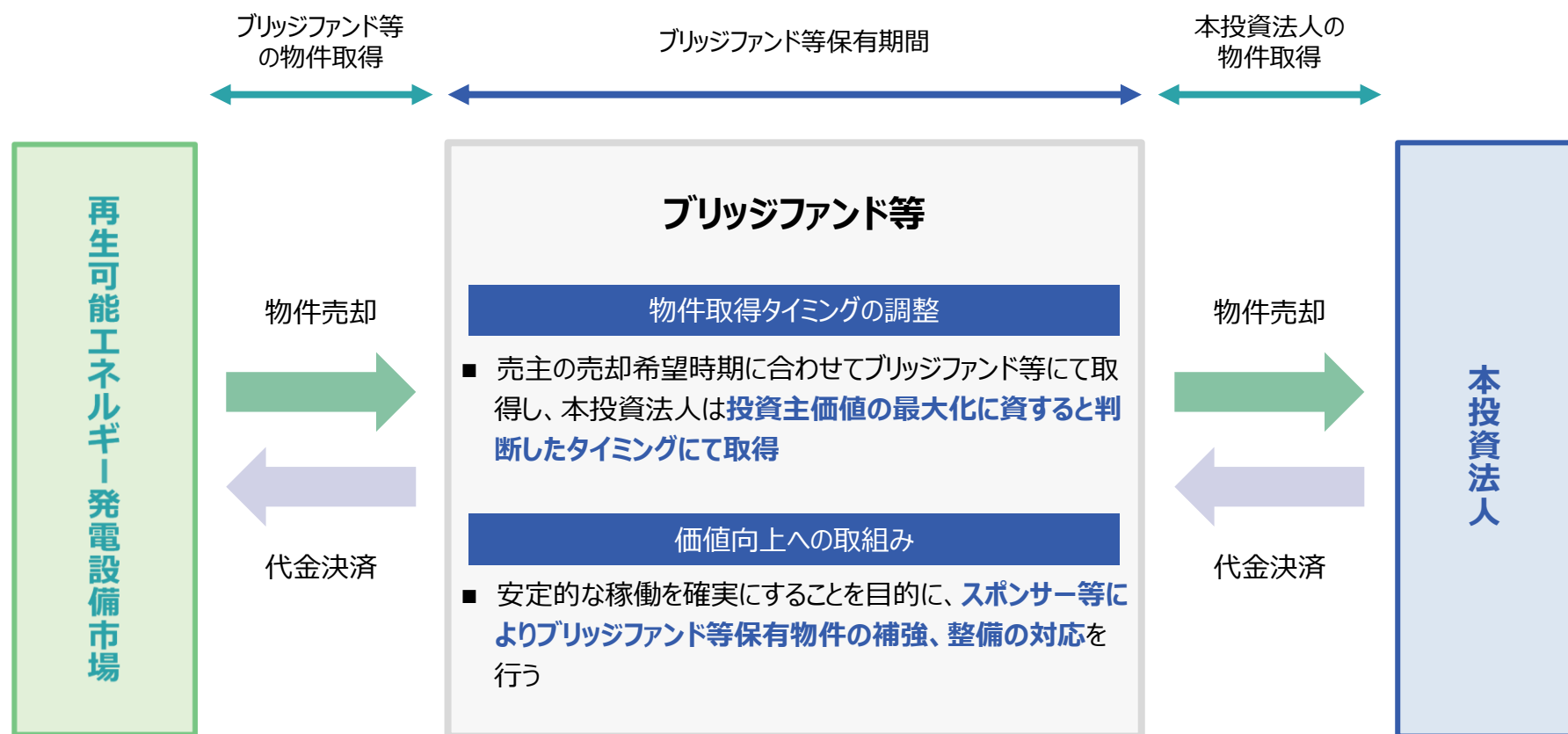
投資法人への物件組入れ
に向けたスポンサー等^(注2)による
価値向上施策の実施



- ◆ 今回の取得予定資産についても、4物件中4物件をスポンサー等のノウハウ（ブリッジファンド等^(注3)）を活用して取得予定

外部からの物件取得を最適化するブリッジファンド等の活用

- 再生可能エネルギー発電設備市場における新規開発等の資金需要を目的とした早期の物件売却ニーズに対応しつつ、投資主価値の最大化に資すると判断したタイミングでの取得を可能とするため、本投資法人の物件取得においてはブリッジファンド等を積極的に活用しています。
- ブリッジファンド等が設備を保有する期間において、スポンサー等が価値向上施策を実施することで安定的な稼働を実現するとともに、かかる施策の実施を前提とした取組みを通じて市場における取得検討物件の対象範囲の最大化を図っています。



丸紅及びみずほ丸紅リースからのセムポート出資を含めた スポンサーサポート

- 本投資法人は第2回公募増資において、スポンサーの関連会社であるみずほ丸紅リース株式会社より、3,500口のセムポート出資^(注)を受けています。
- 丸紅のみならず、みずほ丸紅リースからの出資も受けることで、本投資法人の投資主及びスポンサーグループの相互の利益向上を図ることができると考えています。

スポンサーグループ2社のセムポート出資によるガバナンス向上

- 本投資法人は、投資主と、スポンサー及び本資産運用会社の利害を一致させ、投資主価値の中長期的な向上を実現するために、ガバナンス上の取組みとしてセムポート出資を受け入れています。

丸紅に加えみずほ丸紅リースの
セムポート出資によりガバナンスを発揮

パイプラインサポート体制

- 本資産運用会社は、みずほ丸紅リースとパイプラインサポート契約を締結しており、その知見とネットワークを活かすことで、再生可能エネルギー発電事業における物件売買情報の提供や、金融ソリューションの提供を受けることが可能であると考えています。

みずほ丸紅リース株式会社

パイプラインサポート契約

保有プロジェクトの
情報提供及び供給

優先交渉権の付与

第三者売却
プロジェクトに係る
情報の優先提供

金融ソリューション
の提供

ブリッジ機能
の提供

みずほ丸紅リースの概要



名称	みずほ丸紅リース株式会社
設立	1993年12月
業務内容	総合リース業、並びにその関連事業
従業員数	138名（2021年4月1日現在）
売上高	53,994百万円（2021年3月期）

本投資法人とみずほ丸紅リースのブリッジスキームによる連携

- 第2回公募増資時取得資産である茨城常陸大宮太陽光発電所は、みずほ丸紅リースから取得した物件です。
- セムポート出資によって、ブリッジスキーム活用を中心とした連携を深めていきます。



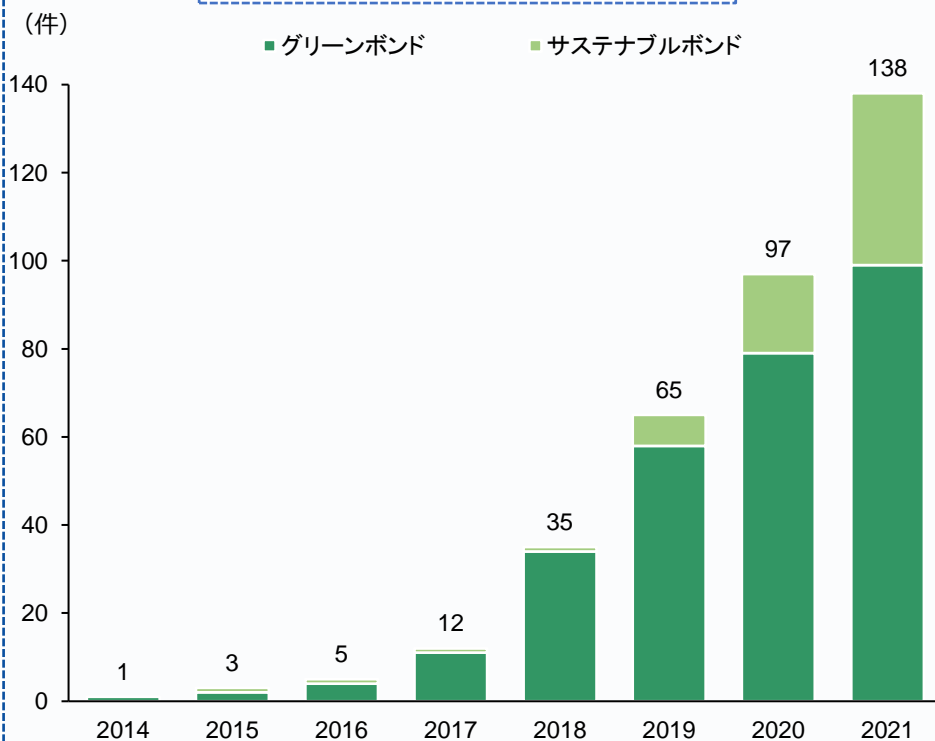
S-28 茨城常陸大宮太陽光発電所

ESG投資の成長性

- SDGsへの関心の高まりに伴い、本邦におけるESGファイナンス市場はグリーンボンドを中心に拡大しています。
- ESG投資額の推移を見ても、2021年のESG投資残高は514兆円に昇り、総運用資産残高に占める割合は61.5%と増加傾向にあるなど、ESG投資の高い成長性が伺える状況があると本投資法人は考えています。

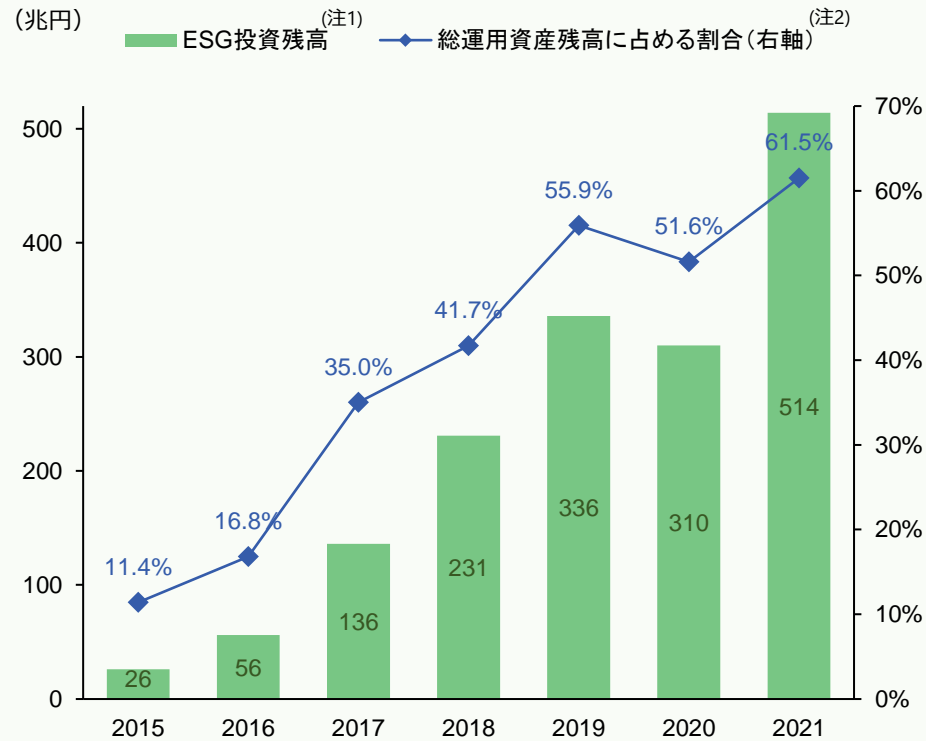
成長性が伺えるESGファイナンス及びESG投資市場

ESGファイナンスの発行推移



出所：環境省「グリーンファイナンスポータル」に基づき本資産運用会社が作成

ESG投資額の推移

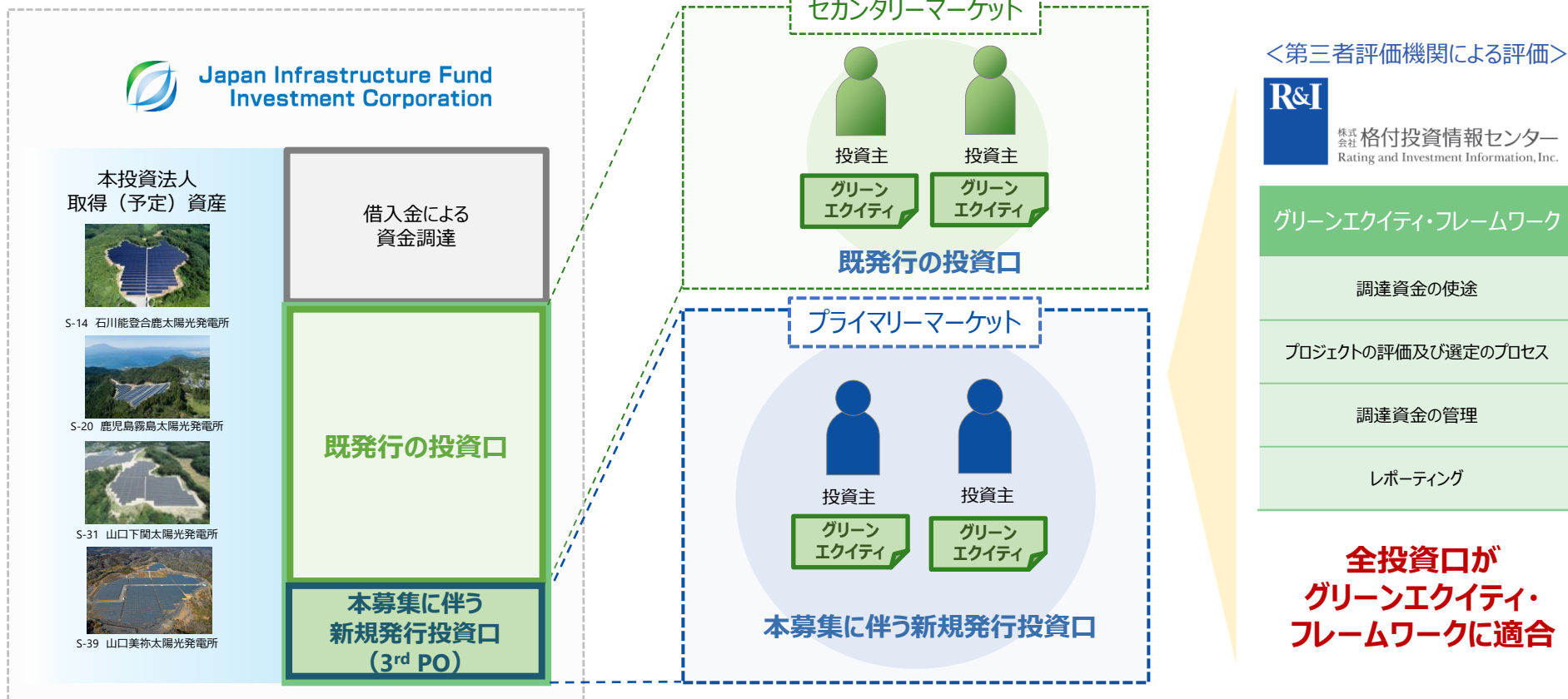


出所：日本サステナブル投資フォーラム「サステナブル投資残高調査」のサステナブル投資残高に基づき本資産運用会社が作成

全投資口がグリーンエクイティ・フレームワークに合致する 評価機関認証済の希少な投資口

- 本募集に際し、本投資法人は本グリーンエクイティ・フレームワーク^(注1)を改定し、R&I^(注2)よりESG及びSDGsの観点からセカンドオピニオン^(注3)を取得しています。
- 本投資法人の投資口は、既発行分および本募集に伴う新規発行分が本グリーンエクイティ・フレームワークの対象であり、ESG投資を目的としたグリーンエクイティに該当します。グリーン性評価を特定の債券に限定して発行される一般事業会社のグリーン債券や、プライマリー市場における新規発行に限定したJ-REIT等のグリーンエクイティ・オフリング等とは異なり、本投資法人の投資口においては、本グリーンエクイティ・フレームワーク策定前の既発行分を含めた全ての投資口についてR&Iに本グリーンエクイティ・フレームワークに準じていることの確認を受けており^(注4)、希少性の高いグリーンエクイティであると本投資法人は考えています。

全投資口がフレームワークに準ずるグリーンエクイティ

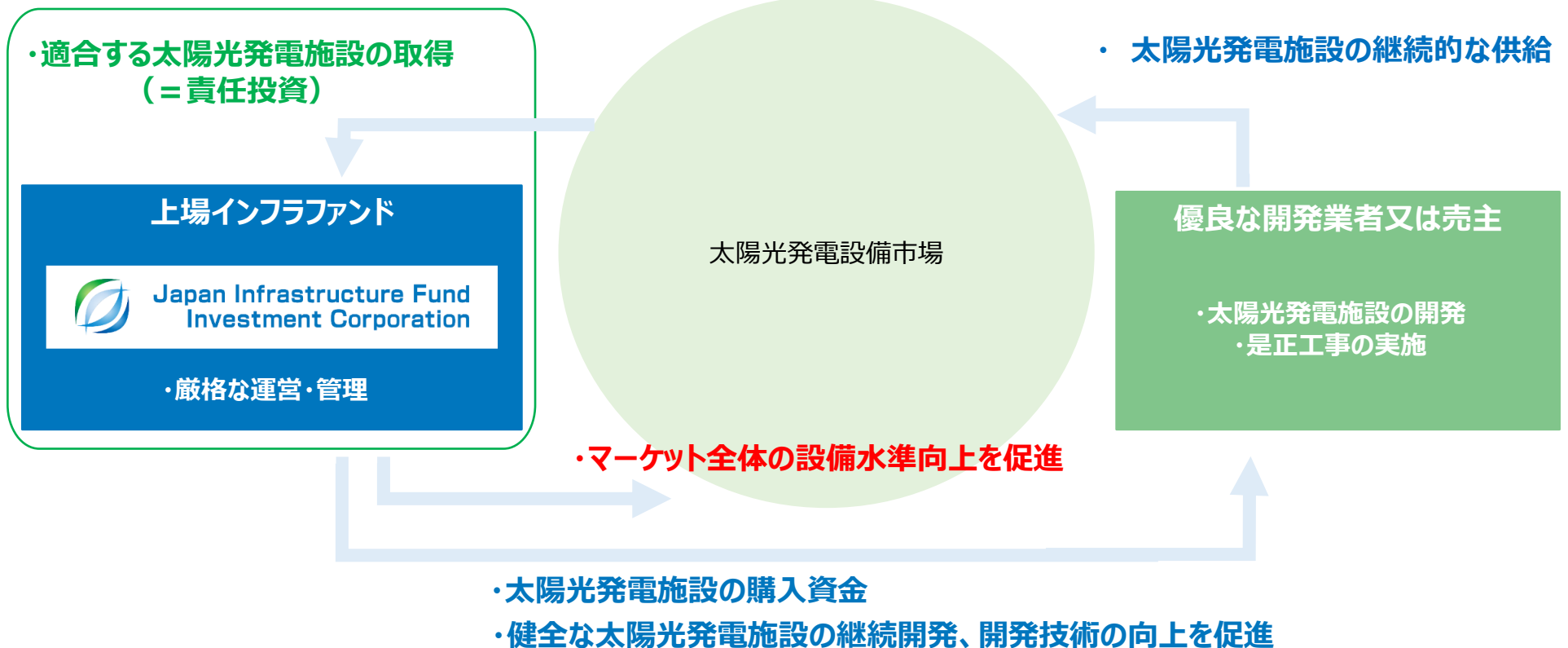


グリーンエクイティを通じた太陽光発電設備市場の活性化に 寄与する責任投資

- 本投資法人は、本グリーンエクイティ・フレームワークに適合する太陽光発電施設の取得を通じて、優良な発電施設の開発事業者へ開発資金を供給するとともに、物件取得時に必要な是正工事を売主に実施させることで、健全な太陽光発電施設開発の継続開発・技術の向上を促進しております。
- また、上場インフラファンドとして、運用期間中には厳正な資産管理を通じ、安定的な電力供給とマーケット全体の設備水準の向上に寄与しています。

グリーンエクイティ・フレームワークに基づいた責任投資による好循環

グリーンエクイティ・フレームワーク

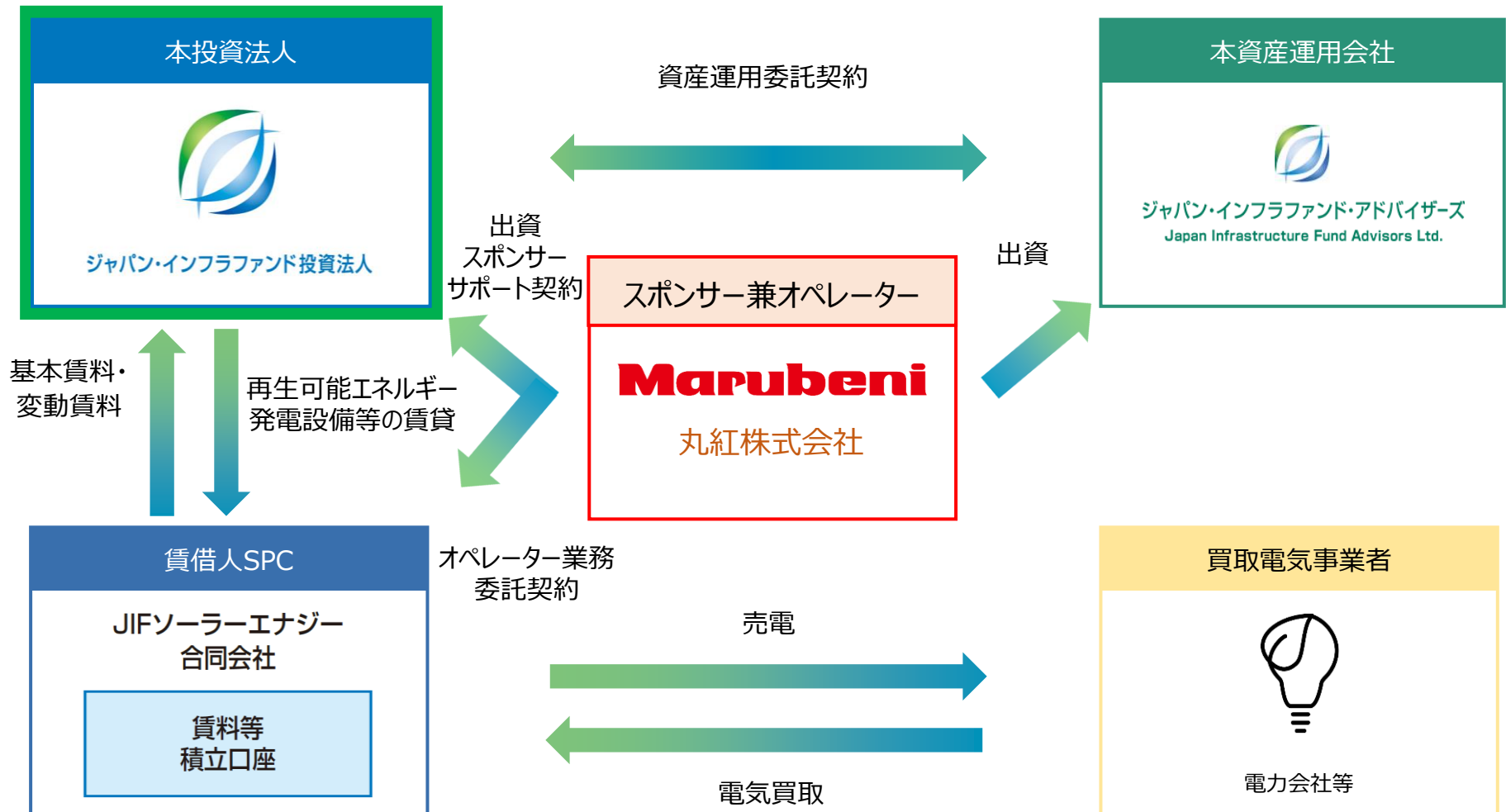


03

長期安定的な分配金を生み出すストラクチャーと 強固な財務基盤の構築

投資スキームの概要

- 本投資法人は、保有する太陽光発電設備を賃借人SPC^(注)に賃貸し、賃借人SPCから基本賃料と変動賃料を収受する、安定性とアップサイドを兼ね備えた賃料スキームを採用しています。
- 本投資法人は発電設備を保有する投資法人であり、賃借人SPCへ賃貸することで賃料を収受しています。実際に発電・売電を行っているのは賃借人SPCであり、契約賃料に基づく収益の安定化を図ることが可能です。

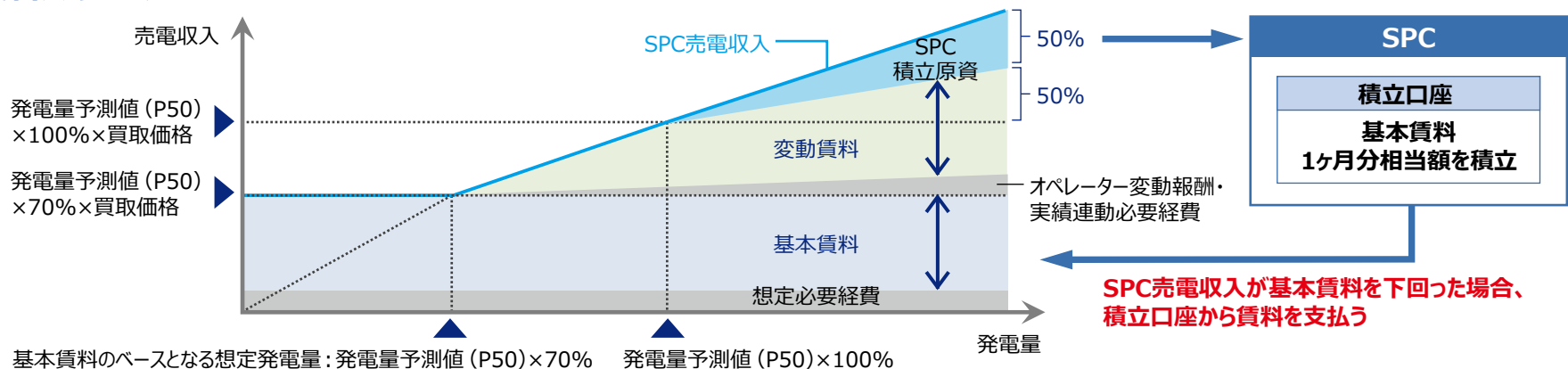


基本賃料と変動賃料を組み合わせた長期安定的な賃料スキーム

- 本投資法人は、保有発電設備の実際の発電量にかかわらず、客観的な発電量予測値に基づく一定水準の想定売電収入を基本賃料として受け取ります。基本賃料を設定することで、本投資法人の収益の安定化を図ります。
- 変動賃料の設定により、本投資法人の収益力の向上及び投資主への還元強化を目指しています。

基本賃料	基本賃料：発電量予測値（P50） ^(注1) に基づく予想売電収入（A） ^(注2) × 70% - 想定必要経費 ^(注3)
変動賃料	<p>■ 変動賃料：</p> <p>① 各月の実績売電収入（B）^(注4)が予想売電収入（A）の70%以下の場合、変動賃料は発生しません。</p> <p>② 各月の実績売電収入（B）が予想売電収入（A）の70%超100%以下の場合 ▶ { B - (A×70%) } - オペレーター変動報酬 - 実績連動必要経費^(注5)</p> <p>③ 各月の実績売電収入（B）が予想売電収入（A）を超える場合 ▶ { (B-A) × 50% + A × (100%-70%) } - オペレーター変動報酬 - 実績連動必要経費</p>
積立口座	<p>■ 天候不順その他の理由により売電収入が基本賃料を下回った場合も、直ちに本投資法人に対する賃料の支払いが滞ることのないよう、全ての再生可能エネルギー発電設備等の基本賃料1ヶ月分相当額をSPC口座に積み立てます。（SPC積立原資^(注6)：(B-A) × 50%）</p>

賃料スキームのイメージ図

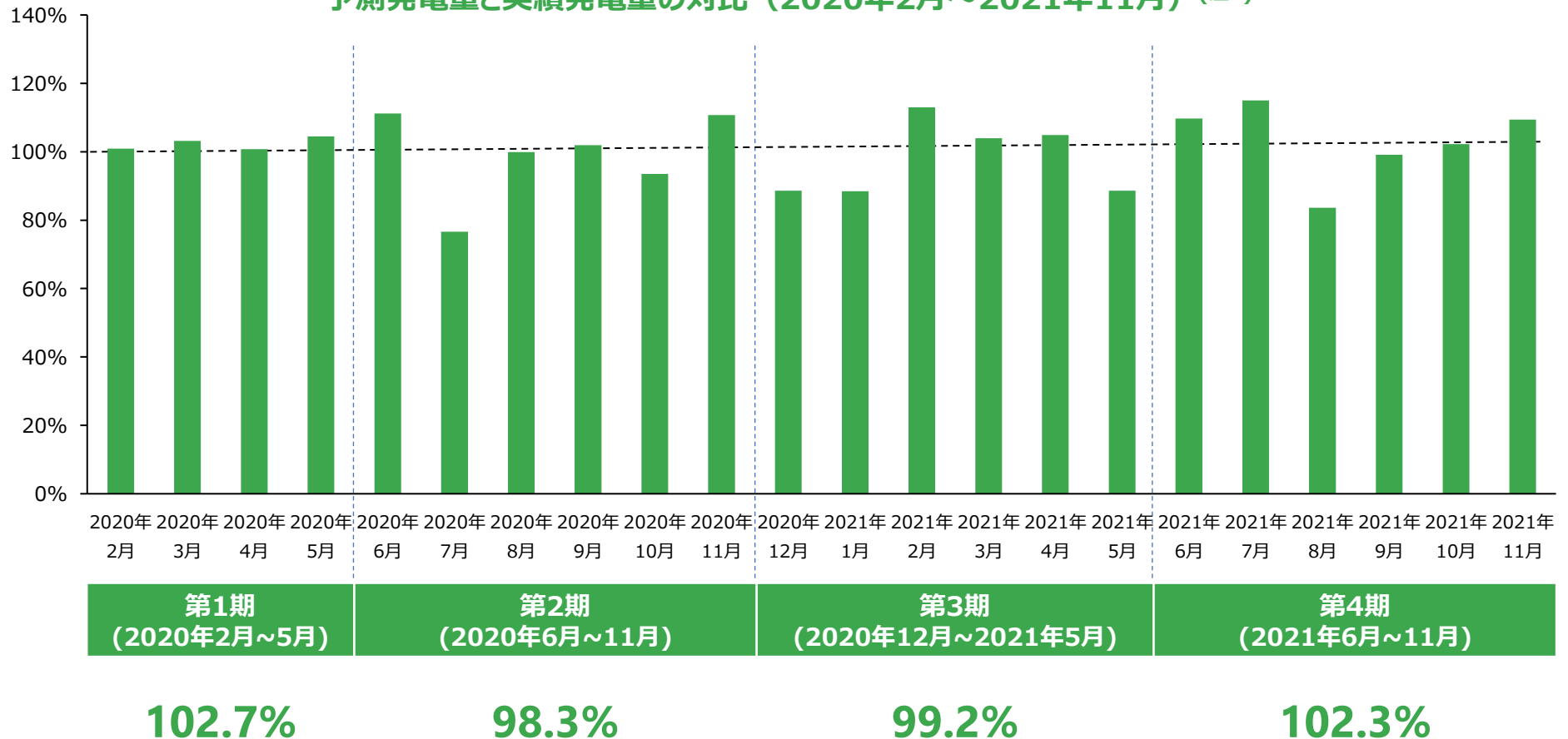


※ 上記は賃料スキームに関するイメージ図であり、特定の発電設備における実際の賃料を示したものではありません。したがって、本投資法人が変動賃料を受け取れることや、賃借人SPCにおいて積立がなされることを保証するものではありません。

安定的なキャッシュフローの基盤となる発電量

- 上場来の発電実績において、本投資法人のポートフォリオにおける予測発電量と実績発電量の差分(注1)は0.57%程度に留まっています。
- 予測発電量は基本賃料の源泉である予想売電収入を算出する際に用いられることから、予測発電量と実績発電量との乖離が少ないことは、本投資法人の収益が安定的であることを示すものと本投資法人は考えています。

予測発電量と実績発電量の対比 (2020年2月～2021年11月) (注2)



国内上場インフラファンド中、最高水準の格付を維持する高位安定的な財務運営(1)

- 戦略的なデット戦略に基づく潤沢なキャッシュフローと良好なDSCR水準、適切なLTVコントロールが評価され、本投資法人は、国内上場インフラファンド計7銘柄が取得している格付けのうち、最も信用力のランクの高い格付^(注1)の一つを取得しております。
- 上記の結果、本投資法人は他の国内上場インフラファンド比で、低い借入金利と高い固定化比率に基づく安定的な財務基盤を有しております。

主要財務指標

長期発行体格付 (R&I) ^(注2)

A (安定的)

LTV (本募集後) ^(注3)

46.2%

{ 上場インフラファンド平均^(注4)
52.4% }

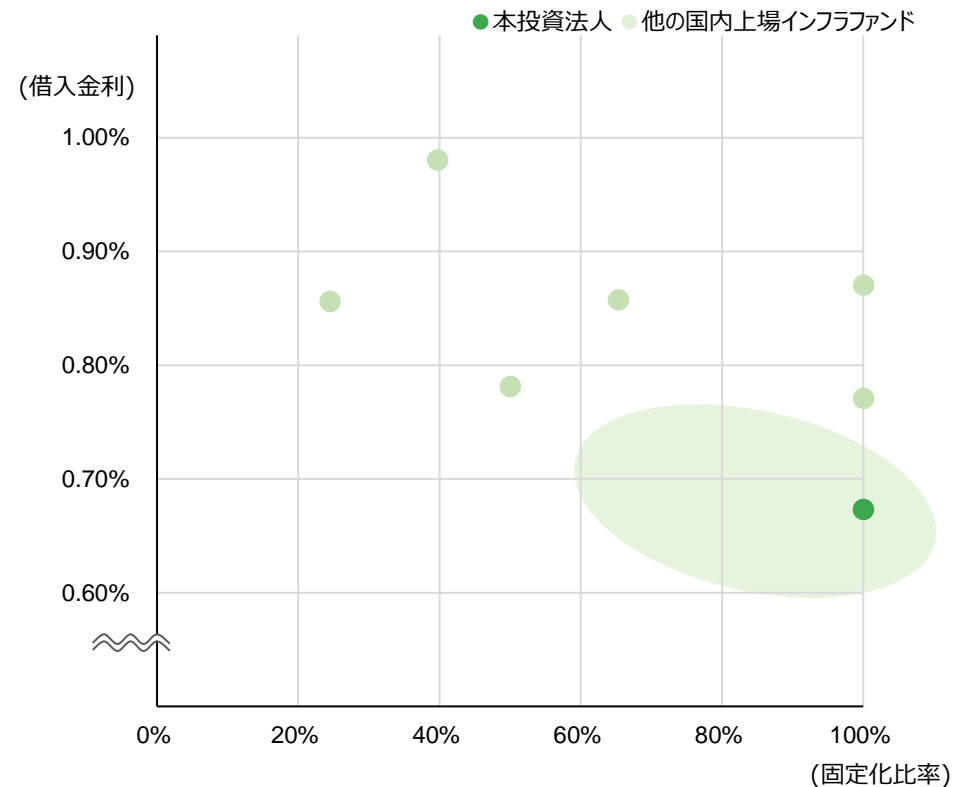
有利子負債FFO倍率 ^(注5)
(第4期末時点)

13.1倍

DSCR ^(注6)
(第4期末時点)

1.9倍

国内上場インフラファンド各社の借入金利と固定化比率^(注7)



国内上場インフラファンド中、最高水準の格付を維持する高位安定的な財務運営(2)

- 2022年6月3日を借入実行日として、下表の「新規」に記載の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。
- 本借入れにより、下表のとおり有利子負債の借入先及び返済期限が分散し、キャッシュフローの安定化を図っています。

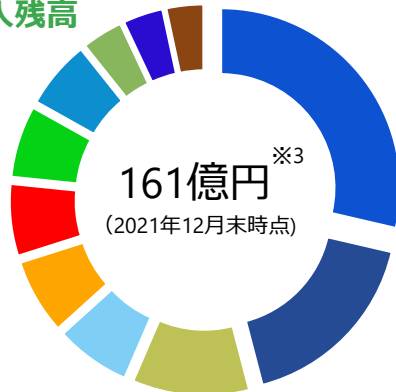
借入れの概要

区分	長期 短期 (注1)	借入先	当初借入（予定）額 (百万円) ^(注2)	借入残高 (百万円)	利率 ^(注3) (注4)	借入期間	返済方法
新規	長期	みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	最大3,400	—	基準金利 +0.40% ^{※1}	2022年6月3日～2032年5月31日	分割
	短期	みずほ銀行	最大500	—	基準金利 +0.20%	2022年6月3日～2023年6月3日 ^{※2}	一括
既存	長期	みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,910	4,285	基準金利+0.40% (固定化後0.61%)	2020年2月21日～2030年2月21日	分割
	長期	みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,700	5,362	基準金利+0.40% (固定化後0.64%)	2021年1月6日～2031年1月6日	分割
	長期	みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,500	6,500	基準金利+0.40% (固定化後0.742%)	2021年12月3日～2031年11月30日	分割
	短期	みずほ銀行	900	900	基準金利+0.20%	2021年12月3日～2022年12月3日 ^{※2}	一括

※1長期の借入れは変動金利の借入れですが、本投資法人は、金利スワップ契約により金利を実質的に固定化する予定です。

※2借入実行日の1年後の応当日又は消費税還付以降最初に到来する利払い日までが借入期間となります。

金融機関別借入残高



■ みずほ銀行	4,622百万円 ^{※3}	■ 鳥取銀行	1,050百万円
■ 三十三銀行	2,795百万円	■ 朝日信用金庫	997百万円
■ 中国銀行	1,703百万円	■ 七十七銀行	600百万円
■ 横浜銀行	1,100百万円	■ 福岡銀行	586百万円
■ 千葉銀行	1,098百万円	■ 足利銀行	544百万円
■ 広島銀行	1,050百万円		

※3 短期の借入れは含んでいません

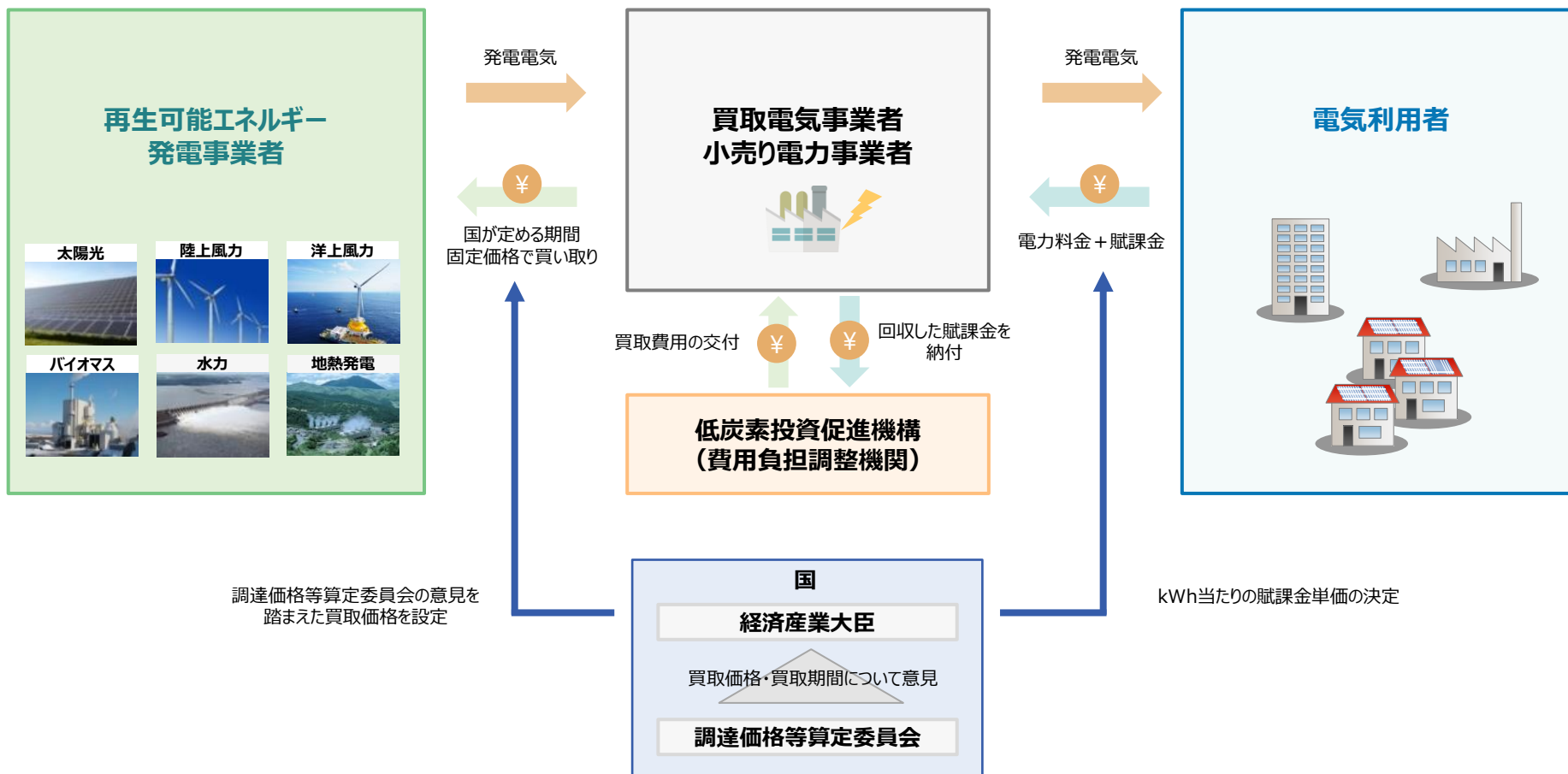
04

Appendix

FIT制度（固定価格買取制度）の概要

- 再生可能エネルギーのFIT制度（固定価格買取制度）とは、再生可能エネルギーで発電した電気を、電力会社などの電気事業者が経済産業大臣が定める固定の調達価格及び期間で買い取ることを義務付ける制度です。

FIT制度（固定価格買取制度）の仕組み



FIT制度（固定価格買取制度）導入の意義

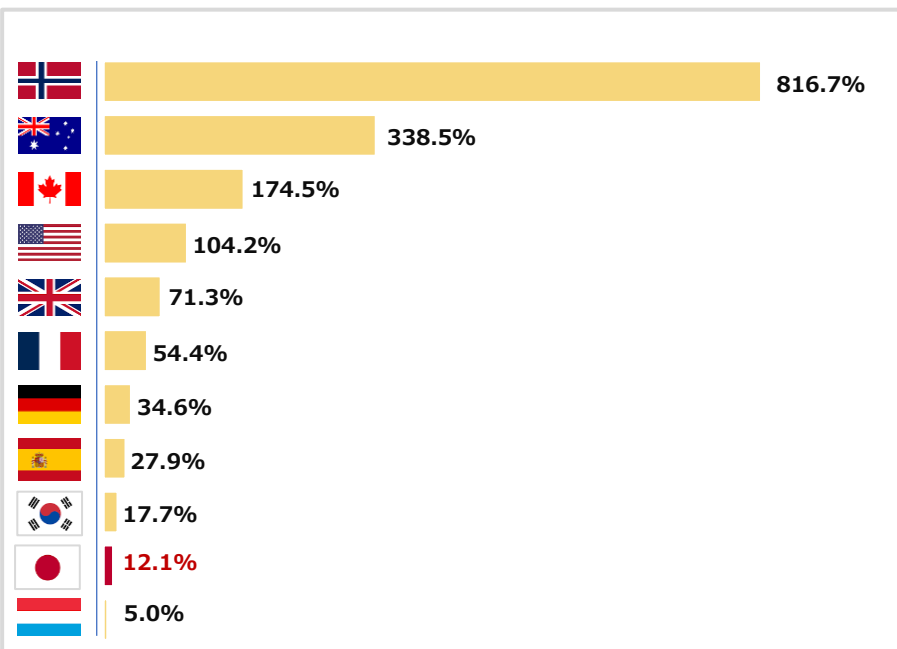
- FIT制度（固定価格買取制度）は、原則20年間固定された価格による売電により、再生可能エネルギー発電の導入促進等を図る制度です。FIT制度は、再生可能エネルギーの普及拡大により、CO2の削減と日本のエネルギー自給率の向上を目的の一つとして導入されました。

FIT制度（固定価格買取制度）導入の意義

日本のエネルギー自給率の向上

CO2の削減

2019年度の日本のエネルギー自給率



2030年度のCO2削減目標

2030年削減目標
(従来目標)

26%
(2013年度比)

2030年度削減目標
(新規目標：2021年4月、菅総理大臣(当時)による方針表明)

46%
(2013年度比)

- (*) 本資料において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第2位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。
- (**) 「スポンサー」とは、本資産運用会社に対して出資を行う、丸紅株式会社（本資産運用会社への出資比率90.0%）（本資料において「丸紅」といいます。また、丸紅並びにその子会社及び関連会社を総称して、本資料において「丸紅グループ」といいます。）、株式会社みずほ銀行（本資産運用会社への出資比率5.0%）（本資料において「みずほ銀行」といいます。）及びみずほ信託銀行株式会社（本資産運用会社への出資比率5.0%）（本資料において「みずほ信託銀行」といいます。また、株式会社みずほフィナンシャルグループ並びにその子会社及び関連会社を総称して、本資料において「みずほグループ」といいます。）の3社をいい、各スポンサーとそのグループ会社を総称して「スポンサーグループ」ということがあります。本資料において同じです。

5ページ

- (注1) 2022年5月12日開催の本投資法人役員会で決議した公募増資による新投資口発行（本資料において「一般募集」といいます。）及び第三者割当（本資料において「本第三者割当」といいます。）による新投資口発行を併せて「本募集」といいます。本資料において同じです。
- (注2) 「取得予定資産」とは、2022年5月12日付「国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ」にて公表した、本投資法人が取得予定の特定資産を総称していいます。本資料において同じです。
- (注3) 「IPO」は上場前の本投資法人投資口の公募増資（Initial Public Offering）を、「PO」は上場後の本投資法人投資口の各公募増資（Public Offering）を指します。本資料において同じです。

6ページ

- (注1) 「取得予定価格」又は「取得価格」とは、各資産に係る売買契約書に記載された売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。本資料において同じです。
- (注2) 「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枚当たりの定格出力（太陽光パネルの仕様における最大出力をいいます。本資料において同じです。）にパネル総数を乗じて算出される出力をいい、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（本投資法人が保有資産及び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、廃棄物関連、溶鉱炉及び再生可能エネルギー施設等の技術デューデリジェンスについて実績を有する会社です。本資料において同じです。）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、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ーコンディショナー（太陽光パネルで発電した直流の電気を交流に変換する設備をいい、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。本資料において同じです。
- (注3) 「平均設備利用率」は、テクニカルレポートに記載された、20年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P（パーセンタイル）50の数値に基づき算出された各取得（予定）資産に係る発電所稼働初年度の想定設備利用率について、パネル出力に基づく加重平均を行った上で、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「1MW当たり取得（予定）価格」は、取得（予定）価格合計をパネル出力合計で除した値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。本資料において同じです。
- (注5) 「平均FIT単価」は、各資産に適用される買取価格の合計をパネル出力合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「FIT制度」とはFeed-in Tariffの略称で、再生可能エネルギーの固定価格買取制度のことをいいます。
- (注6) 「CO2排出削減貢献量」は、各資産における想定年間発電量の合計に対し、1kWh当たり平均で約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する効果があることを前提として算出しています。

7ページ

- (注1) 「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1kWhあ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。本資料において同じです。
- (注2) 「残存調達期間」は、取得（予定）資産に係る太陽光発電設備における、取得予定資産の取得予定日である2022年6月3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。なお、「残存調達期間」の平均は、取得予定資産の取得予定日である2022年6月3日から、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満了日までの期間の平均値（取得（予定）資産の数に基づく単純平均）を月単位で切り捨てて記載しています。本資料において同じです。
- (注3) 「買取電気事業者」とは、発電事業者から電気を買取る電気事業者をいいます。本資料において同じです。
- (注4) 「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、対象となる発電設備の実際の発電量が、仮に100%運転を続けた場合に得られる電力量の何%にあたるかを表す数値です。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。なお、取得予定資産については、テクニカルレポート上の発電所稼働初年度の想定設備利用率を小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料において同じです。

注記 (2/5)

7ページ

- (注5) 「出力制御ルール」は、接続電気事業者が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施行規則（平成24年経済産業省令第46号。その後の改正を含みます。）（以下「再生特措法施行規則」といいます。）に定める回避措置を講じたとしてもなお、接続電気事業者における電気の供給量がその需要量を上回ることが見込まれる場合において接続契約上無補償で出力の抑制が求められる期間の上限に関して適用があるルールを記載しています。「30日ルール」とはかかる期間の上限が年間30日である場合を、「360時間ルール」とは上限が年間360時間である場合をいいます。また、「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、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生特措法施行規則第14条第1項第11号）。
- (注6) 「買取電気事業者別パネル出力構成」は、取得予定資産におけるパネル出力構成を示しており、「東北電力」は東北電力ネットワーク株式会社を、「中国電力」は中国電力ネットワーク株式会社を含んだ数値を記載しています。

8~9ページ

- (注1) 「パネル設置数」は、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設置枚数を記載しています。
- (注2) 「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、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、発電所稼働初年度の想定数値を記載しています。
- (注3) 「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。
- (注4) 「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。「O&M業者」とは、太陽光発電設備（再生可能エネルギー発電設備のうち、特に太陽光をエネルギー源として発電を行うものをいいます。本資料において同じです。）等の運営・管理や、太陽光発電設備等の電気主任技術者に関する業務を委託する契約（本資料において「O&M契約」といいます。）に基づき、かかる太陽光発電設備等の運営・管理を行う業務、賃借人からの委託を受けて太陽光発電設備等の電気主任技術者に関する業務を受託する業者をいいます。「再生可能エネルギー発電設備」とは、再生可能エネルギー電気の利用の促進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。）第2条第2項に定めるものをいいます（不動産に該当するものを除きます。）。「太陽光発電設備等」とは、太陽光発電設備及び太陽光発電設備を設置、保守、運用するために必要な不動産、不動産の賃借権又は地上権（本資料において「敷地等」といいます。）を併せていいます。なお、本資料において、再生可能エネルギー発電設備又はインフラ資産（再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権をいいます。本資料において同じです。）及びこれらを設置、保守、運用するために必要な不動産、不動産の賃借権又は地上権についても、「敷地等」ということがあります。インフラ資産及びその敷地等を併せて、本資料において「インフラ資産等」といいます。なお、本資料において、本投資法人が投資・取得し運用するものとされるインフラ資産等について言及する場合、「インフラ資産等」にはインフラ関連資産の裏付けとなるインフラ資産も含むものとします。本資料において同じです。
- (注5) 「EPC」とは、Engineering, Procurement, Constructionの略称であり、太陽光発電設備等の建設等を請け負うことをいいます。また、「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。
- (注6) 「パネルの種類」は、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発電素子を記載しています。

10ページ

- (注1) 「パイプライン」とは、パイプラインサポート会社であるプロスペックAZ株式会社及びみずほ丸紅リース株式会社（本資料において「みずほ丸紅リース」といい、総称して「パイプラインサポート会社」といいます。）が優先交渉権を取得している太陽光発電設備等及び本投資法人がブリッジファンド等から優先交渉権を取得している太陽光発電設備等をいいます。また、パネル出力はパイプラインサポート会社が提供する情報等に基づき、パイプラインである太陽光発電設備等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。
- (注2) 「ポストFIT」とは、FIT制度からFIP制度への移行後をいいます。なお、「FIP制度」とは、Feed-in Premiumの略称で、FIT制度に代わり新たに導入された、市場価格に一定のプレミアムを上乗せして交付する制度のことをいいます。
- (注3) 「再生可能エネルギー発電設備等」とは、再生可能エネルギー発電設備及びその敷地等を併せていいます。なお、本資料において、本投資法人が投資・取得し運用するものとされる再生可能エネルギー発電設備等について言及する場合、「再生可能エネルギー発電設備等」には、本投資法人の運用資産の裏付けとなる再生可能エネルギー発電設備等も含むものとします。

12ページ

- (注1) 「地域別・物件別ポートフォリオ分散」は、各施設のパネル出力を基に算出しています。
- (注2) 「地域別分散状況」における「東北電力」は東北電力ネットワーク株式会社を、「東京電力」は東京電力エナジーパートナー株式会社を、「中国電力」は中国電力ネットワーク株式会社を含んだ数値を記載しています。

注記 (3/5)

13ページ

- (注1) 「PML値」とは、対象施設あるいは施設群に対して最大級の損失をもたらすと考えられる、今後50年間に超過確率が10%となる地震動（再現期間475年相当の地震動）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合をいいます。
- (注2) 「J-REIT平均」は、2022年3月31日を基準日とし、基準日から遡って直近の各J-REITの有価証券報告書において開示されている直近決算期末時点の各J-REITのポートフォリオPMLの数値の合計値を、J-REITの数で単純平均し、算出しています。
- (注3) 「投資比率上位5物件におけるPML値」における投資比率は、各施設のパネル出力を基に算出しています。
- (注4) 「買取価格別の比率（取得予定資産取得後）」は、各施設のパネル出力を基に算出しています。
- (注5) 「残存調達期間」の平均は、取得予定資産の取得予定日である2022年6月3日から、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満了日までの期間の平均値（取得（予定）資産の数に基づく単純平均）を月単位で切り捨てて記載しています。なお、「残存調達期間」の平均の算出において、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号太陽光発電所及び宮城仙台平沢1号・2号太陽光発電所は、それぞれ、先に調達期間満了日が到来する石川金沢東長江1号太陽光発電所、栃木宇都宮2号太陽光発電所及び宮城仙台平沢1号太陽光発電所の残存調達期間を用いて算出しています。

15ページ

- (注1) 「丸紅グループの国内における再生可能エネルギー開発事業実績」とは、太陽光発電関連事業及びその他の再生可能エネルギー発電事業において、丸紅グループが過去に開発に関与した案件をいいます。なお、既に売却済みの案件も含まれます。
- (注2) 「愛知蒲郡バイオマス」については、イメージ図を記載しており、実際とは異なる可能性があります。

17ページ

- (注1) 「MLA」とは、Mandated Lead Arrangerの略称で、プロジェクトファイナンスにおける主幹事金融機関をいいます。
- (注2) 「国内プロジェクトファイナンスブックランナー実績」は、トムソンロイターが公表する、みずほグループの再生可能エネルギー発電設備に限らないプロジェクトファイナンス全体の貸付金額で、順位は国内3メガバンクにおける順位を記載しています。
- (注3) 「再生可能エネルギー部門プロジェクトファイナンスのアレンジ実績」における各数値は、太陽光発電所についてはパネル出力を、風力発電所については発電機の定格出力をそれぞれ記載しています。

19ページ

- (注1) 「セカンダリーマーケット」とは、新たに認定を取得する太陽光発電設備の開発に対比するものとして、認定取得後開発前段階での発電事業の権利の売買や、稼働済発電所の売買等の取引がなされることを意味しており、いわゆるオークション市場を意味するものではありません。本資料において同じです。
- (注2) 「スポンサー等」とは、スポンサー並びにスポンサーグループ及びスポンサーグループが組成等に関与するブリッジファンド等を総称していいます。以下同じです。
- (注3) 「ブリッジファンド等」とは、将来的に本投資法人が取得することを検討するインフラ資産等を、本投資法人への譲渡を目的として一時的に保有するファンド（ブリッジファンド）及び当該目的で一時的に保有する事業会社その他の会社をいいます。本資料において同じです。

21ページ

- (注) 「セムポート出資」とは、スポンサーグループによる本投資口の取得及び保有をいいます。本資料において同じです。

22ページ

- (注1) 「ESG投資残高」とは、日本サステナブル投資フォーラム「サステナブル投資残高調査」のサステナブル投資残高のことをいいます。機関投資家や運用会社に対するアンケート調査に基づいており、一部推計値が含まれます。なお、「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。本資料において同じです。
- (注2) 「総運用資産残高」とは、上記「サステナブル投資残高調査」に回答した機関投資家や運用会社の運用資産の残高の合計をいいます。本資料において同じです。

注記 (4/5)

23ページ

- (注1) 「本グリーンエクイティ・フレームワーク」とは、本投資法人が2020年12月7日付で策定したグリーンエクイティ・フレームワークをいいます。本資料において同じです。
- (注2) 「R&I」とは、株式会社投資情報センターをいいます。本資料において同じです。
- (注3) R&Iによる「セカンドオピニオン」は、企業等が環境保全及び社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関又は民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対するR&Iの意見です。R&Iはセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます。）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&Iはセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価すること、また、投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われることを前提としています。
- (注4) 本募集の際に取得したセカンドオピニオンにおいて、R&Iは、本グリーンエクイティ・フレームワーク策定前に発行された既発行分の投資口についても、本グリーンエクイティ・フレームワークの4項目に即したものであるか否かを確認し、本グリーンエクイティ・フレームワークに準じたものとなっていると考える旨の意見が示されています。そのため、本グリーンエクイティ・フレームワーク策定前に発行した投資口についてもグリーンエクイティの定義に含めています。なお、公共施設等運営権などのインフラ資産を取得する場合など本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さないこととなる可能性もあり、将来発行される全ての投資口がグリーンエクイティの定義に該当するとは限りません。

26ページ

- (注) 発電事業者SPC（賃借人SPC）には倒産する可能性を低減するための措置が講じられています。

27ページ

- (注1) 「発電量予測値（P50）」とは、超過確率P（パーセントイル）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賃貸借期間における各月の発電量予測値をいいます。本資料において同じです。
- (注2) 「予想売電収入」（A）とは、発電量予測値（P50）に対して、当該発電設備に適用される買取価格を乗じて得られる金額をいいます。
- (注3) 「想定必要経費」とは、賃借人SPCに課される各種税金、オペレーター固定報酬その他の費用のうち、基本賃料に対応する想定必要経費として本投資法人と協議の上合意した金額をいいます。
- (注4) 「実績売電収入」（B）とは、実際の発電量に対して、当該発電設備に適用される買取価格を乗じて得られる金額に、出力抑制補償金（もしあれば）及び利益保険に基づく利益補償金（もしあれば）を加えた金額をいいます。
- (注5) 「実績連動必要経費」とは、賃借人SPCに課される各種税金、オペレーター固定報酬その他本投資法人と協議の上合意した費用につき、実際に計上された必要経費（実費）が想定必要経費を超過した場合における当該超過分の金額をいいます（想定必要経費が実費を上回る場合は負の値になります。）。
- (注6) SPC積立原資が負の値になるときはゼロとします。

28ページ

- (注1) ポートフォリオにおける予測発電量と実績発電量の差分は、2020年2月から2021年11月までの各月のポートフォリオにおける実績発電量の合計と発電量予測値（P50）の合計の差を発電量予測値の合計で除した値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「予測発電量と実績発電量の対比（2020年2月～2021年11月）」は、2020年2月から2021年11月までの各月のポートフォリオにおける予測発電量と実績発電量の差異を示しています。なお、本投資法人の上場時のポートフォリオは15物件（パネル出力合計30.4MW）でしたが、2021年1月6日付にて10物件（パネル出力合計26.8MW）、2021年12月3日付にて11物件（パネル出力合計32.6MW）の太陽光発電設備等を取得しています。

29ページ

- (注1) 2022年3月31日時点において、国内上場インフラファンドが株式会社日本格付研究所（JCR）又はR&Iのいずれかから付与されている信用格付の比較によります。なお、「国内上場インフラファンド」とはタカラレーベン・インフラ投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人、日本再生可能エネルギーインフラ投資法人、カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人、東京インフラ・エネルギー投資法人、エネクス・インフラ投資法人及び本投資法人をいいます。本資料において同じです。

29ページ

- (注2) 本格付は、本資料の日付現在において、R&Iから付与された本投資法人の長期発行体格付であり、本投資口に付与された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注3) 「LTV」とは、総資産に対する消費税ローンを除いた有利子負債の比率をいいます。本募集後のLTV（見込み）は以下の計算式により算出しています。なお、「消費税ローン」とは、資産の取得に関連して支払った消費税・地方消費税の還付金を受領した場合に、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入金をいいます。
- 本募集後のLTV
 = 本募集後における有利子負債見込総額19,037百万円÷本募集後における総資産見込総額41,177百万円
 * 本募集後における有利子負債見込総額 = 2021年11月期（第4期）末時点における有利子負債残高9,648百万円-2022年5月期（第5期）約定弁済額511百万円+2021年12月3日を借入実行日とする長期借入金6,500百万円+2022年6月3日を借入実行日とする予定長期借入金3,400百万円
 * 本募集後における総資産見込総額 = 2021年11月期（第4期）末時点における総資産額21,855百万円-2022年5月期（第5期）約定弁済額511百万円-2021年11月期（第4期）利益超過分配 93百万円+2021年12月3日を借入実行日とする長期借入金6,500百万円+2021年11月12日付で公表した第2回公募増資における一般募集及び第三者割当による手取金合計額7,325百万円+2022年6月3日を借入実行日とする予定長期借入金3,400百万円+一般募集による手取金の見込額2,572百万円+本第三者割当による手取金の見込額128百万円
 一般募集による手取金の見込額及び本第三者割当の手取金の見込額は、2022年4月25日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額を前提として算出しています。実際の本募集における発行価額の総額が見込額よりも少額となった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による手取金の見込額の減少及び有利子負債の増加により、実際のLTVが記載の数値より高くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が見込額より多額となった場合には、実際のLTVは記載の数値よりも低くなる場合があります。
- (注4) 「上場インフラファンド平均」は、本投資法人以外の国内上場インフラファンドにおいて、2022年3月31日までに開示された決算短信（又は中間決算短信）に基づき、各社直近決算期末（中間決算公表先は中間決算期末）時点のLTVを使用して計算しています。
- (注5) 「FFO」とは、「Funds From Operation」の略称であり、「税引後当期純利益+減価償却費-インフラ資産等売却損益」で算出された数値をいい、「有利子負債FFO倍率」とは、有利子負債の元本額に占めるFFOの値の比率をいいます。有利子負債FFO倍率は、有利子負債残高がインフラ資産売却等の影響を除いた経常的なキャッシュフローの何倍かを示す比率であることから、有利子負債の返済能力を示す指標として有用であると考えています。2021年11月期（第4期）末時点の有利子負債FFO倍率は以下の計算式により算出しています。
- 2021年11月期（第4期）末時点の有利子負債FFO倍率
 = (2021年11月期（第4期）短期借入金残高0百万円+2021年11月期（第4期）長期借入金残高8,998万円+2021年11月期（第4期）1年以内返済予定長期借入金残高 650百万円) ÷ ((2021年11月期（第4期）税引後当期純利益304百万円+2021年11月期（第4期）減価償却費429百万円-インフラ資産等売却損益0百万円))
- (注6) 「DSCR」とは、「Debt Service Coverage Ratio」の略称であり、「(税引後当期純利益+営業外費用+減価償却費) ÷ (約定弁済額+支払利息)」で算出された数値をいいます。DSCRは、既存借入金弁済前のキャッシュフローが既存借入金弁済額の何倍かを示す比率であり、既存借入金弁済に係る余裕度を示す指標として有用であると考えています。2021年11月期（第4期）末時点のDSCRは以下の計算式により算出しています。
- 2021年11月期（第4期）末時点のDSCR
 = (2021年11月期（第4期）税引後当期純利益304百万円+2021年11月期（第4期）営業外費用45百万円+2021年11月期（第4期）減価償却費429百万円) ÷ (2021年11月期（第4期）約定弁済額373百万円+2021年11月期（第4期）支払利息32百万円)
- (注7) 「借入金利」及び「固定化比率」は、2022年3月31日までに開示された国内上場インフラファンド各社の決算説明資料、資産運用報告及び適時開示による公表情報に基づき、2022年3月31日時点の借入れに基づき算出しています。「借入金利」とは、各借入れに適用される利率を、各借入額で加重平均した平均値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「借入金利」のうち変動金利による借入れ（金利スワップにより金利を固定化した借入れを除きます。）については、2022年3月31日時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3ヶ月物及び6ヶ月物の日本円TIBOR（Tokyo Interbank Offered Rate）を基準金利と仮定して合理的に見積もった利率により計算しています。そのため実際の借入金利とは異なる可能性があります。また、「固定化比率」とは、借入総額（消費税ローンは含みません。）に占める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。）の割合をいいます。

30ページ

- (注1) 「長期」とは借入実行日から返済期限までの期間が1年超である借入れをいい、「短期」とは借入実行日から返済期限までの期間が1年以内である借入れをいいます。短期の借入れは、消費税ローンです。
- (注2) 本借入れの「当初借入（予定）額」は、本資料の日付現在における最大借入予定額であり、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。
- (注3) 「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。
- (注4) 「利率」は変動金利の借入利率を記載しています。また、借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。



ジャパン・インフラファンド投資法人

[資産運用会社] ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2丁目10番5号 住友生命茅場町ビル
TEL : 03-6264-8524 FAX : 03-6264-8554

