

2022年11月4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5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-41	岩手五葉山太陽光発電所 （注2）	岩手県大船渡市	6,270（注2）	ジャパンインフラ17号合同会社
S-42	福島石川太陽光発電所	福島県石川郡	10,145	ジャパンインフラ20号合同会社
S-43	福岡熊ヶ畑1号・2号太陽光 発電所（注3）	福岡県嘉麻市	2,651	ジャパンインフラ21号合同会社 （発電設備等） インフラフィールズ合同会社 （土地）
S-44	茨城つくば太陽光発電所	茨城県つくば市	257	ジャパンインフラ13号合同会社
S-45	茨城古河太陽光発電所	茨城県古河市	321	ジャパンインフラ13号合同会社
合計		—	19,644	—

（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）岩手五葉山太陽光発電所の取得に付随して、別途予備パネル等の備品保管やO&M業者の作業用の簡易建物を、上記取得先とは別の売主（リアルブルーランド合同会社）から併せて取得する予定であり、岩手五葉山太陽光発電所の取得予定価格には、当該簡易建物及びその敷地（賃借権）の取得予定価格57百万円を含みます。なお、2022年8月31日を価格時点とする当該簡易建物及び土地に関する不動産鑑定評価書を一般財団法人日本不動産研究所より取得しており、当該簡易建物の鑑定評価額は47百万円、敷地（賃借権）の鑑定評価額（面積按分額）は7百万円です。以下同じです。

（注3）福岡熊ヶ畑1号・2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上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、一つの物件として記載しています。以下同じです。

- (1) 取得及び貸借に関する意思決定日 : 2022年11月4日
 (2) 売買契約締結日 : 2022年11月4日

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- (3) 取得予定日 : 2022年12月2日
- (4) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 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)
- (6) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (7) 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. 取得及び賃借の理由

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は、本投資法人の資産規模の拡大(45物件、56,890百万円(取得(予定)価格ベース))を図るものです。また、本投資法人は、導管性要件充足のために、保有する太陽光発電設備を発電事業者である賃借人SPC(JIFソーラーエナジー合同会社)に賃貸し、賃借人SPCから基本賃料と変動賃料を収受するスキームを導入することで本投資法人の収益の安定化を図っています。

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賃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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

以下の表は、本投資法人が取得を予定する各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます）。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、2022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1kWh当たりの電力量料金単価として規定された価格を指すものとし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除いた額を記載しています。

(ハ) 「所在地」について

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

(ニ) 「土地」について

- ・ 「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法第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、茨城つくば太陽光発電所及び茨城古河太陽光発電所以外の取得予定資産についてはいずれも2017年4月1日付で再エネ特措法第9条第4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

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（作成された場合）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。

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、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、2022 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。

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（作成された場合）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。

(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いません。
- ・ 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、査定は行っていません。
- ・ 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、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一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

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（作成された場合）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。

(ヲ) 「インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要」について

・ 各取得予定資産に係るすべての発電所は供給開始日から取得予定日まで1年超経過しており、東京証券取引所の有価証券上場規程及び同施行規則上当該意見書の取得が不要とされる基準を満たしているため、当該意見書を取得していません。

(ワ) 「本物件の特徴」について

・ 「本物件の特徴」は、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。

(カ) 「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。

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 個別物件表

S-41	岩手五葉山太陽光発電所		分類	太陽光発電設備等		
資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権（再生可能エネルギー発電設備・不動産）					
取得予定日	2022年12月2日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得予定価格	6,270百万円（注1）	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）	5,803百万円～6,657百万円 （2022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 出光グリーンパワー株式会社		
土地の鑑定評価額（価格時点）	520百万円 （2022年8月31日）		買取価格	40円/kWh		
所在地	岩手県大船渡市日頃市町上甲子					
土地	地番	19番16他11筆	設備	パネルの種類	単結晶	
	用途地域	都市計画区域外、五葉山県立自然公園区域の第3種特別地域		パネル出力	19,828.80kW	
	面積	2,309,601.95㎡（注2）		パネル設置数	73,440枚	
	権利形態	地上権（注3）・賃借権（注1）・地役権（注4）		パネルメーカー	LG Electronics Japan株式会社	
設備	認定日	2013年3月26日		パワコン供給者	株式会社明電舎	
	供給開始日	2015年7月16日		EPC業者	前田建設工業株式会社	
	残存調達期間	12年7ヶ月		発電出力	18,000.00kW	
	調達期間満了日	2035年7月15日		想定年間発電電力量	初年度	19,157MWh
	調達価格	40円/kWh			10年度	18,142MWh
					20年度	16,743MWh
		想定設備利用率	初年度	11.03%		
			10年度	10.44%		
			20年度	9.64%		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	架台基礎構造	杭基礎		
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。 					

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（作成された場合）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。

特記事項

- ・本物件の土地の一部の道路等について、管理用道路の設置や電気ケーブルの布設を目的とした道路占用許可及び法定外公共物占用許可を岩手県及び大船渡市から取得しています。なお、占有者は、その権利を他人に譲渡しようとするときは、岩手県沿岸広域振興局長及び大船渡市長の承認を得る必要があります。
- ・本物件の土地に設置されている太陽光発電設備の一部が、第三者が地上権を保有する土地に越境しています。当該太陽光発電設備が設置されている土地の地上権を保有している信託受託者が当該第三者との間で越境覚書を締結して土地利用権限を確保する予定です。

(注1) 本物件の取得に付随して、別途予備パネル等の備品保管や O&M 業者の作業用の簡易建物を併せて取得する予定であり、取得予定価格には、当該簡易建物及びその敷地（賃借権）の取得予定価格 57 百万円を含みます。なお、2022 年 8 月 31 日を価格時点とする当該簡易建物及び土地に関する不動産鑑定評価書を一般財団法人日本不動産研究所より取得しており、当該簡易建物の鑑定評価額は 47 百万円、敷地（賃借権）の鑑定評価額（面積按分額）は 7 百万円です。

(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いません。

(注3) 本物件の土地の一部については、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申請がなされています。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：2013 年 6 月 11 日から 2041 年 2 月末日まで

地代：年 6,795,600 円(月払い)

地代改定：地代の支払期間中に、本物件の土地に係る地上権設定者の固定資産税が 1 か年当たり 15 円/㎡を超えた場合、地上権設定者の地上権者に対する申し出により地代の額の変更の要否及び金額について誠意を持って協議する。

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権設定者及び地上権者の同意により存続期間の延長を協議することができる。

中途解約：地上権者は、地上権設定者に対して少なくとも 3 か月前に解約の申入れを行うことにより、本契約の有効期間内であっても、本契約を解約することができる。

優先買取権：なし

譲渡承諾：なし

(注4) 発電設備（附属する設備を含みます。）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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要													
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社												
賃貸借期間	2022年12月2日から2035年7月15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</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												

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	<p>単価を6ヶ月毎に協議の上見直すことができますものとします。</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 $X = (x - y \times 0.7) (1-z) - a$</p> <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 $X = ((x-y) \times 0.5 + y \times 0.3) - ((x-y \times 0.7) \times z) - a$</p> <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ヶ月前までに貸借人又は賃借人が、相手方に対して、本件発電設備の貸借借に関する再契約を求める通知をした場合、貸借人及び賃借人は再契約の締結につき誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合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

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（作成された場合）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。

	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 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	253, 727	248, 332	253, 110	246, 770	251, 514
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	245, 039	249, 652	243, 047	247, 524	241, 133
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	245, 662	239, 141	243, 534	237, 226	241, 672
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	235, 404	239, 810	233, 412	237, 681	231, 497

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	岩手五葉山太陽光発電所	
評価価値	5, 803百万円～6, 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	2022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	5, 803百万円 ～6, 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1.5～4.0%。非課税期間については1.7～4.0%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	5, 266百万円 ～7, 058百万円	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）並びに観測できる取引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。
その他評価機関が評価に当たって特別に留意した事項	-	

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

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	岩手五葉山太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	520百万円	
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	2022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）	6,300百万円	-
割引率	2.7%	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）	3,920百万円	-
土地積算価格比	8.3%	-
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）	-
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> 三陸鉄道リアス線「盛駅」の北方約14km（道路距離、以下同様です。）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 大船渡 気象データベース（METPV-11）で使用した地点名 大船渡 日射量の経年変動に使用した気象観測所 大船渡 積雪深に使用した気象観測所 大船渡 ② 日照時間 住田における直近20年間の平均年間日照時間は1,567時間であり、県庁所在地の全国平均（1991年から2020年の平年値、約1,916時間）より少ないの地域であるといえます。 ③ 風速 大船渡における平均風速は2.5m/s、最大瞬間風速は44.2m/s（2002年）です。 ④ 積雪深 大船渡における最深積雪量は最大24cm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839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。				
過年度の発電状況				
対象期間	自 2021年 8 月 1 日			
	至 2022年 7 月 31 日			
実績売電量	2021年 8 月分	2021年 9 月分	2021年10月分	2021年11月分
	1,544,410kWh	1,604,740kWh	1,302,270kWh	1,316,110kWh
	2021年12月分	2022年 1 月分	2022年 2 月分	2022年 3 月分
	928,160kWh	1,379,500kWh	1,399,110kWh	1,831,940kWh
	2022年 4 月分	2022年 5 月分	2022年 6 月分	2022年 7 月分
	2,136,070kWh	1,869,400kWh	1,658,900kWh	1,688,000kWh

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（作成された場合）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-42	福島石川太陽光発電所	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）			
取得予定日	2022年12月2日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備	
取得予定価格	10,145百万円	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）	8,595百万円 ～10,318百万円 （2022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）	2,870百万円 （2022年8月31日）		買取価格	32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の翌月から起算して240月目の検針日の前日
所在地	福島県石川郡石川町字一ノ沢			
土地	地番	12番2 他35筆	パネルの種類	多結晶シリコン
	用途地域	非線引き都市計画区域	パネル出力	20,991.96kW
	面積	421,176.00㎡（注1）	パネル設置数	63,612枚
	権利形態	所有権・賃借権（注2）・地役権（注3）	パネルメーカー	トリナ・ソーラー・ジャパン株式会社
設備	認定日	2015年3月4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1月20日	EPC業者	オリックス・ファシリティーズ株式会社
	残存調達期間	17年1ヶ月	発電出力	17,000.00kW
	調達期間満了日	2040年1月19日	想定年間発電電力量	初年度 25,341MWh
	調達価格	32円/kWh		10年度 24,226MWh
				20年度 22,579MWh
			想定設備利用率	初年度 13.78%
				10年度 13.17%
		20年度 12.28%		
		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	オリックス・リニューアブルエナジー・マネジメント株式会社	
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について、太陽光発電事業のための法定外公共物占用許可を石川町から取得しています。なお、占有者は、その権利を他人に譲渡しようとするときは、石川町の許可を得る必要があります。 			

（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いません。

（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、三菱UFJ信託銀行株式会社を賃借人とする賃借権が設定されています。

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

土地賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。

(土地賃貸借契約の概要)

賃貸人：渡邊鶴治

賃借人：三菱UFJ信託銀行株式会社

契約期間：2020年1月20日から2040年1月19日まで

賃料：年155万円

敷金・保証金：なし

契約更新：契約期間満了の際、賃貸人及び賃借人で協議して延長することができます。

中途解約：不可

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、又は賃貸物件を転貸する際には、賃貸人の書面による承諾を得なければなりません。賃借人が信託契約に基づき土地賃貸借契約上の地位及び権利義務を信託財産の譲受人に譲渡する場合は、事前に賃貸人に書面にて通知する必要があります。

(注3) 本発電設備（付随する設備を含みます。）の設置・撤去工事及び維持管理に伴う通行等を目的として、本物件の土地を要役地、隣接する公道から発電所用地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。なお、隣接する別の発電事業のための発電設備（付随する設備を含みます。）の設置・撤去工事及び維持管理に伴う通行等を目的として、当該別の発電事業用地を要役地、本物件の一部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	2022年12月2日から2040年1月19日まで				
賃料	前記「S-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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 (単位：千円)	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	272,787	274,538	272,310	273,143	270,920
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	271,747	269,530	270,352	268,357	269,235
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	267,029	267,840	265,639	266,444	263,817
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	264,490	262,087	262,816	260,203	260,862

バリュエーションレポートの概要	
物件名称	福島石川太陽光発電所
評価価値	8,595百万円～10,318百万円

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2022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	8,595百万円 ～10,318百万円	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1.6～4.0%。非課税期間については1.8～4.0%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	7,895百万円 ～10,318百万円	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）並びに観測できる取引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。
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	福島石川太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	2,870百万円	
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	2022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）	9,620百万円	-
割引率	2.7%	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）	5,730百万円	-
土地積算価格比	29.8%	-
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	-

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（作成された場合）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。

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水郡線「磐城石川」駅の北方約3.3km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 石川

気象データベース（METPV-11）で使用した地点名 石川

日射量の経年変動に使用した気象観測所 石川

積雪深に使用した気象観測所 白河

② 日照時間

石川気象台における直近20年間の平均年間日照時間は約1,773時間であり、県庁所在地の全国平均（1991年から2020年の平年値、約1,916時間）よりやや少ない地域であるといえます。

③ 風速

過去30年間における平均風速は1.5m/s、最大瞬間風速は24.8m/s（2014年）です。

④ 積雪深

過去30年間における最深積雪量は最大76cm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1,280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。

過年度の発電状況

対象期間	自 2021年9月1日			
	至 2022年8月31日			
実績売電量	2021年9月分	2021年10月分	2021年11月分	2021年12月分
	1,804,670kWh	1,777,900kWh	1,788,810kWh	1,531,020kWh
	2022年1月分	2022年2月分	2022年3月分	2022年4月分
	1,500,490kWh	1,788,290kWh	2,480,020kWh	2,565,250kWh
	2022年5月分	2022年6月分	2022年7月分	2022年8月分
	2,593,670kWh	2,547,820kWh	2,539,580kWh	2,375,200kWh

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（作成された場合）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-43	福岡熊ヶ畑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	再生可能エネルギー発電設備・不動産				
取得予定日	2022年12月2日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得予定価格	2,651百万円	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)	2,329百万円～2,752百万円 (2022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)	570百万円 (2022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	福岡県嘉麻市熊ヶ畑字井出ノ本				
土地	地番	2077番32ほか42筆	パネルの種類	単結晶シリコン	
	用途地域	非線引き都市計画区域	パネル出力	5,807.2kW	
	面積	85,694.41㎡(注1)	パネル設置数	17,080枚	
	権利形態	所有権・地上権(一部共有) (注2)	パネルメーカー	インリー・グリーンエナジージャパン株式会社	
設備	認定日	2014年2月10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3月31日	EPC業者	株式会社NEO	
			発電出力	3,980.0kW	
			想定年間発電電力量	初年度	3,259MWh(1号) 3,393MWh(2号)
	10年度	3,116MWh(1号) 3,244MWh(2号)			
	20年度	2,904MWh(1号) 3,023MWh(2号)			
	残存調達期間	17年3ヶ月	想定設備利用率	初年度	12.81%(1号) 13.34%(2号)
				10年度	12.25%(1号) 12.76%(2号)
20年度				11.42%(1号) 11.89%(2号)	
調達期間満了日	2040年3月30日	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。 				

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(作成された場合)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。

特記事項

- ・本物件の土地の一部について、土地利用権設定契約において、土地利用権持分の譲渡又は転貸を希望する場合には、他の地上権者の事前の書面による承諾を得ることが必要とされています。
- ・本物件の土地の一部について、電線管の横断を目的とした法定外公共物の占用許可を嘉麻市から取得しています。占有者は、その権利を他人に譲渡、転貸又は行使させようとするときは、嘉麻市の許可を得る必要があります。

(注1) 本物件の土地のうち、再生可能エネルギー発電設備設置場所へのアクセス道路の一部 (18,691.97 m²) については共有持分 (本投資法人の持分比率・3分の2) を取得する予定です。

(注2) 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の準共有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 (準共有持分3分の2)

存続期間：2020年3月31日から21年間

地代：年1,500,000円 (翌年分を年払いで連系の属する月の末日までに、地上権の持分割合に応じて支払うものとする。)

地代改定：地上権の設定期間中、物価やその他の経済事情に著しい変動が生じた際、又は生ずるおそれがある場合において、特に必要と認められる場合を除き、原則として地代の改定をすることができないものとする。但し、地上権設定契約が更新される場合に、次のいずれかに該当するときは、地上権者及び地上権設定者は互いに協議の上、地代を改定することができる。

(1) 土地又は設備に対する租税公課、その他の負担の増減により地代が著しく不相当となったとき

(2) 近傍同種の土地の地代に比較して、地代が不相当となったとき

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権者又は地上権設定者より相手方に対し、存続期間の満了する1年前までに地上権設定契約の更新をする旨の意思表示がなされなかったときは、地上権設定契約は存続期間終了時に満了する。地上権設定契約を更新する際の条件 (地代、期間等) については、地上権設定者及び地上権者が互いに協議の上、決定するものとする。

中途解約：地上権の存続期間内においては、地上権者及び地上権設定者ともに地上権の解約は出来ないものとする。

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権者は、地上権の全部又は持分を譲渡若しくは転貸を希望する場合 (地上権者のうち、かかる譲渡ないし転貸を希望する当事者を「譲渡等希望当事者」といい、他方の当事者を「他方当事者」という。) は、他方当事者の事前の書面による承諾 (かかる承諾は、不合理に遅延又は拒絶されない。) を得て、かつ、地上権設定契約で定めた使用目的に反しないときに限り、譲渡等希望当事者が指定する第三者に地上権の全部又は持分を譲渡若しくは転貸することができるものとし、地上権設定者はこれを予め承諾する。かかる場合、譲渡等希望当事者は書面にて地上権設定者に通知する。

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

賃貸借の概要					
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2022年12月2日から2040年3月30日まで				
賃料	前記「S-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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 (単位：千円)	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	77,128	83,330	77,001	82,903	76,605
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	82,476	76,209	82,049	75,850	81,708
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	75,497	81,281	75,101	80,854	74,634
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	80,256	74,115	79,744	73,605	79,146

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福岡熊ヶ畑1号・2号太陽光発電所	
評価価値	2,329百万円～2,752百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2022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	2,329百万円 ～2,752百万円	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1.6～4.0%。非課税期間については1.8～4.0%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	2,155百万円 ～2,752百万円	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）並びに観測できる取引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。

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

その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	福岡熊ヶ畑1号・2号太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	570百万円	
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	2022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）	2,600百万円	-
割引率	2.6%	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）	1,230百万円	-
土地積算価格比	21.9%	-
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	-

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（作成された場合）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筑豊本線「飯塚」駅の南東方約15km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	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

② 日照時間

添田気象台における直近20年間の平均年間日照時間は1,556時間であり、県庁所在地の全国平均（1991年から2020年の平年値、約1,916時間）より少ない地域であるといえます。

③ 風速

過去30年間における平均風速は0.7m/s、最大瞬間風速は19.6m/s（2015年）です。

④ 積雪深

1990年から2001年における最深積雪量は最大15cm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1,152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。

過年度の発電状況

対象期間	自 2021年10月1日			
	至 2022年9月30日			
実績売電量	2021年10月分	2021年11月分	2021年12月分	2022年1月分
	630,003kWh	428,990kWh	376,884kWh	443,769kWh
	2022年2月分	2022年3月分	2022年4月分	2022年5月分
	491,808kWh	616,375kWh	650,299kWh	756,982kWh
	2022年6月分	2022年7月分	2022年8月分	2022年9月分
	668,140kWh	673,135kWh	679,613kWh	532,489kWh

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（作成された場合）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-44	茨城つくば太陽光発電所	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	2022年12月2日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得予定価格	257百万円	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	東京電力パワーグリッド株式会社	
発電所の評価額 (価格時点)	236百万円～276百万円 (2022年8月31日)		買取価格	18円/kWh	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	17百万円 (2022年8月31日)		受給期間満了日	2020年4月1日から起算して240月経過後最初の計量日の前日	
所在地	茨城県つくば市田倉字芝野				
土地	地番	5254番20他3筆	パネルの種類	単結晶	
	用途地域	市街化調整区域	パネル出力	1,442.20kW	
	面積	10,127 m ²	パネル設置数	3,561枚	
	権利形態	賃借権(注)	パネルメーカー	ジンコソーラー ジャパン株式会社	
設備	認定日	2019年3月29日	パワコン供給者	Sungrow Power Supply Co., Ltd.	
	供給開始日	2020年4月1日	EPC業者	エネグローバル株式会社	
			発電出力	792.00kW	
			想定年間 発電電力量	初年度	1,575MWh
	10年度	1,533MWh			
	20年度	1,458MWh			
	残存調達期間	17年3ヶ月	想定設備 利用率	初年度	12.47%
				10年度	12.13%
20年度				11.55%	
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	18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	エネグローバル株式会社		
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。				

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（作成された場合）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 本物件の土地の一部は、都市計画道路（田倉上郷線）区域内に存しています。もっとも、当該都市計画道路に係る事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定です。	

(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①の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年4月1日から2040年3月31日まで

賃料：年21万5,600円

敷金・保証金：なし

契約更新：該当事項なし

中途解約：不可

譲渡承諾：賃借人の有する賃借権について、賃借人又は賃借人が選定した者から、賃貸人に対して賃借人の賃借権を承継する旨の通知が行われた場合には、当該選定された者は賃借権を承継することができる。

(土地賃貸借契約②の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年4月1日から2040年3月31日まで

賃料：年30万7,300円

敷金・保証金：なし

契約更新：該当事項なし

中途解約：不可

譲渡承諾：賃借人の有する賃借権について、賃借人又は賃借人が選定した者から、賃貸人に対して賃借人の賃借権を承継する旨の通知が行われた場合には、当該選定された者は賃借権を承継することができる。

(土地賃貸借契約③の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年4月1日から2040年3月31日まで

賃料：年33万9,850円

敷金・保証金：なし

契約更新：該当事項なし

中途解約：不可

譲渡承諾：賃借人の有する賃借権について、賃借人又は賃借人が選定した者から、賃貸人に対して賃借人の賃借権を承継する旨の通知が行われた場合には、当該選定された者は賃借権を承継することができる。

(土地賃貸借契約④の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年4月1日から2040年3月31日まで

賃料：年18万円

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（作成された場合）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。

敷金・保証金：なし

契約更新：該当事項なし

中途解約：不可

譲渡承諾：賃借人の有する賃借権について、賃借人又は賃借人が選定した者から、賃貸人に対して賃借人の賃借権を承継する旨の通知が行われた場合には、当該選定された者は賃借権を承継することができる。

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

賃貸借の概要					
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2022年12月2日から2040年3月31日まで				
賃料	前記「S-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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 (単位：千円)	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	9,282	9,221	9,293	9,191	9,264
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	9,162	9,234	9,133	9,205	9,104
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	9,176	9,075	9,146	9,046	9,109
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	8,998	9,064	8,959	9,021	8,910

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	茨城つくば太陽光発電所	
評価価値	236百万円～276百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2022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	236百万円 ～276百万円	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1.6～4.0%。非課税期間については1.8～4.0%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	219百万円 ～276百万円	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）並びに観測できる取引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。

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

その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	茨城つくば太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	17百万円	
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	2022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）	253百万円	-
割引率	3.2%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	237百万円	-
土地積算価格比	7.0%	-
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	-

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（作成された場合）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>

つくばエクスプレス線「研究学園」駅の北西方約9.5km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	下妻
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	下妻
日射量の経年変動に使用した気象観測所	下妻
積雪深に使用した気象観測所	つくば (館野)

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2,043.6時間です。

③ 風速

近傍の気象観測所における過去30年間の平均風速は2.1m/s、最大瞬間風速は31.6m/s (2011年) です。

④ 積雪深

つくば (館野) 気象観測所における過去30年間の最深積雪量は最大26cm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1,084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。

過年度の発電状況

対象期間	自 2021年10月15日			
	至 2022年 9月14日			
実績売電量	2021年10月分	2021年11月分	2021年12月分	2022年 1月分
	128,417kWh	122,081kWh	105,559kWh	123,190kWh
	2022年 2月分	2022年 3月分	2022年 4月分	2022年 5月分
	130,562kWh	150,278kWh	149,518kWh	144,766kWh
	2022年 6月分	2022年 7月分	2022年 8月分	2022年 9月分
	155,057kWh	162,043kWh	164,076kWh	127,812kWh

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（作成された場合）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-45	茨城古河太陽光発電所	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	2022年12月2日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得予定価格	321百万円	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)	293百万円～345百万円 (2022年8月31日)		買取電気事業者	東京電力パワーグリッド株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	21百万円 (2022年8月31日)		買取価格	21円/kWh	
			受給期間満了日	認定による運転開始期限である2021年3月13日から起算して240月経過後最初の計量日の前日	
所在地	茨城県古河市東山田字前山				
土地	地番	2457番 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	1,521.39kW
	面積	11,288㎡		パネル設置数	3,666枚
	権利形態	賃借権(注)		パネルメーカー	トリナ・ソーラー・ジャパン株式会社
設備	認定日	2018年3月14日	パワコン供給者	Sungrow Power Supply Co., Ltd.	
	供給開始日	2021年3月26日	EPC業者	エネグローバル株式会社	
	残存調達期間	18年3ヶ月	発電出力	792.00kW	
	調達期間満了日	2041年3月13日	想定年間 発電電力量	初年度	1,579 MWh
	調達価格	21円/kWh		10年度	1,537 MWh
				20年度	1,446 MWh
			想定設備 利用率	初年度	11.85%
		10年度		11.53%	
		20年度		10.86%	
		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	エネグローバル株式会社		
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。				

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（作成された場合）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①の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2021年3月26日から2041年3月25日まで

賃料：年489,600円

敷金・保証金：なし

契約更新：なし

中途解約：不可

譲渡承諾：賃借人及び賃借人が選定した者から、賃貸人に対して当該賃借権を承継する旨の通知が行われた場合、賃借権の承継人は当該賃借権を承継することができます。

(土地賃貸借契約②の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2021年3月26日から2041年3月25日まで

賃料：年517,600円

敷金・保証金：なし

契約更新：なし

中途解約：不可

譲渡承諾：賃借人及び賃借人が選定した者から、賃貸人に対して当該賃借権を承継する旨の通知が行われた場合、賃借権の承継人は当該賃借権を承継することができます。

(土地賃貸借契約③の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2021年3月26日から2041年3月25日まで

賃料：年358,800円

敷金・保証金：なし

契約更新：なし

中途解約：不可

譲渡承諾：賃借人及び賃借人が選定した者から、賃貸人に対して当該賃借権を承継する旨の通知が行われた場合、賃借権の承継人は当該賃借権を承継することができます。

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要					
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2022年12月2日から2041年3月13日まで				
賃料	前記「S-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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-41 岩手五葉山太陽光発電所」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 (単位：千円)	1期目	2期目	3期目	4期目	5期目
	10,972	10,873	10,983	10,839	10,948
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	10,805	10,914	10,771	10,880	10,737
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	10,845	10,703	10,811	10,669	10,777
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	10,635	10,728	10,567	10,664	10,511

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	茨城古河太陽光発電所	
評価価値	293百万円～345百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2022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	293百万円 ～345百万円	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1.6～4.0%。非課税期間については1.8～4.0%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	271百万円 ～345百万円	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）並びに観測できる取引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。

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

その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	茨城古河太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	21百万円	
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	2022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）	315百万円	-
割引率	3.2%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格 （設備及び土地）	309百万円	-
土地積算価格比	6.9%	-
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	-

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（作成された場合）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

JR東北本線「古河」駅の南東方約13.7km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	古河
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	古河
日射量の経年変動に使用した気象観測所	古河
積雪深に使用した気象観測所	つくば (館野)

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2,018.2時間です。

③ 風速

近傍の気象観測所における過去30年間の平均風速は1.6m/s、最大瞬間風速は26.1m/s (2018年) です。

④ 積雪深

つくば (館野) 気象観測所における過去30年間の最深積雪量は最大26cm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2,439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 2021年10月18日			
	至 2022年 9月17日			
実績売電量	2021年10月分	2021年11月分	2021年12月分	2022年 1月分
	120,024kWh	127,034kWh	98,237kWh	118,138kWh
	2022年 2月分	2022年 3月分	2022年 4月分	2022年 5月分
	130,999kWh	148,356kWh	142,877kWh	143,074kWh
	2022年 6月分	2022年 7月分	2022年 8月分	2022年 9月分
	163,903kWh	161,482kWh	169,800kWh	126,477kWh

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(1) 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	262,947 百万円（2022年3月末日時点）
設立年月日	1949年12月1日
純資産	564,655 百万円（2022年3月末日時点）
総資産	3,401,021 百万円（2022年3月末日時点）
大株主及び持株比率 （2022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） 304,293 千株（17.67%） 2. 株式会社日本カストディ銀行（信託口） 115,917 千株（6.73%） 3. ユーロクリアー バンク エスエイ エヌブイ（常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行） 94,315 千株（5.48%） 4. 明治安田生命保険相互会社（常任代理人 株式会社日本カストディ銀行） 37,636 千株（2.19%） 5. 株式会社みずほ銀行（常任代理人 株式会社日本カストディ銀行） 30,000 千株（1.74%） 6. 損害保険ジャパン株式会社 30,000 千株（1.74%） 7. 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（常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部） 28,130 千株（1.63%） 8. 日本生命保険相互会社（常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社） 23,400 千株（1.36%） 9. ジェーピー モルガン チェース バンク 385781（常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部） 20,065 千株（1.17%） 10. ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアンツ ノン トリーティー ジャスデック（常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行） 18,571 千株（1.08%）
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名が外向しています。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名が外向しています。
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。

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<p>関連当事者への該当状況</p>	<p>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。</p>
--------------------	--

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

(2) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、各取得予定資産について、太陽光発電設備のシステム、発電量評価、太陽光発電設備に係る各種契約の評価及び継続性（性能劣化・環境評価）の評価等に関するテクニカルレポートを三井化学株式会社より取得しています。テクニカルレポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、三井化学株式会社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	レポート日付	想定年間発電電力量 (MWh) (注1)		想定設備利用率 (%) (注1)(注2)		修繕費 (千円) (注3)
			初年度	10年度	初年度	10年度	
S-41	岩手五葉山太陽光発電所	2022年10月3日	初年度	19,157	初年度	11.03	107,616
			10年度	18,142	10年度	10.44	
			20年度	16,743	20年度	9.64	
S-42	福島石川太陽光発電所	2022年9月21日	初年度	25,341	初年度	13.78	85,633
			10年度	24,226	10年度	13.17	
			20年度	22,579	20年度	12.28	
S-43	福岡熊ヶ畑1号太陽光発電所	2022年9月27日	初年度	3,259	初年度	12.81	34,512
			10年度	3,116	10年度	12.25	
			20年度	2,904	20年度	11.42	
	福岡熊ヶ畑2号太陽光発電所	2022年9月27日	初年度	3,393	初年度	13.34	34,512
			10年度	3,244	10年度	12.76	
			20年度	3,023	20年度	11.89	
S-44	茨城つくば太陽光発電所	2022年9月21日	初年度	1,575	初年度	12.47	12,890
			10年度	1,533	10年度	12.13	
			20年度	1,458	20年度	11.55	
S-45	茨城古河太陽光発電所	2022年9月22日	初年度	1,579	初年度	11.85	13,105
			10年度	1,537	10年度	11.53	
			20年度	1,446	20年度	10.86	

(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、本資料において記載されている過去の一定時点における各発電所の実際発電量及び設備利用率水準と一致するものではなく、また、将来における実際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未満を切り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（作成された場合）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) 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-41	岩手五葉山太陽光発電所	0.1未満
S-42	福島石川太陽光発電所	0.1未満
S-43	福岡熊ヶ畑1号・2号太陽光発電所	0.2
S-44	茨城つくば太陽光発電所	0.3
S-45	茨城古河太陽光発電所	0.2
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（作成された場合）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-41 岩手五葉山太陽光発電所

名称	ジャパンインフラ 17 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 17 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	2021 年 12 月 22 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（作成された場合）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-42 福島石川太陽光発電所

名称	ジャパンインフラ 20 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 20 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	2022 年 3 月 18 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（作成された場合）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-43 福岡熊ヶ畑1号・2号太陽光発電所（発電設備等）

名称	ジャパンインフラ 21 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 21 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	2022 年 3 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-43 福岡熊ヶ畑1号・2号太陽光発電所（土地）

名称	インフラ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 2 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	2015 年 3 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（作成された場合）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-44 茨城つくば太陽光発電所

名称	ジャパンインフラ 13 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 13 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。

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（作成された場合）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-45 茨城古河太陽光発電所

名称	ジャパンインフラ 13 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 13 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。

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（作成された場合）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. 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ます。

6. 今後の見通し

2023 年 5 月期及び 2023 年 11 月期の運用状況の予想については、本日付で公表の「2023 年 5 月期の運用状況の予想の修正及び 2023 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（作成された場合）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	0.4%
S-02	広島生口島太陽光発電所	広島県	414	1,036.20	36円	0.7%
S-03	石川花見月太陽光発電所	石川県	648	1,924.56	36円	1.1%
S-04	石川矢蔵谷太陽光発電所	石川県	811	2,601.72	32円	1.4%
S-05	石川輪島門前太陽光発電所	石川県	612	1,746.36	32円	1.1%
S-06	和歌山太地太陽光発電所	和歌山県	178	660.80	24円	0.3%
S-07	三重紀宝太陽光発電所	三重県	182	693.84	24円	0.3%
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	1.6%
S-09	石川内灘太陽光発電所	石川県	656	2,605.70	40円	1.2%
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	1.8%
S-11	富山高岡3号太陽光発電所	富山県	425	1,365.00	36円	0.7%
S-12	富山上市太陽光発電所	富山県	380	1,394.00	36円	0.7%
S-13	石川能登明野太陽光発電所	石川県	619	1,881.00	36円	1.1%
S-14	石川能登合鹿太陽光発電所	石川県	1,034	2,899.20	36円	1.8%
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	3.5%
S-16	和歌山高田太陽光発電所	和歌山県	146	628.21	24円	0.3%
S-17	茨城坂東太陽光発電所	茨城県	399	1,164.24	32円	0.7%
S-18	兵庫多可太陽光発電所	兵庫県	658	1,684.80	36円	1.2%
S-19	山口阿知須太陽光発電所	山口県	396	1,560.00	21円	0.7%
S-20	鹿児島霧島太陽光発電所	鹿児島県	623	1,364.00	40円	1.1%
S-21	新潟柿崎太陽光発電所	新潟県	635	1,942.08	40円	1.1%
S-22	新潟三和太陽光発電所	新潟県	453	1,185.24	40円	0.8%
S-23	静岡大岩太陽光発電所	静岡県	153	507.96	32円	0.3%
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	3.6%
S-25	京都京丹波太陽光発電所	京都府	3,995	12,009.80	32円	7.0%
S-26	北海道小樽太陽光発電所	北海道	580	2,955.54	24円	1.0%
S-27	和歌山橋本太陽光発電所	和歌山県	960	2,473.27	40円	1.7%
S-28	茨城常陸大宮太陽光発電所	茨城県	596	1,406.79	36円	1.0%
S-29	福島伊達太陽光発電所	福島県	460	1,105.50	32円	0.8%
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	3.1%
S-31	山口下関太陽光発電所	山口県	810	3,024.84	21円	1.4%
S-32	福岡田川太陽光発電所	福岡県	4,335	10,615.22	36円	7.6%
S-33	鹿児島日置太陽光発電所	鹿児島県	458	1,199.52	40円	0.8%
S-34	福岡上山田太陽光発電所	福岡県	730	1,809.50	36円	1.3%
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	1.5%
S-36	宮崎国富太陽光発電所	宮崎県	610	1,797.12	36円	1.1%
S-37	熊本山江村太陽光発電所	熊本県	601	1,902.70	32円	1.1%

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(作成された場合)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-38	鹿児島日置2号太陽光発電所	鹿児島県	255	660.08	32円	0.4%
S-39	山口美祢太陽光発電所	山口県	3,850	8,552.28	40円	6.8%
S-40	岩手一関太陽光発電所	岩手県	800	2,090.88	32円	1.4%
S-41	岩手五葉山太陽光発電所	岩手県	6,270	19,828.80	40円	11.0%
S-42	福島石川太陽光発電所	福島県	10,145	20,991.96	32円	17.8%
S-43	福岡熊ヶ畑1号・2号太陽光発電所(注3)	福岡県	2,651	5,807.20	36円	4.7%
S-44	茨城つくば太陽光発電所	茨城県	257	1,442.20	18円	0.5%
S-45	茨城古河太陽光発電所	茨城県	321	1,521.39	21円	0.6%
ポートフォリオ合計			56,890	152,815.50	—	100.0%

(注1)「所在地」は、各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)茨城大子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、鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所及び福岡熊ヶ畑1号・2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(作成された場合)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。