



2023年6月15日

各位

インフラファンド発行者名
エネクス・インフラ投資法人
代表者名 執行役員 松塚 啓一
(コード番号 9286)

管理会社名
エネクス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 松塚 啓一
問合せ先 取締役兼財務経理部長 進 裕二
TEL: 03-4233-8330

国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ

エネクス・インフラ投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する管理会社であるエネクス・アセットマネジメント株式会社(以下「本管理会社」といいます。)は、本日、国内インフラ資産(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。

なお、取得予定資産の取得先及び貸借先は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等及び本管理会社の社内規程である「利害関係者取引規則」(以下「利害関係者取引規則」といいます。)に定める本投資法人の利害関係者に該当することから、本管理会社は、投信法及び利害関係者取引規則に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得の概要

| 物件番号 (注1) | 物件名称 | 所在地 (注2) | 取得予定価格(百万円) (注3) |
|--------------|-----------|-------------|---------------------|
| S-11 | 高崎太陽光発電所B | 群馬県高崎市 | 25,211 |

(注1) 「物件番号」は、太陽光発電設備等についてはS、風力発電設備等についてはWと分類し番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「所在地」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等が設置されている土地(複数ある場合にはそのうちの一つ)の登記簿上の記載に基づいて記載しています。ただし、市町村までの記載をしています。以下同じです。

(注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産の売買契約又は信託受益権売買契約に定める売買金額(取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、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。以下同じです。

- (1) 取得決定日 : 2023年6月15日
(2) 売買契約締結日 : 2023年6月15日
(3) 代金支払日及び取得予定日 : 2023年6月30日
(4) 取得先 : 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
(5) 取得資金 : 2023年6月15日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金(注1)及び借入金(注2)
(6) 決済方法 : 取得予定日に全額支払
(7) 媒介の有無 : 無

(注1) 当該手取金の詳細につきましては、本日付で公表した「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) 当該借入金の詳細につきましては、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

以下の表は、本投資法人の取得予定資産の概要を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。）。個別物件表に記載されている各種用語については、以下をご参照ください。

なお、個別物件表は、別途注記等をする場合を除き、いずれも2023年6月8日現在における情報に基づいて記載しています。

(イ) 「分類」欄について

- ・ 「分類」は、再生可能エネルギー源に基づく再生可能エネルギー発電設備等の分類を記載しています。

(ロ) 「資産の概要」欄の記載について

- ・ 「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「信託期間満了日」は、取得予定資産について、取得予定日に効力を有する予定の信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・ 「発電所の評価額」は、PwCサステナビリティ合同会社が作成したバリュエーションレポート記載の設備の評価価値を記載しています。評価価値は、現在及び将来における当該評価価値による発電設備の売上の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、価格評価を行ったPwCサステナビリティ合同会社と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 「土地の鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所が作成した鑑定評価書記載の土地の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による土地の売上の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 「特定契約の概要」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における特定契約の内容を記載しています。
- ・ 特定契約の概要の「発電事業者」、「電気事業者」、「買取価格」及び「受給期間満了日」は、取得予定日において効力を有する予定の特定契約の内容を、それぞれ記載しています。なお、「買取価格」は、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除いた額を記載しています。
- ・ 土地の「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。
- ・ 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「権利形態」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等が設置されている土地に関して本投資法人が保有若しくは保有する予定の権利又は信託受託者となる予定の者が取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 設備の「認定日」は、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法等の一部を改正する法律（平成28年法律第59号。）による改正前の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。）（以下「再エネ特措法」といいます。）第6条第1項に基づき、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における設備認定を受けた日を記載しています。
- ・ 設備の「供給開始日」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等が運転（ただ

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

- ・ 設備の「残存調達期間」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における、当該資産の取得予定日から調達期間満了日までの期間を月単位で切り捨てて記載しています。
- ・ 設備の「調達期間満了日」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における調達期間の満了日を記載しています。
- ・ 設備の「調達価格」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における調達価格（ただし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。
- ・ 設備の「パネルの種類」は、ベクトルリニューアブルズジャパン株式会社（以下「ベクトル」といいます。）作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールの発電素子を記載しています。
- ・ 設備の「設備容量」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパネル出力（太陽光パネルの定格出力の合計）を記載しています。
- ・ 設備の「パネル設置数」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールの設置枚数を記載しています。
- ・ 設備の「パネルメーカー」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールのメーカーを記載しています。
- ・ 設備の「パワコン供給者」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパワーコンディショナー（以下「パワコン」又は「PCS」ということがあります。）のメーカーを記載しています。
- ・ 設備の「EPC業者」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等の建設に係る工事請負業者を記載しています。
- ・ 設備の「発電出力」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等の太陽電池モジュール容量とパワーコンディショナーの容量のいずれか小さい方の数値を記載しています。
- ・ 設備の「想定年間発電電力量」及び「設備利用率」は、近傍気象観測所及び人工衛星等におけるデータベースを用いて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、ベクトル作成のテクニカルレポートに記載された各年度の発電電力量と設備利用率のうち、発電所稼働初年度、10年度及び20年度の数値を記載しています。
- ・ 設備の「架台基礎構造」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるモジュール架台基礎構造を記載しています。
- ・ 設備の「権利形態」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等に関して本投資法人が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「担保設定の有無」は、取得予定資産につき、本投資法人が取得後に負担し、又は負担することが予定されている担保の有無を記載しています。
- ・ 「オペレーター」は、取得予定日において、そのオペレーターとなる予定の会社を、記載しています。
- ・ 「O&M業者」は、取得予定日においてその主要なO&M業務に関して有効なO&M業務委託契約を締結する予定の業者を、記載しています。
- ・ 「特記事項」の記載については、原則として、2023年6月8日現在の情報をもとに、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。



(ハ) 「賃貸借の概要」欄について

- ・ 「賃貸借の概要」は、取得予定日において効力を有する予定の発電施設等賃貸借契約の内容等を、それぞれ記載しています。
- ・ 賃貸借の概要の「借借人」、「賃貸借期間」、「賃料」、「敷金・保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」及び「違約金」は、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の発電施設等賃貸借契約の内容等を、それぞれ記載しています。
- ・ 「基本賃料」は、当該発電施設等賃貸借契約に定める各月の基本賃料額を、収益帰属起算日から起算して1年ごと（1年目については、収益帰属起算日である2023年6月1日から本投資法人の第9期（2024年5月期）決算日である2024年5月31日までの期間。最終年度については、その直前期の末日の翌日から賃貸借期間満了日までの期間。以下同じです。）に合計した各年ごとの合計額を記載しています。
- ・ 取得予定資産について、取得後に本投資法人が締結予定の発電施設等賃貸借契約において、契約更改の方法については特段規定がないため記載していません。

(ニ) 「本物件の特徴」欄について

- ・ 「本物件の特徴」は、ベクトル作成のテクニカル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、一部において本管理会社が入手した資料に基づいて、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(ホ) 「過年度の発電状況」欄について

- ・ 「過年度の発電状況」は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報（会計監査等の手続は経ていません。）を原則としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該数値又は情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。「実績売電量」は、電気事業者が発行する「購入電力量のお知らせ」等の明細に記載された購入電力量に基づき、当該月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量及び当該月の翌月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量の合計を記載しています。なお、かかる売電量は、日本において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではありません。また、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、前提となる状況が本投資法人による取得後も同一とは限りません。
- ・ なお、過年度の発電状況は、将来の発電量を担保、保証又は予測するものではありません。

(2) 取得の理由

取得予定資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に適合した再生可能エネルギー発電設備等です。取得予定資産の取得は、本投資法人の資産規模拡大を図るものです。

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。



| 物件番号 | S-11 | 物件名称 | 高崎太陽光発電所B | 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 (注1) | | | | | |
| 信託財産 | 再生可能エネルギー発電設備・地上権 (一部地上権の準共有持分)・賃借権・地役権等 | | | | | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | 信託期間満了日 | 2033年6月30日 | | | |
| 取得予定日 | 2023年6月30日 (注2) | 再生可能エネルギー発電設備の種類 | 太陽光発電設備等 | | | |
| 取得予定価格 | 25,211,000,000円 | 特定契約の概要 | 発電事業者 | SHINKO 合同会社 | | |
| | | | 電気事業者 | 東京電力エナジーパートナー株式会社 | | |
| 発電所の評価額 (価格時点) | 22,894,000,000円～ 26,834,000,000円 (2023年2月28日) | | 買取価格 | 32円/kWh | | |
| 土地の鑑定評価額 (価格時点) | 2,490,000,000円 (2023年4月1日) | | 受給期間満了日 | 2021年6月4日 (同日を含みます。) から240月経過後最初の検針日の前日 | | |
| 所在地 | 群馬県高崎市吉井町岩崎字足沢松原 | | | | | |
| 土地 | 地番 | 1308番1他 (注3) | 設備 | パネルの種類 | 単結晶 ハーフカット | |
| | 用途地域 | 非線引都市計画区域及び工業専用地域 | | 設備容量 | 53,679.105kW | |
| | 面積 | 550,373.81㎡ (注3) (注4) | | パネル設置数 | 122,229枚 | |
| | 権利形態 | 地上権 (一部地上権の準共有持分) 及び賃借権 | | パネルメーカー | LONGi Solar Technology 株式会社 | |
| 設備 | 認定日 | 2015年3月19日 | パワコン供給者 | ABB株式会社 | | |
| | 供給開始日 | 2021年6月4日 | EPC業者 | MAETEL CONSTRUCTION JAPAN株式会社 | | |
| | 残存調達期間 | 16年8か月 | 発電出力 | 40,000kW | | |
| | 調達期間満了日 | 2040年3月30日 | 想定年間発電電力量 | 初年度 | 67,248MWh | |
| | | | | 10年度 | 64,215MWh | |
| | | | | 20年度 | 60,844MWh | |
| | 調達価格 | 32円/kWh | 想定設備利用率 | 初年度 | 14.30% | |
| 10年度 | | | | 13.66% | | |
| 20年度 | | | | 12.94% | | |
| | | 架台基礎構造 | 打設杭 | | | |
| | | 権利形態 | 所有権 | | | |
| 担保設定の有無 | 有 (注5) | | | | | |
| オペレーター | エネクス電力株式会社 | O&M業者 | MAETEL CONSTRUCTION JAPAN株式会社 | | | |
| リスク管理方針への適合状況 本物件は、本投資法人による単独投資資産であって共同投資資産ではないため、リスク管理方針で特定した諸リスク | | | | | | |

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。



のうち、共同投資者に係るリスクは当てはまりません。それ以外の、事業リスク、市況、景気、需要変動リスク、特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）、流動性リスク、制度変更リスク、その他のリスク（利益相反に関するリスク、再生可能エネルギー発電設備の工作物責任に関するリスク）については、いずれも本管理会社の定めるリスク管理方針に基づき、リスクを特定・把握・認識し、リスクリミットを設け、本物件の取得に際してリスク低減の方策を実施するとともに、リスク発現時にはリスク削減を行うこととし、当該方針に適合した運用によりこれらのリスクを適切に管理します。

本物件の公共的性質

- ・ 枯渇の懸念がない再生可能エネルギーを普及させることにより、我が国のエネルギー自給率を向上させ、エネルギー安全保障及び持続可能な社会の実現に貢献します。
- ・ CO2（二酸化炭素）を排出しない安全性の高い再生可能エネルギーの導入により、地球温暖化等の環境問題の改善及び地方創生に貢献します。

特記事項

- ・ 本物件の隣地との一部の境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、境界とフェンスとの間の距離及び地形を勘案すると、境界と太陽光発電設備との間に十分なバッファー（間隔）があり、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地の現所有者との関係及び当該敷地に設置されている太陽光発電設備に対する隣地所有者の認識その他の状況を総合的に勘案すると隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性は低いと判断しています。なお、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は生じていません。
- ・ 2023年6月8日現在、本物件の土地の一部について、本物件を構成するパネルが設置されているものの、本物件に関して事業計画認定を受けた再生可能エネルギー発電事業計画上の発電設備の設置場所に含まれていません。この点について、当該土地の共有者の一部が不明であるところ、当該土地の共有関係の解消のため、判明している当該土地の他の共有者をして所在等不明共有者の持分取得制度（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）262条の2）を利用して当該所在等不明の共有者の共有持分の全部を取得させ、当該取得後、これにより当該土地の単独所有者となった者との間で地上権設定契約を締結し、その後に、当該土地を上記再生可能エネルギー発電事業計画上の発電設備の設置場所へ追加する旨の変更認定申請を行う予定です。当該変更認定申請についての経済産業省への事前相談も行っていますが、2023年6月8日現在、経済産業省から、当該土地に関して指導、助言等を受けておらず、また、当該変更認定申請に支障があるとの指摘は受けていません。
- ・ 本物件の電気ケーブルの一部が切断され盗難される被害が発生したため、2023年6月8日現在、PCS1台の送電が停止していますが、売主が付保した保険に係る保険金の請求を検討しています。
- ・ 本物件の土地については、土地所有者（法人及び個人）を地上権設定者、SHINKO合同会社を地上権者とする地上権が設定され（一部地上権の準共有持分）登記がなされており、また、土地所有者（法人）を賃貸人、SHINKO合同会社を賃借人とする賃借権が設定され登記がなされています。本投資法人による信託受益権取得後の地上権設定契約及び賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

(地上権設定契約の概要①)

地上権設定者：法人（注6）（注7）

地上権者：信託受託者

存続期間：2019年3月31日から2041年3月30日まで、2019年9月13日から2041年9月12日まで、2020年3月20日から2042年3月19日まで。ただし、一定の場合、存続期間は撤去期間について延長されます。

地代：非開示（注6）

敷金・保証金：非開示（注6）又はなし

契約更新：運転期間満了日より12か月前までの間に地上権設定者に通知することにより、5年の期間内で契約更新をすることができ、当該更新後の期間満了日より12か月前までの間に地上権設定者に通知することにより、再度5年の期間内で契約更新をすることができます。

地代改定：期間中は原則不可。

中途解約：なし

譲渡承諾：原則、事前の書面による同意のある場合を除き、契約上の地位又は権利若しくは義務を第三者に譲渡することはできません。

(地上権設定契約の概要②)

地上権設定者：個人（注6）

地上権者：信託受託者

存続期間：2016年4月1日から2041年3月31日まで又は2017年1月1日から2041年12月31日まで。ただし、一定の場合、存続期間は撤去期間について延長されます。

地代：非開示（注6）

敷金・保証金：なし

契約更新：運転期間満了日より12か月前までの間に地上権設定者に通知することにより、5年の期間内で契約更新をす

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。



ることができ、当該更新後の期間満了日より12か月前までの間に地上権設定者に通知することにより、再度5年の期間内で契約更新をすることができます。

地代改定：期間中は原則不可。

中途解約：なし

譲渡承諾：原則、事前の書面による同意のある場合を除き、契約上の地位又は権利若しくは義務を第三者に譲渡することはできません。

(土地賃貸借契約の概要)

賃貸人：法人

賃借人：信託受託者

契約期間：2023年6月8日から2028年6月7日まで。

賃料：非開示（注6）

敷金・保証金：なし

契約更新：契約期間満了日の1年前の応当日の翌日（この日を含む。）から7日以内において、賃貸人又は賃借人からの期間満了による賃貸借契約を終了させる旨の書面による通知が相手方に到達しなかった場合には、当該時点において賃貸人及び賃借人の間で更新の合意があったものとして賃貸借期間満了の翌日から起算して更に5年間当該契約が更新されます。

賃料改定：期間中は原則不可。

中途解約：なし

譲渡承諾：原則、事前の書面による承諾のある場合を除き、土地賃貸借契約に基づく賃借権を第三者に譲渡することはできません。

- (注1) 本投資法人は、SHINKO合同会社が対象土地に係る地上権（一部地上権の準共有持分）、賃借権及び地役権並びに発電設備を信託譲渡した後、かかる地上権（一部地上権の準共有持分）、賃借権及び地役権並びに発電設備等を主な信託財産とする信託受益権をSHINKO合同会社から譲り受ける予定です。
- (注2) 売主と本投資法人との間で、2023年6月15日付で締結される信託受益権売買契約書において、本物件の収益及び費用が取得予定日の属する月の初日である2023年6月1日以降本投資法人に帰属する旨が規定されています。
- (注3) 2023年6月8日現在、発電設備の設置場所の地番の追加及び除外並びに事業区域の面積の変更に係る変更認定等の申請は未了ですが、土地の分筆を前提とする申請については、発電所事業用地の一部に係る分筆登記が完了し、事業用地の面積及び地番が確定次第、それ以外の申請については、速やかに、経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定です。
- (注4) 隣接地等の一部に自営線の敷設等を目的とした地上権、地役権及び道路占用許可等が設定又は取得されておりますが、当該土地の面積は含んでいません。
- (注5) 担保の内容につきましては、後記「(3) 担保提供の状況」をご参照ください。
- (注6) 地上権設定者又は賃貸人より開示の承諾が得られていないため、非開示とします。地上権設定者又は賃貸人は、いずれも投信法に定める本管理会社の利害関係人等ではありません。
- (注7) 複数の法人又は個人との間で、それぞれ地上権設定契約が締結されています。

| 賃貸借の概要 | |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 賃借人 | SHINKO合同会社 |
| 賃貸借期間 | 2023年6月30日から2043年6月29日まで |
| 賃料（注） | 賃貸借期間における、(i) (a) 本件発電施設の各計算期間内の各月のP50の発電量予測（以下、本項目において「P50の発電量予測値」という。）の合計値の90%に本件発電施設に適用される買取価格（賃貸人及び賃借人の間で別途1kWhあたりの加算金額について合意がなされた場合には、かかる買取価格に当該金額を加算した額）を乗じて得られる金額、(b) 当該計算期間内の各月の発電量の合計値が、当該計算期間内の各月のP50の発電量予測合計値の90%を超過する場合には、当該超過部分のうち100%までに相当する金額はその全額、さらに100%を超過する場合には、当該超過部分のうち50%に相当する金額、及び、(c)（本件発電施設により発電した電力について本件買取電気事業者が特定の小売電気事業者に対して再生可能エネルギー電気卸供給（再エネ特措法第18条第1項に定義される。）を行う場合に限り）賃借人が当該小売電気事業者との間で締結した再生可能エネルギー電気特定卸供給に係る契約等に基づき、当該計算期間内に当該小売電気事業者から受領したプレミアム料金その他これに類する料金相当額の合計額に、(ii) 本件発電施設の各計算期間内に受領した工程の遅延に係る予定損害賠償金（もしあれば）及び稼働率保証未達に係る予定損害賠償金（もしあれば）（ただし、賃借人が支払を受けた一定の金額を除く。）を加算して得られる金額から、(iii) 本件発電施設の各計算期間内の売電収入（ただし、工程の遅延に係る予定損害賠償金（もしあれば）及び稼働率保証に係る予定損害賠償金（もしあれば）を除く。）に応じて賃借人が支払うべき電気事業税及び消費税相当額の年間想定額の12分の6に相当する金額その他本件事業に伴い賃借人が支払うべき公租公課の支払に |

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。



| | | | | | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 必要な金額として賃貸人賃借人が別途合意する金額の合計額に、各計算期間における上記(i)の金額を乗じ、各計算期間における売電収入の総額で除した金額、及び(iv)オペレーター業務委託契約に基づき賃借人がオペレーターに当該計算期間内に支払う固定報酬、O&M契約に基づき賃借人がO&M業者に当該計算期間内に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃貸人と賃借人が合意した支払金額を控除して得られる金額に消費税相当額を加算した金額。ただし、6か月未満の期間については、上記(i)、(iii)及び(iv)を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。また、賃貸人又は本件受益者が本件発電施設に係る利益保険の保険金を受け取った場合には、当該受領した保険金額相当の範囲内で賃貸人と賃借人が合意した金額を減じることができるものとする。 | | | | |
| 敷金・保証金 | 該当事項はありません。 | | | | |
| 期間満了時の更新について | 賃貸人又は賃借人は、期間満了日の6か月前まで、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人又は賃借人は、再契約の締結につき誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合は再契約を締結するものとする。 | | | | |
| 賃料改定について | 該当事項はありません。 | | | | |
| 中途解約について | <ol style="list-style-type: none"> 1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面により通知の上、本契約を2032年11月30日付で解約することを申し入れることができるものとする。ただし、当該解約の通知は、2032年5月31日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とする。)までに相手方に到達しなければならず、当該日に到達しない場合、解約の効力は生じないものとする。 2. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人又は賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとする。 | | | | |
| 違約金 | 該当事項はありません。 | | | | |
| 基本賃料 | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 |
| | 870,330千円 | 1,789,075千円 | 1,785,980千円 | 1,776,597千円 | 1,765,298千円 |
| | 6年目 | 7年目 | 8年目 | 9年目 | 10年目 |
| | 1,754,538千円 | 1,744,186千円 | 1,732,060千円 | 1,723,651千円 | 1,712,609千円 |
| | 11年目 | 12年目 | 13年目 | 14年目 | 15年目 |
| | 1,701,719千円 | 1,692,636千円 | 1,681,409千円 | 1,670,661千円 | 1,661,579千円 |
| | 16年目 | 17年目 | 18年目 | 19年目 | 20年目 |
| 1,650,305千円 | 1,639,272千円 | 890,401千円 | 566,849千円 | 563,091千円 | |

(注1) 売主と本投資法人との間で、2023年6月15日付で締結される信託受益権売買契約書において、本物件の収益及び費用が取得予定日の属する月の初日である2023年6月1日以降本投資法人に帰属する旨が規定されています。

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。



本物件の特徴

■物件特性

<立地>

本物件は上信越自動車道「吉井」ICから北方に約5.4km（道路距離をいいます。以下、本項目において同じです。）、JR東日本「高崎」駅から南西方に約6.1kmに所在します。

<日照時間>

近傍の気象観測所（上里見）における過去20年間の年間平均日照時間は2,083.0時間です。

<風速>

上里見における過去20年間の平均風速は1.6m/sです。

<積雪深>

前橋における過去20年間の最深積雪記録は73cmです。

<落雷>

前橋における1991年から2020年までの年間平均雷日数は21.8日です。

過年度の発電状況

| 対象期間 | 自 | 2022年6月1日 | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|
| | 至 | 2023年5月31日 | | | |
| 実績売電量 | 2022年6月分 | 2022年7月分 | 2022年8月分 | 2022年9月分 | |
| | 4,351,800kWh | 4,467,540kWh | 4,208,340kWh | 2,927,460kWh | |
| | 2022年10月分 | 2022年11月分 | 2022年12月分 | 2023年1月分 | |
| | 2,907,060kWh | 3,102,540kWh | 3,702,360kWh | 4,584,180kWh | |
| | 2023年2月分 | 2023年3月分 | 2023年4月分 | 2023年5月分 | |
| 5,173,980kWh | 6,568,140kWh | 7,474,580kWh | 7,084,380kWh | | |

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) 担保提供の状況

本投資法人は取得予定資産の取得のため、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の新規借入れを行う予定です。

当該新規借入れに際し、本投資法人、信託受託者、借入人又は借入人の社員を担保権設定者とし、当該借入れに係る貸付関係者を担保権者とする第一順位の各担保権（金利スワップ提供者のためには根担保権）及び契約上の地位譲渡予約に係る予約完結権がそれぞれ設定される予定です。

(4) オペレーターの概要

取得予定資産のオペレーターは、いずれもエネクス電力株式会社であり、その概要は以下のとおりです。

| | |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称 | エネクス電力株式会社 |
| 所 在 地 | 東京都千代田区霞が関三丁目2番地5号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 大滝 博明 |
| 事 業 内 容 | <ul style="list-style-type: none"> ・産業用電力及び蒸気の生産、供給、販売 ・電気事業者向け電力の生産、供給、販売 ・産業用発電システムの効率化のための動力源ネットワークの構築及び運用 ・再生可能エネルギーの生産、供給、販売 ・再生可能エネルギー発電設備の運営保守業務の受託 |
| 資 本 金 | 100 百万円（注） |
| 設 立 年 月 | 2002年8月 |
| 大 株 主 及 び 持 株 比 率 | 伊藤忠エネクス株式会社 100% |
| 本投資法人・本管理会社と当該会社の関係 | |
| 資 本 関 係 | 本投資法人との間には記載すべき資本関係はありません。また、当該会社は、本管理会社の親会社の子会社（出資比率 100%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。 |
| 人 的 関 係 | 本投資法人とオペレーターの間には、人的関係はありません。また、当該会社より本管理会社に1名出向しています。 |
| 取 引 関 係 | 本投資法人は、取得済資産について、取得先兼借入人及びオペレーターとの三者間でオペレーター業務委託契約を締結しています。また、本投資法人は、取得予定資産についても、取得先兼借入人及びオペレーターとの三者間でオペレーター業務委託契約を締結しています。また、本管理会社とオペレーターの間には記載すべき取引関係はありません。 |
| 関 連 当 事 者 等 へ の 該 当 状 況 | オペレーターは、本投資法人・本管理会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は投信法に定める利害関係人等及び本管理会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。 |

（注） 2023年3月31日現在の数値です。

3. 取得先の概要

（土地の取得先）

高崎太陽光発電所B（地上権（一部地上権の準共有持分）・賃借権・地役権等の取得先）

| | |
|-----------|-----------------------------------|
| 名 称 | SHINKO 合同会社 |
| 所 在 地 | 東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人南青山エネルギー 職務執行者 松澤和浩 |
| 事 業 内 容 | 発電事業 |
| 資 本 金 | 100 円（2023年5月31日現在） |

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。



| | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 設 立 年 月 日 | 2014年9月30日 |
| 純 資 産 | 非開示（注） |
| 総 資 産 | 非開示（注） |
| 大 株 主 及 び 持 株 比 率 | 一般社団法人南青山エネルギー（100%） |
| 本投資法人・本管理会社と売主の関係 | |
| 資 本 関 係 | 本投資法人・本管理会社と取得先との間には、資本関係はありません。 |
| 人 的 関 係 | 本投資法人・本管理会社と取得先との間には、人的関係はありません。 |
| 取 引 関 係 | 本投資法人・本管理会社と取得先との間には、取引関係はありません。 |
| 関 連 当 事 者 等 へ の 該 当 状 況 | 取得先は、本投資法人・本管理会社の関連当事者に該当します。また、取得先は、譲渡実行時点において、本管理会社の親会社の関連会社に該当し、投信法に定める利害関係人等に該当するとともに、本管理会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。 |

（注） SHINKO合同会社より開示の同意が得られていないため、非開示とします。

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。



(発電設備の取得先)

高崎太陽光発電所 B

上記(土地の取得先)高崎太陽光発電所 B(地上権(一部地上権の準共有持分)・賃借権・地役権等の取得先)の取得先と同様です。

4. 資産取得者等の状況 高崎太陽光発電所 B(注1)

| | 前受益者 | 前々借地権者 (借地権設定者) | 借地権設定者 |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 会社名 | (土地) ①②(注2) SHINKO 合同会社 (前受益者) (発電設備) 新設 | (土地) ①TAKASAKI メガソーラー合同会社 (前々借地権者) ②特別な利害関係にある者以外 (借地権設定者) | (土地) ①特別な利害関係にある者以外 (借地権設定者) |
| 特別な利害関係にある者との関係 | (土地) ①②投資法人のスポンサーである伊藤忠エネクス株式会社が100%匿名組合出資する特別目的会社 | (土地) ① 投資法人のスポンサーである伊藤忠エネクス株式会社が100%匿名組合出資する特別目的会社 (土地) ② 特別な利害関係にある者以外 | (土地) ①特別な利害関係にある者以外 |
| 取得経緯・理由等 | 本発電所の開発と発電事業の目的 | (土地) ①本発電所の開発と発電事業の目的 | (土地) ①本発電所の開発と発電事業の目的 |
| 取得価格 | ①0 円 ②- (注3) | - (注3) | - (注3) |
| 取得時期 (注4) (注5) | (土地) ①2019年11月11日、 ②2016年4月1日、2017年1月1日、 2019年3月31日、2019年9月13日、 2020年3月20日、2023年6月8日 (設備) 2021年10月6日 | (土地) ①2016年4月1日、 2019年3月31日 | - |

- (注1) 高崎太陽光発電所Bについては、特別な利害関係にある者以外を所有者兼借地権設定者、SHINKO合同会社を借地権者とする地上権及び賃借権が設定されています。本投資法人は、SHINKO合同会社が対象土地に係る地上権(一部地上権の準共有持分)及び賃借権並びに発電設備を信託譲渡した後、かかる地上権(一部地上権の準共有持分)及び賃借権並びに発電設備等を主な信託財産とする信託受益権をSHINKO合同会社から譲り受ける予定です。
- (注2) 土地①はSHINKO合同会社の前の権利者(前々借地権者)がTAKASAKIメガソーラー合同会社(利害関係者)である土地を、土地②はSHINKO合同会社の前の権利者(借地権設定者)が利害関係のない第三者である土地を、それぞれ指します。
- (注3) 土地②については、特別な利害関係にある者以外からの取得である為、前受益者の取得価格の記載を省略しています。また、発電設備については前々所有者等がないため、記載を省略しています。
- (注4) 「取得時期」は、土地については、前受益者、前々借地権者による所有権取得日又は借地権設定日を登記簿等に基づき記載し、発電設備については、引渡日を記載しています。
- (注5) 「高崎太陽光発電所Aの信託受託者とSHINKO合同会社との間で準共有している地上権部分について、一部は高崎太陽光発電所Aの事業用地として使用されていないことが判明したため、本投資法人による高崎太陽光発電所Bに係る信託受益権取得時に、高崎太陽光発電所Aの信託受託者から高崎太陽光発電所Bの信託受託者(予定)に当該地上権の準共有持分が譲渡される予定です。また、高崎太陽光発電所Aの信託受託者が地上権を保有している土地の一部について、高崎太陽光発電所Bの事業用地としても使用されていることが判明したため、本投資法人による高崎太陽光発電所Bに係る信託受益権取得時に、高崎太陽光発電所Aの信託受託者から高崎太陽光発電所Bの信託受託者(予定)に当該地上権の準共有持分が譲渡されている予定です。さらに、SHINKO合同会社が地上権を保有している土地の一部について、高崎太陽光発電所Aの事業用地としても使用されていることが判明したため、本投資法人による高崎太陽光発電所Bに係る信託受益権取得時に、高崎太陽光発電所Bの信託受託者(予定)から高崎太陽光発電所Aの信託受託者に当該地上権の準共有持分が譲渡されている予定です。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先は、投信法に定める利害関係人等及び利害関係者取引規則上の利害関係者に該当

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。



することから、本管理会社は、当該取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規則に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ています。

また、本管理会社は、当該取得先と発電施設等賃貸借契約を締結するにあたり、当該利害関係者取引規則に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ています。

さらに、取得予定資産のオペレーター業務の委託先であるエネクス電力株式会社が、投信法上の利害関係人等に該当し、また、利害関係者取引規則上の利害関係者にも該当することから、本管理会社は、エネクス電力株式会社とオペレーター業務委託契約を締結するにあたり、当該利害関係者取引規則に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ています。

なお、取得予定資産について、地上権（一部地上権の準共有持分）、賃借権、地役権及び発電設備等は、投信法上の利害関係人等及び利害関係者取引規則上の利害関係者に該当する三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託される予定です。

6. 今後の見通し

2023年5月期（第7期）（2022年12月1日～2023年5月31日）、2023年11月期（第8期）（2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（第9期）（2023年12月1日～2024年5月31日）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（第7期）並びに2023年11月期（第8期）の運用状況の予想の修正及び2024年5月期（第9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。

7. 評価書類の概要

(1) バリュエーションレポートの概要

本投資法人が、投信法等の諸法令、一般社団法人投資信託協会の定める諸規則並びに本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準に基づき、PwC サステナビリティ合同会社（以下「評価機関」ということがあります。）に取得予定資産の価格評価を委託し作成されたバリュエーションレポートの概要を記載しています。評価に際しては、本投資法人が租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）の導管性要件を満たすことで、非課税期間中の全ての分配金が損金算入可能であることを前提としています。

当該各価格評価は、一定時点における市場環境等を反映した評価結果であり、評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、価格評価を行った PwC サステナビリティ合同会社と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

また、評価機関の位置付け及び責任は、以下のとおりです。

- ・評価機関の評価業務は保証業務に該当せず、評価機関は評価額について何ら保証するものではなく、評価額は評価機関から入手したバリュエーションレポートに基づき、本投資法人の責任により投資家に向けて開示されるものであり、評価機関は投資家に対していかなる義務・責任も負いません。
- ・評価の前提となる情報及び資料については、本管理会社から提供を受けたものを利用し、評価機関はその内容の真実性・正確性・網羅性について検証等の義務を負っていません。

| バリュエーションレポートの概要 | |
|-----------------|-----------------------------------|
| 物件名称 | 高崎太陽光発電所 B |
| 評価価値 | 22,894,000,000 円～26,834,000,000 円 |
| 評価機関 | PwC サステナビリティ合同会社 |
| 価格時点 | 2023年2月28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。



| インカム・アプローチ | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 評価価値 | 22,894,000,000円 ～26,834,000,000円 | インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し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2.1～4.0%、非課税期間については1.8～4.0% |
| マーケット・アプローチ | | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 評価価値 | 20,665,000,000円 ～28,136,000,000円 | マーケット・アプローチのうち、類似取引法による評価価値と、その他のマーケットから観測できる情報に基づいた方法による評価価値による検証を行った結果、一定の乖離が見られたが、評価対象の収益費用構造と、類似取引法で利用している観測できる取引における収益費用構造とに差異が生じており、それが乖離の主な原因であると考えられるため、その他のマーケットから観測できる情報に基づいた方法による評価価値を中心に採用して算定された数値 |
| その他評価機関が評価にあたって特別に留意した事項 | | — |

(2) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律並びに国土交通省の定める不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に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概要を記載しています。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とどまり、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及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名称 | 高崎太陽光発電所B | |
| 鑑定評価額 | 2,490,000,000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 | 2023年4月1日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| DCF法による価格 | 23,700,000,000円 | — |
| 割引率 | 2.5% | 投資家等へのヒアリングをもとに把握した市場参加者の意思決定プロセスを参考に、固定買取価格制度の適用を前提に取引市場が成熟している太陽光発電所の基準割引率を設定し、対象施設の個別性に起因するスプレッドを加減することにより対象資産の割引率を査定 |
| 最終還元利回り | — | — |
| 原価法による積算価格 | 11,500,000,000円 | — |
| 土地積算価格比 | 10.5% | — |
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項 | | — |

(3) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、高崎太陽光発電所Bについてはベクトルより、再生可能エネルギー発電設備等の

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。



システム、発電量評価、再生可能エネルギー発電設備等に係る各種契約の評価及び継続性（性能劣化・環境評価）の評価等に関するテクニカルレポートを取得しています。テクニカルレポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、ベクトルと本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

| 物件番号 | 物件名称 | レポート日付 | 想定年間発電電力量 (MWh) (注1) | | 想定設備利用率 (%) (注1) (注2) | | 修繕費等 (千円) (注3) |
|------|-----------|---------|----------------------|--------|-----------------------|-------|----------------|
| | | | 10年度 | 20年度 | 初年度 | 10年度 | |
| S-11 | 高崎太陽光発電所B | 2023年4月 | 10年度 | 67,248 | 初年度 | 14.30 | 2,322,151 |
| | | | 20年度 | 64,215 | 10年度 | 13.66 | |
| | | | 20年度 | 60,844 | 20年度 | 12.94 | |

(注1) 「想定年間発電電力量」及び「想定設備利用率」は、近傍気象観測所及び人工衛星等におけるデータベースを用いて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の数値としてベクトル作成のテクニカルレポートに記載された各年度の発電電力量と設備利用率のうち、発電所稼働初年度、10年度及び20年度の数値を記載しています。したがって、当該数値は、本書において記載されている過去の一定時点における取得予定資産の実際の発電量及び設備利用率水準や現在の発電量及び設備利用率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の発電量及び設備利用率水準又は本投資法人が予測する将来における発電量及び設備利用率水準と一致しない可能性があります。なお、太陽光発電設備等については、その使用期間の経過に従い、発電電力量は減少し、設備利用率は低下することが想定されています。

(注2) 「想定設備利用率」は、「年間発電量(kWh) ÷ (当該再生可能エネルギー発電設備等の定格容量(kW) × 8,760時間(h)) × 100」で表されます。当該計算式で用いられている太陽光発電設備等の定格容量は、当該設備に係る各太陽電池モジュールの定格出力にパネル設置枚数を乗じて算出した値です。

(注3) 「修繕費等」は、長期（25年間）の修繕費用見積としてベクトル作成のテクニカルレポートに記載されたO&M費用、修繕費用、電気主任技術者費用及びPCSメンテナンス費用を記載しています。

(4) 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上ディール株式会社（以下「東京海上ディール」）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、地震による再生可能エネルギー発電設備等の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、東京海上ディール株式会社と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

| 物件番号 | 物件名称 | PML値(%) |
|------|-----------|---------|
| S-11 | 高崎太陽光発電所B | 0.1未満 |

(注) 「PML値（予想最大損失率）」とは、対象施設又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。

8. 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

高崎太陽光発電所B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。

以上

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。



*本投資法人のホームページアドレス：<https://enexinfra.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。



<添付資料>

参考資料 1 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

| 物件番号 | 分類 | 物件名称 | 所在地 | 価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) |
|------|----------|-------------|------------|---------------------|---------------------|
| S-01 | 太陽光発電設備等 | 高萩太陽光発電所 | 茨城県日立市 | 4,866 | 5.0 |
| S-02 | 太陽光発電設備等 | 千代田高原太陽光発電所 | 広島県山県郡北広島町 | 457 | 0.5 |
| S-03 | 太陽光発電設備等 | JEN防府太陽光発電所 | 山口県防府市 | 580 | 0.6 |
| S-04 | 太陽光発電設備等 | JEN玖珠太陽光発電所 | 大分県玖珠郡玖珠町 | 243 | 0.2 |
| S-05 | 太陽光発電設備等 | 鉾田太陽光発電所 | 茨城県鉾田市 | 8,344 | 8.6 |
| S-06 | 太陽光発電設備等 | 長崎琴海太陽光発電所 | 長崎県長崎市 | 962 | 1.0 |
| S-07 | 太陽光発電設備等 | 松阪太陽光発電所 | 三重県松阪市 | 39,503 | 40.6 |
| S-08 | 太陽光発電設備等 | 新城太陽光発電所 | 愛知県新城市 | 429 | 0.4 |
| S-09 | 太陽光発電設備等 | 紋別太陽光発電所 | 北海道紋別市 | 6,551 | 6.7 |
| S-10 | 太陽光発電設備等 | 高崎太陽光発電所A | 群馬県高崎市 | 5,810 | 6.0 |
| S-11 | 太陽光発電設備等 | 高崎太陽光発電所B | 群馬県高崎市 | 25,211 | 25.9 |
| W-01 | 風力発電設備等 | 胎内風力発電所 | 新潟県胎内市 | 4,379 | 4.5 |
| 合計 | | | | 97,338 | 100.0 |

(注1) 「価格」は、取得済資産（高崎太陽光発電所A及び胎内風力発電所を除きます。以下本注記において同じです。）についてはその評価価値を、高崎太陽光発電所A及び胎内風力発電所並びに取得予定資産については取得（予定）価格をそれぞれいいます。なお、取得済資産の評価価値は、PwCサステナビリティ合同会社より取得した、2022年11月30日を価格時点とするバリュエーションレポートに記載の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第41条第1項第1号に従い算出した中間値を用いています。

(注2) 「投資比率」は、各取得済資産及び各取得予定資産の価格の総額に対する、各資産の価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

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。



参考資料 2 当期及び前期の運用状況の予想 (2023 年 6 月 15 日公表分)

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む) | 1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない) | 1 口当たり 利益超過 分配金 |
|------------------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| 当期予想 (2023 年 11 月期) | 4,189 百万円 | 1,364 百万円 | 873 百万円 | 872 百万円 | 3,000 円 | 1,567 円 | 1,433 円 |
| 前期予想 (2023 年 5 月期) | 2,863 百万円 | 793 百万円 | 506 百万円 | 505 百万円 | 3,000 円 | 954 円 | 2,046 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。