



2023年8月3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（増設分追加取得）

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、本投資法人の運用資産である「銚田太陽光発電所」について、増設分の追加取得（当該増設分の追加取得資産を、以下「取得予定資産」又は「銚田太陽光発電所（パネル増設）」といいます。）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、（取得先については譲渡実行時点において）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。）上の利害関係人等には該当しないものの、利害関係者取引規則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、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. 追加取得の概要

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-05	銚田太陽光発電所（パネル増設）（注4）	茨城県銚田市	930

- (注1) 「物件番号」は、太陽光発電設備等についてはS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太陽光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。
(注4) 取得予定資産は、本投資法人の取得済資産である銚田太陽光発電所のパネル増設部分です。取得予定資産は、その取得後、取得済資産である銚田太陽光発電所の既存設備と一体の発電設備として商用運転がなされることになるため、本投資法人はそれらを一体に1つの資産（発電所）として保有し、賃貸し、賃貸先も一体で当該資産（発電所）を運営する予定です。以下同じです。

- (1) 取得決定日 : 2023年8月3日
(2) 売買契約締結日 : 2023年8月3日
(3) 代金支払日及び取得予定日 : 2023年8月4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 : 本投資法人の手元資金
(6) 決済方法 : 取得予定日に全額支払
(7) 媒介の有無 : 無

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。



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8月3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

- ・ 「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買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、株式会社谷澤総合鑑定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買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株式会社谷澤総合鑑定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太陽光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太陽光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太陽光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太陽光発電設備等が運転（ただし、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太陽光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太陽光発電設備等における調達期間の

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。



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太陽光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、Vector Renewables Japan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「EPC業者」は、取得予定資産に係る太陽光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「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太陽光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8月3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。

(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「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」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、賃貸開始日から起算して1年ごと（1年目については、銚田太陽光発電所の賃貸開始日である2019年2月13日から本投資法人の第2期（2019年11月期）決算日である2019年11月30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。

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。



- ・ 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。

(二) 「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株式会社谷澤総合鑑定所作成の「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。

(2) 追加取得の理由

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。取得予定資産の追加取得は、本投資法人の資産規模拡大及び収益向上を図るものです。

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。



物件番号	S-05	物件名称	銚田太陽光発電所（パネル増設）	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・地上権				
取得予定日	2023年8月4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	930,000,000円	特定契約の概要	発電事業者	SOLAR ENERGY 銚田合同会社	
			電気事業者	東京電力パワーグリッド株式会社	
（増設後） 発電所の評価額 （価格時点）	9,260,000,000円～ 10,269,000,000円 （2023年5月31日）		買取価格	36円/kWh	
（増設前） 発電所の評価額 （価格時点）	8,200,000,000円～ 9,137,000,000円 （2023年5月31日）		受給期間満了日	2037年7月17日直後の計量日の前日	
（増設後） 土地の鑑定評価額 （価格時点）	1,190,000,000円 （2023年5月31日）				
（増設前） 土地の鑑定評価額 （価格時点）	1,040,000,000円 （2023年5月31日）				
所在地	茨城県銚田市青柳字下野原				
土地	地番	2717番8他		パネルの種類	単結晶シリコン
	用途地域	都市計画区域外		設備容量	2,654.3kW
	面積	31,257㎡		パネル設置数	4,826枚
	権利形態	地上権		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	2014年1月8日		パワコン供給者	—
	供給開始日	2017年7月18日	EPC業者	CMS株式会社	
			発電出力	—	
			（増設後） 想定年間 発電電力量	初年度	28,275MWh
	残存調達期間	13年11か月	（増設前） 想定年間 発電電力量	10年度	26,999MWh
			（増設後） 想定設備 利用率	20年度	25,582MWh
				初年度	25,015MWh
	調達期間 満了日	2037年7月17日	（増設前） 想定設備 利用率	10年度	23,886MWh
				20年度	22,632MWh
			（増設後） 想定設備 利用率	初年度	13.34%
調達価格	36円/kWh	（増設前） 想定設備 利用率	10年度	12.74%	
			20年度	12.07%	
担保設定の有無	有		（増設前） 想定設備 利用率	初年度	13.26%
オペレーター	エネクス電力株式会社	O&M業者	10年度	12.66%	
			20年度	11.99%	
			架台基礎構造	スクリー杭基礎	
			権利形態	所有権	
リスク管理方針への適合状況					
<p>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物物責任に関するリスク）について</p>					
<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。</p>					



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、対象土地に関し国土調査法に基づく地籍調査が完了していること、境界と太陽光発電設備との間に十分なバッファー（間隔）があること、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、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は生じていません。

- (注1) 「発電所の評価額」、「土地の評価額」、「想定年間発電電力量」及び「想定設備利用率」については、パネル増設前後の銚田太陽光発電所に係る内容を記載しています。なお、パネル増設後の「想定年間発電電力量」及び「想定設備利用率」については、テクニカルレポートに「既設+増設」の数値として記載されている発電所稼働初年度、10年度及び20年度の数値を記載しています。
- (注2) 銚田太陽光発電所（パネル増設）については、当該資産の取得後、既存設備と一体の発電設備として商用運転がなされることとなるため、「特定契約の概要」、「認定日」、「供給開始日」、「残存調達期間」、「調達期間満了日」、「調達価格」、「オペレーター」及び「O&M業者」については、銚田太陽光発電所に係る内容を記載しています。
- (注3) 取得予定資産取得前の上記発電所の概要については、2019年2月13日付「国内インフラ資産の取得完了に関するお知らせ」をご参照ください。

賃貸借の概要	
賃借人	SOLAR ENERGY銚田合同会社
賃貸借期間	2019年2月13日から2039年2月12日まで
賃料	各月の賃料は、以下に定めるところに従い計算するものとする。賃貸借期間における、(i) (a) 太陽光発電設備（以下、本項目において「本件発電施設」という。）の各月のP50の発電量予測の合計値の100%に本件発電施設に適用される買取価格を乗じて得られる金額、及び、(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の発電量予測の合計値の110%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から、(ii) 本件発電施設の各計算期間内の売電収入に応じた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う公租公課の支払に必要な金額として賃借人及び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(iii) オペレーター業務委託契約に基づき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借人及び賃借人が合意した支払金額を控除して得られる金額。ただし、6か月未満の期間については、上記(i)から(iii)まで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、賃借人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借人及び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	賃借人又は賃借人は、期間満了日の6か月前までに、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	1. 賃借人又は賃借人は、その相手方に対して書面により通知の上、本契約を2028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、2028年5月31日（ただし、当該日が賃借人及び本管理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ないが、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、賃借人及び賃借人は、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。

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。



違約金	該当事項はありません。				
基本賃料（注）	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
	694,330千円	813,531千円	809,368千円	810,775千円	778,241千円
	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	931,208千円	926,084千円	893,520千円	916,096千円	910,972千円
	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	832,358千円	900,984千円	893,200千円	866,416千円	885,872千円
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
880,748千円	833,634千円	867,639千円	719,515千円	409,158千円	

(注) 本「2. 取得予定資産の内容」における各事業年度の基本賃料の額は、千円未満を切り捨てて記載しています。以下、同じです。

本物件の特徴

■物件特性

<立地>

本物件は東関東自動車道「銚田」ICから西方約5.5km、臨海鉄道大洗鹿島線「新銚田」駅から西方約8.0kmに所在します。

<日照時間>

銚田における過去30年間の年間平均日照時間は1,894.0時間です。

<風速>

銚田における過去30年間の年間平均風速は1.7m/sです。

<積雪深>

近傍の気象観測所（水戸）における過去30年間の最深積雪記録は19.0cmです。

<落雷>

水戸における1991年から2019年までの年間平均雷日数は17.9日です。

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。



(3) 担保提供の状況

本投資法人は、2019年2月13日付で公表した「資金の借入実行及び金利スワップの設定に関するお知らせ」に記載の借入れに関し、本投資法人、賃借人又は賃借人の社員を担保権設定者とし、当該借入れに係るエージェント、貸付人及び金利スワップ提供者を担保権者とし、本投資法人、賃借人又は賃借人の社員が所有又は保有する資産を担保対象物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）及び本投資法人又は賃借人が当事者となる各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 日	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との間には、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人は、取得済資産について、取得先兼賃借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は、賃借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） 銚田太陽光発電所（パネル増設）（地上権の取得先）

名 称	合同会社 TSMH5
所 在 地	東京都千代田区内幸町一丁目3番3号内幸町ダイビル
代表者の役職・氏名	代表社員 株式会社マーキュリアインベストメント 職務執行者 石野 英也
事 業 内 容	発電事業
資 本 金	10万円（2023年7月31日現在）
設 立 年 月 日	2015年1月21日
純 資 産	非開示（注）

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。



総 資 産	非開示（注）
大株主及び持株比率	株式会社マーキュリアインベストメント（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。

（発電設備の取得先）

銚田太陽光発電所（パネル増設）（地上権の取得先）

上記（土地の取得先）銚田太陽光発電所（地上権の取得先）の取得先と同様です。

4. 資産取得者等の状況

銚田太陽光発電所（パネル増設）

	前所有者（前借地権者）	前々所有者（借地権設定者）
会社名	（土地）合同会社TSMH5（前借地権者） （設備）新設	（土地） 利害関係人等以外の第三者 （借地権設定者）
特別な利害関係にある者との関係	投資法人のスポンサーである株式会社マーキュリアホールディングスの子会社が100%社員持分を保有する合同会社	—
取得経緯・理由等	本発電所の開発と発電事業の目的	—
取得価格	—（注）	—（注）
取得時期	（土地）2022年9月1日 （設備）2023年8月4日（予定）	—

（注） 土地については、特別な利害関係にある者以外からの取得である為、前借地権者の取得価格の記載を省略しております。また、設備については前々所有者がないため、記載を省略しております。

5. 利害関係人等との取引

銚田太陽光発電所（パネル増設）の取得先及び貸借先は、（取得先については譲渡実行時点において）それぞれ、投信法上の利害関係人等には該当しないものの、利害関係者取引規則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、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、当該貸借先と発電施設等賃貸借契約の一部解除・変更に関する覚書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。

6. 今後の見通し

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）の本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、予想の変更はありません。

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。



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。以下の概要は、取得予定資産の取得（増設）後の評価価値及び取得予定資産の取得（増設）前の評価価値を記載しています。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	銚田太陽光発電所（増設後）	
評価価値	9,260,000,000 円～10,269,000,000 円	
評価機関	PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点	2023 年 5 月 31 日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	9,260,000,000 円 ～10,269,000,000 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 1.8～3.5%、非課税期間については 2.0～3.5%
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	7,732,000,000 円 ～10,477,000,000 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）、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あたって特別に留意した事項	—	

バリュエーションレポートの概要

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。



物件名称	銚田太陽光発電所（増設前）	
評価価値	8,200,000,000円～9,137,000,000円	
評価機関	PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点	2023年5月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	8,200,000,000円 ～9,137,000,000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1.7～3.5%、非課税期間については1.9～3.5%
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	6,869,000,000円 ～9,307,000,000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）、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、株式会社谷澤総合鑑定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。以下の概要は、取得予定資産の取得（増設）後の評価価値及び取得予定資産の取得（増設）前の評価価値を記載しています。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株式会社谷澤総合鑑定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	銚田太陽光発電所（増設後）	
鑑定評価額	1,190,000,000円	
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2023年5月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格	9,340,000,000円	—
割引率	3.0%	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	7,930,000,000円	—
土地積算価格比	12.7%	—
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		—

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。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	銚田太陽光発電所（増設前）	
鑑定評価額	1,040,000,000円	
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2023年5月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格	8,290,000,000円	—
割引率	3.0%	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	7,160,000,000円	—
土地積算価格比	12.5%	—
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、ベクトルより、再生可能エネルギー発電設備等のシステム、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)
			初年度	10年度	初年度	10年度	
S-05	(増設後) 銚田太陽光発電所	2023年7月	初年度	28,275	初年度	13.34	1,034,158
			10年度	26,999	10年度	12.74	
			20年度	25,582	20年度	12.07	
	(増設前) 銚田太陽光発電所	2018年8月	初年度	25,015	初年度	13.26	333,042
			10年度	23,886	10年度	12.66	
			20年度	22,632	20年度	11.99	

(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。なお、パネル増設後の「想定年間発電電力量」及び「想定設備利用率」については、テクニカルレポートに「追加モジュール後」の数値として記載されている発電所稼働初年度、10年度及び20年度の数値を記載しています。

(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) 銚田太陽光発電所（増設後）の「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メーカーメンテナンス費用を記載しています。銚田太陽光発電所（増設前）の「修繕費等」は、25年間の保守費用計画としてベクトル作成の「テクニカルレポート」に記載

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。



載された機密点検及び交換費用等（計測器・PCS）を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(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1）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-05	銚田太陽光発電所(注2)	0.3

(注1) 「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。

(注2) 銚田太陽光発電所については、増設パネルの取得後、既存設備と一体の発電設備として商用運転がなされることとなるため、銚田太陽光発電所に係る内容を記載しています。

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

本投資法人が既に保有する太陽光発電設備等の増設分を追加的に取得するものですが、当該取得予定資産の追加取得によっても、従前の特定契約等の契約関係が維持され、収益性及び収益継続性に悪影響が生じず、また、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。

以上

*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。



<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	4,934	4.92
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	465	0.46
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	595	0.59
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	237	0.24
S-05	太陽光発電設備等	鉾田太陽光発電所	茨城県鉾田市	9,598	9.56
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	951	0.95
S-07	太陽光発電設備等	松阪太陽光発電所	三重県松阪市	39,736	39.58
S-08	太陽光発電設備等	新城太陽光発電所	愛知県新城市	443	0.44
S-09	太陽光発電設備等	紋別太陽光発電所	北海道紋別市	6,523	6.50
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	6,111	6.09
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	25.11
W-01	風力発電設備等	胎内風力発電所	新潟県胎内市	5,578	5.56
合計				100,384	100.0

(注1) 「価格」は、取得済資産（鉾田太陽光発電所及び高崎太陽光発電所B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Bについては取得価格をいいます。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、2023年5月31日を価格時点とするバリュエーションレポートに記載の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第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。ただし、鉾田太陽光発電所については、2023年5月31日時点の評価価値に、鉾田太陽光発電所（パネル増設）の取得予定価格を合算した数値を記載しています。

(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。