

2024年12月9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 佐々木 聡
 (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 佐々木 聡
 問合せ先 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 深山 陽
 TEL:03-6264-8524

国内インフラ資産の取得及び賃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4物件及び本投資法人の運用資産である「山形米沢太陽光発電所」について従前地上権の設定を受けていた土地（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び賃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-62	茨城北茨城太陽光発電所	茨城県北茨城市	1,023	Jインフラ35号合同会社
S-63	福島相馬原釜1号・2号太陽光発電所	福島県相馬市	985	福島小高ソーラーファーム株式会社（注2）
S-64	兵庫赤穂太陽光発電所	兵庫県赤穂市	475	みずほ丸紅リース株式会社
S-65	岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所	岐阜県瑞浪市	900	みずほ丸紅リース株式会社
S-50	山形米沢太陽光発電所 （土地追加取得）	山形県米沢市	46	非開示
合計		—	3,429	—

（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）上記の取得先は、本日現在、発電設備等を保有するSPC（以下「設備保有SPC」といいます。）であり、土地の所有権は有していません。土地を保有するSPC（ソーラーキャロット合同会社）（以下「土地保有SPC」といいます。）が別に存在しており、本投資法人は、土地保有SPCから本投資法人に対して直接移転を受ける予定です。そのため、後記「4. 取得先の概要」においては、土地の取得先として土地保有SPCの概要を記載しています。

（注3）福島相馬原釜1号・2号太陽光発電所及び岐阜瑞浪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、それぞれ一つの物件として記載しています。以下同じです。

（注4）特に記載のない限り、いずれも単位未満の数値については切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入して表示しています。

- (1) 取得及び賃借に関する意思決定日 : 2024年12月9日
 (2) 売買契約締結日 : 2024年12月9日（注1）
 (3) 取得予定日 : 2024年12月18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) S-50 山形米沢太陽光発電所(土地追加取得)のみ、売買契約締結予定日は2024年12月18日です。

(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する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の拡大(65物件、71,082百万円(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。

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、2024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。
- ・ 「供給開始日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備が運転（但し、試運転を除きます。）を開始し、当該時点の特定契約に基づき最初に再生可能エネルギー電気の供給を開始した日を記載しています。
- ・ 「残存調達期間」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備について、当該資産の取得予定日から調達期間満了日までの期間をそれぞれ記載しています。
- ・ 「調達期間満了日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達期間の満了日を記載しています。
- ・ 「調達価格」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達価格（但し、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。
- ・ 「パネルの種類」は、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成の「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。
- ・ 「パワコン供給者」は、テクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定資産に係る太陽光発電設備におけるパワーコンディショナーのメーカーを記載しています。
- ・ 「EPC 業者」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備の建設（リパワリングを実施した場合はリパワリング）に係る工事請負業者を記載しています。なお、「リパワリング」とは、運転開始をした後の太陽光発電設備についてパネルを始めとする機器の入替やそれに伴う設備配置の見直し等を行うことで、発電効率の向上と発電期間の長期化を目指すことをいいます。
- ・ 「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（リパワリングを実施した太陽光発電設備はリパワリング後の稼働。以下同じ。）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（パーセントイル）50 の数値としてテクニカルレポートに記載された、各取得予定資産に係る太陽光発電設備についての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（パーセントイル）50 の数値としてテクニカルレポートに記載された、各取得予定資産に係る太陽光発電設備についての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、2024 年 8 月 31 日時点の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(リ) 「賃貸借の概要」について

- ・ 「賃貸借の概要」は、各取得予定資産について、本投資法人による取得後に本投資法人が締結する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、一般財団法人日本不動産研究所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、価格評価を行った一般財団法人日本不動産研究所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。

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

- ・ 「インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要」は、本投資法人が、東京証券取引所の有価証券上場規程に基づき、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社に委託し作成された取得予定資産の収益性に係る意見書の主要な内容を記載しています。当該意見書は、一定時点における作成者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- ・ 当該意見書の作成を行ったイー・アンド・イー ソリューションズ株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・ なお、茨城北茨城太陽光発電所以外の物件については、東京証券取引所の有価証券上場規程及び同施行規則上当該意見書の取得が不要とされる基準を満たしているため、当該意見書を取得していません。

(リ) 「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、一般財団法人日本不動産研究所作成の「バリュエーションレポート」及び「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。

(2) 個別物件表

S-62	茨城北茨城太陽光発電所	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	2024年12月18日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備	
取得予定価格	1,023百万円	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	東京電力エナジーパートナー株式会社
発電所の評価額 (価格時点)	1,010百万円～ 1,089百万円 (2024年8月31日)		買取価格	40円/kWh
土地の鑑定評価額 (価格時点)	115百万円 (2024年8月31日)		受給期間満了日	受給開始日から起算して240月経過後最初の検針日の前日までの期間とする。但し、記録型計量器により計量する場合で、乙があらかじめ甲に電力量計の値が記録型計量器に記録される日をお知らせしたときは、計量日の前日までの期間とする。
所在地	茨城県北茨城市関南町神岡下字茅場			
土地	地番	1394番 他22筆	パネルの種類	単結晶
	用途地域	都市計画区域外	パネル出力	2,489.36kW
	面積	54,943.16㎡	パネル設置数	4,292枚
	権利形態	地上権(注)	パネルメーカー	Trina Solar Co., Ltd.
設備	認定日	2013年3月4日	パワコン供給者	華為技術日本株式会社
	供給開始日	2014年11月28日	EPC業者	盈泰ジャパン株式会社
			発電出力	1,890.00kW
			想定年間発電電力量	初年度
	10年度	3,140MWh		
	20年度	2,975MWh		
	残存調達期間	9年11ヶ月	想定設備利用率	初年度
10年度				14.40%
20年度				13.65%
調達期間満了日	2034年11月27日	架台基礎構造	スクリー杭基礎	
調達価格	40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	ブルースカイソーラー株式会社	
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	該当事項はありません。			

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

地上権者：本投資法人

存続期間：2014年11月28日から2044年11月27日まで

地代：年3,000,000円（年払い）

地代改定：なし

敷金・保証金：0円

契約更新：存続期間満了日の6ヶ月前までに地上権設定者又は地上権者のいずれからも相手方に対して別段の通知の送付がない限り、契約は、存続期間満了後も同一条件で1年間更新され、以降も同様である。

中途解約：不可。但し、(i)受給契約において平成24年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii)電気事業者との系統連系が不可能となる等発電事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii)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その他適用のある法令の改廃がされるなど地上権者の責めに帰すべからざる事由により発電事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合には、地上権者は地上権設定者に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申し入れ日から3ヶ月を経過した日に契約は終了する。

優先買取権：地上権設定者は、本物件の土地の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合、地上権者に本物件の土地の買受けの機会を優先的に与えるものとする。

譲渡承諾：地上権設定者は、地上権者が、地上権設定者に事前又は事後速やかに通知することで、地上権の譲渡等を行うことを承諾している。

賃貸借の概要	
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社
賃貸借期間	2024年12月18日から2034年11月27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>なお各計算期間の末日において、当該計算期間における基本賃料の金額は、以下に記載のとおり調整されるものとします。かかる調整により支払済の基本賃料の合計額が当該調整後の基本賃料の額を超過する場合には、賃貸人は賃借人に対して、本支払日（変動賃料）に当該超過額を返還します。</p> <p>(1) 当該計算期間における本件発電設備の実績売電収入の合計額が本件発電設備の予想売電収入の合計額の70%以上である場合：当該計算期間の基本賃料の額について調整は行われません。</p> <p>(2) 当該計算期間における本件発電設備の実績売電収入の合計額が本件発電設備の予想売電収入の合計額の70%未満であり、かつ各賃借人保有発電所に係る当該計算期間と計算期間の末日を同日とする各計算期間（但し、売却済発電所については、直前の計算期間の末日の翌日又は売却済発電所に係る賃貸借期間の開始日のいずれか遅い日から売却等処分が行われた日までの期間とします。）の実績売電収入の合計額（以下、「全発電所実績売電収入」といいます。）が、各賃借人保有発電所の当該計算期間と計算期間の末日を同日とする各計算期間（但し、売却済発電所については、直前の計算期間の末日の翌日又は売却済発電所に係る賃貸借期間の開始日のい</p>

ずれか遅い日から売却等処分が行われた日までの期間とします。)の予想売電収入の合計額(以下、「全発電所予想売電収入」といいます。)の70%以上の場合:当該計算期間の基本賃料の額は、当該計算期間における本件発電設備の実績売電収入の額から想定必要経費を控除した金額とします。

- (3) 当該計算期間における本件発電設備の実績売電収入が本件発電設備の予想売電収入の70%未満であり、かつ全発電所実績売電収入が、全発電所予想売電収入の70%未満の場合:当該計算期間の基本賃料の額は、当該計算期間における本件発電設備の実績売電収入の額から想定必要経費を控除し、本件発電設備に係る本補填額を加算した金額とします。「本補填額」とは、各賃借人保有発電所に関して積立金留保口座から基本賃料に補填される金額であり、その合計額は、当該計算期間における全発電所予想売電収入の70%から全発電所実績売電収入を控除した額又は当該計算期間の末日における積立金留保口座の残高のいずれか低い金額(以下「本補填合計額」といいます。)とします。各賃借人保有発電所に係る本補填額は、当該計算期間における実績売電収入が予想売電収入の70%未満となる各賃借人保有発電所について、当該賃借人保有発電所に係る予想売電収入の70%から当該賃借人保有発電所に係る実績売電収入を控除した金額に応じて本補填合計額を按分して計算される金額とします。

<賃借人の運営に係る必要経費>

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

「予想売電収入」とは、(i)受給期間中においては、近傍気象官署における20年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P(パーセントイル)50の数値として「テクニカルレポート」に記載された本件発電設備についての発電電力量に、本件発電設備に係る特定契約に定める買取価格を乗じた額を、(ii)受給期間満了後においては、同発電電力量に、賃貸人及び賃借人が一般社団法人日本卸電力取引所等の市場における取引単価の推移等を参考に協議の上合意した単価を乗じた額を、それぞれ意味します。賃貸人及び賃借人は、当該単価を6ヶ月毎に協議の上見直すことができるものとします。

変動賃料

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。

- (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

$$X=0$$

- (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%より多い場合

$$X=(x-y \times 0.7)(1-z)-a-b$$

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。「b」は積立金割当額とします。

	<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及び小売電気事業者に対する卸供給に関して当該計算期間に賃借人が小売電気事業者から受領した金額（もしあれば）を加算したものをいいます。</p> <p>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> <p>3. 上記変動賃料の計算において、各計算期間の「積立金割当額」は、以下のとおり計算されます。</p> <p>(1) 当該計算期間の全発電所実績売電収入が、当該計算期間の全発電所予想売電収入の100%以下の場合：0 (2) 当該計算期間の本件発電設備の実績売電収入の額が、本件発電設備の予想売電収入の額の100%以下の場合：0 (3) 当該計算期間の全発電所実績売電収入（x）が全発電所予想売電収入（y）の100%を超え、かつ、当該計算期間の本件発電設備の実績売電収入の額（z）が本件発電設備の予想売電収入の額の100%を超える場合：以下の計算式により計算されるX</p> $X = ((x-y) \times 0.5) \times z/a$ <p>上記において「x」は当該計算期間の全発電所実績売電収入、「y」は当該計算期間の全発電所予想売電収入、「z」は当該計算期間の本件発電設備の実績売電収入の額、「a」は当該計算期間における実績売電収入の額が予想売電収入の額の100%を超えた賃借人保有発電所（本件発電設備を含みますが、売却済発電所を除きます。）の実績売電収入の合計額とします。</p>				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	期間満了日の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が、相手方に対して、本件発電設備の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人及び賃借人は再契約の締結につき誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合には再契約を締結するものとします。				
賃料改定について	該当事項はありません。なお、インフレーションが生じ、賃料の実質的な価値が低下した場合、賃借人は、賃貸人の要請に従い、売電先の変更又は追加に向けた検討を行うものとし、検討の結果、売電先が変更された場合は、新たな売電先への販売価格を踏まえ、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。				
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間の開始日から10年間（以下「解約禁止期間」といいます。）は本契約の解約ができないものとします。解約禁止期間満了後、期間満了日までの期間については、賃貸人は、賃借人に対して解約希望日の3ヶ月前までに書面で通知することにより、本契約を、いつでも解約することができるものとします。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	41,959	44,159	44,848	43,941	44,618
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目

	43,710	44,390	43,492	44,160	43,260
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	43,933	43,042	43,711	42,825	43,481
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	42,593	43,253	42,375	43,023	42,144

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	茨城北茨城太陽光発電所	
評価価値	1,010百万円～1,089百万円	
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年8月31日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	1,010百万円～ 1,089百万円	対象事業から将来期待されるフリー・キャッシュ・フローを、将来の不確実性を反映した割引率により現在価値に割り引くことで事業価値を評価。 割引率は、昨今の太陽光発電所に係る多種多様な市場参加者の意思決定プロセスを踏まえ、加重平均資本コストと内部収益率に基づく方法を併用し、課税期間については1.6～3.1%。非課税期間については1.9～3.1%。
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	茨城北茨城太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	115百万円	
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	2024年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	1,070百万円	-
割引率	2.5%	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）	430百万円	-
土地積算価格比	10.7%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	-	

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書（リパワリング後）の概要	
意見書作成者	イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	<p>環境とエネルギーのコンサルタントとして、1980年代初期より再生可能エネルギー関連業務に取り組み、全国風況マップの作成、再生可能エネルギー導入に係る実現可能性調査（Feasibility Study）、風況・太陽光発電量シミュレーション等、多様な分野において実績を重ねてきました。</p> <p>特に金融機関等を対象としたプロジェクトファイナンスに関連した技術デューデリジェンスの分野においては国内でも有数の実績を誇っています。</p> <p>本意見書の対象となる北茨城メガソーラー発電所と同様の大規模太陽光発電事業に対する技術デューデリジェンスについては、2020年～2024年の直近の5年間で約500件以上の業務実績を有しており、その業務内容においては、インフラ投資資産の評価に共通する分野である太陽光発電施設の技術的信頼性、システムの妥当性、建設および維持管理契約の内容の妥当性、費用・事業採算性の妥当性、遵法性・手続きの妥当性、環境十全性等に係る評価等が含まれています。</p> <p>インフラ投資資産（太陽光発電事業、風力発電事業、水力発電事業、バイオマス発電/廃棄物発電）の技術デューデリジェンスの他、地熱発電に係る環境デューデリジェンスの分野等においても実績を有しています。</p> <p>また、技術デューデリジェンス（環境デューデリジェンス、土壌汚染等に係るデューデリジェンスを含む）分野では全体として50人余、太陽光発電関連については10人余の専門家を擁しており、必要分野に適切な人員を配することが可能です。</p> <p>以上より、インフラ投資資産に関する専門性を有しているといえます。</p>
意見書記載者の独立性に係る説明	本意見書作成日時点において、本意見書に関連する特定の投資法人、資産運用会社、オペレーター、スポンサー及び幹事取引参加者との間に資本関係はなく、利害関係もありません。以上より、投資法人、資産運用会社、オペレーター、スポンサー及び幹事取引参加者からの独立性を有しているということができます。
意見内容の前提条件（インフラ投資資産の稼働見込みの状況等）	<p>本発電所は、再エネ特措法に基づき、2013年3月4日付で設備認定を受けています（設備ID:AB12115C08）。</p> <p>また、東京電力エナジーパートナー株式会社が発行している「購入料金等のお知らせ」（以下、購入料金明細書）によると、契約内容は以下の通りとされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 買取起算日：平成26年11月28日 ・ 買取単価：40円（税抜）/kWh <p>令和6年2月～令和6年7月分の購入料金明細書を確認することにより、本発電所は稼働を開始し、電力会社への売電を開始していると結論づけました。</p>
意見書の対象となるインフラ投資資産の足元の収益の状況	本発電所の実績売電収益について、購入料金明細書に基づいて2024年2月から2024年8月分までの実績売電収益について確認しました。
収益の計上が見込まれる時期及びその根拠（収益の計上見込額を含む）	本発電所は既に稼働済みであり、電力の受給開始日から2024年8月まですでに売電収益が確認されています。
利益の計上が見込まれる時期及びその根拠（利益の計上見込額を含む）	<p>予測売電収益算定の基礎となる期間の発電量については、テクニカルレポートの初年度および2年目の超過確立50%値（P50値）を採用しています。また太陽光発電所の稼働及び維持管理に必要となる主な運営費用については、O&M費用、主任技術者費用、施設管理費用、修繕費用、水道光熱費用・通信費用、損害保険料、固定資産税、発電所監視装置費用（発電状況や日射状況等の継続的モニタリングサービス/装置や人員等の費用）、償却資産税、減価償却費用等が想定されます。</p> <p>上記収益から費用を差し引くことにより、本発電所においては、本件投資法人の資産取得日より利益計上を見込むことが可能であると結論づけました。</p>
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	<p>本発電所における発電電力の買取価格は、再エネ特措法に基づく固定価格買取制度下において東京電力エナジーパートナー株式会社との間に締結された電力受給契約に基づき電力受給開始後20年間での固定価格での買取が決定しています。</p> <p>本発電所において使用されている太陽光パネルはシリコン結晶系のものであ</p>

	<p>り、米国エネルギー省研究機関であるNREL (National Renewable Energy Laboratory) によれば一般的な出力劣化率は年間-0.5%程度とされています。PCSについては、分散型PCSが採用されています。分散型PCSは通常、定期的な修理・オーバーホール等は行わず、故障や劣化が生じた際には都度新品に交換することが一般的であり、PCSの性能劣化については大きな劣化が生じることは想定しておりません。変圧器、系統接続機器類についても特に性能劣化が懸念される点はありません。立地環境については、事業地内には土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所及び山地災害危険地区は存在せず、これらの災害のリスクは低いと考えられます。</p> <p>上記により、系統連系（売電）開始後20年目においても、本発電所は収益を計上可能であると判断されます。</p>
--	--

本物件の特徴												
<p>■物件特性</p> <p><立地> JR常磐線「大津港」駅の西方約4.1kmに所在します。</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">発電所の近傍に位置する気象観測所</td> <td>北茨城</td> </tr> <tr> <td>気象データベース (METPV-20) で使用した地点名</td> <td>北茨城</td> </tr> <tr> <td>日射量の経年変動に使用した気象観測所</td> <td>つくば</td> </tr> <tr> <td>積雪深に使用した気象観測所</td> <td>水戸</td> </tr> </table> <p>② 日照時間 北茨城における平均年間日照時間（1991年から2020年の平年値）は2,040.8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1,915.9時間）よりやや多い地域であるといえます。</p> <p>③ 風速 北茨城における平均風速は2.4m/s、最大瞬間風速は32.2m/s(2013)です。</p> <p>④ 積雪深 水戸における最深積雪量は最大32cmです。</p> <p>⑤ 落雷 当該地点を含む20kmメッシュの範囲における過去10年間の総落雷数は610～1200回以上、落雷日数で11～20日であり、本発電所の事業地における落雷の頻度は比較的高いと判断されます。</p>					発電所の近傍に位置する気象観測所	北茨城	気象データベース (METPV-20) で使用した地点名	北茨城	日射量の経年変動に使用した気象観測所	つくば	積雪深に使用した気象観測所	水戸
発電所の近傍に位置する気象観測所	北茨城											
気象データベース (METPV-20) で使用した地点名	北茨城											
日射量の経年変動に使用した気象観測所	つくば											
積雪深に使用した気象観測所	水戸											
過年度の発電状況												
対象期間	自 2023年9月1日											
	至 2024年8月31日											
実績売電量	2023年9月分	2023年10月分	2023年11月分	2023年12月分								
	169,191kWh	141,094kWh	0kWh	0kWh								
	2024年1月分	2024年2月分	2024年3月分	2024年4月分								
	0kWh	25,462kWh	289,505kWh	340,255kWh								
	2024年5月分	2024年6月分	2024年7月分	2024年8月分								
	347,208kWh	438,929kWh	333,211kWh	398,885kWh								

S-63	福島相馬原釜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	2024年12月18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	985百万円	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)	999百万円～1,083百万円 (2024年8月31日)		買取電気事業者	東北電力株式会社			
土地の鑑定評価額 (価格時点)	144百万円 (2024年8月31日)		買取価格	36円/kWh			
所在地	福島県相馬市原釜字荒田						
土地	地番	1番 他110筆		パネルの種類	単結晶		
	用途地域	非線引き都市計画区域外、準工業地域		パネル出力	3,070.10kW		
	面積	48,889.00㎡		パネル設置数	11,723枚		
	権利形態	所有権・賃借権(注)		パネルメーカー	AUO Crystal Corp.		
設備	認定日	2014年3月28日 (1号・2号)		パワコン供給者	ABB株式会社		
	供給開始日	2015年10月13日(1号) 2016年5月10日(2号)		EPC業者	株式会社トーヨー建設		
	残存調達期間	10年9ヶ月(1号) 11年4ヶ月(2号)		発電出力	2,890.00kW		
				想定年間発電電力量	初年度	1,305MWh(1号) 2,431MWh(2号)	
					10年度	1,246MWh(1号) 2,321MWh(2号)	
	調達期間満了日	2035年10月12日(1号) 2036年5月9日(2号)		想定設備利用率	初年度	13.56%(1号) 14.08%(2号)	
					10年度	12.95%(1号) 13.45%(2号)	
調達価格	36円/kWh		架台基礎構造	スクリー杭基礎			
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社Loop				
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、太陽光発電事業やケーブル設置のための道路占用許可及び法定外公共物占用許可を取得しています。なお、占有者は、原則として、当該許可に基づく権利を他人に譲渡してはならないとされています。 						

(注) 本物件の土地の一部については、土地所有者を賃貸人、本投資法人を賃借人とする賃借権が設定されています。土地賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。

(土地賃貸借契約の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：(1号) 2023年3月11日から2045年10月13日まで、(2号) 2023年3月11日から2046年5月9日まで

賃料：年2,872,380円(固定資産税差額分を含みません。)

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間の満了によって契約が終了する6ヶ月前までに当事者が契約を終了させる旨の合意をしないとき、契約は1年間更新され、以降も同様である。

中途解約：不可。但し、(i)受給契約において平成25年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii)電気事業者との系統連系が不可能となる等発電事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii)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その他適用のある法令の改廃がされるなど賃借人の責めに帰すべからざる事由により発電事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合には、賃借人は賃貸人に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申入れ日から3ヶ月を経過した日に契約は終了する。また、賃貸人は、万一契約を解除する場合、それまでに賃借人が費やした費用の一切を負担し、また、太陽光発電設備の移転及び撤去に要する費用や賃借人が今後得るべき利益を賠償しなければならない。

譲渡承諾：賃借人は、金融機関又は金融機関が指定する第三者に対しては、賃貸人に対し事前に通知をすることにより、土地の転貸又は賃借権の譲渡をすることができる。また、賃借人は、合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により、土地賃貸借契約上の地位及び賃借権その他の土地賃貸借契約に基づく権利義務を、賃借人が指定する第三者に譲渡することができる。この場合、賃借人は、賃貸人に対して事前又は事後速やかに通知するものとする。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2024年12月18日から2035年10月12日まで（1号） 2024年12月18日から2036年5月9日まで（2号）				
賃料	前記「S-62 茨城北茨城太陽光発電所」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-62 茨城北茨城太陽光発電所」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-62 茨城北茨城太陽光発電所」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-62 茨城北茨城太陽光発電所」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
	41,720	42,260	44,351	42,042	44,110
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	41,801	43,857	41,573	43,629	41,354
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	43,388	41,127	43,160	40,908	42,920
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	40,680	42,692	40,450	42,438	40,222

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福島相馬原釜1号・2号太陽光発電所	
評価価値	999百万円～1,083百万円	
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024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	999百万円～ 1,083百万円	対象事業から将来期待されるフリー・キャッシュ・フローを、将来の不確実性を反映した割引率により現在価値に割り引くことで事業価値を評価。 割引率は、昨今の太陽光発電所に係る多種多様な市場参加者の意思決定プロセスを踏まえ、加重平均資本コストと内部収益率に基づく方法を併用し、課税期間については1.6～3.1%。非課税期間については1.9～3.1%。
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	福島相馬原釜1号・2号太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	144百万円	
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	2024年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	1,060百万円	-
割引率	2.5%	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）	443百万円	-
土地積算価格比	13.6%	-
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		-

本物件の特徴				
<p>■物件特性</p> <p><立地> JR常磐線「相馬」駅の北東方約5kmに所在します。</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。 発電所の近傍に位置する気象観測所 相馬 気象データベース（METPV-20）で使用した地点名 相馬 日射量の経年変動に使用した気象観測所 福島 積雪深に使用した気象観測所 仙台</p> <p>② 日照時間 相馬における平均年間日照時間（1991年から2020年の平年値）は1,961.9時間であり、県庁所在地の全国平均（1,915.9時間）と比較して日照時間が同程度の地域といえます。</p> <p>③ 風速 相馬における平均風速は2.3m/s、最大瞬間風速は29.4m/s(2012)です。</p> <p>④ 積雪深 仙台における最深積雪量は最大41cmです。</p> <p>⑤ 落雷 当該地点を含む20kmメッシュの範囲における過去10年間の総落雷数は301～600回、落雷日数で11～20日であり、本発電所の事業地における落雷の頻度は平均的と判断されます。</p>				
過年度の発電状況				
対象期間	自 2023年9月1日 至 2024年8月31日			
実績売電量	2023年9月分	2023年10月分	2023年11月分	2023年12月分
	217,474kWh	314,872kWh	211,245kWh	204,463kWh
	2024年1月分	2024年2月分	2024年3月分	2024年4月分
	241,682kWh	254,018kWh	326,390kWh	370,722kWh
	2024年5月分	2024年6月分	2024年7月分	2024年8月分
	358,037kWh	267,800kWh	221,045kWh	286,429kWh

S-64	兵庫赤穂太陽光発電所	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	2024年12月18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	475百万円	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	関西電力株式会社		
発電所の評価額 (価格時点)	496百万円～ 544百万円 (2024年8月31日)		買取価格	36円/kWh		
土地の鑑定評価額 (価格時点)	138百万円 (2024年8月31日)		受給期間満了日	2016年2月17日以降、最初の検針日が属する月から起算して240月経過後最初の検針日の前日まで		
所在地	兵庫県赤穂市東有年上管生					
土地	地番	1445番26他3筆		パネルの種類	多結晶	
	用途地域	市街化調整区域。日影規制(二)、地域森林計画対象民有林、砂防指定地		パネル出力	1,441.44kW	
	面積	56,171.00㎡(注1)		パネル設置数	5,544枚	
	権利形態	所有権・地役権(注2)		パネルメーカー	Trina Solar Co., Ltd.	
設備	認定日	2014年3月17日		パワコン供給者	SMA ジャパン株式会社	
	供給開始日	2016年2月17日		EPC業者	スズカ電工株式会社	
				発電出力	1,400.00kW	
				想定年間発電電力量	初年度	1,715MWh
	10年度	1,638MWh				
	20年度	1,552MWh				
	残存調達期間	11年1ヶ月		想定設備利用率	初年度	13.58%
					10年度	12.97%
20年度					12.29%	
調達期間満了日	2036年2月16日		架台基礎構造	スクリー杭基礎		
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 Loop			
担保設定の有無	無					
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。					
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> 発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 					
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 当該面積には地役権が設定された用地の面積は含んでいません。

(注2) 通行を目的として、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、これらの承役地に対しては、他の事業者による通行を目的として、合計で3件の地役権が別途設定されています。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2024年12月18日から2036年2月16日まで				
賃料	前記「S-62 茨城北茨城太陽光発電所」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-62 茨城北茨城太陽光発電所」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-62 茨城北茨城太陽光発電所」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-62 茨城北茨城太陽光発電所」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
	18,038	20,567	19,096	20,452	18,996
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	20,350	18,893	20,235	18,794	20,132
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	18,690	20,017	18,591	19,915	18,487
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	19,800	18,380	19,685	18,280	19,582

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	兵庫赤穂太陽光発電所	
評価価値	496百万円～544百万円	
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024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	496百万円～544百万円	対象事業から将来期待されるフリー・キャッシュ・フローを、将来の不確実性を反映した割引率により現在価値に割り引くことで事業価値を評価。 割引率は、昨今の太陽光発電所に係る多種多様な市場参加者の意思決定プロセスを踏まえ、加重平均資本コストと内部収益率に基づく方法を併用し、1.6～3.1%。非課税期間については1.9～3.1%。
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	兵庫赤穂太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	138百万円	
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	2024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）	528百万円	-
割引率	2.5%	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）	250百万円	-
土地積算価格比	26.1%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

本物件の特徴												
<p>■物件特性</p> <p><立地> JR山陽本線「有年」駅の南西方約3.3kmに所在します。</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>発電所の近傍に位置する気象観測所</td> <td>上郡</td> </tr> <tr> <td>気象データベース（METPV-20）で使用した地点名</td> <td>上郡</td> </tr> <tr> <td>日射量の経年変動に使用した気象観測所</td> <td>大阪</td> </tr> <tr> <td>積雪深に使用した気象観測所</td> <td>神戸</td> </tr> </table> <p>② 日照時間 近傍の気象観測所における平均年間日照時間（1991年から2020年の平均値）は1,984.7時間であり、県庁所在地の全国平均（1,915.9時間）と比較して日照時間が同程度の地域といえます。</p> <p>③ 風速 上郡における平均風速は1.8m/s、最大瞬間風速は29.3m/s(2012)です。</p> <p>④ 積雪深 神戸における最深積雪量は最大17cmです。</p> <p>⑤ 落雷 当該地点を含む20kmメッシュの範囲における過去10年間の総落雷数は1201回以上、落雷日数で11～20日であり、本発電所の事業地における落雷の頻度は比較的高いと判断されます。</p>					発電所の近傍に位置する気象観測所	上郡	気象データベース（METPV-20）で使用した地点名	上郡	日射量の経年変動に使用した気象観測所	大阪	積雪深に使用した気象観測所	神戸
発電所の近傍に位置する気象観測所	上郡											
気象データベース（METPV-20）で使用した地点名	上郡											
日射量の経年変動に使用した気象観測所	大阪											
積雪深に使用した気象観測所	神戸											
過年度の発電状況												
対象期間	自 2023年9月1日 至 2024年8月31日											
実績売電量	2023年9月分	2023年10月分	2023年11月分	2023年12月分								
	107,308kWh	128,081kWh	95,312kWh	82,232kWh								
	2024年1月分	2024年2月分	2024年3月分	2024年4月分								
	87,798kWh	92,423kWh	139,599kWh	143,681kWh								
	2024年5月分	2024年6月分	2024年7月分	2024年8月分								
	158,830kWh	155,048kWh	168,828kWh	176,703kWh								

S-65	岐阜瑞浪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	2024年12月18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	900百万円	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	中部電力ミライズ株式会社		
発電所の評価額 (価格時点)	917百万円～ 997百万円 (2024年8月31日)		買取価格	36円/kWh		
土地の鑑定評価額 (価格時点)	113百万円 (2024年8月31日)		受給期間満了日	受給開始日から20年後		
所在地	岐阜県瑞浪市日吉町字松井					
土地	地番	6235番8 他3筆		パネルの種類	多結晶	
	用途地域	非線引き都市計画区域		パネル出力	2,754.40kW	
	面積	47,996.00㎡		パネル設置数	10,016枚	
	権利形態	地上権(注)		パネルメーカー	JAソーラー・ジャパン株式会社	
設備	認定日	2014年2月20日 (1号・2号)		パワコン供給者	株式会社明電舎	
	供給開始日	2017年3月31日 (1号・2号)		EPC業者	トーエネック株式会社	
				発電出力	2,500.00kW	
				想定年間 発電電力量	初年度	1,594MWh(1号) 1,659MWh(2号)
	10年度	1,522MWh(1号) 1,584MWh(2号)				
	20年度	1,442MWh(1号) 1,501MWh(2号)				
	残存調達期間	12年3ヶ月 (1号・2号)		想定設備 利用率	初年度	13.52%(1号) 13.45%(2号)
					10年度	12.91%(1号) 12.85%(2号)
20年度					12.23%(1号) 12.17%(2号)	
調達期間満了日	2037年3月30日 (1号・2号)		架台基礎構造	コンクリート杭基礎		
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Loop			
担保設定の有無	無					
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。					
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> 発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 					
特記事項	該当事項はありません。					

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

(地上権設定契約①の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2016年9月23日から2046年12月31日まで

地代：年4,000,000円(年払い)

地代改定：売電開始日から20年間の経過した日以降の期間に係る土地の地代については、地上権設定者は、その改定について地上権者に協議を申し入れることができるものとし、地上権設定者がかかる協議を要請した場合には、地上権設定者及び地上権者は地代の改定について誠実に協議するものとする。

敷金・保証金：0円

契約更新：存続期間満了日の3ヶ月前までに地上権設定者又は地上権者のいずれからも相手方に対して何らの申出がないときは、従前の地上権と同一の条件で、存続期間満了の日から更に1年間更新されるものとし、以降も同様である。

中途解約：地上権者及び地上権設定者は、本契約締結後、双方で合意した場合に限り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：地上権者は、事前に地上権設定者に通知することにより、本契約に基づく契約上の地位又は本契約に基づく権利義務の全部若しくは一部について、第三者に対して譲渡、担保権の設定、賃貸その他の処分をすることができる。

(地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：法人

地上権者：本投資法人

存続期間：2016年9月23日から2046年12月31日まで

地代：年2,000,000円(年払い)

地代改定：売電開始日から20年間の経過した日以降の期間に係る土地の地代については、地上権設定者は、その改定について地上権者に協議を申し入れることができるものとし、地上権設定者がかかる協議を要請した場合には、地上権設定者及び地上権者は地代の改定について誠実に協議するものとする。

敷金・保証金：0円

契約更新：存続期間満了日の3ヶ月前までに地上権設定者又は地上権者のいずれからも相手方に対して何らの申出がないときは、従前の地上権と同一の条件で、存続期間満了の日から更に1年間更新されるものとし、以降も同様である。

中途解約：地上権者及び地上権設定者は、本契約締結後、双方で合意した場合に限り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：地上権者は、事前に地上権設定者に通知することにより、本契約に基づく契約上の地位又は本契約に基づく権利義務の全部若しくは一部について、第三者に対して譲渡、担保権の設定、賃貸その他の処分をすることができる。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2024年12月18日から2037年3月30日まで（1号・2号）				
賃料	前記「S-62 茨城北茨城太陽光発電所」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-62 茨城北茨城太陽光発電所」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-62 茨城北茨城太陽光発電所」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-62 茨城北茨城太陽光発電所」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
	34,611	39,822	36,551	39,616	36,362
	6期目	7期目	8期目	9期目	10期目
	39,410	36,167	39,191	35,970	38,985
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	35,781	38,779	35,591	38,573	48,967
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	38,354	35,200	38,148	35,010	37,169

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所	
評価価値	917百万円～997百万円	
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024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	917百万円 ～997百万円	対象事業から将来期待されるフリー・キャッシュ・フローを、将来の不確実性を反映した割引率により現在価値に割り引くことで事業価値を評価。 割引率は、昨今の太陽光発電所に係る多種多様な市場参加者の意思決定プロセスを踏まえ、加重平均資本コストと内部収益率に基づく方法を併用し、課税期間については1.6～3.1%。非課税期間については1.9～3.1%。
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	岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	113百万円	
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	2024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）	955百万円	-
割引率	2.5%	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）	427百万円	-
土地積算価格比	11.9%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

本物件の特徴												
<p>■物件特性</p> <p><立地> JR中央本線「釜戸」駅の北西方約5.1kmに所在します。</p> <p><気象条件></p> <p>① 気象官署 本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>発電所の近傍に位置する気象観測所</td> <td>恵那</td> </tr> <tr> <td>気象データベース（METPV-11）で使用した地点名</td> <td>恵那</td> </tr> <tr> <td>日射量の経年変動に使用した気象観測所</td> <td>名古屋</td> </tr> <tr> <td>積雪深に使用した気象観測所</td> <td>飯田</td> </tr> </table> <p>② 日照時間 恵那における平均年間日照時間（1991年から2020年の平年値）は2,024.4時間であり、県庁所在地の全国平均（1,915.9時間）と比較して日照時間の長い地域といえます。</p> <p>③ 風速 恵那における平均風速は1.1m/s、最大瞬間風速は25.2m/s(2017)です。</p> <p>④ 積雪深 飯田における最深積雪量は最大81cmです。</p> <p>⑤ 落雷 当該地点を含む20kmメッシュの範囲における過去10年間の総落雷数は1,201回以上、落雷日数で21～25日であり、本発電所の事業地における落雷の頻度は比較的高いと判断されます。</p>					発電所の近傍に位置する気象観測所	恵那	気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	恵那	日射量の経年変動に使用した気象観測所	名古屋	積雪深に使用した気象観測所	飯田
発電所の近傍に位置する気象観測所	恵那											
気象データベース（METPV-11）で使用した地点名	恵那											
日射量の経年変動に使用した気象観測所	名古屋											
積雪深に使用した気象観測所	飯田											
過年度の発電状況												
対象期間	自 2023年9月1日 至 2024年8月31日											
実績売電量	2023年9月分	2023年10月分	2023年11月分	2023年12月分								
	252,400kWh	254,263kWh	180,668kWh	161,498kWh								
	2024年1月分	2024年2月分	2024年3月分	2024年4月分								
	163,084kWh	209,625kWh	280,409kWh	190,066kWh								
	2024年5月分	2024年6月分	2024年7月分	2024年8月分								
	151,402kWh	149,154kWh	182,952kWh	263,659kWh								

S-50	山形米沢太陽光発電所（土地追加取得）	分類	太陽光発電設備等
資産の概要			
特定資産の種類	土地所有権		
取得予定日	2024年12月18日		
取得予定価格	46,500,000円		
土地の鑑定評価額 （価格時点）	71,200,000円 （2024年8月31日）		
所在地	山形県米沢市八幡原3丁目		
土地	地番	4452番6他1筆	
	用途地域	非線引き都市計画区域、工業専用地域、特別用途地区（産業用地保全地区）	
	面積	31,057.89㎡	
	権利形態	所有権	
オペレーター	丸紅株式会社		
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 （注1）	<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。		

不動産鑑定評価書の概要			
物件名称	山形米沢太陽光発電所		
鑑定評価額（土地）	71,200,000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	2024年8月31日		
項目	内容	概要等	
DCF法による価格 （土地）	71,200,000円	-	
割引率	5.0%	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 （土地）	-円	-	
土地積算価格比	-%	-	
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	-		

（注1） 山形米沢太陽光発電所（土地追加取得）については、太陽光発電設備が取得対象に含まれていないため、取得済みの山形米沢太陽光発電所に関する事項を記載しています。

（注2） 取得済みの山形米沢太陽光発電所の概要については、2023年11月9日付「国内インフラ資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) オペレーターの概要

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

名称	丸紅株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 柿木 真澄
事業内容	国内外のネットワークを通じて、ライフスタイル、情報・不動産、フォレストプロダクツ、食料、アグリ事業、化学品、エネルギー、金属、電力、インフラプロジェクト、航空・船舶、金融・リース事業、建機・産機・モビリティ、次世代事業開発、その他の広範な分野において、輸出入（外国間取引を含みます。）及び国内取引のほか、各種サービス業務、内外事業投資や資源開発等の事業活動を多角的に展開しています。
資本金	263,599 百万円（2024 年 3 月末日時点）
設立年月日	1949 年 12 月 1 日
純資産	892,547 万円（2024 年 3 月末日時点）
総資産	3,825,956 百万円（2024 年 3 月末日時点）
大株主及び持株比率 （2024 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） 264,686 千株（15.81%） 2. ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアント 10 パーセント （常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行） 162,554 千株（9.71%） 3. 株式会社日本カストディ銀行（信託口） 89,430 千株（5.34%） 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（2.25%） 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（1.79%） 6. 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） 29,579 千株（1.77%） 7. J P モルガン証券株式会社 25,895 千株（1.55%） 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（1.40%） 9. ジェーピー モルガン チェース バンク 385632（常任代理人 株式会 社みずほ銀行決済営業部） 22,919 千株（1.37%） 10. 損害保険ジャパン株式会社 22,500 千株（1.34%）
本投資法人・本管理会社との関係	
資本関係	本管理会社の親会社（90%出資）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社より、本投資法人の執行役員として1名が出向しています。また、本管理会社の代表取締役を含め、当該会社より本管理会社に5名が出向しています。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び賃借人 SPC との間で、取得済資産及び取得予定資産に関し、オペレーター業務委託契約を締結しています。また、当該会社は、本管理会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本管理会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当します。また、当該会社は本管理会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

(4) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、各取得予定資産について、太陽光発電設備のシステム、発電量評価、太陽光発電設備に係る各種契約の評価及び継続性（性能劣化・環境評価）の評価等に関するテクニカルレポートをイー・アンド・イー ソリューションズ株式会社より取得しています。テクニカルレポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社と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-62	茨城北茨城太陽光発電所	2024年4月	初年度	3,288	初年度	15.08	47,451
			10年度	3,140	10年度	14.40	
			20年度	2,975	20年度	13.65	
S-63	福島相馬原釜1号太陽光発電所	2024年4月	初年度	1,305	初年度	13.56	36,813
			10年度	1,246	10年度	12.95	
			20年度	1,181	20年度	12.27	
	福島相馬原釜2号太陽光発電所	2024年4月	初年度	2,431	初年度	14.08	62,735
			10年度	2,321	10年度	13.45	
			20年度	2,200	20年度	12.74	
S-64	兵庫赤穂太陽光発電所	2024年8月	初年度	1,715	初年度	13.58	36,557
			10年度	1,638	10年度	12.97	
			20年度	1,552	20年度	12.29	
S-65	岐阜瑞浪1号太陽光発電所	2024年10月	初年度	1,594	初年度	13.52	45,957
			10年度	1,522	10年度	12.91	
			20年度	1,442	20年度	12.23	
	岐阜瑞浪2号太陽光発電所	2024年10月	初年度	1,659	初年度	13.45	45,957
			10年度	1,584	10年度	12.85	
			20年度	1,501	20年度	12.17	

(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（但し、茨城北茨城太陽光発電所についてはリパワーリング実施後の稼働初年度）、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の発電量及び設備利用率水準や現在の発電量及び設備利用率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の発電量及び設備利用率水準又は本投資法人が予測する将来における発電量及び設備利用率水準と一致しない可能性があります。なお、想定年間発電電力量は1MWh未満を切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。

(5) 地震リスク分析等の概要

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

物件番号	物件名称	PML値 (%) (注)
S-62	茨城北茨城太陽光発電所	0.1未満
S-63	福島相馬原釜1号太陽光発電所	0.2
	福島相馬原釜2号太陽光発電所	0.5
S-64	兵庫赤穂太陽光発電所	0.1未満
S-65	岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所	0.1未満
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。

4. 取得先の概要

S-62 茨城北茨城太陽光発電所

名称	J インフラ 35 号合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1-7
代表者の役職・氏名	業務執行社員 J インフラホールディングス 35 号一般社団法人
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 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. 有価証券及び信託受益権の取得、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	2023 年 5 月 12 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-63 福島相馬原釜 1 号・2 号太陽光発電所（発電設備等）（設備保有 SPC）

名称	福島小高ソーラーファーム株式会社
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目 2-10
代表者の役職・氏名	代表取締役 出澤 貴人
事業内容（注）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自然エネルギー等による発電、電気の供給及び販売 2. 自然エネルギー等による発電に係る設備の設置、運用及び保守管理業務 3. 特定規模電気事業及び電力小売事業 4. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金 1 億円
設立年月日	2012 年 8 月 13 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。

（注）登記されている事業目的のうち、主要な項目のみを記載しています。

S-63 福島相馬原釜 1 号・2 号太陽光発電所（土地）（土地保有 SPC）

名称	ソーラーキャロット合同会社
所在地	東京都千代田区九段南三丁目 7-7
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ソーラーキャロットホールディングス一般社団法人
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. 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 4. 有価証券の取得、保有及び処分 5. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定出資等の取得、保有及び処分 6. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

資本金	金 10 万円
設立年月日	2023 年 6 月 27 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-64 兵庫赤穂太陽光発電所

名称	みずほ丸紅リース株式会社
所在地	東京都千代田区四番町 6
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 矢部 延弘
事業内容	総合リース業、並びにその関連事業
資本金	4,390 百万円
設立年月日	1993 年 12 月 24 日
純資産	33,267 百万円 (2024 年 3 月末日時点)
総資産	275,969 百万円 (2024 年 3 月末日時点)
出資者及び出資比率	みずほリース株式会社 (50%) 丸紅株式会社 (50%)
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	本管理会社の親会社である丸紅株式会社の関連会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	当該会社は、本管理会社との間で、パイプラインサポート契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本管理会社の関連当事者に該当します。 また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当します。また、当該会社は本管理会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

S-65 岐阜瑞浪 1 号・2 号太陽光発電所

前記 S-64 兵庫赤穂太陽光発電所に記載の株式会社と同じ

S-50 山形米沢太陽光発電所 (土地追加取得)

名称	国内事業法人 (売主の同意が得られないため非開示)
所在地	売主の同意が得られないため非開示
代表者の役職・氏名	売主の同意が得られないため非開示
事業内容	売主の同意が得られないため非開示
資本金	売主の同意が得られないため非開示
設立年月日	売主の同意が得られないため非開示
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	本日現在、当該会社は、本投資法人との間で、本投資法人を地上権者とする地上権設定契約を締結しております。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

5. 取得者等の状況

取得予定資産は、兵庫赤穂太陽光発電所及び岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所を除き、いずれも本投資法人・本管理会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。兵庫赤穂太陽光発電所及び岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所の取得者等の状況は、以下のとおりです。

資産名称	兵庫赤穂太陽光発電所及び岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
名称	みずほ丸紅リース株式会社	
特別な利害関係にあるものとの関係	投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当し、本管理会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由	投資運用目的	
取得価格	兵庫赤穂太陽光発電所 25百万円（土地） 450百万円（発電設備） 岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所 150百万円（土地） 631百万円（発電設備）	—
取得時期及び供給開始時期	取得時期 兵庫赤穂太陽光発電所 2023年12月（土地・発電設備取得） 岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所 2024年8月（土地・発電設備取得） 供給開始時期 兵庫赤穂太陽光発電所 2016年2月17日 岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所 2017年3月31日	—

6. 利害関係人等との取引

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

また、兵庫赤穂太陽光発電所及び岐阜瑞浪1号・2号太陽光発電所の取得先は、投信法上の利害関係人等に該当し、また、利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当することから、本管理会社は、物件取得の機関決定に際して、取得先との間で締結する売買契約について、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ていきます。但し、投信法施行規則第245条の2第1項の取引に該当することから、本投資法人の役員会の承認は経ておりません。

7. 今後の見通し

2025年5月期及び2025年11月期の運用状況の予想については、本日付で公表の「2025年5月期の運用状況の予想の修正及び2025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	0.3%
S-02	広島生口島太陽光発電所	広島県	414	1,036.20	36	0.6%
S-03	石川花見月太陽光発電所	石川県	648	1,924.56	36	0.9%
S-04	石川矢蔵谷太陽光発電所	石川県	811	2,601.72	32	1.1%
S-05	石川輪島門前太陽光発電所	石川県	612	1,746.36	32	0.9%
S-06	和歌山太地太陽光発電所	和歌山県	178	660.80	24	0.3%
S-07	三重紀宝太陽光発電所	三重県	182	693.84	24	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	1.3%
S-09	石川内灘太陽光発電所	石川県	656	2,605.70	40	0.9%
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	1.5%
S-11	富山高岡3号太陽光発電所	富山県	425	1,365.00	36	0.6%
S-12	富山上市太陽光発電所	富山県	380	1,394.00	36	0.5%
S-13	石川能登明野太陽光発電所	石川県	619	1,881.00	36	0.9%
S-14	石川能登合鹿太陽光発電所	石川県	1,034	2,899.20	36	1.5%
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	2.8%
S-16	和歌山高田太陽光発電所	和歌山県	146	628.21	24	0.2%
S-17	茨城坂東太陽光発電所	茨城県	399	1,164.24	32	0.6%
S-18	兵庫多可太陽光発電所	兵庫県	658	1,684.80	36	0.9%
S-19	山口阿知須太陽光発電所	山口県	396	1,560.00	21	0.6%
S-20	鹿児島霧島太陽光発電所	鹿児島県	623	1,364.00	40	0.9%
S-21	新潟柿崎太陽光発電所	新潟県	635	1,942.08	40	0.9%
S-22	新潟三和太陽光発電所	新潟県	453	1,185.24	40	0.6%
S-23	静岡大岩太陽光発電所	静岡県	153	507.96	32	0.2%
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	2.9%
S-25	京都京丹波太陽光発電所	京都府	3,995	12,009.80	32	5.6%
S-26	北海道小樽太陽光発電所	北海道	580	2,955.54	24	0.8%
S-27	和歌山橋本太陽光発電所	和歌山県	960	2,473.27	40	1.4%
S-28	茨城常陸大宮太陽光発電所	茨城県	596	1,406.79	36	0.8%
S-29	福島伊達太陽光発電所	福島県	460	1,105.50	32	0.6%
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	2.5%
S-31	山口下関太陽光発電所	山口県	810	3,024.84	21	1.1%
S-32	福岡田川太陽光発電所	福岡県	4,335	10,615.22	36	6.1%
S-33	鹿児島日置太陽光発電所	鹿児島県	458	1,199.52	40	0.6%
S-34	福岡上山田太陽光発電所	福岡県	730	1,809.50	36	1.0%
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	1.2%
S-36	宮崎国富太陽光発電所	宮崎県	610	1,797.12	36	0.9%
S-37	熊本山江村太陽光発電所	熊本県	601	1,902.70	32	0.8%

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-38	鹿児島日置2号太陽光発電所	鹿児島県	255	660.08	32	0.4%
S-39	山口美祿太陽光発電所	山口県	3,850	8,552.28	40	5.4%
S-40	岩手一関太陽光発電所	岩手県	800	2,090.88	32	1.1%
S-41	岩手五葉山太陽光発電所	岩手県	6,270	19,828.80	40	8.8%
S-42	福島石川太陽光発電所	福島県	10,145	20,991.96	32	14.3%
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	3.7%
S-44	茨城つくば太陽光発電所	茨城県	257	1,442.20	18	0.4%
S-45	茨城古河太陽光発電所	茨城県	321	1,521.39	21	0.5%
S-46	青森南部町太陽光発電所	青森県	3,318	7,374.72	40	4.7%
S-47	福島南相馬太陽光発電所	福島県	521	1,801.44	36	0.7%
S-48	福島相馬1号太陽光発電所	福島県	848	2,327.40	40	1.2%
S-49	福島相馬2号太陽光発電所	福島県	677	1,924.56	40	1.0%
S-50	山形米沢太陽光発電所	山形県	453	1,713.60	36	0.6%
S-51	福島新地太陽光発電所	福島県	659	1,829.52	36	0.9%
S-52	茨城桜川太陽光発電所	茨城県	645	1,964.52	40	0.9%
S-53	福岡鞍手太陽光発電所	福岡県	475	1,817.20	36	0.7%
S-54	福島本宮太陽光発電所	福島県	254	1,610.40	18	0.4%
S-55	北海道中標津緑町太陽光発電 所	北海道	430	2,421.72	18	0.6%
S-56	北海道中標津北中太陽光発電 所	北海道	216	1,663.20	18	0.3%
S-57	北海道中標津東当幌太陽光発 電所	北海道	154	531.96	32	0.2%
S-58	群馬高崎中里見太陽光発電所	群馬県	704	1,642.56	36	1.0%
S-59	群馬高崎中室田太陽光発電所	群馬県	802	1,678.32	36	1.1%
S-60	千葉香取高萩太陽光発電所	千葉県	442	1,197.77	40	0.6%
S-61	埼玉寄居太陽光発電所	埼玉県	210	924.42	24	0.3%
S-62	茨城北茨城太陽光発電所	茨城県	1,023	2,489.36	40	1.4%
S-63	福島相馬原釜1号・2号太陽 光発電所(注3)	福島県	985	3,070.10	36	1.4%
S-64	兵庫赤穂太陽光発電所	兵庫県	475	1,441.44	36	0.7%
S-65	岐阜瑞浪1号・2号太陽光発 電所(注3)	岐阜県	900	2,754.40	36	1.3%
ポートフォリオ合計			71,082	194,994.10	—	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、福岡熊ヶ畑1号・2号太陽光発電所、福島相馬原釜1号・2号太陽光発電所及び岐阜瑞浪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。