

各 位

インフラファンド発行者名
 カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人
 代表者名 執行役員 大竹 喜久
 (コード番号 9284)

管理会社名
 カナディアン・ソーラー・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 大竹 喜久
 問合せ先 財務企画部長 柳澤 宏
 TEL: 03-6279-0311

国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ

カナディアン・ソーラー・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カナディアン・ソーラー・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、下記に記載の1物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借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、かかる資産の取得及び貸借の相手方は、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（以下「利害関係人等」といいます。）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上の利害関係者（以下「利害関係者」といいます。）に該当することから、本管理会社は、社内規程に基づき、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 (注2)	所在地 (注3)	取得予定 価格 (百万円) (注4)	取得先
S-20	CS丸森町発電所	宮城県伊具郡	850	CLEAN ENERGIES SOLUTIONS株式会社
合計		—	850	—

(注1) 「物件番号」は、再エネ発電設備等の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Sは太陽光発電設備等を表します。以下同じです。

(注2) 「CS」とは、カナディアン・ソーラーの略称です。以下同じです。

(注3) 「所在地」は、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。ただし、市又は郡までの記載をしています。

(注4) 「取得予定価格」とは、取得予定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。）をいいます。

- (1) 売買契約締結日 2019年3月26日
- (2) 取得日 2019年3月29日（予定）
- (3) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 手元資金及び本日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金（注）
- (5) 決済方法 取得日に全額支払（予定）

（注）当該借入金の詳細については、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の拡大及びポートフォリオの地域的な分散を図るものです。

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、2018年12月末日現在における情報に基づいて記載しています。

(イ)「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（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)「所在地」欄について

「所在地」は、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。

(ハ)「土地」欄について

- ・「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（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。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」と記載しています。
- ・「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。
- ・「権利形態」は、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が保有する予定の権利の種類を記載しています。

(ニ)「設備」欄について

- ・「架台基礎構造」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」の記載等に基づき、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。
- ・「認定日」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備における改正前の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（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項に基づく設備認定を受けた日を記載しています。なお、取得予定資産については、2017年4月1日付で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）による改正後の再エネ特措法第9条第3項に基づく認定を受けたものとみなされています。
- ・「供給開始日」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備が運転（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。
- ・「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」の記載等に基づき、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、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」の記載等に基づき、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。以下同じです。
- ・「パネル設置数」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」の記載等に基づき、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。
- ・「発電出力」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」の記

載等に基づき、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。

- ・「権利形態」は、本投資法人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。
- ・「パネルメーカー」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」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備のパネルメーカーを記載しています。
なお、「カナディアン・ソーラー・グループ」とは、Canadian Solar Inc.（本社：カナダ）を頂点とし、スポンサー（カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社）が属する連結企業グループをいいます。
- ・「パネル型式」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」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備の型式を記載しています。

(ホ) 「オペレーター」欄について

「オペレーター」は、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記載しています。

(ヘ) 「O&M 業者」欄について

「O&M 業者」は、取得予定資産について、主要な O&M 業務に関して本投資法人による取得の時点において有効な O&M 業務委託契約上の O&M 業者を記載しています。

なお、「CSOM Japan」とは、カナディアン・ソーラー O&M ジャパン株式会社の略称です。以下同じです。

(ト) 「特記事項」欄について

「特記事項」は、原則として、2018 年 12 月末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。

(チ) 「地上権の概要」欄について

- ・「地上権の概要」は、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が保有する権利が地上権である場合に、取得予定資産について、本投資法人による取得の時点において有効な地上権設定契約の内容等を記載しています。
- ・「地上権設定者」、「地上権の存続期間」、「地代」、「保証金」、「更新」、「地代改定」、「中途解約」、「違約金」及び「契約更改の方法」は、取得予定資産について、本投資法人による取得の時点において有効な地上権設定契約の内容を記載しています。

(リ) 「設備等の賃貸借の概要」欄について

- ・「設備等の賃貸借の概要」は、取得予定資産について、本投資法人による取得の時点において有効な発電設備等賃貸借契約の内容等を記載しています。
- ・「賃借人」、「賃貸借期間」、「賃料」、「敷金・保証金」、「更新・再契約」、「賃料改定」、「中途解約」、「違約金」及び「契約更改の方法」は、取得予定資産について、本投資法人による取得の時点において有効な発電設備等賃貸借契約の内容を記載しています。

(ヌ) 「本物件の特徴」欄について

「本物件の特徴」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」、EY トランザクション・アドバイザー・サービス株式会社作成の「バリュエーションレポート」及び大和不動産鑑定株式会社作成の「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。

(ル) 「バリュエーションレポートの概要」欄について

「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、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、EY トランザクション・アドバイザー・サービス株式会社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。

同社の事業価値算定報告書においては、DCF法を採用し算定を行いました。DCF法では、本投資法人の作成した事業計画を基に、直近までの業績の動向、一般に公開された情報等の諸要素を考慮した2019年3月以降の対象事業の将来収益予想に基づき、対象となる太陽光発電事業が将来生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り引いて事業価値を分析し、対象事業価値の範囲を771,965,000円から945,305,000円までと分析しております。

当該価格評価は、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、正確性及び当該価格評価の金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EYトランザクション・アドバイザー・サービス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。

(ヲ)「不動産鑑定評価書の概要」欄について

「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、大和不動産鑑定株式会社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大和不動産鑑定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。

(ウ)「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、現所有者がSCADA（産業用汎用制御システム）を通じて計測した発電量を記載しています。なお、かかる売電量の算出方法は、取得予定資産の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。

(カ)「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」欄について

「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、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の有価証券市場規程に基づき、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概要を記載しています。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。

S-20	CS 丸森町発電所	分類	太陽光発電設備等	
資産の概要				
特定資産の種類	再エネ発電設備・不動産等	再エネ発電設備の種類	太陽光発電設備	
取得予定日	2019年3月29日	土地	地番	8番1
取得予定価格	850,000,000円		用途地域	都市計画区域外
発電所の評価額 (価格時点)	771,965,000円 ～945,305,000円 (2019年3月31日)		面積	65,306.00㎡(注)
			権利形態	地上権、地役権(注2)
土地の鑑定評価額 (価格時点)	17,300,000円 (2019年2月1日)	設備	架台基礎構造	アレイ基礎(タイガーパイル工法)
所在地	宮城県伊具郡丸森町筆甫字 東山		認定日	2014年2月28日
			供給開始日	2018年7月13日
オペレーター	カナディアン・ソーラー・ プロジェクト株式会社		パネルの種類	多結晶シリコン
			パネル出力	2,194.50kW
O&M業者	CSOM Japan		パネル設置数	6,650枚
			発電出力	1,990.00kW
特定契約の概要	発電事業者 買取電気事業者		権利形態	所有権
		パネルメーカー	カナディアン・ソーラー・グループ	
	買取価格	パネル型式	CS6U-330P	
担保設定の有無	CLEAN ENERGIES SOLUTIONS 株式会社		東北電力株式会社	
リスク管理方針への適合状況	36円/kWh		無	
本物件の公共的性質	<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該当しません。また、それ以外のリスク管理方針で特定した事業リスク、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)、制度変更リスク、その他のリスクについては該当しますが、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・わが国における再生可能エネルギーの普及拡大を通じた地球環境への貢献。 ・地域社会の雇用促進等に貢献し、地域社会の活性化に寄与。 ・当該地域におけるエネルギー循環の基礎となる発電設備の取得による、持続可能な社会の実現への寄与。 			
特記事項	<p>(1) 本物件は、管理道として、国有林野の管理経営に関する法律(昭和26年法律第246号。その後の改正を含みます。)上の国有林野を使用しており、使用にあたり森林管理署長へ許可申請を行う必要があります。本日現在、本投資法人は管理道として使用している国有林野について森林管理署長による使用許可を2020年3月31日までの期限で受ける予定ですが、その期限満了時に更新できない場合には、当該管理道を使用できなくなる可能性があります。</p> <p>(2) 本物件を構成する地上権に係る地上権設定契約上、地上権及び地上権者の地位の譲渡に際して地上権設定者の承諾を取得することが義務付けられています。</p>			

(注) 当該面積は、発電所事業用地、自営線用地及びアクセス通路において、地上権用地面積のみ対象としており、地役権用地面積は、含まれていません。

(注2) 本物件のうち、自営線用地(193,908.28㎡)については、土地1筆ごとに、当該土地の所有者を地役権設定者とし、発電所事業用地の一部の地上権を要役地とし、①電柱のための支柱を設置すること、②電線を架設又は埋設し保持すること、③左記①又は②のために承役地に立入ること、④建造物の築

造・支柱及び電線路に支障となる竹木その他の植栽・支柱及び電線路に支障となる土地のかさ上げ又は掘削・その他支柱及び電線路に支障となる一切の行為をしないことを目的とする地役権が設定されています。また、本物件のうち、アクセス通路（66,861.51㎡）については、土地1筆ごとに、当該土地の所有者を地役権設定者とし、発電所事業用地の一部を要役地とし、①車両（工事車両を含む。）で通行すること、②建築物の築造・車両の通行に支障となる竹木その他の植栽・その他車両の通行に支障となる一切の行為をしないことを目的とする地役権が設定されています。本投資法人は、発電所事業用地の取得に伴い、かかる地役権を取得する予定です。

地上権の概要	
地上権設定者	法人（注）
地上権の存続期間	地上権設定契約が成立した日（2017年9月8日）から21年間
地代	非開示（注）
保証金	非開示（注）
更新	期間満了の6か月前までに、地上権者が書面により申し出たときは、従前と同一の条件で5年間更新される。また、かかる5年間の更新期間の満了の6か月前までに、地上権者から書面により契約終了の意思表示がされないときは、地上権設定契約は、期間の点を除いて従前と同一の条件で更新され、更新後の期間については協議の上、決定する。
地代改定	経済状況や都市計画等に起因する評価額の変動により、土地に対する租税公課が平米あたり100円を超えることになった場合は、地代の増額につき協議をする。地代の変更には、貸付人等の承諾が条件となる。
中途解約	—
違約金	—
契約更改の方法	—

（注）地上権設定者より開示の承諾が得られていないため、非開示とします。なお、地上権設定者は、利害関係人等及び利害関係者のいずれにも該当しません。

設備等の賃貸借の概要	
賃借人	CLEAN ENERGIES SOLUTIONS 株式会社
賃貸借期間	発電設備等を賃貸人である本投資法人（以下、「賃借人」）が取得する等の停止条件が成就した日（以下、本項目において「本賃貸借開始日」という。）から2020年3月31日まで
賃料	本契約に基づき、賃借人が賃貸人に支払うべき月額賃料は、以下の(1)(2)の合計とする。 (1) 基本賃料(注) [技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における各月の P50 の発電量予測] × 96% × 70% × [発電所に適用される買取価格] (2) 実績連動賃料 (A) [各月の実際の発電量] × 96% × [発電所に適用される買取価格] - (B) [当該月の上記基本賃料]（なお、負の値になるときはゼロとする。） ※ なお、売電収入が減少した場合において、賃借人が出力抑制に伴う補償、性能保証、利益保険等に基づき売電収入を補填するための金員を第三者から受領したときは、当該売電収入の減少が生じた月における実績連動賃料について、当該金員の96%を(A)に加算して計算しなおし、当該再計算した実績連動賃料及び当該月の実績連動賃料として受領済みの金額との差額を、補償金として、当該金員を受領した月の翌月末日までに支払うものとする。
敷金・保証金	該当事項なし。
更新・再契約	本契約の更新は行わないものとする。ただし、賃貸人が期間満了の6か月前までに賃借人に対して書面で再契約をすることを希望する旨を申し入れた場合には、賃借人は、当該賃貸人の申し入れに従い、実質的に本契約と同一条件（賃料を除く。また、賃貸借期間は1年間とする。）で新たな賃貸借契約（以下、本項目において「新賃貸借契約」という。）を締結しなければならない。なお、新賃貸借契約における賃料額は、原則として、以下の賃料条件によるものとし、賃貸人及び賃借人で協議して決定する。 賃貸人が、①期間満了の6か月前よりも後の時点で賃借人に対して再契約をすることを希望する旨を申し入れた場合又は②賃料額以外の条件について本契約と実質的に同一とはいえない条件又は賃料額について本契約別紙に定める賃料条件と大きく異なる条件での新賃貸借契約の締結を申し入れた場合は、賃借人は、当該申し入れに従って新賃貸借契約を締結する義務を負わない。 上記にかかわらず、賃貸人による新賃貸借契約締結の申し入れが、賃貸借開始日が本賃貸借開始日から10年後の応当日以降の日となる最初の新賃貸借契約締結の申し入れである場合には、賃借人は、その条件の如何にかかわらず、当該時点における賃貸借期間満了

	<p>の3か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、これを拒否することができ、かかる場合、賃借人は、当該申入れに従って新賃貸借契約を締結する義務を負わない。</p> <p>基本賃料： 月額 [技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における各月の P50 の発電量予測] × 96% × 70% × [発電所に適用される買取価格]</p> <p>実績連動賃料： 月額 (A) [各月の実際の発電量] × 96% × [発電所に適用される買取価格] - (B) [当該月の基本賃料] (なお、負の値になるときはゼロとする。)</p>
賃料改定	<p>基本賃料の金額及び実績連動賃料の算定方法は、賃貸借期間中、これを変更しないものとする。ただし、発電設備等の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが天災地変等不可抗力によるものであるとき又は賃貸人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、基本賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。</p> <p>また、不可抗力その他賃貸人及び賃借人のいずれの責めにも帰することができない事由により、売電収入が減少した場合（上記の場合を除く。）において、賃借人の当月の売電収入が当月分の基本賃料の支払いに不足することとなったときは、賃借人は、基本賃料の減額協議を申し入れることができるものとし、この場合、賃貸人及び賃借人は、基本賃料の減額（ただし、減額後の基本賃料の下限は、賃借人の当月の売電収入から当月分の経費等を控除した額とする。）について、誠実に協議するものとする。なお、当該減額後、当該減額の原因となった売電収入の減少を補填するための金員を第三者から賃借人が受領したときは、賃借人は、当該減額の金額と当該受領金額のうち小さいほうの金額を、当該減額の補償金として、当該受領した月の翌月末日までに支払うものとする。</p> <p>また、再エネ特措法に基づく固定価格買取制度（調達価格及び調達期間を含む。）の法令上の変更（法令そのものの変更及び再エネ特措法第3条第8項に基づく改定を含む。）、会計上の取扱いの変更等の重要な変更が生じたことにより、基本賃料を維持することが客観的に不合理になった場合、賃借人は、基本賃料の減額協議を申し入れることができるものとし、この場合、賃貸人及び賃借人は、当該減額について、誠実に協議するものとする。</p>
中途解約	該当事項なし。
違約金	該当事項なし。
契約更改の方法	該当事項なし。

(注) 本賃貸借開始日から2020年3月31日までの賃貸借期間における基本賃料額は合計61,417千円です。

本物件の特徴											
<p>■物件特性</p> <p><立地></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>所在地</th> <th>緯度・経度</th> <th>設備規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CS丸森町発電所</td> <td>宮城県伊具郡丸森町筆甫字東山</td> <td>北緯37度49分39.07秒 東経140度44分48.73秒</td> <td>2,194.50 (太陽電池) 1,990.00kW (PCS)</td> </tr> </tbody> </table> <p><気象条件></p> <ul style="list-style-type: none"> 丸森の年間日照時間は1,792.3時間、県庁所在地の全国平均(1,896.5時間)に比べ日照時間の短い地域。 観測史上1位の日最大風速は2010年12月4日の20.4m/s、日最大瞬間風速は2012年4月4日の33.8m/s。 白石(宮城県)の最深積雪の平年値は18cm、積雪に関する測定結果が連続的に公開されている1985年以降の最深積雪記録は2014年の57cmである。これにより、事業地周辺での冬季における積雪の影響を無視できないことから、発電量の予測においては雪の影響を考慮するものとする。 				名称	所在地	緯度・経度	設備規模	CS丸森町発電所	宮城県伊具郡丸森町筆甫字東山	北緯37度49分39.07秒 東経140度44分48.73秒	2,194.50 (太陽電池) 1,990.00kW (PCS)
名称	所在地	緯度・経度	設備規模								
CS丸森町発電所	宮城県伊具郡丸森町筆甫字東山	北緯37度49分39.07秒 東経140度44分48.73秒	2,194.50 (太陽電池) 1,990.00kW (PCS)								

バリュエーションレポートの概要	
物件名称	CS丸森町発電所
発電所評価価値	771,965,000円～945,305,000円
評価機関	EYトランザクション・アドバイザー・サービス株式会社
価格時点	2019年3月31日

項目	内容	概要等
上限価格の割引率 (WACC)	2.2%	資本資産評価モデル (CAPM) に基づき推計されたWACCの下限値
発電所評価価値	945,305,000円	-
下限価格の割引率 (WACC)	4.6%	資本資産評価モデル (CAPM) に基づき推計されたWACCの上限値
発電所評価価値	771,965,000円	-
評価機関が評価にあたって特別に留意した事項		特になし

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	CS丸森町発電所	
鑑定評価額 (土地)	17,300,000円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年2月1日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 (設備及び土地)	753,000,000円	太陽光発電設備及びその敷地について、売電開始から一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格 (有期還元法による) の現在価値を合計することにより査定。分析期間は10年
割引率	4.1%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個別性等を考慮して査定
割引率 (11年目以降)	10.4%	対象不動産の価格時点から11年目以降における純収益の安定性、投資対象としての流動性、個別性等を考慮して査定
原価法による積算価格 (設備及び土地)	614,000,000円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定
土地積算価格比	2.3%	割合法により査定
鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		特になし

過年度の発電状況				
対象期間	自	2018年7月13日		
	至	2019年2月28日		
実績売電量	2018年3月分	2018年4月分	2018年5月分	2018年6月分
	-	-	-	-
	2018年7月分	2018年8月分	2018年9月分	2018年10月分
	179,764kWh	242,830kWh	162,711kWh	199,551kWh
	2018年11月分	2018年12月分	2019年1月分	2019年2月分
193,318kWh	142,753kWh	168,962kWh	200,519kWh	

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	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	大規模太陽光発電事業に対する技術デュー・ディリジェンスについては、300件以上、合計出力容量約2.5GW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、建設及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る。
意見書記載者の独立性	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、管理会社（本資産運用会社を意味する。本項目において以下同じ。）、オペレーター、スポンサー（カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社を意味する。本項目において以下同じ。）及び幹事取引参加者との間に資本関係はなく、利害関係もない。 また、親会社であるDOWAエコシステム株式会社及び持株会社であるDOWAホールディングス株式会社についても、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、管理会社、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及び利害関係はない。 以上より、投資法人、管理会社、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える。
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）	本発電所は、2012年7月に施行された電気事業者による再生可能エネルギーの調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含む。）に基づき、2014年2月28日付で設備認定を受けている（20140203 東北第53号：設備 ID: A628847B04）。 また、2018年7月10日付で東北電力株式会社との間に「電力受給契約確約書」がそれぞれ締結されている。 なお、東北電力株式会社からの2018年8月分「購入電力量のお知らせ」等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た。
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、東北電力株式会社からの「購入電力量のお知らせ」に基づき2018年7月から2018年12月までの実績売電収益を確認した。
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、2018年7月より収益が確認されている。
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）	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、技術デュー・ディリジェンス報告書の初年度及び2年目の超過確率 50%値（P50 値）を採用している。 また、電力買取価格については、東北電力株式会社との間に締結された電力受給契約確認書における電力量料金単価を採用している。 太陽光発電所の稼働及び維持管理に必要な主な費用項目については、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、借地料、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る。 これらの諸費用を収益から差し引いても、本発電所においては、取得予定日より利益計上を見込むことが可能であると結論される。

<p>将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明</p>	<p>本発電所における発電電力の買取価格は、電気事業者による再生可能エネルギーの調達に関する特別措置法に基づく固定価格買取制度下において東北電力株式会社との間に締結された「電力受給契約確認書」に基づき電力の受給開始後20年間の固定価格での買取が決定している(ただし、同法第3条第8項等の場合はその限りではない)。</p> <p>本事業において使用されているモジュールはシリコン結晶系のものであり、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%程度と言われている。</p> <p>PCSについては、定期点検を行う等の適切なメンテナンスを行うことで、特段の性能劣化は生じないと判断され、本発電所においては、定期的な点検及び定期的な部品等の交換が予定されていることから、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がたい。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ない。</p> <p>立地環境については、本発電所は最大傾斜20度程度の斜面に立地しており、地表面の大半が裸地となっている。これにより地表面の洗掘の発達のおそれが考えられ、今後の発達によってはアレイや各種電気設備の基礎への影響が懸念される。この点については、現時点で地表面の播種や堰止め板設置などの対策が施されているが、今後の施設維持管理において適宜監視を行い、必要に応じて修繕等を施すことが望まれる。その他については、特段の腐食、劣化を促進する要素は認められない。</p> <p>上記より、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る。</p>
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) オペレーターの概要

取得予定資産のオペレーターは、カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社であり、その概要は以下のとおりです。

名称	カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号新宿三井ビル50階
代表者の役職・氏名	代表取締役 ジェフ・ロイ
事業内容	太陽光その他新エネルギーに係る設備の設置、運用及び保守管理業務、新エネルギーに係るリサーチ及びコンサルティング等
資本金	1億円(2018年12月31日現在)
設立年月日	2014年5月20日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主及び株主比率	カナディアン・ソーラー・エナジー・ホールディング・カンパニー・リミテッド(100%)
本投資法人・本管理会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、2019年2月15日現在において、本投資法人の発行済投資口数の14.66%を保有しています。また、当該会社は、本管理会社の親会社(出資割合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	当該会社より本管理会社に2名出向しています。本管理会社の取締役1名、監査役1名が兼職しています。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び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。また、本日現在保有している19物件(以下「保有資産」といいます。)の賃借人との間で締結したアセットマネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人の保有資産の全部について、オペレーター(運用資産の運営に関する事項を主導的に決定する者として東京証券取引所の有価証券上場規程及び同施行規則に定める者をいいます。以下同じです。)となっており、さらに、取得予定資産の賃借人との間で締結したアセットマネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人の取得予定資産について、オペレーターとなる予定です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人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。

(注) カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式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。

(3) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、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・イースリユ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・イースリユーションズ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	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-20	CS丸森町発電所	2019年2月	初年度	2,522.601	初年度	13.12	28,408
			10年度	2,396.471	10年度	12.47	
			20年度	2,270.341	20年度	11.81	

(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（パーセントイル）50の数値としてイー・アンド・イースリユーションズ株式会社作成の「テクニカルレポート」に記載された、取得予定資産に係る太陽光発電設備についての各年度の発電電力量と設備利用率のうち、発電所稼働初年度、10年度及び20年度の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と一致しない可能性があります。なお、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) 「想定設備利用率」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、取得予定資産について、24年間の大規模部品交換費用としてイー・アンド・イースリユーションズ株式会社作成の「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。

(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）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、以下のとおりです。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、東京海上日動リスクコンサルティング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-20	CS丸森町発電所	0.1未満

4. 取得先の概要

(1) 名称	CLEAN ENERGIES SOLUTIONS 株式会社
(2) 所在地	宮城県伊具郡丸森町筆甫字東山 8 番地 1
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 ジェフ・ロイ
(4) 事業内容	再生可能エネルギー施設の開発、取得、建設、所有及び運営、発電及び電力の売買
(5) 資本金	100,000 円 (2012 年 12 月 26 日現在)
(6) 設立年月日	非開示(注)
(7) 純資産	非開示(注)
(8) 総資産	非開示(注)
(9) 大株主及び持株比率	非開示(注)
(10) 本投資法人・本管理会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本管理会社と当該会社との間には、資本関係はありません。
人的関係	当該会社の代表取締役は、本管理会社の取締役(非常勤)を兼職しています。
取引関係	発電設備等賃貸借契約に基づき、本投資法人から CS 丸森町発電所を賃借します。更に、本投資法人との間で締結したオペレーター管理業務委託契約及びカナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社との間で締結したアセットマネジメント業務委託契約に基づき、CS 丸森町発電所について、カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社をオペレーターとして選定しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本管理会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は、投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当します。

(注) CLEAN ENERGIES SOLUTIONS 株式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。

5. 資産取得者等の状況

	前所有者 (前借地権者)	前々所有者 (借地権設定者)
会社名	CLEAN ENERGIES SOLUTIONS 株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	スポンサー・グループ(注1)に属する特別目的会社であり、スポンサーがアセットマネジメント契約を締結しています。	—
取得経緯・理由等	開発及び投資運用目的で取得	—
取得価格	非開示(注2)	—
取得時期	2017年9月(土地) 2018年11月(太陽光発電設備)	—

(注1) 「スポンサー・グループ」とは、(i)スポンサー(カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社)、(ii)スポンサーがアセットマネジメント業務委託契約を締結している特別目的会社又は組合その他のファンド、(iii)カナディアン・ソーラーO&Mジャパン株式会社及び(iv)スポンサー又はその子会社が過半を出資している特別目的会社又は組合その他のファンドを総称していいます。

(注2) 土地については、前所有者が1年を超えて所有しているため省略します。また、太陽光発電設備については、前所有者の開発物件であるため省略します。

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先は、利害関係人等に該当し、利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、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程に定める意思決定手続(本日開催の本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。)を経ていきます。

また、本管理会社は、当該取得先と発電設備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程に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ていきます。

更に、取得予定資産のO&M業務の委託先であるカナディアン・ソーラーO&M ジャパン株式会社は、利害関係人等に該当し、利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本管理会社は、カナディアン・ソーラーO&M ジャパン株式会社とO&M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程に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ていきます。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得に伴う2019年6月期（第4期）（2019年1月1日～2019年6月30日）、2019年12月期（第5期）（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（第6期）（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

以 上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.canadiansolarinfra.com>

<添付資料>

参考資料 取得予定資産後のポートフォリオ一覧

保有資産及び取得予定資産の所在地、価格、パネル出力及び投資比率は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	価格 (百万円) (注1)	パネル出力 (MW) (注2)	投資比率 (%) (注3)
S-01	CS 志布志市発電所	鹿児島県志布志市	597	1.22	1.23
S-02	CS 伊佐市発電所	鹿児島県伊佐市	395	0.93	0.82
S-03	CS 笠間市発電所	茨城県笠間市	1,078	2.12	2.23
S-04	CS 伊佐市第二発電所	鹿児島県伊佐市	820	2.01	1.69
S-05	CS 湧水町発電所	鹿児島県始良郡	707	1.74	1.46
S-06	CS 伊佐市第三発電所	鹿児島県伊佐市	1,006	2.22	2.08
S-07	CS 笠間市第二発電所	茨城県笠間市	892	2.10	1.84
S-08	CS 日出町発電所	大分県速見郡	1,082	2.57	2.24
S-09	CS 芦北町発電所	熊本県葦北郡	1,055	2.34	2.18
S-10	CS 南島原市発電所(東)、同発電所(西)	長崎県南島原市	1,915	3.92	3.96
S-11	CS 皆野町発電所	埼玉県秩父郡	1,161	2.44	2.40
S-12	CS 函南町発電所	静岡県田方郡	575	1.33	1.19
S-13	CS 益城町発電所	熊本県上益城郡	23,035	47.69	47.57
S-14	CS 郡山市発電所	福島県郡山市	261	0.63	0.54
S-15	CS 津山市発電所	岡山県津山市	791	1.96	1.63
S-16	CS 恵那市発電所	岐阜県恵那市	813	2.12	1.68
S-17	CS 大山町発電所(A)、同発電所(B)	鳥取県西伯郡	10,581	(A)20.88 (B)6.41	21.85

S-18	CS 高山市発電所	岐阜県高山市	330	0.96	0.68
S-19	CS 美里町発電所	埼玉県児玉郡	470	1.08	0.97
S-20	CS 丸森町発電所	宮城県伊具郡	850	2.19	1.76
合計			48,420	108.87	100.00

- (注1) 「価格」は、CS 美里町発電所を除く保有資産については発電所評価額を、CS 美里町発電所についてはその取得価格を、取得予定資産についてはその取得予定価格をそれぞれ用いて、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得価格は、取得済資産に係る売買契約に記載された売買金額（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、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、発電所評価額は、本投資法人が各物件の太陽光発電設備及び太陽光発電設備が設置されている土地によって構成されている発電所について、価値の評価を委託した PwC サステナビリティ合同会社より取得した、2018年12月31日を価格時点とする各バリュエーションレポートに記載された当該発電所の評価額から本投資法人が算出した中間値を記載しています。
- (注2) 「パネル出力」は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。従って、各物件のパネル出力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。
- (注3) 「投資比率」は、保有資産及び取得予定資産の価格の合計に占める各物件の価格の割合を小数第3位を四捨五入して記載しています。従って、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。