

2020年11月期 中間決算短信（インフラファンド）

2020年7月15日

インフラファンド発行者名	エネクス・インフラ投資法人	上場取引所	東
コード番号	9286	U R L	https://enexinfra.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	松塚 啓一
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	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	松塚 啓一
問合せ先責任者	(役職名) 取締役兼財務経理部長	(氏名)	日置 敬介
	TEL (03) 4233-8330		

半期報告書提出予定日 2020年8月27日

中間決算補足説明資料作成の有無：有
 中間決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2020年11月期中間期の運用、資産の状況（2019年12月1日～2020年5月31日）

（1）運用状況

（%表示は当期は対前期、対前年中間期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年5月中間期	787	51.9	156	△18.7	108	△13.4	108	△10.1
2019年5月中間期	518	—	192	—	125	—	120	—
2019年11月期	1,257	—	427	—	315	—	308	—

	1口当たり 中間（当期）純利益
	円
2020年5月中間期	1,176
2019年5月中間期	2,174
2019年11月期	4,198

（注1）本投資法人の営業期間は、毎年12月1日から翌年の11月末日までの1年間です。なお、2019年5月中間期の実質的な営業期間は、物件取得日である2019年2月13日から2019年5月末日までの108日間であり、2019年11月期の実質的な営業期間は、物件取得日である2019年2月13日から2019年11月末日までの291日間となります。

（注2）2019年11月期の1口当たり中間純利益については、中間純利益を日数による加重平均投資口数（55,263口）で除することにより算出し、1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数による加重平均投資口数（73,594口）で除することにより算出しています。また、実質的な資産運用期間の開始日である2019年2月13日時点を開首とみなして、2019年5月中間期の日数による加重平均投資口数（91,611口）で除することにより算出した1口当たり中間純利益は1,311円であり、2019年11月期の日数による加重平均投資口数（91,745口）で除することにより算出した1口当たり当期純利益は3,367円です。

（注3）営業収益、営業利益、経常利益、中間（当期）純利益における%表示は対前期増減率ですが、2019年11月期は実質的な資産運用の開始が2019年11月期からであるため、対前期増減率について記載していません。

（2）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年5月中間期	19,379	7,979	41.2	86,894
2019年5月中間期	20,190	8,231	40.8	89,641
2019年11月期	20,096	8,420	41.9	91,697

（3）キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年5月中間期	1,660	△1,107	△969	526
2019年5月中間期	△1,257	△17,716	19,454	537
2019年11月期	△549	△17,716	19,151	943

2. 2020年11月期の運用状況の予想（2019年12月1日～2020年11月30日）

（%表示は対前期増減率）

	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 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
通期	1,570	24.9	313	△26.6	216	△31.4	214	△30.4	2,341	3,659	6,000

（参考） 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
（2020年11月期通期） 2,340円

※ その他

（1） 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2） 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2020年5月中間期	91,825口	2019年5月中間期	91,825口	2019年11月期	91,825口
------------	---------	------------	---------	-----------	---------

② 期末自己投資口数

2020年5月中間期	0口	2019年5月中間期	0口	2019年11月期	0口
------------	----	------------	----	-----------	----

（注） 1口当たり中間（当期）純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。2020年11月期通期の運用状況（2019年12月1日～2020年11月30日）の予想の前提条件については、6ページ「2020年11月期通期（2019年12月1日～2020年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 当中間期後に生じた重要な事実	5
(3) 運用状況の見通し	5
2. 財務諸表	8
(1) 中間貸借対照表	8
(2) 中間損益計算書	10
(3) 中間投資主資本等変動計算書	11
(4) 中間キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 継続企業の前提に関する注記	14
(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(7) 中間財務諸表に関する注記事項	15
(8) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) 運用資産等の価格に関する情報	24
(2) 資本的支出の状況	29

1. 運用状況

（1）運用状況

①当中間期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、「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。）に基づき、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。）を設立発起人とし、また、伊藤忠エネクス株式会社（以下「伊藤忠エネクス」といいます。）、三井住友信託銀行株式会社、株式会社マーキュリアインベストメント及びマイオーラ・アセットマネジメントPTE. LTD. (Maiora Asset Management Pte. Ltd.)（以下「マイオーラ」といいます。）をスポンサーとして2018年8月3日に設立され（出資額100百万円、発行口数1,000口）、同年9月5日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第139号）。

2019年2月12日に一般募集（公募）による投資口の追加発行（90,000口）を行い、翌日、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。）インフラファンド市場に上場しました（銘柄コード9286）。同年3月13日には、第三者割当による新投資口の発行（825口）を実施しました。この結果、2020年5月31日現在の発行済投資口の総口数は91,825口となっています。

（ロ）投資環境と運用実績

当中間期における日本経済は、前年度から続く企業収益と雇用・所得環境の改善を背景として当初は底堅さを見せていた一方、既に顕在化していた外需の減退や景況感の悪化に加え、年始以降は新型コロナウイルス感染症拡大に伴う世界規模での経済活動の停滞が発生、株価の大幅下落による資本市場の混乱や世界経済の減速が長引くことが懸念されるなど、足元の実体経済は非常に厳しい状況にあり、先行きの不透明な状況が継続しています。

本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備等（注1）を取り巻く環境においては、2018年7月3日に閣議決定された「第5次エネルギー基本計画」において、2030年に向けた方針として温室効果ガス26%削減に向けた電源構成（エネルギーミックス）の確実な実現のため、再生可能エネルギー（注2）の主力電源化への布石とともに低コスト化、系統制約（注3）の克服、火力調整力の確保等の施策が示されています。また、2050年に向けては、パリ協定発効に見られる脱炭素化への世界的なモメンタムを踏まえ、政府は同基本計画においてエネルギー転換・脱炭素化に向けた挑戦を掲げており、再生可能エネルギーについて、経済的に自立するとともに、脱炭素化後の主力電源化を目指すこととしています。

このような基本計画を進める一方、2020年6月5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（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。）の改正を含む、「強靱かつ持続可能な電気供給体制の確立を図るための電気事業法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第49号。以下「本法律」といい、本法律による改正後の再エネ特措法を「改正法」といいます。）が成立しました。そのうち主なものは以下の通りです。なお、改正法は、2022年4月1日より施行される予定です。

まず、再生可能エネルギー発電設備の廃棄等費用の積立てを担保するための新たな制度が創設されることになりました。これにより、認定事業者が経済産業大臣の指定する「積立対象区分等」に該当する発電設備により発電した電気を供給するときには、原則として、当該設備の解体等に要する費用に充てるための金銭を「解体等積立金」として電力広域的運営推進機関に積み立てることが求められます。「積立対象区分等」の内容、積立金額の水準、期間、頻度といった制度の具体的な内容は改正法には定められておらず、経済産業大臣の指定や経済産業省令の定め委ねられていますが、2019年12月10日付で公表された経済産業省の総合資源エネルギー調査会省エネルギー・新エネルギー分科会新エネルギー小委員会太陽光発電設備の廃棄等費用の確保に関するワーキンググループ中間整理によれば、再エネ特措法に基づく認定を受けた10kW以上の全ての太陽光発電事業を対象に、調達価格の算定において想定した廃棄等費用を基準として算出される金額を調達期間終了前10年間にわたり売電収入から源泉徴収的に積み立てる制度設計が提言されており、今後、かかる提言に沿って制度決定されていくものと予想されます。他方、積立金額、積立方法その他経済産業省令に定める事項を発電事業計画に記載し、経済産業大臣の認定を受けたときは、例外として内部積立て、すなわち発電事業者が自ら積立てを行う方法によることができるものとされています。

また、再生可能エネルギーを、電力市場・電力ビジネスの観点において他の電源と同様の役割・責任を果たし、電力市場の中に統合・一体化された、主力電源と呼ぶにふさわしい電源に成長させることを目指し、競争力ある電源への成長が見込まれる再エネ電源（競争電源）については、他の電源と同様に市場等で取引する仕組みを導入するとともに、市場価格に一定のプレミアムを上乗せして交付する制度（Feed in Premium = FIP制度）が創設されることになりました。FIP制度は、発電した電気を卸電力取引市場や相対取引で取引させつつ、基準価格（FIP価格）（固定）と市場価格に基づく価格（参照価格）（一定期間内は固定、長期的には変動）の差額（プレミアム。改正法では「供給促進交付金」と定義されています。）を上乗せして交付する制度です。

FIP制度の対象となる案件は、改正法上、「交付対象区分等」と定義されていますが、いかなる案件が「交付対象区分等」に該当するかは経済産業大臣が告示で定めることとされています。なお、2020年2月に公表された総合資源エネルギー調査会基本政策分科会再生可能エネルギー主力電源化制度改革小委員会中間取りまとめによれば、FIP制度の対象は、「競争力ある電源への成長が見込まれる電源（競争電源）」あるいは「発電コストが着実に提言している電源又は低廉な電源として活用し得る電源」とされ、具体的には「大規模事業用太陽光発電、風力発電等」と提言されています。また、同小委員会における議論や中間取りまとめによれば、投資インセンティブの確保と市場価格を意識した発電行動の両立を目指すために、参照価格は一定期間固定しつつ長期的には変更するものとする方向で検討されているものと考えられます。

但し、本投資法人の保有物件は、既に固定価格買取制度（以下「FIT制度」といいます。）による売電が開始されているところ、これまでの主力電源化小委員会での議論や国会審議での答弁からして、これらについては引き続き現在のFIT制度の対象となり、FIP制度に移行する訳ではないと考えています。そのため、本投資法人は、仮に、上記のとおりFIT制度のFIP制度への移行が進んだとしても、本投資法人が保有する稼働中の太陽光発電所の買取価格に影響を与える可能性は低いと見ています。

また、改正法では、長期未稼働案件により空押さえされた系統容量を開放する観点から、経済産業大臣の認定について、認定後一定期間内に運転開始に至らない場合に認定を失効させる制度（以下「認定失効期限」といいます。）が新たに導入されることになりました。認定失効に至るまでの具体的な期間については、改正法には定められておらず、経済産業省令の定めにて委ねられています。

但し、本投資法人の保有物件は、既にFIT制度による売電が開始されているところ、改正法が施行されて認定失効期限が導入されても、これにより本投資法人が保有する太陽光発電所の認定が失効することはありません。

また、本法律による改正事項ではありませんが、いわゆる発電側基本料金の導入が検討されています。発電側基本料金は、現在は小売電気事業者（需要側）のみが託送料金を通じて負担している送配電関連費用について、電力系統の利用者である発電側にもその一部を負担させる制度で、現在、電力・ガス取引監視等委員会の審議会（制度設計専門会合）において、2023年度に導入することを目指して制度の詳細設計が検討されています。なお、発電側基本料金の導入と併せて、発電事業者が電力系統に接続する際の系統増強費用について一般送配電事業者の負担（一般負担）の上限額を引き上げ、発電事業者の初期負担を軽減する措置をとることが検討されています。発電側基本料金は再生可能エネルギーのFIT制度を利用して売電を行う発電事業者（以下「FIT事業者」といいます。）にも課されることから、現在、調達価格等算定委員会において、FIT事業者に対する調整措置が検討されており、2019年12月27日に開催された第53回調達価格等算定委員会においては、調達価格とは別に売電価格を上乗せする方向が示されました。しかし、利潤配慮期間内の事業用太陽光発電（すなわち、調達価格が29円（税抜）から40円（税抜）までの案件）や長期未稼働案件については、調整措置が適用されない可能性があります。また、上記の調整措置のみでは設備利用率が低い太陽光発電及び風力発電については発電側基本料金の導入による負担増加に見合う十分な補填がなされない可能性が高いものの、これに対応するためにFIT制度の賦課金による追加的な調整措置が行われるかは予断を許さない状況です。

このような投資環境の中、本投資法人は、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、資産規模の拡大及び純利益の底上げを図るべく、2020年1月17日付で長崎県長崎市に所在する長崎琴海太陽光発電所（パネル出力（注4）2.6MW、取得価格（注5）1,097百万円）を新規借入れ及び自己資金により取得しました。

その結果、当中間期末時点の取得済資産は、6物件（合計パネル出力40.2MW、価格（注6）合計17,491百万円）となりました。

（注1）「再生可能エネルギー発電設備等」とは、再生可能エネルギー発電設備（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。）第2条第3項に定めるものをいいます（不動産に該当するものを除きます。）。以下同じです。）、再生可能エネルギー発電設備に付随又は関連する不動産、これらの不動産の賃借権及び地上権、外国の法令に基づくこれらの資産並びにこれらに付随又は関連する資産をいい、本投資法人が投資・取得し運用するものとされる再生可能エネルギー等について言及する場合、「再生可能エネルギー発電設備等」には、本投資法人の運用資産の裏付けとする再生可能エネルギー発電設備等も含むものとし、そのうち、太陽光をエネルギー源とするものに関しては「太陽光発電設備等」といいます。以下同じです。

（注2）「再生可能エネルギー」とは、太陽光、風力、水力、地熱及びバイオマスをいいます。以下同じです。

（注3）「系統制約」とは、発電、送電、変電又は配電のために使用する電力設備が連系して構成するシステム全体（以下「電力系統」といいます。）において、電力の需給バランスを保つために生じる制約をいいます。

（注4）「パネル出力」とは、各太陽光発電設備に使用されている太陽光パネル1枚当たりの定格出力（太陽光パネルの使用における最大出力をいいます。以下同じです。）をパネル総数で乗じて算出される出

力をいいます。なお、合計パネル出力は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

- (注5) 「取得価格」とは、各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6) 「価格」とは、長崎琴海太陽光発電所を除く取得済資産についてはその評価価値を、長崎琴海太陽光発電所についてはその取得価格をそれぞれいいます。なお、長崎琴海太陽光発電所を除く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、2019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。本投資法人は当該バリュエーションレポートによる価格時点から一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていないため、当該価格時点における評価額を当中間期末評価額としています。以下同じです。

(ハ) 資金調達の詳細

当中間期においては、2020年1月17日付で、長崎琴海太陽光発電所の購入資金の一部として、株式会社新生銀行より1,210百万円（タームローンC：借入額605百万円、最終返済期限2038年5月、タームローンD：借入額605百万円、最終返済期限2038年5月）を調達しました（注）。また、当中間期中において、消費税ローンを含めた約定返済1,630百万円及び受取保険金による一部期限前返済2百万円を行った結果、2020年5月末現在の借入金残高は10,742百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は55.4%となりました。

なお、2020年5月末現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

<格付>

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	A-	安定的

(注) 2020年1月10日にて、三井住友信託銀行株式会社と借入契約を締結しましたが、同日付で、当借入相当額について三井住友信託銀行株式会社から株式会社新生銀行に債権譲渡が実施されました。

(ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当中間期の実績として営業収益787百万円、営業利益156百万円、経常利益108百万円、中間純利益108百万円となりました。

本投資法人は1年決算であり、また、投信法上、投資法人に中間配当の制度がないため、当中間期において分配を行うことはできません。分配については、通期1年間（2019年12月1日から2020年11月30日まで）の業績に基づき実施します。その際の分配金については、本投資法人の定める分配方針（規約第47条）に従い、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。）第67条の15に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとします。また、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を原則として毎計算期間継続的に実施する方針とし、これにより投資主への還元を行います。

②下期の見通し

(イ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、スポンサー・サポート契約を通じて、エネクスグループ（注）及びマイオーラが有する安定した物件開発能力に裏打ちされた将来のパイプラインを有しており、積極的に外部成長を図ります。また、再生可能エネルギー発電事業及び当該事業に対する金融取引のスペシャリストであるスポンサーが有する幅広いノウハウ、例えば、再生可能エネルギー発電設備の開発や、その前提となる情報収集及び分析並びに資金調達に関するこれまでの経験も本投資法人の外部成長に資するものと考えています。

さらに、本投資法人は、スポンサー・サポート契約に基づき、スポンサーが持つ豊富なソーシングルートを活用し、本投資法人の投資基準に合う物件を外部の第三者からも積極的に取得することを検討します。

(注) 伊藤忠エネクス並びにその子会社45社及び持分法適用会社22社（2020年3月31日現在）を総称していいます。

(ロ) 管理運営（内部成長）について

本投資法人は、本管理会社のオペレーター選定基準に基づいてエネクス電力株式会社（伊藤忠エネクスが100%出資する子会社であり、以下「エネクス電力」といいます。）をオペレーターに選定しています。エネクス電力は、2002年の設立以降、多様な発電設備等の安定稼働、エネルギーの安定供給を行っており、顧客に対する高品質なサービスの提供と高いコストコントロール意識を持ったエンジニアリング集団であり、発電設

備の維持管理を担う人材を保有しています。また、太陽光発電所の遠隔監視システムの導入を通じて、日々O&M業者（「O&M」とは、Operation & Maintenance（オペレーション・アンド・メンテナンス）の略であり、「O&M業務」とは、再生可能エネルギー発電設備等の保守管理等の業務をいい、「O&M業者」とは、O&M業務を受託する者をいいます。以下同じです。）とともに発電設備の稼働状況を把握しています。さらに、データ解析を含めた稼働状況に関する詳細な分析の実施、並びに定期点検を通じた設備の性能維持及び事故発生時の速やかな機器交換等に努めています。

本投資法人は、エネクス電力の強みを活用して、太陽光発電設備の発電パフォーマンスを最大化し、発電設備の収益及び資産価値の維持向上を目指します。

（ハ）財務戦略について

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び着実な成長を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、公募増資及び借入金等による資金調達を実施してまいります。

公募増資は、経済環境、市場動向、LTVや投資資産の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化に配慮しつつ実行してまいります。

借入金等は、主要金融機関を中心としたバンクフォーメーションを構築し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散を図りながら、効率的な資金調達を実行してまいります。また、LTVは資金余力の確保に留意し、適切な水準の範囲で運営を行います。

（2）当中間期後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（3）運用状況の見通し

2020年11月期通期（2019年12月1日～2020年11月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件については、後記「2020年11月期 通期（2019年12月1日～2020年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。なお、本投資法人は、計算期間を毎年12月1日から翌年11月末日までの1年としています。投資法人の投資口には株式の中間配当に相当する制度がないため、本投資法人が投資主に対して行う金銭の分配は、監査を受けた計算書類に基づき、分配可能な利益がある場合に年1回のみ行われます。

2020年11月期通期の運用状況の予想（2019年12月1日～2020年11月30日）

営業収益	1,570百万円
営業利益	313百万円
経常利益	216百万円
当期純利益	214百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	2,341円
1口当たり利益超過分配金	3,659円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	6,000円

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の再生可能エネルギー発電設備等の取得若しくは売却、インフラ市場等の推移、金利の変動、今後の新投資口の発行、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

2020年11月期 通期（2019年12月1日～2020年11月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2020年11月期 通期：2019年12月1日～2020年11月30日（366日）
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数91,825口を前提としており、2020年11月末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 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及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は、予想期末発行済投資口の総口数91,825口により算出しています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有する太陽光発電所6物件を前提としています。 2020年11月30日までの間に運用資産の変動（新規資産の取得、取得済資産の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には取得済資産以外の新規資産の取得又は取得済資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得済資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する太陽光発電設備等に係る賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」といいます。）に記載されている、国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構等がまとめた年間特別日射量データベース等を基礎として、第三者によって算出された発電量予測値（P50）（注1）の想定売電収入を勘案して算定された月毎の総予想売電収入額の1年間の合計金額から運営管理費用（公租公課、O&M業者に対する報酬及びオペレーターに対する報酬を含みますが、これらに限られません。）の1年間の見込金額を控除した額を12で除した額の基本賃料を基準に算出しています。なお、本賃貸借契約における賃料形態は基本賃料と実績連動賃料で構成されていますが、長崎琴海太陽光発電所を除く取得済資産の賃貸事業収益については、基本賃料のみを基準に算出し、実績連動賃料は発生しないことを前提としています。一方で、長崎琴海太陽光発電所については、発電量予測値（P50）（注2）×90%の想定売電収入を勘案して算定された月毎の総予想売電収入額の1年間の合計金額から運営管理費用の1年間の見込金額を控除した額を12で除した額の基本賃料に、発電量予測値（P50）×90%から100%までに相当する金額から公租公課を除いた金額の実績連動賃料を加算して算出しています。 （注1）「発電量予測値（P50）」とは、超過確率P（パーセントイル）50の数値（50%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。）としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量をいい、「発電量予測値（P50）の想定売電収入」とは、当該発電電力量に調達価格を乗じた想定発電収入をいいます。 （注2）長崎琴海太陽光発電所については、当該発電量予測値（P50）に九州電力エリアにおける出力抑制を加味して算出された数値を前提として、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」に記載された数値を前提としており、「想定年間発電電力量」に記載された各数値とは異なります。以下同じです。 営業収益については、取得済資産の賃貸事業収益を前提としており、取得済資産の売却を目的とはしておりません。 賃貸事業収益については、賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である取得済資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各委託先への見積もり等により得られた数値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税については2020年11月期通期に178百万円見込んでいます。2020年1月17日に取得した長崎琴海太陽光発電所の2020年度の固定資産税等については、売主との間で期間按分により精算し、当該精算相当額については取得年度において取得原価に算入します。したがって、当該資産に係る2020年11月期の固定資産税等は費用として計上していません。なお、当該資産について取得原価に算入する固定資産税等の精算金の総額は15百万円です 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年11月期に836百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他融資関連費用として、2020年11月期に97百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2020年11月期末10,409百万円を前提としています。 2020年11月期末のLTVは54.8%程度を見込んでいます。 有利子負債総資産比率（LTV）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債総資産比率（LTV）＝ 有利子負債総額÷資産総額×100
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の変動、賃借人の異動若しくは賃貸借契約の内容の変更等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変更する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則を含みます。）に定める金額を限度として算出します。 本投資法人は、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の額に鑑み、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有物件の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を原則として毎計算期間実施する方針です。 2020年11月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）については、運用資産から生じる賃貸事業収益、運用資産に係る賃貸事業費用及び借入金の支払利息その他融資関連費用等に鑑み、6,000円程度の水準としており、そのうち1口当たり利益超過分配金は、3,659円を想定しています。かかる利益超過分配金については、2020年11月期は減価償却費の40.2%に相当する金額を想定しています。ただし、経済環境、再生可能エネルギー発電事業に関する市場環境、本投資法人の財務状況等諸般の事情を総合的に考慮した上で、減価償却費総額については修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規取得の取得資金への充当、自己投資口の取得などの他の選択肢についても検討のうえ、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施しない場合や上記目途よりも少ない金額にとどめる場合もあります。利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。また、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施した場合、当該金額は出資総額又は出資剰余金から控除されます。 上記「営業費用」欄に記載のとおり、減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年11月期に836百万円を見込んでいます。 2020年11月期における利益超過分配（一時差異等調整引当額）は、資産除去債務関連等に係る所得超過税会不一致が発生しない前提で算出しているため見込んでいません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向、太陽光発電設備の市況及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表
 (1) 中間貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 (2019年11月30日)	当中間期 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 943,071	※1 526,548
営業未収入金	※1 110,183	※1 179,862
前払費用	29,513	38,293
未収消費税等	1,219,219	48,321
その他	—	240
流動資産合計	2,301,988	793,266
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	16,749,935	17,853,220
減価償却累計額	△661,144	△1,076,778
機械及び装置(純額)	※1 16,088,791	※1 16,776,441
有形固定資産合計	16,088,791	16,776,441
無形固定資産		
借地権	※1 1,378,753	※1 1,440,541
商標権	734	693
ソフトウェア	5,846	5,686
無形固定資産合計	1,385,334	1,446,921
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	70,000	70,000
長期前払費用	249,955	293,170
繰延税金資産	32	10
投資その他の資産合計	319,987	363,180
固定資産合計	17,794,113	18,586,544
資産合計	20,096,101	19,379,810
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,900,866	※1 670,660
営業未払金	1,741	97,544
未払金	39,569	62,399
未払法人税等	1,876	818
未払費用	435	672
その他	547	947
流動負債合計	1,945,035	833,042
固定負債		
長期借入金	※1 9,265,052	※1 10,071,950
資産除去債務	465,894	495,744
固定負債合計	9,730,946	10,567,694
負債合計	11,675,981	11,400,736

(単位:千円)

	前 期 (2019年11月30日)	当中間期 (2020年5月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	8,121,664	8,121,664
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※ ³ △18,365
その他の出資総額控除額	—	△232,317
出資総額控除額合計	—	△250,682
出資総額(純額)	8,121,664	7,870,981
剰余金		
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	298,455	108,092
剰余金合計	298,455	108,092
投資主資本合計	8,420,119	7,979,074
純資産合計	※ ² 8,420,119	※ ² 7,979,074
負債純資産合計	20,096,101	19,379,810

(2) 中間損益計算書

(単位:千円)

	前中間期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当中間期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
営業収益		
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入	※1 518,574	※1 787,499
営業収益合計	518,574	787,499
営業費用		
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用	※1,※2 292,758	※1,※2 547,609
資産運用報酬	18,450	30,895
資産保管及び一般事務委託手数料	2,877	14,594
役員報酬	4,200	4,200
その他営業費用	7,895	33,787
営業費用合計	326,181	631,087
営業利益	192,392	156,411
営業外収益		
受取利息	0	5
還付加算金	1	1,443
営業外収益合計	1	1,448
営業外費用		
支払利息	24,676	42,543
融資関連費用	2,492	6,506
投資口交付費	39,598	—
営業外費用合計	66,766	49,050
経常利益	125,626	108,809
税引前中間純利益	125,626	108,809
法人税、住民税及び事業税	627	719
法人税等調整額	4,814	22
法人税等合計	5,441	741
中間純利益	120,185	108,068
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	△10,524	24
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	109,661	108,092

(3) 中間投資主資本等変動計算書

前中間期(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益 又は中間未処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	100,000	△10,524	△10,524	89,475	89,475
当中間期変動額					
新投資口の発行	8,021,664			8,021,664	8,021,664
中間純利益		120,185	120,185	120,185	120,185
当中間期変動額合計	8,021,664	120,185	120,185	8,141,849	8,141,849
当中間期末残高	8,121,664	109,661	109,661	8,231,325	8,231,325

当中間期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等調整 引当額		その他の出資 総額控除額	出資総額 控除額合計		
当期首残高	8,121,664	—	—	—	8,121,664
当中間期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△18,365		△18,365	△18,365
その他利益超過分配			△232,317	△232,317	△232,317
中間純利益					
当中間期変動額合計	—	△18,365	△232,317	△250,682	△250,682
当中間期末残高	8,121,664	△18,365	△232,317	△250,682	7,870,981

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	中間未処分利益 又は中間未処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	298,455	298,455	8,420,119	8,420,119
当中間期変動額				
剰余金の配当	△298,431	△298,431	△298,431	△298,431
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△18,365	△18,365
その他利益超過分配			△232,317	△232,317
中間純利益	108,068	108,068	108,068	108,068
当中間期変動額合計	△190,362	△190,362	△441,045	△441,045
当中間期末残高	108,092	108,092	7,979,074	7,979,074

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前中間期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当中間期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	125,626	108,809
減価償却費	264,457	415,634
投資口交付費	39,598	—
受取利息	△0	△5
支払利息	24,676	42,543
営業未収入金の増減額(△は増加)	△169,469	△69,678
未収入金の増減額(△は増加)	△5,221	—
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,276,524	1,170,897
前払費用の増減額(△は増加)	△27,519	△8,779
長期前払費用の増減額(△は増加)	△230,770	△43,214
営業未払金の増減額(△は減少)	—	68,537
未払金の増減額(△は減少)	21,181	19,140
その他	1,225	960
小計	△1,232,739	1,704,844
利息の受取額	0	5
利息の支払額	△24,676	△42,306
法人税等の支払額	△45	△1,776
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,257,460	1,660,765
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△16,270,044	△1,046,169
無形固定資産の取得による支出	△1,386,164	△61,787
差入敷金及び保証金の差入による支出	△60,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,716,209	△1,107,957
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	11,771,206	1,210,000
長期借入金の返済による支出	△302,644	△1,633,308
投資口の発行による収入	7,986,065	—
分配金の支払額	—	△546,023
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,454,627	△969,331
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	480,958	△416,523
現金及び現金同等物の期首残高	57,013	943,071
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 537,971	※1 526,548

（5）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 機械及び装置 186ヶ月～264ヶ月</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、耐用年数は以下のとおりです。 商標権 10年 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する再生可能エネルギー発電設備等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、再生可能エネルギー発電設備等の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用として計上せず当該再生可能エネルギー発電設備等の取得価額に算入しています。 当期において再生可能エネルギー発電設備等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,495千円です。</p>
<p>4. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許資金、随時引き出し可能な預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

(中間貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (2019年11月30日)	当中間期 (2020年5月31日)
現金及び預金	943,071	520,718
営業未収入金	110,183	179,862
機械及び装置	16,088,791	16,776,441
借地権	1,378,753	1,440,541
合計	18,520,799	18,917,564

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (2019年11月30日)	当中間期 (2020年5月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,900,866	670,660
長期借入金	9,265,052	10,071,950
合計	11,165,918	10,742,610

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (2019年11月30日)	当中間期 (2020年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期(自2018年12月1日至2019年11月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
機械及び装置	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	—	—	18,365	—	18,365	—

2. 戻入れの具体的な方法

機械及び装置

太陽光発電設備の撤去等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻入れる予定です。

当中間期(自2019年12月1日至2020年5月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当中間期引当額	当中間期戻入額	当中間期末残高	戻入れの発生事由
機械及び装置	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	18,365	18,365	11,569	—	29,934	—

2. 戻入れの具体的な方法

機械及び装置

太陽光発電設備の撤去等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻入れる予定です。

（中間損益計算書に関する注記）

※1. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業損益の内訳 （単位：千円）

	前中間期	当中間期
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
A. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業収益		
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入		
（基本賃料）	518,127	781,720
（実績連動賃料）	446	—
（付帯収入）	—	5,778
再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業収益合計	518,574	787,499
B. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業費用		
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用		
（公租公課）	—	80,908
（保険料）	3,310	4,714
（修繕費）	173	603
（減価償却費）	264,457	415,634
（支払地代）	24,716	43,532
（その他費用）	100	2,217
再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業費用合計	292,758	547,609
C. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業損益 （A-B）	225,815	239,890

※2. 減価償却実施額は、次のとおりです。 （単位：千円）

	前中間期	当中間期
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
有形固定資産	264,457	415,634

（中間投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前中間期	当中間期
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000 口	10,000,000 口
発行済投資口の総口数	91,825 口	91,825 口

（中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関 （単位：千円）

	前中間期	当中間期
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
現金及び預金	537,971	526,548
現金及び現金同等物	537,971	526,548

※2. 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

（単位：千円）

	前中間期	当中間期
	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
重要な資産除去債務の額	465,894	29,850

(金融商品に関する注記)

金融商品の時価等に関する事項

2019年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表に含めておらず、重要性の乏しいものにつきましては、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	943,071	943,071	—
(2) 営業未収入金	110,183	110,183	—
資産合計	1,053,255	1,053,255	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	1,900,866	1,906,771	5,905
(4) 長期借入金	9,265,052	9,355,439	90,387
負債合計	11,165,918	11,262,210	96,292
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

変動金利による長期借入金は、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているもの(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）金銭債権の決算日（2019年11月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
（1）現金及び預金	943,071	—	—	—	—	—
（2）営業未収入金	110,183	—	—	—	—	—
合計	1,053,255	—	—	—	—	—

（注3）長期借入金の決算日（2019年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
（3）1年内返済予定の長期借入金	1,900,866	—	—	—	—	—
（4）長期借入金	—	605,288	605,288	605,288	605,288	6,843,900
合計	1,900,866	605,288	605,288	605,288	605,288	6,843,900

2020年5月31日現在における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表に含めておらず、重要性の乏しいものにつきましては、記載を省略しています。

（単位：千円）

	中間貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
（1）現金及び預金	526,548	526,548	—
（2）営業未収入金	179,862	179,862	—
資産合計	706,411	706,411	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	670,660	678,495	7,835
（4）長期借入金	10,071,950	10,189,484	117,534
負債合計	10,742,610	10,867,980	125,370
（5）デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金（2）営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）1年内返済予定の長期借入金（4）長期借入金

変動金利による長期借入金は、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているもの（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（5）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）金銭債権の中間決算日（2020年5月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
（1）現金及び預金	526,548	—	—	—	—	—
（2）営業未収入金	179,862	—	—	—	—	—
合計	706,411	—	—	—	—	—

（注3）長期借入金の中間決算日（2020年5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
（3）1年内返済予定の長期借入金	670,660	—	—	—	—	—
（4）長期借入金	—	670,660	670,660	670,660	670,660	7,389,310
合計	670,660	670,660	670,660	670,660	670,660	7,389,310

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年11月30日）及び当中間期（2020年5月31日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2019年11月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引 の種類等	主なヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,935,170	4,632,526	(注)	—

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、「金融商品に関する注記 金融商品の時価等に関する事項」における（注1）（3）1年内返済予定の長期借入金及び（4）長期借入金の時価に含めて記載しています。

当中間期（2020年5月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引 の種類等	主なヘッジ 対象	契約金額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,372,505	5,037,175	(注)	—

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、「金融商品に関する注記 金融商品の時価等に関する事項」における（注1）（3）1年内返済予定の長期借入金及び（4）長期借入金の時価に含めて記載しています。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等を保有しています。これらの中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 2018年12月1日 至 2019年11月30日	当中間期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
中間貸借対照表計上額 （貸借対照表計上額）		
期首残高	—	17,467,544
期中増減額	17,467,544	749,438
中間期末（期末）残高	17,467,544	18,216,982
中間期末（期末）評価額	16,394,500	17,475,500

- （注1） 本投資法人の保有している不動産は、再生可能エネルギー発電設備の用に供する不動産であるため、中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）及び中間期末（期末）評価額については、再生可能エネルギー発電設備及び不動産の一体の金額を記載しています。
- （注2） 中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
- （注3） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は、太陽光発電設備等5発電所（18,128,688千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。当中間期の主な増加理由は、長崎琴海太陽光発電所（1,163,007千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
- （注4） 前期末評価額は、PwCサステナビリティ合同会社より取得したバリュエーションレポートに記載されたレンジによる評価額（14,347,000千円～18,442,000千円）から、本投資法人が投資法人規約第41条第1項第1号に従い算出した中間値の合計額を記載しています。当中間期末評価額は、PwCサステナビリティ合同会社より取得したバリュエーションレポートに記載されたレンジによる評価額（15,291,000千円～19,660,000千円）から、本投資法人が投資法人規約第41条第1項第1号に従い算出した中間値の合計額を記載しています。なお、バリュエーションレポートによる価格時点について、長崎琴海太陽光発電所は2019年10月31日であり、長崎琴海太陽光発電所を除く取得済資産は同年11月30日ですが、本投資法人は当該価格時点から一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていないため、当該価格時点における評価額を当中間期末評価額としています。

なお、再生可能エネルギー発電設備等に関する損益は、「中間損益計算書に関する注記」に記載しています。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前中間期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
Sunrise Megasolar合同会社	175,371	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
第二千代田高原太陽光合同会社	21,017	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
防府太陽光発電合同会社	24,937	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
玖珠太陽光発電合同会社	12,905	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
SOLAR ENERGY鉾田合同会社	284,341	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業

当中間期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
Sunrise Megasolar合同会社	266,077	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
第二千代田高原太陽光合同会社	27,169	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
防府太陽光発電合同会社	34,090	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
玖珠太陽光発電合同会社	17,385	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
SOLAR ENERGY鉾田合同会社	410,432	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
北九州太陽光発電合同会社	32,342	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (2019年11月30日)	当中間期 (2020年5月31日)
1口当たり純資産額	91,697円	86,894円

1口当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	当中間期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日
1口当たり中間純利益 (円)	2,174	1,176
中間純利益 (千円)	120,185	108,068
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る中間純利益 (千円)	120,185	108,068
期中平均投資口数 (口)	55,263	91,825

(注1) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注2) 潜在投資口調整後1口当たり中間純利益については、潜在投資口がないため記載していません。なお、前中間期の実質的な資産運用期間の開始日である2019年2月13日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(91,611口)で除することにより算出した1口当たり中間純利益は1,311円です。

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、有価証券及び資産除去債務に関する注記事項については、中間決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

(8) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降2020年5月31日までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年 8月3日	私募設立	100	100	1,000	1,000	(注2)
2019年 2月12日	公募増資	7,948	8,048	90,000	91,000	(注3)
2019年 3月13日	第三者割当増資	72	8,121	825	91,825	(注4)
2020年 2月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△232	7,889	—	91,825	(注5)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

(注3) 1口当たり発行価格92,000円(発行価額88,320円)にて太陽光発電設備等の取得資金の調達等を目的とした公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額88,320円にて借入金の返済又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注5) 2020年1月10日の本投資法人役員会において、第2期(2019年11月期)に係る金銭の分配金として、1口当たり2,530円の利益を超える金銭の分配(一時差異等調整引当額に係る利益超過分配金を除きます。)を行うことを決議し、同年2月21日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

I. 投資状況

資産の種類	地域等による区分 (注1)	第2期 (2019年11月30日現在)		第3期中間期 (2020年5月31日現在)	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
再生可能エネルギー 発電設備	関東地方	14,534	72.3	14,178	73.2
	中国地方	1,226	6.1	1,199	6.2
	九州・沖縄地方	327	1.6	1,398	7.2
小計		16,088	80.1	16,776	86.6
借地権	関東地方	1,284	6.4	1,284	6.6
	中国地方	84	0.4	84	0.4
	九州・沖縄地方	10	0.1	72	0.4
小計		1,378	6.9	1,440	7.4
再生可能エネルギー 発電設備等	関東地方	15,818	78.7	15,463	79.8
	中国地方	1,310	6.5	1,283	6.6
	九州・沖縄地方	337	1.7	1,470	7.6
小計		17,467	86.9	18,216	94.0
預金・その他資産		2,628	13.1	1,162	6.0
資産総額(注3)		20,096	100.0	19,379	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額(注3)	11,675	58.1	11,400	58.8
純資産総額(注3)	8,420	41.9	7,979	41.2
資産総額(注3)	20,096	100.0	19,379	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。

「関東地方」とは、茨城県、神奈川県、群馬県、埼玉県、栃木県、千葉県及び東京都をいいます。

「中国地方」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県をいいます。

「九州・沖縄地方」とは、大分県、鹿児島県、熊本県、佐賀県、長崎県、福岡県、宮崎県及び沖縄県をいいます。

(注2) 「保有総額」は、中間期末(期末)時点の中間貸借対照表計上額(貸借対照表計上額)(減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注3) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、中間期末(期末)時点の中間貸借対照表(貸借対照表)に計上された金額を記載しています。

II. 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

(イ) 再生可能エネルギー発電設備等の概要

2020年5月31日現在における本投資法人の保有する再生可能エネルギー発電設備等の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	分類 (注2)	物件名称	所在地 (注3)	取得 年月日	面積 (㎡) (注4)	調達価格 (円/kWh) (注5)	調達期間 満了日 (注6)
S-01	太陽光発電設備等	高萩太陽光発電所	茨城県 日立市	2019年 2月13日	334,810	40	2036年 11月20日
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	2019年 2月13日	41,215	40	2034年 11月12日
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	2019年 2月13日	25,476	36	2036年 1月26日
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	2019年 2月13日	22,044	40	2033年 9月30日
S-05	太陽光発電設備等	鉾田太陽光発電所	茨城県 鉾田市	2019年 2月13日	281,930	36	2037年 7月17日
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	2020年 1月17日	25,501	36	2039年 3月21日

(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) 「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。

(注3) 「所在地」は、各保有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、いずれも市町村までの記載をしています。以下同じです。

(注4) 「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。なお、「高萩太陽光発電所」は、跨道橋が所在する土地の一部及び進入路として使用権限を取得している土地の面積を含んでいません。「千代田高原太陽光発電所」は、隣接地の一部に通行等を目的とした賃借権及び地役権が設定されており、当該賃借権が設定された用地面積を含んでいますが、地役権が設定された用地の面積は含んでいません。「長崎琴海太陽光発電所」は、送電設備が所在する土地の一部、進入路として使用権限を取得している用地及び埋設ケーブルの設置及び使用等を目的とした地役権が設定されていますが、当該土地の面積は含んでいません。

(注5) 「調達価格」は、各保有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。

(注6) 「調達期間満了日」は、各保有資産に係る太陽光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。

物件番号	物件名称	発電事業者 (注1)	電気事業者 (注2)	取得価格 (百万円)	当中間 期末 評価 価値 (百万円) (注3)	インフラ資産等 の資産の評価に 関する事項 (百万円) (注4) (上段:設備) (下段:不動 産)	当中間 期末 帳簿価額 (百万円) (注5)
S-01	高萩太陽光 発電所	Sunrise Megasolar 合同会社	東京電力 エナジーパート ナー株式会社	5,305	5,509	5,295	4,946
						214	224
S-02	千代田高原 太陽光発電所	第二千代田高原 太陽光合同会社	中国電力 株式会社	590	553	534	575
						19	22
S-03	JEN防府 太陽光発電所	防府太陽光 発電合同会社	中国電力 株式会社	680	688	627	623
						61	61
S-04	JEN玖珠 太陽光発電所	玖珠太陽光 発電合同会社	九州電力 株式会社	324	308	300	316
						7	10
S-05	銚田太陽光 発電所	SOLAR ENERGY 銚田合同会社	東京電力 エナジーパート ナー株式会社	10,514	9,335	8,295	9,232
						1,040	1,059
S-06	長崎琴海 太陽光発電所	北九州太陽光 発電合同会社	九州電力 株式会社	1,097	1,081	1,022	1,082
						58	61
合計				18,510	17,475	16,074	16,776
						1,400	1,440

(注1) 「発電事業者」は、再生可能エネルギー発電設備を用いて電気を発電する事業を営む者をいい、電気事業法(昭和39年法律第170号。その後の改正を含みます。)第2条第1項第15号に規定する発電事業者に限られません。

(注2) 「電気事業者」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(平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。)第2条第1項に定める電気事業者をいいます。

(注3) 「当中間期末評価価値」は、PwCサステナビリティ合同会社より取得したバリュエーションレポートに記載されたレンジによる評価額(再生可能エネルギー発電設備及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を含む一体の評価額)から、本投資法人が本投資法人規約第41条第1項第1号に従い算出した中間値を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、バリュエーションレポートによる価格時点について、長崎琴海太陽光発電所は2019年10月31日であり、長崎琴海太陽光発電所を除く取得済資産は同年11月30日ですが、本投資法人は当該価格時点から一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていないため、当該価格時点における評価額を当中間期末評価額としています。

(注4) 「インフラ資産等の資産の評価に関する事項」の上段には、上記の当中間期末評価価値(注3)より、株式会社エル・シー・アール国土利用研究所(「S-01」及び「S-02」の不動産鑑定評価機関です。以下同じです。)、大和不動産鑑定株式会社(「S-03」及び「S-04」の不動産鑑定評価機関です。以下同じです。)、株式会社谷澤総合鑑定所(「S-05」の不動産鑑定評価機関です。以下同じです。)又は一般財団法人日本不

不動産研究所（「S-06」の不動産鑑定評価機関です。以下同じです。）が算出した不動産鑑定評価額を控除した想定再生可能エネルギー発電設備の評価額を百万円未満を切り捨てて記載しており、下段には株式会社エル・シー・アール国土利用研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書に記載の金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。不動産には、不動産の地上権又は賃借権も含まれます。なお、不動産鑑定評価書における評価基準日は2019年11月30日（ただし、「S-06」は同年12月1日です。）ですが、本投資法人は当該評価基準日から一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていないため、当該評価基準日における不動産鑑定評価額を当中間期末評価額としています。

(注5) 「当中間期末帳簿価額」の上段には、再生可能エネルギー発電設備の当中間期末帳簿価額を、下段には不動産の当中間期末帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。不動産には、不動産の地上権又は賃借権も含まれます。

(ロ) 個別再生可能エネルギー発電設備等の収支状況

本投資法人が保有する個別の再生可能エネルギー発電設備等の当中間期（2019年12月1日～2020年5月31日）における収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	ポート フォリオ 合計	S-01	S-02	S-03	S-04
物件名称		高萩太陽光 発電所	千代田高原 太陽光発電所	JEN防府 太陽光発電所	JEN玖珠 太陽光発電所
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入					
基本賃料	781,720	266,077	27,169	34,090	17,385
付帯収入	5,778	—	—	—	—
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入（A）	787,499	266,077	27,169	34,090	17,385
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用					
公租公課	80,908	20,095	3,216	3,493	1,793
保険料	4,714	1,222	405	220	493
修繕費	603	—	603	—	—
減価償却費	415,634	126,827	14,724	15,092	11,165
支払地代	43,532	19,974	1,770	3,948	822
その他費用	2,217	—	—	—	—
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用（B）	547,609	168,121	20,719	22,755	14,274
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸損益（A-B）	239,890	97,956	6,449	11,335	3,111

物件番号	S-05	S-06
物件名称	銚田太陽光 発電所	長崎琴海 太陽光発電所
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入		
基本賃料	404,654	32,342
付帯収入	5,778	—
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入(A)	410,432	32,342
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用		
公租公課	52,309	—
保険料	2,066	304
修繕費	—	—
減価償却費	228,902	18,921
支払地代	15,020	1,995
その他費用	2,217	—
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用(B)	300,517	21,221
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸損益(A-B)	109,915	11,120

(注) 当中間期の運用期間は183日ですが、長崎琴海太陽光発電所は2020年1月17日に取得しているため、実質的な運用期間は136日です。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

該当事項はありません。

②期中の資本的支出

本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備等に関し、当中間期に行った資本的支出は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	目的	実施期間	支出金額(千円)
S-02	千代田高原 太陽光発電所	広島県山県郡 北広島町	出力制御装置工事	自 2020年2月 至 2020年3月	2,065