



2023年1月26日

各位

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

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

### 国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ

エネクス・インフラ投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する管理会社であるエネクス・アセットマネジメント株式会社(以下「本管理会社」といいます。)は、本日、国内インフラ資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産のうち、高崎太陽光発電所Aの取得先及び貸借先は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等及び本管理会社の社内規程である「利害関係者取引規則」(以下「利害関係者取引規則」といいます。)に定める本投資法人の利害関係者に該当し、胎内風力発電所の取得先及び貸借先は、譲渡実行時点において、投信法上の利害関係人等には該当しないものの、利害関係者取引規則に定める本投資法人の利害関係者に該当することから、本管理会社は、利害関係者取引規則に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

### 記

#### 1. 取得の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得予定価格(百万円) (注3)
S-10	高崎太陽光発電所A	群馬県高崎市	5,810
W-01	胎内風力発電所	新潟県胎内市	4,379
合計(2物件)			10,189

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

(注2) 「所在地」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等が設置されている土地(複数ある場合にはそのうちの一つの登記簿上の記載に基づいて記載しています。ただし、市町村までの記載をしています。以下同じです。

(注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産の売買契約又は信託受益権売買契約に定める売買金額(取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。)を記載しています。以下同じです。

- 取得決定日 : 2023年1月26日
- 売買契約締結日 : 2023年1月26日
- 代金支払日及び取得予定日 : 2023年2月13日
- 取得先 : 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
- 取得資金 : 2023年1月26日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金(注1)及び借入金(注2)
- 決済方法 : 取得予定日に全額支払
- 媒介の有無 : 無

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



- (注1) 当該手取金の詳細につきましては、本日付で公表した「グリーンエクイティとしての新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注2) 当該借入金の詳細につきましては、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 取得予定資産の内容

### (1) 取得予定資産の概要

以下の表は、本投資法人の取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。個別物件表に記載されている各種用語については、以下をご参照ください。

なお、個別物件表は、別途注記等をする場合を除き、いずれも2023年1月18日現在における情報に基づいて記載しています。

#### (イ) 「分類」欄について

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

#### (ロ) 「資産の概要」欄の記載について

- 「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託期間満了日」は、取得予定資産について、取得予定日に効力を有する予定の信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「発電所の評価額」は、PwCサステナビリティ合同会社が作成したバリュエーションレポート記載の設備の評価価値を記載しています。評価価値は、現在及び将来における当該評価価値による発電設備の売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、価格評価を行ったPwCサステナビリティ合同会社と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。
- 「土地の鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所が作成した鑑定評価書記載の土地の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による土地の売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。
- 「特定契約の概要」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等における特定契約の内容を記載しています。
- 特定契約の概要の「発電事業者」、「電気事業者」、「買取価格」及び「受給期間満了日」は、取得予定日において効力を有する予定の特定契約の内容を、それぞれ記載しています。なお、「買取価格」は、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除いた額を記載しています。
- 土地の「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。
- 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「権利形態」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等が設置されている土地に関して本投資法人が保有若しくは保有する予定の権利又は信託受託者となる予定の者が取得する予定の権利の種類を記載しています。
- 設備の「認定日」は、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法等の一部を改正する法律（平成28年法律第59号。）による改正前の再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。）

（以下「再エネ特措法」といいます。）第6条第1項に基づき、取得予定資産に係る再生可能

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



エネルギー発電設備等における設備認定を受けた日を記載しています。

- 設備の「供給開始日」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等が運転（ただし、試運転を除きます。）を開始し、当該時点の特定契約に基づき最初に再生可能エネルギー電気の供給を開始した日を記載しています。
- 設備の「残存調達期間」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における、当該資産の取得予定日から調達期間満了日までの期間を月単位で切り捨てて記載しています。
- 設備の「調達期間満了日」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における調達期間の満了日を記載しています。
- 設備の「調達価格」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における調達価格（ただし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。
- 設備の「パネルの種類」又は「機種」は、太陽光発電設備等については、Vector Renewables Japan株式会社（以下「ベクトル」といいます。）作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールの発電素子を、風力発電設備等については、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社（以下「イー・アンド・イー」といいます。）作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車の機種を記載しています。
- 設備の「設備容量」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパネル出力（太陽光パネルの定格出力の合計）を、風力発電設備等については、イー・アンド・イー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風力発電設備等における風車の定格出力の合計を記載しています。
- 設備の「パネル設置数」又は「風車基数」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールの設置枚数を、風力発電設備等については、イー・アンド・イー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風力発電設備等における風車の設置台数を記載しています。
- 設備の「パネルメーカー」又は「風車メーカー」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールのメーカーを、風力発電設備等については、イー・アンド・イー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風力発電設備等における風車のメーカーを記載しています。
- 設備の「パワコン供給者」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパワーコンディショナー（以下「パワコン」又は「PCS」ということがあります。）のメーカーを記載しています。
- 設備の「EPC業者」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等の建設に係る工事請負業者を記載しています。
- 設備の「発電出力」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等の太陽電池モジュール容量とパワーコンディショナーの容量のいずれか小さい方の数値を、風力発電設備等については、イー・アンド・イー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風力発電設備等における風車の定格出力の合計を記載しています。
- 設備の「想定年間発電電力量」及び「設備利用率」は、高崎太陽光発電所Aについては、近傍気象観測所及び人工衛星等におけるデータベースを用いて日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P（パーセンタイル）50の数値として、ベクトル作成のテクニカルレポートに記載された各年度の発電電力量と設備利用率のうち、発電所稼働初年度、10年度及び20年度の数値を記載しています。また、胎内風力発電所については、近傍の長期風

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



況観測点における長期間の風速変動をもとに、年平均風速の変動を算出して超過確率P（パーセンタイル）50の数値としてイー・アンド・イー作成のテクニカルレポートに記載された推定実売電量と設備利用率を記載しています。

- ・ 設備の「架台基礎構造」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるモジュール架台基礎構造を記載しています。
- ・ 設備の「権利形態」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等に関して本投資法人が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「担保設定の有無」は、取得予定資産につき、本投資法人が取得後に負担し、又は負担することが予定されている担保の有無を記載しています。
- ・ 「オペレーター」は、取得予定日において、そのオペレーターとなる予定の会社を、それぞれ記載しています。
- ・ 「O&M業者」は、取得予定日においてその主要なO&M業務に関して有効なO&M業務委託契約を締結する予定の業者を、それぞれ記載しています。
- ・ 「特記事項」の記載については、原則として、2023年1月18日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(ハ) 「賃貸借の概要」欄について

- ・ 「賃貸借の概要」は、取得予定日において効力を有する予定の発電施設等賃貸借契約の内容等を、それぞれ記載しています。
- ・ 賃貸借の概要の「借借人」、「賃貸借期間」、「賃料」、「敷金・保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」及び「違約金」は、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の発電施設等賃貸借契約の内容等を、それぞれ記載しています。
- ・ 「基本賃料」は、当該発電施設等賃貸借契約に定める各月の基本賃料額を、収益帰属起算日である2023年2月1日から起算して1年ごと（1年目については、収益帰属起算日である2023年2月1日から本投資法人の第8期（2023年11月期）決算日である2023年11月30日までの期間。最終年度については、その直前11月期の末日の翌日から賃貸借期間満了日までの期間。以下同じです。）に合計した各年ごとの合計額を記載しています。胎内風力発電所の基本賃料については、稼働率が90%であることを前提として算出しています。
- ・ 取得予定資産について、取得後に本投資法人が締結予定の発電施設等賃貸借契約において、契約更改の方法については特段規定がないため記載していません。

(ニ) 「本物件の特徴」欄について

- ・ 「本物件の特徴」は、ベクトル又はイー・アンド・イー作成のテクニカルレポート及び一般財団法人日本不動産研究所作成の「不動産鑑定評価書」の記載等に基づき、また、一部において本管理会社が入手した資料に基づいて、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(ホ) 「過年度の発電状況」欄について

- ・ 「過年度の発電状況」は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報（会計監査等の手続は経ていません。）を原則としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該数値又は情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。「実績売電量」は、電気事業者が発行する「購入電力量のお知らせ」等の明細に記載された購入電力量に基づき、当該月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算し

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



た当該月内の電力量及び当該月の翌月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量の合計を記載しています。なお、かかる売電量は、日本において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではありません。また、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、前提となる状況が本投資法人による取得後も同一とは限りません。

- なお、過年度の発電状況は、将来の発電量を担保、保証又は予測するものではありません。

## (2) 取得の理由

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



物件番号	S-10	物件名称	高崎太陽光発電所A	分類	太陽光発電設備等	
<b>資産の概要</b>						
特定資産の種類	信託受益権（注1）					
信託財産	再生可能エネルギー発電設備・土地所有権・地上権（一部地上権の準共有持分）・賃借権・地役権等					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2032年12月31日			
取得予定日	2023年2月13日（注2）	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備等			
取得予定価格	5,810,000,000円	特定契約の概要	発電事業者	TAKASAKI メガソーラー 合同会社		
			電気事業者	東京電力エナジー パートナー 株式会社		
発電所の評価額 （価格時点）	5,311,000,000円～ 6,160,000,000円 （2022年8月31日）		買取価格	40円/kWh		
土地の鑑定評価額 （価格時点）	646,000,000円 （2022年12月1日）		受給期間満了日	2021年8月14日（同日を含みます。）から240月経過後最初の検針日の前日（注5）		
所在地	群馬県高崎市吉井町上奥平字花表					
土地	地番	1769番甲他（注3）	設備	パネルの種類	単結晶 ハーフカット	
	用途地域	非線引都市計画区域及び市街化調整区域		設備容量	11,618.64kW	
	面積	284,521.83㎡（注3）（注4）		パネル設置数	26,406枚	
	権利形態	所有権、地上権（一部地上権の準共有持分）及び賃借権		パネルメーカー	LONGi Solar Technology 株式会社	
設備	認定日	2013年3月5日	パワコン供給者	ABB株式会社		
	供給開始日	2021年8月14日	EPC業者	MAETEL CONSTRUCTION JAPAN株式会社		
	残存調達期間	17年1か月	発電出力	8,000kW		
	調達期間満了日	2040年3月30日	想定年間 発電電力量	初年度	13,899MWh	
				10年度	13,272MWh	
				20年度	12,576MWh	
調達価格	40円/kWh	想定設備 利用率	初年度	13.66%		
			10年度	13.04%		
			20年度	12.36%		
			架台基礎構造	打設杭		
			権利形態	所有権		
担保設定の有無	有（注6）					
オペレーター	エネクス電力株式会社	O&M業者	MAETEL CONSTRUCTION JAPAN株式会社			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



#### リスク管理方針への適合状況

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

#### 本物件の公共的性質

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

#### 特記事項

- ・ 本物件の隣地との一部の境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、境界とフェンスとの間の距離及び地形を勘案すると、境界と太陽光発電設備との間に十分なバッファー（間隔）があり、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地の現所有者との関係及び当該敷地に設置されている太陽光発電設備に対する隣地所有者の認識その他の状況を総合的に勘案すると隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性は低いと判断しています。なお、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は生じていません。

- ・ 本物件の土地については、土地所有者（法人及び個人）を地上権設定者、TAKASAKIメガソーラー合同会社を地上権者とする地上権が設定されており（一部地上権の準共有持分）、また、土地所有者（個人）を貸貸人、TAKASAKIメガソーラー合同会社を賃借人とする賃借権が設定され登記がなされています。本投資法人による信託受益権取得後の地上権設定契約及び賃借借契約の概要は以下のとおりです。

#### (地上権設定契約の概要①)

地上権設定者：法人（注7）（注8）

地上権者：信託受託者

存続期間：2019年3月31日から2041年3月30日まで又は2016年4月1日から2041年3月31日まで。ただし、一定の場合、存続期間は撤去期間について延長されます。

地代：非開示（注7）

敷金・保証金：非開示（注7）又はなし

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

地代改定：期間中は原則不可。

中途解約：なし

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

#### (地上権設定契約の概要②)

地上権設定者：個人

地上権者：信託受託者

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

地代：非開示（注7）

敷金・保証金：なし

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

地代改定：期間中は原則不可。

中途解約：なし

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

#### (土地賃貸借契約の概要)

貸貸人：個人

賃借人：信託受託者

契約期間：2019年7月1日から2039年6月30日まで。ただし、一定の場合、契約期間は撤去期間について自動的に延長さ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



れます。

賃料：非開示（注7）

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間満了日より12か月前までの間に賃貸人に通知することにより、5年の期間内で契約更新をすることができ、当該更新後の期間満了日より12か月前までの間に賃貸人に通知することにより、再度5年の期間内で契約更新をすることができます。

賃料改定：期間中は原則不可。

中途解約：なし

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

- (注1) 本投資法人は、TAKASAKIメガソーラー合同会社が対象土地に係る地上権（一部地上権の準共有持分）、賃借権及び地役権並びに発電設備を信託譲渡した後、かかる地上権（一部地上権の準共有持分）、賃借権及び地役権並びに発電設備等を主な信託財産とする信託受益権をTAKASAKIメガソーラー合同会社から譲り受け、利害関係人等以外の第三者から対象土地に係る所有権を譲り受けた後、当該対象土地部分を追加信託する予定です。
- (注2) 売主と本投資法人との間で、2023年1月26日付で、本物件の収益及び費用が取得予定日の属する月の初日である2023年2月1日以降本投資法人に帰属する旨の確認書が締結されています。
- (注3) 2023年1月18日現在、発電設備の設置場所の地番の追加及び事業区域の面積の変更に係る変更認定等の申請は未了ですが、発電所事業用地の一部に係る分筆登記等が完了し、事業用地の面積及び地番が確定次第、経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定です。
- (注4) 隣接地等の一部に自営線の敷設等を目的とした地上権、地役権及び道路占用許可等が設定又は取得されており、また、同目的で隣接地等の一部の所有権を取得する予定ですが、当該土地の面積は含んでいません。
- (注5) 記録型計量器により計量する場合で、電気事業者があらかじめ発電事業者に電力量計の値が記録型計量器に記録される日（以下、本（注5）において「計量日」といいます。）を知らせたときは、計量日の前日までの期間とする旨が定められています。
- (注6) 担保の内容につきましては、後記「(3) 担保提供の状況」をご参照ください。
- (注7) 地上権設定者又は賃貸人より開示の承諾が得られていないため、非開示とします。地上権設定者又は賃貸人は、いずれも投信法に定める本管理会社の利害関係人等ではありません。
- (注8) 複数の法人との間で、それぞれ地上権設定契約が締結されています。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃借人	TAKASAKIメガソーラー合同会社
賃貸借期間	2023年2月13日から2043年2月12日まで
賃料（注1）	賃貸期間における、(i) (a) 太陽光発電設備（以下、本項目において「本件発電施設」という。）の各計算期間内の各月のP50の発電量予測の合計値の90%に本件発電施設に適用される買取価格（賃貸人及び賃借人の間で別途1kWhあたりの加算金額について合意がなされた場合には、かかる買取価格に当該金額を加算した額）を乗じて得られる金額、(b) 当該計算期間内の各月の発電量の合計値が、当該計算期間内の各月のP50の発電量予測合計値の90%を超過する場合には、当該超過部分のうち100%までに相当する金額はその全額、さらに100%を超過する場合には、当該超過部分のうち50%に相当する金額、及び、(c)（本件発電施設により発電した電力について本件買取電気事業者が特定の小売電気事業者に対して再生可能エネルギー電気卸供給（再エネ特措法第18条第1項に定義される。）を行う場合に限り）賃借人が当該小売電気事業者との間で締結した再生可能エネルギー電気特定卸供給に係る契約等に基づき、当該計算期間内に当該小売電気事業者から受領したプレミアム料金その他これに類する料金相当額の合計額に、(ii) 本件発電施設の各計算期間内に受領した工程の遅延に係る予定損害賠償金（もしあれば）及び稼働率保証未達に係る予定損害賠償金（もしあれば）（ただし、賃借人が支払いを受けた一定の金額を除く。）を加算して得られる金額から、(iii) 本件発電施設の各計算期間内の売電収入（ただし、工程の遅延に係る予定損害賠償金（もしあれば）及び稼働率保証に係る予定損害賠償金（もしあれば）を除く。）に応じて賃借人が支払うべき電気事業税及び消費税相当額の年間想定額の12分の6に相当する金額その他本件事業に伴い賃借人が支払うべき公租公課の支払に必要な金額として賃貸人及び賃借人が別途合意する金額の合計額に、各計算期間における上記(i)の金額を乗じ、各計算期間における売電収入の総額で除した金額、及び(iv) オペレーター業務委託契約に基づき賃借人がオペレーターに当該計算期間内に支払う固定報酬、O&M契約に基づき賃借人がO&M業者に当該計算期間内に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃貸人及び賃借人が合意した支払金額を控除して得られる金額に消費税相当額を加算した金額。ただし、6か月未満の期間については、上記(i)、(iii)及び(iv)を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。また、賃貸人又は本投資法人が本件発電施設に係る利益保険の保険金を受け取った場合には、当該受領した保険金額相当の範囲内で賃貸人及び賃借人が合意した金額を減じることができるものとする。
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	賃貸人又は賃借人は、期間満了日の6か月前までに、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の締結につき誠実に協議するものと

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



	し、協議の上合意した場合は再契約を締結するものとする。				
賃料改定について	該当事項はありません。				
中途解約について	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面により通知の上、本契約を2032年11月30日付で解約することを申し入れることができるものとする。ただし、当該解約の通知は、2032年5月31日（ただし、当該日が賃貸人及び本管理会社の営業日でない場合は、その前営業日とする。）までに相手方に到達しなければならないが、当該日に到達しない場合、解約の効力は生じないものとする。</li> <li>2. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び（必要となる場合）内容について、誠実に協議するものとする。</li> </ol>				
違約金	該当事項はありません。				
基本賃料（注2）	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
	398,869千円	440,868千円	441,184千円	438,755千円	435,548千円
	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	432,572千円	429,770千円	426,209千円	424,240千円	421,143千円
	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	418,111千円	415,853千円	412,677千円	409,706千円	407,449千円
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
	404,252千円	401,159千円	176,648千円	88,734千円	87,957千円

(注1) 本投資法人と賃借人との間で、2023年1月26日付で、賃貸借契約締結後最初に到来する計算期間を2023年2月1日から2023年5月末日までの期間として当該計算期間の賃料を算定する旨の確認書が締結されています。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



### 本物件の特徴

#### ■物件特性

##### <立地>

本物件は上信越自動車道「吉井」ICから北方に約6.1km（道路距離をいいます。以下、本項目において同じです。）、JR東日本「高崎」駅から南西方に約5.6kmに所在します。

##### <日照時間>

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

##### <風速>

上里見における過去20年間の平均風速は1.6m/sです。

##### <積雪深>

前橋における過去20年間の最深積雪記録は73cmです。

##### <落雷>

前橋における1991年から2020年までの年間平均雷日数は21.8日です。

### 過年度の発電状況

対象期間	自	2022年1月1日			
	至	2022年12月31日			
実績売電量	2022年1月分	2022年2月分	2022年3月分	2022年4月分	
	856,008kWh	657,792kWh	1,315,608kWh	1,341,648kWh	
	2022年5月分	2022年6月分	2022年7月分	2022年8月分	
	1,514,328kWh	1,434,120kWh	1,392,912kWh	1,264,992kWh	
	2022年9月分	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	
867,984kWh	936,600kWh	841,104kWh	708,336kWh		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



物件番号	W-01	物件名称	胎内風力発電所		分類	風力発電設備等			
<b>資産の概要</b>									
特定資産の種類		信託受益権（注1）							
信託財産		再生可能エネルギー発電設備・建物・土地所有権・地上権・区分地上権・賃借権・地役権等							
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2032年12月31日			
取得予定日		2023年2月13日（注2）		再生可能エネルギー発電設備の種類		風力発電設備等			
取得予定価格		4,379,000,000円		特定契約の概要		発電事業者		胎内ウインドファーム合同会社（注3）	
						電気事業者		東北電力ネットワーク株式会社	
発電所の評価額（価格時点）		4,595,000,000円～5,518,000,000円（2022年8月31日）				買取価格		22円/kWh	
土地及び建物の鑑定評価額（価格時点）		299,800,000円（2022年12月1日）				受給期間満了日		受給開始日以降、最初の検針日が属する月の翌月から起算して240月目の検針日の前日	
所在地		新潟県胎内市松波							
土地		地番		1013番40他（注4）		機種		HTW2.0-80	
		用途地域		非線引都市計画区域及び工業地域		設備容量		20,000.00kW	
		面積		65,508㎡（注4）（注5）		風車基数		10基	
		権利形態		所有権、地上権、区分地上権及び賃借権		風車メーカー		株式会社日立製作所	
設備		認定日		2012年7月24日		EPC業者		三井E&S造船株式会社	
		供給開始日		2014年9月1日		発電出力		20,000kW	
		残存調達期間		11年6か月		想定年間発電電力量		34,552MWh	
		調達期間満了日		2034年8月31日		想定設備利用率		19.72%	
		調達価格		22円/kWh		権利形態		所有権	
		担保設定の有無		有（注6）					
オペレーター		エネクス電力株式会社		O&M業者		エネクスエンジニアリング&サービス株式会社			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



#### リスク管理方針への適合状況

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

#### 本物件の公共的性質

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

#### 特記事項

- ・ 本物件の隣地との一部の境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、境界とフェンス又は設備との間の距離及び地形を勘案すると、境界と風力発電設備との間に十分なバッファー（間隔）があり、かつ、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地の現所有者との関係及び当該敷地に設置されている風力発電設備に対する隣地所有者の認識その他の状況を総合的に勘案すると隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性は低いと判断しています。なお、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は生じていません。

- ・ 本物件の土地の一部については、土地所有者（法人）を地上権設定者、JEN胎内ウインドファーム株式会社を地上権者とする地上権及び区分地上権が設定され登記がなされています。本投資法人による信託受益権取得後の地上権設定契約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：法人（注7）（注8）

地上権者：信託受託者

存続期間：2014年9月1日から2034年8月31日まで。なお、契約期間満了から2年間を設備撤去期間とし、同一の条件で契約期間満了から2年間延長するものとされています。

地代：非開示（注7）

敷金・保証金：なし

契約更新：期間満了の6か月前までに地上権者が地上権設定者に通知をした場合は、同一の条件で、期間満了日から5年間まで（2039年8月31日まで）の期間で地上権者が指定する期間延長することができます。

地代改定：なし

中途解約：なし

譲渡承諾：事前の書面による承諾を得ない限り、契約上の地位又は契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡することができません。

#### (区分地上権設定契約の概要)

地上権設定者：法人（注7）（注8）

地上権者：信託受託者

存続期間：2014年9月1日から2034年8月31日まで。なお、契約期間満了から2年間を設備撤去期間とし、同一の条件で契約期間満了から2年間延長するものとされています。

地代：非開示（注7）

敷金・保証金：なし

契約更新：期間満了の6か月前までに地上権者が地上権設定者に通知をした場合は、同一の条件で、期間満了日から5年間まで（2039年8月31日まで）の期間で地上権者が指定する期間延長することができます。

地代改定：なし

中途解約：なし

譲渡承諾：事前の書面による承諾を得ない限り、契約上の地位又は契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡することができません。

- ・ 本物件の土地の一部については、土地所有者（法人）を賃貸人、JEN胎内ウインドファーム株式会社を賃借人とする賃借権が設定されていますが、当該賃借権に係る賃借権設定登記がなされていません。本投資法人による信託受益権の取得時までに、当該賃借権設定登記の手続を行う予定です。本投資法人による信託受益権の取得後の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：法人（注9）（注10）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



賃借人：信託受託者

契約期間：2014年9月1日から2034年8月31日まで。なお、契約期間満了から2年間を設備撤去期間とし、同一の条件で契約期間満了から2年間延長するものとされています。

賃料：非開示（注9）

敷金・保証金：なし

契約更新：期間満了の6か月前までに賃借人が貸借人に通知をした場合は、同一の条件で、期間満了日から5年間まで（2039年8月31日まで）の期間で賃借人が指定する期間延長することができます。

賃料改定：なし

中途解約：なし

譲渡承諾：事前の書面による承諾を得ない限り、契約上の地位又は契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡することができません。

- ・本物件の土地の一部については、道路及び海岸が存在しており、JEN胎内ウインドファーム株式会社を被許可者とする、行政財産使用許可、道路占用許可、公共物占用許可及び海岸保全区域占用許可を取得して使用しています。本投資法人による信託受益権の取得後は、信託受託者を被許可者として占用許可等を承継する予定であり、当該占用許可等の概要は以下のとおりです。

(行政財産使用許可の概要①)

許可者：胎内市

被許可者：信託受託者

占用期間：2019年4月1日から2024年3月31日まで

占用料：非開示（注11）

占用料改定：なし

許可更新：使用期間満了後、引き続いて使用財産を使用しようとするときは、使用期間満了の1か月前までに書面をもって申し出なければなりません。

許可取消：使用財産を公用若しくは公共用に供するため必要とするとき、又は使用者が許可条件に違反したときは、使用許可の全部若しくは一部を取り消し、又は変更することがあるとされています。

(行政財産使用許可の概要②)

許可者：胎内市

被許可者：信託受託者

占用期間：2019年4月1日から2024年3月31日

占用料：非開示（注11）

占用料改定：なし

許可更新：使用期間満了後、引き続いて使用財産を使用しようとするときは、使用期間満了の1か月前までに書面をもって申し出なければなりません。

許可取消：使用財産を公用若しくは公共用に供するため必要とするとき、又は使用者が許可条件に違反したときは、使用許可の全部若しくは一部を取り消し、又は変更することがあるとされています。

(道路占用許可の概要①)

許可者：新潟県新発田地域振興局

被許可者：信託受託者

占用期間：2019年4月1日から2024年3月31日まで

占用料：非開示（注11）

占用料改定：期間中であっても変更することがあるとされています。

許可更新：なし

許可取消：なし

(道路占用許可の概要②)

許可者：胎内市

被許可者：信託受託者

占用期間：2018年4月1日から2023年3月31日まで

占用料：非開示（注11）

占用料改定：期間中であっても変更することがあるとされています。

許可更新：なし

許可取消：なし

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



(道路占用許可の概要③)

許可者：新潟県新発田地域振興局  
被許可者：信託受託者  
占用期間：2019年4月1日から2024年3月31日まで  
占用料：非開示（注11）  
占用料改定：期間中であっても変更することがあるとされています。  
許可更新：なし  
許可取消：なし

(公共物占用許可の概要)

許可者：胎内市  
被許可者：信託受託者  
占用期間：2022年4月1日から2027年3月31日まで  
占用料：非開示（注11）  
占用料改定：なし  
許可更新：占用期間満了後引き続き占用しようとするときは、期間満了の1か月前までに期間更新の申請をすることとされています。  
許可取消：公共物管理上その他公益上必要があると認めるときは、占用許可を取り消し、又は許可の内容を変更することがあるとされています。

(海岸保全区域占用許可の概要)

許可者：新潟県新発田地域振興局  
被許可者：信託受託者  
占用期間：2013年11月11日から2023年3月31日まで  
占用料：非開示（注11）  
占用料改定：期間中であっても変更することがあるとされています。  
許可更新：占用期間満了後、引き続き占用しようとするときは、1月前から3月前までの間に申請することとされています。  
許可取消：海岸法関係法令の規定に違反した場合、又は海岸保全施設に関するやむを得ない必要、海岸保全上の著しい支障その他公益上やむを得ない必要があると認められる場合は、許可の取り消し又は制限をすることがあるとされています。  
・本日現在、胎内風力発電所に係る風力発電機のうちの一基（第10号機）が増速機の損傷により、二基（第1号機及び第6号機。第10号機と併せて、以下「対象風力発電機」といいます。）が落雷による故障（これらの損傷及び故障を合わせて、以下「本件故障」といいます。）により運転を停止しています。本件故障に関して、本投資法人及び胎内風力発電所の売主は、2023年1月26日付で、①売主は、2023年4月末日を是正期限として、対象風力発電機における本件故障の修補を行うこと、②売主は、本件故障を修補（追完）し、かつ本件故障を原因として、本投資法人及び取得予定資産に生じた損害、損失及び費用（第三者からの請求によるもの及び対象風力発電機の運転停止による逸失利益を含みます。）を相当因果関係の範囲内で賠償すること等を内容とする確認書を締結しています。

- (注1) 本投資法人による信託受益権の取得にあたっては、①前々受益者たるJEN胎内ウインドファーム株式会社が、対象土地に係る所有権、地上権、賃借権、地役権並びに発電設備及び当該発電設備に付随する建物を信託譲渡した後、これらの資産を主な信託財産とする信託受益権を含む発電事業の全てを胎内ウインドファーム合同会社（取得先及び貸借先）に対して事業譲渡し、②その後、本投資法人が胎内ウインドファーム合同会社（取得先及び貸借先）から当該信託受益権の譲渡を受ける予定です。
- (注2) 売主と本投資法人との間で、2023年1月26日付で、本物件の収益及び費用が取得予定日の属する月の初日である2023年2月1日以降本投資法人に帰属する旨の確認書が締結されています。
- (注3) 本日現在、発電事業の全部譲渡に伴う発電事業者の変更に係る変更認定の申請は未了ですが、上記発電所に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日（本日現在においては2023年2月13日を予定しています。）までに、経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定であり、変更認定取得後に認定事業者となる者を記載しています。
- (注4) 2023年1月18日現在、発電設備の設置場所の地番の追加及び事業区域の面積の変更に係る変更認定の申請は未了ですが、本投資法人による信託受益権の取得までに、経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定です。
- (注5) 本物件の土地の一部について、海岸保全区域占用許可を取得している部分もありますが、当該土地部分については占用許可書に記載されている面積を記載しています。なお、隣接地等の一部に自営線の敷設等を目的とした地役権及び道路占用許可等が設定又は取得されていますが、当該土地の面積は含んでいません。
- (注6) 担保の内容につきましては、後記「(3) 担保提供の状況」をご参照ください。
- (注7) 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、いずれも投信法に定める本管理会社の利害関係人等ではありません。
- (注8) 複数の法人との間で、それぞれ地上権設定契約及び区分地上権設定契約が締結されています。
- (注9) 賃貸人より開示の承諾が得られていないため、非開示とします。なお、賃貸人は、いずれも投信法に定める本管理会社の利害関係人等ではありません。
- (注10) 複数の法人との間で、それぞれ土地賃貸借契約が締結されています。
- (注11) 許可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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



<b>賃貸借の概要</b>	
賃借人	胎内ウインドファーム合同会社
賃貸借期間	2023年2月13日から2039年8月31日まで
賃料（注）	<p>賃貸借期間における、(i) (a) 当該計算期間（各年の6月1日から11月末日までの各期間（以下、本項目において「計算期間①」という。）及び12月1日から翌年5月末日までの各期間（以下、本項目において「計算期間②」という。）をいう。なお、計算期間①の開始日から計算期間②の末日までの期間を「対象期間」という。以下、本項目において同じ。）の属する対象期間における風力発電設備（以下、本項目において「本件発電施設」という。）の各月のP50の発電量予測にそれぞれ年間運営計画に記載される稼働率を乗じた値（以下、本項目において「P50の発電量予測値」という。）の合計値の70%に本件発電施設に適用される買取価格（賃借人及び賃借人の中で別途1kWhあたりの加算金額について合意がなされた場合には、かかる買取価格に当該金額を加算した額とし、以下、本項目において「適用買取価格」という。）を乗じて得られる金額（ただし、本項の計算においては、事故・自然災害等により本件発電施設の一部が滅失・毀損して使用不能となり、当該計算期間の属する対象期間における本件発電施設による売電収入が当該金額に不足する状態が生じた場合、賃借人及び賃借人が合意した当該不足額のうち本件発電施設の使用不能に起因する金額（ただし、保険金又は事業譲渡契約に基づき当初委託者（前々受益者）から支払われた賠償金等により売電収入が補填される場合は当該補填分を除いた金額とする。）に相当する額を、当該金額から控除した金額とする。）を12で除して得られる金額に対して6を乗じて得られる金額、(b) ①（当該計算期間が計算期間①の場合）当該計算期間①内の各月の発電量の合計値が、当該計算期間①内の各月のP50の発電量予測合計値の70%を超過する場合には、(r) 当該超過部分のうち100%までに相当する発電量に対して適用買取価格を乗じて得られる金額の全額、(i) さらに100%を超過する場合には、当該超過部分に相当する発電量に対して適用買取価格を乗じて得られる金額の50%に相当する金額、又は、②（当該計算期間が計算期間②の場合）当該計算期間②の属する対象期間内の各月の発電量の合計値が、当該計算期間②の属する対象期間内の各月のP50の発電量予測合計値の70%を超過する場合には、(r)' 当該超過部分のうち100%までに相当する発電量に対して適用買取価格を乗じて得られる金額の全額、(i)' さらに100%を超過する場合には、当該超過部分に相当する発電量に対して適用買取価格を乗じて得られる金額の50%に相当する金額から、(r)' 当該対象期間に属する計算期間①における本(b) ①(r) 及び(i)（もしあれば）の合計額を控除して得られる額、及び、(c)（本件発電施設により発電した電力について買取電気事業者が特定の小売電気事業者に対して再生可能エネルギー電気卸供給（再エネ特措法第18条第1項に定義される。）を行う場合に限り）賃借人が当該小売電気事業者との間で締結した再生可能エネルギー電気特定卸供給に係る契約等に基づき、当該計算期間内に当該小売電気事業者から受領したプレミアム料金その他これに類する料金相当額の合計額に、(ii) 本件発電施設の各計算期間内に受領した工程の遅延に係る予定損害賠償金（もしあれば）及び稼働率保証未達に係る予定損害賠償金（もしあれば）を加算して得られる金額から、(iii) 当該計算期間における上記(i) の金額に相当する額を当該計算期間における本件発電施設による売電収入総額とみなしたときに賃借人が支払うべき電気事業税及び消費税相当額その他本件事業に伴い賃借人が支払うべき公租公課の支払に必要な金額として賃借人及び賃借人が別途合意する金額の合計額、及び(iv) オペレーター業務委託契約に基づき賃借人がオペレーターに当該計算期間の属する対象期間に支払う固定報酬、O&amp;M契約に基づき賃借人がO&amp;M業者に当該計算期間の属する対象期間に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃借人及び賃借人が合意した支払金額を12で除して得られる金額に対して6を乗じて得られる金額を控除して得られる金額に消費税相当額を加算した金額。ただし、6か月未満の期間については、上記(i)、(iii) 及び(iv) を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。また、賃借人又は本投資法人が本件発電施設に係る利益保険の保険金を受け取った場合には、当該受領した保険金額相当の範囲内で賃借人及び賃借人が合意した金額を減じることができるものとする。</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	賃借人又は賃借人は、期間満了日の6か月前まで、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃借人又は賃借人は、再契約の締結につき誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合は再契約を締結するものとする。
賃料改定について	該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



中途解約について	1. 貸貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面により通知の上、本契約を2029年11月30日付で解約することを申し入れることができるものとする。ただし、当該解約の通知は、2029年5月31日（ただし、当該日が貸貸人及び本管理会社の営業日でない場合は、その前営業日とする。）に相手方に到達しなければならず、当該日に到達しない場合、解約の効力は生じないものとする。 2. 前項に定める解約可能日を経過した場合、貸貸人及び賃借人は、その後の貸貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び（必要となる場合）内容について、誠実に協議するものとする。				
違約金	該当事項はありません。				
基本賃料	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
	380,937千円	438,931千円	438,931千円	438,931千円	438,931千円
	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
	438,931千円	438,931千円	438,931千円	438,931千円	438,931千円
	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
	438,931千円	332,109千円	214,894千円	204,500千円	204,500千円
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
204,500千円	104,736千円	-	-	-	

(注) 本投資法人と賃借人との間で、2023年1月26日付で、賃貸借契約締結後最初に到来する計算期間②及び当該計算期間②（各年の12月1日から翌年5月末日までの期間をいいます。以下本注記において同じです。）が含まれる対象期間を2023年2月1日から2023年5月末日までの期間として当該計算期間②の賃料を算定する旨の確認書が締結されています。

本物件の特徴	
<p>■物件特性</p> <p>&lt;立地&gt; JR羽越本線「中条」駅から北西方に約6.4kmに所在します。</p> <p>&lt;風速&gt; 年平均風速は過去8年間の平均で5.34m/sです。</p> <p>&lt;積雪深&gt; 新潟における最大の日降雪深は1969年の63cm、最大の月最深積雪が1961年の120cmです。</p> <p>&lt;落雷&gt; 新潟における1991年～2020年の年間平均雷日数は34.7日です。</p>	

過年度の発電状況				
対象期間	自	2021年1月1日		
	至	2022年12月31日		
実績売電量	2021年1月分	2021年2月分	2021年3月分	2021年4月分
	3,974,840kWh	5,459,360kWh	2,840,940kWh	2,039,080kWh
	2021年5月分	2021年6月分	2021年7月分	2021年8月分
	2,187,860kWh	488,140kWh	586,050kWh	1,073,340kWh
	2021年9月分	2021年10月分	2021年11月分	2021年12月分
	654,240kWh	1,087,340kWh	1,600,610kWh	2,599,000kWh
	2022年1月分	2022年2月分	2022年3月分	2022年4月分
	2,881,560kWh	1,903,000kWh	1,849,290kWh	1,369,880kWh
	2022年5月分	2022年6月分	2022年7月分	2022年8月分
	965,460kWh	1,280,360kWh	554,490kWh	1,176,660kWh
	2022年9月分	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分
	869,270kWh	1,486,090kWh	2,310,780kWh	4,417,730kWh

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



(3) 担保提供の状況

本投資法人は取得予定資産の取得のため、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の新規借入れを行う予定です。コミットメントラインに基づく借入れ及びコーポレートローン（メザニンローン）を除く新規借入れに際し、本投資法人、信託受託者、賃借人又は賃借人の社員を担保権設定者とし、当該借入れに係る貸付関係者を担保権者とする、本投資法人、信託受託者、賃借人又は賃借人の社員が所有又は保有する資産を担保対象物とする第一順位の各担保権（金利スワップ提供者のためには根担保権）及び本投資法人、信託受託者又は賃借人が当事者となる各契約上の地位譲渡予約に係る予約完結権がそれぞれ設定される予定です。

また、コミットメントラインに基づく借入れ及びコーポレートローン（メザニンローン）については、当該借入れに係る貸付関係者を担保権者とする、本投資法人名義の他の一部の預金口座内の預金に係る一切の請求権に対する第一順位の質権が設定される予定です。

(4) オペレーターの概要

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

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

（注） 伊藤忠エネクス株式会社の2022年6月21日付有価証券報告書に記載されている、2022年3月31日現在の数値です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



3. 取得先の概要  
(土地の取得先)

①高崎太陽光発電所 A (土地所有権の取得先)

名 称	TAIYOU 合同会社
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人南青山エネルギー 職務執行者 松澤和浩
事業内容	太陽光・風力等のクリーンエネルギー開発その他のエネルギー事業全般に係る施設の開発、製造、設置、運営、管理、売買、賃貸借、リース等
資本金	100 円 (2022 年 11 月 30 日現在)
設立年月日	2014 年 11 月 17 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主及び持株比率	一般社団法人南青山エネルギー (100%)
本投資法人・本管理会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本管理会社と取得先との間には、資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本管理会社と取得先との間には、人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本管理会社と取得先との間には、取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	取得先は、本投資法人・本管理会社の関連当事者に該当しません。また、取得先は本管理会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当しません。

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

②高崎太陽光発電所 A (地上権 (一部地上権の準共有持分)・賃借権・地役権等の取得先)

名 称	TAKASAKI メガソーラー合同会社
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人南青山エネルギー 職務執行者 松澤和浩
事業内容	発電事業
資本金	10 万円 (2022 年 11 月 30 日現在)
設立年月日	2015 年 4 月 9 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主及び持株比率	一般社団法人南青山エネルギー (100%)
本投資法人・本管理会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本管理会社と取得先との間には、資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本管理会社と取得先との間には、人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本管理会社と取得先との間には、取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	取得先は、本投資法人・本管理会社の関連当事者に該当します。また、取得先は、譲渡実行時点において、本管理会社の親会社の関連会社に該当し、投信法に定める利害関係人等に該当するとともに、本管理会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

(注) TAKASAKI メガソーラー合同会社より開示の同意が得られていないため、非開示とします。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



③胎内風力発電所

名 称	胎内ウインドファーム合同会社
所 在 地	新潟県胎内市松波 1013 番地 40
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人南青山エネルギー 職務執行者 松澤和浩
事業内容	発電事業
資本金	5万円(2022年11月30日現在)
設立年月日	2022年11月8日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主及び持株比率	一般社団法人南青山エネルギー(100%)
本投資法人・本管理会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本管理会社と取得先の間には、資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本管理会社と取得先の間には、人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本管理会社と取得先の間には、取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	取得先は、本投資法人・本管理会社の関連当事者に該当します。また、取得先は本管理会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

(注) 胎内ウインドファーム合同会社より開示の同意が得られていないため、非開示とします。

(発電設備の取得先)

① 高崎太陽光発電所 A

上記(土地の取得先)②高崎太陽光発電所 A(地上権(一部地上権の準共有持分)・賃借権・地役権等の取得先)の取得先と同様です。

②胎内風力発電所

上記(土地の取得先)③胎内風力発電所の取得先と同様です。

4. 資産取得者等の状況

①高崎太陽光発電所 A(注1)

	前受益者	前々借地権者 (借地権設定者)	前々々借地権者	借地権設定者
会社名	(土地)①②TAKASAKIメガソーラー合同会社 (前受益者) (発電設備)新設	(土地) ①SHINKO 合同会社 (前々借地権者) ②特別な利害関係にある者以外 (借地権設定者)	(土地) ①TAKASAKI メガソーラー合同会社 (前々々借地権者)	(土地) ①特別な利害関係にある者以外 (借地権設定者)
特別な利害関係にある者との関係	(土地)①②投資法人のスポンサーである伊藤忠エネクス株式会社が100%匿名組合出資する特別目的会社	(土地)① 投資法人のスポンサーである伊藤忠エネクス株式会社が100%匿名組合出資する特別目的会社 (土地)② 特別な利害関係にある者以外	(土地)① 投資法人のスポンサーである伊藤忠エネクス株式会社が100%匿名組合出資する特別目的会社	(土地)① 特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	本発電所の開発と発電事業の目的	(土地)①本発電所の開発と発電事業の目的	(土地)①本発電所の開発と発電事業の目的	—
取得価格	—(注2)	—(注2)	—(注2)	—

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



取得時期 (注3)	(土地)①2023年2月13日、②2016年4月1日、2019年3月31日、2019年7月1日 (設備)2021年10月28日	(土地)①2019年11月11日	(土地)①2016年4月1日、2019年3月31日	—
--------------	--	------------------	---------------------------	---

- (注1) 高崎太陽光発電所Aについては、特別な利害関係にある者以外を所有者兼借地権設定者、TAKASAKIメガソーラー合同会社を借地権者とする地上権が設定されています。本投資法人は、TAKASAKIメガソーラー合同会社が対象土地に係る地上権（一部地上権の準共有持分）及び発電設備を信託譲渡した後、かかる地上権（一部地上権の準共有持分）及び発電設備等を主な信託財産とする信託受益権をTAKASAKIメガソーラー合同会社から譲り受け、利害関係人等以外の第三者から対象土地に係る所有権を譲り受けた後、当該対象土地部分を追加信託する予定です。
- (注2) 土地①の受益権準共有持分の取得は無償で行われており、土地②については、特別な利害関係にある者以外からの取得である為、前受益者の取得価格の記載を省略しています。また、発電設備については前々所有者等がないため、記載を省略しています。
- (注3) 「取得時期」は、土地については、前受益者、前々借地権者又は前々々借地権者による所有権取得日又は借地権設定日を登記簿等に基づき記載し、発電設備については、引渡日を記載しています。

## ②胎内風力発電所（注1）

	前受益者	前所有者・前々受益者 (前借地権者)	前々所有者 (借地権設定者)
会社名	(土地)胎内ウインドファーム合同会社（前受益者） (発電設備)胎内ウインドファーム合同会社（前受益者）	(土地)JEN胎内ウインドファーム株式会社 (前所有者兼前々受益者兼前借地権者) (発電設備)新設	(土地) 特別な利害関係にある者以外 (前々所有者) (借地権設定者)
特別な利害関係にある者との関係	本管理会社の主要株主である株式会社マーキュリアホールディングスが100%匿名組合出資を予定している特別目的会社	(土地)本投資法人のスポンサーである伊藤忠エネクス株式会社の子会社	(土地) 特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	本発電所の開発と発電事業の目的	本発電所の開発と発電事業の目的	—
取得価格	4,379百万円	—（注2）	—
取得時期 (注3)	2023年2月13日	(土地)2013年8月7日、2014年8月11日、2014年9月1日 (設備)2014年12月27日	—

- (注1) 胎内風力発電所について、前受益者は、本日付で前々受益者（前借地権者）との間で締結した事業譲渡契約に基づき、2023年2月13日付で、前々受益者（前借地権者）から、信託受益権を含む胎内風力発電所における発電事業の全部を譲り受ける予定です。なお、本日現在、発電事業の全部譲渡に伴う前々受益者（前借地権者）から前受益者への発電事業者の変更に係る変更認定の申請は未了ですが、上記発電所に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日（本日現在においては2023年2月13日を予定しています。）までに、経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定です。
- (注2) 土地については、特別な利害関係にある者以外からの取得である為、前受益者の取得価格の記載を省略しています。また、発電設備については前々所有者がないため、記載を省略しています。
- (注3) 「取得時期」は、土地については、前受益者、前々受益者又は前所有者による所有権取得日、借地権設定日又は賃貸借開始日を登記簿等に基づき記載し、発電設備については、前受益者又は前々受益者による発電事業取得日を事業譲渡契約等に基づき記載しています。

## 5. 利害関係人等との取引

取得予定資産のうち、高崎太陽光発電所Aに関しては、取得先は、投信法に定める利害関係人等及び利害関係者取引規則上の利害関係者に該当し、胎内風力発電所の取得先及び貸借先は、譲渡実行時点において、投信法上の利害関係人等には該当しないものの、利害関係者取引規則に定める本投資法人の利害関係者に該当することから、本管理会社は、当該取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規則に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ています。

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

さらに、取得予定資産のオペレーター業務の委託先であるエネクス電力株式会社が、投信法上の利害関係

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



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

なお、取得予定資産のうち、高崎太陽光発電所 A については、地上権（一部地上権の準共有持分）、賃借権、地役権及び発電設備等は、投信法上の利害関係人等及び利害関係者取引規則上の利害関係者に該当する三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託されており、本投資法人は、取得予定資産の土地所有権を取得した後、当該土地部分も追加信託する予定です。

## 6. 今後の見通し

2023年5月期（第7期）（2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第8期）（2023年6月1日～2023年11月30日）の本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表した「2023年5月期（第7期）及び2023年11月期（第8期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 7. 評価書類の概要

### (1) バリュエーションレポートの概要

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

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

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

また、評価機関の位置付け及び責任は、以下のとおりです。

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

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	高崎太陽光発電所 A	
評価価値	5,311,000,000 円～6,160,000,000 円	
評価機関	PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点	2022 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	5,311,000,000 円 ～6,330,000,000 円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF 法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマケ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



		ット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.6～4.0%、非課税期間については1.9～4.0%
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	4,596,000,000円 ～6,160,000,000円	マーケット・アプローチのうち、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）、観測できる取引及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値
その他評価機関が評価にあたって特別に留意した事項		—

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	胎内風力発電所	
評価価値	4,595,000,000円～5,518,000,000円	
評価機関	PwC サステナビリティ合同会社	
価格時点	2022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	4,595,000,000円 ～5,653,000,000円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.6～5.0%、非課税期間については1.7～5.0%
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	4,567,000,000円 ～5,518,000,000円	マーケット・アプローチのうち、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）、観測できる取引及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値
その他評価機関が評価にあたって特別に留意した事項		—

## (2) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律並びに国土交通省の定める不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に取得予定資産の土地の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	高崎太陽光発電所A
鑑定評価額	646,000,000円
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年12月1日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



項目	内容	概要等
DCF法による価格	5,620,000,000円	—
割引率	2.7%	投資家等へのヒアリングをもとに把握した市場参加者の意思決定プロセスを参考に、固定買取価格制度の適用を前提に取引市場が成熟している太陽光発電所の基準割引率を設定し、対象施設の個別性に起因するスプレッドを加減することにより対象資産の割引率を査定
最終還元利回り	—	—
原価法による積算価格	2,490,000,000円	—
土地積算価格比	11.5%	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		—

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	胎内風力発電所	
鑑定評価額（土地及び建物）	299,800,000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	2022年12月1日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備並びに土地及び建物）	5,180,000,000円	—
割引率	3.7%	投資家等へのヒアリングをもとに把握した市場参加者の意思決定プロセスを参考に、類似のインフラ施設として固定買取価格制度の適用を前提に取引市場が成熟している太陽光発電所の基準割引率を設定し、風力発電所固有のリスク要因や本件構築物等及びその敷地の個別要因に起因するスプレッドを加減することにより対象資産の割引率を査定
最終還元利回り	—	—
原価法による積算価格 （設備並びに土地及び建物）	4,890,000,000円	—
土地建物積算価格比	5.8%	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		—

### (3) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、高崎太陽光発電所Aについてはベクトルより、胎内風力発電所についてはイー・アンド・イーより、太陽光発電設備等又は風力発電設備等のシステム、発電量評価、太陽光発電設備等又は風力発電設備等に係る各種契約の評価及び継続性（性能劣化・環境評価）の評価等に関するテクニカルレポートを取得しています。テクニカルレポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、ベクトル又はイー・アンド・イー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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



物件番号	物件名称	レポート日付	想定年間発電電力量 (MWh) (注1)		想定設備利用率 (%) (注1) (注2)		修繕費等 (千円) (注3)
			初年度	10年度	初年度	10年度	
S-10	高崎太陽光発電所A	2022年10月	初年度	13,899	初年度	13.66	1,071,857
			10年度	13,272	10年度	13.04	
			20年度	12,576	20年度	12.36	
W-01	胎内風力発電所	2023年1月	34,552		19.72		2,511,683

(注1) 「想定年間発電電力量」及び「想定設備利用率」は、高崎太陽光発電所Aについては、近傍気象観測所及び人工衛星等におけるデータベースを用いて日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P（パーセントイル）50の数値としてベクトル作成のテクニカルレポートに記載された各年度の発電電力量と設備利用率のうち、発電所稼働初年度、10年度及び20年度の数値を記載しています。また、胎内風力発電所については、近傍の長期風況観測点における長期間の風速変動をもとに、年平均風速の変動を算出して超過確率P（パーセントイル）50の数値としてイー・アンド・イー作成のテクニカルレポートに記載された推定実売電力量と設備利用率を記載しています。したがって、当該数値は、本書において記載されている過去の一定時点における取得予定資産の実際の発電量及び設備利用率水準や現在の発電量及び設備利用率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の発電量及び設備利用率水準又は本投資法人が予測する将来における発電量及び設備利用率水準と一致しない可能性があります。なお、太陽光発電設備等については、その使用期間の経過に従い、発電電力量は減少し、設備利用率は低下することが想定されています。

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

(注3) 「修繕費等」は、高崎太陽光発電所Aについては、長期（25年間）の修繕費用見積としてベクトル作成のテクニカルレポートに記載されたO&M費用、修繕費用、電気主任技術者費用及びPCSメーカーメンテナンス費用を記載しています。胎内風力発電所については、長期（2039年8月まで）の修繕費用見積としてイー・アンド・イー作成のテクニカルレポートに記載された保全費、補修費（ブレード補修費等を含みます。）、外注委託費、予備品購入費用及び保守運営費を記載しています。

#### (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、高崎太陽光発電所Aについては東京海上ディアーナル株式会社に、胎内風力発電所についてはSOMPO リスクマネジメント株式会社に依頼し、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等又は風力発電設備等のPML値（予想最大損失率）（注）を算定しています。同社作成の地震リスク評価報告書に記載された取得予定資産に係る発電設備のPML値は、下表のとおりです。地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、東京海上ディアーナル株式会社又はSOMPO リスクマネジメント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-10	高崎太陽光発電所A	0.1未満
W-01	胎内風力発電所	0.9

(注) 「PML値（予想最大損失率）」とは、対象施設又は施設群に対して最大級の損失をもたらすと考えられる、今後50年間に超過確率が10%となる地震動（再現期間475年相当の地震動）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合をいいます。

#### 8. インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要

すべての取得予定資産は、東京証券取引所の有価証券上場規程及び同施行規則上意見書の取得が不要とされる基準を満たしているため、当該意見書を取得していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



<添付資料>

参考資料1 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	分類	物件名称	所在地	価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
S-01	太陽光発電設備等	高萩太陽光発電所	茨城県日立市	4,866	6.7
S-02	太陽光発電設備等	千代田高原太陽光発電所	広島県山県郡北広島町	457	0.6
S-03	太陽光発電設備等	JEN防府太陽光発電所	山口県防府市	580	0.8
S-04	太陽光発電設備等	JEN玖珠太陽光発電所	大分県玖珠郡玖珠町	243	0.3
S-05	太陽光発電設備等	鉾田太陽光発電所	茨城県鉾田市	8,344	11.6
S-06	太陽光発電設備等	長崎琴海太陽光発電所	長崎県長崎市	962	1.3
S-07	太陽光発電設備等	松阪太陽光発電所	三重県松阪市	39,503	54.8
S-08	太陽光発電設備等	新城太陽光発電所	愛知県新城市	429	0.6
S-09	太陽光発電設備等	紋別太陽光発電所	北海道紋別市	6,551	9.1
S-10	太陽光発電設備等	高崎太陽光発電所A	群馬県高崎市	5,810	8.1
W-01	風力発電設備等	胎内風力発電所	新潟県胎内市	4,379	6.1
合計				72,127	100.0

(注1) 「価格」は、取得済資産についてはその評価価値を、取得予定資産については取得予定価格をそれぞれいいます。なお、取得済資産の評価価値は、PwCサステナビリティ合同会社より取得した、2022年11月30日を価格時点とするバリュエーションレポートに記載の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第41条第1項第1号に従い算出した中間値を用いています。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。



参考資料 2 当期の運用状況の予想（2023年1月26日公表分）及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過 分配金
当期予想 (2023年5月期)	2,980 百万円	885 百万円	580 百万円	580 百万円	3,000円	1,397円	1,603円
前期実績 (2022年11月期)	2,679 百万円	873 百万円	650 百万円	649 百万円	3,000円	1,861円	1,139円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。