

2023年11月9日

各位

インフラファンド発行者名
 ジャパン・インフラファンド投資法人
 代表者名 執行役員 佐々木 聡
 (コード番号 9287)

管理会社名
 ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役 佐々木 聡
 問合せ先 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 深山 陽
 TEL:03-6264-8524

国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ

ジャパン・インフラファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する管理会社であるジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社（以下「本管理会社」又は「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記に記載の16物件（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。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地（注1）	取得予定価格 （百万円）	取得先
S-46	青森南部町太陽光発電所	青森県三戸郡	3,318	ヤナギソーラー合同会社
S-47	福島南相馬太陽光発電所	福島県南相馬市	521	Jインフラ34号合同会社
S-48	福島相馬1号太陽光発電所	福島県相馬市	848	Jインフラ34号合同会社 (注2)
S-49	福島相馬2号太陽光発電所	福島県相馬市	677	Jインフラ34号合同会社 (注2)
S-50	山形米沢太陽光発電所	山形県米沢市	407	Jインフラ34号合同会社
S-51	福島新地太陽光発電所	福島県相馬郡	659	Jインフラ34号合同会社 (注2)
S-52	茨城桜川太陽光発電所	茨城県桜川市	645	Jインフラ34号合同会社
S-53	福岡鞍手太陽光発電所	福岡県鞍手郡	475	Jインフラ34号合同会社
S-54	福島本宮太陽光発電所	福島県本宮市	254	Jインフラ34号合同会社
S-55	北海道中標津緑町太陽光発電所	北海道標津郡	430	Jインフラ36号合同会社
S-56	北海道中標津北中太陽光発電所	北海道標津郡	216	Jインフラ36号合同会社
S-57	北海道中標津東当幌太陽光発電所	北海道標津郡	154	Jインフラ36号合同会社
S-58	群馬高崎中里見太陽光発電所	群馬県高崎市	704	みずほ丸紅リース株式会社
S-59	群馬高崎中室田太陽光発電所	群馬県高崎市	802	みずほ丸紅リース株式会社
S-60	千葉香取高萩太陽光発電所	千葉県香取市	442	Gインフラ1号合同会社
S-61	埼玉寄居太陽光発電所	埼玉県大里郡	210	ジャパンインフラ30号合同会社 (注2)
	合計	—	10,762	—

(注1)「所在地」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地（複数ある場合にはそのうちの一つ）の登記簿上の

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（作成された場合）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。

記載に基づいて記載しています。

(注2) 上記の各取得先は、本日現在、発電設備等を保有する SPC (以下「設備保有 SPC」といいます。) であり、土地の所有権は有していません。土地を保有する SPC (福島相馬 1 号太陽光発電所、福島相馬 2 号太陽光発電所及び福島新地太陽光発電所はインフラランドリース合同会社、埼玉寄居太陽光発電所はインフラフィールドズ合同会社) (以下「土地保有 SPC」といいます。) が別に存在しており、本投資法人は、土地の売買代金を各設備保有 SPC に支払いますが、土地の所有権は、設備保有 SPC による土地所有権移転先の指定及び本投資法人による受益の意思表示により、各土地保有 SPC から本投資法人に対して直接移転を受ける予定です。そのため、後記「4. 取得先の概要」においては、土地の取得先として各土地保有 SPC の概要を記載しています。

- | | |
|---------------------|--|
| (1) 取得及び賃貸に関する意思決定日 | : 2023 年 11 月 9 日 |
| (2) 売買契約締結日 | : 2023 年 11 月 9 日 |
| (3) 取得予定日 | : 2023 年 12 月 4 日 |
| (4) 取得先 | : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。 |
| (5) 取得資金 | : 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金(注1)及び借入金(注2) |
| (6) 決済方法 | : 引渡時に全額支払 |
| (7) 媒介の有無 | : 無 |

(注1) 当該新投資口の発行については、本日付で公表の「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) 当該借入金については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び賃借の理由

取得予定資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の方針に適合し、また、本投資法人のグリーンエクイティ・フレームワークに定める適格基準を満たす再生可能エネルギー発電設備等及び再生可能エネルギー発電設備等を信託財産とする信託受益権です。取得予定資産の取得は、本投資法人の資産規模の拡大(61 物件、67,652 百万円(取得(予定)価格ベース))を図るものです。また、本投資法人は、導管性要件充足のために、保有する太陽光発電設備を発電事業者である賃借人 SPC (JIF ソーラーエナジー合同会社) に賃貸し、賃借人 SPC から基本賃料と変動賃料を収受するスキームを導入することで本投資法人の収益の安定化を図っています。

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賃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し届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

以下の表は、本投資法人が取得を予定する各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます）。個別物件表で用いられる用語の意味は、以下のとおりです。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2023年8月31日時点の状況を記載しています。

(イ) 「取得予定価格」について

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

(ロ) 「特定契約の概要」について

・ 「特定契約の概要」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における特定契約の内容を記載しています。

・ 「特定供給者」、「買取電気事業者」、「買取価格」及び「受給期間満了日」は、各取得予定資産について取得予定日において効力を有する予定の特定契約の内容を記載しています。なお、「買取価格」は、特定契約上において当該買取電気事業者が電力を購入する際の1kWh当たりの電力量料金単価として規定された価格を指すものとし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除いた額を記載しています。

(ハ) 「所在地」について

・ 「所在地」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地（複数ある場合にはそのうちの一つ）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。

(ニ) 「土地」について

・ 「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。

・ 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。

・ 「面積」は、原則として、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

・ 「権利形態」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地に関して本投資法人（信託受益権の場合には信託受託者）が保有する予定の権利の種類を記載しています。

(ホ) 「設備」について

・ 「認定日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における認定を受けた日を記載しています。なお、福島本宮太陽光発電所、北海道中標津緑町太陽光発電所、北海道中標津北中太陽光発電所以外の取得予定資産についてはいずれも2017年4月1日付で再エネ特措法第9条第4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、各取得予定資産に係る太陽光発電設備が運転（但し、試運転を除きます。）を開始し、当該時点の特定契約に基づき最初に再生可能エネルギー電気の供給を開始した日を記載しています。

・ 「残存調達期間」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備について、当該資産の取得予定日

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（作成された場合）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。

から調達期間満了日までの期間をそれぞれ記載しています。

- ・ 「調達期間満了日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達期間の満了日を記載しています。
- ・ 「調達価格」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達価格（但し、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。
- ・ 「パネルの種類」は、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社又は三井化学株式会社作成の「テクニカルレポート」（以下「テクニカルレポート」といいます。）の記載等に基づき、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの発電素子を記載しています。
- ・ 「パネル出力」は、テクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの最大出力を記載しています。
- ・ 「パネル設置数」は、テクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの設置枚数を記載しています。
- ・ 「パネルメーカー」は、テクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールのメーカーを記載しています。
- ・ 「パワーコン供給者」は、テクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定資産に係る太陽光発電設備におけるパワーコンディショナーのメーカーを記載しています。
- ・ 「EPC 業者」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備の建設（リパワリングを実施した場合はリパワリング）に係る工事請負業者を記載しています。なお、「リパワリング」とは、運転開始をした後の太陽光発電設備についてパネルを始めとする機器の入替やそれに伴う設備配置の見直し等を行うことで、発電効率の向上と発電期間の長期化を目指すことをいいます。
- ・ 「発電出力」は、テクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定資産に係る太陽光発電設備の太陽電池モジュール容量と PCS 容量のいずれか小さい方の数値を記載しています。
- ・ 「想定年間発電電力量」は、発電所稼働（リパワリングを実施した太陽光発電設備はリパワリング後の稼働。以下同じ。）初年度、10 年度及び 20 年度の、近傍気象官署における 20 年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率 P（パーセンタイル）50 の数値としてテクニカルレポートに記載された、各取得予定資産に係る太陽光発電設備についての年間の想定発電電力量を記載しています。
- ・ 「想定設備利用率」は、発電所稼働初年度、10 年度及び 20 年度の、近傍気象官署における 20 年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率 P（パーセンタイル）50 の数値としてテクニカルレポートに記載された、各取得予定資産に係る太陽光発電設備についての年間の想定設備利用率を記載しています。
- ・ 「架台基礎構造」は、テクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定資産に係る太陽光発電設備におけるモジュール架台基礎構造を記載しています。
- ・ 「権利形態」は、本投資法人（信託受益権の場合には信託受託者）が保有する予定の太陽光発電設備に係る権利の種類を記載しています。

(へ) 「オペレーター」について

- ・ 「オペレーター」は、各取得予定資産の取得予定日においてオペレーターとなる予定の会社をそれぞれ記載しています。

(ト) 「O&M 業者」について

- ・ 「O&M 業者」は、各取得予定資産について、取得予定日において主要な O&M 業務に関して有効な O&M 契約を締結する予定の業者をそれぞれ記載しています。

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（作成された場合）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。

(チ) 「特記事項」について

・ 「特記事項」の記載については、原則として、2023年8月31日時点の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(リ) 「賃貸借の概要」について

・ 「賃貸借の概要」は、各取得予定資産について、本投資法人による取得後に本投資法人が締結予定の発電設備等賃貸借契約の内容等をそれぞれ記載しています。

・ 「賃借人」、「賃貸借期間」、「賃料」、「敷金・保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」、「違約金」及び「契約更改の方法」は、各取得予定資産について取得予定日において効力を有する予定の発電設備等賃貸借契約の内容を記載しています。なお、「基本賃料」は、当該発電設備等賃貸借契約等に定める各月の基本賃料額を、賃貸開始日から起算して1期毎（1期目については、賃貸開始日から、賃貸開始日後最初に到来する本投資法人の決算日までの期間）に合計した各期毎の合計額を記載しています。

(ヌ) 「バリュエーションレポートの概要」について

・ 「バリュエーションレポートの概要」は、本投資法人が、投信法等の諸法令、投信協会の定める諸規則並びに本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準に基づき、PwC サステナビリティ合同会社に各取得予定資産の価格評価を委託し作成された各バリュエーションレポートの主要な内容を記載しています。「非課税期間」は、本投資法人が租税特別措置法の導管性要件を満たすことで、分配金の損金算入が可能な期間を意味し、「課税期間」は、本投資法人が租税特別措置法上の導管性要件を満たすことができない期間を意味します。「課税期間」は、2039年12月1日から開始します。

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

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

また、評価機関による評価の位置付け及び責任は以下のとおりです。

・ 評価の前提となる情報及び資料については、本資産運用会社から提供を受けたものを利用し、評価機関はその内容の真実性・正確性・完全性について独自の検証は行っていません。

・ 評価機関は評価対象の資産及び負債（オフバランス取引に基づくものを含みます。）に関して独自の評価、査定は行っていません。

・ 評価機関は、本資産運用会社と合意したアプローチに基づき、分析前提について種々の単純化、仮定を施した上で本分析を実施しています。したがって、評価機関の実施する分析は、評価対象の価値に関する意見表明業務ではなく、提供を受けた限定的な情報をもとに、評価対象の価値に関する参考情報を提供するものです。評価機関は評価額について何ら保証するものではありません。

・ 評価額は評価機関から入手したバリュエーションレポートに基づき、本投資法人の責任により投資家に向けて開示されるものであり、評価機関は投資家に対していかなる義務・責任も負いません。

(ル) 「不動産鑑定評価書の概要」について

・ 「不動産鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律並びに国土交

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

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

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

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

- ・ 「インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要」は、本投資法人が、東京証券取引所の有価証券上場規程に基づき、三井化学株式会社に委託し作成された取得予定資産の収益性に係る意見書の主要な内容を記載しています。当該意見書は、一定時点における作成者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

- ・ 当該意見書の作成を行った三井化学株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

- ・ なお、千葉香取高萩太陽光発電所以外の物件については、東京証券取引所の有価証券上場規程及び同施行規則上当該意見書の取得が不要とされる基準を満たしているため、当該意見書を取得していません。

(ワ) 「本物件の特徴」について

- ・ 「本物件の特徴」は、テクニカルレポート、PwC サステナビリティ合同会社作成の「バリュエーションレポート」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、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(カ) 「過年度の発電状況」について

- ・ 「過年度の発電状況」は、各取得予定資産の現所有者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。「実績売電量」は、買取電気事業者が発行する「購入電力量のお知らせ」等の明細に記載された購入電力量に基づき、当該月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量及び当該月の翌月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量の合計額を記載しています。なお、かかる売電量の算出方法は、各取得予定資産を取得後に本投資法人が採用する方法とは異なる可能性があります。

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

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（作成された場合）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。

(2) 個別物件表

S-46	青森南部町太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等	
資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権（再生可能エネルギー発電設備・不動産）			
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備	
取得予定価格	3,318百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社
発電所の評価額（価格時点）	3,048百万円～3,406百万円 （2023年8月31日）		買取電気事業者	東北電力ネットワーク株式会社
土地の鑑定評価額（価格時点）	281百万円 （2023年8月31日）		買取価格	40円/kWh
			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225日目の検針日の前日
所在地	青森県三戸郡南部町大字鳥谷字飛鳥			
土地	地番	18番1他 8筆	パネルの種類	単結晶
	用途地域	都市計画区域外	パネル出力	7,374.72kW
	面積	138,344.00㎡	パネル設置数	21,376枚
	権利形態	地上権（注1）・賃借権（注2）	パネルメーカー	JAソーラー・ジャパン株式会社
設備	認定日	2013年3月19日	パワコン供給者	SMA ジャパン株式会社
	供給開始日	2021年6月30日	EPC業者	JFE プラントエンジニアリング株式会社
	残存調達期間	16年3ヶ月	発電出力	6,000.00kW
	調達期間満了日	2040年3月29日	想定年間発電電力量	初年度 8,183MWh
	調達価格	40円/kWh		10年度 7,823MWh
				20年度 7,218MWh
			想定設備利用率	初年度 12.67%
		10年度 12.11%		
		20年度 11.17%		
		架台基礎構造	杭基礎	
		権利形態	所有権	
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	ブルースカイソーラー株式会社	
担保設定の有無	無			
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。			
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> 発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 			
特記事項	・該当事項はありません。			

（注1） 本物件の土地については、土地所有者を地上権設定者、みずほ信託銀行株式会社を地上権者とする地上権又は区分地上権が設定されています。地上権設定契約又は区分地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

（地上権設定契約①の概要）

地上権設定者：個人

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（作成された場合）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。

地上権者：みずほ信託銀行株式会社

存続期間：2017年10月1日から2041年9月30日まで

地代：年890,000円（年払い）

地代改定：なし

敷金・保証金：370,750円

契約更新：地上権者及び地上権設定者は、協議の上、本契約を更新することができる。

中途解約：不可

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権者は、太陽光発電設備を建設し電力会社に売電する事業のため必要があるときは、地上権者が設立する当該事業の遂行のみを目的とする法人に地上権を譲渡することができる。

（地上権設定契約②の概要）

地上権設定者：個人

地上権者：みずほ信託銀行株式会社

存続期間：2017年10月1日から2041年9月30日まで

地代：年480,000円（年払い）

地代改定：なし

敷金・保証金：80,000円

契約更新：地上権者及び地上権設定者は、協議の上、本契約を更新することができる。

中途解約：不可

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権者は、太陽光発電設備を建設し電力会社に売電する事業のため必要があるときは、地上権者が設立する当該事業の遂行のみを目的とする法人に地上権を譲渡することができる。

（地上権設定契約③の概要）

地上権設定者：個人

地上権者：みずほ信託銀行株式会社

存続期間：2017年10月1日から2041年9月30日まで

地代：年750,000円（年払い）

地代改定：なし

敷金・保証金：262,500円

契約更新：地上権者及び地上権設定者は、協議の上、本契約を更新することができる。

中途解約：不可

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権者は、太陽光発電設備を建設し電力会社に売電する事業のため必要があるときは、地上権者が設立する当該事業の遂行のみを目的とする法人に地上権を譲渡することができる。

（区分地上権設定契約①の概要）

地上権設定者：個人

地上権者：みずほ信託銀行株式会社

存続期間：2021年5月25日から2045年3月26日まで

地代：年7,940,000円（年払い）

地代改定：なし

敷金・保証金：3,316,250円

契約更新：地上権者及び地上権設定者は、協議の上、本契約を更新することができる。

中途解約：不可

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（作成された場合）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。

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権者は、太陽光発電設備を建設し電力会社に売電する事業のため必要があるときは、地上権者が設立する当該事業の遂行のみを目的とする法人に地上権を譲渡することができる。

(区分地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：みずほ信託銀行株式会社

存続期間：2021年5月25日から2045年3月26日まで

地代：年2,800円(年払い)

地代改定：なし

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権者及び地上権設定者は、協議の上、本契約を更新することができる。

中途解約：不可

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権者は、太陽光発電設備を建設し電力会社に売電する事業のため必要があるときは、地上権者が設立する当該事業の遂行のみを目的とする法人に地上権を譲渡することができる。

(注2) 本物件の土地の一部については、土地所有者を賃貸人、みずほ信託銀行株式会社を賃借人とする賃借権が設定されています。土地賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。

(土地賃貸借契約①の概要)

賃貸人：個人

賃借人：みずほ信託銀行株式会社

契約期間：2020年7月13日から2040年3月31日まで

賃料：年2,000円(年払い)

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸人又は賃借人が賃貸借期間満了の6ヶ月前までに相手方に対して本契約を更新しない旨又は本契約の条件の変更を求め旨のいずれかの通知をした場合を除き、本契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。但し、その期間は、更新の日から1年とする。

中途解約：不可

譲渡承諾：賃貸人は、賃借人の書面による承諾を得ることなく、第三者に賃借権を譲渡してはならない。但し、太陽光発電設備を建設し電力会社に売電する事業のため必要があるときは、賃貸人又は賃貸人の子会社が設立する当該事業の遂行のみを目的とする法人に賃借権を譲渡することができる。

(土地賃貸借契約②の概要)

賃貸人：個人

賃借人：みずほ信託銀行株式会社

契約期間：2020年7月13日から2040年3月31日まで

賃料：年3,000円(年払い)

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸人又は賃借人が賃貸借期間満了の6ヶ月前までに相手方に対して本契約を更新しない旨又は本契約の条件の変更を求め旨のいずれかの通知をした場合を除き、本契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。但し、その期間は、更新の日から1年とする。

中途解約：不可

譲渡承諾：賃貸人は、賃借人の書面による承諾を得ることなく、第三者に賃借権を譲渡してはならない。但し、太陽光発電設備を建設し電力会社に売電する事業のため必要があるときは、賃貸人又は賃貸人の子会社が設立する当該事業の遂行のみを目的とする法人に賃借権を譲渡することができる。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

賃貸借の概要													
賃借人	JIFソーラーエナジー合同会社												
賃貸借期間	2023年12月4日から2040年3月31日まで												
賃料	<p>本件発電設備の賃料は、基本賃料及び変動賃料を合わせた金額とし、基本賃料及び変動賃料については、以下に定める計算方法に従って計算期間又は計算期間（基本賃料）（以下に定義します。）毎に算出した金額とします。本契約において、計算期間とは、毎年6月1日から11月末日までの期間及び12月1日から翌年5月末日までの半年間の期間としますが、基本賃料の算定との関係においては、毎月1日から当月末日までを計算上の期間（以下「計算期間（基本賃料）」といいます。）とします。但し、最初の計算期間は、本件発電設備の賃貸借期間の初日から、直後に到来する計算期間の末日までとし、最初の計算期間（基本賃料）は、本件発電設備の賃貸借期間の初日から、直後に到来する計算期間（基本賃料）の末日までとします。</p> <p>基本賃料 各計算期間（基本賃料）において支払われる基本賃料は、当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%相当額から想定必要経費（発電事業を運営するに当たり賃借人が支払義務を負う下記の諸経費の月次の相当額として、賃借人及び本投資法人の間で合意された金額をいいます。以下同じ。）として下記表中に記載された当該計算期間（基本賃料）に係る金額を控除した金額とします。＜賃借人の運営に係る必要経費＞</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額（月額、税抜）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法人税、法人事業税、法人住民税、その他各種税金（印紙税、消費税、源泉所得税等）</td> <td>法人事業税相当額：当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×1.365% 上記以外の各種税金相当額：25,000円</td> </tr> <tr> <td>オペレーター固定報酬</td> <td>当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×0.5%</td> </tr> <tr> <td>オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに対して負担する、公的機関に対する支払に係る費用、見学者への対応に係る費用その他これらに類する全ての費用</td> <td>20,000円</td> </tr> <tr> <td>賃借人事務管理報酬</td> <td>20,000円</td> </tr> <tr> <td>その他、賃貸人と協議の上、支払に合意した費用</td> <td>賃貸人と合意した金額</td> </tr> </tbody> </table> <p>「予想売電収入」とは、(i)受給期間中においては、近傍気象官署における20年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P（パーセンタイル）50の数値として「テクニカルレポート」に記載された本件発電設備についての発電電力量に、本件発電設備に係る特定契約に定める買取価格を乗じた額を、(ii)受給期間満了後においては、同発電電力量に、賃貸人及び賃借人が一般社団法人日本卸電力取引所等の市場における取引単価の推移等を参考に協議の上合意した単価を乗じた額を、それぞれ意味します。賃貸人及び賃借人は、当該単価を6ヶ月毎に協議の上見直すことができるものとします。</p> <p>1. 各計算期間の変動賃料（X）は、以下の算定式により算出される金額とします。 (1) 当該計算期間の実績売電収入の合計額（x）が予想売電収入の合計額（y）の70%以下の場合 $X = 0$ (2) 当該計算期間の実績売電収入の合計額（x）が予想売電収入の合計額（y）の70%より多く、100%以下の場合 $X = (x - y \times 0.7) (1 - z) - a$ 上記において「X」は、各計算期間の変動賃料とし、「x」は、当該計算期間の実績売電収入の合計額とし、「y」は、当該計算期間の予想売電収入の合計額、「z」は、オペレーター変動報酬の料率、「a」は、当該計算期間の実績連動必要経費の合計額（上記「基本賃料」にて想定必要経費の内容として掲げた各諸経費の当該計算期間における実費の合計額から、当該計算期間に係る想定必要経費の合計額を減じた値をいい、当該計算期間に係る想定必要経費の合計額がかかる各諸経費の当該計算期間における実費の合計額を上回る場合には、負の値となります。以下同じ。）とします。 (3) 当該計算期間の実績売電収入の合計額（x）が予想売電収入の合計額（y）の100%より</p>	項目	金額（月額、税抜）	法人税、法人事業税、法人住民税、その他各種税金（印紙税、消費税、源泉所得税等）	法人事業税相当額：当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×1.365% 上記以外の各種税金相当額：25,000円	オペレーター固定報酬	当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×0.5%	オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに対して負担する、公的機関に対する支払に係る費用、見学者への対応に係る費用その他これらに類する全ての費用	20,000円	賃借人事務管理報酬	20,000円	その他、賃貸人と協議の上、支払に合意した費用	賃貸人と合意した金額
項目	金額（月額、税抜）												
法人税、法人事業税、法人住民税、その他各種税金（印紙税、消費税、源泉所得税等）	法人事業税相当額：当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×1.365% 上記以外の各種税金相当額：25,000円												
オペレーター固定報酬	当該計算期間（基本賃料）の予想売電収入の金額の70%×0.5%												
オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに対して負担する、公的機関に対する支払に係る費用、見学者への対応に係る費用その他これらに類する全ての費用	20,000円												
賃借人事務管理報酬	20,000円												
その他、賃貸人と協議の上、支払に合意した費用	賃貸人と合意した金額												

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

	<p>多い場合</p> $X = ((x-y) \times 0.5 + y \times 0.3) - ((x-y \times 0.7) \times z) - a$ <p>上記において「X」は、各計算期間の変動賃料とし、「x」は、当該計算期間の実績売電収入の合計額とし、「y」は、当該計算期間の予想売電収入の合計額、「z」は、オペレーター変動報酬料率、「a」は、当該計算期間の実績連動必要経費の合計額とします。</p>				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	期間満了日の6ヶ月前までに賃貸人又は借入人が、相手方に対して、本件発電設備の賃貸借に関する再契約をを求める通知をした場合、賃貸人及び借入人は再契約の締結につき誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合には再契約を締結するものとし、				
賃料改定について	該当事項はありません。なお、インフレーションが生じ、賃料の実質的な価値が低下した場合、借入人は、賃貸人の要請に従い、売電先の変更又は追加に向けた検討を行うものとし、検討の結果、売電先が変更された場合は、新たな売電先への販売価格を踏まえ、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとし、				
中途解約について	賃貸人及び借入人は、賃貸借期間の開始日から10年間（以下「解約禁止期間」といいます。）は本契約の解約ができないものとし、解約禁止期間満了後、期間満了日までの期間については、賃貸人は、借入人に対して解約希望日の3ヶ月前までに書面で通知することにより、本契約を、いつでも解約することができるものとし、				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	103,884	116,537	104,305	115,945	103,774
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	115,352	103,242	114,759	102,711	114,260
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	102,286	113,691	101,754	113,098	101,223
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	112,222	100,372	111,368	99,628	110,443

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（作成された場合）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。

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	青森南部町太陽光発電所	
評価価値	3,048百万円～3,406百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	3,048百万円 ～3,406百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.8～3.5%。非課税期間については2.0～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	2,700百万円 ～3,658百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	青森南部町太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	281百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	3,390百万円	-
割引率	2.2%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	1,530百万円	-
土地積算価格比	8.3%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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（作成された場合）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>

青い森鉄道線「諏訪ノ平」駅の南東方へ約16kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	軽米
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	軽米
日射量の経年変動に使用した気象観測所	軽米
積雪深に使用した気象観測所	二戸

② 日照時間

軽米における平均年間日照時間 (1991年から2020年の平年値) は1,752.1時間であり、県庁所在地の全国平均 (1991年から2020年の平年値、約1,915.9時間) よりやや少ない地域であるといえます。

③ 風速

軽米における平均風速は2.0m/s、最大瞬間風速は30.6m/s (2016) です。

④ 積雪深

二戸における最深積雪量は最大87cmです。

⑤ 落雷

評価対象地で過去に発生した年平均落雷数は58回です。全国の年平均落雷数は約160回 (全国中央値) であるため、落雷リスクは低いエリアであると言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年 9月 1日			
	至 2023年 8月 31日			
実績売電量	2022年 9月分	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分
	805,052kWh	639,792kWh	573,137kWh	253,703kWh
	2023年 1月分	2023年 2月分	2023年 3月分	2023年 4月分
	197,790kWh	298,630kWh	892,122kWh	968,579kWh
	2023年 5月分	2023年 6月分	2023年 7月分	2023年 8月分
	966,211kWh	874,652kWh	979,140kWh	932,079kWh

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 (作成された場合) 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。

S-47	福島南相馬太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産				
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得予定価格	521百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)	519百万円～557百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	東北電力ネットワーク株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	47百万円 (2023年8月31日)		買取価格	36円/kWh	
所在地	福島県南相馬市鹿島区栃窪字今宮				
土地	地番	66番 他21筆	パネルの種類	単結晶	
	用途地域	都市計画区域外	パネル出力	1,801.44kW	
	面積	42,934.90㎡	パネル設置数	6,672枚	
	権利形態	地上権(注1)・賃借権(注2)	パネルメーカー	AUO Crystal Corp.	
設備	認定日	2013年11月14日	パワコン供給者	ABB株式会社	
	供給開始日	2015年10月29日	EPC業者	株式会社トーヨー建設	
			発電出力	1,801.44kW	
			想定年間発電電力量	初年度	2,008MWh
	10年度	1,885MWh			
	20年度	1,705MWh			
	残存調達期間	11年10ヶ月	想定設備利用率	初年度	12.73%
				10年度	11.95%
20年度				10.80%	
調達期間満了日	2035年10月28日	架台基礎構造	杭基礎		
調達価格	36円/kWh	権利形態	所有権		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社Loop		
担保設定の有無	無				
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> 発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件の土地の一部について、水路利用のための公共物使用等許可を南相馬市から取得しています。なお、占有者は、その権利を他人に譲渡しようとするときは、南相馬市の承認を得る必要があります。 				

(注1) 本物件の土地の一部については、土地所有者を地上権設定者、本投資法人を地上権者とする地上権が設定され登記がなされています。地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2015年10月29日から2045年10月28日まで

地代：年2,091,364円(1ヶ月毎払い)

地代改定：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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

敷金・保証金：0円

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

中途解約：不可。但し、(i)受給契約において平成24年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii)電気事業者との系統連系が不可能となる等発電事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii)再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法その他適用のある法令の改廃がされるなど地上権者の責めに帰すべからざる事由により発電事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合には、地上権者は地上権設定者に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申入れ日から3ヶ月を経過した日に契約は終了する。また、地上権設定者は、万一契約を解除する場合、それまでに地上権者が費やした費用の一切を負担し、また、太陽光設備の移転及び撤去に要する費用や地上権者が今後得べき利益を賠償しなければならない。

優先買取権：地上権設定者が本物件の土地を譲渡しようとする場合、地上権者に当該土地の買受けの機会を優先的に与えるものとする。

譲渡承諾：地上権設定者は、地上権者が合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により地上権設定契約上の地位及び地上権その他の地上権設定契約に基づく権利義務を地上権者の指定する第三者に譲渡することを承諾している。なお、この場合において、地上権者は、地上権設定者に対して事前又は事後速やかに通知するものとされている。また、地上権設定者は、地上権者が、地上権設定者に事前に通知した上で、地上権及び地上権設定契約上の地位並びにこれらに関する権利の全部又は一部の譲渡を行うことを承諾している。

(注2) 本物件の土地の一部については、本投資法人による本物件の取得後に、土地所有者を賃貸人、本投資法人を賃借人とする賃借権が設定される予定です。土地賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。

(土地賃貸借契約の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2023年10月31日から2045年10月28日まで

賃料：年12,640円

敷金・保証金：なし

契約更新：存続期間満了日の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人のいずれからも相手方に対して別段の通知の送付がない限り、契約は、存続期間満了後も同一条件で1年間更新され、以降も同様である。

中途解約：不可。但し、(i)受給契約において平成25年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii)一般送配電事業者との系統連系が不可能となる等発電事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii)再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法その他適用のある法令の改廃がされるなど賃借人の責めに帰すべからざる事由により発電事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合には、賃借人は賃貸人に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申入れ日から3ヶ月を経過した日に契約は終了する。また、賃貸人は、万一契約を解除する場合、それまでに賃借人が発電事業に費やした費用の一切を負担し、また、太陽光設備の移転及び撤去に要する費用や賃借人が今後得べき利益を賠償しなければならない。

譲渡承諾：賃借人は、賃貸人の承諾を得ることなく、賃借権及び土地賃貸借契約上の地位並びにこれらに関する権利の全部又は一部を第三者に譲渡及び転賃することができる。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2035年10月28日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	23, 244	22, 647	23, 336	22, 488	23, 083
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10期目
	22, 247	22, 855	22, 028	22, 628	21, 808
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	22, 401	21, 589	22, 173	21, 369	21, 946
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	21, 149	21, 718	20, 930	21, 491	20, 713

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福島南相馬太陽光発電所	
評価価値	519百万円～557百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	508百万円 ～557百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.7～3.5%。非課税期間については1.8～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	519百万円 ～626百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	福島南相馬太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	47百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	556百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	401百万円	-
土地積算価格比	8.4%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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（作成された場合）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>

JR常磐線「日立木」駅の南西方へ約6.6kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	相馬
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	相馬
日射量の経年変動に使用した気象観測所	相馬
積雪深に使用した気象観測所	福島

② 日照時間

相馬における平均年間日照時間 (2003年から2022年の平年値) は1,856.7時間です。

③ 風速

相馬における平均風速は2.2m/s、最大瞬間風速は29.4m/s (2012) です。

④ 積雪深

福島における最深積雪量は最大56cmです。

⑤ 落雷

評価対象地で過去に発生した年平均落雷数は213回です。全国の年平均落雷数は約160回 (全国中央値) であるため、落雷リスクは一定程度あるエリアと言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年 9月16日			
	至 2023年 9月18日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1月分
	129,533kWh	141,414kWh	91,800kWh	110,472kWh
	2023年 2月分	2023年 3月分	2023年 4月分	2023年 5月分
	108,293kWh	171,483kWh	207,262kWh	255,885kWh
	2023年 6月分	2023年 7月分	2023年 8月分	2023年 9月分
	158,343kWh	157,786kWh	219,392kWh	152,007kWh

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 (作成された場合) 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。

S-48	福島相馬 1号太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等				
資産の概要							
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産						
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備				
取得予定価格	848百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社			
発電所の評価額 (価格時点)	866百万円 ～955百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	東北電力ネットワーク株式会社			
土地の鑑定評価額 (価格時点)	272百万円 (2023年8月31日)		買取価格	40円/kWh			
所在地	福島県相馬市石上字籌平			受給期間満了日	2014年4月14日から起算して240月経過後最初の検針日の前日		
土地	地番	491番 他34筆		パネルの種類	単結晶		
	用途地域	非線引き都市計画区域		パネル出力	2,327.40kW		
	面積	42,471.20㎡		パネル設置数	8,724枚		
	権利形態	所有権		パネルメーカー	AUO Crystal Corp.		
設備	認定日	2014年3月28日		パワコン供給者	ABB 株式会社		
	供給開始日	2014年4月14日		EPC業者	株式会社トーヨー建設		
	残存調達期間	10年4ヶ月		発電出力	1,890.00kW		
	調達期間満了日	2034年4月13日		想定年間発電電力量	初年度	2,822MWh	
	調達価格	40円/kWh			10年度	2,695MWh	
					20年度	2,554MWh	
					想定設備利用率	初年度	13.84%
						10年度	13.22%
				20年度		12.53%	
				架台基礎構造	スクリー杭基礎		
				権利形態	所有権		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社 Looop				
担保設定の有無	無						
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。						
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 						
特記事項	該当事項はありません。						

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（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2024年4月13日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	37,126	35,469	37,373	35,280	37,174
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	35,091	36,975	34,903	36,776	34,714
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	36,577	34,525	36,378	34,337	36,179
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	34,148	35,980	33,959	35,782	33,770

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福島相馬1号太陽光発電所	
評価価値	866百万円～955百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	866百万円 ～955百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.9～3.5%。非課税期間については1.9～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	819百万円 ～1,103百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	福島相馬 1 号太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	272百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 （設備及び土地）	954百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格 （設備及び土地）	636百万円	-
土地積算価格比	28.5%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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（作成された場合）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>

JR常磐線「相馬」駅の北西方へ約3.8kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	相馬
気象データベース (METPV-20) で使用した地点名	相馬
日射量の経年変動に使用した気象観測所	福島
積雪深に使用した気象観測所	仙台

② 日照時間

近傍の気象観測所における平均年間日照時間 (1991年から2020年の平均値) は1,961.9時間であり、県庁所在地の全国平均 (1,915.9時間) と比較して日照時間が同程度の地域といえます。

③ 風速

相馬における平均風速は2.3m/s、最大瞬間風速は29.4m/s (2012) です。

④ 積雪深

仙台における月最深積雪は最大41cmです。

⑤ 落雷

当該地点を含む20kmメッシュの範囲における落雷数および落雷日数は、2012年～2021年の10年間に於いて年平均値落雷回数は301回～600回、落雷日数は11～20日であり、落雷の頻度は平均的と判断できます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年 9 月27日			
	至 2023年 9 月25日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1 月分
	152,056kWh	182,909kWh	107,028kWh	168,792kWh
	2023年 2 月分	2023年 3 月分	2023年 4 月分	2023年 5 月分
	176,618kWh	286,969kWh	297,138kWh	307,524kWh
	2023年 6 月分	2023年 7 月分	2023年 8 月分	2023年 9 月分
	233,583kWh	247,199kWh	352,568kWh	212,353kWh

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 (作成された場合) 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。

S-49	福島相馬 2号太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産				
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得予定価格	677百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)	676百万円～744百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	東北電力ネットワーク株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	174百万円 (2023年8月31日)		買取価格	40円/kWh	
所在地	福島県相馬市石上字ニツ池			受給期間満了日	2015年3月31日から起算して240月経過後最初の検針日の前日
土地	地番	206番1 他23筆	パネルの種類	単結晶	
	用途地域	非線引き都市計画区域	パネル出力	1,924.56kW	
	面積	28,563.00㎡	パネル設置数	7,128枚	
	権利形態	所有権	パネルメーカー	AUO Crystal Corp.	
設備	認定日	2013年3月21日	パワコン供給者	ABB株式会社	
	供給開始日	2015年3月31日	EPC業者	株式会社トーヨー建設	
	残存調達期間	11年3ヶ月	発電出力	1,890.00kW	
			想定年間 発電電力量	初年度	2,272MWh
				10年度	2,134MWh
	20年度	1,929MWh			
	調達期間満了日	2035年3月30日	想定設備 利用率	初年度	13.48%
				10年度	12.66%
20年度				11.45%	
調達価格	40円/kWh	架台基礎構造	杭基礎 他		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社 Looop		
担保設定の有無	無				
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項	該当事項はありません。				

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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2035年3月30日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	29,245	28,417	29,304	28,110	29,001
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	27,834	28,715	27,558	28,429	27,282
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	28,143	27,006	27,857	26,730	27,571
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	26,454	27,285	26,177	27,013	25,932

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福島相馬2号太陽光発電所	
評価価値	676百万円～744百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	676百万円 ～744百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.9～3.5%。非課税期間については1.9～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	653百万円 ～858百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	福島相馬 2 号太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	174百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 （設備及び土地）	746百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格 （設備及び土地）	497百万円	-
土地積算価格比	23.3%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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>

JR常磐線「相馬」駅の北西方へ約3.3kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	相馬
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	相馬
日射量の経年変動に使用した気象観測所	相馬
積雪深に使用した気象観測所	福島

② 日照時間

相馬における平均年間日照時間 (2003年から2022年の平年値) は1,856.7時間です。

③ 風速

相馬における平均風速は2.2m/s、最大瞬間風速は29.4m/s (2012) です。

④ 積雪深

福島における最深積雪量は最大56cmです。

⑤ 落雷

評価対象地で過去に発生した年平均落雷数は123回です。全国の年平均落雷数は約160回 (全国中央値) であるため、落雷リスクは低いエリアであると言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年 9月27日			
	至 2023年 9月25日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1月分
	48,986kWh	86,773kWh	52,683kWh	75,479kWh
	2023年 2月分	2023年 3月分	2023年 4月分	2023年 5月分
	86,699kWh	153,235kWh	27,355kWh	0kWh
	2023年 6月分	2023年 7月分	2023年 8月分	2023年 9月分
	33,274kWh	105,082kWh	285,691kWh	167,260kWh

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 (作成された場合) 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。

S-50	山形米沢太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等				
資産の概要							
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産						
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備				
取得予定価格	407百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社			
			買取電気事業者	東北電力ネットワーク株式会社			
発電所の評価額 (価格時点)	409百万円～447百万円 (2023年8月31日)		買取価格	36円/kWh			
土地の鑑定評価額 (価格時点)	62百万円 (2023年8月31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日目の検針日の前日			
所在地	山形県米沢市八幡原3丁目						
土地	地番	4452番6 他1筆		パネルの種類	多結晶		
	用途地域	非線引き都市計画区域、工業専用地域、特別用途地区(産業用地保全地区)		パネル出力	1,713.60kW		
	面積	31,057.89㎡		パネル設置数	6,720枚		
	権利形態	地上権(注)		パネルメーカー	カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社		
設備	認定日	2014年3月28日		パワコン供給者	ABB株式会社		
	供給開始日	2015年8月25日		EPC業者	株式会社トーヨー建設		
	残存調達期間	11年8ヶ月		発電出力	1,760.00kW		
		調達期間満了日	2035年8月24日		想定年間発電電力量	初年度	1,777MWh
			調達価格	36円/kWh		10年度	1,697MWh
				20年度		1,608MWh	
	想定設備利用率			架台基礎構造	杭基礎		
		権利形態			所有権		
オペレーター	丸紅株式会社		O&M業者		株式会社CO2OS		
担保設定の有無	無						
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。						
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 						
特記事項	該当事項はありません。						

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

地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約の概要)

地上権設定者：法人

地上権者：本投資法人

存続期間：2014年11月1日から2045年12月24日まで

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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

地代：月 291,000 円（1ヶ月毎払い）

地代改定：なし

敷金・保証金：13,000,000 円

契約更新：なし

中途解約：不可。但し、(i)受給契約において平成 25 年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii)電気事業者との系統連系が不可能となる等発電事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii)再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法その他適用のある法令の改廃がされるなど地上権者の責めに帰すべからざる事由により発電事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合には、地上権者は地上権設定者に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申し入れ日から3ヶ月を経過した日に契約は終了する。

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

譲渡承諾：地上権設定者は、地上権者が合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により契約上の地位及び地上権その他の地上権設定契約に基づく権利義務を地上権者の指定する第三者に譲渡することができることを承諾している。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2035年8月24日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	18,328	22,913	18,358	22,791	18,260
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	22,669	18,161	22,548	18,063	22,426
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	17,965	22,304	17,867	22,183	17,769
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	22,061	17,671	21,940	17,572	21,818

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	山形米沢太陽光発電所	
評価価値	409百万円～447百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	409百万円 ～447百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.6～3.5%。非課税期間については1.7～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	375百万円 ～454百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	山形米沢太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	62百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	454百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	405百万円	-
土地積算価格比	13.8%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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（作成された場合）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>

JR山形新幹線・奥羽本線ほか「米沢」駅の東方約4.8kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所 米沢

気象データベース (METPV-20) で使用した地点名 米沢

日射量の経年変化で使用した気象観測所 山形

積雪深に使用した気象観測所 米沢

② 日照時間

近傍の気象観測所における過去30年間の平均年間日照時間は1,595.8時間です。

③ 風速

近傍の気象観測所における過去30年間の最大瞬間風速は23.7m/s (2009年) です。

④ 積雪深

米沢気象観測所における過去30年間の最深積雪量の平年値は103cm、最大は172cm (2013年) です。

⑤ 落雷

当該地点を含む20kmメッシュの範囲における過去10年間の落雷頻度は301~600回、落雷日数は11~20日であり、本発電所の事業地における落雷リスクは比較的低い地域であるといえます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年 9 月 27 日			
	至 2023年 9 月 26 日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1 月分
	131,881kWh	132,184kWh	48,162kWh	55,697kWh
	2023年 2 月分	2023年 3 月分	2023年 4 月分	2023年 5 月分
	59,286kWh	205,642kWh	243,227kWh	233,917kWh
	2023年 6 月分	2023年 7 月分	2023年 8 月分	2023年 9 月分
	187,430kWh	203,831kWh	264,412kWh	179,546kWh

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

S-51	福島新地太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産				
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得予定価格	659百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)	666百万円～746百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	東北電力ネットワーク株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	270百万円 (2023年8月31日)		買取価格	36円/kwh	
所在地	福島県相馬郡新地町大字福田字北原				
土地	地番	149番 他20筆	パネルの種類	単結晶	
	用途地域	非線引き都市計画区域	パネル出力	1,829.52kW	
	面積	31,589.00㎡	パネル設置数	6,776枚	
	権利形態	所有権・地上権(注)	パネルメーカー	AUO Crystal corp.	
設備	認定日	2014年3月28日	パワコン供給者	ABB株式会社	
	供給開始日	2015年9月30日	EPC業者	株式会社トーヨー建設	
	残存調達期間	11年9ヶ月	発電出力	1,771.90kW	
	調達期間満了日	2035年9月29日	想定年間 発電電力量	初年度	2,133MWh
	調達価格	36円/kwh		10年度	2,037MWh
				20年度	1,931MWh
			想定設備 利用率	初年度	13.31%
				10年度	12.72%
		20年度		12.05%	
		架台基礎構造	スクリー杭基礎		
		権利形態	所有権		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社 Looop		
担保設定の有無	無				
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項 本物件の土地の一部の道路について、太陽光発電ケーブル埋設を目的とした道路占用許可を新地町から取得しています。なお、占有者は、その権利を他人に譲渡しようとするときは、新地町の許可を得る必要があります。					

(注) 本物件の土地の一部である相馬郡新地町大字福田字北原165番1、166番、186番3、186番4及び186番5の土地については、土地所有者を地上権設定者、本投資法人を地上権者とする地上権が設定され、このうち相馬郡新地町大字福田字北原165番1、166番の土地について登記がなされています。地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約①の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2015年9月30日から2045年9月29日

地代：年146,910円(年払い)

地代改定：なし。但し、当該土地を太陽光発電事業用地として使用することによって、当該土地の固定資産税評価額が増額となった場

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(作成された場合)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。

合は、地上権者は、当該増額に伴う固定資産税課税額の増額分相当額を、地上権設定者に代わって負担する。

敷金・保証金：なし

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

中途解約：不可。但し、(i)受給契約において平成25年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii)電気事業者との系統連系が不可能となる等発電事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii)再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法その他適用のある法令の改廃がされるなど地上権者の責めに帰すべからざる事由により発電事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合には、地上権者は地上権設定者に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申入れ日から3ヶ月を経過した日に契約は終了する。また、地上権設定者は、万一契約を解除する場合、それまでに地上権者が費やした費用の一切を負担し、また、太陽光設備の移転及び撤去に要する費用や地上権者が今後得べき利益を賠償しなければならない。

優先買取権：地上権設定者が本物件の土地を譲渡しようとする場合、地上権者に当該土地の買受けの機会を優先的に与えるものとする。

譲渡承諾：地上権設定者は、地上権者が合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により地上権設定契約上の地位及び地上権その他の地上権設定契約に基づく権利義務を地上権者の指定する第三者に譲渡することを承諾している。なお、この場合において、地上権者は、地上権設定者に対して事前又は事後速やかに通知するものとされている。また、地上権設定者は、地上権者が、地上権設定者に事前に通知した上で、地上権及び地上権設定契約上の地位並びにこれらに関する権利の全部又は一部の譲渡を行うことを承諾している。

(地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2015年9月30日から2045年9月29日

地代：年147,030円(年払い)

地代改定：なし。但し、当該土地を太陽光発電事業用地として使用することによって、当該土地の固定資産税評価額が増額となった場合は、地上権者は、当該増額に伴う固定資産税課税額の増額分相当額を、地上権設定者に代わって負担する。

敷金・保証金：なし

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

中途解約：不可。但し、(i)受給契約において平成25年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii)電気事業者との系統連系が不可能となる等発電事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii)再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法その他適用のある法令の改廃がされるなど地上権者の責めに帰すべからざる事由により発電事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合には、地上権者は地上権設定者に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申入れ日から3ヶ月を経過した日に契約は終了する。また、地上権設定者は、万一契約を解除する場合、それまでに地上権者が費やした費用の一切を負担し、また、太陽光設備の移転及び撤去に要する費用や地上権者が今後得べき利益を賠償しなければならない。

優先買取権：地上権設定者が本物件の土地を譲渡しようとする場合、地上権者に当該土地の買受けの機会を優先的に与えるものとする。

譲渡承諾：地上権設定者は、地上権者が合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により地上権設定契約上の地位及び地上権その他の地上権設定契約に基づく権利義務を地上権者の指定する第三者に譲渡することを承諾している。なお、この場合において、地上権者は、地上権設定者に対して事前又は事後速やかに通知するものとされている。また、地上権設定者は、地上権者が、地上権設定者に事前に通知した上で、地上権及び地上権設定契約上の地位並びにこれらに関する権利の全部又は一部の譲渡を行うことを承諾している。

(地上権設定契約③～⑩の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：契約締結日又は再生可能エネルギー電気の供給が開始された日のいずれか遅い日より20年4ヵ月間

地代：年4,890円(年払い)

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(作成された場合)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。

地代改定：なし。但し、当該土地を太陽光発電事業用地として使用することによって、当該土地の固定資産税評価額が増額となった場合は、地上権者は、当該増額に伴う固定資産税課税額の増額分相当額を、地上権設定者に代わって負担する。

敷金・保証金：なし

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

中途解約：不可。但し、(i)受給契約において平成25年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii)電気事業者との系統連系が不可能となる等発電事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii)再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法その他適用のある法令の改廃がされるなど地上権者の責めに帰すべからざる事由により発電事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合には、地上権者は地上権設定者に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申入れ日から3ヶ月を経過した日に契約は終了する。また、地上権設定者は、万一契約を解除する場合、それまでに地上権者が費やした費用の一切を負担し、また、太陽光設備の移転及び撤去に要する費用や地上権者が今後得べき利益を賠償しなければならない。

優先買取権：地上権設定者が本物件の土地を譲渡しようとする場合、地上権者に当該土地の買受けの機会を優先的に与えるものとする。

譲渡承諾：地上権設定者は、地上権者が、地上権設定者に事前に通知した上で、地上権及び地上権設定契約上の地位並びにこれらに関する権利の全部又は一部の譲渡を行うことを承諾している。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2035年9月29日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	24,982	24,638	25,072	24,508	24,939
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	24,377	24,805	24,247	24,672	24,116
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	24,539	23,985	24,405	23,855	24,272
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	23,724	24,139	23,594	24,005	23,463

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福島新地太陽光発電所	
評価価値	666百万円～746百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	666百万円 ～746百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.9～3.5%。非課税期間については2.0～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	644百万円 ～873百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	福島新地太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	270百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	743百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	587百万円	-
土地積算価格比	36.3%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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>

JR常磐線「坂元」駅の南西方へ約3.2kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所 丸森

気象データベース (METPV-20) で使用した地点名 丸森

日射量の経年変動に使用した気象観測所 仙台

積雪深に使用した気象観測所 仙台

② 日照時間

丸森における平均年間日照時間 (1991年から2020年の平年値) は1,901.2時間であり、全国平均 (1991年から2020年の平年値、約1,915.9時間) と比べ同程度の地域であるといえます。

③ 風速

丸森における平均風速は2.2m/s、最大瞬間風速は33.8m/s (2012) です。

④ 積雪深

仙台における月最深積雪は最大41cmです。

⑤ 落雷

当該地点を含む20kmメッシュの範囲における落雷数および落雷日数は、2012年～2021年の10年間に於いて年平均値落雷回数は301回～600回、落雷日数は11～20日であり、落雷の頻度は平均的と判断できます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年 9 月 28 日			
	至 2023年 9 月 26 日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1 月分
	96,765kWh	52,973kWh	20,828kWh	34,100kWh
	2023年 2 月分	2023年 3 月分	2023年 4 月分	2023年 5 月分
	137,497kWh	208,920kWh	244,342kWh	15,447kWh
	2023年 6 月分	2023年 7 月分	2023年 8 月分	2023年 9 月分
	48,891kWh	0kWh	108,468kWh	123,433kWh

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

S-52	茨城桜川太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等	
資産の概要				
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産			
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備	
取得予定価格	645百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社
発電所の評価額 (価格時点)	626百万円～680百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	東京電力エナジーパートナー株式会社
土地の鑑定評価額 (価格時点)	56百万円 (2023年8月31日)		買取価格	40円/kwh
			受給期間満了日	料金適用開始の日 (2014年5月14日) から起算して240月経過後最初の検針日の前日
所在地	茨城県桜川市山口字中芝原			
土地	地番	443番1	パネルの種類	単結晶
	用途地域	市街化調整区域	パネル出力	1,964.52 kW
	面積	43,450.00 m ²	パネル設置数	7,276枚
	権利形態	地上権(注)	パネルメーカー	AUO Crystal corp.
設備	認定日	2013年3月4日	パワコン供給者	ABB株式会社
	供給開始日	2014年5月14日	EPC業者	株式会社トーヨー建設
	残存調達期間	10年5ヶ月	発電出力	1,890.00kW
	調達期間満了日	2034年5月13日	想定年間 発電電力量	初年度 2,434MWh
	調達価格	40円/kwh		10年度 2,324MWh
				20年度 2,203MWh
			想定設備 利用率	初年度 14.15%
				10年度 13.51%
		20年度 12.80%		
		架台基礎構造	コンクリート置き基礎	
		権利形態	所有権	
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	リニューアブル・ジャパン株式会社	
担保設定の有無	無			
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。			
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 			
特記事項	該当事項はありません。			

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

地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。なお、地上権の契約面積は26,697.57 m²です。

(地上権設定契約の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2014年5月14日から2034年12月13日まで

地代：年2,340,000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（作成された場合）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。

地代改定：なし

敷金・保証金：なし

契約更新：存続期間満了の日の6ヶ月前までに、地上権者及び地上権設定者のいずれからも相手方に対して別段の通知の送付がない限り、存続期間満了後も同一条件で1年間更新されるものとし、以後も同様とする。

中途解約：不可

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権設定者は、地上権者が、地上権設定者に事前に通知した上で、地上権の譲渡等を行うことを承諾している。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2034年6月10日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	32,386	30,141	32,633	29,980	32,459
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	29,820	32,285	29,659	32,111	29,498
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	31,937	29,338	31,764	29,177	31,590
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	29,016	31,416	28,855	31,242	28,695

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	茨城桜川太陽光発電所	
評価価値	626百万円～680百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	626百万円 ～680百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。非課税期間については1.7～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	549百万円 ～744百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	茨城桜川太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	56百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	650百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	407百万円	-
土地積算価格比	8.6%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

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	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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>

JR水戸線「稲田」駅の北西方へ約3.9kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	笠間
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	笠間
日射量の経年変動に使用した気象観測所	つくば
積雪深に使用した気象観測所	水戸

② 日照時間

笠間における平均年間日照時間 (1991年から2020年の平年値) は2,063時間です。

③ 風速

笠間における平均風速は1.1m/s、最大瞬間風速は35.4m/s (2018) です。

④ 積雪深

水戸における最深積雪量は最大32cmです。

⑤ 落雷

評価対象地で過去に発生した年平均落雷数は480回です。全国の年平均落雷数は約160回 (全国中央値) であるため、落雷リスクは高いエリアであると言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年10月 8 日			
	至 2023年10月 9 日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1 月分
	165,242 kWh	123,672 kWh	161,966 kWh	174,310 kWh
	2023年 2 月分	2023年 3 月分	2023年 4 月分	2023年 5 月分
	204,626 kWh	2,069 kWh	117,149 kWh	224,998 kWh
	2023年 6 月分	2023年 7 月分	2023年 8 月分	2023年 9 月分
	183,862 kWh	240,684 kWh	232,217 kWh	43,396 kWh

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 (作成された場合) 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。

S-53	福岡鞍手太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等	
資産の概要				
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産			
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備	
取得予定価格	475百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社
発電所の評価額 (価格時点)	475百万円～511百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	九州電力株式会社
土地の鑑定評価額 (価格時点)	108百万円 (2023年8月31日)		買取価格	36円/kwh
			受給期間満了日	2016年3月31日(同日を含む。)から起算して240月経過後最初の検針日の前日
所在地	福岡県鞍手郡鞍手町大字小牧字大池			
土地	地番	2443 他34筆	パネルの種類	単結晶
	用途地域	非線引き都市計画区域、準工業区域	パネル出力	1,817.20kW
	面積	35,468.16㎡	パネル設置数	6,490枚
	権利形態	賃借権(注)	パネルメーカー	AUO Crystal Corp.
設備	認定日	2014年3月31日	パワコン供給者	ABB株式会社
	供給開始日	2016年3月31日	EPC業者	株式会社トーヨー建設
	残存調達期間	12年3ヶ月	発電出力	1,746.46kW
	調達期間満了日	2036年3月30日	想定年間発電電力量	初年度 2,250MWh
	調達価格	36円/kwh		10年度 2,113MWh
				20年度 1,910MWh
			想定設備利用率	初年度 14.14%
				10年度 13.27%
		20年度 12.00%		
		架台基礎構造	杭基礎他	
		権利形態	所有権	
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社C020S	
担保設定の有無	無			
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。			
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 			
特記事項	該当事項はありません。			

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

(土地賃貸借契約の概要)

賃貸人：法人

賃借人：本投資法人

契約期間：2016年3月31日から2036年3月30日まで

賃料：年1,001万円

敷金・保証金：2,000万円

契約更新：賃借人は、契約期間の満了する日の1年前までに、土地賃貸借契約の更新について書面をもって賃貸人に申し入れた場合は、

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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

賃貸人及び賃借人協議のうえ、賃貸人及び賃借人間で土地賃貸借契約更新条件の合意がなされたときに限り、土地賃貸借契約を更新することができる。

中途解約：賃借人は、太陽光発電設備を設置・維持することが困難になったときや天災地変その他賃借人の責めに帰すことのできない事由により、本物件の土地での太陽光発電事業の継続が困難になった場合には、賃貸人と協議し、協議が不成立の場合には、土地賃貸借契約を解除することができる。

譲渡承諾：賃貸人は、賃借人が合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により、本件契約上の地位及び賃借権その他の賃貸借契約に基づく権利義務を賃借人の指定する第三者に譲渡することができることを承諾している。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2036年3月30日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	24,916	26,738	25,003	26,566	24,793
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	26,279	24,535	26,020	24,293	25,762
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	24,050	25,503	23,808	25,245	23,565
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	24,987	23,323	24,728	23,080	24,470

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福岡鞍手太陽光発電所	
評価価値	475百万円～511百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	467百万円 ～511百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。非課税期間については1.8～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	475百万円 ～574百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	福岡鞍手太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	108百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	482百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	468百万円	-
土地積算価格比	22.5%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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>

JR筑豊本線「鞍手」駅の西方約1.5kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所 八幡

気象データベース (METPV-11) で使用した地点名 八幡

日射量の経年変化で使用した気象観測所 八幡

雪の影響で使用した気象観測所 飯塚

② 日照時間

近傍の気象観測所における過去30年間の平均年間日照時間は1,835.7時間です。

③ 風速

近傍の気象観測所における過去30年間の平均風速は2.1m/s、最大瞬間風速は28.4m/s (2015年) です。

④ 積雪深

飯塚気象観測所における1961～2001年の最深積雪量は最大15cmです。

⑤ 落雷

当該地点で過去に発生した年平均落雷数は246回です。全国の年平均落雷数は約160回 (中央値) であるため、本発電所の事業地における落雷リスクは一定程度ある地域と言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年10月 5日			
	至 2023年10月 4日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1月分
	191,477kWh	141,434kWh	111,679kWh	110,506kWh
	2023年 2月分	2023年 3月分	2023年 4月分	2023年 5月分
	154,135kWh	215,755kWh	198,276kWh	203,542kWh
	2023年 6月分	2023年 7月分	2023年 8月分	2023年 9月分
	174,379kWh	207,607kWh	220,142kWh	141,778kWh

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届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) 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。

S-54	福島本宮太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等				
資産の概要							
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産						
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備				
取得予定価格	254百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社			
			買取電気事業者	東北電力ネットワーク株式会社			
発電所の評価額 (価格時点)	258百万円～287百万円 (2023年8月31日)		買取価格	18円/kwh			
土地の鑑定評価額 (価格時点)	28百万円 (2023年8月31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	福島県本宮市和田字北大沢						
土地	地番	299 他28筆		パネルの種類	単結晶		
	用途地域	非線引き都市計画区域		パネル出力	1,610.40kW		
	面積	39,221.00㎡		パネル設置数	5,368枚		
	権利形態	地上権(注1)・賃借権(注2)		パネルメーカー	AUO Crystal Corp.		
設備	認定日	2019年3月25日		パワコン供給者	ABB株式会社		
	供給開始日	2020年3月30日		EPC業者	株式会社トーヨー建設		
	残存調達期間	16年3ヶ月		発電出力	1,329.30kW		
		調達期間満了日	2040年3月29日		想定年間発電電力量	初年度	1,905MWh
			調達価格	18円/kwh		10年度	1,789MWh
				20年度		1,617MWh	
	想定設備利用率			架台基礎構造	初年度	13.51%	
					10年度	12.68%	
					20年度	11.47%	
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社C020S				
担保設定の有無	無						
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。						
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> 発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 						
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件の土地の一部の道路について、ケーブル敷設を目的とした道路占用許可を本宮市から取得する予定です。なお、占有者は、その権利を他人に譲渡しようとするときは、本宮市の許可を得る必要があります。 						

(注1) 本物件の土地の一部については、土地所有者を地上権設定者、本投資法人を地上権者とする地上権が設定され登記がなされています。地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約①の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2020年3月30日から2050年3月29日まで

地代：年17,040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(作成された場合)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。

地代改定：地上権者及び地上権設定者は、理由のいかんにかかわらず、地上権存続期間中において、本契約に記載される地代を増減させることはなく、当該地代を本契約に基づく地上権が有効に存続している限り、継続して適用することに合意する。

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間満了の日の6ヵ月前までに、地上権者又は地上権設定者のいずれからも相手方に対して別段の通知の送付が無い限り、本契約は地上権存続期間満了後も同一条件で1年間更新されるものとし、以後も同様とする。

中途解約：地上権者及び地上権設定者は、本契約締結後、本契約を解約できないものとする。但し、(i) 受給契約に平成30年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii) 電気事業者との系統連系が不可能となる等本事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii) 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その他本事業に適用のある法令の改廃がされるなど地上権者の責めに帰すべからざる事由により本事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合、(iv) 本件土地の全部または一部について、農地法第5条に定める農地転用許可申請が認められなかった場合には、地上権者は、地上権設定者に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申入れ日から3ヵ月を経過した日に本契約は終了するものとする。地上権設定者は、万一契約を解除する場合、それまでに地上権者が費やした費用の一切を負担しなければならない。また、地上権設定者は、地上権者が本件土地に設置した太陽光設備の移転及び撤去に要する費用や地上権者が今後得べき利益を賠償しなければならない。

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

譲渡承諾：地上権者は、本件地上権、本件設備、本契約上の当事者の地位およびこれらに関する権利の全部または一部を事前に地上権設定者に通知することにより、一つまたは複数のファンドまたはその他の第三者に譲渡または金融機関等に担保に供することができるものとする。なお、地上権設定者は、地上権者による当該譲渡または当該担保の設定、および当該担保の実行により担保対象資産が承継されることについて異議なく承諾するとともに、担保対象資産への担保の設定、移転および実行に必要な一切の協力を行うものとする。

(地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2020年3月30日から2050年3月29日まで／2023年7月8日から2050年3月29日まで

地代：年337,020円

地代改定：地上権者及び地上権設定者は、理由のいかんにかかわらず、地上権存続期間中において、本契約に記載される地代を増減させることはなく、当該地代を本契約に基づく地上権が有効に存続している限り、継続して適用することに合意する。

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間満了の日の6ヵ月前までに、地上権者又は地上権設定者のいずれからも相手方に対して別段の通知の送付が無い限り、本契約は地上権存続期間満了後も同一条件で1年間更新されるものとし、以後も同様とする。

中途解約：地上権者及び地上権設定者は、本契約締結後、本契約を解約できないものとする。但し、(i) 受給契約に平成30年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii) 電気事業者との系統連系が不可能となる等本事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii) 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その他本事業に適用のある法令の改廃がされるなど地上権者の責めに帰すべからざる事由により本事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合、(iv) 本件土地の全部または一部について、農地法第5条に定める農地転用許可申請が認められなかった場合には、地上権者は、地上権設定者に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申入れ日から3ヵ月を経過した日に本契約は終了するものとする。地上権設定者は、万一契約を解除する場合、それまでに地上権者が費やした費用の一切を負担しなければならない。また、地上権設定者は、地上権者が本件土地に設置した太陽光設備の移転及び撤去に要する費用や地上権者が今後得べき利益を賠償しなければならない。

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

譲渡承諾：地上権者は、本件地上権、本件設備、本契約上の当事者の地位およびこれらに関する権利の全部または一部を事前に地上権設定者に通知することにより、一つまたは複数のファンドまたはその他の第三者に譲渡または金融機関等に担保に供することができるものとする。なお、地上権設定者は、地上権者による当該譲渡または当該担保の設定、および当該担保の実行により担保対象資産が

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（作成された場合）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。

承継されることについて異議なく承諾するとともに、担保対象資産への担保の設定、移転および実行に必要な一切の協力をを行うものとする。

(地上権設定契約③の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2023年7月1日から2050年3月29日まで

地代：年19,740円

地代改定：地上権者及び地上権設定者は、理由のいかんにかかわらず、地上権存続期間中において、本契約に記載される地代を増減させることはなく、当該地代を本契約に基づく地上権が有効に存続している限り、継続して適用することに合意する。

敷金・保証金：なし

契約更新：地上権存続期間満了の日の6ヵ月前までに、地上権者又は地上権設定者のいずれからも相手方に対して別段の通知の送付が無い限り、本契約は地上権存続期間満了後も同一条件で1年間更新されるものとし、以後も同様とする。

中途解約：地上権者及び地上権設定者は、本契約締結後、本契約を解約できないものとする。但し、(i) 受給契約に平成30年度の調達価格等の適用を受けることができなくなった場合、(ii) 電気事業者との系統連系が不可能となる等本事業が事業として成立しないことが明らかな場合、(iii) 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その他本事業に適用のある法令の改廃がされるなど地上権者の責めに帰すべからざる事由により本事業が事業として成立しないことが明らかとなった場合には、地上権者は、地上権設定者に解約を申し入れることができ、その場合、解約の申入れ日から3ヵ月を経過した日に本契約は終了するものとする。地上権設定者は、万一契約を解除する場合、それまでに地上権者が費やした費用の一切を負担しなければならない。また、地上権設定者は、地上権者が本件土地に設置した太陽光設備の移転及び撤去に要する費用や地上権者が今後得るべき利益を賠償しなければならない。優先買取権：地上権設定者は、本件土地の全部または一部を第三者に譲渡しようとする場合、地上権者に本件土地の買受けの機会を優先的に与えるものとする。

譲渡承諾：地上権者は、本件地上権、本件設備、本契約上の当事者の地位およびこれらに関する権利の全部または一部を事前に地上権設定者に通知することにより、一つまたは複数のファンドまたはその他の第三者に譲渡または金融機関等に担保に供することができるものとする。なお、地上権設定者は、地上権者による当該譲渡または当該担保の設定、および当該担保の実行により担保対象資産が承継されることについて異議なく承諾するとともに、担保対象資産への担保の設定、移転および実行に必要な一切の協力をを行うものとする。

(注2) 本物件の土地の一部については、土地所有者を賃貸人、本投資法人を賃借人とする賃借権が設定され登記がなされています。

土地賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。

(土地賃貸借契約①の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年3月30日から2050年9月29日まで／2023年6月17日から2050年9月29日まで

賃料：年509,220円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間の満了によって本契約が終了する6ヶ月までに、当事者が契約を終了させる旨の合意をしないとき、本契約は1年間更新されることとし、以後も同様とする。

中途解約：賃貸人は、本件事業が土地の継続的な利用を前提とした事業であることを理解し、賃貸借期間中、本契約を途中で解約できない。但し、賃貸人は、万一契約を解除する場合、それまでに賃借人が費やした費用の一切を負担しなければならない。また、本件設備の移転及び撤去に要する費用や賃借人が解除後得るべき利益を賠償しなければならない。

譲渡承諾：賃借人は、金融機関又は金融機関が指定する第三者に対しては、賃貸人に対し事前に通知することにより、本件土地の転貸又は賃借権の譲渡をすることができる。また、賃借人は、合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により、本件契約上の地位及び賃借権その他の本件契約に基づく権利義務を、賃借人が指定する第三者に対して譲渡することができ、賃貸人は当該譲渡を予め承諾する。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

(土地賃貸借契約②の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年3月30日から2050年9月29日まで

賃料：年73,140円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間の満了によって本契約が終了する6ヶ月までに、当事者が契約を終了させる旨の合意をしないとき、本契約は1年間更新されることとし、以後も同様とする。

中途解約：賃貸人は、本件事業が土地の継続的な利用を前提とした事業であることを理解し、賃貸借期間中、本契約を途中で解約できない。但し、賃貸人は、万一契約を解除する場合、それまでに賃借人が費やした費用の一切を負担しなければならない。また、本件設備の移転及び撤去に要する費用や賃借人が解除後得るべき利益を賠償しなければならない。

譲渡承諾：賃借人は、金融機関又は金融機関が指定する第三者に対しては、賃貸人に対し事前に通知をすることにより、本件土地の転貸又は賃借権の譲渡をすることができる。また、賃借人は、合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により、本件契約上の地位及び賃借権その他の本件契約に基づく権利義務を、賃借人が指定する第三者に対して譲渡することができ、賃貸人は当該譲渡を予め承諾する。

(土地賃貸借契約③の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年3月30日から2050年9月29日まで

賃料：年345,420円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間の満了によって本契約が終了する6ヶ月までに、当事者が契約を終了させる旨の合意をしないとき、本契約は1年間更新されることとし、以後も同様とする。

中途解約：賃貸人は、本件事業が土地の継続的な利用を前提とした事業であることを理解し、賃貸借期間中、本契約を途中で解約できない。但し、賃貸人は、万一契約を解除する場合、それまでに賃借人が費やした費用の一切を負担しなければならない。また、本件設備の移転及び撤去に要する費用や賃借人が解除後得るべき利益を賠償しなければならない。

譲渡承諾：賃借人は、金融機関又は金融機関が指定する第三者に対しては、賃貸人に対し事前に通知をすることにより、本件土地の転貸又は賃借権の譲渡をすることができる。また、賃借人は、合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により、本件契約上の地位及び賃借権その他の本件契約に基づく権利義務を、賃借人が指定する第三者に対して譲渡することができ、賃貸人は当該譲渡を予め承諾する。

(土地賃貸借契約④の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年3月30日から2050年9月29日まで

賃料：年375,960円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間の満了によって本契約が終了する6ヶ月までに、当事者が契約を終了させる旨の合意をしないとき、本契約は1年間更新されることとし、以後も同様とする。

中途解約：賃貸人は、本件事業が土地の継続的な利用を前提とした事業であることを理解し、賃貸借期間中、本契約を途中で解約できない。但し、賃貸人は、万一契約を解除する場合、それまでに賃借人が費やした費用の一切を負担しなければならない。また、本件設備の移転及び撤去に要する費用や賃借人が解除後得るべき利益を賠償しなければならない。

譲渡承諾：賃借人は、金融機関又は金融機関が指定する第三者に対しては、賃貸人に対し事前に通知をすることにより、本件土地の転貸又は賃借権の譲渡をすることができる。また、賃借人は、合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により、本件契約上の

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

地位及び賃借権その他の本件契約に基づく権利義務を、賃借人が指定する第三者に対して譲渡することができ、賃貸人は当該譲渡を予め承諾する。

(土地賃貸借契約⑤の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年3月30日から2050年9月29日まで

賃料：年544,740円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間の満了によって本契約が終了する6ヶ月までに、当事者が契約を終了させる旨の合意をしないとき、本契約は1年間更新されることとし、以後も同様とする。

中途解約：賃貸人は、本件事業が土地の継続的な利用を前提とした事業であることを理解し、賃貸借期間中、本契約を途中で解約できない。但し、賃貸人は、万一契約を解除する場合、それまでに賃借人が費やした費用の一切を負担しなければならない。また、本件設備の移転及び撤去に要する費用や賃借人が解除後得るべき利益を賠償しなければならない。

譲渡承諾：賃借人は、金融機関又は金融機関が指定する第三者に対しては、賃貸人に対し事前に通知をすることにより、本件土地の転貸又は賃借権の譲渡をすることができる。また、賃借人は、合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により、本件契約上の地位及び賃借権その他の本件契約に基づく権利義務を、賃借人が指定する第三者に対して譲渡することができ、賃貸人は当該譲渡を予め承諾する。

(土地賃貸借契約⑥の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年3月30日から2050年9月29日まで

賃料：年18,600円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間の満了によって本契約が終了する6ヶ月までに、当事者が契約を終了させる旨の合意をしないとき、本契約は1年間更新されることとし、以後も同様とする。

中途解約：賃貸人は、本件事業が土地の継続的な利用を前提とした事業であることを理解し、賃貸借期間中、本契約を途中で解約できない。但し、賃貸人は、万一契約を解除する場合、それまでに賃借人が費やした費用の一切を負担しなければならない。また、本件設備の移転及び撤去に要する費用や賃借人が解除後得るべき利益を賠償しなければならない。

譲渡承諾：賃借人は、金融機関又は金融機関が指定する第三者に対しては、賃貸人に対し事前に通知をすることにより、本件土地の転貸又は賃借権の譲渡をすることができる。また、賃借人は、合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により、本件契約上の地位及び賃借権その他の本件契約に基づく権利義務を、賃借人が指定する第三者に対して譲渡することができ、賃貸人は当該譲渡を予め承諾する。

(土地賃貸借契約⑦の概要)

賃貸人：個人

賃借人：本投資法人

契約期間：2020年3月30日から2050年9月29日まで

賃料：年112,380円

敷金・保証金：なし

契約更新：賃貸借期間の満了によって本契約が終了する6ヶ月までに、当事者が契約を終了させる旨の合意をしないとき、本契約は1年間更新されることとし、以後も同様とする。

中途解約：賃貸人は、本件事業が土地の継続的な利用を前提とした事業であることを理解し、賃貸借期間中、本契約を途中で解約できない。但し、賃貸人は、万一契約を解除する場合、それまでに賃借人が費やした費用の一切を負担しなければならない。また、本件設備の移転及び撤去に要する費用や賃借人が解除後得るべき利益を賠償しなければならない。

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

譲渡承諾：賃借人は、金融機関又は金融機関が指定する第三者に対しては、賃貸人に対し事前に通知をすることにより、本件土地の転貸又は賃借権の譲渡をすることができる。また、賃借人は、合併、会社分割その他の組織再編行為又は事業譲渡により、本件契約上の地位及び賃借権その他の本件契約に基づく権利義務を、賃借人が指定する第三者に対して譲渡することができ、賃貸人は当該譲渡を予め承諾する。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2040年3月29日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	10,968	11,086	10,996	11,004	10,919
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	10,933	10,843	10,850	10,761	10,767
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	10,684	10,697	10,592	10,579	10,480
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	10,472	10,374	10,366	10,268	10,260

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	福島本宮太陽光発電所	
評価価値	258百万円～287百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	258百万円 ～287百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.9～3.5%。非課税期間については2.0～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	228百万円 ～301百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	福島本宮太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	28百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	300百万円	-
割引率	2.7%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	299百万円	-
土地積算価格比	9.5%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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>

JR東北本線「本宮」駅の北東方約3.3kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	二本松
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	二本松
日射量の経年変化で使用した気象観測所	二本松
雪の影響で使用した気象観測所	福島

② 日照時間

近傍の気象観測所における過去30年間の平均年間日照時間は1,703.4時間です。

③ 風速

近傍の気象観測所における過去30年間の平均風速は1.7m/s、最大瞬間風速は34.5m/s (2013年) です。

④ 積雪深

福島気象観測所における過去30年間の最深積雪量は最大56cmです。

⑤ 落雷

当該地点で過去に発生した年平均落雷数は284回です。全国の年平均落雷数は約160回 (中央値) であるため、本発電所の事業地における落雷リスクは一定程度ある地域と言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年10月12日			
	至 2023年10月11日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年1月分
	142,815kWh	98,721kWh	40,477kWh	0kWh
	2023年2月分	2023年3月分	2023年4月分	2023年5月分
	0kWh	183,733kWh	223,659kWh	31,279kWh
	2023年6月分	2023年7月分	2023年8月分	2023年9月分
	120,974kWh	198,043kWh	201,415kWh	140,538kWh

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届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) 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。

S-55	北海道中標津緑町太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産				
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得予定価格	430百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)	407百万円～452百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	北海道電力株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	38百万円 (2023年8月31日)		買取価格	18円/kwh	
所在地	北海道標津郡中標津町緑町南			受給期間満了日	受給開始日から起算して、240月経過後、最初の検針日の前日まで
土地	地番	3丁目7番1号 他2筆	パネルの種類	単結晶	
	用途地域	非線引き都市計画区域	パネル出力	2,421.72kW	
	面積	37,766.00㎡	パネル設置数	7,812枚	
	権利形態	地上権(注)	パネルメーカー	株式会社Loop	
設備	認定日	2019年3月25日	パワコン供給者	ダイヤゼブラ電機株式会社	
	供給開始日	2020年4月16日	EPC業者	株式会社Loop	
	残存調達期間	16年4ヶ月	発電出力	1,533.80kW	
			想定年間 発電電力量	初年度	2,698MWh
				10年度	2,579MWh
	20年度	2,380MWh			
	調達期間満了日	2040年4月15日	想定設備 利用率	初年度	12.72%
				10年度	12.16%
20年度				11.22%	
調達価格	18円/kwh	架台基礎構造	杭基礎		
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社Loop		
担保設定の有無	無				
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項	該当事項はありません。				

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

地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約①の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2019年2月27日から2045年10月31日まで

地代：年950,000円（開始日から22年経過後は年475,000円）

地代改定：なし

契約更新：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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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：不可

優先買取権：なし

譲渡承諾：不要

(地上権設定契約②の概要)

地上権設定者：法人

地上権者：本投資法人

存続期間：2023年3月1日から2045年10月31日まで

地代：年9,100円（但し、2040年5月1日以降は年13,000円）

地代改定：なし

契約更新：なし

中途解約：不可

優先買取権：なし

譲渡承諾：地上権者は、地上権設定者の事前の書面による承諾を得た場合を除き、地上権を譲渡することができない。

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（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2040年4月15日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	16, 475	15, 326	16, 578	15, 245	16, 491
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	15, 165	16, 408	15, 101	16, 335	15, 021
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	16, 248	14, 941	16, 151	14, 812	16, 016
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	14, 700	15, 891	14, 572	15, 756	14, 460

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	北海道中標津緑町太陽光発電所	
評価価値	407百万円～452百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	407百万円 ～452百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.9～3.5%。非課税期間については2.0～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	360百万円 ～474百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	北海道中標津緑町太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	38百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備及び土地）	458百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格 （設備及び土地）	443百万円	-
土地積算価格比	8.4%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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>

JR釧網本線「摩周」駅の東方へ約42kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	中標津
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	中標津
日射量の経年変動に使用した気象観測所	中標津
積雪深に使用した気象観測所	中標津

② 日照時間

中標津における平均年間日照時間 (1991年から2020年の平年値) は1,681.2時間です。

③ 風速

中標津における平均風速は2.3m/s、最大瞬間風速は27.7m/s (2013) です。

④ 積雪深

中標津における最深積雪量は最大156cmです。

⑤ 落雷

評価対象地で過去に発生した年平均落雷数は33回です。全国の年平均落雷数は約160回 (全国中央値) であるため、落雷リスクは低いエリアであると言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年10月 1 日			
	至 2023年 9 月30日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年1月分
	205,181kWh	165,010kWh	173,726kWh	185,964kWh
	2023年2月分	2023年3月分	2023年4月分	2023年5月分
	195,468kWh	288,185kWh	260,510kWh	280,831kWh
	2023年6月分	2023年7月分	2023年8月分	2023年9月分
	247,915kWh	259,471kWh	192,715kWh	195,684kWh

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 (作成された場合) 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。

S-56	北海道中標津北中太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産				
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得予定価格	216百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)	203百万円～225百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	北海道電力株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	18百万円 (2023年8月31日)		買取価格	18円/kwh	
所在地	北海道標津郡中標津町北中			受給期間満了日	受給開始日から起算して、240月経過後、最初の検針日の前日まで
土地	地番	10-3	パネルの種類	単結晶	
	用途地域	非線引き都市計画区域	パネル出力	1,663.20kW	
	面積	25,976.00㎡	パネル設置数	5,544枚	
	権利形態	地上権(注)	パネルメーカー	株式会社Loop	
設備	認定日	2018年11月13日	パワコン供給者	ダイヤゼブラ電機株式会社	
	供給開始日	2019年3月22日	EPC業者	株式会社Loop	
	残存調達期間	15年3ヶ月	発電出力	1,098.90kW	
	調達期間満了日	2039年3月21日	想定年間 発電電力量	初年度	1,583MWh
	調達価格	18円/kwh		10年度	1,528MWh
				20年度	1,423MWh
			想定設備 利用率	初年度	10.87%
				10年度	10.49%
		20年度		9.77%	
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社Loop		
担保設定の有無	無				
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項	該当事項はありません。				

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

地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2018年10月31日から2044年9月30日まで

地代：年650,000円（開始日から22年経過後は年325,000円）

地代改定：なし

敷金・保証金：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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

契約更新：なし
中途解約：不可
優先買取権：なし
譲渡承諾：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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2039年3月22日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	9,464	8,861	9,535	8,823	9,494
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	8,785	9,454	8,747	9,417	8,719
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	9,370	8,653	9,299	8,587	9,228
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	8,521	9,161	8,464	9,096	8,398

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	北海道中標津北中太陽光発電所	
評価価値	203百万円～225百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	203百万円 ～225百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.8～3.5%。非課税期間については1.9～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	181百万円 ～233百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	北海道中標津北中太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	18百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	228百万円	-
割引率	2.7%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	238百万円	-
土地積算価格比	8.2%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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>

JR釧網本線「摩周」駅の北東方へ約49kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	中標津
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	中標津
日射量の経年変動に使用した気象観測所	中標津
積雪深に使用した気象観測所	中標津

② 日照時間

中標津における平均年間日照時間 (1991年から2020年の平年値) は1,681.2時間です。

③ 風速

中標津における平均風速は2.3m/s、最大瞬間風速は27.7m/s (2013) です。

④ 積雪深

中標津における最深積雪量は最大156cmです。

⑤ 落雷

評価対象地で過去に発生した年平均落雷数は33回です。全国の年平均落雷数は約160回 (全国中央値) であるため、落雷リスクは低いエリアであると言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年10月 1 日			
	至 2023年 9 月30日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1 月分
	119,594kWh	96,499kWh	76,472kWh	38,742kWh
	2023年 2 月分	2023年 3 月分	2023年 4 月分	2023年 5 月分
	124,706kWh	174,278kWh	153,314kWh	192,886kWh
	2023年 6 月分	2023年 7 月分	2023年 8 月分	2023年 9 月分
	154,104kWh	151,961kWh	125,322kWh	125,333kWh

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 (作成された場合) 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。

S-57	北海道中標津東当幌太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等			
資産の概要						
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産					
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得予定価格	154百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社		
発電所の評価額 (価格時点)	144百万円～159百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	北海道電力株式会社		
土地の鑑定評価額 (価格時点)	12百万円 (2023年8月31日)		買取価格	32円/kwh		
所在地	北海道標津郡中標津町東当幌			受給期間満了日	受給開始日から起算して、240月経過後、最初の検針日の前日まで	
土地	地番	21番6他4筆		パネルの種類	単結晶	
	用途地域	都市計画区域外		パネル出力	531.96kW	
	面積	7,984.00㎡(注1)		パネル設置数	1,716枚	
	権利形態	地上権(注2)		パネルメーカー	株式会社Loop	
設備	認定日	2015年3月17日		パワコン供給者	ダイヤゼブラ電機株式会社	
	供給開始日	2019年12月21日		EPC業者	株式会社Loop	
	残存調達期間	16年0ヶ月		発電出力	399.60kW	
	調達期間満了日	2039年12月20日		想定年間 発電電力量	初年度	640MWh
	調達価格	32円/kwh			10年度	612MWh
					20年度	570MWh
					想定設備 利用率	初年度
				10年度		13.14%
				20年度		12.24%
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	株式会社Loop			
担保設定の有無	無					
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。					
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 					
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 本物件の土地の一部について、公図上無番地であるため地図訂正を行う予定であり、登記簿上の面積が変更される可能性があります。

(注2) 本物件の土地については、土地所有者を地上権設定者、本投資法人を地上権者とする地上権が設定され登記がなされています。
地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2018年4月18日から2040年10月31日まで

地代：年100万円

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

地代改定：なし

敷金・保証金：なし

契約更新：存続期間満了 30 日前までに、地上権者が地上権設定者に対し存続期間の延長の申入れを行った場合、地上権者と地上権設定者間の協議により延長期間を定める。

中途解約：不可

優先買取権：なし

譲渡承諾：不要

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2039年3月29日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	6, 792	6, 146	6, 833	6, 113	6, 796
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	6, 079	6, 766	6, 053	6, 729	6, 019
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	6, 692	5, 986	6, 642	5, 939	6, 597
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	5, 899	6, 546	5, 852	6, 494	5, 806

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	北海道中標津東当幌太陽光発電所	
評価価値	144百万円～159百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	144百万円 ～159百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.8～3.5%。非課税期間については1.9～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	128百万円 ～165百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	北海道中標津東当幌太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	12百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	154百万円	-
割引率	2.9%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	118百万円	-
土地積算価格比	7.8%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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（作成された場合）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>

JR釧網本線「摩周」駅の東方へ約38kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	中標津
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	中標津
日射量の経年変動に使用した気象観測所	中標津
積雪深に使用した気象観測所	中標津

② 日照時間

中標津における平均年間日照時間 (1991年から2020年の平年値) は1,681.2時間です。

③ 風速

中標津における平均風速は2.3m/s、最大瞬間風速は27.7m/s (2013) です。

④ 積雪深

中標津における最深積雪量は最大156cmです。

⑤ 落雷

評価対象地で過去に発生した年平均落雷数は33回です。全国の年平均落雷数は約160回 (全国中央値) であるため、落雷リスクは低いエリアであると言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年10月 1 日			
	至 2023年 9 月30 日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1 月分
	49,180kWh	42,170kWh	43,768kWh	45,578kWh
	2023年 2 月分	2023年 3 月分	2023年 4 月分	2023年 5 月分
	49,593kWh	61,300kWh	62,045kWh	72,704kWh
	2023年 6 月分	2023年 7 月分	2023年 8 月分	2023年 9 月分
	58,470kWh	57,210kWh	45,316kWh	47,774kWh

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 (作成された場合) 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。

S-58	群馬高崎中里見太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等	
資産の概要				
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産			
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備	
取得予定価格	704百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社
発電所の評価額 (価格時点)	659百万円～738百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	東京電力エナジーパートナー株式会社
土地の鑑定評価額 (価格時点)	142百万円 (2023年8月31日)		買取価格	36円/kwh
			受給期間満了日	料金適用開始の日 (2019年3月30日) から起算して240ヶ月 経過後最初の検針日の前日
所在地	群馬県高崎市中里見町字猪ノ毛山			
土地	地番	2190番1 他7筆	パネルの種類	単結晶
	用途地域	非線引き都市計画区域	パネル出力	1,642.56kW
	面積	19,621.00㎡	パネル設置数	5,664枚
	権利形態	所有権	パネルメーカー	インリー・グリーンエナジージャパン株式会社
設備	認定日	2014年3月31日	パワコン供給者	華為(ファーウェイ)技術日本株式会社
	供給開始日	2019年3月30日	EPC業者	株式会社ワイ・ジャスト
	残存調達期間	15年3ヶ月	発電出力	1,260.00kW
	調達期間満了日	2039年3月29日	想定年間 発電電力量	初年度 1,852MWh
	調達価格	36円/kwh		10年度 1,768MWh
				20年度 1,676MWh
			想定設備 利用率	初年度 12.87%
				10年度 12.29%
		20年度 11.65%		
		架台基礎構造	杭基礎	
		権利形態	所有権	
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	リニューアブル・ジャパン株式会社	
担保設定の有無	無			
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。			
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 			
特記事項	本物件の土地の一部の道路等について、電線の埋設を目的とした道路占用許可を高崎市から取得しています。なお、占有者は、その権利を他人に譲渡しようとするときは、高崎市の許可を得る必要があります。			

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(作成された場合)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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2039年3月29日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	21,436	22,300	21,530	22,184	21,417
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	22,068	21,304	21,951	21,192	21,835
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	21,079	21,719	20,966	21,602	20,854
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	21,486	20,741	21,370	20,628	21,253

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	群馬高崎中里見太陽光発電所	
評価価値	659百万円～738百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	659百万円 ～738百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.9～3.5%。非課税期間については2.0～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	615百万円 ～833百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	群馬高崎中里見太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	142百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	731百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	402百万円	-
土地積算価格比	19.4%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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>

JR信越本線「群馬八幡」駅の北西方約8.4kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	上里見
気象データベース (METPV-20) で使用した地点名	上里見
日射量の経年変化で使用した気象観測所	前橋
雪の影響で使用した気象観測所	前橋

② 日照時間

近傍の気象観測所における過去30年間の平均年間日照時間は2,163.1時間です。

③ 風速

近傍の気象観測所における過去30年間における最大瞬間風速は23.2m/s (2013年) です。

④ 積雪深

前橋気象観測所における過去30年間の最深積雪の平年値は11cm、最大の最深積雪73cm (2014年) です。

⑤ 落雷

当該地点を含む20kmメッシュの範囲における過去10年間の落雷頻度は1201回以上、落雷日数は21～25日であり、落雷の頻度は比較的高いと判断される地域であるといえます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年 9 月20日			
	至 2023年 9 月19日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1 月分
	110,604kWh	120,307kWh	76,798kWh	91,298kWh
	2023年 2 月分	2023年 3 月分	2023年 4 月分	2023年 5 月分
	120,562kWh	155,208kWh	183,619kWh	197,592kWh
	2023年 6 月分	2023年 7 月分	2023年 8 月分	2023年 9 月分
	184,951kWh	182,249kWh	208,850kWh	173,414kWh

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

S-59	群馬高崎中室田太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産				
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得予定価格	802百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社	
発電所の評価額 (価格時点)	764百万円～856百万円 (2023年8月31日)		買取電気事業者	東京電力エナジーパートナー株式会社	
土地の鑑定評価額 (価格時点)	235百万円 (2023年8月31日)		買取価格	36円/kwh	
所在地	群馬県高崎市中室田町和田			受給期間満了日	2018年2月15日から起算して240月経過後最初の計量日の前日
土地	地番	2374番5 他12筆	パネルの種類	多結晶	
	用途地域	非線引き都市計画区域	パネル出力	1,678.32kW	
	面積	33,598.00㎡(注1)	パネル設置数	6,216枚	
	権利形態	所有権・地役権(注2)	パネルメーカー	JAソーラー・ジャパン株式会社	
設備	認定日	2014年3月31日	パワコン供給者	サンケン電気株式会社	
	供給開始日	2018年2月15日	EPC業者	株式会社ワイ・ジャスト	
	残存調達期間	14年2ヶ月	発電出力	1,259.70kW	
			想定年間発電電力量	初年度	2,170MWh
				10年度	2,072MWh
	20年度	1,964MWh			
	調達期間満了日	2038年2月14日	想定設備利用率	初年度	14.76%
				10年度	14.10%
20年度				13.36%	
調達価格	36円/kwh	架台基礎構造	杭基礎		
権利形態	所有権				
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	リニューアブル・ジャパン株式会社		
担保設定の有無	無				
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。				
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 				
特記事項 本物件の土地の一部の道路等について、電線の埋設等を目的とした道路占用許可を高崎市から取得しています。なお、占有者は、その権利を他人に譲渡しようとするときは、高崎市の許可を得る必要があります。					

(注1) 当該面積には地役権が設定された用地の面積は含んでいません。

(注2) 本発電設備（電柱、架空線、排水路等のこれに附随する設備を含みます。）の設置・撤去工事及び維持管理に伴う通行等を目的として、本物件の土地の一部を要役地、買取電気事業者との系統連系点が所在する土地から発電所用地までの区間に存在する私有地を承役地とする地役権が設定されています。

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（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2038年2月14日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	26, 158	24, 838	26, 366	24, 708	26, 227
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	24, 578	26, 089	24, 448	25, 951	24, 318
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	25, 812	24, 188	25, 674	24, 058	25, 536
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	23, 928	25, 397	23, 797	25, 259	23, 667

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	群馬高崎中室田太陽光発電所	
評価価値	764百万円～856百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	764百万円 ～856百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.9～3.5%。非課税期間については2.0～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	701百万円 ～949百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	群馬高崎中室田太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	235百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	850百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	460百万円	-
土地積算価格比	27.6%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

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	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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（作成された場合）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>

JR信越本線「群馬八幡」駅の北西方約12.5kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	上里見
気象データベース (METPV-20) で使用した地点名	上里見
日射量の経年変化で使用した気象観測所	前橋
雪の影響で使用した気象観測所	前橋

② 日照時間

近傍の気象観測所における過去30年間の平均年間日照時間は2,163.1時間です。

③ 風速

近傍の気象観測所における過去30年間における最大瞬間風速は23.2m/s (2013年) です。

④ 積雪深

前橋気象観測所における過去30年間の最深積雪の平年値は11cm、最大の最深積雪73cm (2014年) です。

⑤ 落雷

当該地点を含む20kmメッシュの範囲における過去10年間の落雷頻度は1,201回以上、落雷日数は21~25日であり、落雷の頻度は比較的高いと判断される地域であるといえます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年10月13日			
	至 2023年10月12日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年1月分
	145,776kWh	114,427kWh	138,514kWh	141,684kWh
	2023年2月分	2023年3月分	2023年4月分	2023年5月分
	172,925kWh	182,767kWh	191,549kWh	162,463kWh
	2023年6月分	2023年7月分	2023年8月分	2023年9月分
	164,772kWh	200,525kWh	172,997kWh	151,163kWh

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

S-60	千葉香取高萩太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等				
資産の概要							
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産						
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備				
取得予定価格	442百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社			
			買取電気事業者	東京電力エナジーパートナー株式会社			
発電所の評価額 (価格時点)	444百万円～486百万円 (2023年8月31日)		買取価格	40円/kwh			
土地の鑑定評価額 (価格時点)	39百万円 (2023年8月31日)		受給期間満了日	受給開始日(2014年6月26日)から起算して240月経過後最初の計量日の前日まで			
所在地	千葉県香取市高萩字炭焼						
土地	地番	732番1 他3筆		パネルの種類	単結晶		
	用途地域	非線引き都市計画区域		パネル出力	1,197.77kW		
	面積	17,102.00㎡		パネル設置数	1,857枚		
	権利形態	地上権(注)		パネルメーカー	Trina Solar Co., Ltd		
設備	認定日	2022年11月13日		パワコン供給者	華為(ファーウェイ)技術日本株式会社		
	供給開始日	2014年6月26日		EPC業者	盈泰ジャパン株式会社		
	残存調達期間	10年6ヶ月		発電出力	995.00kW		
				想定年間発電電力量	初年度	1,483MWh	
					10年度	1,417MWh	
	調達期間満了日	2034年6月25日		想定設備利用率	20年度	1,308MWh	
					初年度	14.13%	
	調達価格	40円/kwh		10年度	13.51%		
			20年度	12.47%			
			架台基礎構造	杭基礎			
			権利形態	所有権			
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	ブルースカイソーラー株式会社				
担保設定の有無	無						
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。						
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 						
特記事項	本物件の土地の一部の道路等について、送電管設置を目的とした道路占用許可を香取市から取得しています。なお、占有者は、その権利を他人に譲渡しようとするときは、香取市の許可を得る必要があります。						

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

地上権設定契約の概要は、以下のとおりです。

(地上権設定契約の概要)

地上権設定者：個人

地上権者：本投資法人

存続期間：2014年6月26日から2044年6月25日まで

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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

地代：2014年6月26日から20年が経過するまでは1年間あたり金1,500,000円。20年を経過して以降は1年間あたり金750,000円(毎年12月1日支払)

地代改定：なし

敷金・保証金：0円

契約更新：該当事項なし

中途解約：該当事項なし

優先買取権：なし

譲渡承諾：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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2034年6月25日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	19,701	19,859	19,805	19,757	19,703
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10 期目
	19,655	19,601	19,554	19,499	19,452
	11 期目	12 期目	13 期目	14 期目	15 期目
	19,397	19,350	19,315	19,269	19,213
	16 期目	17 期目	18 期目	19 期目	20 期目
	19,167	19,111	19,065	18,948	18,902

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	千葉香取高萩太陽光発電所	
評価価値	444百万円～486百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	444百万円 ～486百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.7～3.5%。非課税期間については1.8～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	423百万円 ～545百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	千葉香取高萩太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	39百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	476百万円	-
割引率	2.5%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	260百万円	-
土地積算価格比	8.2%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書（リパワリング後）の概要	
意見書作成者	三井化学株式会社
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	<p>太陽光発電に関する診断・コンサルティング事業で、太陽光発電所の計画、建設、完工、稼働の各段階に対して、太陽光パネルに関するサービス、太陽光発電所に関するサービスを提供しています。太陽光パネルに関しては、パネル品質診断、パネルメーカー工場調査、パネル出荷検査、パネル受入診断というサービスを提供しており、太陽光発電所に関しては、計画時診断、建中時診断、完工時診断、発電量データ診断、引渡時診断、稼働時診断というサービスを提供しています。このようなサービスを通じて、約1,100箇所、累計5,000MW以上の業務実績があります。</p> <p>また、次の理由により太陽光発電所に関して正確な資産価値の評価が可能と見られます。太陽光パネルに使われる材料（特にプラスチック）並びに太陽光パネルの信頼性・耐久性に関して20年以上の技術的知見を有しています。自社単独あるいは他社と共同で太陽光発電設備を保有しており、太陽光発電設備の計画、建設、運用に関して高度な専門知識を有しています。太陽光発電の先進地域であるヨーロッパで太陽光パネルの認証試験、太陽光発電所の診断・コンサルティングに関する事業を行っているドイツのPI Photovoltaik-Institut Berlin AGと提携して、同社が長年の事業経験で培った太陽光パネルの評価、太陽光発電所の技術アドバイザーサービスに関するノウハウを取り入れています。また、同社グループのMITSUBISHI CHEMICALS INDIA, PVT. LTD. がインド国内に太陽光パネルの認証試験所（ISO/IEC17025認定）を保有し、太陽光パネルの認証試験や太陽光発電所の診断を行っています。</p> <p>以上より、インフラ投資資産に関する専門性を有しているといえます。</p>
意見書記載者の独立性に係る説明	本意見書作成日時点において、本意見書に関連する特定の投資法人、資産運用会社、オペレーター、スポンサー及び幹事取引参加者との間に資本関係はなく、利害関係もありません。以上より、投資法人、資産運用会社、オペレーター、スポンサー及び幹事取引参加者からの独立性を有しているということが出来ます。
意見内容の前提条件（インフラ投資資産の稼働見込みの状況等）	<p>-本発電所は、再エネ特措法に基づき、2012年11月13日付で設備認定を受けています（経済産業省24関エネ再設第2584号）。また、2014年6月9日付で東京電力株式会社との間に電力の受給開始日を2014年6月26日とする「電力受給契約」が締結されています。締結された電力受給契約の概要は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受給開始予定日：2014年6月26日 ・受給電力量料金率：43円20銭/kWh

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（作成された場合）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。

	<p>・料金適用期間：2014年6月26日から起算して240月経過後最初の計量日の前日まで</p> <p>なお、本発電所における2022年4月8日付「購入電力量のお知らせ」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確認しています。</p> <p>本発電所は運転開始後に太陽光パネルとPCSの全数を交換するリパワリングを実施しています。リパワリングに関して再エネ特措法に基づき、2022年6月9日に事業計画の変更認定を受けています（経済産業省 2022関エネ再事変第103号）。また、2022年6月22日付の「電力需給契約の一部変更のご案内について」でリパワリングに関して東京電力エナジーパートナー株式会社との電力需給契約を変更していることを確認しています。</p> <p>なお、本発電所の遠隔監視発電量データより、2022年12月6日にリパワリング後の運転を再開していることを確認しています。</p> <p>また、東京電力エナジーパートナー株式会社からの「購入料金等のお知らせ令和5年1月」により、2022年12月3日から2023年1月2日の期間内にリパワリング後の電力会社への売電を再開していることを確認しています。</p> <p>なお、収益に関する意見内容は、リパワリング後の収益及び収益継続性を元に分析された結果が記載されております。</p>
意見書の対象となるインフラ投資資産の足元の収益の状況	-リパワリング後の本発電所の実績売電収益について、購入電力量に基づいて2023年1月から2023年7月分までの実績売電収益について確認しました。
収益の計上が見込まれる時期及びその根拠（収益の計上見込額を含む）	-本発電所はリパワリング後の運転を既に再開済であり、2023年10月現在において既に売電収益が確認されています。
利益の計上が見込まれる時期及びその根拠（利益の計上見込額を含む）	-リパワリング後の予測売電収益算定の基礎となる期間の発電量については、テクニカルレポートの期待発電量P50値を採用しています。また太陽光発電所の稼働及び維持管理に必要となる主な運営費用は、維持管理費、公租公課、損害保険料、地代、その他費用等が想定されます。上記収益から費用を差し引くことにより、本発電所においては、リパワリング後2年目より利益計上が可能であると結論づけました。
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	<p>-本発電所における発電電力の買取価格は、再エネ特措法に基づく固定価格買取制度下において東京電力株式会社との間に締結された電力受給契約に基づき、電力の受給開始後20年間において固定価格での買取が決定しています（ただし、同法第3条第8項等の場合はこの限りではありません。）。</p> <p>本事業において使用されているリパワリング後の太陽光パネルは単結晶シリコンであり、太陽光パネルメーカーの出力保証、三井化学株式会社が保有している太陽光パネルの信頼性データベースから総合的に判断して、出力低下率は次のとおりに見積もられました。1年目：-2.0%、2年目～10年目：前年比-0.5%/年、11年目以降：前年比-0.8%/年。</p> <p>PCS及び受変電設備等については、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ます。</p> <p>立地環境についても特段の腐食、劣化を促進する要素は認められません。</p> <p>上記により、系統連系（売電）開始後20年目においても、本発電所は収益を計上可能であると判断されます。</p>

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（作成された場合）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>

JR成田線「佐原」駅の南東方へ約11kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	香取
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	香取
日射量の経年変動に使用した気象観測所	香取
積雪深に使用した気象観測所	銚子

② 日照時間

香取における平均年間日照時間 (1999年から2020年の平年値) は1,980.2時間です。

③ 風速

香取における平均風速は2.1m/s、最大瞬間風速は37.0m/s (2019) です。

④ 積雪深

銚子における最深積雪量は最大5cmです。

⑤ 落雷

評価対象地で過去に発生した年平均落雷数は113回です。全国の年平均落雷数は約160回 (全国中央値) であるため、落雷リスクは低いエリアと言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年10月3日			
	至 2023年10月2日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年1月分
	0 kWh	7,920 kWh	81,365 kWh	95,429 kWh
	2023年2月分	2023年3月分	2023年4月分	2023年5月分
	116,460 kWh	131,038 kWh	163,030 kWh	153,482 kWh
	2023年6月分	2023年7月分	2023年8月分	2023年9月分
	135,907 kWh	181,445 kWh	173,340 kWh	128,806 kWh

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 (作成された場合) 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。

S-61	埼玉寄居太陽光発電所	分類	太陽光発電設備等				
資産の概要							
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産						
取得予定日	2023年12月4日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備				
取得予定価格	210百万円	特定契約の概要	特定供給者	JIF ソーラーエナジー合同会社			
			買取電気事業者	東京電力エナジーパートナー株式会社			
発電所の評価額 (価格時点)	196百万円～219百万円 (2023年8月31日)		買取価格	24円/kwh			
土地の鑑定評価額 (価格時点)	43百万円 (2023年8月31日)		受給期間満了日	2019年2月28日から起算して240月経過後最初の計量日の前日まで			
所在地	埼玉県大里郡寄居町大字折原字上平道上						
土地	地番	1268 他6筆		パネルの種類	単結晶		
	用途地域	非線引き都市計画区域		パネル出力	924.42kW		
	面積	9,603.67㎡		パネル設置数	2,982枚		
	権利形態	所有権		パネルメーカー	株式会社Loop		
設備	認定日	2016年3月4日		パワコン供給者	Sungrow Power Supply.co.,Ltd.		
	供給開始日	2017年2月28日		EPC業者	株式会社Loop		
	残存調達期間	15年2ヶ月		発電出力	680.00kW		
		調達期間満了日	2039年2月27日		想定年間発電電力量	初年度	1,006MWh
			10年度	960MWh			
	20年度		910MWh				
	調達価格	24円/kwh		想定設備利用率	初年度	12.42%	
		10年度	11.87%				
20年度		11.24%					
架台基礎構造	杭基礎		権利形態	所有権			
オペレーター	丸紅株式会社	O&M業者	ブルースカイソーラー株式会社				
担保設定の有無	無						
リスク管理方針への適合状況	本物件は、本投資法人による単独投資資産であるため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、「共同投資者に係るリスク」は当てはまりません。それ以外の、「事業リスク」、「市況、景気、需要変動リスク」、「特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）」、「流動性リスク」、「制度変更リスク」、「その他のリスク」については、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、これらのリスクを適切に管理します。						
本物件の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・発電時にCO2を排出しない再生可能エネルギーの導入による、クリーンな地球環境、地球温暖化等の環境問題の改善に貢献すると考えられます。 ・国産のエネルギー源である再生可能エネルギーの導入による、エネルギー自給率の改善及び持続可能な社会の実現に貢献すると考えられます。 						
特記事項	本物件の土地の一部の道路等について、電線埋設及び排水管理設を目的とした道路占用許可を寄居町から取得しています。なお、占有者は、その権利を他人に譲渡しようとするときは、寄居町の許可を得る必要があります。						

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

賃貸借の概要					
借借人	JIFソーラーエナジー合同会社				
賃貸借期間	2023年12月4日から2037年1月3日まで				
賃料	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料」欄と同じです。				
敷金・保証金	該当事項はありません。				
期間満了時の更新について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「期間満了時の更新について」欄と同じです。				
賃料改定について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「賃料改定について」欄と同じです。				
中途解約について	前記「S-46 青森南部町太陽光発電所」の「賃貸借の概要」の「中途解約について」欄と同じです。				
違約金	該当事項はありません。				
契約更改の方法	該当事項はありません。				
基本賃料 (単位：千円)	1 期目	2 期目	3 期目	4 期目	5 期目
	7, 515	7, 816	7, 550	7, 774	7, 509
	6 期目	7 期目	8 期目	9 期目	10期目
	7, 732	7, 468	7, 690	7, 427	7, 647
	11期目	12期目	13期目	14期目	15期目
	7, 386	7, 605	7, 346	7, 563	7, 305
	16期目	17期目	18期目	19期目	20期目
	7, 521	7, 264	7, 479	7, 223	7, 437

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	埼玉寄居太陽光発電所	
評価価値	196百万円～219百万円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2023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	196百万円 ～219百万円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.9～3.5%。非課税期間については2.0～3.5%。
マーケット・アプローチ		
評価価値	173百万円 ～229百万円	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）並びに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当たって特別に留意した事項	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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（作成された場合）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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	埼玉寄居太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	43百万円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	219百万円	-
割引率	2.7%	一般財団法人日本不動産研究所が設定した投資用太陽光発電所の基準利回りに、構築物及びその敷地の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、投資家等へのヒアリング調査の結果及び上場インフラファンドの取引事例等も総合的に勘案したうえ査定
最終還元利回り	-%	-
原価法による積算価格（設備及び土地）	212百万円	-
土地積算価格比	20.0%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		-

インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要	
意見書作成者	-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-
意見書記載者の独立性に係る説明	-
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）	-
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	-
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）	-
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）	-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-

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（作成された場合）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>

JR八高線「折原」駅の北西方へ約2.5kmに所在します。

<気象条件>

① 気象官署

本発電所の発電量を算出・検証するに当たって、以下の気象官署の気象データを使用しています。

発電所の近傍に位置する気象観測所	寄居
気象データベース (METPV-11) で使用した地点名	寄居
日射量の経年変動に使用した気象観測所	前橋
積雪深に使用した気象観測所	秩父

② 日照時間

寄居における平均年間日照時間 (1991年から2020年の平年値) は2,059.0時間です。

③ 風速

寄居における平均風速は1.2m/s、最大瞬間風速は33.1m/s (2013) です。

④ 積雪深

秩父における最深積雪量は最大98cmです。

⑤ 落雷

評価対象地で過去に発生した年平均落雷数は538回です。全国の年平均落雷数は約160回 (全国中央値) であるため、落雷リスクは高いエリアと言えます。

過年度の発電状況

対象期間	自 2022年10月 2 日			
	至 2023年10月 1 日			
実績売電量	2022年10月分	2022年11月分	2022年12月分	2023年 1 月分
	59,722kWh	57,106kWh	56,448kWh	64,874kWh
	2023年 2 月分	2023年 3 月分	2023年 4 月分	2023年 5 月分
	77,986kWh	97,123kWh	107,976kWh	105,667kWh
	2023年 6 月分	2023年 7 月分	2023年 8 月分	2023年 9 月分
	84,550kWh	109,476kWh	103,663kWh	71,069kWh

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 (作成された場合) 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。

(1) オペレーターの概要

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

名称	丸紅株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 柿木 真澄
事業内容	国内外のネットワークを通じて、ライフスタイル、情報・不動産、フォレストプロダクツ、食料、アグリ事業、化学品、エネルギー、金属、電力、インフラプロジェクト、航空・船舶、金融・リース事業、建機・産機・モビリティ、次世代事業開発、その他の広範な分野において、輸出入（外国間取引を含みます。）及び国内取引のほか、各種サービス業務、内外事業投資や資源開発等の事業活動を多角的に展開しています。
資本金	263,324 百万円（2023 年 3 月末日時点）
設立年月日	1949 年 12 月 1 日
純資産	707,679 百万円（2023 年 3 月末日時点）
総資産	3,327,390 百万円（2023 年 3 月末日時点）
大株主及び持株比率 （2023 年 3 月 31 日時点）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 269,050 千株（15.86%） 2. ユーロクリアー バンク エスエイ エヌブイ（常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行） 127,969 千株（7.54%） 3. 株式会社日本カストディ銀行（信託口） 97,798 千株（5.77%） 4. 明治安田生命保険相互会社（常任代理人 株式会社日本カストディ銀行） 37,636 千株（2.22%） 5. JPモルガン証券株式会社 32,661 千株（1.93%） 6. 株式会社みずほ銀行（常任代理人 株式会社日本カストディ銀行） 30,000 千株（1.77%） 7. ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234（常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部） 27,975 千株（1.65%） 8. 損害保険ジャパン株式会社 26,250 千株（1.55%） 9. 日本生命保険相互会社（常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社） 23,400 千株（1.38%） 10. ジェービー モルガン チェース バンク 385632（常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部） 20,749 千株（1.22%）
本投資法人・本管理会社との関係	
資本関係	本管理会社の親会社（90%出資）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社より、本投資法人の執行役員として1名が出向しています。また、本管理会社の代表取締役を含め、当該会社より本管理会社に5名が出向しています。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び貸借人 SPC との間で、取得済資産及び取得予定資産に関し、オペレーター業務委託契約を締結しています。また、当該会社は、本管理会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本管理会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当します。また、当該会社は本管理会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

(2) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、各取得予定資産について、太陽光発電設備のシステム、発電量評価、太陽光発電設備に係る各種契約の評価及び継続性（性能劣化・環境評価）の評価等に関するテクニカルレポートをイー・アンド・イー ソリューションズ株式会社又は三井化学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とどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社及び三井化学株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	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-46	青森南部町太陽光発電所	2023年9月22日	初年度	8,183	初年度	12.67	32,824
			10年度	7,823	10年度	12.11	
			20年度	7,218	20年度	11.17	
S-47	福島南相馬太陽光発電所	2023年9月25日	初年度	2,008	初年度	12.73	60,361
			10年度	1,885	10年度	11.95	
			20年度	1,705	20年度	10.80	
S-48	福島相馬1号太陽光発電所	2023年9月	初年度	2,822	初年度	13.84	70,419
			10年度	2,695	10年度	13.22	
			20年度	2,554	20年度	12.53	
S-49	福島相馬2号太陽光発電所	2023年9月25日	初年度	2,272	初年度	13.48	60,612
			10年度	2,134	10年度	12.66	
			20年度	1,929	20年度	11.45	
S-50	山形米沢太陽光発電所	2023年9月	初年度	1,777	初年度	11.84	57,625
			10年度	1,697	10年度	11.31	
			20年度	1,608	20年度	10.72	
S-51	福島新地太陽光発電所	2023年9月	初年度	2,133	初年度	13.31	55,478
			10年度	2,037	10年度	12.72	
			20年度	1,931	20年度	12.05	
S-52	茨城桜川太陽光発電所	2023年9月	初年度	2,434	初年度	14.15	33,671
			10年度	2,324	10年度	13.51	
			20年度	2,203	20年度	12.80	
S-53	福岡鞍手太陽光発電所	2023年8月28日	初年度	2,250	初年度	14.14	34,460
			10年度	2,113	10年度	13.27	
			20年度	1,910	20年度	12.00	
S-54	福島本宮太陽光発電所	2023年8月28日	初年度	1,905	初年度	13.51	67,993
			10年度	1,789	10年度	12.68	
			20年度	1,617	20年度	11.47	
S-55	北海道中標津緑町太陽光発電所	2023年9月20日	初年度	2,698	初年度	12.72	28,210
			10年度	2,579	10年度	12.16	
			20年度	2,380	20年度	11.22	

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（作成された場合）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。

S-56	北海道中標津北中太陽光発電所	2023年9月20日	初年度	1,583	初年度	10.87	26,903
			10年度	1,528	10年度	10.49	
			20年度	1,423	20年度	9.77	
S-57	北海道中標津東当幌太陽光発電所	2023年9月20日	初年度	640	初年度	13.74	18,530
			10年度	612	10年度	13.14	
			20年度	570	20年度	12.24	
S-58	群馬高崎中里見太陽光発電所	2023年9月	初年度	1,852	初年度	12.87	56,571
			10年度	1,768	10年度	12.29	
			20年度	1,676	20年度	11.65	
S-59	群馬高崎中室田太陽光発電所	2023年9月	初年度	2,170	初年度	14.76	56,749
			10年度	2,072	10年度	14.10	
			20年度	1,964	20年度	13.36	
S-60	千葉香取高萩太陽光発電所	2023年9月22日	初年度	1,483	初年度	14.13	32,607
			10年度	1,417	10年度	13.51	
			20年度	1,308	20年度	12.47	
S-61	埼玉寄居太陽光発電所	2023年9月	初年度	1,006	初年度	12.42	28,030
			10年度	960	10年度	11.87	
			20年度	910	20年度	11.24	

(注1) 「想定年間発電電力量」と「想定設備利用率」は、近傍気象官署における20年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P（パーセンタイル）50の数値としてテクニカルレポートに記載された、各取得予定資産に係る太陽光発電設備についての各年度の発電電力量と設備利用率のうち、発電所稼働初年度（但し、千葉香取高萩太陽光発電所についてはリパワリング実施後の稼働初年度）、10年度及び20年度の想定数値を記載しています。したがって、当該数値は、本資料において記載されている過去の一定時点における各発電所の実際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、将来における実際発電量及び設備利用率水準又は本投資法人が予測する将来における発電量及び設備利用率水準と一致しない可能性があります。なお、想定年間発電電力量は1MWh未満を切り捨てて記載しており、太陽光発電設備の使用期間の経過に従い、発電電力量は減少し、設備利用率は低下することが想定されています。

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

(注3) 「修繕費」は、評価対象期間（修繕計画期間（25年間）から各取得予定資産の運転開始時からの経過年数を除いた期間）の大規模部品交換費用の合計金額としてテクニカルレポートに記載されたものを記載しています。

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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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) 地震リスク分析等の概要

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

物件番号	物件名称	PML値（%）（注）
S-46	青森南部町太陽光発電所	0.4
S-47	福島南相馬太陽光発電所	0.1未満
S-48	福島相馬1号太陽光発電所	0.1未満
S-49	福島相馬2号太陽光発電所	0.1
S-50	山形米沢太陽光発電所	0.1
S-51	福島新地太陽光発電所	0.1未満
S-52	茨城桜川太陽光発電所	0.1未満
S-53	福岡鞍手太陽光発電所	0.4
S-54	福島本宮太陽光発電所	0.1未満
S-55	北海道中標津緑町太陽光発電所	0.1未満
S-56	北海道中標津北中太陽光発電所	0.1未満
S-57	北海道中標津東当幌太陽光発電所	0.1未満
S-58	群馬高崎中里見太陽光発電所	0.1未満
S-59	群馬高崎中室田太陽光発電所	0.1未満
S-60	千葉香取高萩太陽光発電所	1.0
S-61	埼玉寄居太陽光発電所	0.1未満
ポートフォリオ全体		0.1未満

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

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（作成された場合）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。

4. 取得先の概要

S-46 青森南部町太陽光発電所

名称	ヤナギソーラー合同会社
所在地	東京都千代田区九段南三丁目7番7号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ヤナギソーラーホールディングス一般社団法人
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. 再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の仕入、保有及び販売 4. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定出資等の取得、保有及び処分 5. 有価証券の取得、保有及び処分 6. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	2023 年 6 月 16 日
純資産	売主の同意が得られないため非開示
総資産	売主の同意が得られないため非開示
出資者及び出資比率	売主の同意が得られないため非開示
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

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（作成された場合）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。

S-47 福島南相馬太陽光発電所

名称	J インフラ 34 号合同会社
所在地	東京都新宿区四谷二丁目 9 番地 15
代表者の役職・氏名	業務執行社員 J インフラホールディングス 34 号一般社団法人
事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 販売用不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金 10 万円
設立年月日	2023 年 3 月 22 日
純資産	売主の同意が得られないため非開示
総資産	売主の同意が得られないため非開示
出資者及び出資比率	売主の同意が得られないため非開示
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

S-48 福島相馬 1 号太陽光発電所（発電設備等）（設備保有 SPC）

前記 S-47 福島南相馬太陽光発電所（発電設備等）に記載の合同会社と同じ

S-48 福島相馬 1 号太陽光発電所（土地）（土地保有 SPC）（注）

名称	インフラランドリース合同会社
所在地	東京都新宿区四谷二丁目 9 番地 15
代表者の役職・氏名	業務執行社員 インフラランドリースホールディングス一般社団法人
事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 販売用不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金 10 万円
設立年月日	2023 年 3 月 22 日
純資産	売主の同意が得られないため非開示
総資産	売主の同意が得られないため非開示
出資者及び出資比率	売主の同意が得られないため非開示
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

（注） 前記「1. 取得の概要」の取得先に関する（注 2）に記載のとおり、土地の売買契約の締結先は設備保有 SPC ですが、本投資法人は土地保有 SPC から直接所有権の移転を受ける予定です。

S-49 福島相馬 2 号太陽光発電所（発電設備等）（設備保有 SPC）

前記 S-47 福島南相馬太陽光発電所に記載の合同会社と同じ

S-49 福島相馬 2 号太陽光発電所（土地）（土地保有 SPC）（注）

前記 S-48 福島相馬 1 号太陽光発電所（土地）に記載の合同会社と同じ

（注） 前記「1. 取得の概要」の取得先に関する（注 2）に記載のとおり、土地の売買契約の締結先は設備保有 SPC ですが、本投資法人は土地保有 SPC から直接所有権の移転を受ける予定です。

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

S-50 山形米沢太陽光発電所

前記 S-47 福島南相馬太陽光発電所に記載の合同会社と同じ

S-51 福島新地太陽光発電所（発電設備等）（設備保有 SPC）

前記 S-47 福島南相馬太陽光発電所に記載の合同会社と同じ

S-51 福島新地太陽光発電所（土地）（土地保有 SPC）（注）

前記 S-48 福島相馬 1 号太陽光発電所（土地）に記載の合同会社と同じ

（注） 前記「1. 取得の概要」の取得先に関する（注 2）に記載のとおり、土地の売買契約の締結先は設備保有 SPC ですが、本投資法人は土地保有 SPC から直接所有権の移転を受ける予定です。

S-52 茨城桜川太陽光発電所

前記 S-47 福島南相馬太陽光発電所に記載の合同会社と同じ

S-53 福岡鞍手太陽光発電所

前記 S-47 福島南相馬太陽光発電所に記載の合同会社と同じ

S-54 福島本宮太陽光発電所

前記 S-47 福島南相馬太陽光発電所に記載の合同会社と同じ

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（作成された場合）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。

S-55 北海道中標津緑町太陽光発電所

名称	J インフラ 36 号合同会社
所在地	東京都千代田区九段南三丁目 7 番 7 号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 J インフラホールディングス 36 号一般社団法人
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. 再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の仕入、保有及び販売 4. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定出資等の取得、保有及び処分 5. 有価証券の取得、保有及び処分 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	2023 年 6 月 16 日
純資産	売主の同意が得られないため非開示
総資産	売主の同意が得られないため非開示
出資者及び出資比率	売主の同意が得られないため非開示
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

S-56 北海道中標津北中太陽光発電所

前記 S-55 北海道中標津緑町太陽光発電所に記載の合同会社と同じ

S-57 北海道中標津東当幌太陽光発電所

前記 S-55 北海道中標津緑町太陽光発電所に記載の合同会社と同じ

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（作成された場合）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。

S-58 群馬高崎中里見太陽光発電所

名称	みずほ丸紅リース株式会社
所在地	東京都千代田区四番町6
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 矢部 延弘
事業内容	総合リース業、並びにその関連事業
資本金	4,390百万円
設立年月日	1993年12月24日
純資産	27,873百万円(2023年3月末日時点)
総資産	246,964百万円(2023年3月末日時点)
出資者及び出資比率	みずほリース株式会社(50%) 丸紅株式会社(50%)
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	本管理会社の親会社である丸紅株式会社の関連会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	当該会社は、本管理会社との間で、パイプラインサポート契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本管理会社の関連当事者に該当します。 また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当します。また、当該会社は本管理会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

S-59 群馬高崎中室田太陽光発電所

前記 S-58 群馬高崎中里見太陽光発電所に記載の株式会社と同じ

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

S-60 千葉香取高萩太陽光発電所

名称	G インフラ 1 号合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 G インフラホールディングス 1 号一般社団法人
事業内容	1. 再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の仕入、保有及び販売 2. 再生可能エネルギーに係る発電事業 3. 有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 4. 不動産及び動産の売買、保有、管理及び賃貸 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金 10 万円
設立年月日	2022 年 4 月 6 日
純資産	売主の同意が得られないため非開示
総資産	売主の同意が得られないため非開示
出資者及び出資比率	売主の同意が得られないため非開示
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

S-61 埼玉寄居太陽光発電所（発電設備等）（設備保有 SPC）

名称	ジャパンインフラ 30 号合同会社	
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号	
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ジャパンインフラホールディングス 30 号一般社団法人	
事業内容	1. 再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の仕入、保有及び販売 2. 再生可能エネルギーに係る発電事業 3. 有価証券、信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 4. 不動産及び動産の売買、保有、管理及び賃貸 5. 前各号に付帯関連する一切の業務	
資本金	金 10 万円	
設立年月日	2023 年 1 月 10 日	
純資産	売主の同意が得られないため非開示	
総資産	売主の同意が得られないため非開示	
出資者及び出資比率	売主の同意が得られないため非開示	
投資法人・管理会社との関係		
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

S-61 埼玉寄居太陽光発電所（土地）（土地保有 SPC）（注）

名称	インフラフィールドズ合同会社	
所在地	東京都港区赤坂一丁目 1 番地 7 号	
代表者の役職・氏名	業務執行社員 ブルーエナジーホールディングス 2 一般社団法人	
事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理 2. 不動産の取得、開発、保有、処分、管理及び賃貸 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務	
資本金	金 10 万円	
設立年月日	2015 年 3 月 3 日	
純資産	売主の同意が得られないため非開示	
総資産	売主の同意が得られないため非開示	
出資者及び出資比率	売主の同意が得られないため非開示	
投資法人・管理会社との関係		
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

（注） 前記「1. 取得の概要」の取得先に関する（注 2）に記載のとおり、土地の売買契約の締結先は設備保有 SPC ですが、本投資法人は土地保有 SPC から直接所有権の移転を受ける予定です。

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

5. 取得者等の状況

取得予定資産は、群馬高崎中里見太陽光発電所及び群馬高崎中室田太陽光発電所を除き、いずれも本投資法人・本管理会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。群馬高崎中里見太陽光発電所及び群馬高崎中室田太陽光発電所の取得者等の状況は、以下のとおりです。

資産名称	群馬高崎中里見太陽光発電所及び群馬高崎中室田太陽光発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
名称	みずほ丸紅リース株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当し、本管理会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。	
取得経緯・理由	投資運用目的	
取得価格	群馬高崎中里見太陽光発電所 90 百万円（土地） 585 百万円（発電設備） 群馬高崎中室田太陽光発電所 150 百万円（土地） 631 百万円（発電設備）	—
取得時期及び供給開始時期	取得時期 群馬高崎中里見太陽光発電所 2023 年 8 月（土地・発電設備取得） 群馬高崎中室田太陽光発電所 2023 年 8 月（土地・発電設備取得） 供給開始時期 群馬高崎中里見太陽光発電所 2019 年 3 月 30 日 群馬高崎中室田太陽光発電所 2018 年 2 月 15 日	—

6. 利害関係人等との取引

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

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

7. 今後の見通し

2024 年 5 月期及び 2024 年 11 月期の運用状況の予想については、本日付で公表の「2024 年 5 月期の運用状況の予想の修正及び 2024 年 11 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

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

ご注意：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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

【ご参考】取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	取得(予定) 価格 (百万円)	パネル出力 (kW)	買取価格 (円/kWh)	投資比率 (注2)
S-01	埼玉久喜太陽光発電所	埼玉県	202	640.32	40	0.3%
S-02	広島生口島太陽光発電所	広島県	414	1,036.20	36	0.6%
S-03	石川花見月太陽光発電所	石川県	648	1,924.56	36	1.0%
S-04	石川矢蔵谷太陽光発電所	石川県	811	2,601.72	32	1.2%
S-05	石川輪島門前太陽光発電所	石川県	612	1,746.36	32	0.9%
S-06	和歌山太地太陽光発電所	和歌山県	178	660.80	24	0.3%
S-07	三重紀宝太陽光発電所	三重県	182	693.84	24	0.3%
S-08	茨城大子1号・2号太陽光発電所(注3)	茨城県	900	2,403.45	40	1.3%
S-09	石川内灘太陽光発電所	石川県	656	2,605.70	40	1.0%
S-10	富山高岡1号・2号太陽光発電所(注3)	富山県	1,037	3,136.92	40	1.5%
S-11	富山高岡3号太陽光発電所	富山県	425	1,365.00	36	0.6%
S-12	富山上市太陽光発電所	富山県	380	1,394.00	36	0.6%
S-13	石川能登明野太陽光発電所	石川県	619	1,881.00	36	0.9%
S-14	石川能登合鹿太陽光発電所	石川県	1,034	2,899.20	36	1.5%
S-15	石川金沢東長江1号・2号太陽光発電所(注3)	石川県	1,992	5,508.00	36	2.9%
S-16	和歌山高田太陽光発電所	和歌山県	146	628.21	24	0.2%
S-17	茨城坂東太陽光発電所	茨城県	399	1,164.24	32	0.6%
S-18	兵庫多可太陽光発電所	兵庫県	658	1,684.80	36	1.0%
S-19	山口阿知須太陽光発電所	山口県	396	1,560.00	21	0.6%
S-20	鹿児島霧島太陽光発電所	鹿児島県	623	1,364.00	40	0.9%
S-21	新潟柿崎太陽光発電所	新潟県	635	1,942.08	40	0.9%
S-22	新潟三和太陽光発電所	新潟県	453	1,185.24	40	0.7%
S-23	静岡大岩太陽光発電所	静岡県	153	507.96	32	0.2%
S-24	栃木宇都宮1号・2号太陽光発電所(注3)	栃木県	2,064	4,799.80	36	3.1%
S-25	京都京丹波太陽光発電所	京都府	3,995	12,009.80	32	5.9%
S-26	北海道小樽太陽光発電所	北海道	580	2,955.54	24	0.9%
S-27	和歌山橋本太陽光発電所	和歌山県	960	2,473.27	40	1.4%
S-28	茨城常陸大宮太陽光発電所	茨城県	596	1,406.79	36	0.9%
S-29	福島伊達太陽光発電所	福島県	460	1,105.50	32	0.7%
S-30	宮城仙台平沢1号・2号太陽光発電所(注3)	宮城県	1,760	4,440.70	36	2.6%
S-31	山口下関太陽光発電所	山口県	810	3,024.84	21	1.2%
S-32	福岡田川太陽光発電所	福岡県	4,335	10,615.22	36	6.4%
S-33	鹿児島日置太陽光発電所	鹿児島県	458	1,199.52	40	0.7%
S-34	福岡上山田太陽光発電所	福岡県	730	1,809.50	36	1.1%
S-35	鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所(注3)	鹿児島県	826	1,846.80	36	1.2%
S-36	宮崎国富太陽光発電所	宮崎県	610	1,797.12	36	0.9%
S-37	熊本山江村太陽光発電所	熊本県	601	1,902.70	32	0.9%

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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

S-38	鹿児島日置2号太陽光発電所	鹿児島県	255	660.08	32	0.4%
S-39	山口美祢太陽光発電所	山口県	3,850	8,552.28	40	5.7%
S-40	岩手一関太陽光発電所	岩手県	800	2,090.88	32	1.2%
S-41	岩手五葉山太陽光発電所	岩手県	6,270	19,828.80	40	9.3%
S-42	福島石川太陽光発電所	福島県	10,145	20,991.96	32	15.0%
S-43	福岡熊ヶ畑1号・2号太陽光発電所(注3)	福岡県	2,651	5,807.20	36	3.9%
S-44	茨城つくば太陽光発電所	茨城県	257	1,442.20	18	0.4%
S-45	茨城古河太陽光発電所	茨城県	321	1,521.39	21	0.5%
S-46	青森南部町太陽光発電所	青森県	3,318	7,374.72	40	4.9%
S-47	福島南相馬太陽光発電所	福島県	521	1,801.44	36	0.8%
S-48	福島相馬1号太陽光発電所	福島県	848	2,327.40	40	1.3%
S-49	福島相馬2号太陽光発電所	福島県	677	1,924.56	40	1.0%
S-50	山形米沢太陽光発電所	山形県	407	1,713.60	36	0.6%
S-51	福島新地太陽光発電所	福島県	659	1,829.52	36	1.0%
S-52	茨城桜川太陽光発電所	茨城県	645	1,964.52	40	1.0%
S-53	福岡鞍手太陽光発電所	福岡県	475	1,817.20	36	0.7%
S-54	福島本宮太陽光発電所	福島県	254	1,610.40	18	0.4%
S-55	北海道中標津緑町太陽光発電所	北海道	430	2,421.72	18	0.6%
S-56	北海道中標津北中太陽光発電所	北海道	216	1,663.20	18	0.3%
S-57	北海道中標津東当幌太陽光発電所	北海道	154	531.96	32	0.2%
S-58	群馬高崎中里見太陽光発電所	群馬県	704	1,642.56	36	1.0%
S-59	群馬高崎中室田太陽光発電所	群馬県	802	1,678.32	36	1.2%
S-60	千葉香取高萩太陽光発電所	千葉県	442	1,197.77	40	0.7%
S-61	埼玉寄居太陽光発電所	埼玉県	210	924.42	24	0.3%
ポートフォリオ合計			67,652	185,238.81	—	100.0%

(注1)「所在地」は、各資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地(複数ある場合にはそのうちの一つ)の登記簿上の記載に基づいて記載しています。

(注2)「投資比率」は、各物件の取得(予定)価格が取得(予定)価格の合計に占める割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計がポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

(注3)茨城大子1号・2号太陽光発電所、富山高岡1号・2号太陽光発電所、石川金沢東長江1号・2号太陽光発電所、栃木宇都宮1号・2号太陽光発電所、宮城仙台平沢1号・2号太陽光発電所、鹿児島さつま1号・2号・3号太陽光発電所及び福岡熊ヶ畑1号・2号太陽光発電所については、各発電所が設置されている各土地が、共通の所有者の所有する隣接又は近隣の土地であること及び運転開始時期が近接していることに鑑み、一体として取り扱うこととし、それぞれ一つの物件として記載しています。

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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。