

## 【表紙】

|                                  |                                                                                                                                         |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【提出書類】                           | 有価証券届出書                                                                                                                                 |
| 【提出先】                            | 関東財務局長                                                                                                                                  |
| 【提出日】                            | 2023年1月26日                                                                                                                              |
| 【発行者名】                           | エネクス・インフラ投資法人                                                                                                                           |
| 【代表者の役職氏名】                       | 執行役員 松塚 啓一                                                                                                                              |
| 【本店の所在の場所】                       | 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号                                                                                                                       |
| 【事務連絡者氏名】                        | エネクス・アセットマネジメント株式会社<br>取締役兼財務経理部長 進 裕二                                                                                                  |
| 【電話番号】                           | 03-4233-8330                                                                                                                            |
| 【届出の対象とした募集内国投資証券<br>に係る投資法人の名称】 | エネクス・インフラ投資法人                                                                                                                           |
| 【届出の対象とした募集内国投資証券<br>の形態及び金額】    | 形態：投資証券<br>発行価額の総額：その他の者に対する割当<br>271,000,000円<br><br>(注) 発行価額の総額は、2023年1月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所におけ<br>る本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 |
| 安定操作に関する事項                       | 該当事項はありません。                                                                                                                             |
| 【縦覧に供する場所】                       | 株式会社東京証券取引所<br>(東京都中央区日本橋兜町2番1号)                                                                                                        |

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### （1）【投資法人の名称】

エネクス・インフラ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではEnex Infrastructure Investment Corporationと表示します。）

（注） 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

#### （2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象とされる有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

#### （3）【発行数】

3,150口

（注1） 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、みずほ証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。みずほ証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2） 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

|               |                     |                                               |                                                                                               |
|---------------|---------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 割当予定先の氏名又は名称  |                     |                                               | みずほ証券株式会社                                                                                     |
| 割当口数          |                     |                                               | 3,150口                                                                                        |
| 払込金額          |                     |                                               | 271,000,000円(注)                                                                               |
| 割当予定先の<br>内容  | 本店所在地               |                                               | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号                                                                             |
|               | 代表者の氏名              |                                               | 取締役社長 浜本 吉郎                                                                                   |
|               | 資本金の額（2022年9月30日現在） |                                               | 125,167百万円                                                                                    |
|               | 事業の内容               |                                               | 金融商品取引業                                                                                       |
|               | 大株主（2022年9月30日現在）   |                                               | 株式会社みずほフィナンシャルグループ 100%                                                                       |
| 本投資法人と<br>の関係 | 出資関係                | 本投資法人が保有している<br>割当予定先の株式の数                    | 該当事項はありません。                                                                                   |
|               |                     | 割当予定先が保有している<br>本投資法人の投資口の数<br>（2022年9月30日現在） | 0口                                                                                            |
|               | 取引関係                |                                               | 一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する<br>特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる<br>売出し等について」に定義されます。以下同<br>じです。）の事務主幹事会社です。 |
|               | 人的関係                |                                               | 該当事項はありません。                                                                                   |
|               | 本投資口の保有に関する事項       |                                               |                                                                                               |

（注） 払込金額は、2023年1月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

**（４）【発行価額の総額】**

271,000,000円

（注） 上記の発行価額の総額は、2023年1月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

**（５）【発行価格】**

未定

（注） 発行価格は、2023年2月6日（月）から2023年2月8日（水）までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

**（６）【申込手数料】**

該当事項はありません。

**（７）【申込単位】**

1口以上1口単位

**（８）【申込期間】**

2023年3月14日（火）

**（９）【申込証拠金】**

該当事項はありません。

**（１０）【申込取扱場所】**

本投資法人 本店

東京都千代田区霞が関三丁目2番5号

**（１１）【払込期日】**

2023年3月15日（水）

**（１２）【払込取扱場所】**

三井住友信託銀行株式会社 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

（注） 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

**（１３）【引受け等の概要】**

該当事項はありません。

**（１４）【振替機関に関する事項】**

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）

東京都中央区日本橋兜町7番1号

**（１５）【手取金の使途】**

本第三者割当の手取金上限271,000,000円については、本投資法人が策定した本グリーンファイナンス・フレームワーク(注1)の適格基準(注2)を満たす、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得予定の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金として借り入れた借入金の一部返済、本投資法人が策定した本グリーンファイナンス・フレームワークの適格基準を満たす将来の新たな特定資産の取得資金又は運転資金の全部又は一部に充当する予定です。なお、本第三者割当と同日付をもって決議さ

れた一般募集における手取金5,439,000,000円については、取得予定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

- (注1) 本グリーンファイナンス・フレームワークについては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 グリーン投資口（“グリーンエクイティ”）」をご参照ください。
- (注2) 適格基準の詳細は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 インベストメント・ハイライト（二）グリーンエクイティの発行と安定的なキャッシュ・フローを創出するストラクチャー・財務基盤 a. グリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンエクイティ」をご参照ください。以下同じです。
- (注3) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。
- (注4) 上記の各手取金は、2023年1月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

#### （ 1 6 ）【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

みずほ証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

**第2【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

**第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】**

該当事項はありません。

**第4【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2023年1月26日（木）開催の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口63,000口の一般募集（以下「一般募集」又は「本募集」ということがあります。）を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているエネクス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の親会社である伊藤忠エネクス株式会社（以下「伊藤忠エネクス」ということがあります。）から、3,150口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、3,150口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口をみずほ証券株式会社に取得させるために行われます。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2023年3月10日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、上記の取引に関して、みずほ証券株式会社は野村證券株式会社と協議の上、これらを行います。

### 2 グリーン投資口（「グリーンエクイティ」）

本投資法人は、投資口の発行を含む、持続可能なグリーンプロジェクトに係る資金調達（以下「グリーンファイナンス」といいます。）の実施のために、現在資本市場において幅広く認知されているESG投資(注1)に関連する基準及びガイドライン等である「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021年版」（注2）、「グリーンボンドガイドライン（Green Bond Guidelines）2022年版」（注3）、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021年版」（注4）、並びに「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2022年版」（注5）（以下、これらの原則・ガイドラインを総称して「グリーンボンド原則等」といいます。）で定められる4つの核となる要素（1.調達資金の使途、2.プロジェクトの評価及び選定のプロセス、3.調達資金の管理、4.レポーティング）を参照し、グリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本グリーンファイナンス・フレームワーク」又は「本フレームワーク」といいます。）を改定しています。なお、投資口の募集を含む資本金調達（エクイティ・ファイナンス）については、グ

リーン性等の評価に関する原則・指針がないものの、債券や借入金におけるグリーン性等の評価の指針であるグリーンボンド原則等を参照し、上記4要素とその枠組みを定め、エクイティファイナンスも本グリーンファイナンス・フレームワークの対象にしました。

なお、本投資法人は、2020年11月10日付で改定前の本グリーンファイナンス・フレームワーク(注6)が前述の4つの核となる要素に対し、適合していることを確認するために、第三者評価機関である株式会社日本格付研究所(注7)（以下「JCR」といいます。）に評価を依頼し、グリーンボンド原則等が示す外部レビューとして、JCRより「格付」（以下「第三者評価」といいます。）(注8)(注9)(注10)を取得しました（当該評価の詳細は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 インベストメント・ハイライト (二) グリーンエクイティの発行と安定的なキャッシュ・フローを創出するストラクチャー・財務基盤 c. 第三者評価機関から取得する本グリーンファイナンス・フレームワークに対する評価」をご参照ください。）。そして、本投資法人は、2023年1月26日付で、改定後の本グリーンファイナンス・フレームワークが前述の4つの核となる要素に適合していることを確認するため、JCRにレビューを依頼し、上記評価が維持されていることを確認しました(注11)。

本投資法人は、第三者評価を取得した本グリーンファイナンス・フレームワークに則り、本投資口を発行します（かかる本グリーンファイナンス・フレームワークに則って発行される本投資口を「グリーンエクイティ」と名付け、以下かかる呼称で表すことがあります。）。

- (注1) 「ESG投資」とは、投資という行動を通じて社会の持続可能性（サステナビリティ）を高めることに貢献しようとする社会的責任投資（サステナブル（持続可能）、社会的責任、倫理、環境等の観点に基づく投資のほか、ESG要因（環境（Environment）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）の3つの分野（以下「ESG」と総称します。）に関連する要因をいいます。）を組み入れたあらゆる投資手法をいい、SRI（Socially Responsible Investment）とも呼ばれています。）の中で、非財務情報であるESG要因に関して評価の高い企業を選んで投資する手法をいいます。
- (注2) 「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021年版」は、国際資本市場協会（以下「ICMA」といいます。）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されている、グリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。
- (注3) 「グリーンボンドガイドライン（Green Bond Guidelines）2022年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が策定・公表したガイドラインをいいます。
- (注4) 「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021年版」とは、ローン市場協会（LMA）及びアジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。
- (注5) 「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2022年版」とは、環境省が策定・公表したガイドラインで、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。なお、本フレームワークにおいてサステナビリティ・リンク・ローンは対象外です。
- (注6) グリーンボンド原則等は随時改定されており、2020年11月10日時点の本グリーンファイナンス・フレームワークについては、当該時点における最新のグリーンボンド原則等に依拠しています。
- (注7) 株式会社日本格付研究所は、1985年に設立された格付機関であり、2017年よりグリーンファイナンス評価を提供しています。環境省よりグリーンボンド発行モデル事業の適合性確認業務を受託し、グリーンボンド発行支援者登録者（外部レビュー部門）（環境省が登録する、グリーンボンドの発行体に対して発行支援事業（外部レビューの付与、グリーンボンドコンサルティングの実施等）を行う者のうち、外部レビュー付と事業を行う部門をいいます。）にも登録されています。以下同じです。
- (注8) グリーンボンド原則において、外部レビューは、「セカンド・パーティ・オピニオン」、「検証」、「認証」、「格付」の4類型が示され、「セカンド・パーティ・オピニオン」とは専門性を有する第三者機関がグリーンボンド原則等との適合性に関する意見を表明すること、「検証」とは外部評価機関が環境基準等に関連する一定の基準（発行体が作成した内部基準も含まれます。）との適合性を保証又は証明すること、「認証」とは認定された第三者機関等が一般的に認知された外部のグリーン性評価基準への適合性を確認し認証を付与すること、「格付」とは専門性を有する調査機関や格付機関等の第三者機関が確立された格付手法を基に評価又は査定すること、をそれぞれいうものとされています。
- (注9) JCRによる当該評価は、本グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCRの定義するグリーンプロジェクトへの適合性並びに資金使途等に係る管理、運営及び透明性確保の取組みの程度に関する、JCRの現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施された個別証券、個別債券又は個別借入等の資金使途の具体的な環境改善効果並びに管理・運営体制及び透明性評価等を行うものではありません。JCRによる当該評価はあくまで本グリーンファイナンス・フレームワークに対する評価に過ぎず、本投資法人の投資口に付された評価ではありません。本グリーンファイナンス・フレームワークに基づく個別証券、個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCRによる当該評価は、本グリーンファイナンス・フレームワークに基づき実施された個別証券、個別債券又は個別借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。JCRによる当該評価は、本グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、本投資法人又は本投資法人の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認したものに過ぎず、原則としてこれを直接測定したものではありません。JCRによる当該評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。以下同じです。

- (注10) JCRの評価において、「上記原則・ガイドラインは負債性商品を対象としており、投資証券については、直接上記原則・ガイドラインを適用できないため、参照する形で評価を行う」旨が記載されています。したがって、本投資口に関する本フレームワークの評価については、特定の原則・ガイドラインに基づくものではなく、あくまでそれらを参照して評価されたものに過ぎません。以下同じです。
- (注11) JCRの評価において、大要、「今回のレビューでは、2023年2月に高崎の太陽光発電設備及び胎内の風力発電設備を追加で取得すること及び本フレームワークの一部修正を受けて行うものである。本投資法人が当初定めたグリーンファイナンス・フレームワークでは、調達手法にエクイティである投資証券が含まれている。投資証券が、いわゆるグリーンエクイティであるためには、営まれている事業全てがグリーン性を有していることが必要とJCRでは考えており、今回の太陽光及び風力発電設備の追加取得によっても、投資証券におけるグリーン性が維持され、変化していないかどうかを中心に確認した。その結果、追加する高崎の太陽光発電設備及び胎内の風力発電設備は既に運転開始済であり、本投資法人による取得後も、CO2排出削減という環境改善効果を維持することから、環境に対する負の影響を与えるリスクは小さく、グリーン性が維持されることを確認した」旨が記載されています。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第5期（自2021年12月1日 至2022年5月31日） 2022年8月29日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

本書の参照書類である、2022年8月29日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注1) 以下の文中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、最小桁未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については最小桁未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が一致しない場合があります。

(注2) 以下の文中における第6期（2022年11月期）に係る数値のうち、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明が必要となる数値について、本書の日付現在、同監査を終了していません。

### 1 投資方針

#### インベストメント・ハイライト

本募集におけるインベストメント・ハイライトは以下のとおりです。

- (イ) 上場インフラファンド初となる風力発電所を含む、2発電所の新規取得
- (ロ) アセットタイプの多様化及び資産規模の拡大による先進的ポートフォリオの構築
- (ハ) スポンサー・サポート体制(注)
- (ニ) グリーンエクイティの発行と安定的なキャッシュ・フローを創出するストラクチャー・財務基盤

(注) 本投資法人及び本資産運用会社との間で、それぞれスポンサー・サポート契約を締結している伊藤忠エネクス、三井住友信託銀行、株式会社マーキュリアインベストメント（以下「マーキュリアインベストメント」といいます。）及びマイオーラを個別に又は総称して「スポンサー」といい、また総称して「スポンサー・グループ」ということがあります。以下同じです。

- (イ) 上場インフラファンド初となる風力発電所を含む、2発電所の新規取得

#### a. 風力発電所の取得の意義

本投資法人は、本募集に伴い、上場インフラファンドとして初となる風力発電所を取得する予定です。風力発電は、太陽光発電の発電量が減少する夜間、冬季、雨天時においての発電量の補完が期待され、また、一般的に太陽光発電所と比較して、高い発電効率を有しています。

取得予定資産の胎内風力発電所においても、初年度設備利用率は18.9%と、太陽光発電設備等のみからなる既存ポートフォリオの初年度想定設備利用率の平均値である12.6%を上回る水準となっています(注1)。

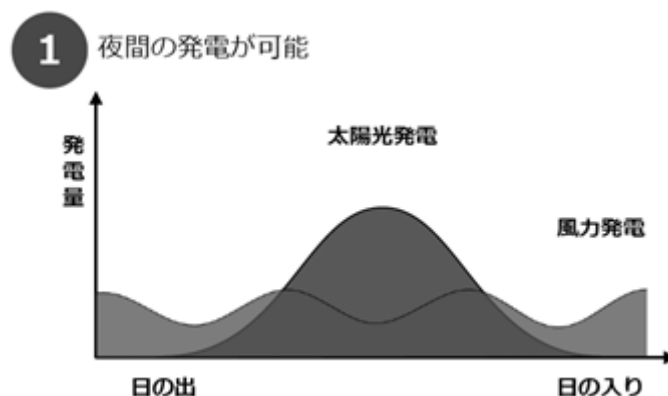
以上の点から、本投資法人による風力発電所の取得は、太陽光発電設備等のみからなる既存ポートフォリオと合わせて、年間を通じた発電量の安定化に寄与すると本投資法人は考えており、風力発電所の強みを活かして、ポートフォリオの収益性及び安定性向上を企図しています。

(注1) 「初年度（想定）設備利用率」とは、保有資産及び取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等(注2)についての各年度の設備利用率のうち、発電所稼働初年度の数値をいい、上記の胎内風力発電所の初年度設備利用率については、発電所稼働初年度の実績値をベースに算出しています。保有資産及び取得予定資産の「想定設備利用率」については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 (リ) テクニカルレポートの概要」及び後記「2 投資対象 取得予定資産の概要 (リ) テクニカルレポートの概要」をご参照ください。なお、既存ポートフォリオの初年度想定設備利用率の平均値は、本書の日付現在、本投資法人が保有する資産の初年度想定設備利用率を取得価格で加重平均して算出しています。

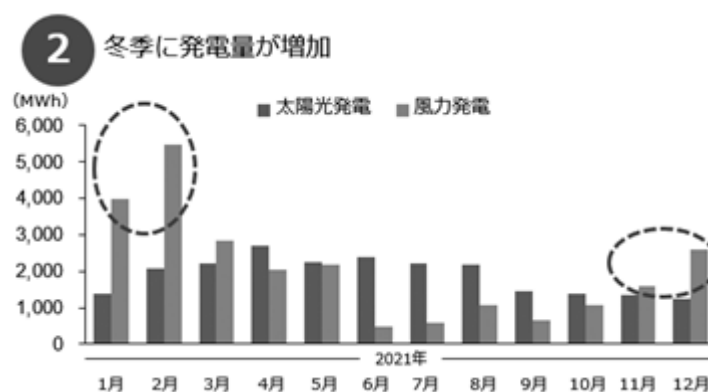
(注2) 「再生可能エネルギー発電設備」とは、再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「再生エネ特措法」といいます。なお、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法等の一部を改正する法律（平成28年法律第59号）による改正前の再生エネ特措法を「平成28年改正前再生エネ特措法」といい、当該改正後の再生エネ特措法を「平成28年改正再生エネ特措法」といい、強靱かつ持続可能な電気供給体制の確立を図るための電気事業法等の一部を改正する法律（令和2年法律第49号）による改正後の再生エネ特措法を「令和2年改正再生エネ特措法」といいます。）第2条第2項に定めるものをいいます（不動産に該当するものを除きます。）。以下同じです。また、「再生可能エネルギー発電設備等」とは、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 再生可能エネルギー発電設備・不動産等」に記載するa.からd.までに掲げる資産及びi.に掲げる資産（外国の法令に基づく当該a.からd.までに掲げる資産に限りません。）並びにこれらに付随又は関連する資産をいいます。なお、以下、本投資法人の運用資産の裏付けとなる再生可能エネルギー発電設備等を含めて「再生可能エネルギー発電設備等」ということがあ

ります。なお、「再生可能エネルギー」とは、太陽光、風力、水力、地熱及びバイオマスをいい、再生可能エネルギー発電設備等のうち、太陽光をエネルギー源とするものに関しては「太陽光発電設備等」、風力をエネルギー源とするものに関しては「風力発電設備等」、水力をエネルギー源とするものに関しては「水力発電設備等」、バイオマスエネルギー源とするものを「バイオマス発電設備等」とそれぞれいいます。以下同じです。

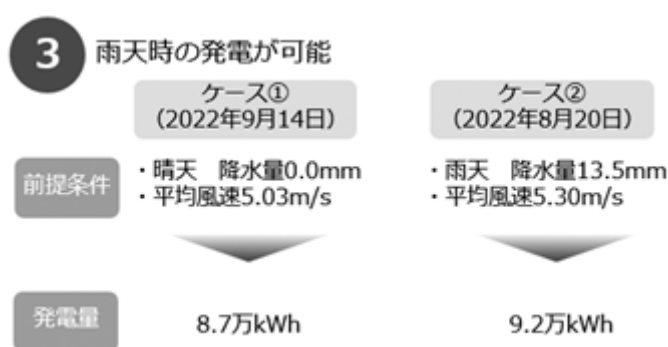
### < 風力発電所の特性及び組入れのメリット >



(注) 上記は太陽光発電所及び風力発電所の一日の発電出力の増減のイメージを示したものです。太陽光発電所及び風力発電所の発電出力は日射量や風況により変動するため、実際にかかるイメージどおりの発電出力が達成されることを保証するものではありません。



(注) 2021年における胎内風力発電所の発電量実績と同発電所と発電出力が同程度である銚田太陽光発電所の発電量実績を比較しています。2021年における発電量実績の比較であり、上表から読み取れる傾向が今後も継続する保証はありません。



(注) 気象庁の公表データを基に1日の平均風速が同程度である晴天及び雨天の日を選択し、当該日における胎内風力発電所の発電量実績を比較しています。風力発電所において雨の日の発電が可能であることを示す目的で、当該日における発電量実績を比較したものであり、上表から読み取れる傾向が今後も継続する保証はありません。

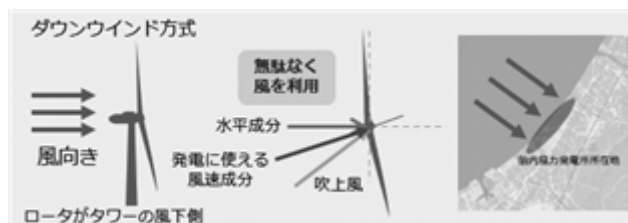
## b. 「上場インフラファンド初」の風力発電所の取得

## i. 2006年度「新エネ大賞」資源エネルギー庁長官賞を受賞したHTW2.0-80

本投資法人が取得を予定している胎内風力発電所の風車は、大型機としては日本初のダウンウインド方式の風力発電機であるHTW2.0-80です。HTW2.0-80は、ダウンウインド方式を採用することにより、吹上風への適応など日本の地形・風況に対する適合性の向上を図るとともに、日本特有の課題（雷、台風、地形）への対応と、従来の大型機では建設が困難とされるアクセスの良好でない山岳地でも建設を可能とするなどの様々な特徴を有しており、2006年度における一般財団法人新エネルギー財団による「新エネ大賞」資源エネルギー庁長官賞（優秀製品部門）を受賞しています(注)。

(注) 2006年度における「新エネ大賞」資源エネルギー庁長官賞（優秀製品部門）を受賞しているのは富士重工業株式会社の「SUBARU 80/2.0」ですが、株式会社日立製作所が富士重工業株式会社の風力部門を買収しその事業を引き継いだことから、現行の機種名は「HTW2.0-80」となっています。

## &lt; 2006年度「新エネ大賞」資源エネルギー庁長官賞を受賞したHTW2.0-80 &gt;



## ii. 地域との共生について

胎内風力発電所は、事業用地の多くを地元自治体や地域住民から借り受けて開発されていることもあり、エネクスグループ(注)は、地域住民への説明会などの対話を通じた地域との共生に向けた取組みにより、地域社会と良好な関係を構築してきました。本投資法人による取得に際しても、本資産運用会社はエネクスグループの取組みを承継し、地域との共生を意識した運用を行う予定です。

(注) 「エネクスグループ」とは、伊藤忠エネクス並びにその子会社46社及び持分法適用会社20社（2022年3月31日現在）を総称しています。以下同じです。

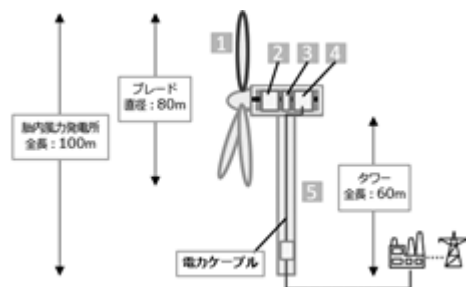
## iii. 風力発電所の仕組み

本投資法人が取得を予定している胎内風力発電所の発電設備（風力発電設備）は全長100m(注)に及びます。

風力発電設備は、風車の羽根の部分であり、風を受け止め回転エネルギーに変換させる「ブレード」、ギアを用いてブレードの回転を発電に必要な回転数まで増幅させる「増速機」、災害時や点検時に安全に発電を止める「ブレーキ装置」、風車の回転運動を電気に変換する「発電機」及び各装置を支える支柱部分である「タワー」で構成され、「発電機」から「電力ケーブル」を通じて送電を行います。

(注) 風力発電設備におけるタワーの最下部からブレードの最上部までの長さを記載しています。

## &lt; 風力発電設備の仕組み &gt;

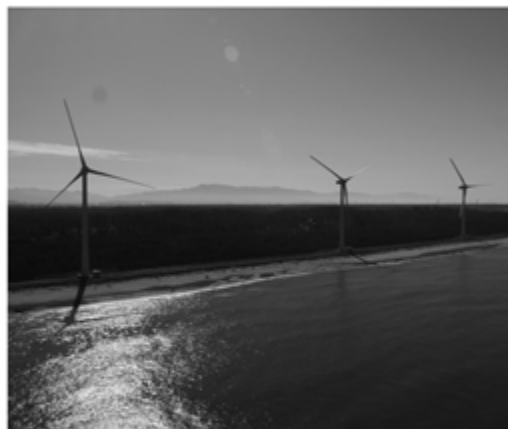


|   |        |                                                                                          |
|---|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | ブレード   | 風車の羽根の部分を「ブレード」と呼び、風を受け止め回転エネルギーに変換させる装置です。                                              |
| 2 | 増速機    | 「増速機」は、ギアを用いて、ブレードの回転を発電に必要な回転数まで増幅させる装置です。風によって生み出されたブレードの回転速度をさらに増やすことで、発電効率の向上に役立ちます。 |
| 3 | ブレーキ装置 | 災害時や点検時に、安全に発電を止める装置です。                                                                  |
| 4 | 発電機    | 「発電機」は風車の回転運動を電気に変換する装置です。                                                               |
| 5 | タワー    | 各装置を支える支柱部分になります。                                                                        |

## iv. 胎内風力発電所の取得

本投資法人は、胎内風力発電所を取得し、エネクスグループの技術力及び運営ノウハウを活かした運営を行う予定です。胎内風力発電所の概要及び発電実績は以下のとおりです。

## &lt; 胎内風力発電所の概要 &gt;

**W-01 胎内風力発電所**

|       |             |         |             |
|-------|-------------|---------|-------------|
| 所在地   | 新潟県胎内市      | 風車メーカー  | 株式会社日立製作所   |
| 設備容量  | 20,000.00kW | EPC業者   | 三井E&S造船株式会社 |
| 機種    | HTW2.0-80   | 供給開始日   | 2014年9月1日   |
| 平均稼働率 | 92.0%       | 平均設備利用率 | 17.2%       |

(注1) 各用語の詳細については、後記「2. 投資対象」の該当箇所をご参照ください。

(注2) 本書の日付現在、胎内風力発電所に係る風力発電機のうちの二基（第10号機）が増速機の損傷により、二基（第1号機及び第6号機。第10号機と併せて、以下「対象風力発電機」といいます。）が落雷による故障（これらの損傷及び故障を合せて、以下「本件故障」といいます。）により運転を停止しています。本件故障に関して、本投資法人及び胎内風力発電所の売主は、2023年1月26日付で、売主は、2023年4月末日を是正期限として、対象風力発電機における本件故障の修補を行うこと、売主は、本件故障を修補（追完）し、かつ本件故障を原因として、本投資法人及び取得予定資産に生じた損害、損失及び費用（第三者からの請求によるもの及び対象風力発電機の運転停止による逸失利益を含みます。）を相当因果関係の範囲内で賠償すること等を内容とする確認書を締結しています。

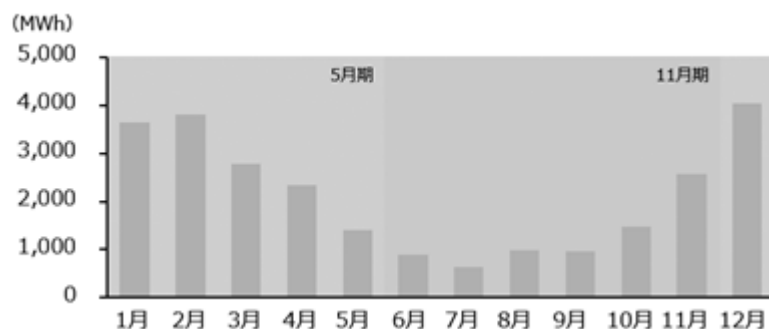
(注3) 「三井E&S造船株式会社」は、2018年4月1日付で商号を三井造船株式会社から三井E&S造船株式会社に変更しています。工事請負契約締結当時の名称が三井造船株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。以下同じです。

(注4) 「平均稼働率」は、2017年6月から2022年11月までの各月の稼働率の単純平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。稼働率とは、対象期間の時間数（1年であれば8,760時間）に対する風車の点検及び故障停止による非稼働時間を除外した実質的な稼働時間の比率を示しています。以下同じです。なお、2021年9月から2022年8月までの期間において、故障停止による非稼働時間のうち保険により逸失利益の補填がなされる時間については稼働時間とみなした上で稼働率を算出しています。

(注5) 「平均設備利用率」は、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポート（注6）の記載等に基づき、2014年度から2021年度までの各年度の単純平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、ここでの年度は9月から翌年8月までです。

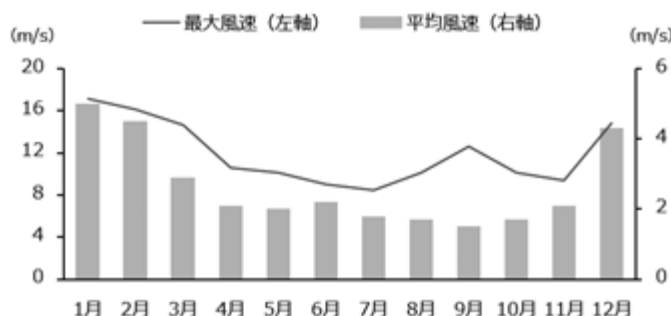
(注6) 「テクニカルレポート」は、国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構（以下「NEDO」といいます。）又は気象庁等がまとめた年間特別日射量データベース又は長期風況観測データ等を基礎として、公認会計士が設備価格を算出する際に用いる想定キャッシュ・フローの基となる発電量予測や修繕計画を専門業者が調査し、その結果を報告した書類をいいます。以下同じです。

## &lt; 胎内風力発電所の発電実績（2020年-2022年における各月の平均）&gt;



出所： テクニカルレポートに基づき本資産運用会社にて作成

## &lt; 新潟県胎内市の風速（2022年）&gt;



出所： 気象庁資料に基づき本資産運用会社にて作成

(注) 新潟県胎内市中条町のデータであり、胎内風力発電所の所在地のデータではありません。

## c. 胎内風力発電所の賃料スキーム

取得予定資産である胎内風力発電所においては、発電量によらない安定的なキャッシュ・フローを収受しつつ、アップサイド(注1)の享受も可能な賃料スキームを採用しています。

すなわち、季節ごとの発電量の差が大きい風力発電所の特徴に鑑み、基本賃料は年間の発電量予測値（P50）に年間運営計画(注2)に記載される稼働率を乗じた値を基に算定される想定売電収入(注3)の70%を12分割し、期ごとの金額を平準化させることで安定性を確保しつつ、さらにアップサイドが享受可能な賃料形態を採用しています(注4)。また、発電量の増減リスクに備えて、胎内風力発電所の賃借人である発電事業者SPCでは、匿名組合契約に基づく発電事業者SPCへのスポンサーによる当初出資を原資として賃料等積立口座に一定の金額を準備金として積み立てます。そして、実際の売電収入が想定売電収入を上回り、超過売電収入が生じた場合で、かつ、賃料等積立口座内の準備金が当該一定の金額に不足している場合には、当該不足額に満つるまで、超過売電収入の充当等の方法により、当該金額を維持することとされています(注5)。さらに、賃料等積立口座を活用しても基本賃料の支払に不足が生じる場合には、発電事業者SPCの匿名組合員であるスポンサーは、年間発電量予測値（P50）の想定売電収入の10%相当額から当該一定の金額を控除した額を限度として当該発電事業者SPCに対して追加出資を行い、かかる追加出資額が本投資法人に対する賃料支払に充当されることとなります。

下図は、胎内風力発電所の賃料スキーム図を示しています。

(注1) 本投資法人又は信託受託者が取得予定資産について発電事業者SPCと締結する賃貸借契約上、賃料は、原則として、基本賃料と実績連動賃料とを組み合わせた形態となりますが、その結果、実際の発電量が多くなれば実績連動賃料により賃料が増加することが期待できます。本投資法人では、このような実績連動賃料による賃料総額の増加可能性を「アップサイド」と呼んでいます。

(注2) 「年間運営計画」とは、発電事業者SPCが本投資法人又は信託受託者の承認を得た上で策定する、各再生可能エネルギー発電設備等の年次の運営計画をいいます。以下同じです。

(注3) 「発電量予測値（P50）」とは、超過確率P（パーセントイル）50の数値（50%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。以下同じです。）としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量をい

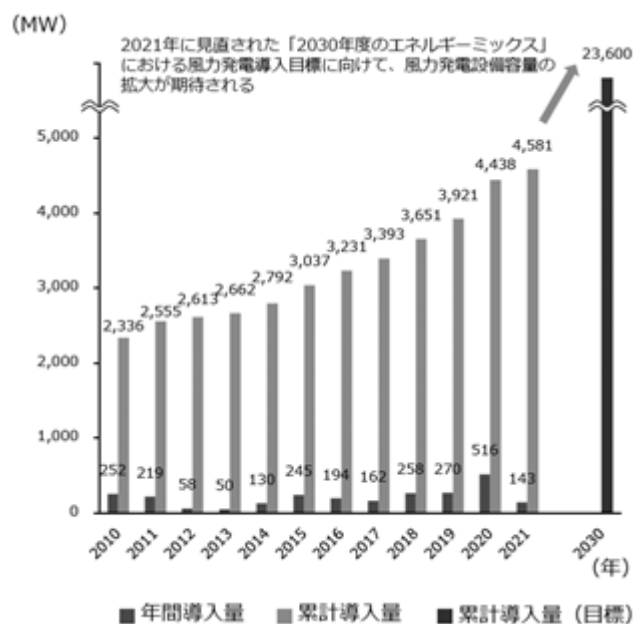
(注5) スポンサー及び発電事業者SPCとの間の匿名組合契約においては、賃料等積立口座に積み立てられた準備金を超過する部分が匿名組合員であるスポンサーに対する分配可能原資となるため、準備金を取り崩して賃料の支払を行った場合においては、準備金の額に満つるまではスポンサーに対する金銭の分配はなされません。ただし、この場合であっても、スポンサーが発電事業者SPCに対して追加出資をした場合で、賃料等積立口座に残高が存在する場合については、分配可能原資の有無にかかわらず、追加出資額の範囲内において、賃料等積立口座内の残高を限度として、スポンサーに対する金銭の分配がなされます。

Figure 1: Conceptual diagram of basic material leveling. The diagram illustrates the calculation of the basic material (基本資料) from the forecasted electricity sales (発電量予測値 (P50) of the target electricity revenue) and the conversion rate (超過率). The process involves calculating the target electricity revenue (想定売電収入) and then the basic material (基本資料) based on the forecasted electricity (発電量). The bottom part of the diagram shows a graph of the basic material (基本資料) over time, illustrating the leveling process.

風力発電所の開発には相応の期間を要するものの、2012年の固定価格買取制度（FIT制度）開始後も累計導入量は緩やかに増加しています。

なお、固定価格買取制度（FIT制度）の詳細については後記「補足情報（八）固定価格買取制度」をご参照ください。

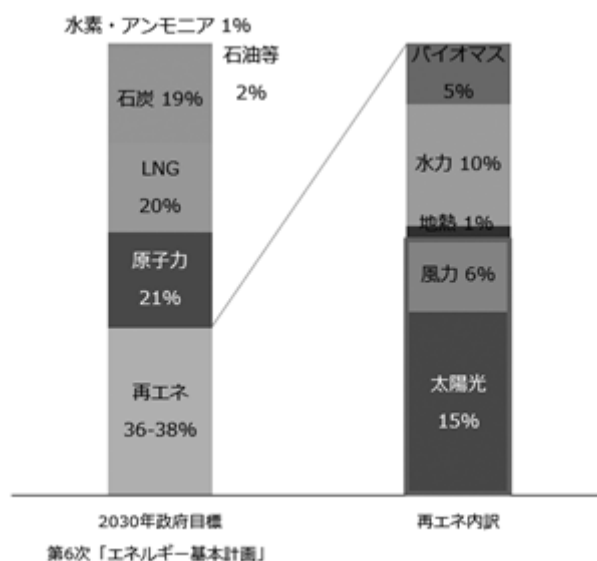
## &lt; 風力発電設備容量の推移 &gt;



出所：一般社団法人 日本風力発電協会資料及び資源エネルギー庁「今後の再生可能エネルギー政策について」に基づき本資産運用会社にて作成

(注) 「風力発電設備容量」は風力発電所の発電機の定格出力に基づきます。

## &lt; 電源構成の見通し（第6次エネルギー基本計画） &gt;



出所：資源エネルギー庁「エネルギー基本計画の概要」

## e. 高崎太陽光発電所Aの取得

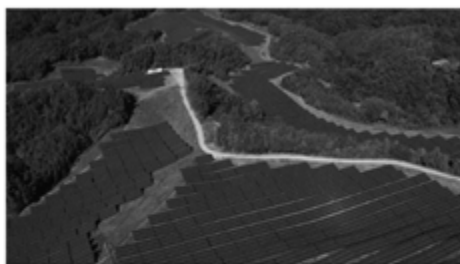
本投資法人は、電力需要の多い関東地方(注1)の中でも、特に日照時間の長い群馬県に所在し、特別高圧(注2)案件かつ調達価格が40円/kWhと希少性の高い高崎太陽光発電所A(注3)の取得を予定しています。高崎太陽光発電所Aの概要及び本物件の発電実績は以下のとおりです。

(注1) 「関東地方」とは、茨城県、神奈川県、群馬県、埼玉県、栃木県、千葉県及び東京都をいいます。以下同じです。

(注2) 「特別高圧」とは、電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号。その後の改正を含みます。）において7,000ボルトを超える電圧の種別と定義されています。

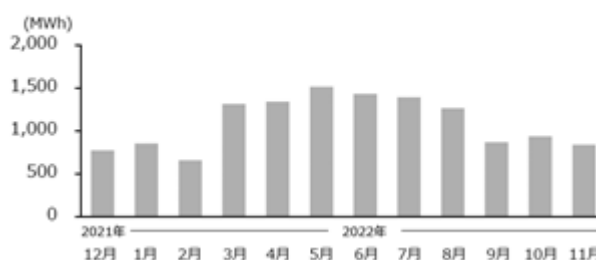
(注3) 本書の日付現在の名称は「ソーラーフレンドリーシティ」ですが、「高崎太陽光発電所A」に変更予定であるため、本書における物件名称は、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

## &lt; 高崎太陽光発電所Aの概要及び発電実績 &gt;

**S-10 高崎太陽光発電所A**

|              |                   |             |                               |
|--------------|-------------------|-------------|-------------------------------|
| 設備容量         | 11,618.64kW       | オペレーター      | エネクス電力株式会社                    |
| パネル設置数       | 26,405枚           | EPC業者       | MAETEL CONSTRUCTION JAPAN株式会社 |
| 発電出力         | 8,000kW           | パネルメーカー     | LONGi Solar Technology 株式会社   |
| 調達価格         | 40円/kWh           | パワーコンディショナー | ABB株式会社                       |
| 稼働調達期間       | 17年1か月            | O&M業者       | MAETEL CONSTRUCTION JAPAN株式会社 |
| 電気事業者        | 東京電力エナジーパートナー株式会社 | 土地の面積       | 284,521.83㎡                   |
| 稼働初年度想定年間発電量 | 13,899MWh         | 土地の権利形態     | 所有権、地上権（一部地上権の準共有持分）、賃借権      |
| 稼働初年度想定設備利用率 | 13.66%            | パネルの種類      | 単結晶ハーフカット                     |

## &lt; 本物件の発電実績 &gt;



(注) 各用語の詳細については、後記「2 投資対象」の該当箇所をご参照ください。

また、本物件の所在する群馬県は関東地方で最も長い日照時間を記録しており、高崎太陽光発電所Aにおいても高い発電量が期待されます。

## &lt; 都道府県別の日照時間（2016-2020年度における年間平均） &gt;



出所： e-Stat 社会・人口統計体系 都道府県データ社会生活統計指標に基づき本資産運用会社にて作成

なお、高崎太陽光発電所Aの賃料スキームは、本投資法人の保有資産である松阪太陽光発電所及び新城太陽光発電所と同様です。

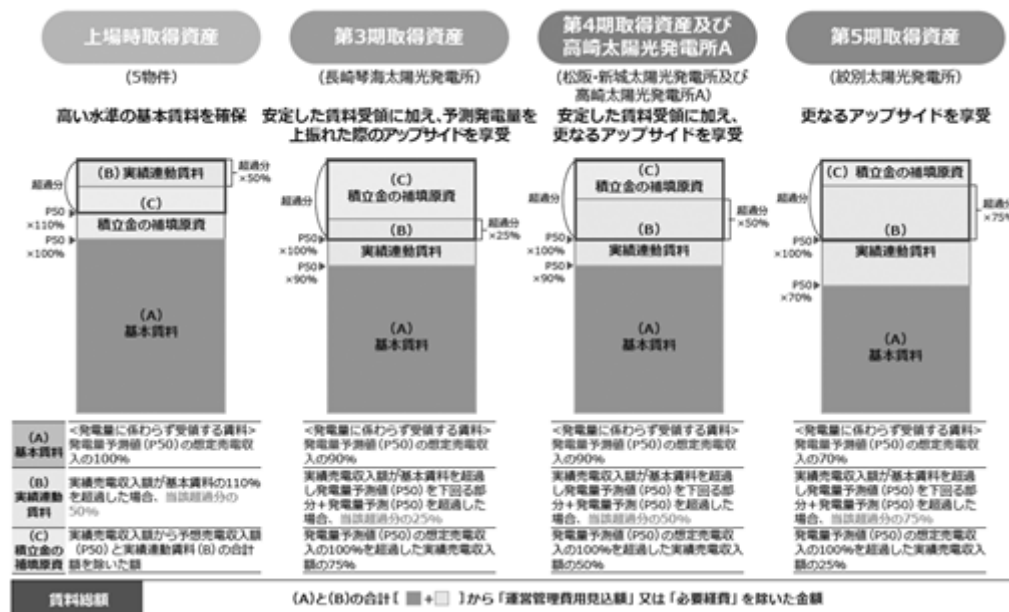
また、天候不順等による賃料不払いリスクに備えて、匿名組合契約に基づく発電事業者SPCへのスポンサーによる当初出資を原資として賃料等積立口座に一定の金額が積み立てられます。そして、実際の売電収入が想定売電収入を上回り、超過売電収入が生じた場合で、かつ、賃料等積立口座内の準備金が当該一定の金額に不足している場合には、当該不足額に満つるまで、超過売電収入の充当等の方法により、当該金額を維持することとされています(注1)。さらに、賃料等積立口座を活用しても基本賃料の支払に不足が生じる場合には、発電事業者SPCの匿名組合員であるスポンサーは、年間発電量予測値（P50）の想定売電収入の10%相当額から当該一定の金額を控除した額を限度として当該発電事業者SPCに対して追加出資を行い、かかる追加出資額が本投資法人に対する賃料支払に充当されることとなります(注2)。

(注1) スポンサー及び発電事業者SPCとの間の匿名組合契約においては、賃料等積立口座に積み立てられた準備金を超過する部分が匿名組合員であるスポンサーに対する分配可能原資となるため、準備金を取り崩して賃料の支払を行った場合には、準備金の額に満つるまではスポンサーに対する金銭の分配はなされません。ただし、この場合であっても、スポンサーが発電事業者SPCに対して追加出資をした場合で、賃料等積立口座に残高が存在する場合については、分配

可能原資の有無にかかわらず、追加工資額の範囲内において、賃料等積立口座内の残高を限度として、スポンサーに対する金銭の分配がなされます。

(注2) 本書の提出日現在、銚田太陽光発電所において、発電事業者SPCの賃料等積立口座内の準備金が全て取り崩されており、かつ、当該発電事業者SPCの匿名組合出資者であるスポンサーによる追加工資も上限額に達しています。

## < 保有資産及び取得予定資産（高崎太陽光発電所A）の賃料スキーム >



## f. 電力需要の多い地域への重点投資の進展

取得予定資産取得後(注1)における本投資法人のポートフォリオは、関東地方及び中部地方（注2）に所在する物件の割合が87.8%（価格(注3)ベース）となり、電力需要の多い地域への重点投資による収益の安定性向上を見込んでいます。

(注1) 「取得予定資産取得後」とは、別途明示しない限り、取得予定資産の取得が完了する2023年2月13日時点を行います。ただし、実際の取得予定資産の取得日は、本募集の払込期日又は新規借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。なお、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

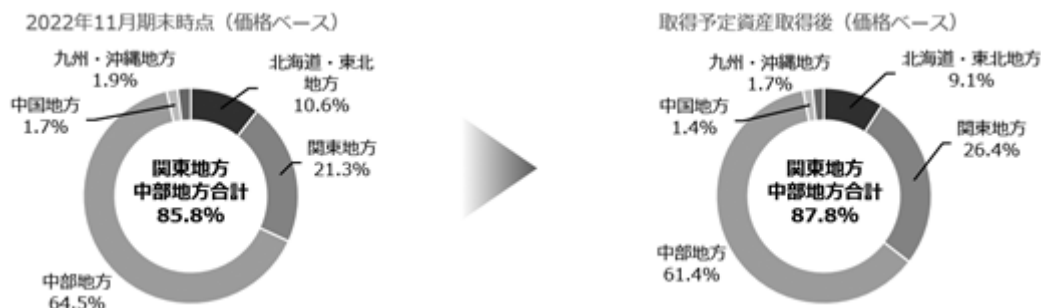
(注2) 「中部地方」とは、新潟県、山梨県、静岡県、愛知県、長野県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。

(注3) 「価格」とは、保有資産についてはその評価価値を、取得予定資産については取得予定価格(注4)をそれぞれいいます。なお、保有資産の評価価値は、PwCサステナビリティ合同会社より取得した、2022年11月30日を価格時点とするバリュエーションレポート(注5)に記載の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第41条第1項第1号に従い算出した中間値を用いています。以下同じです。

(注4) 「取得（予定）価格」は、各資産に係る売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買代金をいいます。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注5) 「バリュエーションレポート」とは、投信法等の諸法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）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、再生可能エネルギー発電設備の価格等の調査をし、その結果の報告を行う書類をいいます。以下同じです。

## &lt; 地域別比率 &gt;



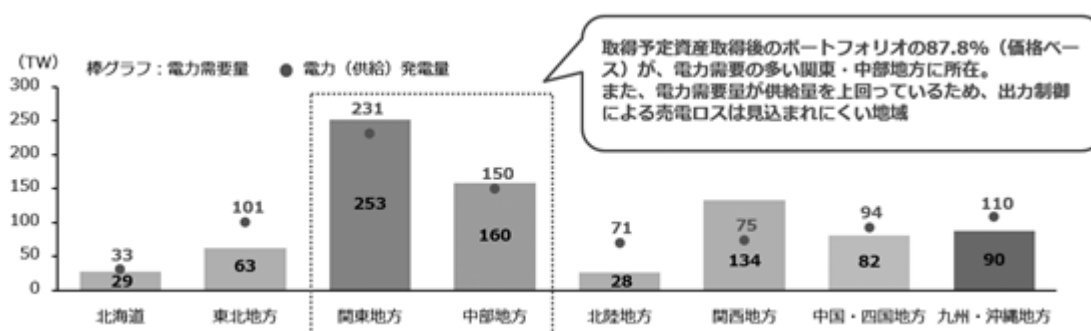
(注1) 「北海道・東北地方」とは、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県及び福島県をいいます。以下同じです。

(注2) 「中国地方」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県をいいます。以下同じです。

(注3) 「九州・沖縄地方」とは、大分県、鹿児島県、熊本県、佐賀県、長崎県、福岡県、宮崎県及び沖縄県をいいます。以下同じです。

上記のとおり、取得予定資産取得後のポートフォリオにおける地域別比率で、関東地方は26.4%、中部地方は61.4%、合わせて87.8%となっています（いずれも価格ベース）。2021年度における地域別電力需要量及び発電実績は下表のとおりであり、電力需要量は関東地方において253TW、中部地方において160TWとなっています。このように、電力需要量が他の地域と比較して多い地域である関東地方及び中部地方に所在する資産の割合がポートフォリオの87.8%（価格ベース）となるため、電力需要に即したポートフォリオの構築を実現することができるものと、本投資法人は考えています。さらに、2021年度における電力供給量においては、関東地方において231TW、中部地方において150TWとなっており、電力需要量が電力供給量を上回っています。したがって、関東地方及び中部地方は出力制御による売電ロスは見込まれにくい地域と考えられ、こうした地域への重点投資は収益の安定性を向上させることにつながると本投資法人は考えています。

## &lt; 地域別電力需要量及び発電実績（2021年度） &gt;



出所：経済産業省資源エネルギー庁「都道府県別電力需要実績」及び「都道府県別発電実績」に基づき本資産運用会社にて作成

(注1) 上図における「東北地方」とは、青森県、秋田県、岩手県、福島県、宮城県及び山形県をいいます。

(注2) 上図における「北陸地方」とは、富山県、石川県及び福井県をいいます。

(注3) 上図における「関西地方」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

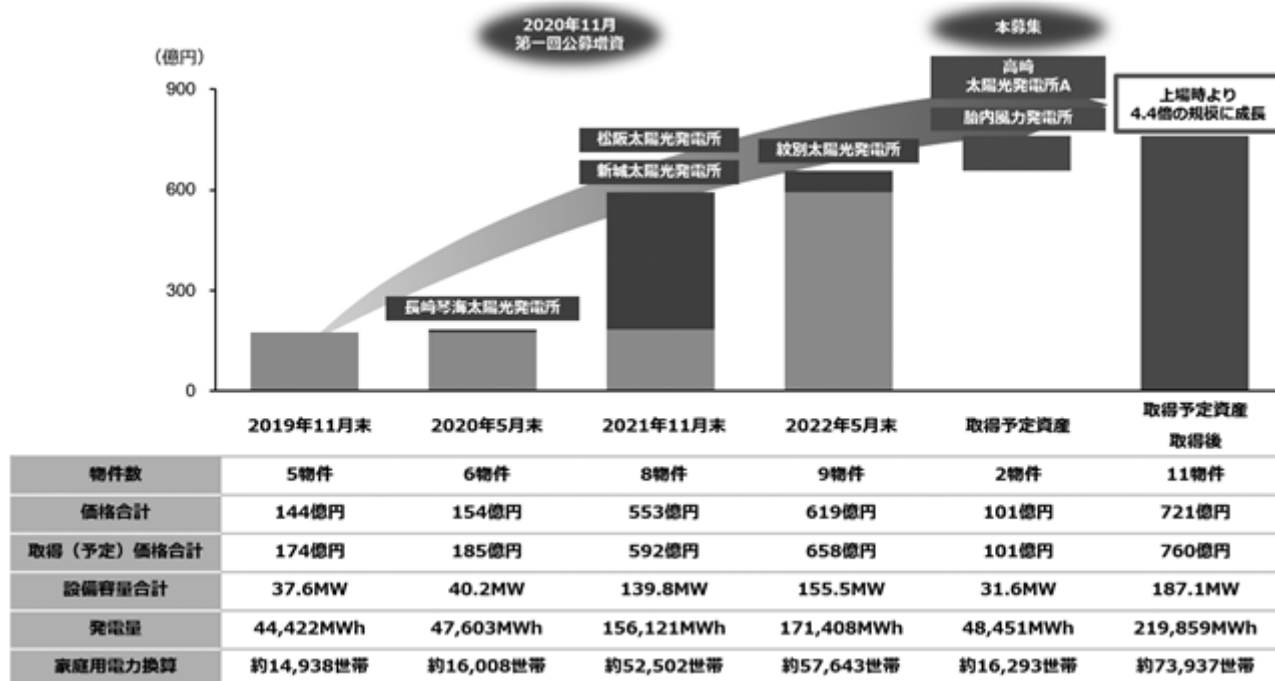
(注4) 上図における「中国・四国地方」とは、中国地方並びに香川県、徳島県、高知県及び愛媛県をいいます。

## (ロ) アセットタイプの多様化及び資産規模の拡大による先進的ポートフォリオの構築

## a. アセットタイプの多様化による資産規模の拡大

本募集に伴う資産取得により本投資法人の資産規模は総額760億円（取得（予定）価格ベース）となる予定であり、本投資法人の中長期目標である資産規模1,000億円（取得（予定）価格ベース）の達成に向けた着実な成長を実現します。本投資法人は、今後も中長期目標である資産規模1,000億円（取得（予定）価格ベース）達成に向けて、更なる資産規模の拡大を目指します。

<本投資法人の資産規模の推移（取得（予定）価格ベース）>



(注1) 「設備容量」は、太陽光発電設備等についてはパネル出力に、風力発電設備等については発電機の定格出力に基づきます。なお、保有資産及び取得予定資産のうち、太陽光発電設備等については、テクニカルレポートの記載等に基づき、保有資産及び取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパネル出力（太陽光パネルの定格出力の合計）を記載し、風力発電設備等については、テクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車の定格出力の合計を記載しています。以下同じです。

(注2) 「発電量」は、テクニカルレポートに記載された、発電所稼働初年度における保有資産及び取得予定資産に係る太陽光発電設備又は風力発電設備についての想定年間発電電力量に基づいて算出しています。想定年間発電電力量の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 保有資産の個別の概要 (イ) 「資産の概要」欄の記載について」及び後記「2 投資対象 取得予定資産の個別の概要 (ハ) 「資産の概要」欄の記載について」をご参照ください。

(注3) 「家庭用電力換算」は、各時点における本投資法人の保有資産の発電量の合計を2015年度の一世帯当たりの平均電力消費量月間247.8kWh（出所：電気事業連合会「原子力・エネルギー図面集」）で除した場合の数値を、年間で換算した試算値を記載しています。当該数値の算定にあたっては、概算値や見込額が用いられているため、各数値は、目安としての意味しか有しません。

## b. 先進的ポートフォリオの構築

上場インフラファンドは、私募ファンド等とは異なり、投資法人に対する信用評価が可能であり、投資法人のゴーイングコンサーンとしての価値と信用力に基づいた資金調達が可能であるという特徴を活かすことにより、アセットと直接紐づかないコーポレートファイナンス型の資金調達が可能です。これにより、本投資法人は、コーポレートローン（メザニンローン）による資金調達を実現し、レバレッジの更なる活用を行うことで、投資主価値の向上に寄与します。また、本投資法人は、2023年1月18日現在、上場インフラファンドとして唯一、風力発電所及び水力発電所をパイプラインとして保有していることに加え、コミットメントラインによる資金調達手段も有しています。こうした上場インフラファンド及び本投資法人の特徴を活かし、先進的な取組みを継続することで、本投資法人は、上場インフラファンド市場におけるプレゼンスの向上を企図します。

## &lt; 先進的ポートフォリオの構築 &gt;



## c. 取得予定資産取得後のポートフォリオサマリー

取得予定資産の取得により、保有物件数は11物件、合計設備容量は187MWとなる見込みであり、本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）は第6期末の658億円から760億円（価格ベースでは第6期末の619億円から721億円）へと大きく拡大します。また、ポートフォリオ分散の観点からは、引き続き、関東地方及び中部地方にエリア分散を広げることとなります（ポートフォリオ分散の詳細については、前記「（イ）上場インフラファンド初となる風力発電所を含む、2発電所の新規取得 f. 電力需要の多い地域への重点投資の進展」をご参照ください。）。

保有資産及び取得予定資産の概要は以下のとおりです。

#### < 保有資産及び取得予定資産の概要 >



- (注1) 「物件番号」は、太陽光発電設備等についてはS、風力発電設備等についてはWと分類し番号を付しています。以下同じです。
- (注2) 「所在地」は、太陽光発電設備等又は風力発電設備等が設置されている土地（複数ある場合にはそのうちの一つ）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。ただし、いずれも市町村までの記載をしています。以下同じです。

#### d. 本投資法人への出力制御の影響

本投資法人の第6期（2022年6月1日から2022年11月30日まで）において、本投資法人の保有資産のうち、千代田高原太陽光発電所、JEN防府太陽光発電所・JEN玖珠太陽光発電所及び長崎琴海太陽光発電所において出力制御が実施されました(注1)。もっとも、第6期における当該出力制御に係る賃借人の逸失利益の割合は、第6期ベースで約0.02%(注2)と限定的なものにとどまります。これは、本投資法人のポートフォリオに占める関東地方及び中部地方に所在する物件の比率が大きいためであり、下グラフのとおり、取得予定資産の取得後の当該比率は87.8%（設備容量ベース）となります。加えて、本投資法人においては、発電事業者SPCとの間における賃貸借契約において、安定性を重視した賃料スキームを採用していることから、当該出力制御による本投資法人の賃料収入に対する影響は限定的であると、本投資法人は考えています。

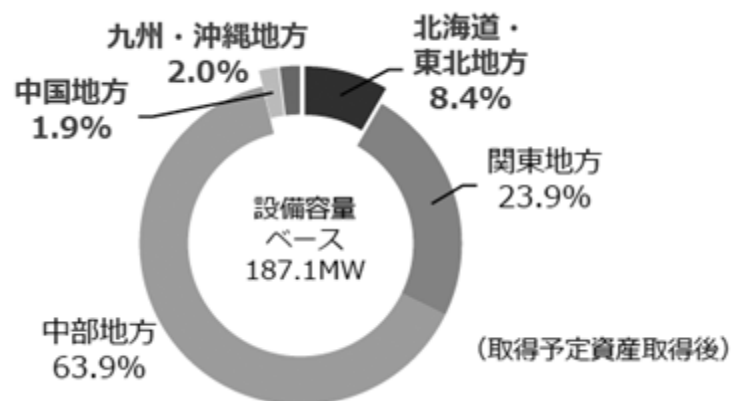
なお、本投資法人の保有資産及び取得予定資産に適用のある出力制御ルールについては、それぞれ参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ロ) 設備・施設の概要 d. 適用される出力制御ルール」及び後記「2 投資対象 取得予定資産の概要 (ロ) 設備・施設の概要 d. 適用される出力制御ルール」をご参照ください。

- (注1) 千代田高原太陽光発電所における出力制御はいわゆるオンライン代理制御（実際の出力制御を実施する際には、オフライン制御事業者が本来行うべき出力制御をオンライン制御事業者が代わりに実施し（すなわち、オフライン制御事業者は出力制御を実施せずに発電及び供給を行います。）、法令上は、オフライン制御事業者が出力制御を行い、オンライン制御事業者が発電及び供給を行ったものとみなして、オンライン制御事業者が、自身の発電設備に適用されている調達価格による対価を受ける仕組みをいいます。）であり、その間の逸失利益はありません。したがって、当該発電所の出力制御については、逸失利益の算定に含めていません。

- (注2) 「第6期ベース」は、以下の計算式により求めています。

$$\frac{\text{（第6期中出力制御が実施された1日間におけるJEN防府太陽光発電所発電所の発電量予測値（P50）の想定売電収入額} + \text{第6期中出力制御が実施された3日間におけるJEN玖珠太陽光発電所発電所の発電量予測値（P50）の想定売電収入額} + \text{第6期中出力制御が実施された3日間における長崎琴海太陽光発電所の発電量予測値（P50）の想定売電収入額}}}{\text{保有資産の第6期中における発電量予測値（P50）の想定売電収入額の合計額}}$$

## &lt; 出力制御実施地域に所在する物件の割合 &gt;



## e. 出力制御の低減に向けた動き

2018年11月12日に開催された総合資源エネルギー調査会省エネルギー・新エネルギー分科会新エネルギー小委員会系統ワーキンググループにおいて、九州電力が太陽光発電など再生可能エネルギーの発電を一時止めた出力制御に関する対策案が示されました。本ワーキンググループにおいては、(1)連系線のさらなる活用、(2)オンライン制御の拡大、(3)火力等の最低出力の引き下げ、(4)出力制御における経済的調整を中心とした、出力制御の低減に向けた議論がされています。以後、2019年10月18日、同年12月5日及び2020年7月16日にそれぞれ開催された同ワーキンググループにおいては、オンライン代理制御（経済的出力制御）の実施及びそれに伴う補填に係る制度の導入に関する議論が行われるなど、出力制御の低減に向けた検討は継続的に行われています。

## (ハ) スポンサー・サポート体制

## a. スポンサー・グループの概要

本投資法人は、上場以来、多様な特性と強みを有するスポンサー・グループによる総合サポートを受けています。本投資法人のスポンサー・グループの概要は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の基本理念及び特徴 (ロ) 本投資法人の特徴及び強み a. 伊藤忠エネクスを中心とするスポンサー・グループからの多様なサポートの活用」をご参照ください。

## &lt; スポンサー・グループ &gt;



(注1) 「本資産運用会社への出資比率」は、本書の日付現在の本資産運用会社の発行済株式総数に対する各スポンサーの所有株式数の比率（ただし、マーキュリアインベストメントについては、本書の日付現在の本資産運用会社の発行済株式総数に対する、マーキュリアインベストメントの完全親会社であるマーキュリアホールディングスの所有株式数の比率）を、小数第2位を四捨五入して記載しており、また、マイオーラは、Maiores Research Japan合同会社を経由して本資産運用会社に出資しています。

(注2) 「本投資法人への出資比率」は、本募集後の出資比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本第三者割当による新投資口数の全部についてみずほ証券株式会社により申込みがなされることを前提として算出しています。そのため、本第三者割当による新投資口発行の全部又は一部について申込みがなされないこととなった場合には、当該保有比率は変動します。

## 本投資法人の運営に関するスポンサー各社のリソースの活用



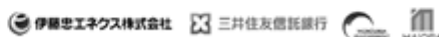
- 伊藤忠エネクス及びマイオーラによる再生可能エネルギーに関するマーケットリサーチ
- 三井住友信託銀行による上場不動産投資法人の運営ノウハウやファイナンスなどの金融取引に関する知見の提供
- マーキュリアホールディングスによる海外上場REITの運営実績に基づく投資法人の適切な情報開示・運営に関するノウハウの提供
- 本資産運用会社への人材提供及び業務サポート

## オペレーターであるエネクス電力株式会社の再生可能エネルギー発電設備の運営・管理に関するリソースの活用



- 高度なオペレーション技術が求められる発電設備の安定運営の実績  
▶ 24時間の運営管理体制 ▶ メンテナンス ▶ スピーディーなトラブルシューティング
- 現場経験や専門技術資格を有するエンジニアリング集団  
▶ 運営経験に基づくノウハウの蓄積 ▶ トラブル分析と共有化

## スポンサー・グループによる投資口の保有（セイムポート出資）



- 投資主とスポンサー・グループの利益を一致させることが本投資法人の投資主価値の向上に資するものと考え、セイムポート出資を実施
- 本募集後における伊藤忠エネクスの保有口数は9,786口となる見込み

本投資法人は、上記スポンサー・グループの幅広いサポートを活用し、今後も拡大が期待される再生可能エネルギー発電設備等への投資を通じて、投資主価値の最大化を目指します。

b. 継続的な外部成長を可能とするスポンサー・パイプライン

本投資法人には、強力なスポンサー・パイプラインを活用した継続的な外部成長の可能性が存するものと、本投資法人は考えています。

本投資法人のスポンサーであるエネクスグループのパイプライン物件には、再生可能エネルギー発電設備等のうち、太陽光発電設備等のほか、水力発電設備等が含まれています。このような太陽光発電設備等以外のパイプライン物件を有する本投資法人の先進的なスポンサー・パイプラインは、後記「c. 風力・水力発電所をパイプラインに有する唯一の上場インフラファンド」に記載のとおり特性の異なる資産の組合せとなっており、リスク分散が図られ投資家のニーズに適うことから、単一のエネルギー源のみのパイプラインと比較して本投資法人による取得にあたってメリットが大きいといえ、その結果、相対的に高い外部成長の可能性を有するものと、本投資法人は考えています。

実際に、本書の日付現在において、スポンサー・パイプライン物件は、太陽光発電設備等が6物件70.3MW、水力発電設備等が3物件8.8MW(注)、合計で9物件79.2MWとなっており、本投資法人は当該9物件のパイプライン物件の優先的売買交渉権（スポンサー・パイプラインに係る優先的売買交渉権の詳細は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサー・サポート契約の概要」をご参照ください。以下同じです。）の取得を予定し、今後の外部成長力の確保を図っています。

本投資法人は、今後も継続的に、エネクスグループを含めたスポンサー・グループからのスポンサー・サポートを受け、外部成長を図ることを目指します。

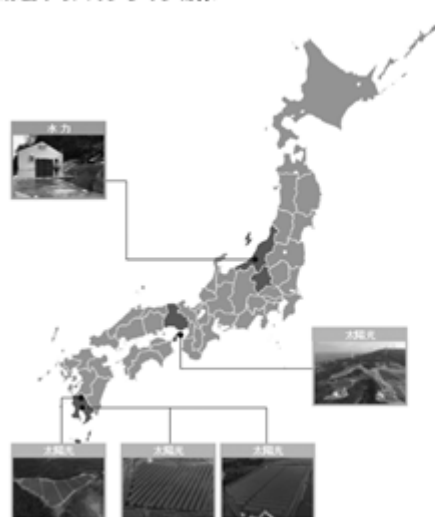
また、本資産運用会社は、スポンサー・パイプライン以外にも、本資産運用会社独自の積極的なソーシング活動により外部成長を企図します。本投資法人は、第三者より風力発電所（設備容量：104.5MW）の優先的売買交渉権を獲得しており、今後も風力発電所の取得を目指します。

なお、本投資法人が保有する銚田太陽光発電所に関しましては、収益増強を図るべくスポンサーであるマーキュリアホールディングスの主導により約2.6MWのパネル増設計画が進められています。本書の日付現在、開発に必要な許認可の取得が進められており、当該許認可等の取得が完了し、関連工事等が計画どおりに進んだ場合、2023年5月末を目途に完工の予定であり、稼働試験等で問題が無ければ本投資法人での当該増設部分取得を検討します。なお、当該増設部分について、本投資法人が取得を決定した事実はなく、また将来的に本投資法人に組み入れられる保証もありません。

(注) 水力発電所の出力は発電機の定格出力を意味しています。

## &lt;継続的な外部成長を可能とするスポンサー・パイプライン&gt;

## &lt;稼働中のパイプライン物件&gt;



## &lt;スポンサー・パイプライン物件一覧&gt;

| エネルギー源    | 所在地               | ステータス | 設備容量   | 調達価格<br>(円/kWh) | 調達期間<br>満了時期 |
|-----------|-------------------|-------|--------|-----------------|--------------|
| 太陽光       | 兵庫県あわじ市           | 稼働中   | 10.7MW | 40              | 2039年1月      |
|           | 鹿児島県薩摩川内市         | 稼働中   | 2.2MW  | 32              | 2039年4月      |
|           | 鹿児島県南九州市          | 稼働中   | 1.2MW  | 32              | 2039年3月      |
|           | 鹿児島県南九州市          | 稼働中   | 0.7MW  | 32              | 2039年4月      |
|           | 鹿児島県鹿児島市          | 稼働中   | 1.7MW  | 36              | 2040年3月      |
|           | 群馬県高崎市            | 稼働中   | 53.6MW | 32              | 2040年3月      |
| 太陽光小計 6物件 |                   |       | 70.3MW | -               | -            |
| 水力        | 新潟県妙高市<br>(第一発電所) | 稼働中   | 1.5MW  | 27              | 2040年1月      |
|           | 新潟県上越市<br>(第二発電所) | 稼働中   | 3.2MW  | 27              | 2041年1月      |
|           | 新潟県妙高市<br>(第三発電所) | 稼働中   | 3.9MW  | -               | -            |
|           | 水力小計 3物件          | -     | 8.6MW  | -               | -            |
| 合計 9物件    |                   |       | 79.2MW | -               | -            |

(注1) 本書の日付現在、上記の再生可能エネルギー発電設備等について、本投資法人が取得を決定した事実はなく、また将来的に本投資法人に組み入れられる保証もありません。今後の計画によっては、設備容量が予定より増減する可能性があります。なお、水力発電設備等3物件のうち、第三発電所については、本書の日付現在、固定価格買取制度の対象としない形で運営がなされており、固定価格買取制度の下で電気事業者（再エネ特措法第2条第4項に定める電気事業者をいいます。以下同じです。）による再エネ特措法第9条第4項に定める認定（以下「事業計画認定」又は単に「認定」といいます。）は取得していません。なお、本投資法人は、原則として、再生可能エネルギー発電事業の実施に関する計画について経済産業大臣による認定を受け、再生可能エネルギー発電設備に係る事業計画認定を受けた者（以下「認定事業者」といいます。）が既に関取電気事業者との間で特定契約(注2)を締結し、接続電気事業者との系統連系が完了し、かつ、当該特定契約に基づく電気の供給を既に開始した再生可能エネルギー発電設備等に投資します。そのため、固定価格買取制度の対象とならない資産については、本投資法人の原則的な投資対象には含まれません。

(注2) 「特定契約」とは、調達期間を超えない範囲内の期間にわたり、認定事業者が電気事業者に対し再生可能エネルギー発電設備で発電した電気を供給することを約し、電気事業者が調達価格によりこれを調達することを約する契約をいい、以下「売電契約」ともいいます。以下同じです。

## &lt;スポンサー・パイプライン以外の物件&gt;

- 本投資法人は、スポンサー・パイプライン以外にも、本資産運用会社独自の積極的なソーシング活動により外部成長を企図
- 本投資法人は、第三者より風力発電所（設備容量：104.5MW）の優先的売買交渉権を獲得しており、今後も風力発電所の取得を目指す



(注) 本書の日付現在、上記の再生可能エネルギー発電設備等について、本投資法人が取得を決定した事実はなく、また将来的に本投資法人に組み入れられる保証もありません。今後の計画によっては、設備容量が予定より増減する可能性があります。

## c. 風力・水力発電所をパイプラインに有する唯一の(注)上場インフラファンド

本投資法人が投資対象とする再生可能エネルギー発電設備は、その種類に応じてそれぞれ固有の特性を有しています。

具体的には、太陽光発電設備については、管理が比較的容易であること及び日照時間の長い夏季に発電量が増加することが長所として挙げられる一方、夜間の発電が不可能であるという特性を有します。風力発電設備については、夜間の発電が可能であること及び冬季に発電量が増加することが長所として挙げられる一方、開発期間が長いこと及び高度な管理ノウハウが必要であることという特性を有します（なお、この点につき、エネクスグループには、当該管理ノウハウを有する子会社が含まれています。）。水力発電設備については、夜間の発電が可能であること及び雪解けの時期に発電量が増加することが長所と

して挙げられる一方、適地選定が限定的であること及び土地等の権利関係が複雑であることという特性を有します。

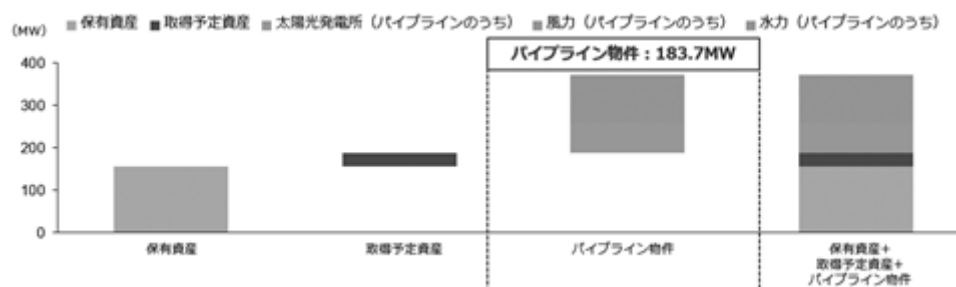
本投資法人は、上記の再生可能エネルギー発電設備の種類ごとの特性を勘案しつつ、太陽光発電設備等を中心として、風力発電設備等及び水力発電設備等を組み合わせたバランスのとれたポートフォリオの構築を企図しており、これによって、多様な再生可能エネルギー発電設備等を有する総合的なインフラファンドを目指しています。

(注) 2023年1月18日時点で各上場インフラファンドが開示している直近の開示書類に基づきます。

#### < 再生可能エネルギー発電設備の種類ごとの特性 >



#### < パイプライン物件を含めた設備容量 >



(注) 設備容量(合計値)は本書の日付現在の見込値を記載しています。なお、本投資法人は、上記のパイプライン物件(スポンサー・パイプラインを除く)について優先的売買交渉権を取得しており、また、スポンサー・パイプラインについて優先的売買交渉権を取得する予定ですが、本書の日付現在、これらのパイプライン物件について、本投資法人が取得を決定した事実はなく、また将来的に本投資法人に組み入れられる保証もありません。

#### d. スポンサー・グループの取組み

本投資法人は、スポンサーである伊藤忠エネクスと協力し、FIP制度(注1)の対象案件及びコーポレートPPA(注2)案件の組入れも今後検討していきます。

また、伊藤忠エネクスは、2022年8月3日付でスマートソーラー株式会社(以下「スマートソーラー」といいます。)が今後開発予定の事業用太陽光発電所を伊藤忠エネクスが優先的に検討のうえ保有していくことについて、基本合意をいたしました。スマートソーラーは太陽光発電事業の開発・施工及び運用・保守点検を主力事業とするデベロッパーであり、今回スマートソーラーが開発を計画している発電所は、再生可能エネルギーの固定価格買取制度(FIT制度)を活用しない方針で、全国19ヵ所、発電容量総計は約400MWを想定しています。また、エネクスグループはこれまでも発電から電力供給・販売までを手掛けており、現在、グループにおける全発電容量のうち再生可能エネルギーは約111MWを占めていますが、今後スマートソーラーが開発した太陽光発電所を保有していくことにより、環境性のある自社電源を増やし一層の安定供給を目指す方針です。

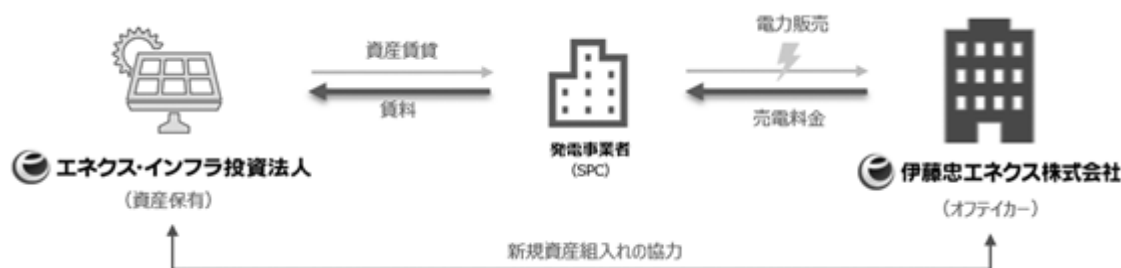
(注1) 「FIP制度」とは、再生可能エネルギー源を利用する電源のうち競争力ある電源への成長が見込まれるもの(競争電源)を対象として、従来の固定価格買取制度(FIT制度)に代わり、他の電源と同様に市場等で取引する仕組みを導入するとともに、市場価格に一定の供給促進交付金(プレミアム)を上乗せして交付する制度(Feed in Premium = FIP制度)をいいます。

(注2) 「コーポレートPPA」とは、特定の需要家への電気や環境価値の売却を目的とする取引(Corporate Power Purchase Agreement)をいいます。

(注3) 本投資法人は、原則として、再生可能エネルギー発電事業の実施に関する計画について経済産業大臣による認定を受け、再生可能エネルギー発電設備に係る認定事業者が既に関取電気事業者との間で特定契約を締結し、接続電気事業者との系統連系が完了し、かつ、当該特定契約に基づく電気の供給を既に開始した再生可能エネルギー発電設備等に投資

します。そのため、FIP制度への対応を見据えてスポンサー・グループが取得した資産については、本投資法人の原則的な投資対象には含まれません。

### < スポンサーとの新規資産組入れの協力 >



### < スポンサーとスマートソーラーの提携 >



(注) 「オフテイク」とは、サービスの買取主体をいい、本図では、発電事業者から電力を購入する者を指します。

## (二) グリーンエクイティの発行と安定的なキャッシュ・フローを創出するストラクチャー・財務基盤

### a. グリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンエクイティ

本投資法人は、グリーンボンド原則等を参照した本グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、JCRより第三者評価を取得しました。本グリーンファイナンス・フレームワークに則り発行される本投資法人の投資口は、グリーンエクイティです。

本投資法人の保有資産及び取得予定資産は全て再生可能エネルギー発電設備等であり、投資方針においても、主として再生可能エネルギー発電設備等の特定資産への投資を規定していることから、その保有資産について将来にわたりグリーン適格ポートフォリオ(注1)としての性質を維持することができる見込みです。再生可能エネルギー発電設備等は、ライフサイクルCO2排出量(注2)が化石燃料を用いた電源と比べて圧倒的に低く、日本の電源構成において重要な役割を担うことが期待されています。

上記の背景を踏まえて、本投資法人は、本グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、JCRより、本グリーンファイナンス・フレームワークが、グリーンボンド原則等で定められる4要素の主要な要件に適合している旨の第三者評価を取得し、これに則り、グリーンエクイティとしての本投資口の募集を行います。

< 本投資法人が策定するグリーンファイナンス・フレームワークへの第三者評価の取得 >



出所： < 日本の電源別CO2排出原単位の比較 > について一般財団法人電力中央研究所資料に基づき本資産運用会社にて作成

(注1) 「グリーン適格ポートフォリオ」とは、その構成する各資産がいずれもグリーン適格の適格基準を充足するポートフォリオをいいます。「適格基準」とは、本グリーンファイナンス・フレームワークに定める以下の基準をいいます。かかる基準は、「適格クライテリア」又は「グリーン適格」等と呼ばれることがあります。また、適格基準を満たす再生可能エネルギー発電設備等やそのプロジェクトを、「適格資産」、「適格プロジェクト」、「適格グリーンプロジェクト」又は「グリーン適格ポートフォリオ」等ということがあります。以下同じです。

- ・ 関係法令（再エネ特措法、電気事業法（昭和39年法律第170号。その後の改正を含みます。）（以下「電気事業法」といいます。）その他の電気事業関連法規、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。））、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。））その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等並びに自主規制団体による自主規制等）が遵守されていること
- ・ 所有権及び敷地等の権利関係が適切に取得されていること
- ・ O&M業務（再生可能エネルギー発電設備等の保守管理等の業務をいいます。以下同じです。）の外部委託により、適切なメンテナンスを実施すること
- ・ 対象設備の取得にあたり、紛争が生じていないこと
- ・ 第三者評価レポートでの発電量予測等に基づき、発電設備の取得時点から将来における二酸化炭素削減効果が期待できること

(注2) 「ライフサイクルCO2排出量」とは、発電に係る環境影響物質の排出量評価として、発電プラントの運用段階のCO2排出量のみならず、その建設や廃棄、さらには燃料の採掘・輸送・加工・廃棄物処理などの発電部門のサプライチェーンの全体、すなわち発電のライフサイクルを包含して評価した場合におけるCO2排出量をいいます。

(注3) 「LNGCC」とは、液化天然ガス(LNG)の燃焼ガスの力で回すガスタービンと、その排熱で作った蒸気で回す蒸気タービンを組み合わせた複合発電方式をいいます。

b. 本グリーンファイナンス・フレームワークについて

本グリーンファイナンス・フレームワークの概要は以下のとおりです。

< 調達資金の使途 >

本投資法人が本グリーンファイナンス・フレームワークに基づき、投資口、借入れ及び債券にて調達する資金は、本資産運用会社の委託業務管理規定に定める一般的な選定基準を充足し、第三者である専門家の調査を経た太陽光、風力及び水力発電設備等の取得資金、第三者評価レポートでの発電量予測等に基づき将来における二酸化炭素削減効果が期待できる太陽光、風力及び水力発電設備等のリファイナンス資金、及び組み入れ物件の改修資金等に充当します。

< プロジェクトの評価及び選定プロセス >

対象資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社のインフラ・ファンド運用部が立案し、コンプライアンス・オフィサーの事前確認及び承認、コンプライアンス・リスク管理委員会の審議及び決議並びに投資委員会の審議及び決議を経て、取締役会において審議及び決議されることにより、実行されます。利害関係者間取引(注)に該当する場合には、

取締役会の決議後、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、実行されます。

(注) 本資産運用会社の「利害関係者取引規則」に定める利害関係者との取引をいいます。

#### < 調達資金の管理 >

調達資金は調達時に選定された個別のプロジェクト等に全額紐づけられています。投資口、借入れ及び債券により調達した資金を充当した資産の管理は、グリーン適格ポートフォリオとして全体で行い、充当額及び未充当資金の額を追跡可能な形で管理します。調達資金の充当状況については、ICMAのグリーンボンド原則等に則り、調達資金全額を充当するまでの間、半年に1度有価証券報告書等にて投資家又は貸付人に開示の予定です。

#### < レポーティング >

調達資金の充当状況及び環境改善効果を示すインパクト・レポーティングは、本投資法人が定めた内容について、調達資金の残高が存在する限り、有価証券報告書等又は本投資法人のウェブサイト上にて、決算期ごとに開示する予定です。

##### [ 調達資金の充当状況 ]

- ・ 債券、長期借入金については、調達された資金は調達後速やかに全額を充当予定であることを債券内容説明書、貸付基本合意書の中で開示する予定です。
- ・ 投資口については、調達された資金は調達後速やかに大半を充当予定であることを有価証券届出書の証券情報の中で開示する予定です。
- ・ なお、未充当資金が発生した際には、投資法人規約に基づき流動性・安全性の高い普通預金等で資金管理し、本投資法人の投資方針に基づき、将来の資金充当対象プロジェクトに類する資産の取得資金や運転資金等に充当する予定です。

##### [ インパクト・レポーティング(注) ]

適格プロジェクト（＝保有プロジェクト）の一覧

適格プロジェクトによって削減されたCO2排出量（出力規格に基づく理論値）

適格プロジェクトによって発電された発電量（出力規格に基づく理論値）

(注) インパクト・レポーティングとは、環境改善効果に関するレポーティングのことをいいます。

#### c. 第三者評価機関から取得する本グリーンファイナンス・フレームワークに対する評価

2020年11月8日付でJCRから取得した第三者評価において、本グリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、大要以下の評価を受けています。

「本フレームワークでは、グリーンファイナンスで調達した資金は、稼働済の再生可能エネルギー発電設備等（太陽光発電設備）の取得資金、借入金の借換資金又は投資法人債の償還資金等のリファイナンス資金、組み入れ物件の改修資金等に充当される予定である。JCRでは、本資金使途が、再生可能エネルギーとして脱炭素化に資するグリーンプロジェクトであり、高い環境改善効果が期待できると評価している。また、上記発電設備の取得に際し、プロジェクトの選定においては本資産運用会社の委託業務管理規程に定める一般的な選定基準を充足し、業務経験が5年以上であり、かつ、運用資産の分類において業界内での評価が高い第三者たる専門家による経済的調査、物理的調査及び法的調査を適正かつ十分に実施しすることが定められている。当該調査を反映し、想定される環境への負の影響の回避・低減・排除等の適切な対策を講じていることから、負の影響が環境改善効果を上回る蓋然性も低いと評価している。

本投資法人のグリーン適格資産の選定基準及びプロセス、資金管理体制は適切に構築されていること、資金充当状況及び環境改善効果に関するレポーティングは定期的に公表予定であり、環境改善効果に係るKPIも適切であること、スポンサーの伊藤忠エネクスが環境面で重視している低炭素社会への貢献の考え方に沿って本投資法人及び本資産運用会社が運営されていること等より、JCRでは本投資法人が適切な管理運営体制を構築し、調達を行うグリーンファイナンスに関して高い透明性を有していることを確認した。」

そして、2023年1月26日付でJCRから再度取得した第三者評価において、本グリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、大要以下の評価を受けています。

「今回のレビューでは、2023年2月に高崎の太陽光発電設備及び胎内の風力発電設備を追加で取得すること及び本フレームワークの一部修正を受けて行うものである。本投資法人が当初定めたグリーンファイナンス・フレームワークでは、調達手法にエクイティである投資証券が含まれている。投資証券が、いわゆるグリーンエクイティであるためには、営まれている事業全てがグリーン性を有していることが必要とJCRでは考えており、今回の太陽光及び風力発電設備の追加取得によっても、投資証券におけるグリーン性が維持され、変化していないかどうかを中心に確認した。その結果、追加する高崎の太陽光発電設備及び胎内の風力発電設備は既に運転開始済であり、本投資法人による取得後も、CO2排出削減という環境改善効果を維持することから、環境に対する負の影響を与えるリスクは小さく、グリーン性が維持されることを確認した。」

#### d. 本投資法人及びエネクスグループにおけるESGへの取組み状況

本投資法人は、エネクスグループとともにESGへの取組みを推進し、ESGに貢献しています。

本投資法人は、その基本理念として、二酸化炭素（CO2）をほとんど排出しない地球にやさしい再生可能エネルギーの普及・拡大を通じて、地球環境への貢献と持続可能な社会の実現を目指すことを掲げています。本投資法人及びエネクスグループは、上記の基本理念に基づき、環境（Environment）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）の3つの分野への各種の取組みを継続的に実施しています。

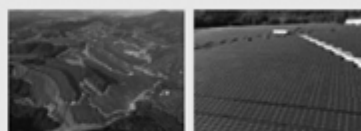
本投資法人及びエネクスグループにおけるESGへの取組みの詳細は、以下のとおりです。

#### < 本投資法人及びエネクスグループのESGへの取組み状況 >

##### ○ Environment—— 環境への取組み及び対象となるSDGs目標

- 再生可能エネルギーの普及・拡大
- 地球環境への貢献と持続可能な社会の実現
- 低炭素社会及び省資源・循環型社会の実現
- 地域環境の保全
- 省エネルギーの追及

##### ▶ 再生可能エネルギーへの投資を通じた地球環境への貢献



##### ○ Social —— 社会への取組み及び対象となるSDGs目標

- エネルギー安定供給
- 働き方改革と多様な人材活用
- 地域社会貢献活動（復興支援、ボランティア活動）
- 地域のくらしの持続性に対応（高齢化社会への対応）
- 付加価値サービスの高度化

##### ▶ 女性活躍推進・次世代育成支援対策推進法への対応 ▶ ダイバーシティの推進・次世代育成



##### ○ Governance—ガバナンスへの取組み及び対象となるSDGs目標

- 法令遵守
- グローバル市場に向けた情報開示と透明性
- CSR・コンプライアンスの徹底
- 適切な事業運営
- 労働安全衛生の確保
- セイムポート出資

##### ▶ スポンサー・グループによるセイムポート出資 ▶ 英文を含む積極的な情報開示



(注1) 上図は、本投資法人及びエネクスグループのESGへの取組みを一括したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。

(注2) 「SDGs」とは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称であり、2015年9月に国連サミットで採択された成果文書である「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」（通称：2030アジェンダ）の柱として、世界共通の17のゴール（目標）及び目標ごとの169のターゲットから構成されています。以下同じです。

#### e. 財務基盤のさらなる安定化

##### i. 新規借入れの概要及び新規借入れ後の財務状況

本投資法人が資産を取得する資金を調達するために借入れを行うにあたっては、原則として、長期(注1)の借入れを行うとともに、借入れのうち一部にかかる金利を固定化することにより、足元の低金利環境の恩恵を享受しながら、金利変動リスクを低減し、財務基盤を安定させることを企図しています。新規借入れ後(注2)の平均借入期間(注3)は11年、LTV(注5)は56.3%となる見込みです。また、本投資法人の第6期末時点における固定化率(注6)は95%であること、新規借入れ後においても将来的には同様の水準を目指す予定です。

さらに、本投資法人は、資金調達の効率化を最大限に図る為、コーポレートローン（メザニンローン）の調達を行う予定です。コーポレートローン（メザニンローン）は、投資法人に対する信用評価を行うことで、投資法人のゴーイングコンサーンとしての価値と信用力に基づいた資金調達が可能であるという特徴を活かしたアセットと直接紐づかないコーポレートファイナンス型の資金調達であり、レバレッジの更なる活用を可能とする為、投資主価値の向上に寄与するものと本投資法人は考えます。

(注1) 「長期」とは、借入期間が1年超の借入れをいい、「短期」とは、借入期間が1年以下の借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 新規借入れ後の各数値は、本書の日付現在の借入予定金額の最大額で借入れを行うことを仮定した数値です。最終的な借入総額は、本募集による手取金等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。実際の借入金額は、本募集の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、本募集における手取金額により変動する可能性があります。したがって、新規借入れ後の各数値は、実際の各数値と一致するとは限りません。以下同じです。

(注3) 「平均借入期間」とは、各借入れの借入（予定）期間(注4)を、新規借入れを行った直後の各借入れ（短期借入金を除きます。）の想定残存元本金額に基づき加重平均し、最小桁未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「借入（予定）期間」とは、短期借入金を除く各借入れについて借入れ実行時の借入（予定）期間をいいます。以下同じです。

(注5) 「LTV」とは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合をいいます。以下同じです。なお、取得予定資産取得後のLTVを計算するために使用する資産総額及び有利子負債総額は、以下の計算式により求めています。  
取得予定資産取得後の資産総額 = 2022年11月末の総資産68,041百万円 + エクイティ調達額（本募集による発行価額の総見込額 + 本第三者割当による発行価額の総見込額）5,710百万円 - 2022年12月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債減少見込額（期中弁済見込額）7,000百万円 + 2022年12月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額14,000百万円

取得予定資産取得後の有利子負債総額 = 2022年11月末の有利子負債総額38,471百万円 - 2022年12月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債減少見込額7,000百万円 + 2022年12月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額14,000百万円

上記においては、本募集による発行価額の総額として5,439百万円、本第三者割当による発行価額の総額として271百万円を見込んでいます（2023年1月16日現在の東京証券取引所における終値93,100円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり86,349円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当による新投資口数の全部についてみずほ証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。）。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合で、エクイティ調達額が上記よりも減少する場合には、実際のLTVは上記の数値よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合で、エクイティ調達額は上記よりも増加する場合には、実際のLTVは上記の数値よりも低くなります。

(注6) 「固定化率」とは、対象となる借入れ（短期借入金を除きます。）のうち固定金利による借入れ（金利スワップにより金利を固定化した借入れを含みます。）について、各時点における想定残存元本金額の占める割合をいいます。以下同じです。

## 新規借入れの概要は以下のとおりです。

| 区分 | 借入先                                            | 借入予定<br>金額<br>(注1) | 予定利率<br>(注2)           | 固定化率  | 最終<br>返済期日      | 返済<br>方法   | 資金使途                                                  | 担保<br>(注3) |
|----|------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------|-----------------|------------|-------------------------------------------------------|------------|
| 短期 | 三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行(注4)及び株式会社三井住友銀行       | 最大<br>5億円          | 基準金利<br>(注6)+<br>0.20% | -     | 2023年<br>9月29日  | 期日一括<br>弁済 | 取得予定資産のうち高崎太陽光発電所Aの取得資金に係る消費税等                        | 有          |
|    | 三井住友信託銀行株式会社                                   | 最大<br>27億円         | 基準金利<br>(注6)+<br>0.50% | -     | 2023年<br>11月30日 | 一括弁済       | 取得予定資産のうち胎内風力発電所の取得資金及びそれに関連する諸費用、並びに当該資産の取得資金に係る消費税等 | 有          |
| 長期 | 三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行 | 最大<br>29億円         | 基準金利<br>(注6)+<br>0.55% | 固定化予定 | 2032年<br>11月30日 | 一部分割<br>弁済 | 取得予定資産のうち高崎太陽光発電所Aの取得資金及びそれに関連する諸費用並びに既存借入金の一部返済      | 有          |
|    |                                                | 最大<br>29億円         | 基準金利<br>(注6)+<br>0.55% |       | 2032年<br>11月30日 | 一部分割<br>弁済 |                                                       | 有          |
|    | 三井住友信託銀行株式会社（注5）                               | 最大<br>50億円         | 基準金利<br>(注6)+<br>2.00% | 未定    | 2032年<br>11月30日 | 一部分割<br>弁済 | 運転資金並びに将来の特定資産の取得資金及び借入金の返済資金                         | 有          |

(注1) 「借入予定金額」は、本書の日付現在の借入予定金額の最大額を記載しています。最終的な借入総額は、本募集による手取金等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。また、当該借入れの上限額は140億円ですが、実際の借入金額は、本募集の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、本募集における手取金額により変動する可能性があります。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。以下同じです。

(注3) 新規借入れに係る担保の詳細については、後記「2 投資対象 取得予定資産の概要（へ）担保提供の状況」をご参照ください。

(注4) 「株式会社SBI新生銀行」は、2023年1月4日付で商号を株式会社新生銀行から株式会社SBI新生銀行に変更しています。金銭消費貸借契約締結当時の名称が株式会社新生銀行である場合も、現在の商号を記載しています。以下同じです。

(注5) 三井住友信託銀行株式会社からの当該借入れはコーポレートローン（メザニンローン）です。

(注6) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORをいいます。以下同じです。また、新規借入れの一部については金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を行う予定です。

(注7) 本書の日付現在、新規借入れに係る金銭消費貸借契約や担保権設定に関する契約は締結されておらず、上記は借入予定先である金融機関から受領した融資に関する関心表明に係る通知書又は本書の日付現在の各借入予定先との間の協議の内容に基づき記載しています。したがって、実際に新規借入れが行われることは保証されているものではなく、また、借入金総額や担保権の内容を含む借入条件も変更されることがあります。

また、本書の日付現在における既存の借入れの概要は以下のとおりです。

| 区分 | 借入先                                                           | 借入<br>金額<br>(注1) | 利率                                                   | 固定化率 | 最終<br>返済期日              | 返済<br>方法   | 資金使途                           | 担保<br>(注2) |
|----|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|------|-------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| 短期 | 三井住友信託銀行株式会社                                                  | 70億円<br>(注3)     | 基準金利+<br>0.50%                                       | -    | 2023年<br>11月30日<br>(注3) | 一括弁済       | 借入金の借換資金                       | 有<br>(注3)  |
| 長期 | 三井住友信託銀行株式会社及び株式会社SBI新生銀行                                     | 104.75億円         | 基準金利+<br>0.45%<br>固定化後<br>0.95%,<br>1.04%            | 95%  | 2036年<br>5月30日          | 一部分割<br>弁済 | 上場時取得資産の取得資金及びそれに関連する諸費用       | 有          |
|    | 株式会社SBI新生銀行                                                   | 12.10億円          | 基準金利+<br>0.45%<br>固定化後<br>0.93%,<br>1.09%            |      | 2038年<br>5月31日          | 一部分割<br>弁済 | 2020年11月期取得資産の取得資金及びそれに関連する諸費用 | 有          |
|    | 三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団 | 245.00億円         | 基準金利+<br>0.55%<br>固定化後<br>0.888%,<br>1.07%,<br>1.15% |      | 2030年<br>11月29日         | 一部分割<br>弁済 | 2021年11月期取得資産の取得資金及びそれに関連する諸費用 | 有          |

(注1) 「借入金額」は、当初の借入金額であり、本書の日付現在の残存元本金額とは異なります。

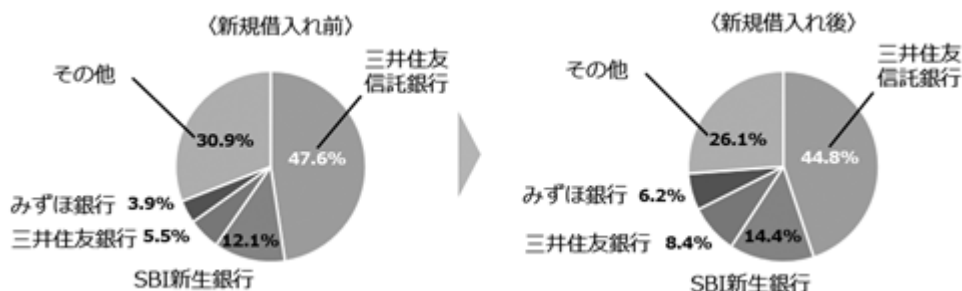
(注2) 借入れの担保の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (へ) 担保提供の状況」をご参照ください。

(注3) 本投資法人は、2022年11月30日付で、同日返済期限の、2021年3月31日付で設定したコミットメントライン（その後の変更を含みます。）による短期借入金7,000百万円の借換資金に充当するため、同コミットメントラインに基づき、短期借入金7,000百万円の借入れを行いました。なお、本投資法人は、新規借入れの一部を当該短期借入金の期限前弁済に充当する予定です。また、本書の提出日現在、当該短期借入金については、担保が設定されており、かかる担保の内容は借換前の短期借入金7,000百万円に対する担保と同様ですが、当該期限前弁済に伴い、借換前の短期借入金により取得した紋別太陽光発電所とそれに関連する資産には、松阪太陽光発電所及び取得予定資産並びにそれらに関連する資産と同内容の担保が設定される予定です。

## ii. 上場時からレンダーフォーメーションの拡充を実施

本投資法人の借入先金融機関は、2019年11月期末時点ではスポンサーである三井住友信託銀行株式会社の1行のみでしたが、2022年11月期末時点では株式会社SBI新生銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行及びその他の複数行が参画しており、このようなレンダーフォーメーションの拡充により、財務基盤の安定が企図されています。本投資法人は、今後も、強固なレンダーフォーメーション（借入に係る金融機関の構成）の構築を目指します。

## &lt; 新規借入れ後のレンダーフォーメーション &gt;



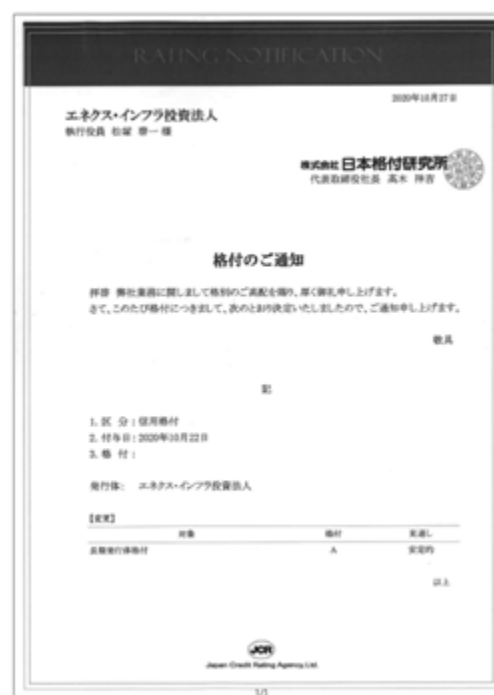
## iii. 格付の取得

本投資法人は、2020年10月27日付で、信用格付業者であるJCRより、長期発行体格付として、「A（安定的）」を取得していましたが、財務健全性は良好な水準にあると評価され、2022年3月10日付で、「A（安定的）」の据置き評価を取得しました(注)。

今後は、更なる資産規模の拡大と中期的に適切なレバレッジコントロールにより、上位格付の獲得を目指します。

| 日本格付研究所（JCR） |         |
|--------------|---------|
| 対象           | 長期発行体格付 |
| 格付け          | A       |
| 見通し          | 安定的     |

【据置き】2022年3月10日付



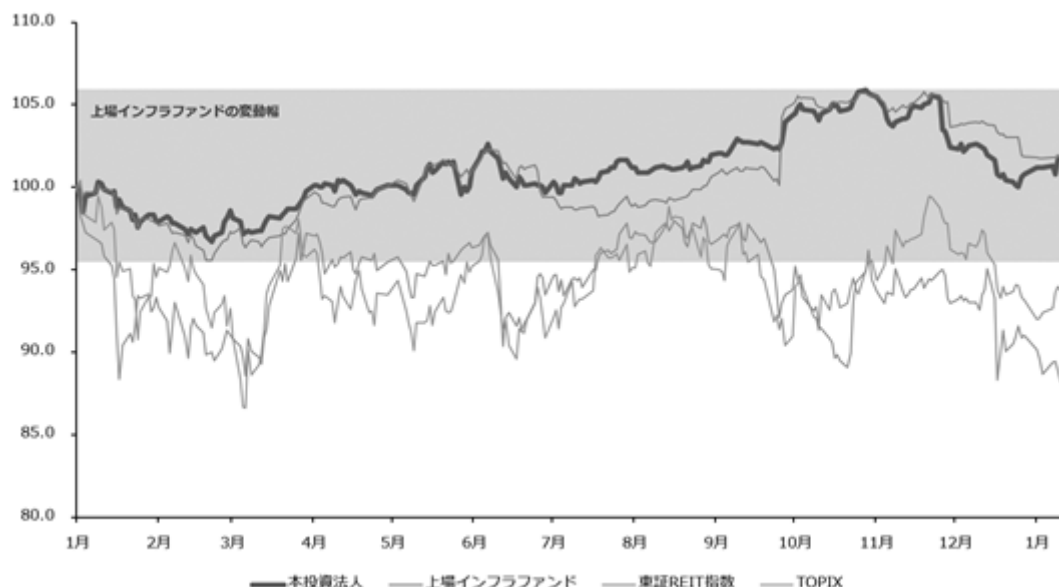
(注) 本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

## 補足情報

## (イ) 上場インフラファンド市場の安定性

2022年においては、足許の金融引締めによる経済への影響が深刻化し、2022年1月以降は市場全体が下落する中で、上場インフラファンドはその投資口価格について堅調に推移しており、金利上昇局面における上場インフラファンド市場の投資口価格の相対的な安定性の高さが窺えるものと、本投資法人は考えています。

< 投資口価格推移 >（2022年1月4日～2023年1月16日までの騰落率）



出所：Bloombergを基に本資産運用会社にて作成

(注) 本投資法人の投資口価格、上場インフラファンドの投資口価格、東証REIT指数及びTOPIXについて、2022年1月4日終値を100として指数化して表示しています。なお、上場インフラファンドは、各上場インフラファンドの投資口価格の各営業日終値ベースの時価総額による加重平均です。また、上場インフラファンドは、2023年1月16日時点の上場6銘柄を対象としています。

## (ロ) 本投資法人の保有資産のPML値(注)

本投資法人の保有資産及び取得予定資産の合計11物件のうち、10物件がPML値1.0%未満と算定されています。このため、本投資法人の保有資産については、地震による滅失又は毀損のリスク及びキャッシュ・フローの減少可能性が建物等の資産と比較して相対的に低いものと、本投資法人は考えています。

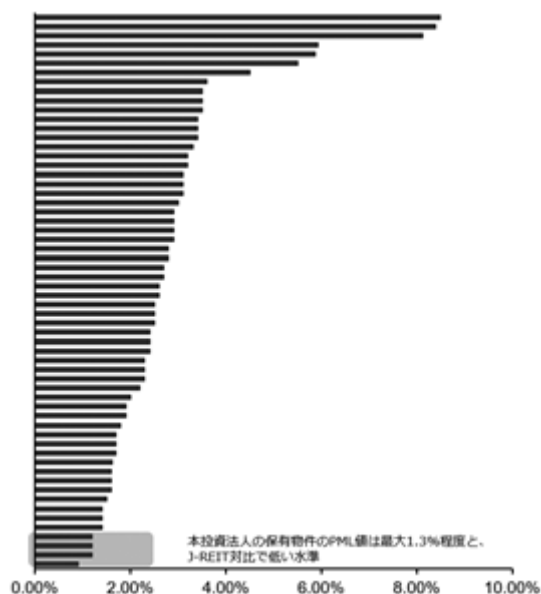
上記のPML値の算定は、後記「2 投資対象 取得予定資産の概要 (又) 地震リスク分析等の概要」記載の東京海上ディーアール株式会社又はSOMP0リスクマネジメント株式会社による地震リスク分析の評価に基づきます。

(注) 「PML値(予想最大損失率)」とは、対象施設又は施設群に対して最大級の損失をもたらすと考えられる、今後50年に超過確率が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。以下同じです。

## &lt; 本投資法人のポートフォリオにおける各物件のPML値 &gt;

| 物件番号 | 物件名称        | 所在地        | PML値<br>(%) |
|------|-------------|------------|-------------|
| S-01 | 高萩太陽光発電所    | 茨城県日立市     | 0.2         |
| S-02 | 千代田高原太陽光発電所 | 広島県山県郡北広島町 | 0.1未満       |
| S-03 | JEN防府太陽光発電所 | 山口県防府市     | 1.3         |
| S-04 | JEN玖珠太陽光発電所 | 大分県玖珠郡玖珠町  | 0.1未満       |
| S-05 | 鉾田太陽光発電所    | 茨城県鉾田市     | 0.6         |
| S-06 | 長崎琴海太陽光発電所  | 長崎県長崎市     | 0.2         |
| S-07 | 松阪太陽光発電所    | 三重県松阪市     | 0.1未満       |
| S-08 | 新城太陽光発電所    | 愛知県新城市     | 0.6         |
| S-09 | 紋別太陽光発電所    | 北海道紋別市     | 0.1未満       |
| S-10 | 高崎太陽光発電所A   | 群馬県高崎市     | 0.1未満       |
| W-01 | 胎内風力発電所     | 新潟県胎内市     | 0.9         |

## &lt; J-REITにおけるポートフォリオPML値 &gt;



出所：2023年1月16日時点で各J-REITが開示している最新の決算期末開示資料に基づき本資産運用会社にて作成

(注) J-REITにおけるポートフォリオPML値について、ポートフォリオPML値が公表されていないJ-REITについては、物件ごとのPML値の単純平均を記載しています。

## (八) 固定価格買取制度

固定価格買取制度とは、固定の調達価格で固定の調達期間買い取することを電力会社に義務付ける制度であり、事業用太陽光設備の場合、一定の調達価格による20年間の買取を保証します。本投資法人は、主として固定価格買取制度の下で事業計画認定を受けた再生可能エネルギー発電設備等に投資することにより、長期的かつ安定的な収益の確保を目指します。

## &lt; 固定価格買取制度の概要 &gt;



## &lt; 調達価格の推移 &gt;

| 電源<br>【調達期間】                    | 2012年度                   | 2013年度                   | 2014年度                   | 2015年度                                                           | 2016年度                   | 2017年度                                               | 2018年度                       | 2019年度                     | 2020年度                     | 2021年度                     | 2022年度                     |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 事業用太陽光<br>（10kW<br>以上）<br>【20年】 | 40円                      | 36円                      | 32円                      | 29円<br>27円<br><small>※27円は<br/>2015/7/1～<br/>（利権転送期間終了後）</small> | 24円                      | 入札制（2,000kW以上）                                       |                              | 入札制<br>（500kW以上）           | 入札制<br>（250kW以上）           | 入札制<br>（250kW以上）           | 入札制<br>（250kW以上）           |
|                                 |                          |                          |                          |                                                                  |                          | 21円<br>（10kW以上<br>2,000kW未満）                         | 18円<br>（10kW以上<br>2,000kW未満） | 14円<br>（10kW以上<br>500kW未満） | 12円<br>（50kW以上<br>250kW未満） | 11円<br>（50kW以上<br>250kW未満） | 10円<br>（50kW以上<br>250kW未満） |
| 陸上風力<br>（20kW<br>以上）<br>【20年】   | 22円                      | 22円                      | 22円                      | 22円                                                              | 22円                      | 21円<br><small>※2017年9月末<br/>まで22円</small>            | 20円                          | 19円                        | 18円                        | 17円                        | 16円                        |
|                                 |                          |                          |                          |                                                                  |                          | 18円<br>（12プレイス）                                      | 17円<br>（12プレイス）              | 16円<br>（12プレイス）            | 16円<br>（12プレイス）            | 15円<br>（12プレイス）            | 14円<br>（12プレイス）            |
| 水力<br>（1MW以上）                   | 24円<br>（1MW以上<br>30MW未満） | 24円<br>（1MW以上<br>30MW未満） | 24円<br>（1MW以上<br>30MW未満） | 24円<br>（1MW以上<br>30MW未満）                                         | 24円<br>（1MW以上<br>30MW未満） | 20円<br>（1MW以上30MW<br>未満）<br><small>※5月末まで24円</small> | 20円<br>（1MW以上30MW<br>未満）     | 20円<br>（1MW以上30MW<br>未満）   | 20円<br>（1MW以上30MW<br>未満）   | 12円<br>（1MW以上30MW<br>未満）   | 12円<br>（1MW以上30MW<br>未満）   |
|                                 |                          |                          |                          |                                                                  |                          | 27円<br>（1MW以上<br>50MW未満）                             | 27円<br>（1MW以上<br>50MW未満）     | 27円<br>（1MW以上<br>50MW未満）   | 27円<br>（1MW以上<br>50MW未満）   | 27円<br>（1MW以上<br>50MW未満）   | 27円<br>（1MW以上<br>50MW未満）   |

出所：資源エネルギー庁及び東京証券取引所資料に基づき本資産運用会社にて作成

## 2 投資対象

### 取得予定資産の概要

本投資法人は、取得予定資産について、2023年1月26日付で、各取得予定資産の売主との間で、売買契約（以下、総称して「本件売買契約」といいます。）を締結しています。

本件売買契約には、売主又は買主が本件売買契約に違反し、違反により本件売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の10%相当額を支払う旨の定めがあります。

ただし、本件売買契約においては、新投資口の発行又は資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等が売買代金支払の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。なお、高崎太陽光発電所Aの売主は、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の「利害関係者取引規則」に定める利害関係者に該当することから、また、胎内風力発電所の売主は、譲渡実行時点において、投信法に定める利害関係人等には該当しないものの、本資産運用会社の「利害関係者取引規則」に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、投信法及び利害関係者取引規則その他の社内規則に基づき、必要な審議及び決議を経ています。本資産運用会社の「利害関係者取引規則」については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規則」をご参照ください。

### (イ) 取得予定資産の概要

| 物件番号 | 物件名称          | 分類<br>(注1)   | 賃借人の名称                     | 所在地        | 取得予定<br>価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(%)<br>(注2) |
|------|---------------|--------------|----------------------------|------------|---------------------|---------------------|
| S-10 | 高崎<br>太陽光発電所A | 太陽光<br>発電設備等 | TAKASAKIメガ<br>ソーラー<br>合同会社 | 群馬県<br>高崎市 | 5,810               | 57.0                |
| W-01 | 胎内<br>風力発電所   | 風力<br>発電設備等  | 胎内ウインド<br>ファーム<br>合同会社     | 新潟県<br>胎内市 | 4,379               | 43.0                |
| 合計   |               |              |                            |            | 10,189              | 100.0               |

(注1) 「分類」は、再生可能エネルギー源に基づく再生可能エネルギー発電設備等の分類を記載しています。以下同じです。

(注2) 「投資比率」は、取得予定資産の取得予定価格の合計に占める各物件の取得予定価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

### (ロ) 設備・施設の概要

#### a. 敷地等の概要

| 物件<br>番号 | 物件名称      | 権利形態<br>(注1)                 | 面積<br>(㎡)(注2)(注3) |
|----------|-----------|------------------------------|-------------------|
| S-10     | 高崎太陽光発電所A | 所有権、地上権（一部地上<br>権の準共有持分）、賃借権 | 284,521.83        |
| W-01     | 胎内風力発電所   | 所有権、地上権、区分地上<br>権、賃借権        | 65,508            |

(注1) 「権利形態」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備又は風力発電設備が設置されている土地に関して本投資法人が保有する予定の権利又は信託受託者となる予定の者が取得する予定の権利の種類を記載しています。なお、胎内風力発電所の土地の一部について、海岸保全区域占用許可を取得している部分もありますが、当該土地部分については占用許可書に記載されている面積を記載しています。

(注2) 「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、高崎太陽光発電所A及び胎内風力発電所は、隣接地等の一部に自営線の敷設等を目的とした地上権、地役権及び道路占用許可等が設定又は取得されており、また、高崎太陽光発電所Aについては同目的で隣接地等の一部の所有権を取得する予定ですが、当該土地の面積は含んでいません。

(注3) 高崎太陽光発電所Aについて、一部地上権の準共有持分を取得する予定ですが、当該土地部分全体の面積を記載しています。以下同じです。

## b. 発電設備の概要

| 物件番号 | 物件名称      | パネルの種類／機種<br>(注1) | 設備容量<br>(kW)(注2) | パネル設置数／風車基数<br>(枚／基)(注3) | 発電出力<br>(kW)(注4) |
|------|-----------|-------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| S-10 | 高崎太陽光発電所A | 単結晶<br>ハーフカット     | 11,618.64        | 26,406                   | 8,000            |
| W-01 | 胎内風力発電所   | HTW2.0-80         | 20,000.00        | 10                       | 20,000           |

(注1) 「パネルの種類／機種」は、太陽光発電設備等については、Vector Renewables Japan株式会社（以下「ベクトル」といいます。）作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールの発電素子を記載し、風力発電設備等については、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社（以下「イー・アンド・イー」といいます。）作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車の機種を記載しています。

(注2) 「設備容量」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、太陽光発電設備等におけるパネル出力（太陽光パネルの定格出力の合計）を記載し、風力発電設備等については、イー・アンド・イーのテクニカルレポートの記載等に基づき、風力発電設備等における風車の定格出力の合計を記載しています。

(注3) 「パネル設置数／風車基数」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールの設置枚数を記載し、風力発電設備等については、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車の設置台数を記載しています。

(注4) 「発電出力」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等の太陽電池モジュール容量とパワーコンディショナー（以下「パワコン」又は「PCS」ということがあります。）容量のいずれか小さい方の数値を記載し、風力発電設備等については、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等の風車の定格出力の合計を記載しています。

## c. 固定価格買取制度上の権利の概要

| 物件番号 | 物件名称      | 認定日<br>(注1)    | 供給開始日<br>(注2)  | 調達期間満了日<br>(注3) | 残存調達期間<br>(注4) | 調達価格<br>(注5) |
|------|-----------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|
| S-10 | 高崎太陽光発電所A | 2013年<br>3月5日  | 2021年<br>8月14日 | 2040年<br>3月30日  | 17年1か月         | 40円/kWh      |
| W-01 | 胎内風力発電所   | 2012年<br>7月24日 | 2014年<br>9月1日  | 2034年<br>8月31日  | 11年6か月         | 22円/kWh      |

(注1) 「認定日」は、平成28年改正前再エネ特措法第6条1項に基づき、各取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等における設備認定を受けた日を記載しています。

(注2) 「供給開始日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等が運転（ただし、試運転を除きます。）を開始し、当該時点の特定契約に基づき最初に再生可能エネルギー電気（再生可能エネルギー発電設備を用いて再生可能エネルギーを変換して得られる電気をいいます。以下同じです。）の供給を開始した日を記載しています。

(注3) 「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等又は風力発電設備等における調達期間の満了日を記載しています。

(注4) 「残存調達期間」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等における、当該資産の取得予定日から調達期間満了日までの期間を月単位で切り捨てて記載しています。

(注5) 「調達価格」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等における調達価格（ただし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。

## d. 適用される出力制御ルール

| 物件番号 | 物件名称      | 適用される出力制御ルール(注1) |
|------|-----------|------------------|
| S-10 | 高崎太陽光発電所A | 360時間ルール         |
| W-01 | 胎内風力発電所   | 30日ルール           |

(注1) 「適用される出力制御ルール」は、電気事業者が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施行規則（平成24年経済産業省令第46号。その後の改正を含みます。）（以下「再エネ特措法施行規則」といいます。）に定める回避措置を講じたとしてもなお、電気事業者における電気の供給量がその需要量を上回ることが見込まれる場合において接続契約(注2)上無補償で出力の抑制が求められる期間の上限に関して適用があるルールを記載しています。

「360時間ルール」とは、かかる期間の上限が年間360時間である場合をいい、「30日ルール」とは、かかる期間の上限が年間30日である場合をいい、「無制限・無補償ルール」とは、かかる期間の上限がなく、無制限に無補償で出力の抑制が求められる場合をいいます。

(注2) 「接続契約」とは、再生可能エネルギー発電設備と電気事業者等（電気事業者又は送電事業者(注3)）をいいます。以下同じです。）が維持、運用する電線路（発電所や変電所等と電気使用場所相互間の電線及びこれを支持、保蔵する工作物をいいます。）との電氣的な接続に係る契約をいいます。以下同じです。

(注3) 「送電事業者」とは、電気事業法第2条第1項第11号に規定する送電事業者をいいます。

## (ハ) 特定契約の内容

| 物件<br>番号 | 物件名称      | 発電事業者<br>(注1)              | 買取価格<br>(注1)(注2) | 受給期間満了日<br>(注1)                                        | 電気事業者<br>(注1)             |
|----------|-----------|----------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|
| S-10     | 高崎太陽光発電所A | TAKASAKI<br>メガソーラー<br>合同会社 | 40円/kWh          | 2021年8月14日（同日を含<br>みます。）から240月経過<br>後最初の検針日の前日(注<br>3) | 東京電力エナジー<br>パートナー<br>株式会社 |
| W-01     | 胎内風力発電所   | 胎内ウインド<br>ファーム<br>合同会社     | 22円/kWh          | 受給開始日以降、最初の<br>検針日が属する月の翌月<br>から起算して240月目の検<br>針日の前日   | 東北電力<br>ネットワーク<br>株式会社    |

(注1) 「発電事業者」、「買取価格」、「受給期間満了日」及び「電気事業者」は、取得予定日において効力を有する予定の特定契約の内容を、それぞれ記載しています。なお、「買取価格」は、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除いた額を記載しています。

(注2) 「買取価格」による特定契約上の発電事業者の収入自体が本投資法人の収入となるわけではありません。

(注3) 記録型計量器により計量する場合で、電気事業者があらかじめ発電事業者に電力量計の値が記録型計量器に記録される日（以下、本(注3)において「計量日」といいます。）を知らせたときは、計量日の前日までの期間とする旨が定められています。

## (二) オペレーターの概要

取得予定資産のオペレーターは、いずれもエネクス電力株式会社（伊藤忠エネクスが100%出資する子会社であり、以下「エネクス電力」ということがあります。）であり、その概要は以下のとおりです。なお、オペレーターの選定に係る方針については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 資産管理方針 b. オペレーター選定基準」をご参照ください。

| オペレーターの<br>名称  | 本店所在地                      | 代表者             | 設立年月    | 資本金<br>(注) | 属性<br>(上場市場) |
|----------------|----------------------------|-----------------|---------|------------|--------------|
| エネクス電力<br>株式会社 | 東京都千代田<br>区霞が関三丁<br>目2番地5号 | 代表取締役社長<br>清水 誠 | 2002年8月 | 100百万円     | -            |

(注) 2022年3月31日現在の数値です。

## (ホ) オペレーターの事業概要

| オペレーターの名称  | 概要                                                                               | 売上高(注)                                | 当期純利益(注)                              |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| エネクス電力株式会社 | ・産業用電力及び蒸気の生産、供給、販売<br>・電気事業者向け電力の生産、供給、販売<br>・産業用発電システムの効率化のための動力源ネットワークの構築及び運用 | 2020年4月1日から<br>2021年3月31日まで<br>586百万円 | 2020年4月1日から<br>2021年3月31日まで<br>151百万円 |
|            | ・再生可能エネルギーの生産、供給、販売<br>・再生可能エネルギー発電設備の運営保守業務の受託                                  | 2021年4月1日から<br>2022年3月31日まで<br>511百万円 | 2021年4月1日から<br>2022年3月31日まで<br>328百万円 |

(注) エネクス電力株式会社の財務諸表に基づく数値です。

## (ヘ) 担保提供の状況

本投資法人は本募集と並行して、前記「1. 投資方針 インベストメント・ハイライト (二) グリーンエクイティの発行と安定的なキャッシュ・フローを創出するストラクチャー・財務基盤 e. 財務基盤のさらなる安定化 i. 新規借入れの概要及び新規借入れ後の財務状況」に記載の新規借入れを行う予定です。

コミットメントラインに基づく借入れ及びコーポレートローン（メザニンローン）を除く新規借入れに際し、本投資法人、信託受託者、賃借人又は賃借人の社員を担保権設定者とし、当該借入れに係る貸付関係者を担保権者とする、以下の第一順位の各担保権（金利スワップ提供者のためには根担保権）及び契約上の地位譲渡予約に係る予約完結権がそれぞれ設定される予定です。

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

|   | 担保権設定者      | 担保権等の種類                                           | 担保対象物又は譲渡予約対象の契約上の地位                                                                                                               |
|---|-------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 本投資法人       | 本投資法人が所有又は保有する資産に対する質権・根質権                        | 本投資法人が信託受託者に対して有する取得予定資産のうち高崎太陽光発電所Aに係る信託受益権、本投資法人名義の一部の預金口座内の預金に係る一切の請求権及び本投資法人が本保険契約(注1)に基づき保険会社に対して保有する一切の請求権                   |
| 2 |             | 本投資法人に係る本件投資法人関連契約(注2)上の債権に対する質権・根質権              | 本件投資法人関連契約に基づく本投資法人の相手方に対する現在及び将来の一切の債権                                                                                            |
| 3 |             | 本投資法人に係る本件投資法人関連契約上の地位譲渡予約                        | 本件投資法人関連契約上の本投資法人の地位                                                                                                               |
| 4 | 信託受託者       | 信託受託者が所有又は保有する資産に対する譲渡担保権・根譲渡担保権、抵当権・根抵当権又は質権・根質権 | 信託受託者が取得予定資産のうち高崎太陽光発電所Aに係る発電施設等を信託財産とする信託（以下本表において「本信託」といいます。）の受託者として所有又は保有する動産及び不動産等、信託受託者が本信託の受託者として本保険契約に基づき保険会社に対して保有する一切の請求権 |
| 5 |             | 信託受託者に係る本件信託受託者関連契約(注3)上の債権に対する質権・根質権             | 本件信託受託者関連契約に基づく信託受託者の相手方に対する現在及び将来の一切の債権                                                                                           |
| 6 |             | 信託受託者に係る本件信託受託者関連契約上の地位譲渡予約                       | 本件信託受託者関連契約上の信託受託者の地位                                                                                                              |
| 7 | 発電事業者SPC    | 発電事業者SPCに係る接続契約及び特定契約上の債権に対する質権・根質権               | 接続契約及び特定契約に基づく発電事業者SPCの電気事業者に対する現在及び将来の一切の債権                                                                                       |
| 8 |             | 発電事業者SPCに係る接続契約及び特定契約上の地位譲渡予約                     | 接続契約及び特定契約上の発電事業者SPCの地位                                                                                                            |
| 9 | 発電事業者SPCの社員 | 社員持分に対する質権・根質権                                    | 発電事業者SPCの社員たる一般社団法人が保有する発電事業者SPCの社員持分                                                                                              |

(注1) 「本保険契約」とは、取得予定資産のうち高崎太陽光発電所Aに係る発電事業に関して本投資法人が保険契約者となり信託受託者及び本投資法人が被保険者となる保険契約をいいます。以下本表において同じです。

(注2) 「本件投資法人関連契約」とは、取得予定資産のうち高崎太陽光発電所Aの信託受益権売買契約及び当該取得予定資産の取得に際して締結する金利スワップ契約（もしあれば）をいいます。以下本表において同じです。

- (注3) 「本件信託受託者関連契約」とは、信託受託者が本信託の受託者として締結又は承継する、取得予定資産のうち高崎太陽光発電所Aに係る、(i)発電施設等賃貸借契約、(ii)地上権設定契約、(iii)土地賃貸借契約及び(iv)地役権設定契約をいいます。以下本表において同じです。
- (注4) 高崎太陽光発電所Aの取得に際しては、上記の、本信託の受託者として所有又は保有する動産及び不動産等、信託受託者が本信託の受託者として本保険契約に基づき保険会社に対して保有する一切の請求権、本件信託受託者関連契約に基づく信託受託者の相手方に対する現在及び将来の一切の債権、並びに本件信託受託者関連契約上の信託受託者の地位について、信託受託者を担保権設定者とし、貸付関係者を担保権者とする、第一順位の担保権（スワップ提供者のためには根担保権）の設定及び契約上の地位譲渡契約に係る予約完結権の付与は、いずれも留保されます。当該担保権等は、本信託の終了等の一定の事由が発生した場合にそれぞれ設定又は付与がなされます。
- (注5) 高崎太陽光発電所Aの取得に際しては、上記のほか、発電事業者SPCが所有又は保有する資産、発電事業者SPCに係る本件SPC関連契約(注6)上の債権、及び発電事業SPCに係る本件SPC関連契約上の地位について、発電事業者SPCを担保権設定者とし、信託受託者を担保権者とする、第一順位の各根担保権の設定及び契約上の地位譲渡契約に係る予約完結権の付与がそれぞれなされますが、信託受託者を転担保権設定者とし、貸付関係者を転担保権者とする、第一順位の、当該根担保権に対する各転担保権（スワップ提供者のためには根担保権）の設定並びに当該予約完結権を信託受託者に代わって行使することができる権限及び信託受託者が当該予約完結権の行使により譲り受けた契約上の地位譲渡予約に係る予約完結権の付与は、いずれも留保されます。当該転担保権等は、本信託の終了等の一定の事由が発生した場合にそれぞれ設定又は付与がなされます。
- (注6) 「本件SPC関連契約」とは、取得予定資産のうち高崎太陽光発電所Aに係る、(i)O&M業務委託契約、(ii)オペレーター業務委託契約及び(iii)EPC契約等をいいます。
- (注7) 高崎太陽光発電所Aの取得に際しては、上記のほか、発電事業者SPCを担保権設定者とし、信託受託者を担保権者とする発電事業者SPC名義の一部の預金口座内の預金に係る一切の請求権に対する第一順位の根質権がさらに設定されますが、信託受託者を転担保権設定者とし、貸付関係者を転担保権者とする、第一順位の当該根質権に対する転担保権の設定は留保されます。当該転担保権は、本信託の終了及び一定の本投資法人の信用不安事由が発生した場合に設定されます。
- (注8) 胎内風力発電所の取得に際しては、上記のほか、取得予定資産のうち胎内風力発電所に係る発電施設等を信託財産とする信託の終了及び一定の本投資法人の信用不安事由が発生した場合のコミットメントラインに基づく借入れ及びコーポレートローン（メザニンローン）を除く新規借入れに係る貸付人に対する担保設定に備えて、信託受託者を担保権者とする、上記(注5)及び(注7)と同等の担保が設定される予定です。

## (ト) バリュエーションレポートの概要

本投資法人は、2022年8月31日を価格時点とするバリュエーションレポートをPwCサステナビリティ合同会社（以下「評価機関」ということがあります。）より取得しています。バリュエーションレポートにおける評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該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。

また、評価機関の位置付け及び責任は、以下のとおりです。

- ・評価機関の評価業務は保証業務に該当せず、評価機関は評価額について何ら保証するものではありません。
- ・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。
- ・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・網羅性について検証等の義務を負っていません。

なお、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。

| 物件番号 | 物件名称      | 評価機関            | 評価価値<br>(百万円)<br>(注1) | インカム・アプローチ<br>(注1)          |                            |                 | マーケット・アプローチ<br>(注1) |
|------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------|
|      |           |                 |                       | 割引率<br>(%)<br>非課税期間<br>(注2) | 割引率<br>(%)<br>課税期間<br>(注2) | 評価価値<br>(百万円)   | 評価価値<br>(百万円)       |
| S-10 | 高崎太陽光発電所A | PwCサステナビリティ合同会社 | 5,311<br>～6,160       | 1.9<br>～4.0                 | 1.6<br>～4.0                | 5,311<br>～6,330 | 4,596<br>～6,160     |
| W-01 | 胎内風力発電所   | PwCサステナビリティ合同会社 | 4,595<br>～5,518       | 1.7<br>～5.0                 | 1.6<br>～5.0                | 4,595<br>～5,653 | 4,567<br>～5,518     |

(注1) 「評価価値」は、インカム・アプローチによる評価価値とマーケット・アプローチによる評価価値を総合的に評価した評価価値を記載しています。なお、インカム・アプローチは、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、割引率につき、加重平均資本コスト（WACC）等を利用した場合と、内部収益率（IRR）等を利用した場合とでそれぞれ算出した評価価値を記載しています。評価機関は、本資産運用会社が作成したキャッシュ・フロー計画書に基づいて将来フリー・キャッシュ・フローを算定しています。また、加重平均資本コスト（WACC）等は政策及び事業の環境や組織形態の類似性等を考慮して、評価対象の類似法人のデータを利用しており、内部収益率（IRR）等については、公表済の「調達価格等に関する意見」等を総合的に勘案して算定された数値を利用しています。また、マーケット・アプローチは、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）、観測できる取引及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値を用いています。

(注2) 「非課税期間」は、本投資法人が租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）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、2038年12月1日から開始します。

## (チ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、2022年12月1日を価格時点とする土地に関する不動産鑑定評価書を一般財団法人日本不動産研究所より取得しています。不動産鑑定評価書における評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該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、評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

| 物件<br>番号 | 物件名称          | 不動産<br>鑑定機関            | 鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注1) | 積算<br>価格<br>(百万円)<br>(注2) | 積算<br>価格比<br>(%) | 収益<br>価格<br>(百万円)<br>(注2) | 割引率<br>(%) | 最終<br>還元<br>利回り<br>(%) | NOI<br>(百万円)<br>(注3) |
|----------|---------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------|------------------------|----------------------|
| S-10     | 高崎太陽光<br>発電所A | 一般財団法人<br>日本不動産<br>研究所 | 646                        | 2,490                     | 11.5             | 5,620                     | 2.7        | -                      | 426                  |
| W-01     | 胎内風力<br>発電所   | 一般財団法人<br>日本不動産<br>研究所 | 300                        | 4,890                     | 4.8              | 5,180                     | 3.7        | -                      | 493                  |
| 合計       |               |                        | 946                        | 7,380                     | -                | 10,800                    | -          | -                      | 918                  |

(注1) 「鑑定評価額」は、「収益価格」に積算価格比を乗じて算出されており、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「積算価格」及び「収益価格」は、太陽光発電設備等又は風力発電設備等を構成する土地部分及び建物部分の価格と設備部分の価格とを合わせた価格を記載しています。また、「収益価格」は、DCF法に基づく収益価格を記載しています。なお、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「NOI」は、DCF法に基づく収益価格を算定する際に用いられる初年度の運営純収益の百万円未満を四捨五入して記載しています。

## (リ) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、高崎太陽光発電所Aについてはベクトルより、胎内風力発電所についてはイー・アンド・イーより、太陽光発電設備等又は風力発電設備等のシステム、発電量評価、太陽光発電設備等又は風力発電設備等に係る各種契約の評価及び継続性（性能劣化・環境評価）の評価等に関するテクニカルレポートを取得しています。テクニカルレポートの記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、ベクトル又はイー・アンド・イーと本投資法人及び本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<br>番号 | 物件名称      | レポート日付   | 想定年間発電電力量<br>(MWh)(注1) |        | 想定設備利用率(%)<br>(注1)(注2) |       | 修繕費等(千円)<br>(注3) |
|----------|-----------|----------|------------------------|--------|------------------------|-------|------------------|
| S-10     | 高崎太陽光発電所A | 2022年10月 | 初年度                    | 13,899 | 初年度                    | 13.66 | 1,071,857        |
|          |           |          | 10年度                   | 13,272 | 10年度                   | 13.04 |                  |
|          |           |          | 20年度                   | 12,576 | 20年度                   | 12.36 |                  |
| W-01     | 胎内風力発電所   | 2023年1月  | 34,552                 |        | 19.72                  |       | 2,511,683        |

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

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

(注3) 「修繕費等」は、高崎太陽光発電所Aについては、長期（25年間）の修繕費用見積としてベクトル作成のテクニカルレポートに記載されたO&M費用、修繕費用、電気主任技術者費用及びPCSメーカーメンテナンス費用を記載しています。胎

内風力発電所については、長期（2039年8月まで）の修繕費用見積としてイー・アンド・イー作成のテクニカルレポートに記載された保全費、補修費（ブレード補修費等を含みます。）、外注委託費、予備品購入費用及び保守運営費を記載しています。

#### （ヌ） 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、高崎太陽光発電所Aについては東京海上ディーアール株式会社に、胎内風力発電所についてはSOMPOリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、設計図書、仕様書等をもとに、震動による被害、液状化による被害、津波による被害を考慮した総合的な評価結果に基づき、地震による太陽光発電設備等又は風力発電設備等のPML値を算定しています。同社作成の地震リスク評価報告書に記載された取得予定資産に係る発電設備のPML値は、下表のとおりです。地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社又はSOMPOリスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本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(%) |
|------|-----------|---------|
| S-10 | 高崎太陽光発電所A | 0.1未満   |
| W-01 | 胎内風力発電所   | 0.9     |

#### （ル） EPC業者、パネルメーカー又は風車メーカー、及びパワコン供給者

取得予定資産に係る、EPC業者、パネルメーカー又は風車メーカー、及びパワコン供給者は、以下のとおりです。

| 物件番号 | 物件名称      | EPC業者<br>(注1)                    | パネルメーカー /<br>風車メーカー<br>(注2)    | パワコン供給者<br>(注3) |
|------|-----------|----------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| S-10 | 高崎太陽光発電所A | MAETEL CONSTRUCTION<br>JAPAN株式会社 | LONGi Solar Technology<br>株式会社 | ABB株式会社         |
| W-01 | 胎内風力発電所   | 三井E&S造船株式会社                      | 株式会社日立製作所                      | —               |

(注1) 「EPC業者」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備の建設に係る工事請負業者を記載しています。

(注2) 「パネルメーカー／風車メーカー」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールのメーカーを、風力発電設備等については、イー・アンド・イーのテクニカルレポートに基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車メーカーを記載しています。

(注3) 「パワコン供給者」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパワーコンディショナーのメーカーを記載しています。

## (ヲ) 利害関係人等への賃貸状況

取得予定資産につき、本投資法人による取得の時点において有効となる賃貸借契約を前提とした場合に、本資産運用会社の社内規則である利害関係者取引規則上の利害関係者を賃借人とする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

| 物件番号 | 物件名称      | 賃借人                | 総賃料収入<br>(注1) | 契約満了日(注2)  |
|------|-----------|--------------------|---------------|------------|
| S-10 | 高崎太陽光発電所A | TAKASAKIメガソーラー合同会社 | 7,511,704千円   | 2043年1月5日  |
| W-01 | 胎内風力発電所   | 胎内ウインドファーム合同会社     | 6,035,486千円   | 2039年8月31日 |

(注1) 「総賃料収入」は、収益帰属起算日である2023年2月1日から賃貸借契約の終了日まで想定される基本賃料額の合計額を、それぞれ、千円未満を切り捨てて記載しています。取得予定資産の基本賃料額及び敷金・保証金については、後記「取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。なお、後記「取得予定資産の個別の概要」における各事業年度の基本賃料の額は、各事業年度ごとに千円未満を切り捨てて記載しているため、後記「取得予定資産の個別の概要」記載の各事業年度の基本賃料額の合計額は、総賃料収入と一致しないことがあります。

(注2) 賃借人は賃貸借契約上中途解約権を有しており、当該権利行使により、契約満了日より前に契約が終了し、それ以降の期間の賃料は得られない可能性があります。中途解約権の詳細は、後記「取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。

## (ワ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

| 物件番号 | 物件名称              | 借地権設定者                           | 前々所有者<br>(前々々借地権者)<br>(借地権設定者)              | 前所有者・前々受益者<br>(前借地権者・前々借地権者)<br>(借地権設定者)                   | 前受益者                                 | 取得時期<br>(注1)                                       |
|------|-------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| S-10 | 高崎太陽光発電所A<br>(注2) | (土地)<br>利害関係人等以外の第三者<br>(借地権設定者) | (土地)<br>TAKASAKIメガソーラー合同会社<br>(前々々借地権者)     | (土地)<br>SHINKO合同会社<br>(前々借地権者)<br>利害関係人等以外の第三者<br>(借地権設定者) | (土地)<br>TAKASAKIメガソーラー合同会社<br>(前受益者) | 2016年4月1日<br>2019年3月31日<br>2019年7月1日<br>2022年12月8日 |
|      |                   | -                                | -                                           | -                                                          | (発電設備)新設                             | 2021年<br>10月28日                                    |
| W-01 | 胎内風力発電所<br>(注3)   | -                                | (土地)<br>利害関係人等以外の第三者<br>(前々所有者)<br>(借地権設定者) | (土地)JEN胎内ウインドファーム株式会社<br>(前所有者兼前々受益者兼前借地権者)                | (土地)<br>胎内ウインドファーム合同会社<br>(前受益者)     | 2023年2月13日<br>(注3)                                 |
|      |                   | -                                | -                                           | (発電設備)新設                                                   | (発電設備)胎内ウインドファーム合同会社<br>(前受益者)       | 2023年2月13日<br>(注3)                                 |

(注1) 「取得時期」は、土地については、前受益者による権利取得日を売買契約等に基づき記載し、発電設備については、引渡日を記載しています。ただし、胎内風力発電所については、前受益者による発電事業取得日を事業譲渡契約に基づき記載しています。

(注2) 高崎太陽光発電所Aについては、利害関係人等以外の第三者を所有者兼借地権設定者、TAKASAKIメガソーラー合同会社を借地権者とする地上権が設定されています。本投資法人は、TAKASAKIメガソーラー合同会社が対象土地に係る地上権（一部地上権の準共有持分）及び発電設備を信託譲渡した後、かかる地上権（一部地上権の準共有持分）及び発電設備等を主な信託財産とする信託受益権をTAKASAKIメガソーラー合同会社から譲り受け、利害関係人等以外の第三者から対象土地に係る所有権を譲り受けた後、当該対象土地部分を追加信託する予定です。

(注3) 胎内風力発電所について、前受益者は、本日付で前々受益者（前借地権者）との間で締結した事業譲渡契約に基づき、2023年2月13日付で、前々受益者（前借地権者）から、信託受益権を含む胎内風力発電所における発電事業の全部を譲り受ける予定です。なお、本書の日付現在、発電事業の全部譲渡に伴う前々受益者（前借地権者）から前受益者への発電事業者の変更に係る変更認定の申請は未了ですが、上記発電所に係る再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借開始日（本書の日付現在においては2023年2月13日を予定しています。）までに、経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定です。

## 取得予定資産の個別の概要

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

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

### （イ） 「物件番号」欄の記載について

- ・「物件番号」は、太陽光発電設備等についてはSと分類し、風力発電設備等についてはWと分類し、番号を付しています。

### （ロ） 「分類」欄について

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

### （ハ） 「資産の概要」欄の記載について

- ・「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「信託期間満了日」は、取得予定資産について、取得予定日に効力を有する予定の信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産の売買契約又は信託受益権売買契約に定める売買金額（取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。
- ・「発電所の評価額」は、PwCサステナビリティ合同会社が作成したバリュエーションレポート記載の設備の評価価値を記載しています。評価価値は、現在及び将来における当該評価価値による発電設備の売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、価格評価を行ったPwCサステナビリティ合同会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・「土地の鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所が作成した鑑定評価書記載の土地の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による土地の売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・「特定契約の概要」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等における特定契約の内容を記載しています。
- ・特定契約の概要の「発電事業者」、「電気事業者」、「買取価格」及び「受給期間満了日」は、取得予定日において効力を有する予定の特定契約の内容を、それぞれ記載しています。なお、「買取価格」は、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除いた額を記載しています。
- ・「所在地」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等が設置されている土地（複数ある場合にはそのうちの一つ）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。

- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「権利形態」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等が設置されている土地に関して本投資法人が保有若しくは保有する予定の権利又は信託受託者となる予定の者が取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・設備の「認定日」は、平成28年改正前再エネ特措法第6条第1項に基づき、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における設備認定を受けた日を記載しています。
- ・設備の「供給開始日」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等が運転（ただし、試運転を除きます。）を開始し、当該時点の特定契約に基づき最初に再生可能エネルギー電気の供給を開始した日を記載しています。
- ・設備の「残存調達期間」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における、当該資産の取得予定日から調達期間満了日までの期間を月単位で切り捨てて記載しています。
- ・設備の「調達期間満了日」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における調達期間の満了日を記載しています。
- ・設備の「調達価格」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等における調達価格（ただし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。
- ・設備の「パネルの種類」又は「機種」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールの発電素子を、風力発電設備等については、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車の機種を記載しています。
- ・設備の「設備容量」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパネル出力（太陽光パネルの定格出力の合計）を、風力発電設備等については、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車の定格出力の合計を記載しています。
- ・設備の「パネル設置数」又は「風車基数」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールの設置枚数を、風力発電設備等については、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車の設置台数を記載しています。
- ・設備の「パネルメーカー」又は「風車メーカー」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等における太陽電池モジュールのメーカーを、風力発電設備等については、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車のメーカーを記載しています。
- ・設備の「パワコン供給者」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるパワーコンディショナーのメーカーを記載しています。
- ・設備の「EPC業者」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等の建設に係る工事請負業者を記載しています。
- ・設備の「発電出力」は、太陽光発電設備等については、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等の太陽電池モジュール容量とPCS容量のいずれか小さい方の数値を、風力発電設備等については、イー・ア

ンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る風力発電設備等における風車の定格出力の合計を記載しています。

- ・設備の「想定年間発電電力量」及び「設備利用率」は、高崎太陽光発電所Aについては、近傍気象観測所及び人工衛星等におけるデータベースを用いて日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P（パーセンタイル）50の数値として、ベクトル作成のテクニカルレポートに記載された各年度の発電電力量と設備利用率のうち、発電所稼働初年度、10年度及び20年度の数値を記載しています。また、胎内風力発電所については、近傍の長期風況観測点における長期間の風速変動をもとに、年平均風速の変動を算出して超過確率P（パーセンタイル）50の数値としてイー・アンド・イー作成のテクニカルレポートに記載された推定実売電量と設備利用率を記載しています。
- ・設備の「架台基礎構造」は、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備等におけるモジュール架台基礎構造を記載しています。
- ・設備の「権利形態」は、取得予定資産に係る再生可能エネルギー発電設備等に関して本投資法人が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、取得予定資産につき、本投資法人が取得後に負担し、又は負担することが予定されている担保の有無を記載しています。
- ・「オペレーター」は、取得予定日において、そのオペレーターとなる予定の会社を、それぞれ記載しています。
- ・「O&M業者」は、取得予定日においてその主要なO&M業務に関して有効なO&M業務委託契約を締結する予定の業者を、それぞれ記載しています。
- ・「特記事項」の記載については、原則として、2023年1月18日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(二) 「賃貸借の概要」欄について

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

## (ホ) 「バリュエーションレポートの概要」欄について

- ・「バリュエーションレポートの概要」は、本投資法人が、投信法等の諸法令、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取得予定資産の価格評価を委託し作成されたバリュエーションレポートの概要を記載しています。評価に際しては、本投資法人が租税特別措置法の導管性要件を満たすことで、非課税期間中の全ての分配金が損金算入可能であることを前提としています。

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

- ・なお、価格評価を行ったPwCサステナビリティ合同会社と本投資法人及び本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、評価機関の位置付け及び責任は、以下のとおりです。

評価機関の評価業務は保証業務に該当せず、評価機関は評価額について何ら保証するものではなく、評価額は評価機関から入手したバリュエーションレポートに基づき、本投資法人の責任により投資家に向けて開示されるものであり、評価機関は投資家に対していかなる義務・責任も負いません。

評価の前提となる情報及び資料については、本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・網羅性について検証等の義務を負っていません。

## (ヘ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄について

- ・「不動産鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律並びに国土交通省の定める不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に取得予定資産の土地の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、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。

## (ト) 「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

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

## (チ) 「本物件の特徴」欄について

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

## (リ) 「過年度の発電状況」欄について

- ・「過年度の発電状況」は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報（会計監査等の手続は経ていません。）を原則としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該数値又は情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。「実績売電量」は、電気事業者が発行する「購入電力量のお知らせ」等の明細に記載された購入電力量に基づき、当該月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量及び当該月の翌月の検針日に計量された電力量のうち単純な日数による日割にて計算した当該月内の電力量の合計を記載しています。なお、かかる売電量は、日本において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではありません。また、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、前提となる状況が本投資法人による取得後も同一とは限りません。
- ・なお、過年度の発電状況は、将来の発電量を担保、保証又は予測するものではありません。

|                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                   |           |                  |               |                                     |                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------|-----------|------------------|---------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|
| 物件番号                                                                                                                                                                                                                                                   | S-10       | 物件名称                                              | 高崎太陽光発電所A |                  | 分類            | 太陽光発電設備等                            |                                                    |           |
| 資産の概要                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                   |           |                  |               |                                     |                                                    |           |
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                |            | 信託受益権(注1)                                         |           |                  |               |                                     |                                                    |           |
| 信託財産                                                                                                                                                                                                                                                   |            | 再生可能エネルギー発電設備・土地所有権・地上権（一部地上権の準共有持分）・賃借権・地役権等     |           |                  |               |                                     |                                                    |           |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                  |            | 三井住友信託銀行株式会社                                      |           | 信託期間満了日          |               | 2032年12月31日                         |                                                    |           |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                  |            | 2023年2月13日(注2)                                    |           | 再生可能エネルギー発電設備の種類 |               | 太陽光発電設備等                            |                                                    |           |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                 |            | 5,810,000,000円                                    |           | 特定契約の概要          | 発電事業者         |                                     | TAKASAKI<br>メガソーラー<br>合同会社                         |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                   |           |                  | 電気事業者         |                                     | 東京電力エナジー<br>パートナー<br>株式会社                          |           |
| 発電所の評価額<br>（価格時点）                                                                                                                                                                                                                                      |            | 5,311,000,000円～<br>6,160,000,000円<br>（2022年8月31日） |           |                  | 買取価格          |                                     | 40円 / kWh                                          |           |
| 土地の鑑定評価額<br>（価格時点）                                                                                                                                                                                                                                     |            | 646,000,000円<br>（2022年12月1日）                      |           |                  | 受給期間満了日       |                                     | 2021年8月14日（同日を含みます。）<br>から240月経過後最初の検針日の前日<br>(注5) |           |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                    |            | 群馬県高崎市吉井町上奥平字花表                                   |           |                  |               |                                     |                                                    |           |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                     | 地番         | 1769番甲他(注3)                                       |           | 設備               | パネルの種類        |                                     | 単結晶ハーフカット                                          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 用途地域       | 非線引都市計画区域及び市街化調整区域                                |           |                  | 設備容量          |                                     | 11,618.64kW                                        |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 面積         | 284,521.83㎡(注3)(注4)                               |           |                  | パネル設置数        |                                     | 26,406枚                                            |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 権利形態       | 所有権、地上権（一部地上権の準共有持分）及び賃借権                         |           |                  | パネルメーカー       |                                     | LONGi Solar<br>Technology株式会社                      |           |
| 設備                                                                                                                                                                                                                                                     | 認定日        | 2013年3月5日                                         |           |                  | パワコン供給者       |                                     | ABB株式会社                                            |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 供給開始日      | 2021年8月14日                                        |           |                  | EPC業者         |                                     | MAETEL<br>CONSTRUCTION<br>JAPAN株式会社                |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                   |           |                  | 発電出力          |                                     | 8,000kW                                            |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                   |           |                  | 想定年間<br>発電電力量 |                                     | 初年度                                                | 13,899MWh |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 10年度       | 13,272MWh                                         |           |                  |               |                                     |                                                    |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 20年度       | 12,576MWh                                         |           |                  |               |                                     |                                                    |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 残存調達期間     | 17年1か月                                            |           |                  | 想定設備<br>利用率   |                                     | 初年度                                                | 13.66%    |
|                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                   |           |                  |               |                                     | 10年度                                               | 13.04%    |
| 20年度                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                                                   |           |                  |               |                                     | 12.36%                                             |           |
| 調達期間満了日                                                                                                                                                                                                                                                | 2040年3月30日 |                                                   | 架台基礎構造    |                  | 打設杭           |                                     |                                                    |           |
| 調達価格                                                                                                                                                                                                                                                   | 40円 / kWh  |                                                   | 権利形態      |                  | 所有権           |                                     |                                                    |           |
| 担保設定の有無                                                                                                                                                                                                                                                |            | 有（注6）                                             |           |                  |               |                                     |                                                    |           |
| オペレーター                                                                                                                                                                                                                                                 |            | エネクス電力株式会社                                        |           | O&M業者            |               | MAETEL<br>CONSTRUCTION<br>JAPAN株式会社 |                                                    |           |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                                                   |           |                  |               |                                     |                                                    |           |
| ・本物件の隣地との一部の境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、境界とフェンスとの間の距離及び地形を勘案すると、境界と太陽光発電設備との間に十分なバッファー（間隔）があり、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地の現所有者との関係及び当該敷地に設置されている太陽光発電設備に対する隣地所有者の認識その他の状況を総合的に勘案すると隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性は低いと判断しています。なお、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は生じていません。 |            |                                                   |           |                  |               |                                     |                                                    |           |

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

（地上権設定契約の概要）

地上権設定者：法人（注7）（注8）

地上権者：信託受託者

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

地代：非開示（注7）

敷金・保証金：非開示（注7）又はなし

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

地代改定：期間中は原則不可。

中途解約：なし

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

（地上権設定契約の概要）

地上権設定者：個人

地上権者：信託受託者

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

地代：非開示（注7）

敷金・保証金：なし

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

地代改定：期間中は原則不可。

中途解約：なし

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

（土地賃貸借契約の概要）

賃貸人：個人

賃借人：信託受託者

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

賃料：非開示（注7）

敷金・保証金：なし

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

賃料改定：期間中は原則不可。

中途解約：なし

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

（注1） 本投資法人は、TAKASAKIメガソーラー合同会社が対象土地に係る地上権（一部地上権の準共有持分）、賃借権及び地役権並びに発電設備を信託譲渡した後、かかる地上権（一部地上権の準共有持分）、賃借権及び地役権並びに発電設備等を主な信託財産とする信託受益権をTAKASAKIメガソーラー合同会社から譲り受け、利害関係人等以外の第三者から対象土地に係る所有権を譲り受けた後、当該対象土地部分を追加信託する予定です。

（注2） 売主と本投資法人との間で、2023年1月26日付で、本物件の収益及び費用が取得予定日の属する月の初日である2023年2月1日以降本投資法人に帰属する旨の確認書が締結されています。

（注3） 2023年1月18日現在、発電設備の設置場所の地番の追加及び事業区域の面積の変更に係る変更認定等の申請は未了ですが、発電所事業用地の一部に係る分筆登記が完了し、事業用地の面積及び地番が確定次第、経済産業大臣宛てに当該申請を行う予定です。

（注4） 隣接地等の一部に自営線の敷設等を目的とした地上権、地役権及び道路占用許可等が設定又は取得されており、また、同目的で隣接地等の一部の所有権を取得する予定ですが、当該土地の面積は含んでいません。

（注5） 記録型計量器により計量する場合で、電気事業者があらかじめ発電事業者へ電力量計の値が記録型計量器に記録される日（以下、本（注5）において「計量日」といいます。）を知らせたときは、計量日の前日までの期間とする旨が定められています。

（注6） 担保の内容につきましては、前記「取得予定資産の概要（へ）担保提供の状況」をご参照ください。

（注7） 地上権設定者又は賃貸人より開示の承諾が得られていないため、非開示とします。地上権設定者又は賃貸人は、いずれも投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等ではありません。

（注8） 複数の法人との間で、それぞれ地上権設定契約が締結されています。

| 賃貸借の概要       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |           |           |           |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 賃借人          | TAKASAKIメガソーラー合同会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |           |           |           |
| 賃貸借期間        | 2023年2月13日から2043年2月12日まで                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |           |           |           |
| 賃料(注)        | <p>貸借期間における、(i)(a)太陽光発電設備（以下、本項目において「本件発電施設」という。）の各計算期間内の各月のP50の発電量予測の合計値の90％に本件発電施設に適用される買取価格（賃貸人及び賃借人の間で別途1kWhあたりの加算金額について合意がなされた場合には、かかる買取価格に当該金額を加算した額）を乗じて得られる金額、(b)当該計算期間内の各月の発電量の合計値が、当該計算期間内の各月のP50の発電量予測合計値の90％を超過する場合には、当該超過部分のうち100％までに相当する金額はその全額、さらに100％を超過する場合には、当該超過部分のうち50％に相当する金額、及び、(c)（本件発電施設により発電した電力について本件買取電気事業者が特定の小売電気事業者に対して再生可能エネルギー電気卸供給（再エネ特措法第18条第1項に定義される。）を行う場合に限り）賃借人が当該小売電気事業者との間で締結した再生可能エネルギー電気特定卸供給に係る契約等に基づき、当該計算期間内に当該小売電気事業者から受領したプレミアム料金その他これに類する料金相当額の合計額に、(ii)本件発電施設の各計算期間内に受領した工程の遅延に係る予定損害賠償金（もしあれば）及び稼働率保証未達に係る予定損害賠償金（もしあれば）（ただし、賃借人が支払いを受けた一定の金額を除く。）を加算して得られる金額から、(iii)本件発電施設の各計算期間内の売電収入（ただし、工程の遅延に係る予定損害賠償金（もしあれば）及び稼働率保証に係る予定損害賠償金（もしあれば）を除く。）に応じて賃借人が支払うべき電気事業税及び消費税相当額の年間想定額の12分の6に相当する金額その他本件事業に伴い賃借人が支払うべき公租公課の支払に必要な金額として賃貸人及び賃借人が別途合意する金額の合計額に、各計算期間における上記(i)の金額を乗じ、各計算期間における売電収入の総額で除した金額、及び(iv)オペレーター業務委託契約に基づき賃借人がオペレーターに当該計算期間内に支払う固定報酬、O&amp;M契約に基づき賃借人がO&amp;M業者に当該計算期間内に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃貸人及び賃借人が合意した支払金額を控除して得られる金額に消費税相当額を加算した金額。ただし、6か月未満の期間については、上記(i)、(iii)及び(iv)を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。また、賃貸人又は本投資法人が本件発電施設に係る利益保険の保険金を受け取った場合には、当該受領した保険金額相当の範囲内で賃貸人及び賃借人が合意した金額を減じることができるものとする。</p> |           |           |           |           |
| 敷金・保証金       | 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |           |           |           |
| 期間満了時の更新について | 賃貸人又は賃借人は、期間満了日の6か月前までに、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の締結につき誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合は再契約を締結するものとする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |           |           |           |
| 賃料改定について     | 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |           |           |           |
| 中途解約について     | <p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面により通知の上、本契約を2032年11月30日付で解約することを申し入れることができるものとする。ただし、当該解約の通知は、2032年5月31日（ただし、当該日が賃貸人及び本資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とする。）までに相手方に到達しなければならない、当該日に到達しない場合、解約の効力は生じないものとする。</p> <p>2. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び（必要となる場合）内容について、誠実に協議するものとする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |           |           |           |
| 違約金          | 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |           |           |           |
| 基本賃料         | 1年目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2年目       | 3年目       | 4年目       | 5年目       |
|              | 398,869千円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 440,868千円 | 441,184千円 | 438,755千円 | 435,548千円 |
|              | 6年目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7年目       | 8年目       | 9年目       | 10年目      |
|              | 432,572千円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 429,770千円 | 426,209千円 | 424,240千円 | 421,143千円 |
|              | 11年目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 12年目      | 13年目      | 14年目      | 15年目      |
|              | 418,111千円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 415,853千円 | 412,677千円 | 409,706千円 | 407,449千円 |
|              | 16年目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 17年目      | 18年目      | 19年目      | 20年目      |
|              | 404,252千円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 401,159千円 | 176,648千円 | 88,734千円  | 87,957千円  |

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

| バリュエーションレポートの概要          |                                   |                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名称                     | 高崎太陽光発電所A                         |                                                                                                                                                                                                                    |
| 評価価値                     | 5,311,000,000円～6,160,000,000円     |                                                                                                                                                                                                                    |
| 評価機関                     | PwCサステナビリティ合同会社                   |                                                                                                                                                                                                                    |
| 価格時点                     | 2022年8月31日                        |                                                                                                                                                                                                                    |
| インカム・アプローチ               |                                   |                                                                                                                                                                                                                    |
| 項目                       | 内容                                | 概要等                                                                                                                                                                                                                |
| 評価価値                     | 5,311,000,000円<br>～6,330,000,000円 | インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマ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1.6～4.0%、非課税期間については1.9～4.0% |
| マーケット・アプローチ              |                                   |                                                                                                                                                                                                                    |
| 項目                       | 内容                                | 概要等                                                                                                                                                                                                                |
| 評価価値                     | 4,596,000,000円<br>～6,160,000,000円 | マーケット・アプローチのうち、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）、観測できる取引及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値                                                                                           |
| その他評価機関が評価にあたって特別に留意した事項 |                                   | -                                                                                                                                                                                                                  |

| 不動産鑑定評価書の概要                |                |                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名称                       | 高崎太陽光発電所A      |                                                                                                                          |
| 鑑定評価額                      | 646,000,000円   |                                                                                                                          |
| 不動産鑑定評価機関                  | 一般財団法人日本不動産研究所 |                                                                                                                          |
| 価格時点                       | 2022年12月1日     |                                                                                                                          |
| 項目                         | 内容             | 概要等                                                                                                                      |
| DCF法による価格                  | 5,620,000,000円 | -                                                                                                                        |
| 割引率                        | 2.7%           | 投資家等へのヒアリングをもとに把握した市場参加者の意思決定プロセスを参考に、固定買取価格制度の適用を前提に取引市場が成熟している太陽光発電所の基準割引率を設定し、対象施設の個別性に起因するスプレッドを加減することにより対象資産の割引率を査定 |
| 最終還元利回り                    | -              | -                                                                                                                        |
| 原価法による積算価格                 | 2,490,000,000円 | -                                                                                                                        |
| 土地積算価格比                    | 11.5%          | -                                                                                                                        |
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項 |                | -                                                                                                                        |

## 本物件の特徴

### ■ 物件特性

#### < 立地 >

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

#### < 日照時間 >

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

#### < 風速 >

上里見における過去20年間の平均風速は1.6m/sです。

#### < 積雪深 >

前橋における過去20年間の最深積雪記録は73cmです。

#### < 落雷 >

前橋における1991年から2020年までの年間平均雷日数は21.8日です。

## 過年度の発電状況

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

## 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<br>と考えられる背景                    | — |
| 投資法人、資産運用会社、オペレー<br>ター、スポンサー及び幹事取引参加<br>者からの独立性 | — |
| インフラ投資資産の稼働見込みの状<br>況等                          | — |
| インフラ投資資産の足元の収益の状<br>況                           | — |
| 収益の計上が見込まれる時期及びそ<br>の根拠                         | — |
| 利益の計上が見込まれる時期及びそ<br>の根拠                         | — |
| 将来の収益状況が安定的であると見<br>込まれる旨の説明                    | — |

| 物件番号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | W-01 | 物件名称                                      | 胎内風力発電所            |                  | 分類        | 風力発電設備等               |             |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------|-----------------------|-------------|------------------------------------------|
| 資産の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                                           |                    |                  |           |                       |             |                                          |
| 特定資産の種類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      | 信託受益権(注1)                                 |                    |                  |           |                       |             |                                          |
| 信託財産                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      | 再生可能エネルギー発電設備・建物・土地所有権・地上権・区分地上権・賃借権・地役権等 |                    |                  |           |                       |             |                                          |
| 信託受託者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      | 三井住友信託銀行株式会社                              |                    | 信託期間満了日          |           | 2032年12月31日           |             |                                          |
| 取得予定日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      | 2023年2月13日(注2)                            |                    | 再生可能エネルギー発電設備の種類 |           | 風力発電設備等               |             |                                          |
| 取得予定価格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      | 4,379,000,000円                            |                    | 特定契約の概要          |           | 発電事業者                 |             | 胎内ウインドファーム合同会社(注3)                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |                                           |                    |                  |           | 電気事業者                 |             | 東北電力ネットワーク株式会社                           |
| 発電所の評価額(価格時点)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      | 4,595,000,000円～5,518,000,000円(2022年8月31日) |                    |                  |           | 買取価格                  |             | 22円 / kWh                                |
| 土地及び建物の鑑定評価額(価格時点)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      | 299,800,000円(2022年12月1日)                  |                    |                  |           | 受給期間満了日               |             | 受給開始日以降、最初の検針日が属する月の翌月から起算して240月目の検針日の前日 |
| 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      | 新潟県胎内市松波                                  |                    |                  |           |                       |             |                                          |
| 土地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      | 地番                                        | 1013番40他(注4)       |                  | 設備        |                       | 機種          | HTW2.0-80                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | 用途地域                                      | 非線引都市計画区域及び工業地域    |                  |           |                       | 設備容量        | 20,000.00kW                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | 面積                                        | 65,508㎡(注4)(注5)    |                  |           |                       | 風車基数        | 10基                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | 権利形態                                      | 所有権、地上権、区分地上権及び賃借権 |                  |           |                       | 風車メーカー      | 株式会社日立製作所                                |
| 設備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      | 認定日                                       | 2012年7月24日         |                  | EPC業者     |                       | 三井E&S造船株式会社 |                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | 供給開始日                                     | 2014年9月1日          |                  | 発電出力      |                       | 20,000kW    |                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | 残存調達期間                                    | 11年6か月             |                  | 想定年間発電電力量 |                       | 34,552MWh   |                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | 調達期間満了日                                   | 2034年8月31日         |                  | 想定設備利用率   |                       | 19.72%      |                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | 調達価格                                      | 22円 / kWh          |                  | 権利形態      |                       | 所有権         |                                          |
| 担保設定の有無                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      | 有(注6)                                     |                    |                  |           |                       |             |                                          |
| オペレーター                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      | エネクス電力株式会社                                |                    | O&M業者            |           | エネクスエンジニアリング&サービス株式会社 |             |                                          |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |                                           |                    |                  |           |                       |             |                                          |
| <div>・ 本物件の隣地との一部の境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、境界とフェンス又は設備との間の距離及び地形を勘案すると、境界と風力発電設備との間に十分なバッファー(間隔)があり、かつ、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地の現所有者との関係及び当該敷地に設置されている風力発電設備に対する隣地所有者の認識その他の状況を総合的に勘案すると隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性は低いと判断しています。なお、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は生じていません。</div> <div>・ 本物件の土地の一部については、土地所有者(法人)を地上権設定者、JEN胎内ウインドファーム株式会社を地上権者とする地上権及び区分地上権が設定され登記がなされています。本投資法人による信託受益権取得後の地上権設定契約の概要は以下のとおりです。</div> |      |                                           |                    |                  |           |                       |             |                                          |

（地上権設定契約の概要）

地上権設定者：法人（注7）(注8)

地上権者：信託受託者

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

地代：非開示（注7）

敷金・保証金：なし

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

地代改定：なし

中途解約：なし

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

（区分地上権設定契約の概要）

地上権設定者：法人（注7）(注8)

地上権者：信託受託者

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

地代：非開示（注7）

敷金・保証金：なし

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

地代改定：なし

中途解約：なし

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

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

（土地賃貸借契約の概要）

賃貸人：法人（注9）(注10)

賃借人：信託受託者

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

賃料：非開示（注9）

敷金・保証金：なし

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

賃料改定：なし

中途解約：なし

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

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

（行政財産使用許可の概要）

許可者：胎内市

被許可者：信託受託者

占用期間：2019年4月1日から2024年3月31日まで

占用料：非開示（注11）

占用料改定：なし

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

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

（行政財産使用許可の概要）

許可者：胎内市

被許可者：信託受託者

占用期間：2019年4月1日から2024年3月31日

占用料：非開示（注11）

占用料改定：なし

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

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

（道路占用許可の概要）

許可者：新潟県新発田地域振興局

被許可者：信託受託者

占用期間：2019年4月1日から2024年3月31日まで

占用料：非開示（注11）

占用料改定：期間中であっても変更することがあるとされています。

許可更新：なし

許可取消：なし

（道路占用許可の概要）

許可者：胎内市

被許可者：信託受託者

占用期間：2018年4月1日から2023年3月31日まで

占用料：非開示（注11）

占用料改定：期間中であっても変更することがあるとされています。

許可更新：なし

許可取消：なし

（道路占用許可の概要）

許可者：新潟県新発田地域振興局

被許可者：信託受託者

占用期間：2019年4月1日から2024年3月31日まで

占用料：非開示（注11）

占用料改定：期間中であっても変更することがあるとされています。

許可更新：なし

許可取消：なし

（公共物占用許可の概要）

許可者：胎内市

被許可者：信託受託者

占用期間：2022年4月1日から2027年3月31日まで

占用料：非開示（注11）

占用料改定：なし

許可更新：占用期間満了後引き続き占用しようとするときは、期間満了の1か月前までに期間更新の申請をすることとされています。

許可取消：公共物管理上その他公益上必要があると認めるときは、占用許可を取り消し、又は許可の内容を変更することがあるとされています。

（海岸保全区域占用許可の概要）

許可者：新潟県新発田地域振興局

被許可者：信託受託者

占用期間：2013年11月11日から2023年3月31日まで

占用料：非開示（注11）

占用料改定：期間中であっても変更することがあるとされています。

許可更新：占用期間満了後、引き続き占用しようとするときは、1月前から3月前までの間に申請することとされています。

許可取消：海岸法関係法令の規定に違反した場合、又は海岸保全施設に関するやむを得ない必要、海岸保全上の著しい支障その他公益上やむを得ない必要があると認められる場合は、許可の取り消し又は制限をすることがあるとされています。

・本書の日付現在、胎内風力発電所に係る対象風力発電機が、本件故障により運転を停止しています。本件故障に関して、本投資法人及び胎内風力発電所の売主は、2023年1月26日付で、売主は、2023年4月末日を是正期限として、対象風力発電機における本件故障の修補を行うこと、売主は、本件故障を修補（追完）し、かつ本件故障を原因として、本投資法人及び取得予定資産に生じた損害、損失及び費用（第三者からの請求によるもの及び対象風力発電機の運転停止による逸失利益を含みます。）を相当因果関係の範囲内で賠償すること等を内容とする確認書を締結しています。

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

| 賃貸借の概要       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 賃借人          | 胎内ウインドファーム合同会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 賃貸借期間        | 2023年2月13日から2039年8月31日まで                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 賃料(注)        | <p>賃貸借期間における、(i)(a)当該計算期間（各年の6月1日から11月末日までの各期間（以下、本項目において「計算期間」という。）及び12月1日から翌年5月末日までの各期間（以下、本項目において「計算期間」という。）をいう。なお、計算期間の開始日から計算期間の末日までの期間を「対象期間」という。以下、本項目において同じ。）の属する対象期間における風力発電設備（以下、本項目において「本件発電施設」という。）の各月のP50の発電量予測にそれぞれ年間運営計画に記載される稼働率を乗じた値（以下、本項目において「P50の発電量予測値」という。）の合計値の70%に本件発電施設に適用される買取価格（賃貸人及び賃借人の中で別途1kWhあたりの加算金額について合意がなされた場合には、かかる買取価格に当該金額を加算した額とし、以下、本項目において「適用買取価格」という。）を乗じて得られる金額（ただし、本項の計算においては、事故・自然災害等により本件発電施設の一部が滅失・毀損して使用不能となり、当該計算期間の属する対象期間における本件発電施設による売電収入が当該金額に不足する状態が生じた場合、賃貸人及び賃借人が合意した当該不足額のうち本件発電施設の使用不能に起因する金額（ただし、保険金又は事業譲渡契約に基づき当初委託者（前々受益者）から支払われた賠償金等により売電収入が補填される場合は当該補填分を除いた金額とする。）に相当する額を、当該金額から控除した金額とする。）を12で除して得られる金額に対して6を乗じて得られる金額、(b)（当該計算期間が計算期間の場合）当該計算期間内の各月の発電量の合計値が、当該計算期間内の各月のP50の発電量予測合計値の70%を超過する場合には、(ア)当該超過部分のうち100%までに相当する発電量に対して適用買取価格を乗じて得られる金額の全額、(イ)さらに100%を超過する場合には、当該超過部分に相当する発電量に対して適用買取価格を乗じて得られる金額の50%に相当する金額、又は、（当該計算期間が計算期間の場合）当該計算期間の属する対象期間内の各月の発電量の合計値が、当該計算期間の属する対象期間内の各月のP50の発電量予測合計値の70%を超過する場合には、(ア)'当該超過部分のうち100%までに相当する発電量に対して適用買取価格を乗じて得られる金額の全額、(イ)'さらに100%を超過する場合には、当該超過部分に相当する発電量に対して適用買取価格を乗じて得られる金額の50%に相当する金額から、(ウ)'当該対象期間に属する計算期間における本(b)(ア)及び(イ)（もしあれば）の合計額を控除して得られる額、及び、(c)（本件発電施設により発電した電力について買取電気事業者が特定の小売電気事業者に対して再生可能エネルギー電気卸供給（再エネ特措法第18条第1項に定義される。）を行う場合に限り）賃借人が当該小売電気事業者との間で締結した再生可能エネルギー電気特定卸供給に係る契約等に基づき、当該計算期間内に当該小売電気事業者から受領したプレミアム料金その他これに類する料金相当額の合計額に、(ii)本件発電施設の各計算期間内に受領した工程の遅延に係る予定損害賠償金（もしあれば）及び稼働率保証未達に係る予定損害賠償金（もしあれば）を加算して得られる金額から、(iii)当該計算期間における上記(i)の金額に相当する額を当該計算期間における本件発電施設による売電収入総額とみなしたときに賃借人が支払うべき電気事業税及び消費税相当額その他本件事業に伴い賃借人が支払うべき公租公課の支払に必要な金額として賃貸人及び賃借人が別途合意する金額の合計額、及び(iv)オペレーター業務委託契約に基づき賃借人がオペレーターに当該計算期間の属する対象期間に支払う固定報酬、O&amp;M契約に基づき賃借人がO&amp;M業者に当該計算期間の属する対象期間に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃貸人及び賃借人が合意した支払金額を12で除して得られる金額に対して6を乗じて得られる金額を控除して得られる金額に消費税相当額を加算した金額。ただし、6か月未満の期間については、上記(i)、(iii)及び(iv)を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。また、賃貸人又は本投資法人が本件発電施設に係る利益保険の保険金を受け取った場合には、当該受領した保険金額相当の範囲内で賃貸人及び賃借人が合意した金額を減じることができるものとする。</p> |
| 敷金・保証金       | 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 期間満了時の更新について | 賃貸人又は賃借人は、期間満了日の6か月前まで、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人又は賃借人は、再契約の締結につき誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合は再契約を締結するものとする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 賃料改定について     | 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 中途解約について     | <ol style="list-style-type: none"> <li>賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面により通知の上、本契約を2029年11月30日付で解約することを申し入れることができるものとする。ただし、当該解約の通知は、2029年5月31日（ただし、当該日が賃貸人及び本資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とする。）に相手方に到達しなければならない、当該日に到達しない場合、解約の効力は生じないものとする。</li> <li>前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び（必要となる場合）内容について、誠実に協議するものとする。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 違約金          | 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 基本賃料 | 1年目       | 2年目       | 3年目       | 4年目       | 5年目       |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|      | 380,937千円 | 438,931千円 | 438,931千円 | 438,931千円 | 438,931千円 |
|      | 6年目       | 7年目       | 8年目       | 9年目       | 10年目      |
|      | 438,931千円 | 438,931千円 | 438,931千円 | 438,931千円 | 438,931千円 |
|      | 11年目      | 12年目      | 13年目      | 14年目      | 15年目      |
|      | 438,931千円 | 332,109千円 | 214,894千円 | 204,500千円 | 204,500千円 |
|      | 16年目      | 17年目      | 18年目      | 19年目      | 20年目      |
|      | 204,500千円 | 104,736千円 | -         | -         | -         |

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

| バリュエーションレポートの概要          |                                   |                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名称                     | 胎内風力発電所                           |                                                                                                                                                                                              |
| 評価価値                     | 4,595,000,000円～5,518,000,000円     |                                                                                                                                                                                              |
| 評価機関                     | PwCサステナビリティ合同会社                   |                                                                                                                                                                                              |
| 価格時点                     | 2022年8月31日                        |                                                                                                                                                                                              |
| インカム・アプローチ               |                                   |                                                                                                                                                                                              |
| 項目                       | 内容                                | 概要等                                                                                                                                                                                          |
| 評価価値                     | 4,595,000,000円<br>～5,653,000,000円 | インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似法人のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.6～5.0%、非課税期間については1.7～5.0% |
| マーケット・アプローチ              |                                   |                                                                                                                                                                                              |
| 項目                       | 内容                                | 概要等                                                                                                                                                                                          |
| 評価価値                     | 4,567,000,000円<br>～5,518,000,000円 | マーケット・アプローチのうち、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）、観測できる取引及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値                                                                     |
| その他評価機関が評価にあたって特別に留意した事項 |                                   | -                                                                                                                                                                                            |

| 不動産鑑定評価書の概要                 |                |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名称                        | 胎内風力発電所        |                                                                                                                                                             |
| 鑑定評価額（土地及び建物）               | 299,800,000円   |                                                                                                                                                             |
| 不動産鑑定評価機関                   | 一般財団法人日本不動産研究所 |                                                                                                                                                             |
| 価格時点                        | 2022年12月1日     |                                                                                                                                                             |
| 項目                          | 内容             | 概要等                                                                                                                                                         |
| DCF法による価格<br>（設備並びに土地及び建物）  | 5,180,000,000円 | -                                                                                                                                                           |
| 割引率                         | 3.7%           | 投資家等へのヒアリングをもとに把握した市場参加者の意思決定プロセスを参考に、類似のインフラ施設として固定買取価格制度の適用を前提に取引市場が成熟している太陽光発電所の基準割引率を設定し、風力発電所固有のリスク要因や本件構築物等及びその敷地の個別要因に起因するスプレッドを加減することにより対象資産の割引率を査定 |
| 最終還元利回り                     | -              | -                                                                                                                                                           |
| 原価法による積算価格<br>（設備並びに土地及び建物） | 4,890,000,000円 | -                                                                                                                                                           |
| 土地建物積算価格比                   | 5.8%           | -                                                                                                                                                           |
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項  | -              |                                                                                                                                                             |

## 本物件の特徴

## ■ 物件特性

## &lt; 立地 &gt;

JR羽越本線「中条」駅から北西方に約6.4kmに所在します。

## &lt; 風速 &gt;

年平均風速は過去8年間の平均で5.34m/sです。

## &lt; 積雪深 &gt;

新潟における最大の日降雪深は1969年の63cm、最大の月最深積雪が1961年の120cmです。

## &lt; 落雷 &gt;

新潟における1991年～2020年の年間平均雷日数は34.7日です。

## 過年度の発電状況

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

## 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                | — |
| 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 | — |
| インフラ投資資産の稼働見込みの状況等                      | — |
| 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                     | — |
| 利益の計上が見込まれる時期及びその根拠                     | — |
| 将来の収益状況が安定的であると見込まれる旨の説明                | — |

## ポートフォリオの概況

本投資法人が取得予定資産を取得した時点における、本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。なお、当該ポートフォリオの概要は、別途注記等をする場合を除き、いずれも2023年1月18日現在における情報に基づいて記載しています。

## (イ) ポートフォリオ全体の概要

| 物件<br>番号       | 物件名称            | 所在地<br>(注1)        | 価格<br>(百万円)<br>(注2) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(注3) | 設備容量<br>(kW)<br>(注4) | 買取価格<br>(円/kWh)<br>(注5) | 残存調達<br>期間<br>(注6) | オペレー<br>ター         | PML値<br>(%) |
|----------------|-----------------|--------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| S-01           | 高萩太陽光発電所        | 茨城県<br>日立市         | 4,866               | 6.7                     | 11,544.32            | 40                      | 13年<br>9か月         | エネクス<br>電力<br>株式会社 | 0.2         |
| S-02           | 千代田高原<br>太陽光発電所 | 広島県<br>山県郡<br>北広島町 | 457                 | 0.6                     | 1,595.28             | 40                      | 11年<br>8か月         |                    | 0.1<br>未満   |
| S-03           | JEN防府太陽光発電所     | 山口県<br>防府市         | 580                 | 0.8                     | 1,940.64             | 36                      | 12年<br>11か月        |                    | 1.3         |
| S-04           | JEN玖珠太陽光発電所     | 大分県<br>玖珠郡<br>玖珠町  | 243                 | 0.3                     | 1,007.76             | 40                      | 10年<br>7か月         |                    | 0.1<br>未満   |
| S-05           | 鉾田太陽光発電所        | 茨城県<br>鉾田市         | 8,344               | 11.6                    | 21,541.32            | 36                      | 14年<br>5か月         |                    | 0.6         |
| S-06           | 長崎琴海<br>太陽光発電所  | 長崎県<br>長崎市         | 962                 | 1.3                     | 2,661.12             | 36                      | 16年<br>1か月         |                    | 0.2         |
| S-07           | 松阪太陽光発電所        | 三重県<br>松阪市         | 39,503              | 54.8                    | 98,003.40            | 32                      | 16年<br>1か月         |                    | 0.1<br>未満   |
| S-08           | 新城太陽光発電所        | 愛知県<br>新城市         | 429                 | 0.6                     | 1,540.00             | 40                      | 10年<br>5か月         |                    | 0.6         |
| S-09           | 紋別太陽光発電所        | 北海道<br>紋別市         | 6,551               | 9.1                     | 15,704.64            | 40                      | 16年<br>11か月        |                    | 0.1<br>未満   |
| S-10           | 高崎太陽光発電所A       | 群馬県<br>高崎市         | 5,810               | 8.1                     | 11,618.64            | 40                      | 17年<br>1か月         |                    | 0.1<br>未満   |
| 太陽光発電設備等 小計    |                 | —                  | 67,748              | 93.9                    | 167,157.12           | —                       | —                  | —                  | —           |
| W-01           | 胎内風力発電所         | 新潟県<br>胎内市         | 4,379               | 6.1                     | 20,000.00            | 22                      | 11年<br>6か月         | エネク<br>ス電力<br>株式会社 | 0.9         |
| 風力発電設備等 小計     |                 | —                  | 4,379               | 6.1                     | 20,000.00            | —                       | —                  | —                  | —           |
| ポートフォリオ合計 / 全体 |                 |                    | 72,127              | 100.0                   | 187,157.12           | —                       | —                  | —                  | —           |

(注1) 「所在地」は、各保有資産及び各取得予定資産に係る太陽光発電設備等又は風力発電設備等が設置されている土地（複数ある場合にはそのうちの一つ）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。ただし、いずれも市町村までの記載をしています。

(注2) 各保有資産については2022年11月30日時点の評価価値を、取得予定資産についてはその取得予定価格をそれぞれ記載しています。以下、本「ポートフォリオの概況」において同じです。

(注3) 「投資比率」は、各保有資産及び各取得予定資産の価格の総額に対する、各資産の価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(注4) 「設備容量」は、太陽光発電設備等のうち、高萩太陽光発電所、千代田高原太陽光発電所、JEN防府太陽光発電所、JEN玖珠太陽光発電所及び新城太陽光発電所については、イー・アンド・イー、鉾田太陽光発電所については、Vector Cuatro, S.L.作成のテクニカルレポート、長崎琴海太陽光発電所については、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」、松阪太陽光発電所、紋別太陽光発電所及び高崎太陽光発電所Aについては、ベクトル作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、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、風力発電設備等である胎内風力発電所については、イー・アンド・イー作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、風力発電設備等の風車の定格出力の合計を記載しています。

(注5) 「買取価格」は、各保有資産については本書の日付現在効力を有する特定契約の内容を記載し、各取得予定資産については取得予定日において効力を有する予定の特定契約の内容を記載しています。なお、「買取価格」は、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除いた額を記載しています。

(注6) 「残存調達期間」は、各保有資産及び各取得予定資産に係る太陽光発電設備又は風力発電設備における取得予定資産の取得予定日（2023年2月13日）から調達期間満了日までの期間を月単位で切り捨てて記載しています。

## (ロ) 地域別分散

| 地域区分     | 物件数 | 価格<br>(百万円) | 比率(%) (注) |
|----------|-----|-------------|-----------|
| 北海道・東北地方 | 1件  | 6,551       | 9.1       |
| 関東地方     | 3件  | 19,021      | 26.4      |
| 中部地方     | 3件  | 44,311      | 61.4      |
| 中国地方     | 2件  | 1,038       | 1.4       |
| 九州・沖縄地方  | 2件  | 1,205       | 1.7       |
| 合計       | 11件 | 72,127      | 100.0     |

(注) 「比率」は、保有資産及び取得予定資産の価格の総額に対する、各資産の価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計値欄記載の数値と一致しない場合があります。以下、本「ポートフォリオの概況」について同じです。

## (ハ) アセット区分別分散

| 分類       | 物件数 | 価格<br>(百万円) | 比率(%) |
|----------|-----|-------------|-------|
| 太陽光発電設備等 | 10件 | 67,748      | 93.9  |
| 風力発電設備等  | 1件  | 4,379       | 6.1   |
| 合計       | 11件 | 72,127      | 100.0 |

## (二) 稼働年数別分散

| 稼働年数(注)  | 物件数 | 価格<br>(百万円) | 比率(%) |
|----------|-----|-------------|-------|
| 2年以上     | 10件 | 66,317      | 91.9  |
| 1年以上2年未満 | 1件  | 5,810       | 8.1   |
| 1年未満     | 0件  | 0           | 0     |
| 合計       | 11件 | 72,127      | 100.0 |

(注) 「稼働年数」は、供給開始日から取得予定資産に係る取得予定日（2023年2月13日）までの稼働年数を記載しています。

## (ホ) 契約スキーム及び契約期間別分散

| 契約スキーム | 残存賃貸期間(注) | 物件数 | 価格<br>(百万円) | 比率(%) |
|--------|-----------|-----|-------------|-------|
| 賃貸     | 10年以内     | 0件  | 0           | 0     |
|        | 10年超20年以内 | 11件 | 72,127      | 100.0 |
|        | 20年超      | 0件  | 0           | 0     |
| 賃貸以外   | -         | 0件  | 0           | 0     |
| 合計     |           | 11件 | 72,127      | 100.0 |

(注) 「残存賃貸期間」は、取得予定資産に係る取得予定日（2023年2月13日）から賃貸借契約に定める賃貸期間満了日までの賃貸期間を記載しています。

## (ヘ) オペレーター別分散

| オペレーター名    | 物件数 | 価格<br>(百万円) | 比率(%) |
|------------|-----|-------------|-------|
| エネクス電力株式会社 | 11件 | 72,127      | 100.0 |
| 合計         | 11件 | 72,127      | 100.0 |

## (ト) 電気事業者先別分散

| 電気事業者名            | 物件数 | 価格<br>(百万円) | 比率(%) |
|-------------------|-----|-------------|-------|
| 北海道電力株式会社         | 1件  | 6,551       | 9.1   |
| 東北電力ネットワーク株式会社    | 1件  | 4,379       | 6.1   |
| 東京電力エナジーパートナー株式会社 | 1件  | 5,810       | 8.1   |
| 東京電力パワーグリッド株式会社   | 2件  | 13,211      | 18.3  |
| 中部電力パワーグリッド株式会社   | 2件  | 39,932      | 55.4  |
| 中国電力ネットワーク株式会社    | 2件  | 1,038       | 1.4   |
| 九州電力送配電株式会社       | 2件  | 1,205       | 1.7   |
| 合計                | 11件 | 72,127      | 100.0 |

## (チ) パネルメーカー別分散

| パネルメーカー                                   | 物件数 | 価格<br>(百万円) | 比率(%) |
|-------------------------------------------|-----|-------------|-------|
| Jinko Solar Co., Ltd.                     | 2件  | 47,847      | 70.6  |
| LONGi Solar Technology株式会社                | 1件  | 5,810       | 8.6   |
| ハンファQセルズジャパン株式会社                          | 1件  | 6,551       | 9.7   |
| CHANGZHOU TRINA SOLAR ENERGY CO., LTD株式会社 | 1件  | 4,866       | 7.2   |
| ウエストホールディングス株式会社                          | 1件  | 962         | 1.4   |
| 株式会社東芝                                    | 1件  | 580         | 0.9   |
| ISOFOOTON JAPAN合同会社                       | 1件  | 457         | 0.7   |
| LS ELECTRIC                               | 1件  | 429         | 0.6   |
| 長州産業株式会社                                  | 1件  | 243         | 0.4   |
| 合計                                        | 10件 | 67,748      | 100.0 |

## (リ) パワコン供給者別分散

| パワコン供給者              | 物件数 | 価格<br>(百万円) | 比率(%) |
|----------------------|-----|-------------|-------|
| ABB株式会社              | 6件  | 65,533      | 96.7  |
| 東芝三菱電機産業システム<br>株式会社 | 2件  | 1,543       | 2.3   |
| 株式会社日立製作所            | 1件  | 429         | 0.6   |
| 株式会社明電舎              | 1件  | 243         | 0.4   |
| 合計                   | 10件 | 67,748      | 100.0 |

## (ヌ) 風車メーカー別分散

| 風車メーカー    | 物件数 | 価格<br>(百万円) | 比率(%) |
|-----------|-----|-------------|-------|
| 株式会社日立製作所 | 1件  | 4,379       | 100.0 |
| 合計        | 1件  | 4,379       | 100.0 |

## (ル) 主要な資産に関する情報

「主要な資産」とは、本投資法人による取得予定資産の取得の時点において有効な賃貸借契約を前提とした場合に、保有資産及び取得予定資産における総賃料収入が保有資産及び取得予定資産により構成されるポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める資産をいいます。

| 物件<br>番号 | 物件名称     | 総賃料収入(注)     |
|----------|----------|--------------|
| S-05     | 鉾田太陽光発電所 | 14,861,165千円 |
| S-07     | 松阪太陽光発電所 | 49,823,588千円 |

(注) 「総賃料収入」は、高崎太陽光発電所A及び胎内風力発電所の収益帰属起算日である2023年2月1日から各賃貸借契約の終了日までに想定される基本賃料額の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。保有資産の基本賃料額については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 保有資産の個別の概要」を、取得予定資産の基本賃料額については、前記「取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。なお、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 保有資産の個別の概要」及び前記「取得予定資産の個別の概要」における各事業年度の基本賃料の額は、各事業年度ごとに千円未満を切り捨てて記載しているため、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 保有資産の個別の概要」及び前記「取得予定資産の個別の概要」記載の各事業年度の基本賃料額の合計額は、総賃料収入と一致しないことがあります。また、賃借人は賃貸借契約上中途解約権を有しており、当該権利行使により、契約満了日より前に契約が終了し、それ以降の期間の賃料は得られない可能性があります。中途解約権の詳細は、保有資産については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 保有資産の個別の概要」を、取得予定資産については、前記「取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。

### 3 投資リスク

参照有価証券報告書の「投資リスク」に記載された事項について、参照有価証券報告書提出日（2022年8月29日）以降、本書の日付現在までの間に生じた重要な変更又は追加は下記のとおりです。下記の記載には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本書の日付現在において判断したものです。

また、参照有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は下記の記載を除き本書の日付現在においてもその判断に変更はありません。

以下は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された事項の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有し、又は取得を予定している個別の太陽光発電設備等及び風力発電設備等に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「5 運用状況 (2) 投資資産 保有資産の個別の概要」及び前記「2 投資対象 取得予定資産の個別の概要」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べて低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書を慎重に検討した上で、本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、以下の各項目には太陽光発電設備等に関するリスクとして記載されている項目が多くありますが、その多くは、将来本投資法人が太陽光発電設備等以外の再生可能エネルギー発電設備等を取得した場合、それらについても同様に該当します。

また、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### 本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配、自己投資口の取得等に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

#### 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 再生可能エネルギー発電設備等への投資に特化していることによるリスク
- (ロ) 太陽光発電設備等以外の再生可能エネルギー発電設備等に関するリスク
- (ハ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク
- (ニ) スポンサー・グループからの資産取得が想定どおりに行えないリスク
- (ホ) 再生可能エネルギー発電設備等を取得又は処分できないリスク
- (ヘ) 少数の電気事業者に依存していることのリスク
- (ト) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (リ) 少数の物件に収入が依存していることによるリスク
- (ヌ) LTVに関するリスク

#### 本投資法人の仕組みに関するリスク

- (イ) スポンサー・グループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

- (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- 保有資産に関わる関係者に関するリスク
  - (イ) 賃借人に関するリスク
  - (ロ) オペレーターに関するリスク
  - (ハ) O&M業者に関するリスク
- (二) EPC業者又はメーカーから保証その他のサポートが得られなくなるリスク
- (ホ) 電気事業者（売電先）に関するリスク
- 固定価格買取制度下における発電事業に係る権利・法制度に関するリスク
  - (イ) 売電契約及び接続契約等の変更・終了のリスク
  - (ロ) 出力制御を求められるリスク
  - (ハ) 調達価格又は調達期間が変更されるリスク
  - (二) インフレにより売電価格の価値が実質的に低下すること等によるリスク
- (ホ) 固定価格買取制度の下での買取期間満了後の売電に関するリスク
- (ヘ) 再エネ特措法に基づく事業計画認定が取り消される又は失効するリスク
- (ト) 固定価格買取制度が変更又は廃止されるリスク
- 発電事業に係る操業リスク
  - (イ) 再生可能エネルギー発電設備の発電量が想定より低下するリスク
  - (ロ) 周囲の環境・天候に関するリスク
  - (ハ) 事故等に関するリスク
  - (二) 送電設備その他第三者の資産に関するリスク
- (ホ) 近隣住民との紛争が生じるリスク
- (ヘ) 電気事業法上の発電事業者に対する規制等に関するリスク
- (ト) その他の法令の制定・変更に関するリスク
- 保有資産に関するリスク
  - (イ) 再生可能エネルギー発電設備の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
  - (ロ) 発電設備用地等に関するリスク
  - (ハ) 送電線敷設用地に関するリスク
  - (二) 発電設備用地の瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク
- (ホ) 災害等による再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ヘ) 再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク
- (ト) 土地に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (チ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ヌ) 共有資産に関するリスク
- (ル) 有害物質に関するリスク
- (ヲ) 埋立地に関するリスク
- (ワ) 切土及び盛土等の造成工事を行った土地に関するリスク
- (カ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ヨ) 技術革新等により、本投資法人の保有する再生可能エネルギー発電設備の需要が低減するリスク
- 信託受益権に関するリスク
  - (イ) 受益権の流動性に関するリスク
  - (ロ) 信託受託者の倒産手続等に関するリスク
  - (ハ) 信託受託者の信託違反等に関するリスク
  - (二) 信託受益権の準共有に関するリスク
- 税制に関するリスク
  - (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
  - (ロ) 現時点の税制の下では、インフラファンドの投資法人については導管性を維持できる期間が20年に限定されるリスク
  - (ハ) 税負担の発生により90%超配当要件が満たされないリスク
  - (二) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
  - (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
  - (ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
  - (ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

- (チ) 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
- (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ヌ) 会計基準の変更に関するリスク
- (ル) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (ヲ) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
- その他
- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ハ) 取得予定資産に係る過去の業績が将来の本投資法人の発電状況と一致しないリスク

#### 本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場している東京証券取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、本投資証券の市場価格は、金利情勢、経済情勢、再生可能エネルギー発電設備及び不動産の取引市況、固定価格買取制度等の再生可能エネルギーや投資法人に係る諸法制度の変更その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格以上で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

わが国においてインフラファンド市場は、東京証券取引所が2015年4月に開設したものが初めてであり、本書の日付現在において、インフラファンド市場に既に上場している銘柄は限られており、同市場における過去の取引実績はまだ十分なものとはいえません。また、本投資証券の上場は、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少、一定期間オペレーターがオペレーター選定基準に抵触することその他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定されるインフラファンドの上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。さらに、現時点では、インフラファンド市場の将来の市場規模を予測することはできず、インフラファンド市場の存続も保証されていません。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金的手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損失を被る可能性があります。

- (ハ) 金銭の分配、自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、金銭の分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備等の賃貸状況、発電量その他の売電状況及び修繕・維持・管理費用等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 財務戦略 (ロ) 利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）及び自己投資口の取得」に記載のとおり、所定の方針に基づき原則として継続的に利益を超えた金銭の分配を行う方針としていますが、経済環境、再生可能エネルギー発電事業に関する市場環境、本投資法人の財務状況等を踏まえ、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討した結果、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の額が減少したり、行われない場合もあります。

さらに、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）は、その経済効果に着目すると実質的には出資の払戻しに相当するため、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより、手元資金が減少することとなるため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

加えて、本投資法人は、自己投資口の取得を行うことがありますが、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、投資法人が税務上の特例要件を満たし法人税が課税されないこととなるためには、税引前当期純利益に一定の調整を加えた租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行う必要があります（以下「90%超配当要件」といいます。）が、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合に90%超配当要件を満たせない可能性があります。

## （二）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、再生可能エネルギー発電設備等の賃料収入に主として依存しています。松阪太陽光発電所及び紋別太陽光発電所を除く本投資法人の保有資産である再生可能エネルギー発電設備等に係る賃貸借契約は、基本賃料と実績連動賃料を組み合わせた賃料形態となっており、取得予定資産である胎内風力発電所も同様の賃料形態となる予定ですが、基本賃料であってもその基礎は各月の発電量予測に連動したものであることを原則としているため、本投資法人が賃借人から収受する賃料収入は、太陽光発電設備等の場合は日射量に応じて、また、風力発電設備等の場合は風況により変動します。また、本投資法人の保有資産である松阪太陽光発電所及び紋別太陽光発電所並びに取得予定資産は太陽光発電設備等又は風力発電設備等を主な信託財産とする信託の受益権ですが、この場合、当該太陽光発電設備等又は風力発電設備等の信託に係る信託受託者（以下「信託受託者」といいます。以下本「（１）リスク要因」において同じです。）から信託配当を収受することになります。かかる信託配当は、信託受託者が太陽光発電設備等又は風力発電設備等を賃借人に賃貸することにより収受する賃料を原資としています。そして、信託受託者と太陽光発電設備等又は風力発電設備等の賃借人との間の賃貸借契約においても、基本賃料と実績連動賃料を組み合わせた賃料形態が採用されており、基本賃料の基礎は各月の発電量予測に連動したものを原則としています。したがって、本投資法人自らが太陽光発電設備等又は風力発電設備等を保有する場合と同様、発電設備の稼働状況や売電収入の増減による賃料の変動の影響を受けることになります。このような賃料変動リスクは、実績連動賃料の割合が高い賃貸借契約であればあるほど大きくなります。また、本投資法人の保有資産又は信託受託者の信託財産の賃借人は、いずれも発電事業者SPCですが、賃借人が発電事業者SPCである場合、実際の売電収入が賃料の支払に対して十分でないときは、発電事業者SPCに余剰の支払原資がなく賃料の支払が滞る可能性があります。さらに、賃借人との協議等により賃料が減額される可能性や、現在の賃借人との賃貸借契約が終了した後に賃料が生じない期間が発生する可能性や新たな賃借人との間で締結される賃貸借契約の賃料がそれまでよりも低額になる可能性もあります。加えて、再生可能エネルギー発電設備等に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、再生可能エネルギー発電設備等の維持、管理、修繕等に要する費用（再生可能エネルギー発電設備等に賦課される公租公課、再生可能エネルギー発電設備等に係る資本的支出、再生可能エネルギー発電設備等を構成する機器又は部品の交換に係る新たな機器又は部品の代金、その他の費用、本投資法人が保険契約者又は被保険者となる再生可能エネルギー発電設備に係る保険の保険料を含みます。）その他再生可能エネルギー発電設備等に関する本投資法人の支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、再生可能エネルギー発電設備等からの収入が減少する可能性があるとともに、再生可能エネルギー発電設備等に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、1口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。

さらに、当該新投資口の発行の結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が下落する可能性があります。

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 再生可能エネルギー発電設備等への投資に特化していることによるリスク

a. 再生可能エネルギーの市場環境等に関するリスク

本書の日付現在、再生可能エネルギーの市場及び再生可能エネルギー発電設備の市場はいずれも形成途上であり、電源種別によって再生可能エネルギー発電設備の市場の成熟度合いに差があるため、新エネルギーの開発、技術革新、政府による政策の転換等により、再生可能エネルギーの導入拡大が進展せず、本投資法人の成長戦略の実現が困難となる可能性があります。また、再生可能エネルギー発電設備の供給が増加する場合でも、再生可能エネルギー発電設備の取得競争が活発化する可能性があり、本投資法人が適正と判断する時期・条件で再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産(注)を取得できる保証はありません。

また、再生可能エネルギーによる発電は、電源種別によっては導入コストが高く、太陽光発電設備等や風力発電設備等については、発電量が日射量、風況等の自然状況に左右され、設備利用率が低いなどの課題があるため、既存のエネルギーに比べると発電コストが高くなっています。このため、再生可能エネルギーの普及・拡大には固定価格買取制度をはじめとする政府による支援施策が重要な要素となっており、本投資法人の収益等は、固定価格買取制度等の政府による支援施策の変更又は廃止により大きく影響を受ける可能性があります。なお、固定価格買取制度の変更又は廃止のリスクについては、後記「固定価格買取制度下における発電事業に係る権利・法制度に関するリスク（ト）固定価格買取制度が変更又は廃止されるリスク」をご参照ください。

(注) 「再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産」とは、再生可能エネルギー発電設備・不動産等（不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第105条第1号へに定める不動産等資産に該当するものをいいます。以下同じです。）のうち参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 再生可能エネルギー発電設備・不動産等」に掲げる特定資産を総称していいます。）及び再生可能エネルギー発電設備・不動産対応証券（不動産等資産に該当しない再生可能エネルギー発電設備・不動産等及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) 再生可能エネルギー発電設備・不動産対応証券」に掲げる特定資産を総称していいます。）の総称をいいます。以下同じです。

b. 本投資法人の収益が再生可能エネルギー発電設備等からの売電収入を背景とする賃料収入に依存していることのリスク

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等を主たる投資対象としています。また、本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等を主な信託財産とする信託の受益権を取得することがあります。

再生可能エネルギー発電設備に係る賃料収入や信託受託者からの信託配当は、賃借人が再生可能エネルギー発電設備により発電した電気を電気事業者に供給して得る売電収入を背景としたものであるため、発電設備の毀損・故障等により売電収入が減少又は途絶した場合には、本投資法人の賃料収入や信託受託者からの信託配当も減少又は途絶する可能性があります。

また、再生可能エネルギー発電設備の運営・維持管理に要する費用等が増加した場合、再生可能エネルギー発電設備の価値が毀損し、減損損失の計上を余儀なくされる可能性や、本投資法人が保有資産の売却を希望したとしても、希望どおりの時期又は条件で売却できない可能性などもあります。さらに、このような場合には、賃借人との協議等により賃料が減額される可能性もあります。

このように、本投資法人の収益等は、賃借人の発電事業による売電収入に大きく影響を受ける可能性があります。

c. 本投資法人の投資方針に適合する再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産が限定されるリスク

本投資法人は、主たる投資対象を再生可能エネルギー発電設備に限定しているため、今後、立地上や制度上の理由等により再生可能エネルギー発電設備の設置が進まない場合、本投資法人が取得することができる再生可能エネルギー発電設備が減少し、又は存在しなくなる可能性があります。

固定価格買取制度における調達価格は年々下落する傾向にあります。また、入札により調達価格を決定する対象が年々拡大する傾向にあります。その結果、事業者により新たに設置される再生可能エネルギー発電設備が、投資採算等の観点から減少する可能性があります。

また、再生可能エネルギー発電設備の設置には、地形、用地面積、日照・風況・水量等の周辺環境、地域の気候、公法上の規制、環境規制、燃料供給、電気事業者等との接続可能地点等により立地上の制約があります。特に、本投資法人は、運用資産である再生可能エネルギー発電設備等のうち太陽光発電設備等への投資割合を50%以上とする方針としていますが、固定価格買取制度の導入後、その設置に適する場所において既に太陽光発電設備の設置が進んでいるため、新たな太陽光発電設備の設置に適する場所は限られています。

さらに、令和2年改正再エネ特措法では、再生可能エネルギー源を利用する電源のうち競争力ある電源への成長が見込まれるもの（競争電源）を対象として、従来のFIT制度に代わり、他の電源と同様に市場等で取引する仕組みを導入するとともに、市場価格に一定の供給促進交付金（プレミアム）を上乗せして交付する制度（Feed in Premium = FIP制度）が創設されています。

そして、一定の電源種別・規模の再生可能エネルギー発電設備については、新規認定でFIP制度のみを認める対象とし、固定価格買取制度の適用を受けられないものとされ、その対象は年々拡大する傾向にあります。また、入札により決定する対象は拡大する傾向にあります。これらにより、今後、新たに設置される太陽光発電設備及び風力発電設備が減少する可能性があります。

さらに、経済産業大臣は、調達価格等算定委員会の意見を聴いて、電気についてエネルギー源としての再生可能エネルギー源の効率的な利用を促進するため誘導すべき再生可能エネルギー電気の価格の水準に関する目標を定めるものとされており（再エネ特措法第8条の9第1項、平成29年経済産業省告示第36号）、かかる目標を達成するよう再生可能エネルギー電気の価格の低減を含めた諸施策が取られるものと思われます。これらの施策により、今後も再生可能エネルギー電気の価格の下落傾向は続くとともに、今後一層固定価格買取制度における調達価格が引き下げられることも予想されます。

このように、太陽光発電設備及び風力発電設備の建設は以前に比して容易ではなくなりつつある面があり、今後、新規設置数が減少する可能性があります。

さらに、将来、固定価格買取制度等の政府による施策の更なる変更又は廃止により、接続電気事業者との接続の条件や調達価格その他の買取条件がさらに不利となったり、既存の認定が失効したり、未稼働の案件に対するさらなる規制強化が行われたり、出力制御その他により買取がさらに制限されたり、再生可能エネルギー発電設備の運営・維持管理に要する費用等が増加したりすることにより、本投資法人の投資方針に適合する

再生可能エネルギー発電設備の設置が進まなくなり、その結果、本投資法人が将来取得することができる再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産がさらに減少し、又は存在しなくなる可能性があります。

(ロ) 太陽光発電設備等以外の再生可能エネルギー発電設備等に関するリスク

a. 太陽光発電設備以外の再生可能エネルギー発電設備に共通するリスク

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産のうち、太陽光発電設備等を裏付資産とする再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を中心に投資する方針ですが、太陽光発電設備等のみならず、風力発電設備等及び水力発電設備等に関する優先的売買交渉権の取得も予定しており、太陽光発電設備等以外の再生可能エネルギー発電設備等を裏付資産とする再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を取得することもあり得ます。本投資法人が投資対象とする固定価格買取制度の適用を受ける太陽光発電設備以外の再生可能エネルギー発電設備としては、風力、水力及びバイオマスをエネルギー源とする発電設備を裏付資産とする再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産があります。

本「(1) リスク要因」において太陽光発電設備等に関するリスクとして記載する事項の多くは、太陽光発電設備等以外の再生可能エネルギー発電設備等にもあてはまります。また、太陽光発電設備等以外の再生可能エネルギー発電設備等に関する特有のリスクとしては、例えば、以下のようなリスクがあります。まず、一般的に、発電事業者の数が少なく、立地上の制約があり、取引市場が形成途上であること等から、太陽光発電設備等に比してさらに流動性が低く、本投資法人が希望した価格、時期その他の条件で取得及び売却ができないリスクや、太陽光発電設備等に比して技術的に維持管理・運営が困難であるため、当該種類の再生可能エネルギー発電設備の維持管理・運営を行う業者が少なく、本投資法人の希望する条件で、十分な能力と専門性を有するオペレーター又はO&M業者を選任できないリスクがあります。さらに、風力発電に関しては、風況による発電量の変動や暴風、落雷等による風車の破損等のリスクや、風車による騒音、電波障害、景観の変化等により近隣住民との紛争が生じるリスク等のほか、後記「b. 風力発電設備に関するリスク」に記載する特有のリスクがあります。水力発電に関しては、水量の変化による発電量の変動等のリスク等があります。バイオマスに関しては、十分な燃料が安定的に調達できないリスク及び輸入バイオマス燃料を利用する場合における為替変動リスクや、無制限に無補償の出力制御が行われるリスク等があります。このように、太陽光発電設備等以外の再生可能エネルギー発電設備等を取得した場合又は裏付資産とした場合、太陽光発電設備等を保有する場合とは異なるリスクが生じる可能性があります。

b. 風力発電設備に関するリスク

風力発電設備に関しては、風況により発電量が変動するリスクがあります。また、暴風、落雷等により風車の破損等が生じるリスクがあります。

風車の修理・交換には、技術・手間を要し、技術者の派遣や交換部品の調達に時間を要することがあります。また、故障、破損等により一又は複数の風車を停止しなければならない場合、その間、発電事業者の売電収入が大きく減少する可能性があります。そして、風力発電設備の復旧に要する時間は、修理を担う風車メーカーやO&M業者の能力・技術や国内における人員体制及び交換用部品の保管状況によって左右されます。また、風車メーカー又はO&M業者が十分な能力、体制等を備えていたとしても、それらが将来にわたって維持される保証はなく、O&M業者が、財務状況の悪化や倒産手続等により履行能力を喪失する可能性があります。さらに、風力発電設備の修理に一定の能力、体制等を有する業者は少ないため、風車メーカー又はO&M業者が履行能力を喪失した場合に、本投資法人の希望する条件で、十分な能力、体制等を有する代替のO&M業者を選任できないリスクがあります。

また、風車メーカー又はO&M業者が一定の期間において一定の性能（パワーカーブ）や稼働率を保証する場合がありますが、保証期間の終了、当該風車メーカー又はO&M業者の財務状況の悪化や倒産手続等により、かかる保証が受けられなくなる可能性があります。

上記の他、風力発電設備に関しては、風車による騒音、電波障害、景観の変化、部品等の脱落・飛散等により近隣住民との紛争が生じるリスク等があります。

(ハ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオのうち、高萩太陽光発電所、鉾田太陽光発電所及び高崎太陽光発電所Aは関東地方に、松阪太陽光発電所、新城太陽光発電所及び胎内風力発電所は中部地方に所在します。当該各地方における各発電所の2023年5月期の基本賃料の合計は、ポートフォリオ全体の約31.4%及び約58.5%に達し、関東地方及び中部地方、特に当該各発電所が所在する特定の地域又はその周辺地域における地震その他の災害等の理由により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

また、今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地に新たな地域的な偏在が生じる可能性もあります。その場合、前記同様、当該地域に特有の事由により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(注) 取得予定資産については、収益帰属起算日である2023年2月1日から2023年5月期末である2023年5月31日までの基本賃料をベースにしています。以下同じです。

## (二) スポンサー・グループからの資産取得が想定どおりに行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー・グループ各社との間でスポンサー・サポート契約を締結し、資産の取得に関してスポンサー・グループからサポートを受けます。しかし、当該契約は、本投資法人及び本資産運用会社に対して、本投資法人の投資方針に合致する資産の売却に関する優先的情報提供権や優先的売買取済権等を付与するものに過ぎず、スポンサー・グループが本投資法人に対して、本投資法人の希望する価格で資産を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する資産を適切な価格でスポンサー・グループから取得できることまで確保されているわけではありません。また、スポンサー・グループが本投資法人の投資方針に合致する資産の売却情報を十分に取得できない可能性もあります。

さらに、本投資法人、本資産運用会社及び伊藤忠エネクスとの間のスポンサー・サポート契約においては、エネクスグループに含まれない者が保有する資産についても、別途の合意に基づき本投資法人に対して優先的売買取済権を付与することができるとされていますが、当該別途の合意がなされなかった場合には、上記スポンサー・サポート契約に基づく優先的売買取済権の付与はなされません。また、当該別途の合意がなされたとしても、かかる合意の当事者に優先的売買取済権の対象となっている資産の保有者が含まれていない場合には、伊藤忠エネクスから優先的売買取済権が付与されたとしても、保有者に他の投資家等が存在する等の保有者固有の事情により、優先的売買取済権の付与者である伊藤忠エネクスの意向に従って本投資法人が資産を取得することができない可能性もあります。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

## (ホ) 再生可能エネルギー発電設備等を取得又は処分できないリスク

わが国において再生可能エネルギー発電設備の建設数が増加したのは2012年の固定価格買取制度導入以降であり、本投資法人による取得に適する再生可能エネルギー発電設備等の数は未だ限られています。また、前記「(イ) 再生可能エネルギー発電設備等への投資に特化していることによるリスク」及び後記「固定価格買取制度下における発電事業に係る権利・法制度に関するリスク」に記載のとおり、今後建設される再生可能エネルギー発電設備等が減少し、その結果、本投資法人が将来取得することができる再生可能エネルギー発電設備等がさらに減少し、又は存在しなくなる可能性があります。また、再生可能エネルギー発電設備等の取引市場は形成途上であり、再生可能エネルギー発電設備等の流動性は依然として低い状況です。したがって、必ずしも本投資法人が取得を希望した再生可能エネルギー発電設備等を取得することは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取得できない可能性もあります。

次に、固定価格買取制度導入以降、太陽光発電設備や風力発電設備を始めとする再生可能エネルギー発電設備の設置が進んだ結果、これらの発電設備を組み込んだファンドを設立又は設定する動きがあり、今後、このようなファンドの設立又は設定が増加する可能性があります。そして、今後本投資法人に類似する上場インフラファンドの設立又は設定が増加する可能性があります。また、気候変動を含む環境問題への意識への高まりや企業によるSDGsやESGへの取組みの拡大を受けて、また、エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用及び化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律

（エネルギー供給構造高度化法）の適用を受ける電気事業者等による同法に基づく目標の達成のため、非化石価値その他の環境価値を生み出す再生可能エネルギー発電設備へのニーズが高まっています。これらの結果、再生可能エネルギー発電設備等の購入需要が増大し、再生可能エネルギー発電設備等の購入価格の高騰をもたらす可能性があります。したがって、本投資法人が取得を希望する再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を希望どおりの価格、時期その他の条件で取得できない可能性があります。

また、再生可能エネルギー発電設備等の取引市場が形成途上であること等のため、本投資法人が再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で処分できない可能性もあります。

さらに、再生可能エネルギー発電設備に適用される法令又は契約上の制限により、本投資法人による再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の処分が妨げられる可能性もあり、かかる制限の結果、本投資法人が追加の費用を負担したり、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で処分できない可能性もあります。

（ハ） 少数の電気事業者に依存していることのリスク

本投資法人の保有資産である再生可能エネルギー発電設備等により発電した電気は、少数の電気事業者へ売却されます。

したがって、当該電気事業者の破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続その他の倒産手続（以下、総称して「倒産手続等」といいます。）の開始や当該電気事業者との売電契約の変更・解約等が生じた場合には、売電収入の遅滞・一時中断や買取条件の変更等の悪影響（後記「保有資産に関わる関係者に関するリスク（ホ）電気事業者（売電先）に関するリスク」及び「固定価格買取制度下における発電事業に係る権利・法制度に関するリスク（イ）売電契約及び接続契約等の変更・終了のリスク」をご参照ください。）が本投資法人の多数の保有資産に及ぶ可能性があります。このような場合であっても、賃借人との間の賃貸借契約上、賃借人は本投資法人又は信託受託者に対し約定どおりの賃料の支払義務が生じますが、賃料収入の減少、賃料減額交渉、資産の価値の下落、賃借人の連鎖倒産等が生じる可能性があります。本投資法人の財政状態等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ト) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

a. 資金調達全般に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金融市場の情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、弁済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えをすることができない等の理由により、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入金額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。特に、固定価格買取制度の下では、再生可能エネルギー電気の買取価格（調達価格）は、調達期間にわたり固定されているため、借入時及び投資法人債発行時の市場動向等によって金利水準が上昇した場合や、変動金利の場合はその後の市場動向等により金利が上昇した場合に、基本的な収益は変わらないにもかかわらず利払額が増加するため、その影響はより大きくなる可能性があります。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

b. 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状況に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられること、運用資産に担保を設定すること、又は規約の変更若しくは本投資法人の資産運用が制限されること等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があります。その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。本投資法人の借入れについては、本投資法人の各決算日を基準として、元利金支払能力を判定する指標（DSCR）を維持する財務制限条項が付されているほか、上記のような一般的な条項が設けられます。

本投資法人の運用資産に担保が設定された場合、本投資法人が運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用資産に対して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されている等の理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保資産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。なお、本書の日付現在、本投資法人の借入れに関連して、新城太陽光発電所を除く保有資産については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ハ) 担保提供の状況」記載の担保が設定されており、取得予定資産についても、前記「2 投資対象 取得予定資産の概要 (ハ) 担保提供の状況」記載の担保が設定される予定です。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用することがあります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。

(リ) 少数の物件に収入が依存していることによるリスク

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオのうち、松阪太陽光発電所の2023年5月期の基本賃料ベースでの割合は、約52.3%であるため、本投資法人の保有資産の収入全体に対する当該物件への依存度は、非常に大きいといえます。したがって、当該物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、若しくは賃貸が不可能となる事由が生じた場合には、又は後記「保有資産に関わる関係者に関するリスク」に記載のとおり、その賃借人、オペレーター若しくはO&M業者その他の発電事業の運営に必要な業者（以下「O&M業者等」といいます。）の財政状況の悪化若しくはこれらとの契約の終了等が生じた場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ヌ) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVは、本資産運用会社の運用ガイドライン（本投資法人に係る運用実施ガイドラインを含みます。以下同じです。）により、原則として70%を上限としていますが、資産の取得等に伴い一時的に70%を超えることがあります。一般にLTVの水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼしたり、投資主に対する金銭の分配額が減少するおそれがあります。

本投資法人の仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー・グループへの依存、利益相反に関するリスク

a. スポンサー・グループへの依存に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、再生可能エネルギー発電設備等の取得・運営や固定価格買取制度に基づく発電事業等に関してスポンサー・グループが有する独自のノウハウを活用することを企図し、スポンサー・グループとスポンサー・サポート契約を締結して、スポンサー・グループから、スポンサー・グループが保有する再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の情報の優先的提供及び優先的売買交渉権の付与、第三者保有情報の提供、資産取得業務等の支援、ウェアハウジング機能の提供、SPCを用いた賃貸借スキームの組成に関する支援、オペレーター及びO&M業者その他の業務受託者の選定等支援、固定価格買取期間終了後の電力売却支援、その他の支援（人的サポート・ノウハウの提供等）を享受します。また、全ての保有資産について、エネクスグループの一社であるエネクス電力がオペレーターとして賃借人の運営管理に関する業務を実施し、高萩太陽光発電所、銚田太陽光発電所、松阪太陽光発電所、新城太陽光発電所及び紋別太陽光発電所を除く保有資産並びに胎内風力発電所については、エネクスグループの一社であるエネクスエンジニアリング＆サービス株式会社（以下「EES」といいます。）がO&M業者としてO&M業務の提供を行います。そして、保有資産及び取得予定資産について、スポンサーは、発電事業者SPCの匿名組合出資者となり、当該匿名組合出資者が、発電事業者SPCが（賃料等積立口座がある場合はそれに積み立てた準備金を活用しても）基本賃料の支払に不足する場合には、松阪太陽光発電所及び紋別太陽光発電所を除く保有資産については、当該年度における年間発電量予測値（P50）の想定売電収入の10%相当額、松阪太陽光発電所については当該10%相当額から1億円を控除した額、紋別太陽光発電所及び取得予定資産については当該10%相当額から一定の金額を控除した額を限度として当該発電事業者SPCに対して追加出資を行うこととしています。

今後も、スポンサー・グループからの運用資産の取得が見込まれます。また、本投資法人は、伊藤忠エネクスが有する商標の使用許諾についての商標の使用等に関する覚書を締結し、これに基づき本投資法人は、伊藤忠エネクスのロゴ等を使用します。

このように、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー・グループと密接な関係を有し、また、その投資方針におけるスポンサー・グループに対する依存度は極めて高いといえます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社がスポンサー・グループとの間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合、スポンサー・グループの事業方針の変更等によりスポンサー・グループにおける本投資法人の位置付けが変化した場合、スポンサー・グループのレピュテーション、ブランド力等が

低下した場合、スポンサー・グループの再生可能エネルギー発電設備等に関する開発・取得・管理・運営能力が低下した場合、又はスポンサー・グループの業績若しくは財政状態が悪化した場合その他の理由により、スポンサー・グループによるスポンサー・サポートが受けられなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。なお、保有資産の賃借人である発電事業者SPCに対して、その匿名組合出資者であるスポンサーから追加出資がなされないことがあり得るリスクについては、後記「保有資産に関わる関係者に関するリスク（イ）賃借人に関するリスク a. 財務状況の悪化、倒産等に関するリスク」をご参照ください。

特に、本投資法人及び本資産運用会社とエネクスグループとの関係性に鑑み、保有資産全てに係るオペレーター業務委託契約並びに千代田高原太陽光発電所、JEN防府太陽光発電所、JEN玖珠太陽光発電所及び長崎琴海太陽光発電所に係るO&M業務委託契約においては、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約の終了その他の理由により、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社でなくなった場合には、オペレーターであるエネクス電力及びO&M業者であるEESは、それぞれ、オペレーター業務委託契約及びO&M業務委託契約を解除できることとなり、かかる解除がなされた場合、即時に代替するオペレーター及びO&M業者を選任することができず、保有資産の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. スポンサー・グループとの利益相反に関するリスク

スポンサー・グループが、本投資法人又は本資産運用会社との間で取引等を行う場合、スポンサー・グループの利益のために、本投資法人の投資主の利益に反する行為が行われる可能性があり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。加えて、本投資法人及び本資産運用会社がスポンサー・グループとの間で締結している契約は、スポンサー・グループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。スポンサー・グループは、メガソーラー事業等、様々な形で再生可能エネルギー発電設備等に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とスポンサー・グループとが、特定の資産の取得、リース、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

前記のような利益相反が問題となり得る場合としては、例えば、運用資産の取得その他の取引機会に関する本投資法人及びスポンサー・グループの競合、スポンサー・グループを通じた運用資産の取得に際しての取得価格その他の購入条件、オペレーターであるエネクス電力に対する業務委託に関する条件、O&M業者であるEESに対する業務委託に関する条件、スポンサー・グループに対する瑕疵担保責任又は契約不適合責任や債務不履行責任の追及その他の権利行使、スポンサー・サポート契約の変更、更新の有無等があげられます。

また、オペレーターであるエネクス電力とEESは完全親子会社の関係にあるため、EESがO&M業者となる資産についてO&M業務委託契約を締結するにあたり、エネクス電力は、O&M業者が当該O&M業務委託契約上の義務を適切に履行しているか否かをモニタリングすることとされていますが、かかるモニタリングが十分に行われない可能性があります。この点、O&M業務委託契約が、本投資法人、賃借人SPC及びEESの三者間契約となる物件については、本投資法人が承認した各保有資産に係る年間運営計画に従ってO&M業務を行うことや長期修繕を要する場合等における計画立案に本投資法人の承認を要することとし、また、O&M業務についてO&M業者に対して本投資法人に対する報告を求めることができるなど、O&M業者による業務の提供に関して本投資法人が一定の関与ができる旨が規定されます。また、O&M業務委託契約がEESと賃借人SPCとの二者間契約となる物件については、賃貸借契約及びO&M業務委託契約の両契約に上記と同趣旨の規定をすることで、間接的にO&M業者による業務の提供に関して本投資法人が一定の関与ができることとされます。しかし、かかる規定により利益相反に伴い生じ得る問題の全てを解消することは限りません。

これらの利益相反により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社

に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者等が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(二) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ2018年8月3日及び2013年8月19日に設立され、2019年2月13日に本投資法人の資産の運用が開始されました。本投資法人には十分な過去の運用実績はありません。また、本資産運用会社が登録投資法人の資産運用業務を行うのは、本投資法人が初めてとなります。したがって、本投資法人の今後の実績を予測することは困難です。また、スポンサー・グループのこれまでの再生可能エネルギー発電設備等に関する運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

(ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

規約に記載されている資産運用の対象及び方針、オペレーターの選定基本方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、より詳細な投資方針又は運用ガイドライン、リスク管理方針、オペレーター選定基準等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人には、破産手続、再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）が適用される可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

## 保有資産に関わる関係者に関するリスク

## (イ) 賃借人に関するリスク

## a. 財務状況の悪化、倒産等に関するリスク

本投資法人又は信託受託者が保有する再生可能エネルギー発電設備等は、本投資法人又は信託受託者が賃借人に対して賃貸し、賃借人がこれを賃借します。本投資法人又は信託受託者は、賃借人との間の再生可能エネルギー発電設備等に係る賃貸借契約に基づき、賃借人から賃料を収受します。賃借人の財務状況が悪化した場合又は賃借人が倒産手続等の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。賃貸借契約上敷金又は保証金を差し入れることとなっている場合は、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲内であれば敷金又は保証金から当該債務に充当することも可能ですが、それを超える状況になった場合、又は賃貸借契約上敷金若しくは保証金の差入れが行われない場合には、投資主が損失を被る可能性があります。なお、本投資法人は、かかるリスクを限定すべく、自ら又は信託受託者による、再生可能エネルギー発電設備等の取得に際し、原則として、当該再生可能エネルギー発電設備等における発電事業のみを行う発電事業者SPCを賃借人としてしており、保有資産の賃借人も、発電事業者SPCとなりますが、発電事業の収支の悪化や賃借人たるSPCに想定外の支出が生じる等により、賃借人の財務状況が悪化することがあるため、当該リスクを必ずしも回避又は低減できるとは限りません。また、本投資法人は、匿名組合契約に基づく発電事業者SPCへのスポンサーの当初出資を原資として賃料等積立口座へのリザーブの積み立てがなされない新城太陽光発電所以外の資産について、いずれも、賃借人である発電事業者SPCが、松阪太陽光発電所及び紋別太陽光発電所を除く保有資産については、運営初年度における年間発電量予測値（P50）の想定売電収入の10%相当額、松阪太陽光発電所については1億円、紋別太陽光発電所及び取得予定資産については一定の金額を準備金として賃料等積立口座に積み立てます（ある年度において、実際の売電収入が想定売電収入を上回り、超過売電収入が生じた場合で、かつ、賃料等積立口座内の準備金が必要額（松阪太陽光発電所及び紋別太陽光発電所を除く保有資産については当該年度における年間発電量予測値（P50）の想定売電収入の10%相当額、松阪太陽光発電所については1億円、紋別太陽光発電所及び取得予定資産については当該一定の金額）に不足している場合には、当該不足額に満つるまで、超過売電収入の充当等の方法により、当該金額を維持することとされています。）。さらに、全ての保有資産及び取得予定資産について、スポンサーが発電事業者SPCの匿名組合出資者となり、当該匿名組合出資者が、発電事業者SPCが（賃料等積立口座がある場合はそれに積み立てた準備金を活用しても）基本賃料の支払に不足する場合には、松阪太陽光発電所及び紋別太陽光発電所を除く保有資産については、当該年度における年間発電量予測値（P50）の想定売電収入の10%相当額、松阪太陽光発電所については当該10%相当額から1億円を控除した額、紋別太陽光発電所及び取得予定資産については当該10%相当額から当該一定の金額を控除した額を限度として当該発電事業者SPCに対して追加出資を行うこととします。このように、保有資産について、本投資法人は、発電事業者SPCが倒産する可能性を低減するための措置を講じており、取得予定資産についても同様の措置を講じる予定ですが、発電事業者SPCにおいて準備金の積み立てが困難である等、スポンサーによる追加出資を要する状況においても、その信用状態の悪化に伴い、追加出資がなされない場合や追加出資の額が上限額に達してしまい、更なる追加出資を要請することができない場合も想定され、当該措置は賃借人たる発電事業者SPCの倒産を確実に防止する性質のものではないため、賃借人たる発電事業者SPCが倒産するリスクを必ずしも回避又は低減できるとは限りません。

## b. 賃貸借契約の終了に関するリスク

賃貸借契約が終了した場合（賃貸借契約が中途解約された場合を含みます。）又は賃貸借契約が期間満了時に更新・再締結されない場合、本投資法人が新たな賃借人をして固定価格買取制度のもとで同一の価格で売電を継続させるためには、既存の賃借人から新たな賃借人へ、発電設備用地等、再生可能エネルギー発電事業に係る事業計画認定上の発電事業者たる地位並びに特定契約及び接続契約における電気事業者等との間の契約上の地位を移転させる必要があります。本投資法人では、全ての保有資産に係る賃貸借契約において、賃貸借契約が終了した場合には、事業計画認定上の発電事業者たる地位並びに特定契約及び接続契約における電気事業者等との契約上の地位等のうち、売電を継続するために必要なものとして本投資法人が指定するものを、本投資法人又は本投資法人が指定する第三者に移転する義務を既存の賃借人に課しており、取得予定資産に係

る賃貸借契約においても同様の措置を講じる予定ですが、これらの地位等の移転を行うためには、発電設備用地の所有者や電気事業者等の承諾が必要となります。したがって、賃貸借契約の終了時において、発電設備用地の所有者、電気事業者等の承諾が得られなかった場合、既存の発電設備用地で発電事業を継続できない可能性や新たな賃借人が固定価格買取制度のもとで従前と同一の価格で売電することができない可能性があり、その結果、賃料収入や信託受託者からの信託配当の減少等により、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

また、本投資法人では、自ら又は信託受託者をして、JEN玖珠太陽光発電所を除く保有資産に係る賃貸借契約において、賃貸借期間は20年としつつ、本投資法人又は信託受託者が再契約を希望した場合には、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旨の規定を設け、かかるリスクを限定すべく対応しており、取得予定資産に係る賃貸借契約においても同様の措置を講じる予定ですが、合意に至らず再契約を締結できない可能性等があるため、当該リスクを必ずしも回避又は低減できるとは限りません。

c. 賃借人がSPCであることに関するリスク

本投資法人の保有資産においては、SPCが賃借人となりますが、SPCは、売電事業以外の事業は行わないため、賃料支払の原資は売電収入に依存しており、売電収入が減少すると賃料支払が困難になるおそれがあります。そのため、匿名組合契約に基づく発電事業者SPCへのスポンサーの当初出資を原資として賃料等積立口座へのリザーブの積み立てがなされない新城太陽光発電所以外の保有資産においては、賃借人である発電事業者SPCが、松阪太陽光発電所及び紋別太陽光発電所を除く保有資産については、運営初年度における年間発電量予測値（P50）の想定売電収入の10%相当額、松阪太陽光発電所については1億円、紋別太陽光発電所及び取得予定資産については一定の金額を準備金として賃料等積立口座に積み立てます（ある年度において、実際の売電収入が想定売電収入を上回り、超過売電収入が生じた場合で、かつ、賃料等積立口座内の準備金が必要額（当該年度における年間発電量予測値（P50）の想定売電収入の、松阪太陽光発電所及び紋別太陽光発電所を除く保有資産については10%相当額、松阪太陽光発電所については1億円、紋別太陽光発電所及び取得予定資産については当該一定の金額）に不足している場合には、当該不足額に満つるまで、超過売電収入の充当等の方法により、当該金額を維持することとされています。）。さらに、全ての保有資産について、スポンサーが発電事業者SPCの匿名組合出資者となり、当該匿名組合出資者が、発電事業者SPCが（賃料等積立口座がある場合はそれに積み立てた準備金を活用しても）基本賃料の支払に不足する場合には、松阪太陽光発電所及び紋別太陽光発電所を除く保有資産については、当該年度における年間発電量予測値（P50）の想定売電収入の10%相当額、松阪太陽光発電所については当該10%相当額から1億円を控除した額、紋別太陽光発電所及び取得予定資産については当該10%相当額から当該一定の金額を控除した額を限度として当該発電事業者SPCに対して追加出資を行うこととしています。しかし、かかる準備金の積立て及び追加出資を行ったとしても、発電事業者SPCにおいて基本賃料として支払うべき額を捻出できない可能性や追加出資の額が上限額に達してしまい、更なる追加出資を要請することができない場合も想定されます。

また、SPCは、その業務の大半を外部の第三者に業務委託するため、SPCの事業が適切に遂行されるかは、委託先の能力、経験及び知見に依拠するところが大きく、これらの能力等が十分でない場合は、SPCの事業が滞り、ひいては本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

d. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。

したがって、賃貸借契約が締結された時点での賃料がその後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) オペレーターに関するリスク

運用資産の管理・運営は、オペレーターの能力、経験及び知見によるところが大きいといえますが、本投資法人又は信託受託者が収受する賃貸借契約に基づく賃料は、売電収入を背景としているため、オペレーターが再生可能エネルギー発電設備等を適切に管

理・運営せず、売電収入が減少する場合、本投資法人又は信託受託者の賃料収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が減少する可能性があります。このため、当該オペレーター的能力、経験及びノウハウが十分であることが必要となりますが、当該オペレーターにおける人的・財産的基盤が将来にわたって維持される保証はありません。また、オペレーターが、財務状況の悪化や倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性もあります。これらにより、再生可能エネルギー発電設備等の管理・運営が十分に行われなくなり、その場合、売電収入が減少し、その結果、再生可能エネルギー発電設備等の価値や本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、オペレーターが、自ら保有する再生可能エネルギー発電設備等の管理及び運営業務等を行い、又は他の顧客から再生可能エネルギー発電設備等の管理及び運営業務等を受託することがありますが、この場合、当該オペレーターは、オペレーター自身、又は本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

さらに、オペレーターは賃借人との契約に基づきオペレーターとしての業務を行いますが、かかる契約は解除、解約その他の理由により終了することがあるほか、当該契約の期間満了時に契約の更新がなされないことがあり、また、契約上オペレーターからの解約が行えない旨の特約を設けた場合であっても、裁判所によって当該特約の効力の全部又は一部が否定されることがあります。これらの場合、後任のオペレーターが選任されるまではオペレーター不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に、賃料収入が得られない可能性や当該再生可能エネルギー発電設備等の管理状況が悪化する可能性があります。加えて、オペレーターとしての業務には、一定の知識・ノウハウが要求されることから、これらの場合に本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなオペレーターを選任できる保証はありません。

また、本投資法人の保有資産については、エネクスグループの一社であるエネクス電力がオペレーターとして選定され、太陽光発電設備等の運営が委託されますが、スポンサーについて、本(口)に記載のリスクが顕在化した場合、本投資法人が保有する全ての運用資産に波及し、本投資法人の存続及び収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ハ) O&M業者に関するリスク

一般に、再生可能エネルギー発電設備の稼働状況に係るモニタリング、点検・修理その他の保守管理等、再生可能エネルギー発電設備等の維持管理・運営全般の成否は、O&M業者の能力、経験及び知見によるところが大きいといえますが、本投資法人又は信託受託者が収受する賃貸借契約に基づく賃料は、売電収入を背景としているため、O&M業者が再生可能エネルギー発電設備等を適切に保守管理せず、売電収入が減少する場合、本投資法人又は信託受託者の賃料収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が減少する可能性があります。このため、当該O&M業者の能力、経験及びノウハウが十分であることが必要となります。O&M業者が一定の期間において一定の性能（パワーカーブ）や稼働率を保証する場合がありますが、その履行能力は当該O&M業者の財務状況に依拠します。当該O&M業者における人的・財産的基盤が将来にわたって維持される保証はありません。また、O&M業者が、財務状況の悪化や倒産手続等により履行能力を喪失する可能性もあります。これらにより、再生可能エネルギー発電設備等の保守管理が十分に行われなくなり、又は十分な保証を受けられなくなり、その場合、売電収入が減少し、また損失が増加し、その結果、再生可能エネルギー発電設備等の価値や本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、O&M業者が、自ら保有する再生可能エネルギー発電設備等の保守管理を行い、又は他の顧客から再生可能エネルギー発電設備等の保守管理業務等を受託することがありますが、この場合、当該O&M業者は、O&M業者自身、又は本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

さらに、O&M業者は本投資法人、信託受託者又は賃借人との契約に基づきO&M業者としての業務を行いますが、かかる契約は解除、解約その他の理由により終了することがあるほか、当該契約の期間満了時に契約の更新がなされないことがあり、また、契約上O&M業者からの解約が行えない旨の特約を設けた場合であっても、裁判所によって当該特約の効力の全部又は一部が否定されることがあります。これらの場合、後任のO&M業者が選任されるまではO&M業者不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に、当該再生可能エネルギー発電設備等の管理状況が悪化する可能性があります。加えて、O&M業者としての業務には、一定の知識・ノウハウが要求されることから、これらの場合に本投資法

人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなO&M業者を選任できる保証はありません。また、当初のO&M業者が一定の性能（パワーカーブ）や稼働率を保証していた場合でも、同様の保証を提供する新たなO&M業者を選任できない可能性があります。

また、O&M業者が再生可能エネルギー発電設備等の維持管理・運営を懈怠したり、維持管理・運營業務の遂行に際して再生可能エネルギー発電設備等を毀損するなど、O&M業者が再生可能エネルギー発電設備等に対して損害を生じさせた場合、本投資法人は、O&M業者に対して、自ら又は信託受託者をして、O&M業務委託契約に基づき損害賠償を請求することがありますが、O&M業務委託契約において、かかる場合のO&M業者の責任が制限されている場合があり、本投資法人に生じた損害が填補されない可能性があります、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、本書の日付現在の本投資法人の保有資産のうち、4物件について、エネクスグループの一社であるEESがO&M業者として選定され、また、取得予定資産のうち、1物件についてもEESがO&M業者として選定される予定であり、太陽光発電設備等及び風力発電設備等の保守管理が委託されますが、スポンサーについて、本(八)に記載のリスクが顕在化した場合、本投資法人が保有する運用資産の大半に波及し、本投資法人の存続及び収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

## (二) EPC業者又はメーカーから保証その他のサポートが得られなくなるリスク

後記「発電事業に係る操業リスク（イ）再生可能エネルギー発電設備の発電量が想定より低下するリスク」及び「保有資産に関するリスク（イ）再生可能エネルギー発電設備の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク」に記載のとおり、欠陥、瑕疵、契約不適合、性能未達、稼働率低下等又は再生可能エネルギー発電設備の劣化等に備えて、本投資法人又は賃借人は、EPC業者又はメーカーに対して、表明保証責任、瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任、性能保証、稼働率保証又はメーカー保証の履行を求める権利を有する場合がありますが、権利行使期間又は通知期間の満了、EPC業者又はメーカーが解散したり無資力になっていること、その他の理由により実効性がない場合もあります。

かかる場合、再生可能エネルギー発電設備の修補等を行うことが不可能又は困難となることや、本投資法人が再生可能エネルギー発電設備の修補等に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

## (ホ) 電気事業者（売電先）に関するリスク

電気事業者の財務状況が悪化した場合又は電気事業者が倒産手続等の対象となった場合、売電契約に基づく売電料金の支払が滞る可能性があります。

この場合、調達期間内であれば、発電事業者は、固定価格買取制度に基づき、一般送配電事業者等(注)に再生可能エネルギー電気の買取を申し込むことができますが、新たに電気事業者となる一般送配電事業者等による買取が開始されるまでの間、売電収入が得られず、発電事業者が調達期間満了までに得られる総売電収入が減少する可能性があります。また、固定価格買取制度による調達期間内においては、新たな電気事業者による買取価格は、固定価格買取制度に基づく買取価格（調達価格）又はそれ以上の価格であることには変わりないものの、既存の電気事業者が調達価格より高い価格で買取を行っていた場合、当該価格より低い価格となる可能性があります。本投資法人又は信託受託者が収受する賃貸借契約に基づく賃料は、売電収入を背景としているため、これらの事情により売電収入が減少する場合、本投資法人の賃料収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が減少する可能性があります。

(注) 「一般送配電事業者等」とは、一般送配電事業者及び特定送配電事業者（電気事業法第2条第1項第13号に規定する特定送配電事業者をいいます。）を併せていいます。以下同じです。

## 固定価格買取制度下における発電事業に係る権利・法制度に関するリスク

### (イ) 売電契約及び接続契約等の変更・終了のリスク

固定価格買取制度の下では、発電事業者は電気事業者との間で売電契約を締結する必要がありますが、かかる売電契約の期間満了時に契約の更新がなされる場合、又は当該売電契約に契約期間中における買取条件の見直しに関する条項がある場合、契約の更新又は変更により買取条件が変更されることがあり、特に、既存の売電契約に基づく買取価格が固定価格買取制度に基づく買取価格（調達価格）より高い場合、買取価格がより低い価格に変更される可能性があります。また、売電契約が解除、解約その他の理由に

より終了することがあるほか、当該契約の期間満了時に契約の更新がなされないことがあります。調達期間内に売電契約が終了する場合、発電事業者は、固定価格買取制度に基づき、一般送配電事業者等に再生可能エネルギー電気の買取を申し込むことができますが、新たに電気事業者となる一般送配電事業者等による買取が開始されるまでの間、売電収入が得られず、発電事業者が調達期間満了までに得られる総売電収入が減少する可能性があります。また、この場合、新たな電気事業者による買取価格は、固定価格買取制度に基づく調達価格以上の価格であることには変わりないものの、既存の電気事業者が固定価格買取制度に基づく調達価格より高い価格で買取を行っていた場合、当該価格より低い価格となる可能性があります。本投資法人又は信託受託者が収受する賃貸借契約に基づく賃料は、売電収入を背景としているため、これらの事情により売電収入が減少する場合、本投資法人又は信託受託者の賃料収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が減少する可能性があります。

また、固定価格買取制度の下では、発電事業者は電気事業者との間で接続契約を締結する必要がありますが、かかる接続契約が解除、解約その他の理由により終了することがあるほか、当該契約の期間満了時に契約の更新がなされないことがあります。接続契約が終了する場合、発電事業者は、電気事業者を通じて電気を供給することができなくなり、再度接続契約が締結されるまでの間、売電収入が得られず、発電事業者が調達期間満了までに得られる総売電収入が減少する可能性があります。また、かかる場合、買取価格（調達価格）や適用される出力制御のルールその他の条件が変更される可能性があります。本投資法人又は信託受託者が収受する賃貸借契約に基づく賃料は、売電収入を背景としているため、これらの事情により売電収入が減少する場合、本投資法人又は信託受託者の賃料収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が減少する可能性があります。

(ロ) 出力制御を求められるリスク

各太陽光発電設備について、再エネ特措法施行規則に定める以下の事由に該当する場合、接続電気事業者(注1)から出力の抑制を求められる場合があります。

- i. 電気事業者における電気の供給量がその需要量を上回ることが見込まれる場合。
- ii. 天災事変により、被接続先電気工作物（電気事業者の事業の用に供する変電用、送電用又は配電用の電気工作物をいいます。以下同じです。）の故障又は故障を防止するための装置の作動により停止した場合（電気事業者の責めに帰すべき事由によらない場合に限ります。）。
- iii. 人若しくは物が被接続先電気工作物に接触した場合又は被接続先電気工作物に接近した人の生命及び身体を保護する必要がある場合において、電気事業者が被接続先電気工作物に対する電気の供給を停止した場合（電気事業者の責めに帰すべき事由によらない場合に限ります。）。
- iv. 被接続先電気工作物の定期的な点検を行うため、異常を探知した場合における臨時の点検を行うため又はそれらの結果に基づき必要となる被接続先電気工作物の修理を行うため必要最小限度の範囲で当該電気事業者が被接続先電気工作物に対する電気の供給を停止又は抑制する場合。
- v. 当該発電事業者以外の者が用いる電気工作物と被接続先電気工作物とを電氣的に接続する工事を行うため必要最小限度の範囲で電気事業者が被接続先電気工作物に対する電気の供給を停止又は抑制する場合。

かかる出力の抑制が行われた場合、賃借人である発電事業者が得られる売電収入が減少する可能性があります。本投資法人又は信託受託者が収受する賃貸借契約に基づく賃料は、売電収入を背景としているため、これらの事情により売電収入が減少する場合、本投資法人又は信託受託者の賃料収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が減少する可能性があります。

ただし、前記i.の理由による需給バランスの調整のための太陽光発電設備の出力制御は、年間のうち電力需要が小さい時期・時間帯において、火力発電の抑制、揚水発電の揚水運転、電気の需給の調整を行う蓄電池の充電、会社間連系線を用いた広域的な周波数調整の要請等の措置を講じて、電力の供給量が需要を超過することが見込まれる場合に行われます。なお、需給バランスの調整のための出力制御は、今後、経済産業省資源エネルギー庁省エネルギー・新エネルギー部「出力制御の公平性の確保に係る指針」（2017年3月策定、2019年10月改定、2021年4月改定、2022年4月改定）に従って実施されることが見込まれます。

なお、出力抑制の対象(注2)となる太陽光発電設備に関する前記i.の理由による需給バランスの調整のための無補償の出力の抑制は、2015年1月25日までに接続申込みをした案件は、原則として年間30日（30日ルールをいいます。）、2015年1月26日から2021年3月31日までに接続申込みをした案件は、原則として年間360時間がそれぞれ上限とされており、これらの上限を超えて出力の抑制がなされる場合、賃借人は、電気事業者に対して、当該抑制により生じた損害の補償を求めることができます。他方、指定電気事業者(注3)は、接続申込量が接続可能量を超過した後から2021年3月31日までに接続申込みをしたと認められる太陽光発電設備について、また、全ての接続電気事業者は、2021年4月1日以降に接続申込みをした全ての太陽光発電設備について、前記の上限にかかわらず、無補償の出力制御を無制限に行うことができます（いわゆる無制限・無補償ルール）。各保有資産に適用される出力制御ルールについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ロ) 設備・施設の概要 d. 適用される出力制御ルール」及び前記「2 投資対象 取得予定資産の概要 (ロ) 設備・施設の概要 d. 適用される出力制御ルール」をご参照ください。

(注1) 平成28年改正再エネ特措法の下では買取義務者（電気事業者）が送配電事業者となったため、改正法施行日以降に特定契約が締結される案件については、買取電気事業者と同一の者になります。本(ロ)において以下同じです。

(注2) 10kW未満の太陽光発電設備は、当面の間、出力抑制の対象外とされています。

(注3) 「指定電気事業者」とは、2021年4月1日施行の改正前の再エネ特措法施行規則第14条第1項第11号に定める指定電気事業者を意味し、同項第8号イの規定により特定契約電気事業者（同規則第14条第1項第1号に定める意味によります。）が損害の補償をすることなく特定契約申込者（同規則第14条第1項第2号に定める意味によります。）に求めることができる種類の認定発電設備（認定に係る再生可能エネルギー発電設備をいい、経済産業大臣が指定する種類の再生可能エネルギー発電設備に限り、）の出力の抑制の上限を超えて出力の抑制を行わなければ当該再生可能エネルギー発電設備により発電された電気を追加的に受け入れることができなくなることが見込まれる電気事業者として経済産業大臣が指定する電気事業者をいいます。

#### (ハ) 調達価格又は調達期間が変更されるリスク

固定価格買取制度の下では、各再生可能エネルギー発電設備において運転開始時に適用された買取価格（調達価格）又は買取期間（調達期間）は、原則として、当該再生可能エネルギー発電設備については変更されることはありませんが、再エネ特措法上、経済産業大臣は、物価その他の経済事情に著しい変動が生じ、又は生ずるおそれがある場合において、特に必要があると認めるときは、調達価格及び調達期間を改定することができますものとされています。また、かかる調達価格及び調達期間の改定によらなくても、固定価格買取制度の運用が変更され、調達価格等の適用時点に関する取扱いが変更されたり、運転開始期限が設定されたりすることにより、個別の発電設備に適用される調達価格及び調達期間が変更される可能性があります。さらに、将来、調達価格自体は変更されなくても、発電設備の撤去費用その他の費用の留保等により、発電事業者が実際に受領する金額が減少する可能性があります。かかる変更が実施された場合、売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、また、発電設備等の価値が毀損し、投資主が損失を被る可能性があります。

また、将来、各年度に適用される調達価格や入札における上限が低く設定され、又は調達期間が短く設定された場合、それ以降に建設される新規の再生可能エネルギー発電設備が減少し、又は建設されても投資に適さず、本投資法人が希望どおりに再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を取得できなくなる可能性があります。

#### (ニ) インフレにより売電価格の価値が実質的に低下すること等によるリスク

固定価格買取制度の下では、再生可能エネルギー電気の買取価格（調達価格）は、調達期間にわたり固定されており、インフレにより他の物価が上昇した場合、売電価格の価値が実質的に低下し、再生可能エネルギー発電設備等の価格が実質的に低下する可能性があります。本投資法人又は信託受託者の再生可能エネルギー発電設備等に係る賃料収入は、売電収入を背景としているため、再生可能エネルギー発電設備等に係る賃料を他の物価の上昇に合わせて上げることが困難である可能性があり、この場合、賃料の価値が実質的に低下する可能性があります。また、インフレにより物価が上昇した場合、再生可能エネルギー発電設備等の運営・維持管理に要する費用等が増加する可能性があります。これらの場合、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

#### (ホ) 固定価格買取制度の下での買取期間満了後の売電に関するリスク

本投資法人は、買取期間が満了し、固定価格買取制度の適用外となった再生可能エネルギー発電設備等については、(i)当該再生可能エネルギー発電設備により発電した電気を小売電気事業者等(注)に対して直接若しくは卸電力取引所を通じて売却するか、又は、(ii)当該再生可能エネルギー発電設備等を売却します。

各再生可能エネルギー発電設備に係る固定価格買取制度の下での買取期間が満了した後は、同制度の下でのように電気を一定の価格で買い取る義務を有する者がおらず、発電事業者が当該発電設備により発電した電気の売却を継続するためには、電気事業者との交渉により売却及びその条件について合意するか、卸電力取引市場で売却するか、又は自ら売電の相手方を探して売電することとなります。これらの場合、固定価格買取制度の下での買取期間終了後の売電先が見つからない可能性があり、売電先が見つかった場合（既存の電気事業者と契約の更新又は再契約を行う場合を含みます。）又は市場で売却する場合でも、買取の価格その他の条件は、固定価格買取制度の下での買取価格その他の条件に比べて、発電事業者にとって大幅に不利となり、賃借人である発電事業者の売電収入が大きく減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受けます。

また、このような固定価格買取制度の下での買取期間満了後の売電に関するリスクを理由として、発電設備等の価値の毀損や、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で処分できないことにより、投資主が損失を被る可能性があります。

(注) 「小売電気事業者等」とは、再エネ特措法第31条第1項に規定する小売電気事業者等をいいます。

#### (ヘ) 再エネ特措法に基づく事業計画認定が取り消される又は失効するリスク

固定価格買取制度の適用を受けるためには、再生可能エネルギー発電事業に関し、事業計画認定を受ける必要がありますが、再エネ特措法上、経済産業大臣は、認定事業者が事業計画認定を受けた再生可能エネルギー発電事業計画（以下「認定計画」といいます。）に従って再生可能エネルギー発電事業を行っていないとき、事業計画認定が再エネ特措法及び再エネ特措法施行規則に定める基準に適合しなくなったとき又は認定事業者が改善命令に違反したときは、事業計画認定を取り消すことができるものとされています。事業計画認定が取り消された場合、当該再生可能エネルギー発電設備を用いた再エネ特措法の固定価格買取制度に基づく売電を行うことができず、事業計画認定を再取得した場合でも、再取得時の調達価格（当初の調達価格より低額であることが予想されます。）及び調達期間が適用されます。

これらの場合、売電収入が大きく減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、また、発電設備等の価値が毀損し、投資主が損失を被る可能性があります。

令和2年改正再エネ特措法では、長期末稼働案件により空押さえされた系統容量を開放する観点から認定失効制度が新たに導入されています。ただし、本投資法人の保有物件は、既にFIT制度による売電が開始されているところ、令和2年改正再エネ特措法により導入された認定失効制度により本投資法人が保有する太陽光発電所の認定が失効することはありません。もっとも、こうした認定失効制度の創設の結果、本投資法人の取得に適する太陽光発電設備が減少し、本投資法人が希望どおりに太陽光発電設備を取得できなくなる可能性があります。

#### (ト) 固定価格買取制度が変更又は廃止されるリスク

固定価格買取制度を取り巻く情勢の変化により、現在の制度が変更又は廃止され、かかる変更又は廃止の結果、発電事業自体は継続できるとしても、従前と同様の条件で安定的かつ継続した売電収入を得ることができなくなる可能性や新たな規制を遵守するために再生可能エネルギー発電設備等の運営・維持管理に要する費用等が増加する可能性があります。

また、かかる変更又は廃止の結果、それ以降に建設される新規の再生可能エネルギー発電設備が減少し、又は建設されても投資に適さず、本投資法人が希望どおりに再生可能エネルギー発電設備を取得できなくなる可能性があります。

#### 発電事業に係る操業リスク

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等を主たる投資対象とし、そのうち50%以上を太陽光発電設備等に関する当該資産に投資する方針です。かかる資産を用いて行われる発電事業には以下のようなリスクが存在します。かかる資産を裏付けとする他の資産に投資する場合も同様です。本投資法人又は信託受託者の再生可能エネルギー発電設備等に係る賃料

収入は、賃借人である発電事業者の売電収入を背景としているため、以下に記載するリスクが現実化した場合、保有資産の価値の減少や損害賠償義務の負担などのほかに、賃借人である発電事業者の売電収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(イ) 再生可能エネルギー発電設備の発電量が想定より低下するリスク

再生可能エネルギー発電設備の性能が取得後に想定以上に低下し、又は再生可能エネルギー発電設備に故障、不具合等が発生し、想定していた発電量が得られず、売電収入が減少する可能性があります。本投資法人又はオペレーター若しくは賃借人は、EPC契約若しくはO&M契約上の性能保証若しくは稼働率保証又はメーカーの保証の内容に応じて、EPC業者、O&M業者又はメーカーに対して、発電装置を構成する機器又は部品等の修理若しくは交換又は補償金の支払を請求できる場合がありますが、保証の対象、期間等は一定範囲に限定されており、性能又は稼働率を回復・維持するために修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることや、想定した性能又は稼働率を維持できないことがあります。

また、本投資法人又は信託受託者が保有する資産の大半は、十分な期間の操業記録がないため、経年劣化や将来にわたる故障の発生率等の正確な予測が困難であり、実際の発電量が想定を下回る可能性があります。これらの場合は、賃借人である発電事業者の再生可能エネルギー発電設備に係る売電収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 周囲の環境・天候に関するリスク

太陽光発電設備は発電量が日射量によって変動しますが、周辺に新しい建物等が建築されたり、周辺の植物の成長等により事後的に太陽光発電設備への日照が制限されたりすることにより、太陽電池モジュールへの日射が遮られる状態になる等、本投資法人の運用資産である太陽光発電設備等の周辺環境が本投資法人の支配できない事由により悪化する可能性があります。また、天候不順が続いた場合や積雪等により太陽電池モジュールへの日射が遮られる状態となる可能性もあります。風力発電設備は、その発電量が風況によって変動するため、周辺に他の風力発電設備が建設される場合には発電量が減少するおそれがあり、また、風量が少ない日が続くことや強風や落雷等により風力発電設備等が損傷する可能性もあります。

これらの場合、再生可能エネルギー発電設備から得られる売電収入が減少する可能性があり、本投資法人又は信託受託者が収受する賃貸借契約に基づく賃料は、売電収入を背景としているため、これらの事情により売電収入が減少する場合、本投資法人又は信託受託者の賃料収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が減少し、又は本投資法人の運用資産である発電設備の収益の低下や価値の下落が生じ、本投資法人に悪影響が生じる可能性があります。なお、強風、暴風雨、洪水、落雷、竜巻等の異常な気象現象によるリスクについては、後記「保有資産に関するリスク（ホ）災害等による再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照ください。

(ハ) 事故等に関するリスク

再生可能エネルギー発電設備においては、設置された電気工作物等の危険物や発電された電気を原因とする事故、強風又は落雷等による太陽電池モジュールや風車の破損、洪水によるダム・堰の決壊等、各再生可能エネルギー発電設備特有の事故等が発生する可能性があり、万が一、運用資産において、かかる事故等が発生した場合、再生可能エネルギー発電設備が滅失、劣化又は毀損し、又は一定期間の不稼働を余儀なくされる場合があります。かかる事故等が発生した場合のリスクについては、後記「保有資産に関するリスク（ホ）災害等による再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地の毀損、滅失及び劣化のリスク」及び同「（ヘ）再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク」をご参照ください。

(二) 送電設備その他第三者の資産に関するリスク

発電事業者は、原則として、再生可能エネルギー発電設備が電気事業者等の送電設備に電氣的に接続され、当該送電設備その他の送電に関連する第三者の設備が維持されている場合のみ売電することができます。したがって、これらの設備が故障又は損壊した

場合、発電事業者は、一定期間再生可能エネルギー発電設備の不稼働を余儀なくされる可能性があります。

これらの場合、賃借人である発電事業者の売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ホ) 近隣住民との紛争が生じるリスク

本投資法人又は信託受託者が保有する太陽光発電設備等に関し、土地の造成・治水の不備・瑕疵、太陽光パネルの反射光、設備の稼働音、景観上の問題等により近隣住民との紛争が生じ、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、太陽光発電設備等について予想外の費用又は損失を負担する可能性があります。また、場合によってはさらに土地の再整備、太陽光パネルの撤去その他の対策を余儀なくされるほか、太陽光発電事業の継続が困難又は不可能になる可能性もあります。風力発電設備等に関しても、土地の造成や施工の瑕疵、騒音、景観上や環境上の問題等により紛争になる可能性があります。これらの紛争により、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ヘ) 電気事業法上の発電事業者に対する規制等に関するリスク

一定規模以上の発電設備を維持・運用する発電事業者は、電気事業法に従い、発電事業の届出を行わなければなりません。そして、かかる届出を行った電気事業法上の発電事業者（電気事業法第2条第1項第15号に規定する発電事業者をいい、本(ヘ)において以下「届出発電事業者」といいます。）は、毎年度、供給計画を作成し、電力広域的運営推進機関（以下「広域機関」といいます。）を経由して経済産業大臣に届け出る必要があります。経済産業大臣は、広域的運営による電気の安定供給の確保等のため、届出発電事業者に対して、供給計画の変更を勧告したり、電気の供給その他必要な措置を命じたりすることができます。また、届出発電事業者は、電気事業法に従い、経済産業大臣による業務改善命令等の行政処分の対象となり得ます。かかる権限が行使された場合には、届出発電事業者である賃借人の売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

また、届出発電事業者は、広域機関に加入することが義務付けられており、需給バランス悪化時における広域機関の指示に従う義務があります。かかる指示がなされた場合には、届出発電事業者である賃借人の売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

さらに、2023年1月18日現在、現在は託送料金によって小売電気事業者のみから回収することとされている送配電関連費用のうち、設備の固定費の一部を発電、送電、変電又は配電のために使用する電力設備が連系して構成するシステム全体（以下「電力系統」といいます。）の利用者である発電側にも負担させる制度（発電側課金）の導入に向けた検討が進められています。なお、発電側課金の導入検討と併せて、発電事業者が電力系統に接続する際の系統増強費用について一般送配電事業者の負担（一般負担）の上限額の見直しが行われ、太陽光・風力等の発電事業者の初期負担を軽減する措置がとられました。発電側課金の導入による負担増加に伴う補填の有無及び内容は議論の途上にありますが、仮に当該負担増加に見合う十分な調整措置が実施されない場合には、発電事業者である賃借人の売電収入が減少したり、費用が増加したりする可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

また、2021年1月13日から、全国の空き容量の無い基幹系統についてはノンファーム型接続適用系統とされ、これら空き容量のない基幹系統以下に連系する電源は、原則ノンファーム型接続が適用されます。これに加え、2022年4月1日以降に接続検討の受付を行った案件のうち受電電圧が基幹系統の電圧階級である電源については、連系先の基幹系統の空き容量の有無にかかわらず、ノンファーム型接続が適用されます。ノンファーム型接続が適用された電源は、ノンファーム型接続適用系統の送変電設備の空き容量がない場合、無補償の出力制御が無制限に実施されます。

(ト) その他の法令の制定・変更に関するリスク

電気事業法その他再生可能エネルギー発電設備の保安又は維持管理に関する法令の制定又は改正により、再生可能エネルギー発電設備の管理費用等が増加する可能性があります。また、電気事業に関する法令又は電力広域的運営推進機関若しくは一般送配電事業者が定める規程や約款等に定められる電力系統の接続・利用ルール等の制定又は改正

により、本投資法人又はオペレーター若しくは賃借人に対し新たな義務や負担が課されたり、電力系統の接続・利用の条件が不利になったりする可能性があります。

さらに、将来的に環境保護や防災を目的とする法令等が制定・施行され、再生可能エネルギー発電設備の保有又は処分若しくは廃棄に関し、新たな義務等が課される可能性があります。

このような法令の制定又は改正の後、発電事業者である賃借人の売電収入が減少したり、発電事業者である賃借人や太陽光発電設備の所有者である本投資法人の費用が増加する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

#### 保有資産に関するリスク

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等を主たる投資対象とし、そのうち50%以上を太陽光発電設備等に関する当該資産に投資する方針です。かかる資産には以下のようなリスクが存在します。かかる資産を裏付けとする他の資産に投資する場合も同様です。本投資法人又は信託受託者の再生可能エネルギー発電設備等に係る賃料収入は、賃借人である発電事業者の売電収入を背景としているため、以下に記載するリスクが現実化した場合、保有資産の価値の減少や損害賠償義務の負担などのほかに、賃借人である発電事業者の売電収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

#### (イ) 再生可能エネルギー発電設備の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

再生可能エネルギー発電設備には設計・材質・施工、部品・資材、権利等に関して欠陥、瑕疵、契約不適合等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵、契約不適合等が取得後に判明する可能性もあります。なお、本書の日付現在、胎内風力発電所に係る対象風力発電機が、本件故障により運転を停止しています。本件故障に関して、本投資法人及び胎内風力発電所の売主は、2023年1月26日付で、売主は、2023年4月末日を是正期限として、対象風力発電機における本件故障の修補を行うこと等を内容とする確認書を締結していますが、当該期限までに修補が完了しない可能性もあります。

再生可能エネルギー発電設備について、本投資法人、信託受託者又は発電事業者に対しEPC業者がEPC契約において一定の事項につき表明及び保証し、又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任を負担している場合や、再生可能エネルギー発電装置を構成する機器又は部品の製造業者又はO&M業者が当該機器又は部品等に関する保証を提供している場合、本投資法人、信託受託者又は発電事業者は、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任を追及し、又は製品保証の内容に従って修理若しくは交換又は保証金の支払を請求しますが、これらの責任の対象、期間等は一定範囲に限定されているため欠陥、瑕疵、契約不適合等がこれらの範囲外となる場合があります。

また、本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させることも想定されますが、表明及び保証又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させることができた場合においても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。かかる可能性は、前所有者又は前信託受益者がSPCであるような場合に特に顕著です。

これらの場合には、再生可能エネルギー発電設備の修補等を行うことが不可能又は困難となることや、本投資法人が再生可能エネルギー発電設備の修補等に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (ロ) 発電設備用地等に関するリスク

本投資法人は、原則として発電設備用地が、登記等により対抗要件を具備された所有権、賃借権又は地上権によって確保された再生可能エネルギー発電設備に投資する方針ですが、特に借地権の場合には契約期間満了や契約解除等により、また、許認可を受けて発電設備用地を利用している場合にはその許認可の取消し等により、発電設備用地に係る権利を失い、再生可能エネルギー発電設備を本投資法人の費用負担で収去し、発電設備用地を返還せざるを得ない状況となる可能性があります。特に、2020年3月31日以前に締結した賃貸借の存続期間は、2020年4月1日以降に新たに覚書を締結する等しない限り、20年を超えることができないため、固定価格買取制度に基づく調達期間が満了する

前に発電設備用地に係る賃貸借契約が終了する可能性があります。また、借地権が地代の不払等の理由による解除等により消滅する可能性もあります。

また、発電設備用地が借地権である場合における当該土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないとき、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものであるときは、借地権者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。なお、発電設備用地には、通常、建物が存在しないため、発電設備用地に係る借地権には借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）の適用がなく、借地上の建物の登記により借地権の対抗要件を具備することができず、賃貸借の場合、賃貸人の任意の協力により発電設備用地に係る賃借権を登記する以外に借地権の対抗要件を具備する方法がありません。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡し、又は発電設備用地を転貸するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の再生可能エネルギー発電設備の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるため、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払があらかじめ約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上、借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。したがって、かかる承諾が得られず再生可能エネルギー発電設備等の処分ができない可能性があるほか、適時に承諾が得られないことにより、再生可能エネルギー発電設備等を希望どおりの時期その他の条件で処分できない可能性があります。このリスクは借地権設定者が多数に及ぶ場合に特に顕著となります。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。なお、借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。また、発電設備用地が第三者に譲渡された場合、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の返還請求権の存在が当該第三者に対抗できない場合があります。

さらに、借地権設定者について倒産手続等が開始した場合において、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、当該借地権設定者又はその破産管財人若しくは管財人は、賃貸借契約等を解除することができます。

なお、上記のとおり、再生可能エネルギー発電設備の発電設備用地には、通常、管理等の建物を除き、原則として建物が存在しないため、発電設備用地に係る借地権には借地借家法の適用がなく、本投資法人は、発電設備用地に係る借地権に関して、借地借家法に定める借地権者保護のための規定の適用を受けることができません。

借地上に建てられている再生可能エネルギー発電設備については、敷地及び再生可能エネルギー発電設備を一括して所有している場合と比べて、前記のような制限やリスクがあるため、取得又は売却のために多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ハ) 送電線敷設用地に関するリスク

送電線敷設用地を使用する権限等については、道路使用許可等の許認可により確保する場合や、賃借権又は地役権等の登記できる権利により確保している場合でも登記を行っていないために送電線敷設用地を使用する権利について対抗要件が具備されていない場合もあります。道路使用許可等の許認可は、有効期間が比較的短期間に限られることが多く、その更新は所轄行政機関の裁量であるため、発電事業を継続している間に当該許認可が失効し、既存の送電線敷設用地が使用できなくなる可能性があります。また、送電線敷設用地を使用する権利について対抗要件が具備されていない場合、又は送電線敷設用地の所有者がこれを第三者に売却した場合若しくは第三者に二重賃貸した場合、当該第三者に送電線敷設用地を使用する権利を対抗できなくなる可能性があります。これらの場合には、他の送電線敷設用地を確保するための費用の支出が必要となったり、あるいは他の送電線敷設用地が確保できず、再生可能エネルギー発電設備により発電した電気の売電ができなくなることにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (二) 発電設備用地の瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク

発電設備用地には権利、地盤、地質、構造等に関して瑕疵、契約不適合等が存在している可能性があり、また、かかる瑕疵、契約不適合等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者、前信託受益者又は前借地権者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させることも想定されますが、表明及び保証又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させることができた場合においても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者、前信託受益者又は前借地権者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。かかる可能性は、前所有者、前信託受益者又は前借地権者がSPCであるような場合に特に顕著です。

これらの場合には、当該瑕疵、契約不適合等の程度によっては当該発電設備用地の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該瑕疵、契約不適合等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人又は信託受託者が発電設備用地を売却する場合において当該発電設備用地が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上の宅地に該当する場合、本投資法人又は信託受託者は、宅建業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、発電設備用地の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、このような場合、売却した発電設備用地の瑕疵、契約不適合等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主が損失を被る可能性があります。

加えて、発電設備用地をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、発電設備用地に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は発電設備用地に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、前記と同じく、本投資法人又は信託受託者は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することができませんが、その実効性があるとの保証はありません。

さらに、発電設備用地を取得するまでの時間的制約や発電設備用地の立地上の特性等から、太陽光発電設備や風力発電設備の発電設備用地の場合、隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、発電設備用地を取得する事例が少なからず見られます。これらの場合、境界に関して紛争が生じ、境界確定の過程で所有敷地の面積が減少することにより、運用資産の運営に不可欠の土地が隣接地所有者の所有に属する等の問題が発生する可能性があります。また、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、発電設備用地について予定外の費用又は損失を負担する可能性もあります。さらに、これらの事象が生じなかったとしても、境界未確定の事実が発電設備用地処分の際の障害となる可能性があります。同様に、越境物の存在により、発電設備用地の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

(ホ) 災害等による再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、火山の噴火・降灰、高潮、強風、暴風雨、積雪、大雨、洪水、落雷、竜巻、土砂災害、戦争、武力攻撃、暴動、騒乱、テロ等（以下、総称して「災害等」といいます。）又は第三者による盗難、損壊行為等の不法行為若しくは動植物による被害により再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地が滅失、劣化若しくは毀損し、その価値が悪影響を受ける可能性があります。特に、太陽光発電所及び風力発電所においては、人員が常駐していない無人の発電所が多く、人目に付かない箇所も多いため、監視カメラやセンサー等による警備システムを導入してもなお、第三者による盗難、損壊行為等の不法行為又は動植物による被害に遭うリスクがあります。また、災害等又は第三者による不法行為若しくは動植物による被害により再生可能エネルギー発電設備若しくは発電設備用地又は本投資法人、発電事業者若しくは電気事業者等の送

電設備その他の送電に関連する第三者の設備が滅失、劣化若しくは毀損し、再生可能エネルギー発電設備の発電量が減少し又は周辺環境の悪化等の間接被害が生じた場合には、当該災害の解消までの期間、若しくは滅失、劣化若しくは毀損した箇所を修復するため一定期間、再生可能エネルギー発電設備の不稼働を余儀なくされること、又はかかる修復が困難であること等により、賃借人である発電事業者の売電収入が減少し、本投資法人の賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該再生可能エネルギー発電設備若しくは発電設備用地等の価値又は収益が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。さらに、災害等又は疫病のまん延により、再生可能エネルギー発電設備又は発電事業者若しくは接続電気事業者の送電設備その他の送電に関連する第三者の設備の保守・点検・修繕・修復等又はそれらに必要な部品、機材若しくは人員の調達又は確保に支障又は遅滞が生じ、一定期間、再生可能エネルギー発電設備の発電量が減少した状態が継続したり、再生可能エネルギー発電設備の不稼働を余儀なくされたりすること等によっても、賃借人である発電事業者の売電収入が減少し、賃料収入等が減少し若しくは得られなくなり、又は当該再生可能エネルギー発電設備若しくは発電設備用地等の価値又は収益が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は、想定される損害の可能性及び程度、保険料の水準等を総合勘案して、保険の対象とする損害の種類や上限額を決定しており、全ての損害が保険の対象となっているわけではありません。再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等の個別事情等により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等又は第三者による不法行為若しくは動植物による被害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合、さらには、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該再生可能エネルギー発電設備若しくは発電設備用地又は送電設備その他の設備を災害等又は第三者による不法行為若しくは動植物による被害の発生前の状態に回復させることが不可能となる場合には、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。また、保険金が支払われた場合であっても、設備の大部分が更新されたことにより新設設備とみなされ、当初の調達価格及び調達期間の適用が受けられない可能性があります。

(ハ) 再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク

再生可能エネルギー発電設備等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。また、再生可能エネルギー発電設備の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「（ホ）災害等による再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様の理由により、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、再生可能エネルギー発電設備等から得られる売電収入が減少し、再生可能エネルギー発電設備等の価格が下落する可能性があります。加えて、発電設備用地につき滅失又は毀損等が生じ、修繕が困難又は不可能な場合には、発電設備用地の一部又は全部において再生可能エネルギー発電設備を従前どおり設置することができなくなり、再生可能エネルギー発電設備等から得られる売電収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、人件費、資材等の費用の高騰、再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地の維持管理に係る費用及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、再生可能エネルギー発電設備・不動産等の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ト) 土地に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が発電設備用地に適用される可能性があります。かかる規制により一定の義務が課せられている場合、当該発電設備用地の処分等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、発電設備用地が都市計画区域内に存在

する場合で、運用資産である発電設備用地を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付され、収益が減少する可能性があります。

(チ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53条。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず発電設備用地につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、土地の管理に影響する関係法令の改正により、発電設備用地の管理費用等が増加する可能性があります。さらに新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により発電設備用地に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等を取得する場合には、管財人等により売買が否認又は取り消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取り消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にある状況を認識できずに本投資法人が再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等を取得した場合には、当該再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等の売買が詐害行為であるとして売主の債権者により取り消される可能性があります。また、本投資法人が再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等を取得した後、売主について倒産手続等が開始された場合には、当該再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主（以下、本(リ)において「前々所有者」といいます。）から再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等を取得した別の者（以下、本(リ)において「前所有者」といいます。）からさらに再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等を取得した場合において、本投資法人が、当該再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等の取得時において、前々所有者及び前所有者との間の当該再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、前々所有者及び前所有者との間の売買が詐害行為であるとして前々所有者の債権者により取り消され、また、否認され、その効果を主張される可能性があります。

さらに、取引の態様如何によっては売主及び本投資法人との間の再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等の売買が、担保取引であると判断され、当該再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク）もあります。

また、売主又は前所有者若しくは前借地権者による再生可能エネルギー発電設備又は発電設備用地等の取得行為がいわゆる事後設立（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）（以下「会社法整備法」といいます。）に基づく改正前の商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）第246条第1項、会社法整備法に基づく廃止前の有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）第40条第3項及び会社法第467条第1項第5号）に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

(ヌ) 共有資産に関するリスク

本投資法人が、再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産へ投資する場合であって、裏付資産である再生可能エネルギー発電設備等が第三者との間で共有される場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該再生可能エネルギー発電設備等の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該再生可能エネルギー発電設備の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。また、裁判所によって現物分割が命じられた場合、再生可能エネルギー発電設備等が効率的に機能する形に分割されない可能性があります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有の再生可能エネルギー発電設備等については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

共有の再生可能エネルギー発電設備等については、単独所有の場合と比べて前記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要し、又は価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ル) 有害物質に関するリスク

本投資法人又は信託受託者が発電設備用地を保有する場合において、当該発電設備用地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該発電設備用地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接本投資法人又は信託受託者がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあります（土壌汚染対策法第4条第2項、第5条第1項）、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがある等の要件を満たす区域として都道府県知事による指定を受けた場合には、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を講ずべきことを指示されることがあり（土壌汚染対策法第7条第1項）、当該措置を講じない場合、かかる措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第7条第4項）。

これらの場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず発電設備用地につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

#### (ロ) 埋立地に関するリスク

発電設備用地が埋立地に立地する場合、埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、前記「(ル) 有害物質に関するリスク」をご参照ください。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります（か

かる災害が生じた場合のリスクの詳細は、前記「(ホ) 災害等による再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照ください。)。さらに、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の再生可能エネルギー発電設備について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。

また、発電設備用地は、海岸や河川の近くなどの低地、湿地、泥炭地等に立地することがありますが、これらの土地には、津波、高潮、洪水その他の災害、海面上昇等による被害を受けやすいリスク、発電設備が沈下するリスク、液状化リスク等の立地に由来する特有のリスクがあります。

これらの理由により当該再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があるほか、当該再生可能エネルギー発電設備及び発電設備用地の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ワ) 切土及び盛土等の造成工事を行った土地に関するリスク

発電設備用地が切土及び盛土等の造成工事を行った土地に立地する場合、かかる土地においては、大雨等による大規模な法面部の崩壊の発生等による甚大な被害を受けやすいリスク、発電設備が沈下するリスク、液状化リスク、盛土等に使用した素材に含まれることのある汚染物質に関するリスク等の特有のリスクがあります。これらの理由により当該発電設備用地又は当該再生可能エネルギー発電設備が損害を被った場合、当該発電設備用地及び当該再生可能エネルギー発電設備の価値及び収益が下落し、投資主が損失を被る可能性があります。

(カ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等の資産を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行うことがあります。この場合において、再生可能エネルギー発電設備等の資産に係る売買契約等が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、再生可能エネルギー発電設備等の資産の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。本投資法人は、原則として、違約金の負担が生じるフォワード・コミットメント等を行いませんが、対象となる物件、本投資法人の財務状況、解約条件等を勘案の上、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が再生可能エネルギー発電設備等の資産の取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(コ) 技術革新等により、本投資法人の保有する再生可能エネルギー発電設備の需要が低減するリスク

将来の技術革新等により、再生可能エネルギー発電設備その他の発電設備について、太陽電池モジュールの変換効率の向上、風車の大型化等により従前よりも発電コストが低下し、また、既存の発電設備よりも発電コストの低い新規の発電技術が発明され、当該技術を利用した発電設備が実用化される可能性があります。これらの場合、固定価格買取期間終了後において、本投資法人の保有資産である再生可能エネルギー発電設備により発電される電気の価格競争力が低下し、電力売却による本投資法人の収益が低下したり、本投資法人の保有する再生可能エネルギー発電設備の価値が相対的に下落し、本投資法人が保有資産の売却を希望したとしても、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性などがあり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

信託受益権に関するリスク

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等を主たる投資対象としていますが、再生可能エネルギー発電設備等を信託財産とする信託の受益権を取得することがあります。この場

合には、信託の受託者が再生可能エネルギー発電設備等の所有者（又は地上権者若しくは賃借人）となりますが、信託受益者である本投資法人が信託受託者に指図し、信託受託者はその運用方針に従って信託受益者である本投資法人のために再生可能エネルギー発電設備等を管理、運用、処分します。再生可能エネルギー発電設備等に基づく経済的利益と損失は、最終的には信託受益者に帰属することになるため、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が再生可能エネルギー発電設備等そのものである場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。他方で、本投資法人にとって、再生可能エネルギー発電設備等を直接保有する場合と信託受益権を保有する場合とでは、税務上の取扱いや資産を担保提供する方法等に違いがあります。信託受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクを負います。

(イ) 受益権の流動性に関するリスク

信託契約上、信託受益者が信託受益権を譲渡しようとする場合には信託受託者の承諾が必要となることがあります。

また、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については、受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有しないため、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することとなり、有価証券のような流動性はありません。私法上の有価証券としての性格を有する受益権についても、譲渡を第三者に対抗するためには債権譲渡と同様の方法によることが必要であり（信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）第94条）、有価証券のような流動性はありません。

(ロ) 信託受託者の倒産手続等に関するリスク

信託受託者につき倒産手続等が開始された場合には、信託財産は、破産財団、再生債務者財産及び更生会社財産に属しないものとされています（信託法第25条第1項、第4項及び第7項）が、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託財産について信託設定登記をする必要があります。したがって、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等が信託受益権の目的であることを第三者に対抗できない可能性があります。

(ハ) 信託受託者の信託違反等に関するリスク

信託受託者は、信託業務を行うに当たり、忠実義務及び善管注意義務を負い、信託受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています。しかし、信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反することがないとは言いきれず、当該義務違反により本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

(二) 信託受益権の準共有に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合には、その保存、利用、処分等について単独で所有する場合とは異なる種々のリスクが存在します。

まず、受益者が複数ある場合の意思決定については、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合には、一定の行為（信託法第92条各号、第105条第2項から第4項までに該当するもの）を除き、全ての受益者の一致によってこれを決することとされています。したがって、信託受益権が準共有されている場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、投資対象資産の管理及び運営（発電設備等の管理及び運営等についての信託受託者への指図を含みます。）について、本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分については、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることができれば、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。他方で、準共有者間において、準共有者が自分の持分を処分する場合には他の準共有者に先買権又は優先交渉権を与える等の合意がなされる場合があり、この場合には、本投資法人の意向に沿わない他の準共有者の変動のリスクは減少しますが、本投資法人自身が自己の持分を処分する際に制約を受けることとなります。

さらに、信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、不可分債権及び不可分債務であると一般的に解されています。したがって、準共有者は、信託受託者に対して、当該準共有者の準共有持分の割合を超えて、信託費用等の債務の支払を負担する可能性や、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権を差し押さえられる可能性があります。このような場合には、本投資法人は、信託受託者に対して支払った金額のうち自己の準共有持分に応じた金額を超えた金額の支払や差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払を、他の準共有者に請求することができますが、当該準共有者の資力の如何によっては、支払を受けることができない可能性があります。

## 税制に関するリスク

## (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「4 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間ごとに判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、後記「(ロ) 現時点の税制の下では、インフラファンドの投資法人については導管性を維持できる期間が20年に限定されるリスク」に記載のとおり、現時点においては、再生可能エネルギー発電設備の貸付けを最初に行った日以後20年を経過した日までの間に終了する各事業年度しか導管性要件を満たすことはできないと見込まれるなか、この期間中についても、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、資金の調達先、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金の額に算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 課税上の取扱い」をご参照ください。

## (ロ) 現時点の税制の下では、インフラファンドの投資法人については導管性を維持できる期間が20年に限定されるリスク

導管性要件の一つとして、営業期間終了時における投資法人の保有する特定資産のうち有価証券、不動産その他の租税特別措置法施行令で定める資産の帳簿価額が、その時において有する資産の総額の2分の1に相当する金額を超えていることが必要となります（以下「資産要件」といいます。）。「その他の租税特別措置法施行令で定める資産」には再生可能エネルギー発電設備は含まれないのが原則ですが、規約において再生可能エネルギー発電設備の運用方法（その締結する匿名組合契約等の目的である事業に係る財産に含まれる再生可能エネルギー発電設備の運用の方法を含みます。）を賃貸に限定する旨規定する上場投資法人が、2023年3月31日までの期間内に再生可能エネルギー発電設備を取得した場合には、資産要件との関係では特例として、再生可能エネルギー発電設備も「その他の租税特別措置法施行令で定める資産」に含まれることとされています。主たる投資対象が再生可能エネルギー発電設備等である本投資法人は、基本的に保有資産の帳簿価額のうち再生可能エネルギー発電設備の帳簿価額の占める割合が2分の1に相当する金額を超えることが想定され、かかる特例によって導管性要件を満たすことが可能と考えられます。しかし、当該特例が認められるのは、現行法制を前提とすると、再生可能エネルギー発電設備を最初に取得した日から、再生可能エネルギー発電設備の貸付けを最初に行った日以後20年を経過した日までの間に終了する各事業年度に限られています。したがって、その後の事業年度においては、再生可能エネルギー発電設備の減価償却が進み、本投資法人の保有資産及び再生可能エネルギー発電設備の帳簿価額がそれぞれ減少した結果、本投資法人の保有資産の帳簿価額のうち（再生可能エネルギー発電設備を除く）不動産（敷地）等の特定資産の帳簿価額の占める割合が2分の1に相当する金額を超えることになった場合等の例外的な場合を除き、本投資法人は導管性要件を満たすことができなくなる可能性があります。そして、本投資法人では、当該期限経過時点において、導管性要件を引き続き充足できるようにするために、投資する資産の種類や比率を変更することを予定していません。

従って、現在の税制を前提とすると、不動産投資法人とは異なり、インフラファンドの投資法人である本投資法人の場合には上記期限内でしか導管性要件を満たせず、その後は法人税が課税され、その結果、分配金水準が大きく低下することが見込まれます。

上記のような導管性要件における制約は将来的に変更される可能性もありますが、現時点において当該変更の予定はなく、また変更される保証もありません。かかる将来的な変更がなされず、前記特例期間経過後の営業期間において本投資法人が導管性要件を満たせなくなった場合、配当等の額を損金の額に算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券

の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 課税上の取扱い」をご参照ください。

(ハ) 税負担の発生により90%超配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、90%超配当要件においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配については配当等の額として損金の額に算入することが可能になるという手当てがなされています。

(二) 借入に係る導管性要件に関するリスク

税法上、前記の各営業期間ごとに判定を行う導管性要件の一つに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行規則」といいます。）第22条の19に定めるものをいいます。以下、本「税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、本投資法人に対する貸付債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間ごとに判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及びその特殊関係者により保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じる可能性があります。

(ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件の一つに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

(ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(チ) 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針の適用により、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する再生可能エネルギー発電設備等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。

その場合、時価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、減損の会計処理と税務上

の取扱いの差異については、本投資法人の税負担を増加させる可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異等である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配については配当等の額として損金の額に算入することが可能になるという手当てがなされています。

(リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(ヌ) 会計基準の変更に関するリスク

本投資法人に適用される会計基準等が変更され、会計処理と税務上の取扱いの差異により、本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、90%超配当要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異等である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配については配当等の額として損金の額に算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ル) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、90%超配当要件を満たせない可能性があります。かかる場合、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ロ) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

再生可能エネルギー発電設備等の鑑定評価額及びバリュエーションレポートの調査価格は、個々の不動産鑑定士及び公認会計士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な再生可能エネルギー発電設備等の価格と一致するとは限りません。同じ資産について鑑定、調査等を行った場合でも、鑑定、調査等を担当する不動産鑑定士及び公認会計士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価格の内容が異なる可能性があります。また、不動産鑑定評価書及びバリュエーションレポートの基礎となっている再生可能エネルギー発電設備等の発電量、売電収入、修繕その他の費用及び当該再生可能エネルギー発電設備等の賃貸から得られる賃料その他の収入等（以下、本(ロ)において「賃料収入等」といいます。）は、現在及び将来の本投資法人の収入等を保証又は約束するものではなく、将来における実際の賃料収入等の水準が、不動産鑑定評価書及びバリュエーションレポートの基礎となっている賃料収入等の水準と一致しない可能性があります。さらに、かかる鑑定評価額及び調査価格は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

テクニカルレポートは、再生可能エネルギー発電設備等の状況に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、再生可能エネルギー発電設備の機能、再生可能エネルギー発電設備等に欠陥、瑕疵、契約不適合が存在しないこと及び将来再生可能エネルギー発電設備等に要する修繕費の水準を保証又は約束するものではありません。太陽光発電設備等に係るテクニカルレポートに記載の太陽電池モジュール容量、PCS容量、太陽

電池モジュールの定格出力等や風力発電設備等に係るテクニカルレポートに記載の風力発電機の定格出力、ロータ直径、風力発電特性等の再生可能エネルギー発電設備等の機能又は仕様等に関する情報は、当該再生可能エネルギー発電設備等の製造者等から提供された再生可能エネルギー発電設備等を構成する機械設備の理論上の機能又は仕様（いわゆるカタログスペック）に基づくものであり、調査の対象となった再生可能エネルギー発電設備等が当該機能又は仕様を備えていることを保証又は約束するものではありません。また、テクニカルレポートに記載されている想定年間発電電力量及び想定設備利用率は、一定の仮定又は前提の下テクニカルレポートの作成者により算出された再生可能エネルギー発電設備等の発電量及び設備利用率の想定値ですが、実際の発電量及び設備利用率は日射量、気温、風速、パネルの経年劣化率等により影響を受けるため、本書において記載されている過去の一定時点における実際の発電量及び設備利用率水準や現在の発電量及び設備利用率水準と必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の発電量及び設備利用率水準と一致しない可能性があります。

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は、その記載がある場合にも、再生可能エネルギー発電設備等の収益性及び収益継続性等に関し、当該意見書を作成する業者の業務経験を踏まえた第三者としての意見を示したものにすぎず、将来における当該再生可能エネルギー発電設備等から生じる収益又は利益を保証又は約束するものではありません。当該意見書に記載された収益の計上見込額及び利益の計上見込額並びにその前提となった発電量その他の数値は、本書において記載されている過去の一定時点における実際の収益及び利益並びに発電量その他の数値と必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の収益及び利益並びに発電量その他の数値と一致しない可能性があります。また、再生可能エネルギー発電設備に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合の損害の復旧費用の金額及び当該金額の再調達価格に対する比率を保証又は約束するものではありません。再生可能エネルギー発電設備等が所在する地域又はその周辺地域で地震が発生した場合に、当該PML値を超える水準の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在、前記「2 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、借入れが予定どおり行えない場合その他売買契約において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。

本投資法人が取得予定資産を組み入れることができないこととなった場合、本投資法人は代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資適格の資産を取得できる保証はなく、短期間に資産を取得することができず、かつ、かかる資金を有効に運用することができない場合には、収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られない又は収益等が全く得られない可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) 取得予定資産に係る過去の業績が将来の本投資法人の発電状況と一致しないリスク

本書に記載されている、取得予定資産に関する本投資法人による取得前における実績は、取得予定資産の現所有者等から取得した情報（会計監査等の手続は経ていません。）を原則としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。

本投資法人による取得前における実績については、日本において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではありません。また、当該実績は、本投資法人が採用する方法と同一の方法で算出されたものとは限らず、取得予定資産について、前提となる状況が本投資法人による取得予定資産取得後と同一とも限りません。したがって、これらの情報は、当該資産における今後の実績と必ずしも一致せず、それらを担保、保証又は予測するものでもなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

### 本投資法人の体制

#### (イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、3か月に1回以上開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。

#### (ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

#### (ハ) 内部者取引管理規則

本投資法人は、内部者取引管理規則を制定し、役員によるインサイダー取引等（インサイダー情報を利用した取引その他の不適切な取引をいいます。）の防止に努めています。

### 本資産運用会社の体制

#### (イ) 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社の投資運用に関するリスク管理体制の整備状況については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」をご参照ください。

#### (ロ) リスク管理方針の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人が再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の運用を行う上で適切なリスク管理を実現することで中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的として、リスク管理の方針を定めています。本資産運用会社が再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産について管理するリスク、リスクの把握・認識方法、リスクリミット、リスク低減の方策（リスクへの対処方針）及びリスク発現時のリスク削減方法等については、以下のとおりです。

## a. 事業リスク

## i. 賃借人及びオペレーター並びにO&amp;M業者の信用リスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備等の賃借人（以下、本(ロ)において「賃借人」といいます。）の財務状況が悪化した場合、資金の不足が生じた場合又は賃借人に関して倒産手続等が開始した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞るリスク。</li> <li>オペレーター若しくはO&amp;M業者において、財務状況が悪化した場合、資金の不足が生じた場合又はオペレーター若しくはO&amp;M業者に関して倒産手続等が開始した場合、これらの事由を原因として業務遂行能力が著しく低下し、又は業務の継続が不可能となる可能性があり、これらにより、適切な再生可能エネルギー発電設備等の管理及び運営が不可能となるリスク。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸借契約、オペレーターとの運営の委託に関する契約（以下「オペレーター管理業務委託契約」といいます。）、O&amp;M業務委託契約又はその他再生可能エネルギー発電設備等に関連する契約（以下、総称して「関連契約」といいます。）において、必要な情報の提供を義務付ける条項を設ける等により、賃借人、オペレーター及びO&amp;M業者の財務に関する情報を入手し、分析することで、当該リスクを把握及び認識します。</li> <li>オペレーターについては、オペレーター選定基準（以下「選定基準」といいます。）に定めるオペレーターの財務状況に係る基準への適合性についても継続的にモニタリングします。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃借人については、当該賃借人が締結している賃貸借契約上の賃料債務その他の重要な債務について債務不履行が生じること又はその具体的可能性が生じ、所定の期限内にこれを解消できる見込みがたたない状態となることをもってリスクリミットとします。</li> <li>オペレーターについては、選定基準に定めるオペレーターの財務状況に係る基準に抵触し、所定の期限内にこれを解消できる見込みがたたない事態となったことをもってリスクリミットとします。</li> <li>O&amp;M業者については、当該O&amp;M業者が締結しているO&amp;M業務委託契約上のO&amp;M業務の提供その他の債務について重大な債務不履行が生じること又はその具体的可能性が生じ、所定の期限内にこれを解消できる見込みがたたない状態となることをもってリスクリミットとします。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃借人については、リスクリミット又はこれに準じた事態が生じた場合に賃貸借契約を解除し、新たな賃借人への賃貸借を行うことが可能となるよう、賃貸借契約上必要な条項を設けます。また、リスクリミットが生じるリスクを低減すべく、必要に応じて、賃貸借契約上、適正な金額の準備金の積立て、他の賃借人等による相互保証その他の賃料債務等の履行を担保するための措置を設けます。</li> <li>オペレーターについては、選定基準において財務状況に関する基準を設け、これを満たす信用力のあるオペレーターを再生可能エネルギー発電設備等のオペレーターとするとともに、当該オペレーターが継続的に選定基準を満たす状態を確保するようモニタリングします。</li> <li>O&amp;M業者については、リスクリミット又はこれに準じた事態が生じた場合にO&amp;M業務委託契約を解除し、新たなO&amp;M業者へのO&amp;M業務の委託を行うことが可能となるよう、O&amp;M業者に関する情報を継続的に入手します。</li> <li>賃借人、オペレーター又はO&amp;M業者の信用リスクが顕在化した場合に賃借人の変更、オペレーターの変更又はO&amp;M業者の変更を円滑かつ迅速に行うことを可能とするため、リスクの程度に照らして必要と認める範囲内で、あらかじめ円滑な賃借人の地位の承継を行うための手続（例えば、認定事業者たる地位並びに特定契約及び接続契約における電気事業者との間の契約上の地位の移転に関する地位譲渡予約並びに当該電気事業者の承諾等）等を講じること検討します。</li> </ul> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>モニタリングの結果、賃借人の信用リスクが発現した場合又はその具体的可能性が生じた場合には、賃借人に対して担保の提供その他の信用リスクを低減させる対策を求め、又は、賃貸借契約の解除若しくは再契約の不実施及び新たな賃借人との新たな賃貸借契約の締結等を行い、賃借人を早期に変更すること検討します。</li> <li>モニタリングの結果、オペレーターの信用リスクが発現した場合又はその具体的可能性が生じた場合には、オペレーター管理業務委託契約に基づき、自ら又は賃借人を通じて、オペレーターを早期に選定基準を満たす新たなオペレーターに変更すること検討します。</li> <li>モニタリングの結果、O&amp;M業者の信用リスクが発現した場合又はその具体的可能性が生じた場合には、O&amp;M業務委託契約の解除及び新たなO&amp;M業者との新たなO&amp;M業務委託契約の締結等を行い、O&amp;M業者を早期に変更すること検討します。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## ii. オペレーター及びO&amp;M業者の業務遂行能力に関するリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>運用資産の管理及び運営は、オペレーター及びO&amp;M業者の能力、経験及び知見によるところが大きいところ、必要な人員の不足や、体制の不備の発生等により業務遂行能力が著しく低下し、オペレーター及びO&amp;M業者が再生可能エネルギー発電設備等の管理及び運営業務を適切に実施できないこととなるリスク。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>関連契約において、必要な情報の提供を義務付ける条項を設ける等により、オペレーター及びO&amp;M業者の人的・組織的な体制整備の状況その他の業務遂行能力に関する情報を入手し、分析することで、当該リスクを把握及び認識します。</li> <li>オペレーターについては、選定基準に定めるオペレーターの業務遂行能力に係る基準への適合性について継続的にモニタリングします。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>オペレーターについては、選定基準に定めるオペレーターの業務遂行能力に係る基準に抵触し、所定の期限内にこれを解消できる見込みがたたない事態となったことをもってリスクリミットとします。</li> <li>O&amp;M業者については、提供業務の品質等が低下し、所定の期限内にこれを解消できる見込みがたたない事態となったことをもってリスクリミットとします。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>オペレーター管理業務委託契約に、自ら又は賃借人をして本投資法人が認める者をオペレーターとするために必要な条項を設けます。</li> <li>選定基準を満たす業務遂行能力のあるオペレーターを再生可能エネルギー発電設備等のオペレーターとするとともに、当該オペレーターが継続的に選定基準を満たす状態を確保するようモニタリングします。</li> <li>O&amp;M業者については、リスクリミット又はこれに準じた事態が生じた場合にO&amp;M業務委託契約を解除し、新たなO&amp;M業者へのO&amp;M業務の委託を行うことが可能となるよう、O&amp;M業者に関する情報を継続的に入手します。</li> <li>オペレーター又はO&amp;M業者の業務遂行能力に関するリスクが顕在化した場合にオペレーター又はO&amp;M業者の変更を円滑かつ迅速に行うことを可能とするため、賃借人とのオペレーター管理業務委託契約又はO&amp;M業務委託契約に本投資法人の主導によりオペレーター又はO&amp;M業者の交代を行うための条項を設けるほか、関連契約の契約上の地位の譲渡予約契約等を事前に締結するなど、オペレーター又はO&amp;M業者の業務遂行能力に関するリスクの程度に照らして必要と認める範囲で事前の対策を講じることを原則とします。</li> </ul> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>モニタリングの結果、オペレーターの業務遂行能力に関するリスクが発現した場合又はその具体的可能性が生じた場合には、オペレーター管理業務委託契約に基づき、自ら又は賃借人を通じて、オペレーターを早期に選定基準を満たす新たなオペレーターに変更することを検討します。</li> <li>モニタリングの結果、O&amp;M業者の業務遂行能力に関するリスクが発現した場合又はその具体的可能性が生じた場合には、O&amp;M業務委託契約の解除及び新たなO&amp;M業者との新たなO&amp;M業務委託契約の締結等を行い、O&amp;M業者を早期に変更することを検討します。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## iii. 再生可能エネルギー発電事業に関する事業計画に係る認定が取り消されるリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>固定価格買取制度の適用を受けるためには、事業計画認定を受ける必要があるところ、認定事業者が認定計画に従って再生可能エネルギー発電事業を行っていないときなど再エネ特措法に基づき事業計画認定が取り消されるリスク。</li> </ul>                                                                                                                                                                           |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>取得時のデュー・ディリジェンスにおいて、取得する再生可能エネルギー発電設備等について、事業計画認定の取消事由の有無を調査し、事業計画認定が取り消されるリスクの有無及び程度を検証します。</li> <li>事業計画認定の取消事由の発生の有無及び内容、取り消される可能性のある程度並びに取消事由解消の見込みの有無及び程度を、賃借人又はO&amp;M業者等を通じてモニタリングします。</li> </ul>                                                                                      |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画認定の取消事由が生じ、所定の期限内にこれを解消できる見込みがたたない状態となる等、事業計画認定が取り消される具体的なおそれが生じることをもってリスクリミットとします。</li> </ul>                                                                                                                                                                                            |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備等の点検及び保守を適切に行うことができるO&amp;M業者を選任し、再生可能エネルギー発電設備等について適切なメンテナンス体制を構築及び維持するとともに、関連契約上、当該O&amp;M業者に対して適切な点検及び保守等を義務付けることで、事業計画認定の取消事由が生じる可能性を低減します。</li> <li>関連契約上、賃借人等の再生可能エネルギー発電設備等に関与するものを対象に、報告義務や対応義務等の事業計画認定の取消事由が生じることを回避するための条項を設けることで、事業計画認定の取消事由が生じる可能性を低減します。</li> </ul> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画認定の取消事由が生じた場合又はその具体的可能性が生じた場合には、賃借人若しくはO&amp;M業者等を通じて必要な対策を実施させ、又は必要と判断する対策を自ら実施することで、早期に事業計画認定の取消事由を解消することを目指します。</li> </ul>                                                                                                                                                             |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## iv. 事故・災害による再生可能エネルギー発電設備等の毀損、滅失又は劣化のリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備等において、設置された電気工作物等危険物や発電された電気を原因とする事故、強風等による太陽電池モジュールや風車の破損、洪水によるダム・堰の決壊等、各再生可能エネルギー発電設備特有の事故等が発生した場合、運用資産が滅失、劣化又は毀損し、一定期間の不稼働を余儀なくされるリスク。</li> <li>火災、地震、液状化、津波、火山の噴火・降灰、高潮、強風、暴風雨、積雪、洪水、落雷、竜巻、土砂災害、戦争、暴動、騒乱、テロ等又は第三者による盗難、損壊行為等の不法行為若しくは動植物による被害により運用資産が滅失、劣化若しくは毀損し、その価値が悪影響を受けるリスク。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>取得時のデュー・ディリジェンスにおいて、テクニカルレポート、土壌調査に関するレポート及び地震リスク分析報告書等を取得し、耐震性能判断その他事故・災害における再生可能エネルギー発電設備等の毀損等のリスクの有無及び程度を検証します。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人による借入債務その他の債務の弁済に支障を及ぼすことをリスクリミットとします。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備等の点検及び保守を適切に行うことができるO&amp;M業者を選任し、事故・災害による運用資産の毀損、滅失又は劣化が生じた際に被害を最小化するための適切なメンテナンス体制を構築及び維持するとともに、関連契約上、当該O&amp;M業者に対して事故・災害が発生した場合の対応を義務付けることで、運用資産の毀損、滅失又は劣化による被害が生じる可能性を低減します。</li> <li>関連契約上、賃借人等の再生可能エネルギー発電設備等に関与するものを対象に、報告義務や対応義務等の事故・災害による運用資産の毀損、滅失又は劣化が生じることを回避するための条項を設けることで、運用資産の毀損、滅失又は劣化による被害が生じる可能性を低減します。</li> <li>事故・災害による運用資産の毀損、滅失又は劣化による損害を填補するため、運用ガイドラインに定める付保方針に従い、損害保険、利益保険等を付保します。また、これらの損害を填補するために有用であるときは、EPC業者又は再生可能エネルギー発電設備等を構成する部品のメーカー等が負う保証責任又は担保責任等も活用します。</li> </ul> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>事故・災害による運用資産の毀損、滅失及び劣化が生じた場合又はその具体的可能性が生じた場合には、保険又は瑕疵担保に基づく権利行使が可能な場合にはこれを行うとともに、賃借人若しくはO&amp;M業者等を通じて修繕その他の必要な対策を実施させ、又は必要と判断する対策を自ら実施することで、早期に再生可能エネルギー発電設備等の毀損、滅失又は劣化に対応することを検討します。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## v. 賃借人との賃貸借契約の終了に関するリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸借契約が解除、解約その他の理由により終了した場合又は賃貸借契約が期間満了時に再契約されない場合に、新たな賃借人との間の新規の賃貸借契約を締結するまでの間の賃料等が得られないリスク。</li> <li>賃借人を変更する場合において、既存の賃借人が、新たな賃借人へ再生可能エネルギー発電事業に係る事業計画認定上の認定事業者たる地位並びに特定契約及び接続契約における電気事業者との間の契約上の地位等を移転させることに協力せず、又は当該電気事業者の承諾が得られないことにより、新しい事業計画認定の取得等が必要となり、当初よりも低い買取価格が適用されることとなるリスク。</li> </ul> |
| リスクの<br>把握・認識方法                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>前記「i. 賃借人及びオペレーター並びにO&amp;M業者の信用リスク」と同様の方法により把握・認識を行います。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃借人を変更する場合において、新しい事業計画認定の取得等が必要となり、当初よりも低い買取価格が適用されることをもってリスクリミットとします。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>リスクリミット又はこれに準じた事態が生じた場合に、新たな賃借人への賃貸借を行うことが可能となるよう、賃貸借契約上必要な条項を設けます。</li> <li>関連契約の契約上の地位の譲渡予約契約等を事前に締結するなど、発電事業者たる賃借人との賃貸借契約の終了リスクの程度に照らして必要と認める範囲で事前の対策を講じることを原則とします。</li> </ul>                                                                                                                     |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃借人との賃貸借契約が終了した場合又はその具体的可能性が生じた場合には、速やかに新たな賃借人との新たな賃貸借契約の締結等を行い、賃借人を早期に変更するとともに、関連契約の契約上の地位を新たな賃借人に承継させるために必要となる対応を実施します。</li> <li>賃借人を変更する場合において、新しい事業計画認定の取得等が必要となった場合には、可及的速やかに新しい事業計画認定の取得等を行い、賃借人の変更による本投資法人の収益への悪影響を最小化することを目指します。</li> </ul>                                                   |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## vi. EPC業者又はメーカーの破綻等に関するリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人がEPC業者又はメーカーに対して、再生可能エネルギー発電設備に関する瑕疵担保責任又は性能保証等に基づく補修や交換等を求める権利を有する場合があるところ、実際に再生可能エネルギー発電設備に関して欠陥、瑕疵等又は劣化等が生じた場合に、EPC業者又はメーカーの破綻、解散、無資力等により必要な補修や交換等を受けられず、運用資産が劣化又は毀損し、本投資法人に損失又は補修若しくは交換等の費用が生じるリスク。</li> </ul>                                                          |
| リスクの<br>把握・認識方法                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>取得時のデュー・ディリジェンスにおいて、取得する再生可能エネルギー発電設備のEPC業者又はメーカーに関する情報及びそれらの瑕疵担保責任又は性能保証等の内容を調査し、瑕疵担保責任又は性能保証等の有効期間内に必要な補修や交換等を受けられなくなるリスクの有無を調査し、検証します。</li> </ul>                                                                                                                             |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>EPC業者又はメーカーの破綻、解散、無資力等により、瑕疵担保責任又は性能保証等に基づく補修や交換等の義務の履行について、具体的に重大な悪影響が生じることをもってリスクリミットとします。</li> </ul>                                                                                                                                                                          |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>前記「iv. 事故・災害による再生可能エネルギー発電設備等の毀損、滅失又は劣化のリスク」と同様の方法により再生可能エネルギー発電設備の毀損、滅失又は劣化による被害が生じる可能性を低減します。</li> <li>再生可能エネルギー発電設備の劣化又は毀損による損害を填補するため、運用ガイドラインに定める付保方針に従い、損害保険、利益保険等を付保します。</li> <li>再生可能エネルギー発電設備の保守管理等の費用を保守的に見積もって修繕等の計画を作成することにより、補修若しくは交換等の費用が不足する可能性を低減します。</li> </ul> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>EPC業者又はメーカーの破綻等に関するリスクが発現した場合又はその具体的可能性が生じた場合には、付保範囲の拡大又は修繕等の計画の見直しその他の善後策を検討し、将来の本投資法人の収益及び費用への悪影響を最小化するための方法について検討します。</li> </ul>                                                                                                                                              |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |

## vii. 境界の未確定のリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業用地の境界に関して、紛争が生じ、境界確定の過程で敷地の面積が減少する等により発電所敷地の面積や形状が変動することによって再生可能エネルギー発電設備の撤去又は移動等が必要となり、又はこれらの結果として、本投資法人に紛争や再生可能エネルギー発電設備の撤去又は移動等に対応するための費用や賠償責任が生じ、再生可能エネルギー発電設備等に係る収入が減少し、又は事業用地の処分の際に境界未確定の事実が障害となるリスク。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>取得時のデュー・ディリジェンスにおいて、取得する再生可能エネルギー発電設備等について、その事業用地の境界の確定状況や再生可能エネルギー発電設備の形状等を調査し、境界の未確定のリスクの有無及び程度を検証します。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業用地の境界未確定に起因して、当該運用資産に関して、本投資法人に再生可能エネルギー発電設備等の運用が不可能若しくは著しく困難となる程度の重大な損失若しくは多額の費用が生じる等の重大な悪影響が生じる現実的危険が存在すること、又は当該再生可能エネルギー発電設備等の処分が困難となる具体的なおそれが存在することをもってリスクリミットとします。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、隣地との間の境界が確定している再生可能エネルギー発電設備に投資し、境界が確定していない再生可能エネルギー発電設備については、境界の未確定に伴うリスクが限定的(注)であると判断できる場合に限って投資を行うことで、境界未確定のリスクによる悪影響が生じる可能性を低減します。</li> </ul> <p>(注) 「リスクが限定的」とは、再生可能エネルギー設備が公道と接道してその維持、管理に支障がなく、かつ、以下のいずれかに該当する場合をいいます。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>国土調査法（昭和26年法律第180号。その後の改正を含みます。）に基づく地積調査が完了している場合において、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地の現所有者との関係及び当該敷地に設置されている再生可能エネルギー発電設備に対する隣地所有者の認識その他の状況を総合的に勘案し、隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性が低いと判断できる場合。</li> <li>当該境界について現況測量が実施されており、かつ、隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じていない場合。</li> <li>当該境界と再生可能エネルギー発電設備との間に十分なバッファー（間隔）がある場合において、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地の現所有者との関係及び当該敷地に設置されている再生可能エネルギー発電設備に対する隣地所有者の認識その他の状況を総合的に勘案し、隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性が低いと判断できる場合（「境界と再生可能エネルギー発電設備との間に十分なバッファー（間隔）がある場合」に該当するかどうかは、本資産運用会社の社内規則に基づき、境界とフェンス、アレイ（太陽電池モジュールを複数枚並べ、直列や並列接続し、架台等に設置したものをいいます。以下同じです。）その他の設備との距離並びに境界部分及びその周辺の地形その他の状況を総合的に勘案して判断します。かかる文脈における「境界」とは、公図、現地の状況、周辺の境界標等を勘案して境界が存在すると推測される箇所をいいます。）。</li> <li>当該境界について境界確定を行うことが実務上難しい場合であって、隣地の所有者又は管理者から境界に関する指摘がなされておらず、隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性が低いと判断できる場合。なお、再生可能エネルギー発電設備の取得にあたって、原則として、当該隣地の所有者に対して、境界に関する問題を認識しているか否かの確認を行います。</li> <li>再生可能エネルギー発電設備に係る売買契約において、境界未確定の部分においてフェンス、（太陽光発電設備等の場合においては）アレイその他の設備が隣地に越境していることが判明した場合、当該設備の移設その他越境の解消に要する費用を売主に負担させることが合意されており、境界未確定のリスクが発現した場合においても本投資法人が損害を被るおそれが限定的と判断できる場合。なお、売主に対して費用請求できる期間については、一定の制限（原則として、2年間を下限とします。）を設けることができるものとします。</li> </ol> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業用地の隣接地所有者等から境界に関する苦情やクレームがなされる等、境界に関する紛争が生じる懸念が生じた場合には、賃借人若しくはO&amp;M業者等を通じて早期に対応し、又は必要と判断する対策を自ら実施することで、紛争及びこれに伴う本投資法人に発生する費用や損失等の発生可能性や程度を最小化することを目指します。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## b. 市況、景気、需要変動リスク

## i. インフレにより再生可能エネルギー電気の買取価格の価値が実質的に低下することによるリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | ・ 固定価格買取制度のもとでは、再生可能エネルギー電気の買取価格は、調達期間にわたり固定されているため、インフレにより他の物価が上昇した場合、かかる買取価格の価値が実質的に低下し、再生可能エネルギー発電設備の価値が実質的に低下するリスク。                                                               |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | ・ インフレに関する経済動向に注視することにより当該リスクを把握・認識します。                                                                                                                                               |
| リスク<br>リミット                     | ・ インフレによって再生可能エネルギー電気の買取価格の価値が実質的に著しく低下したことをもってリスクリミットとします。                                                                                                                           |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | ・ リスクリミット又はこれに準じた事態が生じた場合の対策として、新しい事業計画認定の取得や再生可能エネルギー電気の販売先の変更、低額の買取価格が適用される既存の運用資産の売却等の対策が早期に実施できるよう、対策を事前に検討します。                                                                   |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | ・ インフレが生じた場合には、再生可能エネルギー電気の買取価格が相当程度上昇しているときは、新しい事業計画認定の取得や再生可能エネルギー電気の販売先の変更等により、より高額での再生可能エネルギー電気の売却方法を検討する等について検討し、インフレの影響の低減を目指します。また、低額の買取価格が適用される既存の運用資産の売却によるリスクの低減についても検討します。 |
| その他                             | ・ 該当事項はありません。                                                                                                                                                                         |

## ii. 借入れ及び投資法人債の金利に関するリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | ・ 借入時及び投資法人債発行時の市場動向等によって金利水準が上昇した場合や、変動金利の場合はその後の市場動向等により金利が上昇した場合に、利払額が増加し、固定価格買取制度のもとでは、再生可能エネルギー電気の買取価格が調達期間にわたり固定され、本投資法人の基本的な収益が上昇する可能性が低い結果、当該利払額増加により本投資法人の収益に悪影響が生じるリスク。 |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | ・ 金利水準の変動を中心とした経済動向に注視することにより当該リスクを把握・認識します。                                                                                                                                      |
| リスク<br>リミット                     | ・ 日本相互証券株式会社の公表する新発10年国債利回りの各営業日の終値が60営業日連続で1%を超える金利環境となった場合をもってリスクリミットとします。                                                                                                      |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | ・ 金利変動リスクの軽減を図るため、本投資法人の資産規模及び資本効率性等を勘案しつつ、中長期的には、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図ります。なお、リスクリミットへの抵触の有無にかかわらず、金利環境の変化に応じて、金利スワップ契約又は金利キャップ契約等を締結することにより変動金利の実質的固定化を図る場合があります。        |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | ・ 原則として、金利スワップ契約又は金利キャップ契約等を締結することにより変動金利の実質的固定化を図ります。                                                                                                                            |
| その他                             | ・ 該当事項はありません。                                                                                                                                                                     |

## iii. 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができず、その結果、予定した資産を取得できなくなる等の悪影響が生じるリスク。</li> </ul>                                                                          |
| リスクの<br>把握・認識方法                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資口の市場価格、本投資法人の経済的信用力、金利情勢、インフラファンド市場その他の資本市場の一般的市況その他の要因として合理的と判断される市場の各種指標（東証REIT指数、LIBOR又はTIBORを含みますが、これに限られません。）を継続的に調査し、本投資法人による資金の調達が困難であると予想される時期における資金需要をあらかじめ予想してリスクを把握・認識します。</li> </ul>                                  |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>LTVは、原則として70%を上限とします（ただし、新たな資産の取得に伴い、一時的に70%を超えることがあります。）。</li> </ul>                                                                                                                                                                |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債合計額の規模等を勘案しつつ、中長期的には、返済期限や調達先の分散を図るほか、機動的な資金調達を目的として事前の借入枠設定又は随時借入れ予約契約の締結等を必要に応じて検討します。</li> <li>物件取得や借入れに際しては、エクイティによる資金調達が困難な場合でも、必要な資金調達に支障が生じないよう配慮します。</li> <li>これらの財務戦略に沿った資金調達を可能とする資産のポートフォリオを構築することを目指します。</li> </ul> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>分析した市場動向等に照らし、本投資法人の資金需要を、新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達以外の方法での資金調達によっては満たすことができないと予想された場合には、早期に追加の借入枠設定又は随時借入れ予約契約の締結等を行うように努めます。</li> </ul>                                                                                          |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |

## iv. 技術革新等により、本投資法人の保有する再生可能エネルギー発電設備の需要が低減するリスク

|                                 |                                                                                                                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>技術革新等により、発電の変換効率が向上する等して従前よりも発電コストが低下する等した結果、本投資法人の保有する再生可能エネルギー発電設備の価値が相対的に下落するリスク。</li> </ul> |
| リスクの<br>把握・認識方法                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>NEDOが発表する公開情報等により情報を収集し、発電設備の技術革新等について把握・認識します。</li> </ul>                                      |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備の資産価値が無価値となることをもってリスクリミットとします。</li> </ul>                                |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>本リスクについては、最終的には流動性リスクに収斂されるため、別個の管理対象とはせず、後記「d. 流動性リスク」において管理を行います。</li> </ul>                  |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      |                                                                                                                                        |
| その他                             |                                                                                                                                        |
|                                 |                                                                                                                                        |

c. 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）

i. 電気事業者の需要リスク・信用リスク

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの特定              | ・ 現行の電気事業者による特定契約が何らかの理由により終了した場合に、当該再生可能エネルギー発電設備が特定の需要しか対応することができず、他の電気事業者との間で新たな特定契約を締結できないリスク。                                                                                                                                                  |
| リスクの把握・認識方法         | ・ 固定価格買取制度のもとでは、電気事業者は、調達価格により再生可能エネルギー電気を調達する特定契約の締結が義務付けられており、現行の電気事業者による特定契約が何らかの理由により終了したとしても、他の電気事業者との間で特定契約の締結を求めることができるため、制度上、需要者（利用者）は限定されていません。したがって、本リスクについては、固定価格買取制度が変更された場合に生じるリスクであると判断されることから、別個の管理対象とはせず、後記「e. 制度変更リスク」において管理を行います。 |
| リスクリミット             |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| リスク低減の方策（リスクへの対処方針） |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| リスク発現時のリスク削減方法      |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| その他                 |                                                                                                                                                                                                                                                     |

ii. 発電事業者の需要リスク・信用リスク

|                     |                                                                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの特定              | ・ 本投資法人は再生可能エネルギー発電設備等を賃貸して運用するところ、再生可能エネルギー発電設備等を賃借して運用する発電事業者を確保できず、再生可能エネルギー発電事業ができないリスク。                                     |
| リスクの把握・認識方法         | ・ 取得時のデュー・ディリジェンスにおいて、取得する再生可能エネルギー発電設備等について、調達期間中及び調達期間経過後の賃貸借実施の可能性について調査し、検証します。                                              |
| リスクリミット             | ・ 調達期間中賃貸借契約を継続して締結できる見込みがたたない状態となることをもってリスクリミットとします。なお、賃借人の変更のために一時的に賃貸借契約が締結できないことは、かかるリスクリミットに抵触しないものとします。                    |
| リスク低減の方策（リスクへの対処方針） | ・ 調達期間及び賃借人の信用力等を勘案の上、賃貸借契約の契約期間を長期にし、かつ、賃借人の選択による同契約の解約を制限するか、又は契約期間が短期であっても、本投資法人の選択により強制的に再契約を可能とする等により長期に賃貸借契約が存続する蓋然性を高めます。 |
| リスク発現時のリスク削減方法      | ・ 賃貸借契約の解除若しくは再契約の不実施及び新たな賃借人との新たな賃貸借契約の締結等が必要となった際には、スポンサー・サポート契約に基づくサポートを活用する等により、早期に新たな賃借人を確保することに努めます。                       |
| その他                 | ・ 該当事項はありません。                                                                                                                    |

## d. 流動性リスク

## i. 再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を処分できないリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の取引市場は未成熟であり、再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の流動性は低い状況にあるため、必ずしも処分を希望した再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を処分することができるとは限らず、また、処分が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で処分できないリスク。</li> </ul>                                                                                                                                                                    |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を取り巻く経済的状況や取引市場の成熟状況等に注視することにより当該リスクを把握・認識します。</li> <li>取得時のデュー・ディリジェンスにおいて、取得する再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産について、将来の処分を困難とする事象の有無及び程度を調査し、再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を処分できないリスクの有無及び程度を検証します。</li> </ul>                                                                                                                                          |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を処分する必要が認められるにもかかわらず、当該処分を適時に適正価格で実行することができない可能性が存在し、これを処分時に解消できる見込みがたたない等、再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を適切に処分できない具体的かつ重大なおそれが生じることをもってリスクリミットとします。</li> </ul>                                                                                                                                                                               |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の処分の必要性の程度に照らし必要と認める範囲で、事前に再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の処分の可能性について検討を行います。</li> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産に関する取引市場又は具体的取引事例に関する情報を継続的に収集し、適切な売却時期及び適切な売却条件での売却が可能となるよう努めます。</li> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の権利関係等について、再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の将来の処分を制限する可能性のある事象が存在する場合には、当該再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の処分の可能性も考慮の上、事前の対策を講じることについても検討します。</li> </ul> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を処分できないリスクが発現した場合又はその具体的可能性が生じた場合には、再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の処分以外の資金調達の方法や運用方法を検討し、当該リスクによる本投資法人への悪影響を回避する手段を実施するよう努めます。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>運用ガイドラインに定める売却方針として、原則として短期的な資産の売却は行いません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## ii. 資金繰りに悪影響を及ぼすリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の流動性は低い状況にあるため、本投資法人の希望する時期に再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の処分が行えず、本投資法人の資金繰りがつかなくなるリスク。</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の流動性については、前記「i. 再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を処分できないリスク」と同様の方法により把握・認識を行います。</li> <li>本投資法人の有利子負債を中心に、本投資法人が負担する債務の弁済期、借入れの借換えの可能性や借換え時の条件等、新投資口の発行や投資法人債の発行による資金調達の可能性や資金調達時の条件等を把握し、当該リスクを把握・認識します。</li> </ul>                                                                     |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の流動性に関するリスクリミットについては、前記「i. 再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を処分できないリスク」と同様とします。</li> <li>LTVは、原則として70%を上限とします（ただし、新たな資産の取得に伴い、一時的に70%を超えることがあります。）。</li> </ul>                                                                                                                           |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の流動性に関するリスク低減の方策については、前記「i. 再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を処分できないリスク」と同様とします。</li> <li>有利子負債合計額の規模等を勘案しつつ、中長期的には、返済期限や調達先の分散を図ります。また、元金均等返済の返済方法を採用する場合には、毎期の元金返済額につき、投資資産に係る平均残存買取価格固定期間と同等以上の実質返済年限での均等返済となるよう努めるものとします。</li> <li>LTVの水準等、有利子負債の返済計画も考慮して、新投資口の発行を検討します。</li> </ul> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>資金繰りへの悪影響を与える事象の発生が見込まれる場合には、早期に新投資口の発行、追加の借入枠設定又は随時借入れ予約契約の締結等を行うように努めます。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## e. 制度変更リスク

## i. 固定価格買取制度の変更又は廃止に関するリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>固定価格買取制度を取り巻く情勢の変化により、現在の制度が変更又は廃止され、かかる変更又は廃止の結果、発電事業自体は継続できるとしても、従前と同様の条件で安定的かつ継続した売電収入を得ることができなくなり、又は、新たな規制を遵守するために再生可能エネルギー発電設備等の運営・維持管理に要する費用等が増加等するリスク。</li> </ul> |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>法制度の改正動向に注視することにより当該リスクを把握・認識します。</li> </ul>                                                                                                                             |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>法制度の変更により採算性その他の経済的条件が変化し、発電事業の継続可能性が失われる具体的おそれが生じることをもってリスクリミットとします。</li> </ul>                                                                                         |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>新たな制度をできるだけ早期に把握し、対応方法を検討します。</li> </ul>                                                                                                                                 |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業に悪影響を与える制度改正が見込まれる場合には、新しい制度に適合する新しい事業モデルを早期に検討します。</li> </ul>                                                                                                         |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                   |

## ii. 導管性の維持に関するリスク

|                                 |                                                                                                               |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | ・ 上場インフラファンド市場を取り巻く情勢の変化により、本投資法人について導管性が認められる要件に関して、現在の制度が変更又は廃止され、かかる変更又は廃止の結果、導管性要件を満たすことができない営業期間が生じるリスク。 |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | ・ 法制度の改正動向に注視することにより当該リスクを把握・認識します。                                                                           |
| リスク<br>リミット                     | ・ 法制度の変更により採算性その他の経済的条件が変化し、本投資法人の資産運用の継続可能性が失われる具体的おそれが生じることをもってリスクリミットとします。                                 |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | ・ 新たな制度をできるだけ早期に把握し、対応方法を検討します。                                                                               |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | ・ 新しい制度に適合する新しい事業モデルを早期に検討します。                                                                                |
| その他                             | ・ 該当事項はありません。                                                                                                 |

## f. 共同投資者に係るリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | ・ 本投資法人が他の投資者と共同して再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産に投資を行う場合に、他の共同投資者の意向等に影響を受けることにより、運用資産の収益状況等が変動し、本投資法人に悪影響が生じるリスク。                                                                                                                                                                                                 |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取得時のデュー・ディリジェンスにおいて、共同投資者との間の合意書等により、あらかじめ本投資法人に重大な悪影響が生じるおそれがある共同投資者の権利がないことを確認する等、共同投資者に係るリスクの有無及び程度を検証します。</li> <li>・ 取得する権利が共有持分の場合、取得時のデュー・ディリジェンスにおいて、運用ガイドラインに定めるデュー・ディリジェンス基準に基づき、他の共有者の属性、共有者間協定書の有無、共有物分割請求権及び共有物分割等に関する措置について、その適切性を確認します。</li> </ul> |
| リスク<br>リミット                     | ・ 他の共同投資者の意向によって、再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の運用又は運営方法等が決定されることにより、本投資法人に重大な悪影響が生じ、当該共同投資に係る再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の処分等その他の対策により所定の期限内にこれを解消できる見込みがたたない事態となる具体的なおそれが生じることをリスクリミットとします。                                                                                                                             |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ リスクリミット又はこれに準じた事態が生じた場合に本投資法人の権利又は利益が適切に保護されるよう、本投資法人が他の投資者と共同して運用資産に投資を行う際の共同投資者との間の合意書等上必要な条項を設けるよう努めます。</li> <li>・ 共同投資者の意向等を継続的にモニタリングします。</li> </ul>                                                                                                        |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | ・ 共同投資者に係るリスクが発現した場合又はその具体的可能性が生じた場合には、当該運用資産の処分又は共同投資者の再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産に対する権利を取得することを検討します。                                                                                                                                                                                                         |
| その他                             | ・ 本リスクについては、共同投資者が存在する場合に限り、管理を行います。                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## g. その他のリスク

## i. 利益相反に関するリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人は、資産運用活動を通じて、スポンサー・グループその他の利害関係者との間で取引を行う際に、スポンサー・グループその他の利害関係者の利益を図るため本資産運用会社が本投資法人の利益に反する行為を行うリスク。</li> <li>・ 本投資法人又は本資産運用会社とスポンサー・グループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じるリスク。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投信法、金融商品取引法等の法令及び利害関係者取引規則等の社内規則に従います。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ スポンサー・グループその他の利害関係者との間の取引については、法令及び利害関係者取引規則等の社内規則に適合する範囲をリスクリミットとします。</li> <li>・ 本投資法人又は本資産運用会社とスポンサー・グループとの競合については、リスクリミットは設けません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ スポンサー・グループその他の利害関係者との間の取引は、法令及び利害関係者取引規則等の社内規則に適合する範囲に限ってこれを行うこととします。</li> <li>・ スポンサーに対し、スポンサー・サポート契約に基づき本投資法人に対する出資を行うことを要請し、本投資法人と利害を一致させることによって、本投資法人の投資主に不利益となる取引を行うインセンティブを軽減します。</li> <li>・ 本投資法人又は本資産運用会社とスポンサー・グループとの競合については、スポンサー・グループとの継続的な連携を図り、相互に補完し、互いの価値向上に寄与する協力体制を構築することで、競合によるリスクの低減を図ります。具体的には、スポンサー・グループが、(i)比較的高リスクからミドルリスクの再生可能エネルギー発電設備等の開発の役割及び(ii)本投資法人の再生可能エネルギー発電設備等を含むグループ保有物件の管理の役割を担うことを主たる業務とし、本投資法人が、稼働後の再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産を適切な売買条件で取得し、運用することにより、比較的高リスクからローリスクの再生可能エネルギー発電設備・不動産関連資産の運用の役割を担うことを主たる業務とすることによる競合によるリスクの低減を図ります。</li> </ul> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益相反取引を行うこととなる場合には、法令及び社内規則等に従い、手続面及び実体面の双方から、取引内容を検証し、適切な取引が行われるようにします。</li> <li>・ 新たな競合が生じた場合等必要な場合には、スポンサー・グループとの継続的な連携を図り、役割の分担その他の手法によるリスクの削減を検討します。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## ii. 再生可能エネルギー発電設備の工作物責任に関するリスク

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| リスクの<br>特定                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備の設置又は保存の瑕疵によって他人に損害を与えた場合に、本投資法人が当該瑕疵のある再生可能エネルギー発電設備の所有者として当該他人に対して賠償責任を負うリスク。</li> </ul>                                                                                                                                                                                        |
| リスクの<br>把握・認識方<br>法             | <ul style="list-style-type: none"> <li>取得時のデュー・ディリジェンスにおいて、取得する再生可能エネルギー発電設備の瑕疵の有無及び程度等を調査し、再生可能エネルギー発電設備の工作物責任に関するリスクの有無を調査し、検証します。</li> <li>関連契約において、必要な情報の提供を義務付ける条項を設ける等により、再生可能エネルギー発電設備の瑕疵に関する情報を入手し、分析することで、当該リスクを把握及び認識します。</li> <li>取得時のデュー・ディリジェンスにおいて、取得する再生可能エネルギー発電設備に関する瑕疵担保責任の内容を調査し、瑕疵担保責任が追及可能な範囲を調査し、検証します。</li> </ul>        |
| リスク<br>リミット                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備の瑕疵に基づく損害賠償義務の負担その他により、本投資法人の運用に重大な悪影響を生じさせることをリスクリミットとします。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| リスク<br>低減の方策<br>（リスクへの<br>対処方針） | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備の点検及び保守を適切に行うことができるO&amp;M業者を選任し、再生可能エネルギー発電設備に瑕疵が生じた際に被害を最小化するための適切なメンテナンス体制を構築及び維持するとともに、関連契約上、当該O&amp;M業者に対して瑕疵が発生した場合の対応を義務付けることで、再生可能エネルギー発電設備の瑕疵による被害が生じる可能性を低減します。</li> <li>本投資法人が当該瑕疵のある再生可能エネルギー発電設備の所有者として当該他人に対して賠償責任を負う場合の損害を填補するため、運用ガイドラインに定める付保方針に従い、損害保険等を付保します。</li> </ul> |
| リスク<br>発現時の<br>リスク<br>削減方法      | <ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー発電設備の瑕疵であって、工作物責任を生じさせる可能性があるものが生じた場合又は工作物責任を負担する具体的可能性が生じた場合には、保険又は瑕疵担保に基づく権利行使が可能な場合にはこれを行うとともに、賃借人若しくはO&amp;M業者等を通じて修繕その他の必要な対策を実施させ、又は必要と判断する対策を自ら実施することで、早期に運用資産の瑕疵に対応することを検討します。</li> </ul>                                                                                               |
| その他                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>該当事項はありません。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### 4 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いについては、以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、当該内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

##### 個人投資主

##### (イ) 配当等に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額（利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)第2条に定義される金額をいいます。以下、本「4 課税上の取扱い」において同じです。）の増加額からなる金額（以下、本「4 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、配当等の額を受け取る際には原則として20%（所得税）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、金融商品取引所に上場している本投資法人から受け取る配当等の額は特例の対象となり、この源泉税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

2016年1月1日以後、投資法人の投資口を含む株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等の他、特定公社債（国債、地方債、公募公社債等をいいます。）等をいいます。以下、本「4 課税上の取扱い」において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、本投資口は、上場株式等として取り扱われます。

上場株式等に係る利子所得及び配当所得（租税特別措置法第8条の4第1項に定めるものをいいます。以下、本「4 課税上の取扱い」において「上場株式等に係る配当所得等」といいます。）については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税が選択できます。配当控除の適用はありません。

なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る配当所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

上場株式等に係る配当所得等は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です。

なお、個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当所得等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

また、2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「個人投資主」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものにつ

いては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上(2023年1月1日以降は満18歳以上)である方に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の2第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「個人投資主」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限りまゝす。）の配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます。

上記の非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

上記の上場株式等の配当等に係る取扱いは、本投資法人から支払がされる配当等の額の支払に係る基準日において、本投資口に係る発行済投資口の総口数の100分の3以上を有する個人投資主（2023年10月1日以後に配当等の支払を受ける場合は、基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口の総口数の100分の3以上を有する個人投資主を含む）には適用されません。当該個人投資主が受け取る配当等の額については、原則どおり配当等の額を受け取る際に20%（所得税）の税率により源泉徴収（復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も追加で源泉徴収されます。）された後、総合課税の対象になります。

## (ロ) 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（所得税法第24条に定めるものをいいます。以下、本「(ロ) 出資等減少分配に係る税務」において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記(注1)参照）として前記(イ)における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。

また、出資等減少分配の額からみなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記(注3)のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた額(注4)は、株式等の譲渡所得として原則として後記(ハ)と同様の課税を受けます。出資等減少分配に係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

(注1) みなし配当 = 出資等減少分配額 - 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分（ ）

$$\begin{array}{l} \text{投資法人の税務上の} \\ \text{資本金等の額のうち} \\ \text{各投資主の投資口に} \\ \text{対応する部分( )} \end{array} = \left[ \begin{array}{l} \text{投資法人の出資等減少分配直} \\ \text{前の投資法人の資本金等の額} \end{array} \times ( ) \right] * \times ( )$$

$$\begin{array}{l} ( ) \\ \text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減} \\ \text{少額} \\ \text{投資法人の税務上の前々期末} \\ \text{純資産価額( + 前々期末から当該出資等減少分配} \\ \text{の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等} \\ \text{の額 - 前々期末から当該出資等減少分配の直前の} \\ \text{時までの間に減少した税務上の資本金等の額)} \end{array} \quad \begin{array}{l} \text{(小数第3位未満切上げ)} \end{array}$$

\*（投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額を超える場合にはその超える部分の金額を控除した金額）

$$( ) = \frac{\text{各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の発行済投資口の総口数}}$$

(注2) 譲渡収入の額 = 出資等減少分配額 - みなし配当

(注3) 譲渡原価の額 = 出資等減少分配直前の投資主の取得価額 × ( )

(注4) 譲渡損益の額 = 譲渡収入の額 - 譲渡原価の額

なお、(注1)のみなし配当の額及び( )の割合については、本投資法人から通知します。

## (ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、上場株式等を譲渡した場合と同様に、上場株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額（以下「上場株式等に係る譲渡所得等」といいます。）として申告分離課税（所得税15%、住民税5%）の方法で課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められますが、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできません。

ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合には、以下の特例の対象となります。

なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

- a. 本投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本(ハ)b.において「本投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得等の金額

（申告分離課税を選択したものに限り、以下、本(八)b.において同じです。）から控除することが認められます。

- b. その年の前年以前3年内の各年において、本投資口の譲渡損失の金額（本(八)a.の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件に、この損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。なお、2015年以前の各年に生じた2015年以前に上場株式等として取り扱われていたものに係る譲渡損失の金額で2016年以後に繰り越されるものについても、2016年以後の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することができます。
- c. 本投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者等に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資口を含む上場株式等に係る譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資口の譲渡に係る譲渡所得等について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。源泉税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る配当所得等の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

また、2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限り、）及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限り、）について、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限り、）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます（非課税口座及び未成年者口座で譲渡損失が生じた場合でも、本(八)a.の上場株式等に係る配当所得等からの控除、本(八)b.の上場株式等に係る譲

渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等からの繰越控除、並びに本(八)c.の源泉徴収選択口座における上場株式等に係る配当所得等の総額からの控除は適用できません。 )。

#### 法人投資主

##### (イ) 配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ、配当等の額を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。なお、この復興特別所得税は所得税の額とみなされ、法人税の申告上、所得税額控除の対象とされます。

##### (ロ) 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（法人税法第23条に定めるものをいいます。以下、本「(ロ) 出資等減少分配に係る税務」において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として前記(イ)における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資等減少分配を受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

##### (ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として純資産の部に計上）の適用があります。

##### (二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に益金又は損金として計上されます。

#### 本投資法人の税務

##### (イ) 配当等の額の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために満足すべき主要な要件（いわゆる導管性要件）は次のとおりです。

- a. その事業年度に係る配当等の額（法人税法第23条第1項第2号に掲げる金額）の支払額がその事業年度の配当可能利益の額の90%超（又は投信法第137条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。

- b. 他の法人（租税特別措置法施行規則第22条の19に定めるものを除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含みます。）を有していないこと。
- c. 借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)及び租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に定めるものをいいます。以下本「(イ) 配当等の額の損金算入要件」において同じです。）からのものであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に定めるものに該当していないこと。
- e. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること。
- g. 事業年度の終了時において有する投信法第2条第1項に規定する特定資産のうち有価証券、不動産その他の一定の資産（租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものをいいます。）の帳簿価額の合計額が、その時において有する資産の総額の2分の1に相当する金額を超えていること（以下「保有資産要件」といいます。）。

ただし、規約に再生可能エネルギー発電設備の運用方法（その締結する匿名組合契約等の目的である事業に係る財産に含まれる再生可能エネルギー発電設備の運用を含みます。）が賃貸のみである旨の記載がある上場投資法人が、2023年3月31日までに取得した再生可能エネルギー発電設備及び再生可能エネルギー発電設備を運用する匿名組合の出資持分については、その取得の日から貸付けの用に供した日以後20年を経過した日までの間に終了する各事業年度に限り、保有資産要件の判定式の分子に含めるという特例措置があります。

#### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

##### a. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、2024年3月31日までに取得した住宅及び土地については、税率が3%に軽減されています。また、2024年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税価額は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。

##### b. 特別土地保有税

2003年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

##### c. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、2023年3月31日までは税率が1.5%に軽減されています。

## 5 規約のみなし変更

2022年9月1日に施行された「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）第10条第9項の定めに基づき、2022年9月1日をもって、本投資法人の規約には、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがあるとみなされています。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

エネクス・インフラ投資法人 本店  
（東京都千代田区霞が関三丁目2番5号）

株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

### 第三部【特別情報】

#### 第1【内国投資証券事務の概要】

##### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| 取扱場所       | 三井住友信託銀行株式会社 本店営業部<br>東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 |
| 取次所        | 該当事項はありません。                             |
| 代理人の名称及び住所 | 三井住友信託銀行株式会社<br>東京都千代田区丸の内一丁目4番1号       |
| 手数料        | 該当事項はありません。                             |

##### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

##### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

##### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。