

資 産 の 運 用 状 況 表
(インフラファンド／投資証券)

2020 年 2 月 28 日提出

株式会社東京証券取引所
代表取締役社長 殿

インフラファンド発行者名		エネクス・インフラ投資法人	
		(コード：9286)	
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名		執行役員 山本 隆行	
連 絡 先		エネクス・アセットマネジメント株式 会社	
担 当 者 名		取締役兼財務経理部長 大村 達実	
連 絡 先 T E L		03－4233－8330	

2019 年 11 月 30 日現在のエネクス・インフラ投資法人に係る資産の運用状況について、下記のとおり報告します。

記

1．資産総額（イ）

20,096,101 千円

2．純資産総額

8,420,119 千円

3. インフラ資産等、インフラ関連有価証券及び流動資産等の額

【インフラ資産等】

インフラ資産の額（ロ）	17,794,080 千円
インフラ有価証券の額（ハ）	－円
計（ロ）＋（ハ） （ホ）	17,794,080 千円
運用資産等の総額に占める比率 （ホ）／（イ）	88.5%

【インフラ関連有価証券及び流動資産等】

インフラ関連有価証券（ヘ）	－円
流動資産等（ト）	2,301,988 千円
計（ホ）＋（ヘ）＋（ト） （チ）	20,096,068 千円
運用資産等の総額に占める比率 （チ）／（イ）	100.0%

（注）インフラ資産等の内訳

項 目	資産の総額
【インフラ資産】	
(1) 再生可能エネルギー発電設備	16,088,791 千円
(2) 国又は地方公共団体その他これに類するものから設定された公共施設等運営権	－円
(3) 上場規程第1201条第1号の2c（施行規則第1201条第4項）に規定する資産 ※施行規則第1201条第4項各号の別に記載してください。	－円
(4) 以下 (i) から (iv) に掲げるものの合計	1,378,753 千円
(i) 上記(1)から(3)までに掲げる資産に伴う土地・建物	－円
(ii) 上記(1)から(3)までに掲げる資産に伴う土地・建物の貸借権	94,251 千円
(iii) 上記(1)から(3)までに掲げる資産に係る地上権	1,284,501 千円

項 目	資産の総額
(iv) 上記(1)から(3)までに掲げる資産に係る地役権	－円
(5) 上記(1)から(3)までに掲げる資産を運営するために必要な資産のうち、施行規則第1201条第5項に規定する資産（(4)に該当する資産を除く）	326,536 円
(6) 上記(1)及び(3)から(5)に掲げる資産をリース物件とする財務諸表等規則第16条の3第1項及び第2項に規定するもの	－円
(7) 上記(1)、(3)及び(5)に掲げる資産に係る賃借権（(5)の資産に係る賃借権については、有形固定資産に係るものに限る）	－円
(8) 上記(1)から(7)までに掲げる資産を信託する信託の受益権	－円
(9) 外国において上記(1)から(8)までに掲げる資産に相当する資産	－円
インフラ資産合計（ロ）	17,794,080 千円
【インフラ有価証券】	
(1) 上場規程第1201条第1号の6 a に規定する株券	－円
(2) 上場規程第1201条第1号の6 b に規定する出資の持分	－円
(3) 上場規程第1201条第1号の6 c に規定する優先出資証券	－円
(4) 上場規程第1201条第1号の6 d に規定する受益証券	－円
(5) 上場規程第1201条第1号の6 e に規定する投資証券	－円
(6) 上場規程第1201条第1号の6 f に規定する特定目的信託の受益証券	－円
(7) 上場規程第1201条第1号の6 g に規定する資産	－円
インフラ有価証券合計（ハ）	－円
合計（インフラ資産等の額）（ホ）	17,794,080 千円

（注）インフラ関連有価証券の内訳

項番	項 目	資産の額（a）
（1）	上場規程第1201条第1号 a に規定する株券	－円
（2）	上場規程第1201条第1号 b に規定する出資の持分	－円
（3）	上場規程第1201条第1号 c に規定する優先出資証券	－円
（4）	上場規程第1201条第1号 d に規定する受益証券	－円
（5）	上場規程第1201条第1号 e に規定する投資証券	－円
（6）	上場規程第1201条第1号 f に規定する特定目的信託の受益証券	－円
（7）	上場規程第1201条第1号 g に規定する資産	－円
合計（ヘ）		－円

（注）流動資産等の内訳

項 番	項 目	資産の額
（1）	流動資産に計上される現金及び預金 （計算規則第37条第3項第1号イに規定する資産及びそれらを信託する信託）	943,071 千円

項 番	項 目	資産の額
	託の受益権)	
(2)	流動資産に計上される受取手形 (計算規則第37条第3項第1号ロに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	－円
(3)	流動資産に計上される営業未収入金 (計算規則第37条第3項第1号ハに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	110,183 千円
(4)	流動資産に計上される前渡金 (計算規則第37条第3項第1号ホに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	－円
(5)	流動資産に計上される前払費用 (計算規則第37条第3項第1号ヘに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	29,513 千円
(6)	流動資産に計上される未収収益 (計算規則第37条第3項第1号トに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	－円
(7)	流動資産に計上される繰延税金資産 (計算規則第37条第3項第1号チに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	－円
(8)	流動資産に計上される未収消費税 (計算規則第37条第3項第1号リに規定する資産として計上される未収消費税及びそれらを信託する信託の受益権)	1,219,219 千円
(9)	投資その他の資産に計上される繰延税金資産 (計算規則第37条第3項第4号ニに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	32 千円
合計 (ト)		2,302,020 千円
＊上記項番(1)～(9)までにおいて、有価証券報告書における財務諸表の「流動資産 その他」に含まれる数値を記載されている場合、その項番を右の欄にご記載ください。		

4. インフラ資産等の概要

【インフラ資産の概要】

名 称 (インフラ資産の名称)		高萩太陽光発電所を信託財産とする信託受益権			
本 資 産 の 概 要		種類	太陽光発電設備等		
		所在地	茨城県日立市十王町山部字岩下		
		土地	地番	331 番 3 他	
			面積	334, 810 m ² (注)	
			権利形態	地上権	
		設備	認定日	2013 年 3 月 14 日	
			運転開始日	2016 年 11 月 21 日	
			残存調達期間	16 年 11 か月	
			調達期間満了日	2036 年 11 月 20 日	
			調達価格	40 円／kWh	
			パネルの種類	多結晶シリコン	
			パネル出力	11, 544. 00kW	
			パネル設置数	44, 400 枚	
			パネルメーカー	CHANGZHOU TRINA SOLAR ENERGY CO., LTD	
			パワコン供給者	ABB 株式会社	
			E P C 業者	MAETEL CONSTRUCTION JAPAN 株式会社	
			発電出力	9, 450. 00kW	
			連系による力率制御	100%	
			想定年間発電電力量	14, 057. 031MWh	
			想定設備利用率	13. 90%	
			架台基礎構造	杭基礎	
			権利形態	所有権	
取 得 額		5, 305, 000, 000 円			
取 得 先 ・ 取 得 時 期		Sunrise Megasolar 合同会社 2019 年 2 月 13 日			
評 価 格	(直 接 還 元 法)	該当事項はありません			
	評 価 者	該当事項はありません			
	価 格	該当事項はありません			
	還 元 利 回 り	該当事項はありません			

	(D C F 法)	別紙参照	
	評 価 者	別紙参照	
	価 格	別紙参照	
	割 引 率	別紙参照	
	最 終 還 元 利 回 り	別紙参照	
投 資 比 率 (運用資産等の総額に対する本 資 産 の 比 率)		33.6%	
インフラ資産の賃借条件		下記、【インフラ資産の賃貸借の概要】をご参照ください。	
オペレーターの概要	オペレーターの名称	エネクス電力株式会社	
	所在地	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号	
	代表者	代表取締役社長 清水 誠	
	事業内容	・産業用電力及び蒸気の生産、供給、販売 ・電気事業者向け電力の生産、供給、販売 ・再生可能エネルギーの生産、供給、販売	
	資本金	100 百万円	
	設立年月日	2002 年 8 月 19 日	
	大株主及び持株比率	伊藤忠エネクス株式会社 100%	
	投資法人・管理会社との関係	1. 出資の状況 オペレーターと直接の資本関係等はありませんが、オペレーターの 100%親会社である伊藤忠エネクス株式会社が本投資法人及び管理会社に対して、それぞれ 50.1%の出資をしています。 2. 人的関係 オペレーターより管理会社に出向者を受け入れています。オペレーターの 100%親会社である伊藤忠エネクス株式会社と管理会社との間に人的関係があります。 3. 取引関係 前記 1 のとおりの資本関係があります。 4. 関連当事者への該当状況 前記 1 のとおり関連当事者に該当します。	
	最近 3 年間の財政状態及び経営成績	1. 2019 年 3 月期 【単体】 純資産 4,789 百万円 総資産 20,138 百万円	

		1 株当たり純資産 661,888 円 75 銭 売上高 395 百万円 営業利益 57 百万円 経常利益 443 百万円 当期純利益 410 百万円 1 株当たり当期純利益 61,999 円 02 銭 2. 2018 年 3 月期 【単体】 純資産 4,379 百万円 総資産 15,341 百万円 1 株当たり純資産 661,888 円 75 銭 売上高 368 百万円 営業利益 9 百万円 経常損失 24 百万円 当期純利益 90 百万円 1 株当たり当期純利益 13,725 円 21 銭 3. 2017 年 3 月期 【単体】 純資産 4,288 百万円 総資産 12,234 百万円 1 株当たり純資産 648,163 円 68 銭 売上高 326 百万円 営業損失 107 百万円 経常損失 110 百万円 当期純利益 1,593 百万円 1 株当たり当期純利益 240,792 円 07 銭
リスク管理方針への適合状況	本資産については、下記記載の潜在的リスクがありますが、当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施しており、リスク管理方針に適合しております。 ・事業リスク ・市況、景気、需要変動リスク ・特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク ・信用リスク（利用者限定リスク） ・流動性リスク ・制度変更リスク ・その他のリスク（利益相反に関するリスク、再生可能エネルギー発電設備の工作物責任に関するリスク）については、いずれもリスク管理方針に基づき、リスクを特定・把握し、リスク低減の方策を実施し、リスク削減を行い、当該方針に適合した運用によりこれらのリスクを適切に管理します。なお、本資産に関して、共同投資者に関するリスクについては、該当事項はありません。リスク管理方針で特定した諸リスク及び	

	その管理方針の詳細は、2019 年 2 月 13 日付本投資法人及び本管理会社の内国インフラファンドの発行者等の運用体制等に関する報告書「2. 投資法人及び管理会社の運用体制等 (4) リスク管理方針及びリスク情報①リスク管理方針」をご参照ください。
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の対象にはなりません。
本 資 産 の 公 共 的 性 質	・発電時において温室効果ガスである二酸化炭素の発生を抑制する再生可能エネルギーの導入による環境の改善への貢献。 ・輸入エネルギー資源に依存することなく、安全性の高い再生可能エネルギー発電設備の導入によるエネルギー自給率向上への貢献。 ・再生可能エネルギー関連による地域社会における雇用の創出や、遊休土地の活用を始めとした地域活性化への貢献。

(注) 当該面積には跨道橋が所在する土地の一部及び進入路として使用権限を取得している用地の面積は含んでいません。

名 称 (インフラ資産の名称)		千代田高原太陽光発電所を信託財産とする信託受益権			
本 資 産 の 概 要		種類	太陽光発電設備等		
		所在地	広島県山県郡北広島町南方字青松陰屋		
		土地	地番	11974 他	
			面積	41, 215 m ² (注)	
			権利形態	賃借権	
		設備	認定日	2013 年 3 月 25 日	
			運転開始日	2014 年 11 月 13 日	
			残存調達期間	14 年 11 か月	
			調達期間満了日	2034 年 11 月 12 日	
			調達価格	40 円／kWh	
			パネルの種類	単結晶シリコン	
			パネル出力	1, 595. 28kW	
			パネル設置数	6, 256 枚	
			パネルメーカー	ISOFOTON JAPAN 合同会社	
			パワコン供給者	ABB 株式会社	
			E P C 業者	株式会社サンテック	
			発電出力	1, 360. 00kW	
			連系による力率制御	100%	
			想定年間発電電力量	1, 805. 66MWh	
			想定設備利用率	12. 92%	
			架台基礎構造	杭基礎	
			権利形態	所有権	
取 得 額		590, 000, 000 円			
取 得 先 ・ 取 得 時 期		第二千代田高原太陽光合同会社 2019 年 2 月 13 日			
評価格	(直 接 還 元 法)	該当事項はありません			
	評 価 者	該当事項はありません			
	価 格	該当事項はありません			
	還 元 利 回 り	該当事項はありません			
	(D C F 法)	別紙参照			
	評 価 者	別紙参照			
	価 格	別紙参照			

	割 引 率	別紙参照
	最 終 還 元 利 回 り	別紙参照
投 資 比 率 (運用資産等の総額に対する本 資 産 の 比 率)		3.4%
インフラ資産の賃借条件	下記、【インフラ資産の賃貸借の概要】の概要をご参照ください。	
オペレーターの概要	「高萩太陽光発電所」と同じであるため、当該発電所の「オペレーターの概要」をご参照ください。	
リスク管理方針への適合状況	本資産については、下記記載の潜在的リスクがありますが、当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施しており、リスク管理方針に適合しております。 ・事業リスク ・市況、景気、需要変動リスク ・特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク ・信用リスク（利用者限定リスク） ・流動性リスク ・制度変更リスク ・その他のリスク（利益相反に関するリスク、再生可能エネルギー発電設備の工作物責任に関するリスク）については、いずれもリスク管理方針に基づき、リスクを特定・把握し、リスク低減の方策を実施し、リスク削減を行い、当該方針に適合した運用によりこれらのリスクを適切に管理します。なお、本資産に関して、共同投資者に関するリスクについては、該当事項はありません。リスク管理方針で特定した諸リスク及びその管理方針の詳細は、2019年2月13日付本投資法人及び本管理会社の内国インフラファンドの発行者等の運用体制等に関する報告書「2. 投資法人及び管理会社の運用体制等（4）リスク管理方針及びリスク情報①リスク管理方針」をご参照ください。	
その他特筆すべき事項	インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の対象にはなりません。	
本資産の公共的性質	・発電時において温室効果ガスである二酸化炭素の発生を抑制する再生可能エネルギーの導入による環境の改善への貢献。 ・輸入エネルギー資源に依存することなく、安全性の高い再生可能エネルギー発電設備の導入によるエネルギー自給率向上への貢献。 ・再生可能エネルギー関連による地域社会における雇用の創出や、遊休土地の活用を始めとした地域活性化への貢献。	

(注)隣接地の一部に通行等を目的とした賃借権及び地役権が設定されており、賃借権が設定された用地面積を含んでいますが、地役権が設定された用地の面積は含んでいません。

名 称 (インフラ資産の名称)		JEN 防府太陽光発電所を信託財産とする信託受益権			
本 資 産 の 概 要		種類	太陽光発電設備等		
		所在地	山口県防府市鐘紡町		
		土地	地番	217 番 7 他	
			面積	25,476 m ²	
			権利形態	賃借権	
		設備	認定日	2014 年 2 月 10 日	
			運転開始日	2016 年 1 月 27 日	
			残存調達期間	16 年 1 か月	
			調達期間満了日	2036 年 1 月 26 日	
			調達価格	36 円／kWh	
			パネルの種類	単結晶シリコン	
			パネル出力	1,940.64kW	
			パネル設置数	7,464 枚	
			パネルメーカー	株式会社東芝	
			パワコン供給者	東芝三菱電機産業システム株式会社	
			E P C 業者	東芝プラントシステム株式会社	
			発電出力	1,500.00kW	
			連系による力率制御	100%	
			想定年間発電電力量	2,387.662MWh	
			想定設備利用率	14.05%	
			架台基礎構造	コンクリート置き基礎	
			権利形態	所有権	
取 得 額		680,000,000 円			
取 得 先 ・ 取 得 時 期		防府太陽光発電合同会社 2019 年 2 月 13 日			
評 価 格	(直 接 還 元 法)	該当事項はありません			
	評 価 者	該当事項はありません			
	価 格	該当事項はありません			
	還 元 利 回 り	該当事項はありません			
	(D C F 法)	別紙参照			
	評 価 者	別紙参照			

	価 格	別紙参照
	割 引 率	別紙参照
	最 終 還 元 利 回 り	別紙参照
投 資 比 率 (運用資産等の総額に対する本 資 産 の 比 率)		3.4%
インフラ資産の賃借条件		下記、【インフラ資産の賃貸借の概要】の概要をご参照ください。
オペレーターの概要		「高萩太陽光発電所」と同じであるため、当該発電所の「オペレーターの概要」をご参照ください。
リスク管理方針への適合状況		本資産については、下記記載の潜在的リスクがありますが、当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施しており、リスク管理方針に適合しております。 ・事業リスク ・市況、景気、需要変動リスク ・特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク ・信用リスク（利用者限定リスク） ・流動性リスク ・制度変更リスク ・その他のリスク（利益相反に関するリスク、再生可能エネルギー発電設備の工作物責任に関するリスク）については、いずれもリスク管理方針に基づき、リスクを特定・把握し、リスク低減の方策を実施し、リスク削減を行い、当該方針に適合した運用によりこれらのリスクを適切に管理します。なお、本資産に関して、共同投資者に関するリスクについては、該当事項はありません。リスク管理方針で特定した諸リスク及びその管理方針の詳細は、2019年2月13日付本投資法人及び本管理会社の内国インフラファンドの発行者等の運用体制等に関する報告書「2. 投資法人及び管理会社の運用体制等（4）リスク管理方針及びリスク情報①リスク管理方針」をご参照ください。
その他特筆すべき事項		インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の対象にはなりません。
本資産の公共的性質		・発電時において温室効果ガスである二酸化炭素の発生を抑制する再生可能エネルギーの導入による環境の改善への貢献。 ・輸入エネルギー資源に依存することなく、安全性の高い再生可能エネルギー発電設備の導入によるエネルギー自給率向上への貢献。 ・再生可能エネルギー関連による地域社会における雇用の創出や、遊休土地の活用を始めとした地域活性化への貢献。

名 称 (インフラ資産の名称)		JEN 玖珠太陽光発電所を信託財産とする信託受益権			
本 資 産 の 概 要		種類	太陽光発電設備等		
		所在地	大分県玖珠郡玖珠町大字戸畑宇野塚		
		土地	地番	9426 番 3	
			面積	22,044 m ²	
			権利形態	転借権	
		設備	認定日	2012 年 11 月 2 日	
			運転開始日	2013 年 10 月 1 日	
			残存調達期間	13 年 10 か月	
			調達期間満了日	2033 年 9 月 30 日	
			調達価格	40 円／kWh	
			パネルの種類	単結晶シリコン	
			パネル出力	1,007.76kW	
			パネル設置数	3,952 枚	
			パネルメーカー	長州産業株式会社	
			パワコン供給者	株式会社明電舎	
			EPC業者	J Xエンジニアリング株式会社	
			発電出力	998.88kW	
			連系による力率制御	100%	
			想定年間発電電力量	1,157.291MWh	
			想定設備利用率	13.11%	
			架台基礎構造	杭基礎	
			権利形態	所有権	
取 得 額		324,000,000 円			
取 得 先 ・ 取 得 時 期		玖珠太陽光発電合同会社 2019 年 2 月 13 日			
評価格	(直接還元法)	該当事項はありません			
	評価者	該当事項はありません			
	価 格	該当事項はありません			
	還元利回り	該当事項はありません			
	(DCF法)	別紙参照			

	評 価 者	別紙参照
	価 格	別紙参照
	割 引 率	別紙参照
	最 終 還 元 利 回 り	別紙参照
投 資 比 率 (運用資産等の総額に対する本 資 産 の 比 率)		1.9%
インフラ資産の賃借条件		下記、【インフラ資産の賃貸借の概要】の概要をご参照ください。
オペレーターの概要		「高萩太陽光発電所」と同じであるため、当該発電所の「オペレーターの概要」をご参照ください。
リスク管理方針への適合状況		本資産については、下記記載の潜在的リスクがありますが、当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施しており、リスク管理方針に適合しております。 ・事業リスク ・市況、景気、需要変動リスク ・特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク ・信用リスク（利用者限定リスク） ・流動性リスク ・制度変更リスク ・その他のリスク（利益相反に関するリスク、再生可能エネルギー発電設備の工作物責任に関するリスク）については、いずれもリスク管理方針に基づき、リスクを特定・把握し、リスク低減の方策を実施し、リスク削減を行い、当該方針に適合した運用によりこれらのリスクを適切に管理します。なお、本資産に関して、共同投資者に関するリスクについては、該当事項はありません。リスク管理方針で特定した諸リスク及びその管理方針の詳細は、2019年2月13日付本投資法人及び本管理会社の内国インフラファンドの発行者等の運用体制等に関する報告書「2. 投資法人及び管理会社の運用体制等（4）リスク管理方針及びリスク情報①リスク管理方針」をご参照ください。
その他特筆すべき事項		インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の対象にはなりません。
本資産の公共的性質		・発電時において温室効果ガスである二酸化炭素の発生を抑制する再生可能エネルギーの導入による環境の改善への貢献。 ・輸入エネルギー資源に依存することなく、安全性の高い再生可能エネルギー発電設備の導入によるエネルギー自給率向上への貢献。 ・再生可能エネルギー関連による地域社会における雇用の創出や、遊休土地の活用を始めとした地域活性化への貢献。

名 称 (インフラ資産の名称)		銚田太陽光発電所を信託財産とする信託受益権			
本 資 産 の 概 要		種類	太陽光発電設備等		
		所在地	茨城県銚田市青柳字下野原		
		土地	地番	2722 番 1 他	
			面積	281,930 m ²	
			権利形態	地上権	
		設備	認定日	2014 年 1 月 8 日	
			運転開始日	2017 年 7 月 18 日	
			残存調達期間	17 年 7 か月	
			調達期間満了日	2037 年 7 月 17 日	
			調達価格	36 円／kWh	
			パネルの種類	多結晶シリコン	
			パネル出力	21,541.32kW	
			パネル設置数	81,288 枚	
			パネルメーカー	Jinko Solar Co., Ltd.	
			パワコン供給者	ABB 株式会社	
			E P C 業者	MAETEL CONSTRUCTION JAPAN 株式会社	
			発電出力	20,000kW	
			連系による力率制御	100%	
			想定年間発電電力量	25,014.715MWh	
			想定設備利用率	13.26%	
		架台基礎構造	杭基礎 (一部コンクリート置き基礎)		
		権利形態	所有権		
取 得 額		10,514,000,000 円			
取 得 先 ・ 取 得 時 期		SOLAR ENERGY 銚田合同会社 2019 年 2 月 13 日			
評 価 格	(直 接 還 元 法)	該当事項はありません			
	評 価 者	該当事項はありません			
	価 格	該当事項はありません			
	還 元 利 回 り	該当事項はありません			
	(D C F 法)	別紙参照			

	評 価 者	別紙参照
	価 格	別紙参照
	割 引 率	別紙参照
	最 終 還 元 利 回 り	別紙参照
投 資 比 率 (運用資産等の総額に対する本 資 産 の 比 率)		56.9%
インフラ資産の賃借条件		下記、【インフラ資産の賃貸借の概要】の概要をご参照ください。
オ ペ レ ー タ ー の 概 要		「高萩太陽光発電所」と同じであるため、当該発電所の「オペレーター の概要」をご参照ください。
リスク管理方針への適合状況		本資産については、下記記載の潜在的リスクがありますが、 当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施 しており、リスク管理方針に適合しております。 ・事業リスク ・市況、景気、需要変動リスク ・特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク ・信用リスク（利用者限定リスク） ・流動性リスク ・制度変更リスク ・その他のリスク（利益相反に関するリスク、再生可能エネルギー発 電設備の工作物責任に関するリスク）については、いずれもリスク管 理方針に基づき、リスクを特定・把握し、リスク低減の方策を実施 し、リスク削減を行い、当該方針に適合した運用によりこれらのリス クを適切に管理します。なお、本資産に関して、共同投資者に関する リスクについては、該当事項はありません。リスク管理方針で特定し た諸リスク及びその管理方針の詳細は、2019年2月13日付本投資法 人及び本管理会社の内国インフラファンドの発行者等の運用体制等 に関する報告書「2.投資法人及び管理会社の運用体制等（4）リスク管理 方針及びリスク情報①リスク管理方針」をご参照ください。
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益 継続性に係る意見書の対象にはなりません。
本 資 産 の 公 共 的 性 質		・発電時において温室効果ガスである二酸化炭素の発生を抑制する再 生可能エネルギーの導入による環境の改善への貢献。 ・輸入エネルギー資源に依存することなく、安全性の高い再生可能エ ネルギー発電設備の導入によるエネルギー自給率向上への貢献。 ・再生可能エネルギー関連による地域社会における雇用の創出や、遊 休土地の活用を始めとした地域活性化への貢献。

【インフラ資産の概要（評価価格）】

バリュエーションレポートの概要		
物件名称		高萩太陽光発電所
評価価値		4, 381, 000, 000 円～6, 084, 000, 000 円
評価機関		PwC サステナビリティ合同会社
価格時点		2019 年 11 月 30 日
インカムアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	4, 793, 000, 000 円～ 6, 431, 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借入コストを、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 1.0％～5.0％、非課税期間については 1.2％～5.0％
マーケットアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	3, 389, 000, 000 円～ 6, 226, 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）を用いて算定された数値
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	高萩太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	214, 000, 000 円	
不動産鑑定評価機関	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	
価格時点	2019 年 11 月 30 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 （設備及び土地）	5, 030, 000, 000 円	—
割引率	（初年度～10 年 目） 3. 95% （11 年目以降） 4. 05%	債券等の金融資産の利回りをもとに、対象施設の投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性、資産としての安全性等の個別性を加味することにより対象資産の割引率を査定
最終還元利回り	—	—
原価法による積算価格 （設備及び土地）	4, 655, 000, 000 円	—
土地積算価格比	4. 25%	—
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	—	

バリュエーションレポートの概要		
物件名称		千代田高原太陽光発電所
評価価値		481,000,000 円～625,000,000 円
評価機関		PwC サステナビリティ合同会社
価格時点		2019 年 11 月 30 日
インカムアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	481,000,000 円～ 625,000,000 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借入コストを、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 1.0％～5.0％、非課税期間については 1.1％～5.0％
マーケットアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	364,000,000 円～ 668,000,000 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）を用いて算定された数値
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	千代田高原太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	19,000,000 円	
不動産鑑定評価機関	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	
価格時点	2019 年 11 月 30 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 （設備及び土地）	507,000,000 円	—
割引率	（初年度～10 年 目） 4.25% （11 年目以降） 4.35%	債券等の金融資産の利回りをもとに、対象施設の投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性、資産としての安全性等の個別性を加味することにより対象資産の割引率を査定
最終還元利回り	—	—
原価法による積算価格 （設備及び土地）	539,200,000 円	—
土地積算価格比	3.76%	—
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	—	

バリュエーションレポートの概要		
物件名称		JEN 防府太陽光発電所
評価価値		574, 000, 000 円～781, 000, 000 円
評価機関		PwC サステナビリティ合同会社
価格時点		2018 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	593, 000, 000 円～ 783, 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借入コストを、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 1.0％～5.0％、非課税期間については 1.1％～5.0％
マーケットアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	474, 000, 000 円～ 872, 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）を用いて算定された数値
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	JEN 防府太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	61,000,000 円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019 年 11 月 30 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 （設備及び土地）	610,000,000 円	—
割引率	(1～10 年目) 4.3% (11 年目以降) 16.0%	賃貸用不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	—	—
原価法による積算価格 （設備及び土地）	448,000,000 円	再調達原価から減価額合計を控除し、太陽光発電設備等及びその敷地の積算価格を査定
土地積算価格比	10.0%	—
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	—	

バリュエーションレポートの概要		
物件名称		JEN 玖珠太陽光発電所
評価価値		271, 000, 000 円～346, 000, 000 円
評価機関		PwC サステナビリティ合同会社
価格時点		2018 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	271, 000, 000 円～ 346, 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借入コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。非課税期間について 1.1%～5.0%
マーケットアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	200, 000, 000 円～ 367, 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）を用いて算定された数値
その他、評価機関が評価にあたって特別に留意した事項		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、事業計画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、FIT 制度に基づく調達価格が保証されている期間以降の事業価値は評価に反映しておりません。また、本投資法人が税務上も売主の帳簿価格において償却資産額を認識できることを前提としております。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	JEN 玖珠太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	7,920,000 円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019 年 11 月 30 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 （設備及び土地）	273,000,000 円	—
割引率	(1～10 年目) 4.3% (11 年目以降) 15.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	—	—
原価法による積算価格 （設備及び土地）	188,000,000 円	再調達原価から減価額合計を控除し、太陽光発電設備等及びその敷地の積算価格を査定
土地積算価格比	2.9%	—
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	—	

バリュエーションレポートの概要		
物件名称		銚田太陽光発電所
評価価値		8, 209, 000, 000 円～10, 956, 000, 000 円
評価機関		PwC サステナビリティ合同会社
価格時点		2019 年 11 月 30 日
インカムアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	8, 209, 000, 000 円～ 11, 205, 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借入コストを、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 1.0％～5.0％、非課税期間については 1.2％～5.0％
マーケットアプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	5, 694, 000, 000 円～ 10, 462, 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）を用いて算定された数値
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	鉾田太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	1, 040, 000, 000 円	
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019 年 11 月 30 日	
項目	内容	概要等
DCF 法による価格 （設備及び土地）	9, 080, 000, 000 円	—
割引率	3. 7%	金融資産の利回りからの積上げ法等を勘案の上太陽光発電施設のベース利回りを定め、対象不動産の個別リスクを加算することにより査定
最終還元利回り	—	—
原価法による積算価格 （設備及び土地）	8, 640, 000, 000 円	—
土地積算価格比	11. 4%	—
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	—	

【インフラ資産の賃貸借の概要】

賃貸借の概要	
物件名称	高萩太陽光発電所
賃借人	Sunrise Megasolar 合同会社
賃借期間	自 2019 年 2 月 13 日 至 2039 年 2 月 12 日
賃料	各月の賃料は、以下に定めるところに従い計算するものとする。 (i) (a) 技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における、本件発電施設の各月の P50 の発電量予測（以下「P50 の発電量予測」という。）の合計値の 100% に本件発電施設に適用される買取価格を乗じて得られる金額、及び、(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 P50 の発電量予測の合計値の 110% を超過する場合には、当該超過部分のうち 50% に相当する金額の合計額から、(ii) 本件発電施設の各計算期間内の売電収入に応じた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う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(iii)オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに当該計算期間内に支払う固定報酬、O&M 契約に基づき O&M 業者に当該計算期間内に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃貸人及び賃借人が合意した支払金額を控除して得られる金額。ただし、6 か月未満の期間については、上記(i)、(ii)及び(iii)を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	賃貸人又は賃借人は、期間満了日の 6 か月前までに、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人又は賃借人は、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	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 2028 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、2028 年 5 月 31 日（ただし、当該日が賃貸人及び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。 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。
違約金	該当事項はありません。

賃貸借の概要	
物件名称	千代田高原太陽光発電所
賃借人	第二千代田高原太陽光合同会社
賃借期間	自 2019 年 2 月 13 日 至 2039 年 2 月 12 日
賃料	各月の賃料は、以下に定めるところに従い計算するものとする。 (i) (a)技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における、本件発電施設の各月の P50 の発電量予測（以下「P50 の発電量予測」という。）の合計値の 100%に本件発電施設に適用される買取価格を乗じて得られる金額、及び、 (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 P50 の発電量予測の合計値の 110%を超過する場合には、当該超過部分のうち 50%に相当する金額の合計額から、(ii)本件発電施設の各計算期間内の売電収入に応じた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う公租公課の支払に必要な金額として賃貸人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(iii)オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに当該計算期間内に支払う固定報酬、O&M 契約に基づき O&M 業者に当該計算期間内に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃貸人及び賃借人が合意した支払金額を控除して得られる金額。ただし、6 か月未満の期間については、上記(i)、(ii)及び(iii)を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	賃貸人又は賃借人は、期間満了日の 6 か月前までに、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人又は賃借人は、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に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	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 2028 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、2028 年 5 月 31 日（ただし、当該日が賃貸人及び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。 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。

違約金	該当事項はありません。
-----	-------------

賃貸借の概要	
物件名称	JEN 防府太陽光発電所
賃借人	防府太陽光発電合同会社
賃借期間	自 2019 年 2 月 13 日 至 2039 年 2 月 12 日
賃料	各月の賃料は、以下に定めるところに従い計算するものとする。 (i) (a)技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における、本件発電施設の各月の P50 の発電量予測（以下「P50 の発電量予測」という。）の合計値の 100%に本件発電施設に適用される買取価格を乗じて得られる金額、及び、 (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 P50 の発電量予測の合計値の 110%を超過する場合には、当該超過部分のうち 50%に相当する金額の合計額から、(ii)本件発電施設の各計算期間内の売電収入に応じた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う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(iii)オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに当該計算期間内に支払う固定報酬、O&M 契約に基づき O&M 業者に当該計算期間内に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃貸人及び賃借人が合意した支払金額を控除して得られる金額。ただし、6 か月未満の期間については、上記(i)、(ii)及び(iii)を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	賃貸人又は賃借人は、期間満了日の 6 か月前までに、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人又は賃借人は、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に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	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 2028 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、2028 年 5 月 31 日（ただし、当該日が賃貸人及び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。 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。

違約金	該当事項はありません。
-----	-------------

賃貸借の概要	
物件名称	JEN 玖珠太陽光発電所
賃借人	玖珠太陽光発電合同会社
賃借期間	自 2019 年 2 月 13 日 至 2034 年 7 月 31 日
賃料	各月の賃料は、以下に定めるところに従い計算するものとする。 (i) (a)技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における、本件発電施設の各月の P50 の発電量予測（以下「P50 の発電量予測」という。）の合計値の 100%に本件発電施設に適用される買取価格を乗じて得られる金額、及び、 (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 P50 の発電量予測の合計値の 110%を超過する場合には、当該超過部分のうち 50%に相当する金額の合計額から、(ii)本件発電施設の各計算期間内の売電収入に応じた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う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(iii)オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに当該計算期間内に支払う固定報酬、O&M 契約に基づき O&M 業者に当該計算期間内に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃貸人及び賃借人が合意した支払金額を控除して得られる金額。ただし、6 か月未満の期間については、上記(i)、(ii)及び(iii)を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	賃貸人又は賃借人は、期間満了日の 6 か月前までに、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人又は賃借人は、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に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	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 2028 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、2028 年 5 月 31 日（ただし、当該日が賃貸人及び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。 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。
違約金	該当事項はありません。

賃貸借の概要	
物件名称	銚田太陽光発電所
賃借人	SOLAR ENERGY 銚田合同会社
賃借期間	自 2019 年 2 月 13 日 至 2039 年 2 月 12 日
賃料	各月の賃料は、以下に定めるところに従い計算するものとする。 (i) (a) 技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における、本件発電施設の各月の P50 の発電量予測（以下「P50 の発電量予測」という。）の合計値の 100% に本件発電施設に適用される買取価格を乗じて得られる金額、及び、(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 P50 の発電量予測の合計値の 110% を超過する場合には、当該超過部分のうち 50% に相当する金額の合計額から、(ii) 本件発電施設の各計算期間内の売電収入に応じた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う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(iii) オペレーター業務委託契約に基づきオペレーターに当該計算期間内に支払う固定報酬、O&M 契約に基づき O&M 業者に当該計算期間内に支払う委託料その他年間運営計画に従い賃貸人及び賃借人が合意した支払金額を控除して得られる金額。ただし、6 か月未満の期間については、上記(i)、(ii) 及び(iii) を当該期間に対応する金額として算出した金額とする。
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	賃貸人又は賃借人は、期間満了日の 6 か月前までに、相手方に対して、本件発電施設の賃貸借に関する再契約を求める通知をした場合、賃貸人又は賃借人は、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に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	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 2028 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、2028 年 5 月 31 日（ただし、当該日が賃貸人及び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。 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。
違約金	該当事項はありません。

以 上