



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

平成29年6月28日

各 位

インフラファンド発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちごグリーンインフラ投資法人
代表者名 執行役員 長崎 真美
(コード番号 9282) www.ichigo-green.co.jp
管理会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名 代表執行役社長 織井 渉
問合せ先 執行役管理本部長 田實 裕人
(電話番号 03-3502-4854)

国内インフラ資産（太陽光発電所）の取得および貸借のお知らせ

いちごグリーンインフラ投資法人（以下、「本投資法人」という。）が資産の運用を委託する管理会社であるいちご投資顧問株式会社（以下、「本管理会社」という。）は、本日、太陽光発電所（以下、「取得予定発電所」という。）2件、パネル出力合計約3.6MWの取得（以下、「本取得」という。）および貸借を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、取得予定発電所の取得にあたっては、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、以下、「投信法」という。）、および本管理会社の「利害関係者取引規程」に基づき、2017年6月28日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています。詳細は、後述「4. 取得先の概要」をご参照ください。

記

1. 本取得の理由

本投資法人は、スポンサーであるいちご株式会社がこれまで培ってきた再生可能エネルギー発電施設の運営管理ノウハウを最大限活用し、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行うインフラ投資法人です。再生可能エネルギー発電施設に対する投資を通じて、長期安定的な投資機会を投資家の皆様に提供し、サステナブル（持続可能）な社会形成への貢献をすることを基本理念としており、長期安定的なキャッシュフローの維持による安定性および資産規模の拡大による成長性の両面を追求した中長期的な運用により投資主価値の最大化を目指しています。

取得予定発電所の2件は、山口県に立地する太陽光発電施設であり、本投資法人の規約に定める資産運用の対象および方針に適合した再生可能エネルギー発電設備等です。本取得に際し、借入金および本投資法人の余剰資金を活用することにより、1口当たり純利益の増加を図ります。

また、本投資法人は、山口県を含む中国地方に発電所を保有しておらず、本取得によりポートフォリオのさらなる分散を図ります。これにより、投資法人の気候による収益の変動を小さくすることが期待でき、より安定的な分配金を投資主の皆様へ分配することを可能にするものと考えています。

2. 取得の概要

発電所 番号	発電所名称	所在地	取得予定 価格 (百万円) (※1)	評価価値 (百万円)	パネル 出力 (MW) (※2)	買取価格 (円/kWh) (※3)	取得先
E-14	いちご山口 秋穂西ECO 発電所	山口県 山口市	544	470~637	1.24	40	(発電設備) いちご山口秋穂西ECO 発電所合同会社 (土地) いちごECOエナジー 株式会社
E-15	いちご山口 佐山ECO 発電所	山口県 山口市	925	785~1,050	2.35	36	いちご山口佐山ECO 発電所合同会社

- (1) 売買契約締結日 2017年6月28日
(2) 取得予定日 2017年7月3日
(3) 取得先 後述「4. 取得先の概要」をご参照ください。
(4) 取得資金 借入金(※4)、自己資金
(5) 決済方法 引渡時全額一括支払

- (※1) 取得予定価格は、各取得予定発電所の売買契約に定める売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。以下同じです。
- (※2) 「パネル出力」とは、各発電設備に使用されている太陽光パネル1枚当たりの定格出力（太陽光パネルの仕様における最大出力をいいます。）をパネル総数で乗じて算出される出力について、小数第3位を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の数値の合計とポートフォリオ合計の数値とは一致しません。以下同じです。
- (※3) 買取価格は、各取得予定発電所の特定契約の内容に基づき、消費税およ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。また、ポートフォリオ合計の買取価格は、各取得予定発電所のパネル出力による加重平均を記載しています。以下同じです。
- (※4) 当該借入金につきましては、本日付発表の「資金の借入のお知らせ」をご参照ください。

3. 取得予定発電所の内容

(1) 取得予定発電所の概要

取得予定発電所の個別の再生可能エネルギー発電施設の概要は、以下のとおりです。

記載事項に関する説明は以下のとおりです。

① 「評価額」について

本投資法人が、投信法等の諸法令、一般社団法人投資信託協会の定める諸規則ならびに本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準に基づき、PwCサステナビリティ合同会社に各取得予定発電所の価格評価を委託し作成された各バリュエーションレポートに記載された評価額について、割引率に加重平均資本コスト（WACC）を用いて算出したものを上限、IRRを用いて算出したものを下限として、レンジで記載しています。

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および本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

② 「特定契約の概要」について

- ・各取得予定発電所に係る太陽光発電設備における特定契約の内容を記載しています。なお、「買取価格」は、消費税およ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。
- ・「発電事業者」とは、別段の記載のない限り、再生可能エネルギー発電設備を用いて電気を発電する事業を営む者をいい、電気事業法第2条第1項第15号に規定する発電事業者に限られません。

③ 「所在地」について

各取得予定発電所に係る太陽光発電設備が設置されている土地（複数の筆にまたが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。

④ 「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「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。
- ・「権利形態」は、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備が設置されている土地に関して本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。なお、本投資法人が敷地等の権利を保有しないものについては、「－」と記載しています。

⑤ 「設備」について

- ・「認定日」は、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備における設備認定を受けた日を記載しています。
- ・「供給開始日」は、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備が運転（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。
- ・「残存調達期間」は、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備における、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。
- ・「調達期間満了日」は、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備における調達期間の満了日を記載しています。
- ・「調達価格」は、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備における調達価格（ただし、消費税およ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。
- ・「権利形態」は、本投資法人が保有する太陽光発電設備に係る権利の種類を記載しています。

- ・「パネルの種類」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの発電素子を記載しています。
 - ・「パネル設置数」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの設置枚数を記載しています。
 - ・「パネルメーカー」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールのメーカーを記載しています。
 - ・「パワコン供給者」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備におけるパワーコンディショナーのメーカーを記載しています。
 - ・「EPC業者」は、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備の建設に係る工事請負業者を記載しています。
 - ・「発電出力」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備の太陽電池モジュール容量とPCS（パワーコンディショナー）容量のいずれか小さい方の数値を記載しています。
 - ・「連系における力率制御」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、連系における力率制御の数値を記載しています。
 - ・「想定設備利用率」は、発電所稼働初年度、10年度および20年度の、近傍気象官署における20年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P（パーセンタイル）50の数値としてイー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートに記載された、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備についての年間の想定設備利用率を記載しています。以下、同じです。
 - ・「想定年間発電電力量」は、発電所稼働初年度、10年度および20年度の、近傍気象官署における20年間の日射量変動について統計分析を行い計算した超過確率P（パーセンタイル）50の数値としてイー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートに記載された、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備についての年間の想定発電電力量を記載しています。以下、同じです。
 - ・「アレイ基礎構造」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定発電所に係る太陽光発電設備におけるモジュール架台基礎構造を記載しています。
- ⑥「オペレーター」について
「オペレーター」は、各取得予定発電所の取得予定日においてオペレーターとなっている会社を記載しています。
- ⑦「メンテナンス業者」について
「メンテナンス業者」は、各取得予定発電所の取得予定日において、主要なメンテナンス業務に関して、有効なメンテナンス契約を締結している業者を記載しています。
- ⑧「特記事項」について
原則として、2017年6月21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。

⑨「賃貸借の概要」について

各取得予定発電所について、本投資法人が本日付で締結の発電設備等賃貸借契約およびプロジェクト契約の内容等を記載しています。

⑩「バリュエーションレポートの概要」について

本投資法人が、投信法等の諸法令、一般社団法人投資信託協会の定める諸規則ならびに本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準に基づき、PwCサステナビリティ合同会社に各取得予定発電所の価格評価を委託し作成された各バリュエーションレポートの概要を記載しています。

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および本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

⑪「不動産鑑定評価書の概要」について（E-14 いちご山口秋徳西ECO発電所のみ）

本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律ならびに国土交通省の定める不動産鑑定評価基準および不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、大和不動産鑑定株式会社に取得予定発電所の土地の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。

なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人および本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

⑫「本発電所の特徴」について

イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポート、PwCサステナビリティ合同会社作成のバリュエーションレポートおよび大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書の記載等に基づき、また、一部において本管理会社が入手した資料に基づいて、各取得予定発電所の気象環境等を記載しています。

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。

⑬「過年度の収支状況」について

各取得予定発電所の現所有者等から提供を受けた数値および情報をもとに記載しています。

「発電量」は、買取電気事業者が発行する「購入電力量のお知らせ」等の明細に記載された購入電力量に基づき、当該月の検針日に計量された電力量を記載しています。「営業収益」は、当該月の検針日に計量された電力量に当該再生可能エネルギー発電設備に適用される調達価格（消費税抜き）を乗じた金額に、賃貸収益、受取保険料等を加えた金額です。「営業費用」は、当該設備に係る減価償却費、メンテナンス費用、電気料金、通信費、修繕費、損害保険料、公租公課、支払手数料、その他費用等、発電設備の運営に係る費用の合計額です。「事業利益」は、各取得予定発電所に係る営業収益から営業費用を控除した額を記載しています。

なお、過年度の収支状況は、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、本投資法人の取得後とは、当該取得後に支払われる予定のオペレーター報酬を含んでいない等費用の構造等が異なるほか、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、取得予定発電所について、前提となる状況が本投資法人取得後と同一とも限りません。したがって、かかる情報は、各取得予定発電所における将来の発電量、営業収益または事業利益と必ずしも一致せず、それらを担保、保証また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。さらに、当該情報は、取得予定発電所の現所有者等から取得した情報（会計監査等の手続は経っていません。）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、当該情報は不完全または不正確であるおそれもあります。

(2) 特定資産の概要

E-14	いちご山口秋穂西ECO発電所	分類	太陽光発電施設					
■ 資産の概要								
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備・不動産							
取得予定日	2017年7月3日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備					
取得予定価格	544,000,000円	特定契約の概要	発電事業者	いちご山口秋穂西ECO発電所合同会社				
評価額 (価格時点)	470,000,000円～637,000,000円 (2017年5月31日)		買取電気事業者	中国電力株式会社				
			買取価格	40円 /kWh				
		受給期間満了日	2015年12月7日 (同日を含む) から 2036年1月の検針日の前日					
所在地	山口県山口市秋穂西字南横浜							
土地	地番	3330番1他15筆	設備	パネルの種類	多結晶シリコン			
	面積	19,815.38㎡		パネル設置数	4,872枚			
	権利形態	所有権		パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.			
設備	認定日	2013年3月12日		パワコン供給者	東芝三菱電機産業システム株式会社			
	供給開始日	2015年12月7日		EPC業者	東芝プラントシステム株式会社			
	残存調達期間	18年5ヶ月		発電出力	1,000.00kW			
	調達期間満了日	2035年12月6日		連系における力率制御	91%			
	調達価格	40円 /kWh		権利形態	所有権	想定設備利用率	初年度	13.96%
							10年度	13.27%
							20年度	12.57%
想定年間発電電力量	初年度	10年度	20年度	想定年間発電電力量	初年度	1,519.680MWh		
					10年度	1,443.696MWh		
					20年度	1,367.712MWh		
				アレイ基礎構造	コンクリート布基礎			
担保設定の有無	無							
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社	メンテナンス業者	東芝プラントシステム株式会社					
リスク管理方針への適合状況	事業リスク、市況、景気、需要変動リスク、特定需要者（電気事業者および発電事業者）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、本管理会社が他の投資法人および私募ファンドの資産運用を受託していることに関するリスク、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。							

本資産の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・ 輸入エネルギー資源に依存することなく、安全性が高い再生可能エネルギー発電設備の導入によるわが国のグリーンエネルギー自給への貢献。 ・ 化石燃料を用いた火力発電設備と比して発電時において温室効果ガスである二酸化炭素の排出量を削減できる効果がある再生可能エネルギー発電設備を導入することによる低炭素社会形成への貢献。
<p>[特記事項]</p> <p>本取得予定発電所の事業用地の一部は、近隣住民等に通路として使用されることがありますが、本発電所のフェンス外にあるため、発電事業には影響ありません。</p>	

■ 賃貸借の概要	
賃借人	いちご山口秋穂西ECO発電所合同会社
賃貸期間	自 2017年7月3日 至 2035年12月6日
賃料	<p>1. 賃借人は、発電設備等賃貸借契約（本「賃貸借の概要」において、以下「本契約」という。）に基づく本件設備および本件土地の賃料として、各計算期間に係る基本賃料および実績連動賃料を支払うものとします。</p> <p>なお、本契約において「計算期間」とは、第1回を2017年7月3日から2018年6月末日まで、第2回以降をその後の毎年7月1日から翌年6月末日まで、最終回を賃貸借期間の終了日の直前の7月1日から賃貸借期間の終了日までとする各期間をいいます。</p> <p>「テクニカルレポート」とは、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成に係る2017年6月付いちご山口秋穂西ECO発電所太陽光事業に係る技術デューデリジェンス業務報告書をいいます。</p> <p>「PP」とは、本件設備に適用ある1kWh当たりの調達価格（消費税および地方消費税相当額を含まない。）である金40円を意味します。</p> <p>「運営管理費用」とは、以下の費用を総称していいます。</p> <p>(1) 本件設備の運営・維持管理に関する費用（メンテナンス報酬および修繕費を含む。）</p> <p>(2) オペレーター報酬</p> <p>(3) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料</p> <p>(4) 賃借人の管理に関する費用（事務管理委託料および税務報酬を含む。）</p> <p>(5) 公租公課</p> <p>(6) 上述の他、本件事業、本件設備、本件土地または賃借人に関する費用（本契約およびプロジェクト契約の規定に従って遂行された本件設備および本件土地の運営および維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含む。）に関して第三者または本件オペレーターに対して負担する損害賠償または補償義務の履行として支払う金銭を含む。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。ただし、当該計算期間において、本投資法人による修繕等の実施義務の不履行もしくは遅滞または非協力に起因した賃借人の収入の減少または支出の増加がある場合には、当該計算期間における基本賃料の額は、当該収入の減少または支出の増加相当額につき減額されます。</p> <p>$R1 = X1 - Y1$</p> <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として以下の数式により算出される金額</p> <p>$X1 = PP \times x1$</p> <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカルレポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（kWh）</p>

Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）

運営管理費用のうち賃借人において当該計算期間に計上されるものの合計額として賃借人の事業計画に記載され、本投資法人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。

3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円とします。）とします。

$$R2 = (X2 - Y2) - R1$$

X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））

当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）

MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））

以下の数式により算出される金額

$$MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$$

mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）

本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量

MC：（月次出力抑制補償金）

当該月に計上された出力抑制補償金の金額

MI：（月次保険金）

当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額

Y2：（各計算期間における実績運営管理費用）

賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。

4. 上述2.にかかわらず、各計算期間中に無補償の出力抑制が実施された場合、本投資法人および賃借人は、別途協議の上、基本賃料の金額を調整することができるものとします。かかる協議を行う場合、本投資法人および賃借人は、各計算期間終了後20日以内に、調整額について合意し、各計算期間に係る本契約に別途定める精算日に、本契約に別途定めるところに従って当該調整額を精算するものとします。

5. 上述3.にかかわらず、監視システムの計測による実績売電量と検針日に計量された実績売電量に差異が生じた場合は、本投資法人および賃借人は、別途協議の上、実績連動賃料の金額を調整することができるものとします。本投資法人および賃借人は、各計算期間の1月から6月までの実績売電量の差異に基づく調整については、当該半期終了後20日以内に合意し、当該半期終了後2ヶ月以内に当該調整額を精算するものとし、各計算期間の7月から12月までの実績売電量の差異に基づく調整については、当該半期終了後20日以内に合意し、当該半期終了後2ヶ月以内に、本契約に別途定めるところに従って当該調整額を精算するものとします。

なお、プロジェクト契約において、いちごECOエナジー株式会社は、いちご山口秋穂西ECO発電所合同会社の本投資法人に対する発電設備等賃貸借契約に基づく基本賃料の支払債務について連帯して保証することになってい

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	本投資法人または賃借人は、本件設備および本件土地の賃貸借に関する再契約の意向がある場合には、賃貸借期間満了日の6ヶ月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、本投資法人および賃借人は、再契約の是非およびその条件について誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合には再契約を締結するものとします。
賃料改定について	インフレーションが生じ、賃料の実質的な価値が低下した場合、賃借人は、本投資法人の要請に従い（ただし、本投資法人は、調達価格等の改定またはその見込みを合理的に勘案した上でかかる要請を行うものとします。）、売電先の変更または追加に向けた検討を行うものとし、検討の結果、売電先が変更された場合は、新たな売電先への販売価格を踏まえ、物価その他の経済事情を考慮した上で、本投資法人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人または賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を2027年7月3日を経過した時点において解約することを申し入れることができるものとします。ただし、当該解約の通知は、2027年1月2日（ただし、当該日が本投資法人および本管理会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。）までに相手方に到達しなければならず、当該日に到達しない場合、解約の効力は生じないものとします。 2. 上述に定める解約可能日を経過した場合、本投資法人および賃借人は、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および（必要となる場合）内容について、誠実に協議するものとします。
買取オプション等について	賃借人は、賃貸借期間の満了日の1年前の応当日以降に、当該終了日における本件設備および本件土地の公正な市場価格を本投資法人に支払うことにより、本件設備および本件土地を本投資法人から買い取ることができ、賃借人が本投資法人に対して当該価格の全額を支払った時点で本件設備および本件土地の所有権は本投資法人から賃借人に移転するものとします。
違約金	該当事項はありません。
契約更改の方法	該当事項はありません。

■ バリュエーションレポートの概要		
物件名称	いちご山口秋徳西ECO発電所	
評価額	470,000,000円～637,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2017年5月31日	
項目	内容	概要等
割引率 (WACC)	2.1%	東証上場リートの各銘柄のTOPIXに対するベータのデータ (2012年6月から2017年5月までの期間) 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た数値
評価価値	637,000,000円	インカム・アプローチのうち、将来期待されるフリー・キャッシュ・フローを、将来の不確実性を反映した割引率により、「投資法人」が「発電所」を取得する予定時点の現在価値に割引くことで資産価値を算出するDCF法を用いて算定された数値
割引率 (IRR)	6.0%	「平成29年度以降の調達価格等に関する意見」において、調達価格を検討する際に想定されている税引前IRRは5% (太陽光発電 (10kW以上) の場合) である一方で、「平成27年度調達価格及び調達期間に関する意見」の「【参考10】 運転開始設備のIRR水準」において、1,000kW以上の場合の2014年10-12月期運転開始設備を対象としたIRRの、件数ベースの中央値付近と推測される7%を直近事例の実績IRRと推測し、これを固定価格買取制度における利潤配慮期間の前後で調達価格等算定委員会が想定している想定IRR (税引前) の差である1%で調整して得た数値
評価価値	470,000,000円	インカム・アプローチのうち、将来期待されるフリー・キャッシュ・フローを、将来の不確実性を反映した割引率により、「投資法人」が「発電所」を取得する予定時点の現在価値に割引くことで資産価値を算出するDCF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留意した事項	—	

■ 不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご山口秋穂西ECO発電所	
鑑定評価額（土地）（※1）	63,500,000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	2017年5月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備および土地）（※2）	481,000,000円	—
割引率	5.0%	同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等の類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用して査定
最終還元利回り	7.9%	発電設備の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性、太陽光発電設備およびその敷地の売買市場動向の不確実性、事業終了時における林地地域に存するメガソーラー跡地の市場性等を考慮して査定
原価法による積算価格 （設備および土地）（※2）	484,000,000円	—
土地積算価格比	13.2%	—
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	—	

（※1）「鑑定評価額」は、「DCF法による価格」に土地積算価格比を乗じて算出されています。

（※2）「原価法による積算価格」および「DCF法による価格」は、太陽光発電施設を構成する土地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。

■ 本発電所の特徴
<p>[物件特性]</p> <p>本発電所における発電量の算出に用いる気象データを得た気象官署は以下のとおりです。</p> <p>最も近傍に位置する気象観測所：防府</p> <p>METPV-11で使用した地点名：防府</p> <p>日射量の経年変動および積雪深に使用した気象観測所：下関</p> <p>〈日照時間〉 防府における年間日照時間は2,031.9時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に比べ日照時間の多い地域であるといえます。</p> <p>〈風速〉 防府における観測史上1位の日最大風速は1991年9月27日の25m/s、日最大瞬間風速は2015年8月25日の39.6m/sです。</p> <p>〈積雪深〉 下関における最深積雪の平年値は4cm、最深積雪記録は1900年の39cmです。発電所事業地付近は雪の影響は少ないものと考えられます。</p> <p>〈落雷〉 本発電所の事業地における落雷頻度は、2012年から2016年の5年間に於いて、落雷回数が3,001回から6,000回、落雷日数が81日から120日であり落雷リスクは平均的レベルと推測される地域であるといえます。</p>

■ 過年度の収支状況						
	2016年6月	2016年7月	2016年8月	2016年9月	2016年10月	2016年11月
発電量 (kWh)	149,472	162,468	202,068	121,608	96,696	102,492
営業収益 (円)	5,978,880	6,498,720	8,082,720	4,864,320	3,867,840	4,099,680
営業費用 (円)	2,610,361	2,210,731	2,286,809	2,287,780	2,289,109	2,293,930
事業利益 (円)	3,368,519	4,287,989	5,795,911	2,576,540	1,578,731	1,805,750
	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月
発電量 (kWh)	75,060	94,716	111,204	129,384	146,736	154,471
営業収益 (円)	3,002,400	3,788,640	4,448,160	5,175,360	5,869,440	6,178,852
営業費用 (円)	2,271,866	2,317,969	2,221,626	2,225,562	2,271,489	2,294,916
事業利益 (円)	730,534	1,470,671	2,226,534	2,949,798	3,597,951	3,883,936

E-15	いちご山口佐山ECO発電所	分類	太陽光発電施設			
■ 資産の概要						
特定資産の種類	再生可能エネルギー発電設備					
取得予定日	2017年7月3日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得予定価格	925,000,000円	特定契約の概要	発電事業者	いちご山口佐山ECO発電所合同会社		
評価額 (価格時点)	785,000,000円～1,050,000,000円 (2017年5月31日)		買取電気事業者	中国電力株式会社		
			買取価格	36円 / kWh		
			受給期間満了日	2016年4月6日 (同日を含む) から 2036年5月の検針日の前日		
所在地	山口県山口市佐山字浜附二					
土地	地番	2460番4他2筆	設備	パネルの種類	単結晶シリコン	
	面積	43,621.00m ²		パネル設置数	9,072枚	
	権利形態	—		パネルメーカー	株式会社東芝	
設備	認定日	2014年3月17日		パワコン供給者	東芝三菱電機産業システム株式会社	
	供給開始日	2016年4月6日		EPC業者	東芝プラントシステム株式会社	
	残存調達期間	18年9ヶ月		発電出力	1,680.00kW	
	調達期間満了日	2036年4月5日		連系における力率制御	100%	
	調達価格	36円 / kWh		想定設備利用率	初年度	14.15%
					10年度	13.44%
					20年度	12.74%
権利形態	所有権	想定年間発電電力量		初年度	2,923.940MWh	
				10年度	2,777.743MWh	
				20年度	2,631.546MWh	
			アレイ基礎構造	膨張セメントミルク杭工法		
担保設定の有無	無					
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社	メンテナンス業者	東芝プラントシステム株式会社			
リスク管理方針への適合状況	事業リスク、市況、景気、需要変動リスク、特定需要者（電気事業者および発電事業者）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、本管理会社が他の投資法人および私募ファンドの資産運用を受託していることに関するリスク、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。					
資産の公共的性質	<ul style="list-style-type: none"> ・ 輸入エネルギー資源に依存することなく、安全性が高い再生可能エネルギー発電設備の導入によるわが国のグリーンエネルギー自給への貢献。 ・ 化石燃料を用いた火力発電設備と比して発電時において温室効果ガスである二酸化炭素の排出量を削減できる効果がある再生可能エネルギー発電設備を導入することによる低炭素社会形成への貢献。 					

[特記事項]

本取得予定発電所の太陽光モジュールに係る株式会社東芝発行の保証書において、転売、担保権の設定または実行等により当該太陽光モジュールの所有者が変更した場合は、同社の承諾を得た場合等を除き保証の対象外となることとされています。
 なお、本投資法人による本取得予定発電所の取得について、当該承諾を得る予定です。

■ 賃貸借の概要

賃借人	いちご山口佐山ECO発電所合同会社
賃貸期間	自 2017年7月3日 至 2036年4月5日
賃料	<p>1. 賃借人は、発電設備等賃貸借契約（本「賃貸借の概要」において、以下「本契約」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料および実績連動賃料を支払うものとします。</p> <p>なお、本契約において「計算期間」とは、第1回を2017年7月3日から2018年6月末日まで、第2回以降をその後の毎年7月1日から翌年6月末日まで、最終回を賃貸借期間の終了日の直前の7月1日から賃貸借期間の終了日までとする各期間をいいます。</p> <p>「テクニカルレポート」とは、イー・アンド・イー ソリューションズ株式会社作成に係る2017年6月付いちご山口佐山ECO発電所太陽光事業に係る技術デューデリジェンス業務報告書をいいます。</p> <p>「PP」とは、本件設備に適用ある1kWh当たりの調達価格（消費税および地方消費税相当額を含まない。）である金36円を意味します。</p> <p>「運営管理費用」とは、以下の費用を総称していいます。</p> <p>(1) 本件設備の運営・維持管理に関する費用（メンテナンス報酬および修繕費を含む。）</p> <p>(2) オペレーター報酬</p> <p>(3) 本件土地の地代</p> <p>(4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料</p> <p>(5) 賃借人の管理に関する費用（事務管理委託料および税務報酬を含む。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上述の他、本件事業、本件設備、本件土地または賃借人に関する費用（本契約およびプロジェクト契約の規定に従って遂行された本件設備の運営および維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含む。）に関して第三者または本件オペレーターに対して負担する損害賠償または補償義務の履行として支払う金銭を含む。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。ただし、当該計算期間において、本投資法人による修繕等の実施義務の不履行もしくは遅滞または非協力に起因した賃借人の収入の減少または支出の増加がある場合には、当該計算期間における基本賃料の額は、当該収入の減少または支出の増加相当額につき減額されます。</p> <p>$R1 = X1 - Y1$</p> <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として以下の数式により算出される金額</p> <p>$X1 = PP \times x1$</p> <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカルレポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（kWh）</p>

	<p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用） 運営管理費用のうち賃借人において当該計算期間に計上されるものの合計額として賃借人の事業計画に記載され、本投資法人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円とします。）とします。 $R2 = (X2 - Y2) - R1$</p> <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース）） 当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース）） 以下の数式により算出される金額 $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$</p> <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量） 本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金） 当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金） 当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p> <p>Y2：（各計算期間における実績運営管理費用） 賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上述2.にかかわらず、各計算期間中に無補償の出力抑制が実施された場合、本投資法人および賃借人は、別途協議の上、基本賃料の金額を調整することができるものとします。かかる協議を行う場合、本投資法人および賃借人は、各計算期間終了後20日以内に、調整額について合意し、各計算期間に係る本契約に別途定める精算日に、本契約に別途定めるところに従って当該調整額を精算するものとします。</p> <p>5. 上述3.にかかわらず、監視システムの計測による実績売電量と検針日に計量された実績売電量に差異が生じた場合は、本投資法人および賃借人は、別途協議の上、実績連動賃料の金額を調整することができるものとします。本投資法人および賃借人は、各計算期間の1月から6月までの実績売電量の差異に基づく調整については、当該半期終了後20日以内に合意し、当該半期終了後2ヶ月以内に当該調整額を精算するものとし、各計算期間の7月から12月までの実績売電量の差異に基づく調整については、当該半期終了後20日以内に合意し、当該半期終了後2ヶ月以内に、本契約に別途定めるところに従って当該調整額を精算するものとします。</p> <p>なお、プロジェクト契約において、いちごECOエナジー株式会社は、いちご山口佐山ECO発電所合同会社の本投資法人に対する発電設備等賃貸借契約に基づく基本賃料の支払債務について、連帯して保証することになってい</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	本投資法人または賃借人は、本件設備の賃貸借に関する再契約の意向がある場合には、賃貸借期間満了日の6ヶ月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、本投資法人および賃借人は、再契約の是非およびその条件について誠実に協議するものとし、協議の上合意した場合には再契約を締結するものとします。
賃料改定について	インフレーションが生じ、賃料の実質的な価値が低下した場合、賃借人は、本投資法人の要請に従い（ただし、本投資法人は、調達価格等の改定またはその見込みを合理的に勘案した上でかかる要請を行うものとし、売電先の変更または追加に向けた検討を行うものとし、検討の結果、売電先が変更された場合は、新たな売電先への販売価格を踏まえ、物価その他の経済事情を考慮した上で、本投資法人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとし、
中途解約について	1. 本投資法人または賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を2027年7月3日を経過した時点において解約することを申し入れることができるものとします。ただし、当該解約の通知は、2027年1月2日（ただし、当該日が本投資法人および本管理会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。）までに相手方に到達しなければならず、当該日に到達しない場合、解約の効力は生じないものとします。 2. 上述に定める解約可能日を経過した場合、本投資法人および賃借人は、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および（必要となる場合）内容について、誠実に協議するものとします。
買取オプション等について	賃借人は、賃貸借期間の満了日の1年前の応当日以降に、当該終了日における本件設備の公正な市場価格を本投資法人に支払うことにより、本件設備を本投資法人から買い取ることができ、賃借人が本投資法人に対して当該価格の全額を支払った時点で本件設備の所有権は本投資法人から賃借人に移転するものとします。
違約金	該当事項はありません。
契約更改の方法	該当事項はありません。

■ バリュエーションレポートの概要		
物件名称	いちご山口佐山ECO発電所	
評価額	785,000,000円～1,050,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2017年5月31日	
項目	内容	概要等
割引率 (WACC)	2.1%	東証上場リートの各銘柄のTOPIXに対するベータのデータ (2012年6月から2017年5月までの期間) 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た数値
評価価値	1,050,000,000円	インカム・アプローチのうち、将来期待されるフリー・キャッシュ・フローを、将来の不確実性を反映した割引率により、「投資法人」が「発電所」を取得する予定時点の現在価値に割引くことで資産価値を算出するDCF法を用いて算定された数値
割引率 (IRR)	6.0%	「平成29年度以降の調達価格等に関する意見」において、調達価格を検討する際に想定されている税引前IRRは5% (太陽光発電 (10kW以上) の場合) である一方で、「平成27年度調達価格及び調達期間に関する意見」の「【参考10】 運転開始設備のIRR水準」において、1,000kW以上の場合の2014年10-12月期運転開始設備を対象としたIRRの、件数ベースの中央値付近と推測される7%を直近事例の実績IRRと推測し、これを固定価格買取制度における利潤配慮期間の前後で調達価格等算定委員会が想定している想定IRR (税引前) の差である1%で調整して得た数値
評価価値	785,000,000円	インカム・アプローチのうち、将来期待されるフリー・キャッシュ・フローを、将来の不確実性を反映した割引率により、「投資法人」が「発電所」を取得する予定時点の現在価値に割引くことで資産価値を算出するDCF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留意した事項	—	

■ 本発電所の特徴

[物件特性]

本発電所における発電量の算出に用いる気象データを得た気象官署は以下のとおりです。

最も近傍に位置する気象観測所：防府

METPV-11で使用した地点名：防府

日射量の経年変動および積雪深に使用した気象観測所：下関

〈日照時間〉

防府における年間日照時間は2,031.9時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に比べ日照時間の多い地域であるといえます。

〈風速〉

防府における観測史上1位の日最大風速は1991年9月27日の25m/s、日最大瞬間風速は2015年8月25日の39.6m/sです。

〈積雪深〉

下関における最深積雪の平年値は4cm、最深積雪記録は1900年の39cmです。発電所事業地付近は雪の影響は少ないものと考えられます。

〈落雷〉

本発電所の事業地における落雷頻度は、2012年から2016年の5年間に於いて、落雷回数が3,001回から6,000回、落雷日数が81日から120日であり、落雷リスクは平均的レベルと推測される地域であるといえます。

■ 過年度の収支状況

	2016年6月	2016年7月	2016年8月	2016年9月	2016年10月	2016年11月
発電量 (kWh)	234,108	340,956	329,004	211,140	213,624	181,836
営業収益 (円)	8,427,888	12,274,416	11,844,144	7,601,040	7,690,464	6,546,096
営業費用 (円)	4,129,487	3,829,414	3,618,283	3,620,073	4,020,442	3,623,180
事業利益 (円)	4,298,401	8,445,002	8,225,861	3,980,967	3,670,022	2,922,916
	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月
発電量 (kWh)	178,308	214,992	213,768	287,136	284,724	288,039
営業収益 (円)	6,419,088	7,739,712	7,695,648	10,336,896	10,250,064	10,369,407
営業費用 (円)	3,605,536	4,126,345	4,111,654	4,449,585	4,211,350	4,248,199
事業利益 (円)	2,813,552	3,613,367	3,583,994	5,887,311	6,038,714	6,121,208

(3) オペレーターの概要

取得予定発電所のオペレーターは、いずれもいちごECOエナジー株式会社であり、概要は以下のとおりです。

名称	いちごECOエナジー株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 五島 英一郎
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギー等による発電および電気の供給 ・環境保全に関するエンジニアリング、コンサルティングおよび技術、ノウハウ、情報の提供 ・その他 LED 導入のコンサルティング等
資本金	100百万円 (2017年2月末日現在)
設立年月日	2012年11月28日
純資産	729百万円 (2017年2月末日現在)
総資産	3,664百万円 (2017年2月末日現在)
大株主および株主比率	いちご株式会社 (100%)
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	本管理会社の親会社の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	いちごECOエナジー株式会社との間に人的関係はありませんが、同社の親会社であるいちご株式会社と本管理会社との間に人的関係があります。
取引関係	本投資法人、いちご山口秋穂西ECO発電所およびいちご山口佐山ECO発電所の取得先との間で各取得予定発電所に係るプロジェクト契約を締結しています。さらに、いちごECOエナジー株式会社、本管理会社およびいちご株式会社の間で、不動産等資産情報取得時のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人および本管理会社の関連当事者に該当します。また、上述のとおり、当該会社は投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当します。

(4) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、各取得予定発電所について、太陽光発電設備のシステム、発電量評価、太陽光発電設備に係る各種契約の評価および継続性（性能劣化・環境評価）の評価等に関するテクニカルレポートをイー・アンド・イーソリューションズ株式会社より取得しています。

なお、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社と本投資法人および本管理会社との間には、特別な利害関係はありません。

発電所 番号	名称	レポート 日付	想定年間発電電力量 (MWh)		想定設備利用率 (%)		修繕費 (千円) (※)
			初年度	10年度	初年度	10年度	
E-14	いちご山口秋穂西 ECO発電所	2017年6月	初年度	1,519.680	初年度	13.96	10,880
			10年度	1,443.696	10年度	13.27	
			20年度	1,367.712	20年度	12.57	
E-15	いちご山口佐山 ECO発電所	2017年6月	初年度	2,923.940	初年度	14.15	21,706
			10年度	2,777.743	10年度	13.44	
			20年度	2,631.546	20年度	12.74	

(※) 「修繕費」は、20年間の大規模部品交換費用としてイー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートに記載されたものを記載しています。

(5) 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リジェンスの一環として、株式会社インターリスク総研に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。

なお、株式会社インターリスク総研と本投資法人および本管理会社との間には、特別な利害関係はありません。

発電所 番号	名称	年超過確率 (%) (※)	被害想定率 (※)
E-14	いちご山口秋穂西ECO発電所	0.21	5.2%
E-15	いちご山口佐山ECO発電所	0.21	1%未満

(※) 被害を与えるすべての地震を考慮し、将来発生し得る損失の大きさとその発生確率を算出した結果であり、再現期間475年（475年に一度程度で起こり得る大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）を前提としています。

4. 取得先の概要

E.14 いちご山口秋穂西ECO発電所

(発電設備)

取得先の名称	いちご山口秋穂西ECO発電所合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者の役職・氏名	代表社員 いちごECO発電所14一般社団法人 職務執行者 野坂 照光
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2017年1月末日現在)
設立年月日	2015年3月5日
純資産	0百万円 (2017年1月末日現在)
総資産	402百万円 (2017年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所14一般社団法人 (100%)
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	本投資法人、本管理会社と取得先との間には、資本関係はありません。
人的関係	該当ありません。
取引関係	本投資法人との間で上述発電所に係る発電設備等賃貸借契約書を締結しています。また、本投資法人、いちごECOエナジー株式会社との間で上述記発電所に係るプロジェクト契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

(土地)

取得先の名称	いちごECOエナジー株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 五島 英一郎
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギー等による発電および電気の供給 ・環境保全に関するエンジニアリング、コンサルティングおよび技術、ノウハウ、情報の提供 ・その他 LED 導入のコンサルティング等
資本金	100百万円 (2017年2月末日現在)
設立年月日	2012年11月28日
純資産	729百万円 (2017年2月末日現在)
総資産	3,664百万円 (2017年2月末日現在)
大株主および株主比率	いちご株式会社 (100%)

投資法人・管理会社との関係	
資本関係	本管理会社の親会社の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	いちごECOエナジー株式会社との間に人的関係はありませんが、同社の親会社であるいちご株式会社と本管理会社との間に人的関係があります。
取引関係	本投資法人、いちご山口秋穂西ECO発電所およびいちご山口佐山ECO発電所の取得先との間で各取得予定発電所に係るプロジェクト契約を締結しています。さらに、いちごECOエナジー株式会社、本管理会社およびいちご株式会社の間で、不動産等資産情報取得時のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人および本管理会社の関連当事者に該当します。また、上述のとおり、当該会社は投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当します。

E.15 いちご山口佐山ECO発電所

(発電設備)

発電所名称	いちご山口佐山ECO発電所 (E-15)
取得先の名称	いちご山口佐山ECO発電所合同会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者の役職・氏名	代表社員 いちごECO発電所14一般社団法人 職務執行者 野坂 照光
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2017年1月末日現在)
設立年月日	2015年3月24日
純資産	0百万円 (2017年1月末日現在)
総資産	800百万円 (2017年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所14一般社団法人 (100%)
投資法人・管理会社との関係	
資本関係	本投資法人、本管理会社と取得先との間には、資本関係はありません。
人的関係	該当ありません。
取引関係	本投資法人との間で上述発電所に係る発電設備等賃貸借契約書を締結しています。また、本投資法人、いちごECOエナジー株式会社との間で上述発電所に係るプロジェクト契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

なお、取得予定発電所のうち、いちご山口秋穂西ECO発電所の取得については、投信法に定める利害関係人等（以下、「利害関係人等」という。）からの不動産の取得を含むため、本管理会社は、投信法第201条の2の規定および本管理会社の「利害関係者取引規程」に基づき、2017年6月28日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています。

また、いちご山口佐山ECO発電所の取得については、本管理会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引に該当するため、本管理会社の「利害関係者取引規程」に基づき、2017年6月28日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています。

5. 資産取得者等の状況

資産名称	いちご山口秋穂西ECO発電所	
資産取得者等の状況	現所有者	前所有者
会社名	(発電設備) いちご山口秋穂西ECO発電所合同会社 (土地) いちごECOエナジー株式会社	(発電設備) なし (土地) 特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「4. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	— (※1)	—
取得時期	2015年3月 (土地) 2015年12月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご山口佐山ECO発電所	
資産取得者等の状況	現所有者	前所有者
会社名	いちご山口佐山ECO発電所合同会社	なし
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「4. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	— (※2)	—
取得時期	2016年3月 (発電設備新設)	—

(※1) 土地の取得時期は、本日現在から1年以内ではなく、また、発電設備は前所有者がいなかったため、取得価格の記載を省略しています。

(※2) 発電設備は前所有者がいなかったため、取得価格の記載を省略しています。

6. 媒介の概要

上述の資産取得に係る取引に媒介はありません。

7. 今後の見通し

2018年6月期から2026年12月期までの本投資法人の運用状況の見通しにつきましては、本日付発表の「10ヶ年の運用状況および分配金の予想の修正のお知らせ」に記載のとおりです。

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

本取得による取得予定発電所は、インフラ投資資産の収益性に係る意見書およ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らないため、該当事項はありません。

【ご参考】取得予定発電所取得後のポートフォリオの状況

発電所 番号	名称	所在地	取得（予定） 価格（※） （百万円）	パネル 出力 （MW）	買取価格 （円/kWh）	投資比率 （%）
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	群馬県	489	1.33	40.0	4.26
E-02	いちご元紋別ECO発電所	北海道	495	1.40	40.0	4.31
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	467	1.24	40.0	4.07
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	398	1.12	40.0	3.46
E-05	いちご伊予中山町出湊ECO発電所	愛媛県	471	1.23	40.0	4.10
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	770	1.93	40.0	6.70
E-07	いちご安平遠軽ECO発電所	北海道	441	1.16	40.0	3.84
E-08	いちご豊頃ECO発電所	北海道	434	1.02	40.0	3.78
E-09	いちご名護二見ECO発電所	沖縄県	3,425	8.44	40.0	29.82
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	464	1.24	40.0	4.04
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	香川県	1,124	2.43	36.0	9.78
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	宮崎県	517	1.44	36.0	4.50
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	愛知県	523	1.80	32.0	4.55
E-14	いちご山口秋穂西ECO発電所	山口県	544	1.24	40.0	4.74
E-15	いちご山口佐山ECO発電所	山口県	925	2.35	36.0	8.05
合計		-	11,487	29.43	38.6	100.0

（※）取得（予定）価格は、各取得（予定）発電所の売買契約に定める売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。

以 上