

平成28年12月1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）の取得完了のお知らせ

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。）は、資産運用を開始するにあたり、本投資法人の「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）（平成28年10月）」に記載した取得予定である13発電所（以下、「取得資産」という。）の取得（以下、「本取得」という。）を本日完了しましたので、後述のとおりお知らせいたします。

なお、かかる資産のうち、いちご高松国分寺町新居ECO発電所の取得については、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。その後の改正を含む。以下、「投信法」という。）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、本投資法人の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、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、2016年10月24日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く12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、本管理会社は、「利害関係者取引規程」に基づき、2016年10月24日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 本取得の目的

本投資法人は、いちごグループ（注1）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、本取得を通じ、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ます。

再生可能エネルギーは、化石燃料と異なり、利用時に温室効果ガスである二酸化炭素を排出しないため、化石燃料の代替燃料として温室効果ガス削減に大きく貢献するものと考えられます。本投資法人は、今後さらなる拡大が期待される「グリーンインフラ」（注2）という新たなアセットタイプへの投資機会を提供いたします。

グリーンインフラに特化した本投資法人の成長は、わが国の投資市場の発展に貢献するとともに、地球に優しく安全性にすぐれたわが国のエネルギー自給に寄与するものと考えています。

(注1) 「いちごグループ」は、いちご株式会社およびその連結子会社（本管理会社を含みます。）で構成されます。

(注2) 「グリーンインフラ」とは、「環境に優しい（＝グリーン）」および「産業や生活の基盤となる施設（＝インフラ）」からなるアセットクラスを表す造語であり、再生可能エネルギー発電設備等を含みます。

2. 取得の概要

発電所 番号	名称	評価額 (注1) (百万円)	取得価格 (注2) (百万円)	パネル出力 (注3) (MW)	買取価格 (注4) (円/kWh)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	437～571	489	1.33	40
E-02	いちご元紋別ECO発電所	443～579	495	1.40	40
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	421～551	467	1.24	40
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	341～446	398	1.12	40
E-05	いちご伊予中山町出渕ECO発電所	425～558	471	1.23	40
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	658～869	770	1.93	40
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	383～505	441	1.16	40
E-08	いちご豊頃ECO発電所	382～505	434	1.02	40
E-09	いちご名護二見ECO発電所	3,135～4,155	3,425	8.44	40
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	400～529	464	1.24	40
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	959～1,289	1,124	2.43	36
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	464～616	517	1.44	36
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	430～571	523	1.80	32
ポートフォリオ合計		8,878～11,744	10,018	25.83	38.9

- (1) 売買契約締結日 2016年10月24日
(2) 取得日 2016年12月1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 新投資口発行（一般募集）による手取金（注5）、借入金（注6）
(5) 決済方法 引渡時一括

(注1) 評価額は、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資産の価格評価を委託し作成された各バリュエーションレポートの概要に記載された評価額を記載しています。以下同じです。

(注2) 取得価格は、各取得資産の売買契約に定める売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額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。

- (注3) 「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をいい、ここではイー・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、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。なお、実際の発電出力は、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となります。以下同じです。
- (注4) 買取価格は、各取得資産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、各取得資産のパネル出力による加重平均を記載しています。
- (注5) 新投資口発行（一般募集）による手取金につきましては、2016年10月24日付発表の「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」および2016年11月21日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに係る価格等の決定に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注6) 当該借入金につきましては、本日付発表の「資金の借入実行および金利スワップ設定のお知らせ」をご参照ください。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得資産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「特定契約の概要」について

各取得資産に係る太陽光発電設備における特定契約の内容を記載しています。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。

②「所在地」について

各取得資産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。

③「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、各取得資産に係る太陽光発電設備が設置されている土地に関して本投資法人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。

④「設備」について

- ・「認定日」は、各取得資産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、各取得資産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、各取得資産に係る太陽光発電設備における、当該資産の取得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、各取得資産に係る太陽光発電設備における調達期間の満了日を記載しています。
 - ・「調達価格」は、各取得資産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、各取得資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの発電素子を記載しています。
 - ・「パネル設置数」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、各取得資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールの設置枚数を記載しています。
 - ・「パネルメーカー」は、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、各取得資産に係る太陽光発電設備における太陽電池モジュールのメーカーを記載しています。
 - ・「パワコン供給者」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、各取得資産に係る太陽光発電設備におけるパワーコンディショナーのメーカーを記載しています。
 - ・「EPC業者」は、各取得資産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、各取得資産に係る太陽光発電設備の太陽電池モジュール容量とPCS（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、各取得資産に係る太陽光発電設備についての年間の想定設備利用率を記載しています。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、各取得資産に係る太陽光発電設備についての年間の想定発電電力量を記載しています。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、各取得資産に係る太陽光発電設備におけるモジュール架台基礎構造を記載しています。
- ⑤「オペレーター」について
- 「オペレーター」は、本日付で各取得資産のオペレーターとなっている会社を記載しています。

⑥ 「メンテナンス業者」について

「メンテナンス業者」は、本日付で各取得資産の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。

⑦ 「特記事項」について

原則として、2016年12月1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。

⑧ 「賃貸借の概要」について

各取得資産について、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。

⑨ 「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と各取得資産の価格評価を委託し作成された各バリュエーションレポートの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。

⑩ 「不動産鑑定評価書の概要」について（E-11 いちご高松国分寺町新居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資産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。

⑪ 「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、各取得資産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。

⑫ 「過年度の収支状況」について

各取得資産の前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、各取得資産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、取得資産について、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、各取得資産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、取得資産の前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、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-01	いちご桐生奥沢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				
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得価格	489,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちごECO桐生奥沢発電所 合同会社	
			買取電気事業者	東京電力エナジーパートナー 株式会社	
買取価格	40円 / kWh				
受給期間満了日	2013年9月30日（同日を含む）から起算して240経過後最初の検針日の前日				
評価額 (価格時点)	437,000,000円～571,000,000円 (2016年8月31日)				
所在地	群馬県桐生市新里町奥沢字日光				
土地	地番	613番4	設備	パネルの種類	単結晶シリコン
	面積	27,588.00㎡		パネル設置数	5,334枚
	権利形態	—		パネルメーカー	株式会社東芝
設備	認定日	2013年2月14日	パワコン供給者	富士電機株式会社	
	供給開始日	2013年9月30日	EPC業者	国光施設工業株式会社	
	残存調達期間	16年9か月	発電出力	1.00MW	
	調達期間満了日	2033年9月29日	連系における力率制御	100%	
	調達価格	40円 / kWh	想定設備利用率	初年度	13.66%
	権利形態	所有権		10年度	12.98%
				20年度	12.29%
		想定年間 発電電力量	初年度	1,595.784MWh	
			10年度	1,515.994MWh	
			20年度	1,436.205MWh	
		アレイ基礎構造	コンクリート置き基礎		
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	国光施設工業株式会社		
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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本取得資産の事業用地に係る賃貸借契約において、借地権設定者（桐生市）は、契約期間中または更新期間中であっても、当該土地につき、法律の規定に基づき、借地権設定者（桐生市）を含む、国、地方公共団体その他の公共団体において公用または公共の用に供する必要があるときは、借地権者（いちごECO桐生奥沢発電所合同会社）と協議の上で、当該契約を解除することができるものとされています。 ・ 本取得資産の事業用地に係る賃貸借契約において、本取得資産の太陽光発電設備の所有者が当該設備の全部または重要な一部を第三者に譲渡もしくは転貸する場合、または、これに伴い土地の賃借権を譲渡もしくは貸与する場合、事前に書面により借地権設定者（桐生市）の承諾を得るものとされています。なお、本投資法人に対する当該設備の譲渡については、桐生市の承諾を得ています。 	

■ 賃貸借の概要	
賃借人	いちごECO桐生奥沢発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2033年9月29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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご桐生奥沢ECO発電所太陽光事業に係る技術デューディ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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課 (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。）

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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ECO桐生奥沢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ます。</p>
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご桐生奥沢ECO発電所	
評価額	437,000,000円～571,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	571,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	437,000,000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：桐生

METPV-11で使用した地点名：桐生

日射量の経年変動および積雪深に使用した気象官署：前橋

〈日照時間〉

桐生の年間日照時間は2,054.9時間であり、県庁所在地の全国平均値（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〉

桐生における観測史上1位の日最大風速は1978年3月1日の15 m/sであり、日最大瞬間風速は2014年2月16日の21.8 m/sです。

〈積雪深〉

桐生では積雪の観測を行っていないため、前橋における最深積雪の平年値は10cm、1962年以降の最深積雪記録は2014年の73cmです。

〈落雷〉

本発電所の事業地における落雷頻度は、2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が6,001回以上、落雷日数が121～160日であり、落雷リスクは比較的高いと推測される地域であるといえます。

■ 過年度の収支状況

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	139,922	170,746	97,226	136,855	105,029	96,132
営業収益 (円)	5,596,880	6,829,840	4,877,771	5,474,200	4,201,160	3,845,280
営業費用 (円)	2,966,107	3,020,195	4,688,028	3,129,681	2,597,792	3,273,403
事業利益 (円)	2,630,773	3,809,645	189,743	2,344,519	1,603,368	571,877
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	112,490	146,842	143,419	174,624	170,498	172,154
営業収益 (円)	4,499,600	5,873,680	5,736,760	6,984,960	6,819,920	6,886,160
営業費用 (円)	2,619,352	3,248,824	3,320,132	2,581,825	2,578,996	2,578,792
事業利益 (円)	1,880,248	2,624,856	2,416,628	4,403,135	4,240,924	4,307,368

E-02	いちご元紋別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					
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得価格	495,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちごECO元紋別発電所 合同会社		
			買取電気事業者	北海道電力株式会社		
買取価格	40円 / kWh					
受給期間満了日	2014年2月3日（同日を含む） から起算して240月経過後最 初の検針日の前日					
評価額 (価格時点)	443,000,000円～579,000,000円 (2016年8月31日)					
所在地	北海道紋別市元紋別					
土地	地番	43番7他12筆	設備	パネルの種類	多結晶シリコン	
	面積	48,946.89㎡		パネル設置数	5,600枚	
	権利形態	—		パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	
設備	認定日	2012年7月4日	パワコン供給者	富士電機株式会社		
	供給 開始日	2014年2月3日	EPC業者	東光電気工事株式会社		
	残存調達 期間	17年2か月	発電出力	1.00MW		
	調達期間 満了日	2034年2月2日	連系における力率制御	100%		
	調達価格	40円 / kWh	想定設備利用率	初年度	12.99%	
				10年度	12.34%	
				20年度	11.69%	
権利形態	所有権	想定年間 発電電力量	初年度	1,592.485MWh		
			10年度	1,512.861MWh		
			20年度	1,433.237MWh		
アレイ基礎構造			スパイラルフープ筋コンクリ ート			
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	株式会社TKテクノサービス			
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。
-----------	---

[特記事項]

- ・ 本取得資産の事業用地に係る賃貸借契約において、借地権設定者（紋別市および株式会社紋別振興公社）は、契約期間中または更新期間中であっても、当該土地につき、借地権設定者（紋別市および株式会社紋別振興公社）を含む、国、地方公共団体その他の公共団体において公用または公共の用に供する必要が生じたときは、借地権者（いちごECO元紋別発電所合同会社）に対し催告した上で、当該契約を解除することができるものとされています。
- ・ 本取得資産の事業用地と隣地との境界は、隣地所有者との間で境界確定がなされていませんが、本管理会社は、いずれの境界についても、境界とフェンスとの間の距離およ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があり、かつ、隣地所有者に関する事項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できることから、境界確定を行わない方針です。なお、本取得資産については、リスク管理方針（境界の確定を実施しない場合における境界未確定のリスクへの対応方針）に定める手当てを行う予定です。本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。

■ 賃貸借の概要

賃借人	いちごECO元紋別発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2034年2月2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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご元紋別ECO発電所太陽光事業に係る技術デューデシ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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課 (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。）

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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ECO元紋別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ます。</p>
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご元紋別ECO発電所	
評価額	443,000,000円～579,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	579,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	443,000,000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：紋別

METPV-11で使用した地点名：紋別

日射量の経年変動に使用した気象官署：網走

〈日照時間〉

紋別における年間日照時間は1,726.8時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に比べ日照時間の少ない地域であるといえます。

〈風速〉

紋別における観測史上1位の日最大風速は1961年9月17日の28.3 m/s、日最大瞬間風速は2004年9月8日の40.0 m/sです。

〈積雪深〉

紋別における最深積雪の平年値は59cm、1962年以降の最深積雪記録は2004年の121cmです。

〈落雷〉

本発電所の事業地における落雷頻度は、2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が501～1,500回、落雷日数が41～80日であり、落雷リスクは比較的少ないと推測される地域であるといえます。

■ 過年度の収支状況

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	183,120	149,460	148,350	134,780	69,730	73,150
営業収益 (円)	7,324,800	5,978,400	5,934,000	5,391,200	2,789,200	2,926,000
営業費用 (円)	2,674,063	2,636,477	3,238,339	2,639,625	2,642,358	2,641,611
事業利益 (円)	4,650,737	3,341,923	2,695,661	2,751,575	146,842	284,389
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	21,930	61,800	177,050	152,330	193,910	162,000
営業収益 (円)	877,200	2,472,000	7,082,000	6,093,200	7,756,400	6,480,000
営業費用 (円)	2,608,077	2,647,593	2,704,939	2,689,449	2,739,528	2,719,955
事業利益 (円)	△1,730,877	△175,593	4,377,061	3,403,751	5,016,872	3,760,045

E-03	いちご室蘭八丁平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					
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得価格	467,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちごECO室蘭八丁平発電所 合同会社		
			買取電気事業者	北海道電力株式会社		
買取価格	40円 / kWh					
受給期間満了日	2014年3月3日（同日を含む） から起算して240月経過後最 初の検針日の前日					
評価額 (価格時点)	421,000,000円～551,000,000円 (2016年8月31日)					
所在地	北海道室蘭市八丁平三丁目					
土地	地番	43番2	設備	パネルの種類	多結晶シリコン	
	面積	35,801.00㎡(注)		パネル設置数	4,984枚	
	権利形態	—		パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	
設備	認定日	2013年2月15日	パワコン供給者	富士電機株式会社		
	供給 開始日	2014年3月3日	EPC業者	東光電気工事株式会社		
	残存調達 期間	17年3か月	発電出力	1.00MW		
	調達期間 満了日	2034年3月2日	連系における力率制御	100%		
	調達価格	40円 / kWh	権利形態	想定設備利用率	初年度	13.56%
					10年度	12.88%
					20年度	12.20%
想定年間 発電電力量	40円 / kWh	権利形態	想定年間 発電電力量	初年度	1,479.687MWh	
				10年度	1,405.703MWh	
				20年度	1,331.719MWh	
権利形態	所有権	アレイ基礎構造	スパイラルフープ筋コンクリ ート			
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	株式会社TKテクノサービス			
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。
-----------	---

[特記事項]

・ 本取得資産の事業用地に係る賃貸借契約において、借地権設定者（室蘭市）は、契約期間中または更新期間中であっても、当該土地につき、借地権設定者（室蘭市）において公用または公共の用に供する必要が生じたとき、または、売却のため物件を必要とするときは、借地権者（いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社）に対し書面によって催告した上で、当該契約を解除することができるものとされています。

(注) 借地権者（いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社）は、電柱3本を設置するために借地権設定者（室蘭市）が所有する隣地の一部も併せて賃借していますが、当該賃借部分の面積は含まれていません。

■ 賃貸借の概要

賃借人	いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2034年3月2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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご室蘭八丁平ECO発電所太陽光事業に係る技術デューディ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>

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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ECO室蘭八丁平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きます。</p>
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご室蘭八丁平ECO発電所	
評価額	421,000,000円～551,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	551,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	421,000,000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：室蘭

METPV-11で使用した地点名：室蘭

〈日照時間〉

室蘭における年間日照時間は1,725.2時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に比べ日照時間の少ない地域であるといえます。

〈風速〉

室蘭における観測史上1位の日最大風速は1954年9月26日の37.2 m/s、日最大瞬間風速は1954年9月26日の55.0 m/sです。

〈積雪深〉

室蘭における最深積雪の平年値は26cm、1962年以降の最深積雪記録は2005年の54cmです。

〈落雷〉

本発電所の事業地における落雷頻度は、2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が501～1,500回、落雷日数が41～80日であり、落雷リスクは比較的少ないと推測される地域であるといえます。

■ 過年度の収支状況

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	160,000	123,330	131,170	140,330	86,900	71,480
営業収益 (円)	6,400,000	4,933,200	5,246,800	5,613,200	3,476,000	2,859,200
営業費用 (円)	4,552,704	2,469,462	2,541,897	3,370,392	2,473,268	2,475,182
事業利益 (円)	1,847,296	2,463,738	2,704,903	2,242,808	1,002,732	384,018
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	58,260	99,070	165,880	158,890	177,780	123,650
営業収益 (円)	2,330,400	3,962,800	6,635,200	6,355,600	7,111,200	4,946,000
営業費用 (円)	2,436,107	2,416,576	2,571,769	2,563,148	2,552,288	2,859,054
事業利益 (円)	△105,707	1,546,224	4,063,431	3,792,452	4,558,912	2,086,946

E-04	いちご遠軽清川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					
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得価格	398,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちご遠軽清川ECO発電所合同会社		
評価額 (価格時点)	341,000,000円～446,000,000円 (2016年8月31日)		買取電気事業者	北海道電力株式会社		
			買取価格	40円 / kWh		
			受給期間満了日	2014年3月4日 (同日を含む) から起算して240月経過後最 初の検針日の前日		
所在地	北海道紋別郡遠軽町清川					
土地	地番	57番1、58番1	パネルの種類	多結晶シリコン		
	面積	27,164.16㎡	パネル設置数	4,480枚		
	権利形態	—	パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.		
設備	認定日	2013年3月4日	パワコン供給者	富士電機株式会社		
	供給 開始日	2014年3月4日	EPC業者	日本電設工業株式会社		
	残存調達 期間	17年3か月	発電出力	1.00MW (注)		
	調達期間 満了日	2034年3月3日	連系における力率制御	100%		
	調達価格	40円 / kWh	想定設備利用率	初年度	12.82%	
				10年度	12.18%	
				20年度	11.53%	
権利形態	所有権	想定年間 発電電力量	初年度	1,257.442MWh		
			10年度	1,194.570MWh		
			20年度	1,131.698MWh		
		アレイ基礎構造	SEPイ型の基礎			
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	日本電設工業株式会社			
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。
-----------	---

[特記事項]

・ 本取得資産の事業用地の隣地との一部の境界は、隣地所有者との間で境界確定がなされていませんが、本取得資産の事業用地の南側隣地の一部および西側隣地との境界については、当該隣地が地方公共団体が所有する水路および道路であり、かつ、境界確定を行うことが実務上難しい一方、これまで所有者である遠軽町から境界に関する指摘がなされておらず、遠軽町は境界に関する問題を認識していないとの確認を行っていること、本取得資産の事業用地の南東側隣地との境界については、境界とフェンスとの間の距離およびこれらの位置関係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があり、かつ、隣地所有者に関する事項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できることから、本管理会社は、境界確定を行わない方針です。なお、本取得資産については、リスク管理方針（境界の確定を実施しない場合における境界未確定のリスクへの対応方針）に定める手当てを行う予定です。本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。

(注) 発電出力は、1.00MWですが、0.86MWに出力制限をしています。

■ 賃貸借の概要

賃借人	いちご遠軽清川ECO発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2034年3月3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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご遠軽清川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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課 (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。）

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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、いちご遠軽清川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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご遠軽清川ECO発電所	
評価額	341,000,000円～446,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	446,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	341,000,000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：遠軽

METPV-11で使用した地点名：遠軽

日射量の経年変動に使用した気象官署：網走

〈日照時間〉

遠軽における年間日照時間は1,671.0時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に比べ日照時間の少ない地域であるといえます。

〈風速〉

遠軽における観測史上1位の日最大風速は1987年9月1日の16 m/s、日最大瞬間風速は2010年3月21日の26.9 m/sです。

〈積雪深〉

遠軽における最深積雪の平年値は85cm、1985年以降の最深積雪記録は2004年の156cmです。

〈落雷〉

本発電所の事業地における落雷頻度は2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が1,501～3,000回、落雷日数が41～80日であり、落雷リスクは比較的少ない～平均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

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	146,462	113,501	117,029	116,750	59,423	59,967
営業収益 (円)	5,858,480	4,540,040	4,681,160	4,670,000	2,376,920	2,398,680
営業費用 (円)	2,451,195	1,961,387	1,960,669	2,035,849	1,965,201	1,966,090
事業利益 (円)	3,407,286	2,578,654	2,720,492	2,634,152	411,720	432,591
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	15,408	52,965	137,781	129,537	153,529	129,946
営業収益 (円)	616,320	2,118,600	5,511,240	5,181,480	6,141,160	5,197,840
営業費用 (円)	2,628,592	1,905,359	1,945,888	1,938,859	2,325,534	1,964,255
事業利益 (円)	△2,012,272	213,241	3,565,352	3,242,621	3,815,626	3,233,585

E-05	いちご伊予中山町出渕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					
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得価格	471,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちごECO伊予中山町出渕 発電所合同会社		
			買取電気事業者	四国電力株式会社		
買取価格	40円 / kWh					
受給期間満了日	2014年4月2日（同日を含む） から起算して240月経過後最 初の検針日の前日					
評価額 (価格時点)	425,000,000円～558,000,000円 (2016年8月31日)					
所在地	愛媛県伊予市中山町出渕					
土地	地番	2番耕地249番1他63筆	設備	パネルの種類	単結晶シリコン	
	面積	26,260.77㎡		パネル設置数	4,956枚	
	権利形態	—		パネルメーカー	株式会社東芝	
設備	認定日	2012年7月11日	パワコン供給者	富士電機株式会社		
	供給 開始日	2014年4月2日	EPC業者	国光施設工業株式会社		
	残存調達 期間	17年4か月	発電出力	1.00MW		
	調達期間 満了日	2034年4月1日	連系における力率制御	92%		
	調達価格	40円 / kWh	想定設備利用率	初年度	13.44%	
				10年度	12.77%	
				20年度	12.10%	
権利形態	所有権	想定年間 発電電力量	初年度	1,459.011MWh		
			10年度	1,386.061MWh		
			20年度	1,313.110MWh		
権利形態	所有権	アレイ基礎構造	コンクリート置き基礎			
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	国光施設工業株式会社			
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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本取得資産の事業用地に係る賃貸借契約において、借地権設定者（伊予市）は、契約期間中または更新期間中であっても、当該土地につき、法律の規定に基づき、借地権設定者（伊予市）を含む、国、地方公共団体その他の公共団体において公用または公共の用に供する必要があるときは、借地権者（いちごECO伊予中山町出渕発電所合同会社）に対し催告した上で、当該契約を解除することができるものとされています。 ・ 本取得資産の事業用地と隣地との境界は、隣地所有者との間で境界確定がなされていませんが、本取得資産の事業用地の北側隣地の一部との境界については、境界とフェンスおよびアレイとの間の距離ならびにこれらの位置関係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があり、かつ、隣地所有者に関する事項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でき、それ以外の隣地との境界については、当該隣地が地方公共団体が所有または管理する道路および水路であり、かつ、境界確定を行うことが実務上難しい一方、これまで所有者である伊予市から境界に関する指摘がなされておらず、伊予市は境界に関する問題を認識していないとの確認を行っていることから、本管理会社は、境界確定を行わない方針です。なお、本取得資産については、リスク管理方針（境界の確定を実施しない場合における境界未確定のリスクへの対応方針）に定める手当てを行う予定です。本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 	

■ 賃貸借の概要	
賃借人	いちごECO伊予中山町出渕発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2034年4月1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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご伊予中山町出渕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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課

(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。）

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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ECO伊予中山町出淵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います。</p>
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご伊予中山町出渕ECO発電所	
評価額	425,000,000円～558,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	558,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	425,000,000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：長浜

METPV-11で使用した地点名：長浜

日射量の経年変動および積雪深に使用した気象官署：松山

〈日照時間〉

長浜における長浜の年間日照時間は1,904.5時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に比べ平均レベルの地域であるといえます。

〈風速〉

長浜における観測史上1位の日最大風速は2004年10月20日の26m/s、日最大瞬間風速は2011年5月1日の28.1m/sです。

〈積雪深〉

松山における最深積雪の平年値は2cm、1962年以降の最深積雪記録は1984年の14cmである。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〉

本発電所における落雷頻度は、2011年から2015年の5年間において、落雷回数が3,001～6,000回、落雷日数が121～160日であり、落雷リスクは比較的高いと推測される地域であるといえます。

■ 過年度の収支状況

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	146,774	129,057	121,239	145,084	64,460	81,275
営業収益 (円)	5,871,585	5,162,280	4,849,560	5,803,360	2,578,400	3,251,000
営業費用 (円)	2,145,451	2,649,681	2,164,442	2,164,734	2,195,409	2,165,069
事業利益 (円)	3,726,134	2,512,599	2,685,118	3,638,626	382,991	1,085,931
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	35,370	99,580	140,470	159,166	131,414	124,545
営業収益 (円)	1,414,800	3,983,200	5,618,800	6,366,640	5,256,560	4,981,800
営業費用 (円)	2,129,109	2,115,534	3,035,779	2,140,025	3,037,918	2,160,699
事業利益 (円)	△714,309	1,867,666	2,583,021	4,226,615	2,218,642	2,821,101

E-06	いちご中標津緑ヶ丘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					
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得価格	770,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちご中標津緑ヶ丘ECO 発電所合同会社		
			買取電気事業者	北海道電力株式会社		
買取価格	40円 / kWh					
受給期間満了日	2014年11月4日（同日を含む）から起算して240月経過 後最初の検針日の前日					
評価額 (価格時点)	658,000,000円～869,000,000円 (2016年8月31日)					
所在地	北海道標津郡中標津町緑町北三丁目					
土地	地番	1番3他8筆	設備	パネルの種類	多結晶シリコン	
	面積	54,870.00㎡		パネル設置数	7,728枚	
	権利形態	—		パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	
設備	認定日	2013年2月19日	パワコン供給者	富士電機株式会社		
	供給 開始日	2014年11月4日	EPC業者	東光電気工事株式会社		
	残存調達 期間	17年11か月	発電出力	1.50MW (注)		
	調達期間 満了日	2034年11月3日	連系における力率制御	100%		
	調達価格	40円 / kWh	想定設備利用率	初年度	13.48%	
				10年度	12.80%	
				20年度	12.13%	
権利形態	所有権	想定年間 発電電力量	初年度	2,281.047MWh		
			10年度	2,166.994MWh		
			20年度	2,052.942MWh		
権利形態	所有権	アレイ基礎構造	スパイラルフープ筋コンクリート			
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	株式会社TKテクノサービス			
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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本取得資産の南側隣地との一部の境界が確定していませんが、本書の日付現在、当該隣地の所有者との間に紛争等は発生していません。 ・ 本取得資産の事業用地の南東側隣地との一部の境界は、隣地所有者との間で境界確定がなされていませんが、当該隣地が地方公共団体が所有または管理する道路であり、かつ、境界確定を行うことが実務上難しい一方、これまで所有者または管理者である中標津町から境界に関する指摘がなされておらず、中標津町は境界に関する問題を認識していないとの確認を行っていることから、本管理会社は、境界確定を行わない方針です。なお、本取得資産については、リスク管理方針（境界の確定を実施しない場合における境界未確定のリスクへの対応方針）に定める手当てを行う予定です。本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。

(注) 発電出力は、1.50MWですが、1.41MWに出力制限をしています。

<p>■ 賃貸借の概要</p>	
賃借人	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2034年11月3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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所太陽光事業に係る技術デューディ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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課 (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。）

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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、いちご中標津緑ヶ丘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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	
評価額	658,000,000円～869,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	869,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	658,000,000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：中標津

METPV-11で使用した地点名：中標津

日射量の経年変動および積雪深に使用した気象官署：根室

〈日照時間〉

中標津における年間日照時間は1,747.6時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に比べ日照時間の少ない地域であるといえます。

〈風速〉

中標津における観測史上1位の日最大風速は2013年11月10日の17.2 m/s、日最大瞬間風速は2013年11月10日の27.7 m/sです。

〈積雪深〉

中標津における最深積雪の平年値は75cm、1986年以降の最深積雪記録は2015年の156cmです。

〈落雷〉

本発電所の事業地における落雷頻度は、2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が501～1,500回、落雷日数が1～40日であり、落雷リスクは比較的少ないと推測される地域であるといえます。

■ 過年度の収支状況

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	225,970	184,350	173,740	212,680	134,620	180,800
営業収益 (円)	9,038,800	16,385,118	6,949,600	8,507,200	5,384,800	7,232,000
営業費用 (円)	3,952,747	3,501,081	3,503,695	11,968,447	3,639,909	3,639,566
事業利益 (円)	5,086,053	12,884,037	3,445,905	△3,461,247	1,744,891	3,592,434
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	157,070	215,470	267,470	206,890	250,050	181,420
営業収益 (円)	6,282,800	8,618,800	10,698,800	8,275,600	10,002,000	7,256,800
営業費用 (円)	3,593,885	3,525,007	3,551,564	3,955,166	3,534,942	3,789,400
事業利益 (円)	2,688,915	5,093,793	7,147,236	4,320,434	6,467,058	3,467,400

E-07	いちご安平遠浅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				
取得日		2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類		太陽光発電設備	
取得価格	441,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者		いちご安平遠浅ECO発電所合 同会社	
			買取電気事業者		北海道電力株式会社	
買取価格			40円 / kWh			
受給期間満了日			2014年12月2日（同日を含 む）から起算して240月経過 後最初の検針日の前日			
評価額 (価格時点)		383,000,000円～505,000,000円 (2016年8月31日)				
所在地		北海道勇払郡安平町遠浅				
土地	地番	691番3他3筆	設備	パネルの種類		多結晶シリコン
	面積	29,730.72㎡		パネル設置数		4,576枚
	権利形態	—		パネルメーカー		Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
設備	認定日	2012年7月4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	2014年12月2日	EPC業者		日本電設工業株式会社	
	残存調達 期間	18年0か月	発電出力		1.00MW	
	調達期間 満了日	2034年12月1日	連系における力率制御		94%	
	調達価格	40円 / kWh	想定設備利用率		初年度	13.18%
					10年度	12.52%
					20年度	11.86%
権利形態	所有権	想定年間 発電電力量		初年度	1,346.904MWh	
				10年度	1,279.559MWh	
				20年度	1,212.213MWh	
アレイ基礎構造		SEPイ型				
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	日本電設工業株式会社		
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>・ 本取得資産の事業用地に係る賃貸借契約において、借地権設定者（勇払郡安平町）は、契約期間中または更新期間中であっても、当該土地につき、法律の規定に基づき、借地権設定者（勇払郡安平町）を含む、国、地方公共団体その他の公共団体において公用または公共の用に供する必要が生じたときは、借地権者（いちご安平遠浅ECO発電所合同会社）に対し催告した上で、当該契約を解除することができるものとされています。</p>	

■ 賃貸借の概要	
賃借人	いちご安平遠浅ECO発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2034年12月1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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご安平遠浅ECO発電所太陽光事業に係る技術デューディ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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課 (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。）

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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、いちご安平遠浅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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご安平遠浅ECO発電所	
評価額	383,000,000円～505,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	505,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	383,000,000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：厚真

METPV-11で使用した地点名：厚真

日射量の経年変動に使用した気象官署：札幌

積雪深に使用した気象官署：安平

〈日照時間〉

厚真における年間日照時間は1,707.9時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に比べ日照時間の少ない地域であるといえます。

〈風速〉

厚真における観測史上1位の日最大風速は1981年8月23日の17m/s、日最大瞬間風速は2010年3月21日の26.3m/sです。

〈積雪深〉

安平における最深積雪の平年値は69cm、1984年以降の最深積雪記録は1996年の103cmです。

〈落雷〉

本発電所の事業地における落雷頻度は、2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が1,501～3,000回、落雷日数が41～80日であり、落雷リスクは比較的少ない～平均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

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	140,508	123,686	123,802	121,018	78,259	73,826
営業収益 (円)	5,620,320	4,947,440	4,952,080	4,840,720	3,130,360	2,953,040
営業費用 (円)	2,248,148	2,704,978	2,357,482	2,355,123	2,452,404	2,395,191
事業利益 (円)	3,372,172	2,242,462	2,594,598	2,485,597	677,957	557,850
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	87,163	86,316	134,506	140,254	154,200	117,624
営業収益 (円)	3,486,520	3,452,640	5,380,240	5,610,160	6,168,000	4,704,960
営業費用 (円)	2,352,835	2,283,098	2,357,891	2,306,838	2,330,263	2,324,380
事業利益 (円)	1,133,685	1,169,542	3,022,349	3,303,322	3,837,737	2,380,580

E-08	いちご豊頃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					
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得価格	434,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちご豊頃ECO発電所 合同会社		
評価額 (価格時点)	382,000,000円～505,000,000円 (2016年8月31日)		買取電気事業者	北海道電力株式会社		
			買取価格	40円 / kWh		
			受給期間満了日	2014年12月4日 (同日を含む) から起算して240月経過 後最初の検針日の前日		
所在地	北海道中川郡豊頃町豊頃					
土地	地番	473番1	設備	パネルの種類	単結晶シリコン	
	面積	29,004.00㎡		パネル設置数	3,744枚	
	権利形態	—		パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	
設備	認定日	2013年2月22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	2014年12月4日		EPC業者	日本電設工業株式会社	
	残存調達 期間	18年0か月		発電出力	1.00MW (注)	
	調達期間 満了日	2034年12月3日		連系における力率制御	100%	
	調達価格	40円 / kWh		想定設備利用率	初年度	14.59%
					10年度	13.86%
					20年度	13.13%
権利形態	所有権	想定年間 発電電力量	初年度	1,316.178MWh		
			10年度	1,250.370MWh		
			20年度	1,184.561MWh		
		アレイ基礎構造	SEPイ型 (平坦地) TIS.S型 (傾斜地)			
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	日本電設工業株式会社			
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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 該当事項はありません。 	

(注) 発電出力は、1.00MWですが、0.75MWに出力制限をしています。

■ 賃貸借の概要	
賃借人	いちご豊頃ECO発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2034年12月3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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご豊頃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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課 (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。）

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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、いちご豊頃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ます。</p>
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご豊頃ECO発電所	
評価額	382,000,000円～505,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	505,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	382,000,000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：浦幌

METPV-11で使用した地点名：浦幌

日射量の経年変動に使用した気象官署：帯広

〈日照時間〉

浦幌における年間日照時間は2,000.3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〉

浦幌における観測史上1位の日最大風速は1995年4月20日の14 m/s、日最大瞬間風速は2015年10月8日の22.2 m/sです。

〈積雪深〉

浦幌における最深積雪の平年値は53cm、1986年以降の最深積雪記録は2004年の85cmです。

〈落雷〉

本発電所の事業地における落雷頻度は、2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が1～500回、落雷日数が1～40日であり、落雷リスクは比較的少ないと推測される地域であるといえます。

■ 過年度の収支状況

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	132,046	108,557	109,037	122,189	77,858	97,625
営業収益 (円)	5,281,840	4,342,280	4,361,480	4,887,560	3,114,320	3,905,000
営業費用 (円)	1,982,758	1,960,961	2,397,869	1,963,482	1,912,593	1,999,587
事業利益 (円)	3,299,082	2,381,319	1,963,611	2,924,078	1,201,727	1,905,413
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	110,369	122,014	156,600	134,578	138,768	100,927
営業収益 (円)	4,414,760	4,880,560	6,264,000	5,383,120	5,550,720	4,037,080
営業費用 (円)	1,969,566	2,495,512	1,942,254	1,927,979	1,926,093	1,904,992
事業利益 (円)	2,445,194	2,385,048	4,321,746	3,455,141	3,624,627	2,132,088

E-09	いちご名護二見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					
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得価格	3,425,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちごECO名護二見発電所 合同会社		
			買取電気事業者	沖縄電力株式会社		
買取価格	40円 / kWh					
受給期間満了日	2015年2月2日（同日を含む） から起算して240月経過後最 初の検針日の前日					
評価額 (価格時点)	3,135,000,000円～4,155,000,000円 (2016年8月31日)					
所在地	沖縄県名護市字二見スギンダ					
土地	地番	240番19	パネルの種類	単結晶シリコン		
	面積	146,294.00㎡		パネル設置数	32,144枚	
	権利形態	—		パネルメーカー	株式会社東芝 Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	
設備	認定日	2013年3月15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2月2日	EPC業者	東光電気工事株式会社		
	残存調達 期間	18年2か月	発電出力	6.50MW		
	調達期間 満了日	2035年2月1日	連系における力率制御	100%		
	調達価格	40円 / kWh	想定設備利用率	初年度	13.34%	
	権利形態	所有権		10年度	12.67%	
				20年度	12.00%	
			想定年間 発電電力量	初年度	9,865.414MWh	
		10年度		9,372.143MWh		
		20年度		8,878.873MWh		
		アレイ基礎構造	鋼管の杭基礎 コンクリート置き基礎			
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	株式会社沖縄ダイケン			
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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本取得資産の事業用地に係る賃貸借契約において、借地権設定者（名護市）は、契約期間中または更新期間中であっても、当該土地につき、法律の規定に基づき、借地権設定者（名護市）を含む、国、地方公共団体その他の公共団体において公用または公共の用に供する必要性が生じたときは、当該契約を解除することができるものとされています。 ・ 本取得資産の事業用地上には、管理事務所として使用されている、いちごECO名護二見発電所合同会社所有の未登記の建物が存在していますが、本投資法人は当該建物を取得しません。 ・ 本取得資産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保証の対象外となることとされています。 ・ 本取得資産の土地の地下において、国道用のトンネルが設置されています。 	

■ 賃貸借の概要	
賃借人	いちごECO名護二見発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2035年2月1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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご名護二見ECO発電所太陽光事業に係る技術デューディ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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課 (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。）

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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ECO名護二見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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご名護二見ECO発電所	
評価額	3,135,000,000円～4,155,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	4,155,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	3,135,000,000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：名護

METPV-11で使用した地点名：名護

日射量の経年変動および積雪深に使用した気象官署：那覇

〈日照時間〉

名護における年間日照時間は1,764.0時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に比べ日照時間の少ない地域であるといえます。

〈風速〉

名護における観測史上1位の日最大風速は2011年5月28日の36.2 m/s、日最大瞬間風速は2002年9月4日の57.9 m/sです。

〈積雪深〉

該当事項はありません。

〈落雷〉

本発電所の事業地における落雷頻度は、2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が1,501～3,000回、落雷日数が121～160日であり、落雷リスクは比較的高い～平均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

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	1,161,280	873,000	1,007,540	965,470	726,810	644,120
営業収益 (円)	46,451,200	34,920,000	40,301,600	38,618,800	29,072,400	25,764,800
営業費用 (円)	13,597,495	13,611,300	13,615,867	13,615,664	13,614,299	13,622,617
事業利益 (円)	32,853,705	21,308,700	26,685,733	25,003,136	15,458,101	12,142,183
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	441,550	638,150	761,750	854,510	888,970	902,530
営業収益 (円)	17,662,000	25,526,000	30,470,000	34,180,400	35,558,800	36,101,200
営業費用 (円)	15,506,074	15,601,946	15,670,586	16,522,045	15,841,617	15,851,623
事業利益 (円)	2,155,926	9,924,054	14,799,414	17,658,355	19,717,183	20,249,577

E-10	いちご遠軽東町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				
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備		
取得価格	464,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちご遠軽東町ECO発電所 合同会社	
評価額 (価格時点)	400,000,000円～529,000,000円 (2016年8月31日)		買取電気事業者	北海道電力株式会社	
			買取価格	40円 / kWh	
			受給期間満了日	2015年2月3日 (同日を含む) から起算して240月経過後最 初の検針日の前日	
所在地	北海道紋別郡遠軽町東町				
土地	地番	9番2、9番3、9番4	設備	パネルの種類	多結晶シリコン
	面積	46,329.00㎡		パネル設置数	4,872枚
	権利形態	—		パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
設備	認定日	2013年2月15日	パワコン供給者	北海道富士電機株式会社	
	供給 開始日	2015年2月3日	EPC業者	東光電気工事株式会社	
	残存調達 期間	18年2か月	発電出力	1.00MW (注)	
	調達期間 満了日	2035年2月2日	連系における力率制御	100%	
	調達価格	40円 / kWh	想定設備利用率	初年度	12.64%
	権利形態	所有権		10年度	12.00%
				20年度	11.37%
		想定年間 発電電力量	初年度	1,375.139MWh	
			10年度	1,306.382MWh	
			20年度	1,240.025MWh	
		アレイ基礎構造	スパイラルフープ筋コンクリ ート		
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	株式会社TKテクノサービス		
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。
-----------	---

[特記事項]

・ 本取得資産の事業用地の西側隣地との一部の境界、南側隣地との境界および東側隣地との境界は、隣地所有者との間で境界確定がなされていませんが、これらの隣地が地方公共団体が所有または管理する道路または河川であり、かつ、境界確定を行うことが実務上難しい一方、これまで西側隣地の道路については所有者である遠軽町、南側隣地の道路については所有者である遠軽町および管理者である北海道、東側隣地の河川については所有者である北海道から境界に関する指摘がなされておらず、当該各地方公共団体は境界に関する問題を認識していないとの確認を行っていることから、本管理会社は、境界確定を行わない方針です。なお、本取得資産については、リスク管理方針（境界の確定を実施しない場合における境界未確定のリスクへの対応方針）に定める手当てを行う予定です。本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。

(注) 発電出力は、1.00MWですが、0.83MWに出力制限をしています。

■ 賃貸借の概要	
賃借人	いちご遠軽東町ECO発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2035年2月2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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご遠軽東町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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課 (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。）

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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、いちご遠軽東町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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご遠軽東町ECO発電所	
評価額	400,000,000円～529,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	529,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	400,000,000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 遠軽

METPV-11で使用した地点名 遠軽

日射量の経年変動に使用した気象官署 網走

〈日照時間〉

遠軽における年間日照時間は1,671.0時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）に比べ日照時間の少ない地域であるといえます。

〈風速〉

遠軽における観測史上1位の日最大風速は1987年9月1日の16 m/s、日最大瞬間風速は2010年3月21日の26.9 m/sです。

〈積雪深〉

遠軽における最深積雪の平年値は85cm、1985年以降の最深積雪記録は2004年の156cmです。

〈落雷〉

本発電所の事業地における落雷頻度は、2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が1,501～3,000回、落雷日数が41～80日であり、落雷リスクは比較的少ない～平均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

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	158,250	108,320	123,280	126,560	52,260	65,810
営業収益 (円)	6,330,000	4,332,800	4,931,200	5,062,400	2,090,400	2,632,400
営業費用 (円)	1,880,687	1,995,303	1,997,020	1,998,755	2,004,363	2,004,569
事業利益 (円)	4,449,313	2,337,497	2,934,180	3,063,645	86,037	627,831
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	17,930	57,540	149,000	141,860	148,910	138,590
営業収益 (円)	717,200	2,301,600	5,960,000	5,674,400	5,956,400	5,543,600
営業費用 (円)	2,291,808	2,630,791	2,360,714	2,317,309	2,337,673	2,367,448
事業利益 (円)	△1,574,608	△329,191	3,599,286	3,357,091	3,618,727	3,176,152

E-11	いちご高松国分寺町新居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				
取得日		2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類		太陽光発電設備	
取得価格		1,124,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者		いちごECOエナジー株式会社
				買取電気事業者		四国電力株式会社
評価額		959,000,000円～1,289,000,000円		買取価格		36円 / kWh
(価格時点)		(2016年8月31日)		受給期間満了日		2015年6月2日 (同日を含む) から起算して240月経過後最 初の検針日の前日
所在地		香川県高松市国分寺町新居字大平				
土地	地番	3793番146他		パネルの種類		単結晶シリコン
	面積	79,340.00㎡		パネル設置数		9,009枚
	権利形態	所有権		パネルメーカー		JAソーラー・ジャパン 株式会社
設備	認定日	2014年2月20日		パワコン供給者		富士電機株式会社
	供給 開始日	2015年6月2日		EPC業者		小竹興業株式会社
	残存調達 期間	18年6か月		発電出力		2.00MW(注)
	調達期間 満了日	2035年6月1日		連系における力率制御		92%
	調達価格	36円 / kWh		想定設備利用率	初年度	14.64%
	権利形態	所有権	設備		10年度	13.90%
					20年度	13.17%
		想定年間 発電電力量		初年度	3,118.660MWh	
			10年度	2,962.727MWh		
			20年度	2,806.794MWh		
			アレイ基礎構造		コンクリート置き基礎	
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		小竹興業株式会社	
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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本取得資産の事業用地の一部において、ソフトバンクモバイル株式会社を賃借人とし、通信用鉄塔および通信機器設備の設置を目的とする賃借権が設定されています。 ・ 本取得資産の事業用地の一部において、ソフトバンクモバイル株式会社および株式会社NTTドコモを権利者とし、電気通信事業用設備または無線中継所の工事または保守等を目的とした通行権が設定されています。 ・ 本取得資産の事業用地上には、倉庫として使用されている、いちごECOエナジー所有の未登記の建物が存在していますが、本投資法人は当該建物を取得しません。 ・ 本取得資産の南側隣地との境界の一部について隣地所有者との間で境界確定がなされていませんが、未確定の境界部分につき、本管理会社は、境界とフェンスとの間の距離およ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があり、かつ、隣地所有者に関する事項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できることから、境界確定を行わない方針です。また、本取得資産のうち通路として利用している北側の土地とその隣地との境界について隣地所有者との間で境界確定がなされていませんが、本管理会社は、境界とフェンスとの間の距離およびこれらの位置関係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があり、かつ、隣地所有者に関する事項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できることから、境界確定を行わない方針です。なお、本取得資産については、リスク管理方針（境界の確定を実施しない場合における境界未確定のリスクへの対応方針）に定める手当てを行う予定です。本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・ 本取得資産の事業用地の一部には、香川県により土石流危険渓流流域に指定された箇所が含まれています。 	

(注) 発電出力は、2.00MWですが、1.99MWに出力制限をしています。

■ 賃貸借の概要	
賃借人	いちごECOエナジー株式会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2035年6月1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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご高松国分寺町新居ECO発電所太陽光事業に係る技術デューディ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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬相当額 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料

(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。）

(6) 公租公課

(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に関して第三者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。）

なお、賃借人は、本契約に別途定めるオペレーター報酬相当額を自らの収入として収受できるものとする。

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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相当額は、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。

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

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相当額は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。

	<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か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か月以内に、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>
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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	
評価額	959,000,000円～1,289,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	1,289,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	959,000,000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	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	
鑑定評価額（土地）（注1）	109,000,000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	2016年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備および土地）（注2）	944,000,000円	—
割引率	5.5%	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	7.8%	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）（注2）	855,000,000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	—	

(注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。

(注2) 「原価法による積算価格」および「DCF法による価格」は、太陽光発電設備等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。 最も近傍に位置する気象観測所：高松 METPV-11で使用した地点名：高松</p> <p>〈日照時間〉 高松における年間日照時間は2,053.9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〉 高松における観測史上1位の日最大風速は1954年9月26日の24.4m/s、日最大瞬間風速は1965年9月10日の39.5m/sです。</p> <p>〈積雪深〉 高松における最深積雪の平年値は2cm、1962年以降の最深積雪記録は1984年の19cmである。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、2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が6,001回以上、落雷日数が81日～120日であり、落雷リスクは比較的高い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

	2015年7月	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	311,350	263,830	228,460	309,580	142,060	201,970
営業収益 (円)	11,212,100	9,501,380	8,652,098	11,148,380	5,117,660	7,274,420
営業費用 (円)	4,260,314	3,765,296	3,374,011	3,304,300	3,215,946	3,215,419
事業利益 (円)	6,951,786	5,736,084	5,278,067	7,844,080	1,901,714	4,059,001
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	153,790	223,530	289,290	303,980	312,190	257,860
営業収益 (円)	5,539,940	8,050,580	10,417,940	10,943,280	11,238,840	9,282,960
営業費用 (円)	3,742,712	3,694,727	3,435,656	3,440,059	3,443,453	3,448,049
事業利益 (円)	1,797,228	4,355,853	6,982,284	7,503,221	7,795,387	5,834,911

E-12	いちご都城安久町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					
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得価格	517,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちご都城安久町ECO発電所 合同会社		
			買取電気事業者	九州電力株式会社		
買取価格	36円 / kWh					
受給期間満了日	2015年7月8日（同日を含む） から起算して240月経過後最 初の検針日の前日					
評価額 (価格時点)	464,000,000円～616,000,000円 (2016年8月31日)					
所在地	宮崎県都城市安久町					
土地	地番	4216番5	設備	パネルの種類	多結晶シリコン	
	面積	94,165.00㎡		パネル設置数	5,346枚	
	権利形態	—		パネルメーカー	JAソーラー・ジャパン 株式会社	
設備	認定日	2014年2月14日	パワコン供給者	富士電機株式会社		
	供給 開始日	2015年7月8日	EPC業者	都北産業株式会社、 株式会社日本ベネックス		
	残存調達 期間	18年7か月	発電出力	1.32MW		
	調達期間 満了日	2035年7月7日	連系における力率制御	94%		
	調達価格	36円 / kWh	権利形態	想定設備利用率	初年度	13.88%
					10年度	13.19%
					20年度	12.50%
想定年間 発電電力量	36円 / kWh	権利形態	想定年間 発電電力量	初年度	1,755.562MWh	
				10年度	1,667.784MWh	
				20年度	1,580.006MWh	
権利形態	所有権	アレイ基礎構造	コンクリート置き基礎			
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	都北産業株式会社			
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。
-----------	---

[特記事項]

- ・ 本取得資産の事業用地に係る賃貸借契約において、借地権設定者（都城市）は、契約期間中または更新期間中であっても、当該土地につき、法律の規定に基づき、借地権設定者（都城市）を含む、国、地方公共団体その他の公共団体において公用または公共の用に供する必要性が生じたときは、借地権者（いちご都城安久町ECO発電所合同会社）と十分に協議を行った上で、当該契約を解除することができるものとされています。
- ・ 本取得資産の事業用地と隣地との境界は、隣地所有者との間で境界確定がなされていませんが、本管理会社は、境界とフェンスとの間の距離およ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があり、かつ、隣地所有者に関する事項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できることから、境界確定を行わない方針です。なお、本取得資産については、リスク管理方針（境界の確定を実施しない場合における境界未確定のリスクへの対応方針）に定める手当てを行う予定です。本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。

■ 賃貸借の概要

賃借人	いちご都城安久町ECO発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2035年7月7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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご都城安久町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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課 (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。）

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。）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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1：（各計算期間における想定売電収入）

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1：（想定発電量）

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）

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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、いちご都城安久町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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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。</p> <p>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。</p>
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	いちご都城安久町ECO発電所	
評価額	464,000,000円～616,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	616,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	464,000,000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：都城

METPV-11で使用した地点名：都城

日射量の経年変動および積雪深に使用した気象官署：宮崎

〈日照時間〉

都城における年間日照時間は1,939.6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〉

都城における観測史上1位の日最大風速は1945年9月17日の35.0m/s、日最大瞬間風速は1951年10月14日の51.4m/sです。

〈積雪深〉

都城における最深積雪の平年値は1cm未満、1962年以降の最深積雪記録は1963年の8cmである。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、2011年から2015年の5年間に於いて、落雷回数が6,001回以上、落雷日数が161日以上であり、落雷リスクは比較的高いと推測される地域であるといえます。

■ 過年度の収支状況

	2015年7月(注)	2015年8月	2015年9月	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	161,150	156,490	144,060	168,940	93,300	107,670
営業収益 (円)	5,801,400	5,633,640	5,186,160	6,081,840	3,358,800	3,876,120
営業費用 (円)	2,323,699	2,355,819	2,646,245	2,359,681	2,365,421	2,367,962
事業利益 (円)	3,477,701	3,277,821	2,539,915	3,722,159	993,379	1,508,158
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	99,500	156,160	152,100	152,690	152,200	118,160
営業収益 (円)	3,582,000	5,621,760	5,475,600	5,496,840	5,479,200	4,253,760
営業費用 (円)	2,653,497	2,709,841	2,710,849	2,708,810	2,683,790	2,683,299
事業利益 (円)	928,503	2,911,919	2,764,751	2,788,030	2,795,410	1,570,461

(注) 受給開始日が2015年7月8日であったため、稼働日数は24日です。

E-13	いちご豊川御津町佐脇浜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					
取得日	2016年12月1日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備			
取得価格	523,000,000円	特定契約 の概要	特定供給者	いちご豊川御津町佐脇浜ECO 発電所合同会社		
評価額 (価格時点)	430,000,000円～571,000,000円 (2016年8月31日)		買取電気事業者	中部電力株式会社		
			買取価格	32円 / kWh		
			受給期間満了日	2015年9月16日（同日を含 む）から起算して240月経過 後最初の検針日の前日		
所在地	愛知県豊川市御津町佐脇浜二号地					
土地	地番	1番40	設備	パネルの種類	多結晶シリコン	
	面積	19,393.00㎡		パネル設置数	6,800枚	
	権利形態	—		パネルメーカー	ジンコソーラージャパン株式 会社	
設備	認定日	2015年2月13日		パワコン供給者	株式会社日立製作所	
	供給 開始日	2015年9月16日		EPC業者	大和ハウス工業株式会社	
	残存調達 期間	18年9か月		発電出力	1.32MW	
	調達期間 満了日	2035年9月15日		連系における力率制御	90%	
	調達価格	32円 / kWh		想定設備利用率	初年度	13.97%
	権利形態	所有権			10年度	13.27%
20年度					12.57%	
		想定年間 発電電力量		初年度	2,204.592MWh	
				10年度	2,094.362MWh	
			20年度	1,984.132MWh		
		アレイ基礎構造	杭基礎			
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	大和ハウス工業株式会社			
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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 豊川市作成の液化化危険度マップによると、本取得資産は、液化化危険度が「極めて高い」とされるエリアに含まれています。 	

■ 賃貸借の概要	
賃借人	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所合同会社
賃貸期間	自 2016年12月1日 至 2035年9月15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2016年12月1日から2017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2016年9月付いちご豊川御津町佐脇浜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32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> <ol style="list-style-type: none"> (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。） (2) オペレーター報酬 (3) 本件土地の地代 (4) 本件事業に関連して賃借人が負担する保険料 (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。） (6) 公租公課 (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。）

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。) 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。

$$R1 = X1 - Y1$$

X1 : (各計算期間における想定売電収入)

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

$$X1 = PP \times x1$$

x1 : (想定発電量)

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)

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。

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

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。

	<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か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か月以内に、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エネルギー株式会社は、いちご豊川御津町佐脇浜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ます。</p>
敷金・保証金	該当事項はありません。
期間満了時の更新について	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か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	<p>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2026年12月1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、2026年6月30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ない場合、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。</p> <p>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。</p>
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	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	
評価額	430,000,000円～571,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2016年8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 (2011年9月から2016年8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	571,000,000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28年度調達価格及び調達期間に関する意見」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	430,000,000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：蒲郡

METPV-11で使用した地点名：蒲郡

日射量の経年変動および積雪深に使用した気象官署：名古屋

〈日照時間〉

蒲郡の年間日照時間は2,125.6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〉

蒲郡における観測史上1位の日最大風速は2015年9月9日の14.6 m/s、日最大瞬間風速は2009年10月8日の28.7 m/sです。

〈積雪深〉

蒲郡では積雪の観測を行っていないため、名古屋における最深積雪の平年値は8cm、1962年以降の最深積雪記録は2006年および2015年の23cmである。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、2011年から2015年の5年間において、落雷回数が1,501～3,000回、落雷日数が41～80日であり、落雷リスクは比較的少ないと推測される地域であるといえます。

■ 過年度の収支状況

	2015年7月	2015年8月	2015年9月(注)	2015年10月	2015年11月	2015年12月
発電量 (kWh)	—	—	192,432	184,368	129,096	154,224
営業収益 (円)	—	—	7,314,948	5,899,776	4,131,072	4,935,168
営業費用 (円)	—	—	3,359,587	3,344,805	3,361,465	3,361,465
事業利益 (円)	—	—	3,955,361	2,554,971	769,607	1,573,703
	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月	2016年6月
発電量 (kWh)	166,008	188,832	235,752	235,848	231,120	218,856
営業収益 (円)	5,312,256	6,042,624	7,544,064	7,547,136	7,395,840	7,003,392
営業費用 (円)	3,697,365	3,697,336	3,717,662	3,721,752	3,583,752	3,578,200
事業利益 (円)	1,614,891	2,345,288	3,826,402	3,825,384	3,812,088	3,425,192

(注) 受給開始日が2015年9月16日であったため、稼働日数は15日です。

(3) オペレーターの概要

取得資産のオペレーターは、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及び電気の供給 環境保全に関するエンジニアリング、コンサルティング及び技術、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 (2016年2月末日現在)
設立年月日	2012年11月28日
純資産	211百万円 (2016年2月末日現在)
総資産	5,558百万円 (2016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	本投資法人との間でいちご高松国分寺町新居ECO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、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く各取得資産の取得先との間でいちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く各取得資産の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、各取得資産について、太陽光発電設備のシステム、発電量評価、太陽光発電設備に係る各種契約の評価および継続性（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・イーツリユーズンズ株式会社より取得しています。

なお、イー・アンド・イーツリユーズ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) (注)
			初年度	10年度	初年度	10年度	
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	2016年9月	初年度	1,595.784	初年度	13.66	10,880
			10年度	1,515.994	10年度	12.98	
			20年度	1,436.205	20年度	12.29	

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) (注)
			初年度	10年度	初年度	10年度	
E-02	いちご元紋別 ECO発電所	2016年9月	初年度	1,592.485	初年度	12.99	10,880
			10年度	1,512.861	10年度	12.34	
			20年度	1,433.237	20年度	11.69	
E-03	いちご室蘭八丁平 ECO発電所	2016年9月	初年度	1,479.687	初年度	13.56	10,880
			10年度	1,405.703	10年度	12.88	
			20年度	1,331.719	20年度	12.20	
E-04	いちご遠軽清川 ECO発電所	2016年9月	初年度	1,257.442	初年度	12.82	10,880
			10年度	1,194.570	10年度	12.18	
			20年度	1,131.698	20年度	11.53	
E-05	いちご伊予中山町 出渕ECO発電所	2016年9月	初年度	1,459.011	初年度	13.44	10,880
			10年度	1,386.061	10年度	12.77	
			20年度	1,313.110	20年度	12.10	
E-06	いちご中標津 緑ヶ丘ECO発電所	2016年9月	初年度	2,281.047	初年度	13.48	16,320
			10年度	2,166.994	10年度	12.80	
			20年度	2,052.942	20年度	12.13	
E-07	いちご安平遠浅 ECO発電所	2016年9月	初年度	1,346.904	初年度	13.18	10,880
			10年度	1,279.559	10年度	12.52	
			20年度	1,212.213	20年度	11.86	
E-08	いちご豊頃 ECO発電所	2016年9月	初年度	1,316.179	初年度	14.59	10,880
			10年度	1,250.370	10年度	13.86	
			20年度	1,184.561	20年度	13.13	
E-09	いちご名護二見 ECO発電所	2016年9月	初年度	9,865.414	初年度	13.34	70,720
			10年度	9,372.143	10年度	12.67	
			20年度	8,878.873	20年度	12.00	
E-10	いちご遠軽東町 ECO発電所	2016年9月	初年度	1,375.139	初年度	12.64	10,880
			10年度	1,306.382	10年度	12.00	
			20年度	1,237.625	20年度	11.37	
E-11	いちご高松国分寺 町新居ECO発電所	2016年9月	初年度	3,118.660	初年度	14.64	21,760
			10年度	2,962.727	10年度	13.90	
			20年度	2,806.794	20年度	13.17	
E-12	いちご都城安久町 ECO発電所	2016年9月	初年度	1,755.562	初年度	13.88	14,362
			10年度	1,667.784	10年度	13.19	
			20年度	1,580.006	20年度	12.50	
E-13	いちご豊川御津町 佐脇浜ECO発電所	2016年9月	初年度	2,204.592	初年度	13.97	14,362
			10年度	2,094.362	10年度	13.27	
			20年度	1,984.132	20年度	12.57	

(注)「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ィリジェンスの一環として、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社および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、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社および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 (%) (注)	被害想定率 (注)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	0.21	1%未満
E-02	いちご元紋別ECO発電所	0.21	1%未満
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	0.21	1%未満
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	0.21	1%未満
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	0.21	1%未満
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	0.21	1%未満
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	0.21	1%未満
E-08	いちご豊頃ECO発電所	0.21	1%未満
E-09	いちご名護二見ECO発電所	0.21	1%未満
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	0.21	1%未満
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	0.21	1%未満
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	0.21	1%未満
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	0.21	53.9%

(注) 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

発電所名称	いちご桐生奥沢ECO発電所 (E-01)
取得先の名称	いちごECO桐生奥沢発電所合同会社
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2一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2013年3月29日
純資産	0百万円 (2016年1月末日現在)
総資産	413百万円 (2016年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所2一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご元紋別ECO発電所 (E-02)
取得先の名称	いちごECO元紋別発電所合同会社
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3一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2013年7月10日
純資産	0百万円 (2016年1月末日現在)
総資産	410百万円 (2016年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所3一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご室蘭八丁平ECO発電所 (E-03)
取得先の名称	いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社
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3一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2013年7月10日
純資産	0百万円 (2016年1月末日現在)
総資産	406百万円 (2016年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所3一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご遠軽清川ECO発電所 (E-04)
取得先の名称	いちご遠軽清川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3一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2013年11月21日
純資産	0百万円 (2016年1月末日現在)
総資産	319百万円 (2016年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所3一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご伊予中山町出瀨ECO発電所 (E-05)
取得先の名称	いちごECO伊予中山町出瀨発電所合同会社
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2一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2013年7月10日
純資産	0百万円 (2016年1月末日現在)
総資産	389百万円 (2016年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所2一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所 (E-06)
取得先の名称	いちご中標津緑ヶ丘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3一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2013年11月21日
純資産	0百万円 (2016年1月末日現在)
総資産	636百万円 (2016年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所3一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご安平遠浅ECO発電所 (E-07)
取得先の名称	いちご安平遠浅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10一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2014年6月24日
純資産	0百万円 (2016年1月末現在)
総資産	374百万円 (2016年1月末現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所10一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご豊頃ECO発電所 (E-08)
取得先の名称	いちご豊頃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9一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2014年5月22日
純資産	△8百万円 (2016年1月末現在)
総資産	324百万円 (2016年1月末現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所9一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご名護二見ECO発電所 (E-09)
取得先の名称	いちごECO名護二見発電所合同会社
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2一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2010年3月18日
純資産	0百万円 (2016年1月末日現在)
総資産	2,981百万円 (2016年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所2一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご遠軽東町ECO発電所 (E-10)
取得先の名称	いちご遠軽東町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10一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2014年6月24日
純資産	0百万円 (2016年1月末日現在)
総資産	387百万円 (2016年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所10一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご高松国分寺町新居ECO発電所 (E-11)
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及び電気の供給 環境保全に関するエンジニアリング、コンサルティング及び技術、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 (2016年2月末日現在)
設立年月日	2012年11月28日
純資産	211百万円 (2016年2月末日現在)
総資産	5,558百万円 (2016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、上述発電所を除く各取得資産の取得先との間で上述発電所を除く各取得資産の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。

発電所名称	いちご都城安久町ECO発電所 (E-12)
取得先の名称	いちご都城安久町ECO発電所合同会社
所在地	宮崎県都城市神之山町4866番地2
代表者の役職・氏名	代表社員 いちごECO発電所8一般社団法人 職務執行者 五島 英一郎
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2014年1月21日
純資産	0百万円 (2016年1月末日現在)
総資産	417百万円 (2016年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所8一般社団法人 (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	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、当該会社は本管理会社の親会社の子会社であり、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。

発電所名称	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所 (E-13)
取得先の名称	いちご豊川御津町佐脇浜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15一般社団法人 職務執行者 野坂 照光
事業内容	発電事業
資本金	10万円 (2016年1月末日現在)
設立年月日	2015年3月18日
純資産	0百万円 (2016年1月末日現在)
総資産	516百万円 (2016年1月末日現在)
大株主および株主比率	いちごECO発電所15一般社団法人 (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	該当ありません。

5. 資産取得者等の状況

資産名称	いちご桐生奥沢ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちごECO桐生奥沢発電所合同会社	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	— (注1)	—
取得時期	2013年9月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご元紋別ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちごECO元紋別発電所合同会社	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	— (注1)	—
取得時期	2014年1月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご室蘭八丁平ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社	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	— (注1)	—
取得時期	2014年2月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご遠軽清川ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちご遠軽清川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	— (注1)	—
取得時期	2014年2月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご伊予中山町出渕ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちごECO伊予中山町出渕発電所 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	— (注1)	—
取得時期	2014年3月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちご中標津緑ヶ丘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	— (注1)	—
取得時期	2014年10月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご安平遠浅ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちご安平遠浅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	— (注1)	—
取得時期	2014年11月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご豊頃ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちご豊頃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	— (注1)	—
取得時期	2014年11月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご名護二見ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちごECO名護二見発電所合同会社	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	— (注1)	—
取得時期	2015年1月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご遠軽東町ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちご遠軽東町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	— (注1)	—
取得時期	2015年1月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちごECOエナジー株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	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	— (注2)	—
取得時期	2014年1月/4月、2016年9月 (土地) 2015年5月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご都城安久町ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちご都城安久町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	— (注1)	—
取得時期	2015年1月 (発電設備新設)	—

資産名称	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	
資産取得者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	いちご豊川御津町佐脇浜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	— (注1)	—
取得時期	2015年8月 (発電設備新設)	—

(注1) 発電設備は前々所有者がいないため、取得価格の記載を省略しています。

(注2) 一部の土地の取得時期は、本日現在から1年以内ですが、取得価格について前々所有者の承諾が得られていないため非開示とします。その他の土地の取得時期は、本日現在から1年以内ではなく、また、発電設備は前々所有者がいないため、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

2017年6月期、2017年12月中間期および2018年6月期における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「2017年6月期、2017年12月中間期および2018年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」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

本取得による取得資産は、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】取得資産取得後のポートフォリオの状況

発電所 番号	名称	所在地	取得価格 (注1) (百万円)	パネル出力 (注2) (MW)	買取価格 (注3) (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	4.88
E-02	いちご元紋別ECO発電所	北海道	495	1.40	40	4.94
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	467	1.24	40	4.66
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	398	1.12	40	3.97
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	愛媛県	471	1.23	40	4.70
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	770	1.93	40	7.69
E-07	いちご安平遠軽ECO発電所	北海道	441	1.16	40	4.40
E-08	いちご豊頃ECO発電所	北海道	434	1.02	40	4.33
E-09	いちご名護二見ECO発電所	沖縄県	3,425	8.44	40	34.19
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	464	1.24	40	4.63
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	11.22
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	宮崎県	517	1.44	36	5.16
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	愛知県	523	1.80	32	5.22
合計		-	10,018	25.83	38.8	100.00

(注1) 取得価格は、各取得資産の売買契約に定める売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。

(注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。

(注3) 買取価格は、各取得資産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、各取得資産のパネル出力による加重平均を記載しています。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページは、本日開設される予定です。