

資 産 の 運 用 状 況 表

(内国インフラファンド)

2020 年 9 月 30 日提出

株式会社東京証券取引所
代表取締役社長 宮原 幸一郎 殿

インフラファンド発行者名		東京インフラ・エネルギー投資法人	
		(コード : 9285)	
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名		執行役員 永森 利彦	
連 絡 先		管理本部	
担 当 者 名		取締役社長補佐兼管理本部長 中島 健吾	
連 絡 先 T E L		03-6551-2833	

2019 年 12 月 31 日現在における東京インフラ・エネルギー投資法人に係る資産の運用状況について、下記のとおり報告します。

【凡例】

投信法・・・・・・・・・・投資信託及び投資法人に関する法律
 資産流動化法・・・・・・・・資産の流動化に関する法律
 計算規則・・・・・・・・・・投資法人の計算に関する規則
 財務諸表等規則・・・・・・・・財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則
 上場規程・・・・・・・・・・有価証券上場規程
 施行規則・・・・・・・・・・有価証券上場規程施行規則

<記載上の注意>

- ・ 各資産の額等については、施行規則第 1 5 3 6 条第 1 2 項の規定に従い、算定してください。
- ・ 単位（百万円単位、千円単位等）については、有価証券届出書における財務諸表と同じものを用いてください。

記

1. 資産総額（イ）

9, 098, 003 千円

2. 純資産総額

4, 124, 292 千円

3. インフラ資産等、インフラ関連有価証券及び流動資産等の額

【インフラ資産等】

インフラ資産の額（ロ）	8,172,965 千円
インフラ有価証券の額（ハ）	－千円
計（ロ）＋（ハ） （ホ）	8,172,965 千円
運用資産等の総額に占める比率 （ホ）／（イ）	89.8%

【インフラ関連有価証券及び流動資産等】

インフラ関連有価証券（ヘ）	－千円
流動資産等（ト）	873,416 千円
計（ホ）＋（ヘ）＋（ト） （チ）	9,046,382 千円
運用資産等の総額に占める比率 （チ）／（イ）	99.4%

<記載上の注意>

- 「運用資産等の総額に占める比率」は、小数第2位以下を切り捨てて記入してください。
- 運用資産等の総額は資産総額を記載してください。
- インフラ資産等、インフラ関連有価証券及び流動資産等の内訳を記載してください。

(注) インフラ資産等の内訳

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

項 目	資産の総額
(ii) 上記(1)から(3)までに掲げる資産に伴う土地・建物の貸借権	－千円
(iii) 上記(1)から(3)までに掲げる資産に係る地上権	－千円
(iv) 上記(1)から(3)までに掲げる資産に係る地役権	－千円
(5) 上記(1)から(3)までに掲げる資産を運営するために必要な資産のうち、施行規則第1201条第5項に規定する資産（(4)に該当する資産を除く）	93,997 千円
(6) 上記(1)及び(3)から(5)に掲げる資産をリース物件とする財務諸表等規則第16条の3第1項及び第2項に規定するもの	－千円
(7) 上記(1)、(3)及び(5)に掲げる資産に係る貸借権（(5)の資産に係る貸借権については、有形固定資産に係るものに限る）	－千円
(8) 上記(1)から(7)までに掲げる資産を信託する信託の受益権	8,078,967 千円
(9) 外国において上記(1)から(8)までに掲げる資産に相当する資産	－千円
インフラ資産合計（ロ）	8,172,965 千円
【インフラ有価証券】	
(1) 上場規程第1201条第1号の6 aに規定する株券	－千円
(2) 上場規程第1201条第1号の6 bに規定する出資の持分	－千円
(3) 上場規程第1201条第1号の6 cに規定する優先出資証券	－千円
(4) 上場規程第1201条第1号の6 dに規定する受益証券	－千円
(5) 上場規程第1201条第1号の6 eに規定する投資証券	－千円
(6) 上場規程第1201条第1号の6 fに規定する特定目的信託の受益証券	－千円
(7) 上場規程第1201条第1号の6 gに規定する資産	－千円
インフラ有価証券合計（ハ）	－千円
合計（インフラ資産等の額）（ホ）	8,172,965 千円

(注) インフラ関連有価証券の内訳

項番	項 目	資産の額（a）
(1)	上場規程第1201条第1号aに規定する株券	－千円
(2)	上場規程第1201条第1号bに規定する出資の持分	－千円
(3)	上場規程第1201条第1号cに規定する優先出資証券	－千円
(4)	上場規程第1201条第1号dに規定する受益証券	－千円
(5)	上場規程第1201条第1号eに規定する投資証券	－千円
(6)	上場規程第1201条第1号fに規定する特定目的信託の受益証券	－千円
(7)	上場規程第1201条第1号gに規定する資産	－千円
合計（ヘ）		－千円

(注) 流動資産等の内訳

項 番	項 目	資産の額
(1)	流動資産に計上される現金及び預金 (計算規則第37条第3項第1号イに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	513,545 千円
(2)	流動資産に計上される受取手形 (計算規則第37条第3項第1号ロに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	— 千円
(3)	流動資産に計上される営業未収入金 (計算規則第37条第3項第1号ハに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	341,164 千円
(4)	流動資産に計上される前渡金 (計算規則第37条第3項第1号ホに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	— 千円
(5)	流動資産に計上される前払費用 (計算規則第37条第3項第1号ヘに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	18,695 千円
(6)	流動資産に計上される未収収益 (計算規則第37条第3項第1号トに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	— 千円
(7)	流動資産に計上される繰延税金資産 (計算規則第37条第3項第1号チに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	— 千円
(8)	流動資産に計上される未収消費税 (計算規則第37条第3項第1号リに規定する資産として計上される未収消費税及びそれらを信託する信託の受益権)	— 千円
(9)	投資その他の資産に計上される繰延税金資産 (計算規則第37条第3項第4号ニに規定する資産及びそれらを信託する信託の受益権)	11 千円
合計 (ト)		873,416 千円
*上記項番(1)～(9)までにおいて、有価証券報告書における財務諸表の「流動資産その他」に含まれる数値を記載されている場合、その項番を右の欄にご記載ください。		

4. インフラ資産等の概要

【インフラ資産の概要】

名 称 (インフラ資産の名称)	TI 龍ヶ崎太陽光発電所
本 資 産 の 概 要	再生可能エネルギー発電設備・不動産を信託財産とする信託受益権
取 得 額	564,000,000 円
取 得 先 ・ 取 得 時 期	株式会社アドバンテック、2018 年 10 月 1 日
評 価 (直接還元法)	末尾参照。
評 価 者	
価 格	
還 元 利 回 り	
(DCF 法)	
評 価 者	
価 格	
割 引 率	
最 終 還 元 利 回 り	
投 資 比 率 (運用資産等の総額に対する本資産の比率)	6.1%
インフラ資産の賃借条件	【賃料】 原則として、一定額の最低保証賃料（後記「最低保証賃料（賃料①）」）と再生可能エネルギー発電設備に係る売電収入に連動する実績連動賃料（後記「実績連動賃料Ⅰ（賃料②）」及び「実績連動賃料Ⅱ（賃料③）」）の合計とし、その大部分が実際の売電収入の変動に連動しない最低保証賃料となるように設定することを予定しています。 最低保証賃料は、本投資法人の計算期間ごとに、各再生可能エネルギー発電設備の発電量予測値（P90）の当該期間合計値に、各再生可能エネルギー発電設備に適用される調達価格を乗じて得られる金額の合計額から、賃借人 SPC が当該期間において必要と想定する各再生可能エネルギー発電設備等にかかる経費及び税額（以下「計画経費・税額」といいます。）を控除した金額とします。 最低保証賃料及び実績連動賃料は、原則として、賃借人 SPC から報告される各再生可能エネルギー発電設備の実際の発電量（以下本 b. において「実際の発電量」といいます。）に応じて、本投資法人の計算期間ごとに下記の算式によって算出される金額とします。 〈各賃料の計算式〉 以下の 3 種類の賃料とします。 (1) 最低保証賃料（賃料①） = $A1 - B1$ $A1$ = 発電量予測値（P90）に基づく売電収入額 $B1$ = 計画経費・税額 (2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $A2 - B2 - \text{最低保証賃料（賃料①）}$ $A2$ = 実際の発電量（発電量予測値（P50）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 $B2$ = 賃借人における実際の必要経費及び税額

	※「実際の発電量＞発電量予測値（P90）」である場合に発生します。 ※負の値となる場合は0円とします。 (3) 実績連動賃料Ⅱ（賃料③） = (A3 - A4) × 70% A3 = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額 A4 = 発電量予測値（P50）に基づく売電収入額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P50）」である場合に発生します。 ※0円未満は切り捨てとします。 【期間満了時の更新】 賃貸人又は賃借人は、相手方に対し賃貸期間の終期の日の6か月前までに期間更新の意思を書面にて通知した場合、賃貸人と賃借人は再契約の是非及びその条件について誠実に協議を行い、協議の上で合意した場合は再契約を締結するものとします。ただし、賃貸人又は賃貸人が指定する者が希望した場合、賃借人は、賃料を除き同一条件で再契約に応じなければならないものとし、賃貸人及び賃借人は、賃料について誠実に協議を行うものとします。 【賃料改定について】 本発電事業（賃貸借の対象である再生可能エネルギー発電設備等（以下本表において「賃借設備等」といいます。）を用いて行う再生可能エネルギー発電事業をいいます。以下本表において同じです。）に係る特定契約に定める調達価格が経済事情の変動（インフレーションを含みます。）により不相当となった場合、賃貸人は調達価格等の改定又はその見込みを合理的に勘案したうえで売電先の変更・追加、売電契約の変更等を検討するものとします。検討の結果、賃貸人又はその指定する者が賃借人に対し売電先の変更・追加、特定契約の変更等の要請がなされた場合、賃借人は当該要請に従い売電先の変更・追加、特定契約の変更等を行うよう最大限努力するものとします。売電先の変更・追加、特定契約の変更等が行われた場合、賃貸人及び賃借人は、賃料の増額改定について誠実に協議し、合意した賃料に改定するものとします。また、賃借設備等の追加・処分等があった場合、必要に応じ、賃貸人及び賃借人は、賃料の増減額改定について誠実に協議し、合意した賃料に改定することができるものとします。
オペレーターの概要	【オペレーターの概要】 ・オペレーターの名称：株式会社クールトラスト ・本店所在地：東京都千代区丸の内 1-8-3 丸の内トラストタワー本館25F ・代表者：水野裕太郎 ・設立年月日：2010年8月 ・資本金：10百万円 ・属性（上場市場）：非上場 【オペレーターの事業概要】 ・事業概要：自然エネルギーによる発電設備の企画、設計、施工及び管理 ・売上高（2019年3月期）：111,507千円 ・売上高（2020年3月期）：111,609千円 ・当期純利益（2019年3月期）：985千円 ・当期純利益（2020年3月期）：8,068千円

	【オペレーターと東京インフラ・エネルギー投資法人との関係】 ・東京インフラ・エネルギー投資法人の取得する再生可能エネルギー発電施設資産の全部について、オペレーター業務を受任します。 【オペレーターと管理会社との関係】 ・オペレーターは管理会社のメインスポンサーである株式会社アドバンテックの100%子会社です。 ・オペレーターの代表者は管理会社の取締役（非常勤）を兼務しています。
リスク管理方針への適合状況	当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施しており、リスク管理方針に適合しております。リスク管理方針で特定した諸リスク及びその管理方針の詳細は本投資法人及び本管理会社の内国インフラファンドの発行者等の運用体制等に関する報告書「2. 投資法人及び管理会社の運用体制等 (4) リスク管理方針及びリスク情報 ①リスク管理方針」をご参照ください。
その他特筆すべき事項	本資産につき、インフラ投資資産の収益継続性に係る意見書は取得しておりません。
本資産の公共的性質	火力発電等と比較して地球温暖化ガスの排出量が少ない再生可能エネルギー発電設備を組み入れることで、Environment（環境）の保全に貢献することから、ESG投資の対象となることが期待できると考えています。

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI龍ヶ崎太陽光発電所	
評価価値	536, 000, 000円～ 633, 000, 000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年6月30日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	536, 000, 000円～ 686, 000, 000円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似上場企業のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.5～5.0%、非課税期間については1.6～5.0%
項目	内容	概要等
マーケット・アプローチ		
評価価値	353, 000, 000円～ 633, 000, 000円	マーケット・アプローチのうち、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）を用いて算定された数値
その他評価機関が評価に当たって特別に留意した事項		-

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI龍ヶ崎太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	149,000,000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	2020年6月30日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備及び土地）	549,000,000円	太陽光発電設備及びその敷地について、一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格（有期還元法による）の現在価値を合計することにより算定されたDCF法による収益価格。分析期間は賃貸借条件、買取機関及び現状の市場動向等を鑑み、収益、費用の予測が概ね予測可能な期間として10年と設定。
割引率	3.9%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個性性等を考慮して査定。
最終還元利回り	16.5%	投資利回りの将来動向、投資対象としての太陽光発電設備及びその敷地のリスク、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 （設備及び土地）	375,000,000円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定。
土地積算価格比	27.1%	割合法により査定。
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。
インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要		
意見書作成者	-	
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-	
意見書記載者の独立性に係る説明	-	
意見内容の前提条件（インフラ投資資産の稼働見込みの状況等）	-	
意見書の対象となるインフラ投資資産の足元の収益の状況	-	
収益の計上が見込まれる時期及びその根拠（収益の計上見込額を含みます）	-	
利益の計上が見込まれる時期及びその根拠（利益の計上見込額を含みます）	-	
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-	

本物件の特徴
■物件特性 <立地> 緯度・経度北緯35度95分42.61秒 東経140度15分93.39秒 <気象条件>

① 気象官署 近傍の気象観測所：龍ヶ崎市 METPV-11で使用した地点名：つくば市 積雪で使用した気象観測所：つくば市 ② 日照時間 つくば市の年間日照時間は2,056.8時間であり、県庁所在地の全国平均値（1,896.5時間）よりも日照時間の長い地域です。 ③ 風速 つくば市における観測史上一位の最大風速は1956年の19.9m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は1991年の37.0m/sです。 ④ 積雪深 つくば市の最深積雪は2014年の26cmです。 ⑤ 落雷 つくば市の年間平均落雷日数は5.9日です。						
過年度の売電量の状況						
対象期間	自	2019年7月1日				
	至	2020年6月30日				
	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分	2019年12月分
売電量(kWh)	134,390	169,720	139,880	109,890	116,250	94,260
	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分	2020年6月分
売電量(kWh)	108,940	152,170	161,730	183,660	173,840	157,110

【インフラ資産の概要】

名称 (インフラ資産の名称)		TI 牛久太陽光発電所
本資産の概要		再生可能エネルギー発電設備・不動産を信託財産とする信託受益権
取得額		884, 000, 000 円
取得先・取得時期		株式会社アドバンテック、2018 年 10 月 1 日
評価 価 価 格	(直接還元法)	末尾参照。
	評価者	
	価格	
	還元利回り	
	(DCF 法)	
	評価者	
	価格	
	割引率	
	最終還元利回り	
投資比率 (運用資産等の総額に対する本資産の比率)		9. 4%
インフラ資産の賃借条件		【賃料】 原則として、一定額の最低保証賃料（後記「最低保証賃料（賃料①）」）と再生可能エネルギー発電設備に係る売電収入に連動する実績連動賃料（後記「実績連動賃料Ⅰ（賃料②）」及び「実績連動賃料Ⅱ（賃料③）」）の合計とし、その大部分が実際の売電収入の変動に連動しない最低保証賃料となるように設定することを予定していま

	す。 最低保証賃料は、本投資法人の計算期間ごとに、各再生可能エネルギー発電設備の発電量予測値（P90）の当該期間合計値に、各再生可能エネルギー発電設備に適用される調達価格を乗じて得られる金額の合計額から、賃借人 SPC が当該期間において必要と想定する各再生可能エネルギー発電設備等にかかる経費及び税額（以下「計画経費・税額」といいます。）を控除した金額とします。 最低保証賃料及び実績連動賃料は、原則として、賃借人 SPC から報告される各再生可能エネルギー発電設備の実際の発電量（以下本 b. において「実際の発電量」といいます。）に応じて、本投資法人の計算期間ごとに下記の算式によって算出される金額とします。 〈各賃料の計算式〉 以下の 3 種類の賃料とします。 (1) 最低保証賃料（賃料①） = $A1 - B1$ A1 = 発電量予測値（P90）に基づく売電収入額 B1 = 計画経費・税額 (2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $A2 - B2 - \text{最低保証賃料（賃料①）}$ A2 = 実際の発電量（発電量予測値（P50）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 B2 = 賃借人における実際の必要経費及び税額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P90）」である場合に発生します。 ※負の値となる場合は 0 円とします。 (3) 実績連動賃料Ⅱ（賃料③） = $(A3 - A4) \times 70\%$ A3 = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額 A4 = 発電量予測値（P50）に基づく売電収入額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P50）」である場合に発生します。 ※0 円未満は切り捨てとします。 【期間満了時の更新】 賃貸人又は賃借人は、相手方に対し賃貸期間の終期の日から 6 か月前までに期間更新の意思を書面にて通知した場合、賃貸人と賃借人は再契約の是非及びその条件について誠実に協議を行い、協議の上で合意した場合は再契約を締結するものとします。ただし、賃貸人又は賃貸人が指定する者が希望した場合、賃借人は、賃料を除き同一条件で再契約に応じなければならないものとし、賃貸人及び賃借人は、賃料について誠実に協議を行うものとします。
--	---

	【賃料改定について】 本発電事業（賃貸借の対象である再生可能エネルギー発電設備等（以下本表において「賃借設備等」といいます。）を用いて行う再生可能エネルギー発電事業をいいます。以下本表において同じです。）に係る特定契約に定める調達価格が経済事情の変動（インフレーションを含みます。）により不相当となった場合、賃貸人は調達価格等の改定又はその見込みを合理的に勘案したうえで売電先の変更・追加、売電契約の変更等を検討するものとします。検討の結果、賃貸人又はその指定する者が賃借人に対し売電先の変更・追加、特定契約の変更等の要請がなされた場合、賃借人は当該要請に従い売電先の変更・追加、特定契約の変更等を行うよう最大限努力するものとします。売電先の変更・追加、特定契約の変更等が行われた場合、賃貸人及び賃借人は、賃料の増額改定について誠実に協議し、合意した賃料に改定するものとします。また、賃借設備等の追加・処分等があった場合、必要に応じ、賃貸人及び賃借人は、賃料の増減額改定について誠実に協議し、合意した賃料に改定することができるものとします。
オペレーターの概要	【オペレーターの概要】 ・オペレーターの名称：株式会社クールトラスト ・本店所在地：東京都千代区丸の内 1-8-3 丸の内トラストタワー本館 25F ・代表者：水野裕太郎 ・設立年月日：2010 年 8 月 ・資本金：10 百万円 ・属性（上場市場）：非上場 【オペレーターの事業概要】 ・事業概要：自然エネルギーによる発電設備の企画、設計、施工及び管理 ・売上高（2019 年 3 月期）：111,507 千円 ・売上高（2020 年 3 月期）：111,609 千円 ・当期純利益（2019 年 3 月期）：985 千円 ・当期純利益（2020 年 3 月期）：8,068 千円 【オペレーターと東京インフラ・エネルギー投資法人との関係】 ・東京インフラ・エネルギー投資法人の取得する再生可能エネルギー発電施設資産の全部について、オペレーター業務を受任します。 【オペレーターと管理会社との関係】 ・オペレーターは管理会社のメインスポンサーである株式会社アドバンテックの 100%子会社です。 ・オペレーターの代表者は管理会社の取締役（非常勤）を兼務しています。
リスク管理方針への適合状況	当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施しており、リスク管理方針に適合しております。リスク管理方針で特定した諸リスク及びその管理方針の詳細は本投資法人及び本管理会社の内国インフラファンドの発行者等の運用体制等に関する報告書「2. 投資法人及び管理会社の運用体制等 (4) リスク管理方針及びリスク情報 ①リスク管理方針」をご参照ください。
	本資産につき、インフラ投資資産の収益継続性に係る意見書は取得し

そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	ておりません。
本 資 産 の 公 共 的 性 質	火力発電等と比較して地球温暖化ガスの排出量が少ない再生可能エネルギー発電設備を組み入れることで、Environment（環境）の保全に貢献することから、ESG 投資の対象となることが期待できると考えています。

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI牛久太陽光発電所	
評価価値	820, 000, 000円～944, 000, 000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年6月30日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	820, 000, 000円～ 1, 034, 000, 000円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似上場企業のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。非課税期間については1. 6～5. 0%
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	527, 000, 000円～ 944, 000, 000円	マーケット・アプローチのうち、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）を用いて算定された数値
その他評価機関が評価に当たって特別に留意した事項	-	

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI牛久太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	191,000,000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	2020年6月30日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	878,000,000円	太陽光発電設備及びその敷地について、一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格（有期還元法による）の現在価値を合計することにより算定されたDCF法による収益価格。分析期間は賃貸借条件、買取機関及び現状の市場動向等を鑑み、収益、費用の予測が概ね予測可能な期間として10年と設定。
割引率	3.9%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個別性等を考慮して査定。

最終還元利回り	16. 0%	投資利回りの将来動向、投資対象としての太陽光発電設備及びその敷地のリスク、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 (設備及び土地)	551, 000, 000円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定。
土地積算価格比	21. 8%	割合法により査定。
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。
インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要		
意見書作成者	-	
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-	
意見書記載者の独立性に係る説明	-	
意見内容の前提条件（インフラ投資資産の稼働見込みの状況等）	-	
意見書の対象となるインフラ投資資産の足元の収益の状況	-	
収益の計上が見込まれる時期及びその根拠（収益の計上見込額を含みます）	-	
利益の計上が見込まれる時期及びその根拠（利益の計上見込額を含みます）	-	
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-	
本物件の特徴		
■物件特性 <立地> 緯度・経度北緯35度57分38秒 東経140度10分28秒 <気象条件> ① 気象官署 近傍の気象観測所：龍ヶ崎市 METPV-11で使用した地点名：つくば市 積雪で使用した気象観測所：つくば市 ② 日照時間 つくば市の年間平均日照時間は1, 969. 9時間であり、県庁所在地の全国平均値（1, 896. 5時間）よりも日照時間の長い地域である。 ③ 風速 つくば市における観測史上一位の最大風速は1979年の22. 0m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は2016年の32. 0m/sです。 ④ 積雪深 つくば市の最深積雪は2014年の26cmです。 ⑤ 落雷 つくば市の年間平均落雷日数は5. 9日です。		
過年度の売電量の状況		
対象期間	自	2019年7月1日
	至	2020年6月30日

	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分	2019年12月分
売電量(kWh)	209, 790	272, 300	227, 760	168, 800	185, 410	148, 680
	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分	2020年6月分
売電量(kWh)	171, 220	238, 990	250, 660	286, 380	272, 690	247, 660

【インフラ資産の概要】

名 (インフラ資産の名称)	称 TI 鹿沼太陽光発電所を信託財産とする信託受益権
本 資 産 の 概 要	再生可能エネルギー発電設備・不動産
取 得 額	509, 000, 000 円
取 得 先 ・ 取 得 時 期	株式会社アドバンテック、2018 年 10 月 1 日
評 価 (直 接 還 元 法)	末尾参照。
評 価 者	
価 格	
還 元 利 回 り	
(D C F 法)	
評 価 者	
価 格	
割 引 率	
格 最 終 還 元 利 回 り	
投 資 比 率 (運用資産等の総額に対する本資産の比率)	5. 5%
インフラ資産の賃借条件	【賃料】 原則として、一定額の最低保証賃料（後記「最低保証賃料（賃料①）」）と再生可能エネルギー発電設備に係る売電収入に連動する実績連動賃料（後記「実績連動賃料Ⅰ（賃料②）」及び「実績連動賃料Ⅱ（賃料③）」）の合計とし、その大部分が実際の売電収入の変動に連動しない最低保証賃料となるように設定することを予定しています。 最低保証賃料は、本投資法人の計算期間ごとに、各再生可能エネルギー発電設備の発電量予測値（P90）の当該期間合計値に、各再生可能エネルギー発電設備に適用される調達価格を乗じて得られる金額の合計額から、賃借人 SPC が当該期間において必要と想定する各再生可能エネルギー発電設備等にかかる経費及び税額（以下「計画経費・税額」といいます。）を控除した金額とします。 最低保証賃料及び実績連動賃料は、原則として、賃借人 SPC から報告される各再生可能エネルギー発電設備の実際の発電量（以下本 b. において「実際の発電量」といいます。）に応じて、本投資法人の計算期間ごとに下記の算式によって算出される金額とします。 〈各賃料の計算式〉 以下の 3 種類の賃料とします。

	(1) 最低保証賃料（賃料①） = $A1 - B1$ $A1$ = 発電量予測値（P90）に基づく売電収入額 $B1$ = 計画経費・税額 (2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $A2 - B2 - \text{最低保証賃料（賃料①）}$ $A2$ = 実際の発電量（発電量予測値（P50）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 $B2$ = 賃借人における実際の必要経費及び税額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P90）」である場合に発生します。 ※負の値となる場合は0円とします。 (3) 実績連動賃料Ⅱ（賃料③） = $(A3 - A4) \times 70\%$ $A3$ = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額 $A4$ = 発電量予測値（P50）に基づく売電収入額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P50）」である場合に発生します。 ※0円未満は切り捨てとします。 【期間満了時の更新】 賃貸人又は賃借人は、相手方に対し賃貸期間の終期の日の6か月前までに期間更新の意思を書面にて通知した場合、賃貸人と賃借人は再契約の是非及びその条件について誠実に協議を行い、協議の上で合意した場合は再契約を締結するものとします。ただし、賃貸人又は賃貸人が指定する者が希望した場合、賃借人は、賃料を除き同一条件で再契約に応じなければならないものとし、賃貸人及び賃借人は、賃料について誠実に協議を行うものとします。 【賃料改定について】 本発電事業（賃貸借の対象である再生可能エネルギー発電設備等（以下本表において「賃借設備等」といいます。）を用いて行う再生可能エネルギー発電事業をいいます。以下本表において同じです。）に係る特定契約に定める調達価格が経済事情の変動（インフレーションを含みます。）により不相当となった場合、賃貸人は調達価格等の改定又はその見込みを合理的に勘案したうえで売電先の変更・追加、売電契約の変更等を検討するものとします。検討の結果、賃貸人又はその指定する者が賃借人に対し売電先の変更・追加、特定契約の変更等の要請がなされた場合、賃借人は当該要請に従い売電先の変更・追加、特定契約の変更等を行うよう最大限努力するものとします。売電先の変更・追加、特定契約の変更等が行われた場合、賃貸人及び賃借人は、賃料の増額改定について誠実に協議し、合意した賃料に改定するものとします。また、賃借設備等の追加・処分等があった場合、必要に応じ、賃貸人及び賃借人は、賃料の増減額改定について誠実に協議し、合意した賃料に改定することができるものとします。
	【オペレーターの概要】

オペレーター の 概 要	・オペレーターの名称：株式会社クールトラスト ・本店所在地：東京都千代区丸の内 1-8-3 丸の内トラストタワー本館 25F ・代表者：水野裕太郎 ・設立年月日：2010 年 8 月 ・資本金：10 百万円 ・属性（上場市場）：非上場 【オペレーターの事業概要】 ・事業概要：自然エネルギーによる発電設備の企画、設計、施工及び管理 ・売上高（2019 年 3 月期）：111,507 千円 ・売上高（2020 年 3 月期）：111,609 千円 ・当期純利益（2019 年 3 月期）：985 千円 ・当期純利益（2020 年 3 月期）：8,068 千円 【オペレーターと東京インフラ・エネルギー投資法人との関係】 ・東京インフラ・エネルギー投資法人の取得する再生可能エネルギー発電施設資産の全部について、オペレーター業務を受任します。 【オペレーターと管理会社との関係】 ・オペレーターは管理会社のメインスポンサーである株式会社アドバンテックの 100%子会社です。 ・オペレーターの代表者は管理会社の取締役（非常勤）を兼務しています。
リスク管理方針への適合状況	当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施しており、リスク管理方針に適合しております。リスク管理方針で特定した諸リスク及びその管理方針の詳細は本投資法人及び本管理会社の内国インフラファンドの発行者等の運用体制等に関する報告書「2. 投資法人及び管理会社の運用体制等 (4) リスク管理方針及びリスク情報 ①リスク管理方針」をご参照ください。
その他特筆すべき事項	本資産につき、インフラ投資資産の収益継続性に係る意見書は取得しておりません。
本資産の公共的性質	火力発電等と比較して地球温暖化ガスの排出量が少ない再生可能エネルギー発電設備を組み入れることで、Environment（環境）の保全に貢献することから、ESG 投資の対象となることが期待できると考えています。

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI鹿沼太陽光発電所	
評価価値	452, 000, 000円～546, 000, 000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年6月30日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等

評価価値	452, 000, 000円～ 564, 000, 000円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似上場企業のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。非課税期間については1.6～5.0%
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	304, 000, 000円～ 546, 000, 000円	マーケット・アプローチのうち、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）を用いて算定された数値
その他評価機関が評価に当たって特に留意した事項		-

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI鹿沼太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	35, 800, 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	2020年6月30日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	491, 000, 000円	太陽光発電設備及びその敷地について、一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格（有期還元法による）の現在価値を合計することにより算定されたDCF法による収益価格。分析期間は賃貸借条件、買取機関及び現状の市場動向等を鑑み、収益、費用の予測が概ね予測可能な期間として10年と設定。
割引率	3.9%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	18.5%	投資利回りの将来動向、投資対象としての太陽光発電設備及びその敷地のリスク、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格（設備及び土地）	299, 000, 000円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定。
土地積算価格比	7.3%	割合法により査定。
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。
インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要		
意見書作成者	-	
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	-	
意見書記載者の独立性に係る説明	-	
意見内容の前提条件（インフラ投資資産の稼働見込みの状況等）	-	

意見書の対象となるインフラ投資資産の足元の収益の状況	-					
収益の計上が見込まれる時期及びその根拠（収益の計上見込額を含みます）	-					
利益の計上が見込まれる時期及びその根拠（利益の計上見込額を含みます）	-					
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	-					
本物件の特徴						
■物件特性						
＜立地＞						
緯度・経度北緯36度55分01.12秒 東経139度78分18.24秒						
＜気象条件＞						
① 気象官署						
近傍の気象観測所：鹿沼市						
METPV-11で使用した地点名：鹿沼市						
経年変動で使用した気象観測所：宇都宮市						
積雪で使用した気象観測所：宇都宮市						
② 日照時間						
鹿沼市の年間日照時間は1,877.8時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）と比べて日照時間の少ない地域といえます。						
③ 風速						
鹿沼市における観測史上一位の日最大風速は1999年2月27日の16m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は2014年2月15日の25.3m/sです。						
④ 積雪深						
宇都宮市における最深積雪の平均値は10cm、1890年以降の最深積雪記録は2014年2月15日の32cmです。						
⑤ 落雷						
鹿沼市における落雷頻度は、落雷回数で6,000回以上、落雷日数で121～160日であり、落雷リスクが比較的高い地域といえます。ただし、本物件に係る発電所においては、発電開始から2019年12月31日までにおいて落雷による事故は発生していません。						
過年度の売電量の状況						
対象期間	自	2019年7月1日				
	至	2020年6月30日				
	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分	2019年12月分
売電量(kWh)	107,038	141,350	115,160	92,523	100,796	82,931
	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分	2020年6月分
売電量(kWh)	96,190	129,850	147,601	167,390	159,480	133,420

【インフラ資産の概要】

名 (インフラ資産の名称)	TI 矢吹太陽光発電所を信託財産とする信託受益権
本資産の概要	再生可能エネルギー発電設備・不動産
取得額	5,815,000,000 円

取得先・取得時期		株式会社アドバンテック、2018年10月1日
評価価額	(直接還元法)	末尾参照。
	評価者	
	価格	
	還元利回り	
	(DCF法)	
	評価者	
	価格	
	割引率	
	最終還元利回り	
投資比率 (運用資産等の総額に対する本資産の比率)		60.6%
インフラ資産の賃借条件		【賃料】 原則として、一定額の最低保証賃料（後記「最低保証賃料（賃料①）」）と再生可能エネルギー発電設備に係る売電収入に連動する実績連動賃料（後記「実績連動賃料Ⅰ（賃料②）」及び「実績連動賃料Ⅱ（賃料③）」）の合計とし、その大部分が実際の売電収入の変動に連動しない最低保証賃料となるように設定することを予定しています。 最低保証賃料は、本投資法人の計算期間ごとに、各再生可能エネルギー発電設備の発電量予測値（P90）の当該期間合計値に、各再生可能エネルギー発電設備に適用される調達価格を乗じて得られる金額の合計額から、賃借人SPCが当該期間において必要と想定する各再生可能エネルギー発電設備等にかかる経費及び税額（以下「計画経費・税額」といいます。）を控除した金額とします。 最低保証賃料及び実績連動賃料は、原則として、賃借人SPCから報告される各再生可能エネルギー発電設備の実際の発電量（以下本b.において「実際の発電量」といいます。）に応じて、本投資法人の計算期間ごとに下記の算式によって算出される金額とします。 〈各賃料の計算式〉 以下の3種類の賃料とします。 (1) 最低保証賃料（賃料①） = $A1 - B1$ $A1$ = 発電量予測値（P90）に基づく売電収入額 $B1$ = 計画経費・税額 (2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $A2 - B2 - \text{最低保証賃料（賃料①）}$ $A2$ = 実際の発電量（発電量予測値（P50）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 $B2$ = 賃借人における実際の必要経費及び税額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P90）」である場合に発生しま

	す。 ※負の値となる場合は0円とします。 (3) 実績連動賃料Ⅱ（賃料③） = (A3 - A4) × 70% A3 = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額 A4 = 発電量予測値（P50）に基づく売電収入額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P50）」である場合に発生します。 ※0円未満は切り捨てとします。 【期間満了時の更新】 賃貸人又は賃借人は、相手方に対し賃貸期間の終期の日の6か月前までに期間更新の意思を書面にて通知した場合、賃貸人と賃借人は再契約の是非及びその条件について誠実に協議を行い、協議の上で合意した場合は再契約を締結するものとします。ただし、賃貸人又は賃貸人が指定する者が希望した場合、賃借人は、賃料を除き同一条件で再契約に応じなければならないものとし、賃貸人及び賃借人は、賃料について誠実に協議を行うものとします。 【賃料改定について】 本発電事業（賃貸借の対象である再生可能エネルギー発電設備等（以下本表において「賃借設備等」といいます。）を用いて行う再生可能エネルギー発電事業をいいます。以下本表において同じです。）に係る特定契約に定める調達価格が経済事情の変動（インフレーションを含みます。）により不当となった場合、賃貸人は調達価格等の改定又はその見込みを合理的に勘案したうえで売電先の変更・追加、売電契約の変更等を検討するものとします。検討の結果、賃貸人又はその指定する者が賃借人に対し売電先の変更・追加、特定契約の変更等の要請がなされた場合、賃借人は当該要請に従い売電先の変更・追加、特定契約の変更等を行うよう最大限努力するものとします。売電先の変更・追加、特定契約の変更等が行われた場合、賃貸人及び賃借人は、賃料の増額改定について誠実に協議し、合意した賃料に改定するものとします。また、賃借設備等の追加・処分等があった場合、必要に応じ、賃貸人及び賃借人は、賃料の増減額改定について誠実に協議し、合意した賃料に改定することができるものとします。
オペレーターの概要	【オペレーターの概要】 ・オペレーターの名称：株式会社クールトラスト ・本店所在地：東京都千代区丸の内 1-8-3 丸の内トラストタワー本館 25F ・代表者：水野裕太郎 ・設立年月日：平成22年8月 ・資本金：10百万円 ・属性（上場市場）：非上場 【オペレーターの事業概要】 ・事業概要：自然エネルギーによる発電設備の企画、設計、施工及び管理 ・売上高（2019年3月期）：111,507千円 ・売上高（2020年3月期）：111,609千円

	・当期純利益（2019年3月期）：985千円 ・当期純利益（2020年3月期）：8,068千円 【オペレーターと東京インフラ・エネルギー投資法人との関係】 ・東京インフラ・エネルギー投資法人の取得する再生可能エネルギー発電施設資産の全部について、オペレーター業務を受任します。 【オペレーターと管理会社との関係】 ・オペレーターは管理会社のメインスポンサーである株式会社アドバンテックの100%子会社です。 ・オペレーターの代表者は管理会社の取締役（非常勤）を兼務しています。
リスク管理方針への適合状況	当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施しており、リスク管理方針に適合しております。リスク管理方針で特定した諸リスク及びその管理方針の詳細は本投資法人及び本管理会社の内国インフラファンドの発行者等の運用体制等に関する報告書「2. 投資法人及び管理会社の運用体制等（4）リスク管理方針及びリスク情報①リスク管理方針」をご参照ください。
その他特筆すべき事項	本資産につき、インフラ投資資産の収益継続性に係る意見書は取得しておりません。
本資産の公共的性質	火力発電等と比較して地球温暖化ガスの排出量が少ない再生可能エネルギー発電設備を組み入れることで、Environment（環境）の保全に貢献することから、ESG投資の対象となることが期待できると考えています。

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI矢吹太陽光発電所	
評価価値	5,364,000,000円～6,220,000,000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年6月30日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	5,364,000,000円～ 6,839,000,000円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似上場企業のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値。課税期間については1.5～5.0%、非課税期間については1.6～5.0%
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	3,471,000,000円～ 6,220,000,000円	マーケット・アプローチのうち、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）を用いて算定された数値

その他評価機関が評価に当たって特別に留意した事項	-
--------------------------	---

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI矢吹太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	763, 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	2020年6月30日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備及び土地）	6, 140, 000, 000円	太陽光発電設備及びその敷地について、一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格（有期還元法による）の現在価値を合計することにより算定されたDCF法による収益価格。分析期間は賃貸借条件、買取機関及び現状の市場動向等を鑑み、収益、費用の予測が概ね予測可能な期間として10年と設定。
割引率	3. 9%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	15. 0%	投資利回りの将来動向、投資対象としての太陽光発電設備及びその敷地のリスク、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 （設備及び土地）	3, 000, 000, 000円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定。
土地積算価格比	12. 8%	割合法により査定。
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	
インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要		
意見書作成者	－	
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景	－	
意見書記載者の独立性に係る説明	－	
意見内容の前提条件（インフラ投資資産の稼働見込みの状況等）	－	
意見書の対象となるインフラ投資資産の足元の収益の状況	－	
収益の計上が見込まれる時期及びその根拠（収益の計上見込額を含みます）	－	
利益の計上が見込まれる時期及びその根拠（利益の計上見込額を含みます）	－	
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明	－	
本物件の特徴		
■物件特性 ＜立地＞		

緯度・経度北緯37度18分02.40秒 東経140度38分36.21秒						
<気象条件>						
① 気象官署						
近傍の気象観測所：石川町						
気象データベース（METPV-11）で使用した地点名：石川町						
経年変動で使用した気象観測所：福島市						
積雪で使用した気象観測所：白河市						
② 日照時間						
石川町の年間日照時間は1,792.3時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）と比べて日照時間の短い地域といえます。						
③ 風速						
石川町の観測史上一位の日最大風速は1979年3月31日の13m/s、観測史上一位の日最大瞬間風速は2014年3月19日の24.8m/sです。						
④ 積雪深						
白河市の最深積雪の平年値は23cm、1962年以降の最深積雪記録は2014年2月15日の76cmです。						
⑤ 落雷						
本物件の事業地における落雷頻度は、2012年から2016年までの5年間落雷の回数で3,001～6,000回、落雷日数で81～120日であり、落雷リスクが比較的高いと推測されます。ただし、本物件に係る発電所においては、発電開始から2019年12月31日までにおいて落雷による事故は発生していません。						
過年度の売電量の状況						
対象期間	自	2019年7月1日				
	至	2020年6月30日				
	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分	2019年12月分
売電量(kWh)	1,191,500	1,420,600	1,268,000	944,100	944,000	738,400
	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分	2020年6月分
売電量(kWh)	795,300	1,175,700	1,398,500	1,652,500	1,622,100	1,482,700

【インフラ資産の概要】

名 称 (インフラ資産の名称)		TI 釧路太陽光発電所を信託財産とする信託受益権
本 資 産 の 概 要		再生可能エネルギー発電設備・不動産
取 得 額		752,000,000 円
取 得 先 ・ 取 得 時 期		株式会社アドバンテック、2018 年 10 月 1 日
評 価 格	(直 接 還 元 法)	末尾参照。
	評 価 者	
	価 格	
	還 元 利 回 り	
	(D C F 法)	
	評 価 者	
	価 格	
	割 引 率	
最 終 還 元 利 回 り		
投 資 比 率 (運用資産等の総額に対する本資産の比率)		8.0%

インフラ資産の賃借条件	【賃料】 原則として、一定額の最低保証賃料（後記「最低保証賃料（賃料①）」）と再生可能エネルギー発電設備に係る売電収入に連動する実績連動賃料（後記「実績連動賃料Ⅰ（賃料②）」及び「実績連動賃料Ⅱ（賃料③）」）の合計とし、その大部分が実際の売電収入の変動に連動しない最低保証賃料となるように設定することを予定しています。 最低保証賃料は、本投資法人の計算期間ごとに、各再生可能エネルギー発電設備の発電量予測値（P90）の当該期間合計値に、各再生可能エネルギー発電設備に適用される調達価格を乗じて得られる金額の合計額から、賃借人 SPC が当該期間において必要と想定する各再生可能エネルギー発電設備等にかかる経費及び税額（以下「計画経費・税額」といいます。）を控除した金額とします。 最低保証賃料及び実績連動賃料は、原則として、賃借人 SPC から報告される各再生可能エネルギー発電設備の実際の発電量（以下本 b. において「実際の発電量」といいます。）に応じて、本投資法人の計算期間ごとに下記の算式によって算出される金額とします。 〈各賃料の計算式〉 以下の 3 種類の賃料とします。 (1) 最低保証賃料（賃料①） = $A1 - B1$ $A1$ = 発電量予測値（P90）に基づく売電収入額 $B1$ = 計画経費・税額 (2) 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $A2 - B2 - \text{最低保証賃料（賃料①）}$ $A2$ = 実際の発電量（発電量予測値（P50）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 $B2$ = 賃借人における実際の必要経費及び税額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P90）」である場合に発生します。 ※負の値となる場合は 0 円とします。 (3) 実績連動賃料Ⅱ（賃料③） = $(A3 - A4) \times 70\%$ $A3$ = 実際の発電量に基づく総実績売電収入額 $A4$ = 発電量予測値（P50）に基づく売電収入額 ※「実際の発電量＞発電量予測値（P50）」である場合に発生します。 ※0 円未満は切り捨てとします。
--------------------	--

	【期間満了時の更新】 賃貸人又は賃借人は、相手方に対し賃貸期間の終期の日の6か月前までに期間更新の意思を書面にて通知した場合、賃貸人と賃借人は再契約の是非及びその条件について誠実に協議を行い、協議の上で合意した場合は再契約を締結するものとします。ただし、賃貸人又は賃借人が指定する者が希望した場合、賃借人は、賃料を除き同一条件で再契約に応じなければならないものとし、賃貸人及び賃借人は、賃料について誠実に協議を行うものとします。 【賃料改定について】 本発電事業（賃貸借の対象である再生可能エネルギー発電設備等（以下本表において「賃借設備等」といいます。）を用いて行う再生可能エネルギー発電事業をいいます。以下本表において同じです。）に係る特定契約に定める調達価格が経済事情の変動（インフレーションを含みます。）により不相当となった場合、賃貸人は調達価格等の改定又はその見込みを合理的に勘案したうえで売電先の変更・追加、売電契約の変更等を検討するものとします。検討の結果、賃貸人又はその指定する者が賃借人に対し売電先の変更・追加、特定契約の変更等の要請がなされた場合、賃借人は当該要請に従い売電先の変更・追加、特定契約の変更等を行うよう最大限努力するものとします。売電先の変更・追加、特定契約の変更等が行われた場合、賃貸人及び賃借人は、賃料の増額改定について誠実に協議し、合意した賃料に改定するものとします。また、賃借設備等の追加・処分等があった場合、必要に応じ、賃貸人及び賃借人は、賃料の増減額改定について誠実に協議し、合意した賃料に改定することができるものとします。
オペレーターの概要	【オペレーターの概要】 ・オペレーターの名称：株式会社クールトラスト ・本店所在地：東京都千代区丸の内 1-8-3 丸の内トラストタワー本館 25F ・代表者：水野裕太郎 ・設立年月日：平成 22 年 8 月 ・資本金：10 百万円 ・属性（上場市場）：非上場 【オペレーターの事業概要】 ・事業概要：自然エネルギーによる発電設備の企画、設計、施工及び管理 ・売上高（2019 年 3 月期）：111,507 千円 ・売上高（2020 年 3 月期）：111,609 千円 ・当期純利益（2019 年 3 月期）：985 千円 ・当期純利益（2020 年 3 月期）：8,068 千円 【オペレーターと東京インフラ・エネルギー投資法人との関係】 ・東京インフラ・エネルギー投資法人の取得する再生可能エネルギー発電施設資産の全部について、オペレーター業務を受任します。 【オペレーターと管理会社との関係】 ・オペレーターは管理会社のメインスポンサーである株式会社アドバンテックの 100%子会社です。 ・オペレーターの代表者は管理会社の取締役（非常勤）を兼務しています。
リスク管理方針への適合状況	当社の「リスク管理方針」に基づき適切なリスク管理を実施しており、リスク管理方針に適合しております。リスク管理方針で特定した

	諸リスク及びその管理方針の詳細は本投資法人及び本管理会社の内国インフラファンドの発行者等の運用体制等に関する報告書「2. 投資法人及び管理会社の運用体制等 (4) リスク管理方針及びリスク情報 ①リスク管理方針」をご参照ください。
その他特筆すべき事項	本資産につき、インフラ投資資産の収益継続性に係る意見書は取得していません。
本資産の公共的性質	火力発電等と比較して地球温暖化ガスの排出量が少ない再生可能エネルギー発電設備を組み入れることで、Environment（環境）の保全に貢献することから、ESG 投資の対象となることが期待できると考えています。

バリュエーションレポートの概要		
物件名称	TI釧路太陽光発電所	
評価価値	719, 000, 000円～846, 000, 000円	
評価機関	PwCサステナビリティ合同会社	
価格時点	2020年6月30日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	719, 000, 000円～ 922, 000, 000円	インカム・アプローチのうち、将来フリー・キャッシュ・フローを現在価値に割引く評価方法（DCF法）を用いて算定された数値。割引率は、類似上場企業のベータを利用し推定された資本コストと負債コストを、評価対象期間のウェイトで加重平均して得た数値と、公表済の調達価格等に関する意見、直近の入札結果の分析及びマーケット調査結果等を総合的に勘案して算定された数値、非課税期間については1.6～5.0%
マーケット・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	472, 000, 000円～ 846, 000, 000円	マーケット・アプローチのうち、類似取引の取引価額を、財務数値等の指標で除して得られる倍率を基に、評価対象事業・会社の事業価値ないしは株主価値を算出する方法（類似取引法）を用いて算定された数値
その他評価機関が評価に当たって特別に留意した事項		-

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	TI釧路太陽光発電所	
鑑定評価額（土地）	36, 500, 000円	
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年6月30日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（設備及び土地）	776, 000, 000円	太陽光発電設備及びその敷地について、一定期間のキャッシュフロー及び復帰価格（有期還元法による）の現在価値を合計すること

		により算定されたDCF法による収益価格。分析期間は賃貸借条件、買取機関及び現状の市場動向等を鑑み、収益、費用の予測が概ね予測可能な期間として10年と設定。
割引率	3.9%	対象不動産の価格時点以降における純収益の安定性、投資対象としての安定性、個別性等を考慮して査定。
最終還元利回り	12.5%	投資利回りの将来動向、投資対象としての太陽光発電設備及びその敷地のリスク、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 (設備及び土地)	441,000,000円	太陽光発電設備及びその敷地の再調達原価及び付帯費用に減価修正を行い査定。
土地積算価格比	4.7%	割合法により査定。
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。
インフラ投資資産の収益性に係る意見書及びインフラ投資資産の収益継続性に係る意見書の概要		
意見書作成者		-
意見書記載者が専門的知識を有すると考えられる背景		-
意見書記載者の独立性に係る説明		-
意見内容の前提条件（インフラ投資資産の稼働見込みの状況等）		-
意見書の対象となるインフラ投資資産の足元の収益の状況		-
収益の計上が見込まれる時期及びその根拠（収益の計上見込額を含みます）		-
利益の計上が見込まれる時期及びその根拠（利益の計上見込額を含みます）		-
将来の収益状況が安定的と見込まれる旨の説明		-
本物件の特徴		
■物件特性 <立地> 緯度・経度北緯43度01分13秒 東経144度28分04秒 <気象条件> ① 気象官署 近傍の気象観測所：釧路市 METPV-11で使用した地点名：釧路市 経年変動で使用した気象観測所：根室市 積雪で使用した気象観測所：釧路市 ② 日照時間 釧路市の年間日照時間は1,969.5時間であり、県庁所在地の全国平均（1,896.5時間）と比べて日照時間の長い地域といえます。 ③ 風速 釧路市における観測史上一位の最大風速は2015年10月2日の28.5m/s、観測史上一位の最大瞬間風速は2002年10月2日の38.7m/sです。 ④ 積雪深		

釧路市の最深積雪の平年値は38cm、1910年以降の最深積雪記録は1939年の123cmです。 ⑤ 落雷 本物件の事業地における落雷頻度は、落雷回数で1,501～3,000回、落雷日数で1～40日であり、落雷のリスクは低い地域と推測されます。						
過年度の売電量の状況						
対象期間	自	2019年7月1日				
	至	2020年6月30日				
	2019年7月分	2019年8月分	2019年9月分	2019年10月分	2019年11月分	2019年12月分
売電量(kWh)	191,890	175,790	224,910	181,610	210,790	162,170
	2020年1月分	2020年2月分	2020年3月分	2020年4月分	2020年5月分	2020年6月分
売電量(kWh)	178,630	216,440	225,280	238,160	245,310	203,320

バリュエーション評価書一覧

物件番号	物件名称	評価機関	評価 価値 (百万円) (注1)	インカム・アプローチ			マーケット・アプローチ
				割引率 (%) 非課税期 間 (注2)	割引率 (%) 課税期間 (注2)	評価 価値 (百万円)	評価 価値 (百万円)
1	TI龍ヶ崎太陽光発電所	PwCサステナビリティ合同会社	536～633	1.6～5.0	1.5～5.0	536～686	353～633
2	TI牛久太陽光発電所	PwCサステナビリティ合同会社	820～944	1.6～5.0	－	820～1,034	527～944
3	TI鹿沼太陽光発電所	PwCサステナビリティ合同会社	452～546	1.6～5.0	－	452～564	304～546
4	TI矢吹太陽光発電所	PwCサステナビリティ合同会社	5,364～6,220	1.6～5.0	1.5～5.0	5,364～6,839	3,471～6,220
5	TI釧路太陽光発電所	PwCサステナビリティ合同会社	719～846	1.6～5.0	－	719～922	472～846
合計			7,891～9,189	－	－	7,891～10,045	5,127～9,189

以 上

<記載上の注意>

- 運用資産等であるインフラ資産ごとに上表を記載してください。
- 「本資産の概要」欄には、インフラ資産の種類、所在地及び施設の概要等を記載してください。
- 上場申請時において取得予定資産の内容を記載する場合、「取得額」欄には、取得予定額を記載してください。
- 直接還元法又はDCF法以外の方法で価格評価を行っている場合は、当該価格評価の方法及びその評価方法の概

要を記載してください。

- e. 「オペレーターの概要」にはオペレーターの名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・管理会社との関係（※1）、最近3年間の財政状態及び経営成績（※2）を把握可能な範囲で記載する。

（※1）投資法人・管理会社と相手会社の関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

- ・ 資本関係として、最近日における投資法人・管理会社と相手会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・管理会社と相手会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・管理会社と相手会社との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手会社が投資法人・管理会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。なお、直前営業期間・直前事業年度の末日以降に重要な変更があった場合には、その内容を記載する。

（※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

（※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

（※2）純資産、総資産、1株当たり純資産、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益、1株当たり当期純利益、1株当たり配当金（把握している場合には可能な範囲で記載する。）

- f. 当該インフラ資産のリスク管理方針への適合状況を「リスク管理方針への適合状況」欄に記載してください。記載に当たっては、当該運用資産等が有する諸リスク（リスク管理方針で規定する諸リスクを指します。）の概要の説明を記載したうえで、リスク管理方針との適合性を記載してください。

- f. 対象となるインフラ資産は、公共的な性質を有するものである必要があります。また対象となるインフラ資産が公共的な性質を有している旨の説明を「本資産の公共的性質」欄に記載してください。