

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年10月24日
【発行者名】	いちごグリーンインフラ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 長崎 真美
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【事務連絡者氏名】	いちご投資顧問株式会社 上席執行役グリーンインフラ本部長兼運用管理部長 日色 隆善
【電話番号】	03-3502-4863
【届出の対象とした募集 (売出)内国投資証券に 係る投資法人の名称】	いちごグリーンインフラ投資法人
【届出の対象とした募集 (売出)内国投資証券の 形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 4,718,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 300,000,000円 (注1)発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該 発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における 発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2)売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

（1）【投資法人の名称】

いちごグリーンインフラ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

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

（2）【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口（振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

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

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

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

（3）【発行数】

47,180口

（注） 本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹会社であるみずほ証券株式会社がいちご株式会社から3,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（4）【発行価額の総額】

4,718,000,000円

（注） 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1） 発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める有価証券上場規程施行規則第1509条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で、発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2） 発行価格の決定に当たり、平成28年11月10日（木）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込み在先立ち、平成28年11月14日（月）から平成28年11月18日（金）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受け付けに当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(16) その他（二）」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

（注3） 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（注4） 販売に当たっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、自社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格での需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告

を行わなかった投資家への販売については、自社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成28年11月22日(火)から平成28年11月28日(月)まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成28年11月30日(水)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 東京中央支店
東京都千代田区大手町一丁目5番5号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成28年11月21日(月)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
株式会社S B I証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合 計	-	47,180口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているいちご投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の主幹会社は、みずほ証券株式会社です。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金4,718,000,000円については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当する予定です。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当(注1)による新投資口発行の手取金上限300,000,000円については、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済に充当し、又は手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

(注1) 詳細については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(16) 【その他】

- (イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (ロ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- (ハ) 申込証拠金には、利息をつけません。
- (ニ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場(売買開始)日は、払込期日の翌営業日である平成28年12月1日(木)(以下「上場(売買開始)日」といいます。)となります。
- (ホ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成28年12月1日(木)となります。本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2 【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】**(1) 【投資法人の名称】**

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2) 【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3) 【売出数】

3,000口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹会社であるみずほ証券株式会社がいちご株式会社から3,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4) 【売出価額の総額】

300,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成28年11月22日（火）から平成28年11月28日（月）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【受渡期日】

平成28年12月1日（木）

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

(イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社であるみずほ証券株式会社がいちご株式会社から3,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、3,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社がいちご株式会社から借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口をみずほ証券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成28年10月24日(月)開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口3,000口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、平成28年12月26日(月)を払込期日として行うことを決議しています。

また、みずほ証券株式会社は、平成28年12月1日(木)から平成28年12月19日(月)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

2 ロックアップについて

- (1) 一般募集に関連して、いちご株式会社は、みずほ証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して360日目の日に終了する期間中、みずほ証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。)を行わない旨を合意しています。
みずほ証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。
- (2) 一般募集に関連して、本投資法人は、みずほ証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、みずほ証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等(ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。
みずほ証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。
- (3) さらに、上記(1)に記載の制限とは別に、いちご株式会社は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口について、平成28年6月24日以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」又は「計算期間」ということがあります。）は、毎年7月1日から翌年6月末日まで（以下各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各1年間ですが、第1期の営業期間は、本投資法人成立の日である平成28年6月24日から平成28年9月末日までであり、第2期の営業期間は、平成28年10月1日から平成29年6月末日までです（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第37条）。

本書の日付現在、本投資法人の第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として再生可能エネルギー発電設備（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「再エネ特措法」といいます。）第2条第3項に定めるものをいいます（不動産に該当するものを除きます。）。以下同じです。）等の特定資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。本投資法人は、中期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定める不動産等資産に該当するものをいいます。以下同じです。）のうち、再生可能エネルギー発電設備等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する再生可能エネルギー発電設備等をいいます。以下同じです。）に該当するものに投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない再生可能エネルギー発電設備等及び再生可能エネルギー発電設備等を主たる投資対象とする再生可能エネルギー発電設備関連資産（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する再生可能エネルギー発電設備関連資産をいいます。以下同じです。）その他の資産にも投資することができるものとします（規約第29条第1項）。

ただし、再生可能エネルギー発電設備の運用の方法（本投資法人の締結する匿名組合契約等(注1)の目的である事業に係る財産に含まれる再生可能エネルギー発電設備の運用の方法を含みます。）は賃貸のみとします（規約第29条第2項）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第40条第1項の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成28年6月24日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）(注2)を制定しています。

(注1) 「匿名組合契約等」とは、匿名組合契約（当事者の一方が相手方の事業のために出資をし、相手方がその事業から生ずる利益を分配することを約する契約を含みます。）及び外国におけるこれに類する契約をいいます。以下同じです。

(注2) 運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約に定める範囲内において、変更されることがあります。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みの概要は、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」をご参照ください。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照ください。

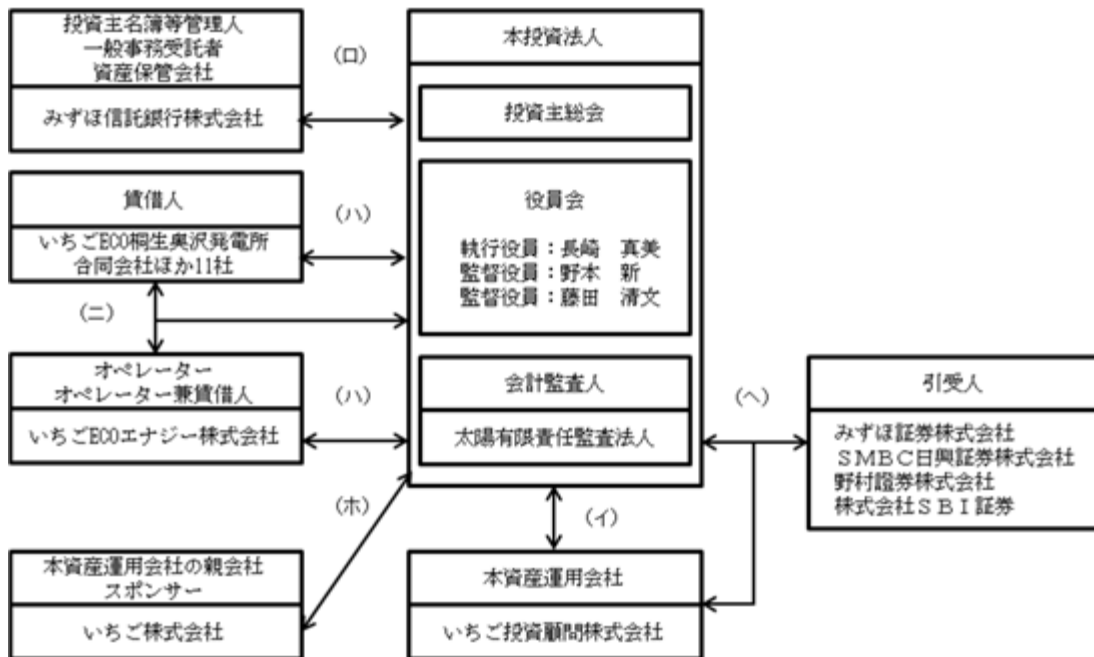
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限る、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

(注2) 本投資法人の投資口は、振替投資口です（振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項及び第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(注3) 本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ピークルに投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 事務委託契約（投資口事務受託契約）／一般事務委託契約／資産保管業務委託契約

(ハ) 発電設備等売買契約／発電設備等賃貸借契約

(ニ) プロジェクト契約(注1)

(ホ) スポンサーサポート契約

(ヘ) 新投資口引受契約

(注1) 各取得予定資産（いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。）ごとに、本投資法人、賃借人となるSPC（後記 に定義します。以下同じです。）及びオペレーター（後記 に定義します。以下同じです。）となるいちごECOエナジー株式会社（以下「いちごECOエナジー」といいます。）との間で締結され、(i)本投資法人によるオペレーターの選定、(ii)賃借人となるSPCのオペレーターに対する太陽光発電設備の運営とSPCの管理についての委託、(iii)オペレーターによる、賃借人の基本賃料(注2)支払債務、売上の越境解消費用の支払義務（後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (二) ポートフォリオ構築方針 f. 事業用地の境界確定に関する方針」に従って境界の確定を実施しない場合に限ります。）及び賃借人による本投資法人のための担保設定又は対抗要件具備未了による損害の補償債務についての連帯保証、並びに(iv)賃借人となるSPCがその倒産隔離(注3)性を維持するために遵守すべき事項等を内容とする契約をいいます。以下同じです。

(注2) 賃借人が本投資法人に支払う基本賃料は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (ロ) 運用戦略と成長戦略 b. 本投資法人の運用戦略 i 収入の安定化 (b) 賃料形態について (注4)」に記載のとおり、本投資法人が所有する太陽光発電設備について無補償の出力抑制が実施された場合、本投資法人及び賃借人が別途協議のうえ、その金額を事後的に調整することができるものとされています。したがって、基本賃料は、あらかじめ決定される一定額の賃料の支払を必ず保証するものではありません。以下同じです。

(注3) 本書において「倒産隔離」とは、ある法人について、スポンサー、オペレーターその他の関係者の倒産の影響が及ぶことを防ぐための一定の措置を講じること、及び、当該法人自体が倒産することを予防するための一定の措置を講じることを行い、例えば、出資者構成の変更禁止、事業目的の制限、無関係取引の制限、借入等の制限、投融資の制限、従業員の雇用禁止、当事者となる契約における責任財産限定特約及び倒産不申立条項の規定等があります。以下同じです。

本投資法人及び本投資法人の関係法人その他の主要な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちごグリーンインフラ投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産のうち、再生可能エネルギー発電設備等に該当するものに投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社 (注1)	<p>本投資法人との間で平成28年6月24日付で資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社(投信法第198条第1項)として、同契約に基づき、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)ないし(ハ)に関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会(以下「役員会」といいます。))に出席して報告を行うことを含みます。)です。</p>
投資主名簿等管理人 一般事務受託者 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>平成28年6月24日付で、本投資法人との間で事務委託契約(投資口事務受託契約)、一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約(いずれもその後の変更を含みます。)を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号、投信法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。)として、事務委託契約(投資口事務受託契約)に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。</p> <p>また、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号、第5号及び第6号、投信法施行規則第169条第2項第6号及び第7号)として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(i)計算に関する事務、(ii)会計帳簿の作成に関する事務、(iii)本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務、(iv)納税に関する事務並びに(v)(i)から(iv)までに準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人及び一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める事務を行います。</p> <p>さらに、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
特定関係法人 取得予定資産の 一部の売主 取得予定資産の オペレーター （兼取得予定資 産の一部の賃借 人）	いちごECOエナ ジー株式会社 (注2)	<p>本投資法人との間で平成28年10月24日付で締結した発電設備等売買契約に基づき、平成28年12月1日付で、本投資法人に対して、取得予定資産のうちいちご高松国分寺町新居ECO発電所を本投資法人に譲渡する予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」及び同「取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。</p> <p>また、本投資法人との間で平成28年10月24日付で締結した発電設備等賃貸借契約に基づき、平成28年12月1日付で、取得予定資産のうち、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を本投資法人から賃借し賃借人となるとともに、当該発電設備等賃貸借契約に基づき、当該取得予定資産のオペレーター（運用資産の運営に関する事項を主導的に決定する者として東京証券取引所の有価証券上場規程及び同施行規則に定める者をいいます。以下同じです。）となり、当該取得予定資産の運営管理業務を行う予定です。また、各取得予定資産（いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。）について、本投資法人及び各取得予定資産の賃借人であるSPC（特別目的会社をいいます。以下同じです。）との間で平成28年10月24日付で締結した各プロジェクト契約に基づき、各取得予定資産（いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。）の運営管理業務を受託し、オペレーターとなる予定です。</p> <p>さらに、いちご高松国分寺町新居ECO発電所については、当該取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき、基本賃料の支払を約するとともに、いちご高松国分寺町新居ECO発電所以外の各取得予定資産については、上記各プロジェクト契約に基づき、当該各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づく基本賃料の支払債務を連帯保証する予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (ロ) 運用戦略と成長戦略 b. 本投資法人の運用戦略 i 収入の安定化 (b) 賃料形態について」をご参照ください。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
		<p>加えて、取得予定資産の取得予定日までに境界確定ができなかった部分（以下「境界未確定部分」といいます。）がある場合、発電設備等売買契約において、境界未確定部分においてフェンス、アレイその他の設備が隣地に越境していることが判明した場合、当該設備の移設その他越境の解消に要する費用を売主に負担させることとしていることに関して、いちご高松国分寺町新居ECO発電所以外の各取得予定資産については、上記各プロジェクト契約に基づき、かかる越境の解消に関する業務の補助及び事務代行を売主から受託するとともに、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (二) ポートフォリオ構築方針 f. 事業用地の境界確定に関する方針」に従って境界の確定を実施しない場合、越境の解消に要する費用についての売主の支払義務を連帯保証する予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (二) ポートフォリオ構築方針 f. 事業用地の境界確定に関する方針」をご参照ください。</p> <p>また、いちご高松国分寺町新居ECO発電所以外の各取得予定資産については、上記各プロジェクト契約に基づき、賃借人が本投資法人に対して予定している各種担保設定又はその対抗要件具備の未了により本投資法人が被った損害の補償に係る債務を、連帯保証する予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (イ) 本投資法人の仕組みと特性 d. 賃借人」をご参照ください。</p>
取得予定資産の一部の売主 取得予定資産の一部の賃借人	いちごECO桐生奥沢発電所合同会社ほか11社 (注3)	<p>本投資法人との間で平成28年10月24日付で締結した各発電設備等売買契約に基づき、平成28年12月1日付で、本投資法人に対して各取得予定資産（いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。）を譲渡する予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」及び同「取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。</p> <p>さらに、本投資法人との間で平成28年10月24日付で締結した各発電設備等賃貸借契約に基づき、平成28年12月1日付で、各取得予定資産（いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。）を本投資法人から賃借し、賃借人となる予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」及び同「取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。</p>
引受人	みずほ証券株式会社 S M B C 日興証券株式会社 野村證券株式会社 株式会社 S B I 証券	<p>発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口買取引受契約を締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
特定関係法人 本資産運用会社 の親会社 スポンサー	いちご株式会社 (注1)(注2)	<p>本投資法人との間で、本投資法人に対するサポート等に関し、平成28年8月29日付でスポンサーサポート契約（その後の変更を含み、以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (ロ) 運用戦略と成長戦略 a. 運営サポート体制 iiiスポンサーサポートの活用」をご参照ください。</p> <p>さらに、平成28年6月14日付で、本資産運用会社、スポンサー、スポンサーの子会社であるいちご地所株式会社（以下「いちご地所」といいます。）及びいちごECOエナジーとの間で、本資産運用会社の業務の内容及び方法書に定める不動産関連資産及び再生可能エネルギー発電設備関係資産（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」で定める再生可能エネルギー発電設備関係資産をいいます。以下同じです。）に関する情報（以下「取得資産情報」といいます。）の取扱い等を定めることを目的として、取得資産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書（その後の変更を含みます。）を締結しています。同覚書の概要は以下のとおりです。</p> <p>(i) スポンサーが取得資産情報を入手した場合</p> <p>スポンサーが取引先、いちごグループ(注4)、その他の取得資産情報保有者（以下「情報提供者」といいます。）から取得資産情報を受領した場合（全当事者が当該情報を不要と判断した場合を除きます。）、スポンサーは速やかに当該取得資産情報を本資産運用会社に提供します。ただし、当該取得資産情報が、取引予想価格（消費税込）が5億円未満の不動産関連資産に関するものである場合にはいちご地所に提供し、当該取得資産情報が、電力供給契約に基づき電力の供給を開始する以前の再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備関係資産に関するものである場合にはいちごECOエナジーに提供します。</p> <p>本資産運用会社は、上記 に基づいてスポンサーから取得資産情報を受領した場合、速やかに当該取得資産情報の要否を検討し、不要と判断した場合、当該取得資産情報をスポンサーに返還します。</p> <p>スポンサーは、上記 に基づき本資産運用会社から返還を受けた取得資産情報については、速やかにこれをいちご地所に提供します。</p> <p>いちご地所は、上記 又は に基づいてスポンサーから取得資産情報を受領した場合、速やかに当該取得資産情報の要否を検討し、不要と判断した場合、当該取得資産情報をスポンサーに返還します。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
		<p>スポンサーは、上記 に基づきいちご地所から返還を受けた取得資産情報については、速やかにこれをいちごECOエネルギーに提供します。</p> <p>(ii) 本資産運用会社が取得資産情報を入手した場合</p> <p>本資産運用会社が情報提供者から取得資産情報を受領した場合、本資産運用会社は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。ただし、本資産運用会社が受領した当該取得資産情報が、取引予想価格（消費税込）が5億円未満の不動産関連資産に関するものである場合には、原則としていちご地所に提供し、当該取得資産情報が、電力受給契約に基づき電力の供給を開始する以前の再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備関係資産に関するものである場合には、いちごECOエネルギーに提供します。</p> <p>本資産運用会社は、上記 の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにいちご地所に提供し、いちご地所は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。</p> <p>いちご地所は、上記 又は の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにいちごECOエネルギーに提供します。</p> <p>(iii) いちご地所が取得資産情報を入手した場合</p> <p>いちご地所が情報提供者から取得資産情報を受領した場合、いちご地所は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。ただし、いちご地所が受領した当該取得資産情報が、電力受給契約に基づき電力の供給を開始する以前の再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備関係資産に関するものである場合には、いちごECOエネルギーに提供します。</p> <p>いちご地所は、上記 の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかに本資産運用会社に提供し、本資産運用会社は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。</p> <p>本資産運用会社は、上記 の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにいちごECOエネルギーに提供します。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
		<p>(iv)いちごECOエナジーが取得資産情報入手した場合</p> <p>いちごECOエナジーが情報提供者から取得資産情報を受領した場合、いちごECOエナジーは速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。ただし、いちごECOエナジーが受領した当該取得資産情報が、取引予想価格（消費税込）が5億円未満の不動産関連資産に関するものである場合には、いちご地所に提供します。</p> <p>いちごECOエナジーは、上記の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかに本資産運用会社に提供し、本資産運用会社は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。</p> <p>本資産運用会社は、上記の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにいちご地所に提供します。</p>

(注1) 平成28年9月1日付で、旧いちごグループホールディングス株式会社はいちご株式会社に、本資産運用会社（旧いちご不動産投資顧問株式会社）はいちご投資顧問株式会社にそれぞれ商号変更をしています。

(注2) いちご株式会社（なお、スポンサーとしてのいちご株式会社を以下「スポンサー」ということがあります。）は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。また、いちごECOエナジーは、本資産運用会社の特定関係法人になることが見込まれています。

(注3) 取得予定資産（いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。）に係るいちごECO桐生奥沢発電所合同会社以外の賃借人は以下のとおりです。

いちごECO元紋別発電所合同会社
いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社
いちご遠軽清川ECO発電所合同会社
いちごECO伊予中山町出淵発電所合同会社
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所合同会社
いちご安平遠浅ECO発電所合同会社
いちご豊頃ECO発電所合同会社
いちごECO名護二見発電所合同会社
いちご遠軽東町ECO発電所合同会社
いちご都城安久町ECO発電所合同会社
いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所合同会社

(注4) 「いちごグループ」とは、いちご株式会社及びその連結子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

a. 投資主総会

- i. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「7 管理及び運営の概要 (3) 投資主・投資法人債権者の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。
- ii. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名が招集します（規約第9条第2項）。
- iii. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者として（規約第16条第1項）。
- iv. 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたります。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたります（規約第10条）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

- i. 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約若しくは資産保管業務委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該責任について、当該役員（下記ii.に定義します。以下同じです。）が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる旨を定めています（規約第21条）。
- ii. 執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、すべての役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下同じ。）は役員会を構成します（規約第18条）。
- iii. 役員は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第19条第1項）。
- iv. 上記iii.の決議をする場合には、法令に定めるところにより、役員が欠けた場合又は投信法若しくは前条で定めた役員の員数を欠くこととなるときに備えて補欠の役員を選任することができます（規約第19条第2項）。
- v. 役員の任期は、選任後2年とします。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第3項）。
- vi. 補欠の役員を選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が

満了するときまでとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することができます(投信法第96条第2項、会社法第329条第3項、投信法施行規則第163条第3項ただし書、規約第19条第4項)。

- vii. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決をもって行います(規約第23条)。
- viii. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名が招集し、その議長となります(投信法第113条第1項、規約第22条第1項)。
- ix. 役員会招集権者以外の役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます(投信法第113条第2項、第3項)。
- x. 役員会の招集通知は、役員会の日3日前までに、役員全員に対して発します。ただし、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができます(投信法第115条第1項、会社法第368条、規約第21条第2項)。

c. 会計監査人

- i. 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第26条)。
- ii. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、当該投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします(投信法第103条、規約第27条)。
- iii. 会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等)。

d. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

- i. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については一般事務受託者へ委託しています。
- ii. 本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「投資法人の運用体制」をご参照ください。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、原則として1か月に1回以上開催することとされています。役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行に関する報告のほか、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を行っています。また、役員会には、本資産運用会社の各部門の責任者が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる内部管理体制を確立しています。監督役員は、役員会での報告事項を通じ、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

(八) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社より本投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する詳細な報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

会計監査人は、決算ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で法令違反等が認められた場合には、その事実を監督役員に対して報告することで、監督役員との相互連携を図っています。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は、定期的に本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況に係る報告を受けるとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

投資法人の運用体制

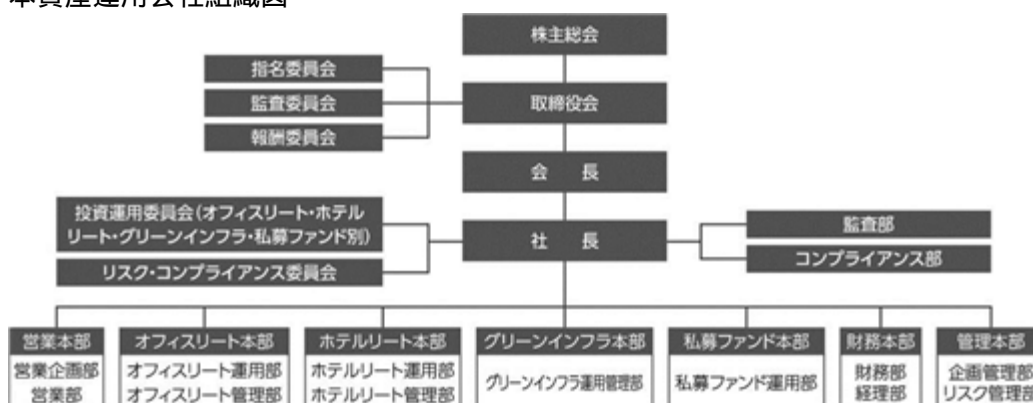
前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人、不動産ファンド等の資産運用や投資助言に係る業務を受託しており、これにより不動産及び金融市場の変化に対する迅速な対応、不動産投資運用に必要な経験、知識の向上等のシナジー効果が得られると考えています。

また、利益相反防止体制にも十分配慮し、以下の組織体制を構築しています。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は指名委員会等設置会社であり、取締役会の決議により業務執行の決定（会社法第416条第4項各号に定める事項を除きます。）を執行役に委任しています。

営業本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部、グリーンインフラ本部、私募ファンド本部、財務本部、管理本部はそれぞれ執行役本部長が統括し、各部はそれぞれ部長が統括します。

投資運用業、投資助言・代理業に関する諸業務は、営業本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部、グリーンインフラ本部、私募ファンド本部、財務本部の各部がそれぞれの分掌に従い実施します。

第二種金融商品取引業に関する諸業務は、営業本部、私募ファンド本部の各部がそれぞれの分掌に従い実施します。

監査部、コンプライアンス部を社長直轄の組織とするとともに、親会社である持株会社との兼務者を置き、グループのガバナンス態勢との連携を図っています。

資産運用に関する審議を行う機関として、オフィスリート（いちごオフィスリート投資法人）・ホテルリート（いちごホテルリート投資法人）・グリーンインフラ（いちごグリーンインフラ投資法人）・私募ファンド別に投資運用委員会を設けています（なお、本書において、特段の言及のない限り、「投資運用委員会」とのみ表記する場合、投資運用委員会（グリーンインフラ）を意味します。）。

リスク管理、コンプライアンスに関する審議を行う機関として、リスク・コンプライアンス委員会を設けています。

グリーンインフラ本部が本投資法人の運用を、オフィスリート本部がいちごオフィスリート投資法人の運用を、ホテルリート本部がいちごホテルリート投資法人の運用を、私募ファンド本部が私募ファンドの運用をそれぞれ担当しています。

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は以下のとおりです。なお、本「投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人及び私募ファンドの資産運用並びにその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

統括単位・組織単位名		分掌業務
監査部		<ul style="list-style-type: none"> ・内部監査の企画・立案・実施統括 ・内部監査規程及び内部監査計画の立案 ・内部監査結果の取り纏めと要改善事項の事後フォロー ・その他内部監査に係る業務
コンプライアンス部		<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンスに関する態勢の整備・運営 ・コンプライアンスに係る教育・研修 ・事故等報告態勢(含む苦情・紛争処理態勢)の整備・運用 ・広告等(含む勧誘資料)審査、受託審査(適合性原則) ・利益相反管理・弊害防止態勢の整備・運営 ・反社会的勢力の排除態勢の整備・運営 ・リスク・コンプライアンス委員会の運営 ・上記に係るリスクの管理
営業本部	営業部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の取得に係る態勢の整備・運営 ・取得対象資産に関する情報収集(ソーシング)・情報管理 ・新規投資家・取引先の開拓 ・既存投資家・取引先の管理 ・出資に関する勧誘、私募の取扱 ・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等 ・上記に係るリスクの管理
	営業企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・取得対象資産の取引市場・賃貸市場に関する調査 ・取得対象資産の投資調査(デュー・デリジェンス) ・取得対象資産の価格査定(アンダーライティング) ・資産の取得に関する契約等の事務 ・不動産及び再生可能エネルギー発電設備を対象とした金融商品の企画・開発 ・ファンドストラクチャーの企画・開発 ・上記に係るリスクの管理
グリーンインフラ本部	グリーンインフラ運用管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドライン・投資方針の策定 ・ポートフォリオ戦略の立案 ・運用計画・予算の策定及び実績の管理 ・運用資産の取得に関する投資判断及びその他取得に関する業務 ・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務 ・運用資産の売却判断及びその他売却に関する業務 ・ポートフォリオの調査・評価及びパフォーマンス分析業務 ・投資運用委員会(グリーンインフラ)の運営 ・IR活動・開示 ・投資主からの照会・苦情等への対応 ・上記に係るリスクの管理

統括単位・組織単位名		分掌業務
財務本部	財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資金調達立案・実施 ・本投資法人の財務戦略・資本政策・予算等の立案 ・本投資法人の運用資産の取得に関する契約等の事務 ・金融機関の窓口対応、既存・新規レンドアの管理・営業 ・上記に係るリスクの管理
	経理部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の予算の取りまとめ ・本投資法人の経理・会計・税務に係る業務 ・上記に係るリスクの管理
管理本部	企画管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・本資産運用会社の運営企画全般に関する事項 ・本資産運用会社の株主総会、取締役会の運営 ・本投資法人の投資主総会、役員会の運営 ・本投資法人の開示に関する業務の統括 ・本資産運用会社の総務・人事・財務・経理・会計・税務業務 ・情報管理態勢の整備・運営 ・コンピューターシステムの開発・保守業務 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・上記に係るリスクの管理
	リスク管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク管理全般の企画・立案・推進 ・全社的なリスク管理体制の整備 ・業務全般についてのリスク管理状況の検証・報告 ・リスク管理上の不適切な行為の改善・指導 ・個別案件の契約内容の審査 ・事故、紛争、訴訟対応 ・その他リスク管理に係る業務
投資運用委員会		<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・各種資産運用管理計画の策定・変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価
リスク・コンプライアンス委員会		<ul style="list-style-type: none"> ・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する重要な規程等の制定・改廃に関する審議及び決議 ・本投資法人と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者(注)との取引の妥当性の審議及び決議 ・重要な個別事案の審議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価

(注) 以下「利害関係者」とはいずれもかかる意味における「利害関係者」を意味します。

(八) 委員会の概要

本投資法人の運用に関連する、投資運用委員会及びリスク・コンプライアンス委員会の概要は以下のとおりです。

a. 投資運用委員会

委員	社長、営業本部長、グリーンインフラ本部長（委員長）、財務本部長、管理本部長、社外有識者(注)、コンプライアンス・オフィサー [議決権なし]、監査委員長又は監査委員会室長 [議決権なし]
審議内容	本投資法人に係る運用財産の運用に関し、 ・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・資産運用管理計画の策定及び変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に関する検証、評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、コンプライアンス・オフィサー、監査委員長又は監査委員会室長を除いた委員の過半数かつ社外有識者の出席により成立します。 委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 決議は、コンプライアンス・オフィサー及び監査委員長又は監査委員会室長を除く出席委員の過半数の賛成によります。 コンプライアンス・オフィサーは、定足数に勘定されず議決権も持ちませんが、リスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、審議を中止し当該議案を起案部署に差し戻すよう求めることができます。 投資運用委員会に付議する議案については、原則として、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理部長が事前に検証し、リスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。

(注) 社外有識者として公認会計士1名が選任されています。

b. リスク・コンプライアンス委員会

委員	社長、管理本部長、コンプライアンス・オフィサー、社外有識者（委員長）(注)、監査委員会室長
審議内容	・ リスク管理全般に関する審議及び決議 ・ コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・ リスク管理、コンプライアンスに関する方針及び方法の整備 ・ 本投資法人と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議 ・ 資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、必ず1名以上の社外有識者を含む委員の過半数の出席により成立し、その決議は出席委員の全会一致によります。ただし、あらかじめ書面（電磁的方法を含みます。）により意見を委員長に提出している場合は出席したものとみなします（ただし、社外委員は、原則として委員会の討議に参加（電話等の手段による参加を含みます。）することを要し、事前の書面による意見の提出により出席したものとみなされるものとするはやむを得ない場合を除き行いません。）。電話等の手段により委員会の討議に参加した委員も、委員会に出席したものとみなし、議決権が与えられません。全会一致で承認決議ができなかった議案は、起案部に差し戻されます。 事情により委員会への出席が困難な委員がいる場合、委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 委員長は社外有識者の委員が務め、委員長に事故あるときは、社長、コンプライアンス・オフィサーの順位で委員長を務めることとしています。

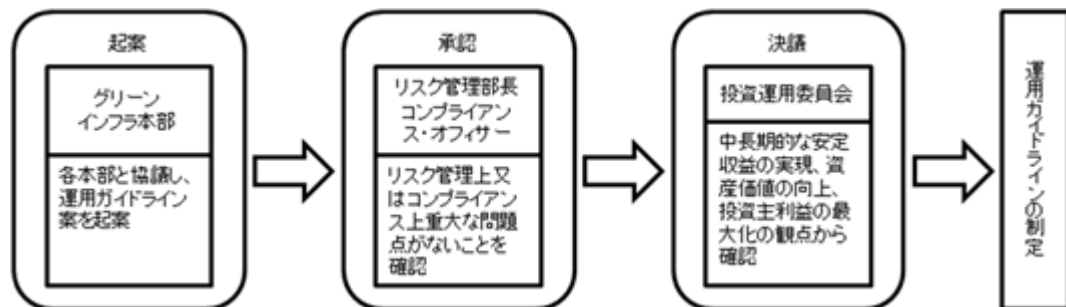
(注) 社外有識者（委員長）として弁護士1名が選任されています。

投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に沿って、投資方針、財務方針、分配の方針等を、運用ガイドラインにおいて定めています。

運用ガイドラインの制定手続は、以下のとおりです。



- i. グリーンインフラ本部が、営業本部、財務本部と協議の上、運用ガイドライン案を起案します。
- ii. 運用ガイドライン案は、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. グリーンインフラ本部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に運用ガイドライン案を付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主価値の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、承認決議されます。

運用ガイドライン案に問題がある場合には、投資運用委員会はグリーンインフラ本部に運用ガイドライン案を差戻し再検討させます。差戻しを受けたグリーンインフラ本部は、改めて運用ガイドライン案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化があったときは、運用ガイドラインを随時変更するものとします。

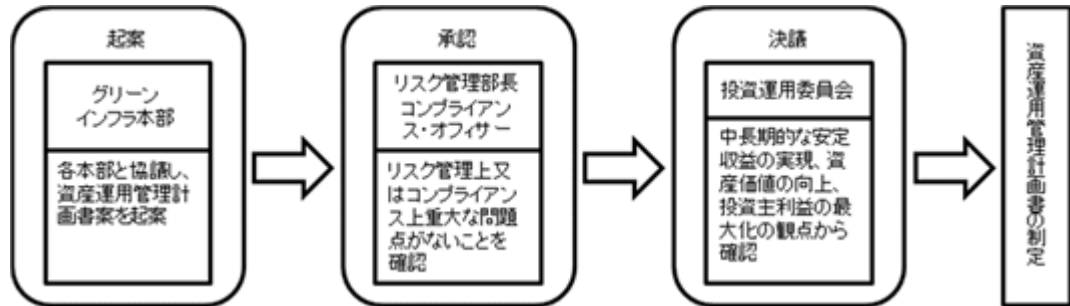
運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用に際して、営業本部、グリーンインフラ本部、財務本部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程（インフラ投資法人運用業務）及び資産運用管理計画に従います。

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び資産運用管理規程（インフラ投資法人運用業務）に従って、資産運用管理計画書を策定します。

資産運用管理計画書の作成手続は、以下のとおりです。



- i. グリーンインフラ本部が、営業本部、財務本部と協議の上、資産運用管理計画書案を起案します。
- ii. 資産運用管理計画書案は、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. グリーンインフラ本部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に資産運用管理計画書案を付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主価値の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、承認決議されます。

資産運用管理計画書案に問題がある場合には、投資運用委員会はグリーンインフラ本部に、資産運用管理計画書案を差戻し再検討させます。差戻しを受けたグリーンインフラ本部は、改めて資産運用管理計画書案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

資産運用管理計画書は、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、上記期間中に資産運用管理計画書を変更する必要が生じた場合には、随時変更することもあります。

資産運用管理計画書の変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

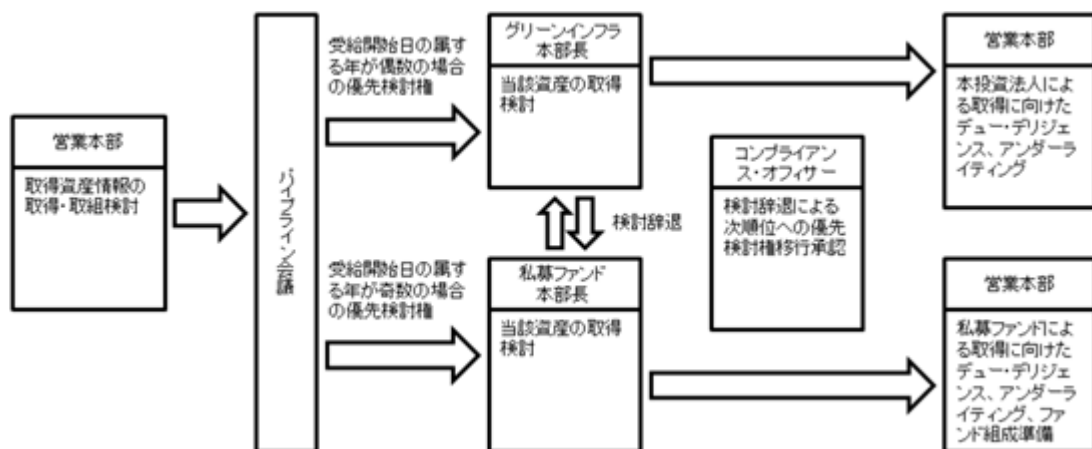
(八) 資産の取得及び売却に関する事項

a. 投資資産情報の取扱い

投資対象となる資産情報の収集及びファンドによる購入に関しては、投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、「取得資産情報の取扱いに関する規程」により、本資産運用会社が入手した取得資産（不動産等(注)又は後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に定める再生可能エネルギー発電設備等をいいます。以下同じです。）情報の恣意的な配分を防止することとしています。

(注) 「不動産等」とは、不動産、不動産の賃借権、地上権、外国の法令に基づく から までに掲げる資産、不動産、不動産の賃借権、地上権又は に掲げる資産のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）、信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、当事者の一方が相手方の行う上記 から までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等に関する匿名組合出資持分」といいます。）、信託財産を主として不動産等に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及び 外国の法令に準拠して組成された から までに掲げる資産と同様の性質を有する資産をいいます。以下同じです。

<再生可能エネルギー発電設備等に関する取得資産情報の取扱い>



(注) 上図は、再生可能エネルギー発電設備等に関する通常の取得資産情報の取扱いについて記載しています。グリーンインフラ本部長、私募ファンド本部長のいずれも取得検討を辞退することを決定した場合、次はホテルリート本部長に当該資産の取得検討を優先的に行う権利（以下「優先検討権」といいます。）が与えられます。

- i. 本資産運用会社において取得資産情報を入手した場合、営業本部は所定の手続きにて検討を進めるべき資産か否かの初期判断を行います。
- ii. (i) 営業本部が初期判断を行った資産は、営業部長より、パイプライン会議にて、社長、グリーンインフラ本部長、オフィスリート本部長、ホテルリート本部長、私募ファンド本部長、営業本部長に対し、資産概要の説明を行います。当該資産を詳細検討すべき資産と判断した場合、以下のローテーション・ルールに基づき、グリーンインフラ本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部又は私募ファンド本部の本部長に対し、優先検討権が与えられます。

<ローテーション・ルール>

当該資産の種類及び主たる用途ごとに、西暦竣工年を基準とした優先検討機会のローテーションを実施します。

種類区分 (注1)	用途区分 (注2)	西暦 竣工年 (注3)	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位
不動産等	オフィス ビル(注4)	偶数	オフィスリート 本部	私募ファンド 本部	ホテルリート 本部	-
		奇数	私募ファンド 本部	オフィスリート 本部	ホテルリート 本部	-
	ホテル(注5)	偶数	ホテルリート 本部	私募ファンド 本部	オフィスリート 本部	-
		奇数	私募ファンド 本部	ホテルリート 本部	オフィスリート 本部	-
	その他	-	私募ファンド 本部	ホテルリート 本部	オフィスリート 本部	-
再生可能 エネルギー発電 設備等	-	偶数	グリーン インフラ本部	私募ファンド 本部	ホテルリート 本部	オフィスリート 本部
		奇数	私募ファンド 本部	グリーン インフラ本部	ホテルリート 本部	オフィスリート 本部

(注1) 再生可能エネルギー発電設備等が不動産等の付属設備である場合は当該不動産等に含めます。

(注2) 「用途区分」は、当該物件（区分所有権の場合は、その専有部分）の最大の床面積の用途によって区分します。

(注3) 「西暦竣工年」は、増改築がある場合にはその竣工年とし、債権の場合は裏付資産の竣工年とし、土地の場合には当該不動産の最大地積の地番に置き換え、法人の場合には設立年とします。また、再生可能エネルギー発電設備等の西暦竣工年は、当該再生可能エネルギー発電設備等に係る電力供給契約に規定される受給開始日の属する年とします。

(注4) 「オフィスビル」とは、事務所を主な用途とする不動産等をいいます。

(注5) 「ホテル」とは、旅館業を営むための宿泊施設及びその付帯施設・設備（宿泊施設に付随するプール、会議場、結婚式場、物販店舗、その他レジャー施設等を含みます。）の用に供される不動産等をいいます。また、家具等の備置その他一定の環境整備等がなされた上で賃貸される住居又は提供される宿泊施設、賃借人又は利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居又は宿泊施設及びこれらの付帯施設・設備の用に供される不動産等を含みます。

(注6) 当該取得資産情報が、複数の資産を一として取得することを前提としている場合、各個別資産ごとに種類区分・用途区分を判断したときに、該当する資産数（資産数が同数の場合、不動産等が再生可能エネルギー発電設備等に優先し、不動産等の間では延床面積で判断します。）が最も多い種類区分・用途区分について、その中で西暦竣工年が直近の資産を基準としてローテーション・ルールを適用します。

(注7) 私募ファンド本部による取得検討の結果、私募ファンドではなくいちご株式会社等の事業会社が資産を取得することも可能です。

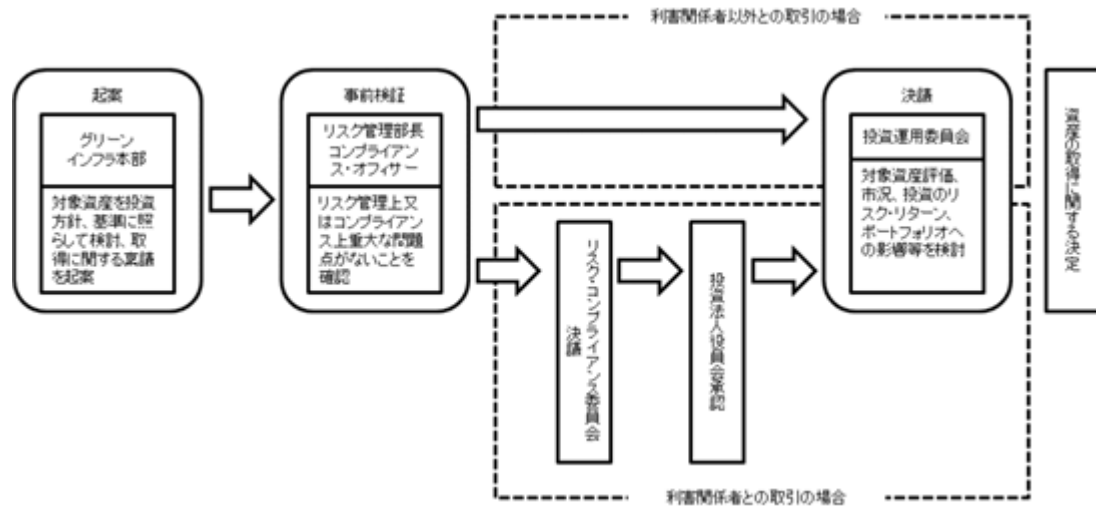
(ii) 上記(i)にかかわらず、当該資産の売主が、本投資法人、いちごオフィスリート投資法人及びいちごホテルリート投資法人のスポンサーであるいちご株式会社、その子会社又はいちご株式会社若しくはその子会社が出資する法人（出資割合が過半数の場合に限ります。）であり、当該売主より取得候補者を本投資法人、いちごオフィスリート投資法人又はいちごホテルリート投資法人に指定されている場合には、種類区分、用途区分、西暦竣工年にかかわらず、それぞれ、グリーンインフラ本部、オフィスリート本部又はホテルリート本部を第1順位とするローテーション・ルールに従い、当該各本部の本部長に当該資産の優先検討権が与えられます。

iii. 上記ii.に定める場合において、当該第1順位の各本部長において取得検討を辞退することを決定した場合には、第2順位の本部長に優先検討権が与えられるものとし、それ以降の順位についても同様に扱うものとします。

iv. 本ii.及びiii.に記載のプロセスの決定にはコンプライアンス・オフィサーの承認を要します。

v. グリーンインフラ本部は、定期的に本投資法人の役員会に取得検討の結果を報告します。

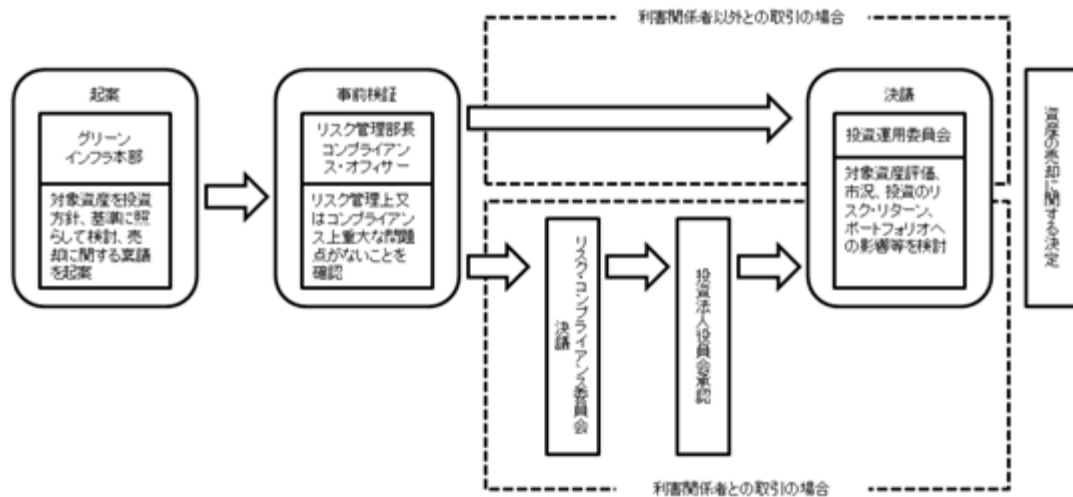
b. 資産の取得に関する事項



- i. グリーンインフラ本部の運用担当者は、営業本部の運用担当者との協議により慎重に対象資産を精査し本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の取得に関する稟議を起案します。起案はグリーンインフラ本部の運用担当者が行い、取引一任代理等に係る投資判断を統括する重要な使用人の付議承認を経て、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、グリーンインフラ本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、取得が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をグリーンインフラ本部の運用担当者に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、グリーンインフラ本部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案をグリーンインフラ本部の運用担当者に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、取得が決定されます。
- iv. 上記i.からiii.までにおいて議案が差し戻された場合にはグリーンインフラ本部の運用担当者は資産の取得を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手續が履踐されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」もご参照ください。

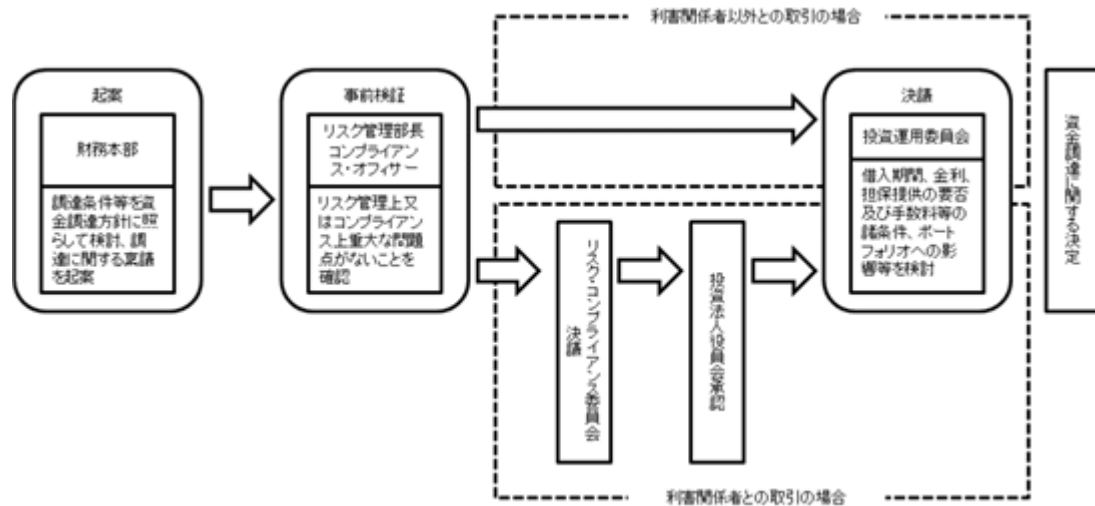
c. 資産の売却に関する事項



- i. グリーンインフラ本部の運用担当者は、慎重に対象資産を精査し、本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の売却に関する稟議を起案します。起案はグリーンインフラ本部の運用担当者が行い、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、グリーンインフラ本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をグリーンインフラ本部の運用担当者に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、グリーンインフラ本部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案をグリーンインフラ本部の運用担当者に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。
- iv. 上記i.からiii.までにおいて議案が差し戻された場合には、グリーンインフラ本部の運用担当者は資産の売却を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手續が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」もご参照ください。

d. 資金調達に関する事項



- i. 財務本部（財務部）は、調達条件等を精査し、本投資法人の資金調達方針に照らして検討の上、資金調達に関する稟議を起案します。起案にあたっては、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、財務本部（財務部）が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、資金調達が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を財務本部（財務部）に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、財務本部（財務部）がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案を財務本部（財務部）に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、資金調達が決定されます。
- iv. 上記i.からiii.までにおいて議案が差し戻された場合には、財務本部（財務部）は資金調達を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」もご参照ください。

(二) 資産の運用管理に関する事項

グリーンインフラ本部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程（インフラ投資法人運用業務）、資産運用管理計画及び取得資産情報の取扱いに関する規程に従って、運用資産の運用管理を適切に行い、その状況を取り纏めて、定期的に投資運用委員会に報告します。グリーンインフラ本部は、運用資産の運用管理に係る各種契約を締結又は変更する場合は、職務権限一覧表に従って、決裁権限者の決裁を受け、要すれば投資運用委員会に報告しなければなりません。運用資産の運用管理に関し、利害関係者取引規程に定められている利害関係者との間で不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託、不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託、工事の発注（ただし、緊急工事、利害関係者が設備関係工事における工事対象設備等の設置メーカー系列会社又は保守・メンテナンスの委託先に対して発注する場合、及び工事見積金額が50万円未満の場合を除きます。）等を行う場合には、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借の場合は、リスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会の事前承認が必要とされます。不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託、工事の発注等の場合は、1件当たり1,000万円以上の単発取引及び年額が1,000万円以上の継続取引については、リスク・コンプライアンス委員会の承認を受けなければなりません。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人は、投資運用リスクについて、その業務を委託している本資産運用会社を通じて、以下のようなリスク管理体制を整備しています。また、本投資法人は、役員会規則において、少なくとも3か月に1回定時役員会を開催することを定めています。役員会では、執行役員が本資産運用会社の業務執行状況について報告することとされており、役員会を通じて本資産運用会社によるリスク管理をモニタリングすることで、本投資法人自らリスク管理に努めています。

(イ) 本資産運用会社は、「リスク管理規程」を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。「リスク管理規程」では、管理すべき主要なリスクを外的要因に関するリスク、取引先に起因するリスク、不動産に固有のリスク、業務に起因するリスク、人的・組織的な事由に起因するリスク、固有リスクに分類した上で、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。加えて、本資産運用会社は、リスク管理方針において、インフラファンドたる本投資法人の運営を行う上で重要な諸リスクを特定し、リスクの把握・認識方法、リスクリミット、リスク低減の方策（リスクへの対処方法）、リスク発見時のリスク削減方法等の観点から管理すべき事項を規定し、その管理方針等を定めています。リスク管理方針の詳細については、後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制 本資産運用会社の体制 (ロ) リスク管理方針」をご参照ください。

(ロ) 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程（インフラ投資法人運用業務）」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

a. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、ポートフォリオ構築方針、運営方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針、財務方針、分配方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程（インフラ投資法人運用業務）」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる再生可能エネルギー発電設備等の投資運用リスクの管理に努めています。

b. 内部情報管理規程

本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引について、役職員がその業務に関して取得した未公表の重要事実の管理及び役職員の服務等について定めた「内部情報管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めています。

c. コンプライアンス規程等

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会社に関連するあらゆる市場ルール、法令等を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、本資産運用会社の役職員は当該各種規程類を遵守することにより、投資運用リスクの管理に努めています。

d. その他

本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めています。

(5) 【投資法人の出資総額】

(平成28年10月24日現在)

出資総額	300百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成28年6月24日	私募設立	300	300	3,000	3,000	(注)

(注) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成28年10月24日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
いちご株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー	3,000	100
合計		3,000	100

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本理念等

(イ) 本投資法人の基本理念（グリーンインフラへの重点投資）

本投資法人は、いちごグループの「心で築く、心を築く」の理念に基づくアセットマネジメント事業・心築(注1)事業・クリーンエネルギー事業を軸としたビジネスモデルを最大限活用して、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。なお、本投資法人は、原則として、再生可能エネルギー発電設備のみを取得し、それを設置、保守、運用するために必要な土地・建物、土地・建物の賃借権又は土地の地上権（以下「敷地等」といいます。）は取得しませんが、必要に応じて敷地等を取得する場合もあり、取得予定資産においてもそのような資産が存在します（かかる本投資法人の取得対象となり又はなり得る再生可能エネルギー発電設備（及び本投資法人がその敷地等も取得する場合は当該敷地等）を、以下「再生可能エネルギー発電施設」といいます。また、以下、本投資法人が投資・取得し運用するものとされる再生可能エネルギー発電施設について言及する場合、「再生可能エネルギー発電施設」には、本投資法人の運用資産の裏付けとなる再生可能エネルギー発電施設も含むものとしします。）。

本投資法人は、取得した再生可能エネルギー発電施設を賃借人に賃貸して運用します。

本投資法人は、いちごグループがこれまで培ってきたソーシング力(注2)、不動産技術等の資産価値を向上させるノウハウ、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、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に提供し、サステナブル（持続可能）な社会形成への貢献をすることを基本理念としており、長期安定的なキャッシュフローの維持による安定性及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。そして、再生可能エネルギーで発電を行う場合、設備の建設・廃棄等を含めたライフサイクル全体においても、化石燃料による発電に比べて二酸化炭素排出を大幅に削減でき、環境にやさしい発電設備であると本投資法人は考えています。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3)という新たなアセットタイプへの投資機会を提供し、長期にわたる安定性と成長性の両面を追求した運用を通じて投資主価値の最大化を目指します。

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グリーンエネルギー(注4)自給に寄与するものと考えています。

本投資法人はこれらの基本理念を追求するため、再生可能エネルギー発電設備のうち、太陽光をエネルギー源として発電を行うもの（以下「太陽光発電設備」といいます。）（及び必要に応じてその敷地等）を中心に投資を行います（かかる本投資法人の取得対象となり又はなり得る太陽光発電設備（及び本投資法人がその敷地等も取得する場合は当該敷地等）を、以下「太陽光発電施設」といいます。また、以下、本投資法人が投資・取得し運用するものとされる太陽光発電施設について言及する場合、「太陽光発電施設」には、本投資法人の運用資産の裏付けとなる太陽光発電施設も含むものとしします。）。

本投資法人は、いちごグループが有する再生可能エネルギー発電設備運営のノウハウを活用することで、再生可能エネルギー発電設備の運用効率を可及的に高め、安定的な収益を確保しつつ、中長期的に運用を行っていくことが可能であると考えています。

(注1) 「心築」とは、いちごグループが推進する事業を指すセグメント名として、平成28年2月に従来の「不動産再生」から改称した造語であり、「心で築く、心を築く」を信条に、いちごグループの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、新しい不動産価値を創造する事業をいいます。以下同じです。

(注2) 「ソーシング力」とは、投資対象となり得る資産情報の収集力及び資産取得に向けた交渉力等の投資対象資産を取得するための総合的な能力をいいます。以下同じです。

(注3) 「グリーンインフラ」とは、「環境にやさしい（＝グリーン）」及び「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る造語であり、再生可能エネルギー発電設備等を含みます。以下同じです。

(注4) 「グリーンエネルギー」とは、「環境にやさしい（＝グリーン）」及び「エネルギー」からなるエネルギー源を表する造語であり、再生可能エネルギー源（再エネ特措法2条4項に定義される意味によります。以下同じです。）を含みます。以下同じです。

(ロ) インベストメント・ハイライト

a. わが国のグリーンエネルギー自給への貢献

東日本大震災に伴う悲惨な原子力災害は、原子力発電の危険性と、安全なエネルギー源の重要性を日本国民に再認識させ、わが国のエネルギー政策の大きな転換点となりました。また、わが国はエネルギー資源のほとんどを海外からの輸入に依存しており、自国における自力でのエネルギー供給態勢が脆弱な状況です。加えて、地球温暖化への対応は、わが国のみならず全世界における共通の課題であり、温室効果ガス削減による低炭素社会の形成が望まれています。本投資法人は、輸入エネルギー資源に依存することなく、安全性が高く、温室効果ガス削減に資することとなる再生可能エネルギー発電設備への投資を通じて、間接的に、わが国が直面するこれらの課題の解決に貢献できるものと考えています。

なお、取得予定資産13件のパネル出力(注1)の合計は25,831.64KWであり、化石燃料火力発電対比CO₂削減量は年間17,048トン程度、世帯数換算発電量は年間7,930世帯相当量程度となります(注2)。

(注1) 「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を記載しています。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るため、パネル出力よりも小さくなる可能性があります。以下同じです。

(注2) 各数値は以下の前提で算出しています。以下の前提には、概算値や見込額が用いられているため、各数値は、目安としての意味しか有しません。また、これらの数値はパネル出力を基準に算出したものです。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るため、パネル出力よりも小さくなる可能性があり、その結果として実際の化石燃料火力発電対比CO₂削減量及び世帯数換算発電量は上記数値よりも小さくなる可能性があります。以下同じです。

1MWのメガソーラーで概ね年間100万KWhの発電量が見込めます。消費電力1世帯当たり月間271.2KWh(電気事業連合会「原子力・エネルギー図面集」一世帯当たりの電力消費量の推移より。)とすると、1MWのメガソーラーで一般家庭307世帯が年間に消費する電力を供給することができます。また太陽光で発電することにより、化石燃料を使用する火力発電所で発電するより、1MWあたり平均で年間約660,000kg-CO₂(国立研究開発法人産業技術総合研究所ホームページ上の数値を1MWあたり数値に換算しています。)の二酸化炭素排出量を削減できる効果があります。

b. 安定的なキャッシュフローが見込まれる太陽光発電施設への投資

本投資法人は、計13件、取得予定価格(注1)合計100.18億円の太陽光発電施設の取得を通じて、長期的な安定性を追求することが可能なポートフォリオの構築を図ります。本投資法人の取得予定資産は、すべて再生可能エネルギー固定価格買取制度(注2)が適用される太陽光発電施設で、既に1年以上の稼働実績があり、その直近1年間(平成27年7月~平成28年6月)の事業利益(注3)は合計で625百万円に上っており、本投資法人は、今後も取得予定資産から安定的なキャッシュフローが見込まれるものと考えています。さらに、取得予定資産は北海道及び沖縄を含む全国各地に所在しており、ポートフォリオの分散により安定的なキャッシュフローが確保できるものと本投資法人は考えています。なお、取得予定資産のポートフォリオの概要は、後記「(2) 投資対象 (イ) 取得予定資産の概要」のとおりです。

(注1) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注2) 「固定価格買取制度」については、後記「再生可能エネルギー発電設備を取り巻く環境 (ロ) 固定価格買取制度について」をご参照ください。

(注3) 「事業利益」とは、各取得予定資産に係る各月の営業収益から営業費用を控除した額の合計額を直近1年間につき合計して記載しています(ただし、いちご都城安久町ECO発電所については受給開始日である平成27年7月8日以降の期間を、いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所については受給開始日である平成27年9月16日以降の期間を対象にしています。。「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。以下同じです。「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。当該額を算出する基礎となる各取得予定資産の各月ごとの営業費用、営業収益及び事業利益については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の個別の概要 「過年度の収支状況」について」をご参照ください。なお、当該金額は、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、本投資法人による各取得予定資産の取得後とは、当該取得後に支払われる予定のオペレーター報酬を含んでいない等費用の構造等が異なるほか、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、取得予定資産について、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、当該金額は、取得予定資産における将来の事業利益と必ずしも一致せず、それを担保、保証又は予測するものでもなく、また、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。さらに、当該情報は、取得予定資産の現所有者等から取得した情報(会計監査等の手続は経っていません。)を原則

としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。

< 取得予定資産の概略 >

▶取得予定資産数	▶取得予定価格合計
13件	100.18億円
▶ポートフォリオ合計パネル出力	
25,831.64 kW	
▶化石燃料火力発電対比CO ₂ 年間削減量	▶世帯数換算年間発電量
17,048トン程度	7,930世帯程度
▶ポートフォリオ合計過年度営業収益 ^(注)	
1,186百万円	

(注) 「ポートフォリオ合計過年度営業収益」は、平成27年7月から平成28年6月までの期間における各取得予定資産の営業収益の合計額です。ただし、いちご都城安久町ECO発電所については受給開始日である平成27年7月8日以降の期間を、いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所については受給開始日である平成27年9月16日以降の期間を対象にしています。

c. 高度技術に支えられたオペレーション

取得予定資産のオペレーターであるいちごECOエナジーは、いちごグループの中における再生可能エネルギーの専門会社として平成24年11月28日に設立され、不動産の新たな有効活用としてのメガソーラー（大規模太陽光発電）事業を主軸とし、再生可能エネルギー発電設備の開発と運営を行っています。

いちごECOエナジーは、平成28年7月末日までに30か所（パネル出力合計49.30MW）の太陽光発電設備（取得予定資産を含みます。）の開発・運営を行っている太陽光発電事業者(注)です。

いちごECOエナジーは、第2種・第3種電気主任技術者、第1種電気工事士・電気工事施工管理技士等の資格を有する役職員を擁し、太陽光発電設備に関する特有のノウハウに加えて、いちごグループの一級建築士による架台の構造チェック等、いちごグループが不動産の開発・投資を通じて蓄積したノウハウもあわせて活用することにより、太陽光発電設備を開発しています。開発を請け負う設計・調達・建築業者（以下「EPC業者」といいます。）は、実績が豊富な大手EPC業者を中心に採用しています。また、パネルメーカーについても、マーケットシェアの高い国内外のグローバルメーカーを基本的に採用候補とし、いちごECOエナジーの技術員による製造ラインの実査、品質管理体制、国内保証体制等の審査を経たうえで採用を決定したパネルメーカーから調達しています。加えて、商用運転を開始した太陽光発電設備について、統合監視、ストリング監視等高機能の監視システムで事故・性能低下に素早く対応する体制を構築しています。

本投資法人は、取得予定資産のオペレーターとしていちごECOエナジーを選定すること等により、いちごECOエナジーをはじめとするいちごグループが有する再生可能エネルギー発電設備の運営ノウハウ等を有効活用し、太陽光発電設備の安定的な稼働を目指します。

詳細は後記「本投資法人の特徴（ロ）運用戦略と成長戦略 b. 本投資法人の運用戦略 i 収入の安定化（d）高度技術に支えられたオペレーション」をご参照ください。

(注) 本書において、「発電事業」とは、別段の記載のない限り、再生可能エネルギー発電設備を用いて電気を発電する事業をいい、電気事業法（昭和39年法律第170号。その後の改正を含みます。）（以下「電気事業法」といいます。）第2条第1項第14号に規定する発電事業に限られません。また、「発電事業者」とは、別段の記載のない限り、再生可能エネルギー発電設備を用いて電気を発電する事業を営む者をいい、電気事業法第2条第1項第15号に規定する発電事業者に限られません。以下同じです。

d. いちごグループの強力な成長サポート

いちごグループは、総合不動産サービス事業及びクリーンエネルギー事業を営んでいます。いちごグループは、再生可能エネルギー発電事業に関する経験はもとより、関係者との間で多岐にわたるリレーションを有しており、本投資法人は、これらを通じて、いちごグループから本投資法人に対する継続的なパイプライン(注)供給や、スポンサーの信用力や知見を活用した内部成長が可能になると考えています。詳細は後記「本投資法人の特色 (口) 運用戦略と成長戦略 b. 本投資法人の運用戦略 i 収入の安定化 (f) いちごグループのサポートを通じた成長」をご参照ください。

(注) 「パイプライン」とは、本投資法人による資産取得の機会又は当該取得機会が付与される資産そのものをいいます。以下同じです。

e. 本資産運用会社の確かな実績

本資産運用会社は、これまでいちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人等の運用を行っており、資産運用の豊富な実績を有しています。かかる資産運用を通じて培ってきた専門知識やノウハウを活かし、本投資法人の資産運用にあたって、幅広いソーシング力を活用した資産取得、顧客のニーズを的確に捉えた商品開発、適切な財務戦略による安定的な財務基盤の構築等を目指します。また、本資産運用会社は、これまでの実績からストラクチャードファイナンス(注)に関する知識・経験も相応に有しており、本投資法人の資産運用においては、それらのノウハウも活用し、本投資法人が投資対象とする再生可能エネルギー発電設備については、原則として一定の倒産隔離措置が講じられたSPCを発電事業者とすることで、スポンサー及びオペレーターの倒産による影響を限定し、投資家保護に資することを目指します。

詳細は後記「本投資法人の特徴 (口) 運用戦略と成長戦略 b. 本投資法人の運用戦略 i 収入の安定化 (e) 本資産運用会社の確かな実績」をご参照ください。

(注) 「ストラクチャードファイナンス」とは、「仕組み金融」とも呼ばれ、仕組み上の工夫（金融技術を用いた手当て）がなされた上で行われる資金調達又はその手段・手法をいい、その手法は、資産の証券化・流動化取引、プロジェクトファイナンス、アセットファイナンス等において用いられています。

f. 利益超過配当・自己投資口の取得等の継続的な実施

取得予定資産13件のうち、12件については本投資法人が敷地等を取得せず、発電事業者が別途土地を地権者から賃借します。また、残る1件についても本投資法人が土地を所有するものの、都心から離れた地域に立地しており、当該取得予定資産に占める土地の価格の割合は相対的に低いといえます。したがって、本投資法人が取得する資産の大半は減価償却の対象となり、会計上の利益とキャッシュフローとの間での差異が大きくなる傾向があります。本投資法人は当該差異から生じる現金を積極的に投資主に還元することを予定しています。具体的には長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の額に鑑み、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、当該計算期間の減価償却費の40%に相当する金額を目途として、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を原則として毎計算期間継続的に実施する方針とし、これにより投資主への還元を行います。

上記にかかわらず、第1期（平成28年9月期）については、資産の運用を行わないため利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施しません。第2期（平成29年6月期）以降の計算期間については、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規資産の取得資金への充当、自己投資口の取得等の他の選択肢（なお、自己投資口の取得については本f.末尾の記載をご参照ください。）についても検討の上、経済環境、再生可能エネルギー発電市場の動向、本投資法人の財務状況等を踏まえ、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施しない場合や上記目途よりも少ない金額にとどめる場合、又は一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則に定められる金額の範囲内で上記目途を超えた金額で実施する場合もあり得ます。なお、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施する場合は手元資金の減少を伴います。そのため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な資産取得に当たり資金面での制約となる可能性

があります。利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)を実施した場合、当該金額は出資総額又は出資剰余金から控除されます。

また、本投資法人は、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約第8条第2項で定めており、当該規定に基づき、主として本投資法人の投資口が上場される東京証券取引所において、自己投資口を取得する可能性があります。自己投資口の取得は、経済的には利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)と同一の効果を有し、会計上も自己投資口の取得を実施した場合、当該金額は出資総額等の控除項目として計上されます。

本投資法人は、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)に代えて又は利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)と同時に自己投資口の取得を行う場合がありますが、自己投資口の取得も利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)とみなして、上記の利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)に関する方針に従って、その実施の有無、金額等を決定するものとします。

再生可能エネルギー発電設備を取り巻く環境

(イ) 現状

a. 再生可能エネルギー発電設備の増加

平成23年3月11日の東日本大震災に伴う東京電力福島第一原子力発電所事故は、大量の放射性物質の放出で福島県を中心に甚大な被害をもたらし、5年以上を経過した現在もなお多くの人々が避難生活を強いられています(平成28年3月時点の避難者数は約17.4万人(注1))。除染・廃炉・賠償等多岐にわたる問題に政府も取り組んでいるもののその道のりは長く、原子力災害からの復興は莫大な費用と時間を必要とします。

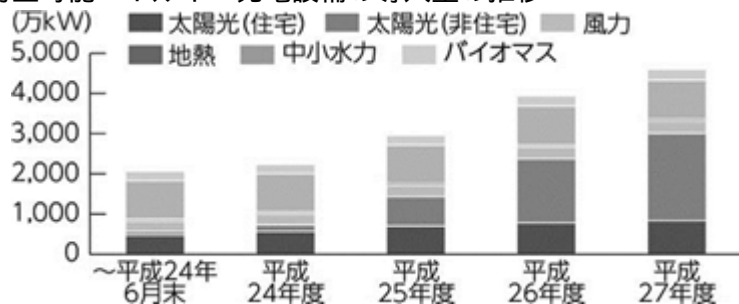
この悲惨な原子力災害は、原子力発電の危険性と、安全なエネルギー源の重要性を日本国民に再認識させ、エネルギー政策の大きな転換点となりました。エネルギー自給率に貢献していた原子力発電所は定期点検を境に順次運転を停止し、平成25年9月には原子力発電所はすべて停止しました。平成25年7月に国が定めた新規制基準への適応と地元住民の同意を必要とする再稼働は容易ではなく、平成28年8月末時点で稼働中の原子力発電所は、九州電力川内原子力発電所及び四国電力伊方原子力発電所のみとなっています。

一方、地球温暖化対策やエネルギー源の多様化の一環として位置づけられていた再生可能エネルギーは、この震災以降、その安全性も高く評価されるようになりました。また、再生可能エネルギーの導入拡大はエネルギー自給率向上の必要性やエネルギー供給に係る環境負荷の低減に資することから、その導入を助成する固定価格買取制度を定める再エネ特措法が平成24年7月に施行されました。このような再生可能エネルギーをめぐる状況の変化や同法の施行が再生可能エネルギー導入を後押しし、平成24年7月以降平成27年11月末までに運転を開始した再生可能エネルギー発電設備は累積で約2,536.5万kWに達し、固定価格買取制度の開始(平成24年6月末)までの累積導入量約2,060万kWを上回りました(注2)。特に開発が比較的容易な非住宅用太陽光発電設備が急速に伸びました。

(注1) 復興庁「東日本大震災からの復興の状況と最近の取組(平成28年3月版)」より。

(注2) 経済産業省資源エネルギー庁「平成27年度エネルギーに関する年次報告(エネルギー白書2016)」より。

<再生可能エネルギー発電設備の導入量の推移>



出所: 平成27年度「エネルギー白書」を基に本資産運用会社が作成

(注) 平成24年度については平成24年7月から平成25年3月末、平成27年度については平成27年4月から同年11月末の数値です。

b. エネルギー供給構造の変化

前記「a. 再生可能エネルギー発電設備の増加」に記載するような東日本大震災を契機にしたエネルギー供給構造の急激な変化は、わが国に様々な面で大きな影響を与えています。原子力発電の低下は主に火力発電の増加で代替されたため、化石燃料調達費用の大幅上昇が貿易収支の圧迫の一因となり、平成25年にはわが国は31年ぶりの貿易赤字に転落しました。同時にわが国の一次エネルギー自給率は6%に低下し、OECD諸国34か国中33位となっています(注1)。

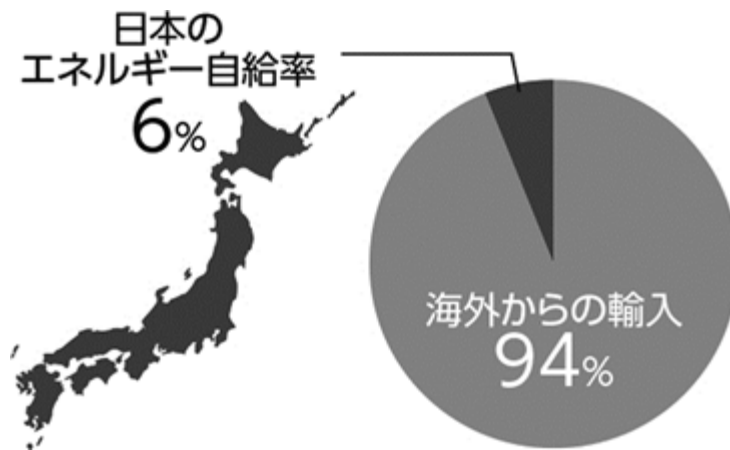
また原子力発電の停止と火力発電の増加により、わが国の温室効果ガス総排出量は13億6,400万トン(平成26年度 二酸化炭素(CO₂)換算)となり、前年度比で3.1%減少したものの、平成2年度比では依然7.3%の増加であり、引き続き高い水準にあります(注2)。温室効果ガス削減に向け、わが国が平成27年7月17日に国連気候変動枠組条約(UNFCCC)事務局へ提出した約束草案では、平成42年度に温室効果ガス排出量を平成25年度比26%減の水準とすることが目標とされており、温室効果ガスの排出削減は喫緊の課題となっています。

供給構造の変化は電気料金にも影響を与え、再生エネルギー賦課金と燃料費調整額の増加により、東日本大震災以降の平成22年度から平成26年度までの間に、家庭向け電気料金(電灯)は25.2%上昇しました。このような電気料金の上昇は安全性の対価という側面もあるものの、発電コストの抑制による電気料金の安定化は中長期的に大きな課題です。

(注1) 経済産業省発表「長期エネルギー需給見通し(平成27年7月)」(同資料はIEA Energy Balance 2014による2012年の確報値を参照。)より。

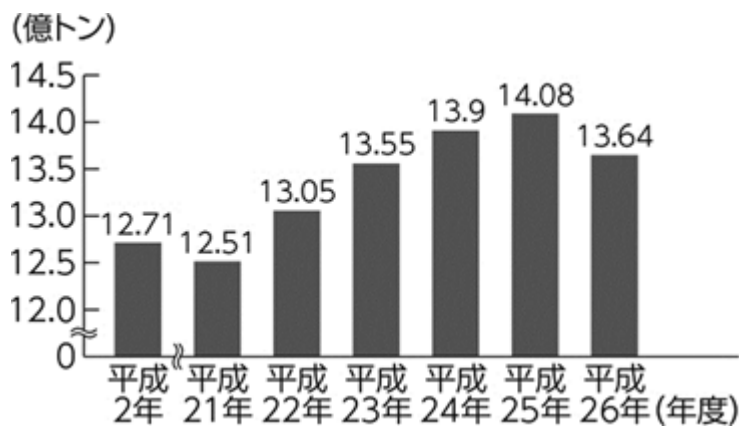
(注2) 環境省発表の「日本の温室効果ガス排出量の算定結果」平成26年度4月確報値より。HFCs、PFCs、SF₆及びNF₃の4種類の温室効果ガスについては暦年値を使用しています。「二酸化炭素(CO₂)換算」とは、各温室効果ガスの排出量に各ガスの地球温暖化係数を乗じ、それらを合算した数値です。「地球温暖化係数(GWP: Global Warming Potential)」とは、温室効果ガスの温室効果をもたらす程度を、二酸化炭素の温室効果をもたらす程度に対する比で示した係数です。条約インベントリ報告ガイドラインに基づき、気候変動に関する政府間パネル(IPCC)第4次評価報告書(2007)による数値を用いています。

<エネルギー自給率の低下>



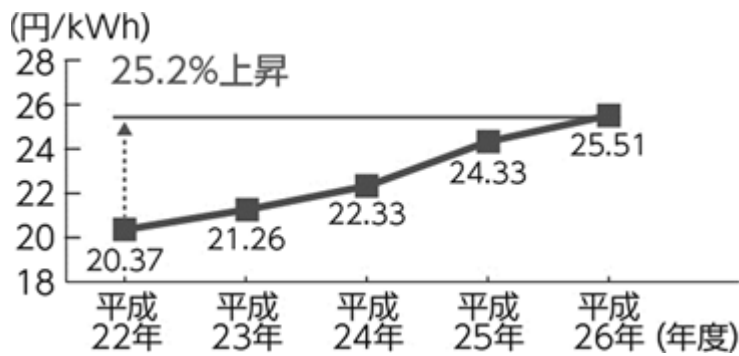
出所：経済産業省発表「長期エネルギー需給見通し(平成27年7月)」を基に本資産運用会社が作成

<温室効果ガスの排出量の推移>



出所：環境省HP「日本の温室効果ガス排出量の算定結果」を基に本資産運用会社が作成

<電気料金の上昇>



出所：資源エネルギー庁「電気料金の水準」(平成27年11月18日発表)を基に本資産運用会社が作成

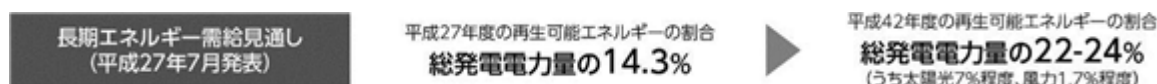
c. エネルギー基本計画

こうした状況を踏まえ、平成26年4月に閣議決定されたエネルギー基本計画は、安全性、安定供給、経済性及び環境適合を勘案しつつ、徹底した省エネルギー・再生可能エネルギーの導入・火力発電の効率化・原発依存度の低減を基本的な方針として定めています。このような方針を踏まえた経済産業省の長期エネルギー需給見通し（平成27年7月）では平成42年度の再生可能エネルギー（注1）の割合は総発電電力量の22 - 24%（うち太陽光7%程度、風力1.7%程度）となっており、平成27年度における総発電電力量に占める再生可能エネルギー（注1）の割合である14.3%（注2）から大きく上昇すると見込まれています。

（注1）大規模な水力発電など、固定価格買取制度の対象とならない電源を含みます。

（注2）電気事業連合会「2016年5月度会長会見配布資料」より。なお、ここにいう「平成27年度における総発電電力量に占める再生可能エネルギーの割合」は、同資料にいう水力、地熱及び新エネルギーの発電量の各割合の合計を記載しています。

< 長期エネルギー需給見通し >



(ロ) 固定価格買取制度について

a. 固定価格買取制度の導入

再生可能エネルギーの固定価格買取制度とは、再生可能エネルギー源を利用して発電した電気を、経済産業大臣が定める固定の調達価格で一定の調達期間、電気事業者（注1）に買い取ることを義務付ける制度で、再エネ特措法に基づき、平成24年7月1日にスタートしました。発電事業者がこの制度を利用するには、再生可能エネルギー発電設備について経済産業省による設備認定（再エネ特措法第6条第1項の認定をいいます。以下同じです。）を受け、一般送配電事業者等（注2）（以下「接続電気事業者」といいます。）との間で接続契約（注3）を締結の上、発電事業者の再生可能エネルギー発電設備を接続電気事業者の電気工作物に電氣的に接続するとともに、発電事業者から電気を買い取る電気事業者（以下「買取電気事業者」といいます。）と再エネ特措法第4条第1項に定める特定契約（調達期間にわたり、発電事業者が電気事業者に対し再生可能エネルギー発電設備で発電した電気を供給することを約し、電気事業者が調達価格によりこれを調達することを約する契約をいい、「売電契約」ともいいます。以下同じです。）を締結する必要があります。なお、本投資法人は、原則として、調達価格及び調達期間が確定し、かつ特定契約に基づく発電事業者による電気の供給及び電気事業者による電気の買取が既に開始された太陽光発電施設を投資対象とします。

また、固定価格買取制度は、発電事業に必要な費用の大半である、発電所の建設コストを安定的に資金回収できるよう長期にわたって電気の買取を保証することで積極的な再生可能エネルギー発電への投資を促すことが狙いとされています。スタート時の平成24年度において、太陽光発電による電気の買取価格は設備容量が10KW以上のものは1KWh当たり40円（税抜）と設定されましたが、その後毎年度、技術革新や市場競争による建設コストの低下により買取価格は見直されています。しかし、各太陽光発電設備について、一度確定した買取価格及び調達期間は、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 発電事業に係る権利・法制度に関するリスク (二) 調達価格又は調達期間が変更されるリスク」に記載される例外的な場合を除いて、調達期間が満了するまで変更されることはありません。ただし、発電事業者は、各再生可能エネルギー発電設備について、需給調整や保安上の理由により接続電気事業者から出力制御を求められる場合があります。出力制御については、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 発電事業に係る権利・法制度に関するリスク (八) 出力制御を求められるリスク」をご参照ください。

（注1）「電気事業者」とは、再エネ特措法第2条第1項に規定する電気事業者をいい、主に、東京電力エナジーパートナー株式会社、大手電力会社9社その他の小売電気事業者（電気事業法第2条第1項第3号に規定する小売電気事業者をいいます。以下同じです。）を指します。以下同じです。

（注2）「一般送配電事業者等」とは、再エネ特措法第5条第1項に規定する一般送配電事業者等をいい、主に、一般送配電事業者（電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者をいいます。以下同じです。）としての東京電力パワーグリッド株式会社及びその他の大手電力会社9社の送配電部門を指します。

（注3）「接続契約」とは、発電事業者が用いる設備認定を受けた再生可能エネルギー発電設備と接続電気事業者がその事業の用に供する変電用、送電用又は配電用の電気工作物（電気事業法第2条第1項第18号に定義される意味によ

ります。以下同じです。)を電氣的に接続すること及びその条件を定める契約をいいます。なお、発電事業者が従前東京電力株式会社(当時)と締結していた特定契約兼接続契約上の同社の地位及びこれに付随する権利義務は、平成28日4月1日を効力発生日とする同社の会社分割により、東京電力エナジーパートナー株式会社が承継し、同日より、同契約における電気工作物等の接続その他の送配電に係る事項については、東京電力パワーグリッド株式会社が、東京電力エナジーパートナー株式会社との契約に基づき実施しています。また、発電事業者は、東京電力パワーグリッド株式会社が定める託送供給等約款(以下「託送供給等約款」といいます。)における発電者に関する事項(給電指令(出力抑制)の実施、託送供給等に伴う協力、発電場所の立ち入り等)について遵守する必要があります。以下同じです。

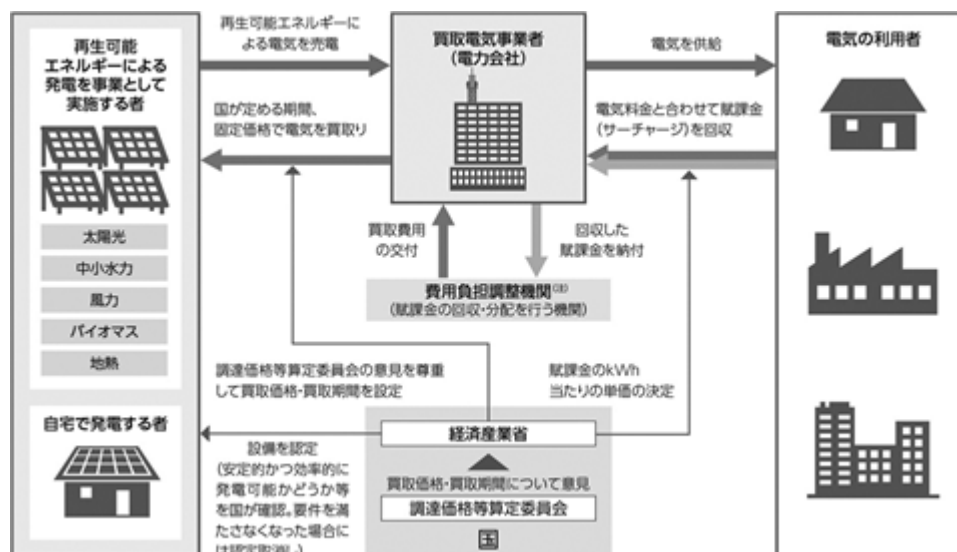
<出力が10KW以上の太陽光発電設備の買取価格及び買取期間>

年度	買取価格(税抜)	買取期間
平成24年度(7月1日以降)	40円/KWh	20年
平成25年度	36円/KWh	20年
平成26年度	32円/KWh	20年
平成27年度(4月1日から6月30日まで)	29円/KWh	20年
平成27年度(7月1日以降)	27円/KWh	20年
平成28年度	24円/KWh	20年

b. 固定価格買取制度の基本的な仕組み

買取電気事業者による電力の買取資金の原資として、買取電気事業者が電気の利用者から電気料金とともに再生可能エネルギー賦課金を徴収し、費用負担調整機関が全国の買取電気事業者から再生可能エネルギー賦課金を原資とする納付金を徴収し、各買取電気事業者に対して、買取実績に応じた交付金を支払う仕組みとなっています。

<固定価格買取制度の基本的な仕組み>



出所：経済産業省資源エネルギー庁新エネルギー対策課「再生可能エネルギーの固定価格買取制度について」(平成24年7月)のデータを基に本資産運用会社が作成

(注) 「費用負担調整機関」とは、地域ごとに再生可能エネルギーの導入状況が異なる中で、地域間の負担の公平性を保つために、地域間調整(再生可能エネルギー賦課金単価の全国一律化)を行う機関をいいます。

c. 固定価格買取制度の見直し

再生可能エネルギーの固定価格買取制度については、エネルギーミックスを踏まえた電源間でのバランスのとれた導入の促進、国民負担の抑制のためのコスト効率的な導入の促進、電力システム改革の成果を活かした効率的な電力の取引・流通の実現を目的として見直しが進められ、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法等の一部を改正する法律（平成28年法律第59号）（同法による改正後の再エネ特措法を以下「平成29年4月1日施行の改正再エネ特措法」といいます。）が平成28年5月25日に成立し、同年6月3日に公布されました。同法は、平成29年4月1日に施行されます。

同法による固定価格買取制度の見直しのうち発電事業者に影響のあるものの概要(注1)は以下のとおりです。

新認定制度の創設

- 新たな認定制度を導入し、申請者に再生可能エネルギー発電事業計画を提出させ、一般送配電事業者との接続契約(注2)の締結その他により事業の円滑かつ確実な実施が見込まれることを要件として認定を行う。
- 認定事業者に対しては、経済産業大臣が指導・助言や改善命令を行うことができるものとし、認定事業者が認定を受けた再生可能エネルギー発電事業計画に従って事業を行っていない場合、同計画が認定要件に適合しなくなった場合又は改善命令に違反した場合は、認定を取り消すことができるものとする。
- 現行法に基づく認定は失効する。ただし、施行日までに運転開始又は接続契約の締結に至っている案件その他一定の要件を満たす案件については、平成29年4月1日施行の改正再エネ特措法に基づく認定を受けたものとみなす。

新たな未稼働案件の発生防止に向けた仕組みの導入

- 平成28年8月1日以降に接続契約を締結する案件については、認定から一定の期間（事業用太陽光発電設備については、3年。なお、みなし認定案件については、平成29年4月1日施行の改正再エネ特措法の施行日を起算日とする。）以内に運転開始することを求め、当該期限を徒過した場合、調達価格が低減されるか、調達期間が短縮される。
- 他方、上記仕組みの対象案件については、太陽電池モジュールのメーカーの変更等により調達価格が変更されるルールを適用しない。

適切な事業実施を確保する仕組みの導入

- 新制度では、事業開始前の審査に加え、事業実施中の点検・保守や、事業終了後の設備撤去等の遵守を求め、違反時の改善命令・認定取消を可能とする。
- 景観や安全上のトラブルが発生している状況に鑑み、事業者の認定情報を公表する仕組みを設ける。

コスト効率的な導入

- 中長期的な買取価格の目標を設定する。
- 事業者間の競争を通じた買取価格低減を実現するため入札制を導入（事業用太陽光を対象とし大規模案件から実施）。
- 数年先の認定案件の買取価格まであらかじめ提示する（価格低減のスケジュールを示す）ことを可能とする。

地熱等のリードタイム(注3)の長い電源の導入拡大

- 数年先の認定案件の買取価格まであらかじめ提示する（予見可能性を高める）ことを可能とする。

電力システム改革を生かした導入拡大

- 再生可能エネルギー電気（再エネ特措法第2条第2項に定義される意味によります。以下同じです。）の買取義務者（電気事業者）を小売電気事業者等から一般送配電事業者に変更する。これにより電力の広域融通をより円滑化し、より多くの再生可能エネルギーの導入を可能とする。
- 一般送配電事業者が買い取った電気は、原則として卸電力取引所に売却されるが、発電事業者と小売電気事業者の間で合意が成立している場合は、当該小売電気事業者に引き渡すことも可能とする。

(注1) 総合資源エネルギー調査会 基本政策分科会 再生可能エネルギー導入促進関連制度改革小委員会（第9回）（平成28年6月7日）参考資料1「固定価格買取制度見直しのポイント」等参照。

(注2) 再生可能エネルギー発電設備の一般送配電事業者への接続に関する契約で、一般送配電事業者による連系承諾に係る事項と発電事業者による工事費負担金の負担についての事項の両方を内容に含むものをいい、各一般送配電事業者が公表する種類の契約をいいます。本c.において以下同じです。

(注3) リードタイムとは、事業の検討開始から実際に商用運転を開始するまでの期間をいいます。

本投資法人の特徴

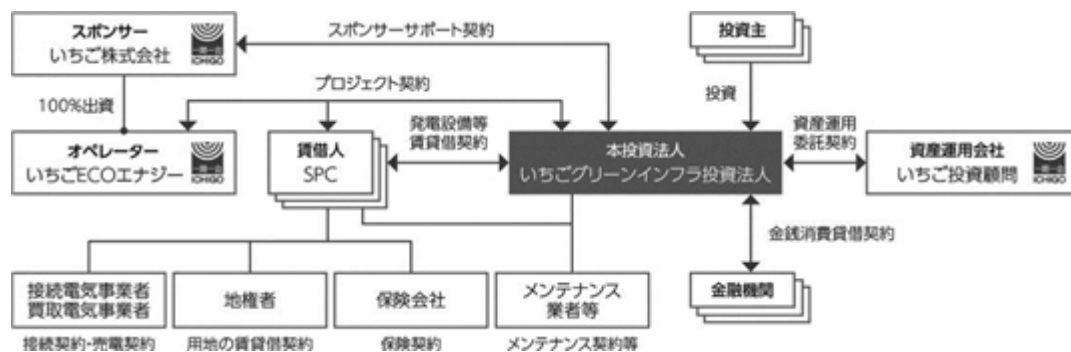
(イ) 本投資法人の仕組みと特性

a. 本投資法人

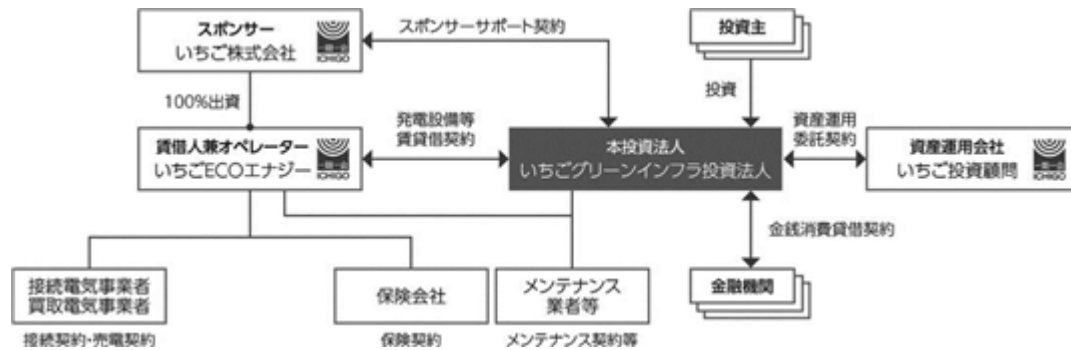
本投資法人は、規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として、太陽光発電施設を中心とした再生可能エネルギー発電施設に投資し、再生可能エネルギー発電施設を賃借人に賃貸し、賃借人より基本賃料、及び、再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理等に要する費用等を控除した後の売電収入に連動した実績連動賃料を受領することで運用します。本投資法人は、取得予定資産13件のうち1件(いちご高松国分寺町新居ECO発電所)については敷地となる土地の所有権についても本投資法人が取得し、いちごECOエナジーに対して太陽光発電設備とともに賃貸する予定ですが、残り12件については太陽光発電設備の売主が保有する土地の賃借権その他の利用権を取得することは予定しておらず、太陽光発電設備のみを取得し、一定の倒産隔離措置が講じられたSPCである太陽光発電設備の売主に賃貸する予定です。当該SPCは、太陽光発電設備の譲渡にかかわらず、従前保有している土地の賃借権その他の利用権を保持する予定であり、これについて土地の所有者から承諾を得ることを予定しています。本投資法人では、賃借人の経営状況及び再生可能エネルギー発電施設の運営状況等について継続的にモニタリングを行うとともに、原則として、賃借人との賃貸借契約において、賃借人の財務状態が悪化した場合等(注)において賃貸借契約を解除できる旨の規定を設け、かかる場合に再生可能エネルギー発電施設を他の賃借人に賃貸することを可能とする方針です。

(注) かかる場合の具体例については、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 保有資産に関わる関係者に関するリスク (イ) オペレーターに関するリスク d. 財務状況の悪化、倒産等に関するリスク」をご参照ください。

< 一定の倒産隔離措置が講じられたSPCが賃借人となる再生可能エネルギー発電施設 (取得予定資産のうち、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く12件) >



<いちごECOエナジーが賃借人となる再生可能エネルギー発電施設(取得予定資産のうち、いちご高松国分寺町新居ECO発電所)>



b. 本資産運用会社

本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社は、いちご株式会社の連結子会社であり、本投資法人から資産運用業務を受託します。いちごグループからのサポートを受けつつ、本投資法人のために、再生可能エネルギー発電施設への投資、投資した再生可能エネルギー発電施設の資産管理、賃借人の経営状況及び再生可能エネルギー発電施設の運営状況のモニタリング等を行います。

c. スポンサー

スポンサーとしてのいちご株式会社は、スポンサーサポート契約において、本投資法人といちごグループが、相互の事業の発展のための継続的協力関係を確立し、相互の事業の拡大発展を達成することを目的とし、本投資法人が取得する資産に関する情報提供、取得元の紹介及び資産取得業務等の支援、本投資法人による取得機会の確保のための資産の取得及び保有、本投資法人が取得又は保有する資産に関する、プロジェクト契約又は賃貸借契約の締結協議、オペレーター又はバックアップオペレーターとしての業務の提供、オペレーターの選定等支援、メンテナンス業者(本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備の運営・維持管理業務のうち主たるもの(以下「メンテナンス業務」といいます。))を行う業者をいいます。以下同じです。)その他の再生可能エネルギー発電設備に係る業務受託者の選定等支援、本投資法人が保有する資産の売却に関する情報提供、売却先の紹介及び資産売却業務等の支援、本投資法人に対する融資に関する情報提供、金融機関の紹介及びその実現に向けた支援等、本投資法人に対する出資に関する情報提供、投資家の紹介、及びその実現に向けた支援等、その他、本投資法人又は本資産運用会社の業務に関する助言・補助等支援の各業務を無償で本投資法人に提供するほか、信用補完の提供を行います。なお、スポンサーは、スポンサーの裁量により、いちごECOエナジーその他のスポンサーの子会社又は関連会社(ただし、本資産運用会社を除きます。)をして、上記の業務を行わせることができます。スポンサーサポート契約の詳細については、後記「(ロ) 運用戦略と成長戦略 a. 運営サポート体制 iii スポンサーサポートの活用」をご参照ください。なお、いちごグループは、スポンサーサポート契約に規定のないサポートについても、有償又は無償で本投資法人又は本資産運用会社に提供することがあります。

d. 賃借人

取得予定資産（いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。）については、一定の倒産隔離措置が講じられたSPCが賃借人となります。いちご高松国分寺町新居ECO発電所については、いちごECOエナジーが賃借人となります。

賃借人は買取電気事業者から売電収入を受領し、本投資法人に対して賃料を支払います(注1)。

(注1) 本投資法人は、賃料の支払を確保し、また、将来の賃借人の変更に備えて、あらかじめ円滑な賃借人の地位の承継を行うため、各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき本投資法人が賃借人に対して現在及び将来保有する賃料債権その他一切の金銭債権を被担保債権として、担保権設定者をして、本投資法人のために当該取得予定資産の取得予定日である平成28年12月1日付で以下の各担保権（根質権については第一順位）及び予約完結権（ただし、いちご高松国分寺町新居ECO発電所については、以下の1.、2.及び5.の担保権及び予約完結権に限りま

	担保権等の種類	担保対象物又は譲渡予約対象の契約上の地位
1.	売電契約上の債権に対する根譲渡担保権	各取得予定資産に係る特定契約兼接続契約その他これに関連する賃借人と電気事業者との間の電力の受給及び接続に関連する一切の契約（以下、本(注1)において「売電契約」といいます。）に基づき賃借人がその相手方である電気事業者に対して現在及び将来保有する一切の債権（ただし、根譲渡担保権の設定についての当該電気事業者による承諾の範囲によって、担保対象物が限定される場合があります。）
2.	売電契約上の地位の譲渡予約	各取得予定資産に係る賃借人が有する各取得予定資産に係る売電契約上の地位
3.	土地賃借権に対する根質権(注2)	各取得予定資産に係る敷地等についての賃貸借契約（以下、本(注1)において「土地賃貸借契約」といいます。）に基づき賃借人が当該敷地等の賃借人に対して有する賃借権
4.	土地賃貸借契約上の地位の譲渡予約	各取得予定資産に係る賃借人が有する各土地賃貸借契約上の地位
5.	保険金請求権に対する根質権	各取得予定資産に関する利益保険に係る保険契約に基づき賃借人が保険会社に対して有する保険金請求権その他一切の請求権
6.	SPCの社員持分に対する根質権	各取得予定資産に係る賃借人の社員たる一般社団法人が所有する賃借人の社員持分

(注2) 当該根質権には一定の極度額が設定されています。

(注3) 賃借人は、取得予定資産の取得予定日である平成28年12月1日までに上記担保権を設定できず、又は同日までにその対抗要件を具備できなかったことを原因として本投資法人が損害を被った場合には、本投資法人に対して当該損害を補償するものとします。そして、いちごECOエナジーは、いちご高松国分寺町新居ECO発電所以外の各取得予定資産について、各プロジェクト契約に基づき、SPCである賃借人の本投資法人に対するかかる補償債務を、連帯保証する予定です。

e. オペレーター

取得予定資産のオペレーターは、いずれもいちご株式会社の連結子会社であるいちごECOエナジーとなります。同社は、取得予定資産のうちいちご高松国分寺町新居ECO発電所については賃借人兼オペレーターとなり、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く各取得予定資産については賃借人であるSPCから運営管理業務を受託します。さらに、同社は、いちご高松国分寺町新居ECO発電所については、基本賃料の支払を約するとともに、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く各取得予定資産については、各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づく基本賃料の支払債務を連帯保証する予定です。

加えて、取得予定資産の取得予定日において境界未確定部分がある場合、各取得予定資産に係る売買契約において、境界未確定部分においてフェンス、アレイその他の設備が隣地に越境していることが判明した場合、当該設備の移設その他越境の解消に要する費用を売主に負担させることとしていることに関して、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く各取得予定資産については、かかる越境の解消に関する業務の補助及び事務代行を売主から受託するとともに、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (二) ポートフォリオ構築方針 f. 事業用地の境界確定に関する方針」に従って境界の確定を実施しない場合、越境の解消に要する費用についての売主の支払義務を連帯保証する予定です。

また、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く各取得予定資産については、賃借人が本投資法人に対して予定している各種担保設定又はその対抗要件具備の未了により本投資法人が被った損害の補償に係る債務を、連帯保証する予定です。

なお、将来、賃借人がSPC又はいちごグループ以外の事業者となる場合、当該事業者がオペレーターであるいちごECOエナジーに売電事業の運営を委託することがありますが、当該事業者が賃借人兼オペレーターとなる場合もあり得ます。また、オペレーターをいちごECOエナジー以外の会社から選定した場合には、後記「(ホ) オペレーターの選定基本方針及び選定基準 b. オペレーターの選定基準」に記載のオペレーターの選定

基準を満たすことを条件に、原則としていちごECOエナジーをバックアップオペレーターに選定するものとします。

f. 地権者

後記「(二) ポートフォリオ構築方針 e. 太陽光発電設備の設置、保守、運用に必要な用地の確保」に記載のとおり、本投資法人は、太陽光発電設備の設置、保守、運用に必要な用地(当該設置場所から電力会社の系統に接続する地点までの送電線が経由する土地(以下「送電線敷設用地」といいます。))を除きます。)を、賃借権又は地上権によってSPC等の賃借人に確保させ、又は自ら確保します。賃借権又は地上権の設定期間は、原則として、20年以上とすることとしています。なお、取得予定資産については、本投資法人が敷地の所有権を取得する予定のいちご高松国分寺町新居ECO発電所を除き、賃借人たるSPCが地権者から敷地を賃借する予定です。

g. メンテナンス業者

取得予定資産に関しては、メンテナンス業務は本投資法人及び賃借人からメンテナンス業者に委託する予定です。委託に際し、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持及び向上を目指し、適切な管理及び修繕の実施、管理コストの適正化及び効率化並びに再委託先への再委託状況についてモニタリングします(本資産運用会社が必要と認めるときは、再委託先に対する直接のモニタリングを行います。)。委託状況のモニタリングは第一次的には委託者である賃借人がオペレーターを通じて(いちご高松国分寺町新居ECO発電所については、賃借人兼オペレーター自身が)行いますが、本投資法人も共同して行うこととします。

h. 接続電気事業者

賃借人として取得予定資産(いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。)に係る発電事業者となるSPC、又は賃借人兼オペレーターとしていちご高松国分寺町新居ECO発電所に係る発電事業者となるいちごECOエナジーとの間で、再生可能エネルギー発電設備の固定価格買取制度に基づき、接続契約(注)を締結します。接続契約に従い、取得予定資産である再生可能エネルギー発電設備と接続電気事業者の変電用、送電用又は配電用の電気工作物を電氣的に接続します。なお、取得予定資産に係る接続電気事業者は、一般送配電事業者である東京電力パワーグリッド株式会社、北海道電力株式会社、中部電力株式会社、四国電力株式会社、九州電力株式会社及び沖縄電力株式会社です。

(注) 接続契約の詳細については、前記「再生可能エネルギー発電設備を取り巻く環境 (ロ) 固定価格買取制度について a. 固定価格買取制度の導入 (注3)」をご参照ください。

i. 買取電気事業者

賃借人として取得予定資産(いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。)に係る発電事業者となるSPC、又は賃借人兼オペレーターとしていちご高松国分寺町新居ECO発電所に係る発電事業者となるいちごECOエナジーとの間で、再生可能エネルギー発電設備の固定価格買取制度に基づき、特定契約を締結します。特定契約に従い、いちごECOエナジーから当該再生可能エネルギー発電設備で発電した電気を調達価格により調達します。取得予定資産に係る買取電気事業者は、小売電気事業者である東京電力エナジーパートナー株式会社、北海道電力株式会社、中部電力株式会社、四国電力株式会社、九州電力株式会社及び沖縄電力株式会社です。

j. 保険会社

本資産運用会社は、火災又は事故等に起因する設備への損害、第三者からの損害賠償請求等のリスク、又は落雷若しくは風水災等偶然かつ突発的な事故により再生可能エネルギー発電施設が損壊し、復旧するまでの間、発電(売電)が不可能になった場合の逸失利益に対処するため、本投資法人又は賃借人をして、運用資産を対象にして必要な火災保険、地震保険(第三者による調査の結果一定程度の被害が想定される運用資産に限ります。)、損害賠償保険及び利益保険等を付保させる方針です。ただし、予想される個別の資産又はポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性を勘案して、付保しないこともあります。

(ロ) 運用戦略と成長戦略

a. 運営サポート体制

i いちごグループの概要

< 事業概要 >

いちごグループは、『日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」』という理念の実現を最大の目標とし、(a)本投資法人のほか、J-REIT(注)であるいちごオフィスリート投資法人及びいちごホテルリート投資法人等を運用するアセットマネジメント事業、(b)不動産の保有期間中の賃料収入を享受しつつ、いちごグループの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図り、不動産の価値が向上した後に売却を行う、いちごグループの信条「心で築く、心を築く」のもと、既存不動産に新しい不動産価値を創造する心築事業、(c)メガソーラー（太陽光発電）を始めとしたクリーンエネルギー事業の3つの事業を軸として事業展開を行っています。また、いちごグループは、平成24年より固定価格買取制度が開始されて間もなく、クリーンエネルギー事業を開始しており、平成28年7月末日現在、国内において30か所で合計49.30MW規模のパネル出力を有する太陽光発電設備（取得予定資産を含みます。）を運営しています。

(注) 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。

< 心築機能を軸とした事業モデルの概念図 >



本投資法人は、かかるいちごグループのビジネスモデルを最大限活用し、投資主価値の最大化を目指します。

また、本投資法人は、いちごグループがこれまで培ってきた心築事業のノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的な資本的支出の実施を通じて収益力の向上を図ります。また、本投資法人は、規模の経済性を重視した着実な資産拡大に向けて、再生可能エネルギー発電施設における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なスポンサーサポートを通じて、外部成長及び内部成長を目指します。

(a) アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業では、本投資法人のほか、J-REITであるいちごオフィスリート投資法人（証券コード：8975）及びいちごホテルリート投資法人（証券コード：3463）並びに私募不動産ファンド等の資産運用や投資助言に係る業務を行っています。

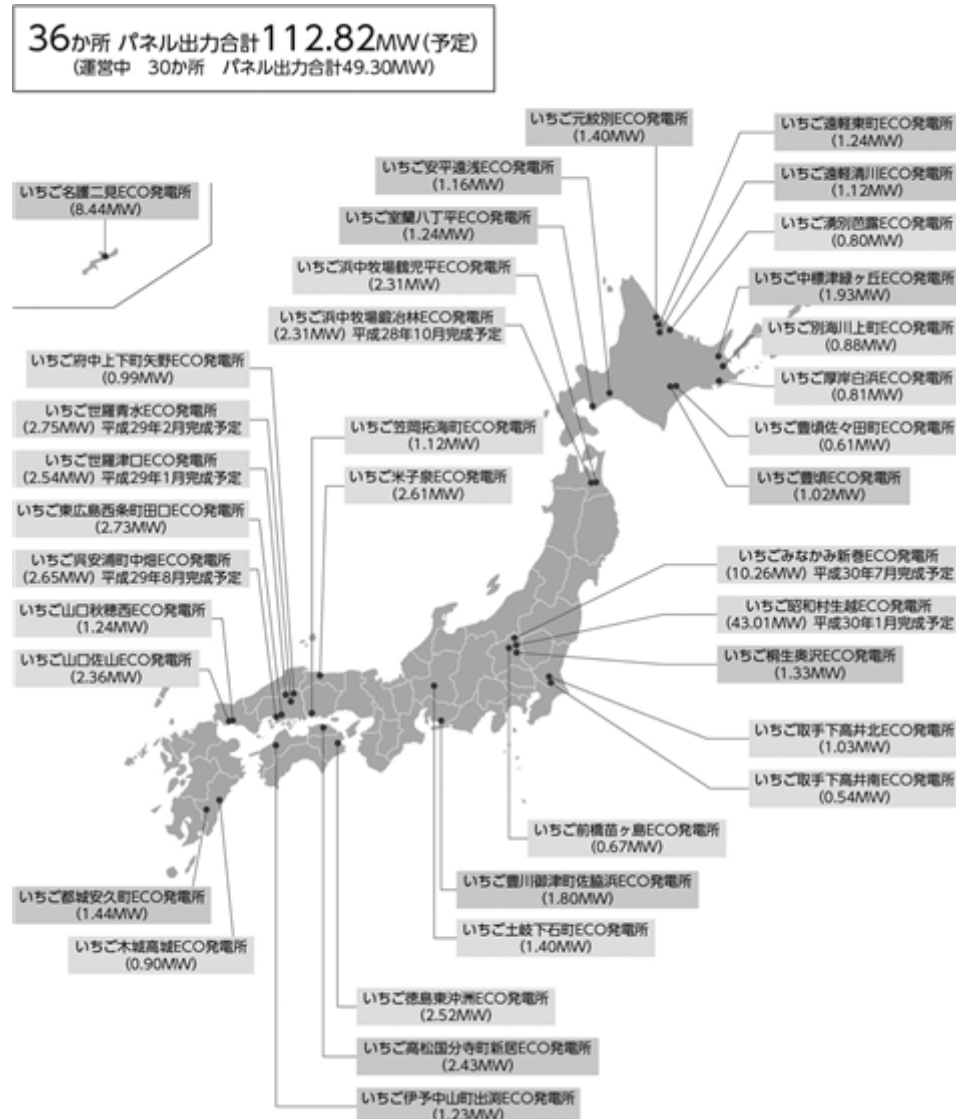
(b) 心築事業

心築事業では、いちごグループの信条「心で築く、心を築く」のもと、不動産の保有期間中の賃料収入を享受しつつ、いちごグループの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図り、ストック収益の向上及び売却によるフロー収益の獲得等による高い収益性を目指しています。

(c) クリーンエネルギー事業

クリーンエネルギー事業については、後記「本投資法人の特徴（口）運用戦略と成長戦略 a. サポート体制 ii いちごグループにおける太陽光発電事業の実績」記載のとおりです。

<いちごグループが運営中又は開発中の太陽光発電所>



(注1) 本書の日付現在、これらの太陽光発電所のうち取得予定資産以外の太陽光発電所について、本投資法人が取得する予定はありません。

(注2) 括弧内の数値はパネル出力を記載しています。

<ガバナンス体制>

いちごグループは、コンプライアンスを重視した誠実なグループ経営を実践することを目的として、いちご株式会社及び本資産運用会社の機関設計を指名委員会等設置会社としており、取締役の過半を社外取締役とし、その全員を東京証券取引所の定める独立役員としています。

< CSR活動（社会的責任活動） >

いちごグループは、日本社会の一員として、国民のために果たすべき役割を以下のとおり経営理念として定め、商号の由来である「一期一会」の心得のもと、この実現を最大の目標とすることとしました。

経営理念

日本を世界一豊かに。

その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

いちごグループにおけるCSR活動の取組事例は以下のとおりです。

いちごグループは、サステナブル（持続可能）な社会形成に向け、事業活動を通じた貢献を目指しており、事業活動を通じた環境配慮へのコミットメントの表明として、環境省の中央環境審議会の提言に基づき、持続可能な社会形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として策定された「21世紀金融行動原則」に署名参加しており、いちご株式会社によると、これは不動産運用を主業とする企業グループとしては初めてのことです。

また、いちごグループは、環境省が推進する低炭素社会の実現に向けたキャンペーン「Fun to Share」の趣旨に賛同し、これまで培ってきた心築事業における経験を活かし、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図り、いわゆる「サステナブル不動産」、「サステナブル社会」、ひいては低炭素社会への貢献に取り組むことを表明しています。

ii いちごグループにおける太陽光発電事業の実績

いちごグループでは、サステナブル（持続可能）な社会形成への貢献を目指し、平成24年11月に新規事業の開始を目的として、いちご株式会社100%出資の連結子会社となるいちごECOエナジーを設立し、太陽光発電設備の運営を主とした、地域及び地球にやさしいクリーンエネルギー事業に参入しました。また、メガソーラー（大規模太陽光発電による電気の供給、売電等）を全国において計画するベンチャー企業であったソーラーウェイ株式会社の全株式を平成24年11月に取得し、平成25年9月1日付で、いちごECOエナジーを存続会社、ソーラーウェイ株式会社を消滅会社とする吸収合併を行いました。

いちごグループでは、いちごECOエナジーを通じて、いちごグループの構造計算等不動産開発や権利調整のノウハウを活用し、再生可能エネルギー発電設備の開発・運営を行っており、その発電出力は、平成28年7月末日現在、全国30か所（取得予定資産を含みます。）でパネル出力合計49.30MW規模に達しています(注1)。

平成28年4月19日発表の新中期経営計画「Power Up 2019」においても、売電開始又は開発が確定している36か所において、パネル出力合計112.82MW(注2)の再生可能エネルギー発電設備(注3)の開発を計画どおり進捗させている旨公表しています。

当該発電設備は、安定的なポートフォリオの構築を目指し、北海道及び沖縄を含む全国各地に所在し、また、建設期間が比較的短い1～2MW規模の小規模な案件を開発しつつ、建設に時間を要する中・大規模な発電施設も同時に開発しています。

いちごECOエナジーは、監視カメラ、ストリング監視、統合監視システムによる運営管理システムを構築しており、高い運営管理能力を有しています。

(注1) 取得予定資産の発電出力を含みます。

(注2) 平成28年7月末日時点における、いちごグループが開発中又は開発済みの太陽光発電設備の総想定パネル出力です。なお、取得予定資産の想定パネル出力を含みます。

(注3) 本書の日付現在、取得予定資産以外の発電設備について本投資法人が取得する予定はありません。

iii スポンサーサポートの活用

いちごグループは、これまでの太陽光発電設備の開発及び太陽光発電事業の運営を通して、高い事業運営ノウハウを有しています。本投資法人は、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、平成28年8月29日付で、いちご株式会社との間で以下の内容を有するスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。なお、スポンサーは、スポンサーの判断によ

り、いちごECOエナジーその他のスポンサーの子会社又は関連会社(ただし、本資産運用会社を除きます。)をして、スポンサーサポート契約に定めるスポンサーの権利の行使又は義務の履行を行わせるほか、これらの業務を行わせることができることとしています。

なお、いちごグループは、スポンサーサポート契約に規定のないサポートについても、有償又は無償で本投資法人又は本資産運用会社に提供することがあります。

これらにより、外部成長及び内部成長に関連するスポンサーからの様々なサポートやスポンサーのブランド力を活用することが可能となり、今後の本投資法人の成長に寄与するものと本投資法人は考えています。

<スポンサーサポート契約>



<スポンサーサポート契約で定めるサポート業務の内容>

スポンサーは、適用法令に反しない範囲において、以下の各号に掲げる業務を無償で本投資法人に提供するものとします。

- (a) 本投資法人が取得する資産に関する情報提供、取得元の紹介及び資産取得業務等の支援
- (b) 本投資法人による取得機会の確保のための資産の取得及び保有
- (c) 本投資法人が取得又は保有する資産に関する次の業務
 - プロジェクト契約又は賃貸借契約の締結協議
 - オペレーター又はバックアップオペレーターとしての業務の提供、オペレーターの選定等支援
 - メンテナンス業者その他の再生可能エネルギー発電設備に係る業務受託者の選定等支援
- (d) 本投資法人が保有する資産の売却に関する情報提供、売却先の紹介及び売却業務等の支援
- (e) 本投資法人に対する融資に関する情報提供、金融機関の紹介及びその実現に向けた支援等
- (f) 本投資法人に対する出資に関する情報提供、投資家の紹介、及びその実現に向けた支援等
- (g) その他、本投資法人又は本資産運用会社の業務に関する助言・補助等支援

<スポンサーサポート契約に基づく信用補完の提供>

本投資法人は最適なタイミングでの再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得を実現するため、継続的に成長投資を拡大しているいちごグループの上場グループとしての与信力をバックアップとして活用していくこととし、いちごグループによるスポンサーサポートの一環として、本投資法人とスポンサーは、本投資法人の要請がある場合、スポンサーが信用補完に係るサポートを有償で提供する旨を合意しています。

当該合意に基づき、本投資法人は、本投資法人に対する金融機関による融資若しくは投資家による出資、本投資法人による再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得、これらに関連する事項、又はその他本投資法人の運営に資する事項について、スポンサーより本投資法人の信用補完を得る必要があると判断した場合、スポンサーに対し信用補完を要請することができます。スポンサーは当該要請があった場合において、当該要請が法令等に反することなく、かつ、スポンサーサポート契約の目的に合致すると判断した場合、個別合意書を締結した上で、スポンサーレターの提出、保証契約の締結、資産取得における代替買主としての役割の提供等の方法により、有償で、本投資法人の信用を補完します(以下、かかるサポートを「バックアップサポート」といいます。)

バックアップサポートは、例えば、スポンサーが、本投資法人が再生可能エネルギー発電設備関係資産を取得できない場合の代替買主となること等により、売主が再生可能エネルギー発電設備関係資産を本投資法人に譲渡することを合意する上で

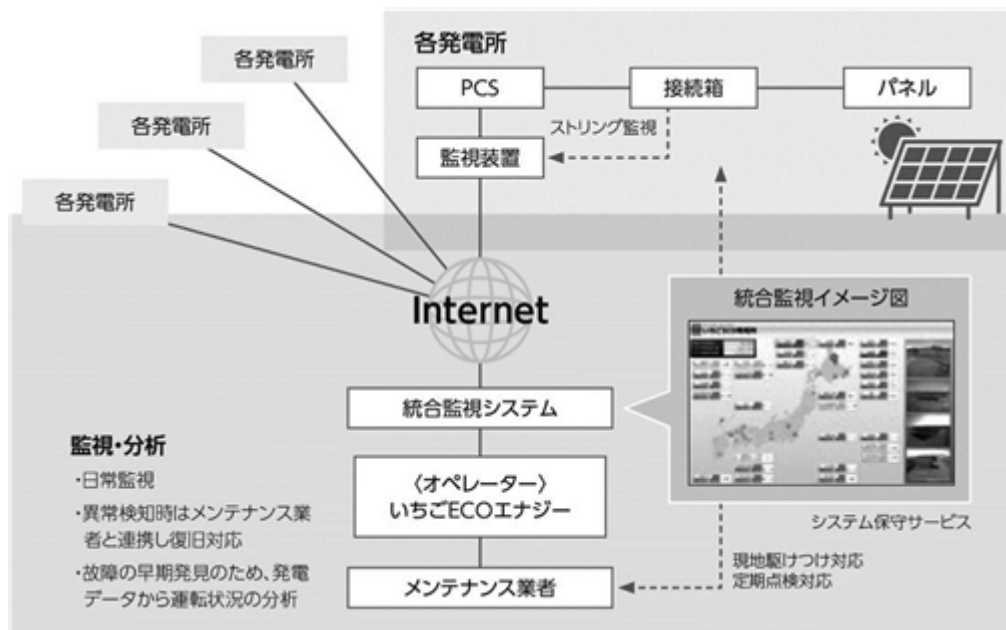
一定の有意な効果をもたらし得るものと本投資法人は考えています。また、バックアップサポートは、上記のように資金調達ができないために本投資法人がバックアップサポート対象再生可能エネルギー発電設備関係資産を取得できないこととなった場合であっても、本投資法人が将来これらの再生可能エネルギー発電設備関係資産を、代替買主となったスポンサーから取得できる可能性を確保できるという意味においても、資産取得に関する有効なスポンサーサポートであると考えています。本投資法人では、今後、本投資法人の成長に寄与する物件取得に際し、信用補完の必要性等を考慮して、スポンサーと協議の上、スポンサーによるバックアップサポートを有効に活用していく方針です。

なお、信用補完の対価は、信用補完の対象となる取引内容及び市場環境等により異なるため、当該信用補完を得る必要のある具体的事項及び当該信用補完の提供に係る合理的な対価を検討の上、個別案件ごとに当事者間の協議によって決定することとなります。

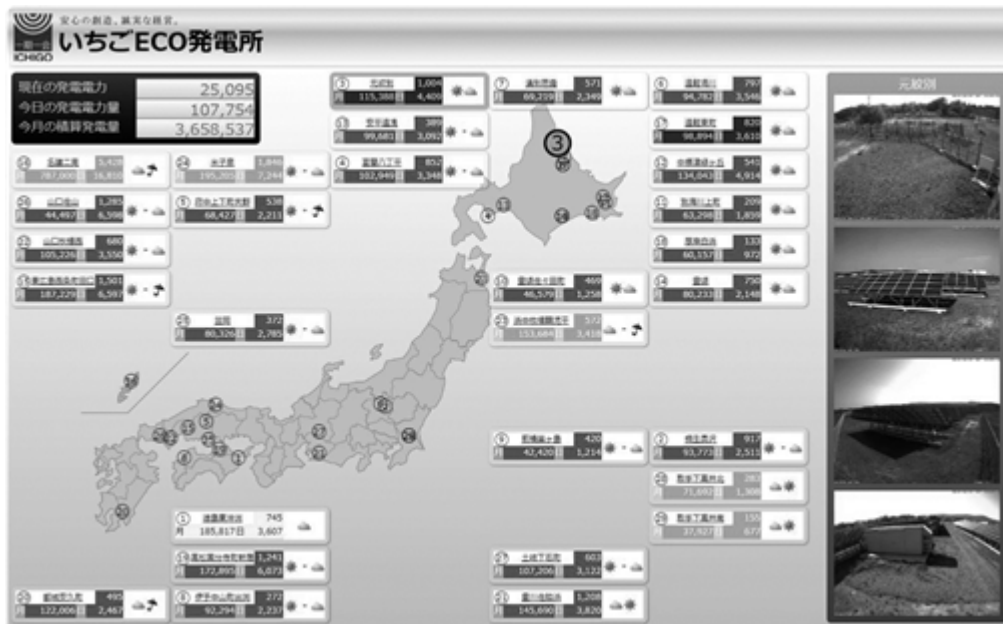
iv リアルタイムで監視可能な発電設備運用管理体制

オペレーターであるいちごECOエナジーは、北海道及び沖縄を含む日本全国で稼働する30か所の太陽光発電設備（取得予定資産を含みます。）を統合監視システムを用いてリアルタイムに運営管理しています。その高い運営管理能力により早期に発電設備の故障を発見・修理をすることで、発電ロスの低減を目指すとともに、安定した運営が行うことができるものと、本投資法人は考えています。

<リアルタイムで監視可能な発電設備運用管理体制>



<いちごECOエネルギーの統合監視システムの画面>



b. 本投資法人の運用戦略

i 収入の安定化

(a) 組入資産について

(i) 本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 再生可能エネルギー発電設備を取り巻く環境」で説明のとおり、太陽光発電設備が、発電コストや電力供給の不安定性、発電効率等について課題はあるものの、メンテナンスが比較的容易かつ燃料調達の必要がないため、安定的な発電が期待できる発電設備であり、また、固定価格買取制度により長期の買取価格が保証されていることから、安定したキャッシュフローを生み出す設備であると考えています。

(ii) 本投資法人への組入資産については、以下の基準を原則として、収入の安定化を実現することを目指します。

- I 取得資産は原則として稼働1年以上の太陽光発電施設であること
- II 各発電設備に対し、火災保険、地震保険（第三者による調査の結果一定程度の被害が想定される発電設備に限ります。）、利益保険及び損害賠償保険を適切に付すること又は賃借人をして付させること
- III メンテナンス業務の外部委託により、適切なメンテナンスを実施すること

(b) 賃料形態について

本投資法人は、再生可能エネルギー発電施設の賃貸借契約において、賃料は、原則として、基本賃料と実績連動賃料を組み合わせた形態とします。

各計算期間(注1)の基本賃料は、本投資法人の賃料収入の安定化を図るため、原則として、国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構（以下「NEDO」といいます。）がまとめた年間時別日射量データベース等を基礎として公認会計士が設備価格を算出する際に用いる想定キャッシュフローの基となる発電量予測や修繕計画を専門業者が調査し、その結果を報告した書類（以下「テクニカルレポート」といいます。）に記載された発電量予測値（P85）の想定売電収入(注2)から、発電設備運営に係る想定運営管理費用(注3)を控除した金額とします(注4)。

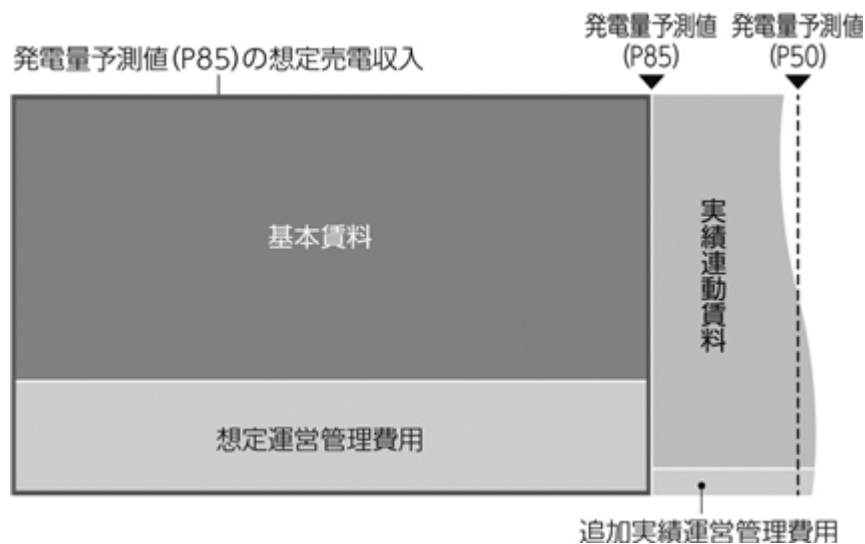
各計算期間の実績連動賃料は、原則として、当該計算期間の実績売電収入(注5)から、運営管理費用(注6)及び基本賃料を控除した金額（ただし、負の値となる場合は0円とします。）とします。

なお、実際の発電量が予測値を下回っても、基本賃料額を賃借人より收受する契約とします。また、SPCが賃借人となり、いちごECOエネルギーがオペレーターとなる取得予定資産については、当該基本賃料額の支払債務をいちごECOエネルギーが連帯保証することとしています。当該連帯保証に基づくいちごECOエネルギーから本投資

法人に対する支払が行われる場合の支払時期は、年1回、各計算期間の終了後とします。

- (注1) 賃料計算の基礎となる原則1年間の期間であり、原則として、本投資法人の営業期間と同じとします。取得予定資産については、第1回を平成28年12月1日から平成29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。
- (注2) 「発電量予測値(P85)」とは、超過確率P(パーセント)85の数値(85%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。以下同じです。)としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量をいい、「発電量予測値(P85)の想定売電収入」とは、当該発電電力量に調達価格を乗じた想定売電収入をいいます。以下同じです。
- (注3) 「運営管理費用」とは、再生可能エネルギー発電設備の運営・維持管理に関する費用(メンテナンス業者に対する報酬及び修繕費を含みます。)、オペレーター報酬、敷地等の地代、発電事業に関連して賃借人が負担する保険料、賃借人の管理に関する費用(事務管理委託料及び税務報酬を含みます。)、公租公課、その他、発電事業、再生可能エネルギー発電設備、敷地等又は賃借人に関する費用(再生可能エネルギー発電施設の賃貸借契約及びプロジェクト契約の規定に従って遂行された再生可能エネルギー発電施設の運営及び維持管理(オペレーターに委託する業務を含む。))に関して第三者又はオペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。)の合計額をいい、「想定運営管理費用」とは、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をいいます。ただし、基本賃料を算出する際に用いる運営管理費用の算出に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に係る再生可能エネルギー発電設備の発電量が発電量予測値(P85)であったと仮定して算出されるオペレーター報酬の金額とします。以下同じです。
- 「オペレーター報酬」は、オペレーター報酬(固定)及びオペレーター報酬(変動)により構成されます。「オペレーター報酬(固定)」とは、発電量予測値(P85)の想定売電収入から想定運営管理費用(オペレーター報酬を除きます。)を控除した金額の3%相当額をいいます。「オペレーター報酬(変動)」とは、実績売電収入((注5)に記載する実績売電収入をいい、同注に記載の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の調整も行われます。)から運営管理費用(オペレーター報酬を除きます。)を控除した額と、発電量予測値(P85)の想定売電収入から想定運営管理費用(オペレーター報酬を除きます。)との差額の10%相当額をいいます(ただし、後者の方が大きい場合は0円とします。)。なお、賃借人がオペレーターを兼ねるいちご高松国分寺町新居ECO発電所についても、当該取得予定資産に係る賃貸借契約において、オペレーター報酬相当額が上記と同様の構成及び算式により定められ、当該取得予定資産に係る賃料の算定においてオペレーター報酬と同様に用いられます。以下同じです。
- (注4) 各計算期間中に無補償の出力抑制が実施された場合、本投資法人及び賃借人は、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。したがって、基本賃料は、あらかじめ決定される一定額の賃料の支払を必ず保証するものではありません。出力抑制の概要は、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因 発電事業に係る権利・法制度に関するリスク (ハ) 出力制御を求められるリスク」をご参照ください。
- (注5) 当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入(いちごECOエナジーがその監視システムにより計測した当該月における再生可能エネルギー発電設備の発電量に調達価格を乗じ、当該月に計上された出力抑制補償金の金額及び当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額を加算した額)の合計額とします。ただし、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、本投資法人及び賃借人は、別途協議の上、各計算期間の半期(1月から6月、及び、7月から12月)ごとに実績連動賃料の金額を調整します。以下同じです。
- なお、出力抑制の概要は、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因 発電事業に係る権利・法制度に関するリスク (ハ) 出力制御を求められるリスク」をご参照ください。
- (注6) 実績連動賃料を算出する際に用いる「運営管理費用」は、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とします。ただし、その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オペレーター報酬の金額とします。以下同じです。

<再生可能エネルギー発電施設の賃貸借契約の賃料形態>



基本賃料 = 発電量予測値 (P85) の想定売電収入 - 想定運営管理費用

実績連動賃料 = 実績売電収入 - 運営管理費用 - 基本賃料

- (注1) 「追加実績運営管理費用」とは、実際に計上された運営管理費用(実績運営管理費用)が想定運営管理費用を超過した場合における当該超過分の費用をいいます。
- (注2) 上図で表示されている発電量や賃料等は仮定にすぎず、将来の発電量や賃料等と必ずしも一致せず、それらを担保、保証又は予測するものでもなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(c) 安定性のある太陽光発電設備への投資

本投資法人は、地域・規模分散を勘案した長期的なポートフォリオ投資を基本としています。

本投資法人は、原則として、調達価格及び調達期間が確定し、かつ特定契約に基づく発電事業者による電気の供給及び電気事業者による電気の買取が既に開始されて1年以上経過した太陽光発電施設を投資対象とします。固定価格買取制度に基づく発電事業は比較的安定したキャッシュフローが見込めることから、上記(b)記載のような基本賃料を設定することが可能となり、さらに、SPCが賃借人となり、いちごECOエナジーがオペレーターとなる取得予定資産については、当該基本賃料額の支払債務をいちごECOエナジーが連帯保証することとしており、これらの結果、本投資法人においても安定したキャッシュフローの確保が見込めるものと考えられます。

そのような長期安定的なキャッシュフローを生み出す太陽光発電施設に対して地域分散投資をすることで、天候等の地域要因の影響を受けにくい、さらに安定したキャッシュフローを生み出すことが可能であると考えます。

なお、前記「(a) 組入資産について (ii)II」に記載のとおり、組入資産は本投資法人又は賃借人による火災保険、地震保険(第三者による調査の結果一定程度の被害が想定される組入資産に限ります。)、利益保険及び損害賠償保険の付保を前提としています。

< 本投資法人の投資対象とキャッシュフローの仕組みイメージ >



(注) 「 」は取得予定資産の所在地を表しています。

(d) 高度技術に支えられたオペレーション

本投資法人は、太陽光発電設備の開発・運営において、豊富な実績及び経験を有するいちごECOエナジーが開発し、いちごグループが保有する太陽光発電施設をパイプラインとして積極的に取得する方針です。また、取得予定資産については、太陽光発電施設の高い運営管理能力を有するいちごECOエナジーをオペレーターに選定します。本投資法人は、かかるいちごECOエナジーの強みを最大限活用して、太陽光発電施設の運用を行います。

(i) 堅固な発電設備の建設

いちごECOエナジーでは、太陽光発電設備の建設にあたって、第2種・第3種電気主任技術者、第1種電気工事士・電気工事施工管理技士等の資格を有する役職員の監督のもと、実績が豊富な大手EPC業者を中心に施工発注を行い、さらに、社内一級建築士による各地の気候、地質等を考慮した構造チェックもあわせ、長期の運用に耐え得る堅固な太陽光発電設備を建設しています。その高い性能評価の証左として、取得予定資産の1つであるいちご桐生奥沢ECO発電所（群馬県桐生市 パネル出力1.33MW 平成25年9月運転開始済み）は、ドイツに本社を置く国際的な第三者検査機関であるテュフラインランドの日本法人であるテュフラインランドジャパンに総合認証されています(注1)。

こうした知見の積み重ねは、本書の日付現在において、いちごグループで最大規模のいちご昭和村生越ECO発電所（群馬県利根郡昭和村 パネル出力43.01MW 平成30年2月運転開始予定）の開発に結実しています(注2)。

(注1) 「テュフラインランドジャパンによる総合認証」とは、第三者検査機関であるテュフラインランドジャパンが、太陽光発電所システムの構築に有効とされる国際規格IEC62446や、国内のJIS規格及びJEMAを参照し、長年培ってきた経験に基づき行う太陽光発電所の技術評価です。国内の認証サービスを迅速に行うことができるように、国内の太陽光発電所の評価及び検査は、太陽光発電に精通した日本の検査官が行っています。中立的な立場の第三者機関により、発電所の立案から、施工段階、運用開始までの全体を、国際規格や国内規格に沿って検査及び総合的な適合性評価を受けることで、発電所の信頼性を高めることができると本投資法人は考えています。

(注2) 本書の日付現在、「いちご昭和村生越ECO発電所」はいちご昭和村生越ECO発電所合同会社が保有しており、本投資法人が取得する予定はありません。また、当該資産について、本投資法人はいちご昭和村生越ECO発電所合同会社又は同社より運営管理業務を受託しているいちごECOエナジーと具体的な交渉を行っておらず、同日現在において取得する予定はありません。

< テュフラインランドの認証マーク >



(ii) 収益の向上を目指した高い運営管理能力

太陽光発電設備の運営開始後は、オペレーターたるいちごECOエナジーの高い運営管理能力により早期に発電設備の故障を発見・修理することで発電ロスの低減を目指すとともに、収益の向上を目指した運営が行われています。

いちごECOエナジーは、北海道及び沖縄を含む日本全国で稼働する30か所の発電設備（取得予定資産を含みます。）を運営管理しています。各地の気候にあわせ、風雪に耐え得る堅固な発電設備を開発するとともに、全発電設備を統合監視システムで運営管理しています。24時間作動の監視カメラで災害、侵入等の問題発生時に状況を把握するだけではなく、日射量、気象、パネル温度等を踏まえ、6秒ごとのリアルタイムで各発電設備の発電量と故障状況を的確に把握することで素早く対応し、発電ロスの拡大を防いでいます。また蓄積された発電量データの分析は、長期的に発電性能が劣化した太陽光パネルの早期発見と修繕に役立てられています。故障発生時の警報は、故障箇所と状況を明示し、いちごECOエナジーのみならずメンテナンス業者及び電気主任技術者に発せられ、迅速な故障対応を実現しています。

(iii) 太陽光パネルを列ごとに管理するストリング監視システム

事業開始の初期段階から、いちごECOエナジーでは、設置された太陽光パネルを列ごとに管理するストリング監視システム(注)を、管理運営する多くの発電設備に導入しています。発電量が天候に大きく左右される太陽光発電では、パネルの小さな故障及び性能劣化が早期に発見されず放置されてしまう危険性があります。たとえ小さな発電量の低下であっても、発電性能の劣化は放置されたまま対処されないと長期運用では大きなロスにつながるため、故障及び劣化の早期発見と修繕はオペレーターの重要な責務です。メガソーラー発電設備の運営で世界をリードする欧州では、費用対効果が最も高い発電監視システムとして定着しているストリング監視ですが、日本のメガソーラー発電設備での導入は遅れており、そのいち早い導入は、安定運用を目指す上で、いちごECOエナジーが運用する発電所の大きな強みとなっています。

(注) 個々のソーラーパネルは、一般的に60枚の「セル」と呼ばれる正方形の発電素子が直列接続されています。「ストリング」は、このパネルを20枚前後列接続した単位で、このストリング単位の監視システムが「ストリング監視システム」です。

< いちごECOエナジーのストリング監視システム >



(注) いちごECOエナジーのストリング監視システムを表示しています。接続箱内に設置されたストリング監視用機器で計測し、ストリングごとにステータスが確認でき、ストリング1本の出力低下を把握することができます。偏差が大きくなるとステータスが変わり、正常時の緑色から、注意（黄色）、警告（赤色）と変化し、異常が発見できます。

(e) 本資産運用会社の確かな実績

本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社は、J-REITの資産運用会社であったいちごリートマネジメント株式会社と私募不動産ファンド運用会社であった旧いちご不動産投資顧問株式会社が平成24年7月付で合併し、本書の日付現在、本投資法人以外に、いちごオフィスリート投資法人(注1)、いちごホテルリート投資法人(注2)及び私募不動産ファンドの運用を行っています。本投資法人は、投信法に基づき特定資産への投資を通じて安定収益の確保を図るJ-REITの資産運用の経験を通じて培ってきた専門知識と経験を有する本資産運用会社に対してその資産運用業務を委託し、安定的な長期運用で投資主価値の最大化に努めます。

また、本資産運用会社は、上記J-REIT等の運用を通じて、利益相反取引の管理、取得資産情報の取扱いに関する社内規程を整備し、かかる社内規程に従った厳格な運用を実施してきた実績を有しています。

(注1) いちごオフィスリート投資法人（証券コード：8975）について（平成28年8月末時点）

安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築し、戦略的バリュアアップやきめ細やかな物件管理を通して持続的成長と分配金向上を目指す特化型リートです。いちごオフィスリート投資法人は、当初FCレジデンシャル投資法人として平成17年6月23日に成立し、平成17年10月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。その後、平成23年11月1日に旧いちご不動産投資法人を吸収合併し、現在のいちごオフィスリート投資法人が誕生しました。また、平成27年9月5日に投資方針を変更しオフィス特化型リートへ転換するとともに、商号を「いちご不動産投資法人」から「いちごオフィスリート投資法人」へと変更しました。上場以来、平成17年10月、平成25年5月、平成25年12月、平成26年12月、平成27年5月及び平成28年5月にそれぞれ公募増資を行い、その結果、運用総資産は吸収合併時の71物件（1,079億円）から73物件（1,627億円）へと拡大しました。いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド及びいちご株式会社とそれぞれスポンサーサポート契約を締結しており、いちごグループのサポートを継続的に受けています。

(注2) いちごホテルリート投資法人（証券コード：3463）について（平成28年8月末時点）

いちごグループの不動産再生を軸としたビジネスモデルを最大限に活用し、社会生活に必要不可欠なインフラで高い付加価値を持つホテル用不動産等に投資を行う特化型リートです。いちごホテルリート投資法人は、本資産運用会社を設立企画人とし、また、いちご株式会社をスポンサーとして平成27年7月22日に設立され、同年11月30日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。その後、平成28年8月に公募増資を行い、その結果、運用総資産は上場時の9物件（204.1億円）から19物件（476.7億円）へと拡大しました。いちご株式会社とスポンサーサポート契約を締結しており、いちごグループのサポートを継続的に受けています。

(f) いちごグループの強力な成長サポート

いちごグループは、大手ゼネコン、デベロッパー出身者を中心とした業界内の強固なネットワークによる情報収集力と物件ソーシング力等、グループの機能連携によるきめ細やかなサービス体制を強みとしています。一級建築士を有する不動産本部企画設計部によるリノベーションやコンバージョン(注)では不動産開発への高い対応力を発揮しています。かかる強みを持ついちごグループのサポートを受けて、本投資法人はポートフォリオの拡充を図ります。

(注) 「コンバージョン」とは、物件の現状の建物用途を変更することをいいます。

(i) いちごグループのパイプライン

太陽光発電事業についても、その不動産ノウハウを活かし、36か所の太陽光発電設備（パネル出力合計112.82MW）の開発をすすめ、平成28年7月末現在、そのうちの30か所（パネル出力合計49.30MW）が既に売電を開始し、安定運用しています（取得予定資産を含みます。）。

本書の日付現在、いちごグループが保有する太陽光発電設備（開発中のものを含みます。）は以下のとおりです。

<いちごグループが保有する太陽光発電設備（開発中のものを含みます。）>

買取価格 （税抜）	発電設備の数			合計パネル出力(注2)		
		取得予定 資産	取得予定 資産以外		取得予定 資産	取得予定 資産以外
40円/KWh	21か所	10か所	11か所	34.87MW	20.11MW	14.76MW
36円/KWh	9か所	2か所	7か所	68.17MW	3.87MW	64.30MW
32円/KWh	6か所	1か所	5か所	9.79MW	1.80MW	7.99MW
合計	36か所	13か所	23か所	112.82MW	25.78MW	87.04MW

(注1) 上記表に記載の数値はいちごグループの開発資産を示したものであり、本書の日付現在、取得予定資産以外に本投資法人が当該開発資産の取得を決定した事実はなく、また将来的に当該開発資産が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

(注2) 「合計パネル出力」は、各買取価格種別に該当する発電設備のパネル出力を合算した数値を記載しています。以下同じです。

(ii) いちごグループのソーシング力

いちごグループは、太陽光発電設備を設置する敷地等の確保に当たっては、単なる太陽光発電設備の設置にとどまらず、地域貢献等の観点から様々な付加価値のある提案を行うこと等により、地方公共団体の入札による選定の場合を含め、数多くの敷地等を確保することに成功してきました。既に売電開始済みの30の発電設備のうち、15の発電設備は地方公共団体から事業用地（後記「(二) ポートフォリオ構築方針 e. 再生可能エネルギー発電設備の設置、保守、運用に必要な用地の確保」に定義します。）を賃借しています。

これは、地域経済への貢献を重視した事業計画の立案等に加え、太陽光発電事業者としての実績、グループ財務力等、いちごグループの総合力が評価された結果といえど本投資法人では考えています。本投資法人の取得予定資産の中にも、地方公共団体の保有する敷地を賃借して設置された太陽光発電設備が複数存在します。その一例として、宮崎県都城市が実施した「都城市メガソーラー設置運営事業企画提案募集」（平成25年8月）において、いちごECOエナジーを中心にした地元企業との共同事業体が最優秀企画提案者に選定され、いちご都城安久町ECO発電所（宮崎県都城市 パネル出力1.44MW 平成27年7月8日運転開始）は事業化されました。

本投資法人は、スポンサーサポート契約等に基づくスポンサーからのサポートを最大限活用することで、いちごグループがそのソーシング力を活かして開発した長期運用に耐え得る堅固な再生可能エネルギー発電施設の取得を図る方針です。

ii オペレーターの選定方針

取得予定資産のオペレーターはすべてスポンサーの子会社であるいちごECOエナジーを選定します。また、いちごECOエナジーがオペレーターの選定基準を満たす限り、今後取得する資産に関してもいちごECOエナジーがオペレーターとなる場合があります。前記「a. 運営サポート体制 ii いちごグループにおける太陽光発電事業の実績」に記載のとおり、いちごECOエナジーは高い運営実績を有しており、中長期的な安定運用に資するオペレーターであると本投資法人は考えています。

いちごグループ以外から資産を取得する場合においても、上記のとおり、運営管理実績を有するいちごECOエナジーに委託を行う場合がありますが、地権者等の取引関係者との関係によりオペレーターをいちごECOエナジーに委託できない場合等の事情によりいちごECOエナジーへの委託を行わない場合には、オペレーターの財務状況（安全性、収益性、規模）や太陽光発電設備の運営に係るノウハウ等を勘案の上、既存のオペレーターの変更は行わず、いちごECOエナジーがバックアップオペレーターとなることもあります。ただし、いちごECOエナジー以外のオペレーターであっても日々の発電量のモニタリング、ストリング監視等いちごECOエナジーと同等のモニタリングシステムが行われることが当該既存のオペレーターを引き続きオペレーターとして選定する条件となり、当該既存のオペレーターがかかる条件を満たさない場合は、いちごECOエナジーその他第三者をオペレーターとして選定します。

なお、いちごECOエナジーを含め、オペレーターが本投資法人の規約に定めるオペレーターの選定基本方針及びオペレーターの選定基準に抵触する場合には、当該オペレーターを変更することがあります。

iii オペレーターリスクの軽減

原則として、オペレーターの業況悪化時に、本投資法人のみの裁量によりオペレーターとの契約を解除できるような仕組みとすること、また、契約終了時において、新たなオペレーターへの承継に協力することを義務化することにより、オペレーターの業況悪化時における新オペレーターへの交替を可能とし、オペレーターリスクの軽減を図ります(注1)。

なお、取得予定資産13件のうち、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く12件については、一定の倒産隔離措置が講じられたSPCが賃借人となっており、オペレーターであるいちごECOエナジーの信用リスクの影響を受けにくい仕組みとなっています。

また、賃借人であるSPC又は賃借人兼オペレーターであるいちごECOエナジーに信用不安事由(注2)が生じた場合、賃借人であるSPC又は賃借人兼オペレーターであるいちごECOエナジーの有する契約(その他契約に基づく権利義務、債権を含みますが、これらに限られません。)を投資法人が指定する第三者が早期に承継する仕組みを検討します。

(注1) なお、法律上かかる仕組みが有効と認められる保証はない点にご留意ください。詳細は、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 保有資産に関わる関係者に関するリスク (イ) オペレーターに関するリスク d. 財務状況の悪化、倒産等に関するリスク」をご参照ください。

(注2) かかる事由の具体例については、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 保有資産に関わる関係者に関するリスク (イ) オペレーターに関するリスク d. 財務状況の悪化、倒産等に関するリスク」をご参照ください。

c. 成長戦略

i 外部成長戦略

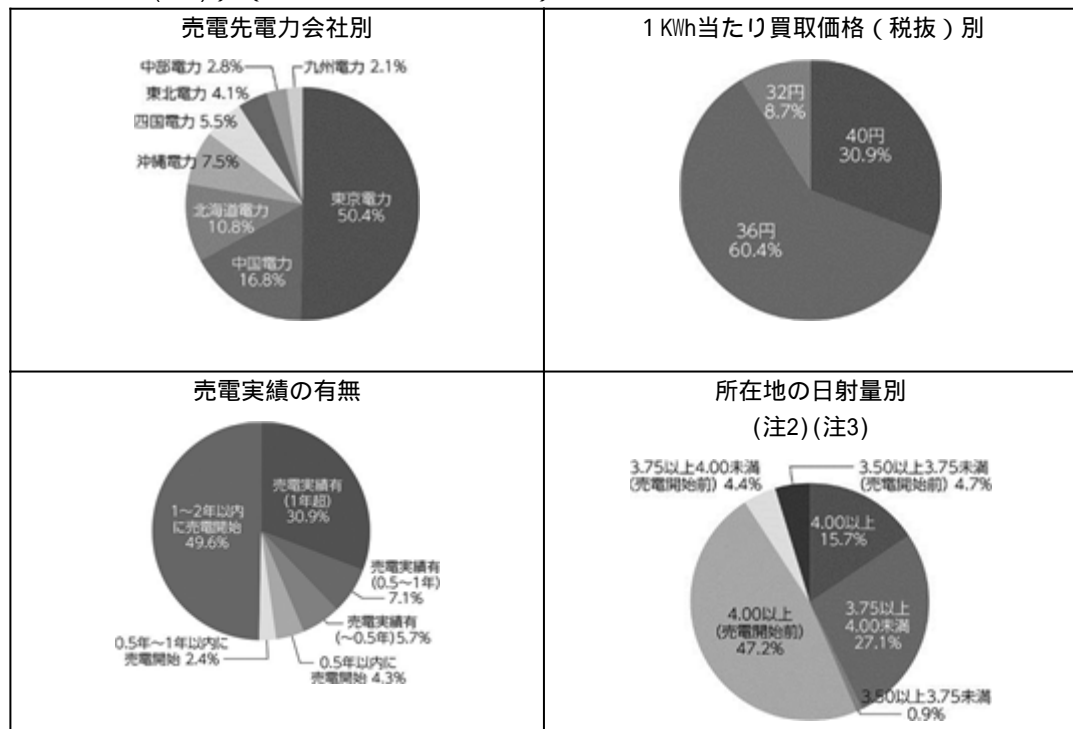
(a) スポンサーによるサポート

本投資法人は、前記「a. 運営サポート体制 iii スポンサーサポートの活用」に記載のとおり、外部成長に関連するスポンサーからの様々なサポートを活用することが可能であり、今後の外部成長に寄与するものと考えています。いちごグループでは、平成28年7月末現在、36か所(パネル出力合計112.82MW)の太陽光発電設備(取得予定資産を含みます。)の開発を進めており、本投資法人は、今後、スポンサーサポート契約等に基づくスポンサーからのサポートを活用することにより、資産の拡大を図る方針です。

また、スポンサーは、これまでの太陽光発電事業を通じて、太陽光発電事業を営む他の事業会社、ファンド運営会社、個人事業主等の第三者とのリレーションやネットワークを有しており、かかるネットワークを通じて取得した第三者保有資産の売却情報についても、スポンサーサポート契約において、本投資法人が情報提供を受けることができるものとされており、積極的に外部発電施設の取得を検討することで、今後の本投資法人の外部成長に資するものと本投資法人は考えています。

下記のグラフのとおり、いちごグループが保有する太陽光発電設備は、所在地域、規模等の観点において分散が図られています。また、そのすべてが一定以上の日射量の太陽光発電設備となっています。

<いちごグループの太陽光発電設備の分散状況(取得予定資産を含みます。)(パネル出力ベース(注1))(平成28年7月末日現在)>



(注1) 太陽光発電設備のパネル出力を基準にして各割合を算出しています。

(注2) 「売電開始前」とは、買取電気事業者に対する売電開始前の開発中太陽光発電設備を意味します。

(注3) 「日射量」は、NEDOの日射量データベース閲覧システムによる月平均斜面日射量(KWh/m²・day)に基づいています。

(注4) 上記グラフに記載の数値はいちごグループの開発資産を示したものであり、本書の日付現在、取得予定資産以外に本投資法人が当該開発資産の取得を決定した事実はなく、また将来的に当該開発資産が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

(b) 本資産運用会社のネットワーク

本投資法人は、いちごグループが培った太陽光発電事業全般における運営ノウハウを享受するとともに、本資産運用会社がJ-REITであるいちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人等の資産運用を通じて培ってきた独自の資産運用に関するノウハウ・社内体制により、本投資法人の中長期的な成長に寄与することができるものと考えています。また、本資産運用会社は、本投資法人の主な投資対象である太陽光発電施設の取得機会の拡大・促進を図るため、いちごグループ以外の情報網の拡大を図り、資産情報を収集します。本投資法人は、かかる本資産運用会社が収集する資産情報をもとに、いちごグループ以外の第三者からも太陽光発電施設を取得(稼働済みの太陽光発電施設のセカンダリー取引による取得を含みます。)することを目指します。

ii 内部成長戦略

(a) 適切な保守メンテナンス体制の維持

本投資法人は、オペレーターを通じて、賃借人をして、太陽光発電設備の技術的なメンテナンスを有する業者(メンテナンス業者)に委託し、取得資産に係る適切な設備の点検や修繕及び設備更新を図ることにより、中長期的な視点から資産価値の維持・向上を図り、中長期的な収益の安定を図ります。

本投資法人は、取得予定資産について、平成28年7月末日現在、30か所の太陽光発電設備(取得予定資産を含みます。)を運営し高い運営能力を有するいちごECOエナジーをオペレーターとし、同社を通じて、メンテナンス業者を管理・監督します。

(b) 資産価値の維持・向上に資する修繕計画

本投資法人は、中長期的な運用資産の収益の維持向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性等を考慮した個別資産ごとの修繕計画を、オペレーター及びメンテナンス業者と協議の上策定し、必要な修繕及び資本的支出を行うものとします。修繕及び資本的支出は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費もあわせて勘案して本投資法人が判断するものとします。ただし、運用資産のパフォーマンスの維持及び向上に資するものと本投資法人が合理的に判断したものについては、早期に実施するものとします。なお、運営期間中に発生する再生可能エネルギー発電施設の維持、管理、修繕等に要する費用（再生可能エネルギー発電施設に賦課される公租公課、1件10万円以上の資本的支出を含みます。）は再生可能エネルギー発電施設の保有者たる本投資法人が負担することとし、それ以外の再生可能エネルギー発電施設の日常的な維持、管理、修繕等に要する費用（1件10万円未満の資本的支出を含みます。）並びに本投資法人が被保険者となる再生可能エネルギー発電設備に係る火災保険及び地震保険並びに賃借人が被保険者となる売電収入に係る利益保険の保険料その他再生可能エネルギー発電設備を運営・維持管理するにあたって必要となる上記以外のすべての費用（発電事業に賦課される事業税を含みます。）は原則として賃借人が負担することとします。

iii その他

運用資産等の総額に占めるインフラ資産等の比率に係る上場廃止基準等が適用されない特例インフラファンド（東京証券取引所の有価証券上場規程第1521条第1項）の制度を利用すること等により、運用資産に占める再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権以外の特定資産の割合を増加させ、法令上導管性要件が認められる20年の期間経過後も引き続き導管性要件を充足できるような形態で運用を継続することも可能ですが、本資産運用会社は、本書の日付現在、本投資法人についてそのような運用を行う予定はありません。

(八) 適切なガバナンス体制の構築等について

本資産運用会社は、J-REITであるいちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人や私募不動産ファンドの運用を通じて、利益相反取引の管理、取得資産情報の取扱いに関する社内規程を整備し、それに従った運営を行っています。

本資産運用会社は、本投資法人について、グリーンインフラ本部により運用、管理を行いますが、いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人や私募不動産ファンドの運用を通じて構築してきた上記のようなガバナンス体制に基づき、利益相反等に配慮した適切な運営体制を構築します。

a. 利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

いちごグループ等利益相反の発生するおそれが高い利害関係者との間の取引等に関して、本資産運用会社では「いちごグループ利益相反管理方針」及び「利害関係者取引規程」において弊害防止措置を定めています。

いちごグループからの資産の取得等利害関係者との取引に関する本資産運用会社の意思決定プロセスにおいては、いちごグループと利害関係のない第三者の意見が反映される仕組みが構築されています。

本資産運用会社は、投資運用委員会に外部専門家を委員として選任し、いちごグループからの資産の取得等利害関係者との取引にあたっては、グリーンインフラ本部の運用担当者が起案し、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されたのち、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。同委員会の承認が得られない場合は、当該議案を、グリーンインフラ本部の運用担当者に差し戻します。承認決議がなされた場合は、投資法人の役員会に承認を求めます。

投資法人の役員会に承認が得られた場合、投資運用委員会に付議されます。投資運用委員会はいちごグループと利害関係のない外部有識者を委員とし、同委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、利害関係者との取引が決定されます。


b. 投資主の利益とスポンサーの利益の一体化

いちご株式会社は、投資主の利益といちご株式会社の利益の一体化を図ることを目的として、本投資法人の投資口を保有する方針です。

なお、いちご株式会社は、本投資法人の上場後において発行済投資口数の6.0%(注)を保有することになります。

これにより、本投資法人及びスポンサーの相互の利益向上を図ることができると本投資法人は考えています。

<いちご株式会社による本投資法人への出資>

<p>いちご株式会社 による本投資法人への出資</p>	<p>本投資法人の発行済投資口数の 6.0%(3,000口)^(注)を保有する予定</p>	
---------------------------------	---	---

(注) 本件第三者割当の払込前。本件第三者割当の発行数3,000口の全口数の申込みがなされ、発行された場合は5.6%です。

(二) ポートフォリオ構築方針

a. ポートフォリオ構築方針の基本的な考え方

本投資法人は、再生可能エネルギー発電施設を主たる投資対象とします。なお、取得予定資産のすべてが太陽光発電施設です。

本投資法人は、中小規模の発電量を有する太陽光発電施設を中心に投資を行う一方で、ポートフォリオのバランスを勘案して中規模・大規模の太陽光発電施設に投資(匿名組合出資持分の一部取得を含みます。)を行うことで設備規模の分散を図りつつ、立地的な条件を加味した上で地域分散投資を行います。

具体的には、太陽光発電施設への投資に際して、設備規模、立地(日射量、気候その他の気象条件、接続電気事業者との系統連系の容易性その他の立地条件を含みます。)、太陽電池モジュール(太陽光パネル)及びパワーコンディショナーその他の機器・資材の製造業者及び性能その他の技術的要件、当該発電設備の過去における発電実績、再エネ特措法に基づく固定価格買取制度における調達価格及び残存する調達期間その他の固定価格買取制度の適用条件、並びに敷地等の取得・使用条件又は賃借等の条件を総合的に検討し、投資対象の選定を行います。

太陽光発電施設以外の再生可能エネルギー発電施設への投資に際しても、太陽光発電施設への投資に準じた検討を行います。以下同じです。

b. 立地地域

本投資法人が取得を検討する再生可能エネルギー発電施設は、原則として、日本国内に立地するものとします。なお、日本国内の地域別の投資割合は特に定めませんが、既存ポートフォリオにおける地域的なバランス、再生可能エネルギー発電施設所在地管内の電力需要を勘案しつつ対応します。

c. 投資対象

本投資法人は、取得時において既に安定的な売電収入が確保されている再生可能エネルギー発電施設(原則として、設備認定を受け、当該再生可能エネルギー発電設備に係る特定供給者(再エネ特措法第3条第2項に定める意味によります。以下同じです。))が既にも買取電気事業者との間で特定契約を締結し、接続電気事業者との間で接続契約(注1)を締結し(なお、買取電気事業者と接続電気事業者とは同一の者であることを要しないこととします。)、接続電気事業者との系統連系が完了し、かつ、当該特定契約に基づく電気の供給を既に開始し、本投資法人の取得時点で1年以上の売電実績を有する再生可能エネルギー発電施設とします。)を取得することとします。なお、売電実績が1年未満の場合には、売電実績が1年以上となるまでいちごグループがウェアハウジング(注2)することを前提とします。また、開発型再生可能エネルギー発電施設への投資(自ら敷地等を取扱後再生可能エネルギー発電設備の建設を行う方法)は原則として行いません。

本投資法人は、固定価格買取制度の適用を受ける再生可能エネルギー発電施設に投資する際には、当該時点における物価水準等の経済環境を踏まえて、当該再生可能エネルギー発電施設に適用される調達価格、残存する調達期間及び出力制御のルールその他の固定価格買取制度の適用条件を考慮します。

本投資法人は、1~2MW規模の太陽光発電施設を中心に投資しつつも、ポートフォリオのバランスを勘案しながらより大規模の太陽光発電施設にも投資します。太陽光発電施設

設に投資する際には、当該太陽光発電施設について締結されている特定契約及び接続契約の条件を考慮します。なお、特定契約に基づく電気の買取価格は、当該太陽光発電設備に適用ある調達価格と同額又は実質的にそれ以上の金額とします。

(注1) 接続契約の詳細については、前記「再生可能エネルギー発電設備を取り巻く環境(ロ)固定価格買取制度について a. 固定価格買取制度の導入(注3)」をご参照ください。

(注2) 「ウェアハウジング」とは、将来の本投資法人による取得を目的として、対象資産の取得及び一時的な保有を行うことをいいます。

d. デューデリジエンス方針

再生可能エネルギー発電施設の取得にあたっては、下記にあげる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を実施し、十分なデューデリジエンスを行います。なお、デューデリジエンスに際しては、原則として、専門性・客観性・透明性確保のため、バリュエーション調査、技術調査、ハザード情報調査等を、利害関係を有しない独立した外部業者へ委託し、その結果をもとに詳細に検討します。

	評価項目	調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定(注1)及びバリュエーションレポート(注2)の適格性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書及びバリュエーションレポートとの比較検証(注3)
	オペレーター等事業調査	オペレーターの経験・実績、組織・体制、財務基盤・財務状況、反社会的勢力への非該当性等 オペレーターの発電事業に必要となる許認可等の取得状況、維持状況等 買取電気事業者との間の再生可能エネルギー発電設備に係る特定契約等の締結状況、契約内容等 発電事業中断リスクに関する状況等 再生可能エネルギー発電施設の賃貸借契約の妥当性の検証
	収益関係(市場調査)	投資資産の収入及び支出についての調査 今後の電力需給の見通し 賃貸借契約の条件 電力の買取価格の変動の可能性 国又は地方公共団体等からの補助金又は助成金等の見込み 修繕保守履歴及び将来予想される修繕保守費用の見通し

	評価項目	調査事項
物理的調査	投資資産の基本情報	売主開示資料の内容精査 テクニカルレポートによる資産基本情報の確認(注4) 本資産運用会社による現地調査
	発電設備・仕様概要	テクニカルレポートによる発電設備の主要項目（主要構造、設計・製造業者・設備仕様等）の確認、立地条件への適合性 再エネ特措法第6条第1項各号に定める基準への適合に関する事項 本資産運用会社による現地調査
	耐震性能判断	地震PML（予想最大損失率）分析及び検証 専門家レポートによる耐震性及び地震リスクの確認
	重要書類の確認	不動産に関する引渡書類（境界確認書、確認申請書、確認申請図、検査済証、竣工図、賃貸借契約書等）の確認 設備に関する引渡書類（パネル設置図、送電線設備ルート図、性能試験等に関する資料、運用状況に関する資料、系統連系に関する資料等）の確認
	将来の資本的支出及び修繕費用	テクニカルレポートによる将来の修繕費見込み 過去の修繕履歴による検証 製造業者からの保証及びアフターサービスの内容及び承継
	環境・土壌等	土壌汚染調査レポートによる環境調査等
法律的調査	違法性	専門家レポート（テクニカルレポートを含みます。）による関係法規（建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等、並びに再エネ特措法、電気事業法その他の電気事業関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 法定点検資料に基づく、各種指摘事項に関する内容の精査 本資産運用会社による現地調査
	許認可等	開発許可、農地法（昭和27年法律第229号。その後の改正を含みます。）（以下「農地法」といいます。）に基づく転用許可等 再エネ特措法に基づく設備認定の取得状況
	敷地等の権利関係	本投資法人が敷地等の所有権を取得する場合、又は、賃借人に敷地等の所有権を取得させる場合には、完全な所有権を取得できることの確認 共有、借地資産等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、又は、賃借人に所有権以外の敷地等の利用権を確保させる場合、それぞれ以下の点の適切性を確認 ・ 共有持分の場合 他の共有者の属性及び保有する権利の内容、共有者間協定書の有無、共有物分割請求権及び共有物分割等に関する措置 ・ 借地権の場合 借地人の属性、地代の適正性、借地権に対する対抗要件の具備状況、借地権売却時の承諾料の有無及び金額 ・ 送電線敷設用地の場合 使用権原又は許認可の有無及びその内容、対抗要件の具備状況の確認

評価項目	調査事項
発電設備の権利関係	本投資法人が発電設備に関する完全な所有権を取得できることの確認
権利の付着	不法占拠、抵当権、根抵当権、地役権、通行権、質権、根質権、留置権等第三者による権利の付着の有無
契約関係	設計・調達・建築請負契約（以下「EPC契約」といいます。）、売買契約、保守管理契約（メンテナンス業者との契約（以下「メンテナンス契約」といいます。）を含みます。）、保証書等の発電施設に関する契約内容の確認 系統連系、特定契約、接続契約等の設備認定、系統連系に関する契約内容の確認 賃貸借契約の契約内容の確認 その他第三者との契約内容の有無及び内容の確認
境界・越境物調査	境界確定の状況、実測面積の確認、越境物の有無とその状況

(注1) 「不動産鑑定」とは、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに国土交通省の定める不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます。

(注2) 「バリュエーションレポート」とは、投信法等の諸法令、投信協会の定める諸規則並びに本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準に基づき、再生可能エネルギー発電設備の価格等の調査をし、その結果の報告を行う書類をいいます。

(注3) デューディリジェンスの結果を踏まえて取得価格を算定する際、バリュエーションレポート、不動産鑑定評価書及びテクニカルレポートの記載内容等を活用する方針ですが、例外的に活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証するとともに、その根拠を記録保存します。

e. 再生可能エネルギー発電設備の設置、保守、運用に必要な用地の確保

再生可能エネルギー発電設備の設置、保守、運用に必要な用地（送電線敷設用地を除き、以下「事業用地」といい、事業用地及び事業用地を使用する借地権その他の権利を併せて「事業用地等」といいます。）は、原則として、所有権、賃借権又は地上権によって確保することとし、原則として、登記により対抗要件を具備するものとします。賃借権又は地上権の場合は、原則として、その設定期間を20年以上とすることとしています(注)。

送電線敷設用地は、その属性及び使用目的に従い適切な使用権原又は使用のための許認可を確保することとします。

なお、原則として上記の用地に係る権利は賃借人に取得させることとしますが、必要に応じて本投資法人が取得する場合もあります。

(注) 取得予定資産の一部の事業用地等に係る賃貸借契約については、賃貸借契約上の契約期間が20年以上ではありませんが、原則として賃借人の意思のみで契約期間を更新できる規定を置く等により当該期間の確保に努めることを想定しています。また、取得予定資産の事業用地等に係る賃貸借契約は、必ずしも固定価格買取期間の満了までの期間を満たしているとは限りませんが、将来賃貸人及び賃借人間の合意により契約期間を更新すること等により将来的には当該期間を確保できるように努めることを想定しています。

f. 事業用地の境界確定に関する方針

i 境界確定を実施する場合（原則）

本投資法人が再生可能エネルギー発電設備を取得するにあたっては、本投資法人がその事業用地を取得するか否かにかかわらず、隣地との間の境界が確定していることを原則とし、境界が確定していない場合には境界確定を実施します。

ii 境界確定を実施しない場合（例外）

他方、以下のいずれかに該当する場合には、例外的に、境界の確定を実施しないこととします。ただし、再生可能エネルギー発電設備の敷地等及びその隣地の状況又は隣地との関係その他の事情に鑑み、境界の確定を実施することを妨げません。

- ・ 隣地が国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる団体（地方公社等）が所有していると思料される道路、河川、水路、公園等の公共施設に係る土地である場合。なお、当該国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる団体から境界に関する指摘がなされておらず、境界確定を行うことが実務上難しい場合に限り。なお、再生可能エネルギー発電設備の取得にあたって、原則として、当該国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる団体に対して、境界に関する問題を認識しているか否かの確認を行います。
- ・ 境界と再生可能エネルギー発電設備（例えば、太陽光発電設備の場合においては、アレイ（太陽電池モジュールの列））との間に十分なバッファーがあ

り(注)、かつ、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地等の現所有者との関係並びに当該敷地等に設置されている再生可能エネルギー発電設備に対する隣地所有者の認識その他の状況を総合的に勘案し、隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性が低いと判断できる場合。ただし、隣地(道路を除く。)の境界と再生可能エネルギー発電設備との間に十分なバッファがない箇所がある場合、隣地所有者との間で当該部分について境界に関する問題が生じていないことを確認する書面を交わすか、当該箇所について部分的に境界確定を実施する等の措置を取ります。

ただし、境界の確定を実施しない場合、本投資法人は、原則として、再生可能エネルギー発電設備に係る売買契約において、境界未確定の部分においてフェンス、アレイその他の設備が隣地に越境していることが判明した場合、当該設備の移設その他越境の解消に要する費用を売主に負担させることとします。なお、売主に対して費用請求できる期間については、一定の制限(原則として、2年間)を設けることがあります。さらに、売主がSPCである場合、プロジェクト契約において、オペレーターであるいちごECOエナジーに、かかる越境の解消に関する業務の補助及び事務代行を売主から受託させるとともに、越境の解消に要する費用についての売主の支払義務を連帯保証させることとします。

(注) 「境界と再生可能エネルギー発電設備との間に十分なバッファがある場合」に該当するか否かは、本資産運用会社の社内規程に基づき、境界とフェンス、(太陽光発電設備の場合においては)アレイその他の設備との距離並びに境界部分及びその周辺の地形その他の状況を総合的に勘案して判断します。かかる文脈における「境界」とは、公図、現地の状況、周辺の境界標等を勘案して境界が存在すると推測される箇所をいいます。以下同じです。

(ホ) オペレーターの選定基本方針及び選定基準

a. オペレーターの選定基本方針

本投資法人は、その資産の運営を円滑に行うための経営体制、財務基盤及び業務執行体制を有している者をオペレーターとして選定します。そのため、オペレーターの選定に際しては、以下のオペレーターの選定基準に従い、経験・実績、組織・体制、財務基盤・財務状況及び反社会的勢力への非該当性を確認するものとします。

b. オペレーターの選定基準

オペレーターは、以下のオペレーターの選定基準を満たすことを条件として、資産の特性、管理の継続性その他の諸事情等を総合的に勘案して選定するものとします。取得予定資産については、その売買契約の締結時及び売買実行時においていちごECOエナジーが以下のオペレーターの選定基準を満たし又は満たすことが見込まれていることから、いずれもいちごECOエナジーをオペレーターとして選定することとしています。

なお、いちごECOエナジー以外の会社をオペレーターに選定する場合には、原則としていちごECOエナジーをバックアップオペレーターとして選定します。バックアップオペレーターを選定する場合にも、以下のオペレーターの選定基準を満たすことが条件となります。

いちごECOエナジーをオペレーター又はバックアップオペレーターに選定する場合は、利益相反取引防止の観点から、利害関係者取引規程に従います。

- i 経験・実績(会社概要、沿革、過去の事業実績、運営管理件数、運営管理規模)
オペレーターの選定に際しては、原則として、以下の実績があることとします。
 - ・ 商用運転を開始した当該種類の再生可能エネルギー発電設備の運営に関する実績が2年以上あること。
 - ・ 過去2年間において当該種類の再生可能エネルギー発電設備の運営に関する実績が5件以上あること。ただし、その出力が1,000KW以上で、かつ、商用運転段階において1年以上運営を継続したものに限ります。
- ii 組織・体制
 - a) 社内組織・社内体制
 - ・ 当該種類の再生可能エネルギー発電設備の運営管理業務に携わる人員が常時5名以上(そのうち1年以上の当該業務経験を有している者が3名以上)存在し、そのうち責任者の地位にある者は、2年以上の当該業務経験及び当該業務に係る十分な知識を有していること。

- ・ コンプライアンス(法令遵守)に関する十分な社内体制を有していること(例えば、(i)オペレーター又はその親会社が金融商品取引所に上場されている等により当該事項を確認できる公表資料(金融商品取引法又は東京証券取引所の規則に基づく開示書類を含みます。)が存在する場合であれば、当該公表資料を精査し、(ii)オペレーター又はその親会社が金融商品取引所に上場されている場合であれば、定期的な内部監査を受けていることを確認し、かつ、(iii)あらかじめコンプライアンスに関する社内体制について必要に応じ質問(法令等遵守態勢、内部通報制度、苦情等への対応、顧客情報等の保護、内部者取引の防止、反社会的勢力への対応、犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成19年法律第22号。その後の改正を含みます。)への対応、リスク管理態勢、危機管理態勢、内部監査態勢等に関するもの)を行い、書面による回答を精査して確認します。)
 - ・ 再生可能エネルギー発電設備に関するクレーム対応能力を有していること。
- (b) システムによる監視体制
- ・ 上記「(a) 社内組織・社内体制」に記載の人員を配置する事務所において、遠隔地の再生可能エネルギー発電設備及びその発電状況をモニタリングするための体制・システム(監視カメラ/ストリング監視を含みます。)が構築されていること。
- (c) 再生可能エネルギー発電設備の運営・維持管理に係る業務の委託先の管理・監督体制
- ・ 再生可能エネルギー発電設備の運営・維持管理業務(運営管理業務、保守点検業務、電気保安業務等)の委託状況のモニタリングを第一的に行うための体制・システムが構築されていること。
 - ・ 委託先より、委託に係る業務に係る報告書を取得するほか、当該業務の遂行状況等を適時に聴取できる体制が整備されていること。
 - ・ 上記対応が可能となるよう各関連契約上必要な条項が規定されていること。
- (d) 操業報告書の作成能力
- ・ 上記「(c) 再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理に係る業務の委託先の管理・監督体制」に定める各委託業務に係る報告書を受領後、プロジェクト契約に従い各発電設備の操業に係る報告書を作成できる体制が整備されていること。
- iii 財産基盤・財務状況
- 財務関係書類(貸借対照表・損益計算書等)による財務内容について、以下の条件を満たすものとします。
- ・ 当該対象者の直近の連続する2決算期における単体の損益計算書又はかかる連続する2決算期における連結の損益計算書に示される経常損益が損失となっているものではないこと。ただし、当該対象者に完全親会社等(会社法第847条の3第2項に規定する完全親会社等をいいます。以下同じです。)がある場合は、当該対象者の最終完全親会社等(会社法第847条の3第1項に規定する最終完全親会社等をいいます。以下同じです。)の連結の損益計算書にて判断します。
 - ・ 当該対象者が過去2年間に於いて債務超過となっていないこと。
 - ・ その他、当該再生可能エネルギー発電施設の運営を行うのに必要な財務状況を有することに合理的な疑いを生じさせる事項がないこと。
- iv 反社会的勢力への非該当性
- 本資産運用会社が定める「反社会的勢力排除基本規程」に基づき、次に掲げる「反社会的勢力」に該当しないこととします。
- (a) 暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標榜ゴロ、政治活動標榜ゴロ、特殊知能暴力集団等又はこれらに準ずるもの

- (b) 上記(a)に定める者と人的、資本的又は経済的(不当な利益供与を行う経済取引を含みます。)に深い関係があると認められるもの
- (c) 自ら又は第三者を利用して、以下の行為を行い、又は行うおそれのあるもの
- (i) 自ら又は自らの関係者が反社会的勢力であると標榜する行為
 - (ii) 詐術、暴力的行為又は脅迫的言辞を用いる行為
 - (iii) 名誉や信用等を毀損する行為
 - (iv) 業務を妨害する行為
 - (v) 違法薬物等を製造・販売・斡旋又は購入・使用する行為
 - (vi) 上記(i)～(v)に定めるほか、違法行為又は法的な責任を超えた不当要求行為
- (d) 金融・不動産市場の秩序を乱して、市場参加者に不測の損害を与え、又はそのおそれのあるもの
- (e) いちごグループのレピュテーションに悪影響を与えるような、社会的に好ましくない風評があると認められるもの
- (f) 過去において上記(a)～(e)に該当したもの
- (へ) 運営方針
- a. 賃借人及びオペレーター
- 原則として、再生可能エネルギー発電施設において発電事業者となる第三者に当該再生可能エネルギー発電施設を一括して賃貸します。賃借人となる当該第三者の選定・対応については、原則として、一定の倒産隔離措置が講じられたSPCを賃借人とします。ただし、SPCではなくオペレーターを賃借人とする場合、上記「(ホ) オペレーターの選定基本方針及び選定基準 b. オペレーターの選定基準」に記載のオペレーターの選定基準に従います。
- SPCを賃借人とする場合には、原則として、SPCからオペレーターに、再生可能エネルギー発電施設の運営を委託します。オペレーターの選定・対応については、上記「(ホ) オペレーターの選定基本方針及び選定基準 b. オペレーターの選定基準」に記載のオペレーターの選定基準に従います。
- b. オペレーターのモニタリング
- 発電設備の操業実績等のオペレーターの運営状況や、賃借人又はオペレーターの財務状況について報告を受け、オペレーターについての評価を定期的に行い、適正な業務遂行が維持できない場合には、オペレーターの変更を検討します。また、オペレーターが上記「(ホ) オペレーターの選定基本方針及び選定基準 b. オペレーターの選定基準」に記載のオペレーターの選定基準を満たさなくなった場合は、かかる状況の改善可能性を検討し、改善可能性が見込めないと判断される場合には、遅滞なく当該基準を満たす新たなオペレーターに変更します。なお、本投資法人のみの意思による当該オペレーターの変更が可能となるよう、本投資法人が取得する再生可能エネルギー発電施設について、プロジェクト契約その他オペレーターとの契約又は関連する契約において解除条項その他の必要な条項を設ける方針です。
- c. 賃貸条件
- 賃借人との賃貸借契約における賃料、契約期間その他の条件については、以下を基本とします。このうち、太陽光発電施設を想定した条件については、太陽光発電施設以外の再生可能エネルギー発電施設に投資する際にも、原則として、それに準じた条件とします。
- i 賃料
- 再生可能エネルギー発電施設の収益性に鑑み、適切な賃料設定を行います。賃料は、原則として、基本賃料と実績連動賃料を組み合わせた形態とします。
- 基本賃料は、原則として、NEDOがまとめた年間時別日射量データベース等を基礎としてテクニカルレポートに記載された発電量予測値を勘案して算定された年間の想定売電収入から、発電設備運営に係る想定運営管理費用を控除した金額とします。実際の発電量が当該予測値を下回った場合でも、基本賃料の額を賃借人より収受することができるものとします。また、SPCが賃借人となり、いちごECOエナジーがオペレーターとなる再生可能エネルギー発電施設については、原則として当該基

本賃料の額の支払債務についていちごECOエネルギーによる連帯保証を受けるよう、いちごECOエネルギーに要請することとします。

想定売電収入は、原則として、発電量予測値(P85)の想定売電収入(当該テクニカルレポートにおける超過確率をP85とした場合における発電電力量に調達価格を乗じた額)とします。

実績連動賃料は、原則として、実績売電収入から、運営管理費用及び基本賃料を控除した金額(ただし、負の値となる場合は0円とします。)とします。

ii 契約期間

原則として再生可能エネルギー発電施設に適用される固定価格買取期間以上の契約期間を設定した賃貸借契約を締結するものとし、将来的に安定的なキャッシュフローを確保し、発電施設の運営リスクを回避するように努めます。なお、賃借人の選択による同契約の解約を制限します。

iii 買取オプション

原則として、賃借人は、賃貸借期間の満了日の1年前の応当日以降に、再生可能エネルギー発電施設の公正な市場価格を賃借人に支払うことにより、当該設備を賃借人から買い取ることができ、賃借人が賃借人に対して当該価格の全額を支払った時点で当該設備の所有権は賃借人から賃借人に移転する旨を規定するよう努めます。

iv その他

賃貸借契約には、本資産運用会社において発電施設の運営状況の適切な把握ができるように必要な内容(賃借人又はオペレーターに対し発電施設運営収支等について一定の報告義務等を課す等)を規定するよう努めます。

(ト) 管理方針

再生可能エネルギー発電施設に係る管理業務においては、資産価値の維持向上を図りつつ、併せて再生可能エネルギー発電施設からの収益を最大化するよう努めます。これを実現するために、本資産運用会社が適切と判断する場合は、再生可能エネルギー発電施設の特性を踏まえ、最適なメンテナンス業者を、原則として、オペレーターに選定させ、再生可能エネルギー発電施設運営管理、工事・営繕管理等の管理業務を一括委託することを基本とします。なお、メンテナンス業務については、オペレーターとは別のメンテナンス業者に委託するものとし、賃借人がSPCである場合、賃借人によるメンテナンス業者に対する監督及び指示の補助及び事務代行をオペレーターに委託するものとします。委託状況のモニタリングは第一次的には委託者である賃借人がオペレーターを通じて行うものとしますが、本投資法人も共同して行うこととします。ただし、本資産運用会社が必要と認めるときは、直接のモニタリングを行うことを妨げません。

メンテナンス業者の選定にあたっては、賃借人をして、再生可能エネルギー発電設備の運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与すると認められる会社を選定させます。なお、賃借人がSPCである場合、賃借人は、メンテナンス業者の選定の補助及び事務代行をオペレーターに委託するものとします。ただし、原則として、再生可能エネルギー発電施設のEPC業者又はEPC業者の関連会社をメンテナンス業者として選定するように賃借人に要請するものとします。なお、地理的要因・経済的要因等によりEPC業者又はEPC業者の関連会社以外の会社をメンテナンス業者として選定することは妨げません。なお、賃借人又はオペレーターがメンテナンス業者のモニタリングを行うとともに、モニタリングにあたっては、メンテナンス業者の事業環境・運営状況につきメンテナンス業者より毎月報告させる態勢を整備し、モニタリングするとともに、必要があれば、財務状況のモニタリングによるメンテナンス業者のクレジット・リスクの管理等を行うことで業務水準等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行レベルが維持できない場合は、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討します。

(チ) 修繕及び資本的支出に関する基本方針

中長期的な運用資産の収益の維持向上を図ることを目的として、テクニカルレポートに基づくライフサイクルコスト、賃借人、オペレーター又はメンテナンス業者からの提

案、減価償却費、運用資産の状況及び特性等を考慮した個別の再生可能エネルギー発電施設ごとの修繕計画を、オペレーター及びメンテナンス業者と協議の上策定し、再生可能エネルギー発電施設としての競争力維持のための適切な資本的支出を行うものとします。資本的支出は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費もあわせて勘案して本投資法人が判断するものとします。ただし、運用資産のパフォーマンスの維持及び向上に資するものと本投資法人が合理的に判断したものについては、早期に実施するものとします。

設備機能の維持保全を目的とした修繕については、過去の修繕履歴、設備水準及びテクニカルレポートの内容等を踏まえ、その実施時期、実施内容及び実施額等を検討の上、賃借人又はオペレーターをして効率的な実施を行わせるよう努めます。

なお、運営期間中に発生する再生可能エネルギー発電施設の維持、管理、修繕等に要する費用（再生可能エネルギー発電施設に賦課される公租公課、1件10万円以上の資本的支出を含みます。）は再生可能エネルギー発電施設の保有者たる本投資法人が負担することとし、それ以外の再生可能エネルギー発電施設の日常的な維持、管理、修繕等に要する費用（1件10万円未満の資本的支出を含みます。）、並びに本投資法人が被保険者となる再生可能エネルギー発電設備に係る火災保険及び地震保険並びに賃借人が被保険者となる売電収入に係る利益保険の保険料その他再生可能エネルギー発電設備を運営・維持管理するにあたって必要となる、上記以外のすべての費用（発電事業に賦課される事業税を含みます。）は原則として賃借人が負担することとします。

賃借人、オペレーター又はメンテナンス業者から再生可能エネルギー発電施設の資産価値維持のみならず、競争力向上を目的としての提案がなされた場合は、通常必要とされる資本的支出（設備の経年劣化に伴う諸対応及び機能維持を目的とした各種設備の更新をいいます。）の他、中長期にわたり再生可能エネルギー発電施設の市場競争力向上を図るための改修・追加設備の設置についてもその投資の経済合理性等十分な検討を行った上で実施します。工事の実施にあたっては、実施時期、実施内容及び実施額等を検討の上、効率的な実施に努めます。

また、上記修繕工事の実施にあたり、内容の共通した工事を複数設備で実施することによりポートフォリオ全体の費用低減につながると判断した場合には、当該工事を同時期に行うことも検討します。また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、営業期間ごとの修繕費用と留保資金（減価償却費）とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕工事費用の平準化に留意します。

(リ) 付保方針

火災等の災害や事故等により生じる発電施設の損害及び対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、所定の付保基準に基づき火災保険及び損害賠償保険の付保を行うものとします。また、災害、事故等による利益損失等を回避するため、利益保険を付保します。

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPML（予想最大損失率）を基準に、災害による影響と地震保険料とを比較検討した上で付保の判断を行います。なお、PMLが20%（注）を超える物件については、個別に超過部分に対する地震保険の付保を検討します。ただし、予想される個別設備等及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性を勘案して、付保しないこともあります。

引受保険会社の選定にあたっては、本投資法人が適当と考える保険代理店を通じて複数の保険会社の引受条件や信用状況を比較検討のうえ、公正な選定を行います。

なお、上記保険の保険契約者及び被保険者は、各保険の性質・内容、付保対象となる資産のストラクチャー等に鑑み最適な者を保険ごとに検討します。

（注） ここでいう「PML」とは、一般的には、対象施設又は対象群に対して最大級の損失をもたらすと考えられる、今後50年間に超過確率が10%となる地震動（再現期間475年相当の地震動）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合をいいます。

(ヌ) 買取期間満了後の再生可能エネルギー発電設備

買取期間が満了し、固定価格買取制度の適用外となった再生可能エネルギー発電施設については、(i)当該再生可能エネルギー発電設備により発電した電気を小売電気事業者等に対して直接若しくは卸電力取引所を通じて売却するか、又は、(ii)当該再生可能エネルギー発電施設を売却するものとします。かかる選択においては、当該満了時における売電市場、卸電力取引所、当該再生可能エネルギー発電設備のセカンダリー取引市場の動向及びそれらを踏まえた具体的な売却条件等を勘案するものとし、当該再生可能

エネルギー発電施設を売却する場合は、後記「(ヲ) ポートフォリオの見直し・売却方針」についても考慮します。

(ル) 賃借人の契約上の地位の移転

将来の賃借人の変更に備えて、あらかじめ円滑な賃借人の地位の承継を行うための手続（例えば、(i)再生可能エネルギー発電設備に係る設備認定上の発電事業者たる地位の承継に必要な書類の準備、(ii)買取電気事業者及び接続電気事業者との間の契約上の地位に係る譲渡予約契約の締結並びに買取電気事業者又は接続電気事業者の承諾の取得、並びに(iii)事業用地に係る賃借権又は地上権に対する本投資法人のための担保の設定、事業用地に係る賃貸借契約又は地上権設定契約上の地位に係る譲渡予約契約の締結並びに事業用地の所有者の承諾の取得等）を講じることを検討します。

賃借人の破たんその他の事由により再生可能エネルギー発電施設の賃貸借契約が終了し、又は終了するおそれが生じた場合、事前に上記の地位譲渡予約及びその承諾等が得られている場合には、賃借人の交代を早急に検討し、状況に応じて交代を行います。事前に地位譲渡予約及びその承諾等が得られていない場合には、早急に地位譲渡及びその承諾等に関する交渉を行います。

(ヲ) ポートフォリオの見直し・売却方針

以下に定めるところに従い、ポートフォリオの構成を見直し、保有する再生可能エネルギー発電施設を売却することがあります。なお、原則として短期的な売却は行わず、ポートフォリオの構成の見直し及び保有する再生可能エネルギー発電施設の売却に際しては、本資産運用会社は、国内外の経済動向及び再生可能エネルギー市場の動向を分析し、売却後のポートフォリオの資産構成が、中長期的な観点から見て安定した収益を確保することができるかどうかの検討を行い、更に当該再生可能エネルギー発電施設の現状の収益状況や将来収益の予測等を考慮した上で、売却するか否かを検討します。

保有する再生可能エネルギー発電施設について以下のいずれかの事項に該当すると判断した場合、その売却を検討します。

- a. 各再生可能エネルギー発電施設の収益分析、ポートフォリオのアロケーション分析及び物件取得状況分析等の結果、売却することが本投資法人の中長期的な運用戦略から見て適切と判断した場合
- b. 売却による債務の返済等を通じて財務体質の強化や資金の再調達リスクの軽減を図ることが、本投資法人の財務戦略から見て適切と判断した場合
- c. 実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望者が現れる等、売却を行うことが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合
- d. 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損・劣化等により当初想定した収益の確保が困難となり、追加的措置によっても回復の見込みがないと判断した場合

売却に当たっては、より高い価格での売却が実現できるように、競争入札方式の導入、仲介業者の活用、専任媒介業者の活用等の方策を検討します。また、購入先の属性や購入目的等の調査を行い、不測のトラブルの回避を図ります。

(ワ) 財務戦略

a. 基本方針

本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、以下の基本方針のもとで計画的かつ機動的な財務戦略を立案し実行します。

- i 調達面では、資産の取得、修繕設備投資、分配金の支払及び本投資法人の運営又は債務の返済（敷金及び保証金の返還・借入金の返済・投資法人債の償還を含みます。）等に必要な資金の確保を目的として、バランスのとれた調達を行います。
- ii 運用面では、資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

b. エクイティ戦略

投資口の追加発行は、総資産額に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「有利子負債依存度」といいます。）や投資資産の取得計画等を勘案した上で、投資口の希薄化（追加発行による投資口1口当たり純資産及び1口当たり分配金への影響）にも配慮しつつ、実行します。

c. デット戦略

負債による資金調達については、下記の基本方針に従って実施します。

- i 有利子負債依存度は、原則として70%を上限とします。ただし、新たな投資資産の取得に伴い、一時的に70%を超えることがあります。
- ii 金融機関等からの資金の借入れについては、下記の方針によります。
 - (a) 全体の金利コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。
 - (b) 機動的な資金調達を目的として事前の借入枠設定又は随時借入れ予約契約の締結を必要に応じて検討します。
 - (c) 借入先の選定に当たっては、金融市場の状況を勘案しつつ、借入期間、金利、担保提供の要否及び手数料等の諸条件につき複数の借入候補先と交渉し、その内容を総合的に比較して合理的に決定します。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号において定義される適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項で定める機関投資家に限ります。）に限るものとしします。
- iii 長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として投資法人債の発行も検討します。
- iv 資金調達のための必要に応じ投資法人の資産を担保として提供することがあります。
- v デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改定を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号に定めるものをいいます。）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。ただし、リスクヘッジの対象となった負債が返済等により消滅する場合にも、対応するヘッジ取引についてはその解約コストを勘案し、解約しないこともあり得ます。

d. 借入れの状況

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得及びこれに関連する諸費用等の支払資金の一部に充当するため、平成28年12月1日を借入実行日として、以下の借入れを行う予定です。ただし、当該借入れは、後記「融資金金融機関」欄記載の協調融資団を構成する金融機関による貸出審査手続における決裁の完了等に加え、別途定められる貸出前提条件をすべて充足することを条件とします。

区分 (注1)	融資金金融機関	融資 予定額 (注2)	利率	最終返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期	株式会社みずほ 銀行及び株式会 社三井住友銀行 をアレンジャー とする協調融資 団(注3)	最大 66.85億円	基準金利に 0.50%を加 えた利率 (注4)	融資実行日より 10年後の応当日 の前営業日	一部分 割返済 (注5) (注6)	取得予定 資産の取 得資金及 びそれ に関連す る諸費用	無担保 無保証 (注7)
短期	株式会社みずほ 銀行及び株式会 社三井住友銀行 をアレンジャー とする協調融資 団(注3)	8.09億円	基準金利に 0.20%を加 えた利率 (注8)	融資実行日より 1年後の応当日 の前営業日	期日一 括返済 (注5)	取得予定 資産の取 得資金に 係る消費 税	無担保 無保証 (注7)

(注1) 「短期」とはその期間が1年以下である借入れをいい、「長期」とは融資実行日から最終返済期限までが1年超である借入れをいいます。

(注2) 本書の日付現在における融資予定額であり、一般募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注3) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行から構成される予定です。

(注4) 本借入れにおける「基準金利」は、貸付実行日又は各利払日の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する6か月日本円TIBORをいいます。なお、利率は上記融資金金融機関に支払われる融資手数料等を除いた数値です。また、利率については現在協議中であり、当該協議内容によっては変更される可能性があります。

(注5) 本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は上記借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注6) 平成29年6月30日を初回として、以降毎年6月及び12月の各末日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）に元本の一部を返済し、残元本を最終返済期限に一括して返済する予定です。

(注7) 当該借入れには、借入れの条件として、本投資法人の各決算日及び決算日の6か月後応当日（以下総称して「判定日」といいます。）を基準として、本投資法人の純資産に対する負債の比率（D/E比率）や元金支払能力を判定する指標（DSCR）を一定水準に維持する財務制限条項が設けられる予定であり、一定の財務制限状態に該当した場合のほか、オペレーターが支払停止又は支払不能に陥った等の倒産状態となった場合及び金銭消費貸借契約上の期限の利益喪失事由が発生した場合等には、担保設定を求められる等の可能性があります。詳細は、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 本投資法人の運用方針に関するリスク (チ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク c. 財務制限条項に関するリスク」をご参照ください。

(注8) 本借入れにおける「基準金利」は、貸付実行日又は各利払日の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBORをいいます。なお、本借入れに関して、上記借入先に支払われる融資手数料等はありません。また、利率については現在協議中であり、当該協議内容によっては変更される可能性があります。

(注9) 上記借入れについては、上記各金融機関からコミットメントレターの提出を受けていますが、実際に借入れが行われることが保証されているものではなく、また、実際の借入総額等の条件も変更されることがあります。

(カ) 利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）及び自己投資口の取得

取得予定資産13件のうち、12件については本投資法人が敷地等を取得せず、発電事業者が別途土地を地権者から賃借します。また、残る1件についても本投資法人が土地を所有するものの、都心から離れた地域に立地しており、当該取得予定資産に占める土地の価格の割合は相対的に低いといえます。したがって、本投資法人が取得する資産の大半は減価償却の対象となり、会計上の利益とキャッシュフローとの間での差異が大きくなる傾向があります。本投資法人は当該差異から生じる現金を積極的に投資主に還元することを予定しています。具体的には長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本金的支出の額に鑑み、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本金的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影

響を及ぼさない範囲で、当該計算期間の減価償却費の40%に相当する金額を目途として（注1）、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を原則として毎計算期間継続的に実施する方針とし（注2）、これにより投資主への還元を行います。

上記にかかわらず、第1期（平成28年9月期）については利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施しません。第2期（平成29年6月期）以降の計算期間については、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規資産の取得資金への充当、自己投資口の取得等の他の選択肢（なお、自己投資口の取得については本（力）末尾の記載をご参照ください。）についても検討の上、経済環境、再生可能エネルギー発電市場の動向、本投資法人の財務状況等を踏まえ、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施しない場合や上記目途よりも少ない金額にとどめる場合、又は投信協会の規則に定められる金額の範囲内で上記目途を超えた金額で実施する場合もあり得ます。

なお、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な資産取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施した場合、当該金額は出資総額又は出資剰余金から控除されます。

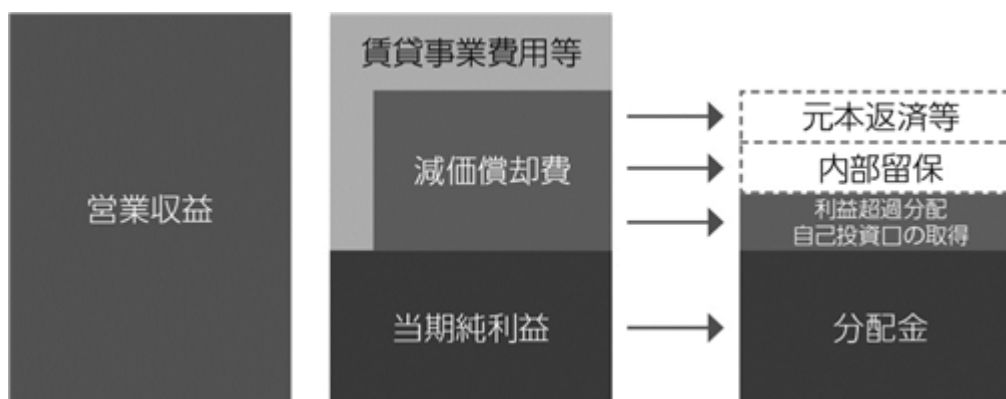
また、本投資法人は、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約第8条第2項で定めており、当該規定に基づき、主として本投資法人の投資口が上場される東京証券取引所において、自己投資口を取得する可能性があります。自己投資口の取得は、経済的には利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）と同一の効果を有し、会計上も自己投資口の取得を実施した場合、当該金額は出資総額等の控除項目として計上されます。

本投資法人は、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）に代えて又は利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）と同時に自己投資口の取得を行う場合がありますが、自己投資口の取得も利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）とみなして、上記の利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）に関する方針に従って、その実施の有無、金額等を決定するものとします。

（注1） クローズド・エンド型の投資法人は計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を行うことが可能とされています（投信協会「インフラ投資信託及びインフラ投資法人に関する規則」）。

（注2） 各取得予定資産に係るイー・アンド・イーソリューションズ株式会社によるテクニカルレポートに記載の大規模部品交換及び修繕に係る費用を取得予定資産（計13件）について合計した額の6か月平均額は5.6百万円です（本数値は経済耐用年数の期間における費用を便宜的に6か月平均した数値です。）。各取得予定資産に係るテクニカルレポートの日付並びに大規模部品交換及び修繕に係る費用の詳細は、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要 (リ) テクニカルレポートの概要」をご参照ください。また、本投資法人は、減価償却費の算出方法につき、定額法を採用しています。取得予定資産（計13件）の運用当初の期間における減価償却費（予想）は月額平均48.3百万円を想定しています。以上の金額から借入金の元本返済等を行った後の金額を利益超過分配の原資とすることを予定しています。

< 利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）及び自己投資口の取得のイメージ >



（注） 上記はあくまでイメージであり、本投資法人の損益における賃貸収入や利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）又は自己投資口の取得の金額等の比率等を示すものではありません。実際には、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規資産の取得資金への充当、自己投資口の取得等の他の選択肢についても検討の上、経済環境、再生可能エネルギー発電市場の動向、本投資法人の財務状況等を踏まえ、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施しない場合や予定よりも少ない金額にとどめる場合もあります。

(三) 情報開示方針

本投資法人は、以下のとおり、透明性確保の観点から、法定開示・適時開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、正確かつ迅速に開示します。

- a. 法定開示については、投信法及び金融商品取引法等の諸法令に従って、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示を行います。
- b. 上記a.に加え、東京証券取引所、投信協会等の諸規則により要請される開示についても、それぞれが要請する内容及び様式に従って、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示を行います。
- c. 上記a.及びb.に基づく開示事項以外にも投資主にとって有益かつ重要な情報についても、可能な限り適時かつ適切な開示を努めるものとします。

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、特定資産への投資を通じて、安定的なキャッシュフロー及び収益を維持するとともに、運用資産の規模拡大や収益の向上を実現することを目指し、主として不動産等資産のうち、後記(イ)に掲げる再生可能エネルギー発電設備等に該当するものに投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない再生可能エネルギー発電設備等及び再生可能エネルギー発電設備等を主たる投資対象とする後記(ロ)に掲げる再生可能エネルギー発電関連資産その他の資産にも投資することができるものとします(規約第29条第1項、第31条第2項、第3項)。ただし、本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等及び再生可能エネルギー発電設備関連資産(以下、再生可能エネルギー発電設備等及び再生可能エネルギー発電設備関連資産を総称して「再生可能エネルギー発電設備関係資産」といいます。)を主な投資対象とします(規約第30条第1項)。

(イ) 再生可能エネルギー発電設備等

- a. 再生可能エネルギー発電設備
- b. 再生可能エネルギー発電設備に伴う土地・建物、土地・建物の賃借権及び土地に係る地上権(以下「再生可能エネルギー発電設備用不動産」といいます。)
- c. 上記a.及びb.に掲げる資産を信託する信託の受益権
- d. 上記a.及びb.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- e. 外国における上記a.乃至d.に掲げる資産に類似するもの

(ロ) 再生可能エネルギー発電設備関連資産

- a. 株式等(再生可能エネルギー発電設備等を直接又は間接的に保有する非上場会社が発行するものに限るものとし、当該非上場会社の再生可能エネルギー発電設備等に係る資産が当該非上場会社の保有する資産の過半を占めるものに限ります。)
- b. 当事者の一方が、相手方の行う出資された財産の2分の1を超える額を再生可能エネルギー発電設備等に対して直接又は間接的に投資する運用のために出資を行い、相手方が、その出資された財産の2分の1を超える額について直接又は間接的に再生可能エネルギー発電設備等に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「再生可能エネルギー発電設備に関する匿名組合出資持分」といいます。)
- c. 信託財産を主として第2号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- d. 資産流動化法に規定する優先出資証券(当該優先出資証券の発行者である特定目的会社が資産の2分の1を超える額を再生可能エネルギー発電設備等に対する投資として運用するものに限ります。)
- e. 投資信託受益証券(当該投資信託の投資信託財産総額の2分の1を超える額を再生可能エネルギー発電設備等に対する投資として運用するものに限ります。)
- f. 投資証券(当該投資法人が運用のために保有する資産の2分の1を超える額を再生可能エネルギー発電設備等に対する投資として運用するものに限ります。)

- g. 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券(当該特定目的信託の信託財産の2分の1を超える額を再生可能エネルギー発電設備等に対する投資として運用するものに限り、)
 - h. 外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券で上記a.乃至g.に掲げる権利及び証券の性質を有するもの
- (八) 本投資法人は、前記(イ)及び(ロ)に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- a. 預金
 - b. コール・ローン
 - c. 譲渡性預金証書
 - d. 有価証券(投信法施行令第3条第1号に規定するものをいいます。ただし、前項又は本項各号に掲げる資産のいずれかに該当するものを除きます。)
 - e. 再生可能エネルギー発電設備等の保有会社、管理会社等の株式(外国の法令に準拠した法人に係るものを含むが、実質的に再生可能エネルギー発電設備関係資産に投資することを目的とする場合又は再生可能エネルギー発電設備関係資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、前項第1号に掲げる株式等に該当するものを除きます。)
 - f. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、上記a.乃至c.に掲げる資産に該当するものを除きます。)
 - g. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。)
 - h. 信託財産を主として前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (二) 本投資法人は、前記(イ)、(ロ)及び(八)に定める特定資産のほか、再生可能エネルギー発電設備関係資産への投資にあたり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができます。
- a. 会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。)に規定する持分会社の出資持分(実質的に再生可能エネルギー発電設備関係資産に投資することを目的とする場合又は再生可能エネルギー発電設備関係資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、)
 - b. 資産流動化法に規定する特定出資(実質的に再生可能エネルギー発電設備関係資産に投資することを目的とする場合又は再生可能エネルギー発電設備関係資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、)
 - c. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)に規定する商標権並びにその専用使用権及び通常使用権
 - d. 著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。)に規定する著作権並びに著作者人格権及び著作隣接権
 - e. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
 - f. 民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)に規定する動産のうち、設備、備品その他の構造上又は利用上再生可能エネルギー発電設備等に附加されたもの(ただし、再生可能エネルギー発電設備を除きます。)
 - g. 土地に係る地役権
 - h. 投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。)第37条第3項第2号へに規定する資産
 - i. 前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - j. 民法に規定する組合の出資持分(再生可能エネルギー発電設備等を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限り、)
 - k. 各種保険契約に係る権利(再生可能エネルギー発電設備関係資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限り、)

- l. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。)に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
- m. 再生可能エネルギー発電設備関係資産への投資に付随して取得するその他の権利

投資基準及び種類別、地域別による投資割合

投資基準及び種類別、地域別による投資割合については、前記「(1) 投資方針 本投資法人の特徴 (二) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集の対象となる投資口の発行により調達した資金及び借入金により、取得予定資産を、本投資口が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得することを予定しています。

本投資法人は、取得予定資産について、平成28年10月24日付で、各取得予定資産の現所有者(以下「売主」といいます。)との間で本投資口の上場、新投資口の発行又は資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等を売買代金支払の前提条件とする売買契約(以下「本件売買契約」といいます。)を締結しています。

本件売買契約には、売主又は買主が本件売買契約に違反し、違反により本件売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額を支払う旨の定めがあります。

ただし、本件売買契約においては、本投資口の上場、新投資口の発行又は資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等が売買代金支払の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、一般募集又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、取得予定資産の売主は、いずれもいちごECOエナジー又はいちごグループが管理するSPCであり、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。本資産運用会社の「利害関係者取引規程」については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(イ) 取得予定資産の概要

発電施設番号	区分	発電施設名称	所在地(注1)	取得予定価格(注2)		取得予定日
				価格 (百万円)	比率 (%)	
E-01	太陽光発電施設	いちご桐生奥沢ECO発電所	群馬県桐生市	489	4.88	平成28年 12月1日
E-02	太陽光発電施設	いちご元紋別ECO発電所	北海道紋別市	495	4.94	平成28年 12月1日
E-03	太陽光発電施設	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道室蘭市	467	4.66	平成28年 12月1日
E-04	太陽光発電施設	いちご遠軽清川ECO発電所	北海道紋別郡遠軽町	398	3.97	平成28年 12月1日
E-05	太陽光発電施設	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	愛媛県伊予市	471	4.70	平成28年 12月1日
E-06	太陽光発電施設	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道標津郡中標津町	770	7.69	平成28年 12月1日
E-07	太陽光発電施設	いちご安平遠浅ECO発電所	北海道勇払郡安平町	441	4.40	平成28年 12月1日
E-08	太陽光発電施設	いちご豊頃ECO発電所	北海道中川郡豊頃町	434	4.33	平成28年 12月1日
E-09	太陽光発電施設	いちご名護二見ECO発電所	沖縄県名護市	3,425	34.19	平成28年 12月1日
E-10	太陽光発電施設	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道紋別郡遠軽町	464	4.63	平成28年 12月1日
E-11	太陽光発電施設	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	香川県高松市	1,124	11.22	平成28年 12月1日
E-12	太陽光発電施設	いちご都城安久町ECO発電所	宮崎県都城市	517	5.16	平成28年 12月1日
E-13	太陽光発電施設	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	愛知県豊川市	523	5.22	平成28年 12月1日
合計				10,018	100.00	

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

(注2) 各太陽光発電施設のうち太陽光発電設備に係る取得予定価格の、全太陽光発電設備の取得予定価格の合計に対する比率は以下のとおりです。

発電施設番号	区分	発電施設名称	取得予定価格	
			価格 (百万円)	比率 (%)
E-01	太陽光発電設備	いちご桐生奥沢ECO発電所	489	4.95
E-02	太陽光発電設備	いちご元紋別ECO発電所	495	5.01
E-03	太陽光発電設備	いちご室蘭八丁平ECO発電所	467	4.72
E-04	太陽光発電設備	いちご遠軽清川ECO発電所	398	4.02
E-05	太陽光発電設備	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	471	4.76
E-06	太陽光発電設備	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	770	7.79
E-07	太陽光発電設備	いちご安平遠浅ECO発電所	441	4.46
E-08	太陽光発電設備	いちご豊頃ECO発電所	434	4.39
E-09	太陽光発電設備	いちご名護二見ECO発電所	3,425	34.64
E-10	太陽光発電設備	いちご遠軽東町ECO発電所	464	4.69
E-11	太陽光発電設備	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	994	10.06
E-12	太陽光発電設備	いちご都城安久町ECO発電所	517	5.23
E-13	太陽光発電設備	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	523	5.29
合計			9,888	100.00

(口) 設備・施設の概要

a. 敷地等の概要

発電施設 番号	発電施設名称	権利形態(注1)	面積(㎡)(注2)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所		27,588.00
E-02	いちご元紋別ECO発電所		48,946.89
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所		35,801.00(注3)
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所		27,164.16
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所		26,260.77
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所		54,870.00
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所		29,730.72
E-08	いちご豊頃ECO発電所		29,004.00
E-09	いちご名護二見ECO発電所		146,294.00
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所		46,329.00
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	所有権	79,340.00
E-12	いちご都城安久町ECO発電所		94,165.00
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所		19,393.00

(注1) 「権利形態」は、本投資法人が保有する予定の権利の種類を記載しています。なお、本投資法人が特に敷地等の権利を保有する予定のないものについては、「-」と記載しています。

(注2) 「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

(注3) 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。

b. 発電設備の概要

発電施設 番号	発電施設名称	パネルの種類 (注1)	パネル設置数 (枚)(注2)	パネル出力 (KW)(注3)	発電出力 (KW)(注4)	連系における 力率制御(%) (注5)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	単結晶 シリコン	5,334	1,333.50	1,000.00	100%
E-02	いちご元紋別ECO発電所	多結晶 シリコン	5,600	1,400.00	1,000.00	100%
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	多結晶 シリコン	4,984	1,246.00	1,000.00	100%
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	多結晶 シリコン	4,480	1,120.00	1,000.00(注6)	100%
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	単結晶 シリコン	4,956	1,239.00	1,000.00	92%
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	多結晶 シリコン	7,728	1,932.00	1,500.00(注7)	100%
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	多結晶 シリコン	4,576	1,166.88	1,000.00	94%
E-08	いちご豊頃ECO発電所	単結晶 シリコン	3,744	1,029.60	1,000.00(注8)	100%
E-09	いちご名護二見ECO発電所	単結晶 シリコン	32,144	8,444.45	6,500.00	100%
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	多結晶 シリコン	4,872	1,242.36	1,000.00(注9)	100%
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	単結晶 シリコン	9,009	2,432.43	2,000.00(注10)	92%
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	多結晶 シリコン	5,346	1,443.42	1,320.00	94%
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	多結晶 シリコン	6,800	1,802.00	1,320.00	90%

- (注1) 「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、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。
- (注2) 「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、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。
- (注3) 「パネル出力」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、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の合計を記載しています。
- (注4) 「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、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。
- (注5) 「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。
- (注6) 発電出力は1,000.00KWですが、860.00KWに出力制限をしています。
- (注7) 発電出力は1,500.00KWですが、1,410.00KWに出力制限をしています。
- (注8) 発電出力は1,000.00KWですが、750.00KWに出力制限をしています。
- (注9) 発電出力は1,000.00KWですが、830.00KWに出力制限をしています。
- (注10) 発電出力は2,000.00KWですが、1,990.00KWに出力制限をしています。

c. 固定価格買取制度上の権利の概要

発電施設番号	発電施設名称	認定日 (注1)	供給開始日 (注2)	調達期間満了日 (注3)	残存調達期間 (注4)	調達価格 (注5)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	平成25年 2月14日	平成25年 9月30日	平成45年 9月29日	16年9か月	40円/KWh
E-02	いちご元紋別ECO発電所	平成24年 7月4日	平成26年 2月3日	平成46年 2月2日	17年2か月	40円/KWh
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	平成25年 2月15日	平成26年 3月3日	平成46年 3月2日	17年3か月	40円/KWh
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	平成25年 3月4日	平成26年 3月4日	平成46年 3月3日	17年3か月	40円/KWh
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	平成24年 7月11日	平成26年 4月2日	平成46年 4月1日	17年4か月	40円/KWh
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	平成25年 2月19日	平成26年 11月4日	平成46年 11月3日	17年11か月	40円/KWh
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	平成24年 7月4日	平成26年 12月2日	平成46年 12月1日	18年0か月	40円/KWh
E-08	いちご豊頃ECO発電所	平成25年 2月22日	平成26年 12月4日	平成46年 12月3日	18年0か月	40円/KWh
E-09	いちご名護二見ECO発電所	平成25年 3月15日	平成27年 2月2日	平成47年 2月1日	18年2か月	40円/KWh
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	平成25年 2月15日	平成27年 2月3日	平成47年 2月2日	18年2か月	40円/KWh
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	平成26年 2月20日	平成27年 6月2日	平成47年 6月1日	18年6か月	36円/KWh
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	平成26年 2月14日	平成27年 7月8日	平成47年 7月7日	18年7か月	36円/KWh
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	平成27年 2月13日	平成27年 9月16日	平成47年 9月15日	18年9か月	32円/KWh

- (注1) 「認定日」は、各取得予定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。
- (注2) 「供給開始日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備が運転（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。
- (注3) 「調達期間満了日」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達期間の満了日を記載しています。
- (注4) 「残存調達期間」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における、当該資産の取得予定日から調達期間満了日までの期間を月単位で切り捨てて記載しています。
- (注5) 「調達価格」は、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達価格（ただし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。

d. 適用される出力制御ルール

発電施設番号	発電施設名称	適用される出力制御ルール(注)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、15日を超えない範囲内。受給期間の最終日を含む年度については、15日を超えない範囲内。)
E-02	いちご元紋別ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、5日を超えない範囲内。受給期間の最終日を含む年度については、28日を超えない範囲内。)
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、2日を超えない範囲内。受給期間の最終日を含む年度については、28日を超えない範囲内。)
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、2日を超えない範囲内。)
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、30日を超えない範囲内。)
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	30日ルール(受給期間の最終日を含む年度については、20日を超えない範囲内。)
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、12日を超えない範囲内。)
E-08	いちご豊頃ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、10日を超えない範囲内。)
E-09	いちご名護二見ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、5日を超えない範囲内。)
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、5日を超えない範囲内。)
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、25日を超えない範囲内。)
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	30日ルール(受給開始日を含む年度については、29日を超えない範囲内。)
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	360時間ルール(受給開始日及び受給期間満了日を含む年度については、それぞれ210時間及び180時間を超えない範囲内。)

(注) 「適用される出力制御ルール」は、接続電気事業者が電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法施行規則(平成24年経済産業省令第46号。その後の改正を含みます。以下「再エネ特措法施行規則」といいます。)に定める回避措置を講じたとしてもなお、接続電気事業者における電気の供給量とその需要量を上回ることが見込まれる場合において接続契約上無補償で出力の抑制が求められ得る期間の上限に関して適用があるルールを記載しています。「30日ルール」とは、かかる期間の上限が年間30日である場合をいいます。「360時間ルール」とは、かかる期間の上限が年間360時間である場合をいいます。なお、取得予定資産には該当ありませんが、太陽光発電設備に適用があり得る出力制御ルールとしては、30日ルール、360時間ルールのほかに、指定ルール(上記のような期間の上限なく無制限に無補償で出力の抑制が求められ得る場合)があります。

(八) 特定契約の内容

発電施設番号	発電施設名称	特定供給者 (注1)	買取価格 (注1)(注2)	受給期間満了日 (注1)	買取電気事業者 (注1)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	いちごECO桐生奥沢発電所合同会社	40円/KWh	平成25年9月30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(注3)	東京電力エナジーパートナー株式会社
E-02	いちご元紋別ECO発電所	いちごECO元紋別発電所合同会社	40円/KWh	平成26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	北海道電力株式会社
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社	40円/KWh	平成26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	北海道電力株式会社
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	いちご遠軽清川ECO発電所合同会社	40円/KWh	平成26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	北海道電力株式会社
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	いちごECO伊予中山町出淵発電所合同会社	40円/KWh	平成26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	四国電力株式会社
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所合同会社	40円/KWh	平成26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	北海道電力株式会社
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	いちご安平遠浅ECO発電所合同会社	40円/KWh	平成26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	北海道電力株式会社
E-08	いちご豊頃ECO発電所	いちご豊頃ECO発電所合同会社	40円/KWh	平成26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	北海道電力株式会社
E-09	いちご名護二見ECO発電所	いちごECO名護二見発電所合同会社	40円/KWh	平成27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	沖縄電力株式会社
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	いちご遠軽東町ECO発電所合同会社	40円/KWh	平成27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	北海道電力株式会社
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	いちごECOエナジー株式会社	36円/KWh	平成27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	四国電力株式会社
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	いちご都城安久町ECO発電所合同会社	36円/KWh	平成27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	九州電力株式会社
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所合同会社	32円/KWh	平成27年9月16日以降、最初の検針日が属する月の翌月から起算して240月目における検針日の前日	中部電力株式会社

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

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

(注3) いちご桐生奥沢ECO発電所については、記録型計量器により計量する場合で、買取電気事業者があらかじめ特定供給者に電力量計の値が記録型計量器に記録される日(以下、(注3)にて「計量日」といいます。)を知らせたときは、計量日の前日までの期間とする旨が定められています。

(二) オペレーターの概要

取得予定資産のオペレーター（いちご高松国分寺町新居E00発電所については兼賃借人）は、いずれもいちごE00エネルギーであり、その概要は以下のとおりです。なお、オペレーターの選定に係る方針については、前記「(1) 投資方針 本投資法人の特徴 (ホ) オペレーターの選定基本方針及び選定基準」をご参照ください。

オペレーターの名	本店所在地	代表者	設立年月日	資本金	属性（上場市場）
いちごE00エネルギー株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	代表取締役社長 五島 英一郎	平成24年11月28日	100百万円	

(ホ) オペレーターの事業概要

オペレーターの名	概要	売上高（注）	当期純利益（注）
いちごE00エネルギー株式会社	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	平成27年3月1日から平成28年2月29日まで 938百万円	平成27年3月1日から平成28年2月29日まで 278百万円

(注) いちごE00エネルギーの個別財務諸表に基づく数値（未監査）です。

(ヘ) 担保提供の状況

本投資法人は取得予定資産の取得のため、前記「(1) 投資方針 本投資法人の特徴 (ワ) 財務戦略 d. 借入れの状況」に記載の借入れを行う予定です。当該借入れに関する担保提供の予定はありません。ただし、当該借入れには、借入れの条件として、本投資法人の各判定日を基準として、本投資法人の純資産に対する負債の比率（D/E比率）や元利金支払能力を判定する指標（DSCR）を一定水準に維持する財務制限条項が設けられる見込みであり、一定の財務制限状態に該当した場合のほか、オペレーターが支払停止又は支払不能に陥った等の倒産状態となった場合及び金銭消費貸借契約上の期限の利益喪失事由が発生した場合等には、担保設定を求められる等の可能性があります。詳細は、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 本投資法人の運用方針に関するリスク (チ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク c. 財務制限条項に関するリスク」をご参照ください。

(ト) バリュエーションレポートの概要

本投資法人は、各取得予定資産について、平成28年8月31日を価格時点とするバリュエーションレポートをPwCサステナビリティ合同会社より取得しています。バリュエーションレポートにおける評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

また、評価機関の位置付け及び責任は以下のとおりです。

- ・ 評価機関の評価業務は保証業務に該当せず、評価機関は評価額について何ら保証するものではありません。
- ・ 評価額は評価機関から入手したバリュエーションレポートに基づき、本投資法人の責任により投資家に向けて開示されるものであり、評価機関は投資家に対していかなる義務・責任も負いません。
- ・ 評価の前提となる情報及び資料については、本資産運用会社から提供を受けたものを利用し、評価機関はその内容の真実性・正確性・網羅性について検証等の義務を負っていません。

なお、評価を行ったPwCサステナビリティ合同会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

発電 施設 番号	発電施設名称	評価機関	評価 価値 (百万円) (注)	割引率 (WACC) (%)	評価 価値 (百万円)	割引率 (IRR) (%)	評価 価値 (百万円)
E-01	いちご桐生奥沢 ECO発電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	437 ~571	2.1	571	6.0	437
E-02	いちご元紋別 ECO発電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	443 ~579	2.1	579	6.0	443
E-03	いちご室蘭八丁 平ECO発電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	421 ~551	2.1	551	6.0	421
E-04	いちご遠軽清川 ECO発電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	341 ~446	2.1	446	6.0	341
E-05	いちご伊予中山 町出淵ECO発電 所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	425 ~558	2.1	558	6.0	425
E-06	いちご中標津 緑ヶ丘ECO発電 所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	658 ~869	2.1	869	6.0	658
E-07	いちご安平遠浅 ECO発電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	383 ~505	2.1	505	6.0	383
E-08	いちご豊頃ECO 発電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	382 ~505	2.1	505	6.0	382
E-09	いちご名護二見 ECO発電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	3,135 ~4,155	2.1	4,155	6.0	3,135
E-10	いちご遠軽東町 ECO発電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	400 ~529	2.1	529	6.0	400
E-11	いちご高松国分 寺町新居ECO発 電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	959 ~1,289	2.1	1,289	6.0	959
E-12	いちご都城安久 町ECO発電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	464 ~616	2.1	616	6.0	464
E-13	いちご豊川御津 町佐脇浜ECO発 電所	PwC サステナ ビリティ合同 会社	430 ~571	2.1	571	6.0	430
合計			8,878 ~11,744	-	11,744	-	8,878

(注) 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、割引率につき、加重平均資本コスト(WACC)を利用した場合と、内部収益率(IRR)を利用した場合とでそれぞれ算出した評価価値を記載しています。評価機関は、本資産運用会社が作成したキャッシュ・フロー計画書に基づいて将来フリー・キャッシュ・フローを算定しています。また、加重平均資本コスト(WACC)は評価対象に類似していると考えられる東証上場リート等のデータを利用しており、内部収益率(IRR)は情報収集可能なプロジェクトのデータを利用しています。

(チ) 土地に関する不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、取得予定資産のうち、いちご高松国分寺町新居ECO発電所について、平成28年8月31日を価格時点とする土地に関する不動産鑑定評価書を大和不動産鑑定株式会社より取得しています。不動産鑑定評価書における評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、評価を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

発電施設番号	発電施設名称	不動産鑑定機関	鑑定評価額 (土地) (百万円) (注1)	原価法による積算価格 (設備及び土地) (百万円) (注2)		収益価格 (設備及び土地) (百万円) (注2)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
					土地積算価格比 (%)			
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	大和不動産鑑定株式会社	109	855	11.5	944	5.5	7.8

(注1) 「鑑定評価額」は、「収益価格」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」及び「収益価格」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。また、「収益価格」は、DCF法に基づく収益価格を記載しています。

(リ) テクニカルレポートの概要

本投資法人は、各取得予定資産について、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及び継続性(性能劣化・環境評価)の評価等に関するテクニカルレポートをイー・アンド・イーソリューションズ株式会社より取得しています。テクニカルレポートの記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

なお、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

発電施設番号	発電施設名称	レポート日付	想定年間発電電力量 (MWh) (注1)		想定設備利用率(%) (注1) (注2)		修繕費 (千円) (注3)
			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	平成28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	
E-02	いちご元紋別ECO発電所	平成28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	平成28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	平成28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	平成28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	平成28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	平成28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	平成28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	平成28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	平成28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	平成28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	平成28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	平成28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1) 「想定年間発電電力量」と「想定設備利用率」は、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(パーセントイル)50の数値としてイー・アンド・イソリュージョンズ株式会社作成のテクニカルレポートに記載された、各取得予定資産に係る太陽光発電設備についての各年度の発電電力量と設備利用率のうち、発電所稼働初年度、10年度及び20年度の数値を記載しています。したがって、当該数値は、本書において記載されている過去の一定時点における各発電所の実際の実発電電力量及び設備利用率水準や現在の発電電力量及び設備利用率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の実発電電力量及び設備利用率水準又は本投資法人が予測する将来における発電電力量及び設備利用率水準と一致しない可能性があります。なお、太陽光発電設備の使用期間の経過に従い、発電電力量は減少し、設備利用率は低下することが想定されています。

(注2) 「想定設備利用率」とは、「想定年間発電電力量(KWh) ÷ (当該太陽光発電設備の定格容量(KW) × 8760時間(h)) × 100」で表されます。当該計算式で用いられている太陽光発電設備の定格容量は、当該設備に係る各太陽電池モジュールの最大出力にパネル設置枚数を乗じて算出した値です。

(注3) 「修繕費」は、20年間の大規模部品交換費用としてイー・アンド・イソリュージ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。

(ヌ) 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社及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。同社作成の地震リスク分析結果報告書に記載された各取得予定資産に係る発電設備の被害想定率は、下表のとおりです。地震リスク分析結果報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社及び株式会社インターリスク総研と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

発電施設番号	発電施設名称	被害想定率(注)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-02	いちご元紋別ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-08	いちご豊頃ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-09	いちご名護二見ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率1%未満 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率1%未満
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	年超過確率1.0%（再現期間100年） 被害想定率10.2% 年超過確率0.4%（再現期間250年） 被害想定率33.5% 年超過確率0.21%（再現期間475年） 被害想定率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、例えば「再現期間100年」とは100年に1度程度の確率で起こり得る地震のことを表しており、その際の年超過確率及び被害想定率です。

- (ル) 取得予定資産に係る、EPC業者、パネルメーカー及びパワコン供給者
取得予定資産に係る、EPC業者、パネルメーカー及びパワコン供給者は以下のとおり
です。

発電 施設 番号	発電施設名称	EPC業者 (注1)	パネルメーカー (注2)	パワコン供給者 (注3)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	国光施設工業株式会社	株式会社東芝	富士電機株式会社
E-02	いちご元紋別ECO発電所	東光電気工事株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	富士電機株式会社
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	東光電気工事株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	富士電機株式会社
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	日本電設工業株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	富士電機株式会社
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	国光施設工業株式会社	株式会社東芝	富士電機株式会社
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	東光電気工事株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	富士電機株式会社
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	日本電設工業株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	東芝三菱電機産業システム株式会社
E-08	いちご豊頃ECO発電所	日本電設工業株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	東芝三菱電機産業システム株式会社
E-09	いちご名護二見ECO発電所	東光電気工事株式会社	株式会社東芝 Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	東芝三菱電機産業システム株式会社
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	東光電気工事株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	富士電機株式会社
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	小竹興業株式会社	JAソーラー・ジャパン株式会社	富士電機株式会社
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	都北産業株式会社 株式会社日本ベネックス	JAソーラー・ジャパン株式会社	富士電機株式会社
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	大和ハウス工業株式会社	ジンコソーラー・ジャパン株式会社	株式会社日立製作所

(注1) 「EPC業者」は、各取得予定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。

(注2) 「パネルメーカー」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定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。

(注3) 「パワコン供給者」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定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。

(ヲ) 利害関係者への賃貸状況

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

賃借人(注1)	発電施設番号	発電施設名称	総賃料収入(円)(注1)	契約満了日
いちごECO桐生奥沢発電所合同会社	E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	28,137,344	平成45年9月29日
いちごECO元紋別発電所合同会社	E-02	いちご元紋別ECO発電所	27,021,367	平成46年2月2日
いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社	E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	26,279,094	平成46年3月2日
いちご遠軽清川ECO発電所合同会社	E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	21,412,864	平成46年3月3日
いちごECO伊予中山町出淵発電所合同会社	E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	24,889,737	平成46年4月1日
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所合同会社	E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	42,733,516	平成46年11月3日
いちご安平遠浅ECO発電所合同会社	E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	24,562,676	平成46年12月1日
いちご豊頃ECO発電所合同会社	E-08	いちご豊頃ECO発電所	24,717,832	平成46年12月3日
いちごECO名護二見発電所合同会社	E-09	いちご名護二見ECO発電所	166,671,429	平成47年2月1日
いちご遠軽東町ECO発電所合同会社	E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	23,714,193	平成47年2月2日
いちごECOエナジー株式会社	E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	53,955,424	平成47年6月1日
いちご都城安久町ECO発電所合同会社	E-12	いちご都城安久町ECO発電所	26,755,139	平成47年7月7日
いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所合同会社	E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	25,698,449	平成47年9月15日

(注1) 賃貸開始日である平成28年12月1日から本投資法人の第2期(平成29年6月期)決算期である平成29年6月30日までに想定される基本賃料額の合計額を記載しています。ただし、当該期間中に無補償の出力抑制が実施されないことを前提とします。

(注2) 本投資法人は、各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき本投資法人が賃借人に対して現在及び将来保有する賃料債権その他一切の金銭債権を被担保債権として、担保権設定者をして、本投資法人のために当該取得予定資産の取得予定日である平成28年12月1日付で前記「(1) 投資方針 本投資法人の特徴 (イ) 本投資法人の仕組みと特性 d. 賃借人(注1)」記載の各担保権及び予約完結権を設定させる予定です。

(ワ) 主要な資産に関する情報

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

発電施設番号	発電施設名称	総賃料収入 (円) (注)
E-09	いちご名護二見ECO発電所	166,671,429
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	53,955,424

(注) 本(ワ)において、「総賃料収入」とは、賃貸開始日である平成28年12月1日から本投資法人の第2期(平成29年6月期)決算日である平成29年6月30日までの想定される基本賃料額の合計額を意味します。ただし、当該期間中に無補償の出力抑制が実施されないことを前提とします。

(カ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

発電施設番号	発電施設名称	前所有者 (賃貸借権設定者)	現所有者 (現借地権者)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	(土地) 桐生市(賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちごECO桐生奥沢発電所合同会社
E-02	いちご元紋別ECO発電所	(土地) 紋別市、株式会社紋別振興公社 (いずれも賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちごECO元紋別発電所合同会社
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	(土地) 室蘭市(賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	(土地) 個人(賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちご遠軽清川ECO発電所合同会社
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	(土地) 伊予市(賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちごECO伊予中山町出淵発電所合同会社
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	(土地) 個人2名(賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所合同会社
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	(土地) 勇払郡安平町(賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちご安平遠浅ECO発電所合同会社
E-08	いちご豊頃ECO発電所	(土地) 個人(賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちご豊頃ECO発電所合同会社
E-09	いちご名護二見ECO発電所	(土地) 名護市(賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちごECO名護二見発電所合同会社
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	(土地) 東海林不動産株式会社(賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちご遠軽東町ECO発電所合同会社
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	(土地) 個人2名、農林水産省、高松市 端岡財産区 (発電設備) 新設	いちごECOエネルギー株式会社
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	(土地) 都城市(賃貸借権設定者) (発電設備) いちごECOエネルギー	いちご都城安久町ECO発電所合同会社
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	(土地) 日新製鋼建材株式会社(賃貸借権設定者) (発電設備) 新設	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所合同会社

(注1) 前所有者及び現賃貸借権設定者は、いずれも利害関係人等ではありません。

(注2) 現所有者及び現借地権者は、本資産運用会社の利害関係者に該当します。

ポートフォリオの概況

以下は、取得予定資産をすべて取得した場合における本投資法人のポートフォリオの概況を示したものです。

(イ) 地域別分散

地域区分	発電施設数	取得予定価格（百万円）	比率（%）(注1)
北海道地方(注2)	7件	3,469	34.63
関東地方(注3)	1件	489	4.88
中部地方(注4)	1件	523	5.22
四国地方(注5)	2件	1,595	15.92
九州地方(注6)	1件	517	5.16
沖縄地方(注7)	1件	3,425	34.19
合計	13件	10,018	100.00

(注1) 「比率」は、全取得予定資産の取得予定価格の総額に対する、各項目に対応する取得予定資産の取得予定価格合計の割合を記載しています。以下本「ポートフォリオの概況」について同じです。

(注2) 「北海道地方」とは、北海道をいいます。

(注3) 「関東地方」とは、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県をいいます。

(注4) 「中部地方」とは、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県及び愛知県をいいます。

(注5) 「四国地方」とは、徳島県、香川県、愛媛県及び高知県をいいます。

(注6) 「九州地方」とは、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県をいいます。

(注7) 「沖縄地方」とは、沖縄県をいいます。

(ロ) アセット区分別分散

分類	発電施設数	取得予定価格（百万円）	比率（%）
太陽光発電施設	13件	10,018	100.00
その他			
合計	13件	10,018	100.00

(ハ) 稼働年数別分散

稼働年数(注)	発電施設数	取得予定価格（百万円）	比率（%）
3年以上	1件	489	4.88
2年以上3年未満	5件	2,601	25.96
1年以上2年未満	7件	6,928	69.16
1年未満			
合計	13件	10,018	100.00

(注) 「稼働年数」は、供給開始日から取得予定日までの稼働年数を記載しています。

(ニ) 契約スキーム及び契約期間別分散

契約スキーム	残存賃貸期間(注)	発電施設数	取得予定価格（百万円）	比率（%）
賃貸	10年以内			
	10年超20年以内	13件	10,018	100.00
	20年超			
賃貸以外				
合計		13件	10,018	100.00

(注) 「残存賃貸期間」は、取得予定日から賃貸借契約に定める賃貸期間満了日までの賃貸期間を記載しています。

(ホ) オペレーター別分散

オペレーター名	発電施設数	取得予定価格（百万円）	比率（%）
---------	-------	-------------	-------

いちごECOエナジー株式会社	13件	10,018	100.00
合計	13件	10,018	100.00

(ハ) 買取電気事業者先別分散

買取電気事業者名	発電施設数	取得予定価格(百万円)	比率(%)
北海道電力株式会社	7件	3,469	34.63
東京電力エナジーパートナー株式会社	1件	489	4.88
中部電力株式会社	1件	523	5.22
四国電力株式会社	2件	1,595	15.92
九州電力株式会社	1件	517	5.16
沖縄電力株式会社	1件	3,425	34.19
合計	13件	10,018	100.00

(ト) パネルメーカー別分散

パネルメーカー	発電施設数	取得予定価格(百万円)	比率(%)
株式会社東芝	3件(注1)	2,562(注2)	25.58(注2)
Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.	8件(注1)	5,291(注2)	52.82(注2)
JAソーラー・ジャパン株式会社	2件	1,641	16.38
ジンコソーラージャパン株式会社	1件	523	5.22
合計	13件	10,018	100.00

(注1) いちご名護二見ECO発電所は、株式会社東芝及びYingli Green Energy Holding Co. Ltd.のパネルをいずれも使用しているため、株式会社東芝及びYingli Green Energy Holding Co. Ltd.の発電施設数にそれぞれ1件として計上しています。

(注2) いちご名護二見ECO発電所は、株式会社東芝及びYingli Green Energy Holding Co. Ltd.のパネルをいずれも使用しているため、株式会社東芝及びYingli Green Energy Holding Co. Ltd.の取得予定価格及び比率についてはパネル出力で按分した数値を記載しています。

(チ) パワコン供給者別分散

パワコン供給者	発電施設数	取得予定価格(百万円)	比率(%)
富士電機株式会社	9件	5,195	51.86
東京三菱電気産業システム株式会社	3件	4,300	42.92
株式会社日立製作所	1件	523	5.22
合計	13件	10,018	100.00

取得予定資産の個別の概要

取得予定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（各再生可能エネルギー発電施設の個別の表を、以下「個別物件表」といいます。）。記載事項に関する説明は以下のとおりです。なお、取得予定資産については、いずれも東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する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を取得する必要がある資産に該当しないため、これらの意見書は取得しておらず、そのため当該意見書の概要は記載していません。

(イ) 「取得予定価格」について

「取得予定価格」は、各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、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。

(ロ) 「特定契約の概要」について

「特定契約の概要」は、各取得予定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、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除いた額を記載しています。

(ハ) 「所在地」について

「所在地」は、各取得予定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せん。

(ニ) 「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「権利形態」は、各取得予定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予定の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する予定のないものについては、「 - 」と記載しています。

(ホ) 「設備」について

- ・「認定日」は、各取得予定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、各取得予定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、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における、当該資産の取得予定日から調達期間満了日までの期間を月単位で切り捨てて記載しています。
- ・「調達期間満了日」は、各取得予定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、各取得予定資産に係る太陽光発電設備における調達価格（ただし、消費税及び地方消費税の額に相当する額を除きます。）を記載しています。
- ・「権利形態」は、本投資法人が保有する予定の太陽光発電設備に係る権利の種類を記載しています。
- ・「パネルの種類」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定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、各取得予定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、各取得予定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、各取得予定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、各取得予定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、各取得予定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年度及び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(パーセントイル)50の数値としてイー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートに記載された、各取得予定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。
 - ・「想定年間発電電力量」は、発電所稼働初年度、10年度及び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(パーセントイル)50の数値としてイー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートに記載された、各取得予定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。
 - ・「アレイ基礎構造」は、イー・アンド・イーソリューションズ株式会社作成のテクニカルレポートの記載等に基づき、各取得予定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。
- (ハ) 「オペレーター」について
「オペレーター」は、各取得予定資産の取得予定日においてオペレーターとなる予定の会社を記載しています。
- (ト) 「メンテナンス業者」について
「メンテナンス業者」は、各取得予定資産の取得予定日において、主要なメンテナンス業務に関して有効なメンテナンス契約を締結する予定の業者を記載しています。
- (チ) 「特記事項」について
「特記事項」の記載については、原則として、平成28年9月30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。
- (リ) 「賃貸借の概要」について
「賃貸借の概要」は、各取得予定資産について、本投資法人による取得後に本投資法人が締結予定の発電設備等賃貸借契約及びプロジェクト契約の内容等を記載しています。
- (ヌ) 「バリュエーションレポートの概要」について
「バリュエーションレポートの概要」は、本投資法人が、投信法等の諸法令、投信協会の定める諸規則並びに本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準に基づき、PwCサステナビリティ合同会社に各取得予定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。
当該各価格評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
なお、価格評価を行ったPwCサステナビリティ合同会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
また、評価機関の位置付け及び責任は以下のとおりです。
- ・評価機関の評価業務は保証業務に該当せず、評価機関は評価額について何ら保証するものではありません。
 - ・評価額は評価機関から入手したバリュエーションレポートに基づき、本投資法人の責任により投資家に向けて開示されるものであり、評価機関は投資家に対していかなる義務・責任も負いません。
 - ・評価の前提となる情報及び資料については、本資産運用会社から提供を受けたものを利用し、評価機関はその内容の真实性・正確性・網羅性について検証等の義務を負っていません。

(ル) 「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)

「不動産鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、不動産の鑑定評価に関する法律並びに国土交通省の定める不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に基づき、大和不動産鑑定株式会社に取得予定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。

当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

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

(ロ) 「本発電施設の特徴」について

「本発電施設の特徴」は、イー・アンド・イーズリユ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及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、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各取得予定資産の気象環境等を記載しています。

当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。

なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(ワ) 「過年度の収支状況」について

「過年度の収支状況」は、各取得予定資産の現所有者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。「発電量」は、買取電気事業者が発行する「購入電力量のお知らせ」等の明細に記載された購入電力量に基づき、当該月の検針日に計量された電力量を記載しています。「営業収益」は、当該月の検針日に計量された電力量に当該再生可能エネルギー発電設備に適用される調達価格(消費税抜き)を乗じた金額に、賃貸収益、受取保険料等を加えた金額です。「営業費用」は、当該設備に係る減価償却費、メンテナンス費用、電気料金、通信費、修繕費、損害保険料、公租公課、支払手数料、その他費用等、発電設備の運営に係る費用の合計額です。「事業利益」は、各取得予定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、本投資法人による各取得予定資産の取得後とは、当該取得後に支払われる予定のオペレーター報酬を含んでいない等費用の構造等が異なるほか、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、取得予定資産について、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、各取得予定資産における将来の発電量、営業収益又は事業利益と必ずしも一致せず、それらを担保、保証又は予測するものでもなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。さらに、当該情報は、取得予定資産の現所有者等から取得した情報(会計監査等の手続は経ていません。)を原則としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。

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			
取得予定日	平成28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	
取得予定価格	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	平成25年9月30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)	437,000,000円 ～571,000,000円 (平成28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		
	面積	27,588.00㎡			
	権利形態				
設備	認定日	平成25年2月14日	パネルの種類	単結晶シリコン	
	供給開始日	平成25年9月30日	パネル設置数	5,334枚	
	残存調達期間	16年9か月	パネルメーカー	株式会社東芝	
	調達期間満了日	平成45年9月29日	パワコン供給者	富士電機株式会社	
	調達価格	40円 / kWh	EPC業者	国光施設工業株式会社	
	権利形態	所有権	発電出力	1,000.00KW	
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	
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本取得予定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、契約期間中又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又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。 ・本取得予定資産の事業用地に係る賃貸借契約において、本取得予定資産の太陽光発電設備の所有者が当該設備の全部又は重要な一部を第三者に譲渡若しくは転貸する場合、又は、これに伴い土地の賃借権を譲渡若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 平成28年12月1日 至 平成45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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及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（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として以下の数式により算出される金額</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び本資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 上記に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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
日射量の経年変動及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15m/sであり、日最大瞬間風速は2014年2月16日の21.8m/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、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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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				
取得予定日	平成28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		
取得予定価格	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	平成26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 (平成28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		パネルの種類	多結晶シリコン	
	面積	48,946.89m ²		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	平成24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	平成26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	1,000.00KW	
	調達期間満了日	平成46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%
	権利形態	所有権	設備		10年度	12.34%
					20年度	11.69%
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					
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		
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> 本取得予定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（紋別市及び株式会社紋別振興公社）は、契約期間中又は更新期間中であっても、当該土地につき、借地権設定者（紋別市及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又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。 本取得予定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、本資産運用会社は、いずれの境界についても、境界とフェンスとの間の距離及び地形を勘案すると境界と太陽光発電設備との間に十分なバッファがあり、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、本取得予定資産については、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 平成28年12月1日 至 平成46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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）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（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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	443000,000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		

本発電施設の特徴

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28.3m/s、日最大瞬間風速は2004年9月8日の40.0m/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、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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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			
取得予定日	平成28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	
取得予定価格	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	平成26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 (平成28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	平成25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	平成26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	1,000.00KW
	調達期間満了日	平成46年3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 13.56% 10年度 12.88% 20年度 12.20%
	権利形態	所有権		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
				アレイ基礎構造	スパイラルフープ筋コンクリート
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		
特記事項 ・本取得予定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、契約期間中又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）において公用又は公共の用に供する必要が生じたとき、又は、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 平成28年12月1日 至 平成46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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）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（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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37.2m/s、日最大瞬間風速は1954年9月26日の55.0m/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、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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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				
取得予定日	平成28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		
取得予定価格	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		
			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	平成26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					
評価額 （価格時点）	341,000,000円 ～ 446,000,000円 （平成28年8月31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	27,164.16m ²		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	平成25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	平成26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	1,000.00KW(注)	
	調達期間満了日	平成46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%
	権利形態	所有権			10年度	12.18%
				20年度	11.53%	
			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型の基礎		
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			
特記事項 ・本取得予定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、本取得予定資産の事業用地の南側隣地の一部及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及び道路であり、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、本取得予定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及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、本資産運用会社は、境界確定を行わない方針です。なお、本取得予定資産については、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、1,000.00KWですが、860.00KW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 平成28年12月1日 至 平成46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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）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（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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16m/s、日最大瞬間風速は2010年3月21日の26.9m/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、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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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淵ECO発電所		分類	太陽光発電施設		
資産の概要						
特定資産の種類		再生可能エネルギー発電設備				
取得予定日	平成28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		
取得予定価格	471,000,000円	特定契約の概要	特定供給者	いちごECO伊予中山町出淵発電所合同会社		
			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	平成26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 (平成28年8月31日)					
所在地		愛媛県伊予市中山町出淵				
土地	地番	2番耕地249番1他63筆		パネルの種類	単結晶シリコン	
	面積	26,260.77m ²		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	平成24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	平成26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	1,000.00KW	
	調達期間満了日	平成46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%
	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	
			アレイ基礎構造	コンクリート置き基礎		
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		
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本取得予定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、契約期間中又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又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伊予中山町出淵発電所合同会社）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。 ・本取得予定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、本取得予定資産の事業用地の北側隣地の一部との境界については、境界とフェンス及びアレイとの間の距離並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又は管理する道路及び水路であり、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、本資産運用会社は、境界確定を行わない方針です。なお、本取得予定資産については、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伊予中山町出淵発電所合同会社
賃貸期間	自 平成28年12月1日 至 平成46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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及び実績連動賃料を支払うものとし</p> <p>す。</p> <p>なお、本契約において「計算期間」とは、第1回を平成28年12月1日から平成29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平成28年9月付いちご伊予中山町出淵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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）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（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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淵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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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
日射量の経年変動及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、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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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			
取得予定日	平成28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	
取得予定価格	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	平成26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 (平成28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		パネルの種類	多結晶シリコン
	面積	54,870.00m ²		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	平成25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	平成26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	1,500.00KW(注)
	調達期間満了日	平成46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
				アレイ基礎構造	スパイラルフープ筋コンクリート
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	
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本取得予定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。 ・本取得予定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又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、これまで所有者又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、本資産運用会社は、境界確定を行わない方針です。なお、本取得予定資産については、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、1,500.00KWですが、1,410.00KWに出力制限をしています。

賃貸借の概要	
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 平成28年12月1日 至 平成46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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）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（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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

日射量の経年変動及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17.2m/s、日最大瞬間風速は2013年11月10日の27.7m/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、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小さ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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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				
取得予定日	平成28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		
取得予定価格	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	平成26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 (平成28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		パネルの種類	多結晶シリコン	
	面積	29,730.72m ²		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	平成24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	平成26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	1,000.00KW	
	調達期間満了日	平成46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%
	権利形態	所有権			10年度	12.52%
				20年度	11.86%	
			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		
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		
特記事項 ・本取得予定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、契約期間中又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又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。						

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 平成28年12月1日 至 平成46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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）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（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> <p>$R1 = X1 - Y1$</p> <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> <p>$X1 = PP \times x1$</p> <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> <p>$R2 = (X2 - Y2) - R1$</p> <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> <p>$MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$</p> <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

賃料

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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、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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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				
取得予定日	平成28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		
取得予定価格	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		
			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	平成26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					
評価額 (価格時点)	382,000,000円 ～ 505,000,000円 (平成28年8月31日)					
所在地		北海道中川郡豊頃町豊頃				
土地	地番	473番1		パネルの種類	単結晶シリコン	
	面積	29,004.00m ²		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	平成25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	平成26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	1,000.00KW(注)	
	調達期間満了日	平成46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%
	権利形態	所有権			10年度	13.86%
				20年度	13.13%	
			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）		
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		
特記事項 該当事項はありません。						

(注) 発電出力は、1,000.00KWですが、750.00KW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 平成28年12月1日 至 平成46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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）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（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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おります。</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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとし、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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14m/s、日最大瞬間風速は2015年10月8日の22.2m/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、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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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				
取得予定日	平成28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		
取得予定価格	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	平成27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 (平成28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	設備	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	平成25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	平成27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	6,500.00KW	
	調達期間満了日	平成47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%
				想定年間発電電力量	10年度	12.67%
					20年度	12.00%
権利形態	所有権	アレイ基礎構造	初年度	9,865.414MWh		
			10年度	9,372.143MWh		
			20年度	8,878.873MWh		
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		
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本取得予定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、契約期間中又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又は公共の用に供する必要が生じたときは、当該契約を解除することができるものとされています。 ・本取得予定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。 ・本取得予定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、担保権の設定又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。 ・本取得予定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 平成28年12月1日 至 平成47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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）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（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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
日射量の経年変動及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36.2m/s、日最大瞬間風速は2002年9月4日の57.9m/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、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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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			
取得予定日	平成28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	
取得予定価格	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	
			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	平成27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)	400,000,000円 ~ 529,000,000円 (平成28年8月31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		パネルの種類	多結晶シリコン
	面積	46,329.00m ²		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	平成25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	平成27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	1,000.00KW(注)
	調達期間満了日	平成47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% 10年度 12.00% 20年度 11.37%
	権利形態	所有権		想定年間発電電力量	初年度 1,375.139MWh 10年度 1,306.382MWh 20年度 1,240025MWh
				アレイ基礎構造	スパイラルフープ筋コンクリート
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	
特記事項 ・本取得予定資産の事業用地の西側隣地との一部の境界、南側隣地との境界及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又は管理する道路又は河川であり、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及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、本資産運用会社は、境界確定を行わない方針です。なお、本取得予定資産については、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、1,000.00KWですが、830.00KW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 平成28年12月1日 至 平成47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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）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（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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16m/s、日最大瞬間風速は2010年3月21日の26.9m/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、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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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			
取得予定日	平成28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	
取得予定価格	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	
買取価格	36円 / KWh				
受給期間満了日	平成27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				
評価額 (価格時点)	959,000,000円 ～1,289,000,000円 (平成28年8月31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	79,340.00m ²		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	平成26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	平成27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	2,000.00KW(注)
	調達期間満了日	平成47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% 10年度 13.90% 20年度 13.17%
	権利形態	所有権		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
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	
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本取得予定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、通信用鉄塔及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。 ・本取得予定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及び株式会社NTTドコモを権利者とし、電気通信事業用設備又は無線中継所の工事又は保守等を目的とした通行権が設定されています。 ・本取得予定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。 ・本取得予定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、本資産運用会社は、境界とフェンスとの間の距離及び地形を勘案すると境界と太陽光発電設備との間に十分なバッファがあり、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、本取得予定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、本資産運用会社は、境界とフェンスとの間の距離及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、本取得予定資産については、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。 ・本取得予定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域に指定された箇所が含まれています。 					

(注) 発電出力は、2,000.00KWですが、1,990.00KWに出力制限をしています。

賃貸借の概要	
借借人	いちごECOエナジー株式会社
賃貸期間	自 平成28年12月1日 至 平成47年6月1日
賃料	<p>1. 借借人は、発電設備等賃貸借契約（本「賃貸借の概要」において、以下「本契約」といいます。）に基づく本件設備及び本件土地の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）である金36円を意味します。</p> <p>「運営管理費用」とは、以下の費用を総称していいます。</p> <p>(1) 本件設備の運営・維持管理に関する費用（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</p> <p>(2) オペレーター報酬相当額</p> <p>(3) 本件土地の地代</p> <p>(4) 本件事業に関連して借借人が負担する保険料</p> <p>(5) 借借人の管理に関する費用（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は借借人に関する費用（本契約の規定に従って遂行された本件設備及び本件土地の運営及び維持管理に関して第三者に対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>なお、借借人は、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。</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨てる。）とします。ただし、当該計算期間において、借借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した借借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>運営管理費用のうち借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借借人の事業計画に記載され、借借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相当額の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>借借人がその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p>

	<p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p> <p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>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> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、本件設備及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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとし、)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)までに相手方に到達しなければならない、当該日に到達しない場合、解約の効力は生じないものとします。</p> <p>2. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		
項目	内容	概要等
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)	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	平成28年8月31日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 (設備及び土地)	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、太陽光発電設備及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 (設備及び土地)	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	-	

本発電施設の特徴

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	高松
METPV-11で使用した地点名	高松

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。

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。

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。

落雷

本発電所の事業地における落雷頻度は、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。

過年度の収支状況

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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				
取得予定日	平成28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		
取得予定価格	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	平成27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 (平成28年8月31日)					
所在地		宮崎県都城市安久町				
土地	地番	4216番5		パネルの種類	多結晶シリコン	
	面積	94,165.00m ²		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	平成26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	平成27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	1,320.00KW	
	調達期間満了日	平成47年7月7日		連系における力率制御	94%	
	調達価格	36円 / KWh		想定設備利用率	初年度	13.88%
	権利形態	所有権			10年度	13.19%
					20年度	12.50%
				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	
				アレイ基礎構造	コンクリート置き基礎	
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		
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> 本取得予定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、契約期間中又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又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。 本取得予定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、本資産運用会社は、境界とフェンスとの間の距離及び地形を勘案すると境界と太陽光発電設備との間に十分なバッファーがあり、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、本取得予定資産については、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 平成28年12月1日 至 平成47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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及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回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）である金36円を意味します。</p> <p>「運営管理費用」とは、以下の費用を総称していいます。</p> <p>(1) 本件設備の運営・維持管理に関する費用（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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
日射量の経年変動及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、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

	平成27年7月 (注)	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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) 受給開始日が平成27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									
取得予定日	平成28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							
取得予定価格	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							
			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	平成27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										
評価額 (価格時点)	430,000,000円 ～571,000,000円 (平成28年8月31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	19,393.00m ²		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	平成27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	平成27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	1,320.00KW						
	調達期間満了日	平成47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%					
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	20年度	12.57%					
			想定年間発電電力量		初年度	2,204.592MWh					
特記事項											
						・豊川市作成の液化化危険度マップによると、本取得予定資産は、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 平成28年12月1日 至 平成47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」といいます。）に基づく本件設備の賃料として、各計算期間に係る基本賃料及び実績連動賃料を支払うものとし</p> <p>す。</p> <p>なお、本契約において「計算期間」とは、第1回を平成28年12月1日から平成29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平成28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（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）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> <p>(1) 本件設備の運営・維持管理に関する費用（メンテナンス報酬及び修繕費を含みます。）</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（事務管理委託料及び税務報酬を含みます。）</p> <p>(6) 公租公課</p> <p>(7) 上記の他、本件事業、本件設備、本件土地又は賃借人に関する費用（本契約及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及び維持管理（本件オペレーターに委託する業務を含みます。）に関して第三者又は本件オペレーターに対して負担する損害賠償又は補償義務の履行として支払う金銭を含みます。）</p> <p>2. 各計算期間の基本賃料（R1）は、以下の数式により算出された金額（1円未満の端数は切り捨て。）とします。ただし、当該計算期間において、賃借人による修繕等の実施義務の不履行若しくは遅滞又は非協力に起因した賃借人の収入の減少又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、当該収入の減少又は支出の増加相当額につき減額されます。</p> $R1 = X1 - Y1$ <p>X1：（各計算期間における想定売電収入）</p> <p>各計算期間における想定売電収入として、以下の数式により算出されたもの</p> $X1 = PP \times x1$ <p>x1：（想定発電量）</p> <p>テクニカル・レポートに記載される本件設備に係る超過確率P85における予測発電量のうち当該計算期間に対応するもの（KWh）</p> <p>Y1：（各計算期間における想定運営管理費用）</p> <p>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、賃借人が承認した金額とします。ただし、基本賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、本件設備の発電量が超過確率P85における予測発電量であったと仮定して算出される当該計算期間におけるオペレーター報酬の合計額とします。</p> <p>3. 各計算期間の実績連動賃料（R2）は、以下の数式により算出された金額（ただし、負の値となる場合は0円。）とします。</p> $R2 = (X2 - Y2) - R1$ <p>X2：（各計算期間における実績売電収入（計測ベース））</p> <p>当該計算期間に含まれる各月の実績売電収入（計測ベース）（MX2）の合計額（円）</p> <p>MX2：（各月の実績売電収入（計測ベース））</p> <p>以下の数式により算出される金額</p> $MX2 = PP \times mx2 + MC + MI$ <p>mx2：（監視システムの計測による各月の実績売電量）</p> <p>本件オペレーターがその監視システムにより計測した当該月における本件設備の発電量</p> <p>MC：（月次出力抑制補償金）</p> <p>当該月に計上された出力抑制補償金の金額</p> <p>MI：（月次保険金）</p> <p>当該月に計上された利益保険に係る受取保険金の金額</p>

	<p>Y2：(各計算期間における実績運営管理費用)</p> <p>賃借人において各計算期間に実際に計上された運営管理費用。ただし、実績連動賃料を算出する際に用いるオペレーター報酬は、当該計算期間に実際に計上した金額とします。</p> <p>4. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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. 上記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、賃貸人及び賃借人は、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。賃貸人及び賃借人は、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エナジーは、いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所合同会社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	賃貸人又は賃借人は、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、賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人の要請に従い(ただし、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上でかかる要請を行うものとします。)、売電先の変更又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、賃貸人との間で賃料の増額改定について誠実に協議するものとします。
中途解約について	<p>1. 賃貸人又は賃借人は、その相手方に対して書面で通知の上、本契約を平成38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、平成38年6月30日(ただし、当該日が賃貸人及び資産運用会社の営業日でない場合は、その前営業日とします。)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. 前項に定める解約可能日を経過した場合、賃貸人及び賃借人は、その後の賃貸借期間中における本契約の中途解約に関する規定の要否及び(必要となる場合)内容について、誠実に協議するものとします。</p>
買取オプションについて	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賃貸人に支払うことにより、本件設備を賃貸人から買い取ることができ、賃借人が賃貸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賃貸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	平成28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（平成23年9月から平成28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以上の場合の平成26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		

本発電施設の特徴

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
日射量の経年変動及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14.6m/s、日最大瞬間風速は2009年10月8日の28.7m/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年及び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、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

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月 (注)	平成27年10月	平成27年11月	平成27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
	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月	平成28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) 受給開始日が平成27年9月16日であったため、稼働日数は15日です。

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします(規約第38条)。

利益の分配(規約第38条第1号)

- (イ) 投資主に分配する金額の総額のうち、本投資法人の利益の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益とします。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」といいます。)の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。)を超えるものとします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

利益を超えた金銭の分配(規約第38条第2号)

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、本投資法人が適切と判断した場合には、投信協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的として役員会において適切と判断した場合、役員会が決定した金額により利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

なお、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規資産の取得資金への充当、自己投資口の取得等の他の選択肢についても検討の上、投信協会の規則等に定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針です。ただし、経済環境、再生可能エネルギー発電設備市場の動向、保有資産の状況及び本投資法人の財務状況等を踏まえ、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合もあります。

分配金の分配方法(規約第38条第3号)

規約第38条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権者の有する質権の目的である投資口の口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間(規約第38条第4号)

本投資法人は、規約第38条に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

投信協会の規則等(規約第38条第5号)

本投資法人は、前記 から までのほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ） 投資制限（規約第32条）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) d.」に掲げる有価証券及び同「(八) f.」に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行いません。

b. デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行います。

（ロ） 組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第33条）

a. 本投資法人は、運用資産に属するすべての再生可能エネルギー発電設備（本投資法人が取得する再生可能エネルギー発電設備関係資産の裏付けとなる再生可能エネルギー発電設備を含みます。）について、中長期的な安定収益の確保を目的として、第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸を行います。

b. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する再生可能エネルギー発電設備関係資産の裏付けとなる不動産を含みます。）について、中長期的な安定収益の確保を目的として、第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸を行うことを原則とします。

c. 本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備又は不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します。

d. 本投資法人は、運用資産に属する再生可能エネルギー発電設備及び不動産（本投資法人が取得する再生可能エネルギー発電設備関係資産の裏付けとなる再生可能エネルギー発電設備及び不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

（ハ） 借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第36条）

a. 借入れの目的

借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本(ハ)において同じです。）の発行により調達した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

b. 借入金及び投資法人債発行の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。

c. 借入先

本投資法人は、借入れを行う場合、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

d. 担保の提供

前記a.に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

法令に基づく投資制限

（イ） 資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

- a. 自己取引等
資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。)(以下「業府令」といいます。)第128条で定めるものを除きます。
- b. 運用財産の相互間取引
資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第2号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。
- c. 第三者の利益を図る取引
資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第3号)。
- d. 投資法人の利益を害する取引
資産運用会社が通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第4号)。
- e. 運用として行う取引に関する情報を利用した自己の計算における取引
資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと(金融商品取引法第42条の2第5号)。
- f. 損失補てん
資産運用会社が運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の利益に追加するため、登録投資法人又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること(事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。)(金融商品取引法第42条の2第6号)。
- g. その他業府令で定める取引
前記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為(金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条)。
 - i. 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。)(業府令第130条第1項第1号)。
 - ii. 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第2号)。
 - iii. 第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第3号)。
 - iv. 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと(同項第4号)。

- v. 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第5号)。
- vi. 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。)(同項第6号)。
- vii. その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(ロ) 資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、商品の生産、製造、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置等を自ら行うことに係る取引を行うことはできません(投信法第193条、投信法施行令第116条、投信法施行規則第220条の2)。

(ハ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません(投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条)。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第1項第3号ないし第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません(投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2)。

(ニ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項)。なお、本投資法人は下記a.に対応する規約の定めを有していません(規約第8条第2項)。

- a. その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。
- b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
- d. その他投信法施行規則で定める場合。
投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします(投信法施行規則第129条)。
 - i. 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
 - ii. 当該投資法人が有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。iii.において同じです。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

- iii. 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
 - (a) 組織の変更
 - (b) 合併
 - (c) 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。))に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
- iv. その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに前記i.ないしiii.に掲げる場合を除きます。)

(ホ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人(子法人)の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人(親法人)の投資口(以下「親法人投資口」といいます。)については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません(投信法第81条第1項、第2項)。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされま(投信法第81条第4項)。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。
- b. その他投信法施行規則で定める場合。
投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします(投信法施行規則第131条)。
 - i. 親法人投資口を無償で取得する場合。
 - ii. その有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。iii.において同じです。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。
 - iii. その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。
 - (a) 組織の変更
 - (b) 合併
 - (c) 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。))に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
 - (d) 株式移転(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。))に基づく株式移転に相当する行為を含みます。)
 - iv. その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(投信法第81条第2項第1号及び前記i.ないしiii.に掲げる場合を除きます。)

その他の投資制限

- (イ) 有価証券の引受け及び信用取引
本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。
- (ロ) 集中投資及び他のファンドへの投資
集中投資及び他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

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

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

また、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配、自己投資口の取得等に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の追加発行時の1口あたりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク
- (ト) 現時点の税制のもとでは、インフラファンドの投資法人については導管性を維持できる期間が20年に限定されるリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 固定価格買取制度の適用を受ける再生可能エネルギー発電施設への投資に特化していることによるリスク
- (ロ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) いちごグループから希望どおり運用資産の取得が行えないリスク
- (ニ) スポンサー又はその子会社若しくは関連会社との間で希望どおりの契約が締結できないリスク
- (ホ) 太陽光発電施設を取得又は処分できないリスク
- (ヘ) 単一のオペレーターに依存していることによるリスク
- (ト) 少数の買取電気事業者に依存していることによるリスク
- (チ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (リ) 有利子負債依存度に関するリスク

本投資法人の仕組みに関するリスク

- (イ) いちごグループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本資産運用会社が他の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク
- (ハ) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク
- (ホ) インサイダー取引規制に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社にインフラファンドの運用歴がないことによるリスク
- (ト) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

保有資産に関わる関係者に関するリスク

- (イ) オペレーターに関するリスク
- (ロ) 賃借人に関するリスク
- (ハ) メンテナンス業者に関するリスク
- (ニ) メーカー又はEPC業者から保証その他のサポートが得られなくなるリスク

- (ホ) 買取電気事業者（売電先）に関するリスク
 - 発電事業に係る権利・法制度に関するリスク
- (イ) 売電契約の変更・終了のリスク
- (ロ) 接続契約等の終了のリスク
- (ハ) 出力制御を求められるリスク
- (ニ) 調達価格又は調達期間が変更されるリスク
- (ホ) インフレーションにより売電価格の価値が実質的に低下すること等によるリスク
- (ヘ) 固定価格買取制度のもとでの買取期間満了後の売電に関するリスク
- (ト) 太陽光発電設備の設備認定が取り消されるリスク
- (チ) 固定価格買取制度が変更又は廃止されるリスク
- (リ) 電気事業法上の発電事業者に対する規制等に関するリスク
- (ヌ) その他の法令の制定・変更に関するリスク
 - 発電事業に係る操業リスク
 - (イ) 太陽光発電設備の発電量が想定より低下するリスク
 - (ロ) 周囲の環境・日射量に関するリスク
 - (ハ) 天候に関するリスク
 - (ニ) 事故等に関するリスク
 - (ホ) 送電設備その他第三者の資産に関するリスク
 - (ヘ) 近隣住民との紛争が生じるリスク
 - 保有資産に関するリスク
 - (イ) 太陽光発電設備の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 事業用地等に関するリスク
 - (ハ) 送電線敷設用地に関するリスク
 - (ニ) 事業用地の瑕疵や境界に関するリスク
 - (ホ) 災害等による太陽光発電設備及び事業用地の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ヘ) 太陽光発電設備及び事業用地に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク
 - (ト) 土地に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (チ) 土地に関する法令の制定・変更に関するリスク
 - (リ) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク
 - (ヌ) 共有資産に関するリスク
 - (ル) 有害物質に関するリスク
 - (ヲ) 事業用地の立地に由来するリスク
 - (ワ) 切土及び盛土等の造成工事を行った土地に関するリスク
 - (カ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
 - (ヨ) 技術革新等により、本投資法人の保有する再生可能エネルギー発電設備の需要が低減するリスク
 - 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
 - (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
 - (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
 - (ヘ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
 - (ト) 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
 - (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - (リ) 会計基準の変更に関するリスク
 - (ヌ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
 - (ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
 - その他
 - (イ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク
 - (ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
 - (ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
 - (ニ) 取得予定資産に係る過去の業績が将来の本投資法人の発電状況と一致しないリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。）。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場を予定している東京証券取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、再生可能エネルギー発電設備及び不動産の取引市況、固定価格買取制度等の再生可能エネルギーや投資法人に係る諸法制度の変更その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。本投資証券の市場価格はその他の要因によっても変動する可能性があり、本投資証券の市場価格の水準がどの程度になるかについては予測できません。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定です。しかし、これまで本投資証券について市場での取引実績はなく、また、そもそも、わが国においてインフラファンド市場は、東京証券取引所が平成27年4月に開設したものが初めてであり、本書の日付現在において、インフラファンド市場に既に上場している銘柄は限られており、同市場における過去の取引実績はまだ十分なものとはいえません。そのため、上場（売買開始）日以降、どの程度活発に本投資証券の取引が行われるか、現時点においては不明です。また、本投資証券の上場後に、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少、一定期間オペレーターがオペレーターの選定基準に抵触することその他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、上場が廃止されます。さらに、現時点では、インフラファンド市場の将来の市場規模を予測することはできません。また、インフラファンド市場の存続も保証されていません。

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

(ハ) 金銭の分配、自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定です。また、本投資法人は、前記「2 投資方針 (3) 分配方針 利益を超えた金銭の分配（規約第38条第2号）」に記載の方針に従って、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を行うことがあります。

しかし、これらの金銭の分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する太陽光発電施設の賃貸状況、発電量その他の売電状況及び修繕・維持・管理費用等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。また、導管性要件を充足できなくなった場合には、本投資法人の収益に対して法人税が課税されることになり、分配金が大きく減少する可能性があります（後記「(ト) 現時点の税制のもとでは、インフラファンドの投資法人については導管性を維持できる期間が20年に限定されるリスク」及び「 税制に関するリスク」をご参照ください。）。

さらに、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）については、当該計算期間における減価償却費の40%に相当する金額を目途として、原則として、第1期を除く毎計算期間継続的に実施する方針としているものの、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規資産の取得資金への充当、自己投資口の取得等の他の選択肢についても検討の上、経済環境、再生可能エネルギー発電市場の動向、本投資法人の財務状況等を踏まえ、利

益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)を実施しない場合や上記目途よりも少ない金額にとどめる場合、又は投信協会の規則に定められる金額の範囲内で上記目途を超えた金額で実施する場合もあり得ます。加えて、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)は投信協会の規則により規制されており、投信協会の規則の改正により、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)が当初の予定どおり実施できない可能性もあります。また、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)は手元資金の流出を伴うため、不測の事態に対応する場合や新たな太陽光発電施設を取得する場合等において必要な手元資金が不足する可能性があり、本投資法人の運用の制約要因となる可能性があります。また、わが国のインフラファンド市場においては、既に上場している銘柄は限られており、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)を含む本投資法人の分配方針がいかなる評価を受けるか明らかではありません。

利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)は本投資法人の純資産から支払われる出資の払戻しであり、これを実施することにより、本投資法人の資産総額及び純資産総額は減少していきます。この結果、本投資法人の規模が小さくなり、本投資法人の財務及び存続に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、純資産総額又は資産総額が一定金額未満となった場合、東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触し、本投資口は上場廃止となる可能性があります。具体的には、純資産総額が毎計算期間の末日において5億円未満となった場合において、1年以内に5億円以上に回復しない場合、資産総額が毎計算期間の末日において25億円未満となった場合において、1年以内に25億円以上に回復しない場合、等が上場廃止基準として定められています。

また、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)が行われた場合、当該分配に係る計算期間の決算日における本投資口の1口当たり純資産価格は、直前計算期間の決算日における本投資口の1口当たり純資産価格と比較して下落し、また、分配金の水準は、必ずしも計算期間における本投資法人の収益率を示すものではありません。

利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)とは別に、本投資法人は、資金調達環境、金融マーケットの状況、本投資法人の投資口価格の状況等を勘案し、投資主還元と資本コストの最適化に資すると判断した場合、自己投資口の取得を行うことがあります。取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、投資法人が税務上の特例要件を満たし法人税が課税されないこととなるためには、税引前当期利益に一定の調整を加えた租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法施行令」といいます。))に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行う必要があります(以下「支払配当要件」といいます。))が、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期利益に比し、本投資法人が実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合に支払配当要件を満たせない可能性があります。

さらに、本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について倒産手続等(後記「本投資法人の仕組みに関するリスク (八) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク d. 倒産等に関するリスク」に定義します。以下同じです。))が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主たる投資対象である再生可能エネルギー発電施設の賃料収入に大きく依存しています。取得予定資産に係る賃貸借契約は、長期かつこれに基づく賃料が一定の想定売電収入と想定運営管理費用をもとにした基本賃料部分を含んだものとなっていますが、基本賃料部分については実際の売電収入に連動しないために一定程度の収入が期待される一方で、各計算期間中に無補償の出力抑制が実施された場合、本投資法人及び賃借人は、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されており、基本賃料の額が当初の想定より減少する場合があります。また、賃借人がSPCであり、いちごECOエナジーがオペレーターである場合、実際の売電収入が基本賃料額の支払に対して十分でないときは、通常SPCに余剰の支払原資はなく基本賃料額の支払も滞る可能性があります。なお、賃借人がSPCである場合、取得予定資産に係る基本賃料額の支払債務に対しては、オペレーターであるいちごECOエナジーによる連帯保証がなされますが、いちごECOエナジーの財務状況の悪化や倒産手続等により、かかる連帯保証が履行されない可能性があります。さらに、実績連動賃料部分については、再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理等に要する費用等を控除した後の売電収入に連動しており、発電設備の稼働状況や売電収入及び再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理等に要する費用の変動により、本投資法人の予想額より減少する可能性があります。また、太陽光発電施設に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、適正な水準にあるとは限りません。さらに、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額される可能性や、現在の賃借人との賃貸借契約が終了した後に賃料が生じない期間が発生する可能性や新たな賃借人との間で締結される賃貸借契約の賃料がそれまでよりも低額になる可能性もあります（なお、太陽光発電施設に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「 保有資産に関わる関係者に関するリスク（イ）オペレーターに関するリスク」を、売電収入の減少に関するリスクについては、後記「 発電事業に係る権利・法制度に関するリスク」、「 発電事業に係る操業リスク」及び「 保有資産に関するリスク」をご参照ください。）。このような賃料変動リスクは、実績連動賃料の割合が高い賃貸借契約であればあるほど大きくなります。

他方、収入の減少だけでなく、運営期間中に発生する再生可能エネルギー発電施設の維持、管理、修繕等に要する費用（再生可能エネルギー発電施設に賦課される公租公課、一定規模以上の資本的支出を含みます。）その他太陽光発電施設に関する本投資法人の支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

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

なお、本書において開示されている取得予定資産における過去の実績値は、取得予定資産の現所有者等から取得した情報（会計監査等の手続は経っていません。）を原則としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。

また、本投資法人による当該取得予定資産の取得前における運営実績については、日本において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではありません。また、本投資法人による各取得予定資産の取得後とは、当該取得後に支払われる予定のオペレーター報酬を含んでいない等費用の構造等が異なるほか、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、取得予定資産について、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、これらの情報は、各取得予定資産における今後の運営実績と必ずしも一致せず、それらを担保、保証又は予測するものでもなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の1口あたりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対しても、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資口1口あたりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ハ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項について投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

さらに、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

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

税法上、導管性要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金の額に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間ごとに判定を行う必要があります。

かかる導管性要件の一つとして、営業期間終了時における投資法人の保有する特定資産のうち一定の有価証券、不動産その他の租税特別措置法施行令で定める資産の帳簿価額が、その時において有する資産の総額の2分の1に相当する金額を超えていることが必要となります（以下「資産要件」といいます。）。「その他の租税特別措置法施行令で定める資産」には再生可能エネルギー発電設備は含まれないのが原則ですが、規約において再生可能エネルギー発電設備の運用方法（その締結する匿名組合契約等の目的である事業に係る財産に含まれる再生可能エネルギー発電設備の運用の方法を含みます。）を賃貸に限定する旨規定する上場投資法人が、平成29年3月31日までの期間内に再生可能エネルギー発電設備を取得した場合には、資産要件との関係では特例として、再生可能エネルギー発電設備も「その他の租税特別措置法施行令で定める資産」に含まれることとされています。主たる投資対象が再生可能エネルギー発電施設である本投資法人は、基本的に保有資産の帳簿価額のうち再生可能エネルギー発電設備の帳簿価額の占める割合が2分の1に相当する金額を超えることが想定され、かかる特例によって導管性要件を満たすことが可能と考えられます。しかし、当該特例が認められるのは、現行法制を前提とすると、再生可能エネルギー発電設備を最初に取得した日から、再生可能エネルギー発電設備の貸付けを最初に行った日以後20年を経過した日までの間に終了する各事業年度に限られています。したがって、その後の事業年度においては、再生可能エネルギー発電設備の減価償却が進み、本投資法人の保有資産及び再生可能エネルギー発電設備の帳簿価額がそれぞれ減少した結果、本投資法人の保有資産の帳簿価額のうち（再生可能エネルギー発電設備を除く）不動産（敷地）等の特定資産の帳簿価額の占める割合が2分の1に相当する金額を超えることになった場合等の例外的な場合を除き、本投資法人は導管性要件を満たすことができなくなります。そして、本投資法人では、当該期限経過時点において、導管性要件を引き続き充足できるようにするために、投資する資産の種類や比率を変更することを予定していません。

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

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

の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 固定価格買取制度の適用を受ける再生可能エネルギー発電施設への投資に特化していることによるリスク

a. 本投資法人の収益が再生可能エネルギー発電施設からの売電収入等に連動していることによるリスク

本投資法人は、再生可能エネルギー発電施設を主たる投資対象としています。

再生可能エネルギー発電設備に係る賃料収入は、賃借人が再生可能エネルギー発電設備により発電した電気を固定価格買取制度に従って買取電気事業者に供給して得る売電収入を背景としたものであり、さらに賃料の一部は売電収入等に連動するものとされているため、固定価格買取制度の変更又は廃止により、本投資法人の賃料収入も減少又は途絶する可能性があります。

また、固定価格買取制度の変更又は廃止により、再生可能エネルギー発電設備を用いて得られる売電収入が減少又は途絶した場合や再生可能エネルギー発電設備の運営・維持管理に要する費用等が増加した場合、再生可能エネルギー発電設備の価値が毀損し、減損損失の計上を余儀なくされる可能性や、本投資法人が保有資産の売却を希望したとしても、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性等があります。さらに、このような場合には、賃借人との協議や賃借人からの請求により賃料が減額される可能性もあります。

このように、本投資法人の収益等は、固定価格買取制度の変更又は廃止により大きく影響を受ける可能性があります。なお、固定価格買取制度の変更又は廃止のリスクの説明については、後記「発電事業に係る権利・法制度に関するリスク (チ) 固定価格買取制度が変更又は廃止されるリスク」をご参照ください。

b. 本投資法人の投資方針に適合する再生可能エネルギー発電施設が限定されるリスク

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

固定価格買取制度における買取価格（調達価格）は年々下落する傾向にあります。特に、再エネ特措法附則第7条により、同法施行日から3年間（平成24年7月1日から平成27年6月30日まで）に限り、調達価格の算定にあたって発電事業者が受けるべき利潤に配慮した上乘せがなされていましたが、かかる期間の終了により当該上乘せは廃止され、太陽光発電設備に係る調達価格はさらに引き下げられました。平成29年4月1日施行の改正再エネ特措法においては、再生可能エネルギー導入に伴う国民負担の抑制の観点から、コスト低減等を促すための中長期的な買取価格目標の設定や入札制度の導入が予定されており、さらに調達価格が引き下げられる可能性があります。その結果、事業者により新たに設置される再生可能エネルギー発電設備が、投資採算等の観点から減少する可能性があります。

さらに、再生可能エネルギー発電施設は、地形、用地面積、日照・風況・水量等の周辺環境、地域の気候、公法上の規制、環境規制、燃料供給、接続電気事業者との接続可能地点等により立地上の制約があります。特に、本投資法人は、太陽光発電施設を中心に投資する方針としていますが、固定価格買取制度の導入後、その設置に適する場所において既に太陽光発電設備の設置が進んでいるため、新たな太陽光発電設備の設置に適する場所は限られています。

また、後記「発電事業に係る権利・法制度に関するリスク (ハ) 出力制御を求められるリスク」記載のとおり、指定電気事業者（後記「発電事業に係る権利・法制度に関するリスク (ハ) 出力制御を求められるリスク」に定義します。以下同じです。）は、接続申込量が接続可能量を超過した後に接続申込みをしたと認められる太陽光発電設備又は風力発電設備について、無補償の出力制御を無制限に行うことができるため、指定電気事業者の管内に新たに設置される太陽光発電設備は、発電した電気の買取が大きく制限される可能性があります。なお、今後の再生可能エネルギー発電設備の導入状況によっては、他の電気事業者が指定電気事業者指定されることや、太陽光発

電設備及び風力発電設備以外の再生可能エネルギー発電設備に関して指定がなされることがあります。

加えて、再エネ特措法施行規則の改正により、平成27年1月26日以降に接続の申込みを行う太陽光発電設備については、接続電気事業者の求めに応じ、出力制御のための遠隔制御システムを導入する義務を負う場合があります。また、接続電気事業者の管内において出力が不安定な電源である太陽光発電設備及び風力発電設備が一定量以上導入された場合、これらの発電設備の設置にあたり蓄電池の設置等の出力変動緩和対策を求められる可能性があります。これらの結果、再生可能エネルギー発電設備の設置コストが増大する可能性があります。

さらに、平成29年4月1日施行の改正再エネ特措法のもとでの新たな認定(以下「新認定」といいます。)を取得するためには、現行法のもとでの設備認定を取得する場合より多くの要件を満たす必要があり、かかる要件を充足するために再生可能エネルギー発電設備の設置コストが増大したり、新たに設置される再生可能エネルギー発電設備が減少する可能性があります。

また、平成24年経済産業省告示第139号の改正により、平成27年4月以降、太陽光発電設備に係る調達価格の決定時期が接続申込時から接続契約時に後ろ倒しされました。さらに、平成29年4月1日施行の改正再エネ特措法のもとでは、新認定は接続契約の締結後になされるため、調達価格の決定時期はさらに後ろ倒しとなる予定であり、事業者が太陽光発電設備の建設初期段階において建設費用を融資等で外部から調達することが以前より困難となりつつあります。

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

そして、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 再生可能エネルギー発電設備を取り巻く環境 (ロ) 固定価格買取制度について c. 固定価格買取制度の見直し」に記載のとおり、平成29年4月1日施行の改正再エネ特措法により再生可能エネルギーの固定価格買取制度が一部変更されます。かかる制度変更に伴う現行法下で取得した既存の認定の失効、未稼働の案件に対する運転開始期限の導入等により、新たに設置される再生可能エネルギー発電設備が減少する可能性があります。

さらに、将来、固定価格買取制度のさらなる変更又は廃止により、調達価格その他の買取条件がさらに不利となったり、出力制御その他により買取がさらに制限されたり、再生可能エネルギー発電設備の運営・維持管理に要する費用等が増加したりすることにより、本投資法人の投資方針に適合する再生可能エネルギー発電設備の設置が進まなくなり、その結果、本投資法人が将来取得することができる再生可能エネルギー発電設備がさらに減少し、又は存在しなくなる可能性があります。

c. 太陽光発電設備以外の再生可能エネルギー発電設備に関するリスク

本投資法人は、再生可能エネルギー発電施設を主たる投資対象とし、そのうち太陽光発電施設を中心に投資する方針ですが、太陽光発電施設以外の再生可能エネルギー発電施設を取得することもあります。固定価格買取制度の適用を受ける太陽光発電設備以外の再生可能エネルギー発電設備としては、風力、水力、地熱及びバイオマスをエネルギー源とする発電設備があります。

本「(1) リスク要因」において太陽光発電施設に関するリスクとして記載する事項の多くは、太陽光発電施設以外の再生可能エネルギー発電施設にもあてはまります。また、太陽光発電施設以外の再生可能エネルギー発電施設に関する特有のリスクとしては、例えば、以下のようなリスクがあります。まず、一般的に、発電事業者の数が少なく、立地上の制約があり、取引市場が未成熟であること等から、太陽光発電設備に比してさらに流動性が低く、本投資法人が希望した価格、時期その他の条件で取得及び売却ができないリスクや、太陽光発電設備に比して技術的に維持管理・運営が難しいため、当該種類の再生可能エネルギー発電設備の維持管理・運営を行う業者が少なく、本投資法人の希望する条件で、十分な能力と専門性を有するオペレーター又はメンテナンス業者が選任できないリスクがあります。さらに、風力発電に関しては、風況による発電量の変動や暴風、落雷等による風車の破損等のリスクや、風車による騒音により近隣住民との紛争が生じるリスク等があります。水力発電に関しては、水量の変化による発電量の変動等のリスク等があります。地熱発電に関しては、温泉の利用に関する権利に関する法制度が未整備であること等から当該権利を調達期間にわたり確実に確保することができないリスクや、温泉の継続的な利用や近隣の土地における温泉の利用により温泉が

枯渇し又は湧出量が減少するリスク等があります。バイオマスに関しては、十分な燃料が安定的に調達できないリスクや、無制限に無補償の出力抑制が行われるリスク等があります。このように、太陽光発電施設以外の再生可能エネルギー発電施設への投資を行う場合、太陽光発電施設を保有する場合とは異なるリスクが生じる可能性があります。

(ロ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人の当初ポートフォリオのうち、7件は北海道に所在します。当該7件を合計すると賃貸開始日から平成29年6月30日までの発電量予測値(P85)の想定売電収入ベース(ただし、当該期間中に無補償の出力抑制が実施されないことを前提とします。以下本「(ロ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク」において同じです。)でポートフォリオ全体の37.64%に達します。また、いちご名護二見ECO発電所は、単独で、賃貸開始日から平成29年6月30日までの発電量予測値(P85)の想定売電収入ベースでポートフォリオ全体の30.73%に達します。そのため、北海道若しくは沖縄県又はそれらの周辺地域における地震、火山の噴火・降灰その他の災害等の理由により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

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

(ハ) いちごグループから希望どおり運用資産の取得が行えないリスク

本投資法人は、スポンサーとの間でスポンサーサポート契約を締結し、資産の取得に関していちごグループからサポートを受けます。しかし、当該契約は、本投資法人に対して、本投資法人が取得する資産に関する情報提供、取得元の紹介及び資産取得業務等の支援を行うものに過ぎず、いちごグループが本投資法人に対して、本投資法人の希望する価格で資産を売却する義務を負っているわけではありません。また、いちごグループが本投資法人の投資方針に合致する資産の売却情報を十分に取得できない可能性もあります。

したがって、本投資法人は、いちごグループから、本投資法人が取得を希望する資産を希望どおりの価格、時期その他の条件で取得できることまで確保されているわけではありません。

(ニ) スポンサー又はその子会社若しくは関連会社との間で希望どおりの契約が締結できないリスク

本投資法人は、スポンサーとの間でスポンサーサポート契約を締結しています。当該契約において、スポンサーは、プロジェクト契約又は賃貸借契約の締結協議のサポートを本投資法人に提供します。しかし、スポンサーサポート契約において、スポンサーが本投資法人に対して、スポンサー又はその子会社若しくは関連会社に上記契約を締結させる義務を負っているわけではありません。

したがって、本投資法人は、スポンサー又はその子会社若しくは関連会社との間で希望どおりの契約を締結できることまで確保されているわけではありません。

また、本投資法人は、取得する資産の賃借人がSPCであり、いちごECOエネルギーをオペレーターとして選定する場合には、賃料支払について、いちごECOエネルギーによる連帯保証を受けることを原則とする方針ですが、かかる連帯保証についてはスポンサーサポート契約上合意されているものではなく、今後取得する資産について、必ずしもいちごECOエネルギーによる連帯保証がなされることが保証されているわけではありません。

(ホ) 太陽光発電施設を取得又は処分できないリスク

わが国において太陽光発電設備の建設数が増加したのは平成24年の固定価格買取制度導入以降であり、本投資法人による取得に適する太陽光発電施設の数は未だ限られています。また、前記「(イ) 固定価格買取制度の適用を受ける再生可能エネルギー発電施設への投資に特化していることによるリスク」及び後記「発電事業に係る権利・法制度に関するリスク」に記載のとおり、今後建設される太陽光発電施設が減少し、その結果、本投資法人が将来取得することができる太陽光発電施設がさらに減少し、又は存在しなくなる可能性があります。また、太陽光発電施設の取引市場は未成熟であり、太陽光発電施設の流動性は依然として低い状況です。したがって、必ずしも本投資法人が取得を希望した太陽光発電施設を取得することができるとは限りません。また、取得が

可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取得できない可能性もあります。

次に、固定価格買取制度導入以降、太陽光発電設備や風力発電設備を始めとする再生可能エネルギー発電設備の設置が進んだ結果、これらの発電設備を組み込んだファンドを設立又は設定する動きがあり、今後、このようなファンドの設立又は設定が増加する可能性があります。また、今後本投資法人に類似する上場インフラファンドの設立又は設定が増加する可能性があります。これらの結果、太陽光発電施設の購入需要が増大し、太陽光発電施設の購入価格の高騰をもたらす可能性があります。したがって、本投資法人が取得を希望する太陽光発電施設を希望どおりの価格、時期その他の条件で取得できない可能性があります。

さらに、太陽光発電施設の取引市場が未成熟であること等のため、本投資法人が太陽光発電施設を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で処分できない可能性もあります。

また、再生可能エネルギー発電設備に係る発電設備等賃貸借契約及びプロジェクト契約は、必ずしも本投資法人による再生可能エネルギー発電設備の売却により終了するものと規定されておらず、本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備の売却にあたり、当該発電設備等賃貸借契約及びプロジェクト契約上の地位を買主に承継させるか、これらの契約の終了より賃借人及びオペレーターに生じる損害を補償するなどの義務を負う可能性があります。かかる負担により本投資法人による再生可能エネルギー発電設備の処分が妨げられるおそれがあります。

(ハ) 単一のオペレーターに依存していることによるリスク

本投資法人は、すべての取得予定資産についていちごECOエナジーをオペレーターとして選定予定であり、今後も引き続きいちごECOエナジーをオペレーターとして選定する場合があります。

オペレーターとしてのいちごECOエナジーは、保有資産の運営等を行い、また、取得予定資産について、太陽光発電施設の賃借人となる場合は本投資法人に対して基本賃料以上の賃料を支払い、太陽光発電施設の賃借人とならずSPCが賃借人となる場合はSPCによる本投資法人に対する基本賃料の支払債務を連帯保証することが想定されています。また、本投資法人は、今後取得する資産についても、いちごECOエナジーをオペレーターとして選定する場合には、いちごECOエナジーに対して同様の対応をしてもらうよう要請する方針です。したがって、本投資法人は、保有資産の運営等及び賃料収入についてオペレーターとしてのいちごECOエナジーに依存しています。

加えて、いちごECOエナジーは、各取得予定資産に係る売買契約において、境界未確定の部分においてフェンス、アレイその他の設備が隣地に越境していることが判明した場合、当該設備の移設その他越境の解消に要する費用を売主に負担させることとしていることに関して、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く各取得予定資産については、かかる越境の解消に関する業務の補助及び事務代行を売主から受託するとともに、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (二) ポートフォリオ構築方針 f. 事業用地の境界確定に関する方針」に従って境界の確定を実施しない場合、越境の解消に要する費用についての売主の支払義務を連帯保証する予定です。

また、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く各取得予定資産については、賃借人が本投資法人に対して予定している各種担保設定又はその対抗要件具備の未了により本投資法人が被った損害の補償に係る債務を、連帯保証する予定です。

そのため、いちごECOエナジーに関して後記「 保有資産に関わる関係者に関するリスク (イ) オペレーターに関するリスク」に記載のリスクが顕在化した場合、本投資法人の存続及び収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、いちごグループの財政状態及び経営成績の状況については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要 (ホ) オペレーターの事業概要」をご参照ください。

(ト) 少数の買取電気事業者に依存していることによるリスク

太陽光発電設備により発電した電気は、少数の買取電気事業者へ売却される予定です。

したがって、当該買取電気事業者の倒産手続等の開始や当該買取電気事業者との売電契約の変更・解約等が生じた場合には、売電収入の遅滞・一時中断や買取条件の変更等

の悪影響(後記「保有資産に関わる関係者に関するリスク(ホ)買取電気事業者(売電先)に関するリスク」及び「発電事業に係る権利・法制度に関するリスク(イ)売電契約の変更・終了のリスク」をご参照ください。)が本投資法人の多数の保有資産に及び可能性があります。このような場合であっても、賃借人との間の賃貸借契約上、賃借人は本投資法人に対し約定どおりの賃料の支払義務が生じますが、賃料の減少、賃料減額交渉、資産の価値の下落、賃借人の連鎖倒産等が生じる可能性があり、本投資法人の財政状態等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

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

a. 資金調達全般に関するリスク

新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資口の市場価格、本投資法人の経済的信用力、金利情勢、インフラファンド市場その他の資本市場の一般的市況その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなくなる等の悪影響が生じる可能性があります。さらに、弁済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができない場合には、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる等の可能性があります。

b. 調達条件に関するリスク

新投資口の発行価額は、その時点の本投資口の市場価格等に左右されますが、特に、発行価額が当該時点における貸借対照表上の純資産額や鑑定評価額を考慮した純資産額に比べ割安となる場合、既存投資主の保有する投資口の価値は希薄化により下落する可能性があります。

また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入金額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。特に、固定価格買取制度のもとでは、再生可能エネルギー電気の買取価格(調達価格)は、調達期間にわたり固定されているため、借入時及び投資法人債発行時の市場動向等によって金利水準が上昇した場合や、変動金利の場合はその後の市場動向等により金利が上昇した場合に、基本的な収益は変わらないにもかかわらず利払額が増加するため、その影響はより大きくなります。本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図る等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投資法人の財務状況に悪影響が及び可能性があります。

さらに、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト(違約金等)が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

c. 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等若しくは利益(損失)・元利払金等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられる、又は一定の規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、担保設定や金銭の積立を求められ、新規借入若しくは投資法人債発行、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)又は自己投資口の取得、再生可能エネルギー発電設備の売買等が制限され、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。本投資法人が取得予定資産の取得に際して予定している借入れについては、本投資法人の各判定日を基準として、本投資法人の純資産に対する有利子負債の比率(D/E比率)や元利金支払能力を判定す

る指標（DSCR）を一定水準に維持する財務制限条項が付されるほか、上記のような一般的な条項が設けられる見込みです。

本投資法人の運用資産に担保が設定された場合、本投資法人が運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象資産に対して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されている等の理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保資産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります（もっとも、各取得予定資産については、本投資法人が取得した際に、本投資法人が予定している借入れに関連して、本投資法人を設定者とする担保が設定される予定はありません。）。

(リ) 有利子負債依存度に関するリスク

本投資法人の有利子負債依存度は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより、原則として70%を上限としていますが、新たな投資資産の取得に伴い、一時的に70%を超えることがあります。一般に有利子負債依存度の水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼしたり、投資主に対する金銭の分配額が減少するおそれがあります。

本投資法人の仕組みに関するリスク

(イ) いちごグループへの依存、利益相反に関するリスク

a. いちごグループへの依存に関するリスク

いちご株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であり、また、本投資法人は、再生可能エネルギー発電施設や固定価格買取制度に基づく発電事業等に関していちごグループが有する独自のノウハウを活用することを企図し、いちご株式会社とスポンサーサポート契約を締結して、いちご株式会社から、本投資法人が取得する資産に関する情報提供、取得元の紹介及び資産取得業務等の支援、本投資法人による取得機会の確保のための資産の取得及び保有、本投資法人が取得又は保有する資産に関する、プロジェクト契約又は賃貸借契約の締結協議、オペレーター又はバックアップオペレーターとしての業務の提供、オペレーターの選定等支援、メンテナンス業者その他の再生可能エネルギー発電設備に係る業務受託者の選定等支援、本投資法人が保有する資産の売却に関する情報提供、売却先の紹介及び資産売却業務等の支援、本投資法人に対する融資に関する情報提供、金融機関の紹介及びその実現に向けた支援等、本投資法人に対する出資に関する情報提供、投資家の紹介、及びその実現に向けた支援等、その他、本投資法人又は本資産運用会社の業務に関する助言・補助等支援の各業務の提供を無償で受ける他、信用補完の提供を受けます。また、いちごグループは、スポンサーサポート契約に規定のないサポートについても、有償又は無償で本投資法人又は本資産運用会社に提供することがあります。

すべての取得予定資産は、いちごECOエネルギー又はいちごECOエネルギーが組成した発電事業を行うSPCが売主であり、かつ、本投資法人による取得と同時に当該売主に賃貸する予定です。オペレーターとしてのいちごECOエネルギーは、保有資産の運営等を行い、また、取得予定資産について、太陽光発電施設の賃借人となる場合は本投資法人に対して基本賃料以上の賃料を支払い、太陽光発電施設の賃借人とならずSPCが賃借人となる場合はSPCによる本投資法人に対する基本賃料の支払債務を連帯保証することが想定されています。今後も、同様にいちごグループからの運用資産の取得や、いちごECOエネルギーがオペレーターの選定基準を充足することを条件に、いちごECOエネルギーがオペレーターとして運用資産に係る運営管理業務を実施することがあります。

加えて、いちごECOエネルギーは、各取得予定資産に係る売買契約において、境界未確定部分においてフェンス、アレイその他の設備が隣地に越境していることが判明した場合、当該設備の移設その他越境の解消に要する費用を売主に負担させることとしている

ことに関して、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く各取得予定資産については、かかる越境の解消に関する業務の補助及び事務代行を売主から受託するとともに、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (二) ポートフォリオ構築方針 f. 事業用地の境界確定に関する方針」に従って境界の確定を実施しない場合、越境の解消に要する費用についての売主の支払義務を連帯保証する予定です。

また、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く各取得予定資産については、賃借人が本投資法人に対して予定している各種担保設定又はその対抗要件具備の未了により本投資法人が被った損害の補償に係る債務を、連帯保証する予定です。

このように、本投資法人は、いちごグループと密接な関係を有し、また、その投資方針におけるいちごグループに対する依存度は極めて高いといえます。したがって、本投資法人がいちごグループとの間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合、いちごグループの事業方針の変更等によりいちごグループにおける本投資法人の位置付けが変化した場合、いちごグループのレピュテーション、ブランド力等が低下した場合、いちごグループの太陽光発電施設に関する開発・取得・管理・運営能力が低下した場合、又はいちごグループの業績若しくは財政状態が悪化した場合その他の理由により、いちごグループによるスポンサーサポートが受けられなくなった場合には、本投資法人が期待する収益が得られなくなる等の悪影響が及び可能性があります。

b. いちごグループとの利益相反に関するリスク

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

前記のような利益相反が問題となり得る場合としては、例えば、運用資産の取得その他の取引機会に関する本投資法人及びいちごグループの競合、いちごグループからの運用資産の取得に際しての取得価格その他の購入条件、オペレーターであるいちごECOエナジーに対する賃貸又は運営管理の委託に関する条件(特に賃料の一部又は全部に基本賃料が設けられている場合の契約や再契約の諾否、契約期間や賃料又は委託報酬の水準、連帯保証の有無)、いちごグループに対する瑕疵担保責任や債務不履行責任の追及その他の権利行使、スポンサーサポート契約の変更、更新の有無等があげられます。

これらのうち、特に運用資産の取得については、立地や規模、用途、地域等の点で本投資法人の投資対象をいちごグループの投資対象と区分することは困難であり、個別の太陽光発電施設の売買情報やかかる入札等に関して、本投資法人が、買い手としていちごグループと競合する可能性もあります。

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

(ロ) 本資産運用会社が他の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、いちごオフィスリート投資法人及びいちごホテルリート投資法人並びに複数の私募ファンドからも資産の運用を受託しています。

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等を主な投資対象としていますが、いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人及び上記私募ファンドにおいても再生可能エネルギー発電設備等への投資を排除しておらず、これらと投資対象が重なり得ます。

そのため、本資産運用会社は、競合する不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の情報の恣意的な配分を防止することを目的として、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (八) 資産の取得及び売却に関する事項

a. 投資資産情報の取扱い」記載のローテーション・ルールを採用しており、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人及び私募ファンドとの間では、主たる投資対象が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違い等により、実際に取得希望資産の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に取得希望資産の競合が生じる場合には、上記のルールにより、本投資法人よりも、いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人及び私募ファンドが優先して資産の取得検討を行うことがあります(特に、電力供給契約に規定される受給開始日の属する年が奇数である再生可能エネルギー発電設備等については、私募ファンドが優先して資産の取得検討を行うことができます。)。また、この場合に、かかるルールに反する資産の取得検討が行われる可能性も否定できません。

さらに、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(八) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a. 任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を投資主名簿等管理人及び一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの関係法人の能力、経験及び知見に依拠するところが大きいと考えられますが、これらの関係法人が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者は、投信法及び金融商品取引法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。))を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。))を負っています(投信法第118条、第209条、金融商品取引法第42条)が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 利益相反に関するリスク

本資産運用会社、投資主名簿等管理人、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負う(金融商品取引法第42条)ほか、投信法及び金融商品取引法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、さらに自主的なルールも定めています。かかる利益相反に関するリスクへの対策については、後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

しかし、本資産運用会社が、前記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、本資産運用会社、投資主名簿等管理人、一般事務受託者及び資産保管会社との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

本資産運用会社、投資主名簿等管理人、一般事務受託者又は資産保管会社のそれぞれが、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。) 上の破産手続、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)(以下「会社更生法」といいます。) 上の更生手続、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)(以下「民事再生法」といいます。) 上の再生手続その他の倒産手続(以下「倒産手続等」と総称します。) により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、それらの者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、場合によっては本投資口の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

- (二) 本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材(個人の能力、経歴、ノウハウ)に依存しているリスク
- 本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材(個人の能力、経歴、ノウハウ)に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。
- また、今後、本資産運用会社の業容が拡大し、その状況に応じた人材の確保が行われなかった場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。
- (ホ) インサイダー取引規制に関するリスク
- 投資法人の発行する特定有価証券等(金融商品取引法第163条第1項に定める特定有価証券等をいいます。) についても、インサイダー取引規制の対象となっています。
- 本投資法人及び本資産運用会社は本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の役職員が本投資法人の特定有価証券等の売買等を行うこと及び未公表の重要事実(本資産運用会社又は本投資法人に関する情報であって、金融商品取引法第166条第2項において定義する「業務等に関する重要事実」をいいます。) の伝達を原則禁止とし、本資産運用会社の役職員が持投資口会又は株式累積投資制度に加入して取得した投資証券を売却する場合に限り、事前の承認を得た上で売却することができるとする社内規程を定めています。しかし、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の役職員が金融商品取引法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資主に悪影響が及ぶ可能性があります。
- (ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社のインフラファンドの運用歴がないことによるリスク
- 本投資法人は、平成28年6月24日に設立されました。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始しておらず、過去の運用実績はありません。また、本資産運用会社は、インフラファンドの運用を行うのは、本投資法人が初めてとなります。したがって、本投資法人及び本資産運用会社には、過去のインフラファンドの運用実績がないため、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。また、いちごグループのこれまでの再生可能エネルギー発電設備等及び不動産等に関する運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。
- (ト) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- 規約に記載されている資産運用の対象及び方針、オペレーターの選定基本方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要です。もっとも、本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針等、すなわち運用ガイドライン、リスク管理方針、オペレーターの選定基準等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。なお、当該投資方針等には、再生可能エネルギー発電施設のうち中小規模の発電量を有する太陽光発電施設を中心に投資すること、投資対象地域の原則、賃貸条件の方針等が含まれます。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。
- (チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- 本投資法人は、破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服します。

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

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。当該時点において、本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れを弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

保有資産に関わる関係者に関するリスク

(イ) オペレーターに関するリスク

オペレーターは、原則として、太陽光発電施設の賃借人となるか、発電事業を行うSPCである賃借人(以下「賃借人SPC」といいます。)から太陽光発電施設の運営を受託します。取得予定資産のうち、いちご高松国分寺町新居ECO発電所については、オペレーターであるいちごECOエナジーが賃借人となり、その他の取得予定資産については、賃借人SPCからオペレーターであるいちごECOエナジーに運営管理業務を委託する予定です。

a. 能力に関するリスク

運用資産の管理・運営は、オペレーターの能力、経験及び知見によるところが大きいといえます。賃貸借契約に基づく賃料の一部は、原則として再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理等に要する費用等を控除した後の売電収入に連動した実績連動賃料となっているため、オペレーターが太陽光発電施設を適切に管理・運営しない場合、売電収入が減少したり、再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理等に要する費用が増加することにより本投資法人の実績連動賃料が減少し、その結果、本投資法人の賃料収入が減少する可能性があります。このため、当該オペレーターの能力、経験及びノウハウが十分であることが必要となりますが、当該オペレーターにおける人的・財産的基盤が将来にわたって維持される保証はありません。

b. 利益相反に関するリスク

本投資法人の太陽光発電施設に係るオペレーターが、自ら太陽光発電施設を所有若しくは他の顧客(本投資法人以外の上場インフラファンドを含みます。以下同じです。)から賃借し、又は他の顧客から当該他の顧客の太陽光発電施設の運営管理業務を受託し、本投資法人の太陽光発電施設に係るオペレーター業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該オペレーターは、オペレーター自身、又は本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

c. 解約に関するリスク、特にその場合の買取価格が下落するリスク

(i)オペレーターが賃貸借契約又はプロジェクト契約において解約権を留保している場合、又は(ii)オペレーターからの解約が行えない解約不能期間についても、裁判所によって当該特約の効力の全部又は一部が否定される場合には、契約期間中であっても当該契約が終了することがあります。また、当該契約の期間満了時に契約の更新がなされないことがあります。これらの場合、後任のオペレーターが選任されるまではオペレーター不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に、賃料収入が得られない可能性や当該太陽光発電施設の管理状況が悪化する可能性があります。

また、オペレーターが賃借人である場合において賃貸借契約が終了した場合、本投資法人が新たなオペレーターをして固定価格買取制度のもとで同一の価格で売電を継続させるためには、オペレーターから新たなオペレーターへ、事業用地等、太陽光発電設備に係る設備認定上の発電事業者たる地位並びに買取電気事業者及び接続電気事業者との間の契約上の地位等を移転させる必要がありますが、これらの地位等の移転を行うためには、既存のオペレーターの協力が欠かせず、かつ、事業用地の所有者や買取電気事業者及び接続電気事業者の承諾が必要となります。したがって、賃貸借契約の終了時において、かかる既存のオペレーターの協力又は事業用地の所有者、買取電気事業者若しくは接続電気事業者の承諾が得られなかった場合、既存の事業用地で発電事業を継続でき

ない可能性や新たなオペレーターが固定価格買取制度のもとで同一の価格で売電することができない可能性があり、その結果、賃料収入の減少等により、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

d. 財務状況の悪化、倒産等に関するリスク

オペレーターが、財務状況の悪化や倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があります。これにより、太陽光発電施設の管理・運営が十分に行われなくなり、その場合、売電収入が減少し、その結果、太陽光発電施設の価値や本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

なお、取得予定資産に係るプロジェクト契約(いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。以下本d.において同じです。)及び発電設備等賃貸借契約(いちご高松国分寺町新居ECO発電所に限ります。以下本d.において同じです。)においては、オペレーターについて、単体又は連結の損益計算書に示される経常損益の2期連続の損失(オペレーターに完全親会社等がある場合は、オペレーターの最終完全親会社等の連結の損益計算書にて判断します。)、債務超過(オペレーターに完全親会社等がある場合は、オペレーターの最終完全親会社等が連結で債務超過の場合を含みます。)、支払停止又は支払不能、倒産手続の開始等の申立て、その資産に対する保全処分、強制執行又は競売の申立て、公租公課の滞納処分、オペレーターの選定基準への抵触等の一定の信用不安事由が発生した場合、当該プロジェクト契約又は賃貸借契約を解除し、オペレーターを他の適切な者に交代させることを予定しています。しかし、賃貸借契約については、契約上規定されている解除の要件が満たされていたとしても賃貸借契約の基礎である当事者間の信頼関係を破壊する事情がない限り、裁判所によって解除が認められない可能性があります。また、オペレーターに倒産手続の開始等の申立てがあったことを原因として本投資法人による賃貸借契約の解除又は本投資法人若しくは賃借人によるプロジェクト契約の解除を認める当該各契約の規定については、破産手続における破産管財人、再生手続における再生債務者等及び更生手続における管財人に双方未履行双務契約に関して履行又は解除の選択権を認めている法の趣旨等に照らし、その有効性が認められない可能性があります。これらの場合、本投資法人は、既存のオペレーターとの賃貸借契約又はプロジェクト契約を解除できず、太陽光発電設備等の管理・運営が十分に行われないう状況を早期に解消できない可能性があります。また、賃貸借契約の場合は、当該契約を解除できたとしても、前記「c. 解約に関するリスク、特にその場合の買取価格が下落するリスク」記載のとおり、設備認定上の発電事業者たる地位並びに買取電気事業者及び接続電気事業者との間の契約上の地位等の移転について既存の賃借人の協力や買取電気事業者及び接続電気事業者の承諾が得られず、新たな賃借人が固定価格買取制度のもとで同一の価格で売電することができない可能性があります。

e. オペレーターの代替性に関するリスク

太陽光発電施設の管理・運営には、一定の知識・ノウハウが要求されることから、オペレーターとの契約が解除され又は更新されなかった場合、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなオペレーターを選任できる保証はなく、また、速やかに選任できない場合には、運営の移行期間において十分な管理・運営がなされず、また、十分な収益が実現できないことがあり、これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、本投資法人は、導管性要件との関係で、太陽光発電設備をオペレーター又はオペレーターが運営する賃借人に賃貸しなければならず、新たなオペレーターの選任にあたっては、かかる仕組みを受容するオペレーターを探す必要があります。かかる事情により新たなオペレーターを選任できない可能性又は速やかに選任できない可能性があります。かかる場合には、運営の移行期間において十分な管理・運営がなされず、また、十分な収益が実現できないことがあり、これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ロ) 賃借人に関するリスク

本投資法人が取得した太陽光発電施設に関しては、本投資法人が賃借人に対して賃貸し、賃借人がこれを賃借の上、発電事業を行います。本投資法人は、賃借人との間の太陽光発電施設に係る賃貸借契約に基づき、賃借人から賃料を収受します。かかる賃料は、原則として、一定額の基本賃料(ただし、対象期間中に無補償の出力抑制が実施されないことを前提とします。)と、賃借人が賃借した再生可能エネルギー発電施設の運

営・維持管理等に要する費用等を控除した後の売電収入に連動する実績連動賃料とを組み合わせたものとする予定です。

a. 解約に関するリスク、特にその場合の買取価格が下落するリスク

賃貸借契約が終了した場合、本投資法人が新たな賃借人をして固定価格買取制度のもとで同一の価格で売電を継続させるためには、既存の賃借人から新たな賃借人へ、事業用地等、太陽光発電設備に係る設備認定上の発電事業者たる地位並びに買取電気事業者及び接続電気事業者との間の契約上の地位等を移転させる必要がありますが、これらの地位等の移転を行うためには、既存の賃借人の協力が欠かせず、かつ、事業用地の所有者や買取電気事業者及び接続電気事業者の承諾が必要となります。したがって、賃貸借契約の終了時において、かかる既存の賃借人の協力又は事業用地の所有者、買取電気事業者若しくは接続電気事業者の承諾が得られなかった場合、既存の事業用地で発電事業を継続できない可能性や新たな賃借人が固定価格買取制度のもとで同一の価格で売電することができない可能性があり、その結果、賃料収入の減少等により、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人では、取得予定資産に係る賃貸借契約において、20年の賃貸借期間のうち、当初の10年を中途解約を認めない解約不能期間とし、各当事者による申入れにより当該10年経過時点において解約することを認める（なお、その後の賃貸借期間における中途解約に関する規定の要否及び（必要となる場合）内容については別途協議とする）旨の中途解約条項を設け、かかるリスクを限定すべく対応していますが、当該期間経過時点において賃借人からの中途解約を制限することはできず、その後も賃借人からの中途解約が認められる可能性があるため、当該リスクを必ずしも回避又は低減できるとは限りません。

b. 財務状況の悪化、倒産等に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合、本投資法人は賃料を得ることができない可能性があります。

特に、賃借人がSPCである場合には、賃借人は太陽光発電事業以外の事業を行わないため、基本的に売電収入以外に賃料支払の原資となり得る資産を保有しません。また、本投資法人は、賃借人がSPCであり、いちごECOエナジーがオペレーターとして選定されている場合には、原則としていちごECOエナジーから基本賃料の支払債務の連帯保証を受けることを想定していますが、賃借人若しくは連帯保証人の財務状況が悪化した場合又は賃借人若しくは連帯保証人が倒産手続等の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞り、投資主が損失を被る可能性があります。

また、賃借人がSPCである場合には、メンテナンス業者に対する報酬や費用の支払、借地権者に対する地代の支払その他賃借人が太陽光発電施設の維持管理・運営や発電事業の遂行に必要な費用の支払又はオペレーターが委託業務を遂行するにあたって被った損害に対する補償の原資は基本的に売電収入以外にないため、売電収入が減少した場合、かかる支払を行うことができず、太陽光発電施設の維持管理・運営や発電事業の遂行に支障を来し、これらにより、さらに賃借人の売電収入が減少し、又は当該太陽光発電施設の価値が毀損され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

(ハ) メンテナンス業者に関するリスク

a. 能力に関するリスク

一般に、太陽光発電設備の稼働状況に係るモニタリング、点検・修理その他の保守管理等、太陽光発電施設の維持管理・運営全般の成否は、メンテナンス業者の能力、経験及び知見によるところが大きく、本投資法人が保有する又は取得を予定している太陽光発電施設の維持管理・運営についても、実際の維持管理・運営を委託するメンテナンス

業者の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。維持管理・運営の委託先を選定するにあたっては、当該メンテナンス業者の能力、経験及びノウハウが十分であることが必要となりますが、当該メンテナンス業者における人的・財産的基盤が将来にわたって維持される保証はありません。

b. 維持管理・運營業務に起因する損害に関するリスク

メンテナンス業者が太陽光発電施設の維持管理を懈怠したり、維持管理業務の遂行に際して太陽光発電施設を毀損する等、メンテナンス業者が太陽光発電施設に対して損害を生じさせた場合、本投資法人は、メンテナンス業者に対して、メンテナンス契約に基づき損害賠償を請求することがありますが、メンテナンス契約において、かかる場合のメンテナンス業者の責任が制限されている場合があり、本投資法人に生じた損害が填補されない可能性があり、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 利益相反に関するリスク

本投資法人の太陽光発電施設に係るメンテナンス業者が、他の顧客から当該他の顧客の太陽光発電施設の維持管理・運營業務を受託し、本投資法人の太陽光発電施設に係るメンテナンス業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該メンテナンス業者は、本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

d. 解約に関するリスク

一定の場合には、メンテナンス業者との契約が解約されることがあります。後任のメンテナンス業者が選任されるまではメンテナンス業者不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該太陽光発電施設の維持管理・運営状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなメンテナンス業者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

e. 倒産に関するリスク

メンテナンス業者が、倒産手続等の開始により業務遂行能力を喪失し、太陽光発電施設について問題が生じた場合に速やかな対応がなされないことにより当該太陽光発電施設の価値が毀損される可能性があるほか、本投資法人は、それらの関係法人に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、メンテナンス業者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。

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

後記「発電事業に係る操業リスク (イ) 太陽光発電設備の発電量が想定より低下するリスク」及び「保有資産に関するリスク (イ) 太陽光発電設備の欠陥・瑕疵に関するリスク」に記載のとおり、欠陥、瑕疵等又は太陽光発電設備の劣化等に備えて、本投資法人又はオペレーター若しくは賃借人は、EPC業者又はメーカーに対して、表明保証責任、瑕疵担保責任又はメーカー保証の履行を求める権利を有する場合がありますが、権利行使期間の満了、EPC業者又はメーカーが解散したり無資力になっていること、その他の理由により実効性がない場合もあります。

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

(ホ) 買取電気事業者(売電先)に関するリスク

買取電気事業者の財務状況が悪化した場合又は買取電気事業者が倒産手続等の対象となった場合、売電契約に基づく売電料金の支払が滞る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

この場合、発電事業者は、固定価格買取制度に基づき、当該事由の生じた買取電気事業者とは別の買取電気事業者に再生可能エネルギー電気の買取を申し込むことができますが、新たな買取電気事業者による買取が開始されるまでの間、売電収入が得られない可能性があります。なお、この売電収入を得られない期間も調達期間にカウントされる

こととなっており、調達期間満了までに得られる総売電収入が減少する可能性があります。さらに、新たな買取電気事業者による買取に伴い、接続電気事業者等に対して電気の託送料金を支払う必要が生じる等、追加的な費用が発生する可能性があります。また、固定価格買取制度による調達期間内においては、新たな買取電気事業者による買取価格は、固定価格買取制度に基づく買取価格（調達価格）又はそれ以上の価格であることには変わりないものの、既存の買取電気事業者が調達価格より高い価格で買取を行っていた場合、当該価格より低い価格となる可能性があります。

発電事業に係る権利・法制度に関するリスク

(イ) 売電契約の変更・終了のリスク

買取電気事業者との間の売電契約の期間満了時に契約の更新がなされる場合、又は当該売電契約に契約期間中における買取条件の見直しに関する条項がある場合、契約の更新又は変更により買取条件が変更されることがあり、特に、既存の売電契約に基づく買取価格が固定価格買取制度に基づく買取価格（調達価格）より高い場合、買取価格がより低い価格に変更される可能性があります。

また、買取電気事業者が売電契約において解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても売電契約が終了したり、また、売電契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合があります。さらに、売電契約は、発電事業者の債務不履行等の一定の解除事由が発生した場合、買取電気事業者により解除される場合があります。なお、通常の売電契約において、発電事業者は一定量の電気を供給する義務を負っておらず、発電事業者が法令等を遵守して発電事業を営んでいる限り、売電契約上の解除事由に該当する場合は限定的と考えられますが、売電契約（買取電気事業者の約款を含みます。）によっては、本投資法人が所有する発電設備以外の発電設備に関する発電事業者の電気事業者に対する債務不履行等、本投資法人や本投資法人が保有する発電設備とは無関係の事由が含まれている場合があります。売電契約を締結している発電事業者によっては、かかる事由の発生により、売電契約を解除される可能性があります。

既存の売電契約が終了する場合、発電事業者は、固定価格買取制度に基づき、当該事由の生じた買取電気事業者とは別の買取電気事業者に再生可能エネルギー電気の買取を申し込むことができますが、新たな買取電気事業者による買取が開始されるまでの間、売電収入が得られない可能性があります。なお、この売電収入を得られない期間も調達期間にカウントされることとなっており、調達期間満了までに得られる総売電収入が減少する可能性があります。また、この場合、新たな買取電気事業者による買取価格は、固定価格買取制度に基づく調達価格以上の価格であることには変わりないものの、既存の買取電気事業者が固定価格買取制度に基づく調達価格より高い価格で買取を行っていた場合、当該価格より低い価格となる可能性があります。

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

(ロ) 接続契約等の終了のリスク

接続契約は、期間満了時に契約の更新がなされない場合や、発電事業者の債務不履行等の一定の解除事由を原因として接続電気事業者により解除される場合があります。なお、発電事業者が法令等を遵守して発電事業を営んでいる限り、このように接続契約が終了する場合は限定的と考えられますが、接続契約（接続電気事業者の約款を含みます。）によっては、本投資法人が所有する発電設備以外の発電設備に関する発電事業者の接続電気事業者に対する債務不履行等、本投資法人とは関係のない事由が含まれている場合があります。接続契約を締結している発電事業者によっては、かかる事由の発生により、接続契約を解除される可能性があります。また、接続電気事業者と買取電気事業者が異なる場合、両者間の接続供給契約（託送供給等約款を含む。）その他の契約が解除され、発電事業者が接続電気事業者を通じて電気を供給することができなくなる可能性があります。

既存の接続契約が終了する場合、発電事業者は、固定価格買取制度に基づき、再エネ特措法に定める接続拒否事由がない限り、再度接続契約を申し込むことができるものと考えられますが、再度接続契約が締結されるまでの間、売電収入が得られない可能性があります。また、接続電気事業者と買取電気事業者との間の接続供給契約（託送供給等約款を含みます。）その他の契約が終了した場合、発電事業者は、固定価格買取制度に基づき、再エネ特措法に定める特定契約締結拒否事由がない限り、新たな買取電気事業

者との間で特定契約を締結し、当該買取電気事業者が接続電気事業者と締結する接続供給契約(託送供給等約款を含みます。)に基づき再び電気を供給することができますが、再度特定契約が締結されるまでの間、売電収入が得られない可能性があります。なお、この売電収入を得られない期間も調達期間にカウントされることとなっており、調達期間満了までに得られる総売電収入が減少する可能性があります。また、かかる場合、買取価格(調達価格)や適用される出力制御のルールその他の条件が変更される可能性があります。

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

(八) 出力制御を求められるリスク

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

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

かかる出力の抑制が行われた場合、賃借人である発電事業者が見込みどおりの売電収入を得られない可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。なお、取得予定資産に係る太陽光発電設備の賃貸借契約においては、各計算期間中に無補償の出力抑制が実施された場合、本投資法人及び賃借人は、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されており、かかる調整が行われた場合、本投資法人が収受する賃料収入の減少により、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

ただし、前記i.の理由による需給バランスの調整のための太陽光発電設備の出力制御は、年間のうち電力需要が小さい時期・時間帯において、火力発電の抑制、揚水発電の揚水運転等の措置を講じても、電力の供給量が需要を超過することが見込まれる場合に行われます。

なお、500KW以上の太陽光発電設備に関する前記i.の理由による需給バランスの調整のための無補償の出力の抑制は、原則、年間30日(平成27年1月26日以降に接続申込みをする案件は年間360時間)が上限とされており、この上限を超えて出力の抑制がなされる場合、賃借人は、接続電気事業者に対して、当該抑制により生じた損害の補償を求めることができます。ただし、指定電気事業者(注)は、接続申込量が接続可能量を超過した後に接続申込みをしたと認められる太陽光発電設備について、前記の上限にかかわらず、無補償の出力制御を無制限に行うことができます。各太陽光発電設備に適用される出力制御ルールについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要 (ロ) 設備・施設の概要 d. 適用される出力制御ルール」をご参照ください。

(注) 「指定電気事業者」とは、再エネ特措法施行規則第6条第1項第7号に定める指定電気事業者を意味し、同規則第3号イの規定により当該接続請求電気事業者(同規則第4条第1項第2号ホに定める意味によります。)が損害の補償をすることなく当該特定供給者に求めることができる当該種類の認定発電設備(設備認定に係る発電(同法第6条第4項の規定による変更の認定又は同条第5項の規定による変更の届出があったときは、その変更後のもの。)に係る再生可能エネルギー発電設備をいい、経済産業大臣が指定する種類の再生可能エネルギー発電設備に限ります。)の出力の抑制の上限を超えて出力の抑制を行わなければ当該再生可能エネルギー発電設備により発電された電気を追加的に受け入れることができなくなることが見込まれる電気事業者として経済産業大臣が指定する電気事業者をいいます。平成28年10月5日現在、太陽光発電設備に関して、北海道電力株式会社、東北電

力株式会社、北陸電力株式会社、中国電力株式会社、四国電力株式会社、九州電力株式会社及び沖縄電力株式会社が指定され、風力発電設備に関して、北海道電力株式会社及び東北電力株式会社が指定されています（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法施行規則第6条第1項第7号に基づき、経済産業大臣が指定する再生可能エネルギー発電設備の種類及び一般送配電事業者等を指定する告示（平成28年経済産業省告示第108号））。なお、平成28年10月5日現在、太陽光発電設備に関して、北海道電力株式会社、東北電力株式会社、四国電力株式会社及び九州電力株式会社において、風力発電設備に関して、北海道電力株式会社において、既に接続申込量が接続可能量を超過しています。

(二) 調達価格又は調達期間が変更されるリスク

固定価格買取制度のもとでは、各太陽光発電設備において運転開始日に適用された買取価格（調達価格）又は買取期間（調達期間）は、原則として、当該太陽光発電設備については変更されることはありません。しかし、再エネ特措法第3条第8項によれば、経済産業大臣は、物価その他の経済事情に著しい変動が生じ、又は生ずるおそれがある場合において、特に必要があると認めるときは、調達価格及び調達期間を改定することができるものとされています。資源エネルギー庁のウェブサイトによれば、「物価その他の経済事情に著しい変動」とは、急激なインフレーションやデフレーション、スタグフレーションのような例外的な事態を想定していると説明されており、かかる調達価格及び調達期間の変更が実施される可能性は相当程度限定的と考えていますが、かかる変更が実施された場合、売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、また、発電施設の価値が毀損し、投資主が損失を被る可能性があります。

また、運用資産に係る賃借人との間の賃貸借契約が終了した場合で既存の賃借人の協力又は買取電気事業者若しくは接続電気事業者の承諾が得られなかった場合、新たな賃借人が固定価格買取制度のもとで同一の価格で売電することができない可能性があることについては、前記「保有資産に関わる関係者に関するリスク（イ）オペレーターに関するリスク c. 解約に関するリスク、特にその場合の買取価格が下落するリスク」及び「(ロ) 賃借人に関するリスク a. 解約に関するリスク、特にその場合の買取価格が下落するリスク」をご参照ください。

さらに、将来、各年度に適用される調達価格が低く設定され、又は調達期間が短く設定された場合、それ以降に建設される新規の太陽光発電設備が減少し、又は建設されても投資に適さず、本投資法人が希望どおりに太陽光発電施設を取得できなくなる可能性があります。

(ホ) インフレーションにより売電価格の価値が実質的に低下すること等によるリスク

固定価格買取制度のもとでは、再生可能エネルギー電気の買取価格（調達価格）は、調達期間にわたり固定されており、インフレーションにより他の物価が上昇した場合、売電価格の価値が実質的に低下し、太陽光発電施設の価格が実質的に低下する可能性があります。本投資法人の太陽光発電施設に係る賃料収入は、賃借人の売電収入等と一部連動しており、基本賃料部分についても賃借人が太陽光発電設備から得られるべき想定売電収入を基礎に決定されているため、太陽光発電施設に係る賃料を他の物価の上昇に合わせて上げることが難しい可能性があります。この場合、賃料の価値が実質的に低下する可能性があります。また、インフレーションにより物価が上昇した場合、太陽光発電施設の運営・維持管理に要する費用等が増加する可能性があります。これらの場合、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ヘ) 固定価格買取制度のもとでの買取期間満了後の売電に関するリスク

各太陽光発電設備に係る固定価格買取制度のもとでの買取期間が満了した後は、同制度のもとでのように電気を一定の価格で買い取る義務を有する者がおらず、発電事業者が当該発電設備により発電した電気の売却を継続するためには、電気事業者との交渉により売却及びその条件について合意するか、卸電力取引所等の市場で売却することとなります。これらの場合、固定価格買取制度のもとでの買取期間終了後の売電先が見つからない可能性があります。売電先が見つかった場合（既存の買取電気事業者と契約の更新又は再契約を行う場合を含みます。）又は市場で売却する場合でも、買取の価格その他の条件は、固定価格買取制度のもとでの買取価格その他の条件に比べて、発電事業者にとって大幅に不利となり、賃借人である発電事業者の売電収入が大きく減少する可能性があります。

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

(ト) 太陽光発電設備の設備認定が取り消されるリスク

固定価格買取制度の適用を受けるためには、太陽光発電設備に関し、設備認定を受ける必要があります。そして、経済産業大臣は、設備認定を受けた太陽光発電設備が再エネ特措法及び再エネ特措法施行規則に定める基準に適合しなくなったと認めるときは、設備認定を取り消すことができるものとされています。既に発電を開始した太陽光発電設備に係る設備認定が取り消される可能性は相当程度限定的と考えていますが、設備認定が取り消された場合、当該太陽光発電設備を用いた再エネ特措法の固定価格買取制度に基づく売電を行うことができず、設備認定を再取得した場合でも、再取得時の調達価格（当初の調達価格より低額であることが予想されます。）及び調達期間が適用されません。これらの場合、売電収入が大きく減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、また、発電施設の価値が毀損し、投資主が損失を被る可能性があります。

なお、平成29年4月1日施行の改正再エネ特措法のもとでは、現行法より認定要件が加重される上、認定事業者が認定を受けた再生可能エネルギー発電事業計画に従って事業を行っていない場合、同計画が認定要件に適合しなくなった場合又は改善命令に違反した場合は、認定を取り消すことができるものとされています。

(チ) 固定価格買取制度が変更又は廃止されるリスク

本投資法人の主な投資対象は、再生可能エネルギーの固定価格買取制度が適用される太陽光発電施設ですが、同制度を取り巻く情勢の変化により、現在の制度が変更又は廃止され、かかる変更又は廃止の結果、発電事業自体は継続できるとしても、従前と同様の条件で安定的かつ継続した売電収入を得ることができなくなる可能性や新たな規制を遵守するために太陽光発電施設の運営・維持管理に要する費用等が増加する可能性があります。

他方で、経過措置等により、固定価格買取制度の変更又は廃止は本投資法人が既取得した太陽光発電設備には適用されない可能性もありますが、その場合でも、かかる変更又は廃止の結果、それ以降に建設される新規の太陽光発電設備が減少し、又は建設されても投資に適さず、本投資法人が希望どおりに太陽光発電設備を取得できなくなる可能性があります。

なお、平成29年4月1日施行の改正再エネ特措法に基づく制度変更の概要については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 再生可能エネルギー発電設備を取り巻く環境 (ロ) 固定価格買取制度について c. 固定価格買取制度の見直し」をご参照ください。

(リ) 電気事業法上の発電事業者に対する規制等に関するリスク

一定規模以上の発電設備を維持・運用する発電事業者は、電気事業法に従い、発電事業の届出を行わなければなりません。なお、取得予定資産に係る発電事業者は、取得予定資産に係る発電設備の規模に照らし、いずれもかかる届出を要しません。

かかる届出を行った電気事業法上の発電事業者（電気事業法第2条第1項第15号に規定する発電事業者をいい、本(リ)において以下「届出發電事業者」といいます。）は、毎年度、供給計画を作成し、電力広域的運営推進機関（以下「広域機関」といいます。）を経由して経済産業大臣に届け出る必要があります。経済産業大臣は、広域的運営による電気の安定供給の確保等のため、届出發電事業者に対して、供給計画の変更を勧告したり、電気の供給その他必要な措置を命じたりすることができます。また、届出發電事業者は、電気事業法に従い、経済産業大臣による業務改善命令等の行政処分の対象となり得ます。再生可能エネルギーの固定価格買取制度により電気の供給を行う発電事業者に対してかかる経済産業大臣の権限が行使される可能性は現時点では限定的と考えていますが、かかる権限が行使された場合には、届出發電事業者である賃借人の売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

また、届出發電事業者は、広域機関に加入することが義務付けられており、需給バランス悪化時における広域機関の指示に従う義務があります。再生可能エネルギーの固定価格買取制度により電気の供給を行う発電事業者に対してかかる指示がなされる可能性

は現時点では限定的と考えていますが、かかる指示がなされた場合には、届出發電事業者である賃借人の売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ヌ) その他の法令の制定・変更に関するリスク

電気事業法その他太陽光発電設備の保安又は維持管理に関する法令の制定又は改正により、太陽光発電設備の管理費用等が増加する可能性があります。

また、電気事業に関する法令の制定又は改正により、本投資法人又はオペレーター若しくは賃借人に対し新たな義務が課される可能性があります。

さらに、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、太陽光発電設備の保有又は処分若しくは廃棄に関し、新たな義務等が課される可能性があります。

発電事業に係る操業リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本理念等

(イ) 本投資法人の基本理念(グリーンインフラへの重点投資)」に記載のとおり、再生可能エネルギー発電施設、中でも特に太陽光発電施設です。かかる資産には以下のようなリスクが存在します。かかる資産を裏付けとする他の資産に投資する場合も同様です。なお、本投資法人の太陽光発電施設に係る賃料収入は、発電事業者の売電収入及び再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理等に要する費用と一部連動しているため、以下に記載するリスクが現実化した場合、保有資産の価値の減少や損害賠償義務の負担等のほかに、賃借人である発電事業者の売電収入が減少し、又は再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理等に要する費用が増加し、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(イ) 太陽光発電設備の発電量が想定より低下するリスク

太陽光発電設備の性能が取得後に想定以上に低下し、又は太陽光発電設備に故障、不具合等が発生し、想定していた発電量が得られず、売電収入が減少する可能性があります。本投資法人又はオペレーター若しくは賃借人は、EPC契約上の性能保証又はメーカーの保証の内容に応じて、EPC業者又はメーカーに対して、太陽電池モジュール、パワーコンディショナー等の修理若しくは交換又は補償金の支払を請求できる場合がありますが、保証の対象、期間等は一定範囲に限定されており、性能を回復・維持するために修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることや、想定した性能を維持できないことがあります。

また、取得予定資産である太陽光発電設備はいずれも稼働後4年以内の設備であり、十分な期間の操業記録がないため、経年劣化や将来にわたる故障の発生率等の正確な予測が困難であり、実際の発電量が想定を下回る可能性があります。

これらの場合は、賃借人である発電事業者の太陽光発電設備に係る売電収入が減少し、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 周囲の環境・日射量に関するリスク

本投資法人の運用資産である太陽光発電設備の周辺環境が本投資法人の支配できない事由により悪化する可能性があり、その結果、本投資法人の運用資産である発電設備の収益の低下や価値の下落が生じ、本投資法人に悪影響が生じる可能性があります。特に、太陽光発電設備の発電量は日射量によって変動するため、周辺に新しい建物等が建築されることや、周辺の植物の成長等により事後的に太陽光発電設備への日照が制限される場合には、その後の当該太陽光発電設備の発電量が減少することとなり、賃借人である発電事業者の売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 天候に関するリスク

太陽光発電設備は発電量が日射量によって変動するため、天候不順が続いた場合や積雪等により太陽電池モジュールへの日射が遮られる状態が続いた場合、太陽光発電設備から得られる売電収入が減少する可能性があります。このような太陽光発電設備の特性を踏まえ、本投資法人では、一定の天候不順をあらかじめ予想発電量の算出過程において見込んで事業計画を策定していますが、想定を超える天候不順等が続いた場合、賃借

人である発電事業者が見込みどおりの売電収入を得られない可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。強風、暴風雨、洪水、落雷、竜巻等の異常な気象現象によるリスクについては、後記「 保有資産に関するリスク（ホ）災害等による太陽光発電設備及び事業用地の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照ください。

（二） 事故等に関するリスク

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

（ホ） 送電設備その他第三者の資産に関するリスク

発電事業者は、原則として、太陽光発電設備が接続電気事業者の送電設備に電氣的に接続され、当該送電設備その他の送電に関連する第三者の設備が維持されている場合のみ売電することができます。したがって、これらの設備が故障又は損壊した場合、発電事業者は、一定期間太陽光発電設備の不稼働を余儀なくされる可能性があります。なお、再エネ特措法施行規則によれば、天災事変による接続電気事業者の電気工作物の故障又は故障を防止する装置の作動による停止等の場合、売電の停止（出力の抑制）に対する補償は行われないうこととなっています。これらの場合、賃借人である発電事業者の売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

（ハ） 近隣住民との紛争が生じるリスク

本投資法人が保有する太陽光発電施設に関し、土地の造成・治水の不備・瑕疵、太陽光パネルの反射光、景観上の問題等により近隣住民との紛争が生じ、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、太陽光発電施設について予想外の費用又は損失を負担する可能性があります。また、場合によってはさらに土地の再整備、太陽光パネルの撤去その他の対策を余儀なくされるほか、太陽光発電事業の継続が困難又は不可能になる可能性もあります。取得予定資産の立地上、また、取得予定資産が原則として既に稼働している設備であり、かつ、取得に際してデューデリジェンスを実施していることに鑑み、これらの紛争が生じる可能性は相当程度限定的と考えていますが、これらの紛争により、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

保有資産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針（1）投資方針 基本理念等

（イ）本投資法人の基本理念（グリーンインフラへの重点投資）」に記載のとおり、再生可能エネルギー発電施設、その中でも特に太陽光発電施設です。かかる資産には以下のようなリスクが存在します。かかる資産を裏付けとする他の資産に投資する場合も同様です。なお、本投資法人の太陽光発電施設に係る賃料収入は、発電事業者の売電収入及び再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理等に要する費用と一部連動しているため、以下に記載するリスクが現実化した場合、保有資産の価値の減少や損害賠償義務の負担等のほか、賃借人である発電事業者の売電収入が減少し、又は再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理等に要する費用が増加し、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

（イ） 太陽光発電設備の欠陥・瑕疵に関するリスク

太陽光発電設備には設計・材質・施工、部品・資材、権利等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。

太陽光発電設備について、EPC業者がEPC契約において一定の事項につき表明及び保証し、又は瑕疵担保責任を負担している場合や、製造業者が太陽電池モジュール、パワーコンディショナー、架台等に関する保証を提供している場合、本投資法人又は発電事業者は、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及し、又は製品保証の内容に従って修理若しくは交換又は保証金の支払を請求しますが、相手方の承諾が得られない等の理由によりこれらの権利を本投資法人又は発電事業者が承継できない場合や、これらの責任の対象、期間等は一定範囲に限定されているため欠陥、瑕疵等がこれらの範囲外となる場合があります。

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

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

(ロ) 事業用地等に関するリスク

本投資法人は、事業用地を使用する権利等を、所有権又は賃借権若しくは地上権(土地の賃借権及び地上権を併せて以下「借地権」といい、土地の賃借人又は地上権者を「借地権者」といいます。)を取得することにより確保する場合がありますが、特に借地権の場合には契約期間満了や契約解除等により、また、許認可を受けて事業用地を利用している場合にはその許認可の取消し等により、事業用地に係る権利を失い、太陽光発電設備を本投資法人の費用負担で収去し、事業用地を返還せざるを得ない状況となる可能性があります。特に、賃貸借の存続期間は、20年を超えることができないため、固定価格買取制度に基づく調達期間が満了する前に事業用地に係る賃貸借契約が終了する可能性があります。また、借地権が地代の不払等の理由による解除等により消滅する可能性もあります。さらに、事業用地が普通地方公共団体の普通財産である場合、地方自治法第238条の5第4項の規定により、普通地方公共団体は、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができるものとされており、普通地方公共団体のかかる解除権の行使により借地権が消滅する可能性があります。

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

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡し、又は事業用地を転貸するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の太陽光発電設備の所有権と一緒に当該借地に係る借地権も譲渡する場合には、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。また、借地上の太陽光発電設備を賃貸する場合には、併せて当該借地を転貸することになるのが通常であるため、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払があらかじめ約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上、借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)。したがって、かかる承諾が得られず太陽光発電施設の処分ができない可能性があるほか、適時に承諾が得られないことにより、太陽光発電施設を希望どおりの時期その他の条件で処分できない可能性があります。このリスクは借地権設定者が多数に及ぶ場合に特に顕著となります。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。なお、借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

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

なお、太陽光発電設備の事業用地には、通常、建物が存在しないため、事業用地に係る借地権には借地借家法の適用がなく、本投資法人は、事業用地に係る借地権に関して、借地借家法に定める借地権者保護のための規定の適用を受けることができません。

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

また、本投資法人は、原則として、事業用地等を取得又は賃借せず、太陽光発電設備の賃借人が事業用地等を取得又は賃借することとしています。この場合、当該賃借人による事業用地等の確保に関して、本「 保有資産に関するリスク」に記載の事業用地等の制限やリスクが当てはまります。加えて、本投資法人と賃借人との間の太陽光発電設備の賃貸借契約が終了する場合、本投資法人は太陽光発電設備の賃借人をして新たな事業用地等に係る賃貸借契約を締結させること等によって当該太陽光発電設備に係る事業用地等を改めて確保する必要に迫られ、それができない場合には、太陽光発電設備を本投資法人の費用負担で収去し、事業用地を返還せざるを得ない状況となる可能性があります。その場合、別の事業用地に太陽光発電設備を移転させることも考えられますが、常にそのような用地が確保できるとは限らず、また、当該移転、再設置に際しては一定の費用が生じる上に、当該設備が老朽化、陳腐化している可能性もあることなどから、このような移転が現実的である保証はなく、また、仮に移転できた場合であっても、太陽光発電設備に係る調達価格及び調達期間、適用される出力抑制のルールその他売電及び接続の条件が当初のものより不利となり、新たな事業用地の立地によっては当該発電設備の利用効率が従前よりも低下する可能性もあります。さらに、そのような場合に、太陽光発電設備を売却することにより換価することも考えられますが、事業用地等と一体として売却する場合に比べて売却が困難となる可能性があります。なお、原則として、賃貸借契約において、賃借人に、当該契約の終了時において公正な市場価格を賃借人に支払うことによって太陽光発電設備を買い取ることができる権利を付与される予定ですが、当該権利が行使される保証はなく、その場合には上記のようなリスクがそのまま妥当することになります。

(八) 送電線敷設用地に関するリスク

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

(二) 事業用地の瑕疵や境界に関するリスク

事業用地等には権利、地盤、地質、構造等に関して瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前借地権者（太陽光発電設備の売主が事業用地等を保有し続ける場合は、当該売主。以下同じです。）に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させることも想定されますが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させることができた場合においても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前借地権者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。かかる可能性は、前所有者又は前借地権者がいわゆるSPCであるような場合に特に顕著です。

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

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

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

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

さらに、事業用地等を取得するまでの時間的制約や事業用地の立地上の特性等から、太陽光発電設備の事業用地の場合、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、事業用地等を取得する事例が少なからず見られます。これらの場合、境界に関して紛争が生じ、境界確定の過程で所有敷地の面積が減少することにより、運用資産の運営に不可欠の土地が隣接地所有者の所有に属する等の問題が発生する可能性があります。また、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、事業用地等について予定外の費用又は損失を負担する可能性もあります。さらに、これらの事象が生じなかったとしても、境界未確定の事実が事業用地等処分の際の障害となる可能性があります。同様に、越境物の存在により、事業用地等の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。なお、本投資法人では、いちごECOエナジーや同社が運営管理するSPCが

ら太陽光発電設備を取得する場合には、原則として、その売買契約において、境界について隣地所有者との間で訴訟等や隣地所有者からの異議等が存在せず、売主の知る限り、そのおそれもないことを表明させ、万が一これに反する事態が生じた場合にはその損害等を補償させる方針ですが、すべての場合にこれらの合意をすることが可能であるとは限らず、また、仮にこれらの合意をしていた場合であっても、その実効性が認められない可能性もあります。なお、境界の確定を実施しない場合及びその場合の手当てについては、前記「2 投資方針 (1)投資方針 本投資法人の特徴 (二) ポートフォリオ構築方針 f. 事業用地の境界確定に関する方針 ii 境界確定を実施しない場合（例外）」をご参照ください。

(ホ) 災害等による太陽光発電設備及び事業用地の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、火山の噴火・降灰、高潮、強風、暴風雨、積雪、大雨、洪水、落雷、竜巻、土砂災害、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）又は第三者による盗難、損壊行為等の不法行為若しくは動植物による被害により太陽光発電設備又は事業用地が滅失、劣化若しくは毀損し、その価値が悪影響を受ける可能性があります。特に、太陽光発電設備においては、人員が常駐していない無人の発電施設が多く、人目に付かない箇所も多いため、監視カメラやセンサー等による警備システムを導入してもなお、第三者による盗難、損壊行為等の不法行為又は動植物による被害に遭うリスクがあります。また、災害等又は第三者による不法行為若しくは動植物による被害により太陽光発電設備若しくは事業用地又は本投資法人、発電事業者若しくは接続電気事業者の送電設備その他の送電に関連する第三者の設備が滅失、劣化若しくは毀損し、太陽光発電設備の発電量が減少し又は周辺環境の悪化等の間接被害が生じた場合には、当該災害の解消までの期間、若しくは滅失、劣化若しくは毀損した箇所を修復するため一定期間、太陽光発電設備の不稼働を余儀なくされること、又はかかる修復が困難であること等により、賃借人である発電事業者の売電収入が減少し、本投資法人の賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該太陽光発電設備若しくは事業用地等の価値又は収益が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。

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

(ヘ) 太陽光発電設備及び事業用地に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク

本投資法人の運用資産である太陽光発電設備又は事業用地を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。また、太陽光発電設備の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記「(ホ) 災害等による太陽光発電設備及び事業用地の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様の理由により、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、太陽光発電設備又は事業用地につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、太陽光発電施設から得られる売電収入が減少し、太陽光発電施設の価格が下落する可能性があります。加えて、事業用地につき滅失又は毀損等が生じ、修繕が困難又は不可能な場合には、事業用地の一部又は全部におい

て太陽光発電設備を従前どおり設置することができなくなり、賃借人である発電事業者の売電収入が減少する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、人件費、資材等の費用の高騰、太陽光発電設備又は事業用地の維持管理に係る費用及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、太陽光発電施設の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ト) 土地に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である事業用地に適用される可能性があります。かかる規制により一定の義務が課せられている場合、当該事業用地の処分等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。また、事業用地が地方自治体の財産である場合、地方公共団体の条例等により、事業用地上の設備等の売却その他の処分について、地方公共団体の長の許可を要する等の制限が課せられている場合があります。太陽光発電設備の売却等に際して、困難が生じる可能性があります。さらに、事業用地が都市計画区域内に存在する場合には、運用資産である事業用地を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付され、収益が減少する可能性があります。

(チ) 土地に関する法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(リ) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として太陽光発電設備又は事業用地等を取得した場合には、当該太陽光発電設備又は事業用地等の売買が詐害行為であるとして売主の債権者により取り消される可能性があります。また、本投資法人が太陽光発電設備又は事業用地等を取得した後、売主について倒産手続等が開始された場合には、当該太陽光発電設備又は事業用地等の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取り消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取り消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

さらに、取引の態様如何によっては売主及び本投資法人との間の太陽光発電設備又は事業用地等の売買が、担保取引であると判断され、当該太陽光発電設備又は事業用地等は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといふ可能性)も生じます。

また、売主又は前所有者若しくは前借地権者による太陽光発電設備又は事業用地等の取得行為がいわゆる事後設立(会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成17年法律第87号)(以下「会社法整備法」といいます。))に基づく改正前の商法(明

治32年法律第48号。その後の改正を含みます。)第246条第1項、会社法整備法に基づく廃止前の有限会社法(昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。)第40条第3項及び会社法第467条第1項第5号)に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

(ヌ) 共有資産に関するリスク

取得予定資産については第三者と共有する予定はありませんが、今後、運用資産である再生可能エネルギー発電施設が第三者との間で共有される場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

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

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

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

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

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

(ル) 有害物質に関するリスク

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

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

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

(ヲ) 事業用地の立地に由来するリスク

本投資法人が投資対象とする事業用地は埋立地、海岸や河川の近くなどの低地、湿地、泥炭地等に立地することがありますが、これらの土地には、津波、高潮、洪水その他の災害、海面上昇等による被害を受けやすいリスク、発電設備が沈下するリスク、液状化リスク等の特有のリスクがあります。また、埋立地には、埋立に使用した土壌に含まれることのある汚染物質に関するリスクがあります。これらの理由により当該事業用地が損害を被った場合、当該事業用地等の価値が下落し、投資主が損失を被る可能性があります。

(ワ) 切土及び盛土等の造成工事を行った土地に関するリスク

本投資法人が投資対象とする事業用地は切土及び盛土等の造成工事を行った土地に立地することがありますが、かかる土地においては、大雨等による大規模な法面部の崩壊の発生等による甚大な被害を受けやすいリスク、発電設備が沈下するリスク、液状化リスク、盛土等に使用した素材に含まれることのある汚染物質に関するリスク等の特有のリスクがあります。これらの理由により当該事業用地等又は当該太陽光発電設備が損害を被った場合、当該事業用地等及び当該太陽光発電設備の価値及び収益が下落し、投資主が損失を被る可能性があります。

(カ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、太陽光発電施設を取得するにあたり、フォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等を行うことがあります。この場合において、太陽光発電施設に係る売買契約等が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、太陽光発電施設の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が太陽光発電施設の取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

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

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、前記「本投資証券の商品性に関するリスク (ト) 現時点の税制のもとでは、インフラファンドの投資法人については導管性を維持できる期間が20年に限定されるリスク」に記載のとおり、現時点においては、再生可能エネルギー発電設備の貸付けを最初に行った日以後20年を経過した日までの間に終了する各事業年度しか導管性要件を満たすことはできないと見込まれるなか、この期間中についても、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、資金の調達先、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすこ

とができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「(二) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金の額に算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。

(ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異等である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配については配当等の額として損金の額に算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、前記の各営業期間ごとに判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法に規定する機関投資家(以下本「税制に関するリスク」において同じです。)のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(二) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間ごとに判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるものに該当していないこと(発行済投資口総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及びその特殊の関係のある者により保有されていないこと)とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

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

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される(機関投資家のみにより保有される場合を除きます。)こととなる可能性があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。その結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

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

税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、減損の会計処理と税務上の取扱いの差異については、本投資法人の税負担を増加させる可能性があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異等である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配については配当等の額として損金の額に算入することが可能になるという手当てがなされています。

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

(リ) 会計基準の変更に関するリスク

本投資法人に適用される会計基準等が変更され、会計処理と税務上の取扱いの差異により、本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減少した場合、支払配当要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異等である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配については配当等の額として損金の額に算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ヌ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

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

(ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

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

その他

(イ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資法人の資産規模(総資産額)は比較的小さいため、各種費用が資産規模との関係で相対的に高くなり、結果として本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

太陽光発電施設の鑑定評価額及びバリュエーションレポートの調査価格は、個々の不動産鑑定士及び公認会計士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な太陽光発電施設の価格と一致するとは限りません。同じ資産について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士及び公認会計士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる

る可能性があります。また、不動産鑑定評価書及びバリュエーションレポートの基礎となっている取得予定資産の発電量、賃借人の売電収入及びそれらによって左右される本投資法人の賃料収入等(以下本(口)において「賃料収入等」といいます。)の水準は、本書において記載されている過去の一定時点における実際の賃料収入等の水準や現在の賃料収入等の水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の賃料収入等の水準又は本投資法人が予測する将来における賃料収入等の水準と一致しない可能性があります。さらに、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

加えて、テクニカルレポートについても、太陽光発電施設の状況に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、太陽光発電施設に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、テクニカルレポートの基礎となっている取得予定資産の発電量及び設備利用率水準は、実際の日射量、気温、風速、パネルの経年劣化率等によって、本書において記載されている過去の一定時点における実際の発電量及び設備利用率水準や現在の発電量及び設備利用率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の発電量及び設備利用率水準又は本投資法人が予測する将来における発電量及び設備利用率水準と一致しない可能性があります。

また、太陽光発電設備に関して算出される被害想定率は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(八) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

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

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

本投資法人が取得予定資産の全部又は一部を組み入れることができないこととなった場合、本投資法人は代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資適格の資産を取得できる保証はなく、短期間に資産を取得することができず、かつ、かかる資金を有効に運用することができない場合には、収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られない又は収益等が全く得られない可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

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

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

また、これらの情報は、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、本投資法人による各取得予定資産の取得後とは、当該取得後に支払われる予定のオペレーター報酬を含んでいない等費用の構造等が異なるほか、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、取得予定資産について、前提となる状況が本投資法人による取得予定資産取得後と同一とも限りません。したがって、これらの情報は、各取得予定資産における今後の実績と必ずしも一致せず、それらを担保、保証又は予測するものでもなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人の体制

本投資法人は投信法に基づいて設立され、執行役員1名、監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は、法令で定められた事項の審議・承認を行うとともに、資産の運用やそのリスクの状況について報告を受けることとしています。この報告を通じて、本資産運用会社及びその利害関係者から独立した地位にある監督役員は、各種リスク情報を的確に入手し、執行役員の業務執行状況を監視すること等により、投資リスクを含む各種リスクを管理します。

また、利害関係者との不動産等の売買取引を行う場合には、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会承認の後に投資法人役員会に付議することとし、利益相反等に係るリスクに対し一層厳格な管理体制を敷いているほか、内部者取引管理規程を定めて役員による本投資法人の発行する特定有価証券等の売買を禁止し、インサイダー取引の防止に努めています。

本資産運用会社の体制

(イ) 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社の投資運用に関するリスク管理体制の整備状況については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」をご参照ください。

(ロ) リスク管理方針

本資産運用会社は、下記の表のとおり、前記「(1) リスク要因」に記載のリスクのうちインフラファンドたる本投資法人の運営を行う上で重要な諸リスクを特定し、管理を行います。

a. 事業リスク

i. 賃借人及びオペレーター等の信用リスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー発電設備（以下、本「(ロ) リスク管理方針」において、本投資法人が投資・取得し運用するものとされる再生可能エネルギー発電設備について言及する場合、「再生可能エネルギー発電設備」には、本投資法人の運用資産の裏付けとなる再生可能エネルギー発電設備も含むものとします。）の賃借人（本「(ロ) リスク管理方針」において、以下、単に「賃借人」といいます。）の財務状況が悪化した場合又はこれらの者が倒産手続等の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞るリスク。 オペレーターが賃借人の本投資法人に対する賃料債務の一部を保証している場合、オペレーターの財務状況が悪化した場合又はこれらの者が倒産手続等の対象となった場合、かかる保証が履行されないリスク。 賃借人又はオペレーターが、財務状況の悪化や倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があり、これらにより、再生可能エネルギー発電設備の管理・運営が十分に行われなくなるリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> 賃借人及びオペレーターの財務状況について、賃貸借契約、プロジェクト契約又はその他関連する契約において決算情報等の必要な情報の提供を賃借人又はオペレーターに義務付ける条項を設け、これに基づき賃借人及びオペレーターの財務状況に関する情報を賃借人又はオペレーターから提出を受けて確認するなどして、当該リスクを把握・認識します（なお、賃借人については、適切と認められるときには、オペレーターを通じてかかるモニタリングを行うことも認められるものとします。）。また、オペレーターについては、オペレーターの選定基準に定めるオペレーターの財務状況に係る基準への適合性についても継続的にモニタリングを行うものとします。ただし、賃借人又はオペレーターが上場会社又は上場会社の子会社若しくは関連会社等であって公開情報のみにより十分な情報を入手できる場合には、当該公開情報によりモニタリングを行うことができます。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> オペレーターについては、オペレーターの選定基準に定めるオペレーターの財務状況に係る基準への抵触をもってリスクリミットとします。 賃借人についてのリスクリミットもこれに準ずるものとします。ただし、賃借人が一定の倒産隔離措置が講じられた特別目的会社（SPC）（以下「倒産隔離SPC」といいます。）の場合には、当該賃借人が締結している関係契約上の当該賃借人による債務不履行が生じること又はその具体的可能性が生じることをもってリスクリミットとします。

リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> ・ オペレーターの選定基準に基づき信用力のあるオペレーターを選定します。 ・ リスクリミットへの抵触を賃借人との賃貸借契約、オペレーターとのプロジェクト契約の解除事由とし、当該時点における状況を踏まえ、賃貸借契約又はプロジェクト契約の解除及び新たな賃借人又はオペレーターの選任を検討できるようにします。 ・ 賃借人とオペレーターが異なる場合、原則として、賃借人は一定の倒産隔離措置が講じられた倒産隔離SPCとし、賃借人自身の債務不履行リスク及び倒産リスクを極小化します。 ・ 賃借人又はオペレーターの信用リスクが顕在化した場合に、新たな賃借人又はオペレーターと契約を締結するまでの間に賃料の支払が滞ること等による本投資法人への悪影響を低減するため、事前の計画に基づき、本投資法人は一定以上の金額を留保するものとします。また、オペレーターがいちごECOエナジー以外の場合には、原則としていちごECOエナジーをバックアップオペレーターに選定します。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ モニタリングの結果、オペレーター等の信用リスクに係る当該リスクリミットへの抵触が確認された場合には、賃貸借契約又はプロジェクト契約の解除及び新たな賃借人又はオペレーターの選任を行うことを検討します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 該当事項はありません。

ii. オペレーターの能力に関するリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産の管理・運営は、オペレーターの能力、経験及び知見によるところが大きいところ、当該能力等の不足により、オペレーターが再生可能エネルギー発電設備を適切に管理・運営できないリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ オペレーターの運営状況について、賃貸借契約、プロジェクト契約又はその他関連する契約において決算情報等の必要な情報の提供をオペレーターに義務付ける条項を設け、これらに基づき再生可能エネルギー発電設備の運営に関する実績等(再生可能エネルギー発電設備の運営事業に係る売上高、出力、発電設備についてモニタリングするための体制・システム、運営業務に携わる人員の人数及び責任者の地位にある者の業務経験等を含みます。)を確認する等してオペレーターの選定基準への適合性について継続的にモニタリングを行い、当該リスクを把握・認識します。ただし、オペレーターが上場会社又は上場会社の子会社若しくは関連会社であって公開情報のみにより十分な情報を入手できる場合には、当該公開情報によりモニタリングを行うことができます。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> ・ オペレーターの選定基準に定めるオペレーターの能力に係る基準への抵触をもってリスクリミットとします。

リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> ・ オペレーターの選定基準に基づき能力のあるオペレーターを選定します。 ・ オペレーターが賃借人である場合、リスクリットへの抵触を賃借人との賃貸借契約の解除事由とし、当該時点における状況を踏まえ、賃貸借契約の解除及び新たな賃借人の選任を検討できるようにします。オペレーターが賃借人から業務受託している者である場合、リスクリットへの抵触をオペレーターとのプロジェクト契約の解除事由とし、当該時点における状況を踏まえ、プロジェクト契約の解除及び新たなオペレーターの選任を検討できるようにします。 ・ 再生可能エネルギー発電設備のメンテナンス業務については、オペレーターとは別の業者に委託します。 ・ オペレーター等の能力リスクが顕在化した場合に、新たなオペレーター等と契約を締結するまでの間に賃料の支払が滞ること等による本投資法人への悪影響を低減するため、事前の計画に基づき、本投資法人は一定以上の金額を留保します。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ モニタリングの結果、オペレーターの能力リスクに係る当該リスクリットへの抵触が確認された場合には、オペレーターが賃借人である場合、賃貸借契約の解除及び新たな賃借人の選任を行うことを検討し、オペレーターが賃借人から業務受託している者である場合、プロジェクト契約の解除及び新たなオペレーターの選任を行うことを検討します。また、オペレーターがいちごECOエナジー以外の場合には、原則としていちごECOエナジーをバックアップオペレーターに選定します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 該当事項はありません。

iii. 再生可能エネルギー発電設備の設備認定が取り消されるリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定価格買取制度の適用を受けるためには、再生可能エネルギー発電設備に係る設備認定を受ける必要があるところ、設備認定を受けた再生可能エネルギー発電設備が認定基準に適合しなくなり設備認定が取り消されるリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 再生可能エネルギー発電設備が設備認定の基準に適合することを、定期的に(少なくとも6か月に1回以上)オペレーターを通じて確認します。
リスクリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備認定への不適合が生じることをもってリスクリットとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取得時のデューディリジェンスにおいて、設備認定が取り消されるおそれのないことを個別に確認します。 ・ 再生可能エネルギー発電設備の点検及び保守を適切に行うことができるメンテナンス業者を選任することにより適切なメンテナンス体制を維持することで、設備認定の取消事由が生じないようにします。 ・ プロジェクト契約又はその他関連する契約上、オペレーターに対し、設備認定について取消事由が生じた場合や再生可能エネルギー発電設備に関して発電の変更又は再生可能エネルギー発電事業計画の変更をしようとする場合には直ちにその旨を通知させるとともに、当該契約において、当該契約に基づく業務の遂行にあたり、設備認定を維持するよう最大限努力することを義務付けます。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該基準に適合しないことが明らかになった時点で賃借人又はオペレーターをして可能な限り早期に基準に適合させます。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 該当事項はありません。

iv. 事故・災害による投資対象資産の毀損、滅失又は劣化のリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー発電設備においては、電気工作物の使用等の危険性のある活動が行われ、又は強風等による太陽電池モジュールや風車の破損、洪水によるダム・堰の決壊等、各再生可能エネルギー発電設備特有の事故等が発生する可能性があり、運用資産においてかかる事故等が発生した場合、再生可能エネルギー発電設備が滅失、劣化又は毀損し、一定期間の不稼働を余儀なくされるリスク。 火災、地震、液状化、津波、火山の噴火・降灰、高潮、強風、暴風雨、積雪、洪水、落雷、竜巻、土砂災害、戦争、暴動、騒乱、テロ等又は第三者による盗難、損壊行為等の不法行為により再生可能エネルギー発電設備又は事業用地が滅失、劣化若しくは毀損し、その価値が悪影響を受けるリスク。 再生可能エネルギー発電設備は、いずれも十分な期間の操業記録がなく、経年劣化や将来にわたる故障の発生率等の正確な予測が困難であることから、実際の発電量が想定を下回るリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> 取得前に、運用ガイドラインに定めるデューディリジェンス基準に基づきデューディリジェンスを行い、テクニカルレポート、土壌調査に関するレポート及び地震リスク分析報告書等を取得し、耐震性能判断その他事故・災害における投資対象資産の毀損等のリスクの有無及び程度を検証し取得の是非を判断します。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人による借入債務その他の債務の弁済に支障を及ぼすことをリスクリミットとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸借契約、プロジェクト契約又はその他関連する契約上、設備の維持管理計画（長期修繕計画を含みます。）を賃借人又はオペレーターに立案させ、当該計画に基づいた維持管理を行うことを義務付けます。 投資対象資産には事故・災害による毀損等のリスクに対応するため、運用ガイドラインに定める付保方針に従い、損害保険、利益保険等を付保し、又は賃借人をして付保させます。劣化のリスクについては、取得時に、EPC業者又は再生可能エネルギー発電設備を構成する部品のメーカー等が負う保証責任又は担保責任等の追及の可否を確認した上で、それを踏まえた投資判断を行い、取得後は、運用ガイドラインの定めに従い策定された計画に従い適切に再生可能エネルギー発電設備の修繕及び資本的支出を行います。さらに、賃貸借契約、プロジェクト契約、メンテナンス契約等において、適切な保守・管理を義務付けるとともに、期中の発電量、売電収入、再生可能エネルギー発電設備の適切な管理及び修繕の実施等の定期的な報告義務並びに事故・災害が生じた場合の報告義務を規定し、当該リスクを適時に把握・認識できる態勢を構築します。 専門業者からテクニカルレポートを取得する等、取得時における可能な限り最新の経年劣化や将来にわたる故障の発生率等のデータを入手し、より正確な予想を行うことができるように努力します。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> 事故・災害による投資対象資産の毀損、滅失及び劣化が生じた場合、保険又は瑕疵担保に基づく権利行使が可能な場合にはこれを行うとともに、修繕を行うことが経済的に合理性を有すると判断した場合には、適切な時期（可能な範囲で早期）に修繕を行います。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。

v. 発電事業者たる賃借人との賃貸借契約の終了に関するリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 賃借人が賃貸借契約において解約権を留保している場合や賃借人が破たんした場合等において、契約期間中に賃貸借契約が終了したとき、又は賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされないときに、新たな賃借人との間の新規の賃貸借契約を締結するまでの間の賃料が得られないリスク。 上記の場合において、既存の賃借人が、新たな賃借人へ再生可能エネルギー発電設備に係る設備認定上の発電事業者たる地位並びに買取電気事業者及び接続電気事業者との間の契約上の地位を移転させることに協力せず、又は買取電気事業者及び接続電気事業者の承諾が得られないことにより、新しい設備認定の取得又は新規の再エネ特措法第4条第1項の接続に係る契約の締結時点における当初よりも低い買取価格が適用されるリスク。 上記の場合において、既存の賃借人が、新たな賃借人へ事業用地を使用する借地権その他の権利を移転させることに協力せず、又は事業用地の所有者から承諾が得られないことにより、再生可能エネルギー発電設備を事業用地から撤去することを余儀なくされるリスク。 賃貸借契約において、原則として、賃借人に当該契約の終了時において公正な市場価格を賃借人に支払うことにより太陽光発電設備を買い取ることができる権利を付与される予定であるが、当該権利が行使されない場合に、再生可能エネルギー発電設備を事業用地から撤去することを余儀なくされるリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> 一義的には、上記「i. 賃借人及びオペレーターの信用リスク」と同様の方法により把握・認識を行います。 賃貸借契約、プロジェクト契約又はその他関連する契約において決算情報等の必要な情報の提供を賃借人又はオペレーターに義務付ける条項を設け、これに基づき決算情報を賃借人又はオペレーターから提出を受けて確認するなどしてモニタリングを行い、賃借人の財産基盤・財務状況を把握・認識の上で、賃借人の破たんその他の事由により賃貸借契約が終了し、又は更新されないリスクを認識します。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> 賃借人が破たんした場合等において、新たな賃借人へ再生可能エネルギー発電設備に係る設備認定上の発電事業者たる地位並びに買取電気事業者及び接続電気事業者との間の契約上の地位を移転させることができず、既存の設備認定が取り消され、又は契約関係が終了する具体的おそれが生じたり、事業用地を使用する借地権その他の権利を移転させることができず、再生可能エネルギー発電設備を事業用地から撤去することを余儀なくされることをもってリスクリミットとします。

リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> 新たな賃借人の選任に備えて、あらかじめ円滑な賃借人の地位の承継を行うための手続(例えば、(i)再生可能エネルギー発電設備に係る設備認定上の発電事業者たる地位の承継に必要な書類の準備、(ii)買取電気事業者及び接続電気事業者との間の契約上の地位に係る譲渡予約契約の締結並びに買取電気事業者若しくは接続電気事業者の承諾の取得、並びに(iii)事業用地に係る賃借権又は地上権に対する本投資法人のための担保の設定、事業用地に係る賃貸借契約又は地上権設定契約上の地位に係る譲渡予約契約の締結並びに事業用地の所有者の承諾の取得等)を講じることを検討します。 新たな賃借人との間の新規の賃貸借契約を締結するまでの間に賃料が得られないこと等による本投資法人への悪影響を低減するため、事前の計画に基づき、本投資法人は一定以上の金額を留保します。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> リスクを認識・把握した段階で、賃借人と再生可能エネルギー発電設備に係る設備認定上の発電事業者たる地位、買取電気事業者及び接続電気事業者との間の契約上の地位並びに事業用地を使用する借地権その他の権利等の移転につき、事前に地位譲渡予約及びその承諾等が得られている場合には、賃借人の交代を早急に検討し、状況に応じて交代を行う。事前に地位譲渡予約及びその承諾等が得られていない場合には、早急に地位譲渡及びその承諾等に関する交渉を行います。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。

vi. メンテナンス業者、EPC業者又はメーカーに関するリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー発電設備の維持管理・運営について、実際の維持管理・運営を委託するメンテナンス業者の業務遂行能力に大きく依拠するところ、当該メンテナンス業者における人的・財産的基盤が将来にわたって維持されないリスク。 メンテナンス業者が、他の顧客から当該他の顧客の再生可能エネルギー発電設備の維持管理・運營業務を受託し、本投資法人の再生可能エネルギー発電設備に係るメンテナンス業務と類似又は同種の業務を行う場合において、当該メンテナンス業者が本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害するリスク。 欠陥、瑕疵等又は再生可能エネルギー発電設備の劣化等に備えて、本投資法人又はオペレーターがEPC業者又はメーカーに対して、表明保証責任、瑕疵担保責任又はメーカー保証の履行を求める権利を有する場所があるところ、EPC業者又はメーカーが解散したり、無資力になっているために実効性がないリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> 公開情報又は賃貸借契約若しくはメンテナンス業者等との契約上の条項等に基づき業務体制(人的体制を含みます。以下同じです。)及び財務に関する情報を確認するなどしてモニタリングを行い、メンテナンス業者等の人的・財産的基盤を把握・認識します。EPC業者又はメーカーの無資力リスクに対しては、表明保証責任、瑕疵担保責任又はメーカー保証の履行を求める権利の有効期間においては、財務に関する公開情報を確認するなどしてモニタリングを行い、EPC業者又はメーカーが無資力となるおそれを把握・認識します。

リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> メンテナンス業者、EPC業者又はメーカーの破たん、解散、無資力により、満足な維持管理・運営、権利実行への重大な悪影響が生じることをもってリスクリミットとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> メンテナンス業者の業務体制に変更がある際にはあらかじめ又は遅滞なく変更後の業務体制の内容について報告を受けるようにします。 再生可能エネルギー発電設備の保守管理等の費用を想定以上に本投資法人が負担することとなった場合に、当該費用の支払に充てる資金を適時に準備することを目的として、事前の計画に基づき、本投資法人は一定以上の金額を留保します。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> モニタリングの結果、メンテナンス業者のリスクの顕在化のおそれが確認された場合には、メンテナンス契約の解除及び新たなメンテナンス業者の選任を行うことを検討します。EPC業者又はメーカーが無資力となるおそれを確認した場合には、担保の設定その他の権利保全のための方法を検討します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。

vii. 境界未確定のリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 事業用地について、隣接地所有者からの境界確定同意が取得できていないものが含まれる可能性があり、かかる場合において、境界に関して紛争が生じ、境界確定の過程で所有敷地の面積が減少することにより、運用資産の運営に不可欠の土地が隣接地所有者の所有に属する等の問題が発生する可能性があるリスク。また、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、事業用地等について予定外の費用又は損失を負担する可能性があるリスク。さらに、これらの事象が生じなかったとしても、境界未確定の事実が事業用地等処分の際の障害となる可能性があるリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー発電設備取得時のデューディリジェンスにおいて、その事業用地の境界確定の状況について個別に確認を行います。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> 事業用地の隣接地所有者から境界確定同意が取得できないことに起因して紛争が生じ、それによって運用資産の運営に悪影響を及ぼすことをもってリスクリミットとします。

<p>リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 境界確定を実施する場合(原則) 本投資法人が再生可能エネルギー発電設備を取得するにあたっては、本投資法人がその事業用地を取得するか否かにかかわらず、隣地との間の境界が確定していることを原則とし、境界が確定していない場合には境界確定を実施します。 ・ 境界確定を実施しない場合(例外) 他方、以下のいずれかに該当する場合には、例外的に、境界の確定を実施しないこととします。ただし、再生可能エネルギー発電設備の敷地等及びその隣地の状況又は隣地との関係その他の事情に鑑み、境界の確定を実施することを妨げません。 <ul style="list-style-type: none"> i 隣地が国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる団体(地方公社等)が所有していると思料される道路、河川、水路、公園等の公共施設に係る土地である場合。なお、当該国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる団体から境界に関する指摘がなされておらず、境界確定を行うことが実務上難しい場合に限り。なお、再生可能エネルギー発電設備の取得にあたって、原則として、当該国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる団体に対して、境界に関する問題を認識しているか否かの確認を行います。 ii 境界と再生可能エネルギー発電設備(例えば、太陽光発電設備の場合においては、アレイ(太陽電池モジュールの列))との間に十分なバッファがあり、かつ、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地等の現所有者との関係並びに当該敷地等に設置されている再生可能エネルギー発電設備に対する隣地所有者の認識その他の状況を総合的に勘案し、隣地所有者との間で境界に関する紛争が生じる可能性が低いと判断できる場合。ただし、隣地(道路を除く。)の境界と再生可能エネルギー発電設備との間に十分なバッファがない箇所がある場合、隣地所有者との間で当該部分について境界に関する問題が生じていないことを確認する書面を交わすか、当該箇所について部分的に境界確定を実施する等の措置を取り。なお、「十分なバッファがある場合」に該当するか否かは、境界とフェンス、アレイその他の設備との距離並びに境界部分及びその周辺の地形その他の状況を総合的に勘案して判断します。 ・ ただし、境界の確定を実施しない場合、本投資法人は、原則として、再生可能エネルギー発電設備に係る売買契約において、境界未確定の部分においてフェンス、(太陽光発電設備の場合においては)アレイその他の設備が隣地に越境していることが判明した場合、当該設備の移設その他越境の解消に要する費用を売主に負担させることとします。なお、売主に対して費用請求できる期間については、一定の制限(原則として、2年間)を設けることがあります。さらに、売主がSPCである場合、プロジェクト契約において、オペレーターであるいちごECOエナジーに、かかる越境の解消に関する業務の補助及び事務代行を売主から受託させるとともに、越境の解消に要する費用についての売主の支払義務を連帯保証させるものとします。
---------------------------------	---

リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> 事業用地の隣接地所有者から境界に関する苦情やクレームがなされる等、当該隣接地所有者との間で境界に関する紛争が生じ得る兆候が見られた場合は、早期に対応し、紛争の発生を未然に防ぎます。 仮に、当該隣接地所有者との間で境界に関する紛争が生じてしまった場合には、運用資産の運営に悪影響のない態様での解決を図ります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。

b. 市況、景気、需要変動リスク

i. インフレーションにより売電価格の価値が実質的に低下すること等によるリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 固定価格買取制度のもとでは、再生可能エネルギー電気の買取価格は、調達期間にわたり固定されているため、インフレーションにより他の物価が上昇した場合、売電価格の価値が実質的に低下し、再生可能エネルギー発電設備の価格が実質的に低下するリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> インフレーションに関する経済動向に注視することにより当該リスクを把握・認識します。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> インフレーションによって売電価格の価値が実質的に著しく低下した場合(例えば、従前の買取価格よりも新規の売電価格の額面が著しく高い場合等)等をもってリスクリミットとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> インフレーションに伴い調達価格が相当程度上昇した場合には、低額の買取価格が適用される既存の保有資産の売却を検討するとともに、継続的に直近の調達価格が適用される資産を取得するよう努めることにより、インフレーションの影響を低減します。 インフレーションが生じた場合、賃借人又はオペレーターは、本投資法人の要請に従い、売電先の変更に向けた検討を行うものとし、当該検討を行う義務及び検討の結果必要と考える場合には売電先の変更に向けて努力する旨の規定を賃借人との賃貸借契約又はオペレーターとのプロジェクト契約に設けるよう努力します。そして、売電先が変更された場合は、賃借人たる本投資法人との間で新たな売電先への販売価格を踏まえ、賃料について増額改定を協議するような規定を賃貸借契約に設けるよう努力します。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> インフレーション等の影響により、収益力が損益分岐点を下回り、又は使用価値がその投資額を下回ると判断される資産については、売電先の変更を賃借人若しくはオペレーターに要請し、又は当該資産の売却、入替え等による収益の向上を図ります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。

ii. 借入れ及び投資法人債の金利に関するリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 固定価格買取制度のもとでは、再生可能エネルギー電気の買取価格(調達価格)は、調達期間にわたり固定されているため、借入時及び投資法人債発行時の市場動向等によって金利水準が上昇した場合や、変動金利の場合はその後の市場動向等により金利が上昇した場合に、基本的な収益は変わらないにもかかわらず利払額が増加するリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> 金利水準の変動を中心とした経済動向に注視することにより当該リスクを把握・認識します。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> 変動金利の支払額が増加し、投資主に対する利益分配が不可能となることをもってリスクリミットとします。

リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> 運用ガイドラインに定めるデット戦略に従い、金利変動リスクの軽減を図るため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図ります。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、金利スワップ契約又は金利キャップ契約等を締結することにより変動金利の実質的固定化を図ります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。

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

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

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

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 技術革新等により、発電の変換効率が向上する等して発電コストが低下した結果、本投資法人の保有する再生可能エネルギー発電設備のセカンダリー取引市場における価格が低下し、当該再生可能エネルギー発電設備の価値が下落するリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> NEDOが発表する公開情報等により情報を収集し、発電設備の技術革新等について把握・認識します。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備の資産価値が無価値となることをもってリスクリミットとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> 下記「その他」欄に記載のとおりです。

リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none">・ 下記「その他」欄に記載のとおりです。
その他	<ul style="list-style-type: none">・ 本リスクについては、最終的には流動性リスクに収斂されるため、別個の管理対象とはせず、下記「流動性リスク」において管理を行います。

c. 特定需要者(電気事業者及び発電事業者)の需要リスク・信用リスク(利用者限定リスク)

i. 電気事業者の需要リスク・信用リスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の電気事業者による特定契約が何らかの理由により終了した場合に、当該再生可能エネルギー発電設備が特定の需要しか対応することができず、他の電気事業者との間で新たな特定契約を締結できないリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下記「その他」欄に記載のとおりです。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下記「その他」欄に記載のとおりです。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下記「その他」欄に記載のとおりです。
リスク発現時のリスク 削減方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下記「その他」欄に記載のとおりです。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本リスクについては、別個の管理対象とはせず、下記「制度変更リスク」において管理を行います。 ・ ただし、固定価格買取制度のもとでは、電気事業者は、調達価格により再生可能エネルギー電気を調達する特定契約の締結が義務付けられており、現行の電気事業者による特定契約が何らかの理由により終了したとしても、他の電気事業者との間で特定契約の締結を求めることができるため、需要者(利用者)は限定されていません。

ii. 発電事業者の需要リスク・信用リスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は再生可能エネルギー発電設備を賃貸して運用するところ、再生可能エネルギー発電設備を賃借して運用する発電事業者を見出す必要が発生するリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 該当事項はありません。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> ・ オペレーターが賃借人である場合、オペレーターの選定基準に定めるオペレーターの信用及び能力に係る基準への抵触をもってリスクリミットとします。オペレーターが賃借人から業務受託している者である場合、賃借人が、倒産隔離SPCではないことをもってリスクリミットとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調達期間を勘案して、実務上可能な限り、賃貸借契約の契約期間を長期にし、かつ、賃借人の選択による同契約の解約を制限します。 ・ 発電事業者との賃貸借契約が終了し新たな発電事業者を選任する場合に備えて、あらかじめ円滑な賃借人の地位の承継を行うための手続(例えば、(i)再生可能エネルギー発電設備に係る設備認定上の発電事業者たる地位の承継に必要な書類の準備、(ii)買取電気事業者及び接続電気事業者との間の契約上の地位に係る譲渡予約契約の締結並びに買取電気事業者若しくは接続電気事業者の承諾の取得、並びに(iii)事業用地に係る賃借権又は地上権に対する本投資法人のための担保の設定、事業用地に係る賃貸借契約又は地上権設定契約上の地位に係る譲渡予約契約の締結並びに事業用地の所有者の承諾の取得等)を講じることを検討します。 ・ オペレーターが賃借人から業務受託している者である場合、倒産隔離SPCである賃借人に対して再生可能エネルギー発電設備を賃貸して運用することとします。
リスク発現時のリスク 削減方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発電事業者との賃貸借契約が終了し新たな発電事業者を選任する必要があると考えられる場合には、あらかじめ新たな発電事業者となるべき者を検討し、交渉するとともに、賃借人の地位の承継を行うための手続に関する交渉を行います。

その他	・ 該当事項はありません。
-----	---------------

d. 流動性リスク

i. 再生可能エネルギー発電設備を処分できないリスク

リスクの特定	・ 再生可能エネルギー発電設備の取引市場は未成熟であり、再生可能エネルギー発電設備の流動性は低い状況にあるため、必ずしも処分を希望した再生可能エネルギー発電設備を処分することができるとは限らず、また、処分が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で処分できないリスク。
リスクの把握・認識方法	・ 再生可能エネルギー発電設備を取り巻く経済的状況に注視することにより当該リスクを把握・認識します。再生可能エネルギー発電設備に関する市場が形成され、又は売買事例が成立したときは、当該市場又は取引に関して継続的に情報を収集するように努めます。
リスクリミット	・ 再生可能エネルギー発電設備を処分する必要が認められるにもかかわらず、当該処分を適時に適正価格で実行することができない具体的おそれが生じることをもってリスクリミットとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	・ 事業開始後、一定期間経過後までに発電設備に関する市場が形成されない場合には、早期に再生可能エネルギー発電設備の処分の可能性について検討を行います。また、発電設備に関する市場が形成された場合には、上記に加え、当該市場における取引事例を分析し、保有する再生可能エネルギー発電設備の調達期間等を考慮の上で、市場における適切な売却時期を検討します。また、売却時に再生可能エネルギー発電設備の売却先が事業用地を使用する権利を承継又は取得する必要がある場合、当該承継又は取得が実現するように努めます。
リスク発現時のリスク 削減方法	・ 処分を行う際には、再生可能エネルギー発電設備の廃止にかかる費用等を考慮し、本投資法人にとって有利であると考えられる価格及び時期での再生可能エネルギー発電設備の処分を行います。
その他	・ 運用ガイドラインに定める売却方針として、原則として短期的な資産の売却は行いません。

ii. 資金繰りに悪影響を及ぼすリスク

リスクの特定	・ 弁済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができない場合で、希望した価格その他の条件で運用資産たる再生可能エネルギー発電設備の処分もできない場合に資金繰りがつかなくなるリスク。
リスクの把握・認識方法	・ 弁済期前の早期の時期から、借入れについては既存の貸付人との間で借換えの協議を始めて借換えの可能性や条件等を把握し、投資法人債については投資法人債市場の動向を調査し起債の可能性や条件等を把握し、当該リスクを把握・認識します。
リスクリミット	・ 有利子負債依存度は、原則として70%を上限とします(ただし、資産の取得に伴い、一時的に70%を超えることがあります。)。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	・ 運用ガイドラインに定めるデット戦略に従い、返済期限や調達先の分散を志向します。
リスク発現時のリスク 削減方法	・ 資金繰りへの悪影響を与える事象の発生が見込まれる場合には、早期に追加の借入枠設定又は随時借入れ予約契約の締結を行うように努めます。
その他	・ 該当事項はありません。

e. 制度変更リスク

i. 固定価格買取制度の変更又は廃止に関するリスク

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

ii. 導管性の維持に関するリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 現時点においては、最長でも再生可能エネルギー発電設備の貸付けを最初に行った日以後20年を経過した日までの間に終了する各事業年度しか導管性要件を満たすことはできないと見込まれるなか、この期間中についても、今後、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じるリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> 法制度の改正動向に注視することにより当該リスクを把握・認識します。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> 法制度の変更により採算性その他の経済的条件が変化し、発電事業の継続可能性が失われる具体的おそれが生じることをもってリスクリミットとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> 新たな制度をできるだけ早期に把握し、対応方法を検討します。
リスク発現時のリスク 削減方法	<ul style="list-style-type: none"> 新しい制度に適合する新しい事業モデルを早期に検討します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。

f. 共同投資者に係るリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が他の投資者と共同して運用資産に投資を行う場合に、他の共同投資者の意向等に影響を受けることにより、運用資産の収益状況が変動するリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> 運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針に従い、再生可能エネルギー発電設備を主たる投資対象とし、運用ガイドラインに定めるデューディリジェンス基準に基づき、共有持分の場合、他の共有者の属性、共有者間協定書の有無、共有物分割請求権及び共有物分割等に関する措置について、その適切性を確認します。間接投資における共同投資者についても同様の確認を行います。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> 当該共同投資に係る運用資産を処分できないことをもってリスクリミットとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> 当該共同投資を行うに際し、共同投資者との間の合意書等により、あらかじめ本投資法人の運用に重大な支障が生じるおそれがある共同投資者の権利がないことを確認し、もしかかる権利が存在する場合には、当該権利の存在を考慮して運用資産の取得を検討します。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> 重大な支障が生じた場合には、運用資産の収益状況に鑑み、当該運用資産の処分又は共同投資者の運用資産に対する権利を取得することを検討します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 本リスクについては、共同投資家が存在する場合に限り、管理を行います。

g. その他のリスク

i. 利益相反に関するリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、資産運用活動を通じて、いちごグループ又はその利害関係者（利害関係者の範囲については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程 (ロ) 利害関係者」をご参照ください。）との間で取引を行う可能性があり、この場合、いちごグループの利益を図るためいちごグループが本投資法人の利益に反する行為を行い、結果として、本投資法人の投資主に損害が発生するリスク。 本投資法人又は本資産運用会社といちごグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じるリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> 投信法、金融商品取引法等の法令及び利害関係者取引規程等の社内規程に従います。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> 利益相反取引は、法令及び利害関係者取引規程等の社内規程に適合する限度で認められるものとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> 利益相反取引に適用のあるルールを遵守して利害関係者との取引を行い、本投資法人の投資主に不利益となる取引は行いません。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> 利益相反取引を行うこととなる場合には、法令及び社内規程等に従い、手続面及び実体面の双方から、投資主に不利益な取引が行われないようにします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。

ii. 本資産運用会社が他の投資法人及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

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 本資産運用会社は、本投資法人以外の複数の投資法人及び私募ファンドの資産の運用を受託しているところ、いずれも再生可能エネルギー発電設備への投資を排除していないことから投資機会の競合が生じ、本資産運用会社内で取得検討が恣意的になされた結果、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現されなくなるリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> 取得資産情報の取扱いに関する規程に従います。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> 取得資産情報の取扱いに関する規程に反して取得資産情報を本投資法人以外の複数の投資法人又は私募ファンドに提供しないものとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> 取得資産情報の取扱いに関する規程において、取得機会の競合が生じた場合の優先検討権のローテーションルールを定め、取得資産情報の恣意的な配分を防止します。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> 取得資産情報を取得した場合には、取得資産情報の取扱いに関する規程に従い、手続上本投資法人の投資主に不利益な取扱いがなされないようにします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。

iii. 再生可能エネルギー発電設備の工作物責任に関するリスク

リスクの特定	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備の瑕疵によって他人に損害を与えた場合に、本投資法人が当該瑕疵のある再生可能エネルギー発電設備の所有者として当該他人に対して賠償責任を負うリスク。
リスクの把握・認識方法	<ul style="list-style-type: none"> オペレーター及びメンテナンス業者を通じて再生可能エネルギー発電設備の管理、維持状況を確認し、瑕疵の有無を把握・認識します。
リスクリミット	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー発電設備の瑕疵に基づく損害賠償義務の負担その他により、本投資法人の運用に重大な悪影響を生じさせることをもってリスクリミットとします。
リスク低減の方策 (リスクへの対処方針)	<ul style="list-style-type: none"> オペレーター及びメンテナンス業者を通じて再生可能エネルギー発電設備に瑕疵が生じない又は治癒できるように最大限努力します。 賃貸借契約、メンテナンス契約、EPC契約等の再生可能エネルギー発電設備の取得又は維持・管理に関する契約において、当該再生可能エネルギー発電設備の瑕疵に起因して発生した第三者に対する工作物責任について、各契約当事者間で分配して引き受けるように交渉を行います。 当該再生可能エネルギー発電設備の瑕疵に起因して発生した第三者に対する工作物責任について、運用ガイドラインに定める付保方針に従い損害賠償保険等の付保を検討します。
リスク発現時のリスク削減方法	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー発電設備の瑕疵であって、工作物責任を生じさせる可能性が一定程度以上あるものについては、かかる可能性の大小に応じて適切な時期に(ただし、第三者の生命又は身体に深刻な危険を生じさせるものについては直ちに)治癒します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であり（規約第8条第1項）、投資口の買戻しの制度はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準及び支払の時期は、それぞれ次のとおりとします。

(イ) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当期末日までに支払います。

(ロ) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当期末日までに支払います。

(注) 本投資法人は、役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第21条）。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第39条及び別紙1「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社に支払う資産運用報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬及び譲渡報酬から構成されるものとし、詳細は次のとおりです。本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を本資産運用会社の指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

(イ) 運用報酬Ⅰ

本投資法人の決算期ごとに算定される運用資産中の再生可能エネルギー発電設備関係資産から生じる賃料、付帯収益、損害賠償金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸事業から生じる収益の額（ただし、運用資産中の再生可能エネルギー発電設備関係資産その他の資産の売却による収益を除きます。）に本投資法人と本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、上限を5.0%とします。）を乗じて算出される金額とします。

支払時期は、本投資法人の当該営業期間に係る決算期後、3か月以内とします。

(ロ) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の決算期ごとに算定される損益計算書に計上された当期純利益のうち、当該営業期間の前営業期間の決算期に算定された損益計算書に記載された当期純利益に本投資法人と本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、上限を5.0%とします。）を乗じて算出される金額とします。

支払時期は、本投資法人の前営業期間に係る決算期後、3か月以内とします。

なお、第1期に係る運用報酬Ⅱは0とします。

(ハ) 取得報酬

再生可能エネルギー発電設備関係資産を取得した場合、本投資法人が取得した再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得価額（再生可能エネルギー発電設備関係資産に係る消費税等相当額及び取得に伴う費用等を除きます。）に本投資法人と本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、上限を1.0%とします。）を乗じた金額とします。

支払時期は、当該再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）が属する月の翌月末までとします。

(二) 譲渡報酬

再生可能エネルギー発電設備関係資産を譲渡した場合、本投資法人が譲渡した再生可能エネルギー発電設備関係資産の譲渡価額（再生可能エネルギー発電設備関係資産に係る消費税等相当額及び譲渡に伴う費用等を除きます。）に本投資法人と本資産運用会社が別途合意する料率（ただし、上限を1.0%とします。）を乗じた金額とします。

支払時期は、当該再生可能エネルギー発電設備関係資産の譲渡日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）が属する月の翌月末までとします。

資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

a. 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が再生可能エネルギー発電設備、不動産、再生可能エネルギー発電設備（以下、本a.において、これらを併せて「再生可能エネルギー発電設備等」といいます。）若しくは不動産を信託する受益権、匿名組合出資等の有価証券又は預金であることを前提に、次に掲げる金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

i. 本投資法人と資産保管会社との間の資産保管業務委託契約締結日から平成28年12月末日までについて、1年を365日として、年1,500万円を上限として当事者間で別途合意した金額を日割計算した金額。

ii. 以下の(i)又は(ii)の各場合においてそれぞれに定める合計額に基づき、6か月分の料率を記載した別紙1の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。

(i) 平成29年1月1日から平成29年6月末日までについては、平成28年12月31日時点において甲が保有する再生可能エネルギー発電設備等の取得価格（売買の場合は売買価格、交換の場合は当該資産の評価額、出資の場合は出資金額を意味します。ただし、消費税及び地方消費税（以下、本「(イ) 資産保管会社の報酬」において「消費税等」といいます。）並びに取得に伴う費用等の金額を除きます。以下、本a.において同じです。）の合計額。

(ii) 平成29年7月1日以降については、当該計算期間初日の直前の甲の決算日（中間決算日を含みます。）において甲が保有する再生可能エネルギー発電設備等の取得価格の合計額。

b. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

c. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

d. 本投資法人の保有する資産に再生可能エネルギー発電設備又は不動産が含まれることとなった場合には、資産保管業務報酬は、上記a.のi.又はii.に定める金額に再生可能エネルギー発電設備又は不動産1物件あたり月額10万円（ただし、再生可能エネルギー発電設備に伴う不動産は当該再生可能エネルギー発電設備とともに1物件と数えます。）を上限として本投資法人及び資産保管会社が別途合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、再生可能エネルギー発電設備、不動産、再生可能エネルギー発電設備若しくは不動産を信託する信託受益権、匿名組合出資等の有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。

e. 本投資法人は、本(イ)に定める資産保管業務報酬に係る消費税等を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

基準報酬額表

取得価格の合計額	算定方法（6か月分）
----------	------------

1,000億円以下の部分について	取得価格の合計額×0.010%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	取得価格の合計額×0.008%
2,000億円超3,000億円以下の部分について	取得価格の合計額×0.006%
3,000億円超の部分について	取得価格の合計額×0.005%

(ロ) 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえその手数料を定めるものとします。著しい経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ合意によりこれを変更し得るものとします。委託事務手数料について、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り、翌月第9営業日までに請求書を本投資法人に送付するものとし、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。

委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 基本料	(1) 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とする。 (投資主1名当たりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について 225円	投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主)
2. 分配金支払管理料	(1) 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 (投資主1名当たりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 (2) 指定口座振込分については1件につき130円を加算 (3) 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払 1件につき 450円	分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理
3. 諸届管理料	(1) 照会、受付 1件につき 600円 (2) 調査、証明 1件につき 600円	投資主等からの諸届関係等の照会、受付 (個人番号等の初回取得、投資主情報等変更通知の受付含む) 投資主等からの依頼に基づく調査、証明

4. 投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書用紙の作成 1通につき 15円 議決権行使書用紙の集計 1通につき 100円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料 を50,000円とする。 (2) 派遣者1名につき 20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途。	議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権 行使書の受理、集計 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権 個数集計の記録等の事務
5. 郵便物関係手 料	(1) 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき35円 追加封入1種ごとに、追加10円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき23円 (2) 返戻郵便物 登録する都度、郵便1通につき200円	(1) 投資主総会の招集通知、同決議通知、 決算報告書、分配金領収証(又は計算 書、振込案内)等投資主総会、決算関 係書類の封入・発送事務 (2) 返戻郵便物データの管理
6. 投資主等データ 受付料	(1) データ1件につき150円	振替機関からの総投資主通知の受付、新規 記録に伴う受付、通知
7. 契約終了・解除 に伴うデータ引 継料	(1) 対象投資主1名につき2,000円	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作 業費

(八) 一般事務受託者の報酬

- a. 各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が再生可能エネルギー発電設備、不動産、再生可能エネルギー発電設備(以下、本a.において、これらを併せて「再生可能エネルギー発電設備等」といいます。)若しくは不動産を信託する信託受益権、匿名組合出資等の有価証券又は預金であることを前提に、次に掲げる金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
 - i. 本投資法人と一般事務受託者の間の一般事務委託契約締結日から平成28年12月末日までについて、1年を365日として、年4,500万円を上限として当事者間で別途合意した金額を日割計算した金額。
 - ii. 以下の(i)又は(ii)の各場合においてそれぞれに定める合計額に基づき、6か月分の料率を記載した別紙1の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。
 - (i) 平成29年1月1日から平成29年6月末日までについては、平成28年12月31日時点において甲が保有する再生可能エネルギー発電設備等の取得価格(売買の場合は売買価格、交換の場合は当該資産の評価額、出資の場合は出資金額を意味します。ただし、消費税及び地方消費税(以下、本「(八)一般事務受託者の報酬」において「消費税等」といいます。)並びに取得に伴う費用等の金額を除きます。以下、本a.において同じです。)の合計額。
 - (ii) 平成29年7月1日以降については、当該計算期間初日の直前の甲の決算日(中間決算日を含みます。)において甲が保有する再生可能エネルギー発電設備等の取得価格の合計額。
- b. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- c. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。
- d. 本投資法人の保有する資産に再生可能エネルギー発電設備又は不動産が含まれることになった場合には、一般事務報酬は、上記a.のi.又はii.に定める金額に再生可能エネルギー発電設備又は不動産1物件あたり月額10万円(ただし、再生可能エネルギー発電設備に伴う不動産は当該再生可能エネルギー発電設備とともに1物件と数えます。)を上限として本投資法人及び一般事務受託者が別途合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、再生可能エネルギー発電設備、不

動産、再生可能エネルギー発電設備若しくは不動産を信託する信託受益権、匿名組合出資等の有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。

- e. 本投資法人は、本(八)に定める一般事務報酬に係る消費税等を別途負担し、一般事務受託者に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

基準報酬額表

取得価格の合計額	算定方法(6か月分)
1,000億円以下の部分について	取得価格の合計額×0.030%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	取得価格の合計額×0.024%
2,000億円超3,000億円以下の部分について	取得価格の合計額×0.018%
3,000億円超の部分について	取得価格の合計額×0.015%

(二) 引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格(発行価格)の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額の総額との差額は、引受人の手取金となります(前記「第一部証券情報 第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)

1 募集内国投資証券(13)引受け等の概要」をご参照ください。)

会計監査人報酬(規約第28条)

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払います。

本投資法人が取得予定資産の維持、管理、修繕等に関して外部業者に支払うことを見込んでいる報酬

本投資法人が取得予定資産の維持、管理、修繕等に関して外部業者に支払うことを見込んでいる報酬はありませんが、取得予定資産の賃借人であるいちごECOエナジー又はSPCが当該外部業者に支払うことを見込んでいる報酬の総額は、以下のとおりです。なお、これらの金額は、今後変更される可能性があります。

発電施設名称	報酬額(注)
いちご桐生奥沢ECO発電所	6,220,671円
いちご元紋別ECO発電所	7,655,867円
いちご室蘭八丁平ECO発電所	7,723,568円
いちご遠軽清川ECO発電所	6,434,512円
いちご伊予中山町出淵ECO発電所	6,353,082円
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	11,088,349円
いちご安平遠浅ECO発電所	5,036,068円
いちご豊頃ECO発電所	5,728,141円
いちご名護二見ECO発電所	33,336,871円
いちご遠軽東町ECO発電所	6,079,636円
いちご高松国分寺町新居ECO発電所	6,010,600円
いちご都城安久町ECO発電所	6,230,339円
いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	6,899,748円
合計	114,797,452円

(注) 賃貸開始日である平成28年12月1日から平成29年11月末日までの想定される報酬額を記載しています。なお、かかる報酬額は、基本賃料算定の要素となる想定運営管理費用のうち、外部業者に支払うことが想定されている額(ただし、オペレーター報酬については、下記表に記載のオペレーター報酬(固定)額のみを含めています。)を記載しています。

かかる外部業者としては、オペレーターであるいちごECOエナジー、メンテナンス業者である国光施設工業株式会社、東光電気工事株式会社、日本電設工業株式会社、株式会社沖縄ダイケン、小竹興業株式会社、都北産業株式会社及び大和ハウス工業株式会社、その他主要な業務を行う外部業者である一般社団法人関東電気保安協会、一般社団法人四国電気保安協会及び一般社団法人中部電気保安協会等があります。そのうち主要なものとして、オペレーターであるいちごECOエナジーに支払う報酬の概要は、以下のとおりです。

いちごECOエナジー
 <プロジェクト契約>

報酬の種類	算出方法、金額又は料率(注)		支払方法及び支払時期
オペレーター報酬	いちご桐生奥沢ECO発電所	年額1,440,871円	<ul style="list-style-type: none"> ・SPCは、いちごECOエナジーに対し、各計算期間に含まれる各月の月次オペレーター報酬(固定)及び月次オペレーター報酬(変動)を、別途定める資金管理ルールに従い翌々月の末日(当該日が銀行営業日でない場合は、前銀行営業日)(以下「支払日」といいます。)に支払うものとし、資金管理ルールに従った結果、支払うことができない金額については、その期限が翌支払日に繰り延べられ、その後も同様とします。 ・オペレーター報酬に消費税及び地方消費税が賦課される場合には、当該消費税及び地方消費税は、報酬とは別にSPCが負担するものとし、 ・オペレーター報酬は、SPCがいちごECOエナジーに対していちごECOエナジーが指定する銀行口座に振り込む方法により支払うものとし、 ・なお、振込手数料はSPCの負担とします。
	いちご元紋別ECO発電所	年額1,443,867円	
	いちご室蘭八丁平ECO発電所	年額1,387,568円	
	いちご遠軽清川ECO発電所	年額1,134,512円	
	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	年額1,392,482円	
	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	年額2,108,349円	
	いちご安平遠浅ECO発電所	年額1,240,068円	
	いちご豊頃ECO発電所	年額1,232,141円	
	いちご名護二見ECO発電所	年額9,978,271円	
	いちご遠軽東町ECO発電所	年額1,267,636円	
	いちご都城安久町ECO発電所	年額1,460,347円	
	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	年額1,342,148円	

(注) 賃貸開始日である平成28年12月1日から平成29年11月末日までの想定されるオペレーター報酬(固定)額を記載しています。実際の発電量によっては、さらにオペレーター報酬(変動)が支払われる可能性があります。オペレーター報酬(固定)及びオペレーター報酬(変動)の詳細については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の特徴 (ロ) 運用戦略と成長戦略 b. 本投資法人の運用戦略 i 収入の安定化 (b) 賃料形態について(注3)」をご参照ください。

設立企画人報酬

本投資法人の設立企画人は、本投資法人の成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領しています。設立企画人が受ける当該報酬以外の特別の報酬はありません。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

いちご投資顧問株式会社 財務本部経理部

東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

電話番号 03-3502-4893

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、投資口の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担するものとします。（規約第41条）。

投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行に関する費用

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出等に係る費用

目論見書の作成、印刷及び交付等に係る費用

財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付等に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付等に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

個人投資主

（イ） 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額(注)の増加額からなる金額（以下本「(5) 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口（以下本「(5) 課税上の取扱い」において「本投資口」ということがあります。）は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ、配当等の額を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。また、本投資法人の配当等の支払に係る基準日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済投資口の総数の3%未満である個人投資主が支払を受ける配当等の額については、上場株式等の配当等として以下のような取扱いがなされます。なお、大口個人投資主は、原則として20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

- a. 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税5%）となります。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例を選択できます。
- b. 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、確定申告を行う場合には総合課税による申告に代えて20%の税率（所得税15%、住民税5%）による申告分離課税が選択できます。また、上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件のもと、申告分離課税の選択をした上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。
- c. 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。
- d. 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、平成28年1月1日以降は120万円を上限。）に係る配当等で、非課税

口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である者に限ります。

- e. 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

(注) 一時差異等調整引当額は、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。

(ロ) 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）（分割型分割及び組織変更による場合を除く。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下本「(5) 課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記(注1)参照）として前記(イ)における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記(注2)のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額(注3)は、株式等の譲渡所得として原則として下記(ハ)と同様の課税を受けます。

出資等減少分配に係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

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

* 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分 = $\frac{\text{投資法人の出資等減少分配直前の税務上の資本金等の額}}{\text{各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数 / 投資法人の出資等減少分配直前の発行済投資口総数}} \times \text{一定割合} \times \text{出資等減少分配直前の発行済投資口総数}$

$$\text{一定割合} \uparrow = \frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額 (小数第3位未満切上げ)}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額} \\ (+ \text{ 前々期末から当該出資等減少分配の直前の時} \\ \text{までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \\ \text{前々期末から当該出資等減少分配の直前の時まで} \\ \text{の間に減少した税務上の資本金等の額})}$$

(注2) 譲渡収入の額 = 出資等減少分配額 - みなし配当

$$\text{譲渡原価の額} = \text{出資等減少分配直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合} \uparrow$$

$$\text{一定割合} \uparrow = \frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額 (小数第3位未満切上げ)}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額} \\ (+ \text{ 前々期末から当該出資等減少分配の直前} \\ \text{の時までの間に増加した税務上の資本金等の} \\ \text{額} - \text{前々期末から当該出資等減少分配の直} \\ \text{前の時までの間に減少した税務上の資本金等} \\ \text{の額})}$$

(注3) 譲渡損益の額 = 譲渡収入の額 - 譲渡原価の額

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資口である本投資法人の投資口を譲渡する場合の税率は、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。

本投資法人の投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との通算は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との通算は認められません。また、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と通算することはできません。ただし、金融商品取引業者等を通じて上場投資証券たる投資口を譲渡等した場合には、以下の特例の対象となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

- a. その年分の上場株式等の譲渡所得に係る譲渡損失の金額があるとき又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、確定申告によりこれらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限り。）から控除することができます。
- b. 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（前記a.の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件のもとで、その年の翌年以後3年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。
- c. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- d. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- e. 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、平成28年分以降は120万円を上限。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である者に限ります。
- f. 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

(注1) 非課税口座及び未成年者口座で譲渡損失が生じても、本(八)a.の上場株式等に係る配当所得等の金額からの控除及び本(八)d.の上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本(八)b.の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

(注2) 平成28年1月1日以後、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本注記において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

法人投資主

(イ) 配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ、配当等の額を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成26年1月1日以後に支払を受ける配当等の額については15%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

(ロ) 出資等減少分配に係る税務

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

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

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

本投資法人の税務

(イ) 配当等の額の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。

配当等の額を損金算入するために満たすべき導管性要件のうち主要な要件は次のとおりです。

- a. 配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超であること。
- b. 他の法人(租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。)の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと。
- d. 事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと。
- e. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
- f. 投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること。
- g. 事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定の有価証券、不動産その他の租税特別措置法施行令で定める資産の帳簿価額がその時において有する資産の総額の50%を超えていること。

(ただし、規約に再生可能エネルギー発電設備の運用方法(その締結する匿名組合契約等の目的である事業に係る財産に含まれる再生可能エネルギー発電設備の運用を含みます。)が賃貸のみである旨の記載がある上場投資法人が平成29年3月31日までに再生可能エネルギー発電設備を取得した場合には、その取得の日から貸付の用に供した日以後20年を経過した日までの間に終了する各事業年度については、再生可能エネルギー発電設備は50%の計算上分子に算入されるという例外規定があります。本投資法人は当該例外規定を満たす予定です。)

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

- a. 不動産取得税
一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。この税率は、住宅及び土地の取得については平成30年3月31日までは3%となります。
 - b. 登録免許税
一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、売買により取得する土地については、平成29年3月31日までは1.5%に税率が軽減されています。
- (八) 固定資産税(償却資産税)の軽減措置
一般に再生可能エネルギー発電設備の所有者に対しては、原則として、固定資産税(償却資産税)が課税標準額の1.4%の税率により課されます。ただし、設備認定を受けた一定の再生可能エネルギー発電設備のうち、平成28年3月31日までに新たに取得されたものについては、新たに固定資産税(償却資産税)が課されることとなった年度から3年度分の固定資産税(償却資産税)に限り、課税標準額が、当該再生可能エネルギー発電設備に係る固定資産税(償却資産税)の課税標準額となるべき価格の3分の2の額に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
平成28年6月24日 (設立時)	300	300	100,000

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

【分配の推移】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成28年6月24日(成立日)から平成28年9月30日までです。本書の日付現在、本投資法人の第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成28年6月24日(成立日)から平成28年9月30日までです。本書の日付現在、本投資法人の第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集が行われます。また、一般募集に伴い、オーバーアロットメントによる売出しが行われることがあります。申込みは、申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。発行価格、売出価格その他の申込みの条件については、前記「第一部証券情報」をご参照ください。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(2) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の買戻しを行いません（規約第8条第1項）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています（規約第8条第2項）。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

- (イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式で算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

- (ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人計算規則、投信協会が定めるインフラ投資信託及びインフラ投資法人に関する規則その他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、運用資産の種類ごとに規約に定められた方法及び基準により行うものとします。なお、外貨建取引等については、外貨建取引等会計処理基準に従い、会計処理及び評価を行うものとします。

- (ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期とします。ただし、規約第31条第3項から第5項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

- (ニ) 計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

保管

本投資法人は、平成28年10月24日（月）の役員会において、本投資口を株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となるため、本 について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は投資主自身が直接保管することができます。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年7月1日から翌年6月末日までとします。ただし、第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成28年6月24日）から平成28年9月末日まで、第2期営業期間は、平成28年10月1日から平成29年6月末日までとします（規約第37条）。

その他**(イ) 増減資に関する制限****a. 最低純資産額**

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。以下同じです。）1口当たりの払込金額（募集投資口1口と引換えに払い込む金銭の額をいいます。）は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項、第3項）。

c. 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って本c.を読み替えるものとします（規約第5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議**b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）****c. 破産手続開始の決定****d. 解散を命ずる裁判****e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し****(ハ) 規約の変更に関する手続**

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。

本投資証券の上場（売買開始）日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

b. 投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	平成28年6月24日から開始し、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方より他方に対して、解約日の3か月以上前に文書による解約の通知をした場合。この場合、本契約は、当該通知書に記載した解約日に終了します。</p> <p>iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。この場合、本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>v. 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>vi. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、それぞれ現在、自社並びに自社の取締役、執行役員及び監督役員（以下あわせて、本項目において「役員」といいます。）が次のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次のいずれにも該当しないことを確約するものとします。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>vii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者がvi.のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又はvi.の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。</p>
変更等	本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができるものとします。

c. 一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	平成28年6月24日から3年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>(i) 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、総称して本項目において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>(iii) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>(iv) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為 法的な責任を超えた不当な要求行為 その他 から までに準ずる行為</p> <p>v. 本投資法人又は一般事務受託者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。</p> <p>(i) iv.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>(ii) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>ii. 一般事務受託者が本件業務を行うにあたり本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

d. 資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	平成28年6月24日から3年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は資産保管会社いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>(i) 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、総称して本項目において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>(iii) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>(iv) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為 法的な責任を超えた不当な要求行為 その他 から までに準ずる行為</p> <p>v. 本投資法人又は資産保管会社の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。</p> <p>(i) iv.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>(ii) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>ii. 資産保管会社が本件業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

e. 特定関係法人：いちご株式会社

スポンサーサポート契約

期間	スポンサーサポート契約は、平成28年8月29日から効力を生じ、期限は定めないものとします。ただし、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合、スポンサーサポート契約は直ちに終了するものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. スポンサー及び本投資法人は、他の当事者に対し、スポンサーサポート契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、スポンサーサポート契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して本項目において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) スポンサーサポート契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。</p> <p>ii. 当事者のいずれについて、前記i.の表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちにスポンサーサポート契約を解除することができます。</p>
変更等	スポンサーサポート契約の規定は、スポンサーサポート契約の当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができるものとします。

f. 特定関係法人：いちごECOエナジー株式会社(注)

プロジェクト契約

期間	いちご桐生奥沢ECO発電所	平成28年12月1日から平成45年9月29日まで
	いちご元紋別ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年2月2日まで
	いちご室蘭八丁平ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年3月2日まで
	いちご遠軽清川ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年3月3日まで
	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年4月1日まで
	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年11月3日まで
	いちご安平遠浅ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年12月1日まで
	いちご豊頃ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年12月3日まで
	いちご名護二見ECO発電所	平成28年12月1日から平成47年2月1日まで
	いちご遠軽東町ECO発電所	平成28年12月1日から平成47年2月2日まで
	いちご都城安久町ECO発電所	平成28年12月1日から平成47年7月7日まで
	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	平成28年12月1日から平成47年9月15日まで
更新	本契約の各当事者（本投資法人、各再生可能エネルギー発電施設の賃借人及びいちごECOエナジー）は、本契約と同様の契約について再契約する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本契約の他の当事者に通知するものとします。この場合、本契約の当事者は、互いに再契約の是非及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。	
解約	<p>i. （いちごECOエナジー事由による解除） 次の各号の一に該当するときは、本投資法人又は各再生可能エネルギー発電施設の賃借人は、本契約の他の当事者に対して通知又は催告の上、本契約を解除することができます。</p> <p>(i) いちごECOエナジーが本契約に基づく義務に違反し（本契約に別途定める表明保証に違反した場合を含みます。）、30日間の期間を定めた催告をしたにもかかわらず、是正されないとき。</p> <p>(ii) いちごECOエナジーが、オペレーターの選定基準に抵触したにもかかわらず、かかる抵触が判明した日から3か月間が経過した後もかかる抵触が解消されないとき。</p>	

	<p>(iii) いちごECOエナジーの各年度の決算期における単体又は連結の損益計算書(ただし、いちごECOエナジーに完全親会社等がある場合は、いちごECOエナジーの最終完全親会社等の連結の損益計算書にて判断します。)に示される経常損益が2期連続して損失となったとき。ただし、いちごECOエナジーに完全親会社等(会社法第847条の3第2項に規定する完全親会社等をいいます。以下同じです。)がある場合は、上記にかかわらず、いちごECOエナジーの最終完全親会社等(会社法第847条の3第1項に規定する最終完全親会社等をいいます。以下同じです。)の連結の損益計算書にて判断します。</p> <p>(iv) いちごECOエナジー(単体)又は(いちごECOエナジーに完全親会社等がある場合)最終完全親会社等(連結)が各年度の決算期において債務超過となったとき。</p> <p>(v) いちごECOエナジー又はいちごグループホールディングス株式会社が手形交換所の取引停止処分を受けたとき、株式会社全銀電子債権ネットワークにおける取引停止処分若しくは他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置を受けたとき、いちごECOエナジー又はいちごECOエナジーが支払停止若しくは支払不能に陥ったとき、又は、倒産手続の開始等を自ら申立て、若しくは倒産手続の開始等の申立てを受けたとき。</p> <p>(vi) いちごECOエナジーの資産につき、保全処分、強制執行、競売等の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。</p> <p>(vii) いちごECOエナジーが合併によらない解散決議その他の事由により解散したとき。</p> <p>(viii) いちごグループホールディングス株式会社又はその子会社等(会社法第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。)がいちごECOエナジーの発行済株式に係る議決権の過半数を保有しないこととなったとき。</p> <p>(ix) 本投資法人と本資産運用会社との資産運用委託契約が終了したとき。ただし、本投資法人が、その貸付人との間で締結する基本合意書に定義される多数貸付人が事前に承諾する後任の資産運用会社との間で、多数貸付人が合理的に満足する資産運用委託契約を締結したときは、この限りではありません。</p> <p>(x) いちごECOエナジーにおいて著しく信用を失墜する事実があったとき。</p> <p>(xi) いちごECOエナジーが本件委託業務を遂行するために必要な許認可等を失ったとき。</p> <p>ii. (各再生可能エネルギー発電施設の賃借人事由による解除) 各再生可能エネルギー発電施設の賃借人が本契約に基づく義務に違反し(本契約に別途定める表明保証に違反した場合を含みます。)、30日間の期間を定めた催告をしたにもかかわらず、是正されないときは、本投資法人は、本契約の他の当事者に対して通知又は催告の上、本契約を解除することができます。</p> <p>iii. (発電設備等賃貸借契約の終了) 発電設備等賃貸借契約が解除、中途解約その他の事由により終了した場合、本契約は終了するものとします。</p> <p>iv. (発電設備等売買契約の不実行又は解除) 発電設備等売買契約に基づく売買が同契約に従い実行されなかった場合又は発電設備等売買契約が解除された場合、本契約は終了するものとします。</p>
変更等	本契約は、本契約の全当事者の書面による合意がなされる場合の他、変更又は修正することができないものとします。

発電設備等賃貸借契約

本投資法人がいちごECOエナジーとの間で締結する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に関する事項については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要 (ヲ) 利害関係者への賃貸状況」及び同「取得予定資産の個別の概要 E-11 いちご高松国分寺町新居ECO発電所」をご参照ください。

(注) いちごECOエナジーの特定関係法人該当性については、前記「1 投資法人の概況 (3) 本投資法人の仕組み 本投資法人及び本投資法人の関係法人その他の主要な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」をご参照ください。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は

運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更
に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により
開示されます。

(ハ) 会計監査人：太陽有限責任監査法人

本投資法人は、太陽有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選
任します(投信法第96条第1項、規約第26条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過
後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。
会計監査人は、前記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投
資主総会において再任されたものとみなします(投信法第103条、規約第27条)。

(ト) 公告の方法

本投資法人は、電子公告を公告方法とします。ただし、事故その他やむを得ない事
由によって電子公告による公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載
する方法により行います。(規約第4条)。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が
関与する行為につき禁止行為が定められています(金融商品取引法第42条の2第1号、
第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。ここで、
「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有しているこ
とその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令
で定める要件に該当する者をいい(金融商品取引法第31条の4第3項)、また、「子法
人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその
他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定め
る要件に該当する者をいいます(金融商品取引法第31条の4第4項)。

- a. 当該金融商品取引業者が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を
行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)。ただ
し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用
を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条各号に定めるものを除きま
す。
- b. 通常の実取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、
当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店
頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法
第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。
- c. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関す
る契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して
信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること
(金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項)。
- d. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運
用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取
引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3
号、投信法第223条の3第3項)。
- e. 前記b.ないしd.に掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人
等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は
金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為
(金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3
項、投信法施行規則第267条)。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本(ロ)において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(ハ) 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

(二) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、d.当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役員若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - i. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - ii. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - iii. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

(ホ) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限りません。以下本(ホ)において「不動産等特定資産」と総称します。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（投信法に定める指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政

令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています(ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。)(投信法第201条第2項)。

利害関係者取引規程

(イ) 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引等を行う場合には、金融商品取引法、投信法等の法令及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

(ロ) 利害関係者

利害関係者取引規程において、利害関係者とは以下に定める者のいずれかに該当する者をいいます。

- a. 本資産運用会社
- b. 本資産運用会社の役職員(社外取締役を含みます。)
- c. 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
- d. 本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員
- e. 前各号に該当する者が過半の出資を行う、あるいは投資一任契約(投資運用業)等に基づき実質的に経営の決定権者となっている等重要な影響を及ぼし得る法人及び特別目的会社(資産流動化法において定義される特定目的会社、有限会社、合同会社等を含みます。)(前各号に該当するものを除きます。)

(ハ) 利害関係者との取引

a. 資産の取得

(i) 不動産等(不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいいます。ただし、再生可能エネルギー発電設備用不動産及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権を除きます。以下本 において同じです。)

- i. 売買契約締結日前の3か月以内に独立の不動産鑑定士(利害関係者の役員又は使用人でない不動産鑑定士をいい、法人を含みます。以下同じです。)が鑑定した不動産鑑定評価額(建物が未竣工の場合は不動産価格調査書に記載された価額)以下の価額により購入しなければなりません。ただし、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。
- ii. 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記i.に加えて、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件取得意思決定前に、セカンド・オピニオン(当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。下記b.(i)ii.において同じです。)を独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。
- iii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認します。

(ii) 再生可能エネルギー発電設備等(再生可能エネルギー発電設備、再生可能エネルギー発電設備用不動産並びに再生可能エネルギー発電設備及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権をいいます。以下本 において同じです。)

- i. 売買契約締結日前の3か月以内に独立の公認会計士(利害関係者の役員又は使用人でない公認会計士をいい、法人を含みます。以下同じです。)が算出した評価額(一定の幅により表示されている場合は、その上限額)以下の価額により取得しなければならないものとします。ただし、当該評価額に含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。

- ii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記に拘らず、当該費用を評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認することとします。
- (iii) 有価証券その他の重要な資産((i)又は(ii)に掲げるものを除きます。)の場合
市場における時価が把握できる場合、その価額以下の価額にて取得するものとします。また時価が把握できない場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとします。
- b. 資産の譲渡
- (i) 不動産等の場合
 - i. 独立の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以上の価額(複数の不動産等を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の不動産等の不動産鑑定評価額の合計額以上の価額でも可)にて譲渡しなければなりません。ただし、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。
 - ii. 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記i.に加えて、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件譲渡意思決定前に、セカンド・オピニオンを独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。
 - (ii) 再生可能エネルギー発電設備等の場合
独立の公認会計士による評価額(一定の幅により表示されている場合は、その下限額)以上の価額(複数の資産を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の資産の評価額(一定の幅により表示されている場合は、その下限額)の合計額以上の価額でも可)にて譲渡しなければならないものとします。ただし、当該評価額に含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算等については、別途考慮します。
 - (iii) 有価証券その他の資産((i)又は(ii)に掲げるものを除きます。)の場合
市場における時価が把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。
- c. 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託
手数料は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし(不動産等に係る場合に限りま
す。)、市場水準、役務の内容等を勘案し、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。

- d. 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託
実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料は、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。
- e. 不動産等の運営に係る委託
運営実績、会社信用度、当該不動産等の特色、委託業務の内容及び経営環境等を勘案し、類似不動産等における同種の営業に関する通常の運営委託条件によるものとします。ただし、取得する不動産等において、利害関係者が既に運営業務を行っている場合は、取得後の当該運営業務について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしませんが、この場合においても、委託条件については上記に準じて検討のうえ、交渉するものとします。
- f. 再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託(賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。)
運営実績、体制、財務状況、委託業務の内容、発電事業者に対する売電収入に関する保証の有無等を勘案し、同種の再生可能エネルギー発電設備等における運営管理に関する通常の運営管理委託条件によるものとします。ただし、取得する再生可能エネルギー発電設備等において、利害関係者が既に運営管理業務を行っている場合は、取得後の当該運営管理業務について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしませんが、この場合においても、委託条件については上記に準じて検討のうえ、交渉するものとします。
- g. 不動産等の賃貸借
市場実勢又は対象の不動産等の通常の賃貸条件によるものとします。また、入居審査にあたって特別の便宜を供与する等のことがあってはなりません。
- h. 再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借
当該発電設備の発電量、調達価格、残りの調達期間等をふまえた将来の予想発電量を調査し、適正と判断される賃貸条件によるものとします。
- i. 有価証券の貸借(g.又はh.に掲げる取引を除きます。)
貸借料その他の取引条件が市場実勢等の通常の貸借条件によるものとします。
- j. 工事の発注
不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等に係る工事の発注の際には、見積価格、役務提供の内容等を利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し判断します。ただし、緊急工事、利害関係者が設備関係工事における工事対象設備等の設置メーカー系列会社又は保守・メンテナンスの委託先に対して発注する場合、及び工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではありません。
- k. 利害関係者からの本投資法人の借入、融資枠の設定等(スポンサーサポート契約に基づく対価の支払を伴う信用補完を含みます。)
金利水準その他の融資条件が市場における標準的なものであること等を、利害関係者に該当しない外部金融機関との比較等を通し判断します。
- (二) 利害関係者との取引内容の審議
- a. 利害関係者との間の不動産等の取得・譲渡、再生可能エネルギー発電設備等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡、不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託(賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。)、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、有価証券の貸借及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等を行う場合における審議の方法は次のとおりです。
- (i) 当該取引等又は取引等の投資判断を分掌する各部(以下「起案部」といいます。)が、当該取引先が利害関係者又は投資運用業若しくは投資助言業の顧客

- (以下「利害関係者等」といいます。)に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
- (ii) 利害関係者等との取引等に該当する場合、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。
 - (iii) 利害関係者等との間の不動産等の取得・譲渡、再生可能エネルギー発電設備等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等の場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、投資運用委員会に付議し、投資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が承認されれば取引等の実行が決定されます。
 - (iv) 不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託(賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。)、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、有価証券の貸借の場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
- b. 利害関係者との間の不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託及び工事の発注を行う場合における審議の方法は次のとおりです。
- (i) 起案部が、当該取引先が利害関係者等に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
 - (ii) 利害関係者等に該当する場合、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。ただし、工事請負契約については、工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではなく、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
 - (iii) 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関しては1件当たり1,000万円以上である場合、継続する取引等に関しては1年間の取引額が1,000万円以上である場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が顧客にとって不利益を生じないと全員一致で決議された場合には、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。
 - (iv) 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関して1件当たり1,000万円未満である場合、継続する取引等に関しては1年間の取引額が1,000万円未満である場合は、リスク・コンプライアンス委員会への付議を要さず、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。
- c. 利害関係者等に対する工事の発注については、コンプライアンス・オフィサーがまとめて、発注金額をリスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会に報告するものとします。
- (ホ) 本投資法人への報告
- 本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又はその取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等、登録投資法人の資産の運用に係る業務以外の業務の顧客であって投信法施行規則で定めるものとの間において投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。金融機関との比較等を通し判断します。

利害関係人等との取引状況等

取得予定資産の取得に関し、利害関係人等との取引の概要は、以下のとおりです。なお、取得予定資産はすべて利害関係人等に賃貸しますが、かかる賃貸借の概要は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要 (フ) 利害関係者への賃貸状況」をご参照ください。また、取得予定資産(いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。)の運営管理業務を利害関係人等であるいちごECOエナジーに委託しますが、かかる委託の概要は、前記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 本投資法人が取得予定資産の維持、管理、修繕等に関して外部業者に支払うことを見込んでいる報酬」をご参照ください。

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	10,018,000	
	うち利害関係人等からの買付額 10,018,000 (100.00%)	うち利害関係人等への売付額 (%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
いちごECO桐生奥沢発電所合同会社	489,000 (4.88%)	(%)
いちごECO元紋別発電所合同会社	495,000 (4.94%)	(%)
いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社	467,000 (4.66%)	(%)
いちご遠軽清川ECO発電所合同会社	398,000 (3.97%)	(%)
いちごECO伊予中山町出淵発電所合同会社	471,000 (4.70%)	(%)
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所合同会社	770,000 (7.69%)	(%)
いちご安平遠浅ECO発電所合同会社	441,000 (4.40%)	(%)
いちご豊頃ECO発電所合同会社	434,000 (4.33%)	(%)
いちごECO名護二見発電所合同会社	3,425,000 (34.19%)	(%)
いちご遠軽東町ECO発電所合同会社	464,000 (4.63%)	(%)
いちごECOエナジー株式会社	1,124,000 (11.22%)	(%)
いちご都城安久町ECO発電所合同会社	517,000 (5.16%)	(%)
いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所合同会社	523,000 (5.22%)	(%)
合計	10,018,000 (100.00%)	(%)

(注1) 本項目において、「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第34条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の売買金額等は売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。)及び解任
 - 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
 - 投資口の併合
 - 投資法人の解散
 - 規約の変更
 - その他投信法又は規約で定める事項
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います。
 - 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人としてその議決権を行使することができます。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、あらかじめ、本投資法人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません。

- c. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います。
- d. 上記c.の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。
- f. 上記e.の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします。
- h. 上記g.の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- i. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者としてします。ただし、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者としてすることができます。

その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消訴権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行差止訴権、新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権、投資口併合差止請求権、合併差止請求権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権並びに解散請求権を有しています。

財産的な権利

投資主は、分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

その他の権利

投資主は、投資口の処分権、投資証券交付請求権、帳簿等閲覧請求権及び投資口買取請求権等を有しています。

少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権の行使を行うには、個別投資主通知その他振替法の定める手続に従う必要があります。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の計算期間は、本投資法人の平成28年6月24日（成立日）から平成28年9月30日までです。本書の日付現在、本投資法人の第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について太陽有限責任監査法人の監査を受けます。

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

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

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典 該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容 該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項 該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成28年6月16日	設立企画人(旧いちご不動産投資顧問株式会社)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成28年6月24日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成28年6月30日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成28年7月28日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第121号)
平成28年7月29日	規約の変更
平成28年9月28日	規約の変更
平成28年10月4日	規約の変更

2【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	長崎 真美	平成10年4月 平成16年9月 平成17年1月 平成21年4月 平成27年4月 平成28年6月	弁護士登録 石井法律事務所入所 マーシャル・鈴木総合法律グループ 金融庁総務企画局総務課国際室 石井法律事務所 パートナー(現任) 東京地方裁判所 民事調停委員(現任) 本投資法人 執行役員(現任)	
監督役員	野本 新	平成9年4月 平成14年9月 平成15年5月 平成15年5月 平成16年1月 平成17年8月 平成20年2月 平成22年2月 平成28年6月 平成28年8月	弁護士登録 小中・外山・細谷法律事務所 ポールヘイスティングスLLP 米国ニューヨーク州弁護士登録 米国カリフォルニア州弁護士登録 ポールヘイスティングス法律事務所 外国法共同事業 特定非営利活動法人GADAGO監事(現任) ポールヘイスティングス法律事務所 パートナー シティユーワ法律事務所パートナー(現任) 本投資法人 監督役員(現任) PAG不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス委員会外部委員 (現任)	
監督役員	藤田 清文	平成12年4月 平成16年6月 平成18年7月 平成18年7月 平成19年4月 平成20年3月 平成21年8月 平成26年5月 平成27年6月 平成28年3月 平成28年6月	弁護士登録 淀屋橋合同法律事務所(現・弁護士法人淀屋橋・山上合同) 金融庁検査局総務課 弁護士法人淀屋橋・山上合同 東京事務所 弁護士 株式会社フェリシモ 社外監査役 弁護士法人淀屋橋・山上合同 東京事務所 パートナー 弁護士 (現任) 日土地アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会 外部委員(現任) フィンテックアセットマネジメント株式会社 コンプライアンス 委員会特別委員 株式会社フェリシモ 社外取締役(現任) 一般財団法人エン人財教育センター 監事(現任) 東洋グリーン株式会社 社外取締役(現任) 本投資法人 監督役員(現任)	

3【その他】

(1) 役員の変更

役員は、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第19条第1項)。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます(投信法第108条第2項)。

役員の任期は、選任後2年です。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第19条第3項)。また、補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会)において選任された被補欠者である役員の任期が満了するときまでとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することができます(規約第19条第4項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照ください。本投資法人は、平成28年7月29日、同年9月28日及び同年10月4日開催の各投資主総会において、規約を変更しました。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第8条第1項)。

本投資口が、東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています(規約第8条第2項)。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資対象資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第35条第1項）。

- (イ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) a. 又はe.」に掲げる再生可能エネルギー発電設備又は外国におけるこれらの資産に類似するもの
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。
- (ロ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) b. 又はe.」に掲げる再生可能エネルギー発電設備用不動産又は外国におけるこれらの資産に類似するもの
取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。ただし、設備等部分については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができます。
- (ハ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) c. 又はe.」に掲げる再生可能エネルギー発電設備若しくは再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託の受益権又は外国におけるこれらの資産に類似するもの
信託財産が上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産の場合は、それぞれ上記(イ)又は(ロ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- (ニ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) d. 又はe.」に掲げる信託財産を再生可能エネルギー発電設備若しくは再生可能エネルギー発電設備用不動産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国におけるこれらの資産に類似するもの
信託財産の構成資産が上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産の場合は、それぞれ上記(イ)又は(ロ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- (ホ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) b. 又はh.」に掲げる再生可能エネルギー発電設備に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券でこれと同じ性質を有するもの
匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)から(ニ)までに掲げる資産の場合は、それぞれに掲げる方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

- (ハ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (ロ) c.又はh.」に掲げる信託財産を主として再生可能
エネルギー発電設備に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目
的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証
券でこれと同じ性質を有するもの
信託財産である匿名組合出資持分について上記(ホ)に従った評価を行い、金融資産及
び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上
で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定し
た価額により評価します。
- (ト) 有価証券(前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投
資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) a.若しくはd.からh.まで」又は同
「(ハ) d.若しくはe.」に掲げる資産に該当するもの)
当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価
格がない場合には、取得価額又は合理的に算定された価額により評価します。
- (チ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (ハ) f.」に掲げる金銭債権
取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権
を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額と
の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額
から貸倒引当金を控除した金額により評価します。
- (リ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (ハ) g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利
a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
当該金融商品取引所の最終価格(終値。終値がなければ気配値(公表された売り気配
の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲
値))に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場
合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。
b. 金融商品取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。
なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額によ
り評価します。
c. 上記a.又はb.にかかわらず、金融商品に関する会計基準その他一般に公正妥当と認め
られる企業会計の慣行により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ
会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準により特例
処理の要件を充足するものについては、特例処理を適用することができるものとしま
す。
- (ヌ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (ハ) h.」に掲げる金銭の信託の受益権
投資運用する資産に応じて、上記(イ)から(リ)及び下記(ル)に掲げる当該投資資産の
評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企
業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当
該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ル) その他

上記(イ)から(ヌ)に該当しない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第35条第2項）。

(イ) 再生可能エネルギー発電設備

原則として、公認会計士による評価額。なお、評価対象に再生可能エネルギー発電設備用不動産が含まれる場合にはそれらの評価額を控除した価額とします。また、評価額に幅があった場合には、原則としてその中間値を評価額として採用します。

(ロ) 再生可能エネルギー発電設備用不動産

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします。

(ハ) 再生可能エネルギー発電設備又は再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託の受益権及び再生可能エネルギー発電設備に関する匿名組合出資持分又は再生可能エネルギー発電設備用不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産については、それぞれ上記(イ)又は(ロ)に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年6月末日。ただし第1期（平成28年9月期）については平成28年9月末日。）とします。ただし、規約第31条第3項から第5項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第35条第3項）。

1口当たりの純資産額については、本投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております（投資法人計算規則第58条、第68条）。本投資法人は、各営業期間（毎年7月1日から6月末日まで。ただし第1期（平成28年9月期）は平成28年6月24日から平成28年9月末日まで、第2期（平成29年6月期）は平成28年10月1日から平成29年6月末日まで。）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供する（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）ほか、第1期（平成28年9月期）を除き、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

投資口1口あたりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口あたりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

いちご投資顧問株式会社 財務本部経理部

東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

電話番号 03-3502-4893

(2) 【保管】

本投資法人は、平成28年10月24日(月)の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となるため、本(2)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年7月1日から翌年6月末日までとします。各営業期間の末日を決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日(平成28年6月24日)から平成28年9月末日まで、第2期営業期間は、平成28年10月1日から平成29年6月末日までとします(規約第37条)。

(5) 【その他】**増減資に関する制限****(イ) 最低純資産額**

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします(規約第7条)。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。以下同じです。)1口当たりの払込金額(募集投資口1口と引換えに払い込む金銭の額をいいます。)は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします(規約第5条第1項、第3項)。

(ハ) 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って本(ハ)を読み替えるものとします(規約第5条第2項)。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

(イ) 投資主総会の決議**(ロ) 合併(合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。)****(ハ) 破産手続開始の決定****(ニ) 解散を命ずる裁判****(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し****規約の変更に関する手続**

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第93条の2第2項、第140条)。

なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照ください。

本投資証券の上場(売買開始)日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配分方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人及び各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社：いちご投資顧問株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（平成28年7月28日）に効力を生じるものとし、契約期間は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する容認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p> <p>iv. i. から iii. までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) (i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</p> <p>(i) 宅建業法第3条第1項の免許を受け、かつ、同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者（金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。）をいいます。）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p>
変更等	本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また、委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に委託者の書面による同意を得なければなりません。

(口) 投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

事務委託契約(投資口事務受託契約)

期間	平成28年6月24日から開始し、期限は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方より他方に対して、解約日の3か月以上前に文書による解約の通知をした場合。この場合、本契約は、当該通知書に記載した解約日に終了します。</p> <p>iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。この場合、本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>v. 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>vi. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、それぞれ現在、自社並びに自社の取締役、執行役員及び監督役員(以下あわせて、本項目において「役員」といいます。)が次のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次のいずれにも該当しないことを確約するものとします。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>vii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者がvi.のいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、又はvi.の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。</p>
変更等	本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができるものとします。

(八) 一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	平成28年6月24日から3年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>(i) 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、総称して本項目において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>(iii) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>(iv) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為 法的な責任を超えた不当な要求行為 その他 から までに準ずる行為</p> <p>v. 本投資法人又は一般事務受託者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとし、</p> <p>(i) iv.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>(ii) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>ii. 一般事務受託者が本件業務を行うにあたり本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

(二) 資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	平成28年6月24日から3年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は資産保管会社いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>(i) 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、総称して本項目において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>(iii) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>(iv) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為</p> <p>法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>その他 から までに準ずる行為</p> <p>v. 本投資法人又は資産保管会社の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。</p> <p>(i) iv.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>(ii) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>ii. 資産保管会社が本件業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

(ホ) 特定関係法人：いちご株式会社

スポンサーサポート契約

期間	スポンサーサポート契約は、平成28年8月29日から効力を生じ、期限は定めないものとし、ます。ただし、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合、スポンサーサポート契約は直ちに終了するものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. スポンサー及び本投資法人は、他の当事者に対し、スポンサーサポート契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、スポンサーサポート契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下、総称して本項目において「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。</p> <p>(ii) スポンサーサポート契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。</p> <p>ii. 当事者のいずれについて、前記i.の表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちにスポンサーサポート契約を解除することができます。</p>
変更等	スポンサーサポート契約の規定は、スポンサーサポート契約の当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができるものとします。

(ヘ) 特定関係法人：いちごECOエネルギー株式会社(注)

プロジェクト契約

期間	いちご桐生奥沢ECO発電所	平成28年12月1日から平成45年9月29日まで
	いちご元紋別ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年2月2日まで
	いちご室蘭八丁平ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年3月2日まで
	いちご遠軽清川ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年3月3日まで
	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年4月1日まで
	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年11月3日まで
	いちご安平遠浅ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年12月1日まで
	いちご豊頃ECO発電所	平成28年12月1日から平成46年12月3日まで
	いちご名護二見ECO発電所	平成28年12月1日から平成47年2月1日まで
	いちご遠軽東町ECO発電所	平成28年12月1日から平成47年2月2日まで
	いちご都城安久町ECO発電所	平成28年12月1日から平成47年7月7日まで
	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	平成28年12月1日から平成47年9月15日まで
更新	本契約の各当事者(本投資法人、各再生可能エネルギー発電施設の賃借人及びいちごECOエネルギー)は、本契約と同様の契約について再契約する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本契約の他の当事者に通知するものとします。この場合、本契約の当事者は、互いに再契約の是非及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。	

解約	<p>i. (いちごECOエナジー事由による解除) 次の各号の一に該当するときは、本投資法人又は各再生可能エネルギー発電施設の賃借人は、本契約の他の当事者に対して通知又は催告の上、本契約を解除することができます。</p> <p>(i) いちごECOエナジーが本契約に基づく義務に違反し(本契約に別途定める表明保証に違反した場合を含みます。)、30日間の期間を定めた催告をしたにもかかわらず、是正されないとき。</p> <p>(ii) いちごECOエナジーが、オペレーターの選定基準に抵触したにもかかわらず、かかる抵触が判明した日から3か月間が経過した後もかかる抵触が解消されないとき。</p> <p>(iii) いちごECOエナジーの各年度の決算期における単体又は連結の損益計算書(ただし、いちごECOエナジーに完全親会社等がある場合は、いちごECOエナジーの最終完全親会社等の連結の損益計算書にて判断します。)に示される経常損益が2期連続して損失となったとき。ただし、いちごECOエナジーに完全親会社等(会社法第847条の3第2項に規定する完全親会社等をいいます。以下同じです。)がある場合は、上記にかかわらず、いちごECOエナジーの最終完全親会社等(会社法第847条の3第1項に規定する最終完全親会社等をいいます。以下同じです。)の連結の損益計算書にて判断します。</p> <p>(iv) いちごECOエナジー(単体)又は(いちごECOエナジーに完全親会社等がある場合)最終完全親会社等(連結)が各年度の決算期において債務超過となったとき。</p> <p>(v) いちごECOエナジー又はいちごグループホールディングス株式会社が手形交換所の取引停止処分を受けたとき、株式会社全銀電子債権ネットワークにおける取引停止処分若しくは他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置を受けたとき、いちごECOエナジー又はいちごECOエナジーが支払停止若しくは支払不能に陥ったとき、又は、倒産手続の開始等を自ら申立て、若しくは倒産手続の開始等の申立てを受けたとき。</p> <p>(vi) いちごECOエナジーの資産につき、保全処分、強制執行、競売等の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。</p> <p>(vii) いちごECOエナジーが合併によらない解散決議その他の事由により解散したとき。</p> <p>(viii) いちごグループホールディングス株式会社又はその子会社等(会社法第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。)がいちごECOエナジーの発行済株式に係る議決権の過半数を保有しないこととなったとき。</p> <p>(ix) 本投資法人と本資産運用会社との資産運用委託契約が終了したとき。ただし、本投資法人が、その貸付人との間で締結する基本合意書に定義される多数貸付人が事前に承諾する後任の資産運用会社との間で、多数貸付人が合理的に満足する資産運用委託契約を締結したときは、この限りではありません。</p> <p>(x) いちごECOエナジーにおいて著しく信用を失墜する事実があったとき。</p> <p>(xi) いちごECOエナジーが本件委託業務を遂行するために必要な許認可等を失ったとき。</p> <p>ii. (各再生可能エネルギー発電施設の賃借人事由による解除) 各再生可能エネルギー発電施設の賃借人が本契約に基づく義務に違反し(本契約に別途定める表明保証に違反した場合を含みます。)、30日間の期間を定めた催告をしたにもかかわらず、是正されないときは、本投資法人は、本契約の他の当事者に対して通知又は催告の上、本契約を解除することができます。</p> <p>iii. (発電設備等賃貸借契約の終了) 発電設備等賃貸借契約が解除、中途解約その他の事由により終了した場合、本契約は終了するものとします。</p> <p>iv. (発電設備等売買契約の不実行又は解除) 発電設備等売買契約に基づく売買が同契約に従い実行されなかった場合又は発電設備等売買契約が解除された場合、本契約は終了するものとします。</p>
変更等	本契約は、本契約の全当事者の書面による合意がなされる場合の他、変更又は修正することができないものとします。

発電設備等賃貸借契約

本投資法人がいちごECOエナジーとの間で締結する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に関する事項については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要 (ウ) 利害関係者への賃貸状況」及び同「取得予定資産の個別の概要 E-11 いちご高松国分寺町新居ECO発電所」をご参照ください。

(注) いちごECOエナジーの特定関係法人該当性については、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 本投資法人の仕組み 本投資法人及び本投資法人の関係法人その他の主要な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」をご参照ください。

関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは配分方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：太陽有限責任監査法人

本投資法人は、太陽有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第26条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、前記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします(投信法第103条、規約第27条)。

公告の方法

本投資法人は、電子公告を公告方法とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい(金融商品取引法第31条の4第3項)、また、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金融商品取引法第31条の4第4項)。

- (イ) 当該金融商品取引業者が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条各号に定めるものを除きます。
- (ロ) 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。
- (ハ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項)。
- (ニ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項)。
- (ホ) 前記(ロ)ないし(ニ)に掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は

金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人与当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、(ニ)当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - a. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - b. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - c. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限り、以下本において「不動産等特定資産」と総称します。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（投信法に定める指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

(2) 利害関係者取引規程

法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引等を行う場合には、金融商品取引法、投信法等の法令及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

利害関係者

利害関係者取引規程において、利害関係者とは以下に定める者のいずれかに該当する者をいいます。

- (イ) 本資産運用会社
- (ロ) 本資産運用会社の役職員（社外取締役を含みます。）
- (ハ) 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
- (ニ) 本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員
- (ホ) 前各号に該当する者が過半の出資を行う、あるいは投資一任契約（投資運用業）等に基づき実質的に経営の決定権者となっている等重要な影響を及ぼし得る法人及び特別目的会社（資産流動化法において定義される特定目的会社、有限会社、合同会社等を含みます。）（前各号に該当するものを除きます。）

利害関係者との取引

(イ) 資産の取得

- a. 不動産等（不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいいます。ただし、再生可能エネルギー発電設備用不動産及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権を除きます。以下本(2)において同じです。）の場合
 - (i) 売買契約締結日前の3か月以内に独立の不動産鑑定士（利害関係者の役員又は使用人でない不動産鑑定士をいい、法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した不動産鑑定評価額（建物が未竣工の場合は不動産価格調査書に記載された価額）以下の価額により購入しなければなりません。ただし、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。
 - (ii) 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記(i)に加えて、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件取得意思決定前に、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。下記b.(i)ii.において同じです。）を独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。
 - (iii) 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認します。
- b. 再生可能エネルギー発電設備等（再生可能エネルギー発電設備、再生可能エネルギー発電設備用不動産並びに再生可能エネルギー発電設備及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権をいいます。以下本(2)において同じです。）の場合
 - (i) 売買契約締結日前の3か月以内に独立の公認会計士（利害関係者の役員又は使用人でない公認会計士をいい、法人を含みます。以下同じです。）が算出した評価額（一定の幅により表示されている場合は、その上限額）以下の価額により取得しなければならないものとします。ただし、当該評価額に含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。
 - (ii) 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記に拘らず、当該費用を評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認することとします。

- c. 有価証券その他の重要な資産（a.又はb.に掲げるものを除きます。）の場合
市場における時価が把握できる場合、その価額以下の価額にて取得するものとします。また時価が把握できない場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとします。
- (ロ) 資産の譲渡
- a. 不動産等の場合
- (i) 独立の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以上の価額（複数の不動産等を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の不動産等の不動産鑑定評価額の合計額以上の価額でも可）にて譲渡しなければなりません。ただし、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。
- (ii) 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記i.に加えて、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件譲渡意思決定前に、セカンド・オピニオンを独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。
- b. 再生可能エネルギー発電設備等の場合
独立の公認会計士による評価額（一定の幅により表示されている場合は、その下限額）以上の価額（複数の資産を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の資産の評価額（一定の幅により表示されている場合は、その下限額）の合計額以上の価額でも可）にて譲渡しなければならないものとします。ただし、当該評価額に含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。
- c. 有価証券その他の資産（a.又はb.に掲げるものを除きます。）の場合
市場における時価が把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。
- (ハ) 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託
手数料は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし（不動産等に係る場合に限りま
す。）、市場水準、役務の内容等を勘案し、利害関係者に該当しない外部業者との比較
を通し、決定します。
- (二) 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託
実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料は、市場水準、提供役務の内容、業
務総量等を勘案し、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。
- (ホ) 不動産等の運営に係る委託
運営実績、会社信用度、当該不動産等の特色、委託業務の内容及び経営環境等を勘案
し、類似不動産等における同種の営業に関する通常の運営委託条件によるものとしま
す。ただし、取得する不動産等において、利害関係者が既に運営業務を行っている場合
は、取得後の当該運営業務について当該利害関係者に継続して委託することができるも
のとはしますが、この場合においても、委託条件については上記に準じて検討のうえ、交
渉するものとします。
- (ヘ) 再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る
委託を含みます。）
運営実績、体制、財務状況、委託業務の内容、発電事業者に対する売電収入に関する
保証の有無等を勘案し、同種の再生可能エネルギー発電設備等における運営管理に関
する通常の運営管理委託条件によるものとします。ただし、取得する再生可能エネルギー
発電設備等において、利害関係者が既に運営管理業務を行っている場合は、取得後の当
該運営管理業務について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしま
すが、この場合においても、委託条件については上記に準じて検討のうえ、交渉するも
のとはします。

- (ト) 不動産等の賃貸借
市場実勢又は対象の不動産等の通常の賃貸条件によるものとします。また、入居審査にあたって特別の便宜を供与する等のことがあってはなりません。
- (チ) 再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借
当該発電設備の発電量、調達価格、残りの調達期間等をふまえた将来の予想発電量を調査し、適正と判断される賃貸条件によるものとします。
- (リ) 有価証券の貸借（(ト)又は(チ)に掲げる取引を除きます。）
貸借料その他の取引条件が市場実勢等の通常の貸借条件によるものとします。
- (ヌ) 工事の発注
不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等に係る工事の発注の際には、見積価格、役務提供の内容等を利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し判断します。ただし、緊急工事、利害関係者が設備関係工事における工事対象設備等の設置メーカー系列会社又は保守・メンテナンスの委託先に対して発注する場合、及び工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではありません。
- (ル) 利害関係者からの本投資法人の借入、融資枠の設定等（スポンサーサポート契約に基づく対価の支払を伴う信用補完を含みます。）
金利水準その他の融資条件が市場における標準的なものであること等を、利害関係者に該当しない外部金融機関との比較等を通し判断します。

利害関係者との取引内容の審議

- (イ) 利害関係者との間の不動産等の取得・譲渡、再生可能エネルギー発電設備等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡、不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、有価証券の貸借及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等を行う場合における審議の方法は次のとおりです。
- a. 当該取引等又は取引等の投資判断を分掌する各部（以下「起案部」といいます。）が、当該取引先が利害関係者又は投資運用業若しくは投資助言業の顧客（以下「利害関係者等」といいます。）に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
- b. 利害関係者等との取引等に該当する場合、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。
- c. 利害関係者等との間の不動産等の取得・譲渡、再生可能エネルギー発電設備等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等の場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、投資運用委員会に付議し、投資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が承認されれば取引等の実行が決定されます。
- d. 不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、有価証券の貸借の場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
- (ロ) 利害関係者との間の不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託及び工事の発注を行う場合における審議の方法は次のとおりです。
- a. 起案部が、当該取引先が利害関係者等に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。

- b. 利害関係者等に該当する場合、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。ただし、工事請負契約については、工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではなく、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
 - c. 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関しては1件当たり1,000万円以上である場合、継続する取引等に関しては1年間の取引額が1,000万円以上である場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が顧客にとって不利益を生じないと全員一致で決議された場合には、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。
 - d. 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関して1件当たり1,000万円未満である場合、継続する取引等に関しては1年間の取引額が1,000万円未満である場合は、リスク・コンプライアンス委員会への付議を要さず、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。
- (八) 利害関係者等に対する工事の発注については、コンプライアンス・オフィサーがまとめて、発注金額をリスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会に報告するものとします。

本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又はその取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等、登録投資法人の資産の運用に係る業務以外の業務の顧客であって投信法施行規則で定めるものとの間において投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。金融機関との比較等を通し判断します。

(3) 利害関係人等との取引状況等

取得予定資産の取得に関し、利害関係人等との取引の概要は、以下のとおりです。なお、取得予定資産はすべて利害関係人等に賃貸しますが、かかる賃貸借の概要は、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要 (ヲ) 利害関係者への賃貸状況」をご参照ください。また、取得予定資産（いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除きます。）の運営管理業務を利害関係人等であるいちごECOエネルギーに委託しますが、かかる委託の概要は、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 本投資法人が取得予定資産の維持、管理、修繕等に関して外部業者に支払うことを見込んでいる報酬」をご参照ください。

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	10,018,000	
	うち利害関係人等からの買付額 10,018,000 (100.0%)	うち利害関係人等への売付額 (%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
いちごECO桐生奥沢発電所合同会社	489,000 (4.88%)	(%)
いちごECO元紋別発電所合同会社	495,000 (4.94%)	(%)
いちごECO室蘭八丁平発電所合同会社	467,000 (4.66%)	(%)
いちご遠軽清川ECO発電所合同会社	398,000 (3.97%)	(%)
いちごECO伊予中山町出瀬発電所合同会社	471,000 (4.70%)	(%)
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所合同会社	770,000 (7.69%)	(%)
いちご安平遠浅ECO発電所合同会社	441,000 (4.40%)	(%)
いちご豊頃ECO発電所合同会社	434,000 (4.33%)	(%)
いちごECO名護二見発電所合同会社	3,425,000 (34.19%)	(%)
いちご遠軽東町ECO発電所合同会社	464,000 (4.63%)	(%)
いちごECOエネルギー株式会社	1,124,000 (11.22%)	(%)
いちご都城安久町ECO発電所合同会社	517,000 (5.16%)	(%)
いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所合同会社	523,000 (5.22%)	(%)
合計	10,018,000 (100.0%)	(%)

(注1) 本項目において、「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第34条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の売買金額等は売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています(投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。)及び解任(投信法第96条、第104条、第106条)
- (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意(投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項)
- (ハ) 投資口の併合(投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項(第3号及び第4号を除きます。))
- (ニ) 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
- (ホ) 規約の変更(投信法第140条)
- (ヘ) その他投信法又は規約で定める事項(投信法第89条)

投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下のとおりです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第11条)。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人としてその議決権を行使することができます(規約第12条第1項)。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、あらかじめ、本投資法人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第12条第2項)。
- (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います(投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項)。
- (ニ) 上記(ハ)の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません(投信法第92条第2項、規約第13条第2項)。
- (ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います(投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項)。
- (ヘ) 上記(ホ)の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません(投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項)。
- (ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。

- (チ) 上記(ト)の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第15条第2項)。
- (リ) 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とし、ただし、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます(投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項)。
- (2) その他の共益権
- 代表訴訟提起権(投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条(第2項を除きます。))
- 6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。
- 投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)
- 投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反する又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。
- 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)
- 6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- 新投資口発行差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)
- 投資主は、投資口の発行が、法令若しくは規約に違反する場合又は投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。
- 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権(投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号)
- 投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。
- 投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)
- 投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。
- 合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権(投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号)

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求ことができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求ことができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

執行役員等解任請求権(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得しません(振替法第228条、第149条)。

- (4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）
本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。
- (5) 払戻請求権（規約第8条第1項）
投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。
- (6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項ないし第3項）
投資主は投資口を自由に譲渡することができます。
本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。
- (7) 投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）
本投資法人の投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます。
- (8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）
投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。
- (9) 投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）
本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。
- (10) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）
振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称及び住所

名称：いちご投資顧問株式会社

住所：東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

資本金の額

本書の日付現在 400百万円

事業の内容

- (イ) 第二種金融商品取引業、投資運用業、投資助言・代理業、証券仲介若しくは投資顧問業及びこれらの業務代理
- (ロ) 投資法人の設立企画人としての業務
- (ハ) 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- (ニ) 再生可能エネルギー発電設備の運用
- (ホ) 匿名組合財産、投資事業有限責任組合財産等の投資事業組合財産及びこれに類するものの運用及び管理
- (ヘ) 匿名組合、投資事業有限責任組合等の投資事業組合員及びこれに類するものの募集及び出資金の集金代行
- (ト) 企業の営業譲渡、資産売買、資本参加、業務提携若しくは合併等に関する仲介、斡旋及びアレンジメント業務
- (チ) 国内外の不動産又は再生可能エネルギー発電設備の保有、売買、交換、賃貸、管理及びこれらの代理若しくは仲介
- (リ) 不動産特定共同事業法に基づく事業
- (ヌ) 国内外の有価証券若しくはこれに類するものの保有、取得、運用及び仲介
- (ル) 国内外の信託受益権若しくはこれに類するものの保有、売買、運用及び仲介
- (ヲ) 金銭の貸付け及び金銭の貸借の媒介及び代理
- (ワ) 債権の買取
- (カ) 前各号に係るコンサルティング
- (ヨ) 国内外における建物又は再生可能エネルギー発電設備の建設、都市再開発、観光開発及びその他の開発に関する設計、工事監理及び建設コンサルティング業務
- (タ) 経営一般若しくは株式公開に関するコンサルティング業務
- (レ) 不動産若しくは再生可能エネルギー発電設備の流動化又は不動産特定共同事業等に関するコンサルティング業務及びアレンジメント業務
- (ソ) 上記各号に付帯する一切の業務

会社の沿革

年月日	事項
平成16年12月15日	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成17年2月10日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(2)第84119号)(注1)
平成17年7月22日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第42号)
平成17年10月4日	旧投信法(注2)上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第55号)
平成19年9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第318号)
平成20年12月22日	商号をジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社に変更
平成23年1月11日	商号をいちごリートマネジメント株式会社に変更
平成23年11月1日	ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併
平成24年6月29日	金融商品取引法に基づく変更登録(業務の種別の変更)(注3)
平成24年7月1日	旧いちご不動産投資顧問株式会社を吸収合併
平成24年7月1日	商号をいちご不動産投資顧問株式会社に変更
平成24年7月1日	取締役会設置会社から委員会設置会社(現在の指名委員会等設置会社)へ移行
平成24年7月13日	金融商品取引法に基づく届出(兼業業務の開始)(注4)
平成24年7月13日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更)(注5)
平成28年4月28日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第99098号)(注1)
平成28年6月29日	不動産特定共同事業の許可取得 (許可番号 金融庁長官・国土交通大臣第69号)
平成28年9月1日	商号をいちご投資顧問株式会社に変更

(注1) 東京都知事(2)第84119号は、クリード・リート・アドバイザーズ株式会社が平成17年2月10日当時取得した宅地建物取引業免許番号であり、その後「免許換え」の結果、国土交通大臣(1)第8435号となり、さらに、平成28年3月1日付にて実施した大阪支店の廃止に伴う再度の「免許換え」の結果、本書提出日現在の免許は東京都知事(1)第99098号となっています。

(注2) 「旧投信法」とは、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法をいいます。

(注3) 金融商品取引法第28条第2項に定める第二種金融商品取引業及び同条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

(注4) 旧いちご不動産投資顧問株式会社との合併以前に同社が行ってきた兼業業務について、当該合併後も継続して行うことを可能にすること等を目的としたものです。

(注5) 旧いちご不動産投資顧問株式会社との合併以前に同社が行ってきた投資一任運用業務(金融商品取引法第2条第8項第12号口に掲げる契約に係る同号に掲げる行為)等について、当該合併後も継続して行うことを可能にすることを目的としたものです。

株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数(本書の日付現在)

32,000株

(ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)

8,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役は、指名委員会が取締役の選任に関する議案の内容を決定し、株主総会において議決権を行使することができる議決権の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社の執行役は、取締役会の決議によって選任します。執行役の任

期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結後最初に招集される取締役会終結の時までとします。本資産運用会社において取締役又は執行役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みません。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第1項)。

- (口) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2) 【運用体制】

投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

a. 投資主総会

- i. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、前記「3 投資主・投資法人債権者の権利(1) 投資主総会における議決権」をご参照ください。
- ii. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名が招集します(規約第9条第2項)。
- iii. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者とします(規約第16条第1項)。
- iv. 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたります。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたります(規約第10条)。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

- i. 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています(投信法第109条第1項及び第5項、会社法第349条第4項)。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約若しくは資産保管業務委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません(投信法第109条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該責任について、当該役員(下記ii.に定義します。以下同じです。)が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役

員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる旨を定めています(規約第21条)。

- ii. 執行役員は1名以上、監督役員は2名以上(ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。)とし、すべての役員(執行役員及び監督役員をいいます。以下同じ。)は役員会を構成します(規約第18条)。
- iii. 役員は、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第19条第1項)。
- iv. 上記iii.の決議をする場合には、法令に定めるところにより、役員が欠けた場合又は投信法若しくは前条で定めた役員の員数を欠くこととなるときに備えて補欠の役員を選任することができます(規約第19条第2項)。
- v. 役員の任期は、選任後2年とします。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第19条第3項)。
- vi. 補欠の役員を選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会)において選任された被補欠者である役員の任期が満了するときまでとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することができます(投信法第96条第2項、会社法第329条第3項、投信法施行規則第163条第3項ただし書、規約第19条第4項)。
- vii. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決をもって行います(規約第23条)。
- viii. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名が招集し、その議長となります(投信法第113条第1項、規約第22条第1項)。
- ix. 役員会招集権者以外の役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます(投信法第113条第2項、第3項)。
- x. 役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに、役員全員に対して発します。ただし、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手を省略することができます(投信法第115条第1項、会社法第368条、規約第21条第2項)。

c. 会計監査人

- i. 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第26条)。
- ii. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、当該投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします(投信法第103条、規約第27条)。
- iii. 会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等)。

- d. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者
- i. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については一般事務受託者へ委託しています。
 - ii. 本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「投資法人の運用体制」をご参照ください。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、原則として1か月に1回以上開催することとされています。役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行に関する報告のほか、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を行っています。また、役員会には、本資産運用会社の各部門の責任者が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる内部管理体制を確立しています。監督役員は、役員会での報告事項を通じ、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社より本投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する詳細な報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

会計監査人は、決算ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で法令違反等が認められた場合には、その事実を監督役員に対して報告することで、監督役員との相互連携を図っています。

(ニ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は、定期的に本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況に係る報告を受けるとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

投資法人の運用体制

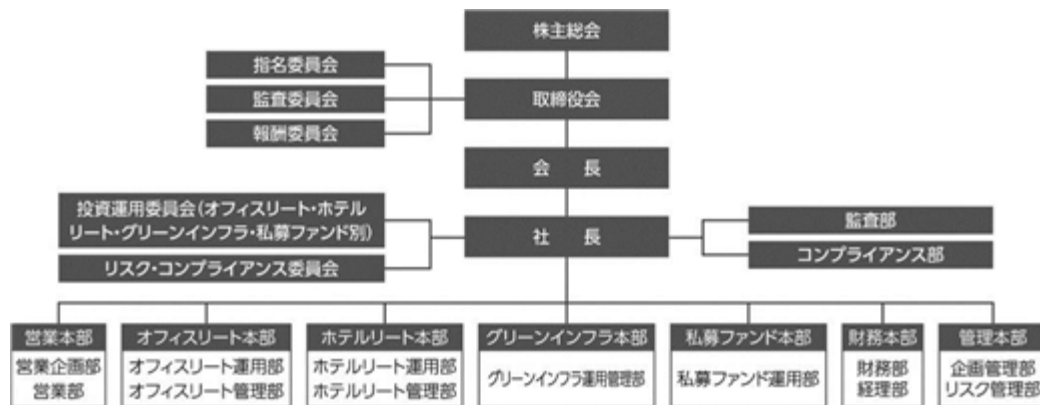
前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人、不動産ファンド等の資産運用や投資助言に係る業務を受託しており、これにより不動産及び金融市場の変化に対する迅速な対応、不動産投資運用に必要な経験、知識の向上等のシナジー効果が得られると考えています。

また、利益相反防止体制にも十分配慮し、以下の組織体制を構築しています。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は指名委員会等設置会社であり、取締役会の決議により業務執行の決定（会社法第416条第4項各号に定める事項を除きます。）を執行役に委任しています。

営業本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部、グリーンインフラ本部、私募ファンド本部、財務本部、管理本部はそれぞれ執行役本部長が統括し、各部はそれぞれ部長が統括します。

投資運用業、投資助言・代理業に関する諸業務は、営業本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部、グリーンインフラ本部、私募ファンド本部、財務本部の各部がそれぞれの分掌に従い実施します。

第二種金融商品取引業に関する諸業務は、営業本部、私募ファンド本部の各部がそれぞれの分掌に従い実施します。

監査部、コンプライアンス部を社長直轄の組織とするとともに、親会社である持株会社との兼務者を置き、グループのガバナンス態勢との連携を図っています。

資産運用に関する審議を行う機関として、オフィスリート（いちごオフィスリート投資法人）・ホテルリート（いちごホテルリート投資法人）・グリーンインフラ（いちごグリーンインフラ投資法人）・私募ファンド別に投資運用委員会を設けています（なお、本書において、特段の言及のない限り、「投資運用委員会」とのみ表記する場合、投資運用委員会（グリーンインフラ）を意味します。）。

リスク管理、コンプライアンスに関する審議を行う機関として、リスク・コンプライアンス委員会を設けています。

グリーンインフラ本部が本投資法人の運用を、オフィスリート本部がいちごオフィスリート投資法人の運用を、ホテルリート本部がいちごホテルリート投資法人の運用を、私募ファンド本部が私募ファンドの運用をそれぞれ担当しています。

(口) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は以下のとおりです。なお、本「投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人及び私募ファンドの資産運用並びにその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

統括単位・組織単位名		分掌業務
監査部		<ul style="list-style-type: none"> ・内部監査の企画・立案・実施統括 ・内部監査規程及び内部監査計画の立案 ・内部監査結果の取り纏めと要改善事項の事後フォロー ・その他内部監査に係る業務
コンプライアンス部		<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンスに関する態勢の整備・運営 ・コンプライアンスに係る教育・研修 ・事故等報告態勢（含む苦情・紛争処理態勢）の整備・運用 ・広告等（含む勧誘資料）審査、受託審査（適合性原則） ・利益相反管理・弊害防止態勢の整備・運営 ・反社会的勢力の排除態勢の整備・運営 ・リスク・コンプライアンス委員会の運営 ・上記に係るリスクの管理
営業本部	営業部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の取得に係る態勢の整備・運営 ・取得対象資産に関する情報収集（ソーシング）・情報管理 ・新規投資家・取引先の開拓 ・既存投資家・取引先の管理 ・出資に関する勧誘、私募の取扱 ・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等 ・上記に係るリスクの管理
	営業企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・取得対象資産の取引市場・賃貸市場に関する調査 ・取得対象資産の投資調査（デュー・デリジェンス） ・取得対象資産の価格査定（アンダーライティング） ・資産の取得に関する契約等の事務 ・不動産及び再生可能エネルギー発電設備を対象とした金融商品の企画・開発 ・ファンドストラクチャーの企画・開発 ・上記に係るリスクの管理
グリーンインフラ本部	グリーンインフラ運用管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドライン・投資方針の策定 ・ポートフォリオ戦略の立案 ・運用計画・予算の策定及び実績の管理 ・運用資産の取得に関する投資判断及びその他取得に関する業務 ・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務 ・運用資産の売却判断及びその他売却に関する業務 ・ポートフォリオの調査・評価及びパフォーマンス分析業務 ・投資運用委員会（グリーンインフラ）の運営 ・IR活動・開示 ・投資主からの照会・苦情等への対応 ・上記に係るリスクの管理
財務本部	財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資金調達立案・実施 ・本投資法人の財務戦略・資本政策・予算等の立案 ・本投資法人の運用資産の取得に関する契約等の事務 ・金融機関の窓口対応、既存・新規レンドアの管理・営業 ・上記に係るリスクの管理
	経理部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の予算の取りまとめ ・本投資法人の経理・会計・税務に係る業務 ・上記に係るリスクの管理

統括単位・組織単位名		分掌業務
管理本部	企画管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・本資産運用会社の運営企画全般に関する事項 ・本資産運用会社の株主総会、取締役会の運営 ・本投資法人の投資主総会、役員会の運営 ・本投資法人の開示に関する業務の統括 ・本資産運用会社の総務・人事・財務・経理・会計・税務業務 ・情報管理態勢の整備・運営 ・コンピューターシステムの開発・保守業務 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・上記に係るリスクの管理
	リスク管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク管理全般の企画・立案・推進 ・全社的なリスク管理体制の整備 ・業務全般についてのリスク管理状況の検証・報告 ・リスク管理上の不適切な行為の改善・指導 ・個別案件の契約内容の審査 ・事故、紛争、訴訟対応 ・その他リスク管理に係る業務
投資運用委員会		<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・各種資産運用管理計画の策定・変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価
リスク・コンプライアンス委員会		<ul style="list-style-type: none"> ・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する重要な規程等の制定・改廃に関する審議及び決議 ・本投資法人と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者(注)との取引の妥当性の審議及び決議 ・重要な個別事案の審議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価

(注) 以下「利害関係者」とは、いずれもかかる意味における「利害関係者」を意味します。

(八) 委員会の概要

本投資法人の運用に関連する、投資運用委員会及びリスク・コンプライアンス委員会の概要は以下のとおりです。

a. 投資運用委員会

委員	社長、営業本部長、グリーンインフラ本部長（委員長）、財務本部長、管理本部長、社外有識者(注)、コンプライアンス・オフィサー〔議決権なし〕、監査委員長又は監査委員会室長〔議決権なし〕
審議内容	本投資法人に係る運用財産の運用に関し、 ・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・資産運用管理計画の策定及び変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に関する検証、評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、コンプライアンス・オフィサー、監査委員長又は監査委員会室長を除いた委員の過半数かつ社外有識者の出席により成立します。 委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 決議は、コンプライアンス・オフィサー及び監査委員長又は監査委員会室長を除く出席委員の過半数の賛成によります。 コンプライアンス・オフィサーは、定足数に勘定されず議決権も持ちませんが、リスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、審議を中止し当該議案を起案部署に差し戻すよう求めることができます。 投資運用委員会に付議する議案については、原則として、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理部長が事前に検証し、リスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。

(注) 社外有識者として公認会計士1名が選任されています。

b. リスク・コンプライアンス委員会

委員	社長、管理本部長、コンプライアンス・オフィサー、社外有識者（委員長）(注)、監査委員会室長
審議内容	・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する方針及び方法の整備 ・本投資法人と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、必ず1名以上の社外有識者を含む委員の過半数の出席により成立し、その決議は出席委員の全会一致によります。ただし、あらかじめ書面（電磁的方法を含みます。）により意見を委員長に提出している場合は出席したものとみなします（ただし、社外委員は、原則として委員会の討議に参加（電話等の手段による参加を含みます。）することを要し、事前の書面による意見の提出により出席したものとみなされるものとするのはやむを得ない場合を除き行いません。）。電話等の手段により委員会の討議に参加した委員も、委員会に出席したものとみなし、議決権が与えられません。全会一致で承認決議ができなかった議案は、起案部に差し戻されます。事情により委員会への出席が困難な委員がいる場合、委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 委員長は社外有識者の委員が務め、委員長に事故あるときは、社長、コンプライアンス・オフィサーの順位で委員長を務めることとしています。

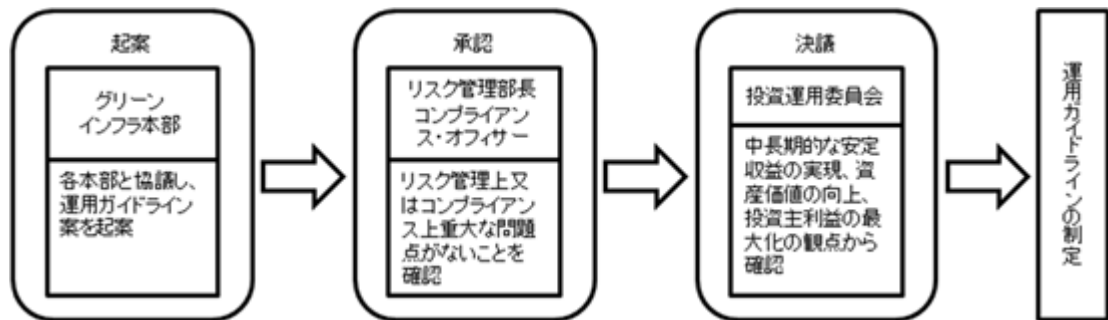
(注) 社外有識者（委員長）として弁護士1名が選任されています。

投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に沿って、投資方針、財務方針、分配の方針等を、運用ガイドラインにおいて定めています。

運用ガイドラインの制定手続は、以下のとおりです。



- i. グリーンインフラ本部が、営業本部、財務本部と協議の上、運用ガイドライン案を起案します。
- ii. 運用ガイドライン案は、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. グリーンインフラ本部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に運用ガイドライン案を付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主価値の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、承認決議されます。

運用ガイドライン案に問題がある場合には、投資運用委員会はグリーンインフラ本部に運用ガイドライン案を差戻し再検討させます。差戻しを受けたグリーンインフラ本部は、改めて運用ガイドライン案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化があったときは、運用ガイドラインを随時変更するものとします。

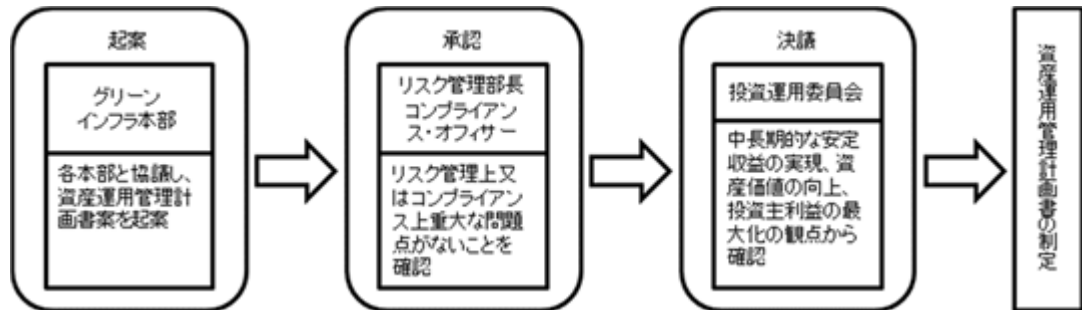
運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用に際して、営業本部、グリーンインフラ本部、財務本部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程（インフラ投資法人運用業務）及び資産運用管理計画に従います。

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び資産運用管理規程（インフラ投資法人運用業務）に従って、資産運用管理計画書を策定します。

資産運用管理計画書の作成手続は、以下のとおりです。



- i. グリーンインフラ本部が、営業本部、財務本部と協議の上、資産運用管理計画書案を起案します。
- ii. 資産運用管理計画書案は、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. グリーンインフラ本部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に資産運用管理計画書案を付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主価値の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、承認決議されます。

資産運用管理計画書案に問題がある場合には、投資運用委員会はグリーンインフラ本部に、資産運用管理計画書案を差戻し再検討させます。差戻しを受けたグリーンインフラ本部は、改めて資産運用管理計画書案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

資産運用管理計画書は、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、上記期間中に資産運用管理計画書を変更する必要が生じた場合には、随時変更することもあります。

資産運用管理計画書の変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

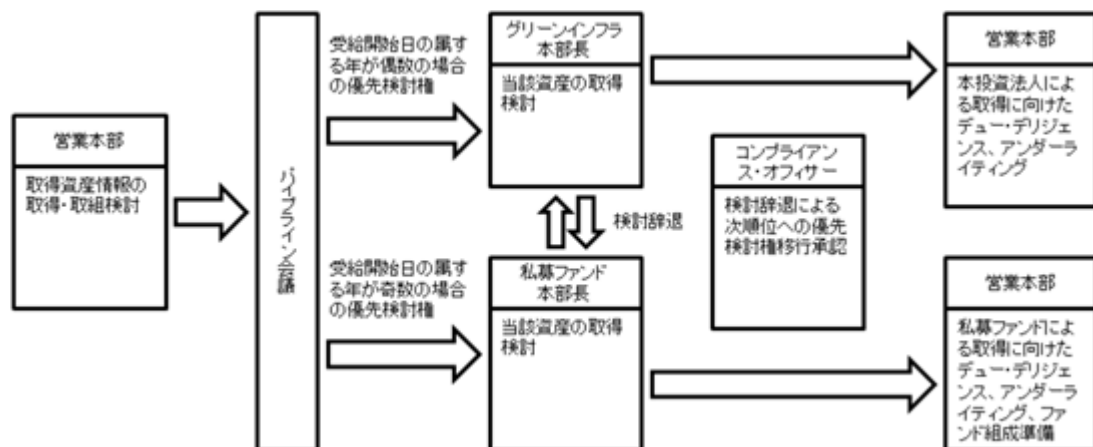
(八) 資産の取得及び売却に関する事項

a. 投資資産情報の取扱い

投資対象となる資産情報の収集及びファンドによる購入に関しては、投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、「取得資産情報の取扱いに関する規程」により、本資産運用会社が入手した取得資産（不動産等(注)又は前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に定める再生可能エネルギー発電設備等をいいます。以下同じです。）情報の恣意的な配分を防止することとしています。

(注) 「不動産等」とは、不動産、不動産の賃借権、地上権、外国の法令に基づく から までに掲げる資産、不動産、不動産の賃借権、地上権又は に掲げる資産のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）、信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、当事者の一方が相手方の行う上記 から までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等に関する匿名組合出資持分」といいます。）、信託財産を主として不動産等に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及び 外国の法令に準拠して組成された から までに掲げる資産と同様の性質を有する資産をいいます。以下同じです。

<再生可能エネルギー発電設備等に関する取得資産情報の取扱い>



(注) 上図は、再生可能エネルギー発電設備等に関する通常取得資産情報の取扱いについて記載しています。グリーンインフラ本部長、私募ファンド本部長のいずれも取得検討を辞退することを決定した場合、次はホテルリート本部長に当該資産の取得検討を優先的に行う権利（以下「優先検討権」といいます。）が与えられます。

- i. 本資産運用会社において取得資産情報を入手した場合、営業本部は所定の手続きにて検討を進めるべき資産か否かの初期判断を行います。
- ii. (i) 営業本部が初期判断を行った資産は、営業部長より、パイプライン会議にて、社長、グリーンインフラ本部長、オフィスリート本部長、ホテルリート本部長、私募ファンド本部長、営業本部長に対し、資産概要の説明を行います。当該資産を詳細検討すべき資産と判断した場合、以下のローテーション・ルールに基づき、グリーンインフラ本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部又は私募ファンド本部長の本部長に対し、優先検討権が与えられます。

<ローテーション・ルール>

当該資産の種類及び主たる用途ごとに、西暦竣工年を基準とした優先検討機会のローテーションを実施します。

種類区分 (注1)	用途区分 (注2)	西暦 竣工年 (注3)	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位
不動産等	オフィス ビル(注4)	偶数	オフィスリート 本部	私募ファンド 本部	ホテルリート 本部	-
		奇数	私募ファンド 本部	オフィスリート 本部	ホテルリート 本部	-
	ホテル(注5)	偶数	ホテルリート 本部	私募ファンド 本部	オフィスリート 本部	-
		奇数	私募ファンド 本部	ホテルリート 本部	オフィスリート 本部	-
	その他	-	私募ファンド 本部	ホテルリート 本部	オフィスリート 本部	-
再生可能 エネルギー発電 設備等	-	偶数	グリーン インフラ本部	私募ファンド 本部	ホテルリート 本部	オフィスリート 本部
		奇数	私募ファンド 本部	グリーン インフラ本部	ホテルリート 本部	オフィスリート 本部

(注1) 再生可能エネルギー発電設備等が不動産等の付属設備である場合は当該不動産等に含めます。

(注2) 「用途区分」は、当該物件（区分所有権の場合は、その専有部分）の最大の床面積の用途によって区分します。

(注3) 「西暦竣工年」は、増改築がある場合にはその竣工年とし、債権の場合は裏付資産の竣工年とし、土地の場合には該当不動産の最大地積の地番に置き換え、法人の場合には設立年とします。また、再生可能エネルギー発電設備等の西暦竣工年は、当該再生可能エネルギー発電設備等に係る電力供給契約に規定される受給開始日の属する年とします。

(注4) 「オフィスビル」とは、事務所を主な用途とする不動産等をいいます。

(注5) 「ホテル」とは、旅館業を営むための宿泊施設及びその付帯施設・設備（宿泊施設に付随するプール、会議場、結婚式場、物販店舗、その他レジャー施設等を含みます。）の用に供される不動産等をいいます。また、家具等の備置その他一定の環境整備等がなされた上で賃貸される住居又は提供される宿泊施設、賃借人又は利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居又は宿泊施設及びこれらの付帯施設・設備の用に供される不動産等を含みます。

(注6) 当該取得資産情報が、複数の資産を一として取得することを前提としている場合、各個別資産ごとに種類区分・用途区分を判断したときに、該当する資産数（資産数が同数の場合、不動産等が再生可能エネルギー発電設備等に優先し、不動産等の間では延床面積で判断します。）が最も多い種類区分・用途区分について、その中で西暦竣工年が直近の資産を基準としてローテーション・ルールを適用します。

(注7) 私募ファンド本部による取得検討の結果、私募ファンドではなくいちご株式会社等の事業会社が資産を取得することも可能です。

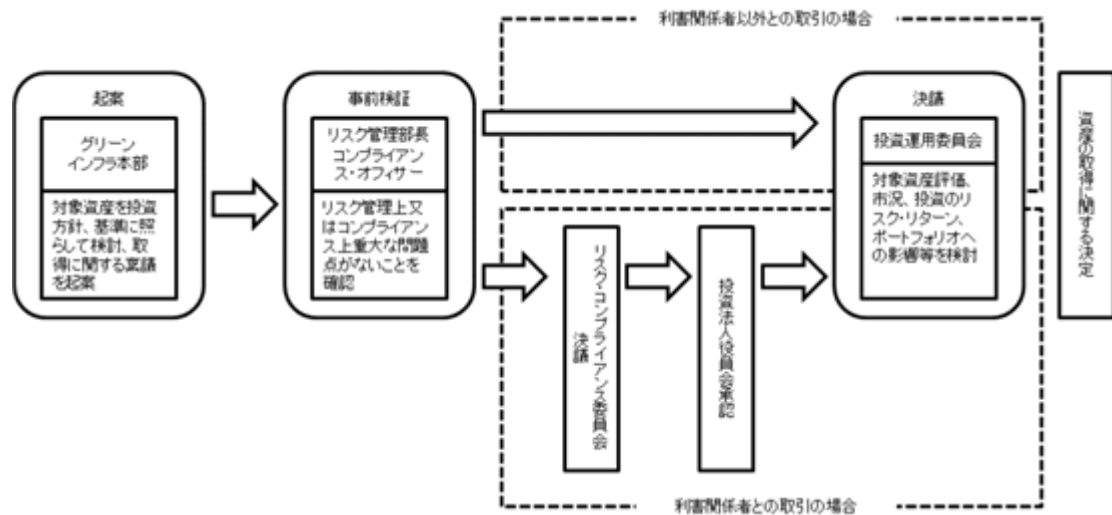
(ii) 上記(i)にかかわらず、当該資産の売主が、本投資法人、いちごオフィスリート投資法人及びいちごホテルリート投資法人のスポンサーであるいちご株式会社、その子会社又はいちご株式会社若しくはその子会社が出資する法人（出資割合が過半数以上の場合に限ります。）であり、当該売主より取得候補者を本投資法人、いちごオフィスリート投資法人又はいちごホテルリート投資法人に指定されている場合には、種類区分、用途区分、西暦竣工年にかかわらず、それぞれ、グリーンインフラ本部、オフィスリート本部又はホテルリート本部を第1順位とするローテーション・ルールに従い、当該各本部の本部長に当該資産の優先検討権が与えられます。

iii. 上記ii.に定める場合において、当該第1順位の各本部長において取得検討を辞退することを決定した場合には、第2順位の本部長に優先検討権が与えられるものとし、それ以降の順位についても同様に扱うものとします。

iv. 本ii.及びiii.に記載のプロセスの決定にはコンプライアンス・オフィサーの承認を要します。

v. グリーンインフラ本部は、定期的に本投資法人の役員会に取得検討の結果を報告します。

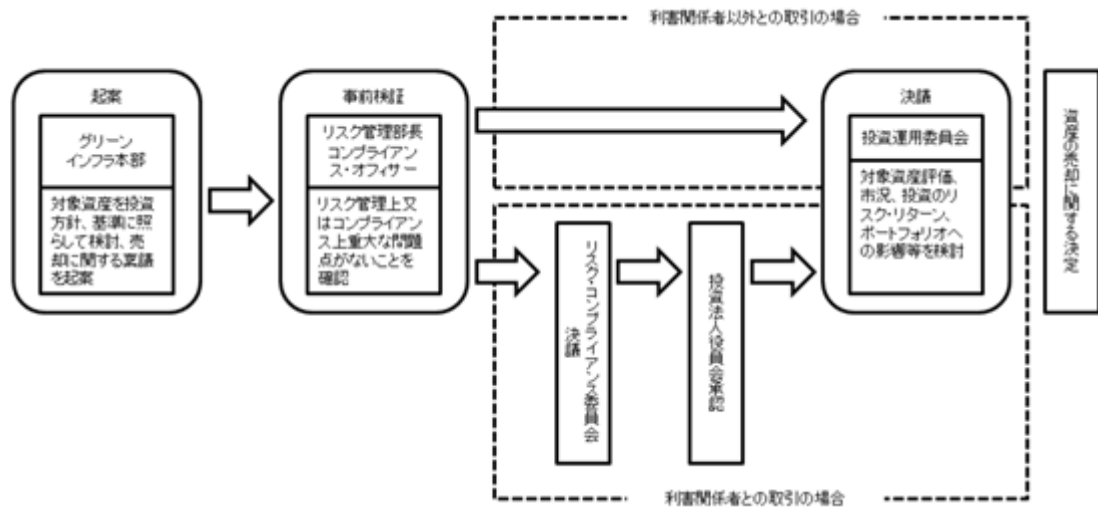
b. 資産の取得に関する事項



- i. グリーンインフラ本部の運用担当者は、営業本部の運用担当者との協議により慎重に対象資産を精査し本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の取得に関する稟議を起案します。起案はグリーンインフラ本部の運用担当者が行い、取引一任代理等に係る投資判断を統括する重要な使用人の付議承認を経て、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、グリーンインフラ本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、取得が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をグリーンインフラ本部の運用担当者に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、グリーンインフラ本部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案をグリーンインフラ本部の運用担当者に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、取得が決定されます。
- iv. 上記i.からiii.までにおいて議案が差し戻された場合にはグリーンインフラ本部の運用担当者は資産の取得を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手續が履践されます。

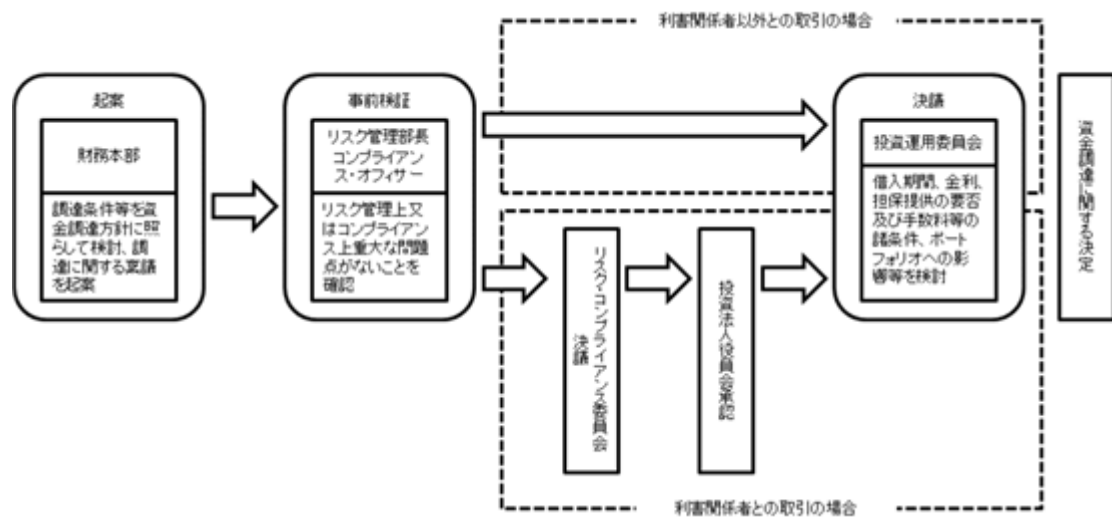
なお、利害関係者との取引については、前記「第三部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」もご参照ください。

c. 資産の売却に関する事項



- i. グリーンインフラ本部の運用担当者は、慎重に対象資産を精査し、本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の売却に関する稟議を起案します。起案はグリーンインフラ本部の運用担当者が行い、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、グリーンインフラ本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をグリーンインフラ本部の運用担当者に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、グリーンインフラ本部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案をグリーンインフラ本部の運用担当者に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。
- iv. 上記i.からiii.までにおいて議案が差し戻された場合には、グリーンインフラ本部の運用担当者は資産の売却を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。
 なお、利害関係者との取引については、前記「第三部 投資法人の詳細情報 第3管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」もご参照ください。

d. 資金調達に関する事項



- i. 財務本部（財務部）は、調達条件等を精査し、本投資法人の資金調達方針に照らして検討の上、資金調達に関する稟議を起案します。起案にあたっては、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、財務本部（財務部）が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、資金調達が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を財務本部（財務部）に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、財務本部（財務部）がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案を財務本部（財務部）に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、資金調達が決定されます。
- iv. 上記i.からiii.までにおいて議案が差し戻された場合には、財務本部（財務部）は資金調達を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、前記「第三部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」もご参照ください。

(二) 資産の運用管理に関する事項

グリーンインフラ本部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程（インフラ投資法人運用業務）、資産運用管理計画及び取得資産情報の取扱いに関する規程に従って、運用資産の運用管理を適切に行い、その状況を取り纏めて、定期的に投資運用委員会に報告します。グリーンインフラ本部は、運用資産の運用管理に係る各種契約を締結又は変更する場合は、職務権限一覧表に従って、決裁権限者の決裁を受け、要すれば投資運用委員会に報告しなければなりません。運用資産の運用管理に関し、利害関係者取引規程に定められている利害関係者との間で不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託、不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託、工事の発注（ただし、緊急工事、利害関係者が設備関係工事における工事対象設備等の設置メーカー系列会社又は保守・メンテナンスの委託先に対して発注する場合、及び工事見積金額が50万円未満の場合を除きます。）等を行う場合には、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借の場合は、リスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会の事前承認が必要とされます。不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託、工事の発注等の場合は、1件当たり1,000万円以上の単発取引及び年額が1,000万円以上の継続取引については、リスク・コンプライアンス委員会の承認を受けなければなりません。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人は、投資運用リスクについて、その業務を委託している本資産運用会社を通じて、以下のようなリスク管理体制を整備しています。また、本投資法人は、役員会規則において、少なくとも3か月に1回定時役員会を開催することを定めています。役員会では、執行役員が本資産運用会社の業務執行状況について報告することとされており、役員会を通じて本資産運用会社によるリスク管理をモニタリングすることで、本投資法人自らリスク管理に努めています。

- (イ) 本資産運用会社は、「リスク管理規程」を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。「リスク管理規程」では、管理すべき主要なリスクを外的要因に関するリスク、取引先に起因するリスク、不動産に固有のリスク、業務に起因するリスク、人的・組織的な事由に起因するリスク、固有リスクに分類した上で、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。加えて、本資産運用会社は、リスク管理方針において、インフラファンドたる本投資法人の運営を行う上で重要な諸リスクを特定し、リスクの把握・認識方法、リスクリミット、リスク低減の方策（リスクへの対処方法）、リスク発見時のリスク削減方法等の観点から管理すべき事項を規定し、その管理方針等を定めています。リスク管理方針の詳細については、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (2) 投資リスク に対する管理体制 本資産運用会社の体制 (ロ) リスク管理方針」をご参照ください。
- (ロ) 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程（インフラ投資法人運用業務）」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

a. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、ポートフォリオ構築方針、運営方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針、財務方針、分配方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資

産運用管理規程(インフラ投資法人運用業務)」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる再生可能エネルギー発電設備等の投資運用リスクの管理に努めています。

b. 内部情報管理規程

本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引について、役職員がその業務に関して取得した未公表の重要事実の管理及び役職員の服務等について定めた「内部情報管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めています。

c. コンプライアンス規程等

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会社に関連するあらゆる市場ルール、法令等を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、本資産運用会社の役職員は当該各種規程類を遵守することにより、投資運用リスクの管理に努めています。

d. その他

本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めています。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) (注)
いちご株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー	8,000	100.0
合計		8,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

取締役の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
取締役 取締役会議長 指名委員長 報酬委員長	織井 渉	平成2年4月 東急不動産株式会社 平成10年11月 パシフィックマネジメント株式会社 平成13年6月 同社 取締役投資企画本部担当 平成17年12月 同社 取締役営業本部担当 平成21年2月 同社 代表取締役社長 平成22年8月 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 顧問 平成22年9月 同社 常務執行役営業戦略部長 平成23年1月 同社 執行役副社長営業戦略部担当 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 代表取締役社長 平成24年7月 同社 代表執行役社長（現任） 平成25年3月 同社 営業本部長 平成27年5月 同社 取締役（現任） 平成28年5月 同社 指名委員長（現任） 兼報酬委員長（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
取締役	石原 実	平成2年4月 平成17年10月 平成19年5月 平成20年3月 平成20年10月 平成20年11月 平成21年5月 平成21年10月 平成21年11月 平成22年5月 平成23年1月 平成23年4月 平成23年5月 平成23年11月 平成24年7月 平成24年11月 平成25年3月 平成27年5月	株式会社間組（現株式会社安藤・間） 株式会社クリード アセット・マネジャーズ株式会社（現いちご株式会社） 総務人事部長 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 執行役総務人事部長 同社 執行役最高管理責任者兼経営管理部長 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 取締役 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 取締役（現任）兼常務執行役兼管理部門責任者兼コンプライアンス委員（現任） アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 常務取締役管理統括 アセット・ロジスティックス株式会社（現いちごマルシェ株式会社） 代表取締役社長 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 専務執行役兼管理部門責任者 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 専務執行役兼管理本部長兼環境・建築ソリューション部担当 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 常務取締役管理統括 株式会社宮交シティ 代表取締役社長 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 専務取締役兼管理統括 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 執行役副社長（現任） 管理本部長 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 取締役（現任）兼執行役副社長兼管理統括 いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役 いちごECOエナジー株式会社 取締役 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 不動産本部長 株式会社宮交シティ 代表取締役会長兼社長（現任） いちごマルシェ株式会社 取締役会長 タカラビルメン株式会社 取締役会長 日米ビルサービス株式会社（現タカラビルメン株式会社） 取締役会長 日米警備保障株式会社（現タカラビルメン株式会社） 取締役会長 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 執行役副社長兼COO（現任） いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
社外取締役 指名委員 監査委員長 報酬委員	藤田 勝	昭和43年4月 平成7年6月 平成9年6月 平成14年6月 平成19年10月 平成20年5月 平成20年11月 平成24年7月 平成27年5月 平成28年5月	株式会社日本長期信用銀行(現株式会社新生銀行) 同行取締役情報システムグループ統括部長兼システム企画部長 石原産業株式会社 常務取締役財務本部長 同社専務取締役 経営企画管理本部長 東京地方裁判所 民事調停委員(現任) アセット・マネジャーズホールディングス株式会社(現いちご株式会社)社外取締役 兼指名委員長兼報酬委員長 同社監査委員長 兼指名委員 兼報酬委員 兼コンプライアンス委員長 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)社外取締役 兼監査委員長 兼指名委員 兼報酬委員 いちごグループホールディングス株式会社(現いちご株式会社) 特別顧問 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)社外取締役(現任) 兼監査委員長(現任) 兼指名委員(現任) 兼報酬委員(現任)	-
社外取締役 指名委員 監査委員 報酬委員	高橋 壮介	平成15年4月 平成16年10月 平成17年5月 平成19年5月 平成22年5月 平成22年8月 平成22年4月 平成23年8月 平成24年1月 平成25年1月 平成27年7月 平成27年9月 平成28年5月	最高裁判所司法研修所入所(57期司法修習) 渥美総合法律事務所(現渥美坂井法律事務所・外国法共同事業)、第二東京弁護士会登録 三菱UFJ証券株式会社(現三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社)勤務(出向) 弁護士法人御堂筋法律事務所入所、東京弁護士会登録 University of Michigan Law School 卒業(LL.M.) University of Michigan Law School 客員研究員 Butzel Long法律事務所(ミシガン州デトロイト市)勤務(研修) 米国カリフォルニア州弁護士登録 株式会社JQ 社外監査役 弁護士法人御堂筋法律事務所 パートナー かなめ総合法律事務所開設 株式会社JQ 社外取締役(現任) いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)社外取締役(現任) 兼監査委員(現任) 兼指名委員(現任) 兼報酬委員(現任)	-
社外取締役 監査委員	堀之内 慎太郎	平成17年4月 平成19年9月 平成22年10月 平成25年3月 平成28年5月	株式会社野村総合研究所 ゴールドマン・サックス証券株式会社 株式会社産業革新機構 いちごアセットマネジメント株式会社 パートナー(現任) いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)社外取締役(現任) 兼監査委員(現任)	-

執行役の状況

（本書の提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
代表執行役 社長 全社統括	織井 渉		上記「取締役の状況」参照	
代表執行役 副社長 私募ファンド 本部管掌	内藤 卓己	昭和63年4月 平成7年9月 平成13年8月 平成14年4月 平成22年4月 平成22年5月 平成22年9月 平成24年7月 平成27年3月 平成28年4月	住友不動産株式会社 日本マクドナルド株式会社 株式会社クリード モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社） アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 同社 取締役投資運用部長 同社 代表取締役社長 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 代表執行役副社長（現任）運用本部長 同社 私募ファンド本部長（現任） 同社 私募ファンド本部私募ファンド運用部長（現任）	-
専務執行役 財務本部管掌	芝崎 憲次	平成6年11月 平成13年4月 平成15年5月 平成18年5月 平成20年3月 平成21年3月 平成21年9月 平成24年7月	ファーストクレジット株式会社 株式会社ピーアイテクノロジー（現いちご株式会社） 同社 ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 執行役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 常務取締役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 常務取締役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 代表取締役副社長 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 専務執行役（現任）財務本部長（現任）	-
常務執行役 オフィスリート 本部管掌	深澤 真一	平成9年4月 平成11年10月 平成14年5月 平成18年2月 平成18年6月 平成20年8月 平成22年3月 平成22年11月 平成23年1月 平成24年7月 平成27年3月 平成27年7月 平成28年3月	野村證券株式会社 株式会社谷澤総合鑑定所 モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社） ファーストブラザーズ株式会社 同社 不動産投資企画部長 同社 投資運用部ディレクター 同社 投資企画部ディレクター いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 投資運用部長 同社 取締役投資運用部長 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 上席執行役兼営業本部副本部長兼営業第一部長 同社 リート本部長兼リート運用部長 同社 オフィスリート本部長（現任）兼オフィスリート管理部長（現任） 同社 常務執行役（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
上席執行役 グリーン インフラ 本部管掌	日色 隆善	昭和63年4月 平成9年5月 平成14年4月 平成25年4月 平成25年6月 平成25年9月 平成25年9月 平成28年3月 平成28年6月	野村證券株式会社 メリルリンチ証券株式会社 株式本部ディレクター モルガン・スタンレー証券株式会社 エグゼクティブディレクター いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 上席執行役（営業部担当）営業本部副本部長兼営業部部長 同社 上席執行役（営業部担当）営業本部副本部長 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 事業推進部部長 いちごECOエネルギー株式会社 常務取締役営業本部長 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 上席執行役（現任）プロジェクト室長 同社 グリーンインフラ本部長（現任）兼グリーンインフラ運用管理部長（現任）	-
執行役 財務部・ 経理部管掌	久保田 政範	平成7年4月 平成17年4月 平成21年2月 平成23年1月 平成24年7月 平成28年5月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行） 株式会社クリード ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 同社 取締役財務部長 同社 執行役（現任）財務本部副本部長（現任）兼財務本部財務部長（現任）兼財務本部経理部長 同社 財務本部財務部財務チームチームリーダー（現任）	-
執行役 営業本部管掌	島田 光隆	平成9年9月 平成19年9月 平成23年1月 平成23年11月 平成25年6月 平成27年3月 平成28年3月	大栄不動産株式会社 モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン株式会社（現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社） いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） いちごソリューションズ株式会社（現いちご地所株式会社） 取締役不動産営業部長 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 営業本部営業部長 同社 執行役（現任）営業本部長（現任）兼営業部長（現任） 同社 営業本部営業企画部長（現任）	-
執行役 管理本部管掌	田實 裕人	平成4年4月 平成19年12月 平成21年7月 平成21年10月 平成24年7月 平成25年3月 平成27年3月 平成27年5月	三菱信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社） アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） アセット証券株式会社（現いちご地所株式会社） 監査部長 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 取締役（資産管理部担当）資産管理部長 同社 企画管理部長（現任）兼リスク管理部長（現任） 同社 管理統括 同社 管理本部長（現任） 同社 執行役（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
執行役 ホテルリート 本部管掌	岩井 裕志	平成13年4月 平成18年1月 平成22年9月 平成24年7月 平成27年3月 平成27年7月	株式会社ケン・コーポレーション シンプレクス不動産投資顧問株式会社 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） いちご地所株式会社 同社 取締役（運用部管掌）運用部長 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 執行役（現任）ホテルリート本部長（現任）兼ホテルリート運用部長（現任）	-

（５）【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人、いちごホテルリート投資法人及びいちごオフィスリート投資法人となっています。

本投資法人、いちごホテルリート投資法人及びいちごオフィスリート投資法人の名称、基本的性格、設立年月日、純資産額（純資産総額及び投資口1口当たり純資産額）は下記のとおりです。

名称	いちごグリーンインフラ投資法人	いちごホテルリート投資法人	いちごオフィスリート投資法人
基本的性格	いちごグリーンインフラ投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、再生可能エネルギー発電設備等に投資を行い、資産の運用を行います。	いちごホテルリート投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、その用途が主として宿泊施設及びその付帯施設・設備である、不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	いちごオフィスリート投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、その用途が主としてオフィスである、不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	平成28年6月24日	平成27年7月22日	平成17年6月23日
純資産総額	300百万円（平成28年6月24日現在）	14,211百万円（平成28年1月末日現在）(注1)	93,321百万円（平成28年4月末日現在）(注2)
投資口1口当たり純資産額	100,000円（平成28年6月24日現在）	102,608円（平成28年1月末日現在）(注1)	65,890円（平成28年4月末日現在）(注2)

(注1) いちごホテルリート投資法人の平成28年4月27日付平成28年1月期有価証券報告書の記載に基づいて記載しています。

(注2) いちごオフィスリート投資法人の平成28年7月25日付平成28年4月期有価証券報告書の記載に基づいて記載しています。

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A 投資主名簿等管理人

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称及び住所

名称：みずほ信託銀行株式会社

住所：東京都中央区八重洲1丁目2番1号

資本金の額

平成28年6月末日現在 247,369百万円

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

(イ) 投資主の名簿に関する事務

- ・投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- ・投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
- ・本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録に関する事務

(ロ) 募集投資口の発行に関する事務

(ハ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

(ニ) 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務

- ・投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事務
- ・分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務

(ホ) 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

(ヘ) 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

(ト) 法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

(チ) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

(リ) 総投資主通知等の受理に関する事務

(ヌ) 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

(ル) 本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務

- (ヲ) 振替機関からの個別投資主通知(振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。)の本投資法人への取次ぎに関する事務
- (ワ) 「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(平成25年法律第27号。)に関する事務
- (カ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- (コ) 投資口の併合、分割に関する事項
- (ク) 上記に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
- (ケ) 上記に掲げる委託事務に付随する事務
- (コ) 上記に掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事務

(3) 【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人及びみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称及び住所

名称：みずほ信託銀行株式会社

住所：東京都中央区八重洲1丁目2番1号

資本金の額

平成28年6月末日現在 247,369百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- ・本投資法人の計算に関する事務
- ・本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- ・本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務
- ・本投資法人の納税に関する事務
- ・その他上記に準ずる業務又は付随する業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人及びみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 資産保管会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称及び住所

名称：みずほ信託銀行株式会社

住所：東京都中央区八重洲1丁目2番1号

資本金の額

平成28年6月末日現在 247,369百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- (イ) 本投資法人の資産の保管に係る業務
- (ロ) 資産保管業務に付随する次の業務
 - ・本投資法人名義の預金口座からの振込
 - ・本投資法人名義の預金口座の開設及び解約に係る事務
 - ・その他上記に準ずる業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人及びみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

D 引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 (平成28年6月末日現在)	事業の内容
みずほ証券株式会社	125,167百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業（第一種金融商品取引業）を営んでいます。
S M B C日興証券株式会社	10,000百万円	
野村證券株式会社	10,000百万円	
株式会社S B I証券	47,937百万円	

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人及び各引受人との間には資本関係はありません。

E 本投資法人の特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 (平成28年5月31日現在)	事業の内容
いちご株式会社	26,589百万円	アセットマネジメント事業、心築事業、クリーンエネルギー事業
いちごECOエナジー株式会社 (注)	100百万円	いちごグループの中における再生可能エネルギーの専門会社。太陽光発電事業者。メガソーラー（大規模太陽光発電）事業を主軸とし、再生可能エネルギー発電設備の開発・運営を行う。

(注) いちごECOエナジーの特定関係法人該当性については、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 本投資法人の仕組み 本投資法人及び本投資法人の関係法人その他の主要な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」をご参照ください。

(2) 関係業務の概要

いちご株式会社及びいちごECOエネルギーに係る関係業務の概要については、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み 本投資法人及び本投資法人の関係法人その他の主要な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」の記載をご参照ください。

(3) 資本関係

本書の日付現在、いちご株式会社は、本投資口のうち3,000口を所有しています。いちごECOエネルギーは本投資口を所有していません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期営業期間は、平成28年6月24日（成立日）から平成28年9月30日までです。本書の日付現在、本投資法人の第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間は、平成28年10月1日から平成29年6月末日までとし、第3期営業期間以後については、毎年7月1日から翌年6月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成されます。

1【財務諸表】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成28年6月24日（成立日）から平成28年9月30日までです。本書の日付現在、本投資法人の第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表について太陽有限責任監査法人の監査を受けます。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成28年6月24日現在）

	金額
・資産総額	300,000,000円
・負債総額	0円
・純資産総額（ - ）	300,000,000円
・発行済数量	3,000口
・1口あたり純資産額（ / ）	100,000円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 （口）	買戻し口数 （口）	発行済口数 （口）
第1期 （自 平成28年6月24日 至 平成28年9月末日）	平成28年6月24日	3,000		3,000

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかると目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次以降に、本投資法人、本資産運用会社及びスポンサーの名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、それらのロゴマーク及びモットー（日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」）並びに取得予定資産等の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙に「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）」と記載し、その表紙及び表紙の次に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により前記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、前記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「インフラファンド（投資証券）は、主にインフラ資産等への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となるインフラ資産等の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、再生可能エネルギー発電施設を投資対象とするため、個別の再生可能エネルギー発電施設において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。」
6. 目論見書の表紙以降並びに裏表紙及び裏表紙裏以前に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成28年10月

いちごグリーンインフラ投資法人

Ichigo Green Infrastructure Investment Corporation



いちご高松国分寺町新居ECO発電所



Investment in Japan's Green Infrastructure

グリーンインフラへの重点投資

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)という新たなアセットタイプへの投資機会を提供し、長期にわたる安定性と成長性の両面を追求した運用を通じて投資主価値の最大化を目指します。

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グリーンエネルギー^(注)自給に寄与するものと考えています。

(注) 「グリーンインフラ」及び「グリーンエネルギー」の各定義は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 (1) 投資方針 ① 基本理念等 (イ) 本投資法人の基本理念(グリーンインフラへの重点投資)」をご参照ください。なお、後述の「再生可能エネルギー発電施設」の定義についても、本文の上記項目をご参照ください。

いちごグリーンインフラ投資法人 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)

本届出目論見書により行ういちごグリーンインフラ投資法人投資口4,718,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口300,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を平成28年10月24日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載事項についても訂正されることがあります。本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。

取得予定資産の概略

▶取得予定資産数

13件

▶取得予定価格合計

100.18億円

▶ポートフォリオ合計パネル出力

25,831.64_{KW}▶化石燃料火力発電対比CO₂年間削減量^(注1)

17,048トン程度

▶世帯数換算年間発電量^(注1)

7,930世帯程度

▶ポートフォリオ合計過年度営業収益^(注2)

1,186百万円

(注1)「化石燃料火力発電対比CO₂年間削減量」及び「世帯数換算年間発電量」については、概算値や見込額が用いられているため、各数値は、目安としての意味しかありません。また、これらの数値はパネル出力を基準に算出したものです。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るため、パネル出力よりも小さくなる可能性があり、その結果として実際の化石燃料火力発電対比CO₂削減量及び世帯数換算発電量は上記数値よりも小さくなる可能性があります。

(注2)「ポートフォリオ合計過年度営業収益」は、平成27年7月から平成28年6月までの期間における各取得予定資産の営業収益の合計額です。ただし、いちご都城安久町ECO発電所については受給開始日である平成27年7月8日以降の期間を、いちご豊川御津町佐藤沢ECO発電所については受給開始日である平成27年9月16日以降の期間を対象としています。以下同じです。

(注3)用語等の詳細及び算定方法は「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本理念等 (ロ) インベストメント/ハイライト」をご確認ください。

いちご高松国分寺町新居ECO発電所

金融商品取引法上、投資家は、請求により前記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合には、その旨を記載しておく必要があるものとされています。ただし、本票においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が台冊されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

インフラファンド(投資証券)は、主にインフラ資産等への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となるインフラ資産等の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、生産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、再生可能エネルギー発電施設を投資対象とするため、個別の再生可能エネルギー発電施設において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。

Investment Highlights

インベストメント・ハイライト

1

わが国のグリーンエネルギー自給への貢献

わが国はエネルギー資源のほとんどを海外からの輸入に依存しており、自国における自力でのエネルギー供給態勢が脆弱な状況です。加えて、地球温暖化への対応は、わが国のみならず全世界における共通の課題であり、温室効果ガス削減による低炭素社会の形成が望まれています。本投資法人は、輸入エネルギー資源に依存することなく、安全性が高く、温室効果ガス削減に資することとなる再生可能エネルギー発電設備^①への投資を通じて、間接的に、わが国が直面するこれらの課題の解決に貢献できるものと考えています。

2

安定的なキャッシュフローが見込まれる太陽光発電施設への投資

本投資法人の取得予定資産は、すべて再生可能エネルギー固定価格買取制度が適用される太陽光発電施設^②で、既に1年以上の稼働実績があり、本投資法人は、今後も取得予定資産から安定的なキャッシュフローが見込まれるものと考えています。さらに、取得予定資産は北海道及び沖縄を含む全国各地に所在しており、ポートフォリオの分散により安定的なキャッシュフローが確保できるものと本投資法人は考えています。

3

高度技術に支えられたオペレーション

取得予定資産のオペレーター^③であるいちごECOエナジー株式会社（以下「いちごECOエナジー」といいます。）は、平成28年7月末日までに30か所（パネル出力合計49.30MW）の太陽光発電設備^④（取得予定資産を含みます。）の開発・運営を行っている太陽光発電事業者です。

取得予定資産のオペレーターとしていちごECOエナジーを選定する等により、いちごECOエナジーをはじめとするいちごグループ^⑤が有する再生可能エネルギー発電設備の運営ノウハウ等を有効活用し、太陽光発電設備の安定的な稼働を目指します。

4 いちごグループの強力な成長サポート

いちごグループは、総合不動産サービス事業及びグリーンエネルギー事業を営んでいます。いちごグループは、再生可能エネルギー発電事業に関する経験はもとより、関係者との間で多岐にわたるリレーションを有しており、本投資法人は、これらを通じて、いちごグループから本投資法人に対する継続的なパイプライン供給や、スポンサーの信用力や知見を活用した内部成長が可能になると考えています。

5 本資産運用会社の確かな実績

本資産運用会社は、これまでいちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人等の運用を行っており、資産運用の豊富な実績を有しています。本投資法人の資産運用にあたっては、幅広いソーシング力を活用した資産取得、顧客のニーズを的確に捉えた商品開発、適切な財務戦略による安定的な財務基盤の構築等を目指します。また、本資産運用会社は、ストラクチャードファイナンスに関する知識・経験も相応に有しており、本投資法人の資産運用においては、それらのノウハウも活用し、再生可能エネルギー発電設備については、原則として一定の倒産隔離措置が講じられた特別目的会社(以下「SPC」といいます。)を発電事業者とすることで、投資家保護に資することを目指します。

6 利益超過配当・自己投資口の取得等の継続的な実施

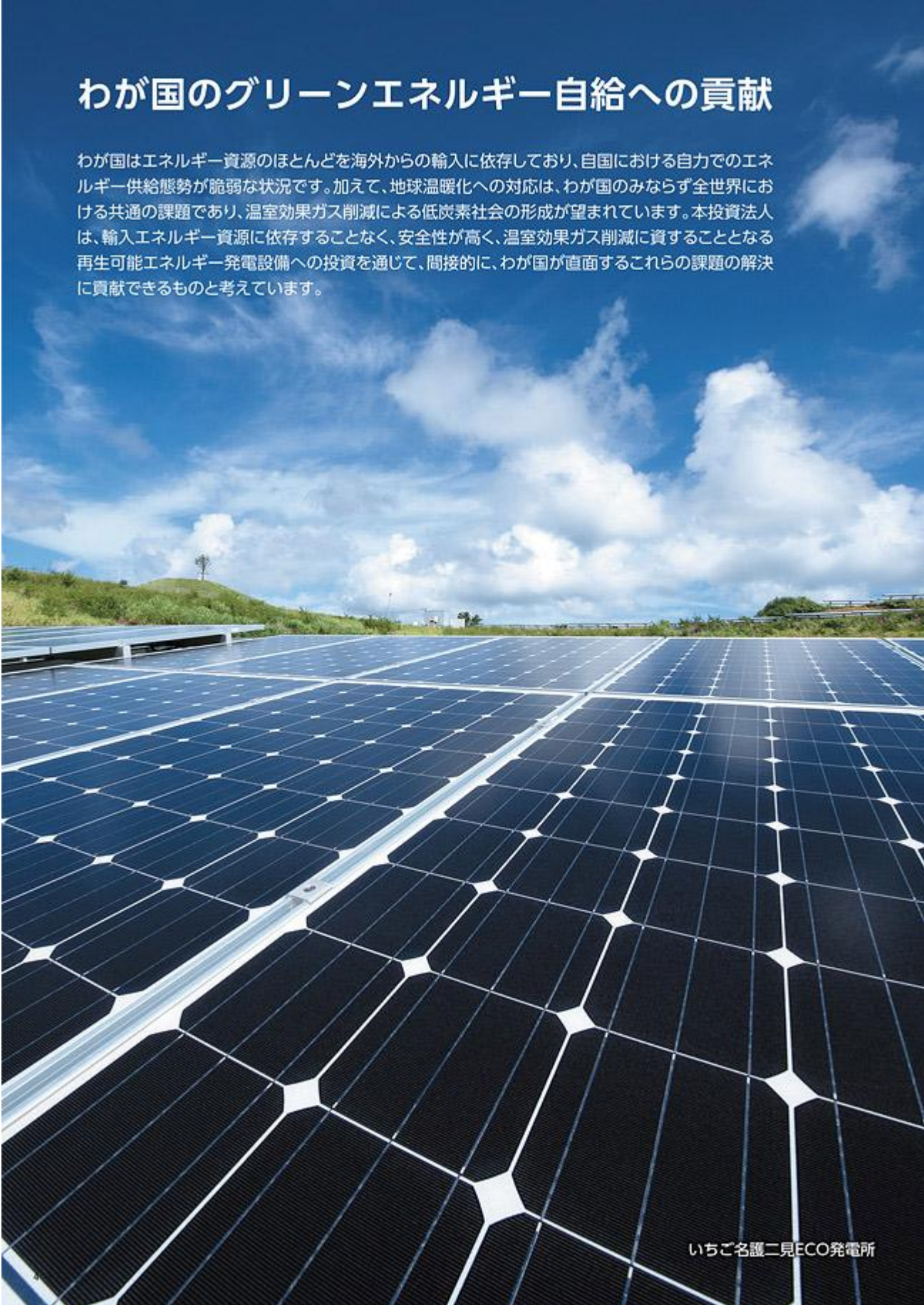
本投資法人が取得する資産の大半は減価償却の対象となり、会計上の利益とキャッシュフローとの間での差異が大きくなる傾向があります。本投資法人は当該差異から生じる現金を積極的に投資主に還元することを予定しており、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)を原則として毎計算期間継続的に実施する方針とし、これにより投資主への還元を行います。

また、本投資法人は、投資主との合意により、有償で自己投資口を取得する可能性があります。自己投資口の取得は、経済的には利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)と同一の効果を有し、会計上も自己投資口の取得を実施した場合、当該金額は出資総額等の控除項目として計上されます。

(注)「再生可能エネルギー発電設備」、「太陽光発電施設」、「オペレーター」、「太陽光発電設備」及び「いちごグループ」の各定義は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況」をご参照ください。以下同じです。その他用語等の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」をご参照ください。

わが国のグリーンエネルギー自給への貢献

わが国はエネルギー資源のほとんどを海外からの輸入に依存しており、自国における自力でのエネルギー供給態勢が脆弱な状況です。加えて、地球温暖化への対応は、わが国のみならず全世界における共通の課題であり、温室効果ガス削減による低炭素社会の形成が望まれています。本投資法人は、輸入エネルギー資源に依存することなく、安全性が高く、温室効果ガス削減に資することとなる再生可能エネルギー発電設備への投資を通じて、間接的に、わが国が直面するこれらの課題の解決に貢献できるものと考えています。



いちご名護二見ECO発電所

再生可能エネルギー発電設備を取り巻く環境

再生可能エネルギー発電設備の増加

平成23年3月11日の東日本大震災に伴う原子力災害は、原子力発電の危険性と、安全なエネルギー源の重要性を日本国民に再認識させ、エネルギー政策の大きな転換点となりました。エネルギー自給率に貢献していた原子力発電所は定期点検を境に順次運転を停止し、平成25年9月には原子力発電所はすべて停止し、平成28年8月末時点で稼働中の原子力発電所は九州電力川内原子力発電所及び四国電力伊方原子力発電所のみとなっています。

一方、地球温暖化対策やエネルギー源の多様化の一環として位置づけられていた再生可能エネルギーは、この震災以降、その安全性も高く評価され、その導入を助成する固定価格買取制度が再生可能エネルギー導入を後押しし、平成24年7月以降平成27年11月末までに運転を開始した再生可能エネルギー発電設備は累積で約2,536.5万KWに達しました。



エネルギー供給構造の変化

東日本大震災を契機にした原子力発電の低下は主に火力発電の増加で代替されたため、平成25年にはわが国の一次エネルギー自給率は6%に低下し、OECD諸国34か国中33位となっています。また、原子力発電の停止と火力発電の増加により、わが国の温室効果ガス総排出量は13億6,400万トン(平成26年度 二酸化炭素(CO₂)換算)となり、温室効果ガスの排出削減は喫緊の課題となっています。供給構造の変化は電気料金にも影響を与え、再生エネルギー賦課金と燃料費調整額の増加により、東日本大震災以降の平成22年度から平成26年度までの間に、家庭向け電気料金(電灯)は25.2%上昇しました。このような電気料金の上昇は安全性の対価という側面もあるものの、発電コストの抑制による電気料金の安定化は中長期的に大きな課題です。



エネルギー基本計画

平成26年4月に閣議決定されたエネルギー基本計画は、安全性、安定供給、経済性及び環境適合を勘案しつつ、徹底した省エネルギー・再生可能エネルギーの導入・火力発電の効率化・原発依存度の低減を基本的な方針として定めています。このような方針を踏まえた経済産業省の長期エネルギー需給見通し(平成27年7月)では平成42年度の再生可能エネルギーの割合は総発電電力量の22-24%(うち太陽光7%程度、風力1.7%程度)となっており、平成27年度における総発電電力量に占める再生可能エネルギーの割合である14.3%から大きく上昇すると見込まれています。



(注)用語等の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 再生可能エネルギー発電設備を取り巻く環境 (イ) 現状」をご参照ください。

固定価格買取制度について

■ 固定価格買取制度の導入

再生可能エネルギーの固定価格買取制度とは、再生可能エネルギー源を利用して発電した電気を、経済産業大臣が定める固定の調達価格で一定の調達期間、電気事業者に買い取ることを義務付ける制度で、再エネ特措法に基づき、平成24年7月1日にスタートしました。本投資法人は、原則として、調達価格及び調達期間が確定し、かつ特定契約に基づく発電事業者による電気の供給及び電気事業者による電気の買取が既に開始された太陽光発電施設を投資対象とします。

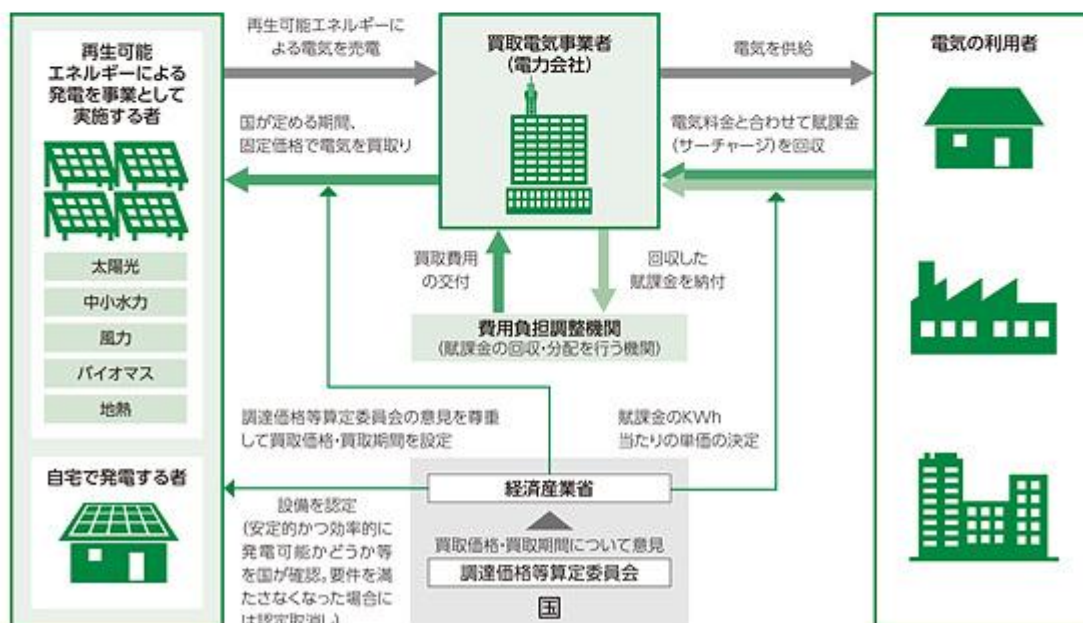
また、固定価格買取制度は、発電事業に必要な費用の大半である、発電所の建設コストを安定的に資金回収できるよう長期にわたって電気の買取を保証することで積極的な再生可能エネルギー発電への投資を促すことが狙いとされています。スタート時の平成24年度において、太陽光発電による電気の買取価格は設備容量が10KW以上のものは1KWh当たり40円(税抜)と設定されましたが、その後毎年度、技術革新や市場競争による建設コストの低下により買取価格は見直されています。しかし、各太陽光発電設備について、一度確定した買取価格及び調達期間は、一定の例外的な場合を除いて調達期間が満了するまで変更されることはありません。

出力が10KW以上の太陽光発電設備の買取価格及び買取期間

年度	買取価格(税抜)	買取期間
平成24年度(7月1日以降)	40円/KWh	20年
平成25年度	36円/KWh	20年
平成26年度	32円/KWh	20年
平成27年度(4月1日から6月30日まで)	29円/KWh	20年
平成27年度(7月1日以降)	27円/KWh	20年
平成28年度	24円/KWh	20年

■ 固定価格買取制度の基本的な仕組み

買取電気事業者による電力の買取資金の原資として、買取電気事業者が電気の利用者から電気料金とともに再生可能エネルギー賦課金を徴収し、費用負担調整機関が全国の買取電気事業者から再生可能エネルギー賦課金を原資とする納付金を徴収し、各買取電気事業者に対して、買取実績に応じた交付金を支払う仕組みとなっています。



出所: 経済産業省資源エネルギー庁新エネルギー対策課「再生可能エネルギーの固定価格買取制度について」(平成24年7月)のデータを基に本資産運用会社が作成

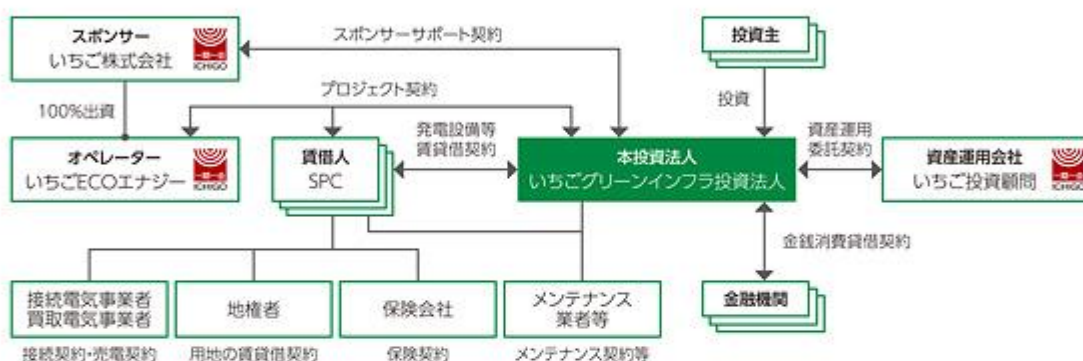
(注) 用語等の詳細は、本文「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」をご参照ください。

本投資法人の仕組みと特性

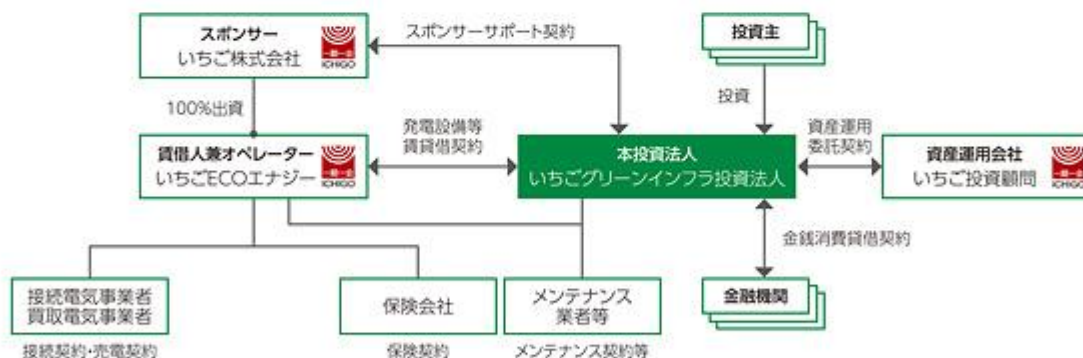
本投資法人は、規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として、太陽光発電施設を中心とした再生可能エネルギー発電施設に投資し、再生可能エネルギー発電施設を賃借人に賃貸し、賃借人より基本賃料、及び、再生可能エネルギー発電施設の運営・維持管理等に要する費用等を控除した後の売電収入に連動した実績連動賃料を受領することで運用します。

本投資法人では、賃借人の経営状況及び再生可能エネルギー発電施設の運営状況等について継続的にモニタリングを行うとともに、原則として、賃借人との賃貸借契約において、賃借人の財務状態が悪化した場合等において賃貸借契約を解除できる旨の規定を設け、かかる場合に再生可能エネルギー発電施設を他の賃借人に賃貸することを可能とする方針です。

■ 一定の倒産隔離措置が講じられたSPCが賃借人となる再生可能エネルギー発電施設 (取得予定資産のうち、いちご高松国分寺町新居ECO発電所を除く12件)



■ いちごECOエナジーが賃借人となる再生可能エネルギー発電施設 (取得予定資産のうち、いちご高松国分寺町新居ECO発電所)



(注)用語等の詳細は、本文[第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 本投資法人の特徴 (イ) 本投資法人の仕組みと特性]をご参照ください。

いちごグループの強力な成長サポート

いちごグループは、大手ゼネコン、デベロッパー出身者を中心とした業界内の強固なネットワークによる情報収集力と物件ソーシング能力等、グループの機能連携によるきめ細やかなサービス体制を強みとしています。一級建築士を有する不動産本部企画設計部によるリノベーションやコンバージョンでは不動産開発への高い対応力を発揮しています。かかる強みを持ついちごグループのサポートを受けて、本投資法人はポートフォリオの拡充を図ります。



いちご名産二見ECO発電所

いちごグループの概要

いちごグループは、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」という理念の実現を最大の目標とし、(a)本投資法人のほか、J-REITであるいちごオフィスリート投資法人及びいちごホテルリート投資法人等を運用するアセットマネジメント事業、(b)不動産の保有期間中の賃料収入を享受しつつ、いちごグループの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図り、不動産の価値が向上した後に売却を行う、いちごグループの信条「心で築く、心を築く」のもと、既存不動産に新しい価値を創造する心築事業、(c)メガソーラー（太陽光発電）を始めとしたグリーンエネルギー事業の3つの事業を軸として事業展開を行っています。

心築機能を軸とした事業モデル



スポンサーサポートの活用

いちごグループは、これまでの太陽光発電設備の開発及び太陽光発電事業の運営を通して、高い事業運営ノウハウを有しています。本投資法人は、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、平成28年8月29日付で、いちご株式会社との間で以下の内容を有するスポンサーサポート契約を締結しています。なお、いちごグループは、スポンサーサポート契約に規定のないサポートについても、有償又は無償で本投資法人又は本資産運用会社に提供することがあります。これらにより、外部成長及び内部成長に関連するスポンサーからの様々なサポートやスポンサーのブランド力を活用することが可能となり、今後の本投資法人の成長に寄与するものと本投資法人は考えています。



■ スポンサーサポート契約で定めるサポート業務の内容

スポンサーは、適用法令に反しない範囲において、以下に掲げる業務を無償で本投資法人に提供するものとします。

- 本投資法人が取得する資産に関する情報提供、取得元の紹介及び資産取得業務等の支援
- 本投資法人による取得機会の確保のための資産の取得及び保有
- 本投資法人が取得又は保有する資産に関する次の業務
 - ・ プロジェクト契約又は賃貸借契約の締結協議
 - ・ オペレーター又はバックアップオペレーターとしての業務の提供、オペレーターの選定等支援
 - ・ メンテナンス業者その他の再生可能エネルギー発電設備に係る業務受託者の選定等支援
- 本投資法人が保有する資産の売却に関する情報提供、売却先の紹介及び売却業務等の支援
- 本投資法人に対する融資に関する情報提供、金融機関の紹介及びその実現に向けた支援等
- 本投資法人に対する出資に関する情報提供、投資家の紹介、及びその実現に向けた支援等
- その他、本投資法人又は本資産運用会社の業務に関する助言・補助等支援

■ スポンサーサポート契約に基づく信用補完の提供

本投資法人は、本投資法人に対する金融機関による融資若しくは投資家による出資、本投資法人による再生可能エネルギー発電設備関係資産^④の取得、これらに関連する事項、又はその他本投資法人の運営に資する事項について、スポンサーより本投資法人の信用補完を得る必要があると判断した場合、スポンサーに対し信用補完を要請することができます。スポンサーは当該要請があった場合において、当該要請が法令等に反することなく、かつ、スポンサーサポート契約の目的に合致すると判断した場合、個別合意書を締結した上で、スポンサーレターの提出、保証契約の締結、資産取得における代替買主としての役割の提供等の方法により、有償で、本投資法人の信用を補完します。

(注) 「再生可能エネルギー発電設備関係資産」の定義は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 投資対象とする資産の種類」をご参照ください。

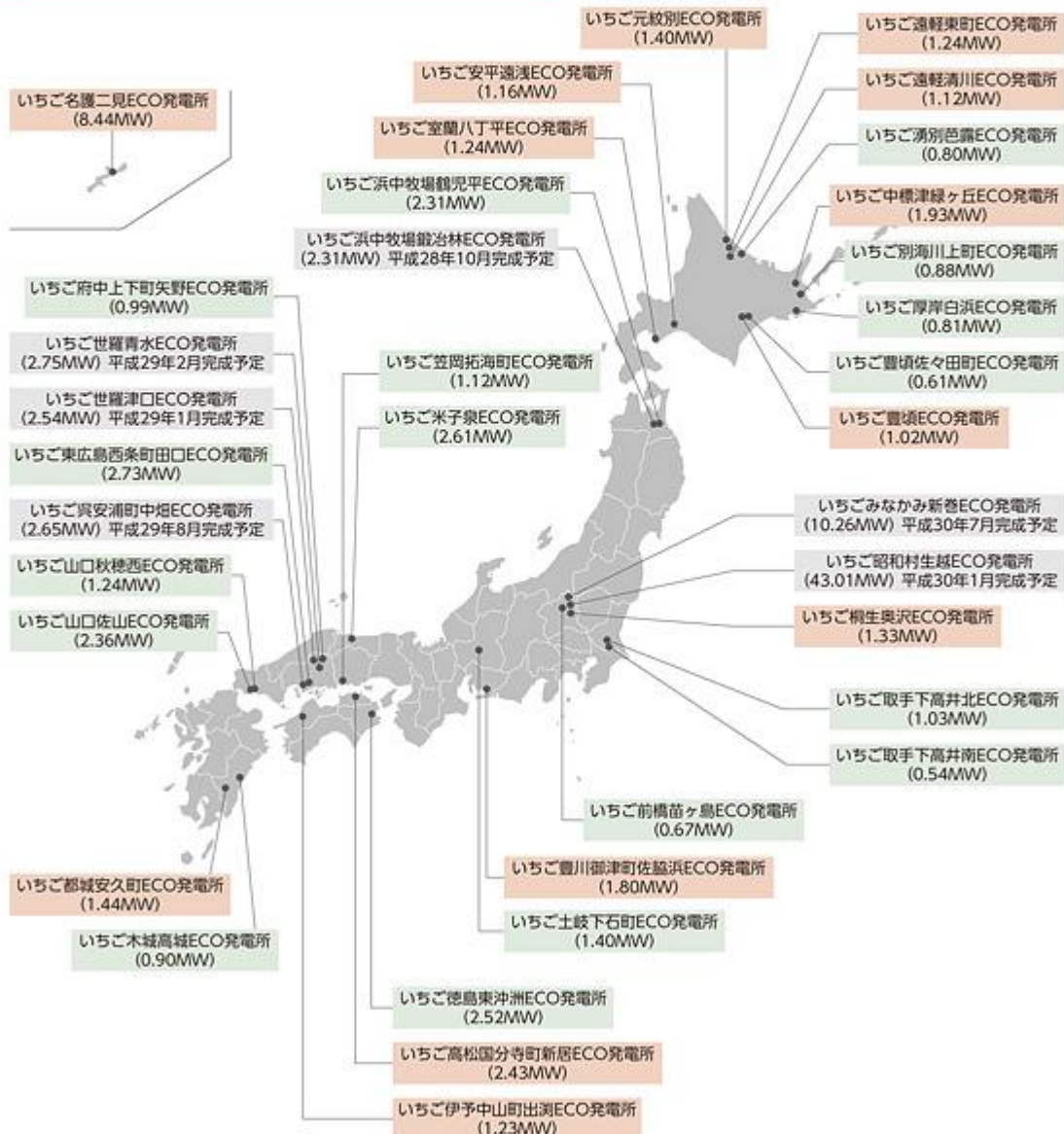
(注) 用語等の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」をご参照ください。

いちごグループにおける太陽光発電事業の実績

いちごグループは、平成24年より固定価格買取制度が開始されて間もなく、グリーンエネルギー事業を開始しており、平成28年7月末日現在、国内において30か所で合計49.30MW規模のパネル出力を有する太陽光発電設備（取得予定資産を含みます。）を運営しています。

■ いちごグループが運営中又は開発中の太陽光発電所

36か所 パネル出力合計 **112.82MW** (予定)
(運営中 30か所 パネル出力合計49.30MW)



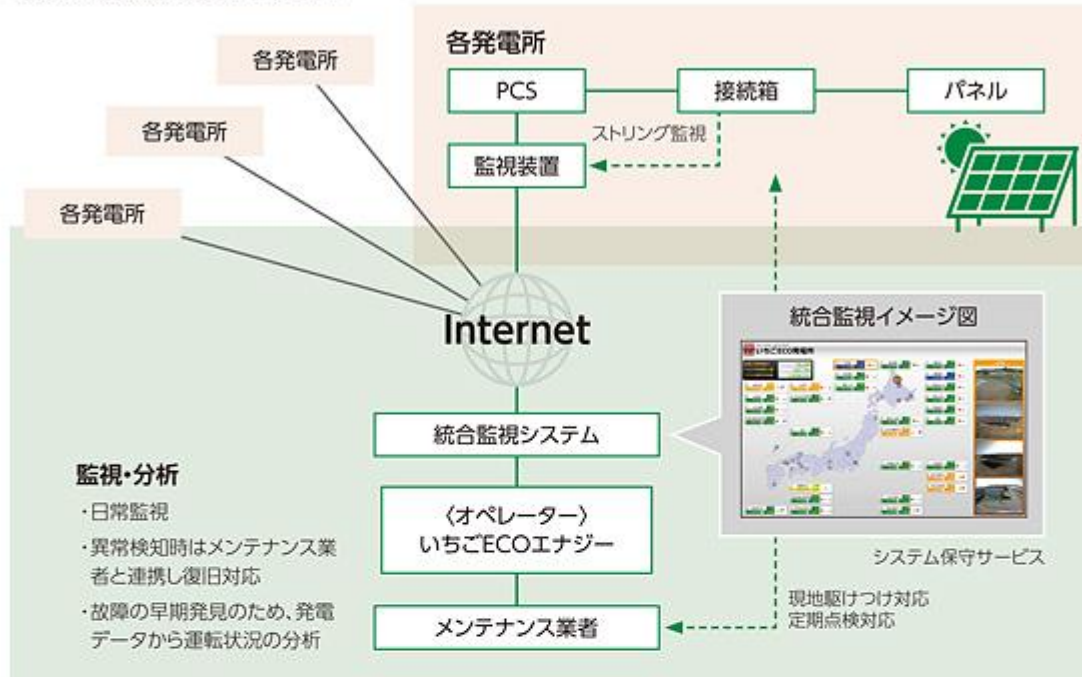
(注1) 本書の日付現在、これらの太陽光発電所のうち取得予定資産以外の太陽光発電設備について、本投資法人が取得する予定はありません。

(注2) 括弧内の数値は、パネル出力を記載しています。

(注3) ○は取得予定資産を示しています。

リアルタイムで監視可能な発電設備運用管理体制

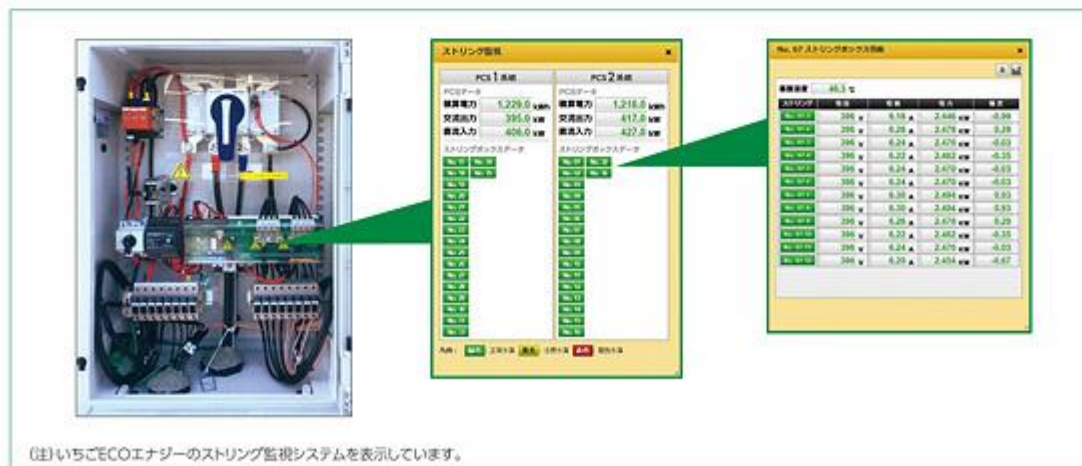
オペレーターであるいちごECOエナジーは、北海道及び沖縄を含む日本全国で稼働する30か所の太陽光発電設備(取得予定資産を含みます。)を統合監視システムを用いてリアルタイムに運営管理しています。その高い運営管理能力により早期に発電設備の故障を発見・修理をすることで、発電ロスの低減を目指すとともに、安定した運営が行うことができるものと、本投資法人は考えています。



■ いちごECOエナジーのストリング監視システム

接続箱内に設置されたストリング監視用機器で計測し、ストリングごとにステータスが確認でき、ストリング1本の出力低下を把握することができます。

偏差が大きくなるとステータスが変わり、正常時の緑色から、注意(黄色)、警告(赤色)と変化し、異常が発見できます。



(注) 用語等の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」をご参照ください。

本投資法人の運用戦略

本投資法人は、地域・規模分散を勘案した長期的なポートフォリオ投資を基本としています。本投資法人は、原則として、調達価格及び調達期間が確定し、かつ特定契約に基づく発電事業者による電気の供給及び電気事業者による電気の買取が既に開始されて1年以上経過した太陽光発電施設を投資対象とします。固定価格買取制度に基づく発電事業は比較的安定したキャッシュフローが見込めることから、下記の「賃料形態について」記載のような基本賃料を設定することが可能となり、さらに、SPCが賃借人となり、いちごECOエナジーがオペレーターとなる取得予定資産については、当該基本賃料額の支払債務をいちごECOエナジーが連帯保証することとしており、これらの結果、本投資法人においても安定したキャッシュフローの確保が見込めるものと考えられます。そのような長期安定的なキャッシュフローを生み出す太陽光発電施設に対して地域分散投資をすることで、天候等の地域要因の影響を受けにくい、さらに安定したキャッシュフローを生み出すことが可能であると考えます。

収入の安定化(組入資産について)

本投資法人は、太陽光発電設備が、発電コストや電力供給の不安定性、発電効率等について課題はあるものの、メンテナンスが比較的容易かつ燃料調達の必要がないため、安定的な発電が期待できる発電設備であり、また、固定価格買取制度により長期の買取価格が保証されていることから、安定したキャッシュフローを生み出す設備であると考えています。

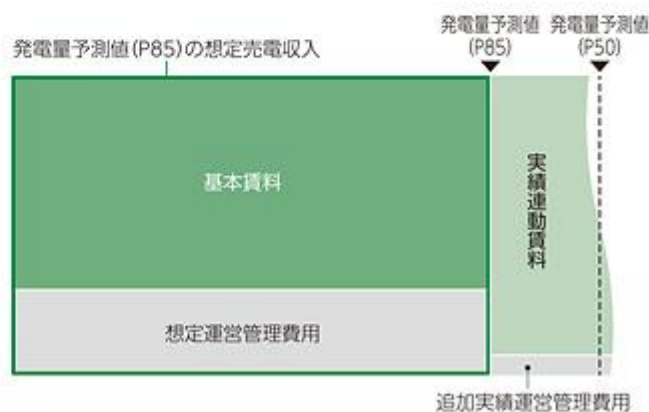
■ 収入の安定化を実現する投資基準

- 取得資産は原則として稼働1年以上の太陽光発電施設であること
- 各発電設備に対し、火災保険、地震保険(第三者による調査の結果一定程度の被害が想定される発電設備に限り、)、利益保険及び損害賠償保険を適切に付すること又は賃借人をして付させること
- メンテナンス業務の外部委託により、適切なメンテナンスを実施すること

賃料形態について

本投資法人は、再生可能エネルギー発電施設の賃貸借契約において、賃料は、原則として、基本賃料と実績連動賃料を組み合わせた形態とします。

各計算期間の基本賃料は、本投資法人の賃料収入の安定化を図るため、原則として、NEDOがまとめた年間時別日射量データベース等を基礎としてテクニカルレポートに記載された発電量予測値(P85)の想定売電収入から、発電設備運営に係る想定運営管理費用を控除した金額とします。各計算期間の実績連動賃料は、原則として、実績売電収入から、運営管理費用及び基本賃料を控除した金額(ただし、負の値となる場合は0円とします。)とします。なお、実際の発電量が予測値を下回っても基本賃料額を賃借人より収受する契約とします。



※基本賃料=発電量予測値(P85)の想定売電収入-想定運営管理費用
 ※実績連動賃料=実績売電収入-運営管理費用-基本賃料

(注1) 上図で表示されている発電量や賃料等は仮定にすぎず、将来の発電量や賃料等と必ずしも一致せず、それらを担保、保証又は予測するものでもなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(注2) 用語等の詳細及び厳密な計算方法は、本文(第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針)をご参照ください。

Ichigo Green Infrastructure Investment Corporation

いちご名護二見ECO発電所

高度技術に支えられたオペレーション

本投資法人は、太陽光発電設備の開発・運営において、豊富な実績及び経験を有するいちごECOエナジーが開発し、いちごグループが保有する太陽光発電施設をパイプラインとして積極的に取得する方針です。また、取得予定資産については太陽光発電施設の高い運営管理能力を有するいちごECOエナジーをオペレーターに選定します。本投資法人は、かかるいちごECOエナジーの強みを最大限活用して、太陽光発電施設の運用を行います。

■ 堅固な発電設備の建設

いちごECOエナジーでは、太陽光発電設備の建設にあたって、第2種・第3種電気主任技術者、第1種電気工事士・電気工事施工管理技士等の資格を有する役職員の監督のもと、実績が豊富な大手EPC業者を中心に施工発注を行い、さらに、社内一級建築士による各地の気候、地質等を考慮した構造チェックもあわせ、長期の運用に耐え得る堅固な太陽光発電設備を建設しています。その高い性能評価の証左として、取得予定資産の1つであるいちご桐生奥沢ECO発電所(群馬県桐生市 パネル出力1.33MW 平成25年9月運転開始済み)は、ドイツに本社を置く国際的な第三者検査機関であるテュフラインランドの日本法人であるテュフラインランドジャパンに総合認証されています。



いちご桐生奥沢ECO発電所
(群馬県 1.33MW 平成25年9月運転開始済み)



■ 収益の向上を目指した高い運営管理能力

- 全発電設備を統合監視システムで運営管理
- 24時間作動の監視カメラで災害、侵入等の問題発生時に状況を把握
- 日射量、気象、パネル温度等を踏まえ、6秒ごとのリアルタイムで各発電設備の発電量と故障状況を的確に把握

■ 太陽光パネルを列ごとに管理するストリング監視システム

発電量が天候に大きく左右される太陽光発電では、パネルの小さな故障及び性能劣化が放置されてしまう危険性があります。たとえ小さな発電量の低下であっても、発電性能の劣化は放置されたまま対処されないと長期運用では大きなロスにつながるため、故障及び劣化の早期発見と修繕はオペレーターの重要な責務です。メガソーラー発電設備の運営で世界をリードする欧州では、費用対効果が最も高い発電監視システムとして定着しています。

(注) 用語等の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」をご参照ください。

外部成長戦略

■ スポンサーによるサポート

本投資法人は、外部成長に関連するスポンサーからの様々なサポートを活用することが可能であり、今後の外部成長に寄与するものと考えています。いちごグループでは、平成28年7月末現在、36か所（パネル出力合計112.82MW）の太陽光発電設備（取得予定資産を含みます。）の開発を進めており、本投資法人は、今後、スポンサーサポート契約等に基づくスポンサーからのサポートを活用することにより、資産の拡大を図る方針です。また、スポンサーは、これまでの太陽光発電事業を通じて、太陽光発電事業を営む他の事業会社、ファンド運営会社、個人事業主等の第三者とのリレーションやネットワークを有しており、かかるネットワークを通じて取得した第三者保有資産の売却情報についても、スポンサーサポート契約において、本投資法人が情報提供を受けることができるものとされており、積極的に外部発電施設の取得を検討することで、今後の本投資法人の外部成長に資するものと本投資法人は考えています。

■ いちごグループのパイプライン

いちごグループが保有する太陽光発電設備（開発中のものを含みます。）

平成28年7月末日現在

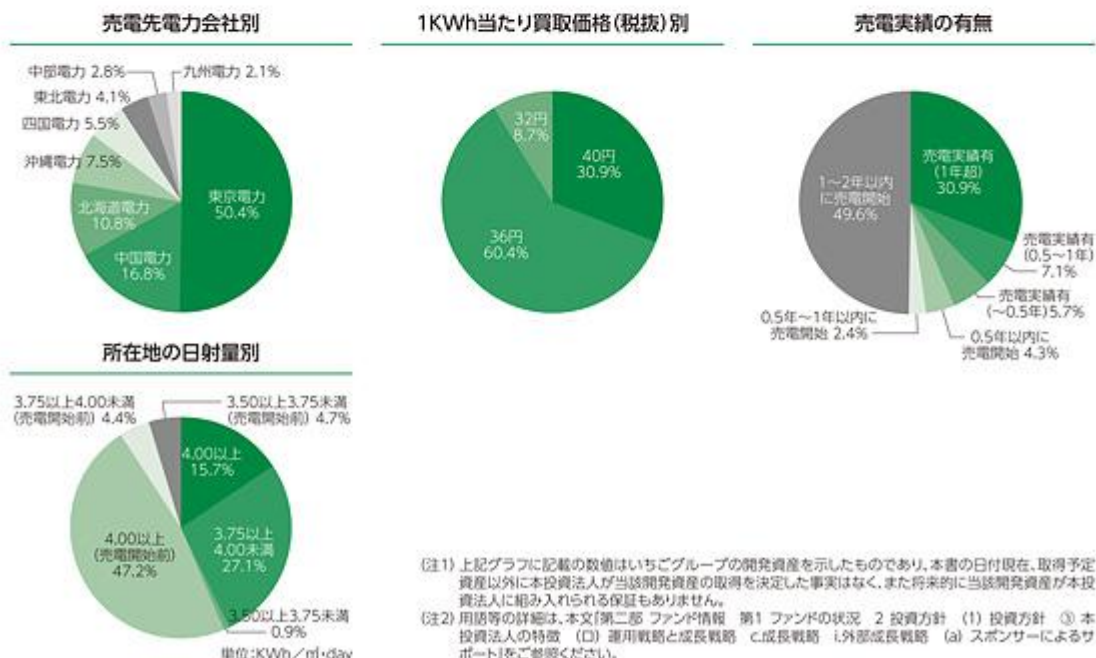
買取価格 (税抜)	発電設備の数	取得予定資産		合計パネル出力 ^(注2)		
		取得予定資産	取得予定資産以外	取得予定資産	取得予定資産以外	取得予定資産以外
40円/KWh	21か所	10か所	11か所	34.87MW	20.11MW	14.76 MW
36円/KWh	9か所	2か所	7か所	68.17MW	3.87 MW	64.30 MW
32円/KWh	6か所	1か所	5か所	9.79MW	1.80MW	7.99 MW
合計	36か所	13か所	23か所	112.82MW	25.78MW	87.04MW

(注1) 上記表に記載の数値はいちごグループの開発資産を示したものであり、本書の日付現在、取得予定資産以外に本投資法人が当該開発資産の取得を決定した事実はなく、また将来的に当該開発資産が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

(注2) 「合計パネル出力」は、各買取価格種別に該当する発電設備の「パネル出力」を合算した数値を記載しています。

■ いちごグループの太陽光発電設備の分散状況（取得予定資産を含みます。）（パネル出力ベース）（平成28年7月末日現在）

下記のグラフのとおり、いちごグループが保有する太陽光発電設備は、所在地、規模等の観点において分散が図られています。また、そのすべてが一定以上の日射量の太陽光発電設備となっています。



■ 本資産運用会社のネットワーク

本投資法人は、いちごグループが培った太陽光発電事業全般における運営ノウハウを享受するとともに、本資産運用会社がJ-REITであるいちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人等の資産運用を通じて培ってきた独自の資産運用に関するノウハウ・社内体制により、本投資法人の中長期的な成長に寄与することができるものと考えています。また、本資産運用会社は、本投資法人の主な投資対象である太陽光発電施設の取得機会の拡大・促進を図るため、いちごグループ以外の情報網の拡大を図り、資産情報を収集します。本投資法人は、かかる本資産運用会社が収集する資産情報をもとに、いちごグループ以外の第三者からも太陽光発電施設を取得（稼働済みの太陽光発電施設のセカンダリー取引による取得を含みます。）することを目指します。



内部成長戦略

■ 適切な保守メンテナンス体制の維持

本投資法人は、オペレーターを通じて、賃借人をして、太陽光発電設備の技術的なメンテナンスを有する業者（メンテナンス業者）に委託し、取得資産に係る適切な設備の点検や修繕及び設備更新を図ることにより、中長期的な視点から資産価値の維持・向上を図り、中長期的な収益の安定を図ります。

本投資法人は、取得予定資産について、平成28年7月末日現在、30か所の太陽光発電設備（取得予定資産を含みます。）を運営し高い運営能力を有するいちごECOエナジーをオペレーターとし、同社を通じて、メンテナンス業者を管理・監督します。

■ 資産価値の維持・向上に資する修繕計画

本投資法人は、中長期的な運用資産の収益の維持向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性等を考慮した個別資産ごとの修繕計画を、オペレーター及びメンテナンス業者と協議の上策定し、必要な修繕及び資本的支出を行うものとします。修繕及び資本的支出は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費もあわせて勘案して本投資法人が判断するものとします。ただし、運用資産のパフォーマンスの維持及び向上に資するものと本投資法人が合理的に判断したもののについては、早期に実施するものとします。なお、運営期間中に発生する再生可能エネルギー発電施設の維持、管理、修繕等に要する費用（再生可能エネルギー発電施設に賦課される公租公課、1件10万円以上の資本的支出を含みます。）は再生可能エネルギー発電施設の保有者たる本投資法人が負担することとし、それ以外の再生可能エネルギー発電施設の日常的な維持、管理、修繕等に要する費用（1件10万円未満の資本的支出を含みます。）、並びに本投資法人が被保険者となる再生可能エネルギー発電設備に係る火災保険及び地震保険並びに賃借人が被保険者となる売電収入に係る利益保険の保険料その他再生可能エネルギー発電設備を運営・維持管理するにあたって必要となる上記以外のすべての費用（発電事業に賦課される事業税を含みます。）は原則として賃借人が負担することとします。

（注）用語等の詳細は、本文「第二部分 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針」をご参照ください。

財務戦略

■ 基本方針

本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、以下の基本方針のもとで計画的かつ機動的な財務戦略を立案し実行します。

エクイティ 戦略	投資口の追加発行は、総資産額に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合(以下「有利子負債依存度」といいます。)や投資資産の取得計画等を勘案した上で、投資口の希薄化(追加発行による投資口1口当たり純資産及び1口当たり分配金への影響)にも配慮しつつ、実行します。
主な デット戦略	<p>負債による資金調達については、下記の基本方針に従って実施します。</p> <p>i 有利子負債依存度は、原則として70%を上限とします。ただし、新たな投資資産の取得に伴い、一時的に70%を超えることがあり得ます。</p> <p>ii 金融機関等からの資金の借入れについては、下記の方針によります。</p> <p>(a) 全体の金利コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。</p> <p>(b) 機動的な資金調達を目的として事前の借入枠設定又は随時借入れ予約契約の締結を必要に応じて検討します。</p> <p>(c) 借入先の選定に当たっては、金融市場の状況を勘案しつつ、借入期間、金利、担保提供の要否及び手数料等の諸条件につき複数の借入候補先と交渉し、その内容を総合的に比較して合理的に決定します。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号において定義される適格機関投資家(ただし、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第67条の15第1項で定める機関投資家に限ります。)に限るものとします。</p> <p>iii 資金調達のための必要に応じ投資法人の資産を担保として提供することがあります。</p>

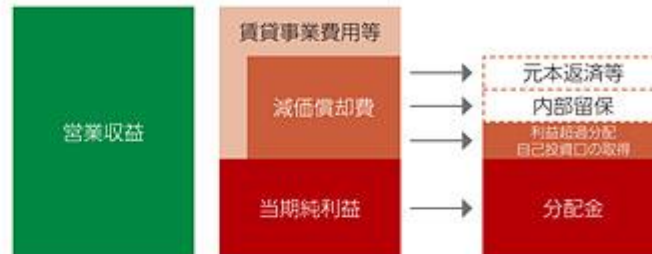
■ 借入れの状況

区分	融資金融機関	融資予定額	利率	最終返済期限	返済方法	用途	摘要
長期	株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	最大 66.85億円	基準金利に 0.50%を加えた利率	融資実行日より 10年後の応当日の 前営業日	一部 分割返済	取得予定資産 の取得資金及 びそれに関連 する諸費用	無担保 無保証
短期	株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	8.09億円	基準金利に 0.20%を加えた利率	融資実行日より 1年後の応当日の 前営業日	期日 一括返済	取得予定資産 の取得資金に 係る消費税	無担保 無保証

(注)用語等の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 本投資法人の特徴 (フ) 財務戦略」をご参照ください。

利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)及び自己投資口の取得

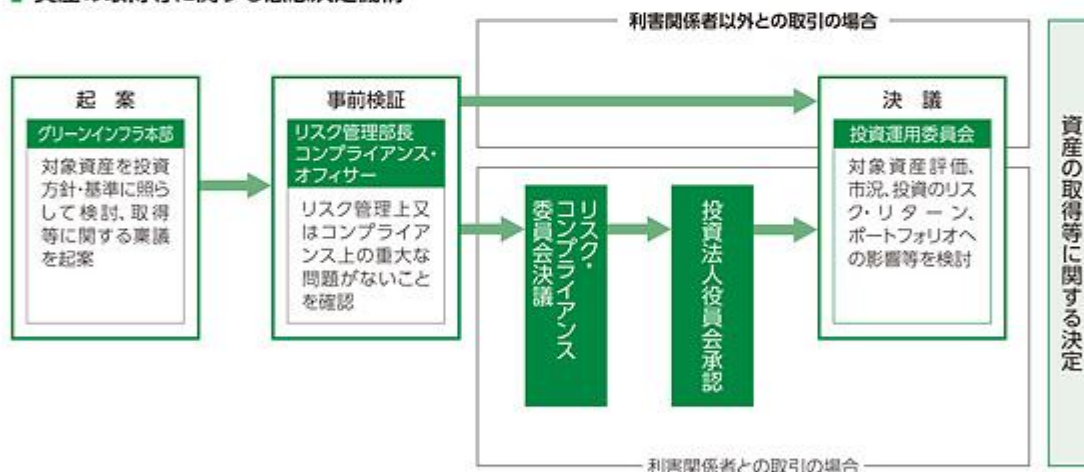
長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の額に鑑み、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、当該計算期間の減価償却費の40%に相当する金額を目途として、利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)を原則として毎計算期間継続的に実施する方針とし、これにより投資主への還元を行います。また、本投資法人は、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約第8条第2項で定めており、当該規定に基づき、主として本投資法人の投資口が上場される東京証券取引所において、自己投資口を取得する可能性があります。自己投資口の取得は、経済的には利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)と同一の効果を有します。



(注)用語等の詳細は、本文(第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 本投資法人の特徴 (力) 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)及び自己投資口の取得)をご参照ください。


投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制

■ 資産の取得等に関する意思決定機構



■ 投資主の利益とスポンサーの利益の一体化

いちご株式会社は、投資主の利益といちご株式会社の利益の一体化を図ることを目的として、本投資法人の投資口を保有する方針です。これにより、本投資法人及びスポンサーの相互の利益向上を図ることができると本投資法人は考えています。

<p>いちご株式会社 による本投資法人への出資</p>	<p>本投資法人の発行済投資口数の 6.0%(3,000口)^(注)を保有する予定</p>	 <p>一期一会 ICHIGO</p>
---------------------------------	---	--

(注)平成28年12月26日を払込期日として行うことのあるみずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当の払込前、当該第三者割当の発行数3,000口の全口数の申込みがなされ、発行された場合は5.6%です。

ポートフォリオの概要

■ ポートフォリオデータ

取得予定価格合計

100.18億円

ポートフォリオ合計パネル出力

25,831.64kW

評価価値合計

8,878百万円～11,744百万円

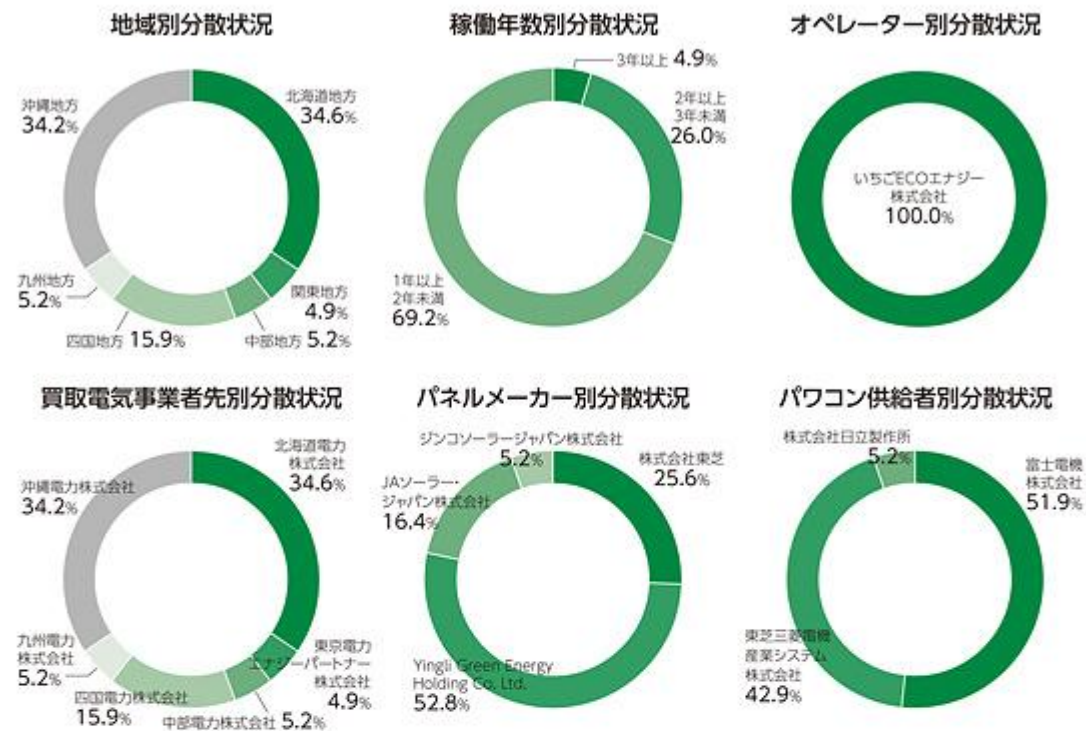
ポートフォリオ合計過年度営業収益

1,186百万円

発電施設番号	発電施設名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	比率 (%)	評価価値 (百万円)	パネル出力 (KW)	買取価格 (円/KWh)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	群馬県桐生市	489	4.88	437～571	1,333.50	40
E-02	いちご元紋別ECO発電所	北海道紋別市	495	4.94	443～579	1,400.00	40
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道室蘭市	467	4.66	421～551	1,246.00	40
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	北海道紋別郡遠軽町	398	3.97	341～446	1,120.00	40
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	愛媛県伊予市	471	4.70	425～558	1,239.00	40
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道標津郡中標津町	770	7.69	658～869	1,932.00	40
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	北海道勇払郡安平町	441	4.40	383～505	1,166.88	40
E-08	いちご豊頃ECO発電所	北海道中川郡豊頃町	434	4.33	382～505	1,029.60	40
E-09	いちご名護二見ECO発電所	沖縄県名護市	3,425	34.19	3,135 ～4,155	8,444.45	40
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道紋別郡遠軽町	464	4.63	400～529	1,242.36	40
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	香川県高松市	1,124	11.22	959～1,289	2,432.43	36
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	宮崎県都城市	517	5.16	464～616	1,443.42	36
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	愛知県豊川市	523	5.22	430～571	1,802.00	32
合計		—	10,018	100.00	8,878 ～11,744	25,831.64	—

(注)用語等の詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 取得資産の概要」をご参照ください。

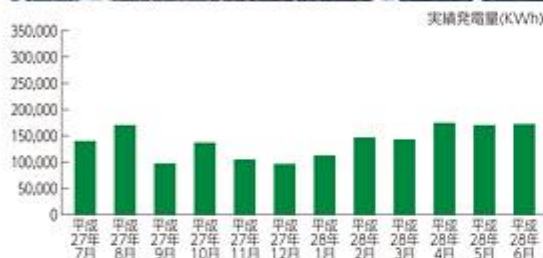
■ ポートフォリオの分散状況(取得予定価格ベース)



残存調達期間	オペレーター	買取電気事業者	パネルメーカー
16年9か月	いちごECOエナジー株式会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	株式会社東芝
17年2か月	いちごECOエナジー株式会社	北海道電力株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
17年3か月	いちごECOエナジー株式会社	北海道電力株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
17年3か月	いちごECOエナジー株式会社	北海道電力株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
17年4か月	いちごECOエナジー株式会社	四国電力株式会社	株式会社東芝
17年11か月	いちごECOエナジー株式会社	北海道電力株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
18年0か月	いちごECOエナジー株式会社	北海道電力株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
18年0か月	いちごECOエナジー株式会社	北海道電力株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
18年2か月	いちごECOエナジー株式会社	沖縄電力株式会社	株式会社東芝 Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
18年2か月	いちごECOエナジー株式会社	北海道電力株式会社	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
18年6か月	いちごECOエナジー株式会社	四国電力株式会社	JAソーラー・ジャパン株式会社
18年7か月	いちごECOエナジー株式会社	九州電力株式会社	JAソーラー・ジャパン株式会社
18年9か月	いちごECOエナジー株式会社	中部電力株式会社	ジンソーラー・ジャパン株式会社
—	—	—	—

取得予定資産の概要

E-01 いちご桐生奥沢ECO発電所

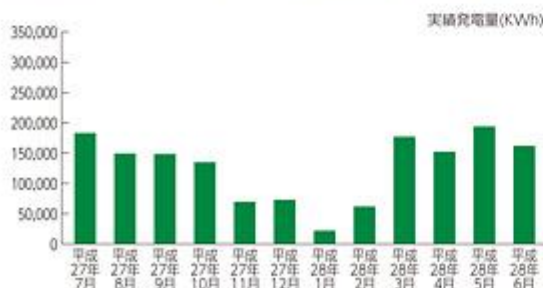


(注1) 太陽光発電設備の使用期間の経過に従い、発電電力量は減少し、設備利用率は低下することが想定されています。稼働10年度及び稼働20年度のそれぞれの数値については、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要 (ウ) テクニカルレポートの概要」をご参照ください。以下、各取得予定資産について同じです。

(注2) 用語等の詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 取得予定資産の概要」をご参照ください。以下、各取得予定資産について同じです。

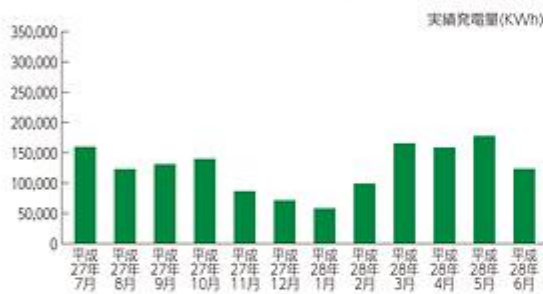
パネル出力	1,333.50KW
パネル設置数	5,334枚
発電出力	1,000.00KW
連系における力率制御	100%
調達価格	40円/KWh
調達期間満了日	平成45年9月29日
買取電気事業者	東京電力エナジーパートナー株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	1,595.784MWh
稼働初年度 想定設備利用率	13.66%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	国光施設工業株式会社
パネルメーカー	株式会社東芝
パワコン供給者	富士電機株式会社
メンテナンス業者	国光施設工業株式会社
土地面積	27,588.00㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	単結晶シリコン

E-02 いちご元紋別ECO発電所



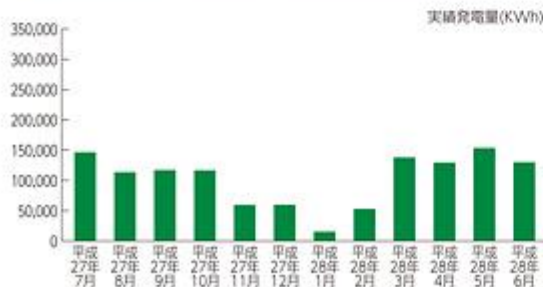
パネル出力	1,400.00KW
パネル設置数	5,600枚
発電出力	1,000.00KW
連系における力率制御	100%
調達価格	40円/KWh
調達期間満了日	平成46年2月2日
買取電気事業者	北海道電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	1,592.485MWh
稼働初年度 想定設備利用率	12.99%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	東光電気工事株式会社
パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
パワコン供給者	富士電機株式会社
メンテナンス業者	株式会社TKテクノサービス
土地面積	48,946.89㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	多結晶シリコン

E-03 いちご室蘭八丁平ECO発電所



パネル出力	1,246.00KW
パネル設置数	4,984枚
発電出力	1,000.00KW
連系における 力率制御	100%
調達価格	40円/KWh
調達期間満了日	平成46年3月2日
買取電気事業者	北海道電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	1,479.687MWh
稼働初年度 想定設備利用率	13.56%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	東光電気工事株式会社
パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
パワコン供給者	富士電機株式会社
メンテナンス業者	株式会社TKテクノサービス
土地面積	35,801.00㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	多結晶シリコン

E-04 いちご遠軽清川ECO発電所

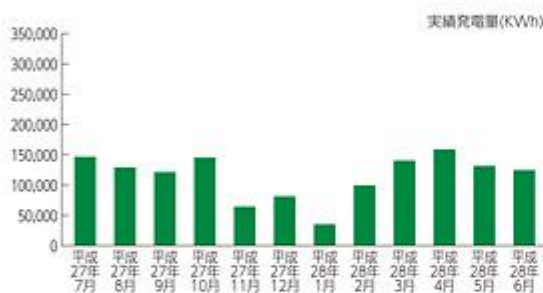


パネル出力	1,120.00KW
パネル設置数	4,480枚
発電出力	1,000.00KW ^(注)
連系における 力率制御	100%
調達価格	40円/KWh
調達期間満了日	平成46年3月3日
買取電気事業者	北海道電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	1,257.442MWh
稼働初年度 想定設備利用率	12.82%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	日本電設工業株式会社
パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
パワコン供給者	富士電機株式会社
メンテナンス業者	日本電設工業株式会社
土地面積	27,164.16㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	多結晶シリコン

(注) 発電出力は1,000.00KWですが、860.00KWに出力制限をしています。

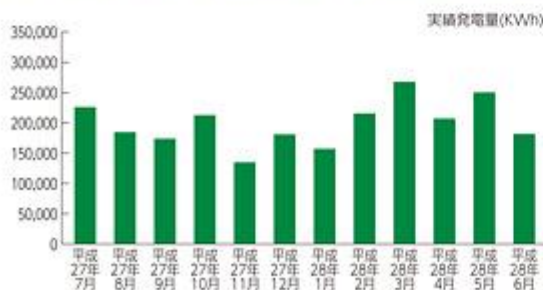
取得予定資産の概要

E-05 いちご伊予中山町出淵ECO発電所



パネル出力	1,239.00KW
パネル設置数	4,956枚
発電出力	1,000.00KW
連系における力率制御	92%
調達価格	40円/KWh
調達期間満了日	平成46年4月1日
買取電気事業者	四国電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	1,459.011MWh
稼働初年度 想定設備利用率	13.44%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	国光施設工業株式会社
パネルメーカー	株式会社東芝
パワコン供給者	富士電機株式会社
メンテナンス業者	国光施設工業株式会社
土地面積	26,260.77㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	単結晶シリコン

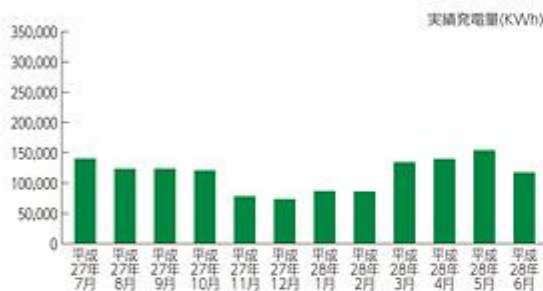
E-06 いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所



パネル出力	1,932.00KW
パネル設置数	7,728枚
発電出力	1,500.00KW ^(注)
連系における力率制御	100%
調達価格	40円/KWh
調達期間満了日	平成46年11月3日
買取電気事業者	北海道電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	2,281.047MWh
稼働初年度 想定設備利用率	13.48%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	東光電気工事株式会社
パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
パワコン供給者	富士電機株式会社
メンテナンス業者	株式会社TKテクノサービス
土地面積	54,870.00㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	多結晶シリコン

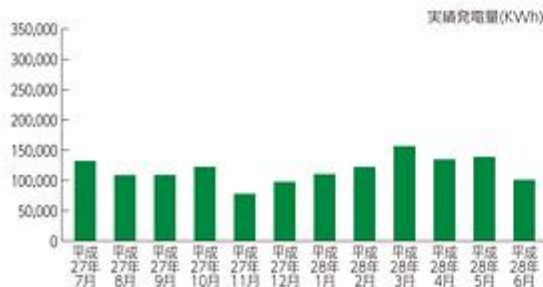
(注) 発電出力は1,500.00KWですが、1,410.00KWに出力制限をしています。

E-07 いちご安平遠浅ECO発電所



パネル出力	1,166.88KW
パネル設置数	4,576枚
発電出力	1,000.00KW
連系における力率制御	94%
調達価格	40円/KWh
調達期間満了日	平成46年12月1日
買取電気事業者	北海道電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	1,346.904MWh
稼働初年度 想定設備利用率	13.18%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	日本電設工業株式会社
パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
パワコン供給者	東芝三菱電機産業システム株式会社
メンテナンス業者	日本電設工業株式会社
土地面積	29,730.72㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	多結晶シリコン

E-08 いちご豊頃ECO発電所

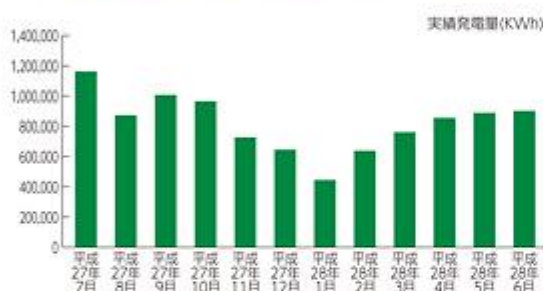


パネル出力	1,029.60KW
パネル設置数	3,744枚
発電出力	1,000.00KW ^(注)
連系における力率制御	100%
調達価格	40円/KWh
調達期間満了日	平成46年12月3日
買取電気事業者	北海道電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	1,316.178MWh
稼働初年度 想定設備利用率	14.59%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	日本電設工業株式会社
パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
パワコン供給者	東芝三菱電機産業システム株式会社
メンテナンス業者	日本電設工業株式会社
土地面積	29,004.00㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	単結晶シリコン

(注) 発電出力は1,000.00KWですが、750.00KWに出力制限をしています。

取得予定資産の概要

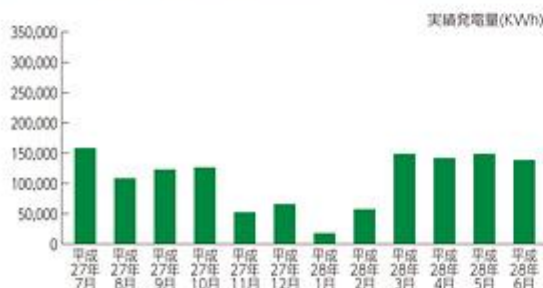
E-09 いちご名護二見ECO発電所



(注) 当該発電所の実績発電量のグラフのみ、他の取得予定資産とは異なるスケールで作成されています。

パネル出力	8,444.45KW
パネル設置数	32,144枚
発電出力	6,500.00KW
連系における 力率制御	100%
調達価格	40円/KWh
調達期間満了日	平成47年2月1日
買取電気事業者	沖縄電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	9,865.414MWh
稼働初年度 想定設備利用率	13.34%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	東光電気工事株式会社
パネルメーカー	株式会社東芝 Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
パワコン供給者	東芝三菱電機産業システム株式会社
メンテナンス業者	株式会社沖縄ダイケン
土地面積	146,294.00㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	単結晶シリコン

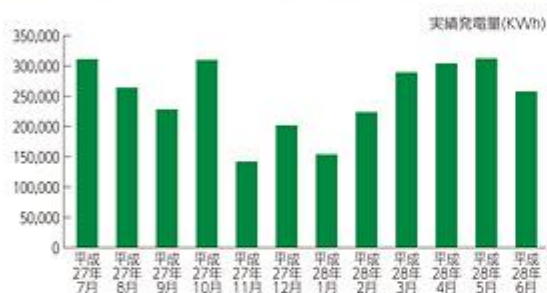
E-10 いちご遠軽東町ECO発電所



パネル出力	1,242.36KW
パネル設置数	4,872枚
発電出力	1,000.00KW ^(注)
連系における 力率制御	100%
調達価格	40円/KWh
調達期間満了日	平成47年2月2日
買取電気事業者	北海道電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	1,375.139MWh
稼働初年度 想定設備利用率	12.64%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	東光電気工事株式会社
パネルメーカー	Yingli Green Energy Holding Co. Ltd.
パワコン供給者	北海道富士電機株式会社
メンテナンス業者	株式会社TKテクノサービス
土地面積	46,329.00㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	多結晶シリコン

(注) 発電出力は1,000.00KWですが、830.00KWに出力制限をしています。

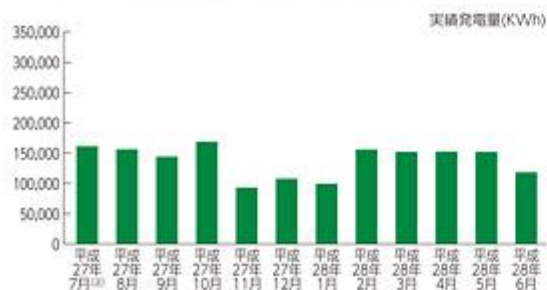
E-11 いちご高松国分寺町新居ECO発電所



パネル出力	2,432.43KW
パネル設置数	9,009枚
発電出力	2,000.000KW ^(注)
連系における力率制御	92%
調達価格	36円/KWh
調達期間満了日	平成47年6月1日
買取電気事業者	四国電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	3,118.660MWh
稼働初年度 想定設備利用率	14.64%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	小竹興業株式会社
パネルメーカー	JAソーラー・ジャパン株式会社
パワコン供給者	富士電機株式会社
メンテナンス業者	小竹興業株式会社
土地面積	79,340.00㎡
土地の権利形態	所有権
パネルの種類	単結晶シリコン

(注) 発電出力は2,000.00KWですが、1,990.00KWに出力制限をしています。

E-12 いちご都城安久町ECO発電所

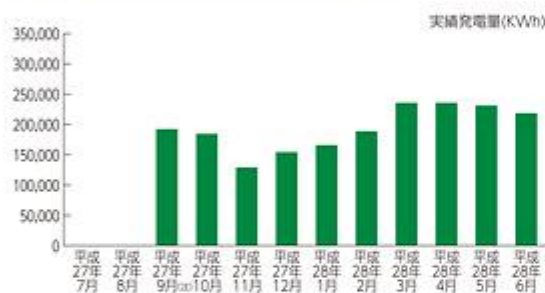


(注) 受給開始日が平成27年7月8日であったため、稼働日数は24日です。

パネル出力	1,443.42KW
パネル設置数	5,346枚
発電出力	1,320.00KW
連系における力率制御	94%
調達価格	36円/KWh
調達期間満了日	平成47年7月7日
買取電気事業者	九州電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	1,755.562MWh
稼働初年度 想定設備利用率	13.88%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	都北産業株式会社 株式会社日本ベネックス
パネルメーカー	JAソーラー・ジャパン株式会社
パワコン供給者	富士電機株式会社
メンテナンス業者	都北産業株式会社
土地面積	94,165.00㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	多結晶シリコン

取得予定資産の概要

E-13 いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所

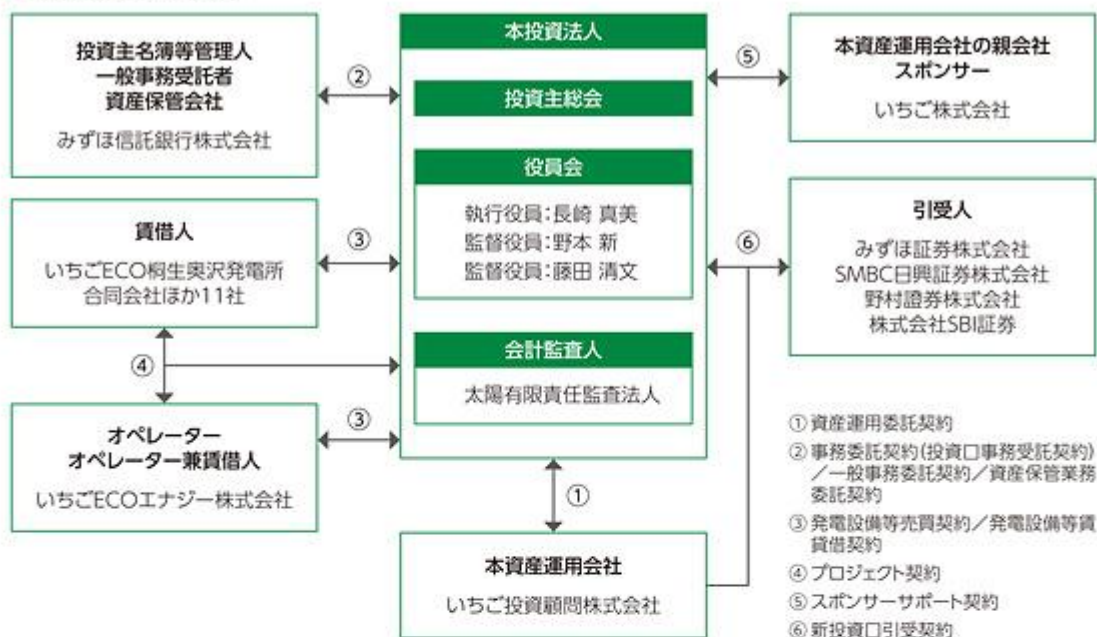


(注) 受給開始日が平成27年9月16日であったため、稼働日数は15日です。

パネル出力	1,802.00KW
パネル設置数	6,800枚
発電出力	1,320.00KW
連系における 力率制御	90%
調達価格	32円/KWh
調達期間満了日	平成47年9月15日
買取電気事業者	中部電力株式会社
稼働初年度 想定年間発電量	2,204.592MWh
稼働初年度 想定設備利用率	13.97%
オペレーター	いちごECOエナジー株式会社
EPC業者	大和ハウス工業株式会社
パネルメーカー	ジンソーラージャパン株式会社
パワコン供給者	株式会社日立製作所
メンテナンス業者	大和ハウス工業株式会社
土地面積	19,393.00㎡
土地の権利形態	—
パネルの種類	多結晶シリコン

本投資法人／本資産運用会社の概要

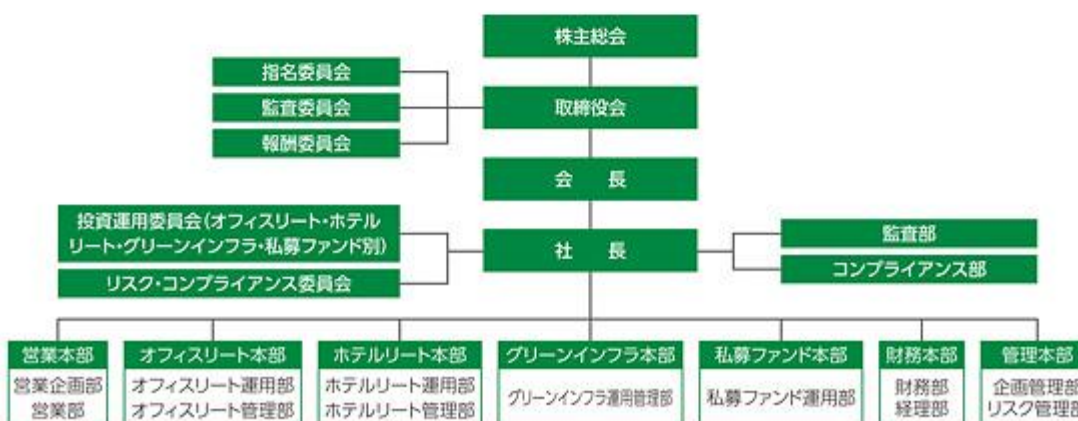
■ 本投資法人の仕組み



(注) 用語等の詳細は、本文(第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み)をご参照ください。

■ 本資産運用会社の概要

名 称	いちご投資顧問株式会社
設立年月日	平成16年12月15日
資本金の額	400百万円(本書の日付現在)
株 主	いちご株式会社 100%(本書の日付現在)
登録・免許等	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第318号(投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業) 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第42号 宅地建物取引業 東京都知事(1)第99098号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第69号



スケジュール

■ 新投資口発行スケジュール

日	月	火	水	木	金	土
10/23	24	25	26	27	28	29
	有価証券 届出書提出日					
30	31	11/1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
				仮条件決定日		
13	14	15	16	17	18	19
	← 需要状況等の把握期間 →					
20	21	22	23	24	25	26
	発行価格等 決定日			申込期間		
27	28	29	30	12/1	2	3
			払込期日	上場日 (受渡期日)		



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

