



2024年4月18日

各位

インフラファンド発行者名
エネクス・インフラ投資法人
代表者名 執行役員 松塚 啓一
(コード番号 9286)

管理会社名
エネクス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 松塚 啓一
問合せ先 取締役兼財務経理部長 佐藤 貴一
TEL: 03-4233-8330

国内インフラ資産等の取得に関するお知らせ

エネクス・インフラ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する管理会社であるエネクス・アセットマネジメント株式会社（以下「本管理会社」といいます。）は、本日、本投資法人の運用資産である「高萩太陽光発電所」について、従前地上権の設定を受けていた土地の一部及び隣接する周辺の土地（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地(注2)	取得予定価格(百万円) (注3)
S-01	高萩太陽光発電所(土地追加取得)	茨城県日立市	297

(注1) 「物件番号」は、太陽光発電設備等についてはSと分類し番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「所在地」は、取得予定資産に係る土地(複数ある場合にはそのうちの一つ)の登記簿上の記載に基づいて記載しています。ただし、いずれも市町村までの記載をしています。以下同じです。

(注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る不動産売買契約書に定める売買金額(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。)に記載しています。以下同じです。

- (1) 取得決定日 : 2024年4月18日
(2) 売買契約締結日 : 2024年4月24日
(3) 代金支払日及び取得予定日 : 2024年4月24日
(4) 取得先 : 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
(5) 取得資金 : 本投資法人の手元資金
(6) 決済方法 : 取得予定日に全額支払
(7) 媒介の有無 : 無

2. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

以下の表は、本投資法人の取得予定資産の概要を表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)。個別物件表に記載されている各種用語については、以下をご参照ください。

なお、個別物件表は、別途注記等をする場合を除き、いずれも2024年3月末日現在における情報に基づいて記載しています。

(イ) 「分類」欄について

- 「分類」は、再生可能エネルギー源に基づく再生可能エネルギー発電設備等の分類を記載

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



しています。

(ロ) 「資産の概要」欄の記載について

- ・ 「土地の鑑定評価額」は、株式会社エル・シー・アール国土利用研究所が作成した鑑定評価書記載の土地の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による土地の売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社エル・シー・アール国土利用研究所と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 土地の「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、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。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。
- ・ 土地の「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。
- ・ 土地の「権利形態」は、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取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「担保設定の有無」は、取得予定資産につき、本投資法人が取得後に負担することが予定されている担保の有無を記載しています。
- ・ 「オペレーター」及び「O&M業者」は、高萩太陽光発電所のオペレーター及びO&M業者を記載しています。
- ・ 「特記事項」の記載については、原則として、2024年3月31日現在の情報をもとに、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。

(2) 取得の理由

取得予定資産は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に適合した再生可能エネルギー発電設備に付随又は関連する不動産です。取得予定資産の取得は、地代負担の軽減及び高萩太陽光発電所の資産価値向上を図るものです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



物件番号	S-01	物件名称	高萩太陽光発電所（土地追加取得）	分類	太陽光発電設備等
資産の概要					
特定資産の種類	土地所有権（注1）				
取得予定日	2024年4月24日	再生可能エネルギー発電設備の種類	太陽光発電設備等		
取得予定価格	297,689,729円	土地	地番	331番3他	
土地の鑑定評価額（価格時点）	836,300,000円 （2024年3月1日）		用途地域	都市計画区域外	
所在地	茨城県日立市十王町山部 字岩下		面積	296,837㎡（注2）	
			権利形態	所有権	
担保設定の有無	有				
オペレーター	エネクス電力株式会社	O&M業者	株式会社C020S		
リスク管理方針への適合状況 本物件は、本投資法人による単独投資資産であって共同投資資産ではないため、リスク管理方針で特定した諸リスクのうち、共同投資者に係るリスクは当てはまりません。それ以外の、事業リスク、市況、景気、需要変動リスク、特定需要者（電気事業者及び発電事業者）の需要リスク・信用リスク（利用者限定リスク）、流動性リスク、制度変更リスク、その他のリスク（利益相反に関するリスク）については、いずれも本管理会社の定めるリスク管理方針に基づき、リスクを特定・把握・認識し、リスクリミットを設け、本物件の取得に際してリスク低減の方策を実施するとともに、リスク発現時にはリスク削減を行うこととし、当該方針に適合した運用によりこれらのリスクを適切に管理します。					
本物件の公共的性質（注3） ・枯渇の懸念がない再生可能エネルギーを普及させることにより、我が国のエネルギー自給率を向上させ、エネルギー安全保障及び持続可能な社会の実現に貢献します。 ・CO ₂ （二酸化炭素）を排出しない安全性の高い再生可能エネルギーの導入により、地球温暖化等の環境問題の改善及び地方創生に貢献します。					
特記事項 ・高萩太陽光発電所の北西側及び南東側の間の県道に前所有者が所有する跨道橋があり、当該跨道橋には高萩太陽光発電所の北西部分と南東部分を接続する電線路が設置されています。本投資法人は、本物件の取得に伴い、当該跨道橋も合わせて取得し、本投資法人を被許可者として道路占用許可を承継等する予定です。当該道路占用許可の概要は、以下のとおりです。 物件名称：法第32条1-5施設 物件構造：上空に設ける通路（第四級地） 路線名：日立いわき線 場所：高萩市秋山字滝ノ沢 2681-10 地先から 2681-8 地先 占用期間：2028年3月31日まで 占用料：190,680円（年額） ・本物件の土地には、所有者不明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。 ・本物件の隣地との境界について、一部を除き境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、国土調査法に基づく地籍調査が完了しており、隣地所有者の属性、隣地所有者と当該敷地の現所有者との関係及び当該敷地に設置されている太陽光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しています。なお、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は生じていません。					

(注1) 取得予定資産の一部に、前所有者を地上権設定者、本投資法人を地上権者とする地上権が設定されています（詳細は、2019年2月13日付「国内インフラ資産の取得完了に関するお知らせ」記載の地上権設定契約の概要①をご参照ください。以下「本地上権」といいます）。本投資法人による取得予定資産の取得に伴い、本地上権は混同により消滅することになります。

(注2) 追加取得土地の面積 296,837㎡は、従前地上権の設定を受けていた土地（334,810㎡）の一部（285,982㎡）と隣接する周辺土地（10,855㎡）との合計となります。当該周辺土地は発電所用地には含まれないので、土地追加取得後の発電所用地の面積は従前の 334,810㎡から変更は生じず、取得予定資産の取得により、地上権の設定を受けている土地の面積は 48,828㎡へ変更となります。

(注3) 高萩太陽光発電所（土地追加取得）については、太陽光発電設備が取得対象に含まれていないため、高萩太陽光発電所に関する事項を記載しています。

(注4) 上記以外の高萩太陽光発電所の概要及び取得予定資産取得前の高萩太陽光発電所の概要については、2019年2月13日付「国内インフラ資産の取得完了に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



(3) 担保提供の状況

取得予定資産の取得にあたり、2019年2月13日付「資金の借入実行及び金利スワップの設定に関するお知らせ」に記載の借入れに係る債権を被担保債権、本投資法人を担保権設定者、当該借入れに係るエージェント、貸付人及び金利スワップ提供者を担保権者とし、取得予定資産を担保対象物とする第一順位の根抵当権及び抵当権が設定される予定です。

(4) オペレーターの概要

高萩太陽光発電所のオペレーターは、エネクス電力株式会社であり、その概要は以下のとおりです。

名 称	エネクス電力株式会社
所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目2番地5号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 大滝 博明
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・産業用電力及び蒸気の生産、供給、販売 ・電気事業者向け電力の生産、供給、販売 ・産業用発電システムの効率化のための動力源ネットワークの構築及び運用 ・再生可能エネルギーの生産、供給、販売 ・再生可能エネルギー発電設備の運営保守業務の受託
資 本 金	100百万円（注）
設 立 年 月 日	2002年8月
大 株 主 及 び 持 株 比 率	伊藤忠エネクス株式会社 100%
本投資法人・本管理会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人との間には記載すべき資本関係はありません。また、当該会社は、本管理会社の親会社の子会社（出資比率 100%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本投資法人とオペレーターの間には、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人は、取得済資産について、発電設備等の賃借人及びオペレーターとの三者間でオペレーター業務委託契約を締結しています。また、本投資法人は、取得予定資産についても、発電設備等の賃借人及びオペレーターとの三者間でオペレーター業務委託契約を締結しています。また、本管理会社とオペレーターとの間には記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 等 へ の 該 当 状 況	オペレーターは、本投資法人・本管理会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は投信法に定める利害関係人等及び本管理会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

（注） 2024年3月31日現在の数値です。

3. 取得先の概要

名称	非開示（注）
所在地	非開示（注）
代表者の役職・氏名	非開示（注）
事業内容	非開示（注）
資本金	非開示（注）
設立年月日	非開示（注）
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主及び持株比率	非開示（注）
本投資法人・本管理会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本管理会社と取得先との間には、資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本管理会社と取得先との間には、人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本管理会社と取得先との間には、取引関係はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



関連当事者等への 該当状況	取得先は、本投資法人・本管理会社の関連当事者に該当しません。また、取得先は本管理会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当しません。 (注) 取得先より開示の同意が得られていないため、非開示とします。
------------------	--

4. 資産取得者等の状況

S-01 高萩太陽光発電所（土地追加取得）

	前所有者
会社名	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	—
取得経緯・理由等	—
取得価格	—（注）
取得時期	2023年11月10日

(注) 土地については、特別な利害関係にある者以外からの取得である為、前所有者の取得価格の記載を省略しています。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産のうち、土地に関する取得先は、投信法上の利害関係人等に該当せず、かつ利害関係者取引規則上の利害関係者に該当しません。

6. 今後の見通し

取得予定資産の取得が2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（2024年6月1日～2024年11月30日）の本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、予想の変更はありません。

7. 評価書類の概要

(1) 不動産鑑定評価書の概要

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、株式会社エル・シー・アール国土利用研究所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株式会社エル・シー・アール国土利用研究所と本投資法人及び本管理会社との間には、特別の利害関係はありません。

S-01 高萩太陽光発電所（土地追加取得）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	高萩太陽光発電所（土地追加取得）	
鑑定評価額（土地）	836,300,000円	
不動産鑑定評価機関	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	
価格時点	2024年3月1日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格（土地）	824,000,000円	取得予定資産のうち、太陽光発電施設の敷地の所有権価格
割引率	3.6%	近時に上場されたインフラファンドの取得事例分析を中心に、金融資産の利回りに個別性を加味して求める方法も適用し、これらによって得られる各利回り水準を総合的に関連付けることによって対象資産の割引率を査定
比準価格（土地）	12,300,000円	取得予定資産のうち、太陽光発電施設の敷地ではない土地の所有権価格

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



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	取得予定資産は類型の異なる土地を含んでいるため用途・類型に応じた鑑定評価手法を適用して鑑定評価額を求め、鑑定評価額を合算することにより取得対象資産全体の鑑定評価額を算出
----------------------------	--

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://enexinfra.com/>

<添付資料>

参考資料 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	分類	物件名称	所在地	価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
S-01	太陽光発電設備等	高萩太陽光発電所	茨城県日立市	5,000	5.0
S-02	太陽光発電設備等	千代田高原太陽光発電所	広島県山県郡北広島町	446	0.4
S-03	太陽光発電設備等	JEN防府太陽光発電所	山口県防府市	568	0.6
S-04	太陽光発電設備等	JEN玖珠太陽光発電所	大分県玖珠郡玖珠町	223	0.2
S-05	太陽光発電設備等	鉾田太陽光発電所	茨城県鉾田市	9,610	9.6
S-06	太陽光発電設備等	長崎琴海太陽光発電所	長崎県長崎市	907	0.9
S-07	太陽光発電設備等	松阪太陽光発電所	三重県松阪市	39,239	39.3
S-08	太陽光発電設備等	新城太陽光発電所	愛知県新城市	422	0.4
S-09	太陽光発電設備等	紋別太陽光発電所	北海道紋別市	6,303	6.3
S-10	太陽光発電設備等	高崎太陽光発電所A	群馬県高崎市	5,923	5.9
S-11	太陽光発電設備等	高崎太陽光発電所B	群馬県高崎市	26,064	26.1
W-01	風力発電設備等	胎内風力発電所	新潟県胎内市	5,062	5.1
合計				99,768	100.0

(注1) 「価格」は、取得済資産（高萩太陽光発電所を除きます。以下本注記において同じです。）についてはその評価価値をいいます。なお、取得済資産の評価価値は、PwC サステナビリティ合同会社より取得した、2023年11月30日を価格時点とするバリュエーションレポートに記載の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第41条第1項第1号に従い算出した中間値を用いています。ただし、高萩太陽光発電所については、2023年11月31日時点の評価価値に、高萩太陽光発電所（土地追加取得）の取得予定価格を合算した数値を記載しています。

(注2) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。なお、高萩太陽光発電所については、取得予定資産である高萩太陽光発電所（土地追加取得）に係る取得予定価格を合算した数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内インフラ資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。