

2023年12月期 決算短信（インフラファンド）

2024年2月16日

インフラファンド発行者名 東京インフラ・エネルギー投資法人 上場取引所 東
コード番号 9285 URL <https://www.tokyo-infra.com>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 永森 利彦
管理会社名 東京インフラアセットマネジメント株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 永森 利彦
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部長
兼財務・経理・IR部長 (氏名) 真栄田 義人
TEL 03 (6551) 2833

有価証券報告書提出予定日 2024年3月28日

分配金支払開始予定日 2024年3月22日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年12月期の運用、資産の状況（2023年7月1日～2023年12月31日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期	1,248	△1.8	261	△34.2	268	△8.5	268	△8.4
2023年 6月期	1,271	8.7	397	11.9	293	△10.2	292	△10.3

	1口当たり 当期純利益		自己資本 当期純利益率		総資産 経常利益率		営業収益 経常利益率	
	円	%	円	%	円	%	円	%
2023年12月期	1,495	1.7	1.7	0.9	0.9	21.5		
2023年 6月期	1,633	1.9	1.9	0.9	0.9	23.1		

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総 額	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	配当 性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年12月期	1,497	268	1,325	237	2,822	505	100.1	1.8
2023年 6月期	1,387	248	1,413	253	2,800	501	84.9	1.6

(注1) 2023年12月期の利益超過分配金総額は、全額税法上の出資等減少分配となります。2023年6月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は43百万円（1口当たり245円）、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は209百万円（1口当たり1,168円）となります。

(注2) 利益超過分配（出資の払戻し）を行ったことによる減少剰余金等割合は2023年12月期においては0.016、2023年6月期においては0.014です。

(注3) 配当性向について、分配金総額（利益超過分配金を含む。）により算出した場合、2023年12月期の配当性向は188.7%、2023年6月期の配当性向は171.4%となります。次の算式により算出しています。（利益分配金+利益超過分配金総額（一時差異等調整引当額からの分配金及びその他の利益超過分配金を含む。））÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1口当たり純資産	
	百万円	円	百万円	円	%	円	円	
2023年12月期	29,484	29,484	15,241	15,241	51.7	85,028	85,028	
2023年 6月期	30,375	30,375	15,412	15,412	50.7	85,981	85,981	

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円	円	百万円	円	百万円	円	百万円	円
2023年12月期	726	726	△2	△2	△1,067	△1,067	1,955	1,955
2023年 6月期	1,867	1,867	△9	△9	△1,842	△1,842	2,299	2,299

2. 2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）、2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年 6月期	1,257	0.7	379	45.2	287	6.9	286	6.8	1,597	1,417	3,014
2024年12月期	1,266	0.7	393	3.6	297	3.3	295	3.3	1,651	1,359	3,010
2025年 6月期	1,251	△1.1	366	△6.9	272	△8.2	271	△8.2	1,516	1,289	2,805

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2024年6月期）1,597円、1口当たり予想当期純利益（2024年12月期）1,651円、
1口当たり予想当期純利益（2025年6月期）1,515円
想定期末発行済総投資口数179,256口

(注) 2024年6月期、2024年12月期及び2025年6月期の1口当たり分配金は、2023年12月期に認識した金利スワップの評価におけるヘッジ損益の時価に関し、2023年12月期期末時点から変動がない前提で投信法第136条第1項に定める利益を考慮し、算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2023年12月期	179,256口	2023年6月期	179,256口
2023年12月期	一口	2023年6月期	-口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ この決算短信は、公認会計士又は監査法人の監査対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記6ページ記載の「2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）、2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
①当期の概況	2
a 投資法人の主な推移	2
b 当期の運用実績	2
c 資金調達の概要	2
d 業績及び分配の概要	3
②次期の見通し	3
a 今後の運用見通し	3
b 今後の運用方針	4
c 運用状況の見通し	4
③決算後に生じた重要な事実	5
④運用の見通し	6
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	30
(1) 投資状況	30
(2) 投資資産	31
(3) 再生可能エネルギー発電設備の稼働状況	35
(4) 個別再生可能エネルギー発電設備の収支状況	36
(5) 運用資産の資本的支出	40

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

a 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）に基づき、東京インフラアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年10月10日出資総額120百万円（設立時発行投資口数：1,200口）で設立され、2017年11月20日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第132号）。

2018年5月31日に、第三者割当による新投資口の発行（100口）を実施し、発行済投資口の総口数1,300口としました。同年9月26日に公募による投資口の追加発行（43,400口）を行い、翌日である同年9月27日に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。）インフラファンド市場（証券コード9285）に上場しました。同年10月23日には、第三者割当による新投資口の発行（1,339口）を実施しました。

2020年8月28日に、公募による投資口の追加発行（65,072口）を行い、発行済投資口の総口数を111,111口としました。

2022年7月20日に、公募による投資口の追加発行（64,900口）を行い、発行済投資口の総口数を176,011口としました。

2022年8月9日に、第三者割当による新投資口の発行（3,245口）を実施した結果、2023年12月31日の発行済投資口の総口数は179,256口となっています。

b 当期の運用実績

当期における日本経済の状況は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症へ移行したことを背景に経済活動の正常化が進展しました。消費者物価は上昇基調にあるものの、雇用環境の改善・賃金の上昇が促進されたことで消費活動は増加し、景気は穏やかに回復しています。しかしながら、欧州・中東における地政学的リスクのさらなる高まりや、世界的な金融引締めの影響、中国経済の先行き懸念等、海外景気の下振れにより、経営環境は先行きが不透明な状況が続きました。

本投資法人が保有する再生可能エネルギー発電設備等(注1)を取り巻く環境においては、2021年10月に「第6次エネルギー基本計画」が閣議決定され、中でも再生可能エネルギーについては、2050年カーボンニュートラル及び2030年度の温室効果ガス排出削減目標の実現を目指し、エネルギー政策の原則であるS+3E(注2)を大前提に、電力部門の脱炭素化に向け、再生可能エネルギーの主力電源化を徹底し、再生可能エネルギーに最優先の原則で取り組み、国民負担の抑制と地域との共生を図りながら最大限の導入を促すとされています。また、2023年2月に閣議決定された「GX実現に向けた基本方針」においても、国民負担の抑制と地域との共生を図りながら、再エネを導入拡大していくことが明確に示されています。さらに、これらの政策を実行するため、2023年7月に「脱炭素成長型経済構造移行推進戦略」（GX推進戦略）が閣議決定されました。

本投資法人は、当期において新たな物件の取得はなく、保有する23施設の適切な保守・メンテナンスの実施により、保有施設の収益向上に努めました。

当期は、TI牛久太陽光発電所、TI矢吹太陽光発電所において電気ケーブル盗難による一部発電停止、TI桜太陽光発電所において北陸地方の記録的大雨による発電停止があり、逸失利益、復旧工事・防犯強化工事が発生しましたが、これらは保険金により賄われ、業績はほぼ計画とおりの着地となりました。

(注1) 「再生可能エネルギー発電設備等」とは、(i)再生可能エネルギー発電設備（再生可能エネルギー電気の利用の促進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2項に規定する再生可能エネルギー発電設備（不動産に該当するものを除きます。）、(ii)再生可能エネルギー発電設備に伴う不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに(iii)これらの資産を信託する信託の受益権等の資産をいいます。

(注2) 「S+3E」とは、エネルギー政策を進める上の大原則としての、安全性（Safety）を前提とした上で、エネルギーの安定供給（Energy Security）を第一とし、経済効率性の向上（Economic Efficiency）による低コストでのエネルギー供給を実現し、同時に、環境への適合（Environment）を図ることをいいます。

c 資金調達の概要

当期におきましては、新たな資金調達はありませんでした。当期末までにタームローンの約定返済（566百万円）を行い、当期末時点での借入金は14,106百万円となりました。この結果、総資産に占める有利子負債の割合については、47.8%となりました。

なお、2023年12月末日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

取得日	評価機関	評価
2022年6月30日	株式会社日本格付研究所	総合評価 Green 1 (F)
		グリーン性評価（資金使途） g 1 (F)
		管理・運営・透明性評価 m 1 (F)

信用格付機関	名称	格付	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	A－（据置）	安定的

d 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益1,248百万円、営業利益261百万円、経常利益268百万円、当期純利益は268百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の定める金銭の分配の方針（規約第38条第1項）に従い、租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

当期は、当期未処分利益額312百万円から当期一時差異等調整引当額43百万円を控除した額の端数調整を行った残額268百万円を利益分配金として分配するとともに、利益超過分配金として、当期減価償却費計上額578百万円の約41.1%に相当する237百万円をその他の利益超過分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は、利益分配金1,497円、利益超過分配金1,325円、合計2,822円となりました。

②次期の見通し

a 今後の運用見通し

今後の日本経済の見通しは、雇用・所得環境の改善が見込まれるも、穏やかな回復が期待される一方で、国内においてはコスト全般の高止まりやインフレなどによる景気下振れリスク、欧州・中東における地政学的リスクのさらなる高まりや、世界的な金融引締めの影響、中国経済の先行き懸念等、海外景気の下振れリスクには十分注意する必要があります。

再生可能エネルギー発電設備のうち、太陽光発電設備を取り巻く環境については、2021年10月に経済産業省が策定したエネルギーミックスによれば、2030年において再生可能エネルギーが全電源に占める構成比率を、2019年度の約18%に対し36～38%（うち、太陽光発電は14～16%）に増加させるとの野心的な見通しが示されています。

また、2023年2月の「GX実現に向けた基本方針」の閣議決定、及び「脱炭素成長型経済構造への円滑な移行の推進に関する法律案」（GX推進法）・「脱炭素社会の実現に向けた電気供給体制の確立を図るための電気事業法等の一部を改正する法律」（GX脱炭素電源法）の成立によって、「成長志向型カーボンプライシング構想」等の新たな政策が具体化されました。2023年7月に、「脱炭素成長型経済構造への円滑な移行の推進に関する法律案」（GX推進法）に基づき、「脱炭素成長型経済構造移行推進戦略」（GX推進戦略）が閣議決定されました。気候変動問題への対応に加え、ロシア連邦によるウクライナ侵略を受け、国民生活及び経済活動の基盤となるエネルギー安定供給を確保するとともに、経済成長を同時に実現するため、主に、①エネルギー安定供給の確保に向け徹底した省エネに加え、再エネや原子力などのエネルギー自給率の向上に資する脱炭素電源への転換などGXに向けた脱炭素の取り組みを進めること、②GXの実現に向け、「GX経済移行債」等を活用した大胆な先行投資支援、カーボンプライシングによるGX投資先行インセンティブ、新たな金融手法の活用などを含む「成長志向型カーボンプライシング構想」の実現・実行を行うことの取組を進めるとしています。

本投資法人は、本投資法人のメインスポンサーである株式会社アドバンテック（以下「アドバンテック」といいます。）及び株式会社クールトラスト（以下「クールトラスト」といいます。）その他のアドバンテックグループ（アドバンテックの関係会社（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）第8条第8項に定める意味に抛ります。）をいい、本資産運用会社を除きます。以下同じです。）に蓄積されたノウハウを活用し、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対応証券（注）（以下総称して「再生可能エネルギー発電設備関連資産」といいます。）に投資をすることにより、かかる潜在的投資機会を選別的に獲得し投資主への収益還元を目指すとともに、再生可能エネルギー発電事業における資本循環の実現に貢献します。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関連資産に係る再生可能エネルギー発電設備等の種別としては、太陽光発電のみならず、風力発電、バイオマス発電、水力発電、地熱発電（バイナリー発電を含みます。）も含みますが、我が国の目指すエネルギーミックス及び固定価格買取制度の随時の見直し等を考慮してポートフォリオを構築し、以下に掲げる成長戦略に基づき、今後も資産の取得及び運用を行っていく方針です。

（注）「再生可能エネルギー発電設備等対応証券」とは、裏付けとなる資産の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投資することを目的とする優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。）、受益証券（投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。）、投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）等の資産をいいます。

b 今後の運用方針

(i) 外部成長戦略

本投資法人のメインスポンサーであるアドバンテック及びアドバンテックグループは、再生可能エネルギー発電設備関連資産に係る技術調査、設計・施工、事業運営管理、投資等の事業に関する豊富な実績を有しており、また、国内24件、約128.4MW(注1)の太陽光発電設備の開発・運営・受託を行っています。本投資法人はこれらの太陽光発電設備のうち、本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定されるものについて、スポンサーサポート契約（本投資法人及び本資産運用会社との間で、本投資法人に対するサポート等に関し、2018年7月30日付で締結されたスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）をいいます。）に所定の除外事由がある場合を除き、取得の優先交渉権を有しております(注2)。アドバンテック及びアドバンテックグループは、上記のとおり再生可能エネルギー発電設備関連資産に関する開発及び運営管理に関するノウハウを蓄積しており、本投資法人は、当該ノウハウを活用することによって、保有ポートフォリオに関して安定した発電能力を長期間に亘って維持できると考えています。

なお、本投資法人のポートフォリオ構築方針については、投資対象とする再生可能エネルギー発電設備関連資産に係る再生可能エネルギー発電設備等の設備として、太陽光発電のみならず、風力発電、バイオマス発電、水力発電、地熱発電（バイナリー発電を含みます。）も含まれますが、当面は、収益の安定性や稼働済資産の市場規模等を踏まえ、太陽光発電設備を主たる投資とし、その投資割合を80%以上とします。

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約以外にも、パイプライン・サポート契約の締結等を通じて、アドバンテック及びアドバンテックグループ並びに情報を有する複数の企業と資本・業務提携関係あるいは協力関係にあります。本投資法人は、これらの企業のサポートを活用して、外部成長及び分散の効いたポートフォリオを構築することで、良質かつ安定的な投資主価値の最大化を図る方針です。

また、本資産運用会社は、再生可能エネルギー発電事業、金融機関等において豊富な業務経験を有する役職員を中心に構成されており、そのネットワークを活用して、メインスポンサーであるアドバンテック及びアドバンテックグループ並びにサポート会社以外からの取得機会の獲得も図ります。

(注1) 1MW以上の発電力を有する太陽光発電設備を対象として集計しています。期末後取得済資産を除きます。

(注2) 本書の日付現在、上記各物件を本投資法人が取得する予定はありません。また、将来においても本投資法人が上記各物件を取得する保証はありません。なお、上記各物件が本投資法人の定める投資基準を満たさない場合、本投資法人は当該物件を取得しませんが、当該投資基準の充足の有無にかかわらず、本投資法人が上記各物件を取得する保証はありません。

(ii) 内部成長戦略

本投資法人は、高性能な発電設備を用い、かつ豊富な施工実績及び高い信用力を有するEPC業者により信頼性の高い建設工事がなされている各種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連資産へ厳選投資することに加え、本資産運用会社の指図の下、自ら又は再生可能エネルギー発電設備を信託財産とする信託に係る信託受託者若しくは賃借人をして、原則として、太陽光発電設備をはじめとする再生可能エネルギー発電設備のO&M業務に係る優れたスキルと技術を有する専門業者を選定し、適切な保守・メンテナンス等を行わせることにより、中長期的な視点から運用資産の収益の維持向上を図ります。

(iii) 財務戦略

本投資法人は、長期安定的な収益確保を追求すべく「保険を活用した最低保証賃料と実績連動賃料に基づく賃料体系」、「発電事業に特化した賃借人SPC（倒産隔離SPC）」、「ポートフォリオ運用の柔軟性確保と外部による評価機能を活用する信託ストラクチャー」を採用します。また、財務面では安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指します。資産取得のための資金調達に関しては、投資口の追加発行により行うほか、必要に応じて金融機関からの借入れや融資枠（コミットメントライン若しくは当座貸越枠）からの借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。なお、本資産運用会社は再生可能エネルギー発電事業、金融機関等において豊富な業務経験を有する役職員を中心に構成されており、その豊富な業務経験や知見を財務戦略の立案・実行に活かします。

c 運用状況の見通し

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）、2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでおります。運用状況の前掲条件につきましては、後記6ページ以下記載の「2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）、2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 （利益超過 分配金は含 まない。）	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 （利益超過 分配金は含 む。）
2024年6月期 （第13期）	1,257百万円	379百万円	287百万円	286百万円	1,597円	1,417円	3,014円
2024年12月期 （第14期）	1,266百万円	393百万円	297百万円	295百万円	1,651円	1,359円	3,010円
2025年6月期 （第15期）	1,251百万円	366百万円	272百万円	271百万円	1,516円	1,289円	2,805円

③決算日後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

④運用の見通し

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）、2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2024年 6月期（第13期）：2024年1月1日～2024年 6月30日（182日） 2024年12月期（第14期）：2024年7月1日～2024年12月31日（184日） 2025年 6月期（第15期）：2025年1月1日～2025年 6月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2023年12月末現在保有している23物件（以下「保有資産」といいます。）を保有していることを前提としています。 運用状況の予想にあたっては、2025年6月期（第15期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、運用資産の処分等）がないことを前提としています。 実際には新規資産の取得若しくは運用資産の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在、効力を有する太陽光発電設備等の賃貸借契約に記載されている以下の「最低保証賃料（賃料①）」、「実績連動賃料Ⅰ（賃料②）」の合計により算出しており、2024年6月期に1,257百万円（内、賃料①は1,110百万円、賃料②は146百万円）、2024年12月期に1,266百万円（内、賃料①は1,131百万円、賃料②は134百万円）2025年6月期に1,251百万円（内、賃料①は1,101百万円、賃料②は149百万円）、をそれぞれ見込んでいます。 本予想においては、発電量が、発電量予測値（P50）（注2）になることを前提として算出していますので、下記「実績連動賃料Ⅱ（賃料③）」が生じないものとしています。なお、実際の太陽光発電設備の発電量は日射量に応じて変動するものであり、本予想は、実際の発電量が発電量予測値（P50）（注2）と一致することを保証するものではありません。 最低保証賃料（賃料①）＝A1-B1 A1：各営業期間におけるテクニカルレポートに記載された保有資産に係る太陽光発電設備等に係る発電量予測値（P90）（注1）に、当該太陽光発電設備等による発電事業に係る特定契約に定める買取価格を乗じて算出された想定売電収入 B1：各営業期間における計画経費・税額等（経費・税額等のうち賃借人において当該営業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をいいます。） 実績連動賃料Ⅰ（賃料②）＝A2-B2-X（最低保証賃料（賃料①）） 「実際の発電量に基づく総実績売電収入額－実績経費・税額（注3）＞最低保証賃料（賃料①）」である場合に発生し、負の値となる場合は0円とします。 A2：各営業期間における実際の発電量（ただし、賃料②の算出においては各営業期間におけるテクニカルレポートに記載された保有資産に係る太陽光発電設備等に係る発電量予測値（P50）（注2）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 B2：各営業期間における実績経費・税額（賃借人において当該営業期間に実際に計上された経費・税額をいいます。） X：各営業期間における最低保証賃料（賃料①）相当額 実績連動賃料Ⅱ（賃料③）＝（A3-A4）×70% 「実際の発電量に基づく総実績売電収入額＞発電量予測値（P50）に基づく総実績売電収入額」である場合に発生します。ただし、A3－A4の値は、A3の値から、B2及び最低保証賃料（賃料①）の合計額を控除した値を上限とします。また、0円未満は切り捨てとします。 A3：各営業期間における実際の発電量に基づく総実績売電収入額 A4：各営業期間におけるテクニカルレポートに記載された保有資産に係る太陽光発電設備等に係る発電量予測値（P50）（注2）に基づく総売電収入相当額

項目	前提条件
営業収益	<p>(注1) 「発電量予測値 (P90) 」とは、超過確率P (パーセンタイル) 90の数値 (90%の確立で達成可能と見込まれる数値を意味します。) 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の予測値をいいます。</p> <p>(注2) 「発電量予測値 (P50) 」とは、超過確率P (パーセンタイル) 50の数値 (50%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。) 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の予測値をいいます。</p> <p>(注3) 「実績経費・税額」とは、賃借人において当該営業期間に実際に計上された経費・税額をいいます。</p> <p>・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各委託先への見積もり等により得られた数値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 保有資産及び取得資産に係る固定資産税等については2024年6月期に67百万円、2024年12月期に67百万円、2025年6月期に59百万円を、それぞれ見込んでいます。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2024年6月期に578百万円、2024年12月期に579百万円、2025年6月期に579百万円を、それぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2022年6月30日開催の役員会で決議した新投資口の発行・募集に係る費用については、2024年6月期に4百万円、2024年12月期に4百万円、2025年6月期に4百万円を、それぞれ見込んでいます。 支払利息その他融資関連費用として、2024年6月期に86百万円、2024年12月期に90百万円、2025年6月期に87百万円を、それぞれ見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2023年12月末日現在、本投資法人においては14,106百万円の借入金残高があります。かかる借入金については、2024年6月末に600百万円、2024年12月末に552百万円、2025年6月末に559百万円を約定により返済することを前提としています。 2024年6月期末のLTVは47.0%程度、2024年12月期末のLTVは46.4%程度、2025年6月期末のLTVは45.7%程度となる見込みです。 有利子負債比率(LTV)の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率=有利子負債総額÷資産総額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数179,256口を前提とし、当該新投資口の発行を除き2025年6月期 (第15期) 末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません。)、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金 (利益超過分配金を含みます。) は、想定期末発行済投資口数179,256口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません。)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません。) は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提としています。 賃借人の異動、賃貸借契約の内容の変更に伴う賃料収入の変動、発電量の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません。) は変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出します。 ・本投資法人は、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等に影響を及ぼさず、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や中期的な減価償却費、繰延資産の償却金額と借入返済、資本的支出の金額のバランスを勘案の上、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、かつ、当該営業期間の減価償却費の40%を目途として、原則として、每期継続的に利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）として分配する方針です。また、新投資口発行等の資金調達、大規模修繕・点検等、地震・風水害等の自然災害、火災等の事故、想定外の天候不順又は出力制御による売電収入の減少、訴訟和解金の支払い若しくは設備の売却損の発生その他の一時的要因により、1口当たり分配金の分配額が一時的に一定程度減少することが見込まれる場合、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、前述の継続的な利益超過分配に加えて、一時的な利益超過分配を行うことがあります。ただし、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、かつ、前述の継続的な利益超過分配の分配額と合わせて法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則を含む。）に定める金額を上限とします。 ・かかる利益超過分配金については、2024年6月期（第13期）は減価償却費の43.9%程度に相当する254百万円、2024年12月期（第14期）は減価償却費の42.0%程度に相当する243百万円、2025年6月期（第15期）は減価償却費の39.9%程度に相当する231百万円を想定しています。但し、経済環境、再生可能エネルギー発電事業に関する市場環境、本投資法人の財務状況等諸般の事情を総合的に考慮した上で、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件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、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施しない場合もあります。 ・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、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。また、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。 <p>(注) 一般社団法人投資信託協会「インフラ投資信託及びインフラ投資法人に関する規則」抜粋</p> <p>第43条クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを行うことができるものとする</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規程等、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向、太陽光発電設備の市況及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

2023年9月28日付で提出された有価証券報告書における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2023年6月30日	当期 2023年12月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,975,437	1,653,426
信託現金及び信託預金	323,643	301,838
営業未収入金	946,178	958,106
前払費用	72,444	86,367
その他	17,885	24,590
流動資産合計	3,335,590	3,024,329
固定資産		
有形固定資産		
信託構築物	※2 20,979	※2 23,097
減価償却累計額	△1,405	△1,930
信託構築物（純額）	19,573	21,166
信託機械及び装置	※2 24,662,735	※2 24,663,765
減価償却累計額	△3,254,377	△3,831,009
信託機械及び装置（純額）	21,408,357	20,832,755
信託工具、器具及び備品	※2 15,348	※2 16,873
減価償却累計額	△1,944	△2,799
信託工具、器具及び備品（純額）	13,404	14,073
信託土地	4,341,186	4,341,186
有形固定資産合計	25,782,521	25,209,181
無形固定資産		
信託借地権	934,832	934,832
ソフトウェア	157	17
無形固定資産合計	934,990	934,849
投資その他の資産		
差入保証金	11,024	11,024
出資金	10	10
長期前払費用	290,855	272,779
デリバティブ債権	—	18,975
繰延税金資産	18	8
投資その他の資産合計	301,907	302,798
固定資産合計	27,019,418	26,446,829
繰延資産		
開業費	1,365	—
投資口交付費	18,787	13,452
繰延資産合計	20,153	13,452
資産合計	30,375,162	29,484,612

（単位：千円）

	前期 2023年6月30日	当期 2023年12月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	31,580	14,968
1年内返済予定の長期借入金	1,166,914	1,152,699
未払金	43,377	33,055
未払費用	56,209	60,291
未払分配金	3,647	4,271
未払法人税等	980	775
未払消費税等	109,981	23,117
その他	135	126
流動負債合計	1,412,828	1,289,306
固定負債		
長期借入金	13,505,589	12,953,365
デリバティブ債務	44,068	—
固定負債合計	13,549,657	12,953,365
負債合計	14,962,485	14,242,671
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	16,125,353	16,125,353
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 —	※3 △43,917
その他の出資総額控除額	△961,403	△1,170,774
出資総額控除額合計	△961,403	△1,214,692
出資総額（純額）	15,163,949	14,910,660
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	292,794	312,303
剰余金合計	292,794	312,303
投資主資本合計	15,456,744	15,222,964
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△44,068	18,975
評価・換算差額等合計	△44,068	18,975
純資産合計	※1 15,412,676	※1 15,241,940
負債純資産合計	30,375,162	29,484,612

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2023年1月 1日 至 2023年6月30日		自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	
営業収益				
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入		※1 1,271,146		※1 1,248,872
営業収益合計		1,271,146		1,248,872
営業費用				
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用		※1 750,691		※1 861,222
資産運用報酬		46,818		49,651
資産保管手数料		1,616		1,546
一般事務委託手数料		20,466		20,965
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		51,580		51,636
営業費用合計		873,573		987,423
営業利益		397,573		261,448
営業外収益				
受取利息		0		0
受取配当金		0		—
未払分配金戻入		163		154
受取保険金		600		101,613
還付加算金		615		—
その他		—		2,224
営業外収益合計		1,380		103,993
営業外費用				
支払利息		71,998		69,374
融資関連費用		19,897		19,414
開業費償却		2,731		1,365
投資口交付費償却		9,586		5,334
その他		1,010		1,062
営業外費用合計		105,223		96,551
経常利益		293,730		268,890
特別利益				
受取保険金		—		※2 358
特別利益合計		—		358
特別損失				
固定資産圧縮損		—		※3 325
特別損失合計		—		325
税引前当期純利益		293,730		268,922
法人税、住民税及び事業税		981		776
法人税等調整額		△4		9
法人税等合計		977		785
当期純利益		292,752		268,136
前期繰越利益		41		44,166
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		292,794		312,303

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等調整 引当額		その他の出資総 額控除額	出資総額控除額 合計		
当期首残高	16,125,353	△57,562	△747,013	△804,576	15,320,776
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 の戻入		57,562		57,562	57,562
その他の利益超過分配			△214,390	△214,390	△214,390
当期純利益					
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	57,562	△214,390	△156,827	△156,827
当期末残高	※1 16,125,353	—	△961,403	△961,403	15,163,949

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損 益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計				
当期首残高	384,029	384,029	15,704,806	135,265	135,265	15,840,072
当期変動額						
剰余金の配当	△326,425	△326,425	△326,425			△326,425
一時差異等調整引当額 の戻入	△57,562	△57,562	—			—
その他の利益超過分配			△214,390			△214,390
当期純利益	292,752	292,752	292,752			292,752
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△179,333	△179,333	△179,333
当期変動額合計	△91,235	△91,235	△248,062	△179,333	△179,333	△427,395
当期末残高	292,794	292,794	15,456,744	△44,068	△44,068	15,412,676

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等調整 引当額		その他の出資総 額控除額	出資総額控除額 合計		
当期首残高	16,125,353	—	△961,403	△961,403	15,163,949
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△43,917		△43,917	△43,917
その他の利益超過分配			△209,371	△209,371	△209,371
当期純利益					
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	△43,917	△209,371	△253,288	△253,288
当期末残高	※1 16,125,353	△43,917	△1,170,774	△1,214,692	14,910,660

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損 益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（△）	剰余金合計				
当期首残高	292,794	292,794	15,456,744	△44,068	△44,068	15,412,676
当期変動額						
剰余金の配当	△248,628	△248,628	△248,628			△248,628
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△43,917			△43,917
その他の利益超過分配			△209,371			△209,371
当期純利益	268,136	268,136	268,136			268,136
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				63,043	63,043	63,043
当期変動額合計	19,508	19,508	△233,779	63,043	63,043	△170,736
当期末残高	312,303	312,303	15,222,964	18,975	18,975	15,241,940

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
I 当期末処分利益	292,794,833円	312,303,576円
II 利益超過分配金加算額	253,288,728円	237,514,200円
うち一時差異等調整引当額	43,917,720円	－円
うちその他の出資総額控除額	209,371,008円	237,514,200円
III 出資総額組入額	－円	43,917,720円
うち一時差異等調整引当額戻入額	－円	43,917,720円
IV 分配金の額	501,916,800円	505,860,432円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,800円)	(2,822円)
うち利益分配金	248,628,072円	268,346,232円
(うち1口当たり利益分配金)	(1,387円)	(1,497円)
うち一時差異等調整引当額	43,917,720円	－円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(245円)	(－円)
うちその他の利益超過分配金	209,371,008円	237,514,200円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(1,168円)	(1,325円)
V 次期繰越利益	44,166,761円	39,624円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条第1項に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとしています。</p> <p>利益分配金については、当期末処分利益額292,794,833円から当期一時差異等調整引当額43,917,720円を控除した額の端数調整を行った248,628,072円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,387円としました。</p> <p>また、その他の利益超過分配金として、その他の利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）43,917,720円に加え、当期減価償却費計上額である578,252,745円の約36.2%に相当する金額209,371,008円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、この結果、投資口1口当たりのその他利益超過分配金を1,413円としました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は2,800円となります。</p>	<p>本投資法人の規約第38条第1項に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとしています。</p> <p>利益分配金については、当期末処分利益額312,303,576円から当期一時差異等調整引当額43,917,720円を控除した額の端数調整を行った268,346,232円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,497円としました。</p> <p>また、その他の利益超過分配金として、当期減価償却費計上額である578,200,725円の約41.1%に相当する金額237,514,200円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、この結果、投資口1口当たりのその他利益超過分配金を1,325円としました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は2,822円となります。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	2023年1月 1日 2023年6月30日	自 至	2023年 7月 1日 2023年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		293,730		268,922
減価償却費		578,252		578,200
開業費償却額		2,731		1,365
投資口交付費償却		9,586		5,334
受取利息及び受取配当金		△1		△0
未払分配金戻入		△163		△154
支払利息		71,998		69,374
固定資産圧縮損		-		325
固定資産除却損		-		213
営業未収入金の増減額（△は増加）		47,114		△11,927
未収消費税等の増減額（△は増加）		750,718		-
前払費用の増減額（△は増加）		15,889		△13,922
長期前払費用の増減額（△は増加）		20,472		18,075
営業未払金の増減額（△は減少）		25,573		△17,321
未払金の増減額（△は減少）		15,019		△10,321
未払費用の増減額（△は減少）		△5,897		3,367
未払消費税等の増減額（△は減少）		109,981		△86,864
その他		5,421		△8,833
小計		1,940,427		795,832
利息及び配当金の受取額		1		0
利息の支払額		△72,419		△68,659
法人税等の支払額		△897		△981
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,867,111		726,193
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△9,042		△2,432
投資活動によるキャッシュ・フロー		△9,042		△2,432
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△674,000		-
長期借入金の返済による支出		△628,518		△566,438
分配金の支払額		△539,764		△501,137
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,842,283		△1,067,576
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		15,785		△343,815
現金及び現金同等物の期首残高		2,283,295		2,299,080
現金及び現金同等物の期末残高		※1 2,299,080		※1 1,955,265

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の減価償却期間は以下のとおりであり、取得日から最終耐久年月日までの期間と同等の月数です。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10年～42年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>13年1ヶ月～24年1ヶ月</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>4年～10年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託構築物	10年～42年	信託機械及び装置	13年1ヶ月～24年1ヶ月	信託工具、器具及び備品	4年～10年
信託構築物	10年～42年						
信託機械及び装置	13年1ヶ月～24年1ヶ月						
信託工具、器具及び備品	4年～10年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>①開業費 定額法（5年）を採用しています。</p> <p>②投資口交付費 定額法（3年）を採用しています。</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益認識に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>太陽光発電設備等の売却 太陽光発電設備等の売却については、太陽光発電設備等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該太陽光発電設備等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>②固定資産税の処理方法 保有するインフラ資産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。なお、インフラ資産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）は賃貸費用として計上せず、当該インフラ資産等の取得価格に算入しています。当期及び前期においてインフラ資産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>						

4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理 保有する再生可能エネルギー発電設備等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の当該勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記勘定科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> i 信託現金及び信託預金 ii 信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 iii 信託借地権

[重要な会計上の見積り]

会計上の見積りにより当期に係る財務諸表にその額を計上した項目であって、翌期に係る財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があるものはありません。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	43,917

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	43,917

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
	50,000	50,000

※2 有形固定資産の圧縮記帳額

保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
信託構築物	308	308
信託機械及び装置	906	906
信託工具、器具及び備品	3,154	2,322

※3 一時差異等調整引当額

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び戻入額

(単位:千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	—	57,562	—	57,562	—	デリバティブ取引の時価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れています。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ 評価損の発生	43,917	—	43,917	—	43,917	—

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

※1 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
A. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業収益		
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入		
(最低保証賃料)	1,232,896	1,133,593
(実績連動賃料)	38,231	115,276
(付帯収入)	18	1
再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業収益合計	1,271,146	1,248,872
B. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業費用		
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用		
(修繕費)	28,631	127,458
(保険料)	28,566	28,803
(減価償却費)	577,884	578,060
(支払地代)	22,958	23,540
(信託報酬)	11,623	11,645
(公租公課)	76,916	76,874
(固定資産除却損)	—	213
(その他賃貸事業)	4,109	14,625
再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業費用合計	750,691	861,222
C. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業損益 (A-B)	520,454	387,649

※2 受取保険金

前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

TI芦北太陽光発電所における落雷事故に対する保険金を受取保険金として計上しています。

※3 固定資産圧縮損

前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

固定資産の圧縮損は、保険金の受け取りにより、新たに取得した有形固定資産の取得価格から直接減額した価格であり、内訳は以下のとおりです。

(単位:千円)

信託工具、器具及び備品	325
合計	325

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	179,256口	179,256口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
現金及び預金	1,975,437	1,653,426
信託現金及び信託預金	323,643	301,838
現金及び現金同等物	2,299,080	1,955,265

[リース取引に関する注記]

前期（2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2023年12月31日）

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得及び借入金の返済に充当する資金を、金融機関からの借入れ、又は新投資口の発行等により調達を行います。中長期的な収益の維持及び向上並びに運用資産の規模と価値の成長を実現するために、安定的かつ健全な財務運営を構築することを基本方針とします。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、金利スワップ契約又は金利キャップ契約等の締結により金利変動リスクの軽減を図ります。余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規程しており、本リスク管理規程を遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

借入金は、運用資産の取得に係る資金調達であり、金利変動リスクや流動性リスク等に晒されていますが、借入期間及び金利形態のバランス、並びに借入先の分散を図るとともに、有利子負債比率の上限を原則60%にする等、各種指標を適切に管理することにより、当該リスクを軽減しています。変動金利の借入金は、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用できることとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。なお、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブに係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年6月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「営業未収入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	1,166,914	1,166,914	-
(2) 長期借入金	13,505,589	13,505,589	-
負債合計	14,672,504	14,672,504	-
(3) デリバティブ取引 ※	(44,068)	(44,068)	-

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示していません。

2023年12月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「営業未収入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	1,152,699	1,152,699	-
(2) 長期借入金	12,953,365	12,953,365	-
負債合計	14,106,065	14,106,065	-
(3) デリバティブ取引 ※	18,975	18,975	-

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示していません。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金 (2) 長期借入金

変動金利による長期借入金は、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によります。

(3) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

前期 (2023年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(1) 1年内返済予定の長期借入金	1,166,914	-	-	-	-	-
(2) 長期借入金	-	1,111,518	1,108,958	1,120,476	1,199,776	8,964,859
合計	1,166,914	1,111,518	1,108,958	1,120,476	1,199,776	8,964,859

当期 (2023年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(1) 1年内返済予定の長期借入金	1,152,699	-	-	-	-	-
(2) 長期借入金	-	1,078,070	1,104,296	1,184,514	3,089,402	6,497,081
合計	1,152,699	1,078,070	1,104,296	1,184,514	3,089,402	6,497,081

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2023年6月30日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等（注）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	9,020,314	8,466,750	△44,068	取引先金融機関から提示された価格等によっている。

(注) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

当期（2023年12月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等（注）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	8,752,400	8,112,733	18,975	取引先金融機関から提示された価格等によっている。

(注) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2023年6月30日）及び当期（2023年12月31日）

該当事項はありません。

本投資法人の保有する再生可能エネルギー発電施設の一部は土地所有者との借地契約に基づき、原状回復に係る債務を有していますが、当該契約は自動更新契約となっており、当該契約の継続期間を合理的に見積もることが困難であることから、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

なお、当該契約対象の土地は、再生可能エネルギー発電施設以外の利用は困難であることから、契約解除となる蓋然性は極めて低いと考えています。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前 期 (2023年6月30日)	当 期 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18	8
繰延ヘッジ損益	13,863	—
繰延税金資産小計	13,881	8
評価性引当額	△13,863	—
繰延税金資産合計	18	8
繰延税金資産の純額	18	8

(注) 評価性引当額が13,863千円減少しています。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (2023年6月30日)	当 期 (2023年12月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.33%	△31.39%
その他	0.21%	0.22%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.33%	0.29%

[持分法損益等に関する注記]

前期（2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2023年12月31日）

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権 の所有 (被所 有) 割合	関係内容		取引の 内容 (注2)	取引金 額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員 の兼 任等	事 実上 の関 係				
役員 及び その 近親 者	永森利彦	-	-	本投資法 人執行役 員兼東京 インフラ アセット マネジメ ント株式 会社代表 取締役社 長	0.0%	本投資法 人執行役 員兼東京 インフラ アセット マネジメ ント株式 会社代表 取締役社 長		東京イン フラアセ ットマネ ジメント 株式会 社への運 用報酬の 支払い (注1)	46,818	未払金	51,499

(注1) 永森利彦が第三者（東京インフラアセットマネジメント株式会社）の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権 の所有 (被所 有) 割合	関係内容		取引の 内容 (注2)	取引金 額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員 の兼 任等	事 実上 の関 係				
役員 及び その 近親 者	永森利彦	-	-	本投資法 人執行役 員兼東京 インフラ アセット マネジメ ント株式 会社代表 取締役社 長	0.0%	本投資法 人執行役 員兼東京 インフラ アセット マネジメ ント株式 会社代表 取締役社 長		東京イン フラアセ ットマネ ジメント 株式会 社への運 用報酬の 支払い (注1)	49,651	未払金	54,617

(注1) 永森利彦が第三者（東京インフラアセットマネジメント株式会社）の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等を保有しています。これらの貸借対照表計上額、期中増減額及び期末評価額は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
貸借対照表計上額（注2）	26,717,353	26,144,014
期首残高	27,287,154	26,717,353
期中増減額（注3）	△569,801	△573,339
期末残高	26,717,353	26,144,014
期末評価額（注4）	25,636,500	24,480,500

（注1）本投資法人の保有している不動産は、再生可能エネルギー発電設備の用に供する不動産であるため、貸借対照表計上額及び期末評価額については、再生可能エネルギー発電設備及び不動産の一体の金額を記載しています。

（注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注3）前期増加額のうち、主要な増加理由は太陽光発電設備の資本的支出（8,083千円）であり、前期減少額のうち、主要な減少理由は減価償却費（577,884千円）の計上によるものです。当期増加額のうち、主要な増加理由は太陽光発電設備の資本的支出（5,260千円）であり、当期減少額のうち、主要な減少理由は減価償却費（578,060千円）の計上によるものです。

（注4）PwCサステナビリティ合同会社及び一般財団法人日本不動産研究所より取得した各期末日を価格時点とするバリュエーションレポートに記載されたレンジによる評価額から、本投資法人が投資法人規約第36条第2項第1号に従い算出した中間値の合計額を記載しております。

なお、再生可能エネルギー発電設備等に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」として開示するべき事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」として開示するべき事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人の事業は、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

（1）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

（2）地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため記載を省略しています。

（3）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
東京インフラ電力合同会社	1,271,128	再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

（2）地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため記載を省略しています。

（3）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
東京インフラ電力合同会社	1,248,870	再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

前期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日		当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	
1口当たり純資産額	85,981円	1口当たり純資産額	85,028円
1口当たり当期純利益	1,633円	1口当たり当期純利益	1,495円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日		当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	
当期純利益	292,752千円	当期純利益	268,136千円
普通投資主に帰属しない金額	—	普通投資主に帰属しない金額	—
普通投資口に係る当期純利益	292,752千円	普通投資口に係る当期純利益	268,136千円
期中平均投資口数	179,256口	期中平均投資口数	179,256口

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間の出資総額(純額)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(純額) (百万円)(注1)		発行済投資口の総口数 (口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年3月22日	利益を超える金銭の分配	△20	4,253	—	46,039	(注2)
2019年9月24日	利益を超える金銭の分配	△50	4,203	—	46,039	(注3)
2020年3月24日	利益を超える金銭の分配	△53	4,150	—	46,039	(注4)
2020年8月28日	公募増資	5,779	9,929	65,072	111,111	(注5)
2020年9月24日	利益を超える金銭の分配	△45	9,883	—	111,111	(注6)
2021年3月26日	利益を超える金銭の分配	△189	9,694	—	111,111	(注7)
2021年9月24日	利益を超える金銭の分配	△115	9,578	—	111,111	(注8)
2022年3月25日	利益を超える金銭の分配	△189	9,389	—	111,111	(注9)
2022年7月20日	公募増資	5,782	15,171	64,900	176,011	(注10)
2022年8月9日	第三者割当増資	289	15,461	3,245	179,256	(注11)
2022年9月26日	利益を超える金銭の分配	△82	15,378	—	179,256	(注12)
2023年3月24日	利益を超える金銭の分配	△214	15,163	—	179,256	(注13)
2023年9月22日	利益を超える金銭の分配	△209	14,954	—	179,256	(注14)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。

(注2) 2019年2月22日開催の本投資法人役員会において、第2期（2018年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり446円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月22日よりその支払を開始しました。

(注3) 2019年8月22日開催の本投資法人役員会において、第3期（2019年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,087円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月24日よりその支払を開始しました。

(注4) 2020年2月21日開催の本投資法人役員会において、第4期（2019年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,161円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月24日よりその支払を開始しました。

(注5) 1口当たり発行価格93,112円（発行価額88,814円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とした公募により新投資口を発行しました。

(注6) 2020年8月13日の本投資法人役員会において、第5期（2020年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり994円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月24日よりその支払を開始しました。

(注7) 2021年2月17日の本投資法人役員会において、第6期（2020年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,707円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月26日よりその支払を開始しました。

(注8) 2021年8月16日の本投資法人役員会において、第7期（2021年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,040円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月24日よりその支払を開始しました。

(注9) 2022年2月18日の本投資法人役員会において、第8期（2021年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,704円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月25日よりその支払を開始しました。

(注10) 1口当たり発行価格93,210円（発行価額89,099円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とした公募により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価額89,099円にて、第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注12) 2022年8月19日の本投資法人役員会において、第9期（2022年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり744円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月26日よりその支払を開始しました。

(注13) 2023年2月17日の本投資法人役員会において、第10期（2022年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,196円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月24日よりその支払を開始し

ました。
(注14) 2023年8月18日の本投資法人役員会において、第11期（2023年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,168円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月22日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

(2023年12月31日現在)

資産の種類	保有総額 (注1) (千円)	資産総額に対する比率 (注2) (%)
信託再生可能エネルギー発電設備	20,867,995	70.8
信託不動産	4,341,186	14.7
信託借地権	934,832	3.2
信託再生可能エネルギー発電設備等計	26,144,014	88.7
預金・その他資産	3,340,598	11.3
資産総額計	29,484,612	100.0

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額によっています。

(注2) 資産総額に対する比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

2023年12月31日現在における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概要は以下のとおりです。

設備の区分等	No.	名称	所在地	取得年月日	敷地面積(m ²)	調達価格(円/kWh)	認定日(注)	調達期間満了日
太陽光発電設備	1	TI龍ヶ崎 太陽光発電所	茨城県 龍ヶ崎市	2018年 10月1日	20,771	36	2013年 10月17日	2034年 4月27日
太陽光発電設備	2	TI牛久 太陽光発電所	茨城県 牛久市	2018年 10月1日	37,230	36	2013年 12月16日	2034年 10月29日
太陽光発電設備	3	TI鹿沼 太陽光発電所	栃木県 鹿沼市	2018年 10月1日	27,748	36	2013年 11月26日	2035年 2月25日
太陽光発電設備	4	TI矢吹 太陽光発電所	福島県 西白河郡矢吹町	2018年 10月1日	318,379	40	2013年 2月1日	2035年 3月24日
太陽光発電設備	5	TI釧路 太陽光発電所	北海道 釧路郡釧路町	2018年 10月1日	77,339	36	2013年 5月13日	2036年 12月1日
太陽光発電設備	6	TI根室 太陽光発電所	北海道 根室市	2020年 9月2日	83,079	36	2013年6 月27日(2 号) 2013年8 月15日 (1、3、 4、5号)	2036年3月 30日(2号) 2036年7月 3日(1、 3、4、5 号)
太陽光発電設備	7	TI新見 太陽光発電所	岡山県 新見市	2020年 9月2日	32,472	36	2014年 1月20日	2036年 6月21日
太陽光発電設備	8	TI愛南 太陽光発電所	愛媛県 南宇和郡愛南町	2020年 9月2日	36,880	32	2015年 3月19日	2036年 8月8日
太陽光発電設備	9	TI中標津 太陽光発電所	北海道 標津郡中標津町	2020年 9月2日	29,696	36	2014年 3月25日	2036年 11月1日
太陽光発電設備	10	TI霧島 太陽光発電所	鹿児島県 霧島市	2020年 9月2日	448,726	40	2012年 12月4日	2037年 8月31日
太陽光発電設備	11	TI岡山 太陽光発電所	岡山県 岡山市	2020年 9月2日	42,378	36	2014年 2月28日	2038年 1月11日
太陽光発電設備	12	TI久野 太陽光発電所	茨城県 牛久市	2022年 7月29日	10,035	36	2014年 1月24日	2035年 8月17日
太陽光発電設備	13	TI島 太陽光発電所	富山県 小矢部市	2022年 7月29日	14,389	32	2014年 12月26日	2036年 3月1日
太陽光発電設備	14	TI福井 太陽光発電所	福井県 福井市	2022年 7月29日	34,298	32	2014年 10月9日	2036年 3月31日
太陽光発電設備	15	TI龍ヶ崎第二 太陽光発電所	茨城県 龍ヶ崎市	2022年 7月29日	35,638	36	2014年 3月18日	2036年 8月31日
太陽光発電設備	16	TI桜 太陽光発電所	富山県 小矢部市	2022年 7月29日	22,445	32	2014年 7月28日	2037年 11月1日
太陽光発電設備	17	TI常総 太陽光発電所	茨城県 常総市	2022年 7月29日	22,989	36	2014年 1月24日	2038年 5月1日
太陽光発電設備	18	TI伊豆の国 太陽光発電所	静岡県 伊豆の国市	2022年 7月29日	38,042	40	2013年 2月27日	2034年 7月29日
太陽光発電設備	19	TI大津 太陽光発電所	熊本県 菊池郡大津町	2022年 7月29日	12,765	36	2013年 10月24日	2035年 1月14日
太陽光発電設備	20	TI芦北 太陽光発電所	熊本県 葦北郡芦北町	2022年 7月29日	74,872	36	2014年 3月28日	2040年 3月30日
太陽光発電設備	21	TI宮古 太陽光発電所	岩手県 宮古市	2022年 7月29日	61,920	36	2014年3 月28日(1 号,2号)	2039年3月 17日(1号, 2号)

設備の区分等	No.	名称	所在地	取得年月日	敷地面積(m ²)	調達価格(円/kWh)	認定日(注)	調達期間満了日
太陽光発電設備	22	TI弟子屈太陽光発電所	北海道川上郡弟子屈町	2022年7月29日	87,564	40	2013年2月25日	2040年3月30日
太陽光発電設備	23	TI熊牛太陽光発電所	北海道川上郡弟子屈町	2022年7月29日	134,754	40	2013年2月14日	2040年1月30日

(注) 「認定日」は、各保有資産に係る太陽光発電設備について改正前の再エネ特措法第6条第1項に基づく設備認定を受けた日を記載しています。各保有資産については、いずれも2017年4月1日付で改正再エネ特措法第9条第3項に基づく認定を受けたものとみなされています。

物件番号	名称	認定事業者等の名称	特定契約の相手方の名称	取得価格 (注1) (百万円)	期末評価価値 (注2) (百万円)	インフラ資産等の資産の価値の評価に関する事項(注3) (百万円) (上段：設備) (下段：不動産)	当期末帳簿価額 (注4) (百万円)
1	TI龍ヶ崎 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	564	472	344	332
						128	141
2	TI牛久 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	884	729	567	556
						162	171
3	TI鹿沼 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	509	383	356	373
						26	43
4	TI矢吹 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	東北電力株式会社	5,815	4,738	4,100	3,994
						638	619
5	TI釧路 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	北海道電力株式会社	752	682	659	577
						23	30
6	TI根室 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	北海道電力株式会社	932	770	753	788
						16	25
7	TI新見 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	中国電力株式会社	412	304	289	341
						15	26
8	TI愛南 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	四国電力株式会社	472	385	294	331
						91	102
9	TI中標津 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	北海道電力株式会社	439	330	322	378
						8	14
10	TI霧島 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	九州電力株式会社	8,145	5,900	3,920	5,154
						1,980	2,310
11	TI岡山 太陽光発電所	東京インフラ 電力合同会社	中国電力株式会社	872	653	620	729
						33	46
12	TI久野 太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	222	247	148	157
						99	55
13	TI島 太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	北陸電力株式会社	337	342	272	283
						69	43
14	TI福井 太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	北陸電力株式会社	525	602	243	261
						359	258
15	TI龍ヶ崎第二 太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	981	947	607	693
						340	251
16	TI桜 太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	北陸電力株式会社	754	746	640	662
						106	59
17	TI常総 太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	東京電力エナジーパートナー株式会社	737	723	497	550
						226	163

物件番号	名称	認定事業者等の名称	特定契約の相手方の名称	取得価格 (注1) (百万円)	期末評価価値 (注2) (百万円)	インフラ資産等の資産の価値の評価に関する事項(注3) (百万円) (上段：設備) (下段：不動産)	当期末帳簿価額 (注4) (百万円)
18	TI伊豆の国太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	東京電力パワーグリッド株式会社	430	415	192	240
						223	182
19	TI大津太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	九州電力株式会社	381	325	219	285
						106	84
20	TI芦北太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	九州電力株式会社	1,411	1,245	1,002	982
						243	392
21	TI宮古太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	東北電力ネットワーク株式会社	1,481	1,555	1,236	1,256
						319	166
22	TI弟子屈太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	北海道電力株式会社	1,007	944	807	937
						137	33
23	TI熊牛太陽光発電所	東京インフラ電力合同会社	北海道電力ネットワーク株式会社	1,091	1,037	908	998
						129	53
合計				29,153	24,480	19,000	20,867
						5,479	5,276

(注1) 「取得価格」は、各取得資産に係る売買契約書に記載された売買金額（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。

(注2) 「期末評価価値」は、物件番号1～11についてはPwCサステナビリティ合同会社がレンジにより算出した再生可能エネルギー発電設備及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を含む一体の評価額から、物件番号12～23については一般財団法人日本不動産研究所がレンジにより算出した再生可能エネルギー発電設備及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を含む一体の評価額から、本投資法人が投資法人規約第36条第2項第1号に従い算出した中間値を記載しております。

(注3) インフラ資産等の資産の価値の評価に関する事項の上段には、上記（注2）の評価額より、下段の不動産鑑定評価額を控除した想定再生可能エネルギー発電設備の評価額を記載しており、下段には、物件番号1～11については大和不動産鑑定株式会社、物件番号12～23については一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書に記載の金額を記載しています。不動産には不動産の地上権又は賃借権も含まれます。

(注4) 当期末帳簿価額の上段には、再生可能エネルギー発電設備の当期末帳簿価額を、下段には不動産の当期末帳簿価額を記載しています。

(注5) 金額は百万円未満切り捨てで表示しております。各保有資産の個別値の合計額と記載の「合計」値は必ずしも一致しておりません。

（3）再生可能エネルギー発電設備の稼働状況
月次発電量実績

	物件数	パネル出力 (kW)	発電量予測値 (kWh) (注1) (注3) (A)	発電量実績値 (kWh) (注2) (注3) (B)	差異 (kWh) (注3) (B) - (A)
2023年 7月	23	69,845.14	7,325,316	7,332,887	7,572
2023年 8月	23	69,845.14	7,689,192	7,324,177	-365,014
2023年 9月	23	69,845.14	6,557,343	6,334,012	-223,331
2023年10月	23	69,845.14	6,048,733	6,117,760	69,027
2023年11月	23	69,845.14	4,657,067	4,662,787	5,720
2023年12月	23	69,845.14	4,260,520	4,101,274	-159,246
合計	-	-	36,538,171	35,872,897	-665,272

(注1) 「発電量予測値」とは、超過確率P（パーセンタイル）50の数値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の予測値の合計値をいいます。但し、過去に出力制御が実施された太陽光発電設備については、前述の超過確率P50の数値から、当該太陽光発電設備における過去の出力制御実績に伴う停止実績等を基に一定のルールにより出力制御による発電ロス想定値を算出し、控除した数値をいいます。

(注2) 「発電量実績値」は、発電監視システムで把握可能なデータを基に集計し、最新月は速報値を記載しています。

(注3) 「発電量予測値」、「発電量実績値」、「差異」はいずれも各発電所の合計値について、1kWh未満を四捨五入して表示しています。そのため、「差異」の表示は、「発電量予測値」の表示と「発電量実績値」の表示の差とは必ずしも一致していません。

（4）個別再生可能エネルギー発電設備の収支状況

第12期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

物件番号	ポート フォリオ 合計	1	2	3	4	5
物件名		TI龍ヶ崎太陽 光発電所	TI牛久太陽光 発電所	TI鹿沼太陽光 発電所	TI矢吹太陽光 発電所	TI鉏路太陽光 発電所
再生可能エネルギー発電設備 等の賃貸収入						
最低保証賃料	1,133,593	23,628	37,774	20,505	220,639	31,996
実績連動賃料	115,276	3,846	5,065	2,274	12,945	4,925
付帯収入	1	—	—	—	—	—
再生可能エネルギー発電設備 等の賃貸事業収入（小計A）	1,248,872	27,475	42,839	22,779	233,584	36,922
再生可能エネルギー発電設備 等の賃貸費用						
公租公課	76,874	1,170	1,719	1,036	11,250	1,916
修繕費	127,458	—	12,209	350	101,593	20
保険料	28,803	547	918	598	6,660	926
減価償却費	578,060	10,896	17,644	11,680	123,058	16,044
支払地代	23,540	—	933	1,156	2,273	641
信託報酬	11,645	542	540	540	642	551
固定資産除去損	213	—	—	—	—	—
その他賃貸費用	14,625	212	220	263	12,907	4
再生可能エネルギー発電設備 等の賃貸費用（小計B）	861,222	13,369	34,185	15,625	258,387	20,104
再生可能エネルギー発電設備 等の賃貸事業損益（A-B）	387,649	14,106	8,653	7,154	△24,802	16,817

物件番号	6	7	8	9	10	11
物件名	TI根室太陽光発電所	TI新見太陽光発電所	TI愛南太陽光発電所	TI中標津太陽光発電所	TI霧島太陽光発電所	TI岡山太陽光発電所
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入						
最低保証賃料	45,186	17,509	19,198	17,534	303,006	34,150
実績連動賃料	7,677	2,369	3,032	2,571	31,923	—
付帯収入	—	—	—	—	—	—
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業収入(小計A)	52,863	19,878	22,231	20,105	334,930	34,150
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用						
公租公課	2,724	1,036	1,222	1,112	19,438	2,193
修繕費	252	416	375	—	3,306	689
保険料	1,162	496	479	545	7,505	1,060
減価償却費	22,433	9,763	9,372	10,609	138,159	19,101
支払地代	1,721	924	—	591	7,284	3,024
信託報酬	542	541	577	539	639	538
固定資産除去損	—	—	—	—	213	—
その他賃貸費用	49	15	3	2	245	4
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用(小計B)	28,886	13,192	12,029	13,400	176,792	26,610
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業損益(A-B)	23,977	6,685	10,201	6,705	158,137	7,539

物件番号	12	13	14	15	16	17
物件名	TI久野太陽光発電所	TI島太陽光発電所	TI福井太陽光発電所	TI龍ヶ崎第二太陽光発電所	TI桜太陽光発電所	TI常総太陽光発電所
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入						
最低保証賃料	10,685	16,573	23,296	37,505	31,723	26,212
実績連動賃料	2,146	2,729	3,058	8,223	—	2,592
付帯収入	—	—	—	—	—	—
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業収入(小計A)	12,832	19,303	26,355	45,729	31,723	28,805
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用						
公租公課	630	1,684	3,962	2,436	3,195	2,058
修繕費	—	321	254	5,600	—	48
保険料	174	305	281	758	719	596
減価償却費	6,809	8,260	7,579	19,629	17,590	14,262
支払地代	—	—	—	—	—	22
信託報酬	457	454	454	453	449	447
固定資産除去損	—	—	—	—	—	—
その他賃貸費用	2	3	3	231	2	230
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用(小計B)	8,073	11,030	12,535	29,108	21,956	17,666
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業損益(A-B)	4,758	8,273	13,819	16,621	9,766	11,138

物件番号	18	19	20	21	22	23
物件名	TI伊豆の国太陽光発電所	TI大津太陽光発電所	TI芦北太陽光発電所	TI宮古太陽光発電所	TI弟子屈太陽光発電所	TI熊牛太陽光発電所
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入						
最低保証賃料	18,332	16,096	50,037	53,361	37,640	40,996
実績連動賃料	2,364	1,987	1,820	8,182	1,112	4,427
付帯収入	—	1	—	—	—	—
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業収入(小計A)	20,696	18,085	51,857	61,544	38,753	45,423
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用						
公租公課	964	970	3,028	2,302	5,259	5,567
修繕費	642	—	543	149	—	686
保険料	260	309	1,057	1,360	1,006	1,073
減価償却費	7,727	8,878	21,749	31,236	21,890	23,682
支払地代	—	—	—	125	2,282	2,557
信託報酬	461	459	443	479	443	443
固定資産除去損	—	—	0	—	—	—
その他賃貸費用	213	1	2	2	1	3
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用(小計B)	10,269	10,618	26,823	35,656	30,883	34,013
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業損益(A-B)	10,427	7,467	25,033	25,887	7,869	11,410

(5) 運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

物件 番号	インフラ資産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総額	支払額	既払 総額
1	TI龍ヶ崎太陽光発電所 (茨城県龍ヶ崎市)	集電箱改修工事	自2024年1月 至2024年2月	1,497	—	—
4	TI矢吹太陽光発電所 (福島県西白河郡矢吹町)	防犯強化工事	自2024年1月 至2024年2月	14,000	—	—
1	TI龍ヶ崎太陽光発電所 (茨城県龍ヶ崎市)	LTEルーター交換工事	自2024年2月 至2024年2月	100	—	—
2	TI牛久太陽光発電所 (茨城県牛久市)	LTEルーター交換工事	自2024年2月 至2024年2月	100	—	—
3	TI鹿沼太陽光発電所 (栃木県鹿沼市)	LTEルーター交換工事	自2024年2月 至2024年2月	100	—	—
4	TI矢吹太陽光発電所 (福島県西白河郡矢吹町)	LTEルーター交換工事	自2024年2月 至2024年2月	602	—	—
5	TI釧路太陽光発電所 (北海道釧路郡釧路町)	LTEルーター交換工事	自2024年2月 至2024年2月	105	—	—
6	TI根室太陽光発電所 (北海道根室市)	LTEルーター交換工事	自2024年2月 至2024年2月	527	—	—
9	TI中標津太陽光発電所 (北海道標津郡中標津町)	LTEルーター交換工事	自2024年2月 至2024年2月	210	—	—
10	TI霧島太陽光発電所 (鹿児島県霧島市)	LTEルーター交換工事	自2024年2月 至2024年2月	100	—	—

②期中の資本的支出

物件 番号	インフラ資産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支払金額 (千円)
13	TI島太陽光発電所 (富山県小矢部市)	日射計一式交換	自2023年7月 至2023年7月	240
14	TI福井太陽光発電所 (福井県福井市)	日射計交換	自2023年7月 至2023年7月	173
17	TI常総太陽光発電所 (茨城県常総市)	日射計交換	自2023年8月 至2023年8月	326
20	TI芦北太陽光発電所 (熊本県葦北郡芦北町)	日射計・気温計・気象変換箱の交 換	自2023年8月 至2023年8月	325
10	TI霧島太陽光発電所 (鹿児島県霧島市)	監視カメラ更新工事	自2023年9月 至2023年9月	341
2	TI牛久太陽光発電所 (茨城県牛久市)	集電箱ガードスカート設置	自2023年10月 至2023年10月	1,030
19	TI大津太陽光発電所 (熊本県菊池郡大津町)	排水設備設置	自2023年11月 至2023年11月	2,118
11	TI岡山太陽光発電所 (岡山県岡山市)	監視カメラ交換	自2023年12月 至2023年12月	237
11	TI岡山太陽光発電所 (岡山県岡山市)	ルーター交換作業	自2023年12月 至2023年12月	193
17	TI常総太陽光発電所 (茨城県常総市)	監視カメラ交換	自2023年12月 至2023年12月	273