

2019年11月期 決算短信（インフラファンド）

2020年1月10日

インフラファンド発行者名 エネクス・インフラ投資法人 上場取引所 東
 コード番号 9286 U R L <https://enexinfra.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 山本 隆行
 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山本 隆行
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼財務経理部長 (氏名) 大村 達実
 TEL (03) 4233-8330

有価証券報告書提出予定日 2020年2月20日 分配金支払開始予定日 2020年2月21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：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年11月期の運用、資産の状況 (2018年12月1日～2019年11月30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	%
2019年11月期	1,257	—	427	—	315	—	308	—
2018年11月期	—	—	△4	—	△15	—	△10	—

	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	%	%	%
2019年11月期	4,198	7.3	3.1	25.1
2018年11月期	△10,524	△11.1	△16.0	—

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年12月1日から翌年の11月末日までの1年間です。なお、2019年11月期の実質的な営業期間は、物件取得日である2019年2月13日から2019年11月末日までの291日間となります。

(注2) 2019年11月期の1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数による加重平均投資口数(73,594口)で除することにより算出しています。また、実質的な資産運用期間の開始日である2019年2月13日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(91,745口)で除することにより算出した1口当たり当期純利益は3,367円です。

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益における%表示は対前期増減率ですが、2018年11月期は第1期であるため、また、2019年11月期は実質的な資産運用の開始が第2期からであるため、対前期増減率について記載していません。以下同じです。

(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	%	%
2019年11月期	3,250	298	2,730	250	5,980	549	96.6	3.6
2018年11月期	0	0	0	0	0	0	—	—

(注1) 2019年11月期の1口当たり利益超過分配金2,730円のうち、一時差異等調整引当額は200円、その他の利益超過分配金は2,530円です。

(注2) 2019年11月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行ったため、以下の計算式によって算出しています。
 配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注3) 2019年11月期の配当性向及び純資産配当率について、利益超過分配金を含まない分配金と一時差異等調整引当額による利益超過分配金の合計によりそれぞれを算出した場合は、配当性向は102.5%、純資産配当率は3.8%となります。なお、配当性向は次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = (\text{利益超過分配金を含まない分配金} + \text{一時差異等調整引当額による利益超過分配金}) \div \text{当期純利益} \times 100$$

(注4) 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0.029です。

(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	百万円	%	円
2019年11月期	20,096	8,420	41.9	91,697
2018年11月期	91	89	97.8	89,475

(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	百万円	百万円	百万円
2019年11月期	△549	△17,716	19,151	943
2018年11月期	△18	△24	100	57

2. 2020年11月期の運用状況の予想 (2019年12月1日～2020年11月30日)

(%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
中間期	785	51.5	153	△20.0	104	△16.9	103	△13.8	—	—	—
通期	1,570	24.9	313	△26.6	216	△31.4	214	△30.4	2,341	3,659	6,000

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
(2020年11月期通期) 2,340円

※ 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)	2019年11月期	91,825口	2018年11月期	1,000口
② 期末自己投資口数	2019年11月期	0口	2018年11月期	0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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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条件に基づいており、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、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。2020年11月期の運用状況 (2019年12月1日～2020年11月30日) の予想の前提条件については、6ページ「2020年11月期中間期 (2019年12月1日～2020年5月31日) 及び2020年11月期通期 (2019年12月1日～2020年11月30日) 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 決算後に生じた重要な事実	4
(3) 運用状況の見通し	5
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 運用資産等の価格に関する情報	26
(2) 資本的支出の状況	30

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(イ) 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、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。）を設立発起人とし、また、伊藤忠エネクス株式会社（以下「伊藤忠エネクス」といいます。）、三井住友信託銀行株式会社、株式会社マーキュリアインベストメント及びマイオーラ・アセットマネジメントPTE. LTD. (Maiora Asset Management Pte. Ltd.)（以下「マイオーラ」といいます。）をスポンサーとして2018年8月3日に設立され（出資額100百万円、発行口数1,000口）、同年9月5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139号）。

2019年2月12日に一般募集（公募）による投資口の追加発行（90,000口）を行い、翌日、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に上場しました（銘柄コード9286）。同年3月13日には、第三者割当による新投資口の発行（825口）を実施しました。この結果、2019年11月末日現在の発行済投資口の総口数は91,825口となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、企業収益と雇用・所得環境の改善を背景として緩やかな回復基調が続きました。今後の見通しでは、国内需要は緩やかな金融環境のもと、景気拡大に伴った設備投資や雇用環境の改善が続く中で個人消費により、緩やかな増加傾向をたどると見込まれます。一方、消費税率の引き上げの影響による内需の減速には注意する必要があります。

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、2018年7月3日に閣議決定された「第5次エネルギー基本計画」において、2030年に向けた方針として温室効果ガス26%削減に向けた電源構成（エネルギーミックス）の確実な実現のため、再生可能エネルギー（注2）の主力電源化への布石とともに低コスト化、系統制約（注3）の克服、火力調整力の確保等の施策が示されています。また、2050年に向けては、パリ協定発効に見られる脱炭素化への世界的なモメンタムを踏まえ、政府は同基本計画においてエネルギー転換・脱炭素化に向けた挑戦を掲げており、再生可能エネルギーについて、経済的に自立するとともに、脱炭素化後の主力電源化を目指すこととしています。

再生可能エネルギーの固定価格買取制度につきましては、2019年8月20日に、経済産業省の再生可能エネルギー大量導入・次世代電力ネットワーク小委員会が、固定価格買取制度（FIT）の見直しと再生可能エネルギー政策の再構築に向けた議論を整理した中間整理（第3次）を公表しました。中間整理では、再生可能エネルギー電源に対する発電側基本料金の課金の在り方について記載されています。発電側基本料金とは、需要家である小売電気事業者が現在、託送料金として負担している系統・送配電設備のための固定費について、系統利用者である発電事業者にもその一部を負担させるべく、kW単位の基本料金として課金するものです。

FIT電源に対する発電側基本料金の課金による負担増分について、現在、調整措置が検討されていますが、調整措置が設けられないと、その収支に悪影響が生じることとなります。発電側基本料金の詳細設計については、電力・ガス取引監視等委員会の制度設計専門会合で、具体的な調整措置の要件及び程度等については、調達価格等算定委員会で議論されています。

また、総合資源エネルギー調査会 省エネルギー・新エネルギー分科会／電力・ガス事業分科会 再生可能エネルギー大量導入・次世代電力ネットワーク小委員会においては、太陽光発電事業者による廃棄等費用の積立てを担保するための施策について検討が進められています。2019年1月に同小委員会の中間整理（第2次）において、太陽光発電設備の廃棄等費用について、原則として外部積立てを求めることを基本とし、長期安定発電の責任・能力を担うことが可能と認められる事業者に対しては内部積立てを認めることも検討する、という方向性が取りまとめられました。

太陽光発電設備の廃棄等費用の積立てを担保する制度に関する詳細については、総合資源エネルギー調査会・省エネルギー・新エネルギー分科会／新エネルギー小委員会・太陽光発電設備の廃棄等費用の確保に関するワーキンググループで、2019年4月以降検討され、12月10日に中間整理を公表しました。この中では、イ) 積立金の金額水準は、既に調達価格が決定されている2019年度までの認定案件については、調達価格等算定委員会による調達価格の算定において想定してきた廃棄等費用の水準とすること、ロ) 積立ての単価、頻度及び時期については、FIT制度の下で売電された電気の量に応じ、kWhベースで毎月、全ての案件について一律に調達期間の終了前10年間で積立てとすること、ハ) 内部積立てを認める条件に関しては、長期安定的な発電事業の実施に向けた事業計画等を作成し、これを公表することとし、これらに加えて一定の条件を満たす場合に限るとしました。

また、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主力電源化制度改革小委員会では、再生可能エネルギー大量導入・次世代電力ネットワーク小委員会が2019年8月に取りまとめた中間整理

（第3次）を踏まえ、FIT制度の抜本見直し及び再生可能エネルギーの主力電源化に向けた更なる環境整備について、2019年9月から議論を重ねてきました。12月12日に、本小委員会としての中間とりまとめ(案)を発表し、この中で大規模太陽光発電や風力発電など一定の普及が進んだ電源を念頭に、従来の固定価格買取制度（FIT）から、再生可能エネルギーの発電事業者が自ら売電先を探す代わりに、市場での取引価格に一定のプレミアムを上乗せする新たな支援制度（FIP）に切り替える方針を示しました。

本投資法人は、仮に、上記のとおり固定価格買取制度の廃止が進んだとしても、本投資法人が保有する稼働中の太陽光発電所の買取価格に影響を与える可能性は低いと見ています。

このような投資環境の中、本投資法人は、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集（公募）による新投資口の発行による手取金及び借入金により、2019年2月13日付で5物件（合計パネル出力（注4）37.6MW、価格合計16,394百万円（注5））の太陽光発電設備等を取得し、運用を開始しました。

（注1）「再生可能エネルギー発電設備等」とは、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。）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。）、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、これらの不動産の賃借権及び地上権、外国の法令に基づくこれらの資産並びにこれらに付随又は関連する資産をいい、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等について言及する場合、「再生可能エネルギー発電設備等」には、本投資法人の運用資産の裏付けとする再生可能エネルギー発電設備等も含むものとします。そのうち、太陽光をエネルギー源とするものに関しては「太陽光発電設備等」といいます。以下同じです。

（注2）「再生可能エネルギー」とは、太陽光、風力、水力、地熱及びバイオマスをいいます。以下同じです。

（注3）「系統制約」とは、発電、送電、変電又は配電のために使用する電力設備が連系して構成するシステム全体（以下「電力系統」といいます。）において、電力の需給バランスを保つために生じる制約をいいます。

（注4）「パネル出力」とは、各太陽光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（太陽光パネルの使用における最大出力をいいます。以下同じです。）をパネル総数で乗じて算出される出力をいいます。なお、合計パネル出力は、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注5）各保有資産の評価価値を合計した金額を記載しています。なお、「保有資産の評価価値」は、PwCサステナビリティ合同会社より取得した、2019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いいます。以下同じです。

（ハ） 資金調達の概要

本投資法人は、2019年2月12日に公募による投資口の追加発行（90,000口）を行い、翌日、東京証券取引所インフラファンド市場に上場（銘柄コード9286）しました。さらに同年3月13日には、第三者割当による新投資口の発行（825口）を実施しました。この結果、当期末時点における出資総額は8,121百万円、発行済投資口の総口数は91,825口となっています。また、再生可能エネルギー発電設備等5物件の取得資金及びそれに関連する諸費用（消費税及び地方消費税を含みます。）に充当するため、2019年2月13日付にて、11,771百万円の資金の借入れを行いました。当期において約定返済（計605百万円）を行った結果、2019年11月末日現在の借入残高は11,165百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は55.6%となりました。

なお、2019年11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。

<格付>

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	A-	安定的

（ニ） 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益1,257百万円、営業利益427百万円、経常利益315百万円、当期純利益308百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人の定める分配方針（規約第47条）に従い、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。また、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%に相当する金額を別途として、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。

このような方針に基づき、当期の利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資法人の租税特別措置法を適用し、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である298百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を3,250円としました。これに加えて、資産除去債務関連等に係る所得超過税会不一致（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2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る投資口1口当たり200円の利益超過分配とともに、投資口1口当たりその他の利益超過分配2,530円を行うこととしました。

したがって、当期の投資口1口当たり分配金は、5,980円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金2,730円）となりました。

②次期の見通し

（イ）新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、スポンサー・サポート契約を通じて、エネクスグループ（注）及びマイオーラが有する安定した物件開発能力に裏打ちされた将来のパイプラインを有しており、積極的に外部成長を図ります。また、再生可能エネルギー発電事業及び当該事業に対する金融取引のスペシャリストであるスポンサーが有する幅広いノウハウ、例えば、再生可能エネルギー発電設備の開発や、その前提となる情報収集及び分析並びに資金調達に関するこれまでの経験も本投資法人の外部成長に資するものと考えています。

さらに、本投資法人は、スポンサー・サポート契約に基づき、スポンサーが持つ豊富なソーシングルートを活用し、本投資法人の投資基準に合う物件を外部の第三者からも積極的に取得することを検討します。

（注）伊藤忠エネクス並びにその子会社49社及び持分法適用会社21社（2019年3月31日現在）を総称していいます。

（ロ）管理運営（内部成長）について

本投資法人は、保有資産について、本管理会社のオペレーター選定基準に基づいてエネクス電力株式会社（伊藤忠エネクスが100%出資する子会社であり、以下「エネクス電力」といいます。）をオペレーターに選定しています。エネクス電力は、2002年の設立以降、多様な発電設備等の安定稼働、エネルギーの安定供給を行っており、顧客に対する高品質なサービスの提供と高いコストコントロール意識を持ったエンジニアリング集団であり、発電事業会社として発電設備の維持管理を担う人材を保有しています。また、太陽光発電所の遠隔監視システムの導入を通じて、日々O&M業者（「O&M」とは、Operation & Maintenance（オペレーション・アンド・メンテナンス）の略であり、「O&M業務」とは、再生可能エネルギー発電設備等の保守管理等の業務をいい、「O&M業者」とは、O&M業務を受託する者をいいます。以下同じです。）とともに発電設備の稼働状況を把握しています。さらに、データ解析を含めた稼働状況に関する詳細な分析の実施、並びに定期点検を通じた設備の性能維持及び事故発生時の速やかな機器交換等に努めています。

本投資法人は、エネクス電力の強みを活用して、太陽光発電設備の発電パフォーマンスを最大化し、発電設備の収益及び資産価値の維持向上を目指します。

（ハ）財務戦略について

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び着実な成長を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、公募増資及び借入金等による資金調達を実施してまいります。

公募増資は、経済環境、市場動向、LTVや投資資産の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化に配慮しつつ実行してまいります。

借入金等は、主要金融機関を中心としたバンクフォーメーションを構築し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散を図りながら、効率的な資金調達を実行してまいります。また、LTVは資金余力の確保に留意し、適切な水準の範囲で運営を行います。

（2）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（3）運用状況の見通し

2020年11月期（2019年12月1日～2020年11月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件につきましては、後記「2020年11月期中間期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期 通期（2019年12月1日～2020年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。なお、本投資法人は、計算期間を毎年12月1日から翌年11月末日までの1年としています。投資法人の投資口には株式の中間配当に相当する制度がないため、本投資法人が投資主に対して行う金銭の分配は、監査を受けた計算書類に基づき、分配可能な利益がある場合に年1回のみ行われます。

2020年11月期中間期（2019年12月1日～2020年5月31日）

営業収益	785百万円
営業利益	153百万円
経常利益	104百万円
当期純利益	103百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	－円
1口当たり利益超過分配金	－円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	－円

2020年11月期通期の運用状況の予想（2019年12月1日～2020年11月30日）

営業収益	1,570百万円
営業利益	313百万円
経常利益	216百万円
当期純利益	214百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	2,341円
1口当たり利益超過分配金	3,659円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	6,000円

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の再生可能エネルギー発電設備等の取得若しくは売却、インフラ市場等の推移、金利の変動、今後の新投資口の発行、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、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及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

2020年11月期中間期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び
2020年11月期 通期（2019年12月1日～2020年11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	2020年11月期中間期：2019年12月1日～2020年5月31日（183日） 2020年11月期 通期：2019年12月1日～2020年11月30日（366日）
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91,825口を前提としており、2020年11月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まない）、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む）は、予想期末発行済投資口の総口数91,825口により算出しています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有する太陽光発電所5物件及び2020年1月17日に取得予定の長崎琴海太陽光発電所（注）1物件の計6物件を前提としています。 2020年11月30日までの間に、2020年1月17日に取得予定の長崎琴海太陽光発電所1物件の取得を除き、運用資産の変動（新規資産の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には保有資産以外の新規資産の取得又は保有資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。 （注）本書の日付現在の名称は「長崎市琴海戸根町斧木場(1)MS発電所」ですが、「長崎琴海太陽光発電所」に変更手続中であるため、本書における発電所名は、変更後の名称を記載しています。以下同じです。
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、本書の日付現在効力を有する太陽光発電設備等に係る賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」といいます。）に記載されている、国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構等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、第三者によって算出された発電量予測値（P50）（注1）の想定売電収入を勘案して算定された月毎の総予想売電収入額の1年間の合計金額から運営管理費用（公租公課、O&M業者に対する報酬及びオペレーターに対する報酬を含みますが、これらに限られません。以下同じです。）の1年間の見込金額を控除した額を12で除した額の基本賃料を基準に算出しています。なお、本賃貸借契約における賃料形態は基本賃料と実績連動賃料で構成されていますが、賃貸事業収益については、基本賃料のみを基準に算出し、実績連動賃料は発生しないことを前提としています。また、2020年1月17日に取得予定の長崎琴海太陽光発電所については、発電量予測値（P50）（注2）×90%の想定売電収入を勘案して算定された月毎の総予想売電収入額の1年間の合計金額から運営管理費用の1年間の見込金額を控除した額を12で除した額の基本賃料に、（P50）×90%から100%までに相当する金額から公租公課を除いた金額の実績連動賃料を加算して算出しています。 （注1）「発電量予測値（P50）」とは、超過確率 P（パーセントイル）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をいい、「発電量予測値（P50）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発電収入をいいます。 （注2）長崎琴海太陽光発電所については、当該発電量予測値（P50）に九州電力エリアにおける出力抑制を加味して算出された数値として、三井化学株式会社作成の「発電所診断報告書」に記載された数値を前提としており、「想定年間発電電力量」に記載された各数値とは異なります。以下同じです。 営業収益については、保有資産の賃貸事業収益を前提としており、保有資産の売却を目的とはしていません。 賃貸事業収益については、賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

項目	前提条件
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。 ・固定資産税については2020年11月期中間期に80百万円、2020年11月通期に178百万円それぞれ見込んでいます。2020年1月17日に取得する予定の長崎琴海太陽光発電所の2020年度の固定資産税等については、売主との間で期間按分により精算し、当該精算相当額については取得年度において取得原価に算入します。したがって、当該取得予定資産に係る2020年11月期の固定資産税等は費用として計上していません。なお、当該取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税等の精算金の総額は16百万円を見込んでいます。 ・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、2020年11月期中間期に416百万円、2020年11月期通期においては836百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他融資関連費用として、2020年11月期中間期においては49百万円、2020年11月期通期においては97百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2020年11月期末に10,409百万円であることを前提としています。 ・2020年11月期末のLTVは54.8%程度を見込んでいます。 ・有利子負債総資産比率（LTV）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債総資産比率（LTV）＝ 有利子負債総額 ÷ 資産総額 × 100
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・運用資産の変動、賃借人の異動若しくは賃貸借契約の内容の変更等に伴う賃料収入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まない）は変更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、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則を含みます。）に定める金額を限度として算出します。 ・ 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、保有物件の維持・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実施する方針です。 ・ 2020年11月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）については、運用資産から生じる賃貸事業収益、運用資産に係る賃貸事業費用及び借入金の支払利息その他融資関連費用等に鑑み、6,000円程度の水準としており、そのうち1口当たり利益超過分配金は、3,659円を想定しています。かかる利益超過分配金については、上記のとおり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算出しており、2020年11月期は減価償却費の40.2%に相当する金額を想定しています。ただし、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、減価償却費総額については修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規取得の取得資金への充当、自己投資口の取得などの他の選択肢についても検討のうえ、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もあります。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。 ・ 上記「営業費用」欄に記載のとおり、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、2020年11月期中間期に416百万円、2020年11月期通期においては836百万円を見込んでいます。 ・ 2020年11月期における利益超過分配（一時差異等調整引当額）は、資産除去債務関連等に係る所得超過税会不一致が発生しない前提で算出しているため見込んでいません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、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. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	57,013	※1 943,071
営業未収入金	—	※1 110,183
前払費用	4,320	29,513
未収消費税等	1,119	1,219,219
流動資産合計	62,453	2,301,988
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	—	16,749,935
減価償却累計額	—	△661,144
機械及び装置(純額)	—	※1 16,088,791
建設仮勘定	14,198	—
有形固定資産合計	14,198	16,088,791
無形固定資産		
借地権	—	※1 1,378,753
商標権	—	734
ソフトウェア	—	5,846
無形固定資産合計	—	1,385,334
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	70,000
長期前払費用	—	249,955
繰延税金資産	4,821	32
投資その他の資産合計	14,821	319,987
固定資産合計	29,019	17,794,113
資産合計	91,472	20,096,101
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	—	※1 1,900,866
営業未払金	—	1,741
未払金	1,611	39,569
未払法人税等	45	1,876
未払費用	—	435
その他	340	547
流動負債合計	1,996	1,945,035
固定負債		
長期借入金	—	※1 9,265,052
資産除去債務	—	465,894
固定負債合計	—	9,730,946
負債合計	1,996	11,675,981
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,000	8,121,664
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△10,524	298,455
剰余金合計	△10,524	298,455
投資主資本合計	89,475	8,420,119
純資産合計	※2 89,475	※2 8,420,119
負債純資産合計	91,472	20,096,101

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 2018年 8 月 3 日	至 2018年11月30日	自 2018年12月 1 日	至 2019年11月30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 1,257,264	
営業収益合計	—		1,257,264	
営業費用				
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用	—		※1 737,539	
資産運用報酬	—		48,416	
資産保管及び一般事務委託手数料	596		14,891	
役員報酬	2,800		8,400	
その他営業費用	903		20,614	
営業費用合計	4,300		829,861	
営業利益又は営業損失(△)	△4,300		427,402	
営業外収益				
受取利息	—		3	
還付加算金	—		1	
その他営業外収益	—		0	
営業外収益合計	—		4	
営業外費用				
支払利息	—		65,933	
融資関連費用	—		6,230	
創立費償却	11,000		—	
投資口交付費	—		39,598	
営業外費用合計	11,000		111,762	
経常利益又は経常損失(△)	△15,300		315,645	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△15,300		315,645	
法人税、住民税及び事業税	45		1,877	
法人税等調整額	△4,821		4,788	
法人税等合計	△4,776		6,665	
当期純利益又は当期純損失(△)	△10,524		308,979	
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	—		△10,524	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△10,524		298,455	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年8月3日 至 2018年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	100,000			100,000	100,000
当期純損失(△)		△10,524	△10,524	△10,524	△10,524
当期変動額合計	100,000	△10,524	△10,524	89,475	89,475
当期末残高	100,000	△10,524	△10,524	89,475	89,475

当期(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	100,000	△10,524	△10,524	89,475	89,475
当期変動額					
新投資口の発行	8,021,664			8,021,664	8,021,664
当期純利益		308,979	308,979	308,979	308,979
当期変動額合計	8,021,664	308,979	308,979	8,330,643	8,330,643
当期末残高	8,121,664	298,455	298,455	8,420,119	8,420,119

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2018年8月3日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年11月30日
I 当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	△10,524,180円	298,455,534円
II 利益超過分配金加算額	－円	250,682,250円
うち一時差異等調整引当額	－円	18,365,000円
うちその他出資総額控除額	－円	232,317,250円
III 分配金の額	－円	549,113,500円
(投資口1口当たり分配金の額)	(－)円	(5,980円)
うち利益分配金	－円	298,431,250円
(うち1口当たり利益分配金)	(－)円	(3,250円)
うち一時差異等調整引当額	－円	18,365,000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))	(－)円	(200円)
うちその他の利益超過分配金	－円	232,317,250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))	(－)円	(2,530円)
IV 次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	△10,524,180円	24,284円

	前 期 自 2018年 8 月 3 日 至 2018年11月30日	当 期 自 2018年12月 1 日 至 2019年11月30日
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第47条第1号に従い、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「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ています。かかる方針により、利益の金額がないため、第1期は金銭の分配を行いません。また、当期末処理損失は次期に繰り越します。</p> <p>なお、本投資法人の規約第47条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第47条第1号に従い、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「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ています。かかる方針により、当期末処分利益298,455,534円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く金額298,431,250円を利益分配金として分配することとし、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。）3,250円を分配することとしました。</p> <p>また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第47条第2号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、資産除去債務関連等に係る所得超過税会不一致18,436,305円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される18,365,000円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。それに加え、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しに相当する利益超過分配金232,317,250円を分配することとしました。</p> <p>この結果、当期の分配金は549,113,500円となり、1口当たり分配金は5,980円（1口当たり利益分配金3,250円、1口当たり利益超過分配金2,730円）となりました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 2018年8月3日 至 2018年11月30日		自 2018年12月1日 至 2019年11月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		△15,300		315,645
減価償却費		—		661,144
投資口交付費		—		39,598
受取利息		—		△3
支払利息		—		65,933
営業未収入金の増減額(△は増加)		—		△110,183
未収消費税等の増減額(△は増加)		△1,119		△1,218,099
前払費用の増減額(△は増加)		△4,320		△29,193
長期前払費用の増減額(△は増加)		—		△249,955
営業未払金の増減額(△は減少)		—		1,741
未払金の増減額(△は減少)		1,611		37,957
その他		340		1,438
小計		△18,788		△483,976
利息の受取額		—		3
利息の支払額		—		△65,497
法人税等の支払額		—		△45
営業活動によるキャッシュ・フロー		△18,788		△549,516
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△14,198		△16,270,044
無形固定資産の取得による支出		—		△1,386,364
差入敷金及び保証金の差入による支出		△10,000		△60,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△24,198		△17,716,409
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		—		11,771,206
長期借入金の返済による支出		—		△605,288
投資口の発行による収入		100,000		7,986,065
財務活動によるキャッシュ・フロー		100,000		19,151,983
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		57,013		886,057
現金及び現金同等物の期首残高		—		57,013
現金及び現金同等物の期末残高		※1 57,013		※1 943,071

（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耐用年数は以下のとおりです。 機械及び装置 186ヶ月～264ヶ月</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、耐用年数は以下のとおりです。 商標権 10年 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する再生可能エネルギー発電設備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、再生可能エネルギー発電設備等の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用として計上せず当該再生可能エネルギー発電設備等の取得価額に算入しています。 当期において再生可能エネルギー発電設備等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は84,755千円です。</p>
4. 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）の範囲	<p>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、手許資金、随時引き出し可能な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。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</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規程に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年11月30日)
現金及び預金	—	943,071
営業未収入金	—	110,183
機械及び装置	—	16,088,791
借地権	—	1,378,753
合計	—	18,520,799

担保付債務は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	—	1,900,866
長期借入金	—	9,265,052
合計	—	11,165,918

※2. 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

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

(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 2018年8月3日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年11月30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		
(基本賃料)	—	1,256,818
(実績連動賃料)	—	446
再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業収益合計	—	1,257,264
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		
(保険料)	—	7,700
(修繕費)	—	2,015
(減価償却費)	—	661,144
(支払地代)	—	66,250
(その他費用)	—	428
再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業費用合計	—	737,539
C. 再生可能エネルギー発電設備等賃貸事業損益 (A-B)	—	519,725

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 2018年8月3日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年11月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
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	1,000 口	91,825 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 2018年8月3日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年11月30日
現金及び預金	57,013	943,071
現金及び現金同等物	57,013	943,071

※2. 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

（単位：千円）

	前期 自 2018年8月3日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年11月30日
重要な資産除去債務の額	—	465,894

（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・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。

（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

長期借入金は、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、借入期間を17年の比較的長期にするとともに、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。

（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等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2018年11月30日）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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注)	差額
現金及び預金	57,013	57,013	—
資産合計	57,013	57,013	—

（注）金融商品の時価の算定方法

現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

当期（2019年11月30日）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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表に含めておらず、重要性の乏しいものにつきましては、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
（1）現金及び預金	943,071	943,071	—
（2）営業未収入金	110,183	110,183	—
資産合計	1,053,255	1,053,255	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	1,900,866	1,906,771	5,905
（4）長期借入金	9,265,052	9,355,439	90,387
負債合計	11,165,918	11,262,210	96,292
（5）デリバティブ取引	—	—	—

（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

（1）現金及び預金（2）営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によつています。

（3）1年内返済予定の長期借入金（4）長期借入金

変動金利による長期借入金は、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によつています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているもの（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によつています。

（5）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）金銭債権の決算日（2018年11月30日）後の償還予定額

（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
現金及び預金	57,013	—	—	—	—	—
合計	57,013	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2019年11月30日）後の償還予定額

（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）現金及び預金	943,071	—	—	—	—	—
（2）営業未収入金	110,183	—	—	—	—	—
合計	1,053,255	—	—	—	—	—

（注3）長期借入金の決算日（2018年11月30日）後の返済予定額
該当事項はありません。

長期借入金の決算日（2019年11月30日）後の返済予定額

（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
（3）1年内返済予定の長期借入金	1,900,866	—	—	—	—	—
（4）長期借入金	—	605,288	605,288	605,288	605,288	6,843,900
合計	1,900,866	605,288	605,288	605,288	605,288	6,843,900

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018年11月30日）及び当期（2019年11月30日）において、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

前期（2018年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年11月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引 の種類等	主なヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,935,170	4,632,526	(注)	—

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における（3）1年内返済予定の長期借入金及び（4）長期借入金の時価に含めて記載しています。

（退職給付に関する注記）

前期（2018年11月30日）及び当期（2019年11月30日）において、該当事項はありません。

（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 2018年11月30日	当期 2019年11月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	—	32
税務上の繰越欠損金	4,506	—
資産除去債務	—	152,380
その他	315	—
繰延税金資産小計	4,821	152,412
評価性引当額	—	△5,810
繰延税金資産合計	4,821	146,602
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	—	△146,570
繰延税金負債合計	—	△146,570
繰延税金資産の純額	4,821	32

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 2018年11月30日	当期 2019年11月30日
法定実効税率	—	31.51%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	—	△31.62%
資産除去債務の償却額	—	1.84%
その他	—	0.38%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	2.11%

（注）前期は税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。

（持分法損益等に関する注記）

前期（2018年11月30日）及び当期（2019年11月30日）において、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 2018年8月3日 至 2018年11月30日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 の割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
支配投資主	伊藤忠エネクス株式会社	石油製品・LPガスの販売及び電力熱供給事業	50.1%	出資金の受入	50,100	出資総額	50,100
主要投資主及び資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業、不動産業	22.5%	出資金の受入	22,500	出資総額	22,500
				資産保管及び一般事務委託手数料	596	未払金	611
主要投資主	株式会社マージキュリアインベストメント	資産運用業	22.5%	出資金の受入	22,500	出資総額	22,500
支配投資主の子会社	エネクス・アセットマネジメント株式会社	投資運用業	—	設立企画人報酬の支払	10,000	—	—

当期(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

属性	会社等の 名称又は 氏名	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 の割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業、 不動産業	1.2%	資金の借入れ	11,771,206	長期借入金	9,265,052
						一年内返済 予定の長期 借入金	1,900,866
				資金の返済	605,288	—	—
				支払利息	65,933	未払費用	435
資産運用会社 の利害関係人 等	Sunrise Megasolar 合同会社	電気業	—	再生可能エネ ルギー発電設 備等の取得	5,305,000	機械及び 装置	5,073,119
						借地権	224,843
資産運用会社 の利害関係人 等	第二千代田高 原太陽光発電 合同会社	電気業	—	再生可能エネ ルギー発電設 備等の取得	590,000	機械及び 装置	587,917
						借地権	22,418
資産運用会社 の利害関係人 等	防府太陽光 発電合同会社	電気業	—	再生可能エネ ルギー発電設 備等の取得	680,000	機械及び 装置	638,919
						借地権	61,616
資産運用会社 の利害関係人 等	玖珠太陽光 発電合同会社	電気業	—	再生可能エネ ルギー発電設 備等の取得	324,000	機械及び 装置	327,517
						借地権	10,216
資産運用会社 の利害関係人 等	SOLAR ENERGY 鉦田合同会社	電気業	—	再生可能エネ ルギー発電設 備等の取得	10,514,000	機械及び 装置	9,461,316
						借地権	1,059,658

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場価格等を参考に決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2018年8月3日 至 2018年11月30日）及び当期（自 2018年12月1日 至 2019年11月30日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年8月3日 至 2018年11月30日）及び当期（自 2018年12月1日 至 2019年11月30日）において、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 2018年8月3日 至 2018年11月30日）及び当期（自 2018年12月1日 至 2019年11月30日）において、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の再生可能エネルギー発電設備等の一部は、土地所有者と借地契約を締結しており、借地契約に伴う原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

当該資産の使用期間を当該資産の耐用年数（186ヶ月～264ヶ月）と見積り、割引率は0.0%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2018年8月3日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年11月30日
期首残高	—	—
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	465,894
時の経過による調整額	—	—
資産除去債務の履行による減少額	—	—
期末残高	—	465,894

(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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2018年8月3日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	—	—
期中増減額	—	17,467,544
期末残高	—	17,467,544
期末評価額	—	16,394,500

(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あります。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、当期の主な増加理由は、太陽光発電設備等5発電所（18,128,688千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

（注4）期末評価額は、PwCサステナビリティ合同会社より取得した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（14,347,000千円～18,442,000千円）から、本投資法人が投資法人規約第41条第1項第1号に従い算出した中間値の合計額を記載しています。

なお、再生可能エネルギー発電設備等に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

本投資法人は、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。

（関連情報）

前期（自 2018年8月3日 至 2018年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産が存在しないため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

当期（自 2018年12月1日 至 2019年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分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. 主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
Sunrise Megasolar合同会社	415,207	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
第二千代田高原太陽光合同会社	52,813	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
防府太陽光発電合同会社	63,453	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
玖珠太陽光発電合同会社	31,458	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業
SOLAR ENERGY銚田合同会社	694,330	再生可能エネルギー発電設備等の賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (2018年11月30日)	当期 (2019年11月30日)
1口当たり純資産額	89,475円	91,697円
1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)	△10,524円	4,198円

(注1) 1口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

前期は当期純損失を計上しており、また潜在投資口がないため、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、記載していません。

当期の潜在投資口調整後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。

なお、実質的な資産運用期間の開始日である2019年2月13日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(91,745口)で除することにより算出した1口当たり当期純利益は3,367円です。

(注2) 1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		前期 自 2018年8月3日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年11月30日
当期純利益又は当期純損失(△)	(千円)	△10,524	308,979
普通投資主に帰属しない金額	(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益又は当期純損失(△)	(千円)	△10,524	308,979
期中平均投資口数	(口)	1,000	73,594

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(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 2018年8月3日 至 2018年11月30日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2018年12月1日 至 2019年11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	引当ての事由	一時差異等調整引当額
機械及び装置	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	18,365

2. 戻入れの具体的な方法

機械及び装置

太陽光発電設備の撤去等により、損金算入した時点で対応すべき金額を戻入れる予定です。

(開示の省略)

リース取引、有価証券に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降2019年11月30日までの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	
2018年 8月3日	私募設立	100	100	1,000	1,000	(注1)
2019年 2月12日	公募増資	7,948	8,048	90,000	91,000	(注2)
2019年 3月13日	第三者割当増資	72	8,121	825	91,825	(注3)

(注1) 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。

(注2) 1口当たり発行価格92,000円(発行価額88,320円)にて太陽光発電設備等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3) 1口当たり発行価額88,320円にて借入金の返済又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、第三者割当による新投資口の発行を行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

I. 投資状況

資産の種類	地域等による区分 (注1)	第1期 (2018年11月30日現在)		第2期 (2019年11月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
再生可能エネルギー 発電設備	関東地方	—	—	14,534	72.3
	中国地方	—	—	1,226	6.1
	九州・沖縄地方	—	—	327	1.6
小計		—	—	16,088	80.1
借地権	関東地方	—	—	1,284	6.4
	中国地方	—	—	84	0.4
	九州・沖縄地方	—	—	10	0.1
小計		—	—	1,378	6.9
再生可能エネルギー 発電設備等	関東地方	—	—	15,818	78.7
	中国地方	—	—	1,310	6.5
	九州・沖縄地方	—	—	337	1.7
小計		—	—	17,467	86.9
預金・その他資産		91	100.0	2,628	13.1
資産総額(注3)		91	100.0	20,096	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額(注3)	1	2.2	11,675	58.1
純資産総額(注3)	89	97.8	8,420	41.9
資産総額(注3)	91	100.0	20,096	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。

「関東地方」とは、茨城県、神奈川県、群馬県、埼玉県、栃木県、千葉県及び東京都をいいます。

「中国地方」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県をいいます。

「九州・沖縄地方」とは、大分県、鹿児島県、熊本県、佐賀県、長崎県、福岡県、宮崎県及び沖縄県をいいます。

(注2) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、期末時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

II. 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

(イ) 再生可能エネルギー発電設備等の概要

2019年11月末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。

物件番号 (注1)	分類 (注2)	物件名称	所在地 (注3)	取得 年月日	面積 (㎡) (注4)	調達価格 (円/kWh) (注5)	調達期間 満了日 (注6)
S-01	太陽光発電設備等	高萩太陽光発電所	茨城県 日立市	2019年 2月13日	334,810	40	2036年 11月20日
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	2019年 2月13日	41,215	40	2034年 11月12日
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	2019年 2月13日	25,476	36	2036年 1月26日
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	2019年 2月13日	22,044	40	2033年 9月30日
S-05	太陽光発電設備等	鉾田太陽光発電所	茨城県 鉾田市	2019年 2月13日	281,930	36	2037年 7月17日

(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) 「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しています。

(注3) 「所在地」は、各保有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ひとつ）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。

(注4) 「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。なお、「高萩太陽光発電所」は、跨道橋が所在する土地の一部及び進入路として使用権限を取得している土地の面積を含んでいません。「千代田高原太陽光発電所」は、隣接地の一部に通行等を目的とした賃借権及び地役権が設定されており、当該賃借権が設定された用地面積を含んでいますが、地役権が設定された用地の面積は含んでいません。

(注5) 「調達価格」は、各保有資産に係る太陽光発電設備等における調達価格（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。

(注6) 「調達期間満了日」は、各保有資産に係る太陽光発電設備等における調達期間の満了日を記載しています。

物件番号	物件名称	発電事業者 (注1)	電気事業者 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	期末 評価 価値 (百万円) (注4)	インフラ資産等 の資産の評価に 関する事項 (百万円) (注5) (上段：設備) (下段：不動 産)	期末 帳簿価額 (百万円) (注6)
S-01	高萩太陽光 発電所	Sunrise Megasolar 合同会社	東京電力 エナジーパート ナー株式会社	5,305	5,509	5,295	5,073
						214	224
S-02	千代田高原 太陽光発電所	第二千代田高原 太陽光合同会社	中国電力 株式会社	590	553	534	587
						19	22
S-03	JEN防府 太陽光発電所	防府太陽光 発電合同会社	中国電力 株式会社	680	688	627	638
						61	61
S-04	JEN玖珠 太陽光発電所	玖珠太陽光 発電合同会社	九州電力 株式会社	324	308	300	327
						7	10
S-05	銚田太陽光 発電所	SOLAR ENERGY 銚田合同会社	東京電力 エナジーパート ナー株式会社	10,514	9,335	8,295	9,461
						1,040	1,059
合計				17,413	16,394	15,052	16,088
						1,341	1,378

(注1) 「発電事業者」は、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（昭和39年法律第170号。その後の改正を含みます。）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。

(注2) 「電気事業者」は、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。）第2条第1項に定める電気事業者をいいます。

(注3) 「取得価格」は、各保有資産の売買契約に定める売買金額（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。）を記載しています。以下同じです。

(注4) 「期末評価価値」は、PwCサステナビリティ合同会社より取得した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（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、本投資法人が本投資法人規約第41条第1項第1号に従い算出した中間値の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「インフラ資産等の資産の評価に関する事項」の上段には、上記の期末評価価値（注4）より、株式会社エル・シー・アール国土利用研究所（「S-01」及び「S-02」の不動産鑑定評価機関です。以下同じです。）、大和不動産鑑定株式会社（「S-03」及び「S-04」の不動産鑑定評価機関です。以下同じです。）又は株式会社谷澤総合鑑定所（「S-05」の不動産鑑定評価機関です。以下同じです。）が算出した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の百万円未満を切り捨てて記載しており、下段には株式会社エル・シー・アール国土利用研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所が作成した不動産鑑定評価書に記載の金額の百万円未満を切り捨てて記載しています。不動産には、不動産の地上権又は賃借権も含まれます。

（注6） 「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期末帳簿価額を、下段には不動産の期末帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。不動産には、不動産の地上権又は賃借権も含まれます。

（ロ） 個別再生可能エネルギー発電設備等の収支状況

本投資法人が保有する個別の再生可能エネルギー発電設備等の当期（2018年12月1日～2019年11月30日）における収支状況は以下のとおりです。

（単位：千円）

物件番号		S-01	S-02	S-03	S-04	S-05
物件名	ポート フォリオ 合計	高萩太陽光 発電所	千代田高原 太陽光発電 所	JEN防府太陽 光発電所	JEN玖珠太陽 光発電所	鉾田太陽光 発電所
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入						
基本賃料	1,256,818	415,180	52,395	63,453	31,458	694,330
実績連動賃料	446	27	418	—	—	—
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸収入（A）	1,257,264	415,207	52,813	63,453	31,458	694,330
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用						
保険料	7,700	2,103	706	384	864	3,642
修繕費	2,015	—	1,858	—	157	—
減価償却費	661,144	211,379	24,496	25,154	18,608	381,504
支払地代	66,250	31,864	2,824	6,299	1,311	23,951
その他費用	428	84	△70	△50	253	210
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸費用（B）	737,539	245,431	29,815	31,788	21,194	409,309
再生可能エネルギー発電設備等の賃貸損益（A-B）	519,725	169,776	22,998	31,664	10,264	285,021

（注） 当期は365日ですが、実質的な運用期間は、物件取得日である2019年2月13日から2019年11月末日までの291日です。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

該当事項はありません。

②期中の資本的支出

該当事項はありません。