

2025 年 11 月 25 日

各 位

インフラファンド発行者名

カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人

代表者名 執行役員

中村 博信

(コード番号 9284)

管理会社名

カナディアン・ソーラー・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

中村 博信

問合せ先 財務企画部長

藤田 洋一

TEL: 03-6279-0311

国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ

カナディアン・ソーラー・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カナディアン・ソーラー・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、下記に記載の物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借について決定いたしましたのでお知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得相手方は、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。）上の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）に該当しませんが、本管理会社の利害関係者取引規程上の利害関係者（以下「利害関係者」といいます。）に該当します。また、貸借の相手方は、利害関係人等には該当しませんが利害関係者に該当します。従って、取得予定物件の取得及び貸借について、本管理会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づく意思決定の手続きを経た上で、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

今回の取得予定資産は、従来の FIT 制度（注 1）の適用を受ける再エネ発電設備等ではなく、本投資法人にとって初となる、FIP 制度（注 4）の適用を受け、小売電気事業者（以下「買取電気事業者」といいます。なお、買取電気事業者の同意が得られていないため、名称は非開示といたします。）とコーポレート PPA（電力供給契約）を締結済の再エネ発電設備等の取得になります。本投資法人は、2024 年 8 月に公表した中期経営計画“VISION 2030”において、FIT 制度に依存しないポスト FIT 期においても持続的な成長・拡大を実現することを重要な方針として掲げています。コーポレート PPA 案件は、企業の脱炭素ニーズの高まりを背景に、今後さらに拡大していくことが見込まれており、本投資法人にとってもポスト FIT 期における重要な投資機会と位置づけています。

本投資法人は、再生可能エネルギーインフラに特化した上場インフラ投資法人として、「投資の力で社会課題を解決する」という理念のもと、ポスト FIT 期を見据えて安定性と成長性を両立したポートフォリオの構築に努めてまいります。

（注 1）「FIT 制度」とは、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。）に基づく、再エネ発電設備を用いて発電した再生可能エネルギー電気について、その利用を促進するために、電気事業者があらかじめ定められた価格、期間その他の条件に基づき当該再生可能エネルギー電気を調達する制度（固定価格買取制度）を意味します。以下同じです。

（注 2）「FIP 制度」とは、再エネ特措法に基づく、再エネ発電設備を用いて発電した再生可能エネルギー電気について、市場取引等（再エネ特措法に定義する意味によります。）による供給を促進するため、供給促進交付金（再エネ特措法に定義する意味によります。）の交付を行う制度をいいます。以下同じです。

記

1. 取得の概要

物件 番号 (注 1)	分類	物件名称	所在地 (注 2)	取得予定 価格 (百万円)	取得先
S-35	太陽光発電 設備等	CSつくば市高見原 発電所	茨城県つくば市	253.5	CS茨城高見原 合同会社

合計	—	253.5	—
----	---	-------	---

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、再エネ発電設備等の分類に応じて、物件ごとに番号を付したものであり、Sは太陽光発電設備等を表します。以下同じです。
 なお、「再エネ発電設備等」とは、再エネ発電設備及び再エネ発電設備を設置、保守、運用するために必要な不動産、不動産の賃借権（転借権を含みます。）又は地上権を総称していいいます。また、「太陽光発電設備等」とは、太陽光発電設備（再エネ発電設備のうち、特に太陽光をエネルギー源として発電を行うものをいいいます。以下同じです。）に加え、太陽光発電設備を設置、保守、運用するために必要な不動産、不動産の賃借権（転借権を含みます。）又は地上権を総称していいいます。以下同じです。
- (注2) 「所在地」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（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、いずれも市又は郡までの記載をしています。
- (注3) 太陽光発電設備の取得先を記載しています。土地についても同合同会社からその所有権を取得する予定です。

- | | |
|-------------|------------------------|
| (1) 売買契約締結日 | 2025年11月25日（予定） |
| (2) 取得日 | 2025年11月28日（予定） |
| (3) 取得先 | 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。 |
| (4) 取得資金 | 手元資金 |
| (5) 決済方法 | 取得日に全額支払（予定） |
| (6) 媒介の有無 | 無 |

2. 取得及び貸借の理由

資産の取得理由については、取得予定資産の取得による運用資産規模の拡大に伴うキャッシュ・フローの安定性向上及びポートフォリオの地域的な分散、並びに資本市場における時価総額の拡大に伴う流動性の向上に伴う本投資法人の投資主価値のさらなる向上を目的としています。

本資産の取得は、

- ・本投資法人として初の「FIP+コーポレートPPA」スキーム案件の取得であること
- ・長期コーポレートPPAにより安定した収益源の確保が期待できること
- ・“VISION 2030”における重点テーマである「ポストFITを見据えた新たな収益機会の開拓」に合致すること

といった観点から、本投資法人の中長期的な成長戦略を体現する取り組みと位置づけられます。

また、本投資法人は、導管性要件充足のために、賃貸により保有資産を運用しており、取得予定資産についても既存の保有資産と同様に、発電事業及び売電事業のみを行い、かつ、倒産する可能性を低減するための措置を講じたいわゆる倒産隔離SPCを賃借人とすることによって、長期安定的なキャッシュ・フローの実現を図ります。なお、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エネ発電設備等であり、発電設備等賃貸借契約の賃借人は、オペレーター選定基準に合致しています。

3. 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個別に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2025年9月1日現在における情報に基づいて記載しています。

また、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については、すべての取得予定資産は、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。）の有価証券上場規程及び同施行規則上意見書の取得が不要とされる基準を満たしているため、当該意見書を取得していません。

(イ) 「取得予定価格」欄について

「取得予定価格」は、取得予定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)「所在地」欄について

「所在地」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（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。

(ハ)「土地」欄について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「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。
- ・「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、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。

(ニ)「設備」欄について

- ・「架台基礎構造」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、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。
 - ・「認定日」は、取得予定資産に係る太陽光発電設備における再エネ特措法第 9 条第 4 項に基づく設備認定を受けた日を記載しています。取得予定資産は、当初 FIT 制度の適用を受けるための認定（以下「FIT 認定」といいます。）を受け、その後、FIP 制度の適用を受けるための認定（以下「FIP 認定」といいます。）を受けており（いわゆる FIP 移行案件）、各認定を受けた日をそれぞれ記載しております。
 - ・「基準価格」は、FIP 制度の下で取得予定資産に係る太陽光発電設備に適用される基準価格（再エネ特措法に定義する意味によります。）を記載しています。
 - ・「供給開始日」は、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、当該時点の電力供給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。
 - ・「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、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、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最大出力を記載しています。
 - ・「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」又はテュフラインランドジャパン株式会社作成の「発電量評価レポート」の記載等に基づき、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。
 - ・「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、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。
 - ・「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、取得予定資産に係る太陽光発電設備のパネルメーカーを記載しています。
- なお、「カナディアン・ソーラー・グループ」とは、Canadian Solar Inc.（本社：カナダ）を頂点とし、スポンサー（カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社）が属する連結企業グループをいいます。以下同じです。
- ・「パネル型式」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」又はテュフラインランドジャパン株式会社作成の「発電量評価レポート」の記載等に基づき、取得予定資産に係る太陽光発電設備の型式を記載しています。

(ホ)「オペレーター」欄について

「オペレーター」は、取得予定資産について取得予定日においてオペレーターとなる予定の会社をそれぞれ記載しています。

(ヘ)「O&M 業者」欄について

「O&M 業者」は、取得予定資産について主要な O&M 業務に関して本投資法人による取得の時点において有効な O&M 業務委託契約上の O&M 業者を記載しています。

(ト)「電力受給契約の概要」欄について

「発電事業者」、「買取価格」、「買取電気事業者」及び「買取期間の終了日」は、取得予定資産について、取得予定日において効力を有する予定の電力受給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。なお、「買取価格」による電力受給契約上の発電事業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。

(チ)「特記事項」欄について

「特記事項」は、原則として、2025 年 9 月 1 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)「設備等の賃貸借の概要」欄について

- ・「設備等の賃貸借の概要」は、取得予定資産について本投資法人による取得の時点において有効な発電設備等賃貸借契約の内容等を記載しています。
- ・「賃借人」、「賃貸借期間」、「賃料」、「敷金・保証金」、「更新・再契約」、「賃料改定」、「中途解約」、「違約金」及び「契約更改の方法」は、取得予定資産について、本投資法人による取得の時点において有効な発電設備等賃貸借契約の内容を記載しています。

(ヌ)「本物件の特徴」欄について

「本物件の特徴」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」、又はテュフラインランドジャパン株式会社作成の「発電量評価レポート」の記載等に基づき、また、一部において本管理会社が入手した資料に基づいて、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性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。

(ル)「バリュエーションレポートの概要」欄について

「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、一般社団法人投資信託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、一般財団法人日本不動産研究所に取得予定資産の価格評価を委託し作成されたバリュエーションレポートの概要を記載しています。なお、概要欄記載の割引率は、本投資法人が租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）の定める導管性要件を満たすことで、分配金の損金算入が可能であることを前提とした数値です。

当該価格評価は、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、正確性及び当該価格評価の金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、価格評価を行った一般財団法人日本不動産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。

(ロ)「不動産鑑定評価書の概要」欄について

「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、一般財団法人日本不動産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一般財団法人日本不動産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。

(ワ)「過年度の発電状況」欄について

「過年度の発電状況」は、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。「実績売電量」は、当該月の検針日に物件に設置されている監視制御システムで計測された数値に基づいて算出された、売電量を記載しています。なお、かかる売電量の算出方法は、取得予定資産の取得後に本投資法人が採用する方法とは異なる可能性があります。

なお、過年度の発電状況は、将来の発電量を担保、保証又は予測するものではありません。

S-35	CS つくば市高見原発電所	分類	太陽光発電設備等		
資産の概要					
特定資産の種類	再エネ発電設備・不動産等		再エネ発電設備の種類	太陽光発電設備	
取得予定日	2025 年 11 月 28 日		土地	地番	高見原 5-6-1, 5-6-11
取得予定価格	253, 500, 000 円			用途地域	市街化調整区域
発電所の評価額 (価格時点)	178, 700, 000 円 ～225, 700, 000 円 (2025 年 9 月 1 日)			面積	12, 752 m ²
				権利形態	所有権
土地の鑑定評価額 (価格時点)	63, 300, 000 円 (2025 年 9 月 1 日)		設備	架台基礎構造	杭基礎（ラミング工法）
所在地	茨城県つくば市			認定日	2021 年 3 月 11 日（FIT 認定） 2024 年 6 月 1 日（FIP 認定）
				基準価格	11. 9 円/kWh
				供給開始日	2024 年 6 月 1 日
				パネルの種類	単結晶シリコン
オペレーター	カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社（注 1）			パネル出力	1, 247. 40kW
				パネル設置数	1, 890 枚
O&M 業者	カナディアン・ソーラーO&M ジャパン株式会社			発電出力	1, 100kW(注 2)
				権利形態	所有権
電力受給契約の概要	発電事業者	CS 茨城高見原合同会社			
	買取電気事業者	非開示（注 3）			
	買取価格	非開示（注 4）			
	買取期間の終了日	2044 年 3 月 9 日（注 5）			
担保設定の有無		無			
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該当しません。また、それ以外のリスク管理方針で特定した事業リスク、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）、制度変更リスク、その他のリスクについては該当しますが、いずれもリスク管理方針に定める管理方針を行う予定であり、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		・我が国における再生可能エネルギーの普及拡大を通じた地球環境への貢献。 ・地域社会の雇用促進等に貢献し、地域社会の活性化に寄与。 ・当該地域におけるエネルギー循環の基礎となる発電設備の取得による、持続可能な社会の実現への寄与。			
特記事項 該当事項はありません。					

- (注1) CS茨城高見原合同会社は、オペレーターであるカナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社との間のアセットマネジメント業務委託契約に加え、カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社との間で、買取電気事業者との間の電力受給契約に基づく権利行使等に関する業務等の委託を目的とする電力等売買関連業務委託契約を、カナディアン・ソーラーO&Mジャパン株式会社との間で、買取電気事業者との間の電力受給契約等に基づく連絡等に関する業務の委託を目的とするアグリゲーター関連業務委託契約を、それぞれ締結する予定です。
- (注2) 90%の力率一定制御があります。
- (注3) 買取電気事業者より同意が得られていないため、非開示とします。本投資法人と取引関係・人的関係・資本関係がない一般事業法人あり、電気事業法に基づく登録を受けた小売電気事業者です。なお、旧一般電気事業者又はその関係会社ではありません。
- (注4) 買取電気事業者より同意が得られていないため、非開示とします。なお、買取価格は、基準価格に一定のプレミアムを加えた金額であり、基準価格に照らしても妥当といえる水準です。
- (注5) FIP制度における交付期間の終了日と同日です。

設備等の賃貸借の概要	
賃借人	CS茨城高見原合同会社
賃貸借期間	発電設備等を賃借人である本投資法人（以下、本項目において「賃借人」という。）が取得する等の停止条件が成就した日（以下、本項目において「本賃貸借開始日」という。）から2026年10月31日まで。
賃料	本契約に基づき、賃借人が賃借人に支払うべき月額賃料は、以下の(1)(2)の合計とする。 (1) 基本賃料(注) [技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における各月のP50の発電量予測（ただし、本賃貸借開始日が属する月については、当該月の1日から末日までの期間に係るP50の発電量予測をいう。）から第三者調査会社が試算する出力抑制率分を控除した発電量予測] × 96% × 70% × [当該月において発電所に適用される買取価格] (2) 実績連動賃料 (A) [各月の実際の発電量（ただし、本賃貸借開始日が属する月については、当該月の1日から末日までの期間に係る実際の発電量をいう。以下同じ。）] × 96% × [当該月において発電所に適用される買取価格] - (B) [当該月の上記基本賃料]（なお、(A)から(B)を控除した値が負の値になるときはゼロとする。） ただし、(A) から (C)（以下の算式により算出される金額）を控除した値 (X) が正の値になるときであって、賃借人と賃借人との間の2022年10月1日付賃料リザーブに関する覚書（その後の変更を含み、以下、本項目において「賃料リザーブ覚書」という。）に定める賃料リザーブ口座に係る取崩しの金額（取崩しの累計額からその補填のための積立ての累計額を控除した残額をいう。以下同じ。）(Y) が正の値であるとき（零円ではないとき、すなわち、取崩しがなされ、それがすべて補填されていないとき。）は、(A) から (B) を控除した値から更に (D) ((X) と (Y) の小さい方の値) を上記取崩しの補填のために控除した値を実績連動賃料の金額とする。賃借人は、当該控除を受けた金額を賃料リザーブ覚書に従って賃料リザーブ口座に積み立てるものとする。 (C) [技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における各月のP50の発電量予測（ただし、本賃貸借開始日が属する月については、当該月の1日から末日までの期間に係るP50の発電量予測をいう。）から第三者調査会社が試算する出力抑制率分を控除した発電量予測] × 96% × [当該月において発電所に適用される買取価格] ※なお、売電収入が減少した場合において、賃借人が出力抑制に伴う補償、性能保証、利益保険等に基づき売電収入を補填するための金員その他の金員を第三者から受領したときは、当該売電収入の減少が生じた月における実績連動賃料について、当該金員の96%を(A)に加算して計算しなおし、当該再計算した実績連動賃料及び当該月の実績連動賃料として受領済みの金額との差額を、補償金として、当該金員を受領した月の翌月末日までに支払うものとする。また、かかる補償金が消費税及

	び地方消費税の課されない金員（以下、本項目において「不課税所得」という。）である場合には、不課税所得を賃借人の収入が減少した月における実績連動賃料の計算の基礎となる金額に加算して計算しなおし、かかる計算による金額が賃借人から賃貸人へ支払済みの金額を超える場合には、当該超過部分の金額に消費税及び地方消費税が含まれるものとして取り扱うものとする。 上記にかかわらず、賃貸人は、賃借人に対し、本賃貸借開始日以降発生する各月の賃料のうち、賃貸借期間中の5月の1か月分の基本賃料相当額を賃貸借期間中の各月の基本賃料相当額の割合で按分した金額（以下、本項目において「各月免除額」という。）分の支払をそれぞれ免除する。ただし、賃貸借期間中の月の実際8の発電量が当該月の発電量予測の70%を下回った場合は、当該月の賃料につき当該支払免除は行わないものとし、当該月の各月免除額は、当該月以降最初に実際の発電量が発電量予測の70%を上回った月の賃料から、当該月の賃料相当額を上限として、当該月の各月免除額と合計して支払を免除するものとする。当該上限に達したことにより当該月に支払免除が行われなかった各月免除額（その一部を含む。以下、本項目において同じ。）がある場合、当該月以降最初に実際の発電量が発電量予測の70%を上回った月の賃料から同様の方法で支払を免除するものとする。また、賃貸借期間中の最終の月の賃料の支払後においても支払免除が行われていない各月免除額が存在する場合、賃貸人及び賃借人は、当該各月免除額の取扱いについて、誠実に協議するものとする。賃借人は、免除を受けた各月免除額を賃料リザーブ覚書に従って賃料リザーブ口座に積み立てるものとする。
敷金・保証金	該当事項なし。
更新・再契約	本契約の更新は行わないものとする。ただし、賃貸人が期間満了の6か月前までに賃借人に対して書面で再契約をすることを希望する旨を申し入れた場合には、賃借人は、当該賃貸人の申し入れに従い、実質的に本契約と同一条件（賃料を除く。また、賃貸借期間は1年間とする。）で新たな賃貸借契約（以下、本項目において「新賃貸借契約」という。）を締結しなければならない。ただし、本契約締結後初回の再契約に限り、賃貸人が賃借人に対して書面で再契約を希望しない旨を申し入れないときは、実質的に本契約と同一条件（賃料を除く。また、賃貸借期間は2026年12月31日までの期間とする。）の新賃貸借契約を締結するものとする。なお、新賃貸借契約における賃料額は、原則として、以下の賃料条件によるものとし、賃貸人及び賃借人で協議して決定する。 賃貸人が、①期間満了の6か月前よりも後の時点で賃借人に対して再契約をすることを希望する旨を申し入れた場合（ただし、上記ただし書の場合を除く。）又は②賃料額以外の条件について本契約と実質的に同一とはいえない条件又は賃料額について本契約別紙に定める賃料条件と大きく異なる条件での新賃貸借契約の締結を申し入れた場合は、賃借人は、当該申し入れに従って新賃貸借契約を締結する義務を負わない。 上記にかかわらず、賃貸人による新賃貸借契約締結の申し入れが、賃貸借開始日が本賃貸借開始日から10年後の応当日以降の日となる最初の新賃貸借契約締結の申し入れである場合には、賃借人は、その条件の如何にかかわらず、当該時点における賃貸借期間満了の3か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、これを拒否することができ、かかる場合、賃借人は、当該申し入れに従って新賃貸借契約を締結する義務を負わない。 基本賃料： 月額 [技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における各月のP50の発電量予測から第三者調査会社が試算する出力抑制率分を控除した発電量予測] $\times 96\% \times 70\% \times$ [当該月において発電所に適用される買取価格] 実績連動賃料： 月額 (A) [各月の実際の発電量] $\times 96\% \times$ [当該月において発電所に適用される買取価格] ー (B) [当該月の基本賃料]（なお、負の値になるときはゼロとする。）ただし、(A)から (C)（以下の算式により算出される金額）を控除した値 (X) が正の値になるときであって、賃料リザーブ覚書に定める賃料リザーブ口座に係る本契約の基本賃料の支

	払いのための取崩しの金額 (Y) が正の値であるとき（零円ではないとき、すなわち、取崩しがなされ、それがすべて補填されていないとき。）は、(A) から (B) を控除した値から更に (D) (X) と (Y) の小さい方の値) を上記取崩しの補填のために控除した値を実績連動賃料の金額とする。賃借人は、当該控除を受けた金額を賃料リザーブ覚書に従って賃料リザーブ口座に積み立てるものとする。 (C) [技術コンサルタントが試算する賃貸借期間における各月のP50の発電量予測から第三者調査会社が試算する出力抑制率分を控除した発電量予測] × 96% × [当該月において発電所に適用される買取価格]
賃料改定	基本賃料及び実績連動賃料の算定方法は、賃貸借期間中、これを変更しないものとする。ただし、発電設備等の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが天災地変等不可抗力によるものであるとき又は賃借人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、基本賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。 上記に定めるときにおいて、賃借人が、残存する発電設備等を用いて発電する場合における基本賃料の算式により求められる金額が、上記ただし書の方法による減額後の基本賃料の金額より高いことを賃借人に示した場合は、基本賃料は前者の金額とする。 また、不可抗力その他賃借人及び賃借人のいずれの責めにも帰することができない事由により、売電収入が減少した場合において、賃借人の当月の収入から当月の費用等を控除した金額が当月分の基本賃料の支払いに不足することとなったときは、賃借人は、基本賃料の減額協議を申し入れることができるものとし、この場合、賃借人及び賃借人は、基本賃料の減額（ただし、減額後の基本賃料の下限は、賃借人の当月の売電収入から当月分の経費等を控除した額とする。）について、誠実に協議するものとする。なお、当該減額後、当該減額の原因となった売電収入の減少を補填するための金員を賃借人が受領したときは、賃借人は、当該減額のコストと当該受領金額のうち小さいほうの金額を、当該減額の補償金として、当該受領した月の翌月末日までに支払うものとする。 また、再エネ特措法に基づくFIP制度（基準価格及び交付期間を含む。）の法令上の変更（法令そのものの変更及び再エネ特措法第2条の3第11項に基づく基準価格等の改定を含む。）、会計上の取扱いの変更等の重要な変更が生じたことにより、基本賃料を維持することが客観的に不合理になった場合、賃借人は、基本賃料の減額協議を申し入れることができるものとし、この場合、賃借人及び賃借人は、当該減額について、誠実に協議するものとする。
中途解約	該当事項なし。
違約金	該当事項なし。
契約更改の方法	該当事項なし。

(注) 本賃貸借開始日から2026年10月31日までの賃貸借期間における基本賃料額は合計17,396千円です。

本物件の特徴

■物件特性

<立地>

名称	所在地	緯度・経度	設備規模
CSつくば市高見原 発電所	茨城県つくば市	北緯35 度59 分38.2 秒、東経140 度07 分 37.8 秒	1,247.40kW（太陽電池） 1,100kW（PCS） ※90%の力率一定制御あり

<気象条件>

- ・近傍のつくばの年間日照時間は 2,014.5 時間であり、県庁所在地の全国平均（1,915.9 時間）1に比べ日照時間がやや長い地域。
- ・近傍のつくばの観測史上1位の日最大風速は26.4m/s、日最大瞬間風速は37.0m/s。
- ・近傍で雪の観測を行っているつくばにおける1921年から2024年における最深積雪記録は1936年2 月5日の27cmである。

バリュエーションレポートの概要

物件名称	CSつくば市高見原発電所	
発電所評価価値	242, 000, 000円～289, 000, 000円	
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年9月1日	
インカム・アプローチ		
項目	内容	概要等
評価価値	242, 000, 000円～ 289, 000, 000円	対象事業から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現在価値に割り引くことで事業価値を評価。割引率は、昨今の太陽光発電所に係る多種多様な市場参加者の意思決定プロセスを踏まえ、加重平均資本コストと内部収益率に基づく方法を併用し、非課税期間においては3.2%～2.1%、課税期間においては3.2%～1.7%と算出。
評価機関が評価にあたって特別に留意した事項		特になし

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	CSつくば市高見原発電所	
鑑定評価額（土地）	63,300,000円	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年9月1日	
項目	内容	概要等
DCF法による価格 （設備及び土地）	267,000,000円	太陽光発電設備及びその敷地について、分析期間中に得られるであろう発電設備等賃貸借契約を前提とした賃料等に基づく運営純収益及び分析期間末の復帰価格の現在価値を合計することにより査定。分析期間は27年11ヵ月。
割引率	2.7%	投資家等へのヒアリングをもとに把握した市場参加者の意思決定プロセスを参考に、固定価格買取制度の適用を前提として設定した太陽光発電所の基準割引率に、本件発電所の個別的要因（市場競争力）に起因するスプレッドを加減して査定。

原価法による積算価格 (設備及び土地)	262, 000, 000円	土地価格を求め、これに構築物価格を加算し、構築物及びその敷地の価格を求め、土地・構築物一体としての市場性に係る要因を考量のうえ査定。
土地積算価格比	23. 7%	原価法により求められた土地割合
鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

過年度の発電状況				
対象期間	自	2024年10月 1 日		
	至	2025年 9 月30日		
実績売電量	2024年10月分	2024年11月分	2024年12月分	2025年 1 月分
	95, 460kWh	104, 410kWh	119, 180kWh	122, 380kWh
	2025年 2 月分	2025年 3 月分	2025年 4 月分	2025年 5 月分
	156, 520kWh	140, 440kWh	161, 570kWh	146, 270kWh
	2025年 6 月分	2025年 7 月分	2025年 8 月分	2025年 9 月分
	161, 840kWh	185, 340kWh	159, 300kWh	144, 340kWh

(2) オペレーターの概要

取得予定資産のオペレーターは、カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社であり、その概要は以下のとおりです。

名称	カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目4番7号 T-LITE 13階
代表者の役職・氏名	代表取締役 山田 亮太
事業内容	太陽光発電、その他新エネルギーに係る設備の設置、運用及び保守管理業務、新エネルギーに係るリサーチ及びコンサルティング等
資本金	21億円（資本準備金を含む）（2025年12月31日現在）
設立年月日	2014年5月20日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主及び株主比率	カナディアン・ソーラー・マネジメント・サービス・カンパニー・リミテッド（100%）
本投資法人・本管理会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、2025年6月30日現在において、本投資法人の発行済投資口数の15.29%を保有しています。また、当該会社は、本管理会社の親会社（出資割合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	本管理会社の取締役2名、監査役1名が兼職しています。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本管理会社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。また、本日現在保有している33物件（以下「保有資産」といいます。）の賃借人との間で締結したアセットマネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人の保有資産の全部について、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。）となっており、さらに、取得予定資産の賃借人との間で締結したアセットマネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人の取得予定資産の全部について、オペレーターとなる予定です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当します。

(注) カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社より開示の同意が得られていないため、非開示とします。

(3) テクニカルレポート及び発電量評価レポートの概要

本投資法人は、取得予定資産について、太陽光発電設備のシステム、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、また、発電量評価に関する発電量評価レポートをテュフラインランドジャパン株式会社より取得しています。テクニカルレポート及び発電量評価レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、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及びテュフラインランドジャパン株式会社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。

物件番号	物件名称	レポート日付 (注1)	想定年間発電電力量 (MWh) (注2)		想定設備利用率 (%) (注3)		修繕費 (千円) (注4)
S-35	CSつくば市 高見原発電所	2025年3月	初年度	1,733	初年度	-	16,750
			10年度	-	10年度	-	
			20年度	-	20年度	-	

(注1) 「レポート日付」は、「想定年間発電電力量」の数値の根拠とした「発電量評価レポート」(詳細については(注2)をご参照ください。)の作成日を記載しています。「修繕費」の数値の根拠としたイー・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」(詳細については(注4)をご参照ください。)の作成日は、2025年8月です。

(注2) 「想定年間発電電力量」は、近傍気象官署における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(パーセンタイル)50の数値としてテュフラインランドジャパン株式会社作成の「発電量評価レポート」に記載された、取得予定資産に係る太陽光発電設備についての発電電力量のうち、発電所稼働初年度の数値を記載しています(テュフラインランドジャパン株式会社作成の「発電量評価レポート」においては、想定年間発電電力量の発電所稼働初年度の数値のみ記載されているため、その他の年度は記載を省略しています。)。したがって、当該数値は、本プレスリリース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発電量水準や現在の発電量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、発電電力量は減少することが想定されています。

(注3) 「想定設備利用率」は、テュフラインランドジャパン株式会社作成の「発電量評価レポート」においては、想定設備利用率の記載がないため、記載を省略しています。

(注4) 「修繕費」は、30年間の事業者の試算による大規模部品交換費用としてイー・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」に記載されたものを記載しています。

(4) 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、東京海上ディーアール株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、設計図書、仕様書等をもとに、震動による被害、液状化による被害、津波による被害を考慮した総合的な評価結果に基づき、地震による太陽光発電設備のPML値(予想最大損失率)(注)を算定しています。同社作成の「地震リスク評価報告書」に記載された取得予定資産に係る発電設備のPML値は、以下のとおりです。地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、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、東京海上ディーアール株式会社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。

物件番号	物件名称	PML値 (%)
S-35	CSつくば市高見原発電所	0.2

(注) 「PML 値」とは、対象施設あるいは施設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。

4. 取得先の概要

(1)	名称	CS 茨城高見原合同会社
(2)	所在地	東京都港区虎ノ門二丁目4番7号 T-LITE 13 階
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 ディーダホールディングス 6 職務執行者 海老原 秀征
(4)	事業内容	再生可能エネルギー施設の開発、取得、建設、所有及び運営、発電及び電力の売買
(5)	資本金	金 11 円 (2025 年 11 月 6 日現在)
(6)	設立年月日	2021年 7 月13日
(7)	純資産	非開示 (注)
(8)	総資産	非開示 (注)
(9)	大株主及び持株比率	カナディアン・ソーラー・ホールディングス・ビーヴィ (100%)
(10)	本投資法人・本管理会社と当該会社の関係	
	資本関係	本投資法人及び本管理会社と当該会社との間には、資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人及び本管理会社と当該会社との間には、人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人及び本管理会社と当該会社との間には、取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本管理会社の関連当事者に該当しません。また、当該会社は、投信法に定める本管理会社の利害関係人等に該当しません。

(注) ユニバージ-02 合同会社より開示の同意が得られていないため、非開示とします。

5. 資産取得者等の状況

	前所有者	前々所有者
会社名	C S 茨城高見原合同会社 (太陽光発電設備)	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	スポンサー・グループ (注 1) に属する特別目的会社であり、スポンサーがアセット マネジメント契約を締結しています。	-
取得経緯・理由等	太陽光発電開発による取得	-
取得価格 (注 2)	-	-
取得時期 (注 3)	2021年 7 月 (土地) 2024年 5 月 (太陽光発電設備)	-

(注 1) 「スポンサー・グループ」とは、(i) スポンサー (カナディアン・ソーラー・プロジェクト株式会社)、(ii) スポンサーがアセットマネジメント業務委託契約を締結している特別目的会社又は組合その他のファンド、(iii) カナディアン・ソーラーO&Mジャパン株式会社及び(iv) スポンサー又はその子会社が過半を出資している特別目的会社又は組合その他のファンドを総称していいいます。以下同じです。

(注 2) 土地については、前所有者が 1 年を超えて所有しているため省略します。

(注 3) 土地については、前所有者による所有権取得日を登記簿に基づき記載しています。太陽光発電設備については、完工日を記載しています。以下同じです。

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である CS 茨城高見原合同会社は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本管理会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本管理会社は、当該の取得にあたり、利害関係者取引規程その他の社内規程に定める意思決定手続 (本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。) を経ることとしています。

また、取得予定資産の貸借先である CS 茨城高見原同会社は、利害関係人等には該当しませんが、利害関係者に該当するため、本管理会社は、当該貸借先と発電設備等賃貸借契約を締結するにあたり、利害関係者取引規程その他の社内規程に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ることとしています。

更に、取得予定資産の O&M 業務の委託先であるカナディアン・ソーラーO&M ジャパン株式会社は、利害関係人等に該当し、利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本管理会社は、カナディアン・ソーラーO&M ジャパン株式会社と O&M 業務委託契約を締結するにあたり、利害関係者取引規程その他の社内規程に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づき本投資法人の同意を含みます。）を経ることとしています。

7. 今後の見通し

取得予定資産取得による本投資法人全体の収益に与える影響は軽微であり、2025 年 12 月期（第 17 期）（2025 年 7 月 1 日～2025 年 12 月 31 日）及び 2026 年 6 月期（第 18 期）（2026 年 1 月 1 日～2026 年 6 月 30 日）における本投資法人の運用状況の予想の修正はありません。

（参考）当期運用状況の予想及び前期実績

	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
2025 年 6 月期（実績）	4,514	1,690	1,249	1,248	2,908	373	3,281
2025 年 12 月期（予想）	4,630	1,688	1,387	1,386	3,230	—	3,230

以 上

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

<添付資料>

参考資料 取得予定資産後のポートフォリオ一覧

保有資産及び取得予定資産の所在地、価格、投資比率、発電所評価額、パネル出力及び買取価格は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	所在地 (注1)	価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	発電所 評価額 (百万円) (注2)	パネル出力 (kW) (注4)	買取 価格 (円/kWh)
S-01	CS志布志市 発電所	鹿児島県 志布志市	405	0.47	405	1,224.00	40
S-02	CS伊佐市発電所	鹿児島県 伊佐市	253	0.29	253	931.77	40
S-03	CS笠間市発電所	茨城県 笠間市	758	0.88	758	2,127.84	40
S-04	CS伊佐市第二 発電所	鹿児島県 伊佐市	531	0.61	531	2,013.99	36
S-05	CS湧水町発電所	鹿児島県 始良郡	430	0.50	430	1,749.30	36
S-06	CS伊佐市第三 発電所	鹿児島県 伊佐市	628	0.73	628	2,225.08	40
S-07	CS笠間市第二 発電所	茨城県 笠間市	633	0.73	633	2,103.75	40
S-08	CS日出町発電所	大分県 速見郡	680	0.79	680	2,574.99	36
S-09	CS芦北町発電所	熊本県 葦北郡	669	0.77	669	2,347.80	40
S-10	CS南島原市 発電所（東）、 同発電所（西）	長崎県 南島原市	1,257	1.45	1,257	3,928.86	40
S-11	CS皆野町発電所	埼玉県 秩父郡	829	0.96	829	2,448.60	32
S-12	CS函南町発電所	静岡県 田方郡	412	0.48	412	1,336.32	36
S-13	CS益城町発電所	熊本県 上益城郡	16,245	18.79	16,245	47,692.62	36
S-14	CS郡山市発電所	福島県 郡山市	176	0.20	176	636.00	32
S-15	CS津山市発電所	岡山県 津山市	567	0.66	567	1,930.50	32
S-16	CS恵那市発電所	岐阜県 恵那市	616	0.71	616	2,124.20	32
S-17	CS大山町発電所 (A)、同発電所 (B)	鳥取県 西伯郡	7,962	9.21	7,962	27,302.40	40
S-18	CS高山市発電所	岐阜県 高山市	253	0.29	253	962.10	32
S-19	CS美里町発電所	埼玉県 児玉郡	361	0.42	361	1,082.88	32

S-20	CS丸森町発電所	宮城県 伊具郡	609	0.70	609	2,194.50	36
S-21	CS伊豆市発電所	静岡県 伊豆市	3,769	4.36	3,769	10,776.80	36
S-22	CS石狩新篠津村 発電所	北海道 石狩郡	506	0.59	506	2,384.64	24
S-23	CS大崎市化女沼 発電所	宮城県 大崎市	153	0.18	153	954.99	21
S-24	CS日出町第二 発電所	大分県 速見郡	24,348	28.16	24,348	53,403.66	40
S-25	CS大河原町 発電所	宮城県 柴田郡	2,320	2.68	2,320	7,515.35	32
S-26	CS福山市発電所	広島県 福山市	1,262	1.46	1,262	3,316.95	40
S-27	CS七ヶ宿町 発電所	宮城県 刈田郡	2,908	3.36	2,908	9,213.12	36
S-28	CS嘉麻市発電所	福岡県 嘉麻市	549	0.63	549	2,242.96	36
S-29	CSみやこ町犀川 発電所	福岡県 京都郡	5,478	6.34	5,478	13,011.20	36
S-30	CS笠間市第三 発電所	茨城県 笠間市	5,586	6.46	5,586	13,569.36	32
S-31	CS山口市発電所	山口県 山口市	247	0.29	247	1,107.60	18
S-32	CS佐倉市発電所	千葉県 佐倉市	326	0.38	326	1,218.30	21
S-33	CS広島市鈴張 発電所	広島県 広島市	3,997	4.62	3,997	17,461.08	18
S-34	CSさくら市 喜連川発電所	栃木県 さくら市	483	0.56	483	1,210.44	32
S-35	CSつくば市 高見原発電所	茨城県 つくば市	253	0.29	253	1,247.40	(注5) —
合計			86,466	100.0	86,466	247,571.35	—

(注1) 「所在地」は、各保有資産及び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、いずれも市又は郡までの記載をしています。

(注2) 「価格」は、保有資産については発電所評価額を、取得予定資産についてはその取得予定価格をそれぞれ記載しています。「発電所評価額」は、本投資法人が各物件の太陽光発電設備及び太陽光発電設備が設置されている土地によって構成されている発電所について価値の評価を委託したPwC サステナビリティ合同会社、クロール株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所より取得した保有資産（S-01～S-34）については2025年6月末日を、取得予定資産については2025年9月1日を価格時点とする各バリュエーションレポートに記載された当該発電所の評価額から本投資法人が算出した中間値又は各バリュエーションレポートに記載された当該発電所の事業価値の中間値を百万円未満で切り捨てて記載しています。

(注3) 「投資比率」は、保有資産及び取得予定資産の価格の合計に占める各物件の価格の割合を小数第2位で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。

(注4) 「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若しくは株式会社 C020S 作成の「テクニカルレポート」又はテュフラインランドジャパン株式会社作成の「発電量評価レポート」の記載等に基づき、各保有資産及び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最大出力を記載しています。

(注5) 買取電気事業者より開示の同意が得られていないため、非開示とします。