

東証指数算出要領  
(東証 REIT 高利回り 30 指数編)

2026 年 5 月 13 日版

株式会社 J P X 総研

2026 年 5 月 13 日発行

## 目次

変更履歴 .....	3
はじめに .....	4
Ⅰ. 株価指数概要.....	4
Ⅱ. 指数の算出 .....	4
1. 算出方法 .....	4
2. 指数種別 .....	4
3. 構成銘柄の追加・除外 .....	5
Ⅲ. その他.....	7
1. 指数値及び指数基礎情報の配信.....	7
2. 利用許諾 .....	7
3. 問い合わせ先.....	8

## 変更履歴

公表日	変更内容
2026/5/13	・ 初版

## はじめに

- ・ 本資料では、株式会社 J P X 総研（以下「J P X 総研」という。）が算出・配信を行う、東証 REIT 高利回り 30 指数に関する算出方法等を示す。ただし、本資料に記載のない事象が発生した場合や本資料の方法による算出が困難と J P X 総研が判断した場合は、J P X 総研が適当とみなした処理方法により算出することがある。
- ・ 本資料は J P X 総研の著作物であり、本資料の全部又は一部を、いかなる形式によっても、J P X 総研に無断で複製、複製又は転載することはできない。本資料は、指数への理解を高めるために作成された資料であり、有価証券の売買等に関する勧誘等を行うためのものではない。また、J P X 総研は、東証 REIT 高利回り 30 指数の算出、配信若しくは公表に係る誤謬、遅延若しくは中断、東証 REIT 高利回り 30 指数の算出、配信若しくは公表の方法の変更、東証 REIT 高利回り 30 指数若しくは本資料に記載された情報の利用又はこれらに類する事由により発生するいかなる費用又は損害等について、その責めを負わない。
- ・ なお、当該資料においては、便宜的に受益権の口数及び投資口を株式・株と表記する。

## I. 株価指数概要

- ・ 東証 REIT 高利回り 30 指数は、東証 REIT 指数構成銘柄のうち、分配金利回りが相対的に高い 30 銘柄で構成され、分配金利回りに応じて調整されたウェイトを用いて算出される時価総額加重型の指数である。
- ・ 基準日は 2026 年 6 月 19 日、基準値は 1,000 とする。

## II. 指数の算出

### 1. 算出方法

- ・ 算出式は、「指数計算に係る算出要領」に定める時価総額加重方式とする。
- ・ 指数値算出に用いる浮動株比率は、東証 REIT 指数の指数値算出に用いる浮動株比率に、分配金利回りに応じて傾斜をつけるための係数（以下「傾斜係数」という。）を乗じた比率とする。
- ・ ただし、初期選定又は定期入替の基準日（10 月最終営業日とする。）におけるウェイトが上限（10%とする。）を超える構成銘柄については、毎年 11 月最終営業日を適用日としてウェイトを調整するための係数（以下「キャップ調整係数」という。）を設定する。キャップ調整係数を設定後に株価の変動等によりウェイトが上限を超える場合も、翌年の 11 月最終営業日までキャップ調整係数の変更は行わない。

### 2. 指数種別

- ・ 配当なし指数及び配当込み指数を算出する。

- ・ 配当（分配金）の指数値への反映方法については、「指数計算に係る算出要領」に従う。

### 3. 構成銘柄の追加・除外

#### (1) 定期入替等

##### a. 概要

- ・ 初期選定（2025年に実施）及び定期入替の基準日（以下「定期入替等基準日」という。）は、10月最終営業日とし、定期入替は、年に1回、11月最終営業日（以下「定期入替日」という。）に行う。
- ・ 構成銘柄の選定結果は、JPX ウェブサイトにおいて、定期入替日の5営業日前に公表する。

##### b. 構成銘柄の選定方法

- ・ 以下の手順により構成銘柄の選定を行う。  
なお、選定の対象銘柄が新設合併等のため上場廃止となり、当該新設合併等に伴う新設REIT等が遅滞なく上場した場合や決算期変更を行った場合などにおいては、必要に応じてこれらの状況を勘案することがある。

###### (a) 母集団の選定

- ・ 定期入替等基準日における、東証REIT指数の構成銘柄とする。ただし、整理銘柄に指定されている銘柄は除く。

###### (b) 流動性によるスクリーニング

- ・ 以下の全ての条件を満たす銘柄を抽出する
  - 母集団において、定期入替等基準日の指数用上場時価総額（指数用上場株式数に「指数計算に係る算出要領」に定める採用価格のうち定期入替等基準日の最終の価格を乗じた値とする。）順位が上位95%以内
  - 母集団において、定期入替等基準日以前1年間の売買代金順位が上位95%以内

###### (c) 実績分配金の算定

- ・ 実績分配金は、定期入替等基準日までに公表された決算短信のうち、定期入替等基準日の属する月の前年9月から当年8月までを基準日とする1株当たり分配金の合計とする。
- ・ ただし、定期入替等基準日において株式分割・併合等により株価水準が変動していた場合には、定期入替等基準日における株価水準と比較可能な水準へ分配金の修正を行う。

- ・ また、決算期変更等により他銘柄との比較可能性の観点から J P X 総研が必要とみなした場合には、分配金を調整する場合がある。

(d) 分配金利回りの算定

- ・ (c)で算定した実績分配金を株価（「指数計算に係る算出要領」に定める採用価格のうち定期入替等基準日の最終の価格とする。）で除して、各銘柄の分配金利回りを算出する。

(e) 分配金利回りによる銘柄の選定

- ・ 初期選定においては、(b)を満たす銘柄のうち、分配金利回り上位 30 銘柄を選定する。
- ・ 定期入替においては、(b)を満たす銘柄かつ定期入替等基準日の構成銘柄のうち、分配金利回り上位 40 位までの銘柄を選定する。上記の結果、30 銘柄に不足する場合、(b)を満たす銘柄のうち、分配金利回りの高い順に 30 銘柄となるまで選定する。

c. 傾斜係数の算定

- ・ b.で選定された 30 銘柄の分配金利回りを基に下式から得られる値（小数点以下第 6 位四捨五入）を当該銘柄の傾斜係数とし、定期入替日から適用する。

$$0.5 + \frac{[\text{当該銘柄の分配金利回り} - \text{選定銘柄のうち最小の分配金利回り}]}{[\text{選定銘柄のうち最大の分配金利回り} - \text{選定銘柄のうち最小の分配金利回り}]} \times (2.0 - 0.5)$$

- ・ 傾斜係数を適用したうえでウェイトが上限を超える構成銘柄がある場合、キャップ調整係数を適用して調整する。

(2) 非定期の構成銘柄からの除外

- ・ 構成銘柄に上場廃止、整理銘柄への指定があった場合、当該銘柄を除外する。

(3) 非定期の構成銘柄への追加

- ・ 構成銘柄が新設合併等のため上場廃止となり、当該新設合併等に伴う新設 REIT 等が遅滞なく上場する場合には、当該新設 REIT を追加する。
- ・ 構成銘柄が、当該指数の構成銘柄でない会社を存続 REIT とする合併に伴い上場廃止となる場合、当該存続 REIT を追加する

(4) 構成銘柄の追加及び除外日

		修正を要する事項	修正日
追加	新規上場	構成銘柄が新設合併等のため上場廃止となり、当該新設合併等に伴う新設 REIT 等が構成銘柄に追加される場合	新規上場日(注)
		各指数の構成銘柄が、当該指数の構成銘柄でない REIT を存続 REIT とする合併に伴い上場廃止となり、当該存続 REIT が構成銘柄に追加される場合	上場廃止日(注)
		毎年 11 月の定期入替	11 月最終営業日
除外	上場廃止	構成銘柄が新設合併等のため上場廃止となり、当該新設合併等に伴う新設 REIT 等が構成銘柄に追加される場合	当該新設 REIT の新規上場日（通例、上場廃止日の 2 営業日後）(注)
		上記以外（合併などにより上場廃止となる場合等）	上場廃止日(注)
		整理銘柄への指定	整理銘柄への指定日(注)の 4 営業日後
		毎年 11 月の定期入替	11 月最終営業日

注：休業日の場合、翌営業日に繰り下げる。

### Ⅲ. その他

#### 1. 指数値及び指数基礎情報の配信

##### (1) 指数値

- 東証 REIT 高利回り 30 指数は、日次終値を算出する。

##### (2) 指数基礎情報

- 日々の指数基礎情報（基準時価総額など）は、「指数基礎情報」において配信する。

#### 2. 利用許諾

東証 REIT 高利回り 30 指数の算出、配信、公表又は利用など東証 REIT 高利回り 30 指数に関する権利は、JPX 総研又は JPX 総研の関連会社が有している。このため、東証 REIT 高利回り 30 指数を使用して、ファンドやリンク債などの金融商品の組成・販売などを行う場合（相対契約によるオプション、スワップ又はワラントなどデリバティブ取引の対象にする場合を含む。）には、JPX 総研とのライセンス契約が必要となる。また、東証 REIT 高利回り 30 指数を第三者に配信・提供等する場合にも、JPX 総研とのライセンス契約が必要となる。

3. 問い合わせ先

J P X総研 インデックスビジネス部

E-mail : [index@jpx.co.jp](mailto:index@jpx.co.jp)

以上