

## 東証 REIT 物流フォーカス指数の算出要領の改定に関する 指数コンサルテーションの実施について

株式会社 J P X 総研（以下「当社」という。）は、「東証 REIT 物流フォーカス指数」の算出要領の改定について、下記のとおり指数コンサルテーションを実施します。

### 記

#### 1. 提案の背景

当社は、「東証 REIT 指数」構成銘柄のうち、物流施設に投資する REIT に焦点を当てた「東証 REIT 物流フォーカス指数」（以下「本指数」という。）を、2020年7月20日から算出・公表しています。

今般、当社は、REIT に対する多様なニーズを踏まえ、上記指数に加え、新たに特定のセクターに投資する REIT に焦点を当てた、15銘柄で構成される「東証 REIT オフィスフォーカス指数」、「東証 REIT 住宅フォーカス指数」及び「東証 REIT ホテル&リテールフォーカス指数」（以下「新指数」という。）の算出を開始します<sup>1</sup>。これに伴い、本指数の定期選定方法について新指数との平仄を取るとともに、これにより本指数の投資可用性の一層の向上を目指し、以下の内容で本指数の算出要領を見直すことを提案します。

なお、新指数の算出に伴い、「東証指数算出要領（東証 REIT 物流フォーカス指数）」に係る本改訂を前提に、「東証 REIT 物流フォーカス指数」の算出方法等を含む「東証指数算出要領（東証 REIT セクター別フォーカス指数シリーズ）」を新設し、「東証指数算出要領（東証 REIT 物流フォーカス指数）」を廃止します。詳細は別紙をご参照ください。

#### 2. 提案の内容

・物流施設特化 REIT 群の選定方法の見直し

改定箇所	新 <sup>2</sup>	現
Ⅱ. 3. (1)b. ii.	ii. 物流施設への投資に特化した REIT の選定  定期見直しにおける基準日時	ii. 物流施設への投資に特化した REIT の選定  定期見直しにおける基準日時点

<sup>1</sup> <https://www.jpjx.co.jp/corporate/news/news-releases/0060/20230714-01.html>

<sup>2</sup> 上記のとおり、「東証指数算出要領（東証 REIT セクター別フォーカス指数シリーズ）」を新設し、「東証指数算出要領（東証 REIT 物流フォーカス指数）」を廃止することから、当該新設算出要領において、東証 REIT 物流フォーカス指数については、「特定のセクター」を「物流施設」とする対応を行います。

改定箇所	新 <sup>2</sup>	現
	<p>点で直近に提出されている、各 REIT の有価証券報告書等を基に選定する。</p> <p>・具体的には、「投資方針」に記載されている投資物件の利用用途が「物流施設」である REIT を<b>抽出</b>する。「投資方針」における投資物件の利用用途が複数ある場合は、各用途への投資割合の基本方針を確認し、「物流施設」への投資割合が <b>50%以上</b>の REIT を<b>抽出</b>する。各用途への投資割合の基本方針が記載されていない場合、有価証券報告書の投資不動産一覧を参照し、すべての物件の鑑定評価額合計に対する「物流施設」の該当物件の鑑定評価額合計の割合が <b>50%以上(前回の定期選定において、物流施設特化 REIT 群に選定された銘柄は 45%以上)</b>の REIT を<b>抽出</b>する。</p> <p>・リバランス基準日における<b>浮動株時価総額が大きい順に 15 銘柄</b>となるまで選定する。</p>	<p>で直近に提出されている、各 REIT の有価証券報告書等を基に選定する。</p> <p>具体的には、「投資方針」に記載されている投資物件の利用用途が主に「物流施設」である REIT を選定する。「投資方針」における投資物件の利用用途が複数ある場合は、各用途への投資割合の基本方針を確認し、「物流施設」への投資割合が <b>50%以上</b>の REIT を選定する。各用途への投資割合の基本方針が記載されていない場合、有価証券報告書の投資不動産一覧を参照し、すべての物件の鑑定評価額合計に対する「物流施設」の鑑定評価額合計の割合が <b>50%以上</b>の REIT を<b>選定</b>する。</p>
II. 3. (1)b. iii.	<p>iii. 物流施設を投資対象とする REIT の選定</p> <p>・「ii 物流施設への投資に特化した REIT の選定」において、15 銘柄が選定された場合、銘柄選定は終了する。</p> <p>(略)</p>	<p>iii. 物流施設を投資対象とする REIT の選定</p> <p>・「ii 物流施設への投資に特化した REIT の選定」において、<b>15 以上</b>の銘柄が選定された場合、銘柄選定は終了する。</p> <p>(略)</p>
II. 3. (1)b. iv.	<p>iv. その他の REIT の選定</p> <p>・「iii 物流施設を投資対象とす</p>	<p>iv. その他の REIT の選定</p> <p>・「iii 物流施設を投資対象とす</p>

改定箇所	新 <sup>2</sup>	現
	る REIT の選定」において、15 銘柄が選定された場合、銘柄選定は終了する。	る REIT の選定」において、15 <u>以上</u> の銘柄が選定された場合、銘柄選定は終了する。

### 3. 参考データ

・物流施設特化 REIT 群の銘柄数について

本指数の過年度の定期選定において、物流施設特化 REIT 群の銘柄数は以下のとおりであり、いずれも 15 銘柄に満たないことから、当該改定に伴う影響はありません。

年度	物流施設特化 REIT 群
2020	10 銘柄
2021	9 銘柄
2022	10 銘柄

・定期入替における回転率への影響について

前回の定期選定において、「物流施設特化 REIT 群」に選定された銘柄は「物流施設」の該当物件の鑑定評価額合計の割合が 45%以上の場合に、「物流施設への投資に特化した REIT」として抽出する、いわゆる「バッファ・ルール」の導入による定期入替における回転率への影響の試算結果は以下のとおりです。

年度	回転率（改定案）	回転率（現状・実績）
2021	4.9%	13.2%
2022	13.9%	15.3%

### 4. 今後の日程及び手続き

日 程	手続内容
2023 年 7 月 14 日（金）～ 2023 年 8 月 14 日（月）	指数コンサルティングによる意見の募集 ・意見の募集は、JPX ウェブサイトから行います。提出の際には、（1）氏名、（2）職業、（3）提出者の属性及び法人・団体等の名称、（4）連絡先（電話番号、メールアドレス）、（5）案件に対する意見を明記してください。
2023 年 9 月頃 （予定）	当社における最終的な意思決定 ・当社は、提出された意見を考慮して最終的な意思決定を行います。最終的な施策については、JPX ウェブサイトにおいて公表します。

## 5. 実施時期（予定）

2024年7月の定期入替から適用します。

以 上