

東証指数算出要領
(東証 REIT 指数・東証 REIT 用途別指数
東証インフラファンド指数編)

2025年1月31日版

株式会社 J P X 総研

2025年1月31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. 浮動株比率の算定	5
4. 構成銘柄の追加・除外	7
III. その他.....	8
1. 指数値及び指数基礎情報の配信	8
2. 利用許諾	8
3. 問い合わせ	9

変更履歴

公表日	変更内容
2014/3/25	・問い合わせ先等を修正しました。
2014/6/2	・構成銘柄の追加及び除外（株式移転等）に係る記載を修正いたしました。
2016/4/18	・税引後配当込指数に関する記載の追加いたしました。
2016/9/12	・「投資口」「投資証券」等の表記について、便宜的に「株」「株式」を用いる旨追記し、資料内の用語を統一
2016/11/22	・浮動株比率の算定ルールを追記しました。 (浮動株比率は2017年1月31日より各月の月末を修正日として5段階で反映させます。導入時の取り扱いについては、「東証REIT指数等の浮動株化実施要項」をご確認ください。)
2017/8/7	・便宜的に「株」等の表記を用いる際の記載を修正いたしました。 ・自己株式消却及び新株予約権に関する記載の追加をいたしました。
2018/7/23	・割り当てられる新株予約権証券が上場しない「新株予約権の無償割当増資」の取扱いを明確化いたしました。
2020/3/31	・株式等の決済期間短縮化（T+2）に伴う基準時価総額の修正日等の変更
2020/4/27	・東証インフラファンド指数を追加しました。
2020/6/30	・配当落微調整日の早期化に伴う所要の変更
2020/12/25	・採用価格等に係る取扱いを明確化いたしました。
2023/2/13	・J P X総研への業務移管に伴う修正（2022年4月1日から遡及して適用） ・指数の算出式等に係る規定は「指数計算に係る算出要領」に従うよう構成を変更
2025/1/31	・算出要領間の用語統一のための変更

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 指数、東証 REIT 用途別指数シリーズ及び東証インフラファンド指数（以下「東証 REIT 指数等」という。）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 指数等の算出、配信若しくは公表に係る誤謬、遅延若しくは中断、東証 REIT 指数等の算出、配信若しくは公表の方法の変更、東証 REIT 指数等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 指数等は、東証に上場する REIT 又はインフラファンドを算出対象とする。
- ・ 各指数の構成銘柄、基準日、基準値は、以下のとおり。

指数名称	構成銘柄	基準日	基準値
東証 REIT 指数	東証に上場する REIT 全銘柄	2003 年 3 月 31 日	1,000
東証 REIT 用途別 指数シリーズ	東証に上場する REIT 全銘柄から、各 REIT が保有する物件の用途に着目して構成銘柄を選定する。銘柄選定方法については、II.4. 「構成銘柄の追加・除外」を参照。	2010 年 2 月 26 日	1,000
東証インフラファ ンド指数	東証に上場するインフラファンド 全銘柄	2020 年 3 月 27 日	1,000

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。

2. 指数種別

- ・ 東証 REIT 指数について、配当なし指数、配当込み指数及び税引後配当込み指数を算出する。東証 REIT 用途別指数シリーズ及び東証インフラファンド指数については、配当なし指数及び配当込み指数を算出する。

- ・ 配当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. 浮動株比率の算定

(1) 概要

- ・ 浮動株比率 (FFW=Free Float Weight)は「浮動株 (市場で流通する可能性の高い株)の分布状況に応じた比率」で、JPX総研が銘柄別に算定し、指数の算出に使用するものである。浮動株の分布状況が異なる銘柄 X と銘柄 Y では浮動株比率の値は異なる。
- ・ REIT 及びインフラファンドの浮動株比率の算定は、「①有価証券報告書等の公表資料から固定株 (固定的所有と見られる株) を推定、②固定株比率 (=固定株数÷指数用上場株数) を算定、③「1-固定株比率」の数値から浮動株比率を求める」の手順で行う。浮動株比率の刻みは 0.00001 で、最小値は 0.00000、最大値は 1.00000 とする。ただし、定期見直しにおいては 0.05 刻みで切り上げた値を用いる。

(2) 浮動株比率の算定

① 基礎資料

- ・ 有価証券報告書等の公表資料

② 固定株の認定

- ・ 以下に該当する株は、原則として固定株として扱う。

主要な投資主上位 10 位、投資法人の役員、資産運用会社の役員、自己保有

- ・ ただし、「主要な投資主上位 10 位」であっても、JPX総研が浮動株とみなすことが適当であると判断した場合にはこの限りではない。

原則、浮動株とみなすケース

- 証券金融会社
 - 決済機関
 - 資産管理専門信託銀行
 - その他の信託銀行 (投信口等、浮動株とみなすことが適当と判断した場合)
 - グローバル・カストディアン
 - その他 JPX総研が適当とみなす事例 (短期的所有とみられる株)
- ・ なお、浮動株比率については、直近決算期末の分布状況を反映するために、年 1 回 7 月最終営業日に「定期見直し」を実施する。

- ・ 定期見直しにおいては、前年の12月期までの有価証券報告書等を用いる。

③浮動株比率の算定

- ・ 定期見直し

定期見直しでは、原則として、有価証券報告書等の公表資料から算定した「1-固定株比率」の値を、次のテーブルのとおり、0.05刻みで切り上げた値を浮動株比率として採用する。

定期見直し時のテーブル

1-固定株比率	～ 0.05	～ 0.10	～ 0.15	～ 0.20	～ 0.25	～ 0.30	～ 0.35	～ 0.40	～ 0.45
浮動株比率 (FFW)	0.05	0.10	0.15	0.20	0.25	0.30	0.35	0.40	0.45

～ 0.50	～ 0.55	～ 0.60	～ 0.65	～ 0.70	～ 0.75	～ 0.80	～ 0.85	～ 0.90	～ 0.95	～ 1.00
0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	1.00

- ・ 臨時見直し

定期見直し時における浮動株比率公表後に以下に該当する事例が生じ、浮動株の分布状況が著しく変化することが見込まれる場合には、JPX総研の判断によって浮動株比率を適宜見直すことがある。

第三者割当増資、合併、公開買付、その他JPX総研が適当と認める事例

- ・ 新規上場REITの浮動株比率

東証REIT市場に新規上場（新設合併等によるテクニカル上場は除く。）するREITについて浮動株比率の分布状況が明らかではないことから、東証REIT指数及び東証REIT用途別指数に組入れる際の浮動株比率については、原則0.6とし、その後の定期見直しにて見直しを行う。

- ・ 新規上場インフラファンドの浮動株比率

東証インフラファンド市場に新規上場（新設合併等によるテクニカル上場は除く。）するインフラファンドについて浮動株比率の分布状況が明らかではないことから、東証インフラファンド指数に組入れる際の浮動株比率については、原則0.6とし、その後の定期見直しにて見直しを行う。

4. 構成銘柄の追加・除外

(1) 銘柄選定概要

- ・ 東証 REIT 用途別指数シリーズは、東証 REIT 指数の構成銘柄を母集団とし、各 REIT の投資物件の用途に着目して、構成銘柄を選定する。各 REIT は、有価証券報告書の記載事項を基に、「オフィス」、「住宅」、「商業・物流等」の 3 つのいずれかに銘柄を分類する。(1 つの REIT は 1 つの用途のみに分類され、複数の指数には組入れられない。)
- ・ 用途区分の定期見直しは毎年 1 回 (7 月) 行う。

(2) 用途区分の定期見直し

- ・ 定期見直しにおける基準日時点で直前に提出されている、各 REIT の有価証券報告書を基に、「オフィス」、「住宅」、「商業・物流等」の 3 つのいずれかに銘柄を分類する。
- ・ 具体的には、有価証券報告書の「投資方針」に記載されている、投資物件の用途に関する記載内容を基に銘柄を分類する。
- ・ 「投資方針」の記載において、投資対象とする用途が複数となる場合については、その用途への投資割合の基本方針を確認し、これが最も高い用途に銘柄を分類する。
- ・ 各用途への投資割合が記載されていない場合、若しくは投資割合の高い業種が複数となる場合については、有価証券報告書の投資不動産一覧を参照し、鑑定評価額が最も高い分類を基に、銘柄を分類する。
- ・ 定期見直しに係る基準日は、毎年 5 月最終営業日とし、変更リストを 7 月第 5 営業日に公表、定期入替後の算出を 7 月最終営業日から行う。

(3) 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。

(4) 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 又は新設インフラファンドが遅滞なく上場する場合には、当該新設 REIT 又は新設インフラファンドを追加する。

(5) 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	東証 REIT 市場又は東証インフラファンド市場への新規上場	新規上場日 (注) の翌月最終営業日

	修正を要する事項	修正日
	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 又は新設インフラファンドが構成銘柄に追加される場合	新規上場日（注）
	用途区分の定期見直し （東証 REIT 用途別指数シリーズのみ）	7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 又は新設インフラファンドが構成銘柄に追加される場合	当該新設 REIT 又は新設インフラファンドの新規上場日（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
	用途区分の定期見直し （東証 REIT 用途別指数シリーズのみ）	7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 指数等の配当なし指数の指数値については、東証相場報道システムを通じてリアルタイム（15秒間隔）で全国の証券会社、報道機関等へ配信する。
- 東証 REIT 指数等の配当込み指数及び東証 REIT 指数の税引後配当込み指数については、終値のみを配信する。

(2) 指数基礎情報

- 東証 REIT 指数等に係る日々の指数基礎情報（基準時価総額など）については、「指数基礎情報」において配信する。

2. 利用許諾

東証 REIT 指数等の算出、配信、公表又は利用など東証 REIT 指数等に関する権利は、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 指数等を使用して、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 指数

等を第三者に配信・提供等する場合にも、J P X総研とのライセンス契約が必要となる。

3. 問い合わせ

J P X総研インデックスビジネス部

E-mail : index@jpx.co.jp

以上