

東証指数算出要領
(東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズ)

2023 年 9 月 4 日版

株式会社 J P X 総研

2023 年 7 月 14 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	5
1. 算出式.....	5
2. 指数種別.....	5
3. 算出対象の追加・除外.....	5
Ⅲ. その他.....	8
1. 公表、基礎情報の提供.....	8
2. 利用許諾.....	9
3. 問い合わせ先.....	9

変更履歴

公表日	変更内容
2023/7/14	・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 セクターフォーカス指数シリーズ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 セクターフォーカス指数シリーズの算出若しくは公表に係る誤謬、遅延若しくは中断、その算出若しくは公表の方法の変更、東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズ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 セクターフォーカス指数シリーズは、東証 REIT 指数の算出対象を母集団とし、特定のセクターの投資物件への投資に特化した REIT 及び特定のセクターの投資物件を投資対象とする REIT を構成銘柄とする指数であり、各指数の算出対象、基準日、基準値は以下のとおり。

指数名称	算出対象	基準日	基準値
東証 REIT 物流フォーカス指数	東証 REIT 指数の算出対象を母集団とし、「物流施設」への投資に特化した REIT 及び「物流施設」を投資対象とする REIT を構成銘柄とする。	2020 年 7 月 3 日	1,000
東証 REIT オフィスフォーカス指数	東証 REIT 指数の算出対象を母集団とし、「オフィス」への投資に特化した REIT 及び「オフィス」を投資対象とする REIT を構成銘柄とする。	2023 年 8 月 18 日	1,000
東証 REIT 住宅フォーカス指数	東証 REIT 指数の算出対象を母集団とし、「住宅」への投資に特化した REIT 及び「住宅」を投資対象とする REIT を構成銘柄とする。	2023 年 8 月 18 日	1,000
東証 REIT ホテル&	東証 REIT 指数の算出対象を母集	2023 年 8 月 18 日	1,000

指数名称	算出対象	基準日	基準値
リテールフォーカ ス指数	団とし、「ホテル又は商業施設」への投資に特化した REIT 及び「ホテル又は商業施設」を投資対象とする REIT を構成銘柄とする。		

- ・ 7月最終営業日に算出対象の定期入替及びウェイトの見直しを実施する（以下「年次リバランス」という。）。なお、銘柄選定における基準日（以下「銘柄選定基準日」という。）を5月最終営業日、ウェイト計算における基準日（以下「ウェイト基準日」という。）を6月最終営業日とする。

II. 指数の算出

1. 算出式

- ・ 東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズは修正指数用時価総額加重方式により算出される株価指数である。
- ・ 指数の算出式や基準時価総額の修正等については、「指数計算に係る算出要領」に従う。

2. 指数種別

- ・ 東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズについて、配当なし指数と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. 算出対象の追加・除外

(1)年次リバランス

a. 概要

- ・ 毎年7月の年次リバランスは、銘柄選定基準日において、東証 REIT 指数の算出対象をb.の「東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズの銘柄選定」に基づき、東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズの算出対象の見直し(追加・除外)を行ったうえで、ウェイト基準日において、理論上のウェイト及び修正係数を決定するものである。
- ・ 追加・除外リストを7月第5営業日に公表、定期入替後の指数の算出を毎年7月の最終営業日から行う。
- ・ 選定に用いる浮動株時価総額は、東証 REIT 指数の算出に用いる指数用時価総額の値を用いる。

b. 東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズの銘柄選定

年次リバランスについて、以下の手順により銘柄選定を行う。特定のセクターについ

て、東証 REIT 物流フォーカス指数については「物流施設」、東証 REIT オフィスフォーカス指数については「オフィス」、東証 REIT 住宅フォーカス指数については「住宅」、東証 REIT ホテル&リテールフォーカス指数については「ホテル又は商業施設」とする。

なお、手順 ii で選定された REIT をセクター特化 REIT 群、手順 iii または iv で選定された REIT をセクター関連 REIT 群と呼ぶ。

- i. 母集団の選定
リバランス基準日時点において、東証 REIT 指数の構成銘柄として選定されている銘柄とする。ただし、整理銘柄に指定されている銘柄は除く。
- ii. 特定のセクター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。
 - ・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特定のセクターである REIT を抽出する。「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、特定の用途への投資割合の基本方針を確認し、特定のセクターへの投資割合が 50%以上の REIT を抽出する。特定のセクター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特定のセクターの鑑定評価額合計の割合が 50%以上の REIT（前回の定期選定において、セクター特化 REIT 群に選定された銘柄は 45%以上）を抽出する。
 - ・リバランス基準日における浮動株時価総額が大きい順に 15 銘柄となるまで選定する。
- iii. 特定のセクターを投資対象とする REIT の選定
 - ・「ii 特定のセクター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。
 - ・15 未満の場合は、リバランス基準日において提出されている最新の有価証券報告書における投資方針の記載内容等に基づいて、特定のセクターを投資対象とする REIT を抽出する。
 - ・具体的には、有価証券報告書の投資不動産一覧を参照し、特定のセクターへの投資が確認できる REIT を抽出する。
 - ・リバランス基準日における浮動株時価総額が大きい順に 15 銘柄となるまで選定する。
- iv. その他の REIT の選定
 - ・「iii 特定のセクターを投資対象とする 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。
 - ・15 未満の場合は、母集団のうち、ii または iii において選定されていない REIT の中から、リバランス基準日における浮動株時価総額が大きい順に 15 銘柄となるまで選定する。

c. 理論上のウェイトの算定

理論上のウェイトの算定について、以下の手順により行う。

- i. セクター特化 REIT 群及びセクター関連 REIT 群のウェイト
 - ・各銘柄群のウェイト合計は下表のとおりとする（セクター関連 REIT 群の銘柄数（n とする）は、セクター特化 REIT 群の銘柄数により変動する）。

銘柄群	ウェイト合計
セクター特化 REIT 群	(100-2n) %
セクター関連 REIT 群	2n%

- ii. 個別銘柄の理論上のウェイト
 - ・個別銘柄の理論上のウェイトは、下式により計算する。

$$\text{銘柄 } i \text{ の理論上のウェイト (\%)} = \frac{\text{銘柄 } i \text{ のウェイト基準日の浮動株時価総額}}{\text{銘柄 } i \text{ の属する銘柄群のウェイト基準日の浮動株時価総額合計}} \times \text{銘柄群のウェイト合計}$$

・ただし、個別銘柄の理論上のウェイトが指数全体の 20% を超える銘柄については、計算結果が 20% となるよう当該銘柄のウェイト基準日の浮動株時価総額を減じて計算する。

・なお、株価変動により次回の年次リバランスまでの間、20% のキャップ上限を超える場合がある。

d. 修正係数の算定

- ・修正係数は、各銘柄の理論上のウェイトを実現するための係数であり、0.00001～99999.99999 の範囲で以下のとおり設定する。
- ・修正係数の算定方法については、「指数計算に係る算出要領」に従う。

(2) 非定期の除外

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

(3) 非定期の追加

- ・東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズの各指数の算出対象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 が遅滞なく上場する場合には、当該新設 REIT を同指数に追加する。
- ・東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズの各指数の算出対象が同指数の算出対象で

はない会社を存続 REIT とする合併に伴い上場廃止となる場合、当該存続 REIT を同指数に追加する。

(4) 算出対象の追加及び除外日

	修正を要する事項	修正日(注 1)
追加	東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズの各指数の算出対象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 が同指数に追加される場合	新規上場日(注 2)
	東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズの各指数の算出対象が、同指数の算出対象ではない 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 が同指数に追加される場合	上場廃止日
	毎年 7 月の定期入替	7 月最終営業日
除外	上場廃止 東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズの各指数の算出対象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 が同指数に追加される場合	当該新設 REIT の新規上場日（通例、上場廃止日の 2 営業日後）
		上記以外（合併などにより上場廃止となる場合等）
	整理銘柄への指定	指定日(注 3)の 4 営業日後
	毎年 7 月の定期入替	7 月最終営業日

注 1：基準時価総額の修正は、修正日の前営業日の引け後（修正日の立会開始前）に行われる。以下同じ。

注 2：新規上場日が休業日の場合、翌営業日に繰り下げる。

注 3：整理銘柄への指定日が休業日の場合、翌営業日に繰り下げる。

III. その他

1. 公表、基礎情報の提供

(1) 指数値

- ・ 東証REITセクターフォーカス指数シリーズは日次終値を算出する。
- ・ 遡及算出値については、過去の構成銘柄選定において構成銘柄が15に満たない場合がある等、本算出要領の記載と一部異なる方法にて算出を行っている。

(2) 指数基礎情報

- ・ 東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズに係る日々の指数基礎情報（基準時価総額、算出対象の修正係数等）は、「指数基礎情報」において有償による情報提供を行っている。

2. 利用許諾

- ・ 東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズの算出、数値の公表、利用など東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズに関する権利は J P X 総研又は J P X 総研の関連会社が有している。このため、東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズを使用して、ファンドやリンク債などの金融商品を組成・売り出す（相対契約によるオプション、スワップ、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。）又はデータ提供する場合など東証 REIT セクターフォーカス指数シリーズを商業的に利用する場合には、J P X 総研とのライセンス契約が必要となる。

3. 問い合わせ先

J P X 総研 インデックスビジネス部

E-mail : index@jpx.co.jp

以上