

東証指数算出要領
(東証 REIT 指数・東証 REIT 用途別指数編)



2017年1月31日版

株式会社 東京証券取引所

2016年11月22日発行

目次

変更履歴	3
はじめに	4
I. 指数概要	4
II. 指数の算出	4
1. 概要	4
2. 算出式.....	4
3. 採用価格.....	5
4. 指数用株式数.....	5
5. 浮動株比率の算定	5
6. 東証 REIT 用途別指数シリーズの銘柄選定	7
III. 基準時価総額の修正.....	8
1. 修正対象となる事項.....	8
2. 修正方法	9
IV. その他.....	12
1. 公表、基礎情報の提供.....	12
2. 利用許諾.....	12
3. 免責	12
4. 問い合わせ	12

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	・算出対象の追加及び除外（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。)

はじめに

- ・ 本資料では、株式会社東京証券取引所（以下「東証」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（以下「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東証が判断した場合は、東証が適当とみなした処理方法により算出することがある。
- ・ 本資料は東証の著作物であり、本資料の全部又は一部を、いかなる形式によっても、東証に無断で複製、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、東証は、本資料を利用される方が、本資料に記載された情報を利用したこと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。
- ・ 東証は 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については、配当なし指数及び配当込み指数を算出する。
- ・ なお、当該資料においては、便宜的に受益証券及び投資証券を株式、受益権の口数及び投資口を株と表記します。

I. 指数概要

- ・ REIT 指数等は、東証に上場する REIT を算出対象とした時価総額加重型の指数で、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 指数	東証に上場する REIT 全銘柄	2003年(平成15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-6. 東証 REIT 用途別指数シリーズの銘柄選定」を参照。	2010年(平成22年)2月26日	1,000

II. 指数の算出

1. 概要

REIT 指数等は時価総額加重方式により算出される指数である。各指数値の単位はポイントで小数点以下第2位までとする。（小数点以下第3位四捨五入）

2. 算出式

$$\text{指数値} = \frac{\text{算出時の指数用時価総額}}{\text{基準時価総額}} \times \text{基準値}$$

$$* \text{算出時の指数用時価総額} = \sum (\text{各銘柄の指数用株式数} \times \text{採用価格})$$

3. 採用価格

- REIT 指数等を算出する際の採用価格は、次の順序で採用する。

①特別気配又は連続約定気配、②約定値段、③約定値段又は特別気配がない場合は指数用基準値段（①新株落理論値段、②前日以前で直近の特別気配値段又は連続約定気配値段、③前日以前で直近の約定値段の順序で採用）

4. 指数用株式数

- 指数用株式数は、指数用上場株式数に浮動株比率を乗じたものである。

$$\text{各銘柄の指数用株式数} = \text{各銘柄の指数用上場株式数} \times \text{各銘柄の浮動株比率}$$

- 指数用上場株式数は、基本的には上場株式数と等しいが、株式分割等のコーポレートアクションによっては株式数が異なることがある。例えば、株式分割の場合、上場株式数は効力発生日（変更上場日）に変更し、指数用上場株式数は権利落日に変更しているため、一時的に一致しない。

5. 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、当取引所が銘柄別に算定し、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 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、当取引所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
 - ▶ その他当取引所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。
 - ・ また、第三者割当増資等が生じ、浮動株の分布状況が著しく変化する場合には、当取引所の判断によって適宜「臨時見直し」を行う。

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、当取引所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、その他当取引所が適当と認める事例

・新規上場 REIT の浮動株比率

東証 REIT 市場に新規上場する REIT（新設合併等によるテクニカル上場は除く）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 指数等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。

6. 東証 REIT 用途別指数シリーズの銘柄選定

(1) 銘柄選定概要

- ・ 東証 REIT 用途別指数シリーズは、東証 REIT 指数の算出対象を母集団とし、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、投資物件の利用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。

Ⅲ. 基準時価総額の修正

REIT 指数等の算出において、算出対象銘柄の増減や増資など市況変動によらない時価総額の増減が発生する場合は、その連続性を維持するため、次に示すとおり基準時価総額を修正する。

1. 修正対象となる事項

(1) 算出対象の追加及び除外

	修正を要する事項	修正日	修正に使用する価格
追加	東証 REIT 市場への新規上場	新規上場日の翌月末 (最終営業日)	修正日の前営業日の 価格
	REIT 指数等の算出対象が新設合併のため上場廃止となり、当該新設合併に伴い新設 REIT が東証 REIT 指数等に追加される場合	新規上場日 (注 1)	基準値段
	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	修正日の前営業日の 価格
除外	REIT 指数等の算出対象が新設合併のため上場廃止となり、当該新設合併に伴う新設 REIT が REIT 指数等に追加される場合	当該新設 REIT の新規 上場日 (通例、上場廃 止日の 3 営業日後)	上場廃止日の前営業 日の価格(注 2)
	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	修正日の前営業日の 価格
	整理銘柄への指定	整理銘柄への指定日 (注 3)の 4 営業日後	修正日の前営業日の 価格
	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	修正日の前営業日の 価格

注 1 : 新規上場日が休業日の場合、翌営業日に繰り下げる。

注 2 : 上場廃止日から除外日の前営業日までの間は、上場廃止日の前営業日の価格を用いて指数を算出する。

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。

(2) 指数用株式数の変更

修正を要する事項		修正日	修正に使用する株価
浮動株比率 (FFW)の変更		変更日	修正日の前営業日の株価
公募増資		変更(追加)上場日 (払込期日の翌日) (注1)	修正日の前営業日の価格
第三者割当増資		変更(追加)上場日 (払込期日の2営業 日後) の5営業日後	修正日の前営業日の価格
合併	他の東証上場 REIT を消滅 REIT とする場合 (東証上場 REIT 同士の合併)	消滅 REIT の上場廃止日	修正日の前営業日の価格
	上記以外	変更(追加)上場日 (効力発生日)	修正日の前営業日の価格
その他の調整(注2)		当該情報が「所報で公表された日」 の当月末又は翌月末	修正日の前営業日の価格

注1：変更(追加)上場日が休業日の場合、翌営業日に繰り下げる。(以下同じ)

注2：例えば、「株式分割、株式併合の際に、株式分割等の比率に基づき算出された株式数と効力発生日以降に確定する株式数に差異が生じた場合」、「既に指数の算出に反映済みの内容について、REITから事後の訂正があった場合」など。

注3：株式分割、株式併合など、株式数の増加(減少)に応じて価格を修正する場合には、時価総額の変動がないため、基準時価総額は修正しない。

(3) 元データ

- ・ 基準時価総額の修正事由やその内容、変更日等に関する元データは、東証が REIT からの報告等を基に日々公表している「所報」から採取する。(浮動株比率の算定については別紙参照)
- ・ なお、上記の基準時価総額の修正事由に関して、REIT が報告内容を訂正した場合でも、既に算出・公表した指数の値について過去に遡って修正することは行わない。

2. 修正方法

(1) 配当を考慮しない指数 (配当なし指数)

① 修正方法

- ・ 指数の連続性が維持されるよう、次の算式により基準時価総額を修正する。

$$\text{算式} = \frac{\text{前営業日の時価総額}}{\text{旧(修正前)基準時価総額}}$$

$$= \frac{(\text{前営業日の時価総額} \pm \text{修正額})}{\text{新(修正後)基準時価総額}}$$

* 修正額＝指数用株式数の増加(減少) × 修正に使用する価格
したがって、

$$\text{新基準時価総額} = \frac{\text{旧基準時価総額} \times (\text{前営業日の時価総額} \pm \text{修正額})}{\text{前営業日の時価総額}}$$

②修正例

- 仮に、旧基準時価総額を 20 兆円、前日の時価総額を 400 兆円とすれば、前日の指数値は、

$$\text{前日の指数値} = 400 \text{ 兆円} \div 20 \text{ 兆円} \times 100 = 2,000.00 \text{ ポイント}$$

となる。

- 仮に、A銘柄の指数用株式数が公募増資のため 1 億株増加し、前日終値が 2,000 円だったとすれば、修正額は 1 億株×2,000 円＝2,000 億円となる。よって、新基準時価総額は、

$$\text{新基準時価総額} = 20 \text{ 兆円} \times (400 \text{ 兆円} + 2,000 \text{ 億円}) \div 400 \text{ 兆円} = 20.01 \text{ 兆円}$$

となる。

- 次のとおり、今日の指数値は、算出対象すべてに価格の変化がなければ、前日と変わらずの 2000.00 ポイントとなる。(このように、基準時価総額の修正によって、公募増資による時価総額の増加の影響を受けずに、指数の連続性が保たれるのである。)

$$(400 \text{ 兆円} + 2,000 \text{ 億円}) \div 20.01 \text{ 兆円} = 2,000.00 \text{ ポイント}$$

(2) 配当込み指数

- 配当込み指数の算出において使用する配当金は、税引前の配当金を使用する。
- 配当落日の時点では、当期の配当金額は未確定であるため、配当落金額による基準時価総額の修正は、「(a) 予想配当金による修正」と、「(b) 予想配当金と決算短信で公表された配当金の差異による微調整」の 2 回に分けて行う。

a. 予想配当金による修正

- ・ 配当落日に、予想配当金に基づいて配当落金額の総額を算出し、前項による基準時価総額の修正を行う。使用する予想配当金は、原則として、以下のとおり決定する。
- ① 当期の配当金額が適時開示情報にて公表されている場合は、その金額とする。
 - ② 当期の配当金額が確定していない（上記①のとおり公表されていない、または同金額が未定等の場合）は前期配当金額とする。
- ・ 基準時価総額の修正方法は、基本的には前項(1)と同様だが、次の算式のとおり、剰余金の配当による修正を行う点が異なる。

$$\text{新基準時価総額} = \frac{\text{旧基準時価総額} \times (\text{前営業日の時価総額} - \text{配当落金額の総額} \pm \text{修正額})}{\text{前営業日の時価総額}}$$

- * 各銘柄の配当落金額 = 配当落日前営業日の指数用株式数 × 予想配当金
- * 配当落金額の総額 = 各銘柄の配当落金額の合計
- * 修正額 = 指数用株式数の増加（減少）× 修正に使用する価格

b. 予想配当金と決算短信で公表された配当金の差異による微調整

- ・ 配当落日に使用した予想配当金と、決算短信で公表された配当金との間に差異が見られた銘柄について配当落金額の微調整を行う。具体的には、配当落日が属する月の3ヶ月後の月の7日（休業日の場合は前営業日に繰り上げる）に、配当落微調整額の総額を算出し、基準時価総額の修正を行う。（例えば3月決算の場合、微調整の実施日は6月7日となる。）
- ・ 配当落微調整処理の対象期間は、「配当落微調整実施日の3営業日前までに開示されている情報」を対象とする。ただし、上述の対象期間外に配当修正が開示され、その修正内容が指数値に影響を与える影響が大きいと東証が判断した場合、追加で配当落微調整を実施する。

$$\text{新基準時価総額} = \frac{\text{旧基準時価総額} \times (\text{前営業日の時価総額} - \text{配当微調整額総額} \pm \text{修正額})}{\text{前営業日の時価総額}}$$

- * 各銘柄の配当微調整額 = 配当落日前営業日の指数用株式数
× (決算短信で公表された配当金 - 予想配当金)
- * 配当微調整額総額 = 各銘柄の配当微調整額の合計
- * 修正額 = 指数用株式数の増加（減少）× 修正に使用する価格

(3) 税引後配当込み指数（東証REIT指数のみ）

- ・(2)の税引前の配当金を使用する配当込指数に加え、税引後の配当金を使用する税引後配当込み指数を算出する。
- ・配当落金額による基準時価総額の修正は、(2)と同じタイミングで実施する。ただし、基準時価総額の算出に用いる「配当落金額の総額」、「配当微調整額総額」は、(1－配当税率)を乗じた額とする。
- ・算出に用いる配当税率は、修正日時点での上場株式等の配当に係る源泉徴収税率(地方税除く)とする。

IV. その他

1. 公表、基礎情報の提供

(1) 指数値

- ・ REIT 指数等の配当なし指数の指数値は、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、報道機関等へ配信している。
- ・ また、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算出している。

(2) 基礎情報

- ・ REIT 指数等に係る日々の基礎情報(基準時価総額、算出対象の指数用株式数等)は、「Tokyo Market Information」において有償による情報提供を行っている。

2. 利用許諾

REIT 指数等の算出、数値の公表、利用など REIT 指数等に関する権利は東証が有している。このため、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 REIT 指数等を商業的に利用する場合には、東証とのライセンス契約が必要となる。

3. 免責

東証は、指数の算出において、数値の誤謬、電子計算機の障害又は天災地変その他やむを得ない事由が発生した場合は、その算出を延期又は中止することがある。また、東証は、指数がいかなる場合においても真正であることを保証するものではなく、指数の算出において、数値に誤謬が発生しても、東証は一切その賠償の責めを負わない。

4. 問い合わせ

東京証券取引所 情報サービス部

商品企画運用グループ

E-mail : index@jpx.co.jp

以上