

東証指数算出要領
(東証 REIT 物流フォーカス指数)

2020年7月20日版

株式会社 東京証券取引所

2020年6月26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. 概要	4
2. 算出式.....	4
3. 採用価格.....	5
4. リバランス	5
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.....	11
1. 公表、基礎情報の提供.....	11
2. 利用許諾.....	11
3. 問い合わせ先.....	12

変更履歴

公表日	変更内容
2020/6/26	・初版

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 物流フォーカス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、東証 REIT 物流フォーカス指数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 物流フォーカス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。
- ・ 東証は東証 REIT 物流フォーカス指数について、配当なし指数と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 物流フォーカス指数は、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 を構成銘柄とする指数である。
- ・ 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（年次リバランス）。なお、銘柄選定における基準日（以下「銘柄選定基準日」）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」）を6月最終営業日とする。
- ・ 基準日は2020年7月3日・基準値は1,000である。

II. 指数の算出

1. 概要

東証 REIT 物流フォーカス指数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。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

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

- * 算出時の修正指数用時価総額 =
 Σ (各銘柄の修正係数 × 10,000 × 採用価格)

3. 採用価格

- 東証 REIT 物流フォーカス指数を算出する際の採用株価は、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. リバランス

(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 物流フォーカス指数の銘柄選定」に基づき、東証 REIT 物流フォーカス指数の算出対象の見直し(追加・除外)を行ったうえで、ウエイト基準日において、理論上のウエ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。

b. 東証 REIT 物流フォーカス指数の銘柄選定

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。なお、手順 ii で選定された REIT を物流施設特化 REIT 群、手順 iii または iv で選定された REIT を物流施設関連 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. 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「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 50%以上の 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 50%以上の REIT を選定する。

- iii. 物流施設を投資対象とする REIT の選定
- ・「ii 物流施設への投資に特化した REIT の選定」において、15 以上の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、物流施設を投資対象とする 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、「物流施設」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 物流施設を投資対象とする REIT の選定」において、15 以上の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、母グループのうち、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. 物流施設特化 REIT 群及び物流施設関連 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（物流施設関連 REIT 群の銘柄数（n とする）は、物流施設特化 REIT 群の銘柄数により変動する）。

銘柄群	ウェイト合計
物流施設特化 REIT 群	(100 - 2n) %
物流施設関連 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、ウェイト基準日の最終指数採用価格を用いて、0.00001～99999.99999 の範囲で以下のとおり設定する。
- ・ 各銘柄の修正係数 = 理論上のウェイト × 固定値(※) ÷ 最終指数採用価格

※固定値は10のX乗とし、構成銘柄の株価水準を考慮して、適当なXの値(正数値)を東証が都度決定する。

(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物流フォーカス指数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が遅滞なく上場する場合には、当該新設REITを追加する。
- ・ 東証REIT物流フォーカス指数の算出対象が、東証REIT物流フォーカス指数の算出対象でない会社を存続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) 非定期の修正係数の見直し

i. 株式分割

株式分割が行われた場合、権利落ち日を指数修正日として、以下のとおり修正する。
新修正係数 = 修正係数 × 分割比率

ii. 新株予約権の無償割当てによる増資

新株予約権の無償割当てによる増資が行われた場合、権利落ち日を指数修正日として、以下のとおり修正する。
新修正係数 = 修正係数 × (1 + 割当比率)

iii. 株式併合

併合が行われた場合、権利落ち日を指数修正日として、以下のとおり修正する。
新修正係数 = 修正係数 ÷ 併合比率

iv. 合併

合併による存続REITと消滅REITがともに東証REIT物流フォーカス指数の算出対象である場合、存続REITの修正係数を変更する。

Ⅲ. 基準時価総額の修正

- 東証 REIT 物流フォーカス指数の算出において、算出対象銘柄の増減など市況変動によらない修正指数用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(注 1)	修正に使用する株価
追加	東証 REIT 物流フォーカス指数の算出対象が新設合併等(注 1)のため上場廃止となり、当該新設合併等に伴う新設 REIT が東証 REIT 物流フォーカス指数に追加される場合	新規上場日(注 2)	基準値段(注 3)
	東証 REIT 物流フォーカス指数の算出対象が、東証 REIT 物流フォーカス指数の算出対象でない 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 が東証 REIT 物流フォーカス指数に追加される場合	上場廃止日	修正日の前営業日の株価(注 3)
	毎年 7 月の定期入替	変更日	修正日の前営業日の株価
除外	上場廃止 東証 REIT 物流フォーカス指数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 が東証 REIT 物流フォーカス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)	上場廃止日の前営業日の株価(注 4)
		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
	整理銘柄への指定	指定日(注 5)の 4 営業日後	修正日の前営業日の株価
	毎年 7 月の定期入替	変更日	修正日の前営業日の株価

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：新たに追加される REIT の修正係数については、修正日における上場廃止銘柄のウェイトを維持するように、新たに追加される REIT の修正に使用する株価を用いて計算する。

注 4：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株価を用いて指数を算出する。

注 5：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) コーポレートアクション等に伴う修正

修正を要する事項	修正日	修正に使用する株価
新株予約権の無償割当てによる増資（割り当てられる新株予約権証券が上場されるものに限る。）	権利落日	1株当たり払込金
修正係数の変更	変更日	修正日の前営業日の株価

※株式分割、株式併合など、修正係数の増加（減少）に応じて株価を修正する場合には、修正指数用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『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）』参照、また、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。）
- ・ 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）の修正方法

- ・ 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。

$$\text{算式} = \frac{\text{前営業日の修正指数用時価総額}}{\text{旧(修正前)基準時価総額}}$$

$$= \frac{(\text{前営業日の修正指数用時価総額} \pm \text{修正額})}{\text{新(修正後)基準時価総額}}$$

* 修正額＝修正係数の増加(減少) × 10,000 × 修正に使用する株価したがって、

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

(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、税引き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等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場合（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。

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

- * 各銘柄の配当落金額

$$= \text{配当落日前営業日の修正係数} \times 10,000 \times \text{予想配当金}$$
- * 配当落金額の総額 = 各銘柄の配当落金額の合計
- * 修正額 = 修正係数の増加(減少) × 10,000 × 修正に使用する株価

b. 予想配当金と決算短信等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、決算短信又は剰余金の配当に関する開示（以下「決算短信等」という。）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、決算短信等で配当金が公表される日（以下「公表日」という。）の月末営業日（ただし、公表日が月末営業日の前営業日又は月末営業日の場合においては、原則として翌月末営業日）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。

$$\frac{\text{新基準時価総額}}{\text{旧基準時価総額}} = \frac{\text{前営業日の修正指数用時価総額} - \text{配当微調整額総額} \pm \text{修正額}}{\text{前営業日の修正指数用時価総額}}$$

- * 各銘柄の配当微調整額 = 配当落日前営業日の修正係数 × 10,000 × (決算短信等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 = 修正係数の増加(減少) × 10,000 × 修正に使用する株価

IV. その他

1. 公表、基礎情報の提供

(1) 指数値

- ・ 東証REIT物流フォーカス指数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 物流フォーカス指数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 物流フォーカス指数の算出、数値の公表、利用など東証 REIT 物流フォーカス指数に関する権利は東証が有している。このため、東証 REIT 物流フォーカス指数を使用して、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 物流フォーカス指数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. 問い合わせ先

東京証券取引所 情報サービス部
指数グループ

E-mail : index@jpx.co.jp

以上