

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への対応について

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指数コンサルテーションを実施しました。

本指数コンサルテーションで寄せられたご意見の概要と、当社における検討の概要は下記のとおりです。

記

1. 寄せられたご意見及び検討の概要

今般の改定は、「東証 REIT 物流フォーカス指数」の定期選定方法について、本年9月4日から算出を開始する「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。）との平仄を取るとともに、本指数の投資可用性の一層の向上を目指したものです。

今般、指数コンサルテーションを通じ本案について賛成のご意見を受領しました。一方、反対のご意見はありませんでした。

以上を踏まえ、本指数コンサルテーションで示した提案内容のとおり算出要領を改定いたします。なお、2023年7月14日付「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」においてお知らせしましたとおり、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）」を廃止しますので、申し添えます。

2. 決定内容

・物流施設特化 REIT 群の選定方法の見直し

| 改定箇所 | 新 | 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。 | 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。 |

| 改定箇所 | 新 | 現 |
|-------------------|--|--|
| | <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、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 を抽出する。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 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)の REIT を抽出する。</p> <p>・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。</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 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。</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、15 以上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。</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。</p> |

3. 実施時期

2024年7月の定期入替から適用します。

以上