

「日経高利回り REIT 指数」

算出要領

株式会社 日本経済新聞社

- ・本資料は日本経済新聞社（以下「日経」という）が算出・公表を行っている「日経高利回り REIT 指数」の算出要領です。同算出要領は、今後、ルールの見直しなどに伴い変更されることがあります。
- ・本資料は日経の著作物であり、本資料の全部又は一部を、いかなる形式によっても日経に無断で複写、複製又は転載することができません。本資料は、指数への理解を深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を行うためのものではありません。

(2020年7月20日版)

1：概要

「日経高利回り REIT 指数」は東京証券取引所に上場する REIT のうち、利回りの高い銘柄から構成される時価総額×利回りウェイト方式の指数である。

2：名称

正 称： 日経高利回り REIT 指数
英文名称： Nikkei High Yield REIT Index

3：銘柄の管理

(1) 基本事項

- ・ 日経高利回り REIT 指数の構成銘柄数は、原則として 35 銘柄とする。
- ・ 毎年 5 月末に構成銘柄の定期見直しを実施する。翌年の定期見直しまでの間に生じた臨時の銘柄除外によって、35 銘柄に満たない銘柄数で算出する可能性があるが、30 銘柄未滿になるまでは期中は銘柄数を調整せず、毎年の定期見直し時に 35 銘柄にそろえ直す。

(2) 対象銘柄

指数の対象となる銘柄は、東京証券取引所（東証）に上場する REIT の中から選定する。ただし、上場後 2 カ月未滿の銘柄、整理銘柄に指定されている銘柄は対象としない。

(3) 構成銘柄の定期見直し

- ・ 毎年 4 月最終営業日を「基準日」とする。算出公表開始後の初回の定期見直しとなる 2021 年以降は以下の方法により入れ替え銘柄を選定し、5 月最終営業日の算出から入れ替えを実施する。定期見直しによる銘柄入れ替えは、一定の期間をもって事前に公表する。
- ・ 入れ替え銘柄は次の手順で決定する。
 - ①基準日時点で流動性（直近 1 年間の 1 日あたり平均売買代金）が高い順にランキングし 50 位に満たない銘柄を除外する。ただし、現在採用銘柄は流動性が 50 位に満たない場合であっても、流動性 50 位の銘柄の平均売買代金の 50% の水準を超える場合は除外しない。
 - ②流動性による除外により、現在採用銘柄が 35 銘柄に満たない場合は、予想配当利回り（日経の予想配当に基づく。予想配当は 12 カ月換算して調整）の高い銘柄から 35 銘柄になるように新規採用銘柄を決定する。
 - ③現在採用銘柄の中で予想配当利回りの最も低い銘柄と未採用銘柄の中で予想

配当利回りの最も高い銘柄を比較し、予想配当利回りに 0.5%以上差がある場合は入れ替え銘柄とする。

④対象の銘柄がなくなるまで③を繰り返し、全ての入れ替え銘柄を決定する。

ただし、②～④の各々において株価が著しく下落するなど特別の事情により予想配当利回りが高くなった銘柄は採用しない。また上場廃止が予定されている銘柄は採用を見送ることがある。なお予想配当利回りの値が同じ場合は流動性（直近 1 年間の 1 日あたり平均売買代金）が高い銘柄を優先的に採用銘柄とする。

（４）構成銘柄の臨時入れ替え

- ・ 構成銘柄が整理銘柄に指定された場合には、原則として指定日から 5 営業日後に除外する。
- ・ 構成銘柄が統合などにより上場廃止となる場合には、原則として上場廃止日に除外する。
- ・ 毎月（4 月を除く）の最終営業日時点で、予想配当利回りが全上場 REIT の単純平均の 1/2 未満となっている銘柄は、翌月の第 7 営業日に除外する。
- ・ 臨時除外の結果、構成銘柄が 30 銘柄を下回らない限り、原則として銘柄の補充はその都度実施しない。
- ・ 構成銘柄が 30 銘柄を下回ることが明らかとなった場合には、直近の月末最終営業日を基準日として、予想配当利回りの高い銘柄から補充する。なお予想配当利回りが同じ値の場合は流動性（直近 1 年間の 1 日あたり平均売買代金）が高い銘柄を優先する。
- ・ 補充銘柄は、一定の期間をもって事前に公表する。

（５）過年度および本指数公表時点での構成銘柄

- ・ 遡及算出（後掲 4 - （7）参照）で用いた構成銘柄は、2020 年以前については各年の基準日時点で流動性（直近 1 年間の 1 日あたり平均売買代金）上位 50 銘柄の内、予想配当利回りが高い 35 銘柄を選定し、各基準日の翌月最終営業日に定期入れ替えを実施している。なお予想配当利回りが同じ値の場合は流動性（直近 1 年間の 1 日あたり平均売買代金）が高い銘柄を優先している。また上記（４）記載の臨時入れ替えルールも適用し遡及している。

4：指数の計算

（１）基本事項

- ・ 時価総額×利回りウェイト方式で算出する。
- ・ 2014 年 5 月 30 日（算出基点日）を 1,000 とする。

- ・ 指数の単位はポイントとし、小数点以下3桁目を四捨五入し2桁まで表示する。
- ・ 東証の株価を利用して、1日1回、終値ベースで指数算出する。

(2) 計算式

- ・ 日々の指数値は以下の算式により計算する。

$$\text{指数値} = \sum \{ \text{株価} \times \text{ウェイト} \cdot \text{ファクター} \} \div \text{除数}$$

(3) 株価

- ・ 価格採用の優先順位は以下のとおり。
 - ① 特別気配または連続約定気配、② 終値、③ 基準価格
 (基準価格とは、権利落ち理論値、前日の特別気配または連続約定気配、前日の終値の優先順で採用された値)

(4) ウェイト・ファクター

- ・ 指数計算に用いる各銘柄のウェイト・ファクター(指数用株式数)は、定期見直しの基準日に、次の方法により決定する。小数点以下は切り捨てとする。

$$\text{ウェイト} \cdot \text{ファクター} = \text{発行済株式数} \times \text{予想配当利回り} \div 100$$

① 予想配当利回り (%)

予想配当利回りは基準日時点における予想配当(6カ月決算の場合は6カ月)を株価で割り年率換算することによって算出。上限を5%とし、予想配当利回りが5%超となる銘柄は、5%として扱う。パーセント換算の値とし、切り捨てで小数点以下2桁。

② ウェイトキャップ

定期銘柄選定時に、上記の方法によりウェイト・ファクターを決定する際に、特定の銘柄のウェイトが指数構成銘柄全体の5%を超える場合は5%以内に収まるようにウェイト・ファクターを調整する。

③ 株式分割、株式併合

ウェイト・ファクター設定以降、構成銘柄に株式分割、株式併合がある場合は、その比率に応じて当該資本異動の権利落ち日にウェイト・ファクターを調整する。

- ・ 構成銘柄が 30 銘柄を下回った場合に実施する臨時入れ替えの際の補充銘柄のウェイト・ファクターは、補充銘柄の選定に利用した基準日時点のデータを用いて決定する。この時点で、当該補充銘柄以外の構成銘柄のウェイト・ファクターは変更しない。

(5) 除数

- ・ 算出基点日である 2014 年 5 月 30 日の除数は次のように決定する。

$$\text{除数} = \sum \{ \text{算出基点日の株価} \times \text{ウェイト・ファクター} \} \div 1000$$

- ・ 算出基点日以降、構成銘柄の銘柄入れ替えの都度、次の計算式で除数を修正する。

$$\begin{aligned} \text{翌日の除数} &= \text{当日の除数} \\ &\quad \times \left(\frac{\sum \{ \text{翌日構成銘柄の翌日用基準価格} \times \text{翌日用ウェイト・ファクター} \}}{\sum \{ \text{当日構成銘柄の当日株価} \times \text{当日ウェイト・ファクター} \}} \right) \end{aligned}$$

- ・ 除数は四捨五入して小数点以下 3 桁とする。

(6) 指数値の修正

- ・ 指数値の修正を必要とする事象が後日発生、判明した場合には、原則として、判明以降最初に到来する指数算出日を当該変件事象の発生日として指数計算に反映し、原則として過日にさかのぼっての修正は行わないものとする。

(7) 過年度遡及分の算出

- ・ 算出基点日（2014 年 5 月 30 日 = 1000）まで、終値ベースで遡及計算している。
- ・ 遡及算出に用いた構成銘柄は、3 - (5) 記載のとおり。

5 : その他

(1) 配当込み指数の算出

「日経高利回り REIT 指数」の関連指数として、配当を加味した以下の指数を、日々終値ベースで算出する。

「日経高利回り REIT 指数（トータルリターン）」

「日経高利回り REIT 指数（ネット・トータルリターン）」

配当の取り扱いなど、計算上の基本事項は「日経平均トータルリターン・インデックス」

及び「日経平均トータルリターン・ネット・インデックス」に準拠している。

(2) 利用許諾

「日経高利回り REIT 指数」(日経高利回り REIT 指数(トータルリターン)および同(ネット・トータルリターン)を含む。以下同様)は、株式会社日本経済新聞社によって独自に開発された手法によって、算出される著作物であり、株式会社日本経済新聞社は「日経高利回り REIT 指数」自体及び「日経高利回り REIT 指数」を算定する手法に対して、著作権その他一切の知的財産権を有している。「日経高利回り REIT 指数」を利用した先物・オプションなどの金融派生商品を提供したり、ファンドやリンク債などの金融商品の組成・売り出し、又はデータ提供する場合などで「日経高利回り REIT 指数」を商業的に利用する場合は、日経との利用許諾契約が必要になる。

(3) 免責

株式会社日本経済新聞社は、「日経高利回り REIT 指数」(日経高利回り REIT 指数(トータルリターン)および同(ネット・トータルリターン)を含む。以下同様)を継続的に公表する義務を負うものではなく、公表の誤謬、遅延又は中断に関して、一切の責任を負わない。日経は、「日経高利回り REIT 指数」の計算方法、その他「日経高利回り REIT 指数」の内容を変える権利及び公表を停止する権利を有している。

「日経高利回り REIT 指数」は原則として本資料に記載された方法等に基づいて算出される。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日経が判断した場合は、日経が適当とみなした処理方法により算出することがある。また、同算出要領は、今後、ルールの見直しなどに伴い、変更されることがある。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などについて、日経は一切その責任を負わない。

(4) 問い合わせ先

日本経済新聞社 インデックス事業室
電話：03-6256-7341、メール：index@nex.nikkei.co.jp