「日経 ESG-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 ESG-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。

（2024 年 11 月 5 日版）

GB-EJR-J-20241105

１：概要

「日経 ESG-REIT 指数」は東京証券取引所に上場する REIT を対象に、GRESB による ESG 評価に応じて設定する係数（ESG 係数）を適用した時価総額×ESG 係数ウエート方式の指数である。

２：名称

正　　称：日経 ESG-REIT 指数
英文名称：Nikkei ESG-REIT Index

３：銘柄の管理

（１）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 カ月未満、整理銘柄に指定されている銘柄は対象としない。

（２）構成銘柄の定期見直し

・ 毎年 11 月末に、下記の基準に基づいて定期見直しを実施する。

・ 各年 10 月最終営業日（基準日）時点で東京証券取引所（東証）に上場する REIT のうち、以下の基準を満たす銘柄を対象とする。
- 基準日時点の時価総額が 200 億円以上
- 直近 1 年間の 1 日平均売買代金が 5000 万円以上（上場後 1 年未満の銘柄は上場後基準日時点までで計測）

ただし、前年度の採用銘柄については、時価総額 100 億円以上かつ直近 1 年間の 1 日平均売買代金が 2500 万円以上を満たす銘柄を対象とする。

（３）構成銘柄の臨時採用

・ 新規上場銘柄は定期見直しの際に採用するのを原則とするが、上場月末時点で当該銘柄の時価総額が全上場 REIT の時価総額合計の 1%を超えていた場合は、当該銘柄を上場翌々月第 5 営業日に採用する。

・ 構成銘柄の新設合併による新規上場銘柄は上場日から採用する。

（４）構成銘柄の臨時除外

・ 構成銘柄が整理銘柄に指定された場合は、原則として指定日の 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は、原則として上場廃止日に除外する。ただし、新設合併などで統合後の銘柄が速やかに上場する場合は、上場廃止日から新規上場する銘柄の上場日の前営業日までの期間は上場廃止日の前営業日の最終値段

Copyright © Nikkei Inc. All rights reserved.

で継続採用し、当該上場日に除外する。

（５） 過年度および本指数公表開始時点での構成銘柄

- 遡及算出（後掲４－（８）参照）で用いた構成銘柄は、各年の基準日時点で東証に上場していたREITのうち、（２）に記載の基準を満たした銘柄を対象とし、翌月最終営業日に入れ替えを実施している。なお上記（３）記載の臨時採用ルール、（４）記載の臨時除外ルールも適用している。
- 本指数公表開始時点での構成銘柄は、2019年10月31日を基準日として、同日時点で東証に上場していたREITのうち、（２）に記載の基準を満たした銘柄を対象としている。

４：指数の計算

（１） 基本事項

- GRESBによるESG評価に応じて設定する係数（ESG係数）を使って時価総額×ESG係数ウエート方式で計算する。
- 2016年11月30日（算出基点日）を1,000とする。
- 指数の単位はポイント。小数点以下3桁目を四捨五入し2桁まで表示。
- 東証の株価を利用して、東証の立会時間中に15秒間隔で算出する（寄り付きの15秒後から算出を開始）。なお、公表開始時点（2020年7月20日）から2021年4月23日までは1日1回終値ベースで算出していた。

（２） 計算式

- 指数値は以下の算式により計算する。

指数値＝Σ｛株価×ウエート・ファクター｝÷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、連続約定気配または臨時気配、②現在値、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、連続約定気配または臨時気配、前日の終値の優先順で採用された値）

Copyright © Nikkei Inc. All rights reserved.

（４）ウエート・ファクター

・ 指数計算に用いるウエート・ファクター（指数用株式数）には、各銘柄の発行済株式数に ESG 係数を乗じた値を用いる。なお、発行済株式数の変更は、毎年 2 月、5 月、8 月、11 月の 20 日（非営業日である場合は直前の営業日）時点における発行済株式数を当該月末営業日に反映する。なお、11 月については構成銘柄の定期見直しとあわせて反映する。

・ 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エート・ファクターを調整する。なお、上述の発行済株式数の変更の反映月に株式分割、株式併合がある場合は、20 日時点の発行済株式数を基にその比率に応じてウエート・ファクターを調整した上で、当該月末営業日に反映する。

（５）ESG 係数

・ それぞれの銘柄に対する各年の基準日時点での GRESB によるリアルエステイト評価（スター数）によって次のように決定し、毎年 11 月末の定期見直し時に反映する。

評価（スター数）	ESG 係数
評価なし	1
1	1.1
2	1.2
3	1.3
4	1.4
5	1.5

・ なお、統合に際しては、除数調整を生じさせないように ESG 係数を調整する。

（６）除数

・ 算出基点日である 2016 年 11 月 30 日の除数は次のように決定する。

除数＝Σ｛算出基点日の株価×ウエート・ファクター｝÷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。

Copyright © Nikkei Inc. All rights reserved.

翌日の除数＝当日の除数
×（Σ｛翌日構成銘柄の翌日用基準価格×翌日用ウエート・ファクター｝）
÷（Σ｛当日構成銘柄の当日株価×当日ウエート・ファクター｝）

・ 各事象の除数調整の要否は以下のとおりとする。なお、除数調整を行わない事象については、以下のとおりウエート・ファクターの調整を行う。

事象の種類	除数調整	除数（ウエート・ファクター）の変更日
銘柄の採用、除外	あり	異動日
公募増資・第三者割当増資・自己株消却	あり	毎年 2、5、8、11 月の月末営業日
株式分割・株式併合	なし	権利落ち日
統合（株式交換）	なし	被統合銘柄の上場廃止日に、交換比率に応じて統合先銘柄のウエート・ファクターを調整
統合（株式移転）	なし	移転比率に応じて調整したウエート・ファクターで、移転後の銘柄を上場日に採用

・ 除数は四捨五入して小数点以下 3 桁とする。

（７）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化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。

（８）過年度遡及分の算出

・ 算出基点日（2016 年 11 月 30 日＝1,000）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 ESG-REIT 指数」の関連指数として、配当を加味した「日経 ESG-REIT 指数（トータルリターン)」と、税引き後の配当を加味した「日経平均 ESG-REIT 指数（ネット・トータルリターン)」を、日々終値ベースで算出する。

Copyright © Nikkei Inc. All rights reserved.

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 ESG-REIT 指数」（日経 ESG-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 ESG-REIT 指数」自体及び「日経 ESG-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 ESG-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 ESG-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。GRESB の評価データに関するすべての知的財産権は、GRESB BV に独占的に帰属する。無断複写・転載を禁ずる。

（３）免責

株式会社日本経済新聞社は、「日経 ESG-REIT 指数」（日経 ESG-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 ESG-REIT 指数」の計算方法、その他「日経 ESG-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 ESG-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。

また、GRESB BV は、GRESB の評価データの使用または当該情報に起因して生じた損失、損害、費用、経費、またはその他の責任について、いかなる人（自然人、法人、または非法人を含む）に対しても責任を負わない。

（４）問い合わせ先

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

Copyright © Nikkei Inc. All rights reserved.

（別紙）算出要領・変更履歴

2020 年 7 月 20 日版	初版
2021 年 4 月 26 日版	・３：銘柄の管理（４）構成銘柄の臨時除外 統合などによる上場廃止の記述を追加 ・４：指数の計算（１）基本事項 算出頻度の記載を変更
2024 年 11 月 5 日版	・４：指数の計算（３）株価 臨時気配の取り扱いを追記

Copyright © Nikkei Inc. All rights reserved.