

2020年6月17日
日本経済新聞社

「日経 ESG-REIT 指数」「日経高利回り REIT 指数」の公表開始について

日本経済新聞社は、ESG の観点を取り入れた REIT 指数「日経 ESG-REIT 指数」と利回りの高い REIT を選んで指数にした「日経高利回り REIT 指数」の算出・公表を 2020 年 7 月 20 日から開始します。

世界的な ESG 投資の広がりにより、不動産投資においても ESG の観点を取り入れた投資の関心が高まっています。そこで ESG 評価を反映した国内 REIT の市場動向を表す指数を開発しました。東京証券取引所に上場する REIT を対象とし、時価総額をベースに ESG 評価の高さに応じて組み入れ比率を増やして指数を計算します。ESG 評価には、欧州の主要年金グループが中心となって設立し、REIT など不動産ファンドの ESG 評価をグローバルに手掛ける GRESB¹（本社：オランダ）の格付けを用います。

また、安定的にインカムゲインが得られる投資の人気も高まっています。REIT は株式に比べて利回りが高いことから注目されてきました。一方で国内の上場 REIT の銘柄数が増え、銘柄ごとの利回りに差が出てきているため、より利回りの高い REIT に絞った値動きを表す指数として高利回り REIT 指数を開発しました。指数の計算に用いるウエートを時価総額に加えて利回りの高さに応じて増やすほか、売買のしやすさにも配慮しました。

¹ <https://gresb.com/>

【別紙】日経 ESG-REIT 指数、日経高利回り REIT 指数の概要

§ 「日経 ESG-REIT 指数」の主な特徴

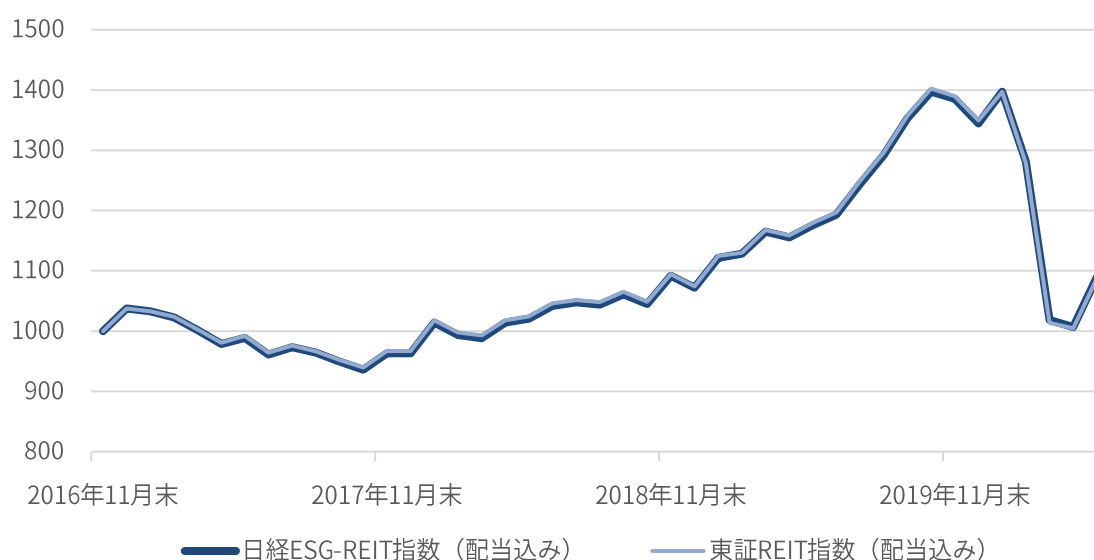
- 東京証券取引所に上場する全 REIT が対象（流動性で一部足切り）
- 年 1 回、11 月末に定期見直しを実施
- 時価総額×ESG 係数ウェイト方式（日次終値ベースで算出）
- ESG 評価には GRESB リアルエステイト評価を使用
- 過年度は 2016 年 11 月末を基点（1,000）として遡及算出

§ 「日経高利回り REIT 指数」の主な特徴

- 東京証券取引所に上場する REIT のうち利回りの高い 35 銘柄が対象
- 年 1 回、5 月末に定期見直しを実施
- 時価総額×利回りウェイト方式（日次終値ベースで算出）、5%のキャップあり
- 過年度は 2014 年 5 月末を基点（1,000）として遡及算出

※ 指数の算出方法、銘柄選定や入れ替えなどの詳しいルールについては、別途作成する「算出要領」をご参照ください。

§ 「日経 ESG-REIT 指数」過去分の指数値（試算値）



※東証 REIT 指数（配当込み）は起点日（2016 年 11 月末）の値を 1000 として指数化

§ 「日経高利回り REIT 指数」過去分の指数値（試算値）



※東証 REIT 指数（配当込み）は起点日（2014年5月末）の値を1000として指数化

§ 予想配当利回りの比較（2020年5月末）

日経 ESG-REIT 指数	4.22%（指数ベース）
日経高利回り REIT 指数	5.11%（指数ベース）
東証 REIT 全銘柄	4.22%（加重平均）

§ 「日経 ESG-REIT 指数」 構成銘柄一覧

2971	エスコンジャパンリート投資法人	3478	森トラスト・ホテルリート投資法人
2972	サンケイリアルエステート投資法人	3481	三菱地所物流リート投資法人
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	3487	C R E ロジスティクスファンド投資法人
3227	M C U B S M i d C i t y 投資法人	3488	ザイマックス・リート投資法人
3234	森ヒルズリート投資法人	3492	タカラレーベン不動産投資法人
3249	産業ファンド投資法人	3493	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	8951	日本ビルファンド投資法人
3278	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	8952	ジャパンリアルエステイト投資法人
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	8953	日本リテールファンド投資法人
3281	G L P 投資法人	8954	オリックス不動産投資法人
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	8955	日本プライムリアルティ投資法人
3283	日本プロロジスリート投資法人	8956	プレミア投資法人
3287	星野リゾート・リート投資法人	8957	東急リアル・エステート投資法人
3290	O n e リート投資法人	8958	グローバル・ワン不動産投資法人
3292	イオンリート投資法人	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人
3295	ヒューリックリート投資法人	8961	森トラスト総合リート投資法人
3296	日本リート投資法人	8963	インヴィンシブル投資法人
3298	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	8964	フロンティア不動産投資法人
3309	積水ハウス・リート投資法人	8966	平和不動産リート投資法人
3451	トーセイ・リート投資法人	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人
3453	ケネディクス商業リート投資法人	8968	福岡リート投資法人
3455	ヘルスケア&メディカル投資法人	8972	ケネディクス・オフィス投資法人
3459	サムティ・レジデンシャル投資法人	8975	いちごオフィスリート投資法人
3462	野村不動産マスターファンド投資法人	8976	大和証券オフィス投資法人
3463	いちごホテルリート投資法人	8977	阪急阪神リート投資法人
3466	ラサールロジポート投資法人	8979	スターツプロシード投資法人
3468	スターアジア不動産投資法人	8984	大和ハウスリート投資法人
3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人
3472	大江戸温泉リート投資法人	8986	大和証券リビング投資法人
3473	さくら総合リート投資法人	8987	ジャパンエクセレント投資法人
3476	投資法人みらい		

《 算出・公表開始時点の銘柄（予定）、コード順 》

§ 「日経高利回り REIT 指数」構成銘柄一覧

3227	MCUBS MidCity 投資法人	8955	日本プライムリアルティ投資法人
3234	森ヒルズリート投資法人	8956	プレミア投資法人
3278	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	8957	東急リアル・エステート投資法人
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	8958	グローバル・ワン不動産投資法人
3287	星野リゾート・リート投資法人	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人
3290	One リート投資法人	8961	森トラスト総合リート投資法人
3292	イオンリート投資法人	8964	フロンティア不動産投資法人
3295	ヒューリックリート投資法人	8966	平和不動産リート投資法人
3296	日本リート投資法人	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人
3298	インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	8968	福岡リート投資法人
3309	積水ハウス・リート投資法人	8972	ケネディクス・オフィス投資法人
3453	ケネディクス商業リート投資法人	8975	いちごオフィスリート投資法人
3462	野村不動産マスターファンド投資法人	8976	大和証券オフィス投資法人
3468	スターアジア不動産投資法人	8977	阪急阪神リート投資法人
3476	投資法人みらい	8984	大和ハウスリート投資法人
3492	タカラレーベン不動産投資法人	8986	大和証券リビング投資法人
8953	日本リテールファンド投資法人	8987	ジャパンエクセレント投資法人
8954	オリックス不動産投資法人		

《 算出・公表開始時点の銘柄（予定）、コード順 》