

FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・イン デックス

v1.2



Contents

セクション 1 はじめに.....	3
セクション 2 運営・管理責任.....	5
セクション 3 FTSE Russell インデックス ポリシー.....	6
セクション 4 適格有価証券.....	8
セクション 5 サステナブル投資 (SI) データ入力.....	9
セクション 6 インデックスの構築.....	10
セクション 7 構成銘柄の定期的見直し.....	13
セクション 8 構成銘柄の変更.....	14
セクション 9 コーポレートアクションおよびイベント.....	15
セクション 10 インデックス アルゴリズムと算出方法.....	16
付録 A 追加情報.....	17

セクション 1

はじめに

1. はじめに

- 1.1 本書は、FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス の運営および算出に係わる基本ルールを説明したものです。
- 1.2 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス は FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series の拡張インデックスです。このインデックスは、日本国内で REIT に指定されている FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series の構成銘柄で構成されています。
適格有価証券の詳細については [FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series Ground Rules](#) をご覧ください。
- 1.3 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックスは、上場 REIT へのエクスポージャーを提供するよう設計され、インデックスのウェイトをグリーンビルディング認証とエネルギー使用に従って調整するティルティング手法を採用しています。
- 1.4 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックスは、ESG ファクターを考慮したインデックス設計となっています。詳細はセクション 4 および 5 を参照してください。
- 1.4.1 SI データ入力にティルティング・アプローチが使われる場合、メソドロジーの目的は、特定の SI 基準に従って構成銘柄のウェイトを過重あるいは過小とすることになります。このアプローチは、特定の SI 活動または SI セクターへのエクスポージャーを持つ全企業を除外するものではありません。
- 1.5 本基本ルールは、FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series Ground Rules、Corporate Actions and Events Guide for Non Market Capitalisation Weighted Indices、および FTSE Global Factor Index Series Ground Rules と併せてお読みください。
次のサイトから入手可能です：www.ftserussell.com/ja/。
- 1.6 プライスリターン・インデックスとトータルリターン・インデックスは、終値ベースで算出されます。
トータル・リターンは、配当込みベースで算出されます。すべての配当金は FTSE Total Return Index での公表値を適用します。
インデックスの基準通貨は日本円（JPY）であり、インデックスは他の通貨で公表されることもあります。
- 1.7 **FTSE Russell**
FTSE Russell は、FTSE International Limited、Frank Russell Company、FTSE Global Debt Capital Markets Limited（およびその子会社である FTSE Global Debt Capital Markets Inc. および FTSE Fixed Income Europe Limited）、FTSE Fixed Income LLC、The Yield Book Inc. および Beyond Ratings のトレーディング・ネームです。

- 1.8 FTSE Russell は、FTSE Russell のコントロールが及ばない外部事象を含む様々な状況において、当インデックス シリーズの変更、中断、中止が余儀なくされる場合があること、また、当インデックス シリーズを参照するインデックス・ファンドなどの投資商品や諸契約は、当インデックス シリーズの変更、中断、中止に耐え得るべきものか、その可能性に対応できるべきものでなければならないことを、当インデックス 利用者に対し通知します。
- 1.9 本インデックス シリーズに追随する運用を行うユーザー、または本インデックス シリーズに追随する商品を購入するユーザーは、自己資金、あるいはクライアントの資金で投資をする前に、当インデックス シリーズのルールに沿ったメソッドロジーの価値を評価し、独立した立場にある者の助言を受けてください。FTSE Russell は、以下の事項に係わるいかなる過失・その他の結果として生ずるいかなる者が被る一切の損失、損害、請求、費用に関し一切の責任を負いません。
- 当基本ルールに対する依存、および/もしくは
 - 当基本ルールの誤りまたは不正確、および/もしくは
 - 当基本ルールに記載されている方針または手続きの不適用、誤用、および/もしくは
 - インデックス シリーズまたはデータの構成銘柄を組成する際の誤りまたは不正確。

セクション 2

運営・管理責任

2. 運営・管理責任

2.1 FTSE International Limited (FTSE)

2.1.1 FTSE は、インデックス シリーズのベンチマークの管理者です。¹

2.1.2 FTSE はインデックス シリーズの日次計算、構築、運用の責任を負っており、次のことを行います。

- インデックスを構成する全銘柄に関し、ウェートの記録を保管する
- 基本ルールに従って、銘柄入替えとそのウェート変更を行う
- 基本ルールに従って、インデックス シリーズの定期的な見直しを行い、その結果によって必要な変更を行う
- UN の不祥事の原則に基づき、除外リストを維持する。
- 継続的なメンテナンスと定期的な見直しによるウェート変更を公表する
- インデックスを配信する

2.1.3 エネルギー使用量やグリーン認証など、不動産のサステナビリティ指標は、サードパーティの不動産データベンダーから提供されています。²

2.2 基本ルールの改訂

2.2.1 基本ルールが指標シリーズの目的を最も適切に継続的に反映することができるよう、同ルールは FTSE Russell による定例見直し（少なくとも年 1 回）の対象になります。基本ルールの大幅な改訂の提案に関しては、FTSE Russell Advisory Committee 及び必要に応じその他の利害関係者との協議に付されます。FTSE Russell Index Governance Board は、これらの協議結果を踏まえ、改訂の承認を判断します。

2.2.2 基本ルールに言及されていない、または具体的かつ明確に規定されていない事項に関して FTSE Russell が決定を下す場合、Statement of Principles に則って実際の決定を行うものとします。上記の様な決定が行われた場合、FTSE Russell はその決定内容を速やかに公表します。また、上記の取扱いが、基本ルールの例外、変更、将来の前例などに見做されない場合においても、FTSE Russell は、基本ルールをより明確な規定にするための改訂が必要かどうかを検討します。

¹ 1 本文書で管理者/アドミニストレーターという言葉は、[金融商品と金融契約のベンチマークとして用いられる指標、または投資資金のパフォーマンス測定を行うことに関する、2016 年 6 月 8 日付けの欧州議会ならびに欧州連合理事会による規制（欧州連合）2016/1011（欧州ベンチマーク規制）](#) および [2019 年付けベンチマーク（改正および経過規定）（EU 離脱）規則（英国ベンチマーク規制）](#) における定義と同義で使用されます。

² 2018 年現在、データは GeoPhy から提供されています。詳細については [Guide to Third Party Sustainable Investment Data used in FTSE Russell Indexes.pdf \(ftserussell.com\)](#) をご覧ください。

セクション 3

FTSE Russell インデックス ポリシー

3. FTSE Russell インデックス ポリシー

基本ルールは、以下のリンクからご覧いただけるインデックス方針ドキュメントと併せてお読みください。

3.1 コーポレートアクションおよびイベント ガイド

コーポレート アクションおよびイベントによる組入れ銘柄への変更についての詳細は、次のリンクから「非時価総額加重インデックスのコーポレート アクションおよびイベントのガイド」をご覧ください。

[Corporate Actions and Events Guide for Non Market Cap Weighted Indices. pdf](#)

3.2 FTSE Russell 株式インデックスの Statement of Principles (Statement of Principles)

インデックスは市場の変化に対応する必要がある一方、基本ルールはすべての事態を予測することはできません。基本ルールが特定の事象または変化を十分にカバーしていない場合は、FTSE Russell は、インデックス構築に対する FTSE Russell の基本的考え方をまとめた原則声明 (Statement of Principles) を参照して適切な取り組みを決定します。Statement of Principles は毎年見直され、FTSE Russell により提案される変更事項は FTSE Russell Policy Advisory Board に提出後、議論され、最終的には FTSE Russell の Index Governance Board により承認されます。

原則声明 (Statement of Principles) は、次のリンクからご覧いただけます：

[Statement of Principles. pdf](#)

3.3 お問い合わせと苦情

FTSE Russell の苦情申し立て手続きは、次のリンクからご覧いただけます：

[Queries and Complaints Policy. pdf](#)

3.4 取引停止または市場閉鎖の際のインデックス取り扱い方針

取引停止または市場閉鎖の際のインデックスの取り扱いに関するガイダンスは、次のリンクをご参照下さい。

[Index Policy for Trading Halts and Market Closures. pdf](#)

3.5 顧客が市場で取引できない場合のインデックス取り扱い方針

FTSE Russell の取り扱いの詳細については、以下のリンクをご覧ください：

[Index Policy in the Event Clients are Unable to Trade a Market](#)

3.6 再計算方針とガイドライン

3.6.1 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックスは、何らかの相違、または、重大と見なされる歪みが生じた場合、再計算を行います。FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックスの利用者には、適切なメディアを通じて通知されます。

FTSE Russell 再計算方針およびガイドラインの詳細については、以下の FTSE Russell のウェブサイトをご覧ください。

[Recalculation Policy and Guidelines Equity Indices. pdf](#)

[Recalculation Policy and Guidelines ESG Products. pdf \(ftserussell.com\)](#)

3.7 ベンチマーク・メソドロジー変更のポリシー

FTSE Russell のベンチマーク・メソドロジーの変更は、次のリンクをご参照下さい：

[Policy for Benchmark Methodology Changes. pdf](#)

3.8 FTSE Russell のガバナンスの枠組み

3.8.1 FTSE Russell はそのインデックスを監督するために、プロダクト、サービス、テクノロジーのガバナンスをカバーするガバナンス・フレームワークを採用しています。このフレームワークには、ロンドン証券取引所グループによる防衛リスク管理フレームワークの 3 つの防衛線が組み込まれており、金融ベンチマークの IOSCO 原則³、欧州ベンチマーク規則⁴、また英国ベンチマーク規則への準拠を確実にしています⁵。FTSE Russell ガバナンス・フレームワークの詳細は、次のリンクをご参照下さい。

[FTSE Russell Governance Framework. pdf](#)

³ IOSCO Principles for Financial Benchmarks Final Report, FR07/13 July 2013.

⁴ 有価証券および金融契約、また投資ファンドのパフォーマンス測定にベンチマークとして使われるインデックスにおける 2016 年 6 月 8 日付けの欧州議会ならびに欧州連合理事会による規制（欧州連合）2016/1011.

⁵ ベンチマーク（改正および経過規定）（EU 離脱）規則 2019.

セクション 4

適格有価証券

4. 適格有価証券

4.1.1 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックスの親ユニバースは、FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series の一部である FTSE EPRA Nareit Developed REITs Japan Index です。

親インデックスの適格有価証券および適格基準の詳細については、FTSE Russell が提供する [FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series Ground Rules](#) をご覧ください。

4.1.2 行動に関する除外リストに掲載されている証券は、本インデックスの対象外です。

セクション 5

サステナブル投資 (SI) データ入力

5. SI データ入力

5.1 SI データ入力

5.1.1 本インデックスの構築には、以下のようなサステナブル投資データセットが使用されています。

SI データ入力	内容	使用目的： 組入れ・ウェイト付 け・除外 ⁶
行動関連データ - FTSE Russell	問題となる行動や多様性に直接・間接的に関わる企業活動についての FTSE 除外リスト。詳しくは以下文書セクション 7 を参照のこと。 Guide to FTSE and Third Party Sustainable Investment Data used in FTSE Russell Indices	除外
GeoPhy	Geophy は REIT のグリーン認証データと炭素パフォーマンスに関する指標を提供。詳しくは以下を参照のこと。 Guide to FTSE and Third Party Sustainable Investment Data used in FTSE Russell Indices.pdf	ウェイト付け

5.1.2 本インデックス（インデックス・シリーズ）に使われる FTSE Russell およびサードパーティによる SI データ詳細は以下の文書でご覧いただけます。

[Guide to FTSE and Third Party Sustainable Investment Data used in FTSE Russell Indices](#)

これら SI データ入力に用いられるデータおよび諸基準も掲載されています。これらのデータには推定値が含まれる場合があります。

5.2 サステナブル投資指標

5.2.1 代表部規則（EU）2020/1816 付則に列記される環境・社会・ガバナンス（ESG）ファクターのレーティング、スコア、価値に関しては、FTSE Russell の [サステナブル投資指標](#) ウェブサイトを参照してください。本インデックス・シリーズ内ベンチマークのベンチマーク・メソドロジーはこれらを考慮して設計されています。

これら指標のメソドロジーおよび計算についての詳細は以下のリンクからご覧いただけます。

[Sustainability and ESG Data | FTSE Russell](#)

[Sustainable Investment Disclosures Methodology Document](#)

⁶ 定義

組入れ - SI データは構成銘柄の選択またはランキング、あるいは最低スコアや閾値の計算に使われます。

ウェイト付け - SI データは各インデックス構成銘柄のウェイト計算に使われます。

除外 - SI データはインデックスからの銘柄除外に使われます。

セクション 6

インデックスの構築

6. インデックスの構築

6.1 スコアと欠損データの処理

- 6.1.1 グリーン認証 (GC) とは、適格なグリーン認証スキームの一部として認証された構成銘柄によって所有および/または管理される純賃貸可能面積の合計に占める割合として定義されています。
- 6.1.2 エネルギー使用量 (EU) は、構成銘柄によって所有および/または管理される純賃貸可能面積 1 平方メートル当たりの平均モデル エネルギー消費量です。
- 6.1.3 炭素排出原単位は、事業活動における総排出量を現金を含む企業価値で割ったものと定義されています。
- 6.1.4 GC、EU、炭素排出原単位のデータは、以下のように各適格ユニバース内で Z スコアが作成されるように横断的に正規化されます：

$$Z_i = (F_i - \mu) / \sigma \quad (1)$$

ここで F_i は、 i^{th} 銘柄の自然対数であり、 μ と σ は、それぞれ横断的な平均値と標準偏差をそれぞれ示しています。Z スコアが 3 (マイナス 3) より大きい (小さい) 場合は、3 (マイナス 3) の値に切り捨てられます。切り捨て後、個々の Z スコアは式 (1) の再適用により再正規化されます。すべての Z スコアは切り捨てられたものを含み、この再適用に含まれます。このプロセスは、すべての Z スコアがプラスからマイナス 3 までの範囲に収まるまで繰り返されます。

- 6.1.5 GC または EU のデータが欠落している銘柄は、ルール 6.1.4 に詳述されている正規化手順の適用後、ニュートラルの Z-Score として 0 が割り当てられています。炭素排出原単位が不足している銘柄は、その REIT セクターの平均スコアが割り当てられ、セクター平均スコアが入手できない場合は 0 が割り当てられます。
- 6.1.6 GC 情報がゼロの銘柄は、GC が広く採用されていない場合を除き、Z-Score が -3 となります。国別セクター内の平均 GC がグローバルセクターの平均値より小さい場合、幅広く採用されていないと判断され、Z-スコアは 0 になります。

6.2 固定ティルト インデックスの構築

- 6.2.1 正規化された Z スコアは、平均が 0、標準偏差が 1 の累積正規分布を用いて、GC と EU それぞれを使用して、スコア $S_i^{GC} \in [0,1]$ と $S_i^{EU} \in [0,1]$ にマップされます。
- 6.2.2 S スコアの作成と個々の特性に対する連続的なティルトの適用は、FTSE Global Factor Index Series のルールに記載されているプロセスに従って行われます。
- 6.2.3 インデックスウェイト w_i のセットは、インデックスに対して計算されます。

$$w_i = \frac{v_i}{\sum_j v_j}$$

ここで

$$v_i = w_i' \times A_i^{RSN}$$

および

- w'_i は、親ユニバース内の銘柄 i の投資可能な時価総額ウェイトです。
- A_i^{RSN} は銘柄 i の地理的セクター（国セクターまたは地域セクター）のティルトです（ルール 6.2.5 を参照）。

FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス は国別セクター分割を採用しています。

6.2.4 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス は、以下の 11 の不動産セクターを採用しています：ヘルスケア、倉庫、工業、オフィス、工業/オフィス複合、住宅、小売店、宿泊/リゾート、データセンター、専門、分散型。不動産セクターの定義は、FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series に従っています。

6.2.5 銘柄 i の地理的セクターティルトは以下のように定義されます：

$$A_i^{RSN} = (S_i^{GC})^{P_{GC}} \times (S_i^{EU})^{P_{EU}} \times \frac{w_k^*}{w_k}$$

ここで k は、銘柄 i の EPRA Nareit 地理的セクター、 P_{GC} および P_{EU} はティルト強度（表 1 を参照）、 w_k^* は、ルール 6.2.6 で決定された最大地理的セクターウェイト、 w_k は親となる投資可能時価総額株式ウェイトに S スコア S_i^{GC} and S_i^{EU} を使用した連続ティルトを適応した結果の地理的セクターウェイトです：

$$w_k = \sum_{i \in k} w'_i \times (S_i^{GC})^{P_{GC}} \times (S_i^{EU})^{P_{EU}}$$

表 1：ティルト強度

FTSE EPRA Nareit Green Index	P_{GC}	P_{EU}
FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス	2	2

6.2.6 あるインデックスにおける地理的セクターのウェイトを、親ユニバースの w'_k とする。そうすると、国または地域セクターのウェイトは、以下のように制限されます：

$$\text{Max}(w'_k - \text{Bound}, 0) \text{ and } \text{Min}(w'_k + \text{Bound}, 100)$$

ここで、制限は各インデックスに対して表 2 のように定義されています。

表 2：地理的セクターバウンド (%)

FTSE EPRA Nareit Green Index	Bound
FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス	2

下限値または上限値を超えた地理的なセクターは、該当する下限値および上限値に設定されます。その後、ウェイトは残りの地理的セクターに按分して再割り当てされます。このプロセスは、すべての地理的セクターのウェイトが下限と上限の間に入るまで繰り返し行われます。その結果、各地理的セクターのウェイトのセットは、最大の地理的セクターウェイト w_k^* を構成します。

6.2.7 最大銘柄レベルのキャパシティ比率 3x、銘柄アクティブウェイト 5% の上限が適用されます。銘柄 i のキャパシティ比率は $CR_i = w_i / w'_i$ として定義されます。ここで、 w_i と w'_i はそれぞれ、地理的セクターティルトを適用した後の FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス ウェイトと、親となる適格ユニバースの投資可能時価総額ウェイトです。

インデックスの構成銘柄ウェイトは以下を上限とします。

$$\text{Min}(w'_i + Q, 3 * w'_i)$$

ここで、 Q は 5。

その結果生じる余剰ウェイトは、残りの構成銘柄で比例配分されます。

6.2.8 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックスには、最低 0.5bp の証券レベルのウェイトが適用されます。

証券レベルのインデックス ウェイトが最小ウェイト閾値より小さいものは、インデックスにおけるウェイトがゼロであるものとして扱われます。結果として生じる超過ウェイトは、残りの構成銘柄に再分配され、ルール 6.2.6~6.2.8 の制約違反を引き起こす可能性があります。

6.3 インデックスの過去データ

6.3.1 2018 年 9 月以前のグリーン認証およびエネルギー使用量のデータは、FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックスの 6 ヶ月遅れのデータを使用しています。

セクション 7

構成銘柄の定期的見直し

7. 構成銘柄の定期的見直し

7.1 見直し日

7.1.1 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス は、毎年 9 月に見直しが行われる予定です。FTSE Russell では、グリーン認証、エネルギー使用量、炭素排出量のデータには、当年度の第 1 四半期時点のデータを使用しています。付録 A に記載されているすべての計算結果は、毎年見直し日に再計算されます。

7.1.2 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス は、見直し月の第 1 金曜日（価格締切日）前の水曜日の終了時に利用可能な株価を使用し、親インデックスの構成銘柄の変更を組み込んで見直されます。

7.1.3 毎年の見直し時に生じる変更は、見直し月の第 3 金曜日の営業終了後に実施します。

7.2 除外リスト

7.2.1 FTSE Russell は、3 月、6 月、9 月、12 月の第 3 金曜日の営業終了後、四半期ごとに UNGC の行動に関連する除外リストを適用します。

7.2.2 まだ調査されていない企業または除外状況が確認されていない企業の扱いは、以下のリンクにある「Guide to the Construction and Maintenance of FTSE Exclusion Lists」に記載されています。

[Guide to the Construction and Maintenance of FTSE Exclusion Lists.pdf](#)

セクション 8

構成銘柄の変更

8. 構成銘柄の変更

8.1 見直し中の追加

8.2 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックスは、見直し中の追加は受け付けません。

8.3 見直し中の削除

8.3.1 構成銘柄が対応する親ユニバースから除外された場合には、当該銘柄は FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス から除外されます。除外は、親ユニバースの除外と同時に行われ、そのウェイトは FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス の残存銘柄に比例配分されます。

8.4 見直し中の除外変更

8.4.1 構成銘柄が除外リストに含まれる場合、当該銘柄は FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス から除外されます。除外リストへの追加と同時に削除されます。

8.4.2 定期的な見直しの期間に除外リストから削除された銘柄は、次回の年次見直し時に FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス への組入れが検討されます。

8.4.3 見直し中の除外状況の変更につながる事象の取り扱いに関する詳細は、以下のリンクの **Guide to the Construction and Maintenance of FTSE Exclusion Lists** をご覧ください：

[Guide to the Construction and Maintenance of FTSE Exclusion Lists.pdf](#)

セクション 9

コーポレートアクションおよびイベント

9. コーポレートアクションおよびイベント

9.1 親インデックス内の構成銘柄に、株式分割、株式併合、ライツ・イシュー、無償割当、発行済み株式数の変更、または浮動株数の変更が行われた場合、（ただし公開買い付けを除く）その前後での FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス の構成銘柄のウェイトに変更はありません。

9.2 コーポレート アクションおよびイベントによる組入れ銘柄への変更についての詳細は、次のリンクから「非時価総額加重インデックスのコーポレート アクションおよびイベントのガイド」をご覧ください。

[Corporate Actions and Events Guide for Non Market Cap Weighted Indices. pdf](#)

コーポレート アクションとは、権利落ち日において株主に影響するアクションを言い、株価は権利落ち日における調整に影響されます。インデックスは権利落ち日に合わせて調整されます。

これらには、次の事項が含まれます。

- 資本の払い戻し
- ライツ・イシュー/エンタイトルメント・オファー
- 株式転換
- 分割/併合
- 無償新株発行（資本化または無償交付）

コーポレート イベントとは、インデックス・ルールに即してインデックスに影響を与える可能性のある企業ニュースを言います。例えば、政策投資家が組入れ企業の株式の売却を発表したとします。これは、浮動株比率の変動要因となり、インデックス調整が必要となる場合は、FTSE Russell が調整のタイミングを通知します。

9.3 取引の中止

取引中止についての規則は、「非時価総額加重インデックスのコーポレートアクションおよびイベントのガイド」をご覧ください。

9.4 買収、合併、会社分割

買収、合併、会社分割の取り扱いについては、非時価総額加重インデックスのコーポレートアクションおよびイベントガイドをご覧ください。

セクション 10

インデックス アルゴリズムと算出方法

10. インデックス アルゴリズムと算出方法

10.1 価格

- 10.1.1 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス は、現地市場の相場がある銘柄については、実際の市場終値または最終取引価格を使用しています（入手可能な場合）。詳細については、次のリンクからご覧いただけます：
[Closing Prices Used For Index Calculation. pdf](#)

10.2 算出頻度

- 10.2.1 FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックス は、終値ベースで算出され、小数点以下 8 桁まで表示されます。

10.3 インデックスの算出

- 10.3.1 下記のアルゴリズムを使用して、FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックスは算出されます。

$$\sum_{i=1}^N \frac{(p_i \times e_i \times s_i \times f_i \times c_i)}{d}$$

条件

- $i=1,2,\dots,N$
- N はインデックス内の銘柄数です。
- p_i は構成銘柄の直近の取引価格（または前日のインデックスの終値）。
- e_i は銘柄の通貨をインデックスの基準通貨に変更するために必要な為替レートです。
- s_i は、FTSE Russell が当該銘柄のために使用している発行済み株式数で、当基本ルールで定義されています。
- f_i は銘柄のウェイトを修正するために適用される **Investability Weighting Factor**（投資可能ウェイト係数）で、0~1 の間の数値で表され、1 は 100% の浮動株を示します。このファクターは、親インデックスに含まれる各証券について FTSE Russell が公表しているものです。
- c_i は、インデックスに含まれる銘柄を正しく加重するために証券に適用する **Weight Adjustment Factor** です。このファクターは、各銘柄の投資可能な時価総額をインデックスに含めるため想定時価総額にマッピングします。
- d は除数で、基準日におけるインデックスの発行済み株式総数を表す数値です。インデックスに歪みを与えることなく、個々の有価証券の発行済み株式総数の変更を可能にするために、除数を調整することができます。

付録 A

追加情報

FTSE Russell の基本ルールで使用される用語については、次のリンクをご参照ください：

[Glossary.pdf](#)

FTSE EPRA Nareit Green Indices のウェブページは、以下のリンクからアクセスしていただけます：

<https://www.ftserussell.com/ja/products/indices/epra-nareit-green>

FTSE Russell サステナブル投資指標ウェブサイトは、次のリンクからアクセスしてください：

[Sustainable Investment Metrics](#)

FTSE EPRA Nareit グリーン・フォーカス J-REIT セレクト・インデックスの詳細については、FTSE Russell で入手していただけます。

お問い合わせについては、FTSE Russell ウェブサイトにアクセスいただくか、または FTSE Russell クライアントサービス info@ftserussell.com にお問い合わせください。

ウェブサイト：www.ftserussell.com/ja/

Disclaimer

© 2023 London Stock Exchange Group plc and its applicable group undertakings (the "LSE Group"). The LSE Group includes (1) FTSE International Limited ("FTSE"), (2) Frank Russell Company ("Russell"), (3) FTSE Global Debt Capital Markets Inc. and FTSE Global Debt Capital Markets Limited (together, "FTSE Canada"), (4) FTSE Fixed Income Europe Limited ("FTSE FI Europe"), (5) FTSE Fixed Income LLC ("FTSE FI"), (6) The Yield Book Inc. ("YB") and (7) Beyond Ratings S. A. S. ("BR"). All rights reserved.

The FTSE EPRA Nareit Japan REITS Green Focus Select Index is calculated by or on behalf of FTSE International Limited or its affiliate, agent or partner. FTSE International Limited is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority as a benchmark administrator.

FTSE Russell® is a trading name of FTSE, Russell, FTSE Canada, FTSE FI, FTSE FI Europe, YB and BR. "FTSE®", "Russell®", "FTSE Russell®", "FTSE4Good®", "ICB®", "The Yield Book®", "Beyond Ratings®" and all other trademarks and service marks used herein (whether registered or unregistered) are trademarks and/or service marks owned or licensed by the applicable member of the LSE Group or their respective licensors and are owned, or used under licence, by FTSE, Russell, FTSE Canada, FTSE FI, FTSE FI Europe, YB or BR.

All information is provided for information purposes only. Every effort is made to ensure that all information given in this publication is accurate, but no responsibility or liability can be accepted by any member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors for any errors or for any loss from use of this publication or any of the information or data contained herein.

No member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors make any claim, prediction, warranty or representation whatsoever, expressly or impliedly, either as to the results to be obtained from the use of FTSE EPRA Nareit Japan REITS Green Focus Select Index or the fitness or suitability of the Index Series for any particular purpose to which it might be put.

No member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors provide investment advice and nothing in this document should be taken as constituting financial or investment advice. No member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors make any representation regarding the advisability of investing in any asset. A decision to invest in any such asset or whether such investment creates any legal or compliance risks for the investor. Indices cannot be invested in directly. Inclusion of an asset in an index is not a recommendation to buy, sell or hold that asset nor confirmation that any particular investor may lawfully buy, sell or hold the asset or an index containing the asset. The general information contained in this publication should not be acted upon without obtaining specific legal, tax, and investment advice from a licensed professional.

No part of this information may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without prior written permission of the applicable member of the LSE Group. Use and distribution of the LSE Group index data and the use of their data to create financial products require a licence with FTSE, Russell, FTSE Canada, FTSE FI, FTSE FI Europe, YB, BR and/or their respective license.

