

FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series

v3.4



**FTSE
RUSSELL**
An LSEG Business

Nareit[®]

FTSE 債券インデックス一覧

セクション 1 はじめに.....	3
セクション 2 管理者責任.....	6
セクション 3 FTSE Russell インデックス ポリシー.....	7
セクション 4 アルゴリズムと計算方法.....	9
セクション 5 認定基準と構成銘柄の定期的な見直し.....	11
セクション 6 構成銘柄の変更.....	19
セクション 7 構成企業の分類の変更.....	22
セクション 8 コーポレートアクションおよびイベント.....	23
付録 A インデックスの計算開始および終了時間.....	24
付録 B FTSE Nareit 米国不動産インデックスシリーズ分類システム.....	25
付録 C キャッピング方法.....	27
付録 D インデックスのステータス.....	29
付録 E 対象取引所および市場セグメント.....	30
付録 F 追加情報.....	31

セクション 1

はじめに

1. はじめに

1.1 FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series

1.1.1 FTSE Nareit® US Real Estate Capped Index Series は、業界全体のパフォーマンスにおいて最も包括的な評価を提供するために作成されており、ニューヨーク証券取引所または NASDAQ に上場しているすべての税制適格不動産投資信託（REIT）を含んでいます（付録 E をご覧ください）。

REIT とみなされるためには、企業は内国歳入法の特定の規定に準拠している必要があります。内国歳入法税コードにおいて REIT は以下を満たす必要があります。

- 課税対象法人である
- 取締役会または理事会によって運営されている
- 完全に譲渡可能な株がある
- 最低 100 人の株主が存在する
- 課税年度の後半に、5 人以下の者が株式の 50%以上を保有していない
- 要件を満たす不動産資産に総資産の最低 75%を投資している、（ここには不動産の利権、不動産融資口の利権、または他の REIT の株式を含む）
- 総収入の 75%以上が不動産関連のサービス、例えば、不動産からの賃料または不動産融資による利息等、によるものである
- 課税 REIT 子会社の株式で構成されている資産が 25%未満である
- 株主配当の形で課税所得の少なくとも 90%を毎年支払う
- Index Series に含まれるには、当該銘柄が FTSE が定義する米国籍を持っていないなければならない。

FTSE の国籍定義は以下のリンクからアクセスできます：

[Determining_Nationality.pdf](#)

- 1.1.2 Limited Liability Partnerships (LLP) および Limited Liability Companies (LLC) は、対象になりません。
- 1.1.3 非 REIT 株式と REIT 株式とを組み合わせたステーブル証券は対象ではありません。
- 1.1.4 FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series はインデックスの設計に ESG ファクターを考慮していません。
- 1.1.5 FTSE は、FTSE Nareit US Real Estate Index Series が 2013 年 7 月に公表された IOSCO の金融ベンチマーク原則を満たしていると考えます。
- 1.1.6 FTSE Russell は、FTSE Russell の管理が及ばない外部事象を含む状況によってインデックスシリーズの変更、中止を余儀なくされる場合があります。したがって、インデックスシリーズを参照する契約やその他の金融商品は、インデックスシリーズの変更や廃止の可能性に対処できる必要があります。

1.2 FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series 基本原則

- 1.2.1 本書は、FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series の構築方法の基本原則を規定しています。これらの基本ルールのコピーは、Nareit ならびに FTSE から入手できます（付録 D 参照）。FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series の基本原則は、FTSE Nareit US Real Estate Index Series 基本原則と併せて使用する必要があります。

1.3 インデックス構築方法

- 1.3.1 FTSE Nareit Real Estate Capped Index Series は 4 つのインデックスで構成されています：
 - FTSE Nareit Industrial/Office Capped Index
 - FTSE Nareit All Residential Capped Index
 - FTSE Nareit Retail Capped Index
 - FTSE Nareit All Mortgage Capped IndexFTSE Nareit Capped Universe は規則 1.1.1 に従い、公開市場で取引される全ての REIT を含みます。
FTSE All Mortgage Capped Index はリザーブリストを有しています（規則 5.9 と付録 B を参照）。
- 1.3.2 FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series は、終値ベースで、US ドル、ユーロ、英国ポンド、日本円で算出されます。
- 1.4 下記は、インデックスシリーズ内の所定のインデックス向けに算出されます。（または、ご要望がある場合に可能）
 - キャピタルリターンインデックスおよびトータルリターンインデックス
 - 所定の源泉所得税額に基づく税引き後トータルリターンインデックス

- 基準通貨（米ドル）以外の通貨で算出されたインデックス
- 通貨ヘッジインデックス
- キャップ付きインデックス
- セクターインデックス

ご要望に応じて、業界・国・セクターを除外したインデックスも含む、カスタマイズされた追加インデックスも算出可能です。選択されたインデックスはリアルタイムベースで選択され、配信されます。

1.5 すべてのインデックスはリアルタイムベースで US ドルで計算され、配信されます。

1.6 配当抜き（プライスインデックス）と配当込み（トータルリターンインデックス）の両方が算出されます。配当金は、配当落ち日にトータルリターンインデックスに含まれます。

1.7 本インデックスに追随する運用を行うユーザー、または本インデックス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、当インデックスの長所を評価し、独立した立場にある者の助言を受けてください。FTSE、Nareit または FTSE Nareit インデックスシリーズ諮問委員会（または、これらの基本原則の作成および発行に関係するすべての人）のメンバーは、以下による結果について、個人の被った損失、損害、請求、費用について一切の責任を負いません。

- 当基本原則に対する依存、および/もしくは
- 当基本原則の誤りまたは不正確、および/もしくは
- 当基本原則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
- インデックス及び構成銘柄情報作成時における誤謬または不正確さ。

1.8 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 FTSE Global Debt Capital Markets Inc. ならびに FTSE Fixed Income Europe Limited）、FTSE Fixed income LLC、The Yield Book Inc.、Beyond Ratings の商標名です。

セクション 2

管理者責任

2. 管理者責任

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、ウェイ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イト変更を行う
- 基本に従って、インデックス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
- 継続的なメンテナンスと定期的な見直しによるウェイト変更を公表する
- インデックスを配信する

2.2 これら基本原則のステータス

2.2.1 本書は、FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series の基本原則を規定しています。

2.2.2 これらのインデックスの管理責任に関する詳細については、FTSE Nareit US Real Estate Index Series セクション 3.0 および 7.0、および FTSE Global Equity Index Series の基本ルールを参照してください。

¹ 本書で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）](#)における定義と同義で使用されます。

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ご参照下さい。

3.1 コーポレートアクションおよびイベント・ガイド

3.1.1 コーポレートアクションおよびイベントによる構成企業の変更の詳細は、以下のリンクからご覧いただけるコーポレートアクションおよびイベント・ガイドをご参照下さい。

[Corporate Actions and Events Guide.pdf](#)

3.2 FTSE Russell Equity インデックスの原則声明(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。原則声明(Statement of Principles)は毎年見直され、FTSE から提案された変更事項は FTSE Russell ポリシー諮問委員会によって議論され、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、苦情、異議申し立て

3.3.1 インデックスの構成銘柄である企業（またはその代理人）、構成銘柄となることを見込まれる企業（またはその代理人）、政府機関、または業として活動する組織においてインデックスを利用する者による 10 人以上のグループは、FTSE Russell の決定に対して異議申し立てを行うことができます。

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：

[FTSE Russell Benchmark Determination Complaints Handling Policy.pdf](#)

FTSE Russell への異議申し立てのプロセスは、次のリンクをご参照下さい：

[Appeals Against Decisions.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

3.4.1 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

3.5.1 FTSE Russell のインデックス取り扱いの詳細は、次のリンクをご参照下さい：

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

3.6 再計算方針とガイドライン

3.6.1 FTSE Nareit US Real Estate Index Series 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。インデックスシリーズの利用者は適切な媒体を通じて、その通知を受けます。

FTSE Russell 再計算方針およびガイドラインの詳細は、次のリンクから FTSE Russell のウェブサイトでご覧いただくか、info@ftserussell.com までお問い合わせください。

[Index Recalculation Policy and Guidelines.pdf](#)

3.7 FTSE Russell のベンチマーク・メソドロジーの変更

3.7.1 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からご覧ください。

3.8.1 FTSE Russell では、そのインデックスすべてを管理するために、プロダクト、サービス、テクノロジー全般のガバナンスに単一の枠組みを採用しています。この枠組みには、London Stock Exchange Group の 3 段階防衛式リスクマネジメント枠組みが組み込まれ、金融ベンチマークのための IOSCO 原則²および欧州ベンチマーク規則に準拠するものとしています³。FTSE Russell のガバナンス枠組みの詳細は、次のリンクをご参照下さい：

[FTSE Russell Governance Framework.pdf](#)

3.9 リアルタイム・ステータスの定義

3.9.1 リアルタイムで計算されるインデックスについては、リアルタイム・ステータス定義の詳細を掲載する以下のガイドをご覧ください。

[Real Time Status Definitions.pdf](#)

² 金融ベンチマーク最終報告のための IOSCO 原則、FR07/13 2013 年 7 月。

³ 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 における定義と同義で使用されます。

セクション 4

アルゴリズムと計算方法

4. アルゴリズムと計算方法

4.1 発行済み株式

4.1.1 発行済み株式の数の変更を伴うコーポレートアクションがあった場合には、変更はコーポレートアクションと同時に適用されます。

4.1.2 発行済み株式総数の累積増減が 10%以上になる場合、または累積株式の変動が 20 億ドル以上である場合、四半期ごとの変更時以外でも行われます。インデックスのユーザーには最低 4 日前の事前通知が行われます。

4.2 アルゴリズム

4.2.1 FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series は以下の計算式を使って計算されます：

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

ここで、

- $i=1,2,\dots,N$
- N はインデックスの構成銘柄数です。
- p_i は当該銘柄の最新価格です（または前日の終値）。
- s_i はこの基本原則で定義される発行済み株式数です。
- f_i は浮動株比率で、1 を 100%浮動株とする 0~1 の数値で示されます。この比率は各構成銘柄に付与されます。
- c_i はキャッピングファクターであり、インデックスの証券を正確にウェイト付けされるために証券に適用されます。このファクターを用いて当該銘柄のインデックスへの組入れ比率を調整します。

- dは調整係数であり、基準日におけるインデックスの総発行済み株式資本を表す数字です。調整係数は、個々の証券の資本異動によりインデックスに歪みを生じさせないためのものです。

4.2.2 FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series のパフォーマンスには、投資家の経験が反映されるよう、調整係数の調整は資本変更があった際に行われます。詳細は「The Guide to Calculation Methods」はFTSE から入手可能で、これには Index Series の算出に使用される統計手順とアルゴリズムの説明が含まれています。

セクション 5

認定基準と構成銘柄の定期的な見直し

5. 認定基準と構成銘柄の定期的な見直し

5.1 見直し日

5.1.1 FTSE Nareit US Real Estate Index Series では、基本原則に記載された基準を満たすすべての企業が対象となっており、年次ベースで 12 月に見直しが行われます。これは、見直し有効日の 4 週間前の月曜日の営業終了時のデータに基づきます。構成銘柄の変更は、12 月の第三金曜日の営業終了時に実施されます。

5.1.2 FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series は、四半期ベースで 3 月、6 月、9 月にも見直しが行われます。これはファストエントリーはできないものの、基本原則に記載された適格な証券の基準を満たす新規上場または REIT 転換銘柄を対象に行います。見直しは、見直し有効日の 4 週間前の月曜日の営業終了時のデータに基づきます。

5.1.3 定期的見直しによる構成銘柄の変更は、3 月、6 月、9 月、12 月の第三金曜日（すなわち翌月曜日に有効となる）の営業終了時に実施されます。これによる組入れ比率の変更（浮動株を含む）も同時に有効になります。

5.2 責任および報告

5.2.1 FTSE は、FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series の構成銘柄の年次見直しを担当し、年次レビューの一環として構成銘柄の追加または削除を推奨します。各インデックスにおいて的確となるすべての銘柄は浮動調整前の時価総額で順位付けされ、これは見直し有効日の 4 週間前の月曜日の営業終了時に行われます。

5.3 レビュープロセス

5.3.1 四半期ごとの見直し時の銘柄の追加と削除のルールは、FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series の構成銘柄の選択において安定性を提供するとともに値が大幅に上昇、または下落した証券を含める、または除外することでインデックスが市場代表しうるものであり続けることを確保すべく設計されています。

5.3.2 ルール 1.1.1 を満たすすべての企業は、FTSE Nareit US Real Estate Capped Universe の新しい構成銘柄として選択されます。貯蓄協会またはモーゲージ・ファイナンスとして分類されているすべての FTSE Global Equity Index Series US の構成銘柄は、FTSE Nareit All Mortgage インデックスのリザーブリストにのみ追加されます。

5.3.3 次に FTSE Nareit US Real Estate Capped Universe の構成銘柄は、FTSE Nareit US Real Estate Capped Index sweries の構成銘柄としての適格性を確認するために、下記に詳細を述べる 5 つのスクリーニングを行います。

5.3.4 時価総額が 100 百万米ドル以上のすべてのモーゲージ REIT は、12 月の年次見直し時に指数に含まれます。四半期レビュー時に時価総額が 75 百万米ドルを下回る Mortgage REIT は、指数から除外されます。

5.4 スクリーニング 1 – サイズ

5.4.1 1 億 5,000 万米ドル以上の時価総額（データが見直された日における）を有する企業のみがインデックスに含まれます。既存の構成銘柄は最低基準 1 億 5,000 万米ドルに照らして審査されます。見直し時に既存の構成銘柄が 1 億 5,000 万米ドルを割り込んだ場合、その銘柄は次回見直しまでの四半期間維持されますが、次回見直しで不適格と見なされれば、適格ユニバースから除外され再検討の対象となります。除外された銘柄は、次回レビュー時に 1 億 5,000 万米ドルの最低基準を満たせば、適格となり再採用されます。

5.4.2 スクリーニング 2 - 流動性

各銘柄は年次ベースで 12 月に月中の 1 日の取引高のメジアン（中央値）を用いてその流動性がテストされます。

流動性は、前年の 12 月の最初の営業日から 11 月の見直しデータカットオフ日付までで算出されます。特定月の取引量の中央値を計算するときは、その月に最低 5 日の取引日が存在する必要があるため、そうでなければその月はテストから除外されます。

各月ごとに、各株式の毎日の取引量の、見直しカットオフ日の浮動株調整された総株式数に対する割合（パーセント）を計算します。これらの毎日の値を降順に並べ、日数が奇数であれば中間日、日数が偶数であれば中間 2 つの平均を算出し、これらをその月のメジアン値とします。

月の半分以上取引されない銘柄は、その月のメジアン取引量はゼロになります。

取引停止期間があればテストには含まれません。

テスト期間が 12 ヶ月未満の場合には按分して適用されます。

- A. 12 月の年次見直し時前の 12 ヶ月のうち最低 10 か月において、月ごとの日次取引量に基づくメジアン出来高が発行株式の 0.05%（浮動株比率の適用後）を超えていなければ、Index Series の新規組入れ対象にはなりません。
- B. 12 月の年次見直し時前の 12 ヶ月のうち最低 8 か月において、月ごとの日次取引量に基づくメジアン出来高が発行株式の 0.04%（浮動株比率の適用後）を超えていない既組入れ銘柄は削除されます。
- C. 規則 5.2.1 に記載の参入株として適格でない新規発行株は、最低 20 日間の取引があれば、次回の四半期ごとの見直しで組み入れられる資格を得ます。上場してからプロラタ基準で、各月の日次取引量メジアンに基づく出来高が発行株式の少なくとも 0.05%（浮動株比率の適用後*）に及んでいる必要があります。

*流動性テスト時は、テスト期間の最後の日の浮動株式比率がその期間の全体の計算に使用されます。
- D. 流動性評価のデータは、各構成銘柄が上場している取引所のものを使用します。
- E. FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series においては、売買高が異常に低い例外的な市場状況においては構成銘柄の大幅な変更（にともなう回転率の高まり）を回避するために、FTSE は上記の最低比率を下げる場合があります。
- F. FTSE Nareit All Mortgage Capped Index に関しては、FTSE Global Equity Index Series のレビューの一環として流動性についてスクリーニングされた株式のみが対象となります。

5.5 スクリーニング 3 - 投資資産

- 5.5.1 不動産に対する利権（減価償却前）、不動産担保権益、他の REIT 株式を含む適格不動産資産への投資額が総資産の 75%以上を構成する税適格 REIT のみがインデックスに含まれます。新規発行銘柄については、適格な不動産資産額が総資産の 75%未満であっても、IPO で調達した総資金の 125%以上である場合はインデックスに含まれます。投資資産のテストは、年次ベースで 12 月の見直し時に行われ、構成銘柄の適格不動産資産に対する投資額が総資産の 50%以下に下落した場合はインデックスから除外されます。

5.6 スクリーニング 4 - 浮動株

- 5.6.1 浮動株比率が 15%以下の証券は、FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series の対象外となります。

5.7 スクリーニング 5 - UBTI スクリーニング

5.7.1 非課税投資家にとって、非関連事業課税所得（UBTI）を生み出す企業の所有には制約があります。これを踏まえ、FTSE Russell では、すべての REIT をスクリーニングし、UBTI を生み出す銘柄、またはこれまでに UBTI を生み出しているがエクイティ保有者に対して UBTI をブロックする措置を講じていない銘柄があれば、これを適格対象から除外します。年次ベースで、6月の四半期見直しの前に調査作業を実施します。6月のインデックス見直し期間以外に、追加的なスクリーニングによる評価または変更を行うことはありません。UBTI の影響を確認するために使用する情報には、10-K、SEC フォーム S-3、K-1、会社年次報告書、配当通知書、会社ウェブサイトなどの公開情報源が含まれています。

5.7.2 UBTI が証券保有者に移行するには、その UBTI は、企業が直接生み出したものでなければなりません。子会社に発生した UBTI は、親会社の保有者によって実現されることがないため、この場合親会社を適格対象から除外する必要はありません。

5.7.3 企業が UBTI をブロックする再編を行った場合は、インデックス組入れの適格性は維持されます。次の形態の再編であれば許容可能です。

1. シェル・カンパニーまたはオフショア・ビークルが正式に設立され、配当支払いが UBTI でないことが確認されていること。
2. 公開の提出書類（SEC 提出書類、配当開示、プレスリリース）で、当該企業が UBTI を生み出す資産は売却済みであり、かつ UBTI を生み出す資産を将来購入する意思がないことを宣言していること。この意思表示は、当該企業の過去の投資戦略は変更済みであることと、最終保有者に対する UBTI エクスポートの除外を意図していることを明記するものでなければなりません。

5.7.4 UBTI スクリーニングは、毎年 6 月の見直しに合わせて実施し、FTSE Nareit Composite、FTSE Nareit 50、FTSE Nareit Equity REITs、FTSE Nareit All Equity REITs、FTSE Nareit RORI REITs Index、FTSE Nareit Mortgage REITs など、FTSE Nareit の取引可能なインデックスに適用します。FTSE Nareit All REITs Index には適用しません。UBTI スクリーンの調査カットオフ日は毎年 5 月であり、Russell US Equity Indexes の UBTI カットオフ日と同じです。

5.8 適格証券に適用される調整

適格な企業は浮動株と種類株の調整が行われる場合があります。規則 5.8.1 および 5.8.2 をご覧ください。

5.8.1 投資適格比率

FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series は、浮動株と外国人保有の調整が行われます。

浮動株比率の詳細については、以下のリンクでご覧いただけます：

[Free Float Restrictions.pdf](#)

A. 初期比率

浮動株は公開情報を使用して小数点下第 12 位に四捨五入された値で算出。5%以下の浮動株の企業はインデックスから除外されます。

B. 外国人保有比率制限

FTSE Russell インデックスの手法は、政府、規制当局、会社の社則によって課せられた外国人の株式保有に課された制限を考慮します。

外国人の保有比率制限がある銘柄については、浮動株よりも制限が大きい外国人の保有制限（外国人保有制限または FOL）がある場合、外国人保有制限が企業の投資可能比率の算出目的のために浮動株の代わりに使用されます。

外国人保有制限が浮動株制限と同じかそれよりも制限がない場合は、浮動株制限が上記規則 A を受けて適用されます。

5.8.2 種類株

種類株が存在している場合は、以下を条件としてすべてがインデックスに含まれ個々に価格付けされます。

- 当該種類株がすべてのスクリーニングをパスする（規則 5.4, 5.5, 5.6 および 5.7 を参照）。
- 第二ラインの時価総額（浮動株調整前）が企業の主たる株の時価総額の 25%を上回っていること。すでにインデックスシリーズの構成銘柄である第二ラインの市場価値が次の見直しにおいて 20%未満であれば、第二ラインは削除されます。
- partly-paid class 株は、既知の将来の日付で、コールが支払い可能な場合、一括払い込み基準で値付けされます。「永久に分割払い込み」として認識されているものは、分割払い込み基準で値付けされます。

5.9 最低議決権

5.9.1 先進市場の企業は、無制限の株主が所有する、上場または取引されていない証券も含め識別可能な証券として集約される全ての証券の同社議決権の 5%以上を有することが要件になります。

5.9.2 当該企業の議決権の割合は、以下のように算出されます。

The number of votes in the hands of shareholders that are unrestricted as determined by the application of FTSE Russell free float definitions

The total number of votes conferred by the shares outstanding of all the company's voting securities including those that have not been admitted to trading on a regulated venue

例：A社は1株に1票の投票権を付与されたクラスA株式100,000,000株を保有、浮動株は65%です。同社はまた1株に10票の投票権を付与されたクラスB株式300,000,000株を保有します。

クラスA株式ラインが、要件を満たす同社の議決権5%以上を保有するかどうかは、以下のように算出されます。

$$\frac{65\text{m (i. e. 100m Class A voting rights * 65\% float)}}{3.1\text{bn (i. e. 100m Class A + 3bn Class B)}} \\ = 2.097\% \text{ of the company's voting rights in public hands}$$

5.10 リザーブリスト

- 5.10.1 FTSE Nareit All Mortgage Capped Index のリザーブリストには、モーゲージ・ファイナンスおよび貯蓄協会として FTSE で分類された FTSE グローバルエクイティインデックスシリーズの構成企業が含まれます。これらの企業は、FTSE グローバルエクイティインデックスシリーズの基本原則に規定された流動性テストを受けます。
- 5.10.2 リザーブリストの銘柄は、インデックスの構成銘柄数が 20 を下回った場合にのみインデックスに組み入れられます。インデックスの構成銘柄数が 20 を下回った時リザーブリストから追加されます。個々の銘柄各構成要素には 3% のキャップがあり、リザーブリストからの組入れは合計で 30% を超えてはなりません。
- 5.10.3 リザーブリストは、FTSE Nareit All Mortgage Capped Index のために維持され、以下の手順で管理されます。
- リザーブリストの対象となる株式は、FTSE が認識する配当利回りによってランク付けされます。FTSE の認識する配当利回りは、支払った最後の配当金に前年度の頻度（年換算）を掛けて株価で割ることによって計算されます。これは、今後 12 ヶ月間に支払われると期待される配当（FTSE の認識する配当）です。
 - 過去 3 年間の平均配当成長率がマイナスである株式は除外されます。これは過去 3 年間に支払われた年間配当金の合計額を平均し、FTSE が認識する配当金と比較することにより確認します。
 - 過去 3 年間の配当の成長率を計算する際に、一時的に配当を支払わなかった場合には、その金額はゼロとみなされます。
 - 企業が現行のレビューサイクルにおいて、または将来において配当の中止を発表した場合にはリザーブリストから削除されます。

- 上記条件でリザーブリスト入りできる銘柄が 20 以下となった場合には、配当を支払わなかったためにリザーブリストから除外された銘柄を、浮動株調整後時価総額の大きい順にリザーブリストに追加します。
- 前回の見直し時にリザーブリストから追加された銘柄が存在し、かつ、モーゲージリートがインデックスに含まれる資格が発生した場合、リザーブリストから追加された銘柄は、当該モーゲージリートに置き換えられます。
- リザーブリストからインデックスに組み入れられた銘柄は以下の場合にはリザーブリストの他の会社に置き換えられます。ただし、四半期レビュー時に、新たにインデックスに組み入れられるモーゲージリートが存在しない場合に限りです：
 - 現行レビューサイクルまたは将来について配当停止を発表した場合。
 - 3 年間の配当成長テストをパスしなかった場合。

5.11 FTSE Nareit 新規不動産セクターの作成ルール

5.11.1 FTSE Nareit US Real Estate Index Series に新しい不動産セクターを追加する場合、当該セクターを構成する企業の浮動株等調整後総時価総額（以下投資可能時価総額）が FTSE Nareit All Equity REITs インデックス全体の投資可能時価総額の 3%を上回っていることが必要となります。⁴

A. 新しいインデックス構成銘柄の追加

新規不動産セクターを構成しうる新規銘柄の投資可能時価総額が（当該銘柄を含んだ）FTSE Nareit All Equity REITs の全投資可能時価総額の 3%を上回る場合は、新規にセクターが作成され、当該銘柄がセクターの構成銘柄となります。

例 1

- 新規の追加銘柄 A の投資可能時価総額は\$20bn。
- A 銘柄を加える前の FTSE Nareit All Equity REITs インデックス の投資可能時価総額は、\$800bn。
- FTSE Nareit 全エクイティ REITs インデックスにおける銘柄 A の割合 = $\$20 / (\$800 + \$20) = 2.44\%$ 。

この例では、新しい不動産セクターは作成されず、企業 A は、Equity Specialty Property セクターに追加されることとなります。

例 2

⁴ 注記：2015 年 6 月に公表された規則 5.91 の変更は 2015 年 12 月 21 日に適用されます。

- 新規の追加銘柄 A の投資可能時価総額は\$20bn。
- A 銘柄を加える前の FTSE Nareit All Equity REITs インデックス の投資可能時価総額は、\$800bn。
- 新しい不動産セクターに該当する既存の構成銘柄の投資可能時価総額は \$10bn です。
- A 社と他の既存の銘柄の比率 = $(\$20 + \$10)/(\$800 + \$20) = \$30/\$820 = 3.66\%$ 。

この例では、新しい不動産セクターが、12月の見直し時に作成されることとなります。

B. 既存の構成銘柄の投資可能総時価総額

共通の新規とみなせる不動産セクターを持つ既存構成銘柄の投資可能総時価総額合計が、2 四半期にわたり連続して FTSE Nareit All Equity REITs インデックス全体の投資可能時価総額の 3%を超えた場合、新規セクターが作成され、12月の年次見直し時に新規セクターが作成されます。

C. 既存の不動産セクターについては最低投資可能時価総額要件はありません。既存の不動産セクターは、インデックス適格構成銘柄が含まれている限り FTSE Nareit セクター分類に残ります。最後のインデックス構成銘柄が削除されると、この不動産セクターは計算されなくなり、規則 5.11 に記載されている新しい不動産セクターに関するインデックスの資格基準に適合する場合にのみ再開されます。5.11

セクション 6

構成銘柄の変更

6. 構成銘柄の変更

6.1 削除

- 6.1.1 構成銘柄が上場廃止または確たる値付けがされなくなった場合、または全面的に無条件な買収提案の対象となった場合、インデックスから削除されます。
- 6.1.2 削除を有効化する事象が公表された翌 2 営業日後に、インデックス計算の開始前に削除されます。インデックス計算の終了後に行われるアナウンスは、通常、翌営業日に行われたものとみなされます。
- 6.1.3 買収後に削除され、残りの浮動株が 15%以下の企業は、1 年の取引実績が完了するまで、インデックスへの組入れについて再検討されません。
- 6.1.4 FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series に含まれる会社が分割され、分割により不適格な証券が含まれる場合、当該不適格証券は 2 取引日の間インデックスに残り、その後市場価格で削除されます。市場価格が入手できない場合は、価値をゼロとします。
- 分割後の適格企業の市場価格が入手できず、20 取引日後にもまだ取引価格が不明の場合は、ゼロ価額で削除されます。
- 6.1.5 FTSE Nareit ALL REITs Index Series のインデックス構成銘柄が、連邦税の目的上 REIT として課税対象でなくなったと発表された場合、FTSE、そして Nareit はその会社のステータスを 20 取引日のサイクルで見直し、財務報告書を再作成するための時間を含む、特定の状況に基づいた最適な一連の対処方法についてのガイダンスを、FTSE Nareit インデックスシリーズ諮問委員会から求めます。FTSE および Nareit は、上記のインデックス構成銘柄のインデックスの適格性に対する変更を実施する前に十分に余裕を持って事前の通知を行います。
- 6.1.6 FTSE Nareit ALL REITs Index Series シリーズのインデックス構成銘柄が、米国の内国歳入法に従い REIT の適用を受けない意図を発表した場合、FTSE Russell はインデックス構成銘柄の FTSE Nareit ALL REITs Index Series シリーズからの削除を、その日、あるいは構成銘柄がもはや REIT の適用を受けない旨発表した日以降のできるだけ早い日に行います。

6.2 新規銘柄

6.2.1 ファストエントリー

適格なファストエントリー銘柄は、標準ファストエントリールールに沿ってインデックスに追加されます。適格なファストエントリー銘柄は、標準ファストエントリールールに沿ってインデックスに追加されます。キャップ付きインデックスの性質上、回転率を最小限に抑えるために、に記載されているキャッピングルールに従ってすべての株式が再キャップされるか、0 ウェイト（インデックス計算に含まれません）でインデックス構成ファイルに追加されます付録 C。

6.2.2 四半期ごとの追加

規則 6.2.1 においてファストエントリーには不適格であるものの、セクション 5 ならびに規則 6.2.3 に記載の適格基準を満たし、20 取引日以上上場している銘柄は、FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series へ組入れ可能となります。データは定期見直しの発効日の 4 週間前の月曜日の引けの時点に基づき計算されます。変更は、3 月、6 月、9 月、12 月の第三金曜日の引け後に実行されます。

6.2.3 REIT としての適格性を得るには、企業が米国内国歳入法によって定義された基準を満たす必要があります。これは当該企業が主に商業用不動産事業に専念していることを確認することを目的としています。ある特定の年に REIT のステータスを申請する上場不動産会社は、フォーム 1120-REIT を内国歳入庁に提出する必要があります。

6.3 合併と買収

6.3.1 構成銘柄間の合併

既存の構成銘柄が株式交換（または株式交換と現金の組み合わせ）をもって別の構成銘柄によって取得された場合、既存の構成銘柄は取得日に削除されます。合併後の会社は、FTSE Nareit US Real Estate Capped Index シリーズ 内の合併前の同じインデックスの構成銘柄として両社の合計ウェイトで残ります。

6.3.2 構成銘柄と非構成銘柄間の合併

既存の構成銘柄が株式交換（または株式交換と現金の組み合わせ）をもって上場非構成銘柄が存続会社となる合併が行われた際は、他のすべての点において資格がある場合は、合併有効日に、存続会社は(消滅会社とおなじ比率で)FTSE Nareit US Real Estate Capped Index シリーズ 内の同じインデックスに追加されます。（セクション 5 および規則 1.1.1 および 6.2.3 参照）消滅銘柄は同日に削除されます。

6.4 取引停止企業

6.4.1 FTSE Russell の取り扱いは次のリンクからご覧いただけます。

[Suspended Companies Rule.pdf](#)

6.5 投資適格比率

6.5.1 構成銘柄の浮動株比率の変更は、「コーポレートアクションおよびイベントのガイド」に記載されています。

セクション 7

構成企業の分類の変更

7. 構成企業の分類の変更

- 7.1 構成銘柄が合併、再編、または買収により構成銘柄の一部またはすべてが他社に吸収された場合、FTSE Russell は当該企業に関連する投資セクター、不動産セクターおよび不動産サブセクターへの分類の見直しを構成銘柄の変更実施と同時に行います。
- 7.2 企業の FTSE Nareit 業種分類に対する変更は Nareit および FTSE が合意したうえで発表します（詳細については、付録 B を参照してください）。企業の投資セクター、不動産セクターおよび不動産サブセクター分類に対する変更は、Nareit および FTSE Russell が合意し発表します。このような変更は、その月の第三金曜日にインデックス計算の終了後に実施されます。

セクション 8

コーポレートアクションおよびイベント

8. コーポレートアクションおよびイベント

- 8.1 コーポレート・アクションおよびイベントによる構成企業の変更の詳細は、以下のリンクからご覧いただけるコーポレート・アクションおよびイベント・ガイドをご参照下さい。

[Corporate_Actions_and_Events_Guide.pdf](#)

コーポレートアクションとは、株主に対するアクションを言い、株価は落ち日における調整に影響されません。株価は配当落ち日の調整に従います。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
- 株式化
- 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。

8.2 投資適格比率

- 8.2.1 構成銘柄の浮動株比率の変更は、「コーポレートアクションおよびイベントのガイド」に記載されていません。

8.3 取引の中止

取引中止についての規則は、「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。

付録 A

インデックスの計算開始 および終了時間

FTSE Nareit US Real Estate Capped Index シリーズ は次の時間内において算出されます。

	開始	終了
FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series	09:30	16:10

注記：

1. 終値は Refinitive から 16:30 にダウンロードされます。ニューヨーク証券取引所と NASDAQ の公式終値はさらに数時間後まで公表されないため、インデックスで使用される価格は、この公式終値と一致しない場合があります。公式終値がダウンロードした終値と異なるものになった場合は、ダウンロードした終値が指数計算に保持されます。
2. インデックスは、ニューヨーク証券取引所と NASDAQ の通常の取引時間中に算出され、米国の祝日には算出されません。
3. 時間は東部標準時間（EST）に基づいています。

付録 B

FTSE Nareit 米国不動産インデックス シリーズ分類システム

FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series 分類システムは投資セクター、不動産セクター、不動産サブセクターの 3 レベルで構成されています。投資セクターは、次のとおりです。

– All Equity Real Estate Investment Trusts (All Equity REITs)

Equity REITs は実物不動産を担保とするモーゲージ以外の適格な不動産が総資産の 50 %以上となるすべての REIT を含みます (1.1.1 参照)。

– Equity Real Estate Investment Trusts (Equity REITs)

この投資セクターは Timber REIT または Infrastructure REIT 以外のすべての Equity REIT を含みます。Timber REIT は森林や木材関連の製品および活動を含む木材資産に投資します。Infrastructure REIT は、次を含むインフラストラクチャ資産に投資します：運輸資産（道路、橋、トンネル、空港等）、エネルギー、公益事業資産（発電、燃料、パイプライン等）、水道および廃棄物管理資産と通信資産（有線ネットワーク、無線ネットワーク等）。インフラストラクチャ REIT にはデータセンター REIT は含まれません。

– Mortgage Real Estate Investment Trusts (Mortgage REITs)

Mortgage REIT は、実物不動産を対象とする抵当ローン、または不動産担保証券に総資産の 50 %以上を投資しているすべての REIT を含みます。

総資産の 75%以上が特定のセクターまたはサブセクターに投資されている場合、次の不動産セクターおよび不動産サブセクターの 1 つに分類されます。以下のサブセクターは、FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series に適格となります：⁵

FTSE Nareit Industrial

FTSE Nareit Office

⁵ 注記：2015 年 6 月に公表されたセクターにおける変更は 2015 年 12 月 21 日に適用されます。

FTSE Nareit All Residential Capped Index

- FTSE Nareit Apartments
- FTSE Nareit Manufactured Homes
- FTSE Nareit Health Care
- FTSE Nareit Self Storage
- FTSE Nareit Single Family Homes

FTSE Nareit Retail Capped Index

- FTSE Nareit Shopping Centers
- FTSE Nareit Regional Malls
- FTSE Nareit Free Standing
- FTSE Nareit All Mortgage Capped Index
- FTSE Nareit Mortgage Home Financing
- FTSE Nareit Mortgage Commercial Financing

以下 FTSE グローバルエクイティインデックスシリーズサブセクターで構成されるリザーブリスト：

- ICB サブセクター 8779（住宅金融）（新 ICB サブセクター：住宅金融 30201025）⁶
- ICB サブセクター 8355（銀行）（新 ICB サブセクター：銀行 30101010）のうち、FTSE により貯蓄組合として分類されるサブセット

8779 - 住宅金融 - 住宅ローン、モーゲージ保険およびその他の関連サービスを提供する会社

FTSE 分類 - 貯蓄組合 - 米国連邦法（USC）第 12 章第 1813 条の下で授与され、単一の連邦規制機関の統括監督下で運営されている連邦および州公認貯蓄団体（別名「thrift」および「savings and Loans」）、米国貯蓄機関監督局（OTS）。貯蓄協会は統一基準に基づいて（住宅ローン法（HOLA）、セクション 5（c）、12 U.S.C. 1464（c））、主に住宅ローンを提供するために存在します。

⁶ FTSE インデックスは、2021 年 3 月に新しい ICB 分類システムに移行されます。

付録 C

キャッピング方法

四半期レビューでのキャッピングの適用

キャッピングファクターを計算するために使用される構成銘柄は、四半期レビュー後の予定構成銘柄となります。これは、3月、6月、9月、12月の第2金曜日の引け後の株式の追加/削除、発行株式数の変更および浮遊株調整を考慮した後のものとなります。キャッピングファクターは、3月、6月、9月および12月の第3金曜日の営業終了後に有効となり、有効日の3営業日 5 Day Tracker ファイルに反映されます。

FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series をキャッピングする目的は、株式の 22.5% を上限とし、組入れが 5% を超える銘柄の合計組入れ比率が 45% を超えないようにすることです。次の四半期レビューまではその後の比率の変動は許容されます。

キャッピングは、以下の方法論を使用して、FTSE Nareit Industrial/Office Capped Index、FTSE Nareit All Residential Capped Index、FTSE Nareit Retail Capped Index、FTSE Nareit All Mortgage Capped Index の構成要素に適用されません。

キャッピング方法

ステージ 1 :

リザーブリストから株式を追加する場合、当該株式の組入れ比率は 3% にキャップされます。リザーブリストから引き出された株式の合計比率は、インデックス全体の 30% を超えることはできません。

ステージ 2 :

個々の銘柄の組入れ比率は 22.5% を超えることはできません。22.5% を超える比率を有する銘柄は、22.5% でキャップされます。*

ステージ 3 :

上記キャッピングを反映した全銘柄の再ウェイト付けを行った後、ウェイトの大きい順に銘柄をならべ、累積比率が 45% になるまでの銘柄群を Top Capping Group と定義します。

Top Capping Group の最下位銘柄（最もウェイトが小さい銘柄）のウェイトが 5%未満であれば、これ以上のキャッピングは必要ありません。それ以外の場合は、Top Capping Group のキャップされていない企業を Top Capping Group に比例してキャップし、トップキャッピンググループのインデックスの総計が 45%になるようにします。 **

このキャッピングの結果、Top Capping Group に 4.5%を下回る銘柄発生した場合、それらの会社のウェイトは 4.5%にされます。

ステージ 4 :

残りの低いランクにある非キャップ企業の個々のウェイトが 4.5%を超える場合、4.5%にキャップされます。

* 2 社以上の企業が 22.5%のキャッピングを必要とする場合、トップキャッピング重量は再評価されます。

** 22.5%を上限とする企業は、さらに上限を設定されることはありません。

削除とファストエントリー

インデックスからの削除に伴うインデックスの再キャッピングは行われません。

ファストエントリーとしての資格を有する株式は、すべてのインデックスに適格であり、以下の場合には、キャップドウェイトでインデックスに加わります :

1. 株式の実効 IPO 日は、四半期ごとの最後の見直しから 4 週以上後である。
2. 株式の実効 IPO 日は、四半期ごとの次の見直し日から 4 週以上前である。
3. 株式の実効 IPO 日は、四半期ごとの最後のリバランス日から 4 週以上後である。
4. 株式の実効 IPO 日は、四半期ごとの最後のリバランス日から 4 週以上前である。

ファストエントリーに伴うレビュー時外（イントラレビュー）の再キャッピング

FTSE の裁量により、イントラレビューキャッピングを必要とするインデックスへのファストエントリーイベントにおいては、以下の手順に従います :

当該株式が最初に上場された日のすべての株式の終値、発行済株式および浮遊株が、キャッピングの計算に使用されます。

ファストエントリーの追加および新しいキャッピングファクターは、5 取引日目の取引終了後に有効になります。新しいキャッピング情報は、ファストエントリー銘柄の取引初日の営業終了後に 5day tracker ファイルにて提供されず。

付録 D

インデックスのステータス

FTSE Nareit US Real Estate Index Series は、リアルタイムで計算される場合があります。

リアルタイム計算の定義詳細については、以下の案内をご参照ください。

[Real Time Status Definitions.pdf](#)

FTSE Nareit US Real Estate Capped Index Series の公式の開始・終了時間は、付録 A に記載してあります。シリーズの公式時間の変更は FTSE Russell が発表します。

付録 E

対象取引所および市場セグメント

国	取引所	セグメントの名前
米国	ニューヨーク証券取引所	NYSE NYSE MKT
	NASDAQ	Capital Market Global Select Global Market

付録 F

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 Nareit US Real Estate Capped Index Series の詳細は FTSE Russell から入手可能です。

連絡先については、FTSE Russell のウェブサイトをご覧ください。FTSE Russell の顧客サービスまでお問い合わせください。 info@ftserussell.com

ウェブサイト： www.lseg.com/en/ftse-russell/

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 Nareit US Real Estate Capped Index Series 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 Nareit US Real Estate Capped Index Series 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. Indexes 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 licensors.

