基本ルール

2024 年 8 月

FTSE Nareit US Real Estate Index Series

v5.4

FTSE RUSSELL
An LSEG Business

Nareit®

lseg.com/en/ftse-russell

目次

セクション 1 はじめに 3
セクション 2 運営・管理責任 6
セクション 3 FTSE Russell インデックス ポリシー 8
セクション 4 アルゴリズムと計算方法 10
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 17
セクション 7 コーポレートアクションおよびイベント 19
セクション 8 構成企業の分類の変更 21
セクション 9 変更の発表 22
付録 A: インデックスの計算開始および終了時間 23
付録 B: FTSE Nareit US Real Estate Index Series 分類システム 24
付録 C: インデックスステータス 26
付録 D: 対象取引所および市場セグメント 27
付録 E: 標準非米国ドルインデックス 28
付録 F: 詳細はこちら 29

セクション 1

はじめに

1. はじめに

1.1 FTSE Nareit US Real Estate Index Series

1.1.1 FTSE Nareit® US Real Estate 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）が含まれています（付録付録 D 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、不動産融資ローンの利権、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
- インデックスシリーズに含まれるには、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プル証券は対象ではありません。

1.1.4 FTSE Nareit US Real Estate 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。

1.2 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、FTSE (Beijing) Consulting Limited、 Refinitiv Benchmark Services (UK) Limited、Refinitiv Limited、Beyond Ratings の商標名です。

1.3 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、業種・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。

1.4 IOSCO

1.4.1 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。

詳細については以下をご覧ください www.iosco.org .

1.4.2 IOSCO 原則に対する FTSE Russell の準拠報告書の詳細は、次のリンクからご覧頂けます：

IOSCO 準拠報告書

1.5 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、中止に耐え得るか、その可能性に対応できるものであるべきことを、当インデックスシリーズ利用者に対し表明するものです。

1.6 当インデックスシリーズを参照するインデックス利用者や、当インデックスシリーズを参照する投資商品に投資は自分や顧客の資金を投資する前に、インデックスシリーズのルール・ベース・メソロドジーをの利点を自ら分析・評価するとともに、独立した第三者の助言を参考にしてください。FTSE Russell、Nareit または FTSE Nareit Index Series 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。

- 当基本ルールに対する依存、および/もしくは
- 当基本ルールの不正確、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
- インデックスまたはデータの構成銘柄を組成する際の何らかの不正確性。

1.7 基本ルール

1.7.1 本書は、FTSE Nareit US Real Estate Index Series の構成および維持に関して述べています。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 C 参照）。

1.8 インデックス構築方法

1.8.1 FTSE Nareit US Real Estate Index Series は 7 つのヘッドライン・インデックスと不動産セクターおよびサブセクター・インデックスの選集で構成されています。

FTSE Nareit All REITs Index は、ヘッドライン・インデックスで、規則 1.1.1 に従いすべて公開取引された REIT で構成されています。FTSE Nareit All REITs Index は浮動株調整ではなく、構成銘柄は最小サイズや流動性基準を満たす必要がありません。

FTSE Nareit Composite Index は、最小サイズと流動性の基準を満たす FTSE Nareit All REITs Index に含まれるすべての REIT で構成されるヘッドライン・インデックスです。FTSE Nareit Composite Index は、浮動株調整です（セクション 4 参照）。

FTSE Nareit Real Estate 50 Index は最大 50 の対象 REIT から構成されるヘッドライン・インデックスで、FTSE Nareit Composite Index から、時価総額で格付けされています。

FTSE Nareit New Economy Index は、FTSE Nareit All Equity REITs Index 中の全 REITs から構成され、不動産コミュニケーション、データセンター、ロジスティクスといった E エコノミーをサポートするものです。

1.8.2 FTSE Nareit Composite Index の銘柄構成要素は、3 つの追加見出しの投資セクター指数 - FTSE Nareit All Equity REITs Index、FTSE Nareit Equity REITs Index、FTSE Nareit Mortgage REITs Index から成ります。インデックスはまた、個別の資産セクターおよび資産サブセクターに対して算出されます（詳細については、付録 B:を参照してください）。

1.8.3 FTSE Nareit US Real Estate 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。

1.8.4 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。

1.8.5 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。

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 FTSE Nareit Index Series 諮問委員会

2.2.1 FTSE Nareit Index Series 諮問委員会は FTSE Nareit US Real Estate Index Series のユーザーの代表者で構成されますが、それには限定されていません。

2.2.2 FTSE Nareit Index Series 諮問委員会は、当該インデックスの基本原則に関する変更や更新について FTSE と Nareit にガイダンスを提供します。

2.2.3 FTSE Nareit Index Series 諮問委員会は、構成銘柄の選定およびコーポレートアクションの適用に対し、一貫したアプローチが適用されることを保証します。

2.2.4 FTSE Nareit Index Series 諮問委員会は、3 月、6 月、9 月、12 月の四半期、または必要な場合にはそれ以上の頻度で開催されます。

[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。

2.3 基本ルールの改訂

2.3.1 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。基本ルール大幅な改訂の提案に関しては、FTSE Russell Advisory Committee 及び必要であれば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。

2.3.2 FTSE Russell Equity Indices の Statement of Principles に規定の通り、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 に則って実際的な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。上記の取扱いが、基本ルールの例外、変更、将来の前例などと見做されない場合においても、FTSE Russell はこの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。

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・アクション及びイベント・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が見込まれる企業（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、次のリンクからをご覧いただけます:

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 顧客が市場または有価証券の取引が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 何らかの不正確さが認識される際、FTSE Russell は、FTSE Russell インデックス再計算ガイドラインに定められたステップに沿って、ひとつのインデックスまたはインデックス・シリーズ全体を再計算すべきか、また関連データ・プロダクトを改定すべきかを決定します。FTSE Nareit US Real Estate Index Series の利用者は適切な媒体を通じて、その通知を受けることになります。

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。

Recalculation_Policy_and_Guidelines_Equity_Indices.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

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[2]と欧州ベンチマーク規則[3]、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[4]。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

3.9 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] IOSCO Principles for Financial Benchmarks Final Report, FR07/13 July 2013.
[3] 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。
[4] 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

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

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

数式の各要素の説明

- i=1,2,...,N;
- N はインデックス内の銘柄数です。
- p_i は当該銘柄の最新価格です。
- 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。
- 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。

4.1.1 FTSE Nareit US Real Estate 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異動があった際に行われます。
FTSE Global Equity Index Series の計算に関する指針は FTSE から入手可能です。これにはインデックスシリーズ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。

4.1.2 FTSE Nareit US Real Estate Index Series は米国ドル以外の通貨でも計算されます。これらの計算には以下の計算式が用いられます:

$$\sum_{i=1}^{n} \frac{(p_i \times s_i \times f_i \times e_{i,t-1})}{d}$$

数式の各要素の説明

- ei,t-1 は前日における米国ドルと希望計算通貨の変換レートです。

標準非米国ドル計算リストは付録 E:に提供されています。

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 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、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 インデックス見直しは、3 月、6 月、9 月、12 月の第一金曜日の前の火曜日の米国市場終了後に発行されます。

5.1.4 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。これによる組み入れ比率の変更（浮動株を含む）も同時に有効になります。[5]

5.2 責任および報告

5.2.1 FTSE Russell は、FTSE Nareit US Real Estate Index Series の構成銘柄を四半期ごとに見直す責任を負います。各インデックスにおいて適格となるすべての銘柄は、浮動株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規則は、FTSE Nareit US Real Estate Index Series の構成銘柄の選択において安定性を提供すると共に、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を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が Nareit All REITs Index の対象となります。

5.3.3 次に FTSE Nareit All REITs Index の構成銘柄は、FTSE Nareit Composite Index および FTSE Nareit Real Estate 50 Index の構成銘柄としての適格性を確認するために、下記に詳述する 4 つのスクリーニングを行います。

[5] *すべての FTSE Russell 見直し調査カットオフ日付（それぞれ 1 月、4 月、7 月、10 月の最終営業日）に合わせた株式、浮動株、議決権のカットオフ・データ。*

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 1 億 5,000 万米ドルの最低基準に照らして審査されます。1 億 5,000 万米ドル未満と評価された場合、その銘柄は続く四半期間、次の見直しまで維持されます。次期見直しの結果不適格とされれば、適格ユニバースから除外されます。除外された銘柄が次回見直しで 1 億 5,000 万米ドルの最低基準を満たした場合、その銘柄は再度適格として組み入れられます。

5.5 スクリーニング 2 - 流動性

各銘柄は年次ベースで 12 月に毎月の 1 日の取引高の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。いずれの証券も 1 日取引量の 1 ケ月間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り、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月の年次見直し事前の12か月のうち最低10か月において、月ごとの日次取引量に基づく出来高のメジアンが発行済株式の0.05%（浮動株比率の適用後）を超えていなければ、Index Series の新規組み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み入れ銘柄は削除されます。

C. 6.2.1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、各月の日次取引量の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. 取引量が非常に少ない例外的な市場環境においては、FTSE Russell および Nareit はFTSE Nareit Composite Index の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、上記の最低比率を下げることがあります。

F. スピンオフや合併/分割によるプロダクトは、当初は既存銘柄または親銘柄中で維持されます。見直し締め切り日前に20日以上取引が行われていれば、その企業は次のインデックス見直し時に査定されます。インデックス見直し締め切り日前に20日の取引が行われていなければ、アクションに合わせて維持され、その後の見直し時に査定されます。

5.6 スクリーニング 3 - 投資資産

5.6.1 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。スピンオフや合併/分割によるプロダクトは、アセット開示が提供され、投資資産テストが行えるまで、存在する銘柄または親銘柄インデックス中で維持されます。

5.7 スクリーニング 4 - 浮動株

5.7.1 浮動株比率が 5%以下の証券は、FTSE Nareit Composite Index および FTSE Nareit Real Estate 50 Index の対象外です。

5.8 スクリーニング 5 - UBTI スクリーング

5.8.1 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。

5.8.2 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。

5.8.3 企業が UBTI をブロックする再編を行った場合は、インデックス組み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 エクスポージャー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。

5.8.4 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 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 Indices の UBTI カットオフ日と同じです。

5.9 適格証券に適用される調整

適格な証券は浮動株と種類株の調整が行われる場合があります。ルール 5.9.1 および 5.11 をご覧ください。

5.9.1 投資適格比率

FTSE Nareit Composite Index と関連するインデックスの構成銘柄には、浮動株調整が行われています。

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

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、会社の規約によって課せられている外国人株式保有制限を考慮します。

外国人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。

5.10 最低議決権

- 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。

- 当該企業の議決権の割合は、以下のように算出されます。

$$\frac{\text{The number of votes in the hands of shareholders that are unrestricted as determined by the application of FTSE Russell free float definitions}}{\text{The total number of votes conferred by the shares 14utstanding of all the company's voting securities including those that have not been admitted to trading on a regulated venue}}$$

例えば、 A 社は 1 株につき 1 票の議決権がある上場クラス A 株式を 1 億株発行しており、浮動株比率は 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。

$$\frac{65\text{m (i.e. 100m class A voting rights} * 65\% \text{ float)}}{3.1\text{bn (i.e. 100m class A} + 3\text{bn class B}}$$

$$= 2.097\% \text{ of the company's voting rights in public hands}$$

5.11 種類株

種類株が存在する場合は、以下の条件に基づき、すべての種類株はそれぞれ値付けされ含まれます。

- 種類株がすべてのスクリーンをパスすること (規則 5.4、5.5、5.6 および 5.7 を参照)。
- 分割払込株式は、確定日付のある場合、一括払い込み基準に基づき値付けされます。無期限分割払込と認識されるものは、分割払込基準で値付けされます。
- 企業が複数クラスの株式を有し、FTSE Nareit Real Estate 50 Index に適格である場合、(浮動株調整後時価総額で)最大の株式のみがインデックスの構成銘柄となります。

5.12 FTSE Nareit 新規不動産セクターの作成ルール

5.12.1 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。

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になります。

例 2

- 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になります。

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5.12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。**

5.13 FTSE Nareit Real Estate 50 Index 適格基準および年次見直し

5.13.1 FTSE Nareit Real Estate 50 Index は、時価総額で順位付けされた FTSE Nareit Composite Index の上位 50 の REIT によって構成されます。

5.13.2 企業が複数クラスの株式を有し、FTSE Nareit Real Estate 50 Index に適格である場合、(浮動株調整後時価総額で)最大の株式のみがインデックスの構成銘柄となります。

5.13.3 適格企業が総時価総額の順位(浮動株調整前) で 40 位以上に上昇すると、年次見直し時に FTSE Nareit Real Estate 50 Index に選定されます。総時価総額の決定には全クラスの株式が含まれますが、インデックスウェイトの算定にはインデックスに適格なクラスの株式のみが含まれます。

5.13.4 FTSE Nareit Real Estate 50 Index の構成銘柄は、総時価総額(浮動株調整前)による順位付けで 61 位以下になると、年次見直し時に除外されます。総時価総額の決定には全クラスの株式が含まれますが、インデックスウェイトの算定にはインデックスに適格なクラスの株式のみが含まれます。

5.13.5 FTSE Nareit Real Estate 50 Index では定数の構成銘柄が維持されます。インデックスへ組み入れられる銘柄数が除外される銘柄数よりも多い場合（規則 5.13.3 および 5.13.4 参照）、年次見直し時に組入･除外の銘柄数が同数となるように、現在インデックスに含まれている下位の構成銘柄から除外されます。同様に、組み入れられる銘柄数よりも除外される銘柄数が多い場合（規則 5.13.3 および 5.13.4 参照）、年次見直し時に組入･除外の銘柄数が同数となるように、現在インデックスに含まれていない上位の銘柄から、除外される銘柄数と同じ数になるように組み入れられます。

5.14 FTSE Nareit Real Estate 50 Index リザーブリスト

5.14.1 FTSE Russell は、FTSE Nareit US Real Estate Index Series の四半期毎の定期見直しに伴い、FTSE Nareit Real Estate 50 Index の非構成銘柄のうち上位 5 銘柄を公表しています。
このリザーブリストは、当該インデックスシリーズの次の年次見直しまでの期間、1 つ以上の構成銘柄が FTSE Nareit Real Estate 50 Index から削除された場合に使用されます。
リザーブリストの銘柄は FTSE Nareit Composite Index の構成銘柄となります。

当該インデックスシリーズの定期見直しが発表された後で、かつそれが実施される前に、(セクション 6 に基づき)ある銘柄がインデックスシリーズから除外された場合、(現在のインデックスシリーズの構成銘柄を除き) 除外された銘柄がリザーブリスの総時価総額順で最上位の銘柄と置き換えられます。

5.15 FTSE Nareit New Economy Index

5.15.1 FTSE Nareit New Economy Index は、以下の不動産セクターから成る FTSE Nareit All Equity REITs Index 構成要素から成ります。FTSE Nareit Data Centers、FTSE Nareit Telecommunications、FTSE Nareit Industrial。

5.15.2 FTSE Nareit Industrial セクターの構成要素にはさらに追加スクリーニングが実施され、E コマースからの関連売上報告が上位 10 位以内のテナントだけが適格銘柄とされます。E コマース・テナントには、商品やサービスのインターネット売買に関わる組織が含まれます。

5.15.3 ルール 5.15.1 および 5.15.2 のスクリーニングに合格した FTSE Nareit All Equity REITs Index 要素が組合せられて、FTSE Nareit New Economy Index 要素となります。

5.15.4 FTSE Nareit Data Centers と FTSE Nareit Telecommunications 両セクターの構成要素は、その投資適格比率によりインデックス中で加重されます。

5.15.5 ルール 5.15.2 に合格する FTSE Nareit Industrial セクターの構成要素は、インデックス中で、E コマース関連売上の割合（%）にその投資適格比率を乗じて加重されます。

5.15.6 FTSE Nareit New Economy Index は、12 月の年次見直しと同時に毎年キャップが行われ、12 月の第 2 金曜日の終値、12 月の第 3 金曜日営業終了時に有効である発行済み株式と投資適格比率を用いて（すなわち見直し有効日の発効として）、いずれのセクター・インデックスのウェイトも 3 分の 1 を超えず、いずれの REIT も 10%を超えないようにします。

5.15.7 見直し月の第 2 金曜日終了後、見直し有効日までに発効する何らかのコーポレート・アクション/イベントがあり、それが見直し月の第 2 金曜日までに発表され確認された場合には、それらは算定時に考慮されます。

5.15.8 見直し月の第 2 金曜日後に発表されるコーポレート・アクション/イベントが見直し有効日までに発効する場合、それらに対する追加的な判断はありません。

5.15.9 金曜日に取引を行わないインデックス構成銘柄には前日終値が用いられ、見直し月第 3 金曜日前日の木曜日の次の取引日終了後にキャップ操作が行われます。

セクション 6

構成銘柄の変更

6. 構成銘柄の変更

6.1 構成銘柄の変更

6.1.1 ファーストエントリー

既存の構成銘柄であるか否かを問わず、企業が新規株式公開を行う場合、その証券の取引開始日終値を用いた総時価総額がランク第 10 位よりも大きい場合、あるいは浮動株調整前時価総額が FTSE Nareit Real Estate 50 Index 中でより高い場合に、FTSE Nareit Index Series へのファストエントリー組み入れ対象となります。
新証券は、公開日から 5 営業日目の引け後に FTSE Nareit Real Estate 50 インデックスおよびその他の FTSE Nareit 各種インデックスに構成銘柄として組み入れられます。FTSE Nareit Real Estate 50 Index の構成銘柄のうち総時価総額で最下位の証券は、公開日初日の引け後に除外銘柄として選ばれ、関連する指標が調整されます。

インデックス・レビュー週中に公開日後 5 日目を迎える場合、対象ファストエントリーがレビュー実効日にインデックスに追加されます。

注意：IPO で売却されているこうした株式のみ、ファストエントリー組み入れ時のインデックスウェイトに含まれます（浮動株制限ドキュメント内で定義される制限株として分類されない場合があります）。

REIT の新規株式公開は、当該インデックスがルール 1.1.1 に従いすべての上場 REIT から構成されているため、公開日初日の引け後に FTSE Nareit All REITs Index に追加されます。

すべてのケースで新しい構成銘柄への組入れ時期を確認する事前の通知が行われます。

6.1.2 ベストエフォート・ベースでの変動 IPO は、以下の理由によりファストエントリーとして考慮されません。

- 最小限の浮動株条件充足の確認が不可能
- 指数算定目的の正確な浮動株の割り当て確認が不可能

直接上場 IPO は、上場初日の取引終了前に利用可能になった株式の数が確認された場合（例えば、特定の保有者が特定数の株式売却コミットメントを公に開示した場合等）、ファストエントリー対象としての考慮がなされます。かかる開示がない場合、会社はファストエントリー対象として考慮されません。

6.1.3 ベストエフォート・ベースでの変動 IPO、および（ファストエントリーの資格を充足しない）直接上場 IPO は、オファリング期間中に売却された実株式数、または IPO 後の株式構成のいずれかについて、開示情報で指数見直し締切り日までに確認可能であれば、次回四半期の指数見直しの際、指数組入れの対象として考慮されます。指数への組入れは、他のすべての適格基準を満たしている必要があります。IPO 期間中に売却された株式数、または IPO 後の株式構成が、指数見直し締切り日に未知のままであれば、当該企業の評価はその次の四半期指数見直しまで、持ち越されます。

* 典型的な公示は、会社による届け出、証券取引等の通知、または株式保有に関するの規制上の告知によって行われます。

6.1.4 FTSE Nareit All REITs Index に加えられる REIT 新規公開株は、12 月の年次見直しで、FTSE Nareit New Economy Index への組入れ適格性が審査されます。

6.2 インデックスシリーズへの四半期ごとの追加

6.2.1 ルール 6.1.1 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 ならびにルール 6.2.3 に記載された適格基準を満たし、20 営業日以上上場している新規公開株式は、FTSE Nareit Composite Index には適格となります。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。

6.2.2 FTSE Nareit Composite Index に含める資格はないものの、ルール 1.1.1 および 6.2.3 に定められた適格証券の基準を満たす企業の新株は、FTSE Nareit All REITs Index に適格です。

6.2.3 REIT としての適格性を得るには、企業が主に公に取引される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、米国 内国歳入法によって定義されたいくつかの基準を満たしている必要があります。ある年に REIT のステータスを申請する上場不動産会社は、その年の米国内国歳入法に基づくフォーム 1120-REIT を提出する必要があります。
上場企業が REIT に転換することを選ぶ場合、FTSE Russell および Nareit はその企業をインデックスシリーズへ含めるための適格性を得る適格な日付を決定します。これはルール 6.2.1 および 6.2.2 に準拠し、次の 2 つのイベントよりも後になります。

- 連邦所得税目的で REIT として扱われることを選び、適格性を得るための課税年度中、その企業が 1 つ以上の累積収益ならびに利益非ゼロ配当を行うことが予測される（企業の公開発表で表明される）場合、企業が株主に最終配当を行う日付（すなわち配当の支払日）、または
連邦所得税目的で REIT として扱われることを選び、適格性を得るための初の課税年度の最初の日（会社の公共発表で表明）。

6.2.4 FTSE Nareit All REITs Index に加えられる新規公開株は、12 月の年次見直しで、FTSE Nareit New Economy Index への組入れ適格性が審査されます。

6.3 定期見直し以外の除外

6.3.1 買収、取得および会社分割

6.3.2 買収、合併と分割の処理については、「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。

6.3.3 削除対象が FTSE Nareit Real Estate 50 Index の構成銘柄の一つである場合、削除の 2 日前にインデックス算出終了時に選択された FTSE Nareit Real Estate 50 Index リザーブリストの適格性のある最高位の企業が、代わりに含まれます。

6.3.4 最低 2 日の通告期間を設けて、削除と交替は同時に有効になります。

6.3.5 万一、FTSE Nareit ALL REITs Index Series のインデックス構成銘柄が連邦税目的上 REIT として課税対象でなくなったと発表された場合、 FTSE Russell および 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、特定の状況に基づいた最適な一連の対処方法について財政報告書を再作成するための時間を含むガイダンスを FTSE Nareit Index Series 諮問委員会から求めます。FTSE Russell 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。

6.3.6 FTSE Nareit All REITs Index Series 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 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。

セクション 7

コーポレートアクションおよびイベント

7. コーポレートアクションおよびイベント

7.1 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す。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。

7.2 スピンオフ

7.2.1 FTSE Nareit 50 Index

FTSE Nareit 50 Index の構成銘柄の企業が分割し、かつ既存の株主に新たに株式を発行して 2 つ以上の企業を構成してできた企業が REITS に適格*である場合、取引の終了時に総時価総額で最下位にランクされる銘柄が、2 日の通告期間をもってインデックスから削除されます。その結果、FTSE Nareit 50 Index には 3 日間、固定数 50 以上の企業が含まれる可能性があります。

7.2.2 FTSE Nareit US Real Estate Index Series (FTSE Nareit 50 Index を除く)

構成銘柄の企業が分割し、既存の株主に新たに株主を発行して 2 つ以上の企業を構成してできた企業が REITS に適格*である場合、元の企業として FTSE Nareit US Real Estate Index Series の同じインデックスの構成銘柄として保持されます。構成銘柄としての適格性が継続する場合、スピンオフ企業は親会社とともに、次回の四半期レビューまで同じインデックスに残ります。アセット開示が利用できない場合、また見直し締め切り日前の取引日数が 20 日未満である場合、親銘柄と合わせて適格性が維持され、その後の見直し時に適格性スクリーニングが行われます。スピンオフ企業はセクション 5 に定める適格性基準の審査に付され、独立のセクター分類を経て（必要な公開情報が取得可能であれば）、インデックス適格性継続の判断がなされます。

データ取得が可能であり、またレビューのタイミングによって、20 日間の取引記録に満たなくても、セクター適格性が更新される場合があります。

*分割により非 REIT が含まれることになった場合は、株式は 2 取引日間インデックスに残り、その後市場価格で削除されるか、市場価格がない場合は、価値ゼロで削除されます。

詳細については、「コーポレートアクションおよびイベントのガイド」を参照してください。

7.3 投資適格比率

7.3.1 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。

7.4 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。

7.4.1 停止の対象となった構成銘柄が FTSE Nareit Real Estate 50 Index から削除される場合、リザーブリストの最上位にランクされる企業と取り替えられ、これは入れ替わる企業の包含前日のインデックス算出終了時に行われます。この変更はインデックスの算出終了後、翌日のインデックス算出開始前に有効になります。

セクション 8

構成企業の分類の変更

8. 構成企業の分類の変更

8.1 構成銘柄が合併、再編成、または構成銘柄の一部となる企業買収、他社による吸収の対象である場合、FTSE Russell は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必要な調整を構成銘柄の変更実施と同時に行います。

8.2 企業の FTSE Nareit 産業分類に対する定期的な変更は、Nareit および FTSE Russell が合意し発表します（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定期的な変更は、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。

8.3 FTSE Nareit New Economy Index の FTSE Nareit 業種分類の構成銘柄に対する変更は、発生時と同時に行われます。FTSE Nareit New Economy Index の適格セクターへの FTSE Nareit 業種分類を変更する非構成銘柄については、12 月の年次見直しで組入れ評価が行われます。

セクション 9

変更の発表

9. 変更の発表

9.1 構成銘柄への変更

9.1.1 新しく適格な構成銘柄の追加に関する決定（既存のインデックス構成銘柄または既存の構成銘柄の投資可能比率への変更に無関係であるもの）は、インデックスシリーズに含める前のできるだけ早い時期に発表されます。しかし発表は、証券の上場日の確定およびセクション 5 に規定された適格性スクリーニングのすべてを満たしていることを条件とする場合があります。

9.1.2 インデックス見直しは、3 月、6 月、9 月、12 月の第一金曜日の前の火曜日の米国市場終了後に発行されます。

9.1.3 年次見直しまたは四半期ごとの改訂の実施は、3 月、6 月、9 月、12 月の第三金曜日の営業終了後に行われます。FTSE Nareit Index Series 諮問委員会の会議日の詳細は FTSE Russell から確認できます (付録 F:参照)。

9.1.4 発表は、インデックスの算出終了後に行われます。

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 Index Series	09:30	16:10

注記：

1. 終値は Refinitiv 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 US Real Estate Index Series 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税制適格の REIT を含みます（規則 1.1.1 を参照）。

- **Equity Real Estate Investment Trusts (Equity REITs）**

  この投資セクターは Timberland REIT または Telecommunications REIT 以外のすべての Equity REIT を含みます。Timberland 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。Telecommunications REIT は、回線ベースまたはエアベースのネットワーク経由でテキスト、音声、オーディオ、ビデオの転送を行う装置を収納する構造物に投資します。疑義を回避する意味で、Telecommunications REIT にはデータセンターREIT は含まれません。[6]

- **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。

FTSE Nareit US Real Estate Index Series の分類システムは次の 15 の不動産セクターと 6 の不動産サブセクターを含みます。

- **All Equity REITs**
- **Property Sector / Property Subsector**

  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。

  - FTSE Nareit Health Care
  - FTSE Nareit Self Storage
  - FTSE Nareit Industrial
  - FTSE Nareit Office
  - FTSE Nareit Residential
    - FTSE Nareit Apartments

[6] 開始時から 2023 年 12 月 15 日まで、Telecommunications 資産セクターは、運輸、エネルギー、公益事業、水道、廃棄物管理、通信を含む幅広いインフラストラクチャ資産に含まれていました。 2023 年 12 月 15 年の見直し時点から、Telecommunications 資産の大半をより正確に反映するため、インフラストラクチャ資産セクターは Telecommunications に改称しました。 残り資産は Specialty REIT に移行されました。

    - FTSE Nareit Manufactured Homes
    - FTSE Nareit Single Family Homes
  - FTSE Nareit Retail
    - FTSE Nareit Shopping Centers
    - FTSE Nareit Regional Malls
    - FTSE Nareit Free Standing
  - FTSE Nareit Lodging/Resorts
  - FTSE Nareit Data Centers
  - FTSE Nareit Gaming REITs

  - **FTSE Nareit Specialty**

  総運用資産の 75%以上が、上記の不動産部門または小部門の一覧にない単一の不動産部門に投資されている場合、 その企業は次の不動産部門に分類されます。

  - **FTSE Nareit Diversified**

  総資産の 75%が 1 つの不動産セクターではなく 2 つ以上の不動産セクターにわたり投資されており、実質的な資産を所有・管理・リースしている場合、以下の不動産セクターに分類されます。

  - **FTSE Nareit Timberland**

  総資産の 75%以上が木材および木材関連の製品および企業活動に投資されている場合は、以下の不動産セクターに分類されます。

  - **FTSE Nareit Telecommunications**

  Telecommunication 資産は、回線ベースまたはエアベースのネットワークを介してテキスト、音声、オーディオ、ビデオ形式のデータ通信をサポートする装置を擁する構造物です。

- **Mortgage REITs**

  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。

  - FTSE Nareit Mortgage Home Financing
  - FTSE Nareit Mortgage Commercial Financing

付録 C:

インデックスステータス

The 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。

リアルタイムの定義について詳細は以下をご参照ください。

Real_Time_Status_Definitions.pdf

FTSE Nareit US Real Estate Index Series の公式の開始・終了時間は、付録 A:に記載されています。シリーズの公式時間の変更は FTSE Russell が発表します。

付録 D:

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 E:
標準非米国ドルインデックス

指数名	通貨 コンバージョン
FTSE Nareit 株式 REIT (TTM JYP) インデックス	T+1 電信仲値レート (TTM) TTM レートは米国がクローズした後にのみ利用可能であり、そのため翌営業日に適用されます。 TTM 提供元：Refinitiv、RIC USDTTM=BTMJ

付録 F:
詳細はこちら

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 Index Series の詳細は FTSE Russell から入手可能です。

連絡先については、次の FTSE Russell のウェブサイトをご覧いただくか、次のメールアドレスの FTSE Russell 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.ftserussell.com

免責事項

© 2024 London Stock Exchange Group plc およびその該当するグループ企業（「LSEG」）。LSEG には、(1) FTSE International Limited（以下「FTSE」）、(2) Frank Russell Company（以下「Russell」）、(3) FTSE Global Debt Capital Markets Inc.および FTSE Global Debt Capital Markets Limited（以下、併せて「FTSE Canada」）、(4) FTSE Fixed Income Europe Limited（以下「FTSE FI Europe」）、(5) FTSE Fixed Income LLC（以下「FTSE FI」）、(6) FTSE (Beijing) Consulting Limited (以下「WOFE」)、(7) Refinitiv Benchmark Services (UK) Limited（以下「RBSL」）、(8) Refinitiv Limited (以下「RL)、(9) Beyond Ratings S.A.S. (以下「BR」)が含まれます。無断複写・転載を禁じます。

FTSE Nareit US Real Estate Index Series の算定は、FTSE International Limited により、または同社に代わりその提携事業者、エージェント、パートナーによって行われます。FTSE International Limited は、ベンチマーク管理者として Financial Conduct Authority から認可を受け、規制を受けています。Refinitiv Benchmark Services (UK) Limited は、ベンチマーク管理者として Financial Conduct Authority から認可を受け、規制を受けています。

FTSE Russell® は、FTSE、Russell、FTSE Canada、FTSE FI、FTSE FI Europe、WOFE、RBSL、RL、BR の取引名です。 「FTSE®」、「Russell®」、「FTSE Russell®」、「FTSE4Good®」、「ICB®」「WMR™」、「FR™」、「Beyond Ratings®」、その他本資料で使用される商標およびサービスマーク（登録されているか否かは問わない）は、LSE グループの該当メンバーまたはそのライセンサーが所有または許諾する商標およびサービスマークで、FTSE、 Russell、FTSE Canada、FTSE FI、FTSE FI Europe、WOFE、RBSL、RL または BR によって保有または許諾に基づいて使用されているものです。

全ての情報は情報提供のみを目的として提供されています。本資料に記載されている全ての情報及びデータは、LSEG が正確かつ信頼できると考える情報源から入手したものです。ただし、人的ミスや機械の誤作動、その他の要因による誤りの可能性があるため、当該情報及びデータはすべて“現状のまま”提供されており、これらの不正確性に対してはいかなる保証もいたしません。LSEG のメンバーまたはその取締役、役員、従業員、パートナー、ライセンサーのいずれも、情報や LSEG の商品（インデックス、データとアナリティクスを含むがこれらに限定されない）の使用から得られる結果について、明示または黙示を問わず、正確性、適時性、完全性、商品性に関していかなる主張、予想、保証、表明も行わず、LSEG 商品の特定の目的への適切性または適合性に関しても、明示または黙示を問わず、主張、予想、保証、表明を行いません。情報を利用するユーザーは、情報の何らかの使用による、また情報使用の許可によるリスクのすべてを負うものとします。

LSEG メンバーまたはその取締役、役員、従業員、パートナー、ライセンサーは、以下の事項に関して一切の責任または義務を負いません: (a) 当該情報またはデータの調達、収集、コンパイル、解釈、分析、編集、転記、送信、通信もしくは提供に関わる不正確性（過失の有無を問わない）、その他の状況、または本資料または本資料へのリンクの使用に関連あるいは起因する損失又は損害（全部又は一部を問わない）および、(b) （たとえ LSEG のメンバーがかかる損害の可能性について事前に知らされていた場合であっても）当該情報の使用または使用不能から生じるいかなる直接的、間接的、特別、派生的または付随的損害。

LSEG のメンバーまたはその役員、役員、従業員、パートナー、またはライセンサーのいずれも、投資アドバイスを提供しておらず、本資料のいかなる部分も、金融または投資アドバイスを構成するものとみなされるべきではありません。LSEG のメンバー、その取締役、役員、従業員、パートナーまたはライセンサーは、いかなる資産への投資の是非、あるいはかかる投資が投資家にとっていかなる法的リスクまたはコンプライアンス上のリスクを生じさせるか否かに関しても、いかなる表明も行いません。このような資産への投資を決定する際には、本資料に記載された情報に依拠すべきではありません。インデックスおよびレートに直接投資することはできません。インデックスやレートへの資産の組み入れは、当該資産の売買や保有を推奨するものではなく、また、特定の投資家が当該資産や当該資産を含むインデックスやレートを合法的に売買や保有することができると確認するものでもありません。本文書に掲載されている一般的な情報は、法律、税務、投資に関する専門的な助言を得ることなく使用されるべきではありません。