

## FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series

### 世界の不動産銘柄をカバー

FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesは、不動産セグメントを反映し、広範な業界レベルまたはセクターごとのトラッキング、ベンチマーク、分析に使用されることを目的に導入されました。このインデックス・シリーズは、世界的な上場不動産銘柄を対象としており、広範な株式市場との相関が低く、一般的に安定した配当が得られるため、インフレ対応と長期的なトータル・リターンの達成を支援します。

このインデックス・シリーズは、世界の不動産業界の専門家と共同で構築され監理されています。インデックスの算出方法は、FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesの監督委員会や地域諮問委員会によって定期的に見直され、インデックスの最適な構築とメンテナンスについて助言を受けています。

### REITとは？

REIT（不動産投資信託）は、アパート、ショッピングセンター、オフィス、ホテル、倉庫などの収益不動産を所有し、ほとんどの場合運営も行っている企業です。また、REITの中には、不動産金融を行っているものもあります。REITを含む上場不動産のリターンは、世界的に商業用不動産を所有することと相関性があります。

多くのREITの株式は公開されており、通常は主要証券取引所に上場されています。世界のほとんどの地域では、法律上REITとして認定されるには、毎年、課税所得の90%以上を株主配当の形で分配しなくてはなりません。<sup>1</sup>

### インデックスの主な認定基準

適格国の 適格証券取引所に上場している 普通株式 (LLP、LP、MLP、PTP、LLC、BDC を除く)。	産業分類ベンチマーク (ICB) で 産業が不動産 (35)、もしくはサブセクターが住宅建設 (40202010)に分類	EBITDAの 75%以上を 関連する 不動産事業 から得ていること
--	--	------------------------------------

英語による 詳細な 年次報告書	最低サイズ	最低 流動性	最低浮動株 比率 (5%)
-----------------	-------	--------	---------------

詳細については、FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesの「基本原則」をご覧ください。

<sup>1</sup> EPRA Global REIT Survey: <https://www.epra.com/public-affairs/global-reit-survey>

### 包括的なカバレッジ

グローバル経済の商業用不動産セクター全体を網羅。構成銘柄は、上場不動産株式と関連する投資および不動産セクターの全てのREIT。

### モジュラー性

不動産のセクター別、地域別、特化型インデックスの利用により、商業用不動産により絞込んだエクスポージャーを目指します。

### 投資可能であること

インデックスは、投資可能な機会のみが含まれるように、浮動株調整時価でウェイト付けされています。

インデックスに流動性があり、取引可能であるようにスクリーニング。

### 透明性

透明性の高いルールに基づいた構築プロセスは、[ftserussell.com](https://ftserussell.com)で無料でご覧いただけます。

本インデックスシリーズのベンチマーク管理者はFTSE International Limitedです。

### 幅広い採用実績

総額3,210億ドルの資産がFTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index SeriesとFTSE Nareit US Real Estate Index Seriesをベンチマークとして採用しています。<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 2021年4月1日に公表された、2020年12月31日時点のeVestment（機関投資家向けアクティブ運用ファンド）、Morningstar（個人投資家向けアクティブ投信、保険商品、ETF）、パッシブ資産（FTSE Russellのまとめ）のデータ。運用資産にはブレンデッド・ベンチマークが含まれ、先物とオプションは除外されます。運用資産残高のデータには、サードパーティーのデータまたはFTSE Russellに報告されていないアクティブ資産およびパッシブ資産は含まれていません。2020年12月31日時点で運用資産残高が報告されていないファンドについては、前期の運用資産残高を推定値として使用しています。FTSE Russellはデータの正確性について保証するものではありません。

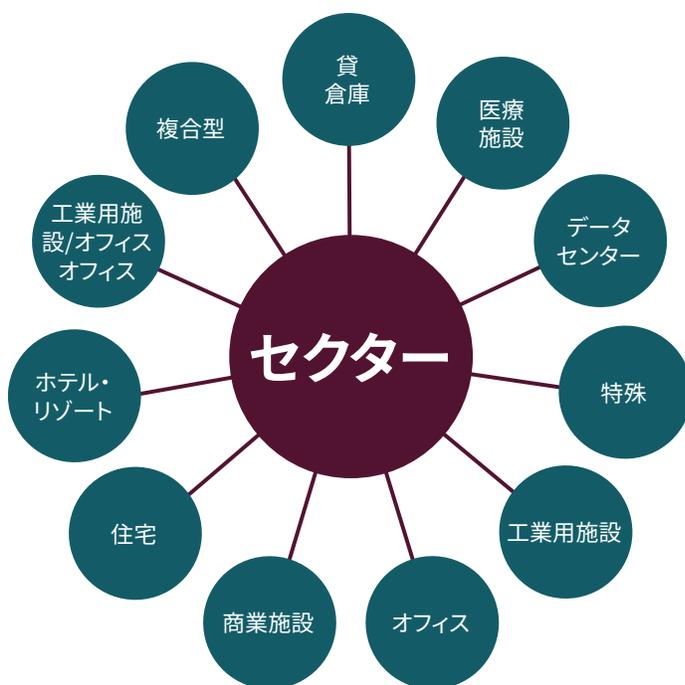
このインデックスは、欧州上場不動産協会 (EPRA) と全米不動産投資信託協会 (Nareit)<sup>®</sup> の協力により算出されています。

EPRAは欧州の上場不動産企業の協会、Nareitは米国のREITおよび上場不動産企業の協会です。EPRAとNareitは、それぞれの地域の不動産業界の専門家であり、顧客教育と支援活動に注力しています。

## FTSE EPRA Nareit Property Sector Index Series

総資産額(簿価)の75%以上が特定のセクターに投資されている場合、以下の不動産セクターの1つに分類されます。

総資産額(簿価)が1つの不動産セクターの75%未満の場合、「複合型」に分類されます。



## FTSE EPRA Nareit REITインデックス と 非REITインデックス

REIT インデックス: 構成銘柄の適格条件は、REIT法制のある国に所在し、FTSE、EPRA、Nareitが確認した直近の公表財務報告書または規制当局の発表に従って、その国においてREITとして運営されていることです。

非REITインデックス: REITインデックスに非適格な企業で構成されています。

## FTSE EPRA Nareit Investment Focus Index Series

賃貸物件インデックス: 構成銘柄の適格条件は、不動産物件からのEBITDAまたは収益が、2年間のうち両年とも総EBITDAまたは総収益の70%以上であることです。

非賃貸インデックス: 賃貸インデックスに非適格な企業で構成されています。

## インデックス構築の概要

- 構成銘柄は、浮動株調整時価でウェイト付けされています。
- 見直しは、四半期ごとに3月、6月、9月、12月に行われ、修正は各月の第3金曜日に実施します。
- 流動性のスクリーニングは、半期ごとの3月と9月に実施します。
- インデックスは、ユーロ、米ドル、英国ポンド、日本円、豪ドルで算出されます。
- 他の不動産セクターや、スーパーリキッド、配当プラス、キャップドインデックスもご利用いただけます。

**FTSE Russellのインデックスに関する詳細は[ftserussell.com](https://ftserussell.com)をご覧ください。**

© 2021 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) MTSNext Limited (“MTSNext”), (5) Mergent, Inc. (“Mergent”), (6) FTSE Fixed Income LLC (“FTSE FI”), (7) The Yield Book Inc (“YB”) and (8) Beyond Ratings S.A.S. (“BR”). All rights reserved.

FTSE Russell® is a trading name of FTSE, Russell, FTSE Canada, MTSNext, Mergent, FTSE FI, YB and BR. “FTSE®”, “Russell®”, “FTSE Russell®”, “MTS®”, “FTSE4Good®”, “ICB®”, “Mergent®”, “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, MTSNext, FTSE Canada, Mergent, FTSE FI, YB or BR. FTSE International Limited is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority as a benchmark administrator.

All information is provided for information purposes only. All information and data contained in this publication is obtained by the LSE Group, from sources believed by it to be accurate and reliable. Because of the possibility of human and mechanical error as well as other factors, however, such information and data is provided “as is” without warranty of any kind. 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 accuracy, timeliness, completeness, merchantability of any information or of results to be obtained from the use of FTSE Russell products, including but not limited to indexes, data and analytics, or the fitness or suitability of the FTSE Russell products for any particular purpose to which they might be put. Any representation of historical data accessible through FTSE Russell products is provided for information purposes only and is not a reliable indicator of future performance.

No responsibility or liability can be accepted by any member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors for (a) any loss or damage in whole or in part caused by, resulting from, or relating to any error (negligent or otherwise) or other circumstance involved in procuring, collecting, compiling, interpreting, analysing, editing, transcribing, transmitting, communicating or delivering any such information or data or from use of this document or links to this document or (b) any direct, indirect, special, consequential or incidental damages whatsoever, even if any member of the LSE Group is advised in advance of the possibility of such damages, resulting from the use of, or inability to use, such information.

No member of the LSE Group nor their respective directors, officers, employees, partners or licensors provide investment advice and nothing contained herein or accessible through FTSE Russell products, including statistical data and industry reports, should be taken as constituting financial or investment advice or a financial promotion.

Past performance is no guarantee of future results. Charts and graphs are provided for illustrative purposes only. Index returns shown may not represent the results of the actual trading of investable assets. Certain returns shown may reflect back-tested performance. All performance presented prior to the index inception date is back-tested performance. Back-tested performance is not actual performance, but is hypothetical. The back-test calculations are based on the same methodology that was in effect when the index was officially launched. However, back-tested data may reflect the application of the index methodology with the benefit of hindsight, and the historic calculations of an index may change from month to month based on revisions to the underlying economic data used in the calculation of the index.

This document may contain forward-looking assessments. These are based upon a number of assumptions concerning future conditions that ultimately may prove to be inaccurate. Such forward-looking assessments are subject to risks and uncertainties and may be affected by various factors that may cause actual results to differ materially. No member of the LSE Group nor their licensors assume any duty to and do not undertake to update forward-looking assessments.

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 data requires a licence from FTSE, Russell, FTSE Canada, MTSNext, Mergent, FTSE FI, YB, BR and/or their respective licensors.

## FTSE Russell について

FTSE Russell は、世界をリードするグローバル・インデックスブランドであり、様々な資産クラス、スタイル、戦略にわたりお客様のニーズを満たすために、幅広いインデックス、データ、および測定・ベンチマークするのに必要なツールを提供しています。投資可能市場の98%をカバーするFTSE Russellインデックスは、経験豊富なプロフェッショナルが世界中のローカルベンチマークから得た深い業界知識と理論的な探究に基づいて構築し、維持管理しています。

FTSE Russellのインデックスの専門知識とプロダクトは、世界中の機関投資家や個人投資家によって幅広く使用されています。30年以上にわたり、一流のアセット・オーナー、アセット・マネージャー、ETFプロバイダー、および投資銀行はその投資パフォーマンスをベンチマークし、ETF、仕組商品、インデックス・ベースのデリバティブを作成するのにFTSE Russellインデックスを参考にしてきました。FTSE Russellのインデックスは、お客様のアセット・アロケーション、投資戦略の分析、リスク管理のためのツールにもなっています。

中核をなす一連の普遍的な原則が、FTSE Russellインデックスの設計と管理の指針となっています。透明性が高くルールに基づいた手法は、有力な市場関係者で構成される独立委員会から得られた知見に裏付けられています。FTSE Russell は業界最高の水準を掲げてIOSCO原理を遵守し、インデックスのイノベーションとお客様とのパートナーシップに全力を注ぎます。FTSE Russellは、ロンドン証券取引所グループの完全子会社です。

詳細は[ftserussell.com](https://ftserussell.com)をご覧ください。

詳細については [ftserussell.com](https://ftserussell.com) をご覧頂くか、[info@ftserussell.com](mailto:info@ftserussell.com) まで eメールでご連絡ください。下記の当社各拠点のクライアント・サービス・チームにお電話いただくこともできます。

### 欧州・中東・アフリカ

+44 (0) 20 7866 1810

### 北米

+1 877 503 6437

### アジア・パシフィック

香港 +852 2164 3333

東京 +81 3 4563 6346

シドニー +61 (0) 2 8823 3521