

SMTRI J-REIT Index®の算出について

I. SMTRI J-REIT Index®の算出概要	
1. 指数組入れ対象銘柄	1
2. 新規上場銘柄の指数への組入れ時期	2
3. 複数の証券取引市場に上場(重複上場)されている銘柄の取扱い	2
II. SMTRI J-REIT Index®の算出方法	
1. 価格(配当なし)指数	3
2. トータル(配当込み)指数	4
3. 予想配当利回り	5

※2012年4月1日より、「STBRI J-REIT Index®」は、「SMTRI J-REIT Index®」に名称変更しました。
 ※「SMTRI J-REIT Index®」は、三井住友トラスト基礎研究所の登録商標です。

I. SMTRI J-REIT Index®の算出概要

1. 指数組入れ対象銘柄

- SMTRI J-REIT 総合インデックスは、国内上場の J-REIT 全銘柄を対象とする。
- SMTRI J-REIT オフィスインデックスは、投資方針として主にオフィスビルで運用する銘柄を組入れ対象とする。
- SMTRI J-REIT 住宅インデックスは、投資方針として主に賃貸住宅で運用する銘柄を組入れ対象とする。
- SMTRI J-REIT 商業インデックスは、投資方針として主に商業施設で運用する銘柄を組入れ対象とする。
- SMTRI J-REIT 物流インデックスは、投資方針として主に物流施設で運用する銘柄を組入れ対象とする。
- SMTRI J-REIT 複合インデックスは、投資方針として二つ以上の用途で運用する銘柄を組入れ対象とする。

2. 新規上場銘柄の指数への組入れ時期

新規上場銘柄は、上場日の翌営業日より指数計算に組み入れる。

注) ただし、インデックスとともに公表している時価総額と配当利回りについては、上場初日から新規銘柄分を算入している。一方、指数は各銘柄の日次株価収益率（終値ベース）を用いて算出しており、新規上場銘柄の日次株価収益率は上場翌営業日の株価終値決定後に初めて算出が可能となる。このため、新規銘柄の指数組入れ日は上場日の翌営業日としている。

3. 複数の証券取引市場に上場(重複上場)されている銘柄の取扱い

インデックス算出に用いる株価は、最も流動性の高い証券取引市場（優先市場）の株価を用いる。優先市場の選定は、㈱QUICKの優先市場選定基準に基づき下記の通りとする。

- 1) 毎月の月末時点(選定日)に、直近3ヶ月間の総売買高の多い市場を優先市場と選定し、翌月の第一営業日から適用する。
- 2) 新規上場時、上場して3ヶ月未満の場合、新規上場日から選定日までの総売買高で判定する。
ただし、最初の月末(選定日)が到来するまで、以下の順位で優先市場を採用する。
東証>大証>名証>地方取引所>JASDAQ
- 3) 追加上場時、追加上場して3ヶ月未満の場合、追加上場日から選定日までの総売買高で判定する。
ただし、追加上場から最初の月末(選定日)が到来するまで、追加上場前の優先市場を引き継ぐ。

II. SMTRI J-REIT Index®の算出方法

1. 価格(配当なし)指数

(1) 当日配当なし収益率

当日配当なし収益率は、次式のように、前日時価総額を基に加重平均して算出している。

$$\text{当日配当なし収益率} = \frac{\sum_i (\text{前営業日銘柄}i\text{の時価総額} \times \text{当日銘柄}i\text{の配当なし収益率})}{\sum_i \text{前営業日銘柄}i\text{の時価総額}} \times 100\%$$

ここで、

$$\text{当日銘柄}i\text{の配当なし収益率} = \frac{\text{当日投資口価格} - \text{前営業日投資口価格}}{\text{前営業日投資口価格}} \times 100\%$$

(2) 価格(配当なし)指数

価格(配当なし)指数は、基準日(2001年9月10日)指数値を1000として、日次の収益率を累積加算して算出している。

$$\text{価格(配当なし)指数} = \text{前営業日の指数} \times (1 + \text{当日配当なし収益率})$$

2. トータル(配当込み)指数

(1) 当日(配当込み)収益率

当日(配当込み)収益率は、次式のように、前日時価総額を基に加重平均して算出している。

$$\text{当日配当込み収益率} = \frac{\sum_i (\text{前営業日銘柄}i\text{の時価総額} \times \text{当日銘柄}i\text{の配当込み収益率})}{\sum_i \text{前営業日銘柄}i\text{の時価総額}} \times 100\%$$

ここで、

$$\text{権利落ち日における銘柄}i\text{の収益率} = \frac{\text{当日投資口価格} - \text{前営業日投資口価格} + D'}{\text{前営業日投資口価格}} \times 100\%$$

$$D' = \text{一口当たり予想分配金}$$

$$\text{決算発表翌日の銘柄}i\text{の収益率} = \frac{\text{当日投資口価格} - \text{前営業日投資口価格} + D''}{\text{前営業日投資口価格}} \times 100\%$$

$$D'' = \text{一口当たり確定分配金} - \text{一口当たり予想分配金}$$

<イベントに伴う調整>

- ① 配当落ちに伴う投資口価格の変動を修正するため、配当落ち日に予想分配金を加算して収益率を算出
- ② 決算に伴い確定分配金と予想分配金の差額が発生した場合には、決算発表翌日に増資等による投資口数の変化を加味した分配金総額の差額を調整して収益率を算出

(2) トータル(配当込み)指数

トータル(配当込み)指数は、基準日(2001年9月10日)指数値を1000として、日次の収益率を累積加算して算出している。

$$\text{当日の配当込み指数} = \text{前営業日の指数} \times (1 + \text{当日配当込み収益率})$$

3. 予想配当利回り

予想配当利回りは、次式のように、前日時価総額を基に加重平均して算出している。

$$\text{当日予想配当利回り} = \frac{\sum_i (\text{当日銘柄}i\text{の時価総額} \times \text{当日銘柄}i\text{の予想配当利回り})}{\sum_i \text{当日銘柄}i\text{の時価総額}} \times 100\%$$

ここで、

$$\text{当日銘柄}i\text{の予想配当利回り} = \frac{\text{銘柄}i\text{の年換算予想分配金総額}}{\text{当日銘柄}i\text{の時価総額}} \times 100\%$$

*年間予想分配金総額は、公表の分配金を基に、当期及び来期の2期分の分配金が公表されている場合は（当期予想分配金＋来期予想分配金）、当期のみの予想分配金が公表されている場合は（当期予想分配金×2）としている。

<イベントに伴う調整>

予想分配金の修正が公表された場合、期中および決算公表時いずれの場合も、公表日の翌日から修正予想分配金を用いて算出