

MFI J-REIT STYLE INDEX

指数算出概要

2013年7月20日版

MFI J-REIT STYLE INDEX算出要領

I.概要.....	1
II.指数組入れ銘柄の選定.....	2
1.資産タイプ別指数.....	2
2.統計ファクター別指数.....	2
(1)PBR.....	2
(2)サイズ.....	2
(3)モメンタム.....	2
(4)流動性.....	2
3.スポンサー別指数.....	3
III.指数算出対象の追加及び除外時期.....	4
1.対象銘柄の追加時期.....	4
2.対象銘柄の除外時期.....	4
IV.算出方法.....	5

I.概要

・MFI J-REITスタイルインデックスシリーズは、J-REIT市場の投資スタイルに着目した時価加重型の指数である。2003年3月31日を基準とした投資スタイル別の時価総額の変化の程度を表す。

・当指数は、1.資産タイプ別指数、2.統計ファクター別指数及び3.スポンサー別指数の3つのカテゴリーに分類される。資産タイプ別(6指数)、統計ファクター別(12指数)及びスポンサー別(4指数)の合計22の指数により構成される。指数の概要は次のとおりである。

【指数の概要】

指数名称	MFI J-REIT STYLE INDEX
資産タイプ別指数 (6指数)	オフィス
	住宅
	商業施設
	ホテル
	物流施設
	複合
統計ファクター別指数 (4×3=12指数)	PBR(高位/中位/低位)
	サイズ(大/中/小)
	モメンタム(Winner/Neutral/Loser)
	流動性(高位/中位/低位)
スポンサー別指数 (4指数)	上場企業A
	上場企業B
	非上場A
	非上場B
計算方法	時価総額加重型
対象銘柄	東証上場の不動産投資信託(J-REIT市場銘柄)
基準日	2003年3月31日
基準値	1000
配信開始日	2013年7月20日
遡及値	2003年3月31日～
分類見直し	毎月末

Ⅱ. 指数組入れ銘柄の選定

・指数組入れ銘柄の選定は、原則として、次のように行う。

1. 資産タイプ別指数

・資産タイプは、J-REITの主要投資資産の実態に応じて、オフィス、住宅、商業施設、ホテル、物流施設、複合の6種類に分類する。

2. 統計ファクター別指数

・統計ファクターは、PBR、サイズ、モメンタム、流動性の4種類とし、それぞれ、上位、中位、下位の3分類でポートフォリオを構築し、12の指数を作成する。なお、それぞれのポートフォリオは月次で銘柄を入れ替えることとする。

(1) PBR

PBRは月末の株価純資産倍率に応じて3分類とする。PBRの高位、中位、下位のポートフォリオを構築し、それぞれの時価加重型指数を作成する。

(2) サイズ

サイズは月末の時価総額に応じて3分類とする。時価総額の大、中、小のポートフォリオを構築し、それぞれの時価加重型指数を作成する。

(3) モメンタム

モメンタムは月末時点の過去3ヶ月のリターン大きさに応じて3分類とする。過去3ヶ月のリターンが高い銘柄群の勝者(Winner)ポートフォリオ、中位(Neutral)のポートフォリオ、過去3ヶ月のリターンが低かった銘柄群の敗者(Loser)ポートフォリオを作成し、それぞれの時価加重型指数を作成する。

(4) 流動性

流動性は、月間の出来高総株数を月間の発行済み株数の平均で除した相対出来高に応じて3分類とする。相対出来高の高位、中位、低位のポートフォリオを構築し、それぞれの時価加重型指数を作成する。

3. スポンサー別指数

・資産運用会社の筆頭株主をスポンサーとし、スポンサーの属性によって次の4つのカテゴリに分類し、分類された個別銘柄の時価加重型指数を作成する。

- ①上場企業A・・・上場経過 20 年以上
- ②上場企業B・・・上場経過20年未満
- ③非上場企業A・・・資本金100億円以上(ただし、地方リートは20億円以上)
- ④非上場企業B・・・資本金100億円未満(ただし、地方リートは20億円未満)

【銘柄分類】(2013年6月末時点)

証券コード	投資法人名称	資産タイプ						スポンサータイプ			
		オフィス	住宅	商業	物流	ホテル	複合	上場A	上場B	非上場A	非上場B
8951	日本ビルファンド	●						●			
8952	ジャパンリアルエステイト	●						●			
8953	日本リートファンド			●				●			
8954	オリックス不動産						●	●			
8955	日本プライムリアルティ						●	●			
8956	プレミア						●	●			
8957	東急リアル・エステート						●	●			
8958	グローバル・ワン	●								●	
8959	野村不動産オフィスファンド	●							●		
8960	ユナイテッド・アーバン						●	●			
8961	森トラスト総合リート						●			●	
8963	インヴィンシブル						●				●
8964	フロンティア不動産			●				●			
8966	平和不動産リート						●	●			
8967	日本ロジスティクスファンド				●			●			
8968	福岡リート						●			●	
8972	ケネディクス不動産						●		●		
8973	積水ハウス・SI						●	●			
8975	いちご不動産		●								●
8976	大和証券オフィス	●						●			
8977	阪急リート						●			●	
8979	スターツプロシード		●								●
8982	トップリート						●	●			
8984	大和ハウス・レジデンシャル						●	●			
8985	ジャパン・ホテル・リート					●					●
8986	日本賃貸住宅		●								●
8987	ジャパンエクセレント	●								●	
3226	日本アコモデーションファンド		●					●			
3227	MIDリート						●				●
3234	森ヒルズリート						●			●	
3240	野村不動産レジデンシャル		●						●		
3249	産業ファンド						●	●			
3269	アドバンス・レジデンス		●					●			
3278	ケネディクス・レジデンシャル		●						●		
3279	アクティビア・プロパティーズ						●	●			
3263	大和ハウスリート						●	●			
3281	GLP				●					●	
3282	コンフォリア・レジデンシャル		●					●			
3283	日本プロロジスリート				●					●	

Ⅲ. 指数算出対象の追加及び除外時期

・指数算出対象の追加及び除外は次に基準に従い、行うものとする。

1. 対象銘柄の追加時期

新規上場

・新規上場銘柄・・・新規上場日の翌月末（最終営業日）

2. 対象銘柄の除外時期

上場廃止 A

・株式移転等のため上場廃止となり、当該株式移転等に伴う新設会社等が速やかに東証 REIT 市場に新規上場する場合・・・当該新設会社等の新規上場日

上場廃止 B

・上記（上場廃止 A）以外・・・上場廃止日

IV.算出方法

・指数値は、次式により算出する。

$$\text{指数値} = \text{前営業日指数値} \times (1 + \text{当日収益率})$$

・ここで、1期間(日次)の指数の収益率は、前日の時価総額を基点とした加重平均の収益率で算出する。

$$\text{当日収益率} = \frac{\sum_i \text{発行済み投資口数}_{i,t-1} \times \text{投資口価格}_{i,t}}{\sum_i \text{発行済み投資口数}_{i,t-1} \times \text{投資口価格}_{i,t-1}} - 1$$