

S&P Dow Jones Indices

A Division of **S&P Global**

S&P 不動産指数 メソドロジー

2026 年 7 月

* この資料は翻訳版です。原文（英語版）と内容の相違がある場合は英語版の内容をご参照下さい。英語版は www.spglobal/spdji.com よりご覧いただけます。

目次

はじめに	3
指数の目的	3
ハイライト	3
指数ファミリー	3
補足資料	4
適格性基準及び指数の構築	5
S&P グローバル不動産 40	11
S&P 米国株式オール REIT 指数	12
指数の維持	14
指数の計算	14
リバランス	14
ピアグループのレビュー	14
コーポレート・アクション	14
浮動株修正係数 (IWF)	15
計算に用いる通貨、及び追加の指数リターン・シリーズ	15
基準日及び過去履歴の利用可能性	15
指数データ	16
計算されるリターンのタイプ	16
指数ガバナンス	17
指数委員会	17
指数方針	18
公表	18
形式的なファイル	18
休日スケジュール	18
リバランス	18
予定外の市場の閉鎖	18
再計算の方針	18
お問い合わせ先	19
指数の配信	20

	ティッカー	20
	指数データ	21
	ウェブサイト	21
付属資料 A		22
	構造的ヒエラルキー・グラフ	22
付属資料 B		23
	不動産タイプの定義	23
付属資料 C		25
	メソドロジーの変更	25
S&P Dow Jones Indices 免責事項		27
	パフォーマンスに関する情報開示/バックテストされたデータ	27
	知的財産権/免責条項	28
	ESG 指数の免責事項	30

はじめに

指数の目的

S&P 不動産指数は浮動株調整時価総額（FMC）加重指数であり、一部の市場及び産業セグメントにおける不動産、不動産運営会社（REOC）、不動産投資信託（REIT）、及びその他の不動産銘柄のパフォーマンスを測定します。

ハイライト

S&P グローバル不動産指数は、上場不動産企業から成る投資可能ユニバースにより構成されています。この指数ファミリーに採用されている企業は、不動産の管理、開発、賃貸、投資などの幅広い不動産関連事業に携わっています。

REIT 指数には、現物資産やその他のパススルー・ビークルに投資する不動産信託が組み入れられています。さらに、指数ファミリーには、テーマを絞ったその他の不動産指数（例えば、セクター・レベルの指数、または国レベルの指数）も含まれます。

指数ファミリー

S&P グローバル不動産指数：この指数は、S&P グローバル総合指数（BMI）（原指数）の中で、世界産業分類基準（GICS）の不動産セクターの一部として分類される不動産会社の FMC 加重パフォーマンスを測定します。以下は、主なサブ指数です。

- **S&P 先進国不動産指数** – この指数は、S&P グローバル不動産指数の先進国市場の部分をカバーします。
- **S&P 新興国不動産指数** – この指数は、S&P グローバル不動産指数の新興国市場の部分をカバーします。
- **S&P グローバル REIT 指数** – この指数は、先進国市場と新興国市場の不動産投資信託から構成されています（森林 REIT、モーゲージ REIT、タワー REIT、及びモーゲージ担保 REIT を除く）。
 - **S&P 先進国 REIT 指数** – この指数は、S&P グローバル REIT 指数のサブセットであり、先進国市場の適格不動産投資信託から構成されています。
 - **S&P 新興国 REIT 指数** – この指数は、S&P グローバル REIT 指数のサブセットであり、新興国市場の適格不動産投資信託から構成されています。

S&P グローバル総合指数に関する詳細については、www.spglobal.com/spdji に掲載されている S&P グローバル総合指数メソドロジー（S&P Global BMI Methodology）を参照ください。

S&P グローバル不動産 40 指数：この指数は、S&P グローバル不動産指数の構成銘柄の中で、規模や流動性、安定性についてより厳しい要件を満たした 40 社から構成されています。構成銘柄は FMC により加重されます。ただし、単一銘柄の制約に従います。

S&P 米国株式オール REIT 指数：この指数は、S&P 米国 BMI 不動産指数の構成銘柄で、インカム収入を生み出す不動産を保有・管理している米国籍の全ての株式 REIT のパフォーマンスを測定します。

地域、国/地域、及びピアグループの分割

S&P グローバル不動産指数ファミリー内で、不動産指数及び REIT 指数は、世界、地域、国、ピアグループのレベルで提供されています。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスのヘッドライン指数を以下に示します。

不動産地域指数	REIT 地域指数
S&P グローバル不動産指数	S&P グローバル REIT 指数
S&P 欧州不動産指数	S&P 先進国 REIT 指数
S&P ユーロ圏不動産指数	S&P 欧州 REIT 指数
S&P EPAC 不動産指数	S&P 北米 REIT 指数
S&P 先進国不動産指数（除く日本）	S&P アジア太平洋 REIT 指数
S&P 先進国不動産指数（除く米国）	S&P 先進国 REIT 指数（除く日本）
S&P 先進国不動産ピアグループ指数	S&P 先進国 REIT ピアグループ指数

補足資料

このメソドロジーは、補足資料と併せて読まれることを意図しています。補足資料では、ここに記載されている方針、手順、及び計算に関するより詳しい説明を提供しています。このメソドロジー全体を通して、特定のテーマに関連する補足資料を紹介していますので、詳細についてはそちらをご覧ください。このメソドロジーの主な補足資料や、それらの資料のハイパーリンクのリストは以下の通りです：

補足資料	URL
S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの株価指数方針及び実務メソドロジー	株価指数方針及び実務
S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの指数算出メソドロジー	指数算出メソドロジー
S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの浮動株調整メソドロジー	浮動株調整メソドロジー
S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの世界産業分類基準（GICS）メソドロジー	世界産業分類基準（GICS）メソドロジー
S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの国別分類メソドロジー	国別分類メソドロジー

このメソドロジーは、このメソドロジー資料により管理される各指数に対する投資家の関心を測定するとの上述の目的を達成するために、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスが開発したものです。指数が継続的に目的を達成するように、このメソドロジーに対する変更やこのメソドロジーからの逸脱は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス独自の判断と裁量によって行われます。

適格性基準及び指数の構築

S&P 不動産指数

指数ユニバース：各リバランス時点で、指数ユニバースは S&P グローバル総合指数（BMI）の全ての構成銘柄です。

S&P グローバル総合指数（BMI）に関する詳細については、www.spglobal.com/spdji **で入手可能な S&P グローバル総合指数（BMI）メソドロジー（S&P Global BMI Methodology）を参照ください。**

適格性ファクター：各リバランス参照日時点で、指数ユニバースの企業は、指数採用に適格となるためには以下の基準を満たす必要があります：

- **産業分類：**GICS の不動産セクター（コード：60）に分類される必要がある。
- **売上高基準：**売上高の 60%以上が不動産または不動産関連の活動から生じる必要がある。具体的には、構成銘柄の売上高の少なくとも 60%は、不動産の開発、管理、賃貸、及び（または）投資に加え、不動産投資信託（REIT）及びプロパティ・トラストなどの物的資産に投資している企業から生じる必要がある。売上高に加え、営業利益やその企業に対する市場認識も全て不動産指数の構成銘柄を定義する際に考慮される要素となる。
- **適格企業：**産業基準の 1 つ以上に従事している：
 - 建物と居住施設の賃貸人
 - 小型倉庫及び収納ユニットの賃貸人
 - 不動産開発
 - 不動産物件管理者
 - 不動産賃貸
- **不適格企業：**産業基準の 1 つ以上に従事していない：
 - ブローカー及び投資運用サービス会社
 - 不動産融資を主な業務とする企業
 - 物件または施設の管理のみを業務とする企業
 - 住宅建設業者、及び建築、請負、プロジェクト管理サービスなどに携わる企業
 - 不動産代理店や鑑定人

追加と除外

追加：ほとんどの追加と除外は、指数の年次再構成の一環として実施されます

新規公開（IPO）：IPO による指数への追加は四半期ごとに行われます。IPO に関する採用基準は、S&P グローバル総合指数の年次リバランスで使用される基準と同じです。IPO による採用の参照日は、リバランス有効日の 5 週間前となり、指数への追加は、3 月、6 月、9 月、12 月の第 3 金曜日の翌週の月曜日の取引開始時に有効となります。

規模の大きな IPO の即座の追加（“ファースト・トラック”）に関する情報については、www.spglobal.com/spdji に掲載されている **S&P グローバル総合指数**、**S&P/IFCI メソドロジー**（**S&P Global BMI, S&P/IFCI Methodologies**）を参照ください。

スピンオフ：指数構成銘柄からスピンオフした不動産会社は指数への採用資格を有しており、権利落ち日に指数に採用されます。

指数構成銘柄ではない企業が不動産や REIT 事業をスピンオフした場合、スピンオフ会社は IPO として扱われ、指数への追加が検討されます。その他の場合には、スピンオフした銘柄は次の年次リバランスにおいてレビューされます。

産業の再分類

総合指数の構成銘柄において、産業分類基準の変更があった場合、2～5 営業日の事前通告を経て、S&P 不動産指数に追加、または同指数から除外される場合があります。追加／除外は、四半期ごとの見直し時か、または月末時のどちらか早い方に行なわれます。

除外：企業は以下の理由により指数から除外される場合があります。

- S&P グローバル総合指数から除外される構成銘柄は同時に S&P グローバル不動産指数からも除外されます。
- 合併、買収、被買収、破綻に伴い上場廃止となった場合
- 産業の再分類により、不動産セクターの適格な活動に該当しなくなった場合

再分類により GICS の不動産セクターに属さなくなった企業、または GICS のエクイティ不動産投資信託産業グループに属さなくなった企業は、S&P 不動産指数から除外されます。非 REIT 企業の産業の再分類による除外については、5 日間の事前通告を経て月の初めに有効となります。REIT 企業については、2～5 営業日の事前通告を経るものの、より早急に除外される場合があります。

破綻及び売買停止：破綻及び売買停止証券の取り扱いの詳細については、**S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの株価指数方針及び実務メソドロジー**（**S&P Dow Jones Indices' Equity Indices Policies & Practices Methodology**）の破綻及び売買停止のセクションを参照ください。

追加

- IPO – 四半期ごとの株式リバランス時に追加されます。
- 不動産会社からのスピンオフ – 権利落ち日に追加されます。
- 非不動産会社からのスピンオフ – 四半期ごとの株式リバランス時に追加されます。
- 不動産への GICS の再分類 – 月末に追加されます。
- REIT への GICS の再分類 – 月末に追加されます。

除外

- 合併、買収、被買収、破綻による上場廃止の場合 – 2～5 営業日の事前通告を経て随時行われます。破綻または上場廃止が事後に公表された場合、1 日の事前通告を経て除外されることがあります。
- 再分類により GICS の不動産セクターに属さなくなった場合 – 不動産会社は月末、REIT 会社は 5 日間の事前通告を経た直後に除外されます。

ピアグループの分類：不動産指数の構成銘柄は、GICS の分類に加え、特定の不動産タイプに従って各ピアグループに詳細に分類されます。この分類は 12 の上位レベルの不動産ピアグループと 9 つの下位レベルの不動産ピアグループから構成されています。小売不動産及び住宅不動産ピアグループはそれぞれ 5 つ及び 4 つの下位レベルの不動産ピアグループに分割されます。

これらの分類の定義については、付属資料 B を参照ください。

S&P グローバル不動産/ REIT ピアグループ	S&P 不動産タイプコード－ 株式	S&P REIT タイプコード－ 株式
ダイバーシファイド不動産	E01	E01R
ホテル/リゾート/レジャー不動産	E02	E02R
産業用不動産	E03	E03R
オフィススペース不動産	E04	E04R
ヘルスケア不動産	E05	E05R
小売不動産	E06	E06R
モール不動産	E061	E061R
小売、その他不動産	E062	E062R
ファクトリー・アウトレット不動産	E063	E063R
ストリップセンター不動産	E064	E064R
フリースタANDING不動産	E065	E065R
倉庫不動産	E08	E08R
特殊不動産	E09	E09R
住宅不動産	E10	E10R
アパート不動産	E101	E101R
プレハブ住宅不動産	E102	E102R
一戸建て住宅不動産	E103	E103R
学生向け住宅不動産	E104	E104R
森林不動産	E11	E11R
データセンター不動産	E12	E12R
電波塔不動産	E13	E13R

S&P グローバル REIT 指数

指数ユニバース：各リバランス時点で、この指数ユニバースは S&P グローバル不動産指数の全ての構成銘柄です。

適格性基準：各リバランス参照日時点で、指数ユニバースの企業は指数採用に適格となるためには以下の基準を満たす必要があります：

- **REIT：**米国の REIT を規定する法的ストラクチャー、または本拠地が所在する国あるいは地域における同様のガイドラインに従う必要があります。指数に組み入れられる REIT は、人が利用する建物、または倉庫として使用される建物（物理的またはデジタル的）に投資する企業が主な対象となります。

REIT として分類されるためには、企業は、REIT または REIT と同等のストラクチャーを採用している国、かつ REIT 産業サブグループの 1 つに分類可能である必要があります。

REIT または REIT と同等のストラクチャーを採用している国、及び企業が REIT 産業サブグループの 1 つに分類されるのに適格である国のリストに関する情報については、[こちらの GICS ストラクチャー・ファイル](#)を参照ください。

- **不適格な REIT 産業：**
 - 森林 REIT
 - モーゲージ REIT
 - 電波塔 REIT
 - モーゲージ担保 REIT

追加と除外

追加：ほとんどの追加と除外は、指数の年次再構成の一環として実施されます。

新規公開（IPO）：IPO による指数への追加は四半期ごとに行われます。IPO に関する採用基準は、S&P グローバル総合指数の年次再構築で使用される基準と同じです。IPO による採用の参照日は、リバランス有効日の 5 週間前となり、指数への追加は、3 月、6 月、9 月、12 月の第 3 金曜日の翌週の月曜日の取引開始時に有効となります。

規模の大きな IPO の即座の追加（“ファースト・トラック”）に関する情報については、www.spglobal.com/spdji に掲載されている S&P グローバル総合指数（S&P Global BMI）を参照ください。

スピンオフ：指数構成銘柄からスピンオフした不動産会社は指数への採用資格を有しており、権利落ち日に指数に採用されます。

指数構成銘柄ではない企業が不動産や REIT 事業をスピンオフした場合、スピンオフ会社は IPO として扱われ、指数への追加が検討されます。その他の場合には、スピンオフした銘柄は次の年次再構成においてレビューされます。

産業の再分類：総合指数の構成銘柄において、産業分類基準の変更があった場合、2～5 営業日の事前通告を経て、S&P 不動産指数に追加、または同指数から除外される場合があります。追加／除外は、四半期ごとの見直し時か、または月末時のどちらか早い方に行なわれます。

除外：企業は以下の理由により指数から除外される場合があります。

- S&P グローバル総合指数から除外される構成銘柄は同時に S&P グローバル不動産指数からも除外されます。
- 合併、買収、被買収、破綻に伴い上場廃止となった場合
- 産業の再分類により、不動産セクターの適格な活動に該当しなくなった場合

再分類により GICS の不動産セクターに属さなくなった企業、または GICS のエクイティ不動産投資信託産業グループに属さなくなった企業は、S&P 不動産指数から除外されます。非 REIT 企業の産業の再分類による除外については、5 日間の事前通告を経て月の初めに有効となります。REIT 企業については、2～5 営業日の事前通告を経るものの、より早急に除外される場合があります。

破綻及び売買停止

破綻及び売買停止証券の取り扱いの詳細については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの株価指数方針及び実務メソドロジー (S&P Dow Jones Indices' Equity Indices Policies & Practices Methodology) の破綻及び売買停止のセクションを参照ください。

追加

- IPO – 四半期ごとの株式リバランス時に追加されます。
- 不動産会社からのスピンオフ – 権利落ち日に追加されます。
- 非不動産会社からのスピンオフ – 四半期ごとの株式リバランス時に追加されます。
- 不動産への GICS の再分類 – 月末に追加されます。
- REIT への GICS の再分類 – 月末に追加されます。

除外

- 合併、買収、被買収、破綻による上場廃止の場合 – 2～5 営業日の事前通告を経て随時行われます。破綻または上場廃止が事後に公表された場合、1 日の事前通告を経て除外されることがあります。
- 再分類により GICS の不動産セクターに属さなくなった場合 – 不動産会社は月末、REIT 会社は 5 日間の事前通告を経た直後に除外されます。

ピアグループの分類：不動産指数の構成銘柄は、GICS の分類に加え、特定の不動産タイプに従って各ピアグループに詳細に分類されます。この分類は 12 の上位レベルの不動産ピアグループと 9 つの下位レベルの不動産ピアグループから構成されています。小売不動産及び住宅不動産ピアグループはそれぞれ 5 つ及び 4 つの下位レベルの不動産ピアグループに分割されます。

これらの分類の定義については、付属資料 B を参照ください。

S&P グローバル不動産/REIT ピアグループ	S&P 不動産タイプコード – 株式	S&P REIT タイプコード – 株式
ダイバーシファイド不動産	E01	E01R
ホテル/リゾート/レジャー不動産	E02	E02R
産業用不動産	E03	E03R
オフィススペース不動産	E04	E04R
ヘルスケア不動産	E05	E05R
小売不動産	E06	E06R

モール不動産	E061	E061R
小売、その他不動産	E062	E062R
ファクトリー・アウトレット不動産	E063	E063R
ストリップセンター不動産	E064	E064R
フリースタANDING不動産	E065	E065R
倉庫不動産	E08	E08R
特殊不動産	E09	E09R
住宅不動産	E10	E10R
アパート不動産	E101	E101R
プレハブ住宅不動産	E102	E102R
一戸建て住宅不動産	E103	E103R
学生向け住宅不動産	E104	E104R
森林不動産	E11	E11R
データセンター不動産	E12	E12R
電波塔不動産	E13	E13R

S&P グローバル不動産 40

指数ユニバース：この指数のユニバースは、S&P グローバル不動産指数の全ての構成銘柄により構成されています。

適格性基準：指数ユニバースの銘柄は、各リバランス参照日時点で指数採用に適格となるために以下の条件を満たしている必要があります。

- **時価総額：**少なくとも 10 億ドルの時価総額を有する必要がある。
- **流動性：**3 ヶ月間の 1 日当たり売買代金の中央値（MDVT）が少なくとも 3 百万ドルである必要がある。
- **本拠地：**中国、または先進国市場に本拠地を置いている必要がある。
- **上場：**先進国市場に上場している必要がある。
- **業績の安定性：**参照日までの 12 ヶ月間の業績が黒字である必要がある。
- **配当の安定性：**参照日までの 12 ヶ月間に配当を支払っている必要がある。

構成銘柄の選択：この指数は各リバランス時点で、以下のプロセスに従って 40 の構成銘柄数を目標として、指数ユニバース内で適格な銘柄を選択し、指数を構成します。

1. 各銘柄を、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの 3 つの先進国地域（北米、欧州・中東・アフリカ（EMEA）、アジア）のいずれかに分類します。
2. 各銘柄を、FMC の大きい順にランク付けします。
3. 以下の選択バッファを適用した上で、目標の構成銘柄数である 40 に達するまで、ランクの高い銘柄から順に選択します。ただし、単一の先進国地域から選択される銘柄数は 15 を上限とします。いずれかの地域の構成銘柄数が 15 に達した場合、その地域に属する残りの銘柄をランキングから除外します：
 - a. 上位 35 にランク付けされた銘柄を自動的に選択します。
 - b. 目標構成銘柄数に達するまで、上位 45 銘柄にランク付けされた現在の構成銘柄を選択します。
 - c. 選択された銘柄数が依然として 40 銘柄未満である場合、目標構成銘柄数に達するまで、次にランクの高い銘柄を選択します。

構成銘柄のウェイト付け：各リバランス時点で、構成銘柄は FMC により加重されます。ただし、単一の構成銘柄のウェイトは指数全体のウェイトの 10% を上限とします。超過ウェイトは、上限に達していない構成銘柄に比例的に再配分され、いずれの銘柄も上限に抵触しなくなるまで、このプロセスを繰り返します。

S&P 米国株式オール REIT 指数

指数ユニバース：指数ユニバースは、リバランス参照日に S&P 米国 BMI の中で GICS エクイティ REIT 産業グループ（コード：6010）の一部として分類されている全ての企業で構成されています。ただし、直近のリバランスに伴う構成の変更が調整されます。

S&P 米国 BMI に関する詳細については、www.spglobal.com/spdji で入手可能な S&P グローバル BMI、S&P/IFCI メソドロジー（S&P Global BMI, S&P/IFCI Methodology）を参照ください。

適格性ファクター：各リバランス参照日時点で、指数ユニバースの企業は、指数採用に適格であるためには以下を満たす必要があります：

- 指数ユニバースの構成銘柄であること
- 何らかの商業用不動産を所有していること（例えば、オフィス、住宅、産業用不動産、医療関連施設、ショッピング・センター、ホテル/リゾート、商業用森林、データセンター、携帯電話の基地局、その他のインフラ施設、及び2つ以上の物件に所有権が分散されている物件など）
- GICS エクイティ REIT 産業グループ（コード：6010）の一部として分類される以下の REIT であること¹

GICS 産業サブグループ・コード	GICS 産業サブグループ
60101010	各種 REIT
60102510	産業用 REIT
60103010	ホテル・リゾート REIT
60104010	オフィス REIT
60105010	ヘルスケア REIT
60106010	集合住宅用 REIT
60106020	一戸建て住宅用 REIT
60107010	店舗用 REIT
60108010	その他の専門 REIT
60108020	トランクルーム REIT
60108030	電波塔 REIT
60108040	森林 REIT
60108050	データセンターREIT

- GICS 産業サブグループ抵当 REIT（コード：40204010）の一部として分類されていないこと

構成銘柄の選択：各リバランス時点で、指数ユニバースにおける適格企業が選択され、指数の構成銘柄となります。

構成銘柄のウェイト付け：各リバランス時点で、構成銘柄は FMC により加重されます。

追加

- 適格性基準を満たし、指数ユニバースに追加される銘柄は、同時にこの指数にも追加されます。

¹ 指数における全ての REIT は現在、GICS エクイティ REIT 産業グループ（コード：6010）の下で分類されています。2016 年 9 月以前は、GICS REIT 産業（コード：404020）の下で分類されていました（抵当 REIT（コード：40402030）を除く）。

- 指数ユニバースの構成銘柄で、GICS エクイティ REIT 産業グループ（コード：6010）の一部として分類される銘柄は、GICS の変更有効日に指数に追加されます。
- 現在の構成銘柄からスピンオフされる証券は、権利落ち日に指数に追加されます。

除外

- 合併、買収、被買収、破綻に伴い上場廃止となった場合
- GICS エクイティ REIT 産業グループ（コード：6010）の一部として再分類された銘柄は、GICS 変更日に除外されます。
- 指数ユニバースから除外された構成銘柄は、同時に指数からも除外されます。

指数の維持

指数の計算

これらの指数は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの全ての株価指数で使用されている除数メソドロジーにより計算されます。

S&P グローバル不動産指数、S&P グローバル REIT 指数、S&P 米国株式オール REIT 指数：指数計算のメソドロジーの詳細については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの指数計算メソドロジー (S&P Dow Jones Indices' Index Mathematics Methodology) の時価総額加重指数セクションを参照ください。

S&P グローバル不動産 40 指数：指数計算のメソドロジーの詳細については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの指数計算メソドロジー (S&P Dow Jones Indices' Index Mathematics Methodology) のキャップド時価総額加重指数セクションを参照ください。

リバランス

S&P グローバル不動産指数：この指数は、同指数の全サブ指数とともに、7 月末のデータを使用して毎年 9 月に全面的に再構成され、9 月の第 3 金曜日の取引終了時点で有効となります。

S&P グローバル不動産 40 指数：この指数は年 2 回リバランスされ、5 月及び 11 月の第 3 金曜日取引終了後に有効となります。リバランスの参照日は 4 月及び 10 月の第 3 金曜日の取引終了後となります。銘柄のウェイト付けのための株価基準日は、5 月及び 11 月の第 2 金曜日の前の水曜日です。

S&P 米国株式オール REIT 指数：この指数は毎年 1 回再構築され、9 月の第 3 金曜日の取引終了後に有効となります。再構築の参照日は 7 月の最終営業日です。さらに、この指数は四半期ごとにリバランスされ、3 月、6 月、及び 12 月の第 3 金曜日の取引終了後に有効となります。

ピアグループのレビュー

この指数では、9 月の年次再構成においてピアグループの分類をレビューします。GICS の変更に伴うピアグループの再分類は GICS のそれぞれの変更月の月末時点で有効となります。GICS または DJI 産業コードの変更が自動的にピアグループ分類の変更につながるわけではありません。ピアグループ分類の変更については、必要に応じて次の年次再構成の際にレビューします。

コーポレート・アクション

S&P グローバル不動産指数及び S&P 米国株式オール REIT 指数：時価総額加重指数のこれらの取り扱い、及びその他全てのコーポレート・アクションの取り扱いに関する具体的な情報については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの株価指数方針および実務メソドロジー (S&P Dow Jones Indices' Equity Indices Policies & Practices Methodology) の時価総額加重指数 (Market Capitalization Weighted Indices) のセクションを参照ください。

S&P グローバル不動産 40 指数：時価総額加重指数のこれらの取り扱い、及びその他全てのコーポレート・アクションの取り扱いに関する具体的な情報については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの株価指数方針および実務メソドロジー (S&P Dow Jones Indices' Equity Indices Policies & Practices Methodology) の時価総額加重指数 (Market Capitalization Weighted Indices) のセクションを参照ください。

浮動株修正係数 (IWF)

S&P 不動産指数の全ての構成銘柄には、インベスタブル・ウェイト・ファクター (IWF) と呼ばれる浮動株修正係数が割り当てられます。IWF は 0 から 1 の範囲にあり、企業において公に売買可能な株数の割合を示す修正係数です。企業の修正後時価総額は、指数の構成銘柄のウェイトを決定するために使用されます。

浮動株修正及びインベスタブル・ウェイト・ファクター(IWF)の詳細については、[S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの浮動株修正メソドロジー](#)を参照ください。

計算に用いる通貨、及び追加の指数リターン・シリーズ

S&P 不動産指数ファミリーの全ての指数は毎日計算されます（価格リターン指数、トータル・リターン指数、ネット・リターン指数が利用可能）。

外国為替レートは WMR のロンドン時間午後 4 時のレートが適用され、これらの指数の計算に使用されます。仲値は LSEG のデータに基づいて WMR が計算し、LSEG のページに表示されます。

このメソドロジーに詳述されている指数に加え、指数の追加リターン・シリーズ・バージョンが利用可能な場合があります。利用可能な追加バージョンには、通貨、通貨ヘッジ、減衰、公正価値、インバース、レバレッジド、及びリスク・コントロールなどのバージョンが含まれます（ただし、これらに限定されない）。利用可能な指数のリストについては、[S&P DJI メソドロジー及び規制状況データベース](#)を参照ください。

異なるタイプの指数の計算に関する情報については、[S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの指数算出メソドロジー \(S&P Dow Jones Indices' Index Mathematics Methodology\)](#) を参照ください。

特定の指数タイプ（減衰指数、ダイナミック・ヘッジ指数、公正価値指数、及びリスク・コントロール指数など）を計算するために必要なインプットについては、www.spglobal.com/spdji に掲載されているパラメータ資料を参照ください。

基準日及び過去履歴の利用可能性

指数の過去履歴の利用可能性、基準日、及び基準価額は以下の通りです。

指数	指数算出 開始日	設定日	基準日	基準価 値
S&P グローバル不動産	12/31/1992	01/01/1995	12/31/1997	100
S&P 先進国不動産	12/31/1992	07/01/1989	12/31/1992	100
S&P 新興国不動産	12/31/1997	01/01/1995	12/31/1997	100
S&P グローバル REIT	12/31/1992	07/01/1989*	12/31/1997	100
S&P 先進国 REIT	12/31/1992	07/01/1989	12/31/1992	100
S&P グローバル不動産 40	01/24/2007	11/16/2001	11/16/2001	1000
S&P 米国株式オール REIT	06/28/2021	05/01/2006	05/01/2006	1000

* S&P グローバル REIT について、1995 年 1 月 1 日以前のデータは先進国 REIT 国/地域別データのみから構成されています。

指数データ

計算されるリターンのタイプ

S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、複数のリターン・タイプを計算しており、これらの計算は定期的な現金配当の取り扱いによって異なります。定期的な現金配当の分類は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスが決定します。

- プライス・リターン (PR) ・バージョンは、定期的な現金配当の調整なしに計算されます。
- グロス・トータルリターン (TR) ・バージョンは、配当権利落ち日の取引終了時に定期的な現金配当 (源泉徴収税を控除する前の金額) を再投資します。
- ネット・トータルリターン (NTR) ・バージョンは、可能な場合、配当権利落ち日の取引終了時に定期的な現金配当 (適用可能な源泉徴収税を控除した後の金額) を再投資します。

配当権利落ち日に定期的な現金配当がない場合、3つの指数の全ての日次のパフォーマンスは同一となります。

利用可能な指数の完全なリストについては、日次指数水準ファイル (「.SDL」) を参照ください。

定期的な現金配当と特別な現金配当の分類や、ネット・リターンの計算において用いられる税率に関する詳細については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの株価指数方針及び実務 (S&P Dow Jones Indices' Equity Indices Policies & Practices) メソドロジーを参照ください。

リターン・タイプの計算に関する詳しい情報については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの指数算出メソドロジー (S&P Dow Jones Indices' Index Mathematics Methodology) を参照ください。

指数ガバナンス

指数委員会

S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの指数委員会がこれらの指数を維持しています。同委員会は定期的に会合を開きます。各会合において、指数委員会は指数構成銘柄に影響を及ぼす可能性のある未処理のコーポレート・アクションや、市場に対して指数の構成を比較する統計値、指数への追加の候補銘柄として検討されている企業、重大な市場イベントなどをレビューする場合があります。さらに、指数委員会は企業の選択や、配当の取り扱い、株数、またはその他の事項に関するルールをカバーしている指数方針を修正する場合があります。

S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、市場動向や市場にとって重要となる可能性のある指数の変更やそれに関連する事項に関する情報を考慮します。したがって、指数委員会の協議内容は全て非公開となっています。

S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの指数委員会は、必要が生じた場合、取り扱いに例外を設ける権利を留保します。取り扱いがこの資料または補足資料に記載されている一般的なルールと異なるシナリオでは、可能な限り、お客様は十分な通知を受け取ります。

指数の日々のガバナンスや指数の維持に加え、指数委員会は 12 ヶ月間に少なくとも 1 回、メソドロジーをレビューすることで、記載されている目標を指数が引き続き達成し、データやメソドロジーが依然として有効であることを確保します。場合によっては、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは外部から意見を求める相談を発表することがあります。

指数の品質管理および見直しの詳細については、**S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの株価指数方針及び実務 (S&P Dow Jones Indices' Equity Indices Policies & Practices)** メソドロジーを参照ください。

指数方針

公表

全ての指数構成銘柄は、指数の水準やリターン計算に必要なデータのために毎日評価されます。毎日の指数算出に影響を与える全てのイベントは通常、指数コーポレート・イベント(.SDE)レポートを通じて事前に公表され、全ての顧客に発信されます。また、コーポレート・アクションに対する通常と異なる取り扱いや、イベントに関する緊急連絡については、必要に応じて電子メールで顧客に送達されます。

形式的なファイル

コーポレート・イベント・ファイル(.SDE)に加えて、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、指数のリバランスごとに、構成銘柄のプロフォーマ（事前予想）・ファイルを提供します。プロフォーマ・ファイルは通常、リバランス日の前に毎日提供され、その中には、リバランスにおいて有効となる全ての構成銘柄やそのウェイト及び指数組入株式数が収録されています。指数組入株式数は、リバランス有効日の前日の株価に基づいて割当てられているため、市場動向により、リバランス時の各銘柄の実際のウェイトは、これらのウェイトとは異なります。

リバランスの予定やプロフォーマの提供予定など正確なスケジュールについては、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスのウェブサイトをご参照ください (www.spglobal.com/spdji)。

休日スケジュール

S&P グローバル不動産指数及び S&P グローバル REIT 指数は、年間を通して毎日計算されます。指数の構成銘柄が上場している全ての証券取引所が公式に閉鎖される日だけは指数は計算されず、またはファイルも配信されません。

その他の全ての指数は、年間を通して全ての営業日に毎日計算されます。

年間の正確な休日スケジュールについては、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスのウェブサイト www.spglobal.com/spdji を参照ください。

リバランス

指数委員会は、予定されたリバランス日またはその前後に生じる市場の休日などの理由により、所定のリバランス日を変更する場合があります。かかる変更は、可能であれば適切な事前通知を以て発表されます。

予定外の市場の閉鎖

予定外の市場の閉鎖に関する情報については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの株価指数方針及び実務 (S&P Dow Jones Indices' Equity Indices Policies & Practices) メソドロジーを参照ください。

再計算の方針

指数の再計算方針に関する情報については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの株価指数方針及び実務 (S&P Dow Jones Indices' Equity Indices Policies & Practices) メソドロジーを参照ください。

指数の計算方針及び指数値配信、専門家の判断、データ階層に関する情報については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの株価指数方針及び実務 (S&P Dow Jones Indices' Equity Indices Policies & Practices) メソドロジーを参照ください。

お問い合わせ先

指数に関するご質問については、以下のウェブサイトまでご連絡ください：
index_services@spglobal.com：

指数の配信

指数水準については、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスのウェブサイト www.spglobal.com/spdji や、主要な情報ベンダー（以下のコードをご覧ください）、投資関連ウェブサイト、活字及び電子メディアなどをご覧ください。

ティッカー

以下の表は、本資料がカバーしている主要な指数のリストです。以下の指数の全てのバージョンも、本資料がカバーしています。本資料がカバーしている指数の詳細なリストについては、[S&P DJI メソドロジー及び規制状況データベース](#)を参照ください。

指数（通貨）	Return Type	Bloomberg	Reuters
S&P アジア太平洋不動産（米ドル）	Price Return Total Return	SPBMAPU SPBMAPUT	.SPCBMIRAPPR
S&P 先進国不動産（米ドル）	Price Return Total Return Net Total Return	SPBMWDU SPBMWDUT SPBMWDUN	.SPCBMIRWDPR
S&P 先進国（除く米国）不動産（米ドル）	Price Return Total Return	SPBMWUU SPBMWUUT	.SPCWPXUU
S&P EPAC 不動産（米ドル）	Price Return	SPBMEPU	.SPCBMIREPPR
S&P 欧州不動産（米ドル）	Price Return Total Return	SPBMEUU SPBMEUUT	.SPCBMIREUPR
S&P ユーロ圏不動産（米ドル）	Price Return	SPBMEZU	.SPCBMIREZPR
S&P グローバル不動産（米ドル）	Price Return Total Return	SPBMGPPU SPBMGPTU	.SPCBMIRGLPR
S&P グローバル（除く米国）不動産（米ドル）	Price Return	SPBMGUU	
S&P 米国不動産（米ドル）	Price Return	SPBCUSU	
S&P 北米不動産（米ドル）	Price Return	SPBMNAU	.SPCBMIRNAPR
S&P 先進国 REIT（米ドル）	Price Return Total Return	SREIT SREITTR	
S&P 先進国 REIT（日本円）	Price Return Total Return	SREITJ SREITTRJ	.SPCBMIRWDRE
S&P 先進国（除く米国）REIT（米ドル）	Price Return Total Return	SREITWU SREITTWU	
S&P 新興国 REIT（米ドル）	Price Return Total Return Net Total Return	SREIEMUP SREIEMUT SREIEMUN	
S&P 欧州 REIT（米ドル）	Price Return Total Return	SREIEUU SREIEUUT	
S&P グローバル REIT（米ドル）	Price Return Total Return	SREITGL SREITTGL	.SPCMBMIRGLRE
S&P グローバル（除く日本）REIT（米ドル）	Price Return		.SPCBMIRWJRE
S&P 米国 REIT（米ドル）	Price Return	STCGUSRE	.SPCBMICUSRE
S&P グローバル不動産 40（米ドル）	Price Return Total Return Net Total Return	SPP4GDP SPP4GTT SPP4GDT	.SPP4GDP -- .SPP4GDT
S&P グローバル不動産 40（ユーロ）	Price Return Total Return	SPP4GEP SPP4GET	

指数 (通貨)	Return Type	Bloomberg	Reuters
S&P 米国株式オール REIT 指数 (米ドル)	Price Return	SPUSARUP	--
	Total Return	SPUSARUT	--
	Net Total Return	SPUSARUN	--

指数データ

日次の構成銘柄や指数水準のデータは、申込みにより取得可能です。

商品の詳細については、**S&P** ダウ・ジョーンズ・インデックスにお問い合わせください。

www.spglobal.com/spdji/en/contact-us

ウェブサイト

詳細については、**S&P** ダウ・ジョーンズ・インデックスのウェブサイト www.spglobal.com/spdji を参照ください。

付属資料 A

構造的ヒエラルキー・グラフ

S&P グローバル不動産指数及び S&P グローバル REIT 指数

S&P グローバル BMI（総合指数）	
S&P グローバル不動産	
S&P 先進国不動産	S&P 新興国不動産
S&P グローバル REIT	
S&P 先進国 REIT	S&P 新興国 REIT

S&P グローバル不動産 40 指数

S&P グローバル不動産	
S&P グローバル不動産 40	

付属資料 B

不動産タイプの定義

以下に各不動産ピアグループの分類に関する概要を記載します。

- ダイバーシファイド不動産会社は、以下に列挙する主要活動の 1 つ以上に注目しています。通常、1 種類の活動からの収入が全収入の 60%以下で、その他の不動産事業が残りの収入を占める場合、その会社はダイバーシファイドと見なされます。
- ホテル/リゾート/レジャー不動産会社は、ホテルやリゾート、遊園地などのその他の娯楽施設を所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。
- 産業用不動産会社は、倉庫施設、販売拠点、製造設備などの様々な産業施設を所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。
- オフィススペース不動産会社は、オフィスビルを所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。これらのビルはビジネス地区や郊外にあり、施設のテナントは単一または複数存在する場合があります。
- ヘルスケア不動産会社は、老人ホームや、介護付き住宅、病院、障害者施設、診療所ビルといったヘルスケア施設を所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。
- 小売不動産会社は、ショッピングモールや、アウトレットモール、近隣及び地域のショッピング・センターを所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。このカテゴリーは、以下の下位レベルの不動産ピアグループに細分類されます。
 - モールへの投資に重点を置くモール会社（モールとは、主に全国的及び/または地域的なブランド店舗を出店する大規模で閉鎖型の小売センターと定義される）。
 - ストリップセンターへの投資に重点を置くストリップセンター会社（ストリップセンターとは、小規模の現地ショッピング・センターと定義され、一般に、一部の全国的なブランド店舗を出店するが、主に現地の小売店舗から成る野外施設である）。これらのセンターは、食料品店アンカーテナント・ショッピング・センター、または現地/コミュニティ・ショッピング・センターと言われることも多い。これには単一テナントの独立型小売店舗も含まれる。
 - アウトレット・センターへの投資に重点を置くファクトリー・アウトレット会社（アウトレット・センターとは、全国的なブランドがディスカウント価格で商品を販売するスペースとして定義される）。一般に、これらのスペースは野外にあり、物件名にアウトレットという言葉を使っている。
 - フリースタANDING施設への投資に重点を置くフリースタANDING会社（フリースタANDING施設とは、中長期のリース契約を提供し、テナントが物件の維持や費用支払いに責任を負うものを言う）。一般に、テナントは定期的に必要な商品またはサービスを提供し、

レストラン、劇場、フィットネス・センター、薬局、及びコンビニエンス・ストアなどがこれに該当する。これらの REIT はトリプルネットリース（固定資産税、修繕費、損害保険料の全てをテナントが負担する）を活用する場合も多い。

- その他：上記のカテゴリーのいずれにも分類されない小売物件（例えば、レストラン、レジャー、娯楽、コンサート会場、及びテーマパークなど）、または上記の物件タイプが混在しているポートフォリオに投資する REIT に重点を置く会社。
- 倉庫不動産会社は、収納施設を所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。これらの施設は高度なセキュリティ・システムや温度・湿度が調節されたユニットを装備している場合があります。
- 特殊不動産会社は、他には分類されない様々な専門的な施設を所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。矯正施設やレストラン施設を運営している企業や、これらに投資している企業が含まれます。これらの各施設は極めて専門化されているため、特殊不動産会社と呼ばれています。
- 居住用不動産会社は、集合住宅や、アパート、プレハブ住宅、賃貸目的の住宅物件などの居住用不動産を所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。このカテゴリーは、以下の下位レベルの不動産ピアグループに細分類されます。
 - 集合住宅やアパート建物への投資に重点を置く アパート会社
 - 個人世帯向けのプレハブ住宅コミュニティ（トレーラーハウスや同居住宅など）への投資に重点を置く プレハブ住宅会社
 - 一戸建て住宅及び関連コミュニティへの投資に重点を置く 一戸建て住宅会社
 - 学生向け住宅、学生寮、及びキャンパス内の居住コミュニティへの投資に重点を置く 学生向け住宅会社
- 森林不動産会社は、森林の植林及び伐採のために使用される土地を所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。
- データセンター不動産会社は、3つの主要事業部門（ホールセール、コロケーション、及び相互接続）においてデータセンターを所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。
- 電波塔不動産会社は、一般に電気通信会社にリースされる通信電波塔を所有・取得・開発・賃貸・管理・運営しています。

付属資料 C

メソドロジーの変更

2015 年 1 月 1 日以降のメソドロジーの変更は以下の通りです。

変更	メソドロジー		
	有効日 (以下の日付の 取引終了後)	変更前	変更後
S&P グローバル不動産 40 指数 適格性基準 – 流動性	2026 年 5 月 15 日	各銘柄は、3 ヶ月間の 1 日当たり平均売買代金 (ADV) が少なくとも 3 百万ドルである必要がある。	各銘柄は、3 ヶ月間の 1 日当たり売買代金の中央値 (MDVT) が少なくとも 3 百万ドルである必要がある。
S&P グローバル不動産 40 指数 構成銘柄の選択 – 地域の分類	2026 年 5 月 15 日	適格企業は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの 4 つの先進国地域（北米、欧州、アジア、及び中東・アフリカ）の 1 つの一部として分類されます。	各企業を、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの 3 つの先進国地域（北米、欧州・中東・アフリカ (EMEA)、アジア）のいずれかに分類します。
S&P グローバル不動産 40 指数 構成銘柄の選択 – 選択	2026 年 5 月 15 日	企業は、1 つの地域から選択される企業数が 20 社以下、5 社以上となるように、目標の構成銘柄数である 40 に達するまで、ランクの高い順から企業が選択されます。選択プロセスのどの時点でも、1 つの地域から選択される企業数が 20 社に達した場合、その地域の残りの企業はランキングから除外されます。選択は以下のバッファーに従います。	目標の構成銘柄数である 40 に達するまで、ランクの高い企業から順に選択します。ただし、単一の先進国地域から選択される企業数は 15 社を上限とします。いずれかの地域の構成銘柄数が 15 社に達した場合、その地域に属する残りの企業をランキングから除外します。
S&P グローバル不動産 40 指数 構成銘柄の選択 – 地域の選択	2026 年 5 月 15 日	選択ステップが完了した後に、選択された銘柄数が 5 社未満の地域がある場合、その地域は適格ユニバースから除外され、企業は再びランク付けされ、新たなランキングを用いて選択ステップが繰り返されます。	--
S&P グローバル不動産 40 指数 構成銘柄のウェイト付け	2026 年 5 月 15 日	- 単一の構成銘柄のウェイトが指数全体のウェイトの 10% を超えることはできない。 1 日に売買される当初のポートフォリオの最低サイズ（3 ヶ月の売買代金に基づく）は、4 億ドル以上である必要がある。	各リバランス時点で、構成銘柄は FMC により加重されます。ただし、単一の構成銘柄のウェイトは指数全体のウェイトの 10% を上限とします。超過ウェイトは、上限に達していない構成銘柄に比例的に再配分され、いずれの企業も上限に抵触しなくなるまで、このプロセスを繰り返します。
構成銘柄の分類：全ての S&P 不動産指数	06/16/2023	S&P REIT タイプ： - ダイバーシファイド不動産 E01R - ホテル/リゾート/レジャー不動産 E02R - 産業用不動産 E03R - オフィススペース不動産 E04R - ヘルスケア不動産 E05R - 小売不動産 E06R - 倉庫不動産 E08R - 特殊不動産 E09R - 住宅不動産 E10R	S&P REIT タイプ： - ダイバーシファイド不動産 E01R - ホテル/リゾート/レジャー不動産 E02R - 産業用不動産 E03R - オフィススペース不動産 E04R - ヘルスケア不動産 E05R - 小売不動産 E06R - 倉庫不動産 E08R - 特殊不動産 E09R - 住宅不動産 E10R

メソドロジー			
変更	有効日 (以下の日付の 取引終了後)	変更前	変更後
			- 森林不動産 E11R - データセンター不動産 E12R - 電波塔不動産 E13R
構成銘柄の分類：全ての S&P 不動産指数	06/16/2023	S&P 不動産タイプ： - ダイバーシファイド不動産 E01 - ホテル/リゾート/レジャー不動産 E02 - 産業用不動産 E03 - オフィススペース不動産 E04 - ヘルスケア不動産 E05 - 小売不動産 E06 - 倉庫不動産 E08 - 特殊不動産 E09 - 住宅不動産 E10	S&P 不動産タイプ - ダイバーシファイド不動産 E01 - ホテル/リゾート/レジャー不動産 E02 - 産業用不動産 E03 - オフィススペース不動産 E04 - ヘルスケア不動産 E05 - 小売不動産 E06 - 倉庫不動産 E08 - 特殊不動産 E09 - 住宅不動産 E10 - 森林不動産 E11 - データセンター不動産 E12 - 電波塔不動産 E13
構成銘柄の分類：S&P 米国株式オール REIT 指数	03/17/2023	GICS 産業サブグループ： - 各種 REIT (60101010) - 産業用 REIT (60101020) - ホテル・リゾート REIT (60101030) - オフィス REIT (60101040) - ヘルスケア REIT (60101050) - 住宅用 REIT (60101060) - 店舗用 REIT (60101070) - 専門 REIT (60101080)	GICS 産業サブグループ： - 各種 REIT (60101010) - 産業用 REIT (60102510) - ホテル・リゾート REIT (60103010) - オフィス REIT (60104010) - ヘルスケア REIT (60105010) - 集合住宅用 REIT (60106010) - 一戸建て住宅用 REIT (60106020) - 店舗用 REIT (60107010) - その他の専門 REIT (60108010) - トランクルーム REIT (60108020) - 電波塔 REIT (60108030) - 森林 REIT (60108040) - データセンター REIT (60108050)
構成銘柄の分類：S&P テクノロジー REIT 指数	03/17/2023	GICS 産業サブグループ： - 産業用 REIT (60101020) - 専門 REIT (60101080)	GICS 産業サブグループ： - 産業用 REIT (60102510) - 電波塔 REIT (60108030) - データセンター REIT (60108050)
S&P グローバル不動産指数及び S&P グローバル REIT 指数におけるサウジアラビアの採用	03/15/2019	--	サウジアラビアは当初、独立した市場でした。同市場は 2019 年 3 月、新興国市場のステータスに昇格しました。適格銘柄は 2019 年 3 月に、指定の浮動株調整後時価総額の 50%の割合を使用して指数に含まれ、2019 年 9 月初めには 100%が含まれます。
S&P グローバル不動産 40 最終的な構成銘柄の選択のバッファールール	04/29/2016	地域分散基準に従い、上述 3 つの指数全てに 5 銘柄のバッファールールが認められています。したがって、浮動株調整後時価総額に基づく上位 45 の指数構成銘柄が指数にとどまります。	地域分散基準に従い、上述 2 つの両指数に 5 銘柄のバッファールールが認められています。したがって、浮動株調整後時価総額に基づく上位 45 の指数構成銘柄が指数にとどまります。また、浮動株調整後時価総額に基づく上位 35 の指数以外の銘柄が指数に追加されます。

S&P Dow Jones Indices 免責事項

パフォーマンスに関する情報開示/バックテストされたデータ

S&P Dow Jones Indicesは、透明性を提供することにより顧客を支援するために、様々な日付を定義しています。初回評価日は、所定の指数の（現実またはバックテストの）計算値が存在する最初の日です。基準日とは、所定の指数が計算のために固定値で設定されている日付を指します。ローンチ日とは、所定の指数の価値が最初に現実と見なされる日付を指します。指数のローンチ日より前の任意の日付または期間に提供された指数値は、バックテストされたものと見なされます。S&P Dow Jones Indicesでは、ローンチ日につき、例えばS&P Dow Jones Indicesの公開ウェブサイトまたは外部当事者に対するそのデータフィードを介して、指数の価値が一般公表されたことが知られる日付と定義しています。2013年5月31日より前に導入されたDow Jonesブランドの指数については、ローンチ日（2013年5月31日より前は「導入日」と呼ばれていた）は、指数の一般公表日より前には認められていた可能性があるものの、指数メソドロジーに対するそれ以上の変更が認められなくなった日に設定されています。

指数のリバランスの方法とタイミング、追加及び削除の基準、ならびに全ての指数計算など、指数の詳細については、当該指数のメソドロジーを参照してください。

指数のローンチ日より前に提示された情報は全て、仮説に基づく（バックテストされた）ものであって、実際のパフォーマンスではありません。バックテスト計算は、指数のローンチ日に有効だったメソドロジーと同じ方法に基づいています。ただし、市場が異常を示した期間など、全体的な最新市場環境を反映していない期間を対象に、バックテストされた履歴を作成する場合には、十分に大きな同じ性質の証券を把握するために、指数メソドロジールールを緩和してもかまいません。それにより、その指数で測定することを意図した対象市場、またはその指数で把握することを意図した戦略のシミュレーションを行うことができます。例えば、市場時価総額と流動性の限界を引き下げることができます。さらに、S&P 暗号通貨指数のバックテスト・データに関しては、フォーク（ブロックチェーンの分岐）の影響が考慮されていません。S&P 暗号通貨トップ5イコール・ウェイト指数及びS&P 暗号通貨トップ10イコール・ウェイト指数については、メソドロジーのカストディ要素が考慮されておらず、バックテストの過去履歴は、ローンチ日時点においてカストディ要素の要件を満たす指数構成銘柄に基づいています。また、指数管理の決定を正確に複製することは困難であるため、バックテストされたパフォーマンスにおけるコーポレート・アクションの取り扱い、実在する指数に対するコーポレート・アクションの取り扱いと異なる場合があります。バックテストされたパフォーマンスは、指数のメソドロジーに加えて、事後的な情報やパフォーマンスにより影響を与えた可能性がある要因についての知識に基づく構成銘柄の選定を反映したものであり、結果に影響を及ぼしうる全ての財務リスクを考慮したものではなく、生存者バイアス/先読みバイアスが含まれていると見なすことも可能です。実際のリターンは、バックテストされたリターンとは大きく異なり、これよりも少ないものとなる場合があります。過去のパフォーマンスは将来の成績を示唆または保証するものではありません。

一般にS&P DJIでは、バックテストされた指数データを作成する際に、構成銘柄の実際の過去データ（過去の株価、時価総額、及び企業活動に関するデータ等）を使用します。ESG投資はまだ開発の初期段階にあるため、S&P DJIのESG関連インデックスを作成するために使用される一部のデータポイントは、過去のデータをバックテストしたい対象期間全体にわたり入手できない場合があります。データの利用可能性に関するこの問題は、他の指数にも当てはまります。対象となる全ての過去の期間に対して実際のデータが入手できない場合、S&P DJIでは、ESGデータの「バックワード・データ・アサンプション」（または、引き戻し）と呼ばれるプロセスを通じて、バックテストされた過去のパフォーマンスを算定する場合があります。「バックワード・データ・アサンプション」とは、当該指数の構成銘柄につき、指数のパフォーマンスを算定するために用いる過去のデータ全てに、入手可能な実際のデータポイントのうち最も過去のものを適用するプロセスを指します。例えばバックワード・データ・アサンプションでは、その前提として、特定の業務活動（「製品関与」と呼ぶ場合もある）を現在行っていない企業は過去にお

いてもかかる業務活動を行ったことがないと想定し、同様に、現在特定の業務活動を行っている企業は過去においてもかかる活動を行っていたと想定します。バックワード・データ・アサンプションは、実際のデータのみを使用する場合よりも長期にわたる過去の期間を対象として、仮説的なバックテストを可能にするものです。「バックワード・データ・アサンプション」について詳しく知りたい場合は、FAQをご覧ください。バックテストされた過去のパフォーマンスにつき、バックワード・データ・アサンプションを採用している指数では、そのメソドロジー及びファクトシートにおいてその旨を明記します。かかるメソドロジーには、遡及的にデータが適用された箇所における具体的なデータポイント及び当該の時期を示す表が記載された別紙が含まれます。

表示される指数の収益率は、投資資産/証券の実際の取引結果を表しません。S&P Dow Jones Indicesは、指数を維持し、提示または議論された指数のレベルとパフォーマンスを算出しますが、実際の資産を管理してはいません。指数の収益率は、指数のパフォーマンスを追跡するよう意図された、指数または投資ファンドの基礎となる、投資家が証券を購入するために支払う販売手数料や料金の支払いを反映していません。これらの料金や手数料が課されることで、証券/ファンドの実際及びバックテストのパフォーマンスは、提示される指数パフォーマンスよりも低くなる可能性があります。簡単な例としては、10万米ドルの投資に指数が12ヶ月間に10%の収益率（つまり1万米ドル）を上げ、投資に経過利息を加えた金額に1.5%の実際の資産ベースの手数料（つまり1,650米ドル）が課されると、1年間の純収益率は8.35%（つまり8,350米ドル）になります。3年間にわたり、年10%の収益率で、年末に年1.5%の手数料を徴収されると想定すると、結果的に累積総収益率は33.10%、合計手数料は5,375米ドル、及び累積純収益率は27.2%（つまり2万7,200米ドル）になります。

知的財産権/免責条項

© 2026 S&P Dow Jones Indices。無断複写・転載を禁じます。S&P、S&P 500、SPX、SPY、The 500、US 500、US 30、S&P 100、S&P COMPOSITE 1500、S&P 400、S&P MIDCAP 400、S&P 600、S&P SMALLCAP 600、S&P GIVI、GLOBAL TITANS、DIVIDEND ARISTOCRATS、Select Sector、S&P MAESTRO、S&P PRISM、S&P STRIDE、GICS、SPIVA、SPDR、INDEXOLOGY、iTraxx、iBoxx、ABX、ADBI、CDX、CMBX、MBX、MCDX、PRIMEX、HHPI、及び SOVX は、S&P Global, Inc.（以下、「S&P Global」という）またはその関係会社の登録商標です。DOW JONES、DJIA、THE DOW、及び DOW JONES INDUSTRIAL AVERAGE は、Dow Jones Trademark Holdings LLC（「Dow Jones」）の商標です。これらの商標は、その他と一緒に S&P Dow Jones Indices LLC にライセンス供与されています。再配布または複製は、全部か一部かを問わず、S&P Dow Jones Indices LLC の書面による許可がない限り禁止されています。本文書は、S&P DJI が必要なライセンスを持たない法域でサービスを提供するものではありません。特定のカスタム指数計算サービスを除き、S&P DJI が提供する全ての情報は個人とは無関係なものであり、いかなる個人、事業体または集団のニーズに合わせて調整されたものではありません。S&P DJI は、第三者にその指数をライセンス供与すること、及びカスタム計算サービスを提供することに関連して報酬を受けています。指数の過去のパフォーマンスは、将来の成績を示唆または保証するものでもありません。

指数に直接投資することはできません。指数が表す資産クラスへのエクスポージャーは、その指数に基づく投資可能な商品を通して利用できる場合があります。S&P DJI は、第三者が提供する、また指数のパフォーマンスに基づく投資収益を提供しようとするいかなる投資ファンドまたはその他の投資手段についても、スポンサー、保証、販売、販売促進または管理を行いません。S&P DJI は、指数に基づく投資商品が、指数のパフォーマンスを正確に追跡する、またはプラスの投資収益率を提供することを保証しません。S&P DJI は投資顧問会社、商品投資顧問業者、受託者、「プロモーター」（1940 年投資会社法（改訂）において定義されている）、または「エキスパート」（合衆国法典第 15 編第 77 条（15 U.S.C. § 77k）内に列挙されている）ではなく、また S&P DJI はかかる投資ファンドまたはその他の投資手段への投資の妥当性に関して一切表明することはありません。かかる投資ファンドまたはその他の投資手段への投資決定は、本文書に記載される意見に頼って行われるべきではありません。S&P DJI は税金の顧問会社ではありません。指数に証券が含まれることは、S&P DJI がかかる証券、コモディティ、暗号通貨、またはその他の資産の売り、買い、またはホルドの推奨を意味するものではなく、投資または取引のアドバイスとして見なしてはなりません。

これらの資料は、一般的に公衆が利用可能な信頼できると確信される情報に基づき、情報提供のみを目的として作成されています。これらの資料に記載される内容（指数データ、格付け、信用関連の分析やデータ、リサーチ、

評価、モデル、ソフトウェアやその他のアプリケーションまたはそれからのアウトプット)またはそのいかなる部分(「内容」)も、S&P DJIによる事前の書面による承認なく、いかなる形式やいかなる手段によっても、改変、リバースエンジニアリング、複製または配布、もしくはデータベースまたは検索システムへの保存を行うことはできません。内容は、違法または未許可の目的で使用してはなりません。S&P DJI及びその第三者データプロバイダーならびにライセンサー(総称して「S&P Dow Jones Indices当事者」)は、内容の正確性、完全性、適時性または利用可能性について保証しません。S&P Dow Jones Indices当事者は、理由に関係なく、内容の利用から得られた結果について、いかなる過誤または遺漏に対しても責任を負いません。内容は、「現状有姿」で提供されています。S&P DOW JONES INDICES当事者は、商品性または特定目的や利用への適合性、バグやソフトウェアのエラーまたは欠陥がないこと、内容の機能が中断されないこと、もしくは内容がいかなるソフトウェアやハードウェア構成によっても動作することを含むがこれに限定されない、あらゆる明示または黙示の保証も否認します。S&P Dow Jones Indices当事者は、いかなる場合も、いかなる当事者に対しても、内容の使用に関連する、いかなる直接的、間接的、付随的、懲罰的、補償的、懲戒的、特別または派生的な損害、費用、経費、法的費用、または損失に対しても(逸失収入または逸失利益、及び機会費用を含むがこれに限定されない)、とてかかかる損害の可能性について知らされていたとしても、責任を負いません。

信用関連の情報、及び格付け、リサーチ及び評価を含むその他の分析は、一般に、ライセンサー及び/またはS&P Global Market Intelligence といった S&P Global のその他の部門を含むがこれに限定されない、S&P Dow Jones Indices の関連会社によって提供されています。信用関連の情報ならびに内容の中のその他の関連分析及び発言は、表明された日時点での意見の記述であり、事実を記述したものではありません。いかなる意見、分析及び格付承認決定も、証券を購入、保有または売却するため、または投資決定を行うための推奨ではなく、いかなる証券の適合性について言及するものではありません。S&P Dow Jones Indices は、いかなる形態または形式でも、公表後に内容を更新する義務を負いません。投資またはその他のビジネス上の決定を行う際に、内容に頼るべきではなく、また利用者、その経営陣、従業員、顧問及び/または顧客のスキル、判断及び経験またそれらの代わりとなるものでもありません。S&P Dow Jones Indices LLC は、受託者または投資顧問会社としては行動しません。S&P Dow Jones Indices は、信頼できると確信する情報源から情報を取得するものの、S&P Dow Jones Indices は、受領する情報の監査を行ったり、デューディリジェンスや独立した検証の義務を負ったりしません。S&P DJI は、規制またはその他の理由により、いつでも指数を変更または中止する権利を留保します。様々な要因(S&P DJI が管理できない外部要因を含む)により、指数の大幅な変更が必要となる場合があります。

規制機関が格付機関に対して、特定の規制目的で別の法域で発行された格付けをある法域で承認することを認める範囲で、S&P Global Ratings は、いつでもその単独の判断で、かかる承認を割当、撤回または停止する権利を留保します。S&P Dow Jones Indices は、S&P Global Ratings を含め、承認の割当、撤回または停止から生じるいかなる義務も、またその理由で被ったと主張されるいかなる損害の賠償責任も否認します。S&P Dow Jones Indices LLC の関連会社は、S&P Global Ratings を含め、その格付け及び特定の信用関連の分析に対して、通常は発行体または証券の引受会社もしくは債務者から報酬を受ける場合があります。かかる S&P Dow Jones Indices の関連会社は、S&P Global Ratings を含め、その意見及び分析を普及させる権利を留保します。S&P Global Ratings からの公開格付け及び分析は、そのウェブサイト、www.standardandpoors.com (無料)及び www.ratingsdirect.com と www.globalcreditportal.com (購読)で利用でき、S&P Global Ratings の出版物及び第三者再配布業者を通じた場合を含め、その他の方法で配布される場合があります。当社の格付け料金についての追加の情報は、www.standardandpoors.com/usratingsfees から入手できます。

S&P Global は、その様々な部門及び事業部の特定の活動を、それらの各活動の独立性と客観性を守るために相互に分離しています。その結果、S&P Global の特定の部門及び事業部が、他の事業部では利用できない情報を保有している場合があります。S&P Global は、各分析プロセスに関連して受け取った特定の非公開情報の秘密性を保持するために、方針及び手順を確立しています。

さらに、S&P Dow Jones Indicesは、証券の発行体、投資顧問、ブローカーディーラー、投資銀行、その他の金融機関及び金融仲介機関を含む多くの組織に対して、またはそれらに関連して、広範なサービスを提供しており、従って、推薦、格付け、モデルポートフォリオへ組み入れ、評価または別途言及する場合がある証券やサービスの組織を含め、それらの組織から手数料またはその他の経済的利益を受ける場合があります。

一部の指数では世界産業分類基準(GICS®)を使用しています。これは、S&P GlobalとMSCIによって作成され、同二社の独占的財産かつ商標です。MSCI、S&P DJI、及びGICS分類の作成または編纂に関与したその他の当事者のいずれも、かかる基準または分類(またはそれを利用することで得られる結果)に関して、いかなる明示

的または黙示的な保証または保証も行わず、かかる当事者は全て、かかる基準または分類に関して、独自性、正確性、完全性、商品性または特定目的への適合性の全ての保証を本書により明示的に否認します。前述の内容に制限を加えることなく、いかなる場合でも、MSCI、S&P DJI、その関連会社またはGICS分類の作成または編纂に関わるいかなる第三者も、いかなる直接的、間接的、特別、懲戒的、派生的、またはその他の損害(逸失利益を含む)について、たとえかかる損害の可能性について知らされていたとしても、責任を負いません。

S&P Dow Jones Indicesの商品は、それらの商品が提供される契約の条件により管理されています。S&P Dow Jones Indices及び(または)指数データを使用する、これに基づいている、及び(または)これを参照する商品あるいはサービスを表示する、そこから派生するデリバティブ商品を組成する、及び(または)配布するには、S&P Dow Jones Indicesからライセンスを取得する必要があります。

本コンテンツは、人工知能(AI)ツールの支援を受けて作成された可能性があります。AIツールは示唆や知見を提供する場合がありますが、最終的なコンテンツは、S&P Dow Jones Indicesの担当者により構成、レビュー、編集、承認されました。そのため、適用される法令および規制に従って、S&P DJIは、AIの支援を受けて作成された本コンテンツに関する著作権を全て保有します。

ESG 指数の免責事項

S&P DJIは、特定の環境・社会・ガバナンス(ESG)指標、または以下のような指標の組み合わせに基づいて(ただし、これらに限定されない)、指数構成銘柄の選択、除外、及び(または)ウェイト設定を行います:環境指標(天然資源の効率的利用、廃棄物の生産、温室効果ガス排出量、または生物多様性への影響など)、社会指標(不平等及び人材投資など)、ガバナンス指標(健全な経営陣の構成、従業員との関係、従業員の報酬、税務コンプライアンス、人権尊重、汚職防止、及び贈賄防止など)、特定の持続可能性または価値観に関連する企業の関与指標(例えば、非人道的兵器、タバコ製品、燃料炭の製造/販売など)、または論争的となる問題のモニタリング(ESG関連事件に関与する企業を特定するための報道機関のリサーチを含む)。

S&P DJIのESG指数では、指数構成銘柄の選択及び(または)ウェイト付けにおいてESG指標やESGスコアを使用しています。ESGスコアまたは格付けでは、環境、社会、及びコーポレート・ガバナンスの問題に関する企業あるいは資産のパフォーマンスを測定・評価することに努めています。

S&P DJIのESG指数で使用されるESGスコア、格付け、及びその他のデータは、サードパーティにより直接的または間接的に提供されています(これらのサードパーティは、S&P グローバルの独立した関連会社である場合もあれば、無関係の事業体である場合もある)。したがって、S&P DJIのESG指数がESG要因を反映できるかどうかについては、これらのサードパーティが提供するデータの正確性や入手可能性に左右されます。

ESGスコア、格付け、及びその他のデータは、報告される(つまり、データが企業または資産により開示されたものとして提供されている、または公に入手可能なものとして提供されている)、モデル化される(つまり、データがプロキシのみを使用して作成され、独自のモデル化プロセスを使用して導き出されている)、または報告・モデル化される(つまり、データが報告されたデータとモデル化されたデータの組み合わせであるか、または独自のスコアリングや決定プロセスにおいて報告されたデータ/情報を使用してベンダーから導き出されるかのいずれかである)場合があります。

ESGスコア、格付け、及びその他のデータは、外部及び(または)内部の情報源から提供されるかを問わず、定性的評価及び判断的評価に基づいています。特に、明確に定義された市場基準が存在しない場合には、独自の判断を行う必要があります。これは、ESG要因や検討事項を評価する上で複数のアプローチやメソドロジーが存在するためです。したがって、ESGスコア、格付け、またはその他のデータには、主観的な要素や裁量的な要素が含まれています。ESGスコアリング、格付け、及びデータソースが異なれば、ESGの評価手法や推定メソドロジーも異なる場合があります。また、特定の企業、資産、または指数の持続可能性やインパクト(社会・環境への影響)に関しては、関与する人(ESGデータの格付けプロバイダーまたはスコアリングのプロバイダー、指数のアドミニストレーター、あるいはユーザーを含む)が異なれば、最終的な結論も異なる場合があります。

指数が、サードパーティにより直接的または間接的に提供される ESG スコア、格付け、またはその他のデータを使用している場合、S&P DJI は当該 ESG スコア、格付け、またはデータの完全性や正確性について責任を負いません。「ESG」、「サステナブル」、「グッドガバナンス」、「有害ではない環境的インパクト、社会的インパクト、及びその他のインパクト」、または同等に分類されるその他の目的を決定するための単一の明確かつ決定的なテストや枠組み(法的、規制、またはその他)は存在しません。明確に定義された市場基準がない場合、または数多くのアプローチが存在することにより、独自の判断を行う必要があります。したがって、「ESG」、「サステナブル」、「グッドガバナンス」、「有害ではない環境的インパクト、社会的インパクト、及びその他のインパクト」、あるいは同等に分類されるその他の目的に関して、関与する人が異なれば、同じ投資、商品、及び戦略について異なる分類が行われる場合があります。さらに、新たな規制及び業界の規則やガイダンスが発行され、ESG サステナブル・ファイナンスの枠組みがアップデートされている中で、「ESG」、「サステナブル」、「グッドガバナンス」、「有害ではない環境的インパクト、社会的インパクト、及びその他のインパクト」、あるいは同等に分類されるその他の目的を構成するものに関する法的及び(または)市場の見解は、時間の経過とともに変化する可能性があります。

S&P DJI の ESG 指数のユーザーは、指数メソドロジーや開示情報を注意深く読み、その指数が使用事例や投資目的に合致しているかどうかを判断することが推奨されます。