

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2015年8月)の調査結果について

2015年12月2日
株式会社 東京証券取引所
株式会社 名古屋証券取引所
証券会員制法人 福岡証券取引所
証券会員制法人 札幌証券取引所

1. はじめに

全国の証券取引所では、上場不動産投資信託証券（以下、「REIT」という。）投資口保有の実態を把握する目的で、REIT投資主情報調査（分布状況調査）を実施した。

本調査は、株式及びETFに続きその保有構造を明らかにすることが今後の市場振興の一助に資すると考え、2014年8月以来、8月及び2月のそれぞれ末日を基準として実施するものである。

今回調査対象としたREIT銘柄数は、2015年8月末日現在で全国の証券取引所に上場するREITのうち、新規上場日以降同日までに初回決算期が到来していないため、上場後の投資主の状況が把握できない銘柄を除いた50銘柄（前回調査比+4銘柄）である。

調査結果の概要は、以下のとおりである。

（注）1. 調査対象等の詳細は、資料集巻末の「調査要綱」参照。

2. 本調査における投資主の集計においては、各REITの投資主数を単純に合算した「延べ人数」となっている。

2. 調査結果の概要

（1）投資主数は、前回調査比4万7,403人増加して60万2,910人となった。

投資主数（延べ人数）は、前回調査に引き続き増加し、4万7,403人プラスの60万2,910人となった。そのうち個人・その他が57万6,703人（95.7%）と、投資主の大部分を占めている（表1）。また、投資主の状況を東証REIT用途別指数の構成銘柄別（表7）でもみても、個人・その他が投資主の大部分を占めている状況は、すべての区分に当てはまる状況であった。

所有数別（表3）では、1口～4口を所有する投資主が34万7,809人（57.7%）と最も多く、次いで5口～9口が11万6,086人（19.3%）、10口～49口が11万2,541人（18.7%）の順となっている。また、各区分の構成比の増減をみると、1口～4口で0.3ポイント上昇、10口～49口で0.2ポイント低下とばらつきはあったものの、投資主数の増減状況としては、すべての区分で増加している状況であった。

(2) 投資口数ベースの所有比率は、信託銀行が上昇し、外国法人等が低下した。

投資口数ベースの所有比率（所有者別投資口数合計に占める各部門の所有口数の割合、表2）をみると、信託銀行が43.4%と前回調査に引き続き最も高く、以下、外国法人等が23.4%、事業法人が10.4%の順となっている。信託銀行及び都銀・地銀等の内訳をみると、投資信託がその多くを所有し、全体でも36.8%が投資信託の所有となっている。

前回調査との比較では、外国法人が1.6ポイントの低下となっているものの、投資口数ベースでは増加している状況であった。

東証REIT用途別指数の構成銘柄別に前回調査との所有比率の増減状況（表8、参考1）をみると、変化幅の大きい部門としては、住宅の信託銀行が2.4ポイント上昇し、外国法人等が3つすべての区分において1.3～1.9ポイント低下している状況であった。

(3) 投資部門別保有比率は、信託銀行が上昇する一方、外国法人等が低下する結果となった。

2015年8月末の全投資部門のREIT保有金額（調査対象REITの時価総額合計）は、1兆0,865億円（10.2%）減少して9兆5,837億円となった（表11）。保有金額の減少は、2015年4月以降のREIT指数の下落による影響を受けた状況となっている。

また、投資部門別の保有比率（保有金額合計に占める各部門の保有金額の割合）をみると、信託銀行の43.7%を筆頭に、以下、外国法人等が22.5%、事業法人等が10.1%、個人・その他が9.4%の順となっている。前回調査との比較では、信託銀行が1.0ポイント上昇する一方、外国法人等が0.8ポイント低下となった。

東証REIT用途別指数の構成銘柄別に前回調査との保有比率の増減状況（表13、参考2）をみると、変化幅の大きい部門は、オフィス指数及び住宅指数の信託銀行がそれぞれ1.2ポイント上昇、住宅指数の個人・その他が1.4ポイント低下、オフィス指数及び商業・物流棟指数の外国法人等がそれぞれ0.7ポイント低下などである。

以上

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2015年8月)資料集

REIT Investor Survey (August 2015)

表 1	所有者別投資主数 Number of Investors by Holder Type	1ページ
表 2	所有者別投資口数 Number of Investment Units by Holder Type	1
表 3	所有数別投資主数 Number of Investors by Number Held	2
表 4	所有数別投資口数 Number of Investment Units by Number Held	2
表 5	地方別投資主数 Number of Investors by Region	3
表 6	地方別投資口数 Number of Investment Units by Region	3
表 7	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資主数 Number of Investors by Holder Type by TSE REIT Property Sector Index	4
表 8	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資口数 Number of Investment Units by Holder Type by TSE REIT Property Sector Index	4
表 9	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有数別投資主数 Number of Investors by Number Held by TSE REIT Property Sector Index	5
表 10	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有数別投資口数 Number of Investment Units by Number Held by TSE REIT Property Sector Index	5
表 11	投資部門別REIT保有金額 REIT Holding by Investor Type	6
表 12	地方別REIT保有金額 REIT Holding by Region	6
表 13	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた投資部門別REIT保有金額 REIT Holding by Investor Type by TSE REIT Property Sector Index	7
【参考】		
1	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資口数の2期比較	8
2	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた投資部門別REIT保有金額の2期比較	9

(注)1 掲載数値の端数処理は、実数値については切捨て、構成比は四捨五入としています。

2 表中の記号の用法は、次のとおりです。

「0」 単位未満

「-」 皆無又は該当数字なし

表 1 所有者別投資主数

Number of Investors by Holder Type

	2015年2月 (Feb, 2015)		2015年8月 (Aug, 2015)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	株式分布状況調査 2014年度 Shareownership Survey 2014
	人,% persons,%		人,% persons,%		ポイント point			
銘柄数 Number of Listed Issues	46		50		4		ポイント point	3,565
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	555,507	100.0	602,910	100.0	47,403	8.5	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	—	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	15,603	2.8	16,995	2.8	1,392	8.9	0.0	2.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	4,186	0.8	4,664	0.8	478	11.4	0.0	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,270	0.2	1,380	0.2	110	8.7	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	509	0.1	540	0.1	31	6.1	0.0	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	184	0.0	200	0.0	16	8.7	0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	158	0.0	169	0.0	11	7.0	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	263	0.0	275	0.0	12	4.6	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	92	0.0	100	0.0	8	8.7	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,052	0.4	2,369	0.4	317	15.4	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,012	0.2	1,062	0.2	50	4.9	0.0	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,405	1.9	11,269	1.9	864	8.3	0.0	1.6
(6) 外国法人等 Foreigners	8,609	1.5	9,212	1.5	603	7.0	0.0	0.8
(7) 個人・その他 Individuals	531,295	95.6	576,703	95.7	45,408	8.5	0.1	97.2

表 2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

	2015年2月 (Feb, 2015)		2015年8月 (Aug, 2015)		増減・増減率 Change・% Change		所有比率 増減 Change in % of Total	株式分布状況調査 2014年度 Shareownership Survey 2014
	口,% units,%		口,% units,%		ポイント point			
銘柄数 Number of Listed Issues	46		50		4		ポイント point	3,565
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	41,519,685	100.0	44,561,976	100.0	3,042,291	7.3	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	—	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	26,836,295	64.6	29,615,234	66.5	2,778,939	10.4	1.9	49.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	21,695,054	52.3	24,042,283	54.0	2,347,229	10.8	1.7	23.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,289,432	5.5	2,618,407	5.9	328,975	14.4	0.4	3.0
b 信託銀行 Trust Banks	17,505,990	42.2	19,361,528	43.4	1,855,538	10.6	1.2	16.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	14,747,768	35.5	16,397,884	36.8	1,650,116	11.2	1.3	4.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	576,002	1.4	479,277	1.1	-96,725	-16.8	-0.3	1.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	944,242	2.3	971,041	2.2	26,799	2.8	-0.1	2.9
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	185,688	0.4	194,280	0.4	8,592	4.6	0.0	1.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	769,702	1.9	897,027	2.0	127,325	16.5	0.1	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	853,579	2.1	943,514	2.1	89,935	10.5	0.0	2.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,287,662	10.3	4,629,437	10.4	341,775	8.0	0.1	23.1
(6) 外国法人等 Foreigners	10,374,506	25.0	10,419,243	23.4	44,737	0.4	-1.6	28.0
(7) 個人・その他 Individuals	4,308,884	10.4	4,527,499	10.2	218,615	5.1	-0.2	22.4

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

	2015年2月 (Feb, 2015)		2015年8月 (Aug, 2015)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	人,% persons, %
								株式分布状況調査 2014年度 Shareownership Survey 2014
銘柄数 Number of Listed Issues	46		50		4		ポイント point	3,565
合計 (1)+(2)+(3) Total	555,507	100.0	602,910	100.0	47,403	8.5	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	530,351	95.5	576,436	95.6	46,085	8.7	0.1	95.6
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	318,756	57.4	347,809	57.7	29,053	9.1	0.3	66.7
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	106,472	19.2	116,086	19.3	9,614	9.0	0.1	11.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	105,123	18.9	112,541	18.7	7,418	7.1	-0.2	17.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	10,606	1.9	11,155	1.9	549	5.2	0.0	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	14,550	2.6	15,319	2.5	769	5.3	-0.1	2.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	9,476	1.7	9,971	1.7	495	5.2	0.0	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,818	0.3	1,921	0.3	103	5.7	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,332	0.4	2,464	0.4	132	5.7	0.0	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	924	0.2	963	0.2	39	4.2	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

	2015年2月 (Feb, 2015)		2015年8月 (Aug, 2015)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	口,% units,%
								株式分布状況調査 2014年度 Shareownership Survey 2014
銘柄数 Number of Listed Issues	46		50		4		ポイント point	3,565
合計 (1)+(2)+(3) Total	41,519,685	100.0	44,561,976	100.0	3,042,291	7.3	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	3,025,961	7.3	3,260,056	7.3	234,095	7.7	0.0	8.9
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	615,190	1.5	670,889	1.5	55,699	9.1	0.0	2.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	620,020	1.5	677,421	1.5	57,401	9.3	0.0	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	1,790,751	4.3	1,911,746	4.3	120,995	6.8	0.0	5.7
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	671,179	1.6	708,080	1.6	36,901	5.5	0.0	2.4
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	37,822,545	91.1	40,593,840	91.1	2,771,295	7.3	0.0	88.8
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	1,909,115	4.6	2,021,807	4.5	112,692	5.9	-0.1	5.9
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,243,928	3.0	1,324,951	3.0	81,023	6.5	0.0	2.7
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,985,088	12.0	5,378,504	12.1	393,416	7.9	0.1	9.6
g 5000口以上 5000 units or more	29,684,414	71.5	31,868,578	71.5	2,184,164	7.4	0.0	70.5

表5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

	2015年2月 (Feb, 2015)		2015年8月 (Aug, 2015)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	株式分布状況調査 2014年度 Shareownership Survey 2014
	人,% persons,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	46		50		4			3,565
合計 Total	555,507	100.0	602,910	100.0	47,403	8.5	—	100.0
北海道 Hokkaido	9,175	1.7	10,230	1.7	1,055	11.5	0.0	1.6
東北 Tohoku	14,056	2.5	15,764	2.6	1,708	12.2	0.1	2.9
関東 Kanto	271,472	48.9	291,960	48.4	20,488	7.5	-0.5	41.4
中部 Chubu	80,386	14.5	87,697	14.5	7,311	9.1	0.0	17.9
近畿 Kinki	107,188	19.3	117,289	19.5	10,101	9.4	0.2	22.8
中国 Chugoku	22,393	4.0	24,539	4.1	2,146	9.6	0.1	4.8
四国 Shikoku	14,634	2.6	15,844	2.6	1,210	8.3	0.0	2.6
九州 Kyushu	27,839	5.0	30,628	5.1	2,789	10.0	0.1	5.1
海外 Overseas	8,364	1.5	8,959	1.5	595	7.1	0.0	0.8

表6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

	2015年2月 (Feb, 2015)		2015年8月 (Aug, 2015)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	株式分布状況調査 2014年度 Shareownership Survey 2014
	口,% units,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	46		50		4			3,565
合計 Total	41,519,685	100.0	44,561,976	100.0	3,042,291	7.3	—	100.0
北海道 Hokkaido	97,331	0.2	114,157	0.3	16,826	17.3	0.1	0.4
東北 Tohoku	326,710	0.8	368,110	0.8	41,400	12.7	0.0	0.8
関東 Kanto	26,012,792	62.7	28,356,993	63.6	2,344,201	9.0	0.9	52.5
中部 Chubu	1,495,904	3.6	1,697,979	3.8	202,075	13.5	0.2	6.6
近畿 Kinki	1,633,784	3.9	1,925,116	4.3	291,332	17.8	0.4	8.1
中国 Chugoku	568,348	1.4	602,110	1.4	33,762	5.9	0.0	1.3
四国 Shikoku	455,756	1.1	483,315	1.1	27,559	6.0	0.0	0.9
九州 Kyushu	567,020	1.4	612,259	1.4	45,239	8.0	0.0	1.4
海外 Overseas	10,362,040	25.0	10,401,937	23.3	39,897	0.4	-1.7	27.9

表7 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資主数
Number of Investors by Holder Type by TSE REIT Property Sector Index

カテゴリー Category	合計 Total		オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
	人	%	persons	%	persons	%	persons	%
銘柄数 Number of Listed Issues	50		21		12		17	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	602,910	100.0	265,605	100.0	134,286	100.0	203,019	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	16,995	2.8	7,441	2.8	3,301	2.5	6,253	3.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	4,664	0.8	1,955	0.7	897	0.7	1,812	0.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,380	0.2	551	0.2	281	0.2	548	0.3
b 信託銀行 Trust Banks	540	0.1	231	0.1	123	0.1	186	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	200	0.0	84	0.0	48	0.0	68	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	169	0.0	71	0.0	39	0.0	59	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	275	0.0	110	0.0	55	0.0	110	0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	100	0.0	41	0.0	29	0.0	30	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,369	0.4	1,022	0.4	409	0.3	938	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,062	0.2	455	0.2	248	0.2	359	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	11,269	1.9	5,031	1.9	2,156	1.6	4,082	2.0
(6) 外国法人等 Foreigners	9,212	1.5	4,129	1.6	1,656	1.2	3,427	1.7
(7) 個人・その他 Individuals	576,703	95.7	254,035	95.6	129,329	96.3	193,339	95.2

表8 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資口数
Number of Investment Units by Holder Type by TSE REIT Property Sector Index

カテゴリー Category	合計 Total		オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
	口	%	units	%	units	%	units	%
銘柄数 Number of Listed Issues	50		21		12		17	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	44,561,976	100.0	16,203,480	100.0	9,898,735	100.0	18,459,761	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	29,615,234	66.5	10,975,363	67.7	6,982,756	70.5	11,657,115	63.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	24,042,283	54.0	8,903,619	54.9	5,428,819	54.8	9,709,845	52.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,618,407	5.9	943,503	5.8	531,255	5.4	1,143,649	6.2
b 信託銀行 Trust Banks	19,361,528	43.4	7,135,229	44.0	4,517,599	45.6	7,708,700	41.8
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	16,397,884	36.8	5,951,738	36.7	3,931,091	39.7	6,515,055	35.3
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	479,277	1.1	130,352	0.8	163,254	1.6	185,671	1.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	971,041	2.2	412,970	2.5	151,194	1.5	406,877	2.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	194,280	0.4	57,387	0.4	83,724	0.8	53,169	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	897,027	2.0	354,530	2.2	145,047	1.5	397,450	2.2
(3) 証券会社 Securities Companies	943,514	2.1	329,702	2.0	128,609	1.3	485,203	2.6
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,629,437	10.4	1,742,042	10.8	1,425,328	14.4	1,462,067	7.9
(6) 外国法人等 Foreigners	10,419,243	23.4	3,512,465	21.7	1,838,087	18.6	5,068,691	27.5
(7) 個人・その他 Individuals	4,527,499	10.2	1,715,652	10.6	1,077,892	10.9	1,733,955	9.4

表9 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有数別投資主数
Number of Investors by Number Held by TSE REIT Property Sector Index

カテゴリー Category	合計 Total		オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
銘柄数 Number of Listed Issues	50		21		12		17	
合計 (1)+(2)+(3) Total	602,910	100.0	265,605	100.0	134,286	100.0	203,019	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	576,436	95.6	255,106	96.0	128,836	95.9	192,494	94.8
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	347,809	57.7	159,782	60.2	81,564	60.7	106,463	52.4
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	116,086	19.3	51,387	19.3	23,842	17.8	40,857	20.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	112,541	18.7	43,937	16.5	23,430	17.4	45,174	22.3
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	11,155	1.9	4,381	1.6	2,477	1.8	4,297	2.1
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	15,319	2.5	6,118	2.3	2,973	2.2	6,228	3.1
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	9,971	1.7	4,030	1.5	1,971	1.5	3,970	2.0
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,921	0.3	781	0.3	367	0.3	773	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,464	0.4	948	0.4	457	0.3	1,059	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	963	0.2	359	0.1	178	0.1	426	0.2

表10 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有数別投資口数
Number of Investment Units by Number Held by TSE REIT Property Sector Index

カテゴリー Category	合計 Total		オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
銘柄数 Number of Listed Issues	50		21		12		17	
合計 (1)+(2)+(3) Total	44,561,976	100.0	16,203,480	100.0	9,898,735	100.0	18,459,761	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	3,260,056	7.3	1,328,193	8.2	739,131	7.5	1,192,732	6.5
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	670,889	1.5	294,351	1.8	174,744	1.8	201,794	1.1
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	677,421	1.5	294,298	1.8	147,721	1.5	235,402	1.3
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	1,911,746	4.3	739,544	4.6	416,666	4.2	755,536	4.1
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	708,080	1.6	276,852	1.7	159,666	1.6	271,562	1.5
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	40,593,840	91.1	14,598,435	90.1	8,999,938	90.9	16,995,467	92.1
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,021,807	4.5	832,450	5.1	396,370	4.0	792,987	4.3
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,324,951	3.0	539,582	3.3	254,331	2.6	531,038	2.9
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	5,378,504	12.1	2,053,495	12.7	991,210	10.0	2,333,799	12.6
g 5000口以上 5000 units or more	31,868,578	71.5	11,172,908	69.0	7,358,027	74.3	13,337,643	72.3

表 1 1 投資部門別REIT保有金額
REIT Holding by Investor Type

億円,% ¥100 mil.,%

	2015年2月 (Feb, 2015)		2015年8月 (Aug, 2015)		増減・増減率 Change・% Change		保有比率 増減 Change in % of Total	株式分布状況調 査 2014年度 Shareownership Survey
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	46		50		4			3,565
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	106,702	100.0	95,837	100.0	-10,865	-10.2	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	—	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	71,540	67.0	65,230	68.1	-6,310	-8.8	1.1	50.9
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	58,464	54.8	53,513	55.8	-4,951	-8.5	1.0	27.4
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	7,305	6.8	6,676	7.0	-629	-8.6	0.2	3.7
b 信託銀行 Trust Banks	45,584	42.7	41,865	43.7	-3,719	-8.2	1.0	18.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	37,506	35.2	34,734	36.2	-2,772	-7.4	1.0	4.8
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	1,328	1.2	988	1.0	-340	-25.6	-0.2	1.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,737	2.6	2,396	2.5	-341	-12.5	-0.1	3.6
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	602	0.6	485	0.5	-117	-19.4	-0.1	1.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,233	2.1	2,089	2.2	-144	-6.4	0.1	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	2,306	2.2	1,993	2.1	-313	-13.6	-0.1	2.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,769	10.1	9,722	10.1	-1,047	-9.7	0.0	21.3
(6) 外国法人等 Foreigners	24,820	23.3	21,608	22.5	-3,212	-12.9	-0.8	31.7
(7) 個人・その他 Individuals	10,341	9.7	8,998	9.4	-1,343	-13.0	-0.3	17.3

表 1 2 地方別REIT保有金額
REIT Holding by Region

億円,% ¥100 mil.,%

	2015年2月 (Feb, 2015)		2015年8月 (Aug, 2015)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	株式分布状況調 査 2014年度 Shareownership Survey
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	46		50		4			3,565
合計 Total	106,702	100.0	95,837	100.0	-10,865	-10.2	—	100.0
北海道 Hokkaido	254	0.2	260	0.3	6	2.4	0.1	0.4
東北 Tohoku	881	0.8	824	0.9	-57	-6.5	0.1	0.5
関東 Kanto	67,540	63.3	61,258	63.9	-6,282	-9.3	0.6	50.1
中部 Chubu	4,117	3.9	3,830	4.0	-287	-7.0	0.1	7.1
近畿 Kinki	4,644	4.4	4,180	4.4	-464	-10.0	0.0	7.4
中国 Chugoku	1,836	1.7	1,595	1.7	-241	-13.1	0.0	1.1
四国 Shikoku	1,152	1.1	1,015	1.1	-137	-11.9	0.0	0.8
九州 Kyushu	1,491	1.4	1,308	1.4	-183	-12.3	0.0	1.1
海外 Overseas	24,782	23.2	21,564	22.5	-3,218	-13.0	-0.7	31.6

表 1 3 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた投資部門別REIT保有金額
REIT Holding by Investor Type by TSE REIT Property Sector Index

億円,% ¥100 mil.,%

カテゴリー Category	合計 Total		オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
銘柄数 Number of Listed Issues	50		21		12		17	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	95,837	100.0	44,557	100.0	15,748	100.0	35,532	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	65,230	68.1	30,085	67.5	11,571	73.5	23,572	66.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	53,513	55.8	24,368	54.7	9,558	60.7	19,586	55.1
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	6,676	7.0	2,807	6.3	1,211	7.7	2,657	7.5
b 信託銀行 Trust Banks	41,865	43.7	19,246	43.2	7,517	47.7	15,101	42.5
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	34,734	36.2	15,882	35.6	6,201	39.4	12,650	35.6
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	988	1.0	380	0.9	269	1.7	338	1.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,396	2.5	1,238	2.8	334	2.1	822	2.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	485	0.5	145	0.3	181	1.2	159	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,089	2.2	931	2.1	312	2.0	845	2.4
(3) 証券会社 Securities Companies	1,993	2.1	811	1.8	231	1.5	950	2.7
(4) 事業法人等 Business Corporations	9,722	10.1	4,905	11.0	1,781	11.3	3,035	8.5
(6) 外国法人等 Foreigners	21,608	22.5	10,148	22.8	2,496	15.9	8,963	25.2
(7) 個人・その他 Individuals	8,998	9.4	4,322	9.7	1,679	10.7	2,995	8.4

【参考】

1 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資口数の2期比較

2015年8月 (Aug, 2015)

口,% units,%

所有比率増減

ポイントpoint

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index		オフィス 指数 Office Index	住宅指数 Residential Index	商業・物流等 指数 Retail & Logistics, Others Index
	銘柄数 Number of Listed Issues								
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	16,203,480	100.0	9,898,735	100.0	18,459,761	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	10,975,363	67.7	6,982,756	70.5	11,657,115	63.1	1.3	3.4	1.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	8,903,619	54.9	5,428,819	54.8	9,709,845	52.6	1.6	3.5	0.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	943,503	5.8	531,255	5.4	1,143,649	6.2	0.2	0.8	0.3
b 信託銀行 Trust Banks	7,135,229	44.0	4,517,599	45.6	7,708,700	41.8	1.4	2.4	0.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	5,951,738	36.7	3,931,091	39.7	6,515,055	35.3	1.7	2.7	0.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	130,352	0.8	163,254	1.6	185,671	1.0	-0.2	-0.9	-0.2
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	412,970	2.5	151,194	1.5	406,877	2.2	-0.3	0.0	-0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	57,387	0.4	83,724	0.8	53,169	0.3	0.0	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	354,530	2.2	145,047	1.5	397,450	2.2	0.2	0.3	0.1
(3) 証券会社 Securities Companies	329,702	2.0	128,609	1.3	485,203	2.6	0.0	-0.1	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,742,042	10.8	1,425,328	14.4	1,462,067	7.9	-0.2	-0.1	0.3
(6) 外国法人等 Foreigners	3,512,465	21.7	1,838,087	18.6	5,068,691	27.5	-1.3	-1.9	-1.6
(7) 個人・その他 Individuals	1,715,652	10.6	1,077,892	10.9	1,733,955	9.4	0.0	-1.5	0.3

2015年2月 (Feb, 2015)

口,% units,%

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
	銘柄数 Number of Listed Issues					
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	15,097,404	100.0	9,063,272	100.0	17,359,009	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	-	-	-	-	-	-
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	10,021,257	66.4	6,082,080	67.1	10,732,958	61.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	8,054,331	53.3	4,648,133	51.3	8,992,590	51.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	839,389	5.6	421,433	4.6	1,028,610	5.9
b 信託銀行 Trust Banks	6,434,813	42.6	3,911,275	43.2	7,159,902	41.2
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	5,291,399	35.0	3,357,340	37.0	6,099,029	35.1
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	147,564	1.0	225,356	2.5	203,082	1.2
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	415,836	2.8	134,370	1.5	394,036	2.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	65,004	0.4	71,086	0.8	49,598	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	299,289	2.0	109,969	1.2	360,444	2.1
(3) 証券会社 Securities Companies	307,614	2.0	124,269	1.4	421,696	2.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,659,312	11.0	1,309,678	14.5	1,318,672	7.6
(6) 外国法人等 Foreigners	3,468,437	23.0	1,853,756	20.5	5,052,313	29.1
(7) 個人・その他 Individuals	1,607,710	10.6	1,127,436	12.4	1,573,738	9.1

【参考】

2 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた投資部門別REIT保有金額の2期比較

2015年8月(Aug, 2015)

億円,% ¥100 mil.,%

保有比率増減

ポイント,point

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index		オフィス 指数 Office Index	住宅指数 Residential Index	商業・物流等 指数 Retail & Logistics, Others Index
銘柄数 Number of Listed Issues	21		12		17				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	44,557	100.0	15,748	100.0	35,532	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	30,085	67.5	11,571	73.5	23,572	66.3	0.8	1.9	0.7
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	24,368	54.7	9,558	60.7	19,586	55.1	1.4	1.1	0.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,807	6.3	1,211	7.7	2,657	7.5	0.3	-0.1	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	19,246	43.2	7,517	47.7	15,101	42.5	1.2	1.2	0.5
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	15,882	35.6	6,201	39.4	12,650	35.6	1.3	1.7	0.5
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	380	0.9	269	1.7	338	1.0	-0.1	-0.6	-0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,238	2.8	334	2.1	822	2.3	-0.1	-0.1	-0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	145	0.3	181	1.2	159	0.4	-0.1	-0.1	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	931	2.1	312	2.0	845	2.4	0.1	0.1	0.1
(3) 証券会社 Securities Companies	811	1.8	231	1.5	950	2.7	-0.2	-0.3	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,905	11.0	1,781	11.3	3,035	8.5	-0.3	1.1	-0.1
(6) 外国法人等 Foreigners	10,148	22.8	2,496	15.9	8,963	25.2	-0.7	-0.4	-0.7
(7) 個人・その他 Individuals	4,322	9.7	1,679	10.7	2,995	8.4	-0.2	-1.4	0.0

2015年2月(Feb, 2015)

億円,% ¥100 mil.,%

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
銘柄数 Number of Listed Issues	20		11		15	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	49,116	100.0	17,128	100.0	40,458	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	32,736	66.7	12,258	71.6	26,545	65.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	26,185	53.3	10,212	59.6	22,066	54.5
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,953	6.0	1,334	7.8	3,017	7.5
b 信託銀行 Trust Banks	20,645	42.0	7,963	46.5	16,974	42.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	16,835	34.3	6,464	37.7	14,206	35.1
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	484	1.0	390	2.3	453	1.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,414	2.9	370	2.2	953	2.4
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	202	0.4	218	1.3	181	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	969	2.0	325	1.9	939	2.3
(3) 証券会社 Securities Companies	999	2.0	306	1.8	1,000	2.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,551	11.3	1,739	10.2	3,479	8.6
(6) 外国法人等 Foreigners	11,528	23.5	2,796	16.3	10,495	25.9
(7) 個人・その他 Individuals	4,851	9.9	2,073	12.1	3,416	8.4

【調査要綱】

1. 調査対象

2015年8月末現在において、全国の証券取引所（東京、名古屋、福岡、札幌）に上場する不動産投資信託証券（以下、「REIT」という。）。ただし、取引所への新規上場日以降2015年8月31日までに決算期が到来していないため上場後の投資主の状況を把握することができない銘柄を除く。

2. データの取得方法

調査対象REITの投資主名簿等管理人が、投資主名簿の記載に従って、それぞれ担当しているREITのデータを決算期ごとに集約し、電子媒体を使って直接提出を受けることで取得している。

3. 調査内容の概要

(1) 調査データの内容

各調査対象REITについて、投資主名簿の記載に基づき以下の所有者（投資家）属性に区分し、その投資主数及び投資口数を調査する。また、当該データを元に、全体の所有者別投資主数の状況や所有者別投資口数を市場価格で換算した投資部門別保有金額・保有比率等の各種データについて集計を行う（注）。

①政府・地方公共団体：国・都道府県・市町村

②金融機関：金融機関の内訳は下記のとおり

○都銀・地銀等：銀行法に規定する国内普通銀行

○信託銀行：社団法人信託協会加盟の信託銀行

○投資信託：投信法（「投資信託及び投資法人に関する法律」）に規定する委託者の信託財産であって、信託業務を営む銀行を名義人とするもの

○年金信託：厚生年金保険法に規定する厚生年金基金及び確定給付企業年金法・確定拠出年金法に規定する企業年金のうち、信託業務を営む銀行を名義人とするもの

○生命保険会社：保険業法に規定する生命保険会社

○損害保険会社：保険業法に規定する損害保険会社

○その他の金融機関：上記以外の金融機関。具体的には、信用金庫、信用組合、農林系金融機関、各種共済、政府系金融機関等

③証券会社：金融商品取引法に規定する金融商品取引業者たる証券会社

④事業法人等：②及び③以外の法人格を有するすべての国内法人

⑤外国法人等：外国の法律に基づき設立された法人、外国の政府・地方公共団体及び法人格を有しない団体、並びに居住の内外を問わず日本以外の国籍を有する個人

⑥個人・その他：居住の内外を問わず日本国籍の個人及び国内の法人格を有しない団体

（注）本調査においては、「投資口数ベース」での調査結果と「市場価格ベース」での調査結果の両方を掲載しているが、どちらの基準に基づいて作成した資料かが判別できるようにするため、投資主の属性別の区分について、投資口数ベースでは「所有者」、市場価格ベースでは「投資部門」と同じ区分でありながら異なった表現を用いている。また、各区分の持分の割合についても、投資口数ベースでは「所有比率」、市場価格ベースでは「保有比率」と使い分けている。

(2) 投資主数及び投資口数の集計時点並びに投資主数の計算方法

本調査で使用する投資主数及び投資口数は、各調査対象REITの2015年8月31日以前に到来した最終決算期現在の投資主名簿に基づき算出した数値である。

また、投資主数については、REIT間の名寄せを行うことができないため、全REIT合計の算出にあたっては、各REITの投資主数を単純に合算した「延べ人数」を用いている。そのため、1人で10銘柄保有している投資主は、全REITの合計において10名の投資主としてカウントしている。

(3) 投資部門別保有金額及び保有比率の計算方法

以下の①～④の手順で計算する。

- ① 投資主名簿等管理人から取得したデータに基づき、調査対象REITごとに決算期現在の投資口数ベースでの所有比率を算出する。
- ② 調査対象REITの2015年8月末現在の時価総額に、①で算出した投資口数ベースでの所有比率を乗じることで、個別REITにかかる2015年8月末現在の投資部門ごとの保有金額を算出する。
- ③ ②で算出した各REITの投資部門ごとの保有金額について、調査対象全REIT分の合算を行い、全REITの投資部門別保有金額を算出する。
- ④ ③で算出した全REITの投資部門別保有金額を、全REITの時価総額で除することで市場全体の投資部門別保有比率を算出する。

なお、上記②に記載のとおり、個別REITの投資部門別保有金額の計算において使用している時価総額は、2015年8月末現在のものであるが、所有比率は各REITの決算期時点のデータしか取得できないため、決算期が2015年8月末以外のREITについては、2015年8月末においても所有比率に変化がないものとみなして計算を行っている。

以上