

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2016年2月)の調査結果について

2016年6月6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、2月及び8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、2016年2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52銘柄（前回調査比+2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、前回調査比で4万7,336人増加の65万246人となった。

投資主数（延べ人数）は、前回調査比で4万7,336人増加の65万246人となった。なお、2014年8月の調査開始以来3回連続して増加している状況であり、増加幅は前回調査（4万7,403人）と同じ水準であった。また、個人・その他が62万2,415人（95.7%）となり、投資主の大部分を占めている状況に変化は見られなかった（表1）。

所有数別（表3）では、1口～4口を所有する投資主が37万791人（57.0%）と過半数を占めている状況であり、次いで5口～9口が12万5,945人（19.4%）、10口～49口が12万5,160人（19.2%）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口が0.7ポイント低下する一方で、10口～49口が0.5ポイントの増加という状況であったものの、投資主数の状況としては、すべての区分で増加している状況であった。

(2) 投資口数は、前回調査比で約500万口増加の4,970万口となった。

投資口数は、前回調査比で約500万口増加の4,970万口となり、5,000万口に迫る状況となった(表2)。所有者別にみると、前回調査との比較では、証券会社において約5万口の減少がみられたものの、信託銀行が287万口の増加、外国法人等が約120万口増加しており、全体で約500万口の増加となった。また、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)をみると、信託銀行が前回調査比で1.3%増加の44.7%となり、調査開始以来最大の比率となった。

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、オフィス指数の信託銀行(2.0ポイント上昇)、商業・物流等指数の信託銀行(0.9ポイント上昇)、住宅指数の外国法人等(0.9ポイント上昇)、オフィス指数の事業法人等(0.9ポイント低下)などである。

(3) 投資部門別保有比率は、信託銀行が前回調査比で1.6ポイント増加の45.3%と調査開始以来最大の比率となった。

2016年2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、前回調査比で1兆8,210億円増加して1兆4,047億円となり、調査開始以来最大となった(表11)。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、信託銀行が前回調査比で1.6ポイント増加の45.3%と調査開始以来最大の比率となった。

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としては、オフィス指数の信託銀行(2.4ポイント上昇)、商業・物流等指数の信託銀行(1.1ポイント上昇)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(2016年2月)資料集

REIT Investor Survey (February 2016)

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8月 (Aug, 2015)		2016年2月 (Feb, 2016)		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	50		52		2		ポイント point	3,565
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	602,910	100.0	650,246	100.0	47,336	7.9	—	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	16,995	2.8	18,273	2.8	1,278	7.5	0.0	2.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	4,664	0.8	4,841	0.7	177	3.8	-0.1	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,380	0.2	1,371	0.2	-9	-0.7	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	540	0.1	537	0.1	-3	-0.6	0.0	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	200	0.0	208	0.0	8	4.0	0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	169	0.0	175	0.0	6	3.6	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	275	0.0	276	0.0	1	0.4	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	100	0.0	121	0.0	21	21.0	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,369	0.4	2,536	0.4	167	7.0	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,062	0.2	1,100	0.2	38	3.6	0.0	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	11,269	1.9	12,332	1.9	1,063	9.4	0.0	1.6
(6) 外国法人等 Foreigners	9,212	1.5	9,558	1.5	346	3.8	0.0	0.8
(7) 個人・その他 Individuals	576,703	95.7	622,415	95.7	45,712	7.9	0.0	97.2

表 2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

	2015年8月 (Aug, 2015)		2016年2月 (Feb, 2016)		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	50		52		2		ポイント point	3,565
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	44,561,976	100.0	49,704,440	100.0	5,142,464	11.5	—	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	29,615,234	66.5	33,069,363	66.5	3,454,129	11.7	0.0	49.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	24,042,283	54.0	27,316,331	55.0	3,274,048	13.6	1.0	23.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,618,407	5.9	2,794,737	5.6	176,330	6.7	-0.3	3.0
b 信託銀行 Trust Banks	19,361,528	43.4	22,235,646	44.7	2,874,118	14.8	1.3	16.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	16,397,884	36.8	18,707,867	37.6	2,309,983	14.1	0.8	4.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	479,277	1.1	477,692	1.0	-1,585	-0.3	-0.1	1.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	971,041	2.2	1,026,702	2.1	55,661	5.7	-0.1	2.9
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	194,280	0.4	234,527	0.5	40,247	20.7	0.1	1.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	897,027	2.0	1,024,719	2.1	127,692	14.2	0.1	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	943,514	2.1	890,648	1.8	-52,866	-5.6	-0.3	2.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,629,437	10.4	4,862,384	9.8	232,947	5.0	-0.6	23.1
(6) 外国法人等 Foreigners	10,419,243	23.4	11,628,536	23.4	1,209,293	11.6	0.0	28.0
(7) 個人・その他 Individuals	4,527,499	10.2	5,006,541	10.1	479,042	10.6	-0.1	22.4

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

人,% persons, %

	2015年8月 (Aug. 2015)		2016年2月 (Feb. 2016)		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
銘柄数 Number of Listed Issues	50		52		2		ポイント point	3,565
合計 (1)+(2)+(3) Total	602,910	100.0	650,246	100.0	47,336	7.9	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	576,436	95.6	621,896	95.6	45,460	7.9	0.0	95.6
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	347,809	57.7	370,791	57.0	22,982	6.6	-0.7	66.7
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	116,086	19.3	125,945	19.4	9,859	8.5	0.1	11.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	112,541	18.7	125,160	19.2	12,619	11.2	0.5	17.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	11,155	1.9	12,083	1.9	928	8.3	0.0	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	15,319	2.5	16,267	2.5	948	6.2	0.0	2.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	9,971	1.7	10,597	1.6	626	6.3	-0.1	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,921	0.3	1,995	0.3	74	3.9	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,464	0.4	2,600	0.4	136	5.5	0.0	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	963	0.2	1,075	0.2	112	11.6	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

口,% units,%

	2015年8月 (Aug. 2015)		2016年2月 (Feb. 2016)		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
銘柄数 Number of Listed Issues	50		52		2		ポイント point	3,565
合計 (1)+(2)+(3) Total	44,561,976	100.0	49,704,440	100.0	5,142,464	11.5	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	3,260,056	7.3	3,624,076	7.3	364,020	11.2	0.0	8.9
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	670,889	1.5	732,158	1.5	61,269	9.1	0.0	2.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	677,421	1.5	746,007	1.5	68,586	10.1	0.0	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	1,911,746	4.3	2,145,911	4.3	234,165	12.2	0.0	5.7
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	708,080	1.6	769,333	1.5	61,253	8.7	-0.1	2.4
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	40,593,840	91.1	45,311,031	91.2	4,717,191	11.6	0.1	88.8
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,021,807	4.5	2,134,645	4.3	112,838	5.6	-0.2	5.9
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,324,951	3.0	1,398,102	2.8	73,151	5.5	-0.2	2.7
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	5,378,504	12.1	5,692,515	11.5	314,011	5.8	-0.6	9.6
g 5000口以上 5000 units or more	31,868,578	71.5	36,085,769	72.6	4,217,191	13.2	1.1	70.5

表5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

	2015年8月 (Aug, 2015)		2016年2月 (Feb, 2016)		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	50		52		2		ポイント point	3,565
合計 Total	602,910	100.0	650,246	100.0	47,336	7.9	—	100.0
北海道 Hokkaido	10,230	1.7	10,990	1.7	760	7.4	0.0	1.6
東北 Tohoku	15,764	2.6	17,322	2.7	1,558	9.9	0.1	2.9
関東 Kanto	291,960	48.4	314,077	48.3	22,117	7.6	-0.1	41.4
中部 Chubu	87,697	14.5	94,491	14.5	6,794	7.7	0.0	17.9
近畿 Kinki	117,289	19.5	127,540	19.6	10,251	8.7	0.1	22.8
中国 Chugoku	24,539	4.1	26,165	4.0	1,626	6.6	-0.1	4.8
四国 Shikoku	15,844	2.6	16,912	2.6	1,068	6.7	0.0	2.6
九州 Kyushu	30,628	5.1	33,501	5.2	2,873	9.4	0.1	5.1
海外 Overseas	8,959	1.5	9,248	1.4	289	3.2	-0.1	0.8

表6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

	2015年8月 (Aug, 2015)		2016年2月 (Feb, 2016)		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	50		52		2		ポイント point	3,565
合計 Total	44,561,976	100.0	49,704,440	100.0	5,142,464	11.5	—	100.0
北海道 Hokkaido	114,157	0.3	132,001	0.3	17,844	15.6	0.0	0.4
東北 Tohoku	368,110	0.8	407,276	0.8	39,166	10.6	0.0	0.8
関東 Kanto	28,356,993	63.6	31,745,701	63.9	3,388,708	12.0	0.3	52.5
中部 Chubu	1,697,979	3.8	1,890,955	3.8	192,976	11.4	0.0	6.6
近畿 Kinki	1,925,116	4.3	2,095,537	4.2	170,421	8.9	-0.1	8.1
中国 Chugoku	602,110	1.4	633,683	1.3	31,573	5.2	-0.1	1.3
四国 Shikoku	483,315	1.1	533,850	1.1	50,535	10.5	0.0	0.9
九州 Kyushu	612,259	1.4	657,061	1.3	44,802	7.3	-0.1	1.4
海外 Overseas	10,401,937	23.3	11,608,376	23.4	1,206,439	11.6	0.1	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	52		21		12		19	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	650,246	100.0	298,449	100.0	138,558	100.0	213,239	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	18,273	2.8	8,271	2.8	3,320	2.4	6,682	3.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	4,841	0.7	2,114	0.7	836	0.6	1,891	0.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,371	0.2	565	0.2	242	0.2	564	0.3
b 信託銀行 Trust Banks	537	0.1	229	0.1	114	0.1	194	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	208	0.0	84	0.0	48	0.0	76	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	175	0.0	75	0.0	38	0.0	62	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	276	0.0	116	0.0	51	0.0	109	0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	121	0.0	57	0.0	25	0.0	39	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,536	0.4	1,147	0.4	404	0.3	985	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,100	0.2	449	0.2	254	0.2	397	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	12,332	1.9	5,708	1.9	2,230	1.6	4,394	2.1
(6) 外国法人等 Foreigners	9,558	1.5	4,397	1.5	1,648	1.2	3,513	1.6
(7) 個人・その他 Individuals	622,415	95.7	285,781	95.8	133,590	96.4	203,044	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	52		21		12		19	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	49,704,440	100.0	20,557,613	100.0	10,591,275	100.0	18,555,552	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	33,069,363	66.5	13,935,974	67.8	7,356,237	69.5	11,777,152	63.5
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	27,316,331	55.0	11,515,470	56.0	5,803,274	54.8	9,997,587	53.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,794,737	5.6	1,065,062	5.2	524,023	4.9	1,205,652	6.5
b 信託銀行 Trust Banks	22,235,646	44.7	9,456,759	46.0	4,863,587	45.9	7,915,300	42.7
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	18,707,867	37.6	7,848,519	38.2	4,268,686	40.3	6,590,662	35.5
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	477,692	1.0	179,174	0.9	129,932	1.2	168,586	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,026,702	2.1	455,121	2.2	166,832	1.6	404,749	2.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	234,527	0.5	88,426	0.4	81,612	0.8	64,489	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,024,719	2.1	450,102	2.2	167,220	1.6	407,397	2.2
(3) 証券会社 Securities Companies	890,648	1.8	378,360	1.8	117,006	1.1	395,282	2.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,862,384	9.8	2,042,144	9.9	1,435,957	13.6	1,384,283	7.5
(6) 外国法人等 Foreigners	11,628,536	23.4	4,441,196	21.6	2,064,752	19.5	5,122,588	27.6
(7) 個人・その他 Individuals	5,006,541	10.1	2,180,443	10.6	1,170,286	11.0	1,655,812	8.9

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	
	人,% persons,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	52		21		12		19	
合計 (1)+(2)+(3) Total	650,246	100.0	298,449	100.0	138,558	100.0	213,239	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	621,896	95.6	285,857	95.8	132,692	95.8	203,347	95.4
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	370,791	57.0	170,266	57.1	81,858	59.1	118,667	55.6
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	125,945	19.4	59,729	20.0	24,929	18.0	41,287	19.4
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	125,160	19.2	55,862	18.7	25,905	18.7	43,393	20.3
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	12,083	1.9	5,410	1.8	2,675	1.9	3,998	1.9
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	16,267	2.5	7,182	2.4	3,191	2.3	5,894	2.8
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	10,597	1.6	4,790	1.6	2,112	1.5	3,695	1.7
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,995	0.3	880	0.3	391	0.3	724	0.3
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,600	0.4	1,087	0.4	471	0.3	1,042	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	1,075	0.2	425	0.1	217	0.2	433	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	
	口,% units,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	52		21		12		19	
合計 (1)+(2)+(3) Total	49,704,440	100.0	20,557,613	100.0	10,591,275	100.0	18,555,552	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	3,624,076	7.3	1,637,405	8.0	788,985	7.4	1,197,686	6.5
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	732,158	1.5	331,547	1.6	173,975	1.6	226,636	1.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	746,007	1.5	351,993	1.7	154,323	1.5	239,691	1.3
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	2,145,911	4.3	953,865	4.6	460,687	4.3	731,359	3.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	769,333	1.5	342,359	1.7	171,756	1.6	255,218	1.4
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	45,311,031	91.2	18,577,849	90.4	9,630,534	90.9	17,102,648	92.2
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,134,645	4.3	955,297	4.6	422,775	4.0	756,573	4.1
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,398,102	2.8	618,287	3.0	274,137	2.6	505,678	2.7
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	5,692,515	11.5	2,310,799	11.2	1,063,123	10.0	2,318,593	12.5
g 5000口以上 5000 units or more	36,085,769	72.6	14,693,466	71.5	7,870,499	74.3	13,521,804	72.9

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

億円,% ¥100 mil.,%

	2015年8月 (Aug, 2015)		2016年2月 (Feb, 2016)		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 2014
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	50		52		2			3,565
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	95,837	100.0	114,047	100.0	18,210	19.0	—	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	65,230	68.1	78,347	68.7	13,117	20.1	0.6	50.9
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	53,513	55.8	65,294	57.3	11,781	22.0	1.5	27.4
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	6,676	7.0	7,767	6.8	1,091	16.3	-0.2	3.7
b 信託銀行 Trust Banks	41,865	43.7	51,669	45.3	9,804	23.4	1.6	18.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	34,734	36.2	42,801	37.5	8,067	23.2	1.3	4.8
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	988	1.0	1,075	0.9	87	8.8	-0.1	1.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,396	2.5	2,766	2.4	370	15.4	-0.1	3.6
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	485	0.5	571	0.5	86	17.7	0.0	1.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,089	2.2	2,521	2.2	432	20.7	0.0	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	1,993	2.1	2,120	1.9	127	6.4	-0.2	2.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	9,722	10.1	10,932	9.6	1,210	12.4	-0.5	21.3
(6) 外国法人等 Foreigners	21,608	22.5	25,466	22.3	3,858	17.9	-0.2	31.7
(7) 個人・その他 Individuals	8,998	9.4	10,233	9.0	1,235	13.7	-0.4	17.3

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

億円,% ¥100 mil.,%

	2015年8月 (Aug, 2015)		2016年2月 (Feb, 2016)		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
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	50		52		2			3,565
合計 Total	95,837	100.0	114,047	100.0	18,210	19.0	—	100.0
北海道 Hokkaido	260	0.3	318	0.3	58	22.3	0.0	0.4
東北 Tohoku	824	0.9	942	0.8	118	14.3	-0.1	0.5
関東 Kanto	61,258	63.9	73,691	64.6	12,433	20.3	0.7	50.1
中部 Chubu	3,830	4.0	4,551	4.0	721	18.8	0.0	7.1
近畿 Kinki	4,180	4.4	4,646	4.1	466	11.1	-0.3	7.4
中国 Chugoku	1,595	1.7	1,776	1.6	181	11.3	-0.1	1.1
四国 Shikoku	1,015	1.1	1,244	1.1	229	22.6	0.0	0.8
九州 Kyushu	1,308	1.4	1,470	1.3	162	12.4	-0.1	1.1
海外 Overseas	21,564	22.5	25,407	22.3	3,843	17.8	-0.2	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	52		21		12		19	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	114,047	100.0	57,597	100.0	16,114	100.0	40,334	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	78,347	68.7	39,774	69.1	11,725	72.8	26,847	66.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	65,294	57.3	32,782	56.9	9,794	60.8	22,717	56.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	7,767	6.8	3,540	6.1	1,157	7.2	3,069	7.6
b 信託銀行 Trust Banks	51,669	45.3	26,285	45.6	7,798	48.4	17,584	43.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	42,801	37.5	21,736	37.7	6,480	40.2	14,584	36.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	1,075	0.9	499	0.9	223	1.4	353	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,766	2.4	1,516	2.6	347	2.2	902	2.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	571	0.5	216	0.4	167	1.0	187	0.5
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,521	2.2	1,224	2.1	322	2.0	973	2.4
(3) 証券会社 Securities Companies	2,120	1.9	1,033	1.8	227	1.4	859	2.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,932	9.6	5,958	10.3	1,703	10.6	3,269	8.1
(6) 外国法人等 Foreigners	25,466	22.3	12,675	22.0	2,679	16.6	10,110	25.1
(7) 個人・その他 Individuals	10,233	9.0	5,147	8.9	1,709	10.6	3,376	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

2016年2月 (Feb, 2016)

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		銘柄数 Number of Listed Issues		銘柄数 Number of Listed Issues				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	20,557,613	100.0	10,591,275	100.0	18,555,552	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	13,935,974	67.8	7,356,237	69.5	11,777,152	63.5	0.1	-1.0	0.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	11,515,470	56.0	5,803,274	54.8	9,997,587	53.9	1.1	0.0	1.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,065,062	5.2	524,023	4.9	1,205,652	6.5	-0.6	-0.5	0.3
b 信託銀行 Trust Banks	9,456,759	46.0	4,863,587	45.9	7,915,300	42.7	2.0	0.3	0.9
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	7,848,519	38.2	4,268,686	40.3	6,590,662	35.5	1.5	0.6	0.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	179,174	0.9	129,932	1.2	168,586	0.9	0.1	-0.4	-0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	455,121	2.2	166,832	1.6	404,749	2.2	-0.3	0.1	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	88,426	0.4	81,612	0.8	64,489	0.3	0.0	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	450,102	2.2	167,220	1.6	407,397	2.2	0.0	0.1	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	378,360	1.8	117,006	1.1	395,282	2.1	-0.2	-0.2	-0.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,042,144	9.9	1,435,957	13.6	1,384,283	7.5	-0.9	-0.8	-0.4
(6) 外国法人等 Foreigners	4,441,196	21.6	2,064,752	19.5	5,122,588	27.6	-0.1	0.9	0.1
(7) 個人・その他 Individuals	2,180,443	10.6	1,170,286	11.0	1,655,812	8.9	0.0	0.1	-0.5

2015年8月 (Aug, 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		銘柄数 Number of Listed Issues		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
(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
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	943,503	5.8	531,255	5.4	1,143,649	6.2
b 信託銀行 Trust Banks	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)	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)	130,352	0.8	163,254	1.6	185,671	1.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	412,970	2.5	151,194	1.5	406,877	2.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	57,387	0.4	83,724	0.8	53,169	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	354,530	2.2	145,047	1.5	397,450	2.2
(3) 証券会社 Securities Companies	329,702	2.0	128,609	1.3	485,203	2.6
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,742,042	10.8	1,425,328	14.4	1,462,067	7.9
(6) 外国法人等 Foreigners	3,512,465	21.7	1,838,087	18.6	5,068,691	27.5
(7) 個人・その他 Individuals	1,715,652	10.6	1,077,892	10.9	1,733,955	9.4

【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

2016年2月 (Feb, 2016)

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		19				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	57,597	100.0	16,114	100.0	40,334	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	39,774	69.1	11,725	72.8	26,847	66.6	1.6	-0.7	0.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	32,782	56.9	9,794	60.8	22,717	56.3	2.2	0.1	1.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,540	6.1	1,157	7.2	3,069	7.6	-0.2	-0.5	0.1
b 信託銀行 Trust Banks	26,285	45.6	7,798	48.4	17,584	43.6	2.4	0.7	1.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	21,736	37.7	6,480	40.2	14,584	36.2	2.1	0.8	0.6
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	499	0.9	223	1.4	353	0.9	0.0	-0.3	-0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,516	2.6	347	2.2	902	2.2	-0.2	0.1	-0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	216	0.4	167	1.0	187	0.5	0.1	-0.2	0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,224	2.1	322	2.0	973	2.4	0.0	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,033	1.8	227	1.4	859	2.1	0.0	-0.1	-0.6
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,958	10.3	1,703	10.6	3,269	8.1	-0.7	-0.7	-0.4
(6) 外国法人等 Foreigners	12,675	22.0	2,679	16.6	10,110	25.1	-0.8	0.7	-0.1
(7) 個人・その他 Individuals	5,147	8.9	1,709	10.6	3,376	8.4	-0.8	-0.1	0.0

2015年8月 (Aug, 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	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
(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
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,807	6.3	1,211	7.7	2,657	7.5
b 信託銀行 Trust Banks	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)	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)	380	0.9	269	1.7	338	1.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,238	2.8	334	2.1	822	2.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	145	0.3	181	1.2	159	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	931	2.1	312	2.0	845	2.4
(3) 証券会社 Securities Companies	811	1.8	231	1.5	950	2.7
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,905	11.0	1,781	11.3	3,035	8.5
(6) 外国法人等 Foreigners	10,148	22.8	2,496	15.9	8,963	25.2
(7) 個人・その他 Individuals	4,322	9.7	1,679	10.7	2,995	8.4

【調査要綱】

1. 調査対象

2016年2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2016年2月29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2016年2月29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2016年2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2016年2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、2016年2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2016年2月末以外のREITについては、2016年2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