

# 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5万810人増加して60万6,317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、5万810人プラスの60万6,317人となった。そのうち個人・その他が57万9,895人(95.6%)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、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35万925人(57.9%)と最も多く、次いで5口〜9口が11万6,153人(19.2%)、10口〜49口が11万2,669人(18.6%)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0.5ポイント上昇、10口〜49口で0.3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43.8%と前回調査に引き続き最も高く、以下、外国法人等が23.1%、事業法人が10.3%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37.0%が投資信託の所有となっている。

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1.7～2.1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44.0%を筆頭に、以下、外国法人等が22.2%、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1.3ポイント上昇する一方、外国法人等が1.1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、オフィス指数及び商業・物流等指数の信託銀行がそれぞれ1.3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、商業・物流等指数の外国法人等が1.2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
<b>【参考】</b>		
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,%		人,% persons,%			
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	606,317	100.0	50,810	9.1	—	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	17,155	2.8	1,552	9.9	0.0	2.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	4,186	0.8	4,745	0.8	559	13.4	0.0	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,270	0.2	1,401	0.2	131	10.3	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	509	0.1	543	0.1	34	6.7	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	171	0.0	13	8.2	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	263	0.0	274	0.0	11	4.2	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	92	0.0	109	0.0	17	18.5	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,052	0.4	2,418	0.4	366	17.8	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,012	0.2	1,058	0.2	46	4.5	0.0	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,405	1.9	11,352	1.9	947	9.1	0.0	1.6
(6) 外国法人等 Foreigners	8,609	1.5	9,267	1.5	658	7.6	0.0	0.8
(7) 個人・その他 Individuals	531,295	95.6	579,895	95.6	48,600	9.1	0.0	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,%		口,% units,%			
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	44,768,111	100.0	3,248,426	7.8	—	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	29,896,106	66.8	3,059,811	11.4	2.2	49.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	21,695,054	52.3	24,335,859	54.4	2,640,805	12.2	2.1	23.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,289,432	5.5	2,679,182	6.0	389,750	17.0	0.5	3.0
b 信託銀行 Trust Banks	17,505,990	42.2	19,586,137	43.8	2,080,147	11.9	1.6	16.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	14,747,768	35.5	16,562,833	37.0	1,815,065	12.3	1.5	4.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	576,002	1.4	471,288	1.1	-104,714	-18.2	-0.3	1.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	944,242	2.3	964,774	2.2	20,532	2.2	-0.1	2.9
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	185,688	0.4	197,169	0.4	11,481	6.2	0.0	1.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	769,702	1.9	908,597	2.0	138,895	18.0	0.1	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	853,579	2.1	939,901	2.1	86,322	10.1	0.0	2.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,287,662	10.3	4,620,346	10.3	332,684	7.8	0.0	23.1
(6) 外国法人等 Foreigners	10,374,506	25.0	10,331,453	23.1	-43,053	-0.4	-1.9	28.0
(7) 個人・その他 Individuals	4,308,884	10.4	4,540,552	10.1	231,668	5.4	-0.3	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	株式分布状況調査 2014年度 Shareownership Survey 2014
	人,% persons,%		人,% persons,%		人,% persons,%			
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	606,317	100.0	50,810	9.1	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	530,351	95.5	579,747	95.6	49,396	9.3	0.1	95.6
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	318,756	57.4	350,925	57.9	32,169	10.1	0.5	66.7
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	106,472	19.2	116,153	19.2	9,681	9.1	0.0	11.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	105,123	18.9	112,669	18.6	7,546	7.2	-0.3	17.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	10,606	1.9	11,206	1.8	600	5.7	-0.1	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	14,550	2.6	15,364	2.5	814	5.6	-0.1	2.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	9,476	1.7	10,051	1.7	575	6.1	0.0	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,818	0.3	1,913	0.3	95	5.2	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,332	0.4	2,443	0.4	111	4.8	0.0	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	924	0.2	957	0.2	33	3.6	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	株式分布状況調査 2014年度 Shareownership Survey 2014
	口,% units,%		口,% units,%		口,% units,%			
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	44,768,111	100.0	3,248,426	7.8	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	3,025,961	7.3	3,268,848	7.3	242,887	8.0	0.0	8.9
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	615,190	1.5	676,384	1.5	61,194	9.9	0.0	2.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	620,020	1.5	678,213	1.5	58,193	9.4	0.0	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	1,790,751	4.3	1,914,251	4.3	123,500	6.9	0.0	5.7
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	671,179	1.6	711,047	1.6	39,868	5.9	0.0	2.4
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	37,822,545	91.1	40,788,216	91.1	2,965,671	7.8	0.0	88.8
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	1,909,115	4.6	2,038,736	4.6	129,621	6.8	0.0	5.9
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,243,928	3.0	1,321,621	3.0	77,693	6.2	0.0	2.7
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,985,088	12.0	5,320,620	11.9	335,532	6.7	-0.1	9.6
g 5000口以上 5000 units or more	29,684,414	71.5	32,107,239	71.7	2,422,825	8.2	0.2	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		ポイント point	3,565
合計 Total	555,507	100.0	606,317	100.0	50,810	9.1	—	100.0
北海道 Hokkaido	9,175	1.7	10,310	1.7	1,135	12.4	0.0	1.6
東北 Tohoku	14,056	2.5	15,864	2.6	1,808	12.9	0.1	2.9
関東 Kanto	271,472	48.9	293,100	48.3	21,628	8.0	-0.6	41.4
中部 Chubu	80,386	14.5	88,314	14.6	7,928	9.9	0.1	17.9
近畿 Kinki	107,188	19.3	118,270	19.5	11,082	10.3	0.2	22.8
中国 Chugoku	22,393	4.0	24,654	4.1	2,261	10.1	0.1	4.8
四国 Shikoku	14,634	2.6	15,910	2.6	1,276	8.7	0.0	2.6
九州 Kyushu	27,839	5.0	30,883	5.1	3,044	10.9	0.1	5.1
海外 Overseas	8,364	1.5	9,012	1.5	648	7.7	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		ポイント point	3,565
合計 Total	41,519,685	100.0	44,768,111	100.0	3,248,426	7.8	—	100.0
北海道 Hokkaido	97,331	0.2	120,048	0.3	22,717	23.3	0.1	0.4
東北 Tohoku	326,710	0.8	372,415	0.8	45,705	14.0	0.0	0.8
関東 Kanto	26,012,792	62.7	28,601,467	63.9	2,588,675	10.0	1.2	52.5
中部 Chubu	1,495,904	3.6	1,715,247	3.8	219,343	14.7	0.2	6.6
近畿 Kinki	1,633,784	3.9	1,932,034	4.3	298,250	18.3	0.4	8.1
中国 Chugoku	568,348	1.4	607,984	1.4	39,636	7.0	0.0	1.3
四国 Shikoku	455,756	1.1	487,482	1.1	31,726	7.0	0.0	0.9
九州 Kyushu	567,020	1.4	618,284	1.4	51,264	9.0	0.0	1.4
海外 Overseas	10,362,040	25.0	10,313,150	23.0	-48,890	-0.5	-2.0	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

人,% persons,%

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	606,317	100.0	268,898	100.0	134,286	100.0	203,133	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	17,155	2.8	7,610	2.8	3,301	2.5	6,244	3.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	4,745	0.8	2,004	0.7	897	0.7	1,844	0.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,401	0.2	560	0.2	281	0.2	560	0.3
b 信託銀行 Trust Banks	543	0.1	232	0.1	123	0.1	188	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 )	171	0.0	72	0.0	39	0.0	60	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	274	0.0	110	0.0	55	0.0	109	0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	109	0.0	46	0.0	29	0.0	34	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,418	0.4	1,056	0.4	409	0.3	953	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,058	0.2	454	0.2	248	0.2	356	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	11,352	1.9	5,152	1.9	2,156	1.6	4,044	2.0
(6) 外国法人等 Foreigners	9,267	1.5	4,163	1.5	1,656	1.2	3,448	1.7
(7) 個人・その他 Individuals	579,895	95.6	257,125	95.6	129,329	96.3	193,441	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

口,% units,%

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	44,768,111	100.0	16,251,480	100.0	9,898,735	100.0	18,617,896	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	29,896,106	66.8	11,063,539	68.1	6,982,756	70.5	11,849,811	63.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	24,335,859	54.4	8,986,664	55.3	5,428,819	54.8	9,920,376	53.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,679,182	6.0	977,240	6.0	531,255	5.4	1,170,687	6.3
b 信託銀行 Trust Banks	19,586,137	43.8	7,180,473	44.2	4,517,599	45.6	7,888,065	42.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	16,562,833	37.0	5,999,622	36.9	3,931,091	39.7	6,632,120	35.6
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	471,288	1.1	126,896	0.8	163,254	1.6	181,138	1.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	964,774	2.2	409,789	2.5	151,194	1.5	403,791	2.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	197,169	0.4	59,173	0.4	83,724	0.8	54,272	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	908,597	2.0	359,989	2.2	145,047	1.5	403,561	2.2
(3) 証券会社 Securities Companies	939,901	2.1	341,497	2.1	128,609	1.3	469,795	2.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,620,346	10.3	1,735,378	10.7	1,425,328	14.4	1,459,640	7.8
(6) 外国法人等 Foreigners	10,331,453	23.1	3,458,436	21.3	1,838,087	18.6	5,034,930	27.0
(7) 個人・その他 Individuals	4,540,552	10.1	1,729,505	10.6	1,077,892	10.9	1,733,155	9.3

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

人,% persons, %

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	606,317	100.0	268,898	100.0	134,286	100.0	203,133	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	579,747	95.6	258,317	96.1	128,836	95.9	192,594	94.8
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	350,925	57.9	162,534	60.4	81,564	60.7	106,827	52.6
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	116,153	19.2	51,595	19.2	23,842	17.8	40,716	20.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	112,669	18.6	44,188	16.4	23,430	17.4	45,051	22.2
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	11,206	1.8	4,437	1.7	2,477	1.8	4,292	2.1
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	15,364	2.5	6,144	2.3	2,973	2.2	6,247	3.1
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	10,051	1.7	4,068	1.5	1,971	1.5	4,012	2.0
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,913	0.3	770	0.3	367	0.3	776	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,443	0.4	948	0.4	457	0.3	1,038	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	957	0.2	358	0.1	178	0.1	421	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

口,% units, %

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	44,768,111	100.0	16,251,480	100.0	9,898,735	100.0	18,617,896	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	3,268,848	7.3	1,338,976	8.2	739,131	7.5	1,190,741	6.4
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	676,384	1.5	299,091	1.8	174,744	1.8	202,549	1.1
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	678,213	1.5	295,791	1.8	147,721	1.5	234,701	1.3
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	1,914,251	4.3	744,094	4.6	416,666	4.2	753,491	4.0
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	711,047	1.6	280,507	1.7	159,666	1.6	270,874	1.5
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	40,788,216	91.1	14,631,997	90.0	8,999,938	90.9	17,156,281	92.1
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,038,736	4.6	841,335	5.2	396,370	4.0	801,031	4.3
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,321,621	3.0	534,329	3.3	254,331	2.6	532,961	2.9
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	5,320,620	11.9	2,038,480	12.5	991,210	10.0	2,290,930	12.3
g 5000口以上 5000 units or more	32,107,239	71.7	11,217,853	69.0	7,358,027	74.3	13,531,359	72.7

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
銘柄数 Number of Listed Issues	46		50		4		ポイント point	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	65,604	68.5	-5,936	-8.3	1.5	50.9
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	58,464	54.8	53,931	56.3	-4,533	-7.8	1.5	27.4
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	7,305	6.8	6,790	7.1	-515	-7.0	0.3	3.7
b 信託銀行 Trust Banks	45,584	42.7	42,182	44.0	-3,402	-7.5	1.3	18.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	37,506	35.2	34,969	36.5	-2,537	-6.8	1.3	4.8
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	1,328	1.2	963	1.0	-365	-27.5	-0.2	1.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,737	2.6	2,357	2.5	-380	-13.9	-0.1	3.6
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	602	0.6	489	0.5	-113	-18.8	-0.1	1.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,233	2.1	2,111	2.2	-122	-5.5	0.1	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	2,306	2.2	1,998	2.1	-308	-13.4	-0.1	2.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,769	10.1	9,674	10.1	-1,095	-10.2	0.0	21.3
(6) 外国法人等 Foreigners	24,820	23.3	21,233	22.2	-3,587	-14.5	-1.1	31.7
(7) 個人・その他 Individuals	10,341	9.7	8,999	9.4	-1,342	-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
銘柄数 Number of Listed Issues	46		50		4		ポイント point	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	272	0.3	18	7.1	0.1	0.4
東北 Tohoku	881	0.8	830	0.9	-51	-5.8	0.1	0.5
関東 Kanto	67,540	63.3	61,564	64.2	-5,976	-8.8	0.9	50.1
中部 Chubu	4,117	3.9	3,853	4.0	-264	-6.4	0.1	7.1
近畿 Kinki	4,644	4.4	4,189	4.4	-455	-9.8	0.0	7.4
中国 Chugoku	1,836	1.7	1,596	1.7	-240	-13.1	0.0	1.1
四国 Shikoku	1,152	1.1	1,023	1.1	-129	-11.2	0.0	0.8
九州 Kyushu	1,491	1.4	1,321	1.4	-170	-11.4	0.0	1.1
海外 Overseas	24,782	23.2	21,186	22.1	-3,596	-14.5	-1.1	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	65,604	68.5	30,224	67.8	11,571	73.5	23,807	67.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	53,931	56.3	24,485	55.0	9,558	60.7	19,887	56.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	6,790	7.1	2,874	6.5	1,211	7.7	2,705	7.6
b 信託銀行 Trust Banks	42,182	44.0	19,296	43.3	7,517	47.7	15,369	43.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	34,969	36.5	15,953	35.8	6,201	39.4	12,814	36.1
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	963	1.0	372	0.8	269	1.7	321	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,357	2.5	1,221	2.7	334	2.1	800	2.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	489	0.5	149	0.3	181	1.2	158	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,111	2.2	944	2.1	312	2.0	854	2.4
(3) 証券会社 Securities Companies	1,998	2.1	853	1.9	231	1.5	913	2.6
(4) 事業法人等 Business Corporations	9,674	10.1	4,886	11.0	1,781	11.3	3,006	8.5
(6) 外国法人等 Foreigners	21,233	22.2	9,960	22.4	2,496	15.9	8,776	24.7
(7) 個人・その他 Individuals	8,999	9.4	4,371	9.8	1,679	10.7	2,947	8.3

# 【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	21		12		17				
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	16,251,480	100.0	9,898,735	100.0	18,617,896	100.0			
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal									
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	11,063,539	68.1	6,982,756	70.5	11,849,811	63.6	1.7	3.4	1.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	8,986,664	55.3	5,428,819	54.8	9,920,376	53.3	2.0	3.5	1.5
b 信託銀行 Trust Banks	977,240	6.0	531,255	5.4	1,170,687	6.3	0.4	0.8	0.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	7,180,473	44.2	4,517,599	45.6	7,888,065	42.4	1.6	2.4	1.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	5,999,622	36.9	3,931,091	39.7	6,632,120	35.6	1.9	2.7	0.5
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	126,896	0.8	163,254	1.6	181,138	1.0	-0.2	-0.9	-0.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	409,789	2.5	151,194	1.5	403,791	2.2	-0.3	0.0	-0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	59,173	0.4	83,724	0.8	54,272	0.3	0.0	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	359,989	2.2	145,047	1.5	403,561	2.2	0.2	0.3	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	341,497	2.1	128,609	1.3	469,795	2.5	0.1	-0.1	0.1
(6) 外国法人等 Foreigners	1,735,378	10.7	1,425,328	14.4	1,459,640	7.8	-0.3	-0.1	0.2
(7) 個人・その他 Individuals	3,458,436	21.3	1,838,087	18.6	5,034,930	27.0	-1.7	-1.9	-2.1
	1,729,505	10.6	1,077,892	10.9	1,733,155	9.3	0.0	-1.5	0.2

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	20		11		15	
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	15,097,404	100.0	9,063,272	100.0	17,359,009	100.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal						
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	10,021,257	66.4	6,082,080	67.1	10,732,958	61.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	8,054,331	53.3	4,648,133	51.3	8,992,590	51.8
b 信託銀行 Trust Banks	839,389	5.6	421,433	4.6	1,028,610	5.9
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	6,434,813	42.6	3,911,275	43.2	7,159,902	41.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	5,291,399	35.0	3,357,340	37.0	6,099,029	35.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	147,564	1.0	225,356	2.5	203,082	1.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	415,836	2.8	134,370	1.5	394,036	2.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	65,004	0.4	71,086	0.8	49,598	0.3
(3) 証券会社 Securities Companies	299,289	2.0	109,969	1.2	360,444	2.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	307,614	2.0	124,269	1.4	421,696	2.4
(6) 外国法人等 Foreigners	1,659,312	11.0	1,309,678	14.5	1,318,672	7.6
(7) 個人・その他 Individuals	3,468,437	23.0	1,853,756	20.5	5,052,313	29.1
	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	合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	銘柄数 Number of Listed Issues	合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	銘柄数 Number of Listed Issues	合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total			
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	30,224	67.8	11,571	73.5	23,807	67.0	1.1	1.9	1.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	24,485	55.0	9,558	60.7	19,887	56.0	1.7	1.1	1.5
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,874	6.5	1,211	7.7	2,705	7.6	0.5	-0.1	0.1
b 信託銀行 Trust Banks	19,296	43.3	7,517	47.7	15,369	43.3	1.3	1.2	1.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	15,953	35.8	6,201	39.4	12,814	36.1	1.5	1.7	1.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	372	0.8	269	1.7	321	0.9	-0.2	-0.6	-0.2
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,221	2.7	334	2.1	800	2.3	-0.2	-0.1	-0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	149	0.3	181	1.2	158	0.4	-0.1	-0.1	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	944	2.1	312	2.0	854	2.4	0.1	0.1	0.1
(3) 証券会社 Securities Companies	853	1.9	231	1.5	913	2.6	-0.1	-0.3	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,886	11.0	1,781	11.3	3,006	8.5	-0.3	1.1	-0.1
(6) 外国法人等 Foreigners	9,960	22.4	2,496	15.9	8,776	24.7	-1.1	-0.4	-1.2
(7) 個人・その他 Individuals	4,371	9.8	1,679	10.7	2,947	8.3	-0.1	-1.4	-0.1

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	合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	銘柄数 Number of Listed Issues	合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	銘柄数 Number of Listed Issues	合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total
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