

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2018年2月)の調査結果について

2018年6月13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、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。なお、今回調査対象としたREIT銘柄数は、前回調査から増減なしの58銘柄である。

(注) 1. 調査対象等の詳細は、資料集巻末の「調査要綱」参照。

2. 今回の2018年2月調査は、2018年2月末日現在で全国の証券取引所に上場するREITをベースに、新規上場日以降2018年2月末日までに初回決算期が到来していない銘柄を除いて調査している。

3. 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1万6,877人増加の80万1,540人となった。

投資主数(延べ人数)は、前回調査比で1万6,877人増加の80万1,540人となり、初めて80万人を超える結果となった(表1)。なお、2014年8月の調査開始以来7回連続して増加している。また、所有者別では、個人・その他は76万8,804人となった。構成比ベースで見ると、個人・その他は95.9%で前回調査から増減がなく、それ以外の区分の構成比においても0.0~0.1ポイントの増減にとどまっており、全体の状況に大きな変化はみられなかった。

所有数別(表3)では、1口~4口を所有する投資主が45万2,290人(56.4%)と過半数を占めている状況であり、次いで10口~49口が15万8,713人(19.8%)、5口~9口が15万3,737人(19.2%)の順となった。

(2) 投資口数は、前回調査比で約185万口増加の6,206万口となった。

投資口数は、前回調査比で約185万口増加の6,206万口となった(表2)。所有者別に前回調査との増減状況を見ると、年金信託分、生命保険会社及び損害保険会社では減少してお

り、それ以外の区分では増加している状況である。

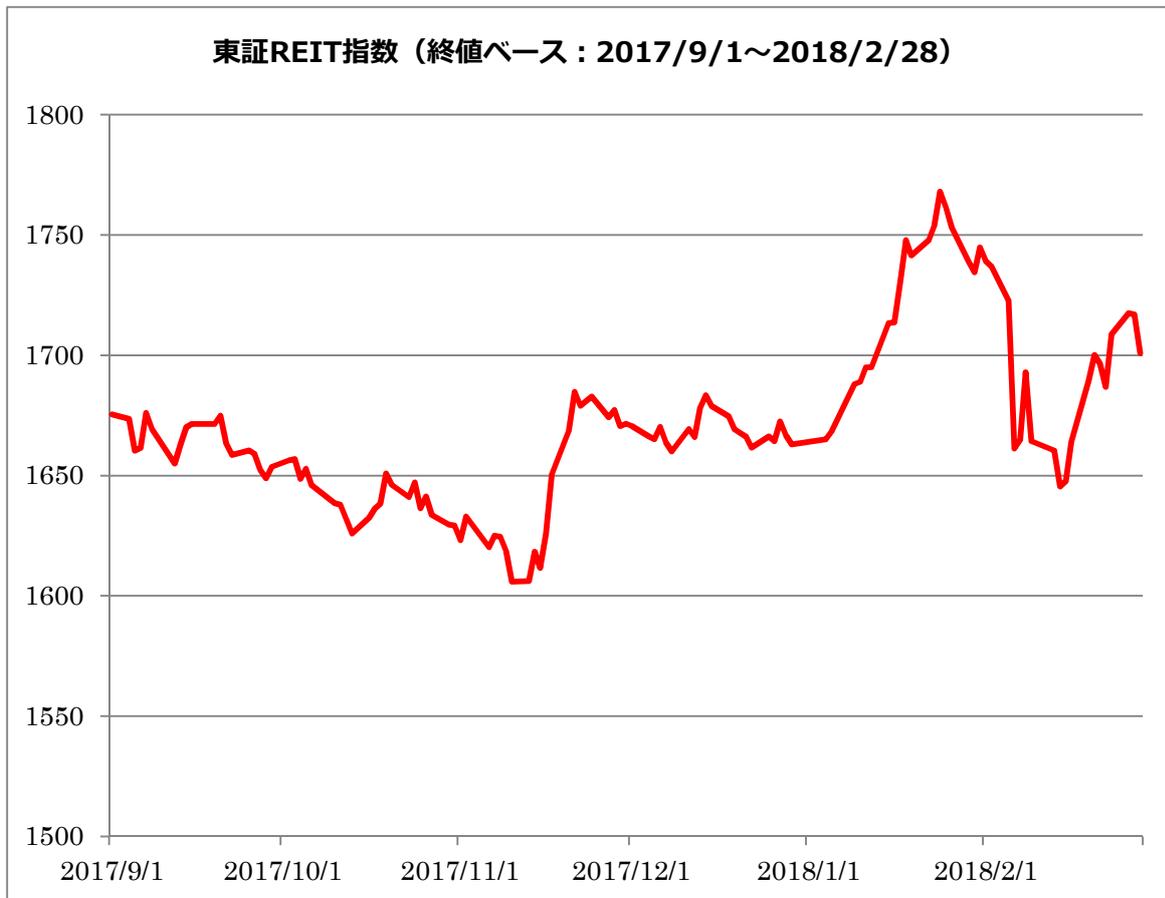
東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別に前回調査との所有比率の増減状況（表 8、参考 1）をみると、所有比率が増加した主な区分は、住宅指数における証券会社、商業・物流等指数における個人・その他で、それぞれ 0.6 ポイントの上昇となった。また、所有比率が低下した主な区分は、住宅指数における個人・その他で 0.8 ポイントの低下、商業・物流等指数における信託銀行で 1.1 ポイントの低下となった。

（3）全投資部門の REIT 保有金額は、前回調査比で 3,772 億円増加の 11 兆 7,902 億円となった。

2018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 3,772 億円増加の 11 兆 7,902 億円となった（表 11）。また、投資部門別の状況をみると、生命保険会社及び損害保険会社以外の全ての区分において増加する結果となった。特に、信託銀行が 1,203 億円増加の 5 兆 1,429 億円となっており、前回調査時では最も減少幅が大きかった信託銀行が、今回調査では、一転して最も大きく増加する状況となった。保有金額の増加は、前回調査時から比較すると、REIT の収益状況の好調を背景に、2017年9月以降からは、それまでの東証 REIT 指数の継続的な下落局面から脱してきていることが影響しているものと推測される。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）の増減状況をみると、各部門において 0.0～0.6 ポイントの増減となっており、前回調査から大きな変化はみられなかった。なお、信託銀行の保有比率は 43.6% となり、引き続き、全投資部門の REIT 保有金額全体の多くを占めている状況であった。

以上

(参考) 東証 REIT 指数の推移 (終値ベース)



上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2018年2月)資料集

REIT Investor Survey (February 2018)

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

人,% persons,%

	2017年8月 (Aug, 2017)		2018年2月 (Feb, 2018)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	【参考】株式 分布状況調査 2016年度 Shareownership Survey 2016
銘柄数 Number of Listed Issues	58		58		0		ポイント point	3,636
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	784,663	100.0	801,540	100.0	16,877	2.2	—	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	20,639	2.6	20,887	2.6	248	1.2	0.0	1.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	5,828	0.7	6,043	0.8	215	3.7	0.1	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,496	0.2	1,488	0.2	-8	-0.5	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	666	0.1	659	0.1	-7	-1.1	0.0	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	232	0.0	232	0.0	0	0.0	0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	216	0.0	197	0.0	-19	-8.8	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	257	0.0	275	0.0	18	7.0	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	131	0.0	124	0.0	-7	-5.3	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,278	0.4	3,497	0.4	219	6.7	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,192	0.2	1,138	0.1	-54	-4.5	-0.1	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	13,619	1.7	13,706	1.7	87	0.6	0.0	1.5
(6) 外国法人等 Foreigners	11,278	1.4	11,849	1.5	571	5.1	0.1	0.9
(7) 個人・その他 Individuals	752,746	95.9	768,804	95.9	16,058	2.1	0.0	97.3

表 2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

口,% units,%

	2017年8月 (Aug, 2017)		2018年2月 (Feb, 2018)		増減・増減率 Change・% Change		所有比率 増減 Change in % of Total	【参考】株式 分布状況調査 2016年度 Shareownership Survey 2016
銘柄数 Number of Listed Issues	58		58		0		ポイント point	3,636
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	60,211,635	100.0	62,064,292	100.0	1,852,657	3.1	—	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	38,330,664	63.7	39,466,557	63.6	1,135,893	3.0	-0.1	52.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	31,922,206	53.0	32,650,823	52.6	728,617	2.3	-0.4	25.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,239,982	5.4	3,410,830	5.5	170,848	5.3	0.1	3.2
b 信託銀行 Trust Banks	25,803,207	42.9	26,246,135	42.3	442,928	1.7	-0.6	17.7
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	21,253,390	35.3	21,458,057	34.6	204,667	1.0	-0.7	5.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	524,092	0.9	518,230	0.8	-5,862	-1.1	-0.1	1.2
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	930,743	1.5	849,475	1.4	-81,268	-8.7	-0.1	3.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	277,007	0.5	239,536	0.4	-37,471	-13.5	-0.1	1.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,671,267	2.8	1,904,847	3.1	233,580	14.0	0.3	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	809,481	1.3	1,105,598	1.8	296,117	36.6	0.5	2.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,598,977	9.3	5,710,136	9.2	111,159	2.0	-0.1	24.2
(6) 外国法人等 Foreigners	15,435,074	25.6	16,024,300	25.8	589,226	3.8	0.2	26.5
(7) 個人・その他 Individuals	6,445,897	10.7	6,573,435	10.6	127,538	2.0	-0.1	21.1

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

人,% persons, %

	2017年8月 (Aug, 2017)		2018年2月 (Feb, 2018)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	【参考】株式 分布状況調査 2016年度 Shareownership Survey 2016
	58		58		0			
銘柄数 Number of Listed Issues	58		58		0		ポイント point	3,636
合計 (1)+(2)+(3) Total	784,663	100.0	801,540	100.0	16,877	2.2	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	748,772	95.4	764,740	95.4	15,968	2.1	0.0	95.7
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	433,170	55.2	452,290	56.4	19,120	4.4	1.2	67.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	155,836	19.9	153,737	19.2	-2,099	-1.3	-0.7	10.9
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	159,766	20.4	158,713	19.8	-1,053	-0.7	-0.6	17.6
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	15,301	2.0	15,454	1.9	153	1.0	-0.1	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	20,590	2.6	21,346	2.7	756	3.7	0.1	2.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	13,581	1.7	13,928	1.7	347	2.6	0.0	1.7
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,544	0.3	2,695	0.3	151	5.9	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	3,140	0.4	3,319	0.4	179	5.7	0.0	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	1,325	0.2	1,404	0.2	79	6.0	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

口,% units,%

	2017年8月 (Aug, 2017)		2018年2月 (Feb, 2018)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	【参考】株式 分布状況調査 2016年度 Shareownership Survey 2016
	58		58		0			
銘柄数 Number of Listed Issues	58		58		0		ポイント point	3,636
合計 (1)+(2)+(3) Total	60,211,635	100.0	62,064,292	100.0	1,852,657	3.1	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	4,508,459	7.5	4,517,193	7.3	8,734	0.2	-0.2	8.3
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	860,415	1.4	885,435	1.4	25,020	2.9	0.0	1.9
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	926,830	1.5	915,964	1.5	-10,866	-1.2	0.0	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	2,721,214	4.5	2,715,794	4.4	-5,420	-0.2	-0.1	5.3
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	978,087	1.6	990,349	1.6	12,262	1.3	0.0	2.2
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	54,725,089	90.9	56,556,750	91.1	1,831,661	3.3	0.2	89.4
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,713,679	4.5	2,805,922	4.5	92,243	3.4	0.0	5.6
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,768,005	2.9	1,875,422	3.0	107,417	6.1	0.1	2.6
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	6,871,132	11.4	7,174,634	11.6	303,502	4.4	0.2	9.2
g 5000口以上 5000 units or more	43,372,273	72.0	44,700,772	72.0	1,328,499	3.1	0.0	72.1

表5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

人,% persons,%

	2017年8月 (Aug. 2017)		2018年2月 (Feb. 2018)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	【参考】株式 分布状況調査 2016年度 Shareownership Survey 2016
銘柄数 Number of Listed Issues	58		58		0		ポイント point	3,636
合計 Total	784,663	100.0	801,540	100.0	16,877	2.2	—	100.0
北海道 Hokkaido	13,397	1.7	13,598	1.7	201	1.5	0.0	1.6
東北 Tohoku	21,671	2.8	21,765	2.7	94	0.4	-0.1	2.9
関東 Kanto	378,844	48.3	389,943	48.6	11,099	2.9	0.3	41.7
中部 Chubu	112,526	14.3	113,893	14.2	1,367	1.2	-0.1	17.9
近畿 Kinki	155,077	19.8	157,977	19.7	2,900	1.9	-0.1	22.5
中国 Chugoku	31,814	4.1	32,357	4.0	543	1.7	-0.1	4.8
四国 Shikoku	20,073	2.6	19,978	2.5	-95	-0.5	-0.1	2.6
九州 Kyushu	40,429	5.2	40,669	5.1	240	0.6	-0.1	5.2
海外 Overseas	10,832	1.4	11,360	1.4	528	4.9	0.0	0.8

表6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

口,% units,%

	2017年8月 (Aug. 2017)		2018年2月 (Feb. 2018)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	【参考】株式 分布状況調査 2016年度 Shareownership Survey 2016
銘柄数 Number of Listed Issues	58		58		0		ポイント point	3,636
合計 Total	60,211,635	100.0	62,064,292	100.0	1,852,657	3.1	—	100.0
北海道 Hokkaido	164,300	0.3	168,874	0.3	4,574	2.8	0.0	0.4
東北 Tohoku	553,416	0.9	524,209	0.8	-29,207	-5.3	-0.1	0.8
関東 Kanto	36,724,556	61.0	37,719,796	60.8	995,240	2.7	-0.2	54.9
中部 Chubu	2,477,031	4.1	2,623,434	4.2	146,403	5.9	0.1	6.1
近畿 Kinki	2,768,602	4.6	2,911,660	4.7	143,058	5.2	0.1	7.8
中国 Chugoku	714,343	1.2	705,854	1.1	-8,489	-1.2	-0.1	1.2
四国 Shikoku	625,463	1.0	630,445	1.0	4,982	0.8	0.0	0.9
九州 Kyushu	776,122	1.3	788,109	1.3	11,987	1.5	0.0	1.4
海外 Overseas	15,407,802	25.6	15,991,911	25.8	584,109	3.8	0.2	26.5

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	58		24		11		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	801,540	100.0	348,513	100.0	134,879	100.0	318,148	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	20,887	2.6	8,922	2.6	3,238	2.4	8,727	2.7
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,043	0.8	2,476	0.7	993	0.7	2,574	0.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,488	0.2	595	0.2	249	0.2	644	0.2
b 信託銀行 Trust Banks	659	0.1	276	0.1	126	0.1	257	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	232	0.0	96	0.0	44	0.0	92	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	197	0.0	83	0.0	38	0.0	76	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	275	0.0	115	0.0	48	0.0	112	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	124	0.0	55	0.0	23	0.0	46	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,497	0.4	1,435	0.4	547	0.4	1,515	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,138	0.1	478	0.1	197	0.1	463	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	13,706	1.7	5,968	1.7	2,048	1.5	5,690	1.8
(6) 外国法人等 Foreigners	11,849	1.5	5,206	1.5	1,829	1.4	4,814	1.5
(7) 個人・その他 Individuals	768,804	95.9	334,385	95.9	129,812	96.2	304,607	95.7

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	58		24		11		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	62,064,292	100.0	24,826,157	100.0	8,828,467	100.0	28,409,668	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	39,466,557	63.6	16,134,908	65.0	6,197,703	70.2	17,133,946	60.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	32,650,823	52.6	13,426,066	54.1	5,243,705	59.4	13,981,052	49.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,410,830	5.5	1,294,193	5.2	600,771	6.8	1,515,866	5.3
b 信託銀行 Trust Banks	26,246,135	42.3	10,873,852	43.8	4,123,355	46.7	11,248,928	39.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	21,458,057	34.6	8,793,658	35.4	3,334,155	37.8	9,330,244	32.8
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	518,230	0.8	189,809	0.8	103,375	1.2	225,046	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	849,475	1.4	380,790	1.5	137,569	1.6	331,116	1.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	239,536	0.4	97,711	0.4	73,136	0.8	68,689	0.2
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,904,847	3.1	779,520	3.1	308,874	3.5	816,453	2.9
(3) 証券会社 Securities Companies	1,105,598	1.8	444,100	1.8	152,953	1.7	508,545	1.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,710,136	9.2	2,264,742	9.1	801,045	9.1	2,644,349	9.3
(6) 外国法人等 Foreigners	16,024,300	25.8	5,878,718	23.7	1,639,620	18.6	8,505,962	29.9
(7) 個人・その他 Individuals	6,573,435	10.6	2,812,531	11.3	991,144	11.2	2,769,760	9.7

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	58		24		11		23	
合計 (1)+(2)+(3) Total	801,540	100.0	348,513	100.0	134,879	100.0	318,148	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	764,740	95.4	332,609	95.4	129,555	96.1	302,576	95.1
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	452,290	56.4	188,878	54.2	83,207	61.7	180,205	56.6
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	153,737	19.2	72,897	20.9	23,203	17.2	57,637	18.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	158,713	19.8	70,834	20.3	23,145	17.2	64,734	20.3
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	15,454	1.9	6,934	2.0	2,245	1.7	6,275	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	21,346	2.7	8,970	2.6	3,079	2.3	9,297	2.9
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	13,928	1.7	5,930	1.7	2,015	1.5	5,983	1.9
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,695	0.3	1,144	0.3	402	0.3	1,149	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	3,319	0.4	1,366	0.4	442	0.3	1,511	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	1,404	0.2	530	0.2	220	0.2	654	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	58		24		11		23	
合計 (1)+(2)+(3) Total	62,064,292	100.0	24,826,157	100.0	8,828,467	100.0	28,409,668	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	4,517,193	7.3	2,004,971	8.1	724,779	8.2	1,787,443	6.3
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	885,435	1.4	370,119	1.5	172,362	2.0	342,954	1.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	915,964	1.5	428,573	1.7	144,527	1.6	342,864	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	2,715,794	4.4	1,206,279	4.9	407,890	4.6	1,101,625	3.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	990,349	1.6	440,591	1.8	146,408	1.7	403,350	1.4
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	56,556,750	91.1	22,380,595	90.1	7,957,280	90.1	26,218,875	92.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,805,922	4.5	1,184,827	4.8	420,714	4.8	1,200,381	4.2
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,875,422	3.0	796,893	3.2	281,559	3.2	796,970	2.8
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	7,174,634	11.6	2,885,185	11.6	999,584	11.3	3,289,865	11.6
g 5000口以上 5000 units or more	44,700,772	72.0	17,513,690	70.5	6,255,423	70.9	20,931,659	73.7

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

百万円,% ¥mil.,%

	2017年8月 (Aug, 2017)		2018年2月 (Feb, 2018)		増減・増減率 Change・% Change		保有比率 増減 Change in % of Total	【参考】株式 分布状況調査 2016年度 Shareownership Survey 2016
銘柄数 Number of Listed Issues	58		58		0		ポイント point	3,636
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	11,413,023	100.0	11,790,262	100.0	377,239	3.3	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	—	0.1
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	7,561,556	66.3	7,818,589	66.3	257,033	3.4	0.0	52.7
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,391,148	56.0	6,554,850	55.6	163,702	2.6	-0.4	28.4
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	753,432	6.6	777,481	6.6	24,049	3.2	0.0	3.5
b 信託銀行 Trust Banks	5,022,584	44.0	5,142,903	43.6	120,319	2.4	-0.4	19.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	4,035,546	35.4	4,103,719	34.8	68,173	1.7	-0.6	6.3
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	105,800	0.9	107,378	0.9	1,578	1.5	0.0	1.3
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	223,814	2.0	206,520	1.8	-17,294	-7.7	-0.2	3.4
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	58,453	0.5	49,590	0.4	-8,863	-15.2	-0.1	1.2
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	332,863	2.9	378,355	3.2	45,492	13.7	0.3	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	148,478	1.3	205,190	1.7	56,712	38.2	0.4	2.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,021,929	9.0	1,058,548	9.0	36,619	3.6	0.0	22.1
(6) 外国法人等 Foreigners	2,832,952	24.8	2,894,582	24.6	61,630	2.2	-0.2	30.1
(7) 個人・その他 Individuals	1,018,514	8.9	1,077,091	9.1	58,577	5.8	0.2	17.1

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

百万円,% ¥mil.,%

	2017年8月 (Aug, 2017)		2018年2月 (Feb, 2018)		増減・増減率 Change・% Change		構成比増減 Change in % of Total	【参考】株式 分布状況調査 2016年度 Shareownership Survey 2016
銘柄数 Number of Listed Issues	58		58		0		ポイント point	3,636
合計 Total	11,413,023	100.0	11,790,262	100.0	377,239	3.3	—	100.0
北海道 Hokkaido	29,117	0.3	30,897	0.3	1,780	6.1	0.0	0.4
東北 Tohoku	104,308	0.9	101,539	0.9	-2,769	-2.7	0.0	0.5
関東 Kanto	7,045,003	61.7	7,291,077	61.8	246,074	3.5	0.1	52.2
中部 Chubu	484,003	4.2	518,014	4.4	34,011	7.0	0.2	6.5
近畿 Kinki	497,246	4.4	533,110	4.5	35,864	7.2	0.1	7.4
中国 Chugoku	163,310	1.4	158,584	1.3	-4,726	-2.9	-0.1	1.0
四国 Shikoku	121,872	1.1	124,148	1.1	2,276	1.9	0.0	0.8
九州 Kyushu	141,577	1.2	145,387	1.2	3,810	2.7	0.0	1.1
海外 Overseas	2,826,583	24.8	2,887,502	24.5	60,919	2.2	-0.3	30.1

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

百万円,% ¥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	58		24		11		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	11,790,262	100.0	5,559,587	100.0	1,760,872	100.0	4,469,803	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	7,818,589	66.3	3,681,243	66.2	1,277,668	72.6	2,859,676	64.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,554,850	55.6	3,067,158	55.2	1,090,872	62.0	2,396,820	53.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	777,481	6.6	317,050	5.7	143,749	8.2	316,681	7.1
b 信託銀行 Trust Banks	5,142,903	43.6	2,450,739	44.1	840,942	47.8	1,851,221	41.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	4,103,719	34.8	1,963,557	35.3	650,022	36.9	1,490,139	33.3
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	107,378	0.9	46,283	0.8	23,587	1.3	37,507	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	206,520	1.8	111,733	2.0	29,914	1.7	64,871	1.5
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	49,590	0.4	21,134	0.4	15,123	0.9	13,332	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	378,355	3.2	166,499	3.0	61,141	3.5	150,713	3.4
(3) 証券会社 Securities Companies	205,190	1.7	89,360	1.6	34,052	1.9	81,777	1.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,058,548	9.0	524,725	9.4	152,744	8.7	381,078	8.5
(6) 外国法人等 Foreigners	2,894,582	24.6	1,361,459	24.5	312,319	17.7	1,220,804	27.3
(7) 個人・その他 Individuals	1,077,091	9.1	516,884	9.3	170,884	9.7	389,322	8.7

【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

2018年2月(Feb, 2018)

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	24		11		23				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	24,826,157	100.0	8,828,467	100.0	28,409,668	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	16,134,908	65.0	6,197,703	70.2	17,133,946	60.3	0.6	1.1	-0.9
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	13,426,066	54.1	5,243,705	59.4	13,981,052	49.2	0.2	0.3	-1.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,294,193	5.2	600,771	6.8	1,515,866	5.3	0.2	0.3	-0.1
b 信託銀行 Trust Banks	10,873,852	43.8	4,123,355	46.7	11,248,928	39.6	-0.1	0.1	-1.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	8,793,658	35.4	3,334,155	37.8	9,330,244	32.8	-0.5	-0.3	-1.1
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	189,809	0.8	103,375	1.2	225,046	0.8	0.0	0.1	-0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	380,790	1.5	137,569	1.6	331,116	1.2	-0.1	-0.1	-0.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	97,711	0.4	73,136	0.8	68,689	0.2	0.0	-0.2	-0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	779,520	3.1	308,874	3.5	816,453	2.9	0.2	0.2	0.4
(3) 証券会社 Securities Companies	444,100	1.8	152,953	1.7	508,545	1.8	0.4	0.6	0.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,264,742	9.1	801,045	9.1	2,644,349	9.3	-0.1	0.2	-0.2
(6) 外国法人等 Foreigners	5,878,718	23.7	1,639,620	18.6	8,505,962	29.9	0.1	-0.3	0.1
(7) 個人・その他 Individuals	2,812,531	11.3	991,144	11.2	2,769,760	9.7	-0.7	-0.8	0.6

2017年8月(Aug, 2017)

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	24		11		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	24,663,697	100.0	8,828,467	100.0	26,719,471	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	15,888,393	64.4	6,099,577	69.1	16,342,694	61.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	13,281,488	53.9	5,218,579	59.1	13,422,139	50.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,230,160	5.0	575,961	6.5	1,433,861	5.4
b 信託銀行 Trust Banks	10,823,475	43.9	4,111,206	46.6	10,868,526	40.7
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	8,844,391	35.9	3,363,712	38.1	9,045,287	33.9
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	190,019	0.8	95,324	1.1	238,749	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	405,556	1.6	151,111	1.7	374,076	1.4
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	109,310	0.4	89,911	1.0	77,786	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	712,987	2.9	290,390	3.3	667,890	2.5
(3) 証券会社 Securities Companies	336,635	1.4	97,086	1.1	375,760	1.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,270,270	9.2	783,912	8.9	2,544,795	9.5
(6) 外国法人等 Foreigners	5,809,475	23.6	1,670,620	18.9	7,954,979	29.8
(7) 個人・その他 Individuals	2,965,829	12.0	1,058,270	12.0	2,421,798	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

2018年2月(Feb, 2018)

百万円,% ¥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	24		11		23				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	5,559,587	100.0	1,760,872	100.0	4,469,803	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	3,681,243	66.2	1,277,668	72.6	2,859,676	64.0	0.1	0.5	-0.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,067,158	55.2	1,090,872	62.0	2,396,820	53.6	-0.3	-0.3	-0.5
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	317,050	5.7	143,749	8.2	316,681	7.1	-0.1	0.1	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	2,450,739	44.1	840,942	47.8	1,851,221	41.4	-0.2	0.0	-0.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	1,963,557	35.3	650,022	36.9	1,490,139	33.3	-0.5	-0.3	-0.7
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	46,283	0.8	23,587	1.3	37,507	0.8	0.0	0.0	-0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	111,733	2.0	29,914	1.7	64,871	1.5	-0.2	-0.3	-0.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	21,134	0.4	15,123	0.9	13,332	0.3	0.0	-0.3	-0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	166,499	3.0	61,141	3.5	150,713	3.4	0.2	0.3	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	89,360	1.6	34,052	1.9	81,777	1.8	0.3	0.7	0.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	524,725	9.4	152,744	8.7	381,078	8.5	0.0	0.1	-0.1
(6) 外国法人等 Foreigners	1,361,459	24.5	312,319	17.7	1,220,804	27.3	0.0	-0.6	-0.6
(7) 個人・その他 Individuals	516,884	9.3	170,884	9.7	389,322	8.7	-0.1	0.1	0.6

2017年8月(Aug, 2017)

百万円,% ¥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	24		11		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	5,428,046	100.0	1,710,344	100.0	4,274,632	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	3,589,139	66.1	1,233,069	72.1	2,739,347	64.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,011,500	55.5	1,065,912	62.3	2,313,736	54.1
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	312,649	5.8	138,357	8.1	302,426	7.1
b 信託銀行 Trust Banks	2,407,337	44.3	818,252	47.8	1,796,993	42.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	1,944,315	35.8	636,587	37.2	1,454,643	34.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	44,508	0.8	22,402	1.3	38,889	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	116,721	2.2	34,001	2.0	73,090	1.7
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	22,479	0.4	19,906	1.2	16,068	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	152,312	2.8	55,393	3.2	125,157	2.9
(3) 証券会社 Securities Companies	68,965	1.3	20,581	1.2	58,931	1.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	508,672	9.4	146,576	8.6	366,679	8.6
(6) 外国法人等 Foreigners	1,328,163	24.5	313,843	18.3	1,190,945	27.9
(7) 個人・その他 Individuals	510,743	9.4	163,431	9.6	344,339	8.1

【調査要綱】

1. 調査対象

2018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2018年2月28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、労働金庫、農林系金融機関、政府系金融機関、証券金融会社等

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2018年2月28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2018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2018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、2018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2018年2月末以外のREITについては、2018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