

# 上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2016年8月)の調査結果について

2016年12月1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52銘柄（前回調査比増減なし）である。なお、新規上場銘柄は2銘柄、上場廃止銘柄は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2,712人増加の65万2,958人となった。

投資主数(延べ人数)は、前回調査比で2,712人増加の65万2,958人となった(表1)。なお、2014年8月の調査開始以来4回連続して増加している状況であるが、増加幅は前回調査(4万7,336人)と比べて縮小する状況であった。また、所有者別では、個人・その他が62万4,213人(95.6%)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。

所有数別(表3)では、1口〜4口を所有する投資主が36万201人(55.2%)と過半数を占めている状況であり、次いで5口〜9口が13万1,256人(20.1%)、10口〜49口が13万959人(20.1%)の順となっている。また、各区分の投資主数の増減をみると、1口〜4口が10,590人の減少となっており、調査開始以来、初めて減少する状況となった。1口〜4口の投資主数の減少は、投資口分割による影響などが要因だったと推測される。

(2) 投資口数は、前回調査比で約360万口増加の5,329万口となった。

投資口数は、前回調査比で約360万口増加の5,329万口となり、調査開始以来、初めて5,000万口の大台を突破する状況となった(表2)。所有者別にみると、前回調査との比較では、年金信託の項目を除くすべての区分において増加する状況にあるが、特に、外国法人等の約211万口の増加が、全体の増加幅の約6割を占める状況にあり、投資口数全体の増加に大きく寄与している状況であった。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)をみても、外国法人等が前回調査比で2.4ポイント増加しており、その他の区分と比べて最も所有比率を伸ばす結果となった。

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、増加幅では、オフィス指数の外国法人等(1.6ポイント上昇)、住宅指数の個人・その他(1.9ポイント上昇)、商業・物流等指数の外国法人等(2.8ポイント増加)、減少幅では、オフィス指数の信託銀行(1.2ポイント低下)、住宅指数の事業法人等(4.9ポイント低下)、商業・物流等指数の信託銀行(2.7ポイント低下)などである。

(3) 投資部門別保有比率は、外国法人等が前回調査比で2.7ポイント上昇し、25.0%となった。

2016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、前回調査比で1,510億円増加して1兆5,557億円となり、小幅の増加となった(表11)。また、外国法人等が前回調査比で3,392億円増加の2兆8,858億円となり、増加幅としては各区分に比べて最も大きい状況であった。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)をみても、外国法人等が前回調査比で2.7ポイント上昇して25.0%となり、全投資部門のREIT保有金額全体の4分の1を占める状況となった。

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、増加幅では、オフィス指数の外国法人等(2.4ポイント上昇)、住宅指数の都銀・地銀等(1.5ポイント上昇)、商業・物流等指数の外国法人等(3.6ポイント上昇)、減少幅では、オフィス指数の信託銀行(1.3ポイント低下)、住宅指数の事業法人等(2.0ポイント低下)、商業・物流等指数の信託銀行(2.8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(2016年8月)資料集

## REIT Investor Survey (August 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
<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

	2016年2月 (Feb, 2016)		2016年8月 (Aug, 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 2015年度 Shareownership Survey 2015
	人,% persons,%		人,% persons,%		ポイント point			
銘柄数 Number of Listed Issues	52		52		0		ポイント point	3,613
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	650,246	100.0	652,958	100.0	2,712	0.4	—	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	18,273	2.8	18,621	2.9	348	1.9	0.1	1.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	4,841	0.7	5,060	0.8	219	4.5	0.1	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,371	0.2	1,407	0.2	36	2.6	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	537	0.1	556	0.1	19	3.5	0.0	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	208	0.0	208	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 )	175	0.0	186	0.0	11	6.3	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	276	0.0	272	0.0	-4	-1.4	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	121	0.0	149	0.0	28	23.1	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,536	0.4	2,676	0.4	140	5.5	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,100	0.2	1,183	0.2	83	7.5	0.0	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	12,332	1.9	12,378	1.9	46	0.4	0.0	1.5
(6) 外国法人等 Foreigners	9,558	1.5	10,124	1.6	566	5.9	0.1	0.8
(7) 個人・その他 Individuals	622,415	95.7	624,213	95.6	1,798	0.3	-0.1	97.3

表 2 所有者別投資口数

## Number of Investment Units by Holder Type

	2016年2月 (Feb, 2016)		2016年8月 (Aug, 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 2015年度 Shareownership Survey 2015
	口,% units,%		口,% units,%		ポイント point			
銘柄数 Number of Listed Issues	52		52		0		ポイント point	3,613
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	49,704,440	100.0	53,296,304	100.0	3,591,864	7.2	—	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	33,069,363	66.5	34,345,579	64.4	1,276,216	3.9	-2.1	51.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	27,316,331	55.0	28,297,851	53.1	981,520	3.6	-1.9	24.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,794,737	5.6	2,934,869	5.5	140,132	5.0	-0.1	3.3
b 信託銀行 Trust Banks	22,235,646	44.7	22,811,205	42.8	575,559	2.6	-1.9	16.9
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	18,707,867	37.6	19,092,958	35.8	385,091	2.1	-1.8	4.6
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	477,692	1.0	465,114	0.9	-12,578	-2.6	-0.1	1.4
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,026,702	2.1	1,050,494	2.0	23,792	2.3	-0.1	2.8
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	234,527	0.5	282,843	0.5	48,316	20.6	0.0	1.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,024,719	2.1	1,218,440	2.3	193,721	18.9	0.2	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	890,648	1.8	970,258	1.8	79,610	8.9	0.0	2.3
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,862,384	9.8	5,077,470	9.5	215,086	4.4	-0.3	24.3
(6) 外国法人等 Foreigners	11,628,536	23.4	13,738,659	25.8	2,110,123	18.1	2.4	26.7
(7) 個人・その他 Individuals	5,006,541	10.1	5,212,066	9.8	205,525	4.1	-0.3	21.7

表3 所有数別投資主数

## Number of Investors by Number Held

	2016年2月 (Feb, 2016)		2016年8月 (Aug, 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 2015年度 Shareownership Survey 2015
	人,% persons,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	52		52		0		ポイント point	3,613
合計 (1)+(2)+(3) Total	650,246	100.0	652,958	100.0	2,712	0.4	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	621,896	95.6	622,416	95.3	520	0.1	-0.3	95.8
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	370,791	57.0	360,201	55.2	-10,590	-2.9	-1.8	67.3
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	125,945	19.4	131,256	20.1	5,311	4.2	0.7	11.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	125,160	19.2	130,959	20.1	5,799	4.6	0.9	17.4
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	12,083	1.9	12,804	2.0	721	6.0	0.1	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	16,267	2.5	17,738	2.7	1,471	9.0	0.2	2.2
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	10,597	1.6	11,403	1.7	806	7.6	0.1	1.7
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,995	0.3	2,246	0.3	251	12.6	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,600	0.4	2,898	0.4	298	11.5	0.0	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	1,075	0.2	1,191	0.2	116	10.8	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

## Number of Investment Units by Number Held

	2016年2月 (Feb, 2016)		2016年8月 (Aug, 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 2015年度 Shareownership Survey 2015
	口,% units,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	52		52		0		ポイント point	3,613
合計 (1)+(2)+(3) Total	49,704,440	100.0	53,296,304	100.0	3,591,864	7.2	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	3,624,076	7.3	3,713,756	7.0	89,680	2.5	-0.3	8.8
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	732,158	1.5	711,603	1.3	-20,555	-2.8	-0.2	2.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	746,007	1.5	772,093	1.4	26,086	3.5	-0.1	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	2,145,911	4.3	2,230,060	4.2	84,149	3.9	-0.1	5.5
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	769,333	1.5	813,227	1.5	43,894	5.7	0.0	2.3
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	45,311,031	91.2	48,769,321	91.5	3,458,290	7.6	0.3	88.9
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,134,645	4.3	2,281,419	4.3	146,774	6.9	0.0	5.7
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,398,102	2.8	1,562,582	2.9	164,480	11.8	0.1	2.6
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	5,692,515	11.5	6,408,692	12.0	716,177	12.6	0.5	9.2
g 5000口以上 5000 units or more	36,085,769	72.6	38,516,628	72.3	2,430,859	6.7	-0.3	71.4

表5 地方別投資主数

## Number of Investors by Region

	2016年2月 (Feb, 2016)		2016年8月 (Aug, 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 2015年度 Shareownership Survey 2015
	人,% persons,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	52		52		0		ポイント point	3,613
合計 Total	650,246	100.0	652,958	100.0	2,712	0.4	—	100.0
北海道 Hokkaido	10,990	1.7	11,162	1.7	172	1.6	0.0	1.6
東北 Tohoku	17,322	2.7	17,560	2.7	238	1.4	0.0	2.9
関東 Kanto	314,077	48.3	314,775	48.2	698	0.2	-0.1	41.7
中部 Chubu	94,491	14.5	94,268	14.4	-223	-0.2	-0.1	17.9
近畿 Kinki	127,540	19.6	127,898	19.6	358	0.3	0.0	22.6
中国 Chugoku	26,165	4.0	26,572	4.1	407	1.6	0.1	4.8
四国 Shikoku	16,912	2.6	17,234	2.6	322	1.9	0.0	2.6
九州 Kyushu	33,501	5.2	33,643	5.2	142	0.4	0.0	5.1
海外 Overseas	9,248	1.4	9,846	1.5	598	6.5	0.1	0.8

表6 地方別投資口数

## Number of Investment Units by Region

	2016年2月 (Feb, 2016)		2016年8月 (Aug, 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 2015年度 Shareownership Survey 2015
	口,% units,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	52		52		0		ポイント point	3,613
合計 Total	49,704,440	100.0	53,296,304	100.0	3,591,864	7.2	—	100.0
北海道 Hokkaido	132,001	0.3	135,714	0.3	3,713	2.8	0.0	0.4
東北 Tohoku	407,276	0.8	462,328	0.9	55,052	13.5	0.1	0.8
関東 Kanto	31,745,701	63.9	32,809,644	61.6	1,063,943	3.4	-2.3	54.1
中部 Chubu	1,890,955	3.8	2,084,525	3.9	193,570	10.2	0.1	6.4
近畿 Kinki	2,095,537	4.2	2,189,439	4.1	93,902	4.5	-0.1	8.0
中国 Chugoku	633,683	1.3	647,657	1.2	13,974	2.2	-0.1	1.3
四国 Shikoku	533,850	1.1	570,069	1.1	36,219	6.8	0.0	0.9
九州 Kyushu	657,061	1.3	679,808	1.3	22,747	3.5	0.0	1.5
海外 Overseas	11,608,376	23.4	13,717,120	25.7	2,108,744	18.2	2.3	26.6

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		11		20	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	652,958	100.0	287,941	100.0	130,475	100.0	234,542	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	18,621	2.9	8,278	2.9	3,166	2.4	7,177	3.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	5,060	0.8	2,182	0.8	857	0.7	2,021	0.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,407	0.2	583	0.2	245	0.2	579	0.2
b 信託銀行 Trust Banks	556	0.1	230	0.1	116	0.1	210	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	208	0.0	84	0.0	44	0.0	80	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	186	0.0	80	0.0	36	0.0	70	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	272	0.0	114	0.0	45	0.0	113	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	149	0.0	70	0.0	27	0.0	52	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,676	0.4	1,185	0.4	424	0.3	1,067	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,183	0.2	482	0.2	240	0.2	461	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	12,378	1.9	5,614	1.9	2,069	1.6	4,695	2.0
(6) 外国法人等 Foreigners	10,124	1.6	4,548	1.6	1,610	1.2	3,966	1.7
(7) 個人・その他 Individuals	624,213	95.6	275,115	95.5	125,699	96.3	223,399	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		11		20	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	53,296,304	100.0	22,237,131	100.0	7,565,989	100.0	23,493,184	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	34,345,579	64.4	14,815,329	66.6	5,139,718	67.9	14,390,532	61.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	28,297,851	53.1	12,211,144	54.9	4,378,763	57.9	11,707,944	49.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,934,869	5.5	1,131,255	5.1	495,069	6.5	1,308,545	5.6
b 信託銀行 Trust Banks	22,811,205	42.8	9,973,184	44.8	3,446,741	45.6	9,391,280	40.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	19,092,958	35.8	8,301,979	37.3	2,859,402	37.8	7,931,577	33.8
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	465,114	0.9	174,085	0.8	87,053	1.2	203,976	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,050,494	2.0	469,212	2.1	152,970	2.0	428,312	1.8
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	282,843	0.5	113,332	0.5	89,099	1.2	80,412	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,218,440	2.3	524,161	2.4	194,884	2.6	499,395	2.1
(3) 証券会社 Securities Companies	970,258	1.8	378,436	1.7	102,578	1.4	489,244	2.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,077,470	9.5	2,225,749	10.0	658,377	8.7	2,193,344	9.3
(6) 外国法人等 Foreigners	13,738,659	25.8	5,159,598	23.2	1,448,706	19.1	7,130,355	30.4
(7) 個人・その他 Individuals	5,212,066	9.8	2,262,204	10.2	977,565	12.9	1,972,297	8.4

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	52		21		11		20	
合計 (1)+(2)+(3) Total	652,958	100.0	287,941	100.0	130,475	100.0	234,542	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	622,416	95.3	274,367	95.3	125,366	96.1	222,683	94.9
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	360,201	55.2	153,016	53.1	80,005	61.3	127,180	54.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	131,256	20.1	62,748	21.8	22,652	17.4	45,856	19.6
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	130,959	20.1	58,603	20.4	22,709	17.4	49,647	21.2
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	12,804	2.0	5,833	2.0	2,261	1.7	4,710	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	17,738	2.7	7,741	2.7	2,848	2.2	7,149	3.0
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	11,403	1.7	5,083	1.8	1,875	1.4	4,445	1.9
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,246	0.3	987	0.3	344	0.3	915	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,898	0.4	1,208	0.4	440	0.3	1,250	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	1,191	0.2	463	0.2	189	0.1	539	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	52		21		11		20	
合計 (1)+(2)+(3) Total	53,296,304	100.0	22,237,131	100.0	7,565,989	100.0	23,493,184	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	3,713,756	7.0	1,660,351	7.5	708,858	9.4	1,344,547	5.7
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	711,603	1.3	301,852	1.4	166,586	2.2	243,165	1.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	772,093	1.4	364,566	1.6	140,693	1.9	266,834	1.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	2,230,060	4.2	993,933	4.5	401,579	5.3	834,548	3.6
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	813,227	1.5	368,454	1.7	145,988	1.9	298,785	1.3
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	48,769,321	91.5	20,208,326	90.9	6,711,143	88.7	21,849,852	93.0
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,281,419	4.3	1,006,749	4.5	377,513	5.0	897,157	3.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,562,582	2.9	686,397	3.1	236,336	3.1	639,849	2.7
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	6,408,692	12.0	2,632,652	11.8	963,909	12.7	2,812,131	12.0
g 5000口以上 5000 units or more	38,516,628	72.3	15,882,528	71.4	5,133,385	67.8	17,500,715	74.5

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

億円,% ¥100 mil.,%

	2016年2月 (Feb, 2016)		2016年8月 (Aug, 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 2015年度 Shareownership Survey 2015
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	52		52		0			3,613
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	114,047	100.0	115,557	100.0	1,510	1.3	—	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	78,347	68.7	76,924	66.6	-1,423	-1.8	-2.1	52.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	65,294	57.3	64,256	55.6	-1,038	-1.6	-1.7	27.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	7,767	6.8	7,807	6.8	40	0.5	0.0	3.7
b 信託銀行 Trust Banks	51,669	45.3	50,192	43.4	-1,477	-2.9	-1.9	18.8
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	42,801	37.5	40,871	35.4	-1,930	-4.5	-2.1	5.6
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	1,075	0.9	1,034	0.9	-41	-3.8	0.0	1.5
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,766	2.4	2,775	2.4	9	0.3	0.0	3.4
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	571	0.5	684	0.6	113	19.8	0.1	1.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,521	2.2	2,796	2.4	275	10.9	0.2	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	2,120	1.9	2,089	1.8	-31	-1.5	-0.1	2.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,932	9.6	10,578	9.2	-354	-3.2	-0.4	22.6
(6) 外国法人等 Foreigners	25,466	22.3	28,858	25.0	3,392	13.3	2.7	29.8
(7) 個人・その他 Individuals	10,233	9.0	9,774	8.5	-459	-4.5	-0.5	17.5

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

億円,% ¥100 mil.,%

	2016年2月 (Feb, 2016)		2016年8月 (Aug, 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 2015年度 Shareownership Survey
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	52		52		0			3,613
合計 Total	114,047	100.0	115,557	100.0	1,510	1.3	—	100.0
北海道 Hokkaido	318	0.3	303	0.3	-15	-4.7	0.0	0.4
東北 Tohoku	942	0.8	999	0.9	57	6.1	0.1	0.6
関東 Kanto	73,691	64.6	71,461	61.8	-2,230	-3.0	-2.8	52.1
中部 Chubu	4,551	4.0	4,730	4.1	179	3.9	0.1	6.8
近畿 Kinki	4,646	4.1	4,805	4.2	159	3.4	0.1	7.5
中国 Chugoku	1,776	1.6	1,772	1.5	-4	-0.2	-0.1	1.1
四国 Shikoku	1,244	1.1	1,255	1.1	11	0.9	0.0	0.8
九州 Kyushu	1,470	1.3	1,433	1.2	-37	-2.5	-0.1	1.1
海外 Overseas	25,407	22.3	28,796	24.9	3,389	13.3	2.6	29.7

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		11		20	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	115,557	100.0	56,512	100.0	16,524	100.0	42,520	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	76,924	66.6	37,962	67.2	12,011	72.7	26,950	63.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	64,256	55.6	31,343	55.5	10,386	62.9	22,527	53.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	7,807	6.8	3,334	5.9	1,437	8.7	3,036	7.1
b 信託銀行 Trust Banks	50,192	43.4	25,028	44.3	7,832	47.4	17,331	40.8
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	40,871	35.4	20,549	36.4	6,076	36.8	14,245	33.5
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	1,034	0.9	457	0.8	221	1.3	355	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,775	2.4	1,444	2.6	424	2.6	905	2.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	684	0.6	262	0.5	234	1.4	188	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,796	2.4	1,273	2.3	457	2.8	1,065	2.5
(3) 証券会社 Securities Companies	2,089	1.8	964	1.7	196	1.2	928	2.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,578	9.2	5,654	10.0	1,428	8.6	3,495	8.2
(6) 外国法人等 Foreigners	28,858	25.0	13,805	24.4	2,839	17.2	12,213	28.7
(7) 個人・その他 Individuals	9,774	8.5	4,744	8.4	1,673	10.1	3,356	7.9

# 【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8月 (Aug, 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	22,237,131	100.0	7,565,989	100.0	23,493,184	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	14,815,329	66.6	5,139,718	67.9	14,390,532	61.3	-1.2	-1.6	-2.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	12,211,144	54.9	4,378,763	57.9	11,707,944	49.8	-1.1	3.1	-4.1
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,131,255	5.1	495,069	6.5	1,308,545	5.6	-0.1	1.6	-0.9
b 信託銀行 Trust Banks	9,973,184	44.8	3,446,741	45.6	9,391,280	40.0	-1.2	-0.3	-2.7
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	8,301,979	37.3	2,859,402	37.8	7,931,577	33.8	-0.9	-2.5	-1.7
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	174,085	0.8	87,053	1.2	203,976	0.9	-0.1	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	469,212	2.1	152,970	2.0	428,312	1.8	-0.1	0.4	-0.4
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	113,332	0.5	89,099	1.2	80,412	0.3	0.1	0.4	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	524,161	2.4	194,884	2.6	499,395	2.1	0.2	1.0	-0.1
(3) 証券会社 Securities Companies	378,436	1.7	102,578	1.4	489,244	2.1	-0.1	0.3	0.0
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,225,749	10.0	658,377	8.7	2,193,344	9.3	0.1	-4.9	1.8
(6) 外国法人等 Foreigners	5,159,598	23.2	1,448,706	19.1	7,130,355	30.4	1.6	-0.4	2.8
(7) 個人・その他 Individuals	2,262,204	10.2	977,565	12.9	1,972,297	8.4	-0.4	1.9	-0.5

2016年2月 (Feb, 2016)

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	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
(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
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,065,062	5.2	524,023	4.9	1,205,652	6.5
b 信託銀行 Trust Banks	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 )	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 )	179,174	0.9	129,932	1.2	168,586	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	455,121	2.2	166,832	1.6	404,749	2.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	88,426	0.4	81,612	0.8	64,489	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	450,102	2.2	167,220	1.6	407,397	2.2
(3) 証券会社 Securities Companies	378,360	1.8	117,006	1.1	395,282	2.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,042,144	9.9	1,435,957	13.6	1,384,283	7.5
(6) 外国法人等 Foreigners	4,441,196	21.6	2,064,752	19.5	5,122,588	27.6
(7) 個人・その他 Individuals	2,180,443	10.6	1,170,286	11.0	1,655,812	8.9

## 【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8月(Aug, 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		11		20				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	56,512	100.0	16,524	100.0	42,520	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	37,962	67.2	12,011	72.7	26,950	63.4	-1.9	-0.1	-3.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	31,343	55.5	10,386	62.9	22,527	53.0	-1.4	2.1	-3.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,334	5.9	1,437	8.7	3,036	7.1	-0.2	1.5	-0.5
b 信託銀行 Trust Banks	25,028	44.3	7,832	47.4	17,331	40.8	-1.3	-1.0	-2.8
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts )	20,549	36.4	6,076	36.8	14,245	33.5	-1.3	-3.4	-2.7
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts )	457	0.8	221	1.3	355	0.8	-0.1	-0.1	-0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,444	2.6	424	2.6	905	2.1	0.0	0.4	-0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	262	0.5	234	1.4	188	0.4	0.1	0.4	-0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,273	2.3	457	2.8	1,065	2.5	0.2	0.8	0.1
(3) 証券会社 Securities Companies	964	1.7	196	1.2	928	2.2	-0.1	-0.2	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,654	10.0	1,428	8.6	3,495	8.2	-0.3	-2.0	0.1
(6) 外国法人等 Foreigners	13,805	24.4	2,839	17.2	12,213	28.7	2.4	0.6	3.6
(7) 個人・その他 Individuals	4,744	8.4	1,673	10.1	3,356	7.9	-0.5	-0.5	-0.5

2016年2月(Feb, 2016)

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		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
(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
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,540	6.1	1,157	7.2	3,069	7.6
b 信託銀行 Trust Banks	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 )	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 )	499	0.9	223	1.4	353	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,516	2.6	347	2.2	902	2.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	216	0.4	167	1.0	187	0.5
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,224	2.1	322	2.0	973	2.4
(3) 証券会社 Securities Companies	1,033	1.8	227	1.4	859	2.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,958	10.3	1,703	10.6	3,269	8.1
(6) 外国法人等 Foreigners	12,675	22.0	2,679	16.6	10,110	25.1
(7) 個人・その他 Individuals	5,147	8.9	1,709	10.6	3,376	8.4

## 【調査要綱】

### 1. 調査対象

2016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2016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2016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2016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2016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、2016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2016年8月末以外のREITについては、2016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