

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2017年2月)の調査結果について

2017年6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、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、前回調査比+5銘柄の57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2017年2月調査は、2017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2017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87,132人増加の74万90人となった。

投資主数(延べ人数)は、前回調査比で87,132人増加の74万90人となった(表1)。なお、2014年8月の調査開始以来5回連続して増加している。また、所有者別では、個人・その他が70万8,647人と、初めて70万人を超えた。その結果、構成比ベースで見ると、投資主の大部分を占めている個人・その他は、95.8%(前回調査比+0.2ポイント)となった。

所有数別(表3)では、1口-4口を所有する投資主が40万4,573人(54.7%)と過半数を占めている状況であり、次いで10口-49口が15万2,963人(20.7%)、5口-9口が14万7,799人(20.0%)の順となっている。

(2) 投資口数は、前回調査比で約475万口増加の5,804万口となった。

投資口数は、前回調査比で約475万口増加の5,804万口となった(表2)。所有者別に前回調査との増減状況を見ると、生命保険会社及び証券会社以外のすべての区分で増加している状況である。特に、信託銀行の約216万口の増加が、全体の増加幅の約45%を占めてお

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、所有比率の増減状況を見ると、外国法人等や生命保険会社が低下（それぞれ - 0.4 ポイント、 - 0.3 ポイント）し、個人・その他が上昇（+ 0.7 ポイント）した。

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、最も口数が増加した信託銀行においては、住宅指数が 0.8 ポイント上昇しており、また、最も所有比率が上昇した個人・その他においては、オフィス指数及び商業・物流等指数がそれぞれ 0.8 ポイント上昇した。

（3）全投資部門の REIT 保有金額は、前回調査比で 4,513 億円と小幅な増加ながら、初めて 12 兆円を超えた。

2017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 4,513 億円と小幅な増加ながら、合計で 12 兆 70 億円となり初めて 12 兆円を超えた（表 11）。また、投資部門別の状況を見ると、信託銀行が 2,849 億円増加の 5 兆 3,041 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。一方で、前回調査時に最も増加幅の大きかった外国法人等については、今回の調査では + 548 億円と小幅な増加であった。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）の増減状況を見ても、信託銀行の増加が最も大きく、前回調査比で 0.8 ポイント上昇した。その結果、信託銀行の保有比率は 44.2% となり、引き続き、全投資部門の REIT 保有金額全体の大半を占めている状況であった。

以上

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2017年2月)資料集

REIT Investor Survey (February 2017)

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,%

	2016年8月 (Aug, 2016)		2017年2月 (Feb, 2017)		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 2015年度 Shareownership Survey 2015
銘柄数 Number of Listed Issues	52		57		5		ポイント point	3,613
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	652,958	100.0	740,090	100.0	87,132	13.3	—	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	18,621	2.9	20,347	2.7	1,726	9.3	-0.2	1.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	5,060	0.8	5,616	0.8	556	11.0	0.0	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,407	0.2	1,538	0.2	131	9.3	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	556	0.1	617	0.1	61	11.0	0.0	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	208	0.0	228	0.0	20	9.6	0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	186	0.0	203	0.0	17	9.1	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	272	0.0	256	0.0	-16	-5.9	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	149	0.0	144	0.0	-5	-3.4	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,676	0.4	3,061	0.4	385	14.4	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,183	0.2	1,200	0.2	17	1.4	0.0	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	12,378	1.9	13,531	1.8	1,153	9.3	-0.1	1.5
(6) 外国法人等 Foreigners	10,124	1.6	11,096	1.5	972	9.6	-0.1	0.8
(7) 個人・その他 Individuals	624,213	95.6	708,647	95.8	84,434	13.5	0.2	97.3

表 2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

口,% units,%

	2016年8月 (Aug, 2016)		2017年2月 (Feb, 2017)		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 2015年度 Shareownership Survey 2015
銘柄数 Number of Listed Issues	52		57		5		ポイント point	3,613
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	53,296,304	100.0	58,046,715	100.0	4,750,411	8.9	—	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	34,345,579	64.4	37,195,688	64.1	2,850,109	8.3	-0.3	51.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	28,297,851	53.1	30,753,927	53.0	2,456,076	8.7	-0.1	24.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,934,869	5.5	3,111,239	5.4	176,370	6.0	-0.1	3.3
b 信託銀行 Trust Banks	22,811,205	42.8	24,971,909	43.0	2,160,704	9.5	0.2	16.9
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	19,092,958	35.8	20,881,201	36.0	1,788,243	9.4	0.2	4.6
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	465,114	0.9	483,875	0.8	18,761	4.0	-0.1	1.4
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,050,494	2.0	979,427	1.7	-71,067	-6.8	-0.3	2.8
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	282,843	0.5	289,086	0.5	6,243	2.2	0.0	1.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,218,440	2.3	1,402,266	2.4	183,826	15.1	0.1	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	970,258	1.8	966,206	1.7	-4,052	-0.4	-0.1	2.3
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,077,470	9.5	5,475,555	9.4	398,085	7.8	-0.1	24.3
(6) 外国法人等 Foreigners	13,738,659	25.8	14,753,863	25.4	1,015,204	7.4	-0.4	26.7
(7) 個人・その他 Individuals	5,212,066	9.8	6,097,164	10.5	885,098	17.0	0.7	21.7

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

人,% persons, %

銘柄数 Number of Listed Issues	2016年8月 (Aug. 2016)		2017年2月 (Feb. 2017)		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 2015年度 Shareownership Survey 2015
合計 (1)+(2)+(3) Total	652,958	100.0	740,090	100.0	87,132	13.3	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	622,416	95.3	705,335	95.3	82,919	13.3	0.0	95.8
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	360,201	55.2	404,573	54.7	44,372	12.3	-0.5	67.3
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	131,256	20.1	147,799	20.0	16,543	12.6	-0.1	11.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	130,959	20.1	152,963	20.7	22,004	16.8	0.6	17.4
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	12,804	2.0	14,748	2.0	1,944	15.2	0.0	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	17,738	2.7	20,007	2.7	2,269	12.8	0.0	2.2
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	11,403	1.7	13,183	1.8	1,780	15.6	0.1	1.7
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,246	0.3	2,519	0.3	273	12.2	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,898	0.4	3,057	0.4	159	5.5	0.0	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	1,191	0.2	1,248	0.2	57	4.8	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

口,% units,%

銘柄数 Number of Listed Issues	2016年8月 (Aug. 2016)		2017年2月 (Feb. 2017)		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 2015年度 Shareownership Survey 2015
合計 (1)+(2)+(3) Total	53,296,304	100.0	58,046,715	100.0	4,750,411	8.9	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	3,713,756	7.0	4,268,830	7.4	555,074	14.9	0.4	8.8
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	711,603	1.3	795,394	1.4	83,791	11.8	0.1	2.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	772,093	1.4	875,525	1.5	103,432	13.4	0.1	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	2,230,060	4.2	2,597,911	4.5	367,851	16.5	0.3	5.5
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	813,227	1.5	939,668	1.6	126,441	15.5	0.1	2.3
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	48,769,321	91.5	52,838,217	91.0	4,068,896	8.3	-0.5	88.9
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,281,419	4.3	2,633,060	4.5	351,641	15.4	0.2	5.7
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,562,582	2.9	1,742,966	3.0	180,384	11.5	0.1	2.6
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	6,408,692	12.0	6,702,574	11.5	293,882	4.6	-0.5	9.2
g 5000口以上 5000 units or more	38,516,628	72.3	41,759,617	71.9	3,242,989	8.4	-0.4	71.4

表5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

人,% persons,%

	2016年8月 (Aug, 2016)		2017年2月 (Feb, 2017)		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 2015年度 Shareownership Survey 2015
銘柄数 Number of Listed Issues	52		57		5		ポイント point	3,613
合計 Total	652,958	100.0	740,090	100.0	87,132	13.3	—	100.0
北海道 Hokkaido	11,162	1.7	12,773	1.7	1,611	14.4	0.0	1.6
東北 Tohoku	17,560	2.7	20,447	2.8	2,887	16.4	0.1	2.9
関東 Kanto	314,775	48.2	355,855	48.1	41,080	13.1	-0.1	41.7
中部 Chubu	94,268	14.4	106,684	14.4	12,416	13.2	0.0	17.9
近畿 Kinki	127,898	19.6	145,732	19.7	17,834	13.9	0.1	22.6
中国 Chugoku	26,572	4.1	30,254	4.1	3,682	13.9	0.0	4.8
四国 Shikoku	17,234	2.6	19,395	2.6	2,161	12.5	0.0	2.6
九州 Kyushu	33,643	5.2	38,237	5.2	4,594	13.7	0.0	5.1
海外 Overseas	9,846	1.5	10,713	1.4	867	8.8	-0.1	0.8

表6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

口,% units,%

	2016年8月 (Aug, 2016)		2017年2月 (Feb, 2017)		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 2015年度 Shareownership Survey 2015
銘柄数 Number of Listed Issues	52		57		5		ポイント point	3,613
合計 Total	53,296,304	100.0	58,046,715	100.0	4,750,411	8.9	—	100.0
北海道 Hokkaido	135,714	0.3	164,656	0.3	28,942	21.3	0.0	0.4
東北 Tohoku	462,328	0.9	543,775	0.9	81,447	17.6	0.0	0.8
関東 Kanto	32,809,644	61.6	35,711,844	61.5	2,902,200	8.8	-0.1	54.1
中部 Chubu	2,084,525	3.9	2,359,863	4.1	275,338	13.2	0.2	6.4
近畿 Kinki	2,189,439	4.1	2,465,652	4.2	276,213	12.6	0.1	8.0
中国 Chugoku	647,657	1.2	700,449	1.2	52,792	8.2	0.0	1.3
四国 Shikoku	570,069	1.1	618,940	1.1	48,871	8.6	0.0	0.9
九州 Kyushu	679,808	1.3	752,116	1.3	72,308	10.6	0.0	1.5
海外 Overseas	13,717,120	25.7	14,729,420	25.4	1,012,300	7.4	-0.3	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	
	銘柄数 Number of Listed Issues	57	22	12	23	人,% persons,%		
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	740,090	100.0	318,010	100.0	142,586	100.0	279,494	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	20,347	2.7	8,623	2.7	3,447	2.4	8,277	3.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	5,616	0.8	2,322	0.7	945	0.7	2,349	0.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,538	0.2	618	0.2	266	0.2	654	0.2
b 信託銀行 Trust Banks	617	0.1	249	0.1	128	0.1	240	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	228	0.0	88	0.0	48	0.0	92	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	203	0.0	85	0.0	40	0.0	78	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	256	0.0	106	0.0	42	0.0	108	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	144	0.0	66	0.0	28	0.0	50	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,061	0.4	1,283	0.4	481	0.3	1,297	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,200	0.2	455	0.1	248	0.2	497	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	13,531	1.8	5,846	1.8	2,254	1.6	5,431	1.9
(6) 外国法人等 Foreigners	11,096	1.5	4,849	1.5	1,823	1.3	4,424	1.6
(7) 個人・その他 Individuals	708,647	95.8	304,538	95.8	137,316	96.3	266,793	95.5

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	
	銘柄数 Number of Listed Issues	57	22	12	23	口,% units,%		
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	58,046,715	100.0	23,786,521	100.0	8,598,157	100.0	25,662,037	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	37,195,688	64.1	15,558,307	65.4	5,949,739	69.2	15,687,642	61.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	30,753,927	53.0	12,935,526	54.4	5,046,645	58.7	12,771,756	49.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,111,239	5.4	1,178,285	5.0	567,953	6.6	1,365,001	5.3
b 信託銀行 Trust Banks	24,971,909	43.0	10,608,876	44.6	3,992,949	46.4	10,370,084	40.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	20,881,201	36.0	8,791,601	37.0	3,326,475	38.7	8,763,125	34.1
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	483,875	0.8	184,088	0.8	97,158	1.1	202,629	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	979,427	1.7	439,193	1.8	163,068	1.9	377,166	1.5
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	289,086	0.5	114,854	0.5	96,443	1.1	77,789	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,402,266	2.4	594,318	2.5	226,232	2.6	581,716	2.3
(3) 証券会社 Securities Companies	966,206	1.7	404,319	1.7	108,019	1.3	453,868	1.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,475,555	9.4	2,218,462	9.3	795,075	9.2	2,462,018	9.6
(6) 外国法人等 Foreigners	14,753,863	25.4	5,605,518	23.6	1,546,381	18.0	7,601,964	29.6
(7) 個人・その他 Individuals	6,097,164	10.5	2,622,696	11.0	1,102,037	12.8	2,372,431	9.2

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	57		22		12		23	
合計 (1)+(2)+(3) Total	740,090	100.0	318,010	100.0	142,586	100.0	279,494	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	705,335	95.3	302,895	95.2	136,841	96.0	265,599	95.0
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	404,573	54.7	166,361	52.3	85,992	60.3	152,220	54.5
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	147,799	20.0	68,809	21.6	25,061	17.6	53,929	19.3
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	152,963	20.7	67,725	21.3	25,788	18.1	59,450	21.3
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	14,748	2.0	6,559	2.1	2,540	1.8	5,649	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	20,007	2.7	8,556	2.7	3,205	2.2	8,246	3.0
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	13,183	1.8	5,708	1.8	2,168	1.5	5,307	1.9
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,519	0.3	1,110	0.3	385	0.3	1,024	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	3,057	0.4	1,259	0.4	446	0.3	1,352	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	1,248	0.2	479	0.2	206	0.1	563	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	57		22		12		23	
合計 (1)+(2)+(3) Total	58,046,715	100.0	23,786,521	100.0	8,598,157	100.0	25,662,037	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	4,268,830	7.4	1,873,883	7.9	788,442	9.2	1,606,505	6.3
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	795,394	1.4	327,436	1.4	179,344	2.1	288,614	1.1
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	875,525	1.5	401,500	1.7	156,202	1.8	317,823	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	2,597,911	4.5	1,144,947	4.8	452,896	5.3	1,000,068	3.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	939,668	1.6	414,445	1.7	164,494	1.9	360,729	1.4
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	52,838,217	91.0	21,498,193	90.4	7,645,221	88.9	23,694,803	92.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,633,060	4.5	1,123,411	4.7	442,596	5.1	1,067,053	4.2
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,742,966	3.0	769,166	3.2	269,474	3.1	704,326	2.7
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	6,702,574	11.5	2,735,450	11.5	986,733	11.5	2,980,391	11.6
g 5000口以上 5000 units or more	41,759,617	71.9	16,870,166	70.9	5,946,418	69.2	18,943,033	73.8

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

億円,% ¥100 mil.,%

	2016年8月 (Aug, 2016)		2017年2月 (Feb, 2017)		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 2015年度 Shareownership Survey 2015
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	52		57		5			3,613
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	115,557	100.0	120,070	100.0	4,513	3.9	—	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	76,924	66.6	80,239	66.8	3,315	4.3	0.2	52.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	64,256	55.6	67,395	56.1	3,139	4.9	0.5	27.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	7,807	6.8	8,094	6.7	287	3.7	-0.1	3.7
b 信託銀行 Trust Banks	50,192	43.4	53,041	44.2	2,849	5.7	0.8	18.8
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	40,871	35.4	43,118	35.9	2,247	5.5	0.5	5.6
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	1,034	0.9	1,086	0.9	52	5.0	0.0	1.5
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,775	2.4	2,528	2.1	-247	-8.9	-0.3	3.4
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	684	0.6	672	0.6	-12	-1.8	0.0	1.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,796	2.4	3,058	2.5	262	9.4	0.1	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	2,089	1.8	1,939	1.6	-150	-7.2	-0.2	2.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,578	9.2	10,905	9.1	327	3.1	-0.1	22.6
(6) 外国法人等 Foreigners	28,858	25.0	29,406	24.5	548	1.9	-0.5	29.8
(7) 個人・その他 Individuals	9,774	8.5	10,424	8.7	650	6.7	0.2	17.5

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

億円,% ¥100 mil.,%

	2016年8月 (Aug, 2016)		2017年2月 (Feb, 2017)		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 2015年度 Shareownership Survey 2015
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	52		57		5			3,613
合計 Total	115,557	100.0	120,070	100.0	4,513	3.9	—	100.0
北海道 Hokkaido	303	0.3	338	0.3	35	11.6	0.0	0.4
東北 Tohoku	999	0.9	1,104	0.9	105	10.5	0.0	0.6
関東 Kanto	71,461	61.8	74,763	62.3	3,302	4.6	0.5	52.1
中部 Chubu	4,730	4.1	5,100	4.2	370	7.8	0.1	6.8
近畿 Kinki	4,805	4.2	4,833	4.0	28	0.6	-0.2	7.5
中国 Chugoku	1,772	1.5	1,785	1.5	13	0.7	0.0	1.1
四国 Shikoku	1,255	1.1	1,309	1.1	54	4.3	0.0	0.8
九州 Kyushu	1,433	1.2	1,491	1.2	58	4.0	0.0	1.1
海外 Overseas	28,796	24.9	29,342	24.4	546	1.9	-0.5	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	57		22		12		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	120,070	100.0	57,513	100.0	18,005	100.0	44,551	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	80,239	66.8	38,473	66.9	13,182	73.2	28,584	64.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	67,395	56.1	32,164	55.9	11,331	62.9	23,899	53.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	8,094	6.7	3,365	5.9	1,516	8.4	3,212	7.2
b 信託銀行 Trust Banks	53,041	44.2	25,794	44.8	8,735	48.5	18,511	41.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	43,118	35.9	21,061	36.6	6,927	38.5	15,129	34.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	1,086	0.9	469	0.8	245	1.4	371	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,528	2.1	1,363	2.4	365	2.0	799	1.8
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	672	0.6	259	0.5	228	1.3	185	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,058	2.5	1,381	2.4	485	2.7	1,190	2.7
(3) 証券会社 Securities Companies	1,939	1.6	864	1.5	258	1.4	816	1.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,905	9.1	5,444	9.5	1,592	8.8	3,868	8.7
(6) 外国法人等 Foreigners	29,406	24.5	14,102	24.5	3,019	16.8	12,284	27.6
(7) 個人・その他 Individuals	10,424	8.7	4,938	8.6	1,803	10.0	3,682	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

2017年2月 (Feb, 2017)

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	22		12		23				
(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	15,558,307	65.4	5,949,739	69.2	15,687,642	61.1	-1.2	1.3	-0.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	12,935,526	54.4	5,046,645	58.7	12,771,756	49.8	-0.5	0.8	0.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,178,285	5.0	567,953	6.6	1,365,001	5.3	-0.1	0.1	-0.3
b 信託銀行 Trust Banks	10,608,876	44.6	3,992,949	46.4	10,370,084	40.4	-0.2	0.8	0.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	8,791,601	37.0	3,326,475	38.7	8,763,125	34.1	-0.3	0.9	0.3
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	184,088	0.8	97,158	1.1	202,629	0.8	0.0	-0.1	-0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	439,193	1.8	163,068	1.9	377,166	1.5	-0.3	-0.1	-0.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	114,854	0.5	96,443	1.1	77,789	0.3	0.0	-0.1	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	594,318	2.5	226,232	2.6	581,716	2.3	0.1	0.0	0.2
(3) 証券会社 Securities Companies	404,319	1.7	108,019	1.3	453,868	1.8	0.0	-0.1	-0.3
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,218,462	9.3	795,075	9.2	2,462,018	9.6	-0.7	0.5	0.3
(6) 外国法人等 Foreigners	5,605,518	23.6	1,546,381	18.0	7,601,964	29.6	0.4	-1.1	-0.8
(7) 個人・その他 Individuals	2,622,696	11.0	1,102,037	12.8	2,372,431	9.2	0.8	-0.1	0.8

2016年8月 (Aug, 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					
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	21		11		20	
(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
(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
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,131,255	5.1	495,069	6.5	1,308,545	5.6
b 信託銀行 Trust Banks	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)	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)	174,085	0.8	87,053	1.2	203,976	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	469,212	2.1	152,970	2.0	428,312	1.8
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	113,332	0.5	89,099	1.2	80,412	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	524,161	2.4	194,884	2.6	499,395	2.1
(3) 証券会社 Securities Companies	378,436	1.7	102,578	1.4	489,244	2.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,225,749	10.0	658,377	8.7	2,193,344	9.3
(6) 外国法人等 Foreigners	5,159,598	23.2	1,448,706	19.1	7,130,355	30.4
(7) 個人・その他 Individuals	2,262,204	10.2	977,565	12.9	1,972,297	8.4

【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

2017年2月 (Feb, 2017)

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	22		12		23				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	57,513	100.0	18,005	100.0	44,551	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	38,473	66.9	13,182	73.2	28,584	64.2	-0.3	0.5	0.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	32,164	55.9	11,331	62.9	23,899	53.6	0.4	0.0	0.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,365	5.9	1,516	8.4	3,212	7.2	0.0	-0.3	0.1
b 信託銀行 Trust Banks	25,794	44.8	8,735	48.5	18,511	41.6	0.5	1.1	0.8
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	21,061	36.6	6,927	38.5	15,129	34.0	0.2	1.7	0.5
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	469	0.8	245	1.4	371	0.8	0.0	0.1	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,363	2.4	365	2.0	799	1.8	-0.2	-0.6	-0.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	259	0.5	228	1.3	185	0.4	0.0	-0.1	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,381	2.4	485	2.7	1,190	2.7	0.1	-0.1	0.2
(3) 証券会社 Securities Companies	864	1.5	258	1.4	816	1.8	-0.2	0.2	-0.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,444	9.5	1,592	8.8	3,868	8.7	-0.5	0.2	0.5
(6) 外国法人等 Foreigners	14,102	24.5	3,019	16.8	12,284	27.6	0.1	-0.4	-1.1
(7) 個人・その他 Individuals	4,938	8.6	1,803	10.0	3,682	8.3	0.2	-0.1	0.4

2016年8月 (Aug, 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		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
(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
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,334	5.9	1,437	8.7	3,036	7.1
b 信託銀行 Trust Banks	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)	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)	457	0.8	221	1.3	355	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,444	2.6	424	2.6	905	2.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	262	0.5	234	1.4	188	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,273	2.3	457	2.8	1,065	2.5
(3) 証券会社 Securities Companies	964	1.7	196	1.2	928	2.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,654	10.0	1,428	8.6	3,495	8.2
(6) 外国法人等 Foreigners	13,805	24.4	2,839	17.2	12,213	28.7
(7) 個人・その他 Individuals	4,744	8.4	1,673	10.1	3,356	7.9

【調査要綱】

1. 調査対象

2017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2017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、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2017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2017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2017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、2017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2017年2月末以外のREITについては、2017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