

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2019年2月)の調査結果について

2019年6月10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+1銘柄の61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2019年2月調査は、2019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2019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2万2,800人増加の85万6,830人となった。

投資主数（延べ人数）は、前回調査比で2万2,800人増加の85万6,830人となった（表1）。なお、2014年8月の調査開始以来9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82万912人と、初めて80万人を超えた。構成比ベースで見ると、個人・その他は95.8%（前回調査比-0.1ポイント）となり、それ以外の区分の構成比では、外国法人等が0.1ポイント増加することとなった。

所有数別（表3）では、1口-4口を所有する投資主が46万1,985人（53.9%）と過半数を占めている状況であり、次いで10口-49口が18万1,189人（21.1%）、50口-9口が16万4,518人（19.2%）の順となった。

(2) 投資口数は、前回調査比で約805万口増加の8,027万口となった。

投資口数は、前回調査比で約805万口増加の8,027万口となり、調査開始以来、初めて8,000万口の台を突破する状況となった（表2）。所有者別に前回調査との増減状況を見ると、ほぼ全ての区分で増加している状況である。その中でも外国法人等の投資口数が、前

回調査比で351万8,423口の増加（前回調査比+1.8ポイント）となり、全ての区分の中で最も増加している状況となった。

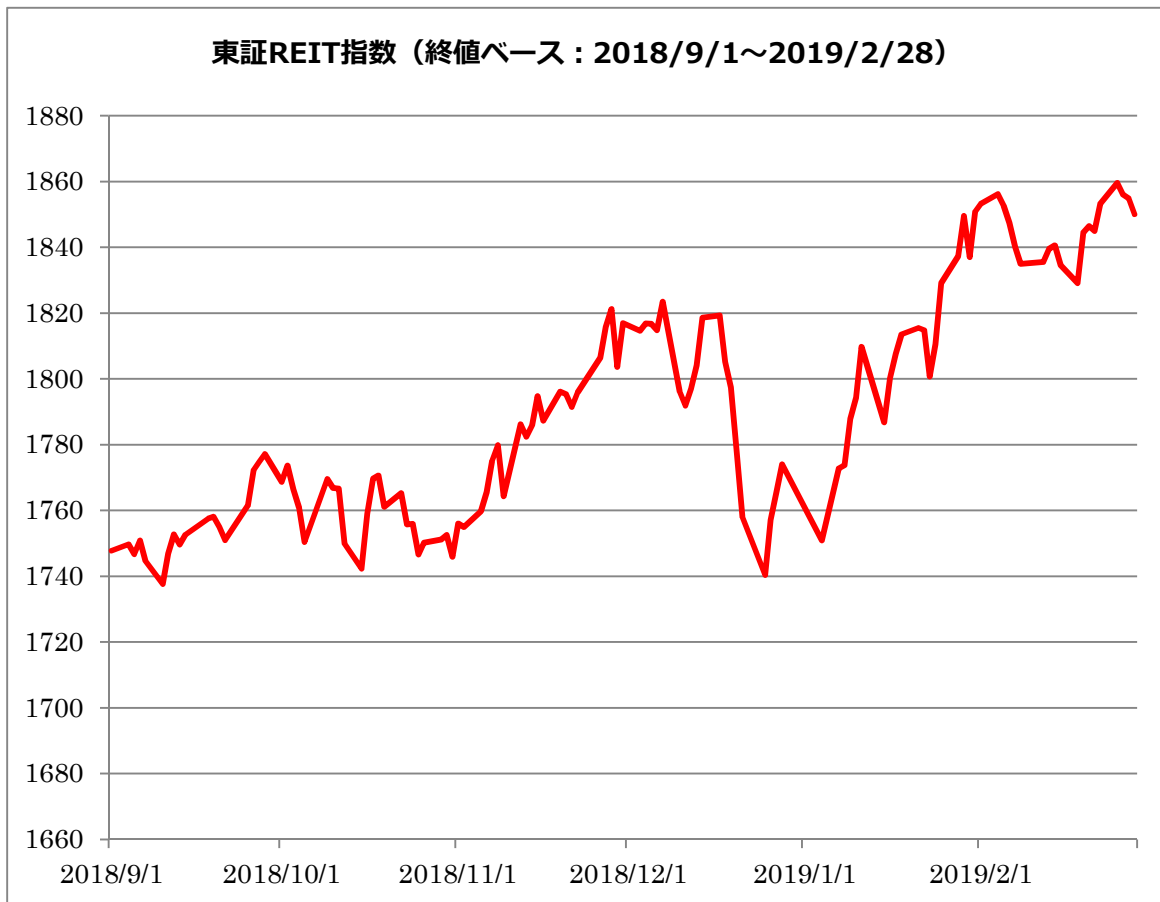
東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別に前回調査との所有比率の増減状況（表8、参考1）をみると、所有比率が増加した主な区分は、オフィス指数における外国法人等で3.9ポイントの上昇、住宅指数における都銀・地銀等で1.3ポイントの上昇となった。また、所有比率が低下した主な区分は、オフィス指数における個人・その他で1.4ポイントの低下、商業・物流等指数における信託銀行で1.7ポイントの低下となった。

（3）全投資部門の REIT 保有金額は、前回調査比で9,987億円増加の13兆6,406億円となった。

2019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9,987億円増加の13兆6,406億円となった（表11）。また、投資部門別の状況をみると、政府・地方公共団体以外の全ての区分において増加する結果となった。特に、外国法人等が4,426億円増加の3兆5,574億円となっており、全投資部門の中で外国法人等が最も大きく増加する状況となった。保有金額の増加は、米中貿易摩擦等で国内株式市場が不安定な情勢となる中、REIT 市場においては、特にオフィス銘柄の好調や、欧米における金融政策の引き締め等を背景に底堅く推移し、海外投資家の資金が国内 REIT 市場に流入していること等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、各部門のほとんどが減少、もしくは増減無しとなっている中、外国法人等が大きく保有比率を増やすこととなった。

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(2019年2月)資料集

REIT Investor Survey (February 2019)

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
3	所有者別投資主数及び投資口数、投資部門別REIT保有金額及び保有比率の推移	10

(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, %

	2018年8月 (Aug, 2018)		2019年2月 (Feb, 2019)		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 2017年度 Shareownership Survey 2017
	銘柄数 Number of Listed Issues	60	61	1	ポイント point	3,687		
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	834,030	100.0	856,830	100.0	22,800	2.7	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	3	0.0	—	—	-3	-100.0	0.0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	21,826	2.6	22,635	2.6	809	3.7	0.0	1.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,344	0.8	6,624	0.8	280	4.4	0.0	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,479	0.2	1,532	0.2	53	3.6	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	653	0.1	656	0.1	3	0.5	0.0	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	239	0.0	244	0.0	5	2.1	0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	161	0.0	148	0.0	-13	-8.1	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	263	0.0	268	0.0	5	1.9	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	118	0.0	132	0.0	14	11.9	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,831	0.5	4,036	0.5	205	5.4	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,226	0.1	1,210	0.1	-16	-1.3	0.0	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	14,256	1.7	14,801	1.7	545	3.8	0.0	1.4
(6) 外国法人等 Foreigners	12,406	1.5	13,283	1.6	877	7.1	0.1	0.9
(7) 個人・その他 Individuals	799,795	95.9	820,912	95.8	21,117	2.6	-0.1	97.3

表2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

口,% units, %

	2018年8月 (Aug, 2018)		2019年2月 (Feb, 2019)		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 2017年度 Shareownership Survey 2017
	銘柄数 Number of Listed Issues	60	61	1	ポイント point	3,687		
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	72,218,249	100.0	80,272,246	100.0	8,053,997	11.2	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	80	0.0	—	—	-80	-100.0	0.0	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	45,334,522	62.8	49,348,946	61.5	4,014,424	8.9	-1.3	52.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	38,161,811	52.8	41,596,906	51.8	3,435,095	9.0	-1.0	26.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,912,542	5.4	4,265,755	5.3	353,213	9.0	-0.1	3.1
b 信託銀行 Trust Banks	30,669,835	42.5	33,392,964	41.6	2,723,129	8.9	-0.9	18.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	25,158,470	34.8	27,320,558	34.0	2,162,088	8.6	-0.8	6.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	566,399	0.8	607,659	0.8	41,260	7.3	0.0	1.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	817,927	1.1	852,532	1.1	34,605	4.2	0.0	3.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	181,351	0.3	206,253	0.3	24,902	13.7	0.0	1.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,580,156	3.6	2,879,402	3.6	299,246	11.6	0.0	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	1,496,469	2.1	1,877,346	2.3	380,877	25.5	0.2	2.3
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,676,242	7.9	5,874,694	7.3	198,452	3.5	-0.6	23.7
(6) 外国法人等 Foreigners	18,343,917	25.4	21,862,340	27.2	3,518,423	19.2	1.8	26.6
(7) 個人・その他 Individuals	8,539,730	11.8	9,060,960	11.3	521,230	6.1	-0.5	21.0

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

人,% persons, %

	2018年8月 (Aug, 2018)		2019年2月 (Feb, 2019)		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 2017年度 Shareownership Survey 2017
	銘柄数 Number of Listed Issues	60	61	1	ポイント point	3,687		
合計 (1)+(2)+(3) Total	834,030	100.0	856,830	100.0	22,800	2.7	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	788,223	94.5	807,692	94.3	19,469	2.5	-0.2	95.5
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	453,123	54.3	461,985	53.9	8,862	2.0	-0.4	66.6
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	161,621	19.4	164,518	19.2	2,897	1.8	-0.2	11.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	173,479	20.8	181,189	21.1	7,710	4.4	0.3	17.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	19,983	2.4	21,270	2.5	1,287	6.4	0.1	2.1
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	25,824	3.1	27,868	3.3	2,044	7.9	0.2	2.4
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	17,228	2.1	18,509	2.2	1,281	7.4	0.1	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,172	0.4	3,383	0.4	211	6.7	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	3,775	0.5	4,170	0.5	395	10.5	0.0	0.3
g 5000口以上 5000 units or more	1,649	0.2	1,806	0.2	157	9.5	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

口,% units,%

	2018年8月 (Aug, 2018)		2019年2月 (Feb, 2019)		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 2017年度 Shareownership Survey 2017
	銘柄数 Number of Listed Issues	60	61	1	ポイント point	3,687		
合計 (1)+(2)+(3) Total	72,218,249	100.0	80,272,246	100.0	8,053,997	11.2	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	4,913,624	6.8	5,117,054	6.4	203,430	4.1	-0.4	8.1
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	885,949	1.2	899,314	1.1	13,365	1.5	-0.1	1.8
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	974,346	1.3	1,002,116	1.2	27,770	2.9	-0.1	1.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	3,053,329	4.2	3,215,624	4.0	162,295	5.3	-0.2	5.2
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,321,827	1.8	1,407,764	1.8	85,937	6.5	0.0	2.3
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	65,982,798	91.4	73,747,428	91.9	7,764,630	11.8	0.5	89.6
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	3,469,436	4.8	3,720,126	4.6	250,690	7.2	-0.2	5.6
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,217,876	3.1	2,371,132	3.0	153,256	6.9	-0.1	2.6
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	8,136,837	11.3	9,007,960	11.2	871,123	10.7	-0.1	9.2
g 5000口以上 5000 units or more	52,158,649	72.2	58,648,210	73.1	6,489,561	12.4	0.9	72.2

表5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

人,% persons,%

	2018年8月 (Aug, 2018)		2019年2月 (Feb, 2019)		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 2017年度 Shareownership Survey 2017
銘柄数 Number of Listed Issues	60		61		1		ポイント point	3,687
合計 Total	834,030	100.0	856,830	100.0	22,800	2.7	—	100.0
北海道 Hokkaido	14,070	1.7	14,480	1.7	410	2.9	0.0	1.7
東北 Tohoku	22,859	2.7	23,367	2.7	508	2.2	0.0	2.9
関東 Kanto	406,414	48.7	418,378	48.8	11,964	2.9	0.1	41.9
中部 Chubu	117,872	14.1	120,989	14.1	3,117	2.6	0.0	17.8
近畿 Kinki	164,098	19.7	168,131	19.6	4,033	2.5	-0.1	22.3
中国 Chugoku	33,532	4.0	34,219	4.0	687	2.0	0.0	4.8
四国 Shikoku	20,718	2.5	21,024	2.5	306	1.5	0.0	2.6
九州 Kyushu	42,500	5.1	43,404	5.1	904	2.1	0.0	5.2
海外 Overseas	11,967	1.4	12,838	1.5	871	7.3	0.1	0.9

表6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

口,% units,%

	2018年8月 (Aug, 2018)		2019年2月 (Feb, 2019)		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 2017年度 Shareownership Survey 2017
銘柄数 Number of Listed Issues	60		61		1		ポイント point	3,687
合計 Total	72,218,249	100.0	80,272,246	100.0	8,053,997	11.2	—	100.0
北海道 Hokkaido	226,917	0.3	253,505	0.3	26,588	11.7	0.0	0.4
東北 Tohoku	608,004	0.8	674,184	0.8	66,180	10.9	0.0	0.8
関東 Kanto	43,804,573	60.7	47,524,359	59.2	3,719,786	8.5	-1.5	55.0
中部 Chubu	3,061,480	4.2	3,394,559	4.2	333,079	10.9	0.0	6.0
近畿 Kinki	3,678,078	5.1	3,910,426	4.9	232,348	6.3	-0.2	7.6
中国 Chugoku	830,237	1.1	855,217	1.1	24,980	3.0	0.0	1.2
四国 Shikoku	713,276	1.0	786,162	1.0	72,886	10.2	0.0	0.9
九州 Kyushu	979,182	1.4	1,038,403	1.3	59,221	6.0	-0.1	1.4
海外 Overseas	18,316,502	25.4	21,835,431	27.2	3,518,929	19.2	1.8	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

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		25		10		26	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	856,830	100.0	335,515	100.0	129,847	100.0	391,468	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	22,635	2.6	9,048	2.7	3,093	2.4	10,494	2.7
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,624	0.8	2,702	0.8	891	0.7	3,031	0.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,532	0.2	622	0.2	213	0.2	697	0.2
b 信託銀行 Trust Banks	656	0.1	272	0.1	103	0.1	281	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	244	0.0	100	0.0	40	0.0	104	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	148	0.0	62	0.0	23	0.0	63	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	268	0.0	117	0.0	42	0.0	109	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	132	0.0	57	0.0	24	0.0	51	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,036	0.5	1,634	0.5	509	0.4	1,893	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,210	0.1	500	0.1	194	0.1	516	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	14,801	1.7	5,846	1.7	2,008	1.5	6,947	1.8
(6) 外国法人等 Foreigners	13,283	1.6	5,890	1.8	1,676	1.3	5,717	1.5
(7) 個人・その他 Individuals	820,912	95.8	320,577	95.5	125,078	96.3	375,257	95.9

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		25		10		26	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	80,272,246	100.0	35,337,157	100.0	10,600,864	100.0	34,334,225	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	49,348,946	61.5	21,315,724	60.3	7,633,399	72.0	20,399,823	59.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	41,596,906	51.8	17,985,787	50.9	6,473,360	61.1	17,137,759	49.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	4,265,755	5.3	1,481,231	4.2	723,190	6.8	2,061,334	6.0
b 信託銀行 Trust Banks	33,392,964	41.6	14,899,717	42.2	5,155,260	48.6	13,337,987	38.8
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	27,320,558	34.0	12,210,819	34.6	4,341,701	41.0	10,768,038	31.4
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	607,659	0.8	263,467	0.7	102,430	1.0	241,762	0.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	852,532	1.1	364,686	1.0	129,777	1.2	358,069	1.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	206,253	0.3	74,606	0.2	52,349	0.5	79,298	0.2
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	2,879,402	3.6	1,165,547	3.3	412,784	3.9	1,301,071	3.8
(3) 証券会社 Securities Companies	1,877,346	2.3	743,188	2.1	184,887	1.7	949,271	2.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,874,694	7.3	2,586,749	7.3	975,152	9.2	2,312,793	6.7
(6) 外国法人等 Foreigners	21,862,340	27.2	9,689,588	27.4	1,829,092	17.3	10,343,660	30.1
(7) 個人・その他 Individuals	9,060,960	11.3	4,331,845	12.3	1,138,373	10.7	3,590,742	10.5

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	61		25		10		26	
合計 (1)+(2)+(3) Total	856,830	100.0	335,515	100.0	129,847	100.0	391,468	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	807,692	94.3	311,762	92.9	124,069	95.6	371,861	95.0
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	461,985	53.9	164,384	49.0	76,038	58.6	221,563	56.6
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	164,518	19.2	72,229	21.5	22,423	17.3	69,866	17.8
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	181,189	21.1	75,149	22.4	25,608	19.7	80,432	20.5
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	21,270	2.5	10,765	3.2	2,487	1.9	8,018	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	27,868	3.3	12,988	3.9	3,291	2.5	11,589	3.0
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	18,509	2.2	8,816	2.6	2,157	1.7	7,536	1.9
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,383	0.4	1,615	0.5	377	0.3	1,391	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,170	0.5	1,805	0.5	534	0.4	1,831	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	1,806	0.2	752	0.2	223	0.2	831	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	61		25		10		26	
合計 (1)+(2)+(3) Total	80,272,246	100.0	35,337,157	100.0	10,600,864	100.0	34,334,225	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	5,117,054	6.4	2,121,982	6.0	772,043	7.3	2,223,029	6.5
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	899,314	1.1	322,301	0.9	159,712	1.5	417,301	1.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	1,002,116	1.2	433,173	1.2	145,977	1.4	422,966	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	3,215,624	4.0	1,366,508	3.9	466,354	4.4	1,382,762	4.0
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,407,764	1.8	722,846	2.0	165,035	1.6	519,883	1.5
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	73,747,428	91.9	32,492,329	91.9	9,663,786	91.2	31,591,313	92.0
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	3,720,126	4.6	1,773,584	5.0	434,292	4.1	1,512,250	4.4
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,371,132	3.0	1,138,053	3.2	266,216	2.5	966,863	2.8
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	9,007,960	11.2	3,877,885	11.0	1,191,629	11.2	3,938,446	11.5
g 5000口以上 5000 units or more	58,648,210	73.1	25,702,807	72.7	7,771,649	73.3	25,173,754	73.3

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

百万円,% ¥mil.,%

	2018年8月 (Aug, 2018)		2019年2月 (Feb, 2019)		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 2017年度 Shareownership Survey 2017
					1		ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	60		61		1			3,687
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	12,641,851	100.0	13,640,648	100.0	998,797	7.9	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	10	0.0	—	—	-10	-100.0	0.0	0.1
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	8,394,971	66.4	8,923,115	65.4	528,144	6.3	-1.0	52.5
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	7,041,210	55.7	7,435,899	54.5	394,689	5.6	-1.2	28.7
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	832,618	6.6	866,120	6.3	33,502	4.0	-0.3	3.3
b 信託銀行 Trust Banks	5,522,663	43.7	5,831,010	42.7	308,347	5.6	-1.0	20.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	4,383,012	34.7	4,581,774	33.6	198,762	4.5	-1.1	7.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	108,700	0.9	113,520	0.8	4,820	4.4	-0.1	1.2
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	199,027	1.6	211,689	1.6	12,662	6.4	0.0	3.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	39,635	0.3	43,632	0.3	3,997	10.1	0.0	1.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	447,265	3.5	483,446	3.5	36,181	8.1	0.0	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	258,107	2.0	337,556	2.5	79,449	30.8	0.5	2.0
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,095,653	8.7	1,149,659	8.4	54,006	4.9	-0.3	21.9
(6) 外国法人等 Foreigners	3,114,873	24.6	3,557,476	26.1	442,603	14.2	1.5	30.3
(7) 個人・その他 Individuals	1,131,994	9.0	1,160,056	8.5	28,062	2.5	-0.5	17.0

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

百万円,% ¥mil.,%

	2018年8月 (Aug, 2018)		2019年2月 (Feb, 2019)		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 2017年度 Shareownership Survey 2017
					1		ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	60		61		1			3,687
合計 Total	12,641,851	100.0	13,640,648	100.0	998,797	7.9	—	100.0
北海道 Hokkaido	35,324	0.3	38,723	0.3	3,399	9.6	0.0	0.4
東北 Tohoku	104,337	0.8	108,574	0.8	4,237	4.1	0.0	0.5
関東 Kanto	7,827,912	61.9	8,338,185	61.1	510,273	6.5	-0.8	52.2
中部 Chubu	543,817	4.3	570,662	4.2	26,845	4.9	-0.1	6.4
近畿 Kinki	567,921	4.5	559,240	4.1	-8,681	-1.5	-0.4	7.3
中国 Chugoku	163,387	1.3	168,814	1.2	5,427	3.3	-0.1	1.0
四国 Shikoku	131,967	1.0	141,513	1.0	9,546	7.2	0.0	0.7
九州 Kyushu	159,135	1.3	164,490	1.2	5,355	3.4	-0.1	1.1
海外 Overseas	3,108,047	24.6	3,550,443	26.0	442,396	14.2	1.4	30.3

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	61		25		10		26	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	13,640,648	100.0	6,789,020	100.0	1,698,865	100.0	5,152,763	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	8,923,115	65.4	4,418,450	65.1	1,233,974	72.6	3,270,690	63.5
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	7,435,899	54.5	3,656,087	53.9	1,060,768	62.4	2,719,043	52.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	866,120	6.3	370,523	5.5	126,101	7.4	369,495	7.2
b 信託銀行 Trust Banks	5,831,010	42.7	2,933,805	43.2	837,316	49.3	2,059,888	40.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	4,581,774	33.6	2,296,138	33.8	665,510	39.2	1,620,125	31.4
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	113,520	0.8	53,309	0.8	20,238	1.2	39,971	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	211,689	1.6	120,732	1.8	27,452	1.6	63,504	1.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	43,632	0.3	20,602	0.3	8,714	0.5	14,315	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	483,446	3.5	210,424	3.1	61,182	3.6	211,839	4.1
(3) 証券会社 Securities Companies	337,556	2.5	147,815	2.2	37,182	2.2	152,559	3.0
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,149,659	8.4	614,547	9.1	136,024	8.0	399,087	7.7
(6) 外国法人等 Foreigners	3,557,476	26.1	1,839,560	27.1	306,087	18.0	1,411,827	27.4
(7) 個人・その他 Individuals	1,160,056	8.5	531,009	7.8	158,802	9.3	470,244	9.1

【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

2019年2月(Feb, 2019)

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	25	10	26					
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	35,337,157	100.0	10,600,864	100.0	34,334,225	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	0.0	—	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	21,315,724	60.3	7,633,399	72.0	20,399,823	59.4	-2.5	0.9	-1.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	17,985,787	50.9	6,473,360	61.1	17,137,759	49.9	-1.9	2.0	-1.5
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,481,231	4.2	723,190	6.8	2,061,334	6.0	-0.5	1.3	-0.1
b 信託銀行 Trust Banks	14,899,717	42.2	5,155,260	48.6	13,337,987	38.8	-0.9	0.5	-1.7
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	12,210,819	34.6	4,341,701	41.0	10,768,038	31.4	-0.6	-0.3	-1.5
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	263,467	0.7	102,430	1.0	241,762	0.7	-0.1	0.1	-0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	364,686	1.0	129,777	1.2	358,069	1.0	-0.1	0.0	-0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	74,606	0.2	52,349	0.5	79,298	0.2	-0.1	0.1	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,165,547	3.3	412,784	3.9	1,301,071	3.8	-0.3	0.0	0.3
(3) 証券会社 Securities Companies	743,188	2.1	184,887	1.7	949,271	2.8	-0.1	0.2	0.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,586,749	7.3	975,152	9.2	2,312,793	6.7	-0.5	-1.2	-0.6
(6) 外国法人等 Foreigners	9,689,588	27.4	1,829,092	17.3	10,343,660	30.1	3.9	0.4	0.8
(7) 個人・その他 Individuals	4,331,845	12.3	1,138,373	10.7	3,590,742	10.5	-1.4	-1.3	0.6

2018年8月(Aug, 2018)

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	25	10	25		
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	31,973,709	100.0	7,674,068	100.0	32,570,472	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	74	0.0	—	—	6	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	20,089,207	62.8	5,454,131	71.1	19,791,184	60.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	16,880,728	52.8	4,538,405	59.1	16,742,678	51.4
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,497,426	4.7	425,391	5.5	1,989,725	6.1
b 信託銀行 Trust Banks	13,774,493	43.1	3,693,734	48.1	13,201,608	40.5
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	11,263,195	35.2	3,167,422	41.3	10,727,853	32.9
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	254,685	0.8	67,246	0.9	244,468	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	366,238	1.1	93,784	1.2	357,905	1.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	87,243	0.3	29,204	0.4	64,904	0.2
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,155,328	3.6	296,292	3.9	1,128,536	3.5
(3) 証券会社 Securities Companies	713,998	2.2	117,274	1.5	665,197	2.0
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,494,481	7.8	798,452	10.4	2,383,309	7.3
(6) 外国法人等 Foreigners	7,500,676	23.5	1,295,972	16.9	9,547,269	29.3
(7) 個人・その他 Individuals	4,383,752	13.7	923,965	12.0	3,232,013	9.9

【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

2019年2月(Feb, 2019)

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	25		10		26				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	6,789,020	100.0	1,698,865	100.0	5,152,763	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	0.0	—	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	4,418,450	65.1	1,233,974	72.6	3,270,690	63.5	-1.4	-1.2	-0.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,656,087	53.9	1,060,768	62.4	2,719,043	52.8	-1.4	-1.0	-1.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	370,523	5.5	126,101	7.4	369,495	7.2	-0.3	-0.3	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	2,933,805	43.2	837,316	49.3	2,059,888	40.0	-0.8	-0.4	-1.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,296,138	33.8	665,510	39.2	1,620,125	31.4	-0.9	-1.4	-1.3
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	53,309	0.8	20,238	1.2	39,971	0.8	0.0	0.1	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	120,732	1.8	27,452	1.6	63,504	1.2	0.0	0.0	-0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	20,602	0.3	8,714	0.5	14,315	0.3	0.0	0.1	0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	210,424	3.1	61,182	3.6	211,839	4.1	-0.1	-0.4	0.3
(3) 証券会社 Securities Companies	147,815	2.2	37,182	2.2	152,559	3.0	0.2	0.4	0.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	614,547	9.1	136,024	8.0	399,087	7.7	-0.1	-0.6	-0.3
(6) 外国法人等 Foreigners	1,839,560	27.1	306,087	18.0	1,411,827	27.4	2.1	1.9	0.4
(7) 個人・その他 Individuals	531,009	7.8	158,802	9.3	470,244	9.1	-0.8	-0.9	0.0

2018年8月(Aug, 2018)

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	25		10		25	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	6,268,013	100.0	1,563,022	100.0	4,810,814	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	9	0.0	—	—	1	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	4,165,633	66.5	1,153,085	73.8	3,076,252	63.9
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,463,247	55.3	990,993	63.4	2,586,968	53.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	365,393	5.8	119,726	7.7	347,497	7.2
b 信託銀行 Trust Banks	2,761,002	44.0	777,182	49.7	1,984,478	41.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,176,909	34.7	635,233	40.6	1,570,870	32.7
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	50,764	0.8	17,466	1.1	40,469	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	112,705	1.8	24,612	1.6	61,708	1.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	21,867	0.3	6,923	0.4	10,844	0.2
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	202,277	3.2	62,548	4.0	182,438	3.8
(3) 証券会社 Securities Companies	125,007	2.0	27,964	1.8	105,136	2.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	577,378	9.2	134,127	8.6	384,147	8.0
(6) 外国法人等 Foreigners	1,564,655	25.0	251,116	16.1	1,299,101	27.0
(7) 個人・その他 Individuals	537,715	8.6	158,820	10.2	435,459	9.1

【参考】

3-1 所有者別投資主数の推移

	合計 Total	政府・地方 公共団体 Govt. & Local Govt.	a 都銀・ 地銀等 City & Regional Banks	b 信託銀行 Trust Banks	a+bのうち		生命保険 会社 Life Insurance Cos.	損害保険 会社 Non-life Insurance Cos.	その他の 金融機関 Other Financial Inst.	証券会社 Securities Companies	事業法人等 Business Corporations	外国法人等 Foreigners	個人・ その他 Individuals
					投資信託 Investment Trusts	年金信託 Annuity Trusts							
					人 persons								
2014/8	532,412	—	1,183	471	180	134	242	97	1,714	919	9,937	7,786	510,063
2015/2	555,507	—	1,270	509	184	158	263	92	2,052	1,012	10,405	8,609	531,295
2015/8	606,317	—	1,401	543	200	171	274	109	2,418	1,058	11,352	9,267	579,895
2016/2	650,246	—	1,371	537	208	175	276	121	2,536	1,100	12,332	9,558	622,415
2016/8	652,958	—	1,407	556	208	186	272	149	2,676	1,183	12,378	10,124	624,213
2017/2	740,090	—	1,538	617	228	203	256	144	3,061	1,200	13,531	11,096	708,647
2017/8	784,663	—	1,496	666	232	216	257	131	3,278	1,192	13,619	11,278	752,746
2018/2	801,540	—	1,488	659	232	197	275	124	3,497	1,138	13,706	11,849	768,804
2018/8	834,030	3	1,479	653	239	161	263	118	3,831	1,226	14,256	12,406	799,795
2019/2	856,830	—	1,532	656	244	148	268	132	4,036	1,210	14,801	13,283	820,912

3-2 所有者別投資口数の推移

	合計 Total	政府・地方 公共団体 Govt. & Local Govt.	a 都銀・ 地銀等 City & Regional Banks	b 信託銀行 Trust Banks	a+bのうち		生命保険 会社 Life Insurance Cos.	損害保険 会社 Non-life Insurance Cos.	その他の 金融機関 Other Financial Inst.	証券会社 Securities Companies	事業法人等 Business Corporations	外国法人等 Foreigners	個人・ その他 Individuals
					投資信託 Investment Trusts	年金信託 Annuity Trusts							
					口 units								
2014/8	36,222,615	—	1,851,013	15,194,471	12,820,083	544,815	856,762	198,138	598,747	684,572	3,992,378	8,828,357	4,018,177
2015/2	41,519,685	—	2,289,432	17,505,990	14,747,768	576,002	944,242	185,688	769,702	853,579	4,287,662	10,374,506	4,308,884
2015/8	44,768,111	—	2,679,182	19,586,137	16,562,833	471,288	964,774	197,169	908,597	939,901	4,620,346	10,331,453	4,540,552
2016/2	49,704,440	—	2,794,737	22,235,646	18,707,867	477,692	1,026,702	234,527	1,024,719	890,648	4,862,384	11,628,536	5,006,541
2016/8	53,296,304	—	2,934,869	22,811,205	19,092,958	465,114	1,050,494	282,843	1,218,440	970,258	5,077,470	13,738,659	5,212,066
2017/2	58,046,715	—	3,111,239	24,971,909	20,881,201	483,875	979,427	289,086	1,402,266	966,206	5,475,555	14,753,863	6,097,164
2017/8	60,211,635	—	3,239,982	25,803,207	21,253,390	524,092	930,743	277,007	1,671,267	809,481	5,598,977	15,435,074	6,445,897
2018/2	62,064,292	—	3,410,830	26,246,135	21,458,057	518,230	849,475	239,536	1,904,847	1,105,598	5,710,136	16,024,300	6,573,435
2018/8	72,218,249	80	3,912,542	30,669,835	25,158,470	566,399	817,927	181,351	2,580,156	1,496,469	5,676,242	18,343,917	8,539,730
2019/2	80,272,246	—	4,265,755	33,392,964	27,320,558	607,659	852,532	206,253	2,879,402	1,877,346	5,874,694	21,862,340	9,060,960

3-3 投資部門別REIT保有金額の推移

	合計 Total	政府・地方 公共団体 Govt. & Local Govt.	a 都銀・ 地銀等 City & Regional Banks	b 信託銀行 Trust Banks	a+bのうち		生命保険 会社 Life Insurance Cos.	損害保険 会社 Non-life Insurance Cos.	その他の 金融機関 Other Financial Inst.	証券会社 Securities Companies	事業法人等 Business Corporations	外国法人等 Foreigners	個人・ その他 Individuals
					投資信託 Investment Trusts	年金信託 Annuity Trusts							
					百万円,% ¥ mil.,%								
2014/8	8,780,780	—	588,123	3,776,440	3,112,072	119,707	236,330	62,095	166,934	169,548	928,319	1,965,600	887,387
2015/2	10,670,280	—	730,560	4,558,431	3,750,656	132,875	273,798	60,261	223,372	230,682	1,076,976	2,482,026	1,034,170
2015/8	9,583,724	—	679,099	4,218,277	3,496,911	96,315	235,712	48,924	211,149	199,820	967,459	2,123,373	899,907
2016/2	11,404,739	—	776,759	5,166,900	4,280,162	107,556	276,608	57,107	252,101	212,063	1,093,201	2,546,603	1,023,393
2016/8	11,555,757	—	780,788	5,019,286	4,087,150	103,450	277,501	68,468	279,606	208,920	1,057,852	2,885,849	977,484
2017/2	12,007,073	—	809,403	5,304,166	4,311,888	108,617	252,839	67,289	305,836	193,927	1,090,504	2,940,627	1,042,478
2017/8	11,413,023	—	753,432	5,022,584	4,035,546	105,800	223,814	58,453	332,863	148,478	1,021,929	2,832,952	1,018,514
2018/2	11,790,262	—	777,481	5,142,903	4,103,719	107,378	206,520	49,590	378,355	205,190	1,058,548	2,894,582	1,077,091
2018/8	12,641,851	10	832,618	5,522,663	4,383,012	108,700	199,027	39,635	447,265	258,107	1,095,653	3,114,873	1,131,994
2019/2	13,640,648	—	866,120	5,831,010	4,581,774	113,520	211,689	43,632	483,446	337,556	1,149,659	3,557,476	1,160,056

3-4 投資部門別保有比率の推移

	政府・地方 公共団体 Govt. & Local Govt.	金融機関 小計 a+b+c+d+e	a 都銀・ 地銀等 City & Regional Banks	b 信託銀行 Trust Banks	a+bのうち		c 生命保険 会社 Life Insurance Cos.	d 損害保険 会社 Non-life Insurance Cos.	e その他の 金融機関 Other Financial Inst.	証券会社 Securities Companies	事業法人等 Business Corporations	外国法人等 Foreigners	個人・ その他 Individuals
					投資信託 Investment Trusts	年金信託 Annuity Trusts							
					%								
2014/8	—	55.0	6.7	43.0	35.4	1.4	2.7	0.7	1.9	1.9	10.6	22.4	10.1
2015/2	—	54.8	6.8	42.7	35.2	1.2	2.6	0.6	2.1	2.2	10.1	23.3	9.7
2015/8	—	56.3	7.1	44.0	36.5	1.0	2.5	0.5	2.2	2.1	10.1	22.2	9.4
2016/2	—	57.3	6.8	45.3	37.5	0.9	2.4	0.5	2.2	1.9	9.6	22.3	9.0
2016/8	—	55.6	6.8	43.4	35.4	0.9	2.4	0.6	2.4	1.8	9.2	25.0	8.5
2017/2	—	56.1	6.7	44.2	35.9	0.9	2.1	0.6	2.5	1.6	9.1	24.5	8.7
2017/8	—	56.0	6.6	44.0	35.4	0.9	2.0	0.5	2.9	1.3	9.0	24.8	8.9
2018/2	—	55.6	6.6	43.6	34.8	0.9	1.8	0.4	3.2	1.7	9.0	24.6	9.1
2018/8	0.0	55.7	6.6	43.7	34.7	0.9	1.6	0.3	3.5	2.0	8.7	24.6	9.0
2019/2	—	54.5	6.3	42.7	33.6	0.8	1.6	0.3	3.5	2.5	8.4	26.1	8.5

【調査要綱】

1. 調査対象

2019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2019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2019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2019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2019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、2019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2019年2月末以外のREITについては、2019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