

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2020年2月)の調査結果について

2020年6月26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63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2020年2月調査は、2020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2020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25,385人減少の82万6,446人となった。

投資主数(延べ人数)は、前回調査比で25,385人減少の82万6,446人となり(表1)、前回調査に引き続き、2回連続の減少となった。所有者別の状況を見ると、個人・その他は2万6,070人減少の78万9,263人、構成比ベースでは、前回調査比-0.2ポイントの95.5%となり、個人・その他の減少が、全体の投資主数の減少につながった状況であった。

所有数別(表3)では、1口-4口を所有する投資主が45万4,772人(55.0%)と過半数を占めている状況であり、次いで10口-49口が17万0,243人(20.6%)、5口-9口が15万3,909人(18.6%)の順となった。

(2) 投資口数は、前回調査比で約432万口増加の8,621万口となった。

投資口数は、前回調査比で約432万口増加の8,621万口となった(表2)。所有者別に前回調査との増減状況を見ると、信託銀行が前回調査比で252万1,594口の増加(+7.4%)の3,653万9,243口となった。

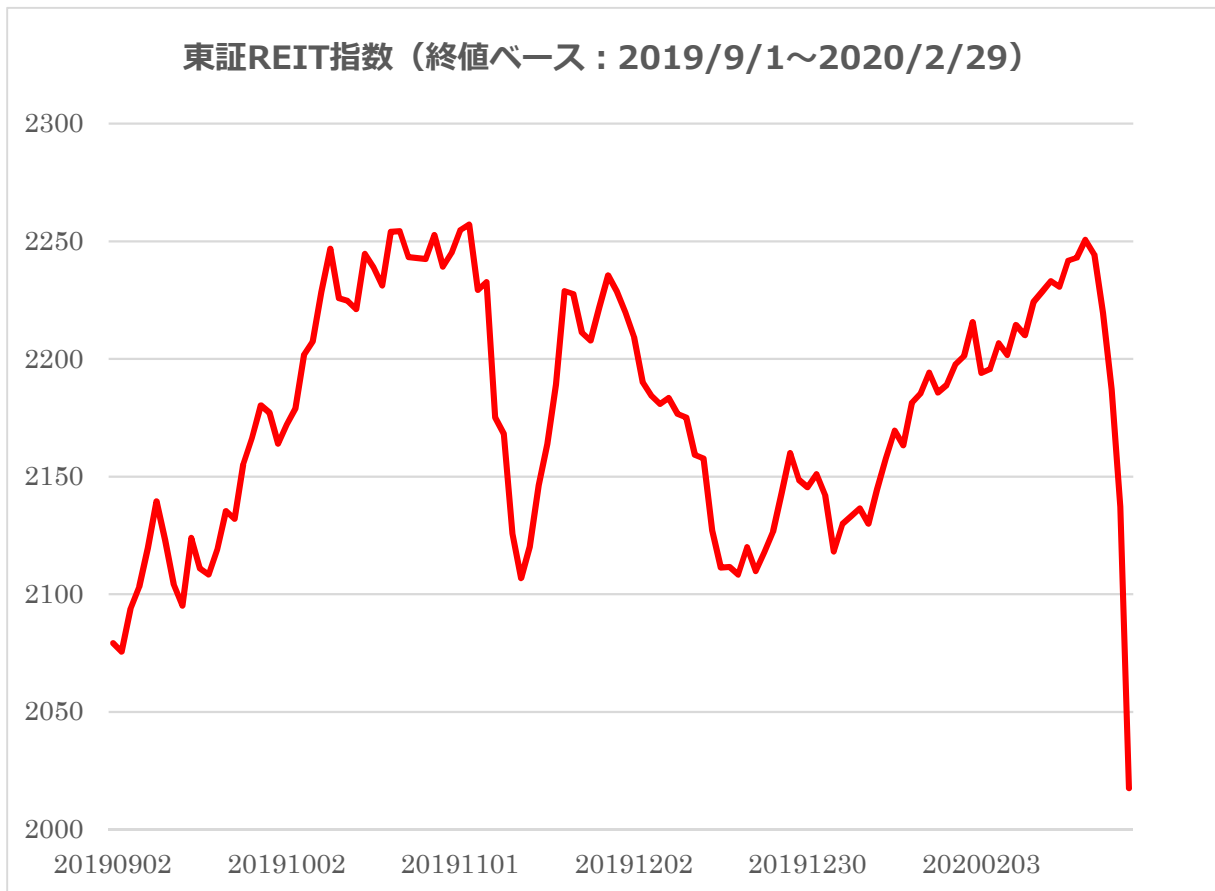
東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別に前回調査との所有比率の増減状況(参考1)をみると、所有比率が増加した主な区分は、商業・物流等指数における信託銀行で1.4ポイントの上昇となった。また、所有比率が低下した主な区分は、住宅指数における個人・その他で1.1ポイントの低下、商業・物流等指数における個人・その他で0.8ポイントの低下となった。

(3) 全投資部門の REIT 保有金額は、前回調査比で1,517億円減少の1兆5,406億円となった。

2020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1,517億円減少の1兆5,406億円となった(表11)。REIT 市場の相場は、2019年9月以降、上昇傾向にあったものの、2019年11月以降は下降と上昇を繰り返し、2020年2月には200ポイントを超える急落となったため、前回調査と比べて投資口数は増加となったものの、REIT 保有金額においては減少することとなった。また、投資部門別の状況をみると、外国法人等や個人・その他がそれぞれ1,481億円、1,260億円の減少となる一方で、証券会社や信託銀行がそれぞれ1,046億円、862億円の増加となった。

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(2020年2月)資料集

REIT Investor Survey (February 2020)

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 2term comparison of Number of Investment Units by Holder Type by TSE REIT Property Sector Index	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 2term comparison of REIT Holding by Investor Type by TSE REIT Property Sector Index	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 Transition of Number of Investors, Investment Units by Holder Type Transition of REIT Holding and Holding Ratio by Investor Type	10-11

(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

Notes 1: The real numbers are rounded down and the composition ratios are rounded off.

2: [0]: less than the unit

[-]: Nil or no value

表1 所有者別投資主数

Number of Investors by Holder Type

人,% persons,%

	2019年8月 (Aug, 2019)		2020年2月 (Feb, 2020)		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 2018年度 Shareownership Survey 2018
銘柄数 Number of Listed Issues	63		63		0		ポイント point	3,735
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	851,831	100.0	826,446	100.0	-25,385	-3.0	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	6	0.0	6	—	0.0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	22,469	2.6	22,214	2.7	-255	-1.1	0.1	1.7
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,693	0.8	6,967	0.8	274	4.1	0.0	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,533	0.2	1,531	0.2	-2	-0.1	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	671	0.1	685	0.1	14	2.1	0.0	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	252	0.0	252	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)	153	0.0	157	0.0	4	2.6	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	271	0.0	278	0.0	7	2.6	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	100	0.0	96	0.0	-4	-4.0	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,118	0.5	4,377	0.5	259	6.3	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,337	0.2	1,379	0.2	42	3.1	0.0	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	14,439	1.7	13,868	1.7	-571	-4.0	0.0	1.4
(6) 外国法人等 Foreigners	14,029	1.6	14,963	1.8	934	6.7	0.2	0.9
(7) 個人・その他 Individuals	815,333	95.7	789,263	95.5	-26,070	-3.2	-0.2	97.4

表2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

口,% units,%

	2019年8月 (Aug, 2019)		2020年2月 (Feb, 2020)		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 2018年度 Shareownership Survey 2018
銘柄数 Number of Listed Issues	63		63		0		ポイント point	3,735
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	81,884,866	100.0	86,211,391	100.0	4,326,525	5.3	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	93	0.0	93	—	0.0	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	51,314,305	62.7	54,849,627	63.6	3,535,322	6.9	0.9	53.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	42,584,651	52.0	45,340,503	52.6	2,755,852	6.5	0.6	26.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	4,196,181	5.1	4,169,084	4.8	-27,097	-0.6	-0.3	3.0
b 信託銀行 Trust Banks	34,017,649	41.5	36,539,243	42.4	2,521,594	7.4	0.9	19.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	27,796,998	33.9	30,118,326	34.9	2,321,328	8.4	1.0	6.8
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	583,457	0.7	595,084	0.7	11,627	2.0	0.0	1.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	856,141	1.0	1,002,293	1.2	146,152	17.1	0.2	3.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	452,185	0.6	218,686	0.3	-233,499	-51.6	-0.3	0.9
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,062,495	3.7	3,411,197	4.0	348,702	11.4	0.3	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	2,943,970	3.6	3,637,465	4.2	693,495	23.6	0.6	2.7
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,785,684	7.1	5,871,659	6.8	85,975	1.5	-0.3	23.8
(6) 外国法人等 Foreigners	21,911,540	26.8	22,851,010	26.5	939,470	4.3	-0.3	24.9
(7) 個人・その他 Individuals	8,659,021	10.6	8,510,661	9.9	-148,360	-1.7	-0.7	21.7

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

人,% persons, %

	2019年8月 (Aug, 2019)		2020年2月 (Feb, 2020)		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 2018年度 Shareownership Survey 2018
銘柄数 Number of Listed Issues	63		63		0		ポイント point	3,735
合計 (1)+(2)+(3) Total	851,831	100.0	826,446	100.0	-25,385	-3.0	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	804,394	94.4	778,924	94.2	-25,470	-3.2	-0.2	95.4
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	467,271	54.9	454,772	55.0	-12,499	-2.7	0.1	66.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	161,718	19.0	153,909	18.6	-7,809	-4.8	-0.4	11.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	175,405	20.6	170,243	20.6	-5,162	-2.9	0.0	18.2
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	20,161	2.4	19,582	2.4	-579	-2.9	0.0	2.1
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	27,276	3.2	27,940	3.4	664	2.4	0.2	2.4
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	17,708	2.1	17,818	2.2	110	0.6	0.1	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,391	0.4	3,605	0.4	214	6.3	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,294	0.5	4,546	0.6	252	5.9	0.1	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	1,883	0.2	1,971	0.2	88	4.7	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

口,% units,%

	2019年8月 (Aug, 2019)		2020年2月 (Feb, 2020)		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 2018年度 Shareownership Survey 2018
銘柄数 Number of Listed Issues	63		63		0		ポイント point	3,735
合計 (1)+(2)+(3) Total	81,884,866	100.0	86,211,391	100.0	4,326,525	5.3	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	4,976,444	6.1	4,857,168	5.6	-119,276	-2.4	-0.5	8.2
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	901,314	1.1	880,179	1.0	-21,135	-2.3	-0.1	1.8
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	983,844	1.2	941,740	1.1	-42,104	-4.3	-0.1	1.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	3,091,286	3.8	3,035,249	3.5	-56,037	-1.8	-0.3	5.3
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,330,398	1.6	1,294,606	1.5	-35,792	-2.7	-0.1	2.3
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	75,578,024	92.3	80,059,617	92.9	4,481,593	5.9	0.6	89.5
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	3,606,826	4.4	3,640,934	4.2	34,108	0.9	-0.2	5.7
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,370,700	2.9	2,518,716	2.9	148,016	6.2	0.0	2.6
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	9,389,158	11.5	9,958,446	11.6	569,288	6.1	0.1	8.9
g 5000口以上 5000 units or more	60,211,340	73.5	63,941,521	74.2	3,730,181	6.2	0.7	72.3

表5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

	2019年8月 (Aug, 2019)		2020年2月 (Feb, 2020)		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 2018年度 Shareownership Survey 2018
	人,% persons,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	63		63		0		ポイント point	3,735
合計 Total	851,831	100.0	826,446	100.0	-25,385	-3.0	—	100.0
北海道 Hokkaido	14,322	1.7	13,867	1.7	-455	-3.2	0.0	1.7
東北 Tohoku	22,931	2.7	21,967	2.7	-964	-4.2	0.0	3.0
関東 Kanto	416,654	48.9	404,972	49.0	-11,682	-2.8	0.1	42.0
中部 Chubu	120,180	14.1	116,082	14.0	-4,098	-3.4	-0.1	17.8
近畿 Kinki	166,806	19.6	161,178	19.5	-5,628	-3.4	-0.1	22.2
中国 Chugoku	33,991	4.0	33,127	4.0	-864	-2.5	0.0	4.8
四国 Shikoku	20,528	2.4	19,565	2.4	-963	-4.7	0.0	2.6
九州 Kyushu	42,892	5.0	41,345	5.0	-1,547	-3.6	0.0	5.2
海外 Overseas	13,527	1.6	14,343	1.7	816	6.0	0.1	0.8

表6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

	2019年8月 (Aug, 2019)		2020年2月 (Feb, 2020)		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 2018年度 Shareownership Survey 2018
	口,% units,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	63		63		0		ポイント point	3,735
合計 Total	81,884,866	100.0	86,211,391	100.0	4,326,525	5.3	—	100.0
北海道 Hokkaido	225,242	0.3	239,315	0.3	14,073	6.2	0.0	0.5
東北 Tohoku	667,421	0.8	683,706	0.8	16,285	2.4	0.0	0.8
関東 Kanto	49,544,865	60.5	52,939,191	61.4	3,394,326	6.9	0.9	56.6
中部 Chubu	3,290,097	4.0	3,306,504	3.8	16,407	0.5	-0.2	6.0
近畿 Kinki	3,680,404	4.5	3,603,488	4.2	-76,916	-2.1	-0.3	7.6
中国 Chugoku	813,521	1.0	795,641	0.9	-17,880	-2.2	-0.1	1.2
四国 Shikoku	793,412	1.0	849,712	1.0	56,300	7.1	0.0	0.9
九州 Kyushu	989,152	1.2	973,481	1.1	-15,671	-1.6	-0.1	1.4
海外 Overseas	21,880,752	26.7	22,820,353	26.5	939,601	4.3	-0.2	25.0

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	63		26		9		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	826,446	100.0	319,753	100.0	110,016	100.0	396,677	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	6	0.0	2	0.0	1	0.0	3	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	22,214	2.7	8,859	2.8	2,809	2.6	10,546	2.7
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,967	0.8	2,849	0.9	926	0.8	3,192	0.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,531	0.2	639	0.2	222	0.2	670	0.2
b 信託銀行 Trust Banks	685	0.1	284	0.1	103	0.1	298	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	252	0.0	104	0.0	36	0.0	112	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	157	0.0	66	0.0	22	0.0	69	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	278	0.0	121	0.0	41	0.0	116	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	96	0.0	42	0.0	17	0.0	37	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,377	0.5	1,763	0.6	543	0.5	2,071	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,379	0.2	548	0.2	201	0.2	630	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	13,868	1.7	5,462	1.7	1,682	1.5	6,724	1.7
(6) 外国法人等 Foreigners	14,963	1.8	6,694	2.1	1,742	1.6	6,527	1.6
(7) 個人・その他 Individuals	789,263	95.5	304,198	95.1	105,464	95.9	379,601	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

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	63		26		9		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	86,211,391	100.0	38,102,022	100.0	11,207,764	100.0	36,901,605	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	93	0.0	15	0.0	21	0.0	57	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	54,849,627	63.6	23,975,054	62.9	8,080,149	72.1	22,794,424	61.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	45,340,503	52.6	19,839,722	52.1	6,619,274	59.1	18,881,507	51.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	4,169,084	4.8	1,487,311	3.9	766,996	6.8	1,914,777	5.2
b 信託銀行 Trust Banks	36,539,243	42.4	16,548,502	43.4	5,196,763	46.4	14,793,978	40.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	30,118,326	34.9	13,611,619	35.7	4,375,421	39.0	12,131,286	32.9
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	595,084	0.7	264,633	0.7	84,652	0.8	245,799	0.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,002,293	1.2	401,063	1.1	143,207	1.3	458,023	1.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	218,686	0.3	98,847	0.3	54,636	0.5	65,203	0.2
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,411,197	4.0	1,303,999	3.4	457,672	4.1	1,649,526	4.5
(3) 証券会社 Securities Companies	3,637,465	4.2	1,597,665	4.2	409,195	3.7	1,630,605	4.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,871,659	6.8	2,537,667	6.7	1,051,680	9.4	2,282,312	6.2
(6) 外国法人等 Foreigners	22,851,010	26.5	9,968,277	26.2	2,178,957	19.4	10,703,776	29.0
(7) 個人・その他 Individuals	8,510,661	9.9	4,158,676	10.9	948,637	8.5	3,403,348	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	63		26		9		28	
合計 (1)+(2)+(3) Total	826,446	100.0	319,753	100.0	110,016	100.0	396,677	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	778,924	94.2	296,668	92.8	104,808	95.3	377,448	95.2
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	454,772	55.0	157,603	49.3	65,183	59.2	231,986	58.5
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	153,909	18.6	66,571	20.8	18,528	16.8	68,810	17.3
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	170,243	20.6	72,494	22.7	21,097	19.2	76,652	19.3
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	19,582	2.4	9,955	3.1	2,041	1.9	7,586	1.9
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	27,940	3.4	13,130	4.1	3,167	2.9	11,643	2.9
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	17,818	2.2	8,662	2.7	1,899	1.7	7,257	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,605	0.4	1,672	0.5	405	0.4	1,528	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,546	0.6	1,978	0.6	601	0.5	1,967	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	1,971	0.2	818	0.3	262	0.2	891	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	63		26		9		28	
合計 (1)+(2)+(3) Total	86,211,391	100.0	38,102,022	100.0	11,207,764	100.0	36,901,605	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	4,857,168	5.6	2,057,934	5.4	641,005	5.7	2,158,229	5.8
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	880,179	1.0	314,772	0.8	136,207	1.2	429,200	1.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	941,740	1.1	404,152	1.1	120,517	1.1	417,071	1.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	3,035,249	3.5	1,339,010	3.5	384,281	3.4	1,311,958	3.6
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,294,606	1.5	668,112	1.8	134,664	1.2	491,830	1.3
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	80,059,617	92.9	35,375,976	92.8	10,432,095	93.1	34,251,546	92.8
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	3,640,934	4.2	1,759,745	4.6	402,748	3.6	1,478,441	4.0
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,518,716	2.9	1,169,665	3.1	283,652	2.5	1,065,399	2.9
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	9,958,446	11.6	4,242,529	11.1	1,346,870	12.0	4,369,047	11.8
g 5000口以上 5000 units or more	63,941,521	74.2	28,204,037	74.0	8,398,825	74.9	27,338,659	74.1

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

	2019年8月 (Aug, 2019)		2020年2月 (Feb, 2020)		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 2018年度 Shareownership Survey 2018
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	63		63		0			3,735
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	15,692,415	100.0	15,540,677	100.0	-151,738	-1.0	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	14	0.0	14	—	0.0	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	10,393,501	66.2	10,515,901	67.7	122,400	1.2	1.5	53.5
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	8,519,976	54.3	8,567,070	55.1	47,094	0.6	0.8	29.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	940,826	6.0	916,421	5.9	-24,405	-2.6	-0.1	3.1
b 信託銀行 Trust Banks	6,661,953	42.5	6,748,203	43.4	86,250	1.3	0.9	21.5
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	5,212,552	33.2	5,311,400	34.2	98,848	1.9	1.0	8.4
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	123,214	0.8	122,353	0.8	-861	-0.7	0.0	1.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	229,581	1.5	237,103	1.5	7,522	3.3	0.0	3.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	107,330	0.7	52,064	0.3	-55,266	-51.5	-0.4	1.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	580,284	3.7	613,277	3.9	32,993	5.7	0.2	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	576,179	3.7	680,826	4.4	104,647	18.2	0.7	2.3
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,297,345	8.3	1,268,004	8.2	-29,341	-2.3	-0.1	21.7
(6) 外国法人等 Foreigners	4,042,286	25.8	3,894,162	25.1	-148,124	-3.7	-0.7	29.1
(7) 個人・その他 Individuals	1,256,626	8.0	1,130,599	7.3	-126,027	-10.0	-0.7	17.2

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

	2019年8月 (Aug, 2019)		2020年2月 (Feb, 2020)		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 2018年度 Shareownership Survey 2018
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	63		63		0			3,735
合計 Total	15,692,415	100.0	15,540,677	100.0	-151,738	-1.0	—	100.0
北海道 Hokkaido	38,429	0.2	39,855	0.3	1,426	3.7	0.1	0.4
東北 Tohoku	119,355	0.8	115,057	0.7	-4,298	-3.6	-0.1	0.5
関東 Kanto	9,755,743	62.2	9,844,171	63.3	88,428	0.9	1.1	53.8
中部 Chubu	629,118	4.0	601,019	3.9	-28,099	-4.5	-0.1	6.2
近畿 Kinki	599,867	3.8	552,812	3.6	-47,055	-7.8	-0.2	7.2
中国 Chugoku	178,846	1.1	169,914	1.1	-8,932	-5.0	0.0	0.9
四国 Shikoku	161,448	1.0	170,332	1.1	8,884	5.5	0.1	0.7
九州 Kyushu	175,854	1.1	161,500	1.0	-14,354	-8.2	-0.1	1.1
海外 Overseas	4,033,751	25.7	3,886,015	25.0	-147,736	-3.7	-0.7	29.2

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	63		26		9		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	15,540,677	100.0	7,793,822	100.0	1,930,010	100.0	5,816,845	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	14	0.0	3	0.0	4	0.0	7	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	10,515,901	67.7	5,263,908	67.5	1,433,984	74.3	3,818,008	65.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	8,567,070	55.1	4,255,239	54.6	1,202,283	62.3	3,109,547	53.5
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	916,421	5.9	395,294	5.1	144,638	7.5	376,488	6.5
b 信託銀行 Trust Banks	6,748,203	43.4	3,443,437	44.2	944,921	49.0	2,359,844	40.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	5,311,400	34.2	2,691,628	34.5	750,811	38.9	1,868,960	32.1
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	122,353	0.8	60,086	0.8	18,592	1.0	43,674	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	237,103	1.5	131,289	1.7	29,149	1.5	76,663	1.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	52,064	0.3	29,589	0.4	8,998	0.5	13,475	0.2
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	613,277	3.9	255,628	3.3	74,574	3.9	283,074	4.9
(3) 証券会社 Securities Companies	680,826	4.4	333,046	4.3	77,513	4.0	270,266	4.6
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,268,004	8.2	675,622	8.7	154,187	8.0	438,194	7.5
(6) 外国法人等 Foreigners	3,894,162	25.1	2,000,838	25.7	350,648	18.2	1,542,675	26.5
(7) 個人・その他 Individuals	1,130,599	7.3	529,072	6.8	145,372	7.5	456,154	7.8

【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

2term comparison of Number of Investment Units by Holder Type by TSE REIT Property Sector Index

2020年2月(Feb, 2020)

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		所有比率増減		
	口,%	units,%	口,%	units,%	口,%	units,%	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	26		9		28				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	38,102,022	100.0	11,207,764	100.0	36,901,605	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	15	0.0	21	0.0	57	0.0	0.0	0.0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	23,975,054	62.9	8,080,149	72.1	22,794,424	61.8	0.6	1.0	1.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	19,839,722	52.1	6,619,274	59.1	18,881,507	51.2	0.4	0.0	1.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,487,311	3.9	766,996	6.8	1,914,777	5.2	-0.2	0.0	-0.5
b 信託銀行 Trust Banks	16,548,502	43.4	5,196,763	46.4	14,793,978	40.1	0.6	-0.3	1.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	13,611,619	35.7	4,375,421	39.0	12,131,286	32.9	0.6	-0.1	1.7
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	264,633	0.7	84,652	0.8	245,799	0.7	0.0	0.1	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	401,063	1.1	143,207	1.3	458,023	1.2	0.1	0.1	0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	98,847	0.3	54,636	0.5	65,203	0.2	-0.1	-0.1	-0.5
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,303,999	3.4	457,672	4.1	1,649,526	4.5	0.0	0.3	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,597,665	4.2	409,195	3.7	1,630,605	4.4	0.6	0.6	0.7
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,537,667	6.7	1,051,680	9.4	2,282,312	6.2	-0.3	0.4	-0.4
(6) 外国法人等 Foreigners	9,968,277	26.2	2,178,957	19.4	10,703,776	29.0	-0.1	0.1	-0.5
(7) 個人・その他 Individuals	4,158,676	10.9	948,637	8.5	3,403,348	9.2	-0.5	-1.1	-0.8

2019年8月(Aug, 2019)

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	
	口,%	units,%	口,%	units,%	口,%	units,%
銘柄数 Number of Listed Issues	26		9		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	35,979,592	100.0	10,557,689	100.0	35,347,585	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	22,420,576	62.3	7,508,064	71.1	21,385,665	60.5
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	18,601,428	51.7	6,236,186	59.1	17,747,037	50.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,467,927	4.1	716,148	6.8	2,012,106	5.7
b 信託銀行 Trust Banks	15,410,115	42.8	4,928,838	46.7	13,678,696	38.7
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	12,626,407	35.1	4,131,283	39.1	11,039,308	31.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	261,058	0.7	78,047	0.7	244,352	0.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	347,735	1.0	125,456	1.2	382,950	1.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	144,893	0.4	59,463	0.6	247,829	0.7
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,230,758	3.4	406,281	3.8	1,425,456	4.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,310,566	3.6	324,331	3.1	1,309,073	3.7
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,508,582	7.0	947,547	9.0	2,329,555	6.6
(6) 外国法人等 Foreigners	9,460,439	26.3	2,038,564	19.3	10,412,537	29.5
(7) 個人・その他 Individuals	4,098,577	11.4	1,011,061	9.6	3,549,383	10.0

【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

2term comparison of REIT Holding by Investor Type by TSE REIT Property Sector Index

2020年2月(Feb, 2020)

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		保有比率増減		
	百万円,%	¥mil.,%	百万円,%	¥mil.,%	百万円,%	¥mil.,%	オフィス 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	26		9		28				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	7,793,822	100.0	1,930,010	100.0	5,816,845	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	3	0.0	4	0.0	7	0.0	0.0	0.0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	5,263,908	67.5	1,433,984	74.3	3,818,008	65.6	1.4	1.6	1.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	4,255,239	54.6	1,202,283	62.3	3,109,547	53.5	1.0	0.8	0.7
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	395,294	5.1	144,638	7.5	376,488	6.5	0.1	-0.1	-0.3
b 信託銀行 Trust Banks	3,443,437	44.2	944,921	49.0	2,359,844	40.6	0.9	1.0	1.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,691,628	34.5	750,811	38.9	1,868,960	32.1	0.8	1.0	1.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	60,086	0.8	18,592	1.0	43,674	0.8	0.0	0.0	0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	131,289	1.7	29,149	1.5	76,663	1.3	0.1	0.0	0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	29,589	0.4	8,998	0.5	13,475	0.2	-0.2	-0.2	-0.6
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	255,628	3.3	74,574	3.9	283,074	4.9	0.1	0.3	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	333,046	4.3	77,513	4.0	270,266	4.6	0.7	0.7	0.7
(4) 事業法人等 Business Corporations	675,622	8.7	154,187	8.0	438,194	7.5	-0.2	0.1	-0.1
(6) 外国法人等 Foreigners	2,000,838	25.7	350,648	18.2	1,542,675	26.5	-0.8	-0.7	-0.5
(7) 個人・その他 Individuals	529,072	6.8	145,372	7.5	456,154	7.8	-0.6	-0.9	-0.9

2019年8月(Aug, 2019)

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	
	百万円,%	¥mil.,%	百万円,%	¥mil.,%	百万円,%	¥mil.,%
銘柄数 Number of Listed Issues	26		9		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	7,750,293	100.0	1,973,711	100.0	5,968,409	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	5,122,811	66.1	1,434,597	72.7	3,836,092	64.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	4,155,245	53.6	1,213,049	61.5	3,151,681	52.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	384,880	5.0	150,444	7.6	405,501	6.8
b 信託銀行 Trust Banks	3,352,732	43.3	947,380	48.0	2,361,840	39.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,610,462	33.7	748,645	37.9	1,853,444	31.1
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	60,052	0.8	19,659	1.0	43,502	0.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	125,880	1.6	30,142	1.5	73,558	1.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	42,804	0.6	14,722	0.7	49,804	0.8
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	248,947	3.2	70,360	3.6	260,976	4.4
(3) 証券会社 Securities Companies	280,232	3.6	65,517	3.3	230,429	3.9
(4) 事業法人等 Business Corporations	687,334	8.9	156,030	7.9	453,981	7.6
(6) 外国法人等 Foreigners	2,056,987	26.5	372,679	18.9	1,612,618	27.0
(7) 個人・その他 Individuals	570,494	7.4	166,434	8.4	519,698	8.7

【参考】

3-1 所有者別投資主数の推移

Transition of Number of Investors by Holder Type

	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
2019/8	851,831	—	1,533	671	252	153	271	100	4,118	1,337	14,439	14,029	815,333
2020/2	826,446	6	1,531	685	252	157	278	96	4,377	1,379	13,868	14,963	789,263

3-2 所有者別投資口数の推移

Transition of Number of Investment Units by Holder Type

	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
2019/8	81,884,866	—	4,196,181	34,017,649	27,796,998	583,457	856,141	452,185	3,062,495	2,943,970	5,785,684	21,911,540	8,659,021
2020/2	86,211,391	93	4,169,084	36,539,243	30,118,326	595,084	1,002,293	218,686	3,411,197	3,637,465	5,871,659	22,851,010	8,510,661

3-3 投資部門別REIT保有金額の推移

Transition of REIT Holding by Investor Type

	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
2019/8	15,692,415	—	940,826	6,661,953	5,212,552	123,214	229,581	107,330	580,284	576,179	1,297,345	4,042,286	1,256,626
2020/2	15,540,677	14	916,421	6,748,203	5,311,400	122,353	237,103	52,064	613,277	680,826	1,268,004	3,894,162	1,130,599

【参考】

3-4 投資部門別保有比率の推移
Transition of Holding ratio by Investor Type

	政府・地方 公共団体 Govt. & Local Govt.	金融機関 小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	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
2019/8	—	54.3	6.0	42.5	33.2	0.8	1.5	0.7	3.7	3.7	8.3	25.8	8.0
2020/2	0.0	55.1	5.9	43.4	34.2	0.8	1.5	0.3	3.9	4.4	8.2	25.1	7.3

【調査要綱】

1. 調査対象

2020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2020年2月29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2020年2月29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2020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2020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、2020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2020年2月末以外のREITについては、2020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

(Outline of Survey)

1. Scope of Survey

REITs listed on stock exchanges in Japan (Tokyo, Nagoya, Fukuoka, Sapporo) as of the end of February 2020 are included. However, the survey excludes issues for which unitholder information could not be obtained due to the end of the first accounting period after listing on the exchange arriving after February 29, 2020 .

2. Method of Data Collection

Data included in this survey was obtained directly via electronic means from the administrators of the unitholder registers of the REITs. The data was compiled by the administrators based on the registers as of the end of the REIT's accounting period.

3. Outline of Survey Contents

(1) Survey Data Contents

This survey was conducted on the number of investors and number of investment units held in the relevant REITs under the following investor categories based on the description in the unitholder register. Additionally, based on such data, the overall amount/ratio held by investor type, etc. was calculated based on market prices and the overall number of investors and number of investment units held by investor type. (Note)

The definition of each investor category presented in the survey is as follows:

1. Government and local government: National, prefectural, and municipal governments

2. Financial institutions

> City, regional banks, etc.: Regular Japanese banks licensed under the Banking Act and the Long-Term Credit Bank Act.

> Trust banks: Trust banks that are members of the Trust Companies Association of Japan

> Investment trusts: Trust assets of trustors that are stipulated in the Investment Trust Act (Act on Investment Trusts and Investment Corporations), and whose nominees (trustees) are banks that conduct trust business

> Annuity trusts: Employees' pension funds that are stipulated in the Employees' Pension Insurance Act, and corporate pensions stipulated in the Defined-Benefit Corporate Pension Act or the Defined Contribution Pension Act, whose nominees (trustees) are banks that conduct trust business. (excluding public pensions under management)

> Life insurance companies: Life insurance companies that are stipulated in the Insurance Business Act

> Non-life insurance companies: Non-life insurance companies that are stipulated in the Insurance Business Act

> Other financial institutions: Financial institutions other than those stipulated above, including credit unions (shinkin banks), credit associations, labour bank, agriculture-related financial institutions, government-related financial institutions, and securities finance company etc.

3. Securities companies: Securities companies that are financial instruments business operators as stipulated in the Financial Instruments and Exchange Act.

4. Business corporations: All companies incorporated in Japan other than those described in 2. and 3. above.

5. Foreign corporations: Corporations that were established based on foreign laws; foreign and municipal governments, and entities that are not incorporated; and individuals whose nationalities are other than Japanese, regardless of their place of residence.

6. Individuals and others: Individuals and non-incorporated groups with Japanese nationality, regardless of their place of residence.

(Note) In this survey, data is provided in terms of "Total Market Value based" and "Unit based." In order to distinguish the basis used, investor category is referred to as "investor type" for total market value-based values and as "holder type" for unit-based values. For holding ratios, the corresponding terms are "investment ratio" and "holding ratio."

(2) Date for Number of Investors and Units and Calculation Method for Number of Investors

The number of investors and units used in this survey were calculated based on the investor registers of the relevant REITs as of the last accounting period ended before February 29, 2020 . Additionally, because names of investors cannot be aggregated between REITs, the number of investors is the total of those for each REIT. As such, a person that invests in 10 REITs would be counted 10 investors.

(3) Calculation Method for Amount Held and Holding Ratio by Investor Type

Calculations are performed based on 1. to 4. below.

1. Calculate the unit-based holding ratios for each REIT using data as of the end of the accounting period that is obtained from administrators of unitholder registers.

2 Calculate the amount held by investor type for each REIT as of the end of February 2020 by multiplying the unit-based holding ratio obtained in 1. by the market value of the REIT as of the end of February 2020 .

3. Calculate the market capitalization by investor type for all REITs by totaling the market value for each REIT obtained in 2.

4. Calculate the investment ratio by investor type for the overall market by dividing the market value held by investor type for all REITs obtained in 3. by the total market value of all REITs.

As stand in 2. above, the market value used to calculate the total market value held by investor type for individual REITs is current as of the end of February 2020. However, because only data at the end of the accounting period of each REIT can be obtained regarding holding ratios, REITs with accounting periods ending after February 2020 are deemed to have no change in holding ratio as of the end of February 2020.