

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2021年2月)の調査結果について

2021年6月29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2021年2月調査は、2021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2021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28,360人増加の91万6,189人となった。

投資主数（延べ人数）は、前回調査比で28,360人増加の91万6,189人となり（表1）、2014年8月の調査開始以来、過去最高となった。所有者別の状況をみると、個人・その他は2万6,878人増加の87万5,856人、構成比ベースでは、前回調査と同水準の95.6%となり、個人・その他の増加が、全体の投資主数の増加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51万9,392人（56.7%）と過半数を占めている状況であり、次いで10口－49口が18万4,146人（20.1%）、5口－9口が16万1,657人（17.6%）の順となった。

（2）投資口数は、前回調査比で約126万口増加の8,860万口となった。

投資口数は、前回調査比で約126万口増加の8,860万口となった（表2）。所有者別に前回調査との増減状況をみると、外国法人等が前回調査比で106万1,952口の増加（+4.7%）の2,372万8,028口となった。一方、前回調査比で最も減少したのは信託銀行で、前回調査比－13万2,313口の3,739万4,773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、住宅指数における事業法人等で 3.7 ポイントの上昇、商業・物流等指数における外国法人等で 2.0 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、住宅指数における信託銀行で 2.9 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 兆 9,002 億円増加の 1 兆 6,425 億円となった。

2021 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 兆 9,002 億円増加の 1 兆 6,425 億円となった（表 11）。REIT 市場の相場は、2020 年 9 月から年末にかけては 1,700 ポイントを挟んで横ばいで推移していたが、2021 年に入ると、国内 REIT の出遅れ感から上昇基調に転じ、2 月下旬には 2,000 ポイントに迫る水準まで上昇した。その結果、前回調査と比べて全体の投資口数も増加したこともあり、REIT 保有金額が増加した。投資部門別の状況をみると、ほぼすべての区分において増加する状況となっており、中でも大幅に増加したのは、7,752 億円増加の信託銀行（保有比率 44.0%）や 5,344 億円増加の外国法人等（保有比率 24.5%）など保有比率が大きい投資部門であった。特に、信託銀行については、投資口数減少の影響があったものの、保有銘柄の評価額上昇によって保有金額が増加したものと思われる。

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(2021年2月)資料集

REIT Investor Survey (February 2021)

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,%

	2020年8月 (Aug, 2020)		2021年2月 (Feb, 2021)		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 2019年度 Shareownership Survey 2019
	銘柄数 Number of Listed Issues							
銘柄数 Number of Listed Issues	62		61		-1		ポイント point	3,789
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	887,829	100.0	916,189	100.0	28,360	3.2	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	4	0.0	2	0.0	-2	-50.0	0.0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	23,378	2.6	24,006	2.6	628	2.7	0.0	1.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,714	0.8	6,650	0.7	-64	-1.0	-0.1	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,424	0.2	1,480	0.2	56	3.9	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	663	0.1	571	0.1	-92	-13.9	0.0	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	248	0.0	244	0.0	-4	-1.6	0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	156	0.0	150	0.0	-6	-3.8	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	270	0.0	270	0.0	0	0.0	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	64	0.0	55	0.0	-9	-14.1	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,293	0.5	4,274	0.5	-19	-0.4	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,478	0.2	1,451	0.2	-27	-1.8	0.0	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	15,186	1.7	15,905	1.7	719	4.7	0.0	1.3
(6) 外国法人等 Foreigners	15,469	1.7	16,325	1.8	856	5.5	0.1	0.9
(7) 個人・その他 Individuals	848,978	95.6	875,856	95.6	26,878	3.2	0.0	97.5

表2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

口,% units,%

	2020年8月 (Aug, 2020)		2021年2月 (Feb, 2021)		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 2019年度 Shareownership Survey 2019
	銘柄数 Number of Listed Issues							
銘柄数 Number of Listed Issues	62		61		-1		ポイント point	3,789
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	87,346,488	100.0	88,607,903	100.0	1,261,415	1.4	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	116	0.0	473	0.0	357	307.8	0.0	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	55,447,822	63.5	55,503,348	62.6	55,526	0.1	-0.9	53.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	46,072,342	52.7	45,940,361	51.8	-131,981	-0.3	-0.9	27.1
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,793,198	4.3	3,826,548	4.3	33,350	0.9	0.0	2.9
b 信託銀行 Trust Banks	37,527,086	43.0	37,394,773	42.2	-132,313	-0.4	-0.8	19.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	30,892,800	35.4	30,844,519	34.8	-48,281	-0.2	-0.6	7.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	565,955	0.6	591,078	0.7	25,123	4.4	0.1	1.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,141,836	1.3	1,125,422	1.3	-16,414	-1.4	0.0	3.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	79,464	0.1	38,319	0.0	-41,145	-51.8	-0.1	0.8
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,530,758	4.0	3,555,299	4.0	24,541	0.7	0.0	0.8
(3) 証券会社 Securities Companies	3,377,880	3.9	3,250,816	3.7	-127,064	-3.8	-0.2	2.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,997,600	6.9	6,312,171	7.1	314,571	5.2	0.2	23.7
(6) 外国法人等 Foreigners	22,666,076	25.9	23,728,028	26.8	1,061,952	4.7	0.9	24.5
(7) 個人・その他 Individuals	9,232,474	10.6	9,376,054	10.6	143,580	1.6	0.0	22.1

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

人,% persons, %

	2020年8月 (Aug, 2020)		2021年2月 (Feb, 2021)		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 2019年度 Shareownership Survey 2019
銘柄数 Number of Listed Issues	62		61		-1		ポイント point	3,789
合計 (1)+(2)+(3) Total	887,829	100.0	916,189	100.0	28,360	3.2	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	837,735	94.4	865,195	94.4	27,460	3.3	0.0	95.6
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	495,207	55.8	519,392	56.7	24,185	4.9	0.9	66.8
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	161,030	18.1	161,657	17.6	627	0.4	-0.5	11.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	181,498	20.4	184,146	20.1	2,648	1.5	-0.3	17.7
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	20,921	2.4	21,359	2.3	438	2.1	-0.1	2.1
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	29,173	3.3	29,635	3.2	462	1.6	-0.1	2.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	19,053	2.1	19,520	2.1	467	2.5	0.0	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,654	0.4	3,700	0.4	46	1.3	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,542	0.5	4,498	0.5	-44	-1.0	0.0	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	1,924	0.2	1,917	0.2	-7	-0.4	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

口,% units,%

	2020年8月 (Aug, 2020)		2021年2月 (Feb, 2021)		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 2019年度 Shareownership Survey 2019
銘柄数 Number of Listed Issues	62		61		-1		ポイント point	3,789
合計 (1)+(2)+(3) Total	87,346,488	100.0	88,607,903	100.0	1,261,415	1.4	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	5,173,655	5.9	5,307,345	6.0	133,690	2.6	0.1	8.3
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	949,437	1.1	992,363	1.1	42,926	4.5	0.0	1.9
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	986,896	1.1	996,938	1.1	10,042	1.0	0.0	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	3,237,322	3.7	3,318,044	3.7	80,722	2.5	0.0	5.3
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,377,619	1.6	1,409,248	1.6	31,629	2.3	0.0	2.3
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	80,795,214	92.5	81,891,310	92.4	1,096,096	1.4	-0.1	89.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	3,829,748	4.4	3,937,990	4.4	108,242	2.8	0.0	5.7
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,540,612	2.9	2,569,824	2.9	29,212	1.1	0.0	2.5
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	9,822,870	11.2	9,635,673	10.9	-187,197	-1.9	-0.3	8.8
g 5000口以上 5000 units or more	64,601,984	74.0	65,747,823	74.2	1,145,839	1.8	0.2	72.2

表5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

人,% persons,%

	2020年8月 (Aug, 2020)		2021年2月 (Feb, 2021)		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 2019年度 Shareownership Survey 2019
銘柄数 Number of Listed Issues	62		61		-1		ポイント point	3,789
合計 Total	887,829	100.0	916,189	100.0	28,360	3.2	—	100.0
北海道 Hokkaido	14,760	1.7	15,252	1.7	492	3.3	0.0	1.7
東北 Tohoku	23,393	2.6	24,216	2.6	823	3.5	0.0	3.0
関東 Kanto	438,292	49.4	453,427	49.5	15,135	3.5	0.1	42.2
中部 Chubu	124,010	14.0	127,963	14.0	3,953	3.2	0.0	17.7
近畿 Kinki	171,875	19.4	176,599	19.3	4,724	2.7	-0.1	22.1
中国 Chugoku	35,150	4.0	36,123	3.9	973	2.8	-0.1	4.8
四国 Shikoku	20,608	2.3	21,000	2.3	392	1.9	0.0	2.5
九州 Kyushu	45,143	5.1	46,577	5.1	1,434	3.2	0.0	5.3
海外 Overseas	14,598	1.6	15,032	1.6	434	3.0	0.0	0.8

表6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

口,% units,%

	2020年8月 (Aug, 2020)		2021年2月 (Feb, 2021)		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 2019年度 Shareownership Survey 2019
銘柄数 Number of Listed Issues	62		61		-1		ポイント point	3,789
合計 Total	87,346,488	100.0	88,607,903	100.0	1,261,415	1.4	—	100.0
北海道 Hokkaido	215,227	0.2	207,989	0.2	-7,238	-3.4	0.0	0.5
東北 Tohoku	646,275	0.7	684,797	0.8	38,522	6.0	0.1	0.8
関東 Kanto	54,256,006	62.1	54,515,333	61.5	259,327	0.5	-0.6	57.0
中部 Chubu	3,247,038	3.7	3,253,572	3.7	6,534	0.2	0.0	6.1
近畿 Kinki	3,659,344	4.2	3,618,005	4.1	-41,339	-1.1	-0.1	7.6
中国 Chugoku	827,188	0.9	836,870	0.9	9,682	1.2	0.0	1.2
四国 Shikoku	844,020	1.0	810,517	0.9	-33,503	-4.0	-0.1	0.9
九州 Kyushu	1,019,294	1.2	992,235	1.1	-27,059	-2.7	-0.1	1.5
海外 Overseas	22,632,096	25.9	23,688,585	26.7	1,056,489	4.7	0.8	24.5

表7 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資主数

Number of Investors by Holder Type by TSE REIT Property Sector Index

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		24		9		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	916,189	100.0	344,692	100.0	107,880	100.0	463,617	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	2	0.0	—	—	—	—	2	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	24,006	2.6	9,362	2.7	2,724	2.5	11,920	2.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,650	0.7	2,676	0.8	823	0.8	3,151	0.7
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,480	0.2	597	0.2	212	0.2	671	0.1
b 信託銀行 Trust Banks	571	0.1	213	0.1	89	0.1	269	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	244	0.0	96	0.0	36	0.0	112	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	150	0.0	60	0.0	21	0.0	69	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	270	0.0	118	0.0	35	0.0	117	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	55	0.0	24	0.0	7	0.0	24	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,274	0.5	1,724	0.5	480	0.4	2,070	0.4
(3) 証券会社 Securities Companies	1,451	0.2	575	0.2	200	0.2	676	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	15,905	1.7	6,111	1.8	1,701	1.6	8,093	1.7
(6) 外国法人等 Foreigners	16,325	1.8	6,624	1.9	1,772	1.6	7,929	1.7
(7) 個人・その他 Individuals	875,856	95.6	328,706	95.4	103,384	95.8	443,766	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	61		24		9		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	88,607,903	100.0	40,004,848	100.0	7,612,990	100.0	40,990,065	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	473	0.0	—	—	—	—	473	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	55,503,348	62.6	25,738,051	64.3	5,483,407	72.0	24,281,890	59.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	45,940,361	51.8	21,547,657	53.9	4,132,848	54.3	20,259,856	49.4
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,826,548	4.3	1,722,997	4.3	465,216	6.1	1,638,335	4.0
b 信託銀行 Trust Banks	37,394,773	42.2	17,551,170	43.9	3,275,709	43.0	16,567,894	40.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	30,844,519	34.8	14,289,162	35.7	2,779,184	36.5	13,776,173	33.6
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	591,078	0.7	276,697	0.7	47,762	0.6	266,619	0.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,125,422	1.3	571,113	1.4	113,415	1.5	440,894	1.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	38,319	0.0	23,471	0.1	2,586	0.0	12,262	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,555,299	4.0	1,678,906	4.2	275,922	3.6	1,600,471	3.9
(3) 証券会社 Securities Companies	3,250,816	3.7	1,496,731	3.7	218,326	2.9	1,535,759	3.7
(4) 事業法人等 Business Corporations	6,312,171	7.1	2,693,663	6.7	1,132,233	14.9	2,486,275	6.1
(6) 外国法人等 Foreigners	23,728,028	26.8	9,963,661	24.9	1,380,154	18.1	12,384,213	30.2
(7) 個人・その他 Individuals	9,376,054	10.6	4,303,136	10.8	749,429	9.8	4,323,489	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		24		9		28	
合計 (1)+(2)+(3) Total	916,189	100.0	344,692	100.0	107,880	100.0	463,617	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	865,195	94.4	321,219	93.2	103,668	96.1	440,308	95.0
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	519,392	56.7	178,458	51.8	69,158	64.1	271,776	58.6
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	161,657	17.6	66,812	19.4	17,046	15.8	77,799	16.8
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	184,146	20.1	75,949	22.0	17,464	16.2	90,733	19.6
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	21,359	2.3	10,209	3.0	1,663	1.5	9,487	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	29,635	3.2	13,264	3.8	2,549	2.4	13,822	3.0
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	19,520	2.1	8,888	2.6	1,578	1.5	9,054	2.0
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,700	0.4	1,628	0.5	336	0.3	1,736	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,498	0.5	1,930	0.6	463	0.4	2,105	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	1,917	0.2	818	0.2	172	0.2	927	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		24		9		28	
合計 (1)+(2)+(3) Total	88,607,903	100.0	40,004,848	100.0	7,612,990	100.0	40,990,065	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	5,307,345	6.0	2,168,574	5.4	556,472	7.3	2,582,299	6.3
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	992,363	1.1	347,410	0.9	140,789	1.8	504,164	1.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	996,938	1.1	412,100	1.0	108,350	1.4	476,488	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	3,318,044	3.7	1,409,064	3.5	307,333	4.0	1,601,647	3.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,409,248	1.6	682,919	1.7	108,496	1.4	617,833	1.5
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	81,891,310	92.4	37,153,355	92.9	6,948,022	91.3	37,789,933	92.2
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	3,937,990	4.4	1,782,464	4.5	332,846	4.4	1,822,680	4.4
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,569,824	2.9	1,134,577	2.8	235,366	3.1	1,199,881	2.9
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	9,635,673	10.9	4,104,722	10.3	981,900	12.9	4,549,051	11.1
g 5000口以上 5000 units or more	65,747,823	74.2	30,131,592	75.3	5,397,910	70.9	30,218,321	73.7

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

	2020年8月 (Aug, 2020)		2021年2月 (Feb, 2021)		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 2019年度 Shareownership Survey 2019
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	62		61		-1			3,789
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	13,742,316	100.0	15,642,596	100.0	1,900,280	13.8	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	4	0.0	99	0.0	95	2375.0	0.0	0.1
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	9,377,471	68.2	10,582,346	67.7	1,204,875	12.8	-0.5	53.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	7,680,411	55.9	8,674,300	55.5	993,889	12.9	-0.4	29.5
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	748,359	5.4	845,865	5.4	97,506	13.0	0.0	2.9
b 信託銀行 Trust Banks	6,112,744	44.5	6,887,959	44.0	775,215	12.7	-0.5	21.7
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	4,808,541	35.0	5,432,931	34.7	624,390	13.0	-0.3	8.7
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	104,536	0.8	118,029	0.8	13,493	12.9	0.0	1.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	227,589	1.7	257,946	1.6	30,357	13.3	-0.1	3.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	18,425	0.1	11,045	0.1	-7,380	-40.1	0.0	1.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	573,292	4.2	671,483	4.3	98,191	17.1	0.1	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	569,529	4.1	610,575	3.9	41,046	7.2	-0.2	2.0
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,127,531	8.2	1,297,470	8.3	169,939	15.1	0.1	22.3
(6) 外国法人等 Foreigners	3,304,716	24.0	3,839,155	24.5	534,439	16.2	0.5	29.6
(7) 個人・その他 Individuals	1,060,122	7.7	1,220,995	7.8	160,873	15.2	0.1	16.5

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

	2020年8月 (Aug, 2020)		2021年2月 (Feb, 2021)		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 2019年度 Shareownership Survey 2019
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	62		61		-1			3,789
合計 Total	13,742,316	100.0	15,642,596	100.0	1,900,280	13.8	—	100.0
北海道 Hokkaido	29,066	0.2	33,569	0.2	4,503	15.5	0.0	0.4
東北 Tohoku	98,387	0.7	120,439	0.8	22,052	22.4	0.1	0.5
関東 Kanto	8,872,816	64.6	10,051,552	64.3	1,178,736	13.3	-0.3	53.4
中部 Chubu	504,406	3.7	567,828	3.6	63,422	12.6	-0.1	6.2
近畿 Kinki	494,598	3.6	546,168	3.5	51,570	10.4	-0.1	7.2
中国 Chugoku	148,414	1.1	165,394	1.1	16,980	11.4	0.0	0.9
四国 Shikoku	149,311	1.1	164,031	1.0	14,720	9.9	-0.1	0.8
九州 Kyushu	147,298	1.1	162,304	1.0	15,006	10.2	-0.1	1.0
海外 Overseas	3,298,014	24.0	3,831,307	24.5	533,293	16.2	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

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		24		9		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	15,642,596	100.0	6,753,444	100.0	1,678,904	100.0	7,210,247	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	99	0.0	—	—	—	—	99	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	10,582,346	67.7	4,660,578	69.0	1,226,307	73.0	4,695,460	65.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	8,674,300	55.5	3,819,168	56.6	989,956	59.0	3,865,176	53.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	845,865	5.4	344,543	5.1	123,268	7.3	378,053	5.2
b 信託銀行 Trust Banks	6,887,959	44.0	3,055,291	45.2	771,905	46.0	3,060,762	42.5
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	5,432,931	34.7	2,373,907	35.2	611,513	36.4	2,447,511	33.9
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	118,029	0.8	49,591	0.7	13,449	0.8	54,987	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	257,946	1.6	133,127	2.0	27,901	1.7	96,918	1.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	11,045	0.1	7,766	0.1	804	0.0	2,475	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	671,483	4.3	278,440	4.1	66,076	3.9	326,966	4.5
(3) 証券会社 Securities Companies	610,575	3.9	253,895	3.8	56,674	3.4	300,005	4.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,297,470	8.3	587,515	8.7	179,675	10.7	530,279	7.4
(6) 外国法人等 Foreigners	3,839,155	24.5	1,601,522	23.7	315,236	18.8	1,922,395	26.7
(7) 個人・その他 Individuals	1,220,995	7.8	491,343	7.3	137,360	8.2	592,292	8.2

【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

2021年2月(Feb, 2021)

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	24		9		28				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	40,004,848	100.0	7,612,990	100.0	40,990,065	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	473	0.0	0.0	—	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	25,738,051	64.3	5,483,407	72.0	24,281,890	59.2	0.0	0.8	-2.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	21,547,657	53.9	4,132,848	54.3	20,259,856	49.4	-0.1	-2.4	-1.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,722,997	4.3	465,216	6.1	1,638,335	4.0	0.1	0.4	-0.3
b 信託銀行 Trust Banks	17,551,170	43.9	3,275,709	43.0	16,567,894	40.4	-0.6	-2.9	-0.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	14,289,162	35.7	2,779,184	36.5	13,776,173	33.6	-0.8	-2.4	0.1
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	276,697	0.7	47,762	0.6	266,619	0.7	0.0	-0.1	0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	571,113	1.4	113,415	1.5	440,894	1.1	0.1	0.1	-0.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	23,471	0.1	2,586	0.0	12,262	0.0	0.0	-0.1	-0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,678,906	4.2	275,922	3.6	1,600,471	3.9	0.3	0.0	-0.4
(3) 証券会社 Securities Companies	1,496,731	3.7	218,326	2.9	1,535,759	3.7	0.1	-0.4	-0.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,693,663	6.7	1,132,233	14.9	2,486,275	6.1	0.1	3.7	-0.2
(6) 外国法人等 Foreigners	9,963,661	24.9	1,380,154	18.1	12,384,213	30.2	-0.1	-0.8	2.0
(7) 個人・その他 Individuals	4,303,136	10.8	749,429	9.8	4,323,489	10.5	0.1	-0.1	-0.1

2020年8月(Aug, 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	25		9		28				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	41,503,103	100.0	7,146,368	100.0	38,697,017	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	114	0.0	—	—	2	0.0			
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	26,688,588	64.3	5,090,486	71.2	23,668,748	61.2			
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	22,430,525	54.0	4,052,999	56.7	19,588,818	50.6			
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,738,140	4.2	408,120	5.7	1,646,938	4.3			
b 信託銀行 Trust Banks	18,470,922	44.5	3,282,010	45.9	15,774,154	40.8			
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	15,131,937	36.5	2,778,714	38.9	12,982,149	33.5			
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	271,386	0.7	50,140	0.7	244,429	0.6			
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	549,159	1.3	99,732	1.4	492,945	1.3			
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	45,727	0.1	3,710	0.1	30,027	0.1			
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,626,577	3.9	259,427	3.6	1,644,754	4.3			
(3) 証券会社 Securities Companies	1,504,246	3.6	239,383	3.3	1,634,251	4.2			
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,753,817	6.6	798,104	11.2	2,445,679	6.3			
(6) 外国法人等 Foreigners	10,392,710	25.0	1,349,211	18.9	10,924,155	28.2			
(7) 個人・その他 Individuals	4,421,691	10.7	706,671	9.9	4,104,112	10.6			

【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

2021年2月(Feb, 2021)

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 指数 Office Index	住宅指数 Residential Index	商業・物流等 指数 Retail & Logistics, Others Index
銘柄数 Number of Listed Issues	24		9		28				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	6,753,444	100.0	1,678,904	100.0	7,210,247	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	99	0.0	0.0	—	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	4,660,578	69.0	1,226,307	73.0	4,695,460	65.1	0.2	-0.3	-1.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,819,168	56.6	989,956	59.0	3,865,176	53.6	0.2	-2.3	-0.4
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	344,543	5.1	123,268	7.3	378,053	5.2	0.1	0.3	-0.3
b 信託銀行 Trust Banks	3,055,291	45.2	771,905	46.0	3,060,762	42.5	-0.3	-3.0	0.2
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,373,907	35.2	611,513	36.4	2,447,511	33.9	-0.2	-2.3	0.3
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	49,591	0.7	13,449	0.8	54,987	0.8	0.0	-0.1	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	133,127	2.0	27,901	1.7	96,918	1.3	0.2	0.0	-0.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	7,766	0.1	804	0.0	2,475	0.0	-0.1	-0.1	-0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	278,440	4.1	66,076	3.9	326,966	4.5	0.4	0.2	-0.2
(3) 証券会社 Securities Companies	253,895	3.8	56,674	3.4	300,005	4.2	-0.1	-0.2	-0.3
(4) 事業法人等 Business Corporations	587,515	8.7	179,675	10.7	530,279	7.4	0.2	2.3	-0.4
(6) 外国法人等 Foreigners	1,601,522	23.7	315,236	18.8	1,922,395	26.7	-0.3	0.0	1.2
(7) 個人・その他 Individuals	491,343	7.3	137,360	8.2	592,292	8.2	0.1	0.3	0.0

2020年8月(Aug, 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	
	百万円,%	¥mil.,%	百万円,%	¥mil.,%	百万円,%	¥mil.,%
銘柄数 Number of Listed Issues	25		9		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	6,004,631	100.0	1,618,853	100.0	6,118,831	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	4	0.0	—	—	0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	4,130,622	68.8	1,187,117	73.3	4,059,731	66.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,383,797	56.4	992,982	61.3	3,303,631	54.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	302,167	5.0	112,712	7.0	333,479	5.5
b 信託銀行 Trust Banks	2,734,340	45.5	792,923	49.0	2,585,480	42.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,127,668	35.4	626,614	38.7	2,054,258	33.6
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	43,063	0.7	14,623	0.9	46,849	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	110,865	1.8	27,199	1.7	89,523	1.5
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	12,351	0.2	970	0.1	5,103	0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	224,073	3.7	59,175	3.7	290,043	4.7
(3) 証券会社 Securities Companies	235,898	3.9	57,711	3.6	275,920	4.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	510,927	8.5	136,423	8.4	480,180	7.8
(6) 外国法人等 Foreigners	1,442,539	24.0	304,134	18.8	1,558,043	25.5
(7) 個人・その他 Individuals	431,465	7.2	127,602	7.9	501,054	8.2

【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							
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
2020/8	887,829	4	1,424	663	248	156	270	64	4,293	1,478	15,186	15,469	848,978
2021/2	916,189	2	1,480	571	244	150	270	55	4,274	1,451	15,905	16,325	875,856

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							
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
2020/8	87,346,488	116	3,793,198	37,527,086	30,892,800	565,955	1,141,836	79,464	3,530,758	3,377,880	5,997,600	22,666,076	9,232,474
2021/2	88,607,903	473	3,826,548	37,394,773	30,844,519	591,078	1,125,422	38,319	3,555,299	3,250,816	6,312,171	23,728,028	9,376,054

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							
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
2020/8	13,742,316	4	748,359	6,112,744	4,808,541	104,536	227,589	18,425	573,292	569,529	1,127,531	3,304,716	1,060,122
2021/2	15,642,596	99	845,865	6,887,959	5,432,931	118,029	257,946	11,045	671,483	610,575	1,297,470	3,839,155	1,220,995

【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
2020/8	0.0	55.9	5.4	44.5	35.0	0.8	1.7	0.1	4.2	4.1	8.2	24.0	7.7
2021/2	0.0	55.5	5.4	44.0	34.7	0.8	1.6	0.1	4.3	3.9	8.3	24.5	7.8

【調査要綱】

1. 調査対象

2021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2021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2021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2021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2021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、2021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2021年2月末以外のREITについては、2021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 2021 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 28, 2021 .

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 28, 2021 . 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 2021 by multiplying the unit-based holding ratio obtained in 1. by the market value of the REIT as of the end of February 2021 .

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 2021. 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 2021 are deemed to have no change in holding ratio as of the end of February 2021.