

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2014年8月)の調査結果について

2014年12月2日
株式会社 東京証券取引所
株式会社 名古屋証券取引所
証券会員制法人 福岡証券取引所
証券会員制法人 札幌証券取引所

1. はじめに

全国の証券取引所では、上場不動産投資信託証券（以下、「REIT」という。）投資口保有の実態を把握する目的で、REIT投資主情報調査（分布状況調査）を実施した。

株式及びETFについては、既にその保有構造を把握するための分布状況調査を実施し、投資セクター別の売買動向を明らかにした投資部門別売買状況調査とともに、調査結果を公表している。

一方、REITについては、「投資部門別売買状況調査」は既に実施し結果を広く公表しているが、投資口保有構造の把握を目的とした調査はこれまで実施したことがなかった。REIT市場は2001年に創設されて以来13年が経過し、現在では上場銘柄数も増え、売買代金など市場規模も順調に拡大している。東証では、これまでREIT市場拡大のため様々な取り組みを進めてきたが、昨今、株式やETFと同様の情報公開を求める声が高まってきた。このため、東証を初め全国の証券取引所では、その保有構造を明らかにすることが、今後の市場振興の一助に資するものと考え、今回、本調査を実施することとしたものである。

なお、本調査は、当面年2回、8月末日及び2月末日を基準日として、定期的な実施・公表する予定である。

今回調査対象としたREIT銘柄数は、2014年8月31日現在で全国の証券取引所に上場するREITのうち、新規上場日以降2014年8月31日までに初回決算期が到来していないため、上場後の投資主の状況が把握できない銘柄を除いた45銘柄である。

調査結果の概要は、以下のとおりである。

(注) 1. 調査対象等の詳細は、資料集巻末の「調査要綱」参照。

2. 本調査における投資主の集計においては、各REITの投資主数を単純に合算した「延べ人数」となっている。

2. 調査結果の概要

(1) 総投資主数は、53万2,412人となった。

投資主の総数（延べ人数）は、53万2,412人となった。そのうち個人・その他が51万人（95.8%）と、株式分布状況調査の調査結果と同様、投資主の大部分を占める結果となっ

ている（表1）。この状況は東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別（表7）でみても同様で、どの指数区分においても個人・その他が投資主数の大部分を占める状況に変わりはない。

所有数別（表3）では、1口～4口を所有する投資主が31万2千人（58.8%）と最も多く、次いで10口～49口が9万9千人（18.7%）、5口～9口が9万7千人（18.3%）の順となっている。

（2） 投資口数ベースでは、信託銀行の所有比率が最も高かった。

所有者別の投資口数ベースの所有比率（所有者別投資口数合計に占める各部門の所有口数の割合、表2）をみると、信託銀行が41.9%と最大の投資セクターとなっているが、内訳である投資信託がこのうちかなりの割合を占め、全体でも35.4%の所有比率となった。また、信託銀行以外では、外国法人等が24.4%、個人・その他が11.1%、事業法人等が11.0%などとなっている。

東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別に投資口数の所有状況（表8）をみると、住宅指数区分において金融機関や外国法人等が他の指数区分に比べて所有比率がやや低く、その一方で事業法人等や個人・その他の所有比率が高い結果となっている。

（3） 市場価格ベースでも、口数ベースと同様信託銀行の保有比率が高い結果となった。

2014年8月末の全投資部門の REIT 保有金額（調査対象 REIT の時価総額合計）は、8兆7,807億円となった（表11）。投資部門別の保有比率（保有金額合計に占める各部門の保有金額の割合）をみると、信託銀行の43.0%を筆頭に、以下、外国法人等が22.4%、事業法人等が10.6%、個人・その他が10.1%の順となっている。投資信託は、市場価格ベースでも投資口数ベースと同様の結果となり、全体の35.4%の保有比率となっている。

東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別に保有比率の状況（表13）をみると、住宅指数区分において外国法人等の保有比率が他の指数区分に比べてやや低く、その分信託銀行や個人・その他などの保有比率が高いものとなっている。

以上

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2014年8月)資料集

REIT Investor Survey (August 2014)

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

(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た。

2 表中の記号の用法は、次のとおり。

「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

	2014年8月 (Aug, 2014)		人,% persons,% 株式分布状況調査 (平成25年度) Shareownership Survey (2013)
銘柄数 Number of Listed Issues	45		3,525
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	532,412	100.0	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	14,563	2.7	2.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,707	0.7	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,183	0.2	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	471	0.1	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	180	0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	134	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	242	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	97	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,714	0.3	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	919	0.2	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	9,937	1.9	1.6
(6) 外国法人等 Foreigners	7,786	1.5	0.7
(7) 個人・その他 Individuals	510,063	95.8	97.2

表2 所有者別投資口数
Number of Investment Units by Holder Type

	2014年8月 (Aug, 2014)		口,% units,% 株式分布状況調査 (平成25年度) Shareownership Survey (2013)
銘柄数 Number of Listed Issues	45		3,525
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	36,222,615	100.0	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	23,376,081	64.5	48.5
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	18,699,131	51.6	22.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,851,013	5.1	2.8
b 信託銀行 Trust Banks	15,194,471	41.9	15.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	12,820,083	35.4	3.9
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	544,815	1.5	2.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	856,762	2.4	2.9
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	198,138	0.5	1.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	598,747	1.7	0.8
(3) 証券会社 Securities Companies	684,572	1.9	2.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	3,992,378	11.0	23.3
(6) 外国法人等 Foreigners	8,828,357	24.4	26.9
(7) 個人・その他 Individuals	4,018,177	11.1	24.3

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

	2014年8月 (Aug, 2014)		人,% persons, % 株式分布状況調査 (平成25年度) Shareownership Survey (2013)
銘柄数 Number of Listed Issues	45		3,525
合計 (1)+(2)+(3) Total	532,412	100.0	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	509,698	95.7	95.7
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	312,903	58.8	67.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	97,292	18.3	11.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	99,503	18.7	17.7
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	9,714	1.8	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	13,000	2.4	2.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	8,576	1.6	1.7
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,620	0.3	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,016	0.4	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	788	0.1	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

	2014年8月 (Aug, 2014)		口,% units,% 株式分布状況調査 (平成25年度) Shareownership Survey (2013)
銘柄数 Number of Listed Issues	45		3,525
合計 (1)+(2)+(3) Total	36,222,615	100.0	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	2,859,099	7.9	9.3
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	596,726	1.6	2.1
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	569,984	1.6	1.3
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	1,692,389	4.7	5.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	614,373	1.7	2.5
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	32,749,143	90.4	88.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	1,710,712	4.7	6.2
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,123,788	3.1	2.8
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,325,733	11.9	9.4
g 5000口以上 5000 units or more	25,588,910	70.6	69.9

表5 地方別投資主数
Number of Investors by Region

	2014年8月 (Aug, 2014)		人,% persons,% 株式分布状況調査 (平成25年度) Shareownership Survey (2013)
銘柄数 Number of Listed Issues	45		3,525
合計 Total	532,412	100.0	100.0
北海道 Hokkaido	8,727	1.6	1.6
東北 Tohoku	13,176	2.5	2.9
関東 Kanto	257,192	48.3	41.3
中部 Chubu	77,846	14.6	17.9
近畿 Kinki	104,729	19.7	23.0
中国 Chugoku	22,013	4.1	4.9
四国 Shikoku	14,062	2.6	2.7
九州 Kyushu	27,136	5.1	5.1
海外 Overseas	7,531	1.4	0.7

表6 地方別投資口数
Number of Investment Units by Region

	2014年8月 (Aug, 2014)		口,% units,% 株式分布状況調査 (平成25年度) Shareownership Survey (2013)
銘柄数 Number of Listed Issues	45		3,525
合計 Total	36,222,615	100.0	100.0
北海道 Hokkaido	87,626	0.2	0.5
東北 Tohoku	271,131	0.7	0.9
関東 Kanto	22,896,373	63.2	53.1
中部 Chubu	1,212,063	3.3	6.7
近畿 Kinki	1,502,337	4.1	8.3
中国 Chugoku	530,376	1.5	1.3
四国 Shikoku	400,700	1.1	0.9
九州 Kyushu	509,198	1.4	1.5
海外 Overseas	8,812,811	24.3	26.8

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,%

区分 Sector	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	45		19		11		15	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	532,412	100.0	231,906	100.0	125,780	100.0	174,726	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	14,563	2.7	6,310	2.7	2,956	2.4	5,297	3.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,707	0.7	1,531	0.7	730	0.6	1,446	0.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,183	0.2	472	0.2	244	0.2	467	0.3
b 信託銀行 Trust Banks	471	0.1	199	0.1	108	0.1	164	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	180	0.0	76	0.0	44	0.0	60	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	134	0.0	53	0.0	32	0.0	49	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	242	0.0	97	0.0	47	0.0	98	0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	97	0.0	46	0.0	26	0.0	25	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,714	0.3	717	0.3	305	0.2	692	0.4
(3) 証券会社 Securities Companies	919	0.2	413	0.2	208	0.2	298	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	9,937	1.9	4,366	1.9	2,018	1.6	3,553	2.0
(6) 外国法人等 Foreigners	7,786	1.5	3,512	1.5	1,382	1.1	2,892	1.7
(7) 個人・その他 Individuals	510,063	95.8	222,084	95.8	121,442	96.6	166,537	95.3

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,%

区分 Sector	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	45		19		11		15	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	36,222,615	100.0	12,912,077	100.0	6,872,644	100.0	16,437,894	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	23,376,081	64.5	8,397,111	65.0	4,489,252	65.3	10,489,718	63.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	18,699,131	51.6	6,847,319	53.0	3,207,921	46.7	8,643,891	52.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,851,013	5.1	720,360	5.6	280,115	4.1	850,538	5.2
b 信託銀行 Trust Banks	15,194,471	41.9	5,446,243	42.2	2,707,405	39.4	7,040,823	42.8
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	12,820,083	35.4	4,464,216	34.6	2,278,298	33.2	6,077,569	37.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	544,815	1.5	134,854	1.0	186,675	2.7	223,286	1.4
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	856,762	2.4	382,132	3.0	107,142	1.6	367,488	2.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	198,138	0.5	78,613	0.6	43,769	0.6	75,756	0.5
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	598,747	1.7	219,971	1.7	69,490	1.0	309,286	1.9
(3) 証券会社 Securities Companies	684,572	1.9	248,803	1.9	75,902	1.1	359,867	2.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	3,992,378	11.0	1,300,989	10.1	1,205,429	17.5	1,485,960	9.0
(6) 外国法人等 Foreigners	8,828,357	24.4	3,102,394	24.0	1,429,110	20.8	4,296,853	26.1
(7) 個人・その他 Individuals	4,018,177	11.1	1,412,572	10.9	954,282	13.9	1,651,323	10.0

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

区分 Sector	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		19		11		15	
合計 (1)+(2)+(3) Total	532,412	100.0	231,906	100.0	125,780	100.0	174,726	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	509,698	95.7	223,729	96.5	121,262	96.4	164,707	94.3
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	312,903	58.8	144,152	62.2	80,671	64.1	88,080	50.4
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	97,292	18.3	42,396	18.3	19,909	15.8	34,987	20.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	99,503	18.7	37,181	16.0	20,682	16.4	41,640	23.8
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	9,714	1.8	3,381	1.5	2,121	1.7	4,212	2.4
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	13,000	2.4	4,796	2.1	2,397	1.9	5,807	3.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	8,576	1.6	3,079	1.3	1,702	1.4	3,795	2.2
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,620	0.3	647	0.3	268	0.2	705	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	2,016	0.4	764	0.3	309	0.2	943	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	788	0.1	306	0.1	118	0.1	364	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

区分 Sector	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		19		11		15	
合計 (1)+(2)+(3) Total	36,222,615	100.0	12,912,077	100.0	6,872,644	100.0	16,437,894	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	2,859,099	7.9	1,129,409	8.7	664,994	9.7	1,064,696	6.5
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	596,726	1.6	261,475	2.0	168,437	2.5	166,814	1.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	569,984	1.6	242,572	1.9	125,634	1.8	201,778	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	1,692,389	4.7	625,362	4.8	370,923	5.4	696,104	4.2
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	614,373	1.7	213,523	1.7	137,785	2.0	263,065	1.6
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	32,749,143	90.4	11,569,145	89.6	6,069,865	88.3	15,110,133	91.9
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	1,710,712	4.7	638,162	4.9	335,633	4.9	736,917	4.5
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,123,788	3.1	455,437	3.5	188,818	2.7	479,533	2.9
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,325,733	11.9	1,649,220	12.8	641,382	9.3	2,035,131	12.4
g 5000口以上 5000 units or more	25,588,910	70.6	8,826,326	68.4	4,904,032	71.4	11,858,552	72.1

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

	2014年8月 (Aug, 2014)		株式分布状況調査 (平成25年度) Shareownership Survey (2013)
銘柄数 Number of Listed Issues	45		3,525
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	87,807	100.0	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	59,277	67.5	50.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	48,299	55.0	26.7
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	5,881	6.7	3.6
b 信託銀行 Trust Banks	37,764	43.0	17.2
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	31,120	35.4	4.8
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	1,197	1.4	2.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,363	2.7	3.7
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	620	0.7	1.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,669	1.9	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	1,695	1.9	2.3
(4) 事業法人等 Business Corporations	9,283	10.6	21.3
(6) 外国法人等 Foreigners	19,656	22.4	30.8
(7) 個人・その他 Individuals	8,873	10.1	18.7

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

	2014年8月 (Aug, 2014)		株式分布状況調査 (平成25年度) Shareownership Survey (2013)
銘柄数 Number of Listed Issues	45		3,525
合計 Total	87,807	100.0	100.0
北海道 Hokkaido	208	0.2	0.4
東北 Tohoku	715	0.8	0.6
関東 Kanto	56,237	64.0	50.5
中部 Chubu	3,239	3.7	7.2
近畿 Kinki	4,019	4.6	7.6
中国 Chugoku	1,585	1.8	1.1
四国 Shikoku	955	1.1	0.8
九州 Kyushu	1,228	1.4	1.2
海外 Overseas	19,618	22.3	30.7

表 1 3 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた投資部門別REIT保有金額
REIT Holding by Investor Type by TSE REIT Property Sector Index

億円,% ¥100 mil.,%

区分 Sector	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	45		19		11		15	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	87,807	100.0	41,065	100.0	13,270	100.0	33,471	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	59,277	67.5	27,658	67.4	9,354	70.5	22,265	66.5
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	48,299	55.0	22,086	53.8	7,725	58.2	18,487	55.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	5,881	6.7	2,601	6.3	1,001	7.5	2,278	6.8
b 信託銀行 Trust Banks	37,764	43.0	17,312	42.2	5,988	45.1	14,463	43.2
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	31,120	35.4	14,041	34.2	4,812	36.3	12,267	36.6
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	1,197	1.4	431	1.1	342	2.6	422	1.3
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,363	2.7	1,253	3.1	307	2.3	802	2.4
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	620	0.7	219	0.5	180	1.4	220	0.7
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,669	1.9	699	1.7	248	1.9	721	2.2
(3) 証券会社 Securities Companies	1,695	1.9	795	1.9	155	1.2	744	2.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	9,283	10.6	4,775	11.6	1,473	11.1	3,033	9.1
(6) 外国法人等 Foreigners	19,656	22.4	9,397	22.9	2,147	16.2	8,111	24.2
(7) 個人・その他 Individuals	8,873	10.1	4,010	9.8	1,769	13.3	3,094	9.2

【調査要綱】

1. 調査対象

2014年8月末現在において、全国の証券取引所（東京、名古屋、福岡、札幌）に上場する不動産投資信託証券（以下、「REIT」という。）。ただし、取引所への新規上場日以降2014年8月31日までに決算期が到来していないため、上場後の投資主の状況を把握することができない銘柄を除く。

2. データの取得方法

調査対象REITの投資主名簿等管理人が、投資主名簿の記載に従って、それぞれ担当しているREITのデータを決算期ごとに集約し、電子媒体を使って直接提出を受けることで取得している。

3. 調査内容の概要

(1) 調査データの内容

各調査対象REITについて、投資主名簿の記載に基づき以下の所有者（投資家）属性に区分し、その投資主数及び投資口数を調査する。また、当該データを元に、全体の所有者別投資主数の状況や所有者別投資口数を市場価格で換算した投資部門別保有金額・保有比率等の各種データについて集計を行う（注）。

①政府・地方公共団体：国・都道府県・市町村

②金融機関：金融機関の内訳は下記のとおり

○都銀・地銀等：銀行法に規定する国内普通銀行

○信託銀行：社団法人信託協会加盟の信託銀行

○投資信託：投信法（「投資信託及び投資法人に関する法律」）に規定する委託者の信託財産であって、信託業務を営む銀行を名義人とするもの

○年金信託：厚生年金保険法に規定する厚生年金基金及び確定給付企業年金法・確定拠出年金法に規定する企業年金のうち、信託業務を営む銀行を名義人とするもの

○生命保険会社：保険業法に規定する生命保険会社

○損害保険会社：保険業法に規定する損害保険会社

○その他の金融機関：上記以外の金融機関。具体的には、信用金庫、信用組合、農林系金融機関、各種共済、政府系金融機関等

③証券会社：金融商品取引法に規定する金融商品取引業者たる証券会社

④事業法人等：②及び③以外の法人格を有するすべての国内法人

⑤外国法人等：外国の法律に基づき設立された法人、外国の政府・地方公共団体及び法人格を有しない団体、並びに居住の内外を問わず日本以外の国籍を有する個人

⑥個人・その他：居住の内外を問わず日本国籍の個人及び国内の法人格を有しない団体

（注）本調査においては、「投資口数ベース」での調査結果と「市場価格ベース」での調査結果の両方を掲載しているが、どちらの基準に基づいて作成した資料かが判別できるようにするため、投資主の属性別の区分について、投資口数ベースでは「所有者」、市場価格ベースでは「投資部門」と同じ区分でありながら異なった表現を用いている。また、各区分の持分の割合についても、投資口数ベースでは「所有比率」、市場価格ベースでは「保有比率」と使い分けている。

(2) 投資主数及び投資口数の集計時点並びに投資主数の計算方法

本調査で使用する投資主数及び投資口数は、各調査対象REITの2014年8月31日以前に到来した最終決算期現在の投資主名簿に基づき算出した数値である。

また、投資主数については、REIT間の名寄せを行うことができないため、全REIT合計の算出にあたっては、各REITの投資主数を単純に合算した「延べ人数」を用いている。そのため、1人で10銘柄保有している投資主は、全REITの合計において10名の投資主としてカウントしている。

(3) 投資部門別保有金額及び保有比率の計算方法

以下の①～④の手順で計算する。

- ① 投資主名簿等管理人から取得したデータに基づき、調査対象REITごとに決算期現在の投資口数ベースでの所有比率を算出する。
- ② 調査対象REITの2014年8月末現在の時価総額に、①で算出した投資口数ベースでの所有比率を乗じることによって、個別REITにかかる2014年8月末現在の投資部門ごとの保有金額を算出する。
- ③ ②で算出した各REITの投資部門ごとの保有金額について、調査対象全REIT分の合算を行い、全REITの投資部門別保有金額を算出する。
- ④ ③で算出した全REITの投資部門別保有金額を、全REITの時価総額で除することで市場全体の投資部門別保有比率を算出する。

なお、上記②に記載のとおり、個別REITの投資部門別保有金額の計算において使用している時価総額は、2014年8月末現在のものであるが、所有比率は各REITの決算期時点のデータしか取得できないため、決算期が2014年8月末以外のREITについては、2014年8月末においても所有比率に変化がないものとみなして計算を行っている。

以上

(Outline of Survey)

1. Scope of Survey

REITs listed on stock exchanges in Japan (Tokyo, Nagoya, Fukuoka, Sapporo) as of the end of August 2014 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 August 31, 2014 .

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, agriculture-related financial institutions, mutual aid associations, and government-related financial institutions, 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 August 31, 2014. 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 August 2014 by multiplying the unit-based holding ratio obtained in 1. by the market value of the REIT as of the end of August 2014.

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 the market value used to calculate the total market value held by investor type for individual REITs is current as of the end of August 2014. 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 August 2014 are deemed to have no change in holding ratio as of the end of August 2014.