

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2025年2月)の調査結果について

2025年5月22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。今回調査対象とした REIT 銘柄数は、前回調査から1銘柄減少し57銘柄である（表1など）。

（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2025年2月調査は、2025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2025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4万9,734人増加の110万1,176人となった。

投資主数（延べ人数）は、前回調査比4万9,734人増加（+4.7%）の110万1,176人となり、過去最高を更新した（表1、参考3-1）。

所有者別の状況をみると、構成比ベースで9割超を占める個人・その他が4万9,538人の増加（+4.9%）の105万7,769人となったほか、事業法人等が911人の増加（+5.1%）の1万8,779人となり、それぞれ過去最高を更新した（表1、参考3-1）。

所有数別では、1口～4口を所有する投資主が64万7,743人（58.8%）と過半数を占めている状況であり、次いで10口～49口が21万7,433人（19.7%）、5口～9口が18万2,078人（16.5%）の順となった（表3）。

（2）投資口数は、前回調査比で863万口増加の1億357万口となった。

投資口数は、前回調査比で863万口増加（+9.1%）の1億357万口となり、1億口の大台を初めて超えた（表2、参考3-2）。

所有者別では、全ての区分の所有者が前回調査から増加する中、信託銀行、生命保険会社、事

業法人等及び個人・その他が過去最高を更新した（参考３－２）。

これらは、日本ビルファンド投資法人（銘柄コード：８９５１、用途別指数：オフィス指数）の２０２４年９月末を基準日とした１対５の投資口分割により投資口数が６８０万口増加した影響が大きく、当該投資口分割の影響を除くと、投資口数の増加は１８２万口（＋１．９％）に留まった。

東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別に口数の増減状況をみると、前回調査との比較で、オフィス指数が７２６万口増加したほか、商業・物流等指数が１１５万口、住宅指数が２１万口増加した（参考１「口数増減」）。

また、所有比率の増減状況をみると、所有比率が上昇した主な区分は、商業・物流等指数における証券会社で０．９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１．５ポイントの低下となった（参考１「所有比率増減」）。

（３） 全投資部門の REIT 保有金額は、前回調査比で４，７８２億円減少の１４兆７，０１８億円となった。

２０２５年２月末の全投資部門の REIT 保有金額（調査対象 REIT の時価総額合計）は、前回調査比で４，７８２億円減少（－３．２％）の１４兆７，０１８億円となった（表１１）。

REIT 市場の相場を振り返ると、東証 REIT 指数は、９月初旬に１，７５０ポイント前後で推移していたが、１２月中旬に１，６１０ポイント台まで下落した。翌１月には１，７２０ポイント近くまで反発する場面もみられたが、その後また下落し、２月末は１，７００ポイントを回復するに留まった。

前述のとおり、調査期間において乱高下を繰り返しながらも東証 REIT 指数が前回調査比で下落していることから、調査対象銘柄の投資口価格の下落の影響で、REIT 保有金額が減少したと推測される。

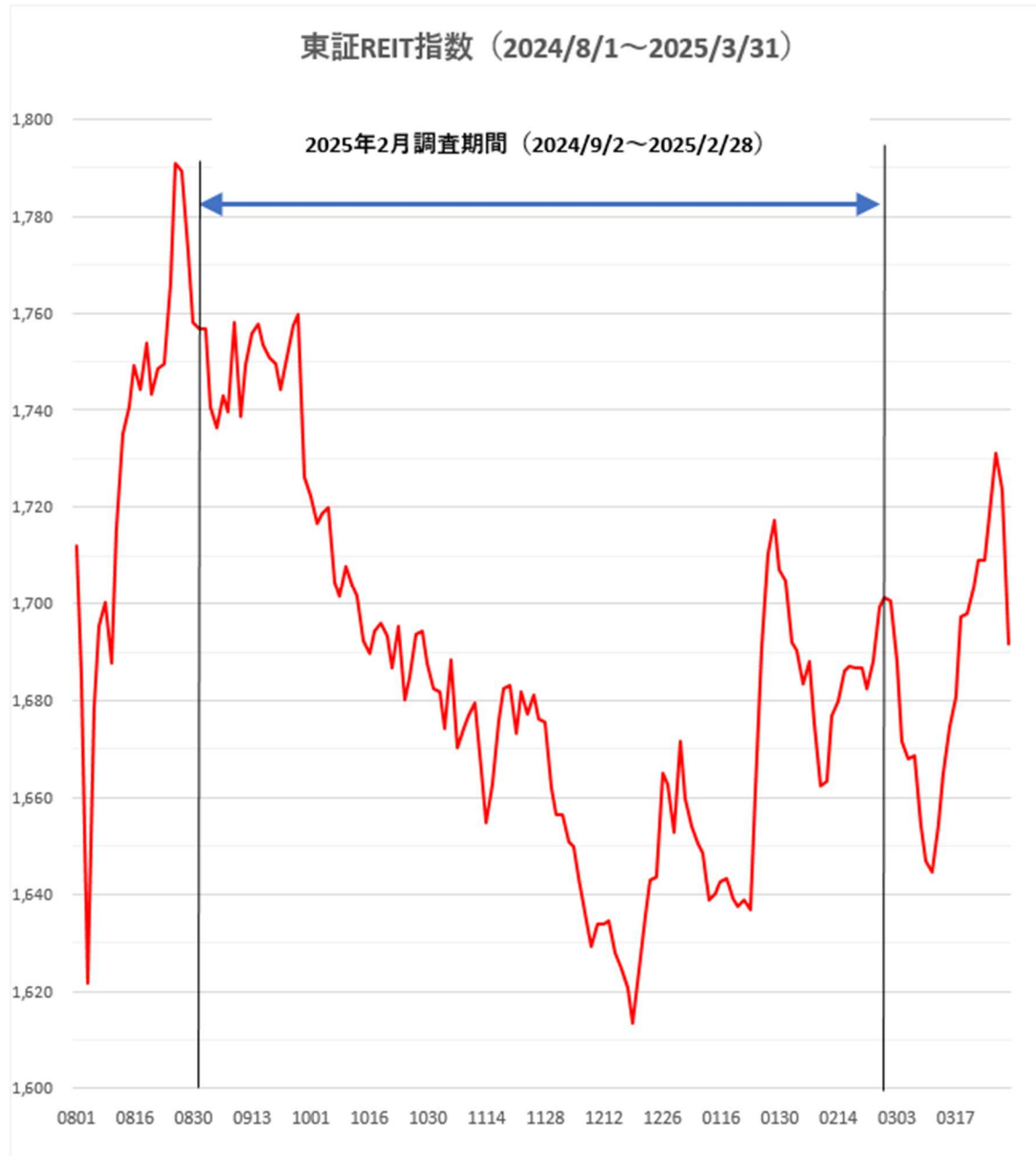
投資部門別の状況をみると、大半の部門が前回調査から減少している状況となっており、中でも信託銀行が２，５０１億円減少（－３．７％）、外国法人等が２，３９１億円減少（－６．５％）となった一方、証券会社が前回調査から１，０９７億円（＋２４．５％）増加となった。（表１１）。

東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別に保有金額の増減状況をみると、前回調査との比較で、住宅指数が２，３０２億円、商業・物流等指数が１，４５６億円、オフィス指数が１，０２３億円それぞれ減少した（参考２「金額増減」）。

また、保有比率の増減状況をみると、保有比率が低下した主な区分は、商業・物流等指数の外国法人等で１．４ポイント、住宅指数の信託銀行で１．０ポイントの低下となった。一方、保有比率が上昇した主な区分は、商業・物流等指数の証券会社で１．０ポイントの上昇となった（参考２「保有比率増減」）。

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(2025年2月)資料集

REIT Investor Survey (February 2025)

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, %

	2024年8月 (Aug, 2024)		2025年2月 (Feb, 2025)		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 2023年度 Shareownership Survey 2023
銘柄数 Number of Listed Issues	58		57		-1		ポイント point	3,984
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	1,051,442	100.0	1,101,176	100.0	49,734	4.7	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	0.0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	25,791	2.5	26,476	2.4	685	2.7	-0.1	1.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,698	0.6	6,441	0.6	-257	-3.8	-0.0	0.1
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,396	0.1	1,310	0.1	-86	-6.2	-0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	444	0.0	438	0.0	-6	-1.4	-0.0	0.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	174	0.0	171	0.0	-3	-1.7	-0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	140	0.0	135	0.0	-5	-3.6	-0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	244	0.0	252	0.0	8	3.3	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	45	0.0	44	0.0	-1	-2.2	-0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,569	0.4	4,397	0.4	-172	-3.8	-0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,225	0.1	1,256	0.1	31	2.5	0.0	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	17,868	1.7	18,779	1.7	911	5.1	0.0	1.1
(6) 外国法人等 Foreigners	17,420	1.7	16,931	1.5	-489	-2.8	-0.2	0.8
(7) 個人・その他 Individuals	1,008,231	95.9	1,057,769	96.1	49,538	4.9	0.2	97.8

表 2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

口,% units, %

	2024年8月 (Aug, 2024)		2025年2月 (Feb, 2025)		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 2023年度 Shareownership Survey 2023
銘柄数 Number of Listed Issues	58		57		-1		ポイント point	3,984
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	94,938,772	100.0	103,570,825	100.0	8,632,053	9.1	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	0.0	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	61,718,288	65.0	67,974,161	65.6	6,255,873	10.1	0.6	50.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	50,744,409	53.4	54,986,722	53.1	4,242,313	8.4	-0.3	25.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,564,151	3.8	3,880,959	3.7	316,808	8.9	-0.1	1.9
b 信託銀行 Trust Banks	41,898,620	44.1	45,287,952	43.7	3,389,332	8.1	-0.4	19.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	34,440,864	36.3	36,671,916	35.4	2,231,052	6.5	-0.9	8.4
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	521,474	0.5	558,871	0.5	37,397	7.2	0.0	0.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,336,551	1.4	1,761,446	1.7	424,895	31.8	0.3	2.6
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	30,362	0.0	42,982	0.0	12,620	41.6	0.0	0.7
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,914,725	4.1	4,013,383	3.9	98,658	2.5	-0.2	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	2,955,573	3.1	3,978,902	3.8	1,023,329	34.6	0.7	3.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	8,018,306	8.4	9,008,537	8.7	990,231	12.3	0.3	21.7
(6) 外国法人等 Foreigners	23,729,998	25.0	25,215,695	24.3	1,485,697	6.3	-0.7	27.2
(7) 個人・その他 Individuals	9,490,486	10.0	10,380,969	10.0	890,483	9.4	0.0	22.6

表 3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

人,% persons, %

	2024年8月 (Aug, 2024)		2025年2月 (Feb, 2025)		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 2023年度 Shareownership Survey 2023
銘柄数 Number of Listed Issues	58		57		-1		ポイント point	3,984
合計 (1)+(2)+(3) Total	1,051,442	100.0	1,101,176	100.0	49,734	4.7	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	1,000,883	95.2	1,047,254	95.1	46,371	4.6	-0.1	95.8
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	629,024	59.8	647,743	58.8	18,719	3.0	-1.0	69.8
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	172,789	16.4	182,078	16.5	9,289	5.4	0.1	11.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	199,070	18.9	217,433	19.7	18,363	9.2	0.8	15.0
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	21,657	2.1	23,718	2.2	2,061	9.5	0.1	1.7
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	28,902	2.7	30,204	2.7	1,302	4.5	0.0	2.4
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	19,140	1.8	20,128	1.8	988	5.2	0.0	2.0
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,551	0.3	3,664	0.3	113	3.2	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,338	0.4	4,422	0.4	84	1.9	0.0	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	1,873	0.2	1,990	0.2	117	6.2	0.0	0.1

表 4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

口,% units,%

	2024年8月 (Aug, 2024)		2025年2月 (Feb, 2025)		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 2023年度 Shareownership Survey 2023
銘柄数 Number of Listed Issues	58		57		-1		ポイント point	3,984
合計 (1)+(2)+(3) Total	94,938,772	100.0	103,570,825	100.0	8,632,053	9.1	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	5,820,790	6.1	6,243,413	6.0	422,623	7.3	-0.1	7.9
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	1,160,824	1.2	1,194,235	1.2	33,411	2.9	0.0	2.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	1,074,382	1.1	1,127,422	1.1	53,040	4.9	0.0	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	3,585,584	3.8	3,921,756	3.8	336,172	9.4	0.0	4.7
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,413,486	1.5	1,540,819	1.5	127,333	9.0	0.0	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	87,704,496	92.4	95,786,593	92.5	8,082,097	9.2	0.1	90.0
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	3,822,629	4.0	3,978,840	3.8	156,211	4.1	-0.2	6.3
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,461,387	2.6	2,542,872	2.5	81,485	3.3	-0.1	2.5
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	9,315,229	9.8	9,519,870	9.2	204,641	2.2	-0.6	7.4
g 5000口以上 5000 units or more	72,105,251	75.9	79,745,011	77.0	7,639,760	10.6	1.1	73.9

表 5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

人,% persons,%

	2024年8月 (Aug, 2024)		2025年2月 (Feb, 2025)		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 2023年度 Shareownership Survey 2023
銘柄数 Number of Listed Issues	58		57		-1		ポイント point	3,984
合 計 Total	1,051,442	100.0	1,101,176	100.0	49,734	4.7	—	100.0
北 海 道 Hokkaido	18,617	1.8	19,568	1.8	951	5.1	0.0	1.9
東 北 Tohoku	27,257	2.6	28,834	2.6	1,577	5.8	0.0	3.0
関 東 Kanto	523,101	49.8	548,939	49.9	25,838	4.9	0.1	42.7
中 部 Chubu	145,824	13.9	152,921	13.9	7,097	4.9	0.0	17.6
近 畿 Kinki	202,502	19.3	211,823	19.2	9,321	4.6	-0.1	21.5
中 国 Chugoku	41,363	3.9	43,288	3.9	1,925	4.7	0.0	4.7
四 国 Shikoku	23,399	2.2	24,159	2.2	760	3.2	0.0	2.5
九 州 Kyushu	54,656	5.2	57,816	5.3	3,160	5.8	0.1	5.6
海 外 Overseas	14,723	1.4	13,828	1.3	-895	-6.1	-0.1	0.6

表 6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

口,% units,%

	2024年8月 (Aug, 2024)		2025年2月 (Feb, 2025)		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 2023年度 Shareownership Survey 2023
銘柄数 Number of Listed Issues	58		57		-1		ポイント point	3,984
合 計 Total	94,938,772	100.0	103,570,825	100.0	8,632,053	9.1	—	100.0
北 海 道 Hokkaido	227,679	0.2	251,475	0.2	23,796	10.5	0.0	0.5
東 北 Tohoku	690,556	0.7	756,818	0.7	66,262	9.6	0.0	0.7
関 東 Kanto	61,216,721	64.5	67,929,233	65.6	6,712,512	11.0	1.1	53.1
中 部 Chubu	3,235,922	3.4	3,426,524	3.3	190,602	5.9	-0.1	7.7
近 畿 Kinki	3,947,834	4.2	4,215,850	4.1	268,016	6.8	-0.1	7.4
中 国 Chugoku	851,336	0.9	961,221	0.9	109,885	12.9	0.0	1.2
四 国 Shikoku	797,550	0.8	864,294	0.8	66,744	8.4	0.0	0.8
九 州 Kyushu	993,493	1.0	1,075,917	1.0	82,424	8.3	0.0	1.4
海 外 Overseas	22,977,681	24.2	24,089,493	23.3	1,111,812	4.8	-0.9	27.2

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	57		21		10		26	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	1,101,176	100.0	374,421	100.0	178,636	100.0	548,119	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	26,476	2.4	9,714	2.6	4,071	2.3	12,691	2.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,441	0.6	2,520	0.7	1,010	0.6	2,911	0.5
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,310	0.1	499	0.1	214	0.1	597	0.1
b 信託銀行 Trust Banks	438	0.0	163	0.0	73	0.0	202	0.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	171	0.0	63	0.0	30	0.0	78	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	135	0.0	52	0.0	23	0.0	60	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	252	0.0	99	0.0	37	0.0	116	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	44	0.0	20	0.0	6	0.0	18	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,397	0.4	1,739	0.5	680	0.4	1,978	0.4
(3) 証券会社 Securities Companies	1,256	0.1	464	0.1	222	0.1	570	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	18,779	1.7	6,730	1.8	2,839	1.6	9,210	1.7
(6) 外国法人等 Foreigners	16,931	1.5	6,576	1.8	2,503	1.4	7,852	1.4
(7) 個人・その他 Individuals	1,057,769	96.1	358,131	95.6	172,062	96.3	527,576	96.3

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,%

カテゴリー Category	合計 Total		オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
銘柄数 Number of Listed Issues	57		21		10		26	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	103,570,825	100.0	40,739,617	100.0	13,122,597	100.0	49,708,611	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	67,974,161	65.6	27,916,397	68.5	9,017,072	68.7	31,040,692	62.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	54,986,722	53.1	22,027,137	54.1	6,907,554	52.6	26,052,031	52.4
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,880,959	3.7	1,527,852	3.8	590,290	4.5	1,762,817	3.5
b 信託銀行 Trust Banks	45,287,952	43.7	18,153,411	44.6	5,503,357	41.9	21,631,184	43.5
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	36,671,916	35.4	14,036,211	34.5	4,610,051	35.1	18,025,654	36.3
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	558,871	0.5	222,812	0.5	57,529	0.4	278,530	0.6
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,761,446	1.7	746,358	1.8	229,197	1.7	785,891	1.6
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	42,982	0.0	27,356	0.1	2,655	0.0	12,971	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,013,383	3.9	1,572,160	3.9	582,055	4.4	1,859,168	3.7
(3) 証券会社 Securities Companies	3,978,902	3.8	1,292,541	3.2	353,446	2.7	2,332,915	4.7
(4) 事業法人等 Business Corporations	9,008,537	8.7	4,596,719	11.3	1,756,072	13.4	2,655,746	5.3
(6) 外国法人等 Foreigners	25,215,695	24.3	9,080,039	22.3	2,581,252	19.7	13,554,404	27.3
(7) 個人・その他 Individuals	10,380,969	10.0	3,743,181	9.2	1,524,273	11.6	5,113,515	10.3

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	57		21		10		26	
合計 (1)+(2)+(3) Total	1,101,176	100.0	374,421	100.0	178,636	100.0	548,119	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	1,047,254	95.1	353,705	94.5	171,022	95.7	522,527	95.3
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	647,743	58.8	205,662	54.9	110,323	61.8	331,758	60.5
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	182,078	16.5	67,566	18.0	27,617	15.5	86,895	15.9
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	217,433	19.7	80,477	21.5	33,082	18.5	103,874	19.0
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	23,718	2.2	9,077	2.4	3,359	1.9	11,282	2.1
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	30,204	2.7	11,639	3.1	4,255	2.4	14,310	2.6
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	20,128	1.8	7,679	2.1	2,855	1.6	9,594	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,664	0.3	1,472	0.4	511	0.3	1,681	0.3
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,422	0.4	1,759	0.5	635	0.4	2,028	0.4
g 5000口以上 5000 units or more	1,990	0.2	729	0.2	254	0.1	1,007	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	57		21		10		26	
合計 (1)+(2)+(3) Total	103,570,825	100.0	40,739,617	100.0	13,122,597	100.0	49,708,611	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	6,243,413	6.0	2,251,392	5.5	985,683	7.5	3,006,338	6.0
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	1,194,235	1.2	389,524	1.0	210,011	1.6	594,700	1.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	1,127,422	1.1	413,015	1.0	176,473	1.3	537,934	1.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	3,921,756	3.8	1,448,853	3.6	599,199	4.6	1,873,704	3.8
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,540,819	1.5	586,403	1.4	219,287	1.7	735,129	1.5
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	95,786,593	92.5	37,901,822	93.0	11,917,627	90.8	45,967,144	92.5
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	3,978,840	3.8	1,521,084	3.7	574,374	4.4	1,883,382	3.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,542,872	2.5	1,016,500	2.5	360,863	2.7	1,165,509	2.3
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	9,519,870	9.2	3,748,837	9.2	1,385,634	10.6	4,385,399	8.8
g 5000口以上 5000 units or more	79,745,011	77.0	31,615,401	77.6	9,596,756	73.1	38,532,854	77.5

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

	2024年8月 (Aug, 2024)		2025年2月 (Feb, 2025)		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 2023年度 Shareownership Survey 2023
銘柄数 Number of Listed Issues	58		57		-1		ポイント point	3,984
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	15,180,152	100.0	14,701,855	100.0	-478,297	-3.2	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	0.0	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	10,218,801	67.3	9,983,943	67.9	-234,858	-2.3	0.6	51.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	8,454,275	55.7	8,122,496	55.2	-331,779	-3.9	-0.5	28.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	681,120	4.5	655,412	4.5	-25,708	-3.8	-0.0	2.1
b 信託銀行 Trust Banks	6,845,475	45.1	6,595,340	44.9	-250,135	-3.7	-0.2	22.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	5,437,433	35.8	5,211,342	35.4	-226,091	-4.2	-0.4	10.4
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	89,439	0.6	85,317	0.6	-4,122	-4.6	-0.0	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	255,260	1.7	266,458	1.8	11,198	4.4	0.1	3.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	7,341	0.0	7,052	0.0	-289	-3.9	-0.0	0.9
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	665,077	4.4	598,233	4.1	-66,844	-10.1	-0.3	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	447,413	2.9	557,140	3.8	109,727	24.5	0.9	3.0
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,317,112	8.7	1,304,306	8.9	-12,806	-1.0	0.2	19.3
(6) 外国法人等 Foreigners	3,696,724	24.4	3,457,590	23.5	-239,134	-6.5	-0.9	31.8
(7) 個人・その他 Individuals	1,264,626	8.3	1,260,320	8.6	-4,306	-0.3	0.3	16.9

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

	2024年8月 (Aug, 2024)		2025年2月 (Feb, 2025)		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 2023年度 Shareownership Survey 2023
銘柄数 Number of Listed Issues	58		57		-1		ポイント point	3,984
合 計 Total	15,180,152	100.0	14,701,855	100.0	-478,297	-3.2	—	100.0
北 海 道 Hokkaido	34,514	0.2	34,252	0.2	-262	-0.8	-0.0	0.4
東 北 Tohoku	111,882	0.7	109,294	0.7	-2,588	-2.3	-0.0	0.5
関 東 Kanto	9,939,044	65.5	9,791,570	66.6	-147,474	-1.5	1.1	50.9
中 部 Chubu	509,472	3.4	489,923	3.3	-19,549	-3.8	-0.1	7.3
近 畿 Kinki	553,989	3.6	542,216	3.7	-11,773	-2.1	0.1	6.5
中 国 Chugoku	152,238	1.0	149,075	1.0	-3,163	-2.1	-0.0	1.0
四 国 Shikoku	138,423	0.9	130,713	0.9	-7,710	-5.6	-0.0	0.7
九 州 Kyushu	152,647	1.0	151,047	1.0	-1,600	-1.0	-0.0	1.0
海 外 Overseas	3,587,938	23.6	3,303,760	22.5	-284,178	-7.9	-1.1	31.9

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	57		21		10		26	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	14,701,855	100.0	6,299,787	100.0	1,870,650	100.0	6,531,417	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	9,983,943	67.9	4,412,735	70.0	1,303,238	69.7	4,267,969	65.3
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	8,122,496	55.2	3,548,165	56.3	1,036,735	55.4	3,537,596	54.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	655,412	4.5	269,774	4.3	98,411	5.3	287,227	4.4
b 信託銀行 Trust Banks	6,595,340	44.9	2,900,092	46.0	821,051	43.9	2,874,196	44.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	5,211,342	35.4	2,226,513	35.3	648,373	34.7	2,336,455	35.8
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	85,317	0.6	35,919	0.6	10,100	0.5	39,297	0.6
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	266,458	1.8	125,962	2.0	35,284	1.9	105,210	1.6
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	7,052	0.0	3,959	0.1	762	0.0	2,329	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	598,233	4.1	248,376	3.9	81,225	4.3	268,631	4.1
(3) 証券会社 Securities Companies	557,140	3.8	203,576	3.2	51,664	2.8	301,900	4.6
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,304,306	8.9	660,994	10.5	214,838	11.5	428,473	6.6
(6) 外国法人等 Foreigners	3,457,590	23.5	1,415,970	22.5	384,388	20.5	1,657,231	25.4
(7) 個人・その他 Individuals	1,260,320	8.6	471,081	7.5	183,024	9.8	606,215	9.3

【参考】

1 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資口数の2期比較

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

2025年2月(Feb, 2025)

口,% units,%

口数増減

口 units

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index		オフィス 指数 Office Index	住宅指数 Residential Index	商業・物流等 指数 Retail & Logistics, Others Index
銘柄数 Number of Listed Issues	21		10		26		0	0	-1
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	40,739,617	100.0	13,122,597	100.0	49,708,611	100.0	7,265,108	211,500	1,155,445
(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	27,916,397	68.5	9,017,072	68.7	31,040,692	62.4	5,219,860	19,199	1,016,814
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	22,027,137	54.1	6,907,554	52.6	26,052,031	52.4	3,873,261	-86,879	455,931
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,527,852	3.8	590,290	4.5	1,762,817	3.5	297,295	-24,134	43,647
b 信託銀行 Trust Banks	18,153,411	44.6	5,503,357	41.9	21,631,184	43.5	3,146,649	-104,677	347,360
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	14,036,211	34.5	4,610,051	35.1	18,025,654	36.3	2,170,771	-121,560	181,841
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	222,812	0.5	57,529	0.4	278,530	0.6	49,910	-3,983	-8,530
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	746,358	1.8	229,197	1.7	785,891	1.6	246,993	38,883	139,019
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	27,356	0.1	2,655	0.0	12,971	0.0	13,435	0	-815
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,572,160	3.9	582,055	4.4	1,859,168	3.7	168,889	3,049	-73,280
(3) 証券会社 Securities Companies	1,292,541	3.2	353,446	2.7	2,332,915	4.7	491,103	46,960	485,266
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,596,719	11.3	1,756,072	13.4	2,655,746	5.3	855,496	59,118	75,617
(6) 外国法人等 Foreigners	9,080,039	22.3	2,581,252	19.7	13,554,404	27.3	1,718,510	64,888	-297,701
(7) 個人・その他 Individuals	3,743,181	9.2	1,524,273	11.6	5,113,515	10.3	326,738	127,413	436,332

2024年8月(Aug, 2024)

口,% units,%

所有比率増減

ポイント,point

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index		オフィス 指数 Office Index	住宅指数 Residential Index	商業・物流等 指数 Retail & Logistics, Others Index
銘柄数 Number of Listed Issues	21		10		27				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	33,474,509	100.0	12,911,097	100.0	48,553,166	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	22,696,537	67.8	8,997,873	69.7	30,023,878	61.8	0.7	-1.0	0.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	18,153,876	54.2	6,994,433	54.2	25,596,100	52.7	-0.1	-1.6	-0.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,230,557	3.7	614,424	4.8	1,719,170	3.5	0.1	-0.3	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	15,006,762	44.8	5,608,034	43.4	21,283,824	43.8	-0.2	-1.5	-0.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	11,865,440	35.4	4,731,611	36.6	17,843,813	36.8	-0.9	-1.5	-0.5
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	172,902	0.5	61,512	0.5	287,060	0.6	0.0	-0.1	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	499,365	1.5	190,314	1.5	646,872	1.3	0.3	0.2	0.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	13,921	0.0	2,655	0.0	13,786	0.0	0.1	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,403,271	4.2	579,006	4.5	1,932,448	4.0	-0.3	-0.1	-0.3
(3) 証券会社 Securities Companies	801,438	2.4	306,486	2.4	1,847,649	3.8	0.8	0.3	0.9
(4) 事業法人等 Business Corporations	3,741,223	11.2	1,696,954	13.1	2,580,129	5.3	0.1	0.3	0.0
(6) 外国法人等 Foreigners	7,361,529	22.0	2,516,364	19.5	13,852,105	28.5	0.3	0.2	-1.2
(7) 個人・その他 Individuals	3,416,443	10.2	1,396,860	10.8	4,677,183	9.6	-1.0	0.8	0.7

【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

2025年2月(Feb, 2025)

百万円,% ¥mil.,%

金額増減

百万円 ¥mil.

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index		オフィス 指数 Office Index	住宅指数 Residential Index	商業・物流等 指数 Retail & Logistics, Others Index
銘柄数 Number of Listed Issues	21		10		26		0	0	-1
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	6,299,787	100.0	1,870,650	100.0	6,531,417	100.0	-102,397	-230,212	-145,687
(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	4,412,735	70.0	1,303,238	69.7	4,267,969	65.3	-41,300	-172,290	-21,268
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,548,165	56.3	1,036,735	55.4	3,537,596	54.2	-100,571	-151,200	-80,007
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	269,774	4.3	98,411	5.3	287,227	4.4	-11,320	-15,420	1,033
b 信託銀行 Trust Banks	2,900,092	46.0	821,051	43.9	2,874,196	44.0	-64,175	-122,882	-63,078
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,226,513	35.3	648,373	34.7	2,336,455	35.8	-53,852	-99,577	-72,662
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	35,919	0.6	10,100	0.5	39,297	0.6	-595	-2,279	-1,248
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	125,962	2.0	35,284	1.9	105,210	1.6	3,055	443	7,699
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	3,959	0.1	762	0.0	2,329	0.0	-132	-123	-35
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	248,376	3.9	81,225	4.3	268,631	4.1	-27,999	-13,218	-25,627
(3) 証券会社 Securities Companies	203,576	3.2	51,664	2.8	301,900	4.6	49,125	-2,972	63,575
(4) 事業法人等 Business Corporations	660,994	10.5	214,838	11.5	428,473	6.6	10,146	-18,118	-4,834
(6) 外国法人等 Foreigners	1,415,970	22.5	384,388	20.5	1,657,231	25.4	-53,101	-52,806	-133,227
(7) 個人・その他 Individuals	471,081	7.5	183,024	9.8	606,215	9.3	-7,996	-5,116	8,807

2024年8月(Aug, 2024)

百万円,% ¥mil.,%

保有比率増減

ポイント,point

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index		オフィス 指数 Office Index	住宅指数 Residential Index	商業・物流等 指数 Retail & Logistics, Others Index
銘柄数 Number of Listed Issues	21		10		27				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	6,402,184	100.0	2,100,862	100.0	6,677,104	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	4,454,035	69.6	1,475,528	70.2	4,289,237	64.2	0.4	-0.5	1.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,648,736	57.0	1,187,935	56.5	3,617,603	54.2	-0.7	-1.1	0.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	281,094	4.4	113,831	5.4	286,194	4.3	-0.1	-0.1	0.1
b 信託銀行 Trust Banks	2,964,267	46.3	943,933	44.9	2,937,274	44.0	-0.3	-1.0	0.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,280,365	35.6	747,950	35.6	2,409,117	36.1	-0.3	-0.9	-0.3
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	36,514	0.6	12,379	0.6	40,545	0.6	0.0	-0.1	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	122,907	1.9	34,841	1.7	97,511	1.5	0.1	0.2	0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	4,091	0.1	885	0.0	2,364	0.0	0.0	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	276,375	4.3	94,443	4.5	294,258	4.4	-0.4	-0.2	-0.3
(3) 証券会社 Securities Companies	154,451	2.4	54,636	2.6	238,325	3.6	0.8	0.2	1.0
(4) 事業法人等 Business Corporations	650,848	10.2	232,956	11.1	433,307	6.5	0.3	0.4	0.1
(6) 外国法人等 Foreigners	1,469,071	22.9	437,194	20.8	1,790,458	26.8	-0.4	-0.3	-1.4
(7) 個人・その他 Individuals	479,077	7.5	188,140	9.0	597,408	8.9	0.0	0.8	0.4

【参考】

3-1 所有者別投資主数の推移

Transition of Number of Investors by Holder Type

Assets by asset type													人 persons
	合計	政府・地方 公共団体	a 都銀・ 地銀等	b 信託銀行	a+bのうち		生命保険 会社	損害保険 会社	その他の 金融機関	証券会社	事業法人等	外国法人等	個人・ その他
	Total	Govt. & Local Govt.	City & Regional Banks	Trust Banks	投資信託 Investment Trusts	年金信託 Annuity Trusts	Life Insurance Cos.	Non-life Insurance Cos.	Other Financial Inst.	Securities Companies	Business Corporations	Foreigners	Individuals
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
2021/8	901,349	—	1,550	573	244	150	251	59	4,395	1,502	15,547	16,969	860,503
2022/2	888,861	—	1,492	531	244	149	243	54	4,612	1,472	15,399	17,263	847,795
2022/8	902,624	—	1,479	466	197	146	255	55	4,691	1,407	15,707	17,075	861,489
2023/2	899,135	1	1,445	460	180	145	250	53	4,628	1,305	15,759	17,250	857,984
2023/8	936,326	1	1,471	465	180	145	254	53	4,657	1,278	16,264	17,337	894,546
2024/2	935,920	—	1,418	450	174	142	245	47	4,530	1,292	16,288	17,304	894,346
2024/8	1,051,442	—	1,396	444	174	140	244	45	4,569	1,225	17,868	17,420	1,008,231
2025/2	1,101,176	—	1,310	438	171	135	252	44	4,397	1,256	18,779	16,931	1,057,769

3-2 所有者別投資口数の推移

Transition of Number of Investment Units by Holder Type

単位: 億円													units
	合計	政府・地方 公共団体	a 都銀・ 地銀等	b 信託銀行	a+bのうち		生命保険 会社	損害保険 会社	その他の 金融機関	証券会社	事業法人等	外国法人等	個人・ その他
	Total	Govt. & Local Govt.	City & Regional Banks	Trust Banks	投資信託 Investment Trusts	年金信託 Annuity Trusts	Life Insurance Cos.	Non-life Insurance Cos.	Other Financial Inst.	Securities Companies	Business Corporations	Foreigners	Individuals
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
2021/8	93,684,379	—	3,968,484	38,992,928	31,390,564	584,504	1,020,973	55,773	4,173,786	4,188,716	6,548,312	25,403,927	9,331,480
2022/2	86,262,223	—	3,842,205	36,518,201	29,159,944	540,982	985,859	38,706	3,604,271	3,953,324	6,520,550	22,828,672	7,970,435
2022/8	87,222,959	—	3,606,889	37,190,372	29,893,308	499,957	1,098,110	35,133	3,790,109	3,631,421	6,569,753	23,280,036	8,021,136
2023/2	87,353,468	136	3,441,418	38,255,487	30,958,531	514,497	1,122,034	29,533	3,796,060	3,759,417	6,426,900	22,597,099	7,925,384
2023/8	90,982,739	144	3,535,358	39,684,875	32,353,618	556,882	1,165,292	32,136	3,939,341	3,748,383	7,461,261	22,959,935	8,456,014
2024/2	90,879,551	—	3,426,022	39,801,018	32,463,162	561,950	1,200,103	28,909	3,828,144	3,383,356	7,622,135	23,014,305	8,575,559
2024/8	94,938,772	—	3,564,151	41,898,620	34,440,864	521,474	1,336,551	30,362	3,914,725	2,955,573	8,018,306	23,729,998	9,490,486
2025/2	103,570,825	—	3,880,959	45,287,952	36,671,916	558,871	1,761,446	42,982	4,013,383	3,978,902	9,008,537	25,215,695	10,380,969

【参考】

3-3 投資部門別REIT保有金額の推移
Transition of REIT Holding by Investor Type

百万円,% ¥mil.%

	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
2021/8	17,562,292	—	957,007	7,642,625	5,897,081	127,771	247,330	12,980	771,135	838,615	1,453,955	4,340,168	1,298,474
2022/2	15,547,990	—	820,582	6,739,387	5,181,062	108,492	217,724	10,406	683,928	732,556	1,311,872	3,905,221	1,126,311
2022/8	16,876,152	—	823,676	7,398,037	5,734,804	107,761	258,853	12,692	774,968	727,263	1,419,989	4,243,006	1,217,664
2023/2	15,441,729	9	711,880	6,915,786	5,411,251	96,618	234,903	8,096	706,333	666,747	1,292,312	3,765,782	1,139,877
2023/8	16,052,547	12	739,649	7,257,776	5,723,666	103,656	246,553	8,549	733,021	674,032	1,377,819	3,805,995	1,209,137
2024/2	14,539,794	—	664,572	6,533,277	5,154,435	93,754	229,478	6,753	642,570	551,822	1,261,403	3,527,916	1,121,999
2024/8	15,180,152	—	681,120	6,845,475	5,437,433	89,439	255,260	7,341	665,077	447,413	1,317,112	3,696,724	1,264,626
2025/2	14,701,855	—	655,412	6,595,340	5,211,342	85,317	266,458	7,052	598,233	557,140	1,304,306	3,457,590	1,260,320

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
2021/8	—	54.8	5.4	43.5	33.6	0.7	1.4	0.1	4.4	4.8	8.3	24.7	7.4
2022/2	—	54.5	5.3	43.3	33.3	0.7	1.4	0.1	4.4	4.7	8.4	25.1	7.2
2022/8	—	54.9	4.9	43.8	34.0	0.6	1.5	0.1	4.6	4.3	8.4	25.1	7.2
2023/2	0.0	55.5	4.6	44.8	35.0	0.6	1.5	0.1	4.6	4.3	8.4	24.4	7.4
2023/8	0.0	56.0	4.6	45.2	35.7	0.6	1.5	0.1	4.6	4.2	8.6	23.7	7.5
2024/2	—	55.5	4.6	44.9	35.5	0.6	1.6	0.0	4.4	3.8	8.7	24.3	7.7
2024/8	—	55.7	4.5	45.1	35.8	0.6	1.7	0.0	4.4	2.9	8.7	24.4	8.3
2025/2	—	55.2	4.5	44.9	35.4	0.6	1.8	0.0	4.1	3.8	8.9	23.5	8.6

【調査要綱】

1. 調査対象

2025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2025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2025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2025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2025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、2025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2025年2月末以外のREITについては、2025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。

(4) 東証REIT用途別指数の構成銘柄

株式会社JPX総研が算出する「東証 REIT 用途別指数シリーズ」の2025年2月末現在における用途区分毎の構成銘柄となる。

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 2025 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, 2025.

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, 2025.

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 2025 by multiplying the unit-based holding ratio obtained in 1. by the market value of the REIT as of the end of February 2025.

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 2025. 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 2025 are deemed to have no change in holding ratio as of the end of February 2025.

(4) Constituents of "The Tokyo Stock Exchange REIT Property Sector Index Series"

The Constituents of "The Tokyo Stock Exchange REIT Property Sector Index Series" are as of the end of February 2025.