

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2017年8月)の調査結果について

2017年12月1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58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2017年8月調査は、2017年8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2017年8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43,734人増加の78万3,824人となった。

投資主数(延べ人数)は、前回調査比で43,734人増加の78万3,824人となった(表1)。なお、2014年8月の調査開始以来6回連続して増加している。また、所有者別では、個人・その他が75万1,910人となった。その結果、構成比ベースで見ると、投資主の大部分を占めている個人・その他は、95.9%(前回調査比+0.1ポイント)となった。

所有数別(表3)では、1口-4口を所有する投資主が43万1,846人(55.1%)と過半数を占めている状況であり、次いで10口-49口が16万55人(20.4%)、5口-9口が15万5,959人(19.9%)の順となっており、また、全ての区分において投資主数が増加することとなった。

(2) 投資口数は、前回調査比で約193万口増加の5,997万口となった。

投資口数は、前回調査比で約193万口増加の5,997万口となった(表2)。所有者別に前回調査との増減状況を見ると、生命保険会社、損害保険会社及び証券会社では減少しており、それ以外の区分では増加している状況である。

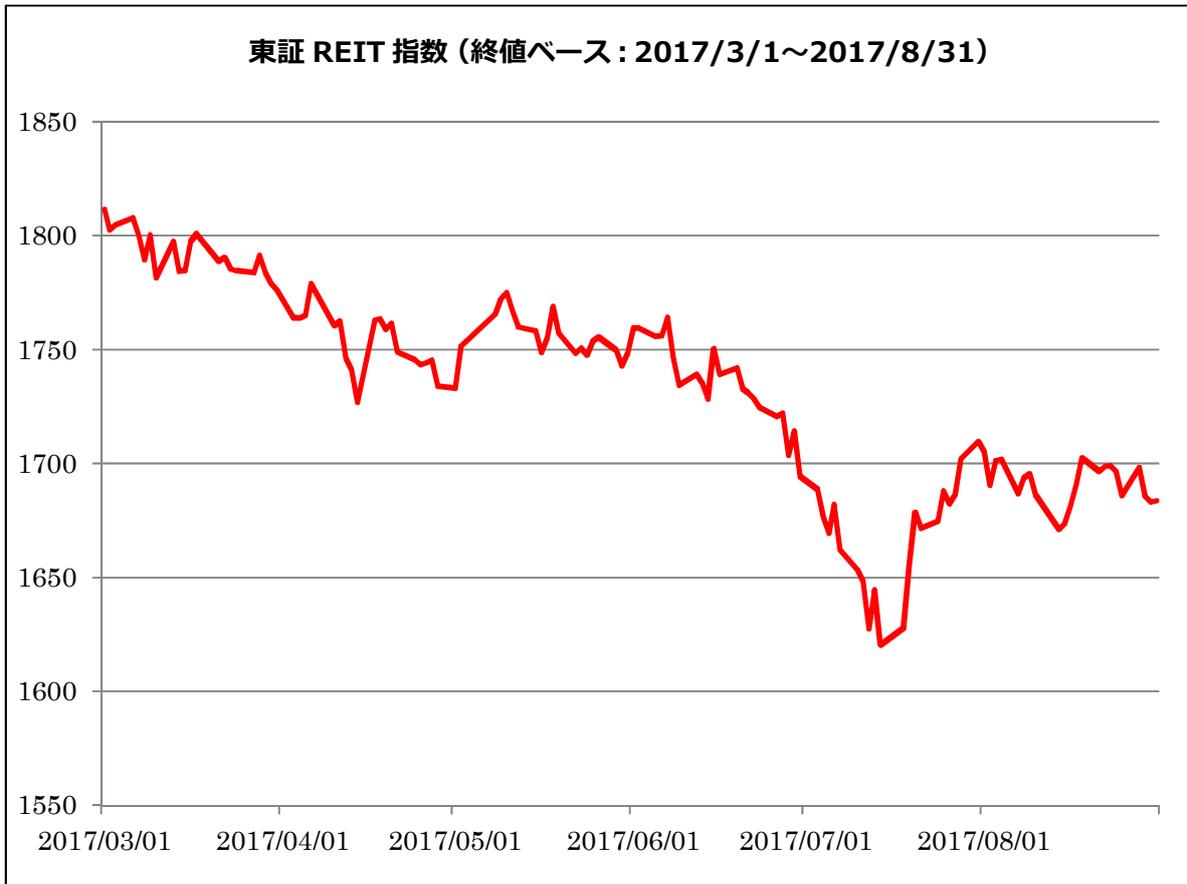
東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別に前回調査との所有比率の増減状況（表 8、参考 1）をみると、所有比率が増加した主な区分は、オフィス指数における個人・その他で 1.0 ポイントの上昇、また、住宅指数における外国法人等で 0.9 ポイントの上昇となった。また、所有比率が減少した主な区分は、オフィス指数における都銀・地銀等と信託銀行のうち投資信託分で 1.0 ポイントの減少、また、住宅指数における個人・その他で 0.8 ポイントの減少となった。

(3) 全投資部門の REIT 保有金額は、前回調査比で 5,940 億円減少の 11兆 4,130 億円となった。

2017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、前回調査比で 5,940 億円減少の 11兆 4,130 億円となった（表 11）。また、投資部門別の状況をみると、その他の金融機関以外の全ての区分において減少する結果となった。特に、信託銀行が 2,701 億円減少の 5兆 340 億円となっており、前回調査時では最も増加幅が大きかった信託銀行が、今回調査では、一転して最も大きく減少する状況となった。保有金額の減少は、2017年2月以降の REIT 指数の下落による影響を受けた状況となっている。投資部門別の保有比率（保有金額合計に占める各部門の保有金額の割合）の増減状況をみると、保有金額では最も減少の大きかった信託銀行でも、保有比率では前回調査比で 0.1 ポイントの低下であり、信託銀行以外の区分においても 0.0～0.4 ポイントの増減にとどまっていることから、全体的に大きな変動は見られなかった。なお、信託銀行の保有比率は 44.1% となり、引き続き、全投資部門の REIT 保有金額全体の大半を占めている状況であった。

以上

(参考) 東証 REIT 指数の推移 (終値ベース)



上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2017年8月)資料集

REIT Investor Survey (August 2017)

表 1	所有者別投資主数 Number of Investors by Holder Type	1ページ
表 2	所有者別投資口数 Number of Investment Units by Holder Type	1
表 3	所有数別投資主数 Number of Investors by Number Held	2
表 4	所有数別投資口数 Number of Investment Units by Number Held	2
表 5	地方別投資主数 Number of Investors by Region	3
表 6	地方別投資口数 Number of Investment Units by Region	3
表 7	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資主数 Number of Investors by Holder Type by TSE REIT Property Sector Index	4
表 8	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資口数 Number of Investment Units by Holder Type by TSE REIT Property Sector Index	4
表 9	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有数別投資主数 Number of Investors by Number Held by TSE REIT Property Sector Index	5
表 10	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有数別投資口数 Number of Investment Units by Number Held by TSE REIT Property Sector Index	5
表 11	投資部門別REIT保有金額 REIT Holding by Investor Type	6
表 12	地方別REIT保有金額 REIT Holding by Region	6
表 13	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた投資部門別REIT保有金額 REIT Holding by Investor Type by TSE REIT Property Sector Index	7
【参考】		
1	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有者別投資口数の2期比較	8
2	東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた投資部門別REIT保有金額の2期比較	9

(注)1 掲載数値の端数処理は、実数値については切捨て、構成比は四捨五入としています。

2 表中の記号の用法は、次のとおりです。

「0」 単位未満

「-」 皆無又は該当数字なし

表 1 所有者別投資主数

Number of Investors by Holder Type

人,% persons,%

	2017年2月 (Feb, 2017)		2017年8月 (Aug, 2017)		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 2016年度 Shareownership Survey 2016
	銘柄数 Number of Listed Issues	57	58	1	ポイント point	3,636		
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	740,090	100.0	783,824	100.0	43,734	5.9	—	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	20,347	2.7	20,681	2.6	334	1.6	-0.1	1.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	5,616	0.8	5,810	0.7	194	3.5	-0.1	0.2
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,538	0.2	1,495	0.2	-43	-2.8	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	617	0.1	666	0.1	49	7.9	0.0	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	228	0.0	232	0.0	4	1.8	0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	203	0.0	215	0.0	12	5.9	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	256	0.0	259	0.0	3	1.2	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	144	0.0	139	0.0	-5	-3.5	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,061	0.4	3,251	0.4	190	6.2	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,200	0.2	1,199	0.2	-1	-0.1	0.0	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	13,531	1.8	13,672	1.7	141	1.0	-0.1	1.5
(6) 外国法人等 Foreigners	11,096	1.5	11,233	1.4	137	1.2	-0.1	0.9
(7) 個人・その他 Individuals	708,647	95.8	751,910	95.9	43,263	6.1	0.1	97.3

表 2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

口,% units,%

	2017年2月 (Feb, 2017)		2017年8月 (Aug, 2017)		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 2016年度 Shareownership Survey 2016
	銘柄数 Number of Listed Issues	57	58	1	ポイント point	3,636		
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	58,046,715	100.0	59,979,610	100.0	1,932,895	3.3	—	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	37,195,688	64.1	38,150,092	63.6	954,404	2.6	-0.5	52.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	30,753,927	53.0	31,733,893	52.9	979,966	3.2	-0.1	25.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,111,239	5.4	3,199,808	5.3	88,569	2.8	-0.1	3.2
b 信託銀行 Trust Banks	24,971,909	43.0	25,676,932	42.8	705,023	2.8	-0.2	17.7
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	20,881,201	36.0	21,187,834	35.3	306,633	1.5	-0.7	5.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	483,875	0.8	518,759	0.9	34,884	7.2	0.1	1.2
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	979,427	1.7	942,835	1.6	-36,592	-3.7	-0.1	3.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	289,086	0.5	278,884	0.5	-10,202	-3.5	0.0	1.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,402,266	2.4	1,635,434	2.7	233,168	16.6	0.3	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	966,206	1.7	823,817	1.4	-142,389	-14.7	-0.3	2.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,475,555	9.4	5,592,382	9.3	116,827	2.1	-0.1	24.2
(6) 外国法人等 Foreigners	14,753,863	25.4	15,371,185	25.6	617,322	4.2	0.2	26.5
(7) 個人・その他 Individuals	6,097,164	10.5	6,458,333	10.8	361,169	5.9	0.3	21.1

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

人,% persons, %

銘柄数 Number of Listed Issues	2017年2月 (Feb, 2017)		2017年8月 (Aug, 2017)		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 2016年度 Shareownership Survey 2016
	57		58		1			
合計 (1)+(2)+(3) Total	740,090	100.0	783,824	100.0	43,734	5.9	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	705,335	95.3	747,860	95.4	42,525	6.0	0.1	95.7
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	404,573	54.7	431,846	55.1	27,273	6.7	0.4	67.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	147,799	20.0	155,959	19.9	8,160	5.5	-0.1	10.9
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	152,963	20.7	160,055	20.4	7,092	4.6	-0.3	17.6
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	14,748	2.0	15,391	2.0	643	4.4	0.0	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	20,007	2.7	20,573	2.6	566	2.8	-0.1	2.3
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	13,183	1.8	13,596	1.7	413	3.1	-0.1	1.7
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,519	0.3	2,540	0.3	21	0.8	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	3,057	0.4	3,126	0.4	69	2.3	0.0	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	1,248	0.2	1,311	0.2	63	5.0	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

口,% units,%

銘柄数 Number of Listed Issues	2017年2月 (Feb, 2017)		2017年8月 (Aug, 2017)		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 2016年度 Shareownership Survey 2016
	57		58		1			
合計 (1)+(2)+(3) Total	58,046,715	100.0	59,979,610	100.0	1,932,895	3.3	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	4,268,830	7.4	4,512,042	7.5	243,212	5.7	0.1	8.3
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	795,394	1.4	858,541	1.4	63,147	7.9	0.0	1.9
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	875,525	1.5	927,376	1.5	51,851	5.9	0.0	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	2,597,911	4.5	2,726,125	4.5	128,214	4.9	0.0	5.3
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	939,668	1.6	983,438	1.6	43,770	4.7	0.0	2.2
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	52,838,217	91.0	54,484,130	90.8	1,645,913	3.1	-0.2	89.4
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,633,060	4.5	2,711,558	4.5	78,498	3.0	0.0	5.6
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,742,966	3.0	1,760,461	2.9	17,495	1.0	-0.1	2.6
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	6,702,574	11.5	6,818,097	11.4	115,523	1.7	-0.1	9.2
g 5000口以上 5000 units or more	41,759,617	71.9	43,194,014	72.0	1,434,397	3.4	0.1	72.1

表5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

人,% persons,%

	2017年2月 (Feb, 2017)		2017年8月 (Aug, 2017)		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 2016年度 Shareownership Survey 2016
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1		ポイント point	3,636
合計 Total	740,090	100.0	783,824	100.0	43,734	5.9	—	100.0
北海道 Hokkaido	12,773	1.7	13,403	1.7	630	4.9	0.0	1.6
東北 Tohoku	20,447	2.8	21,633	2.8	1,186	5.8	0.0	2.9
関東 Kanto	355,855	48.1	378,301	48.3	22,446	6.3	0.2	41.7
中部 Chubu	106,684	14.4	112,282	14.3	5,598	5.2	-0.1	17.9
近畿 Kinki	145,732	19.7	155,116	19.8	9,384	6.4	0.1	22.5
中国 Chugoku	30,254	4.1	31,817	4.1	1,563	5.2	0.0	4.8
四国 Shikoku	19,395	2.6	20,106	2.6	711	3.7	0.0	2.6
九州 Kyushu	38,237	5.2	40,381	5.2	2,144	5.6	0.0	5.2
海外 Overseas	10,713	1.4	10,785	1.4	72	0.7	0.0	0.8

表6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

口,% units,%

	2017年2月 (Feb, 2017)		2017年8月 (Aug, 2017)		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 2016年度 Shareownership Survey 2016
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1		ポイント point	3,636
合計 Total	58,046,715	100.0	59,979,610	100.0	1,932,895	3.3	—	100.0
北海道 Hokkaido	164,656	0.3	163,346	0.3	-1,310	-0.8	0.0	0.4
東北 Tohoku	543,775	0.9	554,065	0.9	10,290	1.9	0.0	0.8
関東 Kanto	35,711,844	61.5	36,595,609	61.0	883,765	2.5	-0.5	54.9
中部 Chubu	2,359,863	4.1	2,466,075	4.1	106,212	4.5	0.0	6.1
近畿 Kinki	2,465,652	4.2	2,746,632	4.6	280,980	11.4	0.4	7.8
中国 Chugoku	700,449	1.2	709,270	1.2	8,821	1.3	0.0	1.2
四国 Shikoku	618,940	1.1	625,626	1.0	6,686	1.1	-0.1	0.9
九州 Kyushu	752,116	1.3	775,100	1.3	22,984	3.1	0.0	1.4
海外 Overseas	14,729,420	25.4	15,343,887	25.6	614,467	4.2	0.2	26.5

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

カテゴリー Category	合計 Total		オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
	人	%	persons	%	persons	%	persons	%
銘柄数 Number of Listed Issues	58		24		11		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	783,824	100.0	352,988	100.0	141,686	100.0	289,150	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	20,681	2.6	9,096	2.6	3,393	2.4	8,192	2.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	5,810	0.7	2,426	0.7	1,002	0.7	2,382	0.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,495	0.2	604	0.2	259	0.2	632	0.2
b 信託銀行 Trust Banks	666	0.1	278	0.1	129	0.1	259	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	232	0.0	96	0.0	44	0.0	92	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	215	0.0	91	0.0	41	0.0	83	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	259	0.0	107	0.0	43	0.0	109	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	139	0.0	60	0.0	26	0.0	53	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,251	0.4	1,377	0.4	545	0.4	1,329	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,199	0.2	492	0.1	222	0.2	485	0.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	13,672	1.7	6,178	1.8	2,169	1.5	5,325	1.8
(6) 外国法人等 Foreigners	11,233	1.4	4,949	1.4	1,801	1.3	4,483	1.6
(7) 個人・その他 Individuals	751,910	95.9	338,943	96.0	136,492	96.3	276,475	95.6

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

カテゴリー Category	合計 Total		オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
	口	%	units	%	units	%	units	%
銘柄数 Number of Listed Issues	58		24		11		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	59,979,610	100.0	24,663,697	100.0	8,828,467	100.0	26,487,446	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	38,150,092	63.6	15,910,880	64.5	6,099,577	69.1	16,139,635	60.9
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	31,733,893	52.9	13,304,735	53.9	5,218,579	59.1	13,210,579	49.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,199,808	5.3	1,228,997	5.0	575,961	6.5	1,394,850	5.3
b 信託銀行 Trust Banks	25,676,932	42.8	10,849,161	44.0	4,111,206	46.6	10,716,565	40.5
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	21,187,834	35.3	8,870,689	36.0	3,363,712	38.1	8,953,433	33.8
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	518,759	0.9	189,909	0.8	95,324	1.1	233,526	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	942,835	1.6	406,243	1.6	151,111	1.7	385,481	1.5
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	278,884	0.5	109,493	0.4	89,911	1.0	79,480	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,635,434	2.7	710,841	2.9	290,390	3.3	634,203	2.4
(3) 証券会社 Securities Companies	823,817	1.4	336,061	1.4	97,086	1.1	390,670	1.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,592,382	9.3	2,270,084	9.2	783,912	8.9	2,538,386	9.6
(6) 外国法人等 Foreigners	15,371,185	25.6	5,785,945	23.5	1,670,620	18.9	7,914,620	29.9
(7) 個人・その他 Individuals	6,458,333	10.8	2,966,872	12.0	1,058,270	12.0	2,433,191	9.2

表9 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有数別投資主数
Number of Investors by Number Held by TSE REIT Property Sector Index

カテゴリー Category	合計 Total		オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
	人,% persons,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	58		24		11		23	
合計 (1)+(2)+(3) Total	783,824	100.0	352,988	100.0	141,686	100.0	289,150	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	747,860	95.4	336,576	95.4	136,125	96.1	275,159	95.2
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	431,846	55.1	186,236	52.8	86,300	60.9	159,310	55.1
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	155,959	19.9	75,739	21.5	24,860	17.5	55,360	19.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	160,055	20.4	74,601	21.1	24,965	17.6	60,489	20.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	15,391	2.0	7,323	2.1	2,423	1.7	5,645	2.0
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	20,573	2.6	9,089	2.6	3,138	2.2	8,346	2.9
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	13,596	1.7	6,154	1.7	2,101	1.5	5,341	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,540	0.3	1,132	0.3	392	0.3	1,016	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	3,126	0.4	1,293	0.4	441	0.3	1,392	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	1,311	0.2	510	0.1	204	0.1	597	0.2

表10 東証REIT用途別指数の構成銘柄別にみた所有数別投資口数
Number of Investment Units by Number Held by TSE REIT Property Sector Index

カテゴリー Category	合計 Total		オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
	口,% units,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	58		24		11		23	
合計 (1)+(2)+(3) Total	59,979,610	100.0	24,663,697	100.0	8,828,467	100.0	26,487,446	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	4,512,042	7.5	2,081,641	8.4	774,050	8.8	1,656,351	6.3
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	858,541	1.4	370,443	1.5	180,242	2.0	307,856	1.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	927,376	1.5	444,325	1.8	154,941	1.8	328,110	1.2
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	2,726,125	4.5	1,266,873	5.1	438,867	5.0	1,020,385	3.9
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	983,438	1.6	464,162	1.9	158,175	1.8	361,101	1.4
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	54,484,130	90.8	22,117,894	89.7	7,896,242	89.4	24,469,994	92.4
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	2,711,558	4.5	1,204,054	4.9	435,367	4.9	1,072,137	4.0
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	1,760,461	2.9	787,146	3.2	275,909	3.1	697,406	2.6
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	6,818,097	11.4	2,776,105	11.3	1,014,470	11.5	3,027,522	11.4
g 5000口以上 5000 units or more	43,194,014	72.0	17,350,589	70.3	6,170,496	69.9	19,672,929	74.3

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

億円,% ¥100 mil.,%

	2017年2月 (Feb, 2017)		2017年8月 (Aug, 2017)		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 2016年度 Shareownership Survey 2016
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1			3,636
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	120,070	100.0	114,130	100.0	-5,940	-4.9	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—	—	0.1
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	80,239	66.8	75,743	66.4	-4,496	-5.6	-0.4	52.7
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	67,395	56.1	63,941	56.0	-3,454	-5.1	-0.1	28.4
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	8,094	6.7	7,481	6.6	-613	-7.6	-0.1	3.5
b 信託銀行 Trust Banks	53,041	44.2	50,340	44.1	-2,701	-5.1	-0.1	19.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	43,118	35.9	40,556	35.5	-2,562	-5.9	-0.4	6.3
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	1,086	0.9	1,047	0.9	-39	-3.6	0.0	1.3
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,528	2.1	2,274	2.0	-254	-10.0	-0.1	3.4
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	672	0.6	594	0.5	-78	-11.6	-0.1	1.2
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,058	2.5	3,250	2.8	192	6.3	0.3	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	1,939	1.6	1,538	1.3	-401	-20.7	-0.3	2.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,905	9.1	10,262	9.0	-643	-5.9	-0.1	22.1
(6) 外国法人等 Foreigners	29,406	24.5	28,154	24.7	-1,252	-4.3	0.2	30.1
(7) 個人・その他 Individuals	10,424	8.7	10,232	9.0	-192	-1.8	0.3	17.1

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

億円,% ¥100 mil.,%

	2017年2月 (Feb, 2017)		2017年8月 (Aug, 2017)		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 2016年度 Shareownership Survey 2016
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1			3,636
合計 Total	120,070	100.0	114,130	100.0	-5,940	-4.9	—	100.0
北海道 Hokkaido	338	0.3	287	0.3	-51	-15.1	0.0	0.4
東北 Tohoku	1,104	0.9	1,046	0.9	-58	-5.3	0.0	0.5
関東 Kanto	74,763	62.3	70,652	61.9	-4,111	-5.5	-0.4	52.2
中部 Chubu	5,100	4.2	4,842	4.2	-258	-5.1	0.0	6.5
近畿 Kinki	4,833	4.0	4,944	4.3	111	2.3	0.3	7.4
中国 Chugoku	1,785	1.5	1,625	1.4	-160	-9.0	-0.1	1.0
四国 Shikoku	1,309	1.1	1,223	1.1	-86	-6.6	0.0	0.8
九州 Kyushu	1,491	1.2	1,417	1.2	-74	-5.0	0.0	1.1
海外 Overseas	29,342	24.4	28,090	24.6	-1,252	-4.3	0.2	30.1

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.,%

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	58		24		11		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	114,130	100.0	54,280	100.0	17,103	100.0	42,746	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	75,743	66.4	36,014	66.3	12,330	72.1	27,397	64.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	63,941	56.0	30,242	55.7	10,659	62.3	23,039	53.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	7,481	6.6	3,120	5.7	1,383	8.1	2,978	7.0
b 信託銀行 Trust Banks	50,340	44.1	24,214	44.6	8,182	47.8	17,943	42.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	40,556	35.5	19,587	36.1	6,365	37.2	14,603	34.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	1,047	0.9	444	0.8	224	1.3	378	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,274	2.0	1,170	2.2	340	2.0	763	1.8
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	594	0.5	225	0.4	199	1.2	169	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,250	2.8	1,511	2.8	553	3.2	1,184	2.8
(3) 証券会社 Securities Companies	1,538	1.3	686	1.3	205	1.2	646	1.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,262	9.0	5,085	9.4	1,465	8.6	3,711	8.7
(6) 外国法人等 Foreigners	28,154	24.7	13,152	24.2	3,138	18.3	11,863	27.8
(7) 個人・その他 Individuals	10,232	9.0	5,113	9.4	1,634	9.6	3,484	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

2017年8月 (Aug, 2017)

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	24		11		23				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	24,663,697	100.0	8,828,467	100.0	26,487,446	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	15,910,880	64.5	6,099,577	69.1	16,139,635	60.9	-0.9	-0.1	-0.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	13,304,735	53.9	5,218,579	59.1	13,210,579	49.9	-0.5	0.4	0.1
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,228,997	5.0	575,961	6.5	1,394,850	5.3	0.0	-0.1	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	10,849,161	44.0	4,111,206	46.6	10,716,565	40.5	-0.6	0.2	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	8,870,689	36.0	3,363,712	38.1	8,953,433	33.8	-1.0	-0.6	-0.3
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	189,909	0.8	95,324	1.1	233,526	0.9	0.0	0.0	0.1
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	406,243	1.6	151,111	1.7	385,481	1.5	-0.2	-0.2	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	109,493	0.4	89,911	1.0	79,480	0.3	-0.1	-0.1	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	710,841	2.9	290,390	3.3	634,203	2.4	0.4	0.7	0.1
(3) 証券会社 Securities Companies	336,061	1.4	97,086	1.1	390,670	1.5	-0.3	-0.2	-0.3
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,270,084	9.2	783,912	8.9	2,538,386	9.6	-0.1	-0.3	0.0
(6) 外国法人等 Foreigners	5,785,945	23.5	1,670,620	18.9	7,914,620	29.9	-0.1	0.9	0.3
(7) 個人・その他 Individuals	2,966,872	12.0	1,058,270	12.0	2,433,191	9.2	1.0	-0.8	0.0

2017年2月 (Feb, 2017)

口,% units,%

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
銘柄数 Number of Listed Issues	22		12		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	23,786,521	100.0	8,598,157	100.0	25,662,037	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	15,558,307	65.4	5,949,739	69.2	15,687,642	61.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	12,935,526	54.4	5,046,645	58.7	12,771,756	49.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,178,285	5.0	567,953	6.6	1,365,001	5.3
b 信託銀行 Trust Banks	10,608,876	44.6	3,992,949	46.4	10,370,084	40.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	8,791,601	37.0	3,326,475	38.7	8,763,125	34.1
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	184,088	0.8	97,158	1.1	202,629	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	439,193	1.8	163,068	1.9	377,166	1.5
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	114,854	0.5	96,443	1.1	77,789	0.3
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	594,318	2.5	226,232	2.6	581,716	2.3
(3) 証券会社 Securities Companies	404,319	1.7	108,019	1.3	453,868	1.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,218,462	9.3	795,075	9.2	2,462,018	9.6
(6) 外国法人等 Foreigners	5,605,518	23.6	1,546,381	18.0	7,601,964	29.6
(7) 個人・その他 Individuals	2,622,696	11.0	1,102,037	12.8	2,372,431	9.2

【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

2017年8月(Aug, 2017)

億円,% ¥100 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	
銘柄数 Number of Listed Issues	24		11		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	54,280	100.0	17,103	100.0	42,746	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	36,014	66.3	12,330	72.1	27,397	64.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	30,242	55.7	10,659	62.3	23,039	53.9
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,120	5.7	1,383	8.1	2,978	7.0
b 信託銀行 Trust Banks	24,214	44.6	8,182	47.8	17,943	42.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	19,587	36.1	6,365	37.2	14,603	34.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	444	0.8	224	1.3	378	0.9
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,170	2.2	340	2.0	763	1.8
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	225	0.4	199	1.2	169	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,511	2.8	553	3.2	1,184	2.8
(3) 証券会社 Securities Companies	686	1.3	205	1.2	646	1.5
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,085	9.4	1,465	8.6	3,711	8.7
(6) 外国法人等 Foreigners	13,152	24.2	3,138	18.3	11,863	27.8
(7) 個人・その他 Individuals	5,113	9.4	1,634	9.6	3,484	8.2

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
—	—	—
-0.6	-1.1	-0.1
-0.2	-0.6	0.3
-0.2	-0.3	-0.2
-0.2	-0.7	0.4
-0.5	-1.3	0.2
0.0	-0.1	0.1
-0.2	0.0	0.0
-0.1	-0.1	0.0
0.4	0.5	0.1
-0.2	-0.2	-0.3
-0.1	-0.2	0.0
-0.3	1.5	0.2
0.8	-0.4	-0.1

2017年2月(Feb, 2017)

億円,% ¥100 mil.,%

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
銘柄数 Number of Listed Issues	22		12		23	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	57,513	100.0	18,005	100.0	44,551	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	38,473	66.9	13,182	73.2	28,584	64.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	32,164	55.9	11,331	62.9	23,899	53.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,365	5.9	1,516	8.4	3,212	7.2
b 信託銀行 Trust Banks	25,794	44.8	8,735	48.5	18,511	41.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	21,061	36.6	6,927	38.5	15,129	34.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	469	0.8	245	1.4	371	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,363	2.4	365	2.0	799	1.8
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	259	0.5	228	1.3	185	0.4
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,381	2.4	485	2.7	1,190	2.7
(3) 証券会社 Securities Companies	864	1.5	258	1.4	816	1.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,444	9.5	1,592	8.8	3,868	8.7
(6) 外国法人等 Foreigners	14,102	24.5	3,019	16.8	12,284	27.6
(7) 個人・その他 Individuals	4,938	8.6	1,803	10.0	3,682	8.3

【調査要綱】

1. 調査対象

2017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2017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、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2017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2017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2017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、2017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2017年8月末以外のREITについては、2017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