

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2023年2月)の調査結果について

2023年6月13日
株式会社 東京証券取引所
株式会社 名古屋証券取引所
証券会員制法人 福岡証券取引所
証券会員制法人 札幌証券取引所

1. はじめに

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

本調査は、2014年8月以来、2月及び8月のそれぞれ末日を基準として実施するものである。なお、今回調査対象としたREIT銘柄数は、前回調査から1銘柄減少し60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2023年2月調査は、2023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2023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3,489人減少の89万9,135人となった。

投資主数(延べ人数)は、前回調査比で3,489人減少の89万9,135人となった(表1)。所有者別の状況を見ると、構成比ベースで9割超を占める個人・その他が3,505人減少(-0.4%)の85万7,984人(95.4%)となり、当該所有者数の減少が全体の投資主数の減少に直接つながった状況であった。

所有数別(表3)では、1口-4口を所有する投資主が52万3,288人(58.2%)と過半数を占めている状況であり、次いで10口-49口が17万3,205人(19.3%)、5口-9口が15万7,387人(17.5%)の順となった。

(2) 投資口数は、前回調査比で13万口増加の8,735万口となった。

投資口数は、前回調査比で13万口増加の8,735万口となった(表2)。所有者別に前回調査との増減状況を見ると、信託銀行が106万口増加(+2.9%)の3,825万口となった一方で、外国法人等が68万口減少(-2.9%)の2,259万口、次いで事業法人等が14万口減少(-2.2%)の642万口となった。

東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別に前回調査との所有比率の増減状況（参考 1）をみると、所有比率が上昇した主な区分は、商業・物流等指数における信託銀行で 1.6 ポイントの上昇となった。一方、所有比率が低下した主な区分は、商業・物流等指数における外国法人等で 1.0 ポイントの低下となった。

（3）全投資部門の REIT 保有金額は、前回調査比で 1 兆 4,344 億円減少の 1 兆 4,417 億円となった。

2023 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、（2）のとおり前回調査と比べて全体の投資口数が増加したものの、調査期間における REIT 市場相場が総じて下落基調で推移したこともあり、前回調査比で 1 兆 4,344 億円減少（-8.5%）の 1 兆 4,417 億円となった（表 11）。

REIT 市場の相場を振り返ると、2022 年 9 月中旬頃までは 2,000 ポイント前半で推移していたが、12 月下旬には、日本銀行による長短金利操作運用の変更発表を嫌気して急落した。年明け後も、金利上昇による REIT 銘柄の収益悪化懸念から総じて続落基調で推移し、2 月末には 1,800 ポイント前半まで下落した。

投資部門別の状況をみると、全ての区分において減少する状況となっており、中でも大幅に減少したのは、4,822 億円減少の信託銀行（保有比率 44.8%）や 4,772 億円減少の外国法人等（保有比率 24.4%）など保有比率が大きい投資部門であった。

東証 REIT 用途別指数の構成銘柄別に前回調査との保有比率の増減状況（参考 2）をみると、保有比率が上昇した主な区分は、商業・物流等指数における信託銀行で 1.3 ポイントの上昇となった。一方、保有比率が低下した主な区分は、オフィス指数における外国法人等で 1.0 ポイントの低下となった。

以上

(参考) 東証REIT指数の推移 (終値ベース)



上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2023年2月)資料集

REIT Investor Survey (February 2023)

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, %

	2022年8月 (Aug, 2022)		2023年2月 (Feb, 2023)		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 2021年度 Shareownership Survey 2021
銘柄数 Number of Listed Issues	61		60		-1		ポイント point	3,874
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	902,624	100.0	899,135	100.0	-3,489	-0.4	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	1	0.0	1	—	0.0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	24,060	2.7	23,900	2.7	-160	-0.7	0.0	1.5
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,946	0.8	6,836	0.8	-110	-1.6	0.0	0.1
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,479	0.2	1,445	0.2	-34	-2.3	0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	466	0.1	460	0.1	-6	-1.3	0.0	0.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	197	0.0	180	0.0	-17	-8.6	0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	146	0.0	145	0.0	-1	-0.7	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	255	0.0	250	0.0	-5	-2.0	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	55	0.0	53	0.0	-2	-3.6	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,691	0.5	4,628	0.5	-63	-1.3	0.0	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,407	0.2	1,305	0.1	-102	-7.2	-0.1	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	15,707	1.7	15,759	1.8	52	0.3	0.1	1.2
(6) 外国法人等 Foreigners	17,075	1.9	17,250	1.9	175	1.0	0.0	0.8
(7) 個人・その他 Individuals	861,489	95.4	857,984	95.4	-3,505	-0.4	0.0	97.7

表 2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

口,% units, %

	2022年8月 (Aug, 2022)		2023年2月 (Feb, 2023)		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 2021年度 Shareownership Survey 2021
銘柄数 Number of Listed Issues	61		60		-1		ポイント point	3,874
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	87,222,959	100.0	87,353,468	100.0	130,509	0.1	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	136	0.0	136	—	0.0	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	55,921,787	64.1	56,830,849	65.1	909,062	1.6	1.0	52.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	45,720,613	52.4	46,644,532	53.4	923,919	2.0	1.0	26.5
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,606,889	4.1	3,441,418	3.9	-165,471	-4.6	-0.2	2.6
b 信託銀行 Trust Banks	37,190,372	42.6	38,255,487	43.8	1,065,115	2.9	1.2	19.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	29,893,308	34.3	30,958,531	35.4	1,065,223	3.6	1.1	7.7
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	499,957	0.6	514,497	0.6	14,540	2.9	0.0	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,098,110	1.3	1,122,034	1.3	23,924	2.2	0.0	2.9
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	35,133	0.0	29,533	0.0	-5,600	-15.9	0.0	0.9
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,790,109	4.3	3,796,060	4.3	5,951	0.2	0.0	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	3,631,421	4.2	3,759,417	4.3	127,996	3.5	0.1	2.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	6,569,753	7.5	6,426,900	7.4	-142,853	-2.2	-0.1	23.6
(6) 外国法人等 Foreigners	23,280,036	26.7	22,597,099	25.9	-682,937	-2.9	-0.8	25.1
(7) 個人・その他 Individuals	8,021,136	9.2	7,925,384	9.1	-95,752	-1.2	-0.1	21.9

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

人,% persons, %

	2022年8月 (Aug, 2022)		2023年2月 (Feb, 2023)		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 2021年度 Shareownership Survey 2021
銘柄数 Number of Listed Issues	61		60		-1		ポイント point	3,874
合計 (1)+(2)+(3) Total	902,624	100.0	899,135	100.0	-3,489	-0.4	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	856,751	94.9	853,880	95.0	-2,871	-0.3	0.1	96.4
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	522,067	57.8	523,288	58.2	1,221	0.2	0.4	69.3
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	159,198	17.6	157,387	17.5	-1,811	-1.1	-0.1	11.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	175,486	19.4	173,205	19.3	-2,281	-1.3	-0.1	16.0
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	18,733	2.1	18,596	2.1	-137	-0.7	0.0	1.8
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	27,140	3.0	26,659	3.0	-481	-1.8	0.0	1.8
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	17,264	1.9	17,109	1.9	-155	-0.9	0.0	1.4
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,600	0.4	3,511	0.4	-89	-2.5	0.0	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,420	0.5	4,243	0.5	-177	-4.0	0.0	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	1,856	0.2	1,796	0.2	-60	-3.2	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

口,% units,%

	2022年8月 (Aug, 2022)		2023年2月 (Feb, 2023)		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 2021年度 Shareownership Survey 2021
銘柄数 Number of Listed Issues	61		60		-1		ポイント point	3,874
合計 (1)+(2)+(3) Total	87,222,959	100.0	87,353,468	100.0	130,509	0.1	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	5,090,918	5.8	5,046,966	5.8	-43,952	-0.9	0.0	9.0
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	984,655	1.1	984,578	1.1	-77	0.0	0.0	2.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	980,339	1.1	970,104	1.1	-10,235	-1.0	0.0	1.3
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	3,125,924	3.6	3,092,284	3.5	-33,640	-1.1	-0.1	5.5
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,223,101	1.4	1,214,678	1.4	-8,423	-0.7	0.0	2.2
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	80,908,940	92.8	81,091,824	92.8	182,884	0.2	0.0	88.8
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	3,528,220	4.0	3,511,494	4.0	-16,726	-0.5	0.0	5.2
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,509,729	2.9	2,454,714	2.8	-55,015	-2.2	-0.1	2.3
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	9,400,807	10.8	9,098,726	10.4	-302,081	-3.2	-0.4	8.1
g 5000口以上 5000 units or more	65,470,184	75.1	66,026,890	75.6	556,706	0.9	0.5	73.2

表5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

	2022年8月 (Aug, 2022)		2023年2月 (Feb, 2023)		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 2021年度 Shareownership Survey 2021
	人,% persons,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	61		60		-1		ポイント point	3,874
合計 Total	902,624	100.0	899,135	100.0	-3,489	-0.4	—	100.0
北海道 Hokkaido	15,469	1.7	15,501	1.7	32	0.2	0.0	1.8
東北 Tohoku	23,670	2.6	23,488	2.6	-182	-0.8	0.0	3.0
関東 Kanto	447,930	49.6	446,548	49.7	-1,382	-0.3	0.1	42.5
中部 Chubu	125,427	13.9	124,771	13.9	-656	-0.5	0.0	17.6
近畿 Kinki	173,184	19.2	172,509	19.2	-675	-0.4	0.0	21.8
中国 Chugoku	35,291	3.9	34,973	3.9	-318	-0.9	0.0	4.7
四国 Shikoku	20,251	2.2	20,111	2.2	-140	-0.7	0.0	2.5
九州 Kyushu	45,942	5.1	45,674	5.1	-268	-0.6	0.0	5.4
海外 Overseas	15,460	1.7	15,560	1.7	100	0.6	0.0	0.7

表6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

	2022年8月 (Aug, 2022)		2023年2月 (Feb, 2023)		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 2021年度 Shareownership Survey 2021
	口,% units,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	61		60		-1		ポイント point	3,874
合計 Total	87,222,959	100.0	87,353,468	100.0	130,509	0.1	—	100.0
北海道 Hokkaido	209,626	0.2	194,121	0.2	-15,505	-7.4	0.0	0.5
東北 Tohoku	654,016	0.7	644,409	0.7	-9,607	-1.5	0.0	0.7
関東 Kanto	54,114,653	62.0	54,955,625	62.9	840,972	1.6	0.9	54.9
中部 Chubu	3,097,766	3.6	3,052,595	3.5	-45,171	-1.5	-0.1	7.5
近畿 Kinki	3,443,187	3.9	3,526,100	4.0	82,913	2.4	0.1	7.7
中国 Chugoku	779,426	0.9	775,360	0.9	-4,066	-0.5	0.0	1.3
四国 Shikoku	750,454	0.9	734,151	0.8	-16,303	-2.2	-0.1	0.9
九州 Kyushu	942,258	1.1	915,103	1.0	-27,155	-2.9	-0.1	1.5
海外 Overseas	23,231,573	26.6	22,556,004	25.8	-675,569	-2.9	-0.8	25.2

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

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	60		25		8		27	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	899,135	100.0	387,390	100.0	93,399	100.0	418,346	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	1	0.0	1	0.0	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	23,900	2.7	10,269	2.7	2,545	2.7	11,086	2.6
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,836	0.8	2,889	0.7	852	0.9	3,095	0.7
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,445	0.2	583	0.2	212	0.2	650	0.2
b 信託銀行 Trust Banks	460	0.1	183	0.0	61	0.1	216	0.1
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	180	0.0	75	0.0	24	0.0	81	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	145	0.0	62	0.0	19	0.0	64	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	250	0.0	101	0.0	33	0.0	116	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	53	0.0	24	0.0	8	0.0	21	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,628	0.5	1,998	0.5	538	0.6	2,092	0.5
(3) 証券会社 Securities Companies	1,305	0.1	554	0.1	169	0.2	582	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	15,759	1.8	6,826	1.8	1,524	1.6	7,409	1.8
(6) 外国法人等 Foreigners	17,250	1.9	7,418	1.9	1,880	2.0	7,952	1.9
(7) 個人・その他 Individuals	857,984	95.4	369,702	95.4	88,974	95.3	399,308	95.4

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

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	60		25		8		27	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	87,353,468	100.0	34,639,005	100.0	8,086,013	100.0	44,628,450	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	136	0.0	136	0.0	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	56,830,849	65.1	23,024,420	66.5	5,962,107	73.7	27,844,322	62.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	46,644,532	53.4	18,880,279	54.5	4,416,348	54.6	23,347,905	52.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	3,441,418	3.9	1,421,717	4.1	420,896	5.2	1,598,805	3.6
b 信託銀行 Trust Banks	38,255,487	43.8	15,266,944	44.1	3,554,498	44.0	19,434,045	43.5
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	30,958,531	35.4	11,938,436	34.5	3,009,777	37.2	16,010,318	35.9
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	514,497	0.6	173,632	0.5	46,073	0.6	294,792	0.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	1,122,034	1.3	484,431	1.4	111,246	1.4	526,357	1.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	29,533	0.0	13,101	0.0	3,164	0.0	13,268	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	3,796,060	4.3	1,694,086	4.9	326,544	4.0	1,775,430	4.0
(3) 証券会社 Securities Companies	3,759,417	4.3	1,351,744	3.9	281,730	3.5	2,125,943	4.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	6,426,900	7.4	2,792,397	8.1	1,264,029	15.6	2,370,474	5.3
(6) 外国法人等 Foreigners	22,597,099	25.9	7,856,735	22.7	1,500,424	18.6	13,239,940	29.7
(7) 個人・その他 Individuals	7,925,384	9.1	3,757,714	10.8	623,482	7.7	3,544,188	7.9

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	
銘柄数 Number of Listed Issues	60		25		8		27	
合計 (1)+(2)+(3) Total	899,135	100.0	387,390	100.0	93,399	100.0	418,346	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	853,880	95.0	366,469	94.6	89,514	95.8	397,897	95.1
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	523,288	58.2	214,345	55.3	60,178	64.4	248,765	59.5
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	157,387	17.5	71,619	18.5	14,673	15.7	71,095	17.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	173,205	19.3	80,505	20.8	14,663	15.7	78,037	18.7
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	18,596	2.1	9,033	2.3	1,423	1.5	8,140	1.9
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	26,659	3.0	11,888	3.1	2,462	2.6	12,309	2.9
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	17,109	1.9	7,885	2.0	1,490	1.6	7,734	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,511	0.4	1,514	0.4	385	0.4	1,612	0.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	4,243	0.5	1,777	0.5	415	0.4	2,051	0.5
g 5000口以上 5000 units or more	1,796	0.2	712	0.2	172	0.2	912	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	
銘柄数 Number of Listed Issues	60		25		8		27	
合計 (1)+(2)+(3) Total	87,353,468	100.0	34,639,005	100.0	8,086,013	100.0	44,628,450	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	5,046,966	5.8	2,320,604	6.7	474,771	5.9	2,251,591	5.0
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	984,578	1.1	410,725	1.2	122,407	1.5	451,446	1.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	970,104	1.1	441,387	1.3	93,446	1.2	435,271	1.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	3,092,284	3.5	1,468,492	4.2	258,918	3.2	1,364,874	3.1
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,214,678	1.4	590,316	1.7	93,618	1.2	530,744	1.2
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	81,091,824	92.8	31,728,085	91.6	7,517,624	93.0	41,846,115	93.8
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	3,511,494	4.0	1,592,611	4.6	325,917	4.0	1,592,966	3.6
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,454,714	2.8	1,048,834	3.0	274,551	3.4	1,131,329	2.5
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	9,098,726	10.4	3,707,601	10.7	909,768	11.3	4,481,357	10.0
g 5000口以上 5000 units or more	66,026,890	75.6	25,379,039	73.3	6,007,388	74.3	34,640,463	77.6

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

	2022年8月 (Aug, 2022)		2023年2月 (Feb, 2023)		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 2021年度 Shareownership Survey 2021
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	61		60		-1			3,874
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	16,876,152	100.0	15,441,729	100.0	-1,434,423	-8.5	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	9	0.0	9	—	0.0	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	11,415,481	67.6	10,536,059	68.2	-879,422	-7.7	0.6	52.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	9,268,228	54.9	8,576,999	55.5	-691,229	-7.5	0.6	30.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	823,676	4.9	711,880	4.6	-111,796	-13.6	-0.3	2.5
b 信託銀行 Trust Banks	7,398,037	43.8	6,915,786	44.8	-482,251	-6.5	1.0	22.9
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	5,734,804	34.0	5,411,251	35.0	-323,553	-5.6	1.0	9.9
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	107,761	0.6	96,618	0.6	-11,143	-10.3	0.0	1.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	258,853	1.5	234,903	1.5	-23,950	-9.3	0.0	3.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	12,692	0.1	8,096	0.1	-4,596	-36.2	0.0	0.9
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	774,968	4.6	706,333	4.6	-68,635	-8.9	0.0	0.8
(3) 証券会社 Securities Companies	727,263	4.3	666,747	4.3	-60,516	-8.3	0.0	2.7
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,419,989	8.4	1,292,312	8.4	-127,677	-9.0	0.0	20.0
(6) 外国法人等 Foreigners	4,243,006	25.1	3,765,782	24.4	-477,224	-11.2	-0.7	30.4
(7) 個人・その他 Individuals	1,217,664	7.2	1,139,877	7.4	-77,787	-6.4	0.2	16.6

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

	2022年8月 (Aug, 2022)		2023年2月 (Feb, 2023)		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 2021年度 Shareownership Survey 2021
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	61		60		-1			3,874
合計 Total	16,876,152	100.0	15,441,729	100.0	-1,434,423	-8.5	—	100.0
北海道 Hokkaido	39,457	0.2	32,753	0.2	-6,704	-17.0	0.0	0.4
東北 Tohoku	125,899	0.7	114,105	0.7	-11,794	-9.4	0.0	0.4
関東 Kanto	10,815,558	64.1	10,009,219	64.8	-806,339	-7.5	0.7	52.3
中部 Chubu	583,955	3.5	531,478	3.4	-52,477	-9.0	-0.1	6.8
近畿 Kinki	582,756	3.5	549,352	3.6	-33,404	-5.7	0.1	7.0
中国 Chugoku	167,238	1.0	153,331	1.0	-13,907	-8.3	0.0	0.9
四国 Shikoku	155,802	0.9	137,627	0.9	-18,175	-11.7	0.0	0.7
九州 Kyushu	171,812	1.0	154,711	1.0	-17,101	-10.0	0.0	1.0
海外 Overseas	4,233,671	25.1	3,759,150	24.3	-474,521	-11.2	-0.8	30.5

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	60		25		8		27	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	15,441,729	100.0	6,677,812	100.0	1,812,407	100.0	6,951,509	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	9	0.0	9	0.0	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	10,536,059	68.2	4,637,105	69.4	1,349,254	74.4	4,549,700	65.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	8,576,999	55.5	3,764,454	56.4	1,070,608	59.1	3,741,937	53.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	711,880	4.6	298,012	4.5	110,508	6.1	303,360	4.4
b 信託銀行 Trust Banks	6,915,786	44.8	3,034,288	45.4	852,737	47.0	3,028,760	43.6
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	5,411,251	35.0	2,302,179	34.5	679,821	37.5	2,429,250	34.9
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	96,618	0.6	35,866	0.5	12,025	0.7	48,726	0.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	234,903	1.5	115,432	1.7	28,755	1.6	90,714	1.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	8,096	0.1	4,575	0.1	976	0.1	2,545	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	706,333	4.6	312,145	4.7	77,631	4.3	316,556	4.6
(3) 証券会社 Securities Companies	666,747	4.3	260,533	3.9	74,782	4.1	331,432	4.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,292,312	8.4	612,117	9.2	203,863	11.2	476,331	6.9
(6) 外国法人等 Foreigners	3,765,782	24.4	1,542,829	23.1	339,609	18.7	1,883,342	27.1
(7) 個人・その他 Individuals	1,139,877	7.4	497,867	7.5	123,543	6.8	518,466	7.5

【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

2023年2月(Feb, 2023)

カテゴリー Category	口,% units,%						所有比率増減			ポイント,point
	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	25		8		27					
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	34,639,005	100.0	8,086,013	100.0	44,628,450	100.0				
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	136	0.0	—	—	—	—	0.0	—	—	
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	23,024,420	66.5	5,962,107	73.7	27,844,322	62.4	0.3	0.5	1.5	
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	18,880,279	54.5	4,416,348	54.6	23,347,905	52.3	0.5	0.3	1.5	
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,421,717	4.1	420,896	5.2	1,598,805	3.6	-0.2	-0.6	-0.1	
b 信託銀行 Trust Banks	15,266,944	44.1	3,554,498	44.0	19,434,045	43.5	0.7	0.9	1.6	
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	11,938,436	34.5	3,009,777	37.2	16,010,318	35.9	0.6	1.0	1.7	
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	173,632	0.5	46,073	0.6	294,792	0.7	0.0	0.1	0.1	
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	484,431	1.4	111,246	1.4	526,357	1.2	0.0	0.1	0.1	
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	13,101	0.0	3,164	0.0	13,268	0.0	-0.1	0.0	0.0	
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,694,086	4.9	326,544	4.0	1,775,430	4.0	0.0	0.0	0.0	
(3) 証券会社 Securities Companies	1,351,744	3.9	281,730	3.5	2,125,943	4.8	-0.1	0.1	0.4	
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,792,397	8.1	1,264,029	15.6	2,370,474	5.3	0.0	0.2	-0.4	
(6) 外国法人等 Foreigners	7,856,735	22.7	1,500,424	18.6	13,239,940	29.7	-0.6	-0.5	-1.0	
(7) 個人・その他 Individuals	3,757,714	10.8	623,482	7.7	3,544,188	7.9	0.2	0.0	-0.5	

2022年8月(Aug, 2022)

カテゴリー Category	口,% units,%					
	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index	
銘柄数 Number of Listed Issues	25		8		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	34,501,322	100.0	7,934,238	100.0	44,787,399	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	22,836,163	66.2	5,807,796	73.2	27,277,828	60.9
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	18,644,482	54.0	4,311,264	54.3	22,764,867	50.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,467,366	4.3	463,282	5.8	1,676,241	3.7
b 信託銀行 Trust Banks	14,988,274	43.4	3,423,364	43.1	18,778,734	41.9
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	11,691,028	33.9	2,874,725	36.2	15,327,555	34.2
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	184,551	0.5	43,384	0.5	272,022	0.6
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	487,561	1.4	103,282	1.3	507,267	1.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	18,701	0.1	3,164	0.0	13,268	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,682,580	4.9	318,172	4.0	1,789,357	4.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,387,166	4.0	271,969	3.4	1,972,286	4.4
(4) 事業法人等 Business Corporations	2,804,515	8.1	1,224,563	15.4	2,540,675	5.7
(6) 外国法人等 Foreigners	8,021,725	23.3	1,512,108	19.1	13,746,203	30.7
(7) 個人・その他 Individuals	3,643,434	10.6	614,334	7.7	3,763,368	8.4

【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

2023年2月(Feb, 2023)

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	25		8		27				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	6,677,812	100.0	1,812,407	100.0	6,951,509	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	9	0.0	—	—	—	—	0.0	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	4,637,105	69.4	1,349,254	74.4	4,549,700	65.4	0.7	0.5	0.4
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,764,454	56.4	1,070,608	59.1	3,741,937	53.8	0.6	0.4	0.8
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	298,012	4.5	110,508	6.1	303,360	4.4	-0.1	-0.6	-0.3
b 信託銀行 Trust Banks	3,034,288	45.4	852,737	47.0	3,028,760	43.6	0.6	0.8	1.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,302,179	34.5	679,821	37.5	2,429,250	34.9	0.6	1.2	1.4
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	35,866	0.5	12,025	0.7	48,726	0.7	-0.1	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	115,432	1.7	28,755	1.6	90,714	1.3	-0.1	0.1	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	4,575	0.1	976	0.1	2,545	0.0	0.0	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	312,145	4.7	77,631	4.3	316,556	4.6	0.1	0.0	-0.1
(3) 証券会社 Securities Companies	260,533	3.9	74,782	4.1	331,432	4.8	0.0	0.1	0.0
(4) 事業法人等 Business Corporations	612,117	9.2	203,863	11.2	476,331	6.9	0.3	-0.1	-0.3
(6) 外国法人等 Foreigners	1,542,829	23.1	339,609	18.7	1,883,342	27.1	-1.0	-0.6	-0.6
(7) 個人・その他 Individuals	497,867	7.5	123,543	6.8	518,466	7.5	0.3	0.1	0.2

2022年8月(Aug, 2022)

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	
銘柄数 Number of Listed Issues	25		8		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	7,372,664	100.0	1,956,019	100.0	7,547,468	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	—	—
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	5,063,992	68.7	1,446,285	73.9	4,905,204	65.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	4,117,072	55.8	1,148,193	58.7	4,002,962	53.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	335,848	4.6	130,234	6.7	357,593	4.7
b 信託銀行 Trust Banks	3,299,955	44.8	903,289	46.2	3,194,793	42.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,496,109	33.9	710,769	36.3	2,527,925	33.5
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	44,347	0.6	12,719	0.7	50,694	0.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	131,977	1.8	30,308	1.5	96,567	1.3
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	8,689	0.1	1,075	0.1	2,927	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	340,601	4.6	83,286	4.3	351,080	4.7
(3) 証券会社 Securities Companies	288,603	3.9	77,375	4.0	361,284	4.8
(4) 事業法人等 Business Corporations	658,316	8.9	220,715	11.3	540,957	7.2
(6) 外国法人等 Foreigners	1,775,124	24.1	377,879	19.3	2,090,001	27.7
(7) 個人・その他 Individuals	533,547	7.2	131,854	6.7	552,262	7.3

【参考】

3-1 所有者別投資主数の推移
Transition of Number of Investors by Holder Type

	合計 Total	政府・地方 公共団体 Govt. & Local Govt.	a 都銀・ 地銀等 City & Regional Banks	b 信託銀行 Trust Banks	a+bのうち		生命保険 会社 Life Insurance Cos.	損害保険 会社 Non-life Insurance Cos.	その他の 金融機関 Other Financial Inst.	証券会社 Securities Companies	事業法人等 Business Corporations	外国法人等 Foreigners	個人・ その他 Individuals
					投資信託 Investment Trusts	年金信託 Annuity Trusts							
					人 persons								
2014/8	532,412	—	1,183	471	180	134	242	97	1,714	919	9,937	7,786	510,063
2015/2	555,507	—	1,270	509	184	158	263	92	2,052	1,012	10,405	8,609	531,295
2015/8	606,317	—	1,401	543	200	171	274	109	2,418	1,058	11,352	9,267	579,895
2016/2	650,246	—	1,371	537	208	175	276	121	2,536	1,100	12,332	9,558	622,415
2016/8	652,958	—	1,407	556	208	186	272	149	2,676	1,183	12,378	10,124	624,213
2017/2	740,090	—	1,538	617	228	203	256	144	3,061	1,200	13,531	11,096	708,647
2017/8	784,663	—	1,496	666	232	216	257	131	3,278	1,192	13,619	11,278	752,746
2018/2	801,540	—	1,488	659	232	197	275	124	3,497	1,138	13,706	11,849	768,804
2018/8	834,030	3	1,479	653	239	161	263	118	3,831	1,226	14,256	12,406	799,795
2019/2	856,830	—	1,532	656	244	148	268	132	4,036	1,210	14,801	13,283	820,912
2019/8	851,831	—	1,533	671	252	153	271	100	4,118	1,337	14,439	14,029	815,333
2020/2	826,446	6	1,531	685	252	157	278	96	4,377	1,379	13,868	14,963	789,263
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

3-2 所有者別投資口数の推移
Transition of Number of Investment Units by Holder Type

	合計 Total	政府・地方 公共団体 Govt. & Local Govt.	a 都銀・ 地銀等 City & Regional Banks	b 信託銀行 Trust Banks	a+bのうち		生命保険 会社 Life Insurance Cos.	損害保険 会社 Non-life Insurance Cos.	その他の 金融機関 Other Financial Inst.	証券会社 Securities Companies	事業法人等 Business Corporations	外国法人等 Foreigners	個人・ その他 Individuals
					投資信託 Investment Trusts	年金信託 Annuity Trusts							
					口 units								
2014/8	36,222,615	—	1,851,013	15,194,471	12,820,083	544,815	856,762	198,138	598,747	684,572	3,992,378	8,828,357	4,018,177
2015/2	41,519,685	—	2,289,432	17,505,990	14,747,768	576,002	944,242	185,688	769,702	853,579	4,287,662	10,374,506	4,308,884
2015/8	44,768,111	—	2,679,182	19,586,137	16,562,833	471,288	964,774	197,169	908,597	939,901	4,620,346	10,331,453	4,540,552
2016/2	49,704,440	—	2,794,737	22,235,646	18,707,867	477,692	1,026,702	234,527	1,024,719	890,648	4,862,384	11,628,536	5,006,541
2016/8	53,296,304	—	2,934,869	22,811,205	19,092,958	465,114	1,050,494	282,843	1,218,440	970,258	5,077,470	13,738,659	5,212,066
2017/2	58,046,715	—	3,111,239	24,971,909	20,881,201	483,875	979,427	289,086	1,402,266	966,206	5,475,555	14,753,863	6,097,164
2017/8	60,211,635	—	3,239,982	25,803,207	21,253,390	524,092	930,743	277,007	1,671,267	809,481	5,598,977	15,435,074	6,445,897
2018/2	62,064,292	—	3,410,830	26,246,135	21,458,057	518,230	849,475	239,536	1,904,847	1,105,598	5,710,136	16,024,300	6,573,435
2018/8	72,218,249	80	3,912,542	30,669,835	25,158,470	566,399	817,927	181,351	2,580,156	1,496,469	5,676,242	18,343,917	8,539,730
2019/2	80,272,246	—	4,265,755	33,392,964	27,320,558	607,659	852,532	206,253	2,879,402	1,877,346	5,874,694	21,862,340	9,060,960
2019/8	81,884,866	—	4,196,181	34,017,649	27,796,998	583,457	856,141	452,185	3,062,495	2,943,970	5,785,684	21,911,540	8,659,021
2020/2	86,211,391	93	4,169,084	36,539,243	30,118,326	595,084	1,002,293	218,686	3,411,197	3,637,465	5,871,659	22,851,010	8,510,661
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

【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

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

【調査要綱】

1. 調査対象

2023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2023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2023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2023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2023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、2023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2023年2月末以外のREITについては、2023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2023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 2023 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, 2023.

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, 2023 . 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 2023 by multiplying the unit-based holding ratio obtained in 1. by the market value of the REIT as of the end of February 2023 .

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 2023. 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 2023 are deemed to have no change in holding ratio as of the end of February 2023.

(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 2023.