

上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査(2026年2月)の調査結果について

2026年5月29日
株式会社 東京証券取引所
株式会社 名古屋証券取引所
証券会員制法人 福岡証券取引所
証券会員制法人 札幌証券取引所

1. はじめに

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

本調査は、2014年8月以来、2月及び8月のそれぞれ末日を基準として実施するものである。今回調査対象としたREIT銘柄数は、前回調査から1銘柄増加し58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2026年2月調査は、2026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2026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2万7,729人増加の119万2,551人となった。

投資主数（延べ人数）は、前回調査比で2万7,729人増加（+2.4%）の119万2,551人となり、過去最高を更新した（表1、参考3-1）。

所有者別の状況を見ると、構成比ベースで9割超を占める個人・その他が2万6,479人増加（+2.4%）の114万6,520人となり、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65万1,804人（54.7%）と過半数を占めている状況であり、次いで10口-49口が26万8,388人（22.5%）、5口-9口が20万7,166人（17.4%）の順となった（表3）。

（2）投資口数は、前回調査比で1,607万口増加の1億3,781万口となった。

投資口数は、上場投資口数が多い銘柄における投資口分割の影響もあり、前回調査比で1,607万口増加（+13.2%）の1億3,781万口となり、過去最高を更新した（表2、参考3-2）。

所有者別の状況を見ると、全ての区分が前回調査から増加し、政府・地方公共団体、損害保険

会社を除き、過去最高を更新している状況であった。

中でも信託銀行が736万口増加(+13.6%)の6,140万口、外国法人等が415万口増加(+14.4%)の3,303万口となった(表2)。

東証REIT用途別指数の構成銘柄別に口数の増減状況を見ると、前回調査比で、商業・物流等指数が805万口、オフィス指数が803万口増加し、住宅指数が1.8万口減少した(参考1「口数増減」)。

また、所有比率の増減状況を見ると、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事業法人等で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、オフィス指数における個人・その他で0.9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7,766億円増加の1兆7,320.9億円となった。

2026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7,766億円増加(+4.7%)の1兆7,320.9億円となった(表11)。

REIT市場の相場を振り返ると、2025年8月末に1,917.89ポイントだった東証REIT指数は、翌2026年1月中旬には2,060ポイント台まで上昇する場面も見られたが、その後は伸び悩み、2月末には1,999.33ポイントで取引を終えた。調査期間における当該指数の上昇率は、4.2%だった。

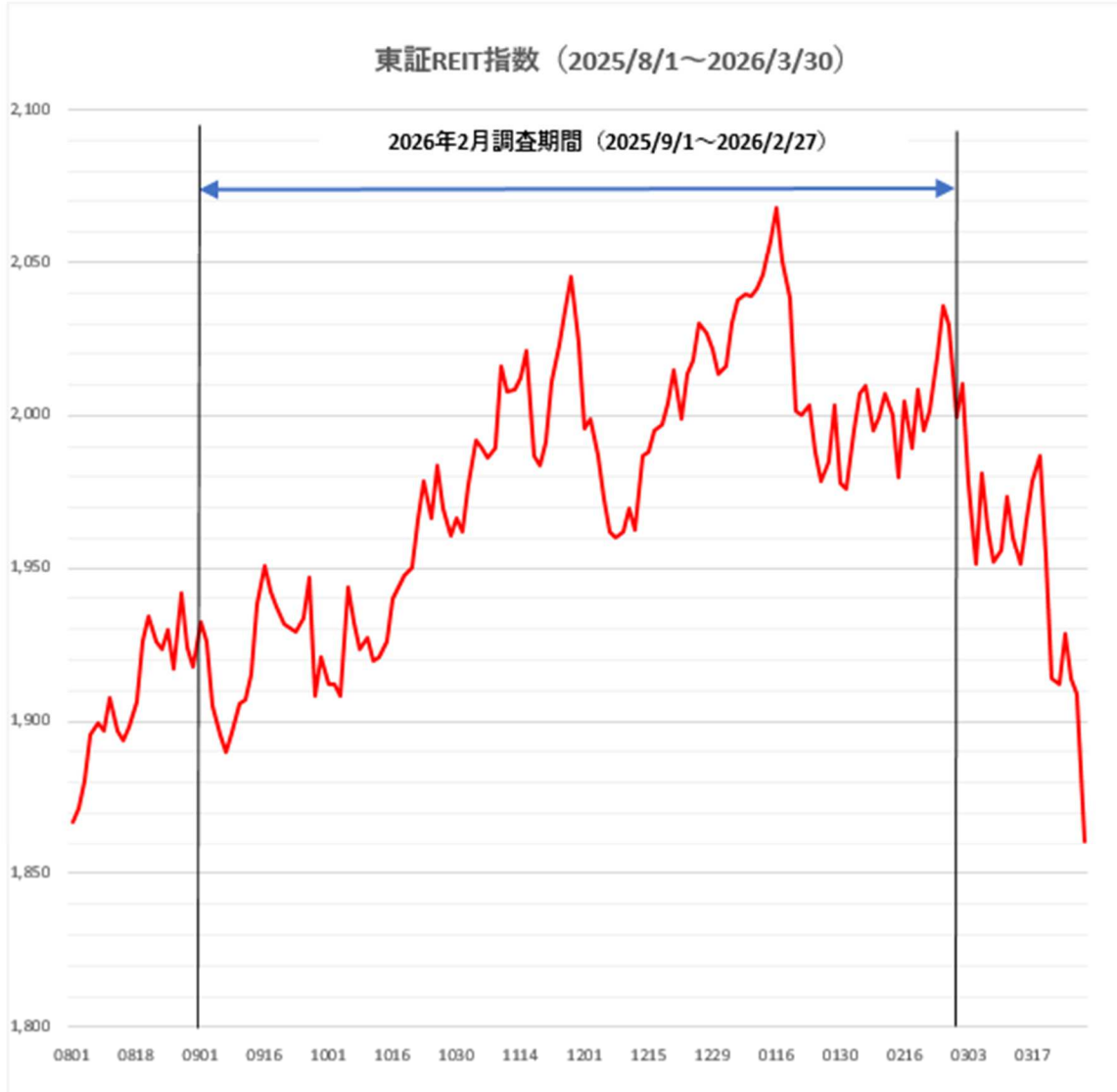
投資部門別の状況を見ると、政府・地方公共団体、その他の金融機関を除いた投資部門が、前回調査から増加している状況となっており、その中でも、信託銀行、生命保険会社、事業法人等及び個人・その他が過去最高を更新している状況であった。また、保有金額の過去最高は更新していないものの、外国法人等も前回調査から2,655億円増加(+6.9%)しており、増加額が目立っていた(表11、参考3-3)。

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見ると、前回調査比で、商業・物流等指数が4,001億円、オフィス指数が2,158億円、住宅指数が1,606億円、それぞれ増加した(参考2「金額増減」)。

また、保有比率の増減状況を見ると、保有比率が上昇した主な区分は、オフィス指数及び住宅指数の外国法人等で、1.2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、オフィス指数及び住宅指数の個人・その他で、0.4ポイントの低下となった(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(2026年2月)資料集

REIT Investor Survey (February 2026)

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,%

	2025年8月 (Aug, 2025)		2026年2月 (Feb, 2026)		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 2024年度 Shareownership Survey 2024
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1		ポイント point	4,022
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	1,164,822	100.0	1,192,551	100.0	27,729	2.4	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	7	0.0	1	0.0	-6	-85.7	-0.0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	27,271	2.3	27,586	2.3	315	1.2	0.0	1.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,237	0.5	6,152	0.5	-85	-1.4	-0.0	0.1
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,238	0.1	1,197	0.1	-41	-3.3	-0.0	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	439	0.0	445	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)	171	0.0	174	0.0	3	1.8	0.0	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	134	0.0	135	0.0	1	0.7	0.0	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	248	0.0	306	0.0	58	23.4	0.0	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	41	0.0	43	0.0	2	4.9	0.0	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,271	0.4	4,161	0.3	-110	-2.6	-0.1	0.0
(3) 証券会社 Securities Companies	1,236	0.1	1,274	0.1	38	3.1	0.0	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	19,798	1.7	20,160	1.7	362	1.8	0.0	1.0
(6) 外国法人等 Foreigners	17,503	1.5	18,444	1.5	941	5.4	0.0	0.8
(7) 個人・その他 Individuals	1,120,041	96.2	1,146,520	96.1	26,479	2.4	-0.1	98.0

表 2 所有者別投資口数

Number of Investment Units by Holder Type

口,% units,%

	2025年8月 (Aug, 2025)		2026年2月 (Feb, 2026)		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 2024年度 Shareownership Survey 2024
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1		ポイント point	4,022
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	121,745,157	100.0	137,816,050	100.0	16,070,893	13.2	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	156	0.0	228	0.0	72	46.2	0.0	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	80,684,086	66.3	91,830,111	66.6	11,146,025	13.8	0.3	50.5
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	65,650,130	53.9	74,406,386	54.0	8,756,256	13.3	0.1	24.6
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	4,929,944	4.0	5,562,815	4.0	632,871	12.8	0.0	1.6
b 信託銀行 Trust Banks	54,039,679	44.4	61,403,246	44.6	7,363,567	13.6	0.2	19.5
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	43,157,338	35.4	48,718,580	35.4	5,561,242	12.9	0.0	8.8
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	646,552	0.5	721,412	0.5	74,860	11.6	0.0	0.7
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,068,131	1.7	2,488,818	1.8	420,687	20.3	0.1	2.4
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	36,910	0.0	70,967	0.1	34,057	92.3	0.1	0.5
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,575,466	3.8	4,880,540	3.5	305,074	6.7	-0.3	0.6
(3) 証券会社 Securities Companies	4,413,995	3.6	4,938,526	3.6	524,531	11.9	0.0	3.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	10,619,961	8.7	12,485,199	9.1	1,865,238	17.6	0.4	22.7
(6) 外国法人等 Foreigners	28,876,358	23.7	33,031,003	24.0	4,154,645	14.4	0.3	26.6
(7) 個人・その他 Individuals	12,184,557	10.0	12,954,708	9.4	770,151	6.3	-0.6	22.7

表3 所有数別投資主数

Number of Investors by Number Held

人,% persons,%

	2025年8月 (Aug, 2025)		2026年2月 (Feb, 2026)		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 2024年度 Shareownership Survey 2024
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1		ポイント point	4,022
合計 (1)+(2)+(3) Total	1,164,822	100.0	1,192,551	100.0	27,729	2.4	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	1,103,415	94.7	1,127,358	94.5	23,943	2.2	-0.2	95.5
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	646,357	55.5	651,804	54.7	5,447	0.8	-0.8	69.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	202,799	17.4	207,166	17.4	4,367	2.2	0.0	11.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	254,259	21.8	268,388	22.5	14,129	5.6	0.7	15.4
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	27,497	2.4	29,269	2.5	1,772	6.4	0.1	1.9
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	33,910	2.9	35,924	3.0	2,014	5.9	0.1	2.6
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	22,604	1.9	23,691	2.0	1,087	4.8	0.1	2.1
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	3,993	0.3	4,176	0.4	183	4.6	0.1	0.2
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	5,051	0.4	5,477	0.5	426	8.4	0.1	0.2
g 5000口以上 5000 units or more	2,262	0.2	2,580	0.2	318	14.1	0.0	0.1

表4 所有数別投資口数

Number of Investment Units by Number Held

口,% units,%

	2025年8月 (Aug, 2025)		2026年2月 (Feb, 2026)		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 2024年度 Shareownership Survey 2024
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1		ポイント point	4,022
合計 (1)+(2)+(3) Total	121,745,157	100.0	137,816,050	100.0	16,070,893	13.2	—	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	7,100,503	5.8	7,449,535	5.4	349,032	4.9	-0.4	7.6
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	1,242,029	1.0	1,268,259	0.9	26,230	2.1	-0.1	1.9
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	1,262,508	1.0	1,305,037	0.9	42,529	3.4	-0.1	1.1
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	4,595,966	3.8	4,876,239	3.5	280,273	6.1	-0.3	4.6
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,785,612	1.5	1,905,200	1.4	119,588	6.7	-0.1	2.1
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	112,859,042	92.7	128,461,315	93.2	15,602,273	13.8	0.5	90.4
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	4,424,143	3.6	4,600,306	3.3	176,163	4.0	-0.3	6.4
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,778,165	2.3	2,906,561	2.1	128,396	4.6	-0.2	2.4
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	10,948,375	9.0	12,015,297	8.7	1,066,922	9.7	-0.3	6.8
g 5000口以上 5000 units or more	94,708,359	77.8	108,939,151	79.0	14,230,792	15.0	1.2	74.7

表5 地方別投資主数

Number of Investors by Region

	2025年8月 (Aug, 2025)		2026年2月 (Feb, 2026)		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 2024年度 Shareownership Survey 2024
	人,% persons,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1		ポイント point	4,022
合計 Total	1,164,822	100.0	1,192,551	100.0	27,729	2.4	—	100.0
北海道 Hokkaido	20,754	1.8	21,603	1.8	849	4.1	0.0	1.9
東北 Tohoku	30,557	2.6	31,041	2.6	484	1.6	0.0	3.0
関東 Kanto	583,472	50.1	598,905	50.2	15,433	2.6	0.1	42.9
中部 Chubu	161,258	13.8	165,018	13.8	3,760	2.3	0.0	17.5
近畿 Kinki	223,202	19.2	227,352	19.1	4,150	1.9	-0.1	21.3
中国 Chugoku	44,999	3.9	45,809	3.8	810	1.8	-0.1	4.7
四国 Shikoku	25,069	2.2	25,297	2.1	228	0.9	-0.1	2.4
九州 Kyushu	61,382	5.3	62,634	5.3	1,252	2.0	0.0	5.7
海外 Overseas	14,129	1.2	14,892	1.2	763	5.4	0.0	0.6

表6 地方別投資口数

Number of Investment Units by Region

	2025年8月 (Aug, 2025)		2026年2月 (Feb, 2026)		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 2024年度 Shareownership Survey 2024
	口,% units,%							
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1		ポイント point	4,022
合計 Total	121,745,157	100.0	137,816,050	100.0	16,070,893	13.2	—	100.0
北海道 Hokkaido	296,011	0.2	323,903	0.2	27,892	9.4	0.0	0.5
東北 Tohoku	918,918	0.8	1,000,594	0.7	81,676	8.9	-0.1	0.7
関東 Kanto	79,685,153	65.5	89,827,965	65.2	10,142,812	12.7	-0.3	54.7
中部 Chubu	4,206,259	3.5	4,625,755	3.4	419,496	10.0	-0.1	7.2
近畿 Kinki	5,177,825	4.3	5,551,798	4.0	373,973	7.2	-0.3	7.0
中国 Chugoku	1,244,064	1.0	1,457,990	1.1	213,926	17.2	0.1	1.2
四国 Shikoku	1,035,399	0.9	1,076,687	0.8	41,288	4.0	-0.1	0.8
九州 Kyushu	1,252,133	1.0	1,340,256	1.0	88,123	7.0	0.0	1.5
海外 Overseas	27,929,395	22.9	32,611,102	23.7	4,681,707	16.8	0.8	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		20		10		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	1,192,551	100.0	331,232	100.0	193,690	100.0	667,629	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	27,586	2.3	8,714	2.6	4,292	2.2	14,580	2.2
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	6,152	0.5	2,185	0.7	963	0.5	3,004	0.4
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,197	0.1	412	0.1	194	0.1	591	0.1
b 信託銀行 Trust Banks	445	0.0	150	0.0	72	0.0	223	0.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	174	0.0	60	0.0	30	0.0	84	0.0
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	135	0.0	48	0.0	23	0.0	64	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	306	0.0	107	0.0	48	0.0	151	0.0
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	43	0.0	17	0.0	6	0.0	20	0.0
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,161	0.3	1,499	0.5	643	0.3	2,019	0.3
(3) 証券会社 Securities Companies	1,274	0.1	433	0.1	217	0.1	624	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	20,160	1.7	6,096	1.8	3,112	1.6	10,952	1.6
(6) 外国法人等 Foreigners	18,444	1.5	6,322	1.9	2,744	1.4	9,378	1.4
(7) 個人・その他 Individuals	1,146,520	96.1	316,196	95.5	186,654	96.4	643,670	96.4

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	58		20		10		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	137,816,050	100.0	50,997,440	100.0	16,500,888	100.0	70,317,722	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	228	0.0	—	—	—	—	228	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	91,830,111	66.6	35,059,969	68.7	11,230,587	68.1	45,539,555	64.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	74,406,386	54.0	28,177,754	55.3	8,763,310	53.1	37,465,322	53.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	5,562,815	4.0	2,021,422	4.0	787,287	4.8	2,754,106	3.9
b 信託銀行 Trust Banks	61,403,246	44.6	23,430,799	45.9	7,000,196	42.4	30,972,251	44.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	48,718,580	35.4	18,053,391	35.4	5,545,439	33.6	25,119,750	35.7
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	721,412	0.5	263,641	0.5	65,625	0.4	392,146	0.6
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	2,488,818	1.8	973,886	1.9	332,988	2.0	1,181,944	1.7
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	70,967	0.1	16,354	0.0	5,715	0.0	48,898	0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	4,880,540	3.5	1,735,293	3.4	637,124	3.9	2,508,123	3.6
(3) 証券会社 Securities Companies	4,938,526	3.6	1,574,925	3.1	436,728	2.6	2,926,873	4.2
(4) 事業法人等 Business Corporations	12,485,199	9.1	5,307,290	10.4	2,030,549	12.3	5,147,360	7.3
(6) 外国法人等 Foreigners	33,031,003	24.0	11,772,815	23.1	3,468,250	21.0	17,789,938	25.3
(7) 個人・その他 Individuals	12,954,708	9.4	4,164,656	8.2	1,802,051	10.9	6,988,001	9.9

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	58		20		10		28	
合計 (1)+(2)+(3) Total	1,192,551	100.0	331,232	100.0	193,690	100.0	667,629	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	1,127,358	94.5	308,792	93.2	184,631	95.3	633,935	95.0
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	651,804	54.7	155,634	47.0	114,620	59.2	381,550	57.2
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	207,166	17.4	63,847	19.3	31,146	16.1	112,173	16.8
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	268,388	22.5	89,311	27.0	38,865	20.1	140,212	21.0
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	29,269	2.5	9,960	3.0	4,015	2.1	15,294	2.3
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	35,924	3.0	12,480	3.8	5,044	2.6	18,400	2.8
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	23,691	2.0	8,101	2.4	3,388	1.7	12,202	1.8
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	4,176	0.4	1,512	0.5	572	0.3	2,092	0.3
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	5,477	0.5	1,971	0.6	746	0.4	2,760	0.4
g 5000口以上 5000 units or more	2,580	0.2	896	0.3	338	0.2	1,346	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	58		20		10		28	
合計 (1)+(2)+(3) Total	137,816,050	100.0	50,997,440	100.0	16,500,888	100.0	70,317,722	100.0
(1) 49口以下 a+b+c 49 units or fewer	7,449,535	5.4	2,340,777	4.6	1,123,497	6.8	3,985,261	5.7
a 1口 - 4口 1 unit - 4 units	1,268,259	0.9	316,942	0.6	222,847	1.4	728,470	1.0
b 5口 - 9口 5 units - 9 units	1,305,037	0.9	397,136	0.8	198,526	1.2	709,375	1.0
c 10口 - 49口 10 units - 49 units	4,876,239	3.5	1,626,699	3.2	702,124	4.3	2,547,416	3.6
(2) 50口 - 99口 50 units - 99 units	1,905,200	1.4	645,352	1.3	260,656	1.6	999,192	1.4
(3) 100口以上 d+e+f+g 100 units or more	128,461,315	93.2	48,011,311	94.1	15,116,735	91.6	65,333,269	92.9
d 100口 - 499口 100 units - 499 units	4,600,306	3.3	1,585,740	3.1	658,079	4.0	2,356,487	3.4
e 500口 - 999口 500 units - 999 units	2,906,561	2.1	1,058,318	2.1	402,891	2.4	1,445,352	2.1
f 1000口 - 4999口 1000 units - 4999 units	12,015,297	8.7	4,318,841	8.5	1,623,730	9.8	6,072,726	8.6
g 5000口以上 5000 units or more	108,939,151	79.0	41,048,412	80.5	12,432,035	75.3	55,458,704	78.9

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

	2025年8月 (Aug, 2025)		2026年2月 (Feb, 2026)		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 2024年度 Shareownership Survey 2024
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1			4,022
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	16,544,285	100.0	17,320,911	100.0	776,626	4.7	—	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	31	0.0	20	0.0	-11	-35.5	-0.0	0.2
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	11,250,792	68.0	11,712,671	67.6	461,879	4.1	-0.4	50.1
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	9,076,895	54.9	9,460,419	54.6	383,524	4.2	-0.3	28.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	705,321	4.3	731,316	4.2	25,995	3.7	-0.1	1.8
b 信託銀行 Trust Banks	7,452,455	45.0	7,785,412	44.9	332,957	4.5	-0.1	22.4
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	5,873,204	35.5	6,110,931	35.3	237,727	4.0	-0.2	10.7
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	90,129	0.5	91,803	0.5	1,674	1.9	0.0	0.8
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	288,269	1.7	314,830	1.8	26,561	9.2	0.1	2.7
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	5,234	0.0	8,865	0.1	3,631	69.4	0.1	0.6
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	625,614	3.8	619,994	3.6	-5,620	-0.9	-0.2	0.7
(3) 証券会社 Securities Companies	604,959	3.7	609,680	3.5	4,721	0.8	-0.2	3.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,568,937	9.5	1,642,571	9.5	73,634	4.7	0.0	18.7
(6) 外国法人等 Foreigners	3,828,156	23.1	4,093,727	23.6	265,571	6.9	0.5	32.4
(7) 個人・その他 Individuals	1,465,305	8.9	1,514,491	8.7	49,186	3.4	-0.2	17.3

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

	2025年8月 (Aug, 2025)		2026年2月 (Feb, 2026)		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 2024年度 Shareownership Survey 2024
							ポイント point	
銘柄数 Number of Listed Issues	57		58		1			4,022
合計 Total	16,544,285	100.0	17,320,911	100.0	776,626	4.7	—	100.0
北海道 Hokkaido	37,460	0.2	38,832	0.2	1,372	3.7	0.0	0.3
東北 Tohoku	122,306	0.7	127,288	0.7	4,982	4.1	0.0	0.5
関東 Kanto	10,996,558	66.5	11,367,082	65.6	370,524	3.4	-0.9	51.1
中部 Chubu	557,438	3.4	583,264	3.4	25,826	4.6	0.0	6.3
近畿 Kinki	658,297	4.0	670,727	3.9	12,430	1.9	-0.1	6.7
中国 Chugoku	169,438	1.0	180,286	1.0	10,848	6.4	0.0	0.9
四国 Shikoku	136,301	0.8	133,799	0.8	-2,502	-1.8	-0.0	0.7
九州 Kyushu	171,467	1.0	173,251	1.0	1,784	1.0	0.0	1.1
海外 Overseas	3,695,016	22.3	4,046,378	23.4	351,362	9.5	1.1	32.4

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	58		20		10		28	
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	17,320,911	100.0	6,719,116	100.0	2,270,057	100.0	8,331,737	100.0
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	20	0.0	—	—	—	—	20	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	11,712,671	67.6	4,672,482	69.5	1,555,120	68.5	5,485,069	65.8
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	9,460,419	54.6	3,717,197	55.3	1,221,502	53.8	4,521,719	54.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	731,316	4.2	271,371	4.0	112,355	4.9	347,589	4.2
b 信託銀行 Trust Banks	7,785,412	44.9	3,084,428	45.9	978,154	43.1	3,722,830	44.7
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	6,110,931	35.3	2,368,898	35.3	766,955	33.8	2,975,077	35.7
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	91,803	0.5	34,782	0.5	9,730	0.4	47,291	0.6
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	314,830	1.8	132,253	2.0	44,725	2.0	137,851	1.7
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	8,865	0.1	2,325	0.0	924	0.0	5,614	0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	619,994	3.6	226,818	3.4	85,342	3.8	307,832	3.7
(3) 証券会社 Securities Companies	609,680	3.5	205,029	3.1	60,684	2.7	343,966	4.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	1,642,571	9.5	750,255	11.2	272,933	12.0	619,383	7.4
(6) 外国法人等 Foreigners	4,093,727	23.6	1,569,223	23.4	487,231	21.5	2,037,271	24.5
(7) 個人・その他 Individuals	1,514,491	8.7	477,410	7.1	227,705	10.0	809,375	9.7

【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

2026年2月(Feb, 2026)

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		口数増減		
	口数	%	口数	%	口数	%	オフィス Office Index	住宅 Residential Index	商業・物流等 Retail & Logistics, Others Index
銘柄数 Number of Listed Issues	20		10		28		0	0	1
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	50,997,440	100.0	16,500,888	100.0	70,317,722	100.0	8,036,978	-18,784	8,052,699
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	228	0.0	-17	-39	128
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	35,059,969	68.7	11,230,587	68.1	45,539,555	64.8	5,637,529	-142,821	5,651,317
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	28,177,754	55.3	8,763,310	53.1	37,465,322	53.3	4,763,902	-91,691	4,084,045
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	2,021,422	4.0	787,287	4.8	2,754,106	3.9	376,024	-54,074	310,921
b 信託銀行 Trust Banks	23,430,799	45.9	7,000,196	42.4	30,972,251	44.0	3,999,111	-17,390	3,381,846
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	18,053,391	35.4	5,545,439	33.6	25,119,750	35.7	2,991,567	-23,534	2,593,209
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	263,641	0.5	65,625	0.4	392,146	0.6	49,694	-15,038	40,204
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	973,886	1.9	332,988	2.0	1,181,944	1.7	212,861	4,353	203,473
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	16,354	0.0	5,715	0.0	48,898	0.1	2,453	0	31,604
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,735,293	3.4	637,124	3.9	2,508,123	3.6	173,453	-24,580	156,201
(3) 証券会社 Securities Companies	1,574,925	3.1	436,728	2.6	2,926,873	4.2	165,746	-24,806	383,591
(4) 事業法人等 Business Corporations	5,307,290	10.4	2,030,549	12.3	5,147,360	7.3	707,881	-26,324	1,183,681
(6) 外国法人等 Foreigners	11,772,815	23.1	3,468,250	21.0	17,789,938	25.3	2,149,952	130,959	1,873,734
(7) 個人・その他 Individuals	4,164,656	8.2	1,802,051	10.9	6,988,001	9.9	249,514	-6,883	527,520

2025年8月(Aug, 2025)

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index		所有比率増減		
	口数	%	口数	%	口数	%	オフィス Office Index	住宅 Residential Index	商業・物流等 Retail & Logistics, Others Index
銘柄数 Number of Listed Issues	20		10		27				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	42,960,462	100.0	16,519,672	100.0	62,265,023	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	17	0.0	39	0.0	100	0.0	0.0	0.0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	29,422,440	68.5	11,373,408	68.8	39,888,238	64.1	0.2	-0.7	0.7
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	23,413,852	54.5	8,855,001	53.6	33,381,277	53.6	0.8	-0.5	-0.3
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	1,645,398	3.8	841,361	5.1	2,443,185	3.9	0.2	-0.3	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	19,431,688	45.2	7,017,586	42.5	27,590,405	44.3	0.7	-0.1	-0.3
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	15,061,824	35.1	5,568,973	33.7	22,526,541	36.2	0.3	-0.1	-0.5
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	213,947	0.5	80,663	0.5	351,942	0.6	0.0	-0.1	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	761,025	1.8	328,635	2.0	978,471	1.6	0.1	0.0	0.1
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	13,901	0.0	5,715	0.0	17,294	0.0	0.0	0.0	0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	1,561,840	3.6	661,704	4.0	2,351,922	3.8	-0.2	-0.1	-0.2
(3) 証券会社 Securities Companies	1,409,179	3.3	461,534	2.8	2,543,282	4.1	-0.2	-0.2	0.1
(4) 事業法人等 Business Corporations	4,599,409	10.7	2,056,873	12.5	3,963,679	6.4	-0.3	-0.2	0.9
(6) 外国法人等 Foreigners	9,622,863	22.4	3,337,291	20.2	15,916,204	25.6	0.7	0.8	-0.3
(7) 個人・その他 Individuals	3,915,142	9.1	1,808,934	11.0	6,460,481	10.4	-0.9	-0.1	-0.5

【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

2026年2月(Feb, 2026)

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		金額増減		
	百万円,%	¥mil. %	百万円,%	¥mil. %	百万円,%	¥mil. %	オフィス 指数 Office Index	住宅指数 Residential Index	商業・物流等 指数 Retail & Logistics, Others Index
銘柄数 Number of Listed Issues	20		10		28		0	0	1
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	6,719,116	100.0	2,270,057	100.0	8,331,737	100.0	215,828	160,620	400,178
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	—	—	—	—	20	0.0	-2	-6	-1
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	4,672,482	69.5	1,555,120	68.5	5,485,069	65.8	99,932	93,010	268,938
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,717,197	55.3	1,221,502	53.8	4,521,719	54.3	89,162	77,427	216,935
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	271,371	4.0	112,355	4.9	347,589	4.2	6,202	3,194	16,600
b 信託銀行 Trust Banks	3,084,428	45.9	978,154	43.1	3,722,830	44.7	89,808	67,086	176,065
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,368,898	35.3	766,955	33.8	2,975,077	35.7	54,794	48,904	134,029
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	34,782	0.5	9,730	0.4	47,291	0.6	1,801	-1,267	1,141
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	132,253	2.0	44,725	2.0	137,851	1.7	5,622	4,737	16,202
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	2,325	0.0	924	0.0	5,614	0.1	71	67	3,492
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	226,818	3.4	85,342	3.8	307,832	3.7	-12,541	2,343	4,576
(3) 証券会社 Securities Companies	205,029	3.1	60,684	2.7	343,966	4.1	-15,490	1,821	18,389
(4) 事業法人等 Business Corporations	750,255	11.2	272,933	12.0	619,383	7.4	26,260	13,761	33,614
(6) 外国法人等 Foreigners	1,569,223	23.4	487,231	21.5	2,037,271	24.5	126,453	59,442	79,675
(7) 個人・その他 Individuals	477,410	7.1	227,705	10.0	809,375	9.7	-10,555	8,174	51,566

2025年8月(Aug, 2025)

カテゴリー Category	オフィス指数 Office Index		住宅指数 Residential Index		商業・物流等指数 Retail & Logistics, Others Index		保有比率増減		
	百万円,%	¥mil. %	百万円,%	¥mil. %	百万円,%	¥mil. %	オフィス 指数 Office Index	住宅指数 Residential Index	商業・物流等 指数 Retail & Logistics, Others Index
銘柄数 Number of Listed Issues	20		10		27				
合計 (1)+(5)+(6)+(7) Total	6,503,288	100.0	2,109,437	100.0	7,931,559	100.0			
(1) 政府・地方公共団体 Govt. & Local Govt.	2	0.0	6	0.0	21	0.0	0.0	0.0	0.0
(5) 国内法人小計 (2)+(3)+(4) Domestic Corporation Subtotal	4,572,550	70.3	1,462,110	69.3	5,216,131	65.8	-0.8	-0.8	0.0
(2) 金融機関小計 a+b+c+d+e Financial Institutions	3,628,035	55.8	1,144,075	54.2	4,304,784	54.3	-0.5	-0.4	0.0
a 都銀・地銀等 City & Regional Banks	265,169	4.1	109,161	5.2	330,989	4.2	-0.1	-0.3	0.0
b 信託銀行 Trust Banks	2,994,620	46.0	911,068	43.2	3,546,765	44.7	-0.1	-0.1	0.0
(a+bのうち投資信託分) (Out of a+b Investment Trusts)	2,314,104	35.6	718,051	34.0	2,841,048	35.8	-0.3	-0.2	-0.1
(a+bのうち年金信託分) (Out of a+b Annuity Trusts)	32,981	0.5	10,997	0.5	46,150	0.6	0.0	-0.1	0.0
c 生命保険会社 Life Insurance Companies	126,631	1.9	39,988	1.9	121,649	1.5	0.1	0.1	0.2
d 損害保険会社 Non-life Insurance Companies	2,254	0.0	857	0.0	2,122	0.0	0.0	0.0	0.1
e その他の金融機関 Other Financial Institutions	239,359	3.7	82,999	3.9	303,256	3.8	-0.3	-0.1	-0.1
(3) 証券会社 Securities Companies	220,519	3.4	58,863	2.8	325,577	4.1	-0.3	-0.1	0.0
(4) 事業法人等 Business Corporations	723,995	11.1	259,172	12.3	585,769	7.4	0.1	-0.3	0.0
(6) 外国法人等 Foreigners	1,442,770	22.2	427,789	20.3	1,957,596	24.7	1.2	1.2	-0.2
(7) 個人・その他 Individuals	487,965	7.5	219,531	10.4	757,809	9.6	-0.4	-0.4	0.1

【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
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
2025/8	1,164,822	7	1,238	439	171	134	248	41	4,271	1,236	19,798	17,503	1,120,041
2026/2	1,192,551	1	1,197	445	174	135	306	43	4,161	1,274	20,160	18,444	1,146,520

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
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
2025/8	121,745,157	156	4,929,944	54,039,679	43,157,338	646,552	2,068,131	36,910	4,575,466	4,413,995	10,619,961	28,876,358	12,184,557
2026/2	137,816,050	228	5,562,815	61,403,246	48,718,580	721,412	2,488,818	70,967	4,880,540	4,938,526	12,485,199	33,031,003	12,954,708

【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
2025/8	16,544,285	31	705,321	7,452,455	5,873,204	90,129	288,269	5,234	625,614	604,959	1,568,937	3,828,156	1,465,305
2026/2	17,320,911	20	731,316	7,785,412	6,110,931	91,803	314,830	8,865	619,994	609,680	1,642,571	4,093,727	1,514,491

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
2025/8	0.0	54.9	4.3	45.0	35.5	0.5	1.7	0.0	3.8	3.7	9.5	23.1	8.9
2026/2	0.0	54.6	4.2	44.9	35.3	0.5	1.8	0.1	3.6	3.5	9.5	23.6	8.7

【調査要綱】

1. 調査対象

2026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2026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2026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2026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2026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、2026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2026年2月末以外のREITについては、2026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2026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 2026 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, 2026.

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, 2026.

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 2026 by multiplying the unit-based holding ratio obtained in 1. by the market value of the REIT as of the end of February 2026.

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 2026. 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 2026 are deemed to have no change in holding ratio as of the end of February 2026.

(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 2026.