

J-REIT市場の投資環境

中国人団体旅行解禁でさらなる回復が期待されるホテルセクター

2023年8月30日

ホテル宿泊売上はコロナ前水準を回復

8月24-25日に発表された2023年7月のホテル実績はジャパン・ホテル・リート（以下、JHR）の国内ホテルのRevPARが2019年同月比+3.2%増、インヴィンシブル（以下INV）の国内ホテルのRevPARが同+7.8%増でした。

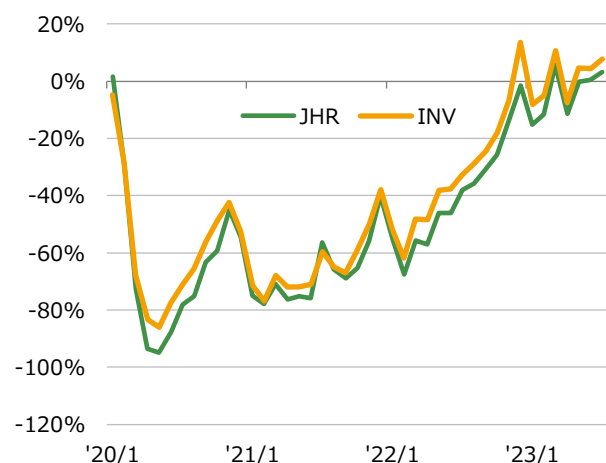
RevPARはホテルの宿泊売上を販売可能な部屋数で割った数値で、ホテル売上を確認するうえで重要な指標です。月次の変動はあるものの、コロナ前の2019年水準をおおむね回復しました。国内レジャー需要の回復が続いていることに加え、訪日外国人旅行者数が2023年7月時点で2019年同月比で78%水準まで回復するなど、需要の増加がホテル実績の回復を後押ししています。

ホテル実績の回復を受けて、ホテル各社は業績予想を上方修正しました。年1回決算のJHRは2023年1-12月期の1口当たり分配金予想を2,652円と2023年2月時点の予想2,005円比で+32%引き上げました。INVは2023年7-12月期の1口当たり分配金予想を1,441円と2023年2月時点の予想1,037円比で+39%引き上げました。

一方で上方修正後の水準はコロナ前の一口当たり分配金実績と比較するとJHRが72%（2019年1-12月期3,690円対比）、INVが84%（2019年7-12月期1,725円対比）とまだ回復途上にあり、今後のさらなる業績回復が期待されます。

ホテルREITのRevPAR(2019年同月比)推移

(2020年1月～2023年7月)



※JHR：変動賃料等導入24ホテルが対象。2022年1月から対象ホテルが変更となり25ホテルに。

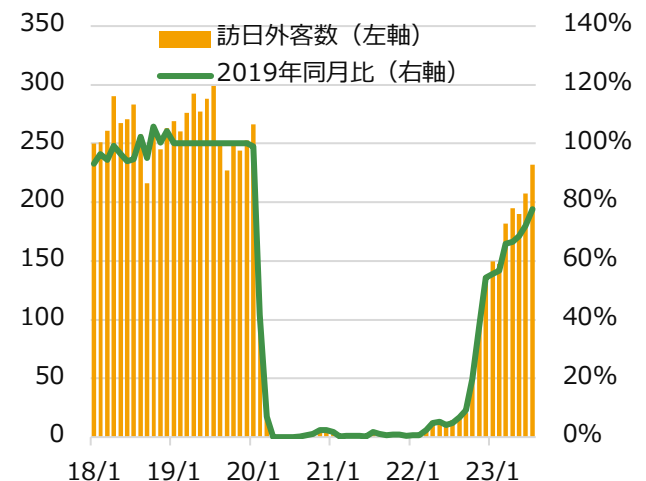
※INV：国内ホテル75物件が対象。

(出所) 各社HPから大和アセット作成

訪日外客数の推移

(万人)

(2018年1月～2023年7月)



(出所) 日本政府観光局（JNTO）より大和アセット作成

中国人団体旅行解禁により需要回復は続く

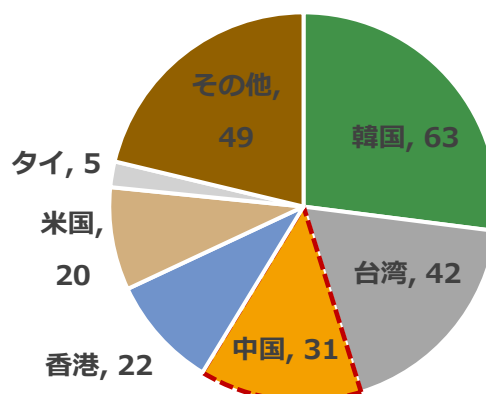
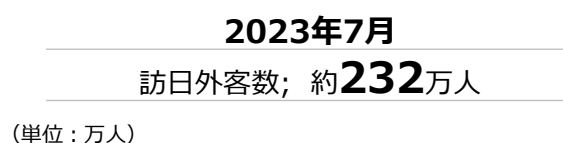
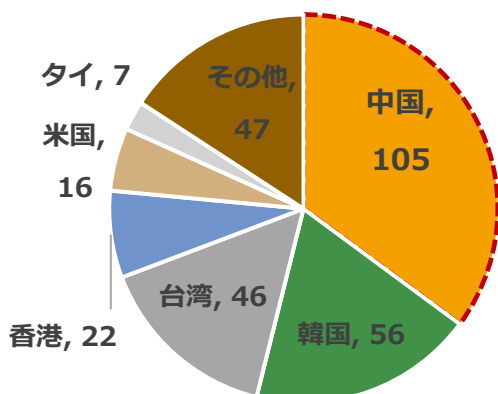
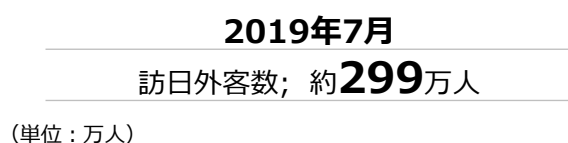
2023年7月時点で2019年同月比で78%水準まで回復している訪日外客数は今後さらなる回復が期待されています。そのドライバーとして期待されるのは、中国人観光客です。8月10日、中国政府は約3年半続けてきた日本への団体旅行規制の解除を発表しました。中国からの訪日客は2023年7月に31万人と2019年同月（105万人）の約3割にとどまっています。今回の規制解除により、中国の大型連休、国慶節がある10月から団体旅行が本格化し、国内宿泊需要を一段と高める期待があります。一方で福島第一原子力発電所の処理水放出をめぐる日中関係の悪化が回復を遅らせる可能性については注意が必要です。

宿泊以外のホテル売上の回復期待

また宿泊以外の売上回復も今後期待されます。料飲部門、具体的には宴会、レストラン、婚礼などの売上です。特に宴会売上は、コロナ禍により需要が大きく落ち込みましたが、足元では問い合わせ件数が回復傾向にあります。料飲部門の売上比率が相対的に高いJHRは2024年には2019年水準に回復することを期待しているようです。

J-REITの保有する資産のうち、ホテルは約8%（取得価格ベース、2023年7月末時点）と比率は大きくありません。しかし、コロナ禍による悪影響が最も大きかったセクターで需要の回復により利益の回復が期待されることはJ-REIT市場にとってポジティブです。

訪日外客数の構成比率



(出所) 日本政府観光局 (JNTO) より大和アセット作成

当資料のお取り扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。