Market Letter 情報提供資料

J-REIT市場の投資環境

2024年はインバウンドがホテル需要をけん引

2025年1月24日

お伝えしたいポイント

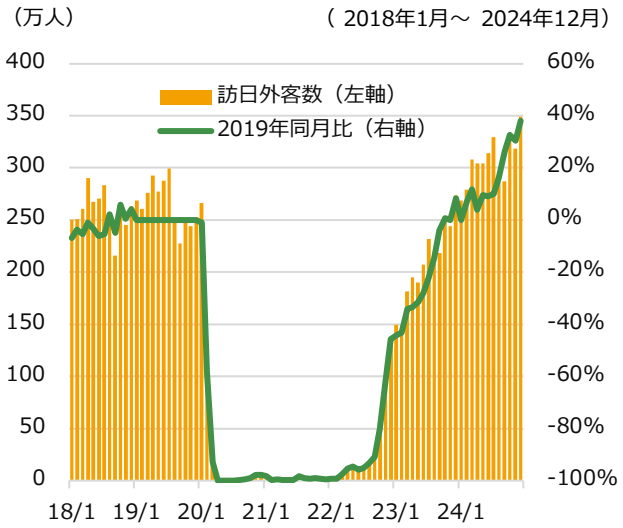
- 2024年は過去最高のインバウンドにより、ホテルREITの利益は大きく増加
- 2025年はインバウンドの増加が続くものの、伸びは鈍化を想定。ホテルREITの利益成長も鈍化するものの、増益が続く見込み

2024年の訪日外客数は過去最高

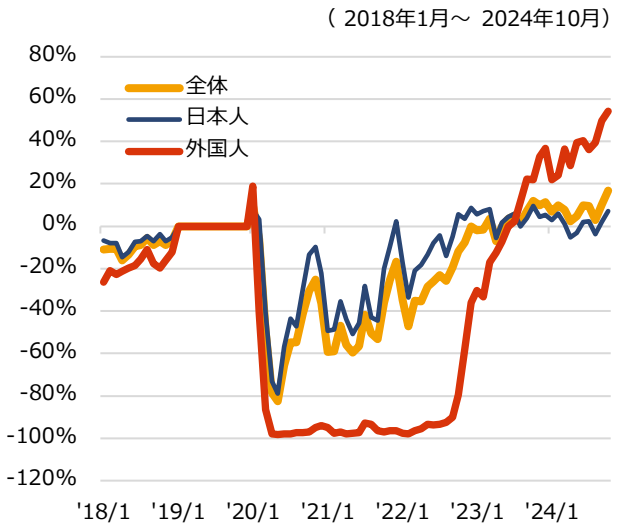
2024年通年の訪日外客数（インバウンド）は前年比+47%増、2019年対比+16%増の3,687万人と過去最高を記録しました。訪日外客数の2019年同月比の推移をみると足元の加速が顕著で、2024年12月には+38%増の349万人と単月での過去最高を記録しています。2024年は新型コロナの収束に加えて急激に進んだ円安から、インバウンドが急増し、コロナ前を大きく上回った1年でした。

ホテルへの影響を確認するため、延べ宿泊者数の推移をみると、2024年1-10月で2019年同月比+8%増と好調です。2024年1-10月の延べ宿泊者数の内訳は約3/4が国内客、約1/4が外国人となっていますが、外国人の2019年同月比が+37%増と大きく拡大したことが寄与しました。このように2024年はインバウンドがけん引し、ホテルの需要はコロナ前を超える水準まで増加した1年で、J-REITが保有するホテルでもその恩恵が大きく見られました。

訪日外客数の推移



国内延べ宿泊者数（2019年同月比）の推移



（出所）観光局、国土交通省観光庁より大和アセット作成

大和アセットマネジメント
Daiwa Asset Management

訪日外国人旅行消費額はさらに好調

2024年の訪日外国人旅行消費額（速報・推計）は2023年比+53%増、2019年比+69%増の8兆1,395億円でした。このうち、宿泊費については、2023年比+49%増、2019年比+94%増の2兆7,366億円となりました。外国人による宿泊費の伸びが訪日外客数を大きく上回っているのは、円安の追い風もあり、外国人による宿泊単価の上昇が大きく見られたこと、2019年対比で欧米からの訪日客が増加し、日本への滞在日数が増加したことで宿泊日数が増加したことも影響しているとみています。

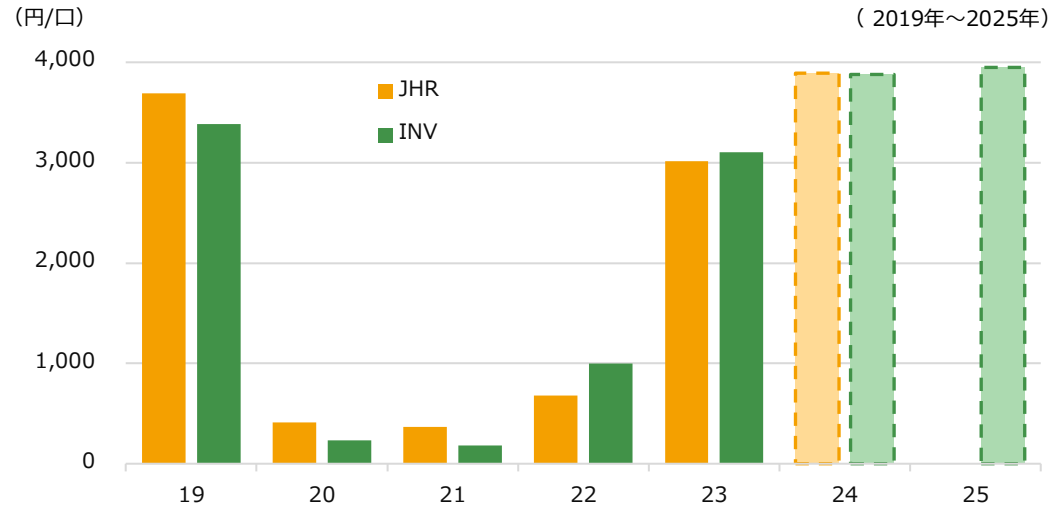
2025年もインバウンドがけん引し好調なホテル市況は継続を想定

JTB社は2025年の訪日外客数を前年比+9%増の4,020万人と予測しています（2025年1月9日発表）。回復が遅れている中国からの観光客について、ビザ緩和措置などの条件が整えば2019年並みに回復する可能性を指摘しています。足元では日中関係が改善に向かうなか、岩屋外相が12月に訪中した際に観光目的の中国人が訪日する際に必要なビザ（査証）の発給要件緩和を表明しており、中国人観光客の回復が注目されます。

2025年は大阪・関西万博が4月中旬から10月中旬にかけての約半年間開催されます。大阪エリアのホテルには万博特需が期待され、価格の上昇も期待されます。2025年の業績予想を発表したインヴィンシブルは保有する海外ホテルでの一過的なマイナス要因があるものの、2025年の一口当たり分配金を前年比+2%増の3,951円と予想しており、業績改善の継続が期待されています。

2024年の訪日外客数の急増により、ホテルREITの利益も2024年に大きく増加しました。2025年も訪日外客数の増加は続くものの、伸びが鈍化することが想定されます。ホテルREITの利益成長も2025年は鈍化が想定されますが、好調なホテル市況は継続し、増益が続くことを想定しています。

ホテルREITの一口当たり年間分配金



※ホテルREITの一口当たり分配金： インヴィンシブル（INV）は6カ月決算のため、6月期と12月期の実績または会社予想の数値を合算して年間値を計算。ジャパン・ホテル・リート（JHR）は12カ月決算のため、そのままの数値を使用。2024年、2025年は2025年1月22日時点の最新の会社予想を使用。

（出所）各社開示資料より大和アセット作成

ファンドに関するお電話でのお問い合わせ

0120-106212

（受付時間：営業日 9：00～17：00）

※お客様のお取引状況・その他口座内容に関するご照会は
お取引先の銀行、証券会社等の金融機関にお問い合わせください。

URL https://www.daiwa-am.co.jp/

当資料のお取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。