

2025年7月16日

天気マーク（業況判断）

テクノロジー		自動車・自動車部品		外食	
現状	6か月先	現状	6か月先	現状	6か月先
					
不動産（住宅）		不動産（オフィス）		鉄道（鉄道周辺事業）	
現状	6か月先	現状	6か月先	現状	6か月先
					
小売（紳士服）		観光			
現状	6か月先	現状	6か月先		
					

今月は天気マークの変更はなし。

今月の業況

テクノロジーでは、電子部品・デバイスの5月の輸出は6か月ぶりに前年比マイナスに。

自動車では、日本市場の6月の登録乗用車の季節調整済年率換算販売台数が前月比マイナスで、コロナ禍前の水準を依然下回っている。海外では米国の新車販売において駆け込み需要がほぼ一巡した模様。

外食（居酒屋業態）では、5月の居酒屋業態の売上高は前年を上回ったものの、外食産業全体と比べて増勢は弱い。

不動産では、横浜ビジネス地区の5月のオフィス賃貸の空室率が前月比で低下し、空室の消化が進む。神奈川県内の5月の新築マンションの総契約率は前月比で低下し、引き続き低位に。

医療介護では、2025年1～3月の神奈川県内の病院の一般病床の利用率はコロナ禍前と同程度またはそれ以上の水準で推移。

鉄道（鉄道周辺事業）では、鉄道系ホテルの5月の客室稼働率は高水準を維持。鉄道系百貨店の5月売上高は3社が減収に。

小売（紳士服）では、6月の既存店売上高は大手4社すべてで前年を下回った。客単価は上昇するも客数の減少を補いきれなかった。

観光では、5月の日本人の全国の延べ宿泊者数は前年割れが続く。外国人は増勢が鈍化傾向。

（文責：清水）

目次

テクノロジー p.2

袴田 真矢

自動車・自動車部品 p.6

奥山 要一郎

外食 p.11

佐橋 官

不動産 p.16

田口 恵理子

医療・介護 p.20

清水 徹

鉄道 p.25

佐橋 官

小売 p.29

佐橋 官

観光 p.32

白須 光樹

テクノロジー



今月のポイント

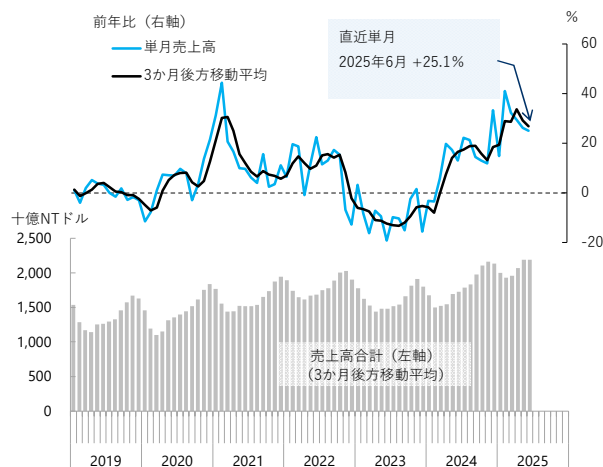
- 現状および6か月先のテクノロジー市場の業況判断は「曇り」を維持。先行きについては、AI関連需要は引き続き好調である。民生機器需要は、年末商戦に向けたPCやスマートフォン生産の本格化によって拡大する見込みであるが、米国関税政策による不確実性や景気後退の懸念が残っている。
- わが国においては、半導体の安定供給に向けた取り組みが進められている。先端半導体の生産体制は整いつつあるが、パワー半導体に関しては市場環境が厳しく、停滞している。

台湾の電子関連企業 68 社の 6 月の売上高は好調を維持

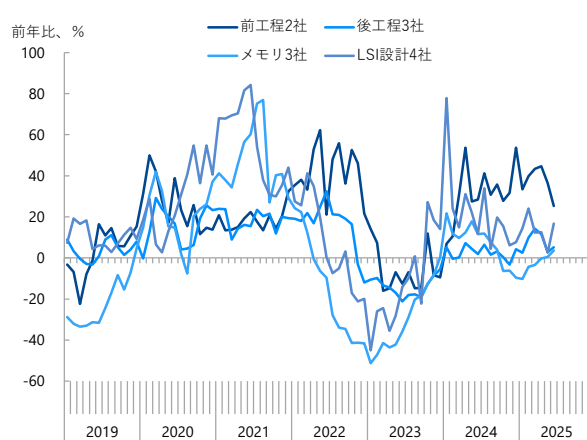
浜銀総研が集計している台湾の電子関連企業 68 社の 2025 年 6 月の売上高は、前年比 25.1% 増となった。為替（台湾ドルの急騰）によるマイナス要因はあったものの、2024 年 3 月から 16 か月連続で売上高は前年を上回った（左図）。鴻海精密工業を含む EMS（Electronics Manufacturing Service：電子機器製造受託サービス）は 8 社合計で同 26.5% 増、PC および周辺装置関連 14 社合計は同 40.2% 増、半導体関連 12 社合計は同 19.8% 増、電子部品 23 社合計は同 18.2% 増となり、各製品は引き続き二けた成長を維持している。

EMS では、鴻海精密工業は AI サーバーが好調となり、売上高が前年比 10.1% 増となった。その他 EMS 企業でも AI サーバーの出荷が好調であり、PC の出荷は企業ごとに差があるものの、比較的堅調である。半導体関連では、TSMC が引き続き AI や HPC（High Performance Computing）用半導体の需要増により、売上高が同 26.9% 増となり、好調であった。台湾半導体関連企業の各区分の売上高は、前工程、後工程、メモリ、LSI 設計のいずれも前年比プラスとなった（右図）。

台湾電子関連企業 68 社 月次売上高推移



台湾半導体関連企業 月次売上高推移



注：台湾企業 68 社は TWSE（台湾証券取引所）に上場している電子関連の代表的な企業を浜銀総研が抽出。
出所：Taiwan Stock Exchange, M.O.P.S. より浜銀総研作成

注：前工程: TSMC、UMC。後工程: KYEC、Powertech、ASE。
メモリ: Nanya、Winbond、Macronix International。
LSI 設計: MediaTek、Novatek、Realtek、Alchip
出所：Taiwan Stock Exchange, M.O.P.S. より浜銀総研作成



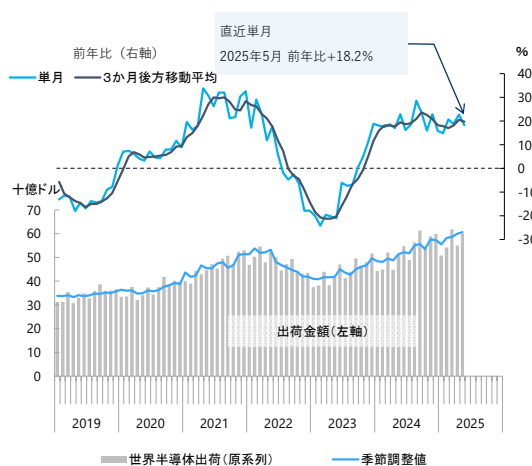
5月の世界の半導体出荷額（WSTS）は引き続き高成長を維持

2025年5月の世界半導体出荷額（WSTS）は、前年比18.2%増と高い成長を示した（左図）。地域別動向では、北米（同23.8%増）、欧州（同8.9%増）、日本（同5.4%減）、アジア・パシフィック（同19.9%増）となり、北米およびアジア・パシフィック地域が世界の半導体出荷額をけん引している。

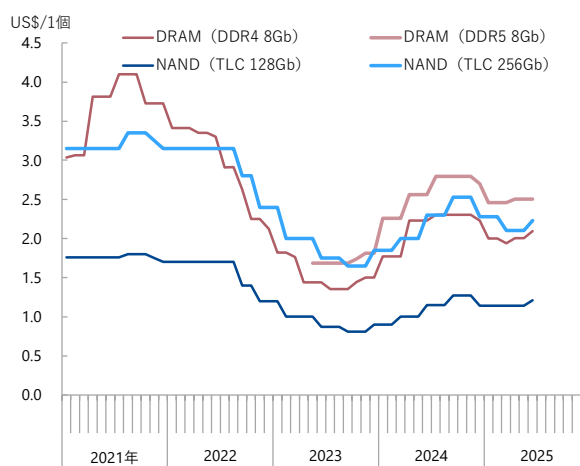
6月の半導体メモリの大口価格では、DRAM および NAND 型フラッシュメモリの価格は上昇傾向を示した。DRAM については、新型 DDR5 や HBM など高付加価値製品へ注力するために、大手 DRAM メーカーが旧型 DDR4 の生産終了や生産量の削減を進めている。このため、短期的には旧型 DDR4 の需要と供給のバランスが崩れており、DDR4 の価格が特に上昇している。

NAND 型フラッシュメモリについては、2024 年後半から NAND メーカー各社が生産調整を行った。その結果、需給バランスが改善し、価格は上昇傾向を示した。

世界半導体出荷額



DRAM、NAND 型フラッシュメモリ大口価格



注：季節調整は X12-ARIMA モデルにより浜銀総研が実施。

出所：WSTS（世界半導体出荷統計）より浜銀総研作成

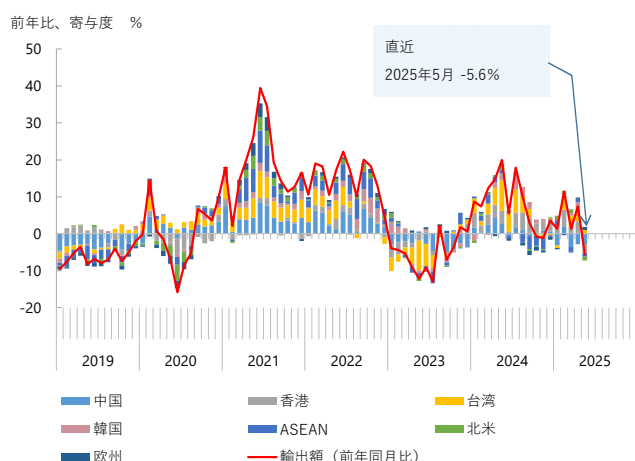
出所：DRAM は Bloomberg、NAND 型フラッシュメモリは日経 Financial Quest

わが国の電子部品・デバイスの輸出は6カ月ぶりに前年比マイナス

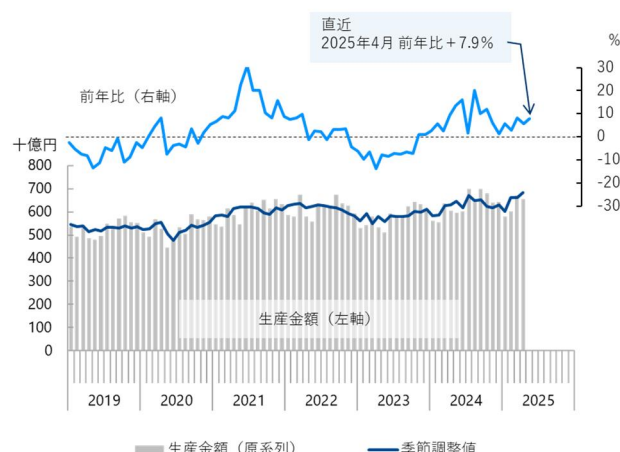
わが国における電子部品・デバイスの2025年5月の輸出金額（総輸出）は、前年比5.6%減となり、2024年11月以来のマイナスとなった（次頁左図）。仕向け地域別では、北米（同15.4%減）、中国（同12.3%減）、台湾（同6.2%増）、欧州（同12.4%増）となった。前年と比較して円高となっているため、全体として、輸出額が目減りしていると考えられる。製品別では、集積回路が同16.4%減となった。

生産金額については、直近の2025年4月では前年比7.9%増となり、引き続き増勢を維持している（次頁右図）。製品別では、電子部品が同5.1%増、デバイスが10.1%増となり、デバイスの伸びが顕著である。デバイスの中では、集積回路、特にロジックの生産が増加した（同5.6%増）。

電子部品・デバイス輸出額（前年比、国別寄与度）



電子部品・デバイス国内生産金額



出所：財務省「貿易統計」より浜銀総研作成

注：季節調整はX12-ARIMAモデルにより浜銀総研が実施。生産動態統計から電子部品（受動部品、接続部品、回路基板等）、デバイス（集積回路、液晶素子等）の品目を集計。
出所：経済産業省「生産動態統計」より浜銀総研作成

Pick Up

わが国における主要企業の半導体生産に関する取り組み

半導体の安定確保には、国内における半導体の生産体制の強化が必要である。国内で進められている主な企業の取り組みをまとめた。

TSMC 熊本におけるロジック半導体の生産が本格化

世界最大の半導体受託製造企業である TSMC の熊本工場（第 1 工場）が 2024 年 12 月に生産を開始した。九州地域の IC（集積回路）の生産数量をみると、2025 年 2 月以降、前年比で二桁成長が続いており、TSMC の熊本工場の生産が本格化したと考えられる。

同工場では、第 2 工場の建設も計画されている。着工は遅れているものの、2025 年中に開始される予定であり、今後さらに九州地域での半導体生産能力の拡大が見込まれる（初回出荷は 2027 年 10 月～12 月予定）。

Rapidus は試作ラインが稼働、2025 年 7 月に試作品完成予定

世界最先端となる 2nm 世代のロジック半導体の開発、製造、販売を目指す Rapidus の半導体生産基盤が整いつつある。2024 年 12 月には、半導体製造に必要なオランダ ASML 社製の EUV 露光装置が搬入、設置され、2025 年 4 月には試作ラインが稼働した。2025 年 7 月に試作品が完成する予定であり、2027 年中の量産化を目指している。

ホンダが Rapidus への出資を検討しているとの報道もあり、自動運転システムなどの先端技術に最先端半導体が活用されるとみられる。

ルネサスは高崎工場のパワー半導体の量産を断念、甲府工場の量産開始を延期

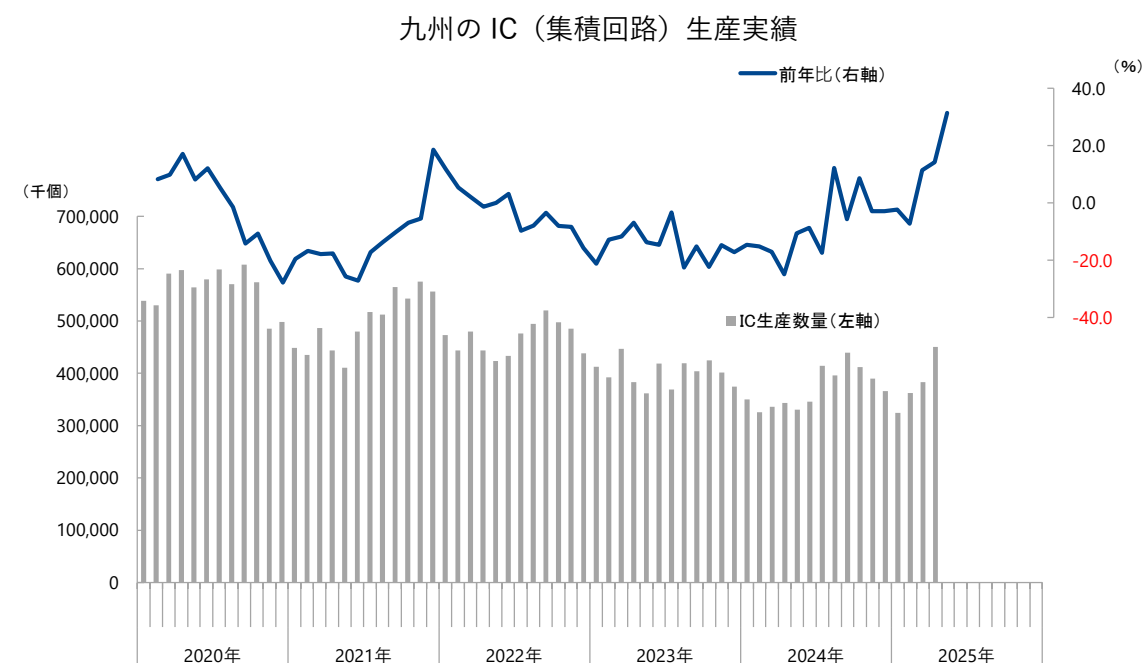
マイコン大手のルネサスエレクトロニクスは、2025 年初から開始予定であった EV 用 SiC（炭化ケイ素）パワー半導体の量産を断念したと発表した。同社は引き続き高崎工場および甲府工場で

シリコンパワー半導体の製造を行っている（甲府工場では、2025 年から Si パワー半導体を量産する計画であったが、延期となっている）。

量産断念の背景には、EV 市場の伸び悩みや、中国政府の支援を受けた中国企業による SiC パワー半導体の供給増加で、SiC 半導体の価格が下落したことがあるとみられる。

三菱電機は熊本県でのパワー半導体の新工場の設備拡張を延期

三菱電機は、2025 年秋に稼働予定の SiC パワー半導体工場について、稼働後の設備投資および生産能力の増強計画を見直し、2031 年以降に延期すると発表した。計画見直しの背景には、需要の増加が期待されていた EV 向け市場の停滞がある。



担当者



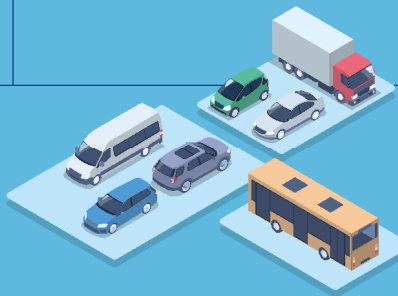
袴田 真矢

s-hakamata@yokohama-ri.co.jp

調査部 副主任研究員

半導体・電子デバイスなどテクノロジー領域の調査を担当

自動車・自動車部品



今月のポイント

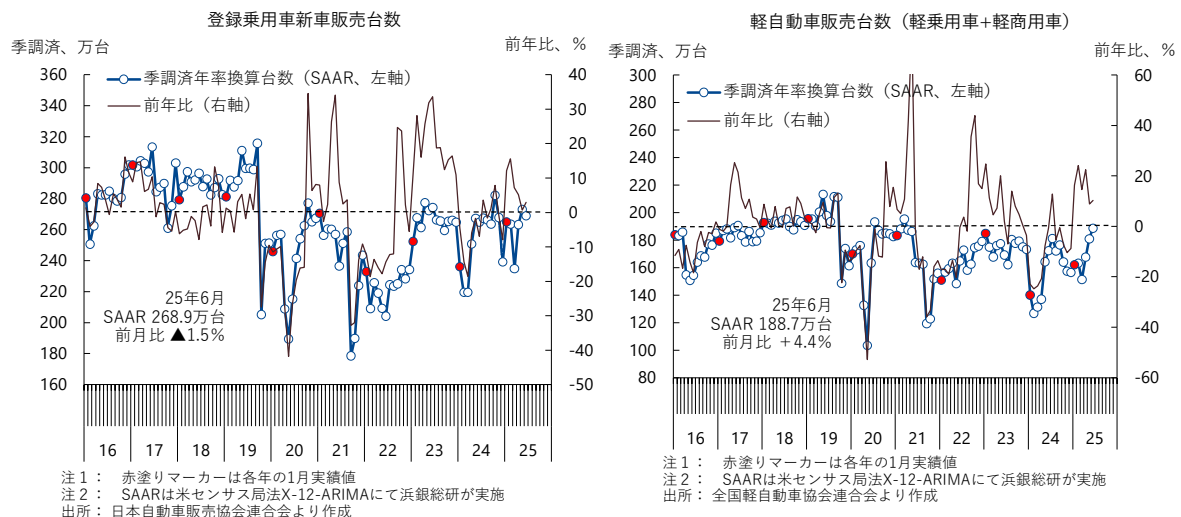
- 自動車の業況判断は、現状、6か月先ともに「曇り」を継続する。
- 国内販売は、前年の特殊要因（認証不正による出荷停止）による“かさ上げ効果”がまだ見られるものの、その効果がほぼなくなる7月以降に足元の実力が試されそうだ。消費者マインドの持ち直しはプラス材料だが、物価上昇による節約志向は根強く、楽観はできない。
- 海外では、米国市場で自動車関税の引き上げに伴う値上げ観測を受けた駆け込み需要がほぼ一巡したと見られる。需要の先食いにより、7月以降も販売への影響が続くと予想される。各社の値上げの広がりも懸念される。

今月の統計と解説

<自動車（日本）>

日本市場における2025年6月の季節調整済年率換算販売台数（SAAR：Seasonally Adjusted Annual sales Rate）は、登録乗用車が前月比1.5%減の268.9万台だった一方、軽自動車（乗用車＋商用車）は同4.4%増の188.7万台だった。軽自動車は3か月連続でプラスとなっているものの、水準としてはようやくコロナ禍前に近づいてきたという段階にある。登録乗用車はコロナ禍前を依然下回っており、盛り上がりを欠く。この先については、消費者マインドの持ち直しは明るい材料だが、物価上昇が続いており、予断を許さない状況が続きそうだ。

前年比で見た6月の販売台数は、登録乗用車が2.9%増、軽自動車が同10.3%増といずれも6か月連続でプラスとなった。もっとも、前年の特殊要因の反動が一部加味されていることには注意したい。ダイハツ工業は24年7月から国内工場で造っていた全車種の生産と出荷を再開してい



たため、“かさ上げ効果”がほぼなくなると見られる 7 月以降の販売推移を見守る必要があろう。上期（1～6 月）全体では、登録乗用車が同 7.3%増、軽自動車は同 15.9%増だったが、こちらも“かさ上げ効果”が含まれていることには注意が必要だ。実際、23 年上期と比べると 4.3%減と振るわない。物価高や金利上昇による購買意欲の冷え込みが影響していると見られる。

ブランド別の 6 月販売は、ダイハツが挽回生産・販売の効果で前年比 39.1%増と好調だった。トヨタ自動車は同 4.7%増だったが、日産自動車は同 3.7%減、ホンダは同 16.8%減といずれも前年割れが続いている。ホンダは元役員の不祥事を受けて販売促進活動を一部自粛した影響が残っているようだ。

一方、足元での消費者マインドの持ち直しは今後の自動車販売のプラス材料になりそうだ。内閣府の「消費動向調査」（令和 7 年 6 月実施分）では、消費者態度指数を構成する意識指標のうち、「暮らし向き」と「耐久消費財の買い時判断」が 2 か月連続で上昇した。今夏についてはボーナス支給増による単価の高い商品への購買意欲の高まりも一定の追い風となるだろう。もっとも、物価予想について「上昇する」と見込む割合は依然 9 割を超えている。物価上昇による節約志向の継続も考えられ、全体的な需要は大きく変わらないとの見方も根強く、楽観視はできない。

日本銀行が発表した 6 月の全国企業短期経済観測調査（短観）では、自動車の業況判断指数（DI）が前回調査（3 月）から 5 ポイント悪化しプラス 8 となった。悪化は 24 年 9 月の調査以来、3 四半期ぶり。背景には、米国の関税政策による不透明感などがあると考えられる。ただ、先行きについてはプラス 7 で、1 ポイントの悪化にとどまった。価格転嫁の進展による収益性改善への期待があるようだ。

登録貨物車の SAAR は前月比 2.4%減の 34.6 万台で、5 か月ぶりに減少に転じた。普通貨物車、小型トラックのいずれも減少している。メーカー別の 6 月販売は、いすゞ自動車が前年比 6.4%増の 5,942 台で、10 カ月連続のプラス成長となった。一方、日野は同 27.6%減の 2,765 台、三菱ふそうは同 7.2%減の 2,893 台といずれもマイナス成長が続いている。日野と三菱ふそうは 6 月に経営統合の最終合意を発表しており、来年 4 月からトヨタとダイムラートラックが出資する持ち株会社の子会社となる。これにより国内メーカーはいすゞグループ（UD トラックを含む）との 2 大グループに集約される。

<自動車（海外）>

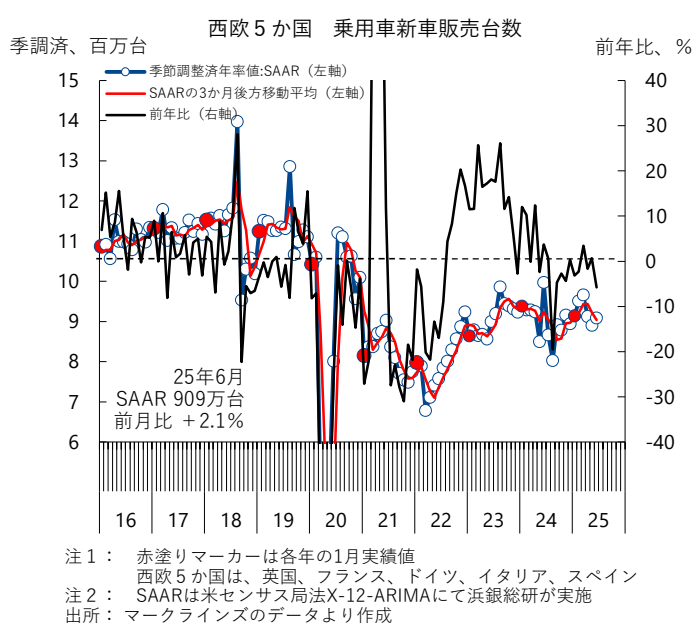
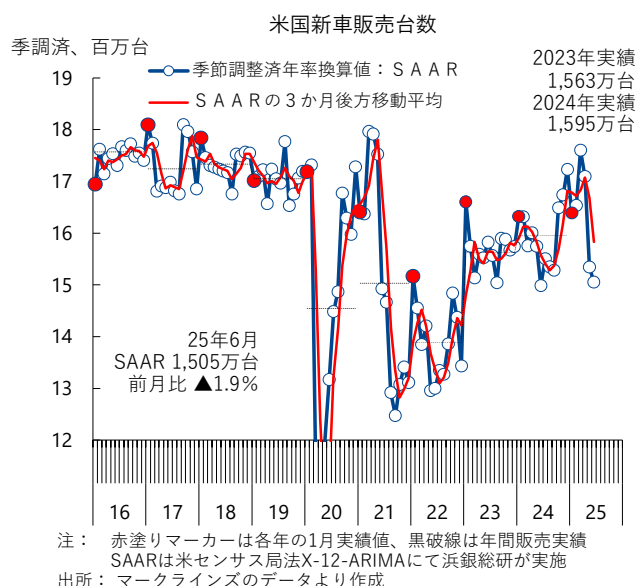
6 月の米国市場の SAAR は前月比 1.9%減と 3 か月連続のマイナスだった。6 月の前年比は 5.6%減と 4 か月ぶりのマイナス。自動車関税の引き上げに伴う値上げ観測を受けた駆け込み需要がほぼ一巡したことがうかがえる。需要の先食いにより、7 月以降も販売への影響が続くと予想される。各社の値上げの広がりも懸念材料だ。

6 月の販売をメーカー別で見ると、割引セールを実施したフォードが前年比 11.0%増と好調だったが、GM が同 3.8%減、ステランティスは同 19.8%減だった。テスラは同 29.5%減と 8 か月連続の前年割れだった。

日系では、追加関税を背景とした値上げ前の駆け込み需要の反動が出始めている。トヨタが前年比 0.1%増、ホンダが同 1.5%増と、いずれもわずかながらプラス成長だったが、値上げを実施したスバルが同 15.8%減となったほか、日産が同 11.6%減、マツダが同 6.5%減、三菱自が同 28.0%減と振るわなかった。

欧州市場では、6月のSAAR（西欧5か国分）が前月比2.1%増と3か月ぶりにプラスとなった。前年比では、英国が6.7%増だったほか、スペインが同15.3%増と10か月連続で前年実績を上回った。DANA（寒冷低気圧）の影響を受けた車両を対象とした買い替え補助金政策が引き続き市場を後押ししている。ドイツは前年好調（自動速度制御規制の適用を前に非対応車への駆け込み需要があった）の裏が出る形で同13.8%減。フランスは同6.7%減と6か月連続で前年割れだった。

中国市場では、6月のSAAR（輸出含む）が前月比1.7%増の3,056万台となった。6月の前年比は14.5%増。内訳を見ると、中国国内販売は前年比12.3%増の203.4万台、輸出は同24.6%増の50.2万台だった。国内販売のうち、新エネルギー車（NEV：電気自動車、プラグインハイブリッド車、燃料電池車の総称）が同14.7%増の105.4万台と好調。乗用車全体の51.8%を占めている。政府による買い替え支援策や各メーカーの値引きキャンペーンが引き続き奏功しているようだ。一方、最大手のBYDは大幅な値下げ戦略を実施したものの、国内販売が前年比7%減と振るわず、3か月連続で前年割れとなった。日系では、トヨタが前年比3.7%増の15.7万台と5か月連続でプラス成長となった。日産は同1.9%増の5.3万台で、1年3か月ぶりにプラスに転じた。4月に発売した、現地合弁会社の東風日産による新型EVセダン「N7」の販売が寄与した。一方、ホンダは同15.2%減と苦戦が続く。



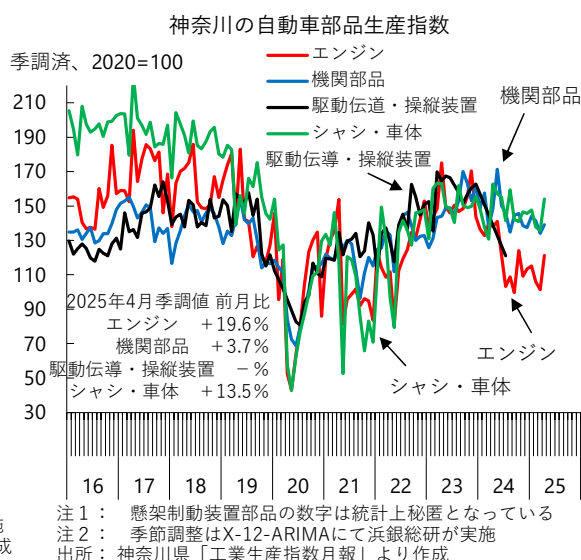
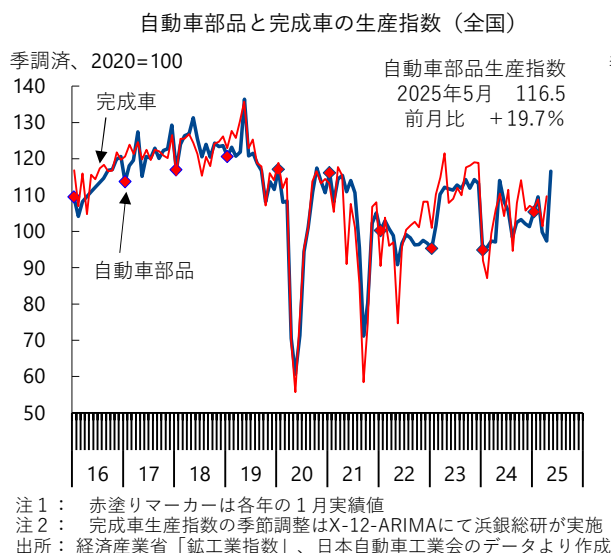
<自動車部品>

5月の全国の自動車部品生産指数（季節調整済み）は前月比で19.7%大幅上昇し、3か月ぶりの前月比プラスとなった。中央発條の爆発事故（3月）を受けサプライチェーン全体がやや停滞していたが、その後、稼働の正常化が進み、生産調整の反動で5月は大きく増えた。エンジン、駆動伝導・操縦装置部品（ステアリングなど）、シャシなどがいずれも前月比2桁増となった。

4月の神奈川県自動車部品生産指数（同）は、エンジン、機関部品、シャシ・車体がいずれも3か月ぶりに前月比プラスに転じた。こちらも生産調整の反動が出たと見られるが、日産の直近の不振は懸念材料だ。同社の国内生産台数は5月まで15か月連続で前年割れとなっており、主力

工場の一つである追浜工場（神奈川県横須賀市）では7月と8月に減産する（文末脚注も参照）。同工場の主力車種である「ノート」「ノート オーラ」の販売台数は、3月が前年比21.3%減、4月が同25.7%減、5月が同25.6%減と不振が続いていた。

5月の自動車部品輸出額（同）は、全国分が前月比1.4%減の5,232億円、神奈川3港（横浜、川崎、横須賀）分が同7.3%減の592億円と、いずれも3か月連続でマイナス成長だった。米国の関税措置の発動以降、納入先から生産縮小や納期延期などの通知を受けている企業もあるとされ、その影響が数値にも表れている。



News

日産自動車が中国で合併会社設立、中国から世界への輸出加速へ

日産自動車が中国で新たな合併会社を設立し、中国から世界への輸出を進める考えだ。同社は5月に公表した経営再建計画「Re:Nissan」の中でも中国からの輸出を加速させる方針を示していた。今年4月に中国で発売した新型EVセダン「N7」の輸出も視野に入る。

中国合併先の東風汽車集団が6月25日、日産の完全子会社である日産（中国）投資（NCIC）と新会社の設立で合意したことを明らかにした。資本金は10億元（約200億円）。NCICが6割、東風汽車集団が4割を出資する。新会社を通じて完成車や部品の輸出を行う計画だ。

日産は24年、中国市場での新車販売台数が前年比12.2%減の69.7万台に落ち込んでいた。25年は同18.2%減の57万台を見込む。1～6月の累計は同17.6%減の27.9万台で、ほぼ想定内で推移している。今後は輸出も強化し、中国事業の立て直しを図っていく方針だ。

自動車部品メーカーは「減収増益」傾向、関税と為替が懸念材料

日本自動車部品工業会（部工会）は、主な自動車部品メーカーの今期（25年度）業績が「減収増益」傾向にあるとする調査結果を発表した。ただ、米国による関税政策の影響織り込み状況は各社で差があり、増益見通しと減益見通しの企業がほぼ同数となっている。

部工会がまとめた「自動車部品工業の経営動向」によると、集計対象の59社の今期合計売上高は前年比0.8%減の29.5兆円となる見通しだ。円高想定やアジアを中心とした車両販売不振など

で46社が減収を見込む。一方、営業利益は同9.5%増の1.7兆円、純利益は同12.8%増の1.1兆円との予想だ。原価低減や価格転嫁などを通じて関税の影響が薄められるようだ。もっとも、営業増益見通しの企業が28社、減益見通しの企業が31社と拮抗しており、各社の実態は合算値よりやや厳しい状況にあると見られる。

この調査は、各社の24年度の決算短信を集計・分析したもの。今後、各社の業績予想の見直しにより数値が大きく変動する可能性もある。

※本稿執筆後、日産自動車が追浜工場（神奈川県横須賀市）における車両生産を2027年度末に終了すると発表した（7月15日付リリース）。同工場での車両生産は、日産自動車九州株式会社（福岡県荏田町）へ移管、統合し、現在、追浜工場で生産しているモデルや今後生産を開始するモデルは、日産自動車九州で生産する予定という。

★日産自動車の関連情報は、随時レポートやコラムなどで発信していく予定です。

担当者



奥山 要一郎

y-okuyama@yokohama-ri.co.jp

調査部 主任研究員

自動車・自動車部品を担当

外食



居酒屋業態

今月のポイント

- 居酒屋業態の業況判断は、現状の「曇り」、6か月先の「雨」を継続する。
- 現状、居酒屋業態の売上高は前年水準を上回って推移しているものの、外食産業全体と比較すると、売上高の増加ペースは弱い状況が続いている。
- 6か月先については、賃金や雇用環境等への不安から、家計は日常的な食事としての外食支出を抑制するとともに、新年会や謝恩会等のイベント等に伴う外食に関しても慎重になると考えられる。

今月の統計と解説

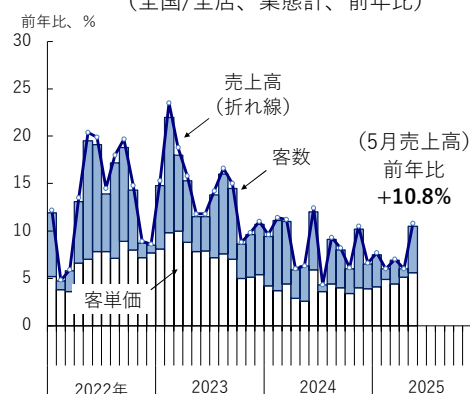
外食産業売上高は堅調に推移

外食チェーンの業界統計¹によると、2025年5月の外食産業全体の売上高は前年比10.8%増と、引き続き堅調に推移している(右図)。5月は客数(同4.9%増)と客単価(同5.6%増)が前年水準を大きく上回り、売上高の増加につながった。

客単価の上昇は、主にメニュー価格の値上げによるものとみられる。一方、客数の増加は、大阪・関西万博等のイベントや行楽に伴う外食機会の増加に加え、訪日外国人による飲食需要の増加が押し上げ要因になっているとみられる。日本政府観光局「訪日外客数」によると、5月の訪日外国人客は369万人(推計値、前年比21.5%増)となり、5月単月としての過去最高を記録した。わが国の外食産業におけるインバウンド需要の存在感が一段と高まったと考えられる²。

ただし、米国の関税政策リスク等の影響により、世界経済の先行きは一層、不透明になっている。この影響で、この先、短期的には訪日外国人による外食需要の増加ペースが鈍化する可能性がある。外国人が娯楽やレジャーへの支出を一時的に控えることで、日本での消費が伸び悩み、外食産業にも影響が及ぶことが懸念される。一方で、日本国内では、大企業を中心に2025年夏のボーナスが前年水準を上回ったものの、2025年7月も食品の値上げ品目数が前年を上回るペース

外食産業売上高の推移
(全国/全店、業態計、前年比)



注1：既存店と新規店の合計
注2：店内飲食だけでなく店外飲食も含む値
注3：売上高と客単価は名目ベースの税抜き価格による比較
出所：一般社団法人日本フードサービス協会「外食産業市場動向調査」より
浜銀総研作成

¹ 一般社団法人日本フードサービス協会「外食産業市場動向調査 2025年5月度結果報告」(2025年6月25日)

² 佐橋官「存在感高まる外食産業のインバウンド需要」(HRI 研究員コラム、2025年7月7日)

https://www.yokohama-ri.co.jp/html/report/pdf/column250707_sahashi.pdf

で増加³しており、所得増加が物価上昇に追いつかない状況が続いている。日本人の外出食需要が伸び難い状況において、訪日外国人による外出食需要の増加ペースが鈍化すれば、当面の外出食産業売上高は伸び悩む可能性がある。

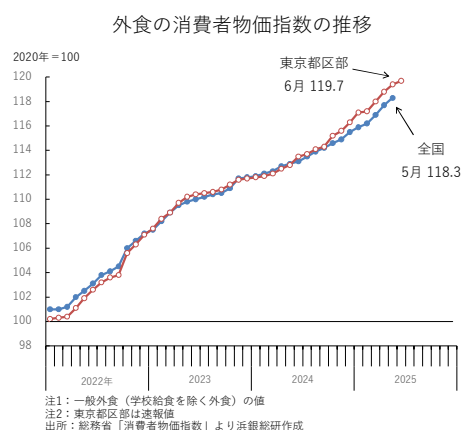
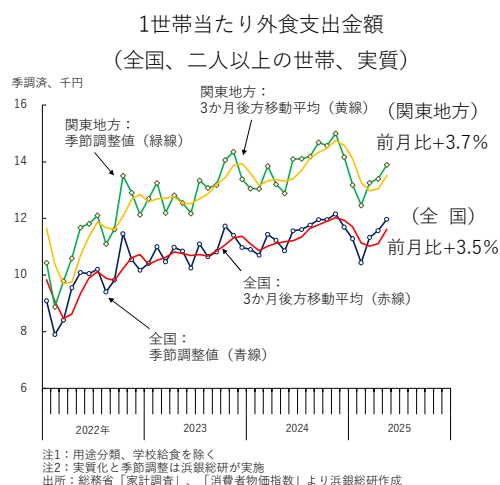
家計の外出食支出金額は持ち直しつつあるが、依然として節約志向は根強い

総務省「家計調査」等によると、2025年5月の実質外出食支出金額（全国、二人以上の世帯、季節調整済）⁴は全国が前月比3.5%増（前月比400円増）、関東地方が同3.7%増（同496円増）となった（右上段図）。全国、関東地方とも、3か月連続で前月水準を上回り、2025年1月と2月の落ち込みから持ち直しつつある。ただし、外出食支出は依然として2024年後半の水準には達しておらず、家計では引き続き節約志向が続いていると考えられる。

5月の一般外出食⁵の消費者物価指数は、全国が前年比4.8%上昇、東京都区部が同5.9%上昇となった（右中段図）。全国、東京都とも、前月（4月）に比べて前年比でみた上昇率が拡大している。特に、2024年末以降、東京都区部の上昇率が全国を上回っている。東京都は外出食の市場規模が大きいと、相対的にコスト上昇分をメニュー価格に転嫁しやすい環境にあるという見方もできよう。

居酒屋の売上高は好調だが、外出食産業全体の伸びには及ばない

居酒屋業態の現状の業況判断は「曇り」を継続する。2025年5月の居酒屋業態の売上高は前年比5.7%増となった（次頁、右上図）。前月（4月、同4.3%増）に比べて増収幅は拡大（良化）しており、客数（同2.4%増）、客単価（同3.2%増加）とも、増加幅が拡大（良化）した。イベントや行楽に伴う外出食機会の増加や、訪日外国人の外出食需要の増加の恩恵が居酒屋業態にも及んだとみられる。しかし、外出食産業全体の増収率（5月、10.8%増）と比べると、居酒屋業態の増収ペースは依然として弱い。



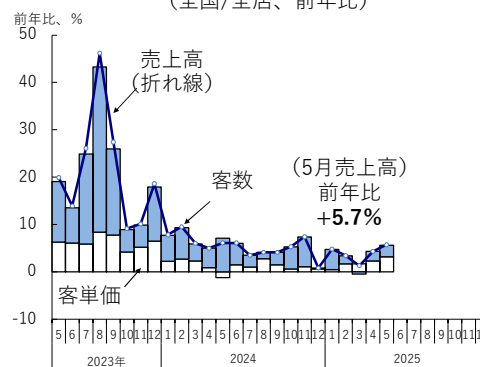
³ 株式会社帝国データバンク「『食品主要 195 社』価格改定動向調査—2025 年 7 月」（2025 年 6 月 30 日）

⁴ 「家計調査」における二人以上の世帯の「一般外出食」の実数を、浜銀総研において「消費者物価指数（全国、東京都区部）」で実質化し季節調整を行っている。

⁵ 学校給食を除く外出食。

6か月先の居酒屋の業況判断は「雨」を継続する。厚生労働省「毎月勤労統計調査（令和7年5月分結果速報）」によると、2025年5月の物価変動の影響を除いた実質賃金（速報、従業員5人以上）は5か月連続で前年水準を下回った。また、前年比でみた減少率（前年比2.9%減）は2023年9月以来の大きな下げ幅となった。所得の上昇が物価の上昇に追いつかない状況が続いているうえに、米国の関税政策の影響で企業業績は不透明感を増している。こうした賃金や雇用環境等への不安から、家計は日常的な食事としての外食支出を抑制するとともに、新年会や謝恩会等、イベント等に伴う外食に関しても慎重になると考えられる。

居酒屋業態の売上高の推移
（全国/全店、前年比）



注1：既存店と新規店の合計
注2：売上高と客単価は名目ベースの税抜き価格による比較。
注3：新型コロナウイルスが感染症法上の5類に移行された2023年5月以降の値を掲載。
出所：一般社団法人日本フードサービス協会「外食産業市場動向調査」より浜銀総研作成

News

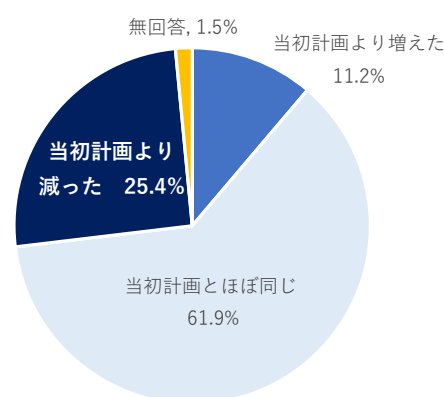
人員の確保を含む出店コストの上昇が新規出店の制約に

株式会社日経リサーチが公表した「第51回日本の飲食業調査（2024年度）」によると、外食企業の日本国内における2024年度の新規出店数は前年比15.2%減となった。前年度（同30.3%増）に比べて新規出店の勢いが大きく鈍化した。

同調査によると、「2024年度の新規出店数が当初計画より減った」と回答した企業の割合が25.4%となった（右下図）。当初計画より減少した理由として、「人件費の高騰や人手不足」、「建築費の高騰」、「物件賃料の高騰」、「食材等の原材料の高騰」等があげられている。2024年度は人件費や食材費、水道光熱費、輸送費等、さまざまなコストが急速に上昇し、経営を圧迫した。また、新規採用の困難化や物件取得費の上昇等、出店コストも増加したことから、一部の外食企業では出店計画の見直しを余儀なくされたと考えられる。

外食企業が事業規模を拡大するためには、店舗数の増加が不可欠である。しかし、少子高齢化による生産年齢人口の減少は構造的な問題であり、今後も人手不足や賃金の上昇が続くと予想される。この点は、他産業に比べて労働集約的な性格を持つ外食産業において、大きな問題となる。この先も、人員の確保を含む出店コストの上昇が新規出店の制約となり、外食企業の事業拡大における障壁となることが懸念される。

2024年度の新規出店状況



出所：株式会社日経リサーチ「第51回日本の飲食業調査（2024年度）」

Pick Up

資本金のある外食企業は買収・合併、海外出店等で事業規模拡大を模索

前述のように、外食産業全体でみると2024年度は日本国内の新規出店ペースが鈍化した、一方で店舗数を大きく増加させた企業もある。次頁の図表は、「第51回日本の飲食業調査（2024年度）」における国内新規出店数が多い上位10社である。1位のワタミの新規出店は、主に2024年10月の日本サブウェイの買収によって、サンドウィッチチェーン「サブウェイ」の店舗（178店舗）が自社店舗に加わったことによるものである。また、2位のサンマルクホールディングスは、2024年10月に「京都勝牛」を運営するジーホールディングスを子会社化し、さらに同年11月には「牛かつもと村」を運営するB級グルメ研究所ホールディングスとBQ Internationalを子会社化したことで、店舗数が増加した。さらに、3位の吉野家ホールディングスにおいても、京都府等で「キラメキノトリ」（22店舗）等のラーメン店を展開するキラメキノ未来を2025年1月に買収したことによる店舗増加分が含まれている。なお、4位のゼンショーホールディングスは、前年度比で72.4%減と新規出店数が大幅に減少した。これは、前年度（2023年度）にハンバーガーチェーン「ロッテリア」を買収していたためである。

このように、大手を中心に店舗数を大きく増やした企業はあるものの、その多くは企業買収や合併等によって他の外食業態に進出した結果である。大手企業であっても、人員の確保を含む出店コスト上昇の問題は深刻であり、自社ブランドにおける新規出店はそれほど多くない。

2024年度 企業別 新規出店数ランキング

順位	社名	主な店舗ブランド	業態	2024年度 新規 出店数	前年比 増減率 (%)
1	ワタミ	サブウェイ、鳥メロ、焼肉のワタミ	バブ・酒屋、バー・料亭	197	3,183.3
2	サンマルクホールディングス	サンマルクカフェ、生麺専門鎌倉パスタ	多業態	173	686.4
3	吉野家ホールディングス	吉野家、はなまる	ファストフード（和風）	172	-13.6
4	ゼンショーホールディングス	すき家、なか卯、ロッテリア、はま寿司	多業態	126	-72.4
5	コロワイド	牛角、かっぱ寿司、ステーキ宮、大戸屋	多業態	118	10.3
6	日本マクドナルドホールディングス	マクドナルド	ファストフード（洋風）	106	23.3
7	松屋フーズホールディングス	松屋、松のや、マイカーリー食堂	ファストフード（和風）	102	47.8
8	ギフトホールディングス	町田商店、豚山、元祖油堂、長岡食堂	レストラン（麺類）	100	5.3
9	SRSホールディングス	和食さと、にぎり長次郎、うまい鰯勘	ファミレス（和風）	76	81.0
10	ホットランドホールディングス	築地銀だこ、銀だこハイボール酒場	ファストフード（和風）	72	14.3

注：企業買収や合併等で増えた店舗を含む

出所：「第51回 日本の飲食業調査（2024年度）」株式会社日経リサーチより浜銀総研作成

なお、再び、「第51回日本の飲食業調査（2024年度）」の調査結果をみると、既に海外展開している外食企業のうち、42.3%が「海外出店を積極化する」と回答し、「海外出店を縮小する」との回答した企業は2.8%にとどまった。近年の訪日外国人の増加により、日本の外食に慣れ親しんだ外国人が増えていることから、海外での日本食の需要は徐々に増えていると考えられる。日本の外食企業にとっては海外でのビジネスチャンスが広がりつつあるといえよう。加えて、日本

国内での新規出店が難しくなっていることから、海外への出店を積極的に進めている企業もあると考えられる。

出店コストの上昇が日本国内での新規出店の制約となりつつある中、企業買収や合併等によって他社の店舗や従業員等を確保したり、海外での新規出店を積極的に進めたりする動きは、今後増える可能性がある。ただし、そのような施策を実施できるのは、資金調達力や人的ネットワーク等が豊富な一部の企業に限られる。中長期的には、人手不足や建築費の高騰等が、外食産業における業界再編や市場の寡占化を促進する要因になると考えられる。

担当者

佐橋 官



sahashi@yokohama-ri.co.jp

調査部 主任研究員

外食、鉄道、小売等を担当

不動産



住宅



オフィス

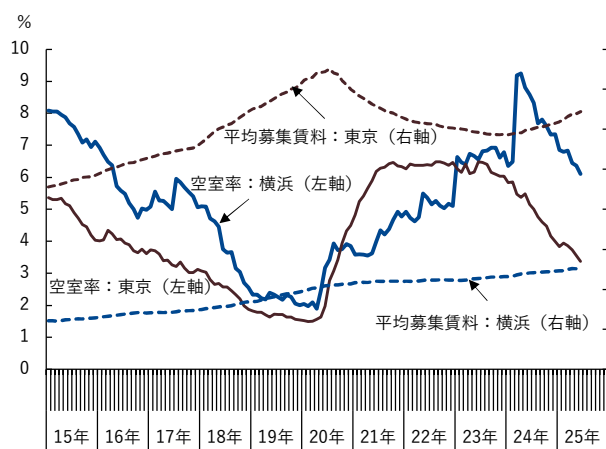
今月のポイント

- 神奈川県内の住宅販売とオフィス賃貸の業況判断は、現状、6か月先ともに前月号から変更なし。
- オフィス賃貸市場では、引き続き順調に空室の消化が進んでおり、募集賃料も緩やかな上昇傾向にある。6か月先については、12月に関内で大規模な新規供給が見込まれており、横浜ビジネス地区全体の空室率が一時的に押し上げられる可能性がある。ただし、人材獲得競争を背景とした底堅いオフィス需要により、需給バランスが大きく崩れるリスクは低いと考える。
- 住宅販売では、販売価格が高値で推移していることを背景に、新築マンションと建売住宅の販売市場において需要に弱さがみられる。一方で、中古マンション販売市場は相対的に堅調である。新築住宅が高額であることから、住宅取得需要が相対的に割安な中古マンション市場へシフトしていると推察される。

今月の統計と解説

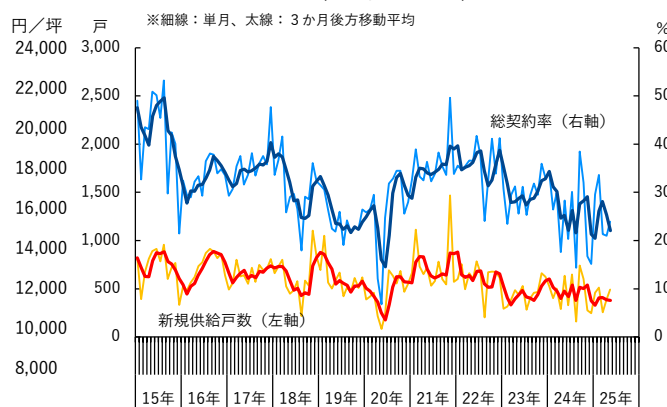
神奈川県内のオフィス賃貸の判断は、現状、6か月先ともに前月号から変更なし。横浜ビジネス地区の5月の空室率は6.10%と前月比で低下し、引き続き順調に空室の消化が進んでいる。また、同月の平均募集賃料も4月比上昇の13,029円/坪と、緩やかながらも上昇基調を維持している。先行き、横浜ビジネス地区では2025年12月に関内地区で「BASEGATE 横浜関内」が竣工予定

オフィス市場（横浜、東京各ビジネス地区）



出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

新築マンション販売（神奈川）
（季節調整済）



注：季節調整は浜銀総研が実施。

総契約率は、分子に前月からの繰り越し販売分を含めて計算した契約率。

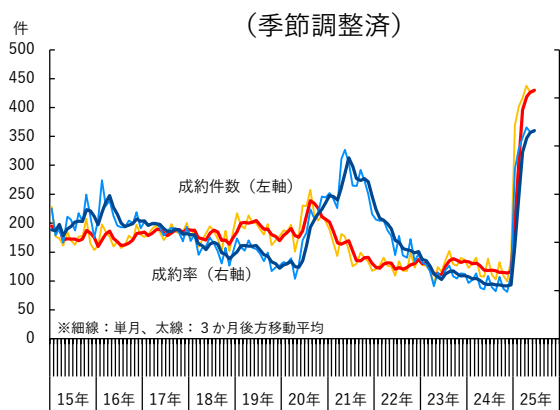
出所：不動産経済研究所資料より浜銀総研作成



である。仮に満室での竣工とならなかった場合、横浜ビジネス地区全体の空室率が一時的に押し上げられる可能性がある。ただし、今回の新規供給規模（約 30,000 坪）は 2024 年の年間新規供給量（約 63,000 坪）を下回っている。また、慢性的な人手不足を背景に、企業が人材確保のために良好なオフィス環境を得ようとする意欲は強く、今後も安定したオフィス需要が見込まれる。これらを踏まえると、横浜ビジネス地区全体の需給バランスが大きく崩れるリスクは低く、空室率の上昇も一時的なものにとどまると考えられる。

神奈川県内の住宅販売の判断も、現状、6 か月先ともに前月号から変更なし。新築住宅は、販売価格が高値で推移していることを背景に、全体として需要に弱さがみられる。5 月の新築マンションの総契約率（季節調整済）は、3 か月後方移動平均が 22.1%と前月比で低下し、引き続き低位にとどまっている。また、6 月の建売住宅の成約率は、特殊要因¹で大きく押し上げられた後に、直近は 5 月、6 月と頭打ちとなっており、また、神奈川県内の建売住宅の着工戸数が低水準のままであることから、依然として需要は低迷していると考えられよう。一方で、6 月の中古マンションの成約率（季節調整済）は、3 か月後方移動平均が 8.11%と前月比でわずかに低下したものの、比較的堅調である。住宅取得需要が相対的に割安な中古マンション市場へシフトしていると推察される。新築住宅の販売価格は、建築コストの高止まりを背景に今後も高水準で推移することが予想される。新築住宅の取得需要が回復するまでには、依然時間を要しよう。

建売住宅販売（神奈川）



注 1：季節調整は浜銀総研が実施。

注 2：成約率は、成約件数を期中供給件数（在庫件数の期中平均値）で除して算出しているため、実際の成約率に比べて低い可能性がある。

注 3：集計条件の変更に伴い、2020 年 12 月以前と 2021 年 1 月以降の間はデータが不連続になっている。

出所：東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」より浜銀総研作成

中古マンション販売（神奈川）



注 1：季節調整は浜銀総研が実施。

注 2：成約率は、成約件数を期中供給件数（在庫件数の期中平均値）で除して算出しているため、実勢の成約率に比べて低い可能性がある。

注 3：集計条件の変更に伴い、2020 年 12 月以前と 2021 年 1 月以降の間はデータが不連続になっている。

出所：東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」より浜銀総研作成

¹ 国土交通省の通達である「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正（2024 年 7 月 1 日施行）により、指定流通機構への成約情報の通知の徹底が明記された。これに伴い、東日本不動産流通機構においても 2025 年 1 月より、成約情報の入力・登録の奨励が進められている。建売住宅の成約件数が 2025 年 1 月以降高い水準となっている背景には、こうした点が影響していると考えられる。

Pick Up

2025 年第 1 四半期の神奈川県の高利用地区の地価は上昇評価が継続

国土交通省が 6 月 12 日に公表した令和 7 年第 1 四半期の「地価 LOOK レポート (2025 年 1 月 1 日～2025 年 4 月 1 日)」によると、主要都市の高利用地等 (全国 80 地区) の地価動向は、前回調査と同様、全 80 地区において上昇となった。住宅地の地価動向については、交通利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められ、また、商業地の地価動向についても、再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテルの需要が堅調であったことなどから、それぞれ上昇傾向が継続した模様である。

神奈川県についてみると、住宅地および商業地の全 5 地区において前回比で変更がなかった (図表)。まず、住宅地 (センター南駅周辺) についてみると、引き続き「上昇 (0～3%)」の判断となった。同地区においては、生活利便性の高さや閑静な住環境などから子育て世代の需要が特に強く、マンション等の住宅需要は引き続き堅調であり、地価の上昇が見込まれている。続いて、商業地についてみると、いずれの地区においても、オフィスや店舗の賃貸需要が堅調なことから、その需要を見込んだ投資家による不動産取得意欲も高まっており、これが地価上昇の一因となっていると考えられる。

2025 年第 2 四半期も上昇評価が継続するとみられる。住宅地についてみると、センター南駅周辺は子育て世帯に人気のエリアであり、旺盛な住宅取得需要が期待できることから、地価はやや上昇傾向で推移するとみられる。また、商業地についても、投資物件に対する需要の強さが支えとなり、地価の上昇評価が続くと予想される。ただし、景気の先行きに不透明感が強まる中、今後の経済動向によっては投資家のリスク許容度が大きく低下し、不動産価格や地価が調整局面を迎える懸念がある点には十分留意する必要がある。

図表 2023～2025 年第 1 四半期の地価 LOOK レポートの評価の変遷 (神奈川)

調査時期		2023 年				2024 年				2025 年	凡例	
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q		
地域	住宅地										↑	上昇 3～6%
	センター南	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	上昇 0～3%
商業地	横浜駅西口	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	横ばい 0%
	みなとみらい	↗	↗	↗	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↓	下落 0～3%
	川崎駅東口	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↓	下落 3～6%
	武蔵小杉	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗		

注:赤色の升目は前回評価から上方修正、白色の升目は前回評価から変更なしを意味する。

出所：国土交通省「地価 LOOK レポート」より浜銀総研作成

担当者



田口 恵理子

e-taguchi@yokohama-ri.co.jp

調査部 副主任研究員

不動産、地域経済等を担当



医療・介護



今月のポイント

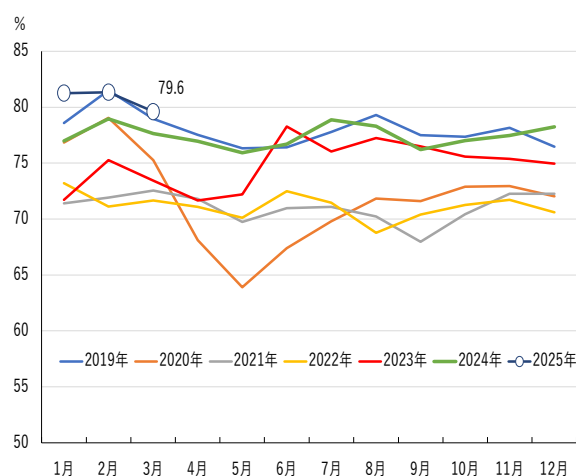
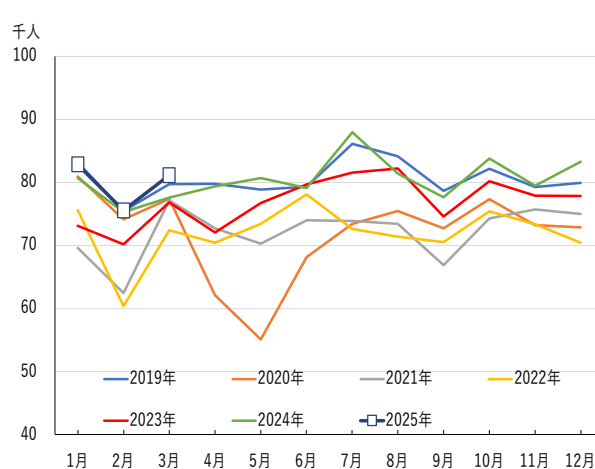
- 2025年1～3月の神奈川県内にある病院の一般病床の病床利用率は、コロナ禍前と同程度またはそれ以上の水準で推移した。
- 1月はコロナ禍前比で平均在院日数が伸びたこと、3月は新規入院患者数が増加したことにより病床利用率が上昇した。
- 先行きについては、平均在院日数短縮による下押しと、新規入院患者数の増加による押し上げが拮抗する展開が続くことが予想される。

今月の統計と解説

2025年1～3月の県内の一般病床の病床利用率は、コロナ禍前と同程度以上の水準で推移

厚生労働省の「病院報告」により、直近の2024年度第4四半期（2025年1～3月）の病院の稼働状況を確認した。1～3月の神奈川県内にある病院の一般病床の病床利用率（1日平均在院患者数÷病床数）は、いずれの月においても前年を上回った。また、コロナ禍前の2019年比でも、利用率はコロナ禍前と同程度またはそれ以上の水準だった（1月：+2.7ポイント、2月：▲0.2ポイント、3月+0.7ポイント）。

病床利用率は、新規入院患者数と平均在院日数の動向に左右される。新規入院患者数の増加は病床利用率の押し上げ要因、平均在院日数の短縮は押し下げ要因となる。直近の1～3月については、1月はコロナ禍前と比べて平均在院日数が伸びたこと、3月は新規入院患者数が増加したこと

図表1 一般病床の病床利用率の推移
(神奈川県)図表2 一般病床の新規入院患者数の推移
(神奈川県)

出所：厚生労働省「病院報告（毎月分概数）」より浜銀総研作成

により、コロナ禍前比で病床利用率が上昇した。2月是新規入院患者数は微増だったが、平均在院日数が短縮したことにより、病床利用率がやや低下した。

先行きについては、2024年度診療報酬改定により在院日数の短縮を促す見直しが行われた影響で、平均在院日数の短縮が続く可能性が高い。他方、高齢化の進展を背景に新規入院患者数は増加傾向にある。そのため、平均在院日数短縮による病床利用率の下押しと、新規入院患者数の増加による押し上げが拮抗する展開が続くことが予想される。

News

6月27日 病床削減に対する補助制度を活用し、県内では545床が削減へ

厚生労働省は、病床を削減する医療機関に補助を行う「病床数適正化支援事業」の第2次内示を公表した。病床数を削減する医療機関に対し、全国で4,108床分、総額約169億円を都道府県を通じて給付する。神奈川県においては第2次内示で134床分、約5.5億円の給付が内示された。

削減1床あたりの給付額は約410万円で、病床削減によって生じる諸課題（職員の雇用等）への対応を支援することが目的である。第2次分の給付の対象は2023年度から2年連続経常赤字の医療機関で、1医療機関あたり10床が上限である。

4月の第1次内示と合わせた削減病床数は、全国で1万1,278床、神奈川県では545床に上る。給付要件（1次募集では1医療機関あたり50床が上限、2次募集では10床が上限）を踏まえると、県内では23以上の医療機関が給付対象となる計算になる。

県全体の入院医療需要は当面増える見通しであるものの、地域や診療領域によっては医療需要が急激に変化し、病床の削減を含めた経営の見直しが必要となっている医療機関もあるといえる。

7月8日 2025年上半期の医療機関の倒産件数が過去最多に

帝国データバンクによると、2025年上半期（1～6月）の医療機関（病院、診療所、歯科診療所）の倒産は35件で、過去最多（2024年上半期、34件）を更新した。内訳は病院が9件、診療所が12件、歯科診療所が14件だった。神奈川県での倒産件数は3件だった。

倒産が急増している背景として、同社は、医療機器の価格、人件費、入院患者の給食費、光熱費などの費用が上昇する一方で、診療報酬が費用の上昇分を十分に補う水準に達していないことをあげている。医療機関の主な収入である診療報酬は公定価格であり、国が価格を決定している。物価高騰や人件費の上昇等により費用が上昇しても、医療機関は独自には価格の引き上げができないという構造的な要因が、医療機関の経営悪化の背景にあるといえる。

また、同社によると、中小事業者が多い診療所や歯科診療所においては、経営者の高齢化や死亡で事業継続が困難となるケースが急増しているとのことである。

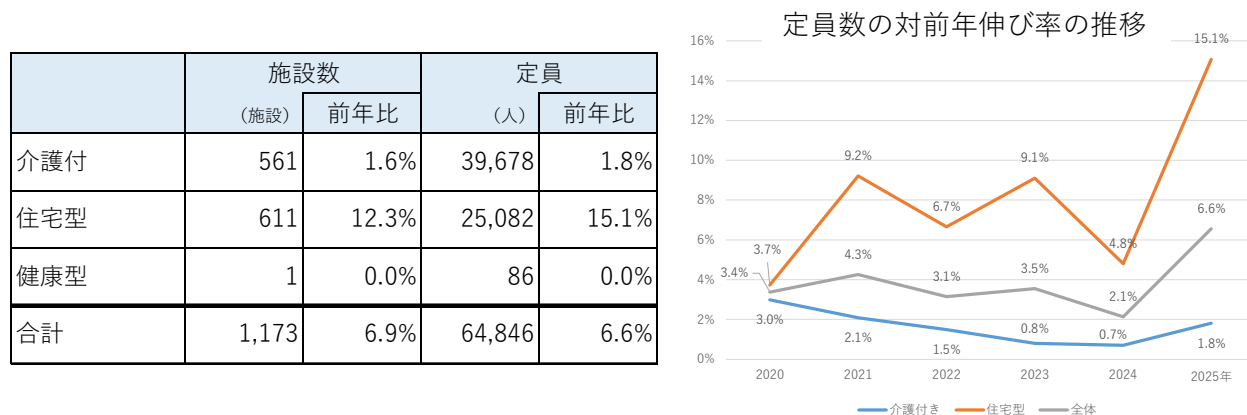
Pick Up

有料老人ホームは介護付、住宅型ともに増加が続き、住宅型の定員数が大幅に増加

2025年4月1日時点の神奈川県内の有料老人ホームの定員数は、前年比6.6%増の64,846人だった。類型別の定員数の伸び率をみると(図表3)、整備できる定員数が自治体によって規制されている(総量規制の対象で公募により定員が配分される)「介護付」が同1.8%増、整備できる定員の規制がない「住宅型」が同15.1%増といずれも増加が続き、住宅型では定員数が大幅に増加した。

圏域別にみると(図表4)、定員数はいずれの圏域でも増加しており、湘南東部(15.0%増)、相模原(14.6%増)、県央(12.4%増)が二桁増と高い伸びを示した。湘南東部では、藤沢市において、定員数762人と県内で2番目の規模となる住宅型有料老人ホームが新たに開設されたことにより、定員数が大きく増加した。

図表3 神奈川県内の有料老人ホームの開設状況(2025年4月1日時点)、類型別



注：「介護付」：介護事業所の指定を受けた施設で、施設の職員が介護サービスを提供、「住宅型」：介護が必要な場合は外部の事業者がサービスを提供、「健康型」：要介護状態になった場合は原則退去が必要
出所：神奈川県「高齢者の方のための施設のご案内」より作成

図表4 神奈川県内の有料老人ホームの開設状況(2025年4月1日時点)、圏域別

	施設数		定員		うち介護付き		うち住宅型	
	(施設)	前年比	(人)	前年比		前年比		前年比
横浜	366	8.3%	22,672	5.9%	16,004	2.0%	6,668	16.7%
川崎	205	5.7%	11,648	3.8%	8,075	2.0%	3,573	8.1%
相模原	125	17.9%	5,332	14.6%	1,866	0.0%	3,466	24.5%
横須賀・三浦	101	-2.9%	6,091	0.8%	4,186	0.5%	1,819	1.5%
県央	119	15.5%	5,404	12.4%	2,579	9.4%	2,825	15.4%
湘南東部	108	1.9%	6,539	15.0%	2,261	0.0%	4,278	24.9%
湘南西部	87	2.4%	4,269	2.7%	2,812	0.0%	1,457	8.3%
県西	62	1.6%	2,891	0.5%	1,895	0.0%	996	1.4%

出所：神奈川県「高齢者の方のための施設のご案内」より作成

住宅型有料老人ホームの月額利用料は引き続き 15 万円未満が主流

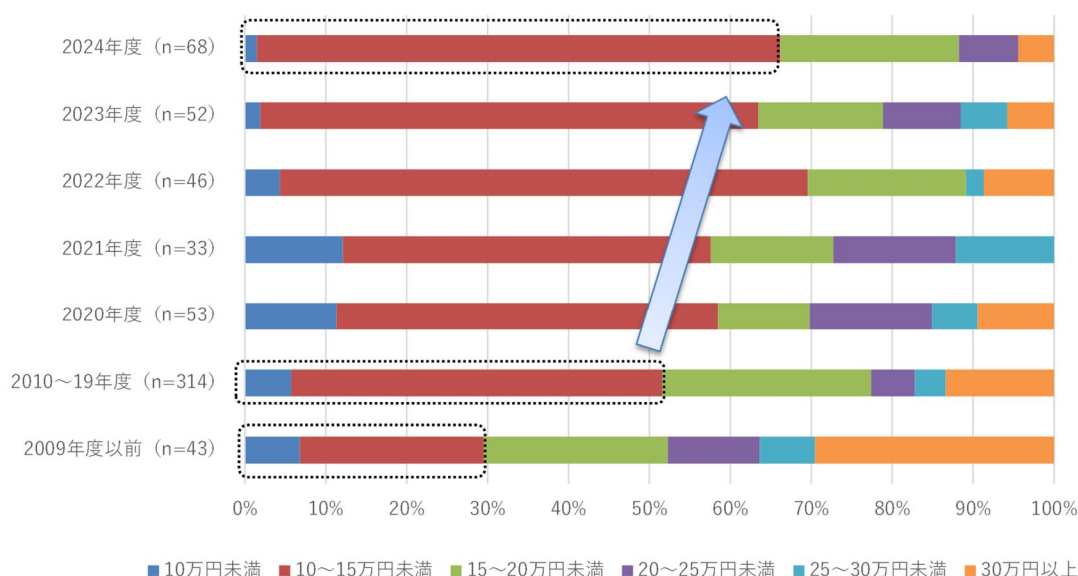
続いて、定員数の増加率が高く、競争が厳しいことが想定される「住宅型」の開業時期別の月額利用料の分布を、図表5に示した。これによると、2020年度以降に事業を開始した住宅では、それ以前に事業を開始した住宅と比べて、月額利用料が「30万円以上」の割合が低い一方で月額利用料が比較的安い「15万円未満」（「10万円未満」及び「10～15万円未満」）の割合が高くなっていることがわかる。2024年度に開設された施設においても、「15万円未満」の施設が半数以上を占めていた。住宅型有料老人ホームは、公的施設で利用料が安い特別養護老人ホームが満員で入れない場合の代替施設となるケースが多い。そうした役割を担うことを念頭に、特別養護老人ホームの価格（介護費用を除いた月額費用の目安は8～11万円程度）に近い価格設定を行う住宅が多くなっていると考えられる。

住宅型有料老人ホームでは、ホスピス型ホームの増加が続く

続いて、住宅型有料老人ホームのうち、末期がんや難病などの医療ニーズが高い患者を受け入れる「ホスピス型ホーム」の開設の動向を確認した。

2024年度の「ホスピス型ホーム」の開設件数は10施設¹で、増加が続いていることが確認された（開設件数は21年度が6件、22年度が6件、23年度が7件）。「ホスピス型ホーム」では、一般の有料老人ホームや特別養護老人ホームでは対応が難しい医療ニーズが高い患者の受け入れに特化し、看取り対応までを行っている。夜間も看護師が配置されており、常時医療的ケアの提供を受けることができる。入院医療において入院患者の早期退院や在宅移行を推進する政策が進められる中、医療ニーズの高い退院患者の受け皿として、拡大が続いている。

図表5 神奈川県内の住宅型有料老人ホームの月額利用料の分布（開業時期別）



注：月額利用料は、1人利用の場合の家賃、管理費、食費、光熱水費などの合計。複数の価格帯のプランがある場合は、最も高い価格帯で分類した。

出所：神奈川県「高齢者の方のための施設のご案内」より浜銀総研作成

¹ ホスピス型を経営する大手（アンビス、ファミリー・ホスピス、シーユーシー）のホーム及び名称にホスピスを含むホームをホスピス型と分類した。

担当者



清水 徹

t-shimizu@yokohama-ri.co.jp

調査部 上席主任研究員

医療・介護、調剤薬局等を担当



鉄道



鉄道周辺事業

今月のポイント

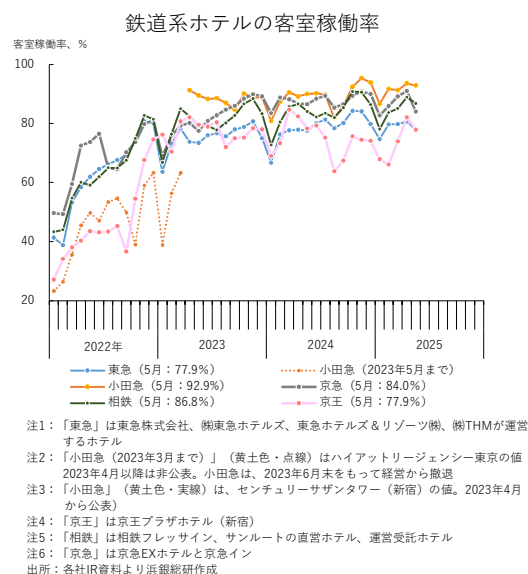
- 鉄道周辺事業の業況判断は、現状では「曇り」、6か月先に関しては「雨」を継続する。
- 現状、鉄道グループのホテル客室稼働率は高水準を維持している。鉄道系の小売事業は、インバウンド需要減速による影響は限定的だが、家計の節約志向が根強く、業況は厳しいとみられる。
- この先、ホテル事業においては、外国人の宿泊需要の増加ペースが一時的に鈍化することが懸念される。小売事業においては、物価上昇や節約志向の継続等が重荷となり、業況改善は引き続き厳しいと考えられる。

今月の統計と解説

鉄道系ホテルの客室稼働率は高水準を維持しているが、今後の見通しは不透明

足元では、わが国の宿泊需要は引き続き堅調に推移している。観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、2025年5月の全国の延べ宿泊者数（第1次速報）は前年比3.7%増（5,638万人）であった。このうち、外国人が同15.6%増（1,572万人）、日本人は同0.3%減（4,066万人）であった。日本人宿泊者は13か月連続の前年割れとなり、外国人宿泊者の増加が全体の伸びを牽引する状況が続いている。また、5月の宿泊施設全体¹の客室稼働率は61.6%となり、前年（58.4%）を上回った。

鉄道グループが運営するホテルの客室稼働率は高水準を維持している。5月の客室稼働率は小田急92.9%、相鉄86.8%、京急84.0%、京王77.9%、東急77.9%となった（右図）。ただし、外国人宿泊者の比率が高いホテルでは、客室稼働率が前年水準を下回ったケースも見受けられた。米国の関税政策や中東地域の地政学リスクの高まり等によって、世界経済の先行きは一層不透明さを増している。このため、この先、外国人の宿泊需要は一時的に増加ペースが鈍化することが懸念される。また、日本人については、ホテル宿泊費の値上げや高止まり、節約志向等の影響により、年末年始のイベントやレジャー等に伴う宿泊需要が伸び悩む可能性が高い。



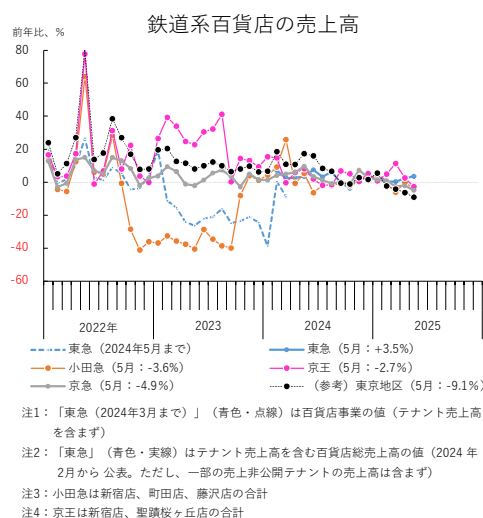
¹ 旅館、リゾートホテル、ビジネスホテル、シティホテル、簡易宿泊所が該当。

鉄道系百貨店は家計の節約志向の影響を受けている

2025年5月の東京地区の百貨店（鉄道系以外を含む）売上高は前年比9.1%減と4か月連続で前年水準を下回った。また、外国人による免税売上高が3か月連続で前年割れとなった。前年（2024年5月）は為替が1ドル157円台と円安が進んでいたことに加え、中国人客数が大幅に増加したことから免税売上高が大きく伸びており、今年5月はその裏が出た。ただし、免税売上高の前年割れは3か月連続となっており、前述の世界経済の先行き不透明感を背景に、インバウンド需要が減速し始めているとの見方もできよう。

鉄道系百貨店の5月の売上高は、京急が前年比2.7%減、京王が同2.7%減、小田急が同3.6%減であったが、東急は同3.5%増と前年水準を上回った（右図）。東急の増収の背景には、渋谷地区のShinQsや渋谷スクランブルスクエア店等で、ワインや服飾雑貨等、目利き力を活かした個性的な専門売場を展開していることや、他社からのテナント収入が堅調であったことがあげられる。

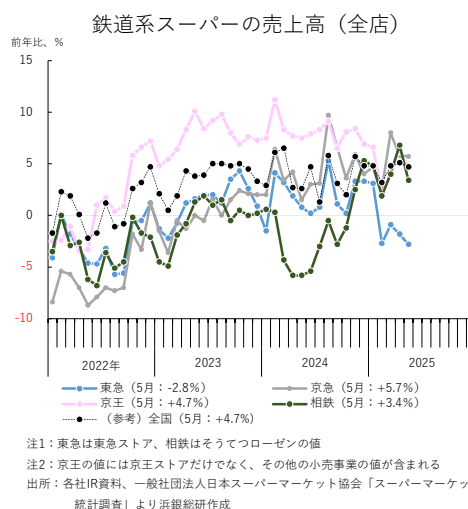
鉄道系百貨店は、鉄道系以外の百貨店に比べて免税売上の割合が低く、総じてみると、インバウンド需要の影響は比較的軽微である。一方で、主要顧客である沿線住民の節約志向の影響を大きく受けている。生活必需品の値上げに加え、企業業績の先行き不透明感から、所得や雇用の先行きに対する不安を抱いく家計が増えていると推察される。この先も、消費マインドの回復は鈍く、節約志向が続くと考えられるため、鉄道系百貨店の業況は引き続き厳しいと予想する。



鉄道系スーパー売上高の伸びは業界平均を下回る

全国の商品スーパーマーケット（鉄道系以外を含む）の5月の売上高は前年比4.7%増であった。コメの価格高騰や、食料品・日用品の値上げによる商品単価の上昇が売上高を押し上げた。

鉄道系スーパー²の2025年5月の全店売上高をみると、東急（前年比2.8%減）は4か月連続の前年割れとなった。また、相鉄（同3.4%増）は前年水準を上回ったものの、既存店ベースでみた売上高は同0.7%増とほぼ前年並みであった。鉄道系スーパーの多くは駅周辺に立地しているため、鉄道利用者にとって利便性は高いが、店舗賃料等のコストが高く、価格面での優位性は郊外立地の店舗等に及ばないケースが多い。そのため、価格に敏感な顧客の一部は、ディスカウントストアやドラッグストア等、より低価格な業態にシフトしている可能性がある。



² ここでは、スーパー以外の小売業の売上高の値が含まれている京王と京急を除いた2社について言及する。

Pick Up

小田急グループの箱根地区の観光事業の安定的継続と「箱根フリーパス」の価格改定

小田急グループは箱根地区において、登山鉄道やケーブルカー、船舶などの多様な交通事業を展開するだけでなく、複数のホテルや観光関連施設等を運営している。同グループにおける箱根地区の観光収入³をみると、2024年度は281億円（前年比15.4%増、実績値）であり、グループ全体の観光収益（同、798億円）の35.1%を占めている。インバウンド需要や首都圏における近場の観光地としての需要が堅調であり、2025年度も箱根地区の観光収入は292億円（前年比3.9%増）が見込まれている（右上図表）。

小田急グループの箱根地区の観光収入

単位：百万円

	2023年度 実績	2024年度 実績	2025年度 予想
箱根地区 観光収入	24,387	28,138	29,231
前年比増加率	-	15.4%	3.9%
うち、インバウンド観光収入	5,362	6,423	6,892
前年比増加率	-	19.8%	7.3%

出所：小田急電鉄資料より浜銀総研作成

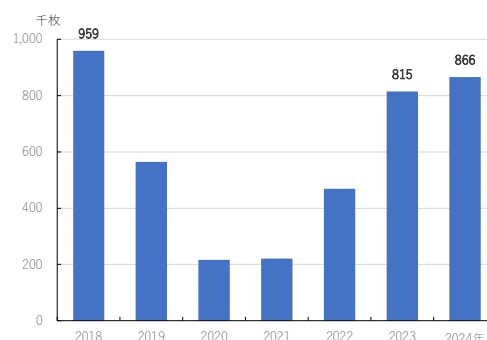
このような中、6月23日、小田急電鉄は「箱根フリーパス⁴」の価格を2025年10月に改定すると発表した。今回の改定では、発着駅や有効期間（2日間・3日間）、紙券・デジタル券の区別を問わず、いずれも大人1,000円、子ども500円の値上げとなる。例えば、新宿駅発着の場合、大人2日間有効は6,100円から7,100円に、大人3日間有効は同6,500円から7,500円となる。

今回の「箱根フリーパス」の価格改定は、直接的には「箱根ロープウェイ」と「箱根海賊船」の運賃改定（値上げ）に伴うものである。加えて、今後も見込まれる物価高や人手不足等への対応、安全対策や老朽化した設備の修繕、さらには箱根地区全体の魅力を引き上げるためのリニューアル等、安定的な事業運営を継続するために必要な経費にも充てられるとみられる。

そもそも、鉄道の普通運賃や定期券等の基本的な運賃を改定する場合、鉄道事業法により国土交通大臣の認可が必要となる。ただし、「箱根フリーパス」は小田急電鉄が自主的に価格や内容を設定して販売する企画乗車券（特別企画乗車券）にあたるため、価格の改定については国土交通省の認可や届出は不要である。鉄道運賃による増収には制約があるが、「箱根フリーパス」は価格を自由に設定できるため、今回の値上げは小田急グループ全体の収益増加に大きく寄与すると期待される。

「箱根フリーパス」の販売枚数をみると、2024年度は866千枚（前年比6.2%増）であった。過去最高となった2018年度（959千枚）には及ばない

「箱根フリーパス」の販売枚数



出所：小田急電鉄資料より浜銀総研作成

³ 小田急電鉄の交通事業、不動産事業、生活サービス事業のうち、観光に関連する収益を合算した値（小田急電鉄が算出）。

⁴ 小田急線発駅から小田原駅までの往復割引乗車券と、箱根登山電車や箱根ロープウェイ、箱根海賊船等、箱根エリアにある小田急グループの8つの乗り物の指定区間が利用できる周遊乗車券がセットになった企画乗車券。

ものの、コロナ禍による落ち込みから回復傾向にある（前頁、右下図表）。今回の値上げ幅（大人 1,000 円、子ども 500 円）は鉄道やバス等の値上げ幅に比べて大きいため、短期的には販売枚数の伸びが鈍化する可能性がある。しかし、中長期的にみれば、箱根地区の円滑な交通網の維持や、観光施設の安全性やコンテンツ充実等、箱根全体の魅力を高めるために必要な財源を確保するための措置といえるだろう。

担当者



佐橋 官

sahashi@yokohama-ri.co.jp

調査部 主任研究員

外食、鉄道、小売等を担当

小売



スーツ量販店

今月のポイント

- 紳士服（スーツ量販店）の業況判断は、現状「曇り」、6か月先「雨」を継続する。
- スーツ量販店の6月の既存店売上高は大手4社すべてで前年を下回った。客単価は商品の値上げの影響で前年を上回ったものの、客数の減少を補いきれなかった。
- 6か月先は家計の消費マインドが弱まると予想される。家計はスーツの買い替えや追加購入を先送りする傾向がさらに強まると考えられる。

今月の統計と解説

紳士服（スーツ量販店）大手4社は客数の前年割れが続く

紳士服（スーツ量販店）の現状の業況判断は「曇り」を継続する。2025年6月の既存店売上高は、コナカ（前年比5.5%減）、はるやま（同5.0%減）、青山商事（同3.3%減）、AOKI（同1.4%減）と、大手4社全てで前年水準を下回った（右図）。

客単価は商品の価格改定（値上げ）の影響で前年水準を上回って推移しているが、2024年後半以降、客数が前年を下回る状況が続いており、6月は客数の減少分を補うことができなかった。今年6月は前年に比べて休日が1日少なかったことも影響したとみられるが、家計の節約志向の影響で客数の減少が続いていると考えられる。

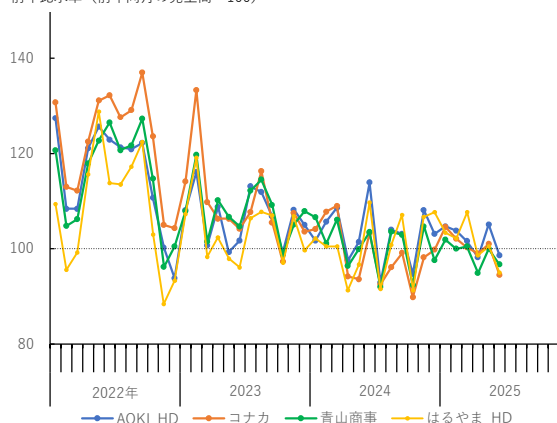
6か月先における紳士服（スーツ量販店）の業況判断は「雨」を継続する。家計の消費マインドが弱まり、支出を抑制する傾向が一段と強まると考えられるためである。

内閣府「消費動向調査（2025年6月分調査）」によると、消費者が半年後の消費環境をどのようにみているのかを表す消費者態度指数（全国、二人以上の世帯、季調値）は、前月比1.7ポイント上昇の34.5となった。2025年4月の落ち込みから、持ち直す動きになっている（次頁、右上図）。消費者態度指数を構成する各指標も、「耐久消費財の買い時判断」が前月比2.3ポイント、「暮らし向き」が同2.2ポイント、「雇用環境」が同1.0ポイント、「収入の増え方」が同0.6ポイント、それぞれ上昇（改善）した。

ただし、7月に発表された米国の関税政策によって、世界的な景気減速の懸念や日本企業の業績の不透明感が増している。このため、今後、雇用・所得環境に対する不安が高まる懸念がある。

紳士服（スーツ量販店）の既存店売上高【前年比水準】

前年比水準（前年同月の売上高=100）

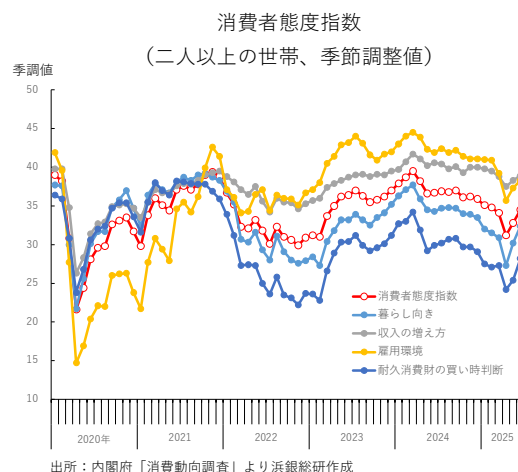


注：AOKIホールディングスはファッション事業の数値

出所：各社のIR資料より浜銀総研作成

また、この先も、食料品や日用品等、生活必需品の値上げのペースは衰えないとみられる。帝国データバンクが公表した調査結果¹によると、飲食料品の2025年通年の値上げは、11月予定分までの公表分で累計1万8,697品目にのぼり、既に前年(2024年)通年の実績(1万2,520品目)を49.3%上回っている。

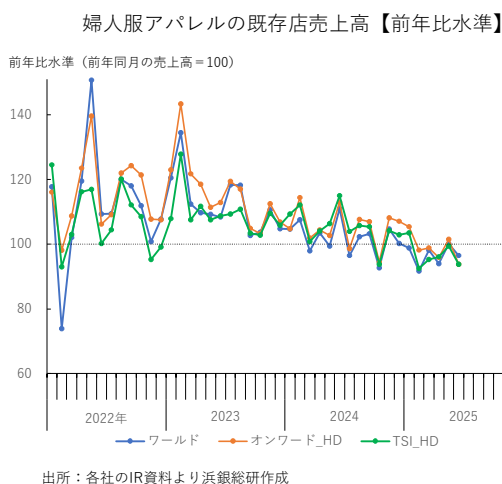
これらを踏まえると、この先、家計では消費を抑制する動きが強まると考えられる。食料品や日用品等、生活必需品の購入を優先し、スーツの買い替えや追加購入を先延ばしにする傾向が一段と強まると予想される。



婦人服アパレル大手3社の6月の既存店売上高は前年割れ

婦人服アパレルも6月の販売は不調であった。大手3社の6月の既存店売上高は、オンワードとTSIがともに前年比6.2%減、ワールドが同3.5%減となった(右下図)。ワールドは、今年6月の休日数が前年より1日少なかったことが約2.3%の売上減につながったと試算しているが、同社の減収幅はこのカレンダー要因による影響を上回った。

今年6月は全国的に気温が平年を上回ることが多かったことから、前年に比べて夏物商品の販売の立ち上がりが堅調であった。しかし、各社の資料によると、百貨店やショッピングセンター等の夏のバーゲンの開始が例年よりも後ろ倒しとなり、7月となるケースも多かったことが、6月の売上高を押し下げた要因になったとのことである。また、春の賃上げや夏のボーナスの増加等で名目賃金は上昇したものの、物価上昇のペースが賃金上昇を上回っているため、実質的な購買力は伸びていない。こうした状況を踏まえると、家計の節約志向の影響によって販売が伸び悩んだ可能性も考えられる。



カジュアル系衣料の販売は堅調

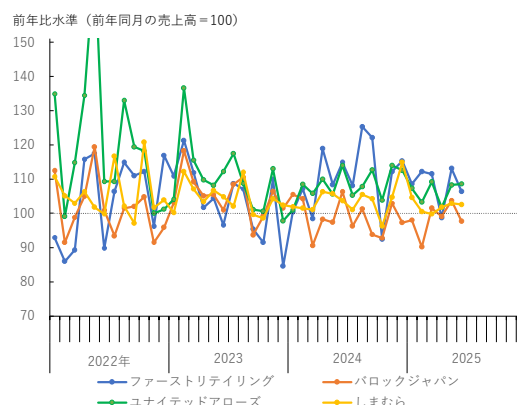
一方、カジュアル系衣料の6月の既存店売上高は、バロックジャパン(前年比2.3%減)が前年割れとなったものの、ユナイテッドアローズ(前年比8.6%増)、ファーストリテイリング(同6.4%増)としまむら(同2.6%増)は前年比で増収となった(次頁、右図)。

¹ 株式会社帝国データバンク「『食品主要195社』価格改定動向調査 ― 2025年7月」(2025年6月30日)

増収を確保した企業は、平年を上回る気温上昇に応じ、夏物商品の投入を早め、商機を捉えた。また、冷感素材や蒸れを防止する生地等、機能性の高い新商品を投入することで、顧客の購買意欲を高めた。さらに、オフィスでカジュアルウェアの着用が増えていることも追い風となったと考えられる。全体としてみれば、紳士服や婦人服に比べて商品単価の低いカジュアルウェアを優先して購入する家計が多かったという見方も出来よう。

ただし、前述のように、この先、家計では消費を抑制する動きが強まると予想される。カジュアル衣料に関しても、家計の節約志向の影響が及ぶ可能性は高いと考えられる。

カジュアル系衣料の既存店売上高の推移【前年比水準】



出所：各社のIR資料より浜銀総研作成

担当者



佐橋 官

sahashi@yokohama-ri.co.jp

調査部 主任研究員

外食、鉄道、小売等を担当

観光



今月のポイント

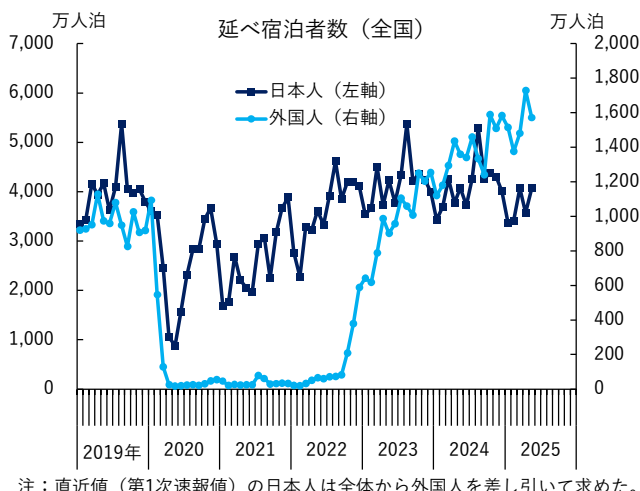
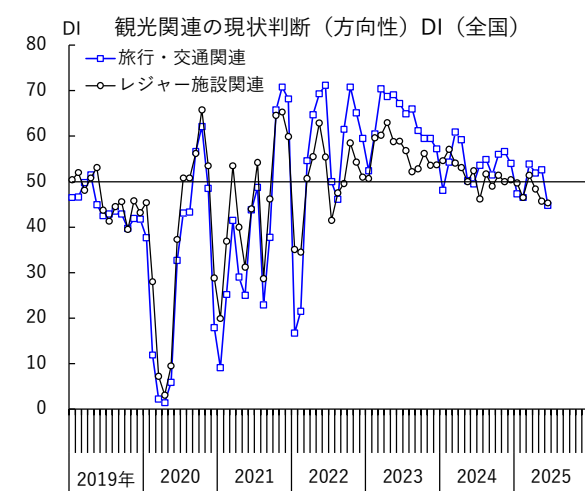
- 観光産業の現状判断は「薄曇り」。夏休み前の不需要期とはいえ、6月の「景気ウォッチャー調査」の業況判断は弱含んだ。5月の日本人延べ宿泊者数も前年割れ。ただ、大阪・関西万博の来場者数は緩やかな加速傾向にあり、近畿地方の宿泊需要の押し上げ要因となった。
- 先行きの判断は「曇り」。日本人客は宿泊料高騰が重荷に。また、トランプ関税の影響による世界的な景気減速は、日本人と外国人の双方の旅行需要にマイナスとなろう。万博の来場者数は夏場に一段と増加し、近畿地方に限っては宿泊需要の追い風になると見込む。

今月の統計と解説

観光産業の現状判断は「薄曇り」。6月の「景気ウォッチャー調査」（内閣府）の現状判断 DI は、旅行・交通関連（44.8）、レジャー施設関連（45.3）ともに中立水準の 50 を下回った。また、5月の「宿泊旅行統計」（観光庁、第1次速報値）でも、日本人延べ宿泊者数（前年比-0.3%）は前年割れとなった。5月の「消費者物価指数」（総務省）では、宿泊料は前年比+7.5%と、コロナ禍前 2019 年 5 月比では 4 割超の上昇（+44.6%）となった。こうした状況下、国内ではさらに、生活必需品である食料の価格が上昇していることや、トランプ関税による景気減速が予想されていることもあり、家計は旅行消費に慎重になっていると考えられる。

他方、5月の外国人延べ宿泊者数も前年比+15.6%と、4月（+20.4%）から伸びが鈍化した。4月はイースター休暇で欧米客が押し上げられていた面があるが、3月と4月の合計の前年比が+17.6%であることを踏まえると、増勢は鈍化傾向にあると言える。海外経済の消費者マインドは、トランプ関税の影響で弱めの動きが続いており、外国人の旅行需要は減速していると考えられる。

なお、大阪・関西万博の来場者数は緩やかな加速傾向が続いた。大阪・関西万博の公式 HP 発



表の来場者数（AD 証入場者（万博関係者）を除く）を用いて計算すると、7月12日時点で、実際の来場者数は想定来場者数（これまでの開催期間分）の7割を明確に超えた¹。7月12日には、累計の来場者数が1,000万人を突破した。大阪府の宿泊施設の稼働率は万博の効果で押し上げられているとみられ、「宿泊旅行統計」（観光庁）をみると、大阪府の4月の客室稼働率は81.3%と、全国第1位になっている。

先行きの判断は「曇り」。7月に発表された「短観（2025年6月調査）」（日本銀行）をみると、宿泊・飲食サービス（全規模）の販売価格判断DIは前回（2025年3月）調査比11ポイント上昇の53となり、さらに先行きは今回調査比2ポイント上昇の55となった。仕入コストの高止まり、人件費の上昇を受けて、この先も宿泊料の上昇が予想される。こうした状況下、トランプ米大統領による関税引き上げ策の影響が製造業の業績計画にも影を落としており²、今冬の国内景気の減速は現実味が増している。日本人客の需要は引き続き、弱い動きが続くと予想される。

外国人客についても、増勢鈍化の継続を予想する。トランプ関税の影響による世界的な景気減速を受けて、インバウンド消費は今後も伸びづらくなるとみている。

大阪・関西万博については、夏休みシーズンに入り、来場者数が増加すると予想する。近畿地方においては、大阪府のホテルを中心に、夏場の宿泊需要が高まると見込まれる。こうした中では、近畿地方以外の地域で、夏場の宿泊需要が抑制されよう。

担当者



白須 光樹（日本証券アナリスト協会認定アナリスト）

m-shirasu@yokohama-ri.co.jp

調査部 副主任研究員

神奈川県経済や観光を担当

本レポートの目的は情報提供であり、売買の勧誘ではありません。本レポートに記載した内容は、レポート執筆時の情報に基づく浜銀総合研究所・調査部の見解であり、レポート発行後に予告なく変更することがあります。また、本レポートに記載されている情報は、浜銀総合研究所・調査部が信頼できると考える情報源に基づいたものですが、その正確性、完全性を保証するものではありません。ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取り扱いいただきますようお願いいたします。

¹ 大阪・関西万博の公式 HP（<https://www.expo2025.or.jp/>、2025年7月14日閲覧）から発表されているデータによる単純計算である。公式発表の想定来場数2,820万人を開催期間の184日で割ると、1日当たり平均15万3,261人が来場する計算となる。開催初日の4月13日から7月14日までで1,394万6,739人の来場が想定される計算になるが、AD 証入場者数を差し引いた実績は1,011万3,694人であり、率に直すと約73%である。

² 日本銀行「短観（2025年6月調査）」によれば、製造業（全規模）の2025年度の経常利益計画は、3月調査から下方修正されている。