

2025 年 10 月 17 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（スーパー）		観光			
現状	6か月先	現状	6か月先		
					

今月は、業況判断の変更はなし。

今月の Pick Up

【テクノロジー】

注目が集まるフィジカル AI とは？

【自動車・自動車部品】

日産が AI 技術搭載の次世代運転支援技術を公開、27 年度に投入へ

【外食】

アサヒビールのシステム障害の影響が外食産業にも波及

【不動産】

住宅地の平均変動率は 4 年連続で上昇、県内の幅広い地点で住宅地価格の上昇率が拡大

【医療・介護】

2026 年度診療報酬改定に向けた議論と今後の注目ポイント（急性期入院）

【鉄道】

相鉄グループが自社ブランドの野菜「そうてつとれたて便」の販売を開始

【小売】

輸入小麦値下げでも、引き続きパンや麺類などの値上げや高止まりが予想される

【観光】

「短観（9 月調査）」の宿泊・飲食サービスの業況判断 DI は 6 月調査比で低下

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.14

田口 恵理子

医療・介護 p.18

清水 徹

鉄道 p.23

佐橋 官

小売 p.26

佐橋 官

観光 p.29

白須 光樹

（文責：清水）



テクノロジー



今月のポイント

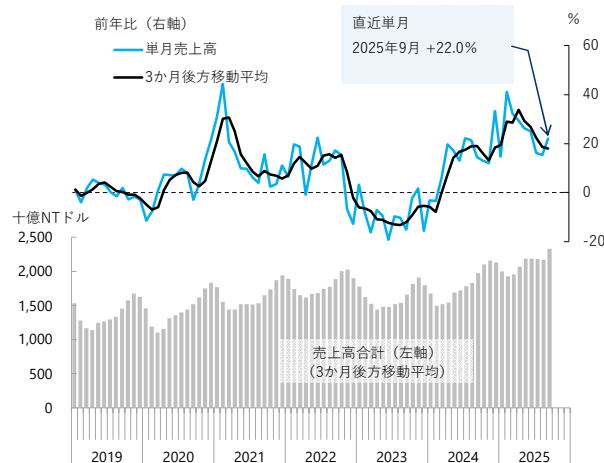
- 現状および6か月先のテクノロジー市場の業況判断は「曇り」に据え置いた。AI 向けの需要は引き続き増加し、スマートフォンの出荷台数は着実に回復している一方、産業機器や車載向けの需要回復が遅れている。今年の年末にかけてクリスマス商戦により PC やスマートフォンなどコンシューマ機器向けの需要増加が見込まれるが、産業機器や車載向けの本格的な需要回復には時間がかかるとみられ、6か月先の業況判断を「曇り」とした。
- 新たな AI 分野「フィジカル AI」への注目が高まっている。わが国のメーカーは、産業用ロボット分野で世界的に高い技術力とシェアを持ち、それに AI 技術を組み合わせることで大きな相乗効果が期待される。

台湾の電子関連企業 68 社の 9 月の売上高は二桁成長となった

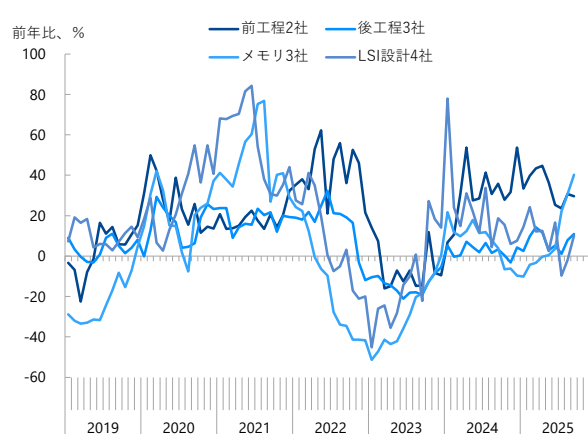
浜銀総研が集計している台湾の電子関連企業 68 社の 2025 年 9 月の売上高は、前年比 22.0% 増となり、2024 年 3 月から 19 か月連続で前年を上回った（左図）。鴻海精密工業を含む EMS（Electronics Manufacturing Service：電子機器製造受託サービス）は 8 社合計で同 18.7% 増、PC および周辺装置関連 14 社合計は同 42.4% 増、半導体関連 12 社合計は同 23.8% 増、電子部品 23 社合計は同 24.6% 増となった。AI サーバーやスマートフォンの新製品の販売開始に向けた生産増によって、各製品ともに高成長となった。

EMS では、新型 iPhone や新型 AI サーバーの生産が本格化し、高成長となった。半導体関連では、AI 用半導体と DRAM が好調だった。台湾半導体関連企業の各区分の売上高は、DRAM のメモリ価格の高騰によって「メモリ」区分の売上が大きく拡大した（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

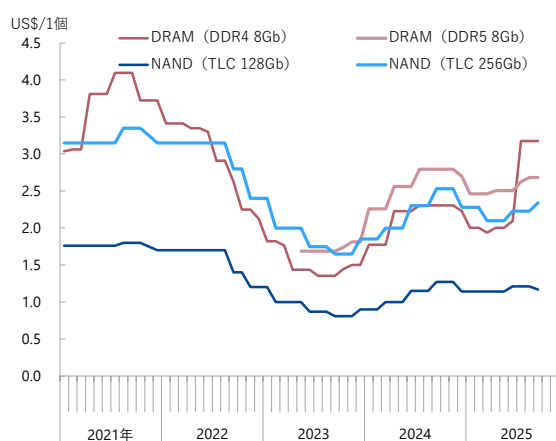
8月の世界の半導体出荷額（WSTS）は引き続き高成長

2025年8月の世界半導体出荷額（WSTS）は、前年比21.6%増と高い成長を維持した（左図）。地域別では、北米が同15.7%増、欧州が同2.5%増、日本が同9.7%減、アジア・パシフィックが同32.2%増となり、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続けている。日本では、電子機器や産業用機器の生産が低調となったため、半導体出荷額が減少したと考えられる。

9月の半導体メモリの大口価格については、DRAM 価格は高止まり、NAND 型フラッシュメモリ価格は横ばいから上昇となった。主な半導体メモリメーカーは収益性の高いAI向け製品に注力するため、値上げを発表した。DRAM は引き続き需給ひっ迫が続き、価格が高止まりしたとみられる。NAND 型フラッシュメモリに関しても、大手クラウド事業者（CSP）向けに大容量フラッシュメモリ（SSD）の発注が急増したため、需給がひっ迫し、価格が上昇したと考えられる。年末商戦に向けて、PC・スマートフォン向けの需要が続くことから、価格の上昇が落ち着くのは、年明け以降とみられる。



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：Bloomberg（DRAM）、日経 Financial Quest（NAND）

出所：WSTS（世界半導体出荷統計）より浜銀総研作成

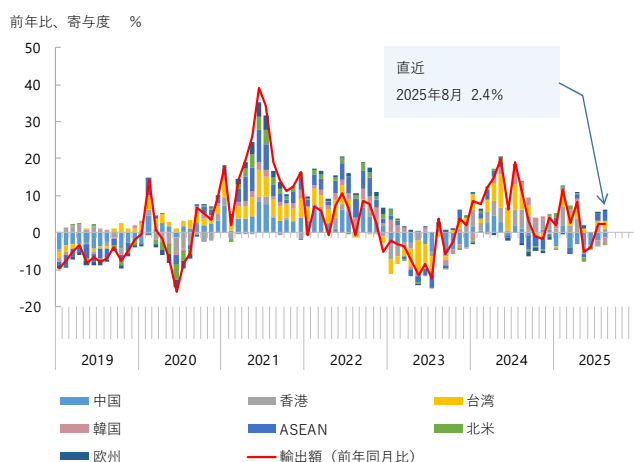
わが国の電子部品・デバイスの輸出は2か月連続で前年比プラスとなった

わが国における電子部品・デバイスの2025年8月の輸出金額（総輸出）は、前年比2.4%増となり、2か月連続でプラスとなった（次頁左図）。製品別では、電子部品が同1.7%増、デバイスが同4.2%増となった。仕向け地域別では、中国が同5.2%減、韓国が同16.2%減、北米が同4.8%減となるも、台湾が同11.8%増、ASEANが同12.2%増となった。台湾やASEAN向けの増加は、米国との関税交渉が合意に至った、または合意の目途が立ったことで不確実性が薄れ、電子機器の生産が回復したことが要因と考えられる。一方、中国向けは2025年3月以降6か月連続で減少しており、米中対立の影響により電子機器産業のサプライチェーンが変化しているとみられる。

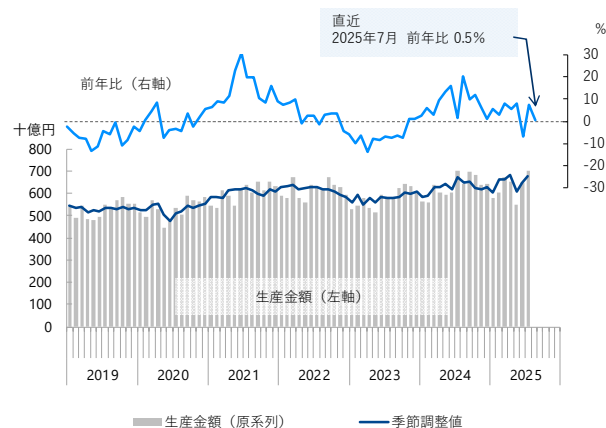
生産金額については、直近の2025年7月は前年比0.5%増となった（次頁右図）。製品別では、電子部品が同2.5%増、デバイスが1.0%減となった。デバイスの中では、集積回路、特にメモリの生産金額が大きく減少した（同37.6%減）。メモリの生産金額は、5月に同31.6%減、6月に

32.6%増と大きく変動している。米国の関税政策により電子機器の生産が前倒しされたことが影響しているとみられ、この動きは一時的なものと考えられる。

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



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

出所：財務省「貿易統計」より浜銀総研作成

Pick Up

注目が集まるフィジカル AI とは？

2025 年 10 月、ソフトバンクグループがスイス ABB のロボット事業の買収を発表した。同社は、この買収を同社の AI ロボット事業を強化するものとしており、ソフトバンクグループの孫氏は、「ソフトバンクグループの次のフロンティアは『フィジカル AI』です。」と述べている。

フィジカル（Physical）AI とは、現実世界を認識し、行動する AI を指す。従来の AI は、主にデジタル空間での情報を認識し、判断・動作するのに対し、フィジカル AI は、物理空間（現実世界）での情報（画像、音声などの物理環境情報）を認識し、判断、さらに物理空間で動作する点が特徴である。具体的なアプリケーションとして、産業用ロボットやヒト型ロボット、自動運転が挙げられる。

わが国の製造業は、自動車や電気・電子業界などにおいて世界に先駆けて産業用ロボットを導入してきた。2024 年には、導入台数が中国に次いで世界第 2 位の市場となっている（次頁図）。ファナックや川崎重工業、安川電機などの日本メーカーは高い技術力を持ち、世界的に高いシェアを誇っている。このような世界トップクラスのロボット技術と AI 技術を組み合わせることで、日本のメーカーが「フィジカル AI」分野で世界をリードすることが期待される。

国別の産業用ロボット導入台数ランキング（2024年）



出所：World Robotics 2025

NEWS

キオクシア、北上工場新棟の稼働開始

キオクシアとサンディスクは、北上工場（岩手県北上市）第2製造棟の稼働開始を発表した。第2製造棟では、AIの普及などによる中長期的なフラッシュメモリ市場の拡大に備え、最新技術を導入した NAND 型フラッシュメモリ製品を生産する。2026 年前半に本格的な出荷を開始し、市場動向に合わせて設備投資を継続することで生産能力を段階的に上げていく方針である。

国内では、北海道では Rapidus による先端ロジック半導体、広島県ではマイクロメモリジャパンによる先端メモリ半導体（DRAM）の量産がそれぞれ 2027 年、2026 年に予定されている。今後、これらの半導体工場向けの製造装置などへの関連投資が活発化するが予測される。また、国内で先端半導体の製造基盤が整備されることで、国内企業の半導体調達における地政学的リスクが低減し、先端半導体による AI、データセンター、自動車、産業機器など先端半導体を活用する分野のさらなる発展が期待される。

担当者



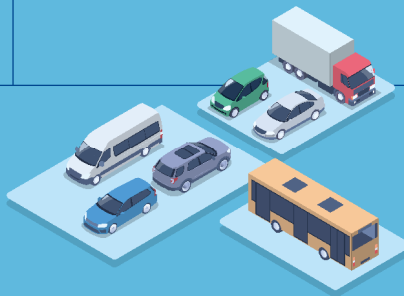
袴田 真矢

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。
- 国内販売は減少が続くが、低燃費・低価格が特徴の軽自動車が一定の存在感を示している。9月の乗用車販売全体に占める軽乗用車の比率は35.8%で、前月（35.9%）に続き高い水準を維持。新型車発売やモデルチェンジも増え、今後の販売も堅調に推移すると見られる。
- 海外では、米国市場における販売の伸び鈍化への懸念が依然として根強い。各メーカーが関税対策で本格的な値上げに踏み切れば、販売への悪影響が見込まれる。BEVやPHEV購入に対する税額控除が9月末で終了し、電動車需要が減退する可能性もある。

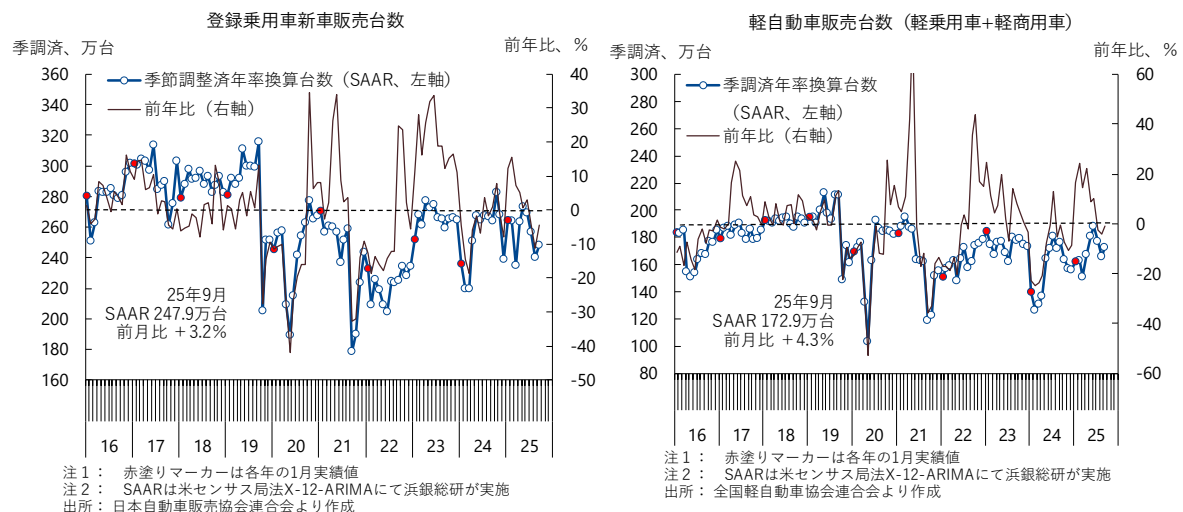
今月の統計と解説

<自動車（日本）>

日本市場における2025年9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3.2%増の247.9万台、軽自動車（乗用車+商用車）は同4.3%増の172.9万台だった。ただ、いずれもコロナ禍前の水準を依然として下回る状況が続いている。

前年比で見た9月の販売台数は、登録乗用車が4.5%減、軽自動車が0.9%減と、いずれも3か月連続でマイナスとなった。政府統計では消費者マインドの持ち直しがうかがえるが、その動きは自動車販売にはまだ表れていない。

ブランド別の9月販売では、トヨタ自動車が前年比4.9%減、ホンダが同6.2%減、日産自動車が同21.6%減と大手がいずれもマイナスだった。トヨタは依然として一部車種の供給制約が販売減少の要因となっている。ホンダは6か月連続、日産は12か月連続で前年割れとなっている。



全体販売が減少している中でも、低燃費・低価格が特徴の軽自動車は一定の存在感を示した。9月の乗用車（登録車＋軽自動車）販売全体に占める軽乗用車の比率は35.8%と、前月（35.9%）と同様に高水準を維持した。車名別販売台数ではトップ10のうち5車種が軽自動車で、7月の3車種、8月の4車種からさらに増加している。軽自動車分野では新型車発売やモデルチェンジが増えており、今後の販売増加を後押しする可能性もある。ホンダが9月12日にBEVの「N-ONE e:」を市場投入したほか、三菱自動車は10月29日に「デリカミニ」「eKスペース」のフルモデルチェンジ版を発売する。日産も今秋、新型「ルークス」を発売予定だ。

内閣府の「消費動向調査」（令和7年9月実施分）で、消費者態度指数は前月比0.4ポイント改善した。前月比での改善は2か月連続。同指数を構成する意識指標のうち、「暮らし向き」は同0.5ポイント改善、「耐久消費財の買い時判断」は同0.8ポイント改善した。1年後の物価について「上昇する」と見込む割合は93.4%と依然として高い水準だが、消費者マインドは持ち直しの動きが見られ、自動車など単価の高い商品の購入後押しに繋がるかが注目される。

登録貨物車の9月のSAARは前月比8.5%増の37.9万台だった。メーカー別の9月販売（大中型車）は、いすゞ自動車が前年比4.2%増で、24年10月からプラス成長が続いている。日野自動車は同0.2%増とほぼ横ばい。三菱ふそうは同3.5%減と前年割れが続く。

<自動車（海外）>

9月の米国市場のSAARは前月比1.2%減の1,598万台だった。一方、9月の前年比は6.3%増と3か月連続でプラス成長となった。各メーカーは、トランプ政権の自動車輸入に対する追加関税に伴うコスト増を自社で吸収し、大幅な価格引き上げには至っていない。ただ、今後各社が本格的に値上げに踏み切る可能性があり、販売への悪影響が懸念される。

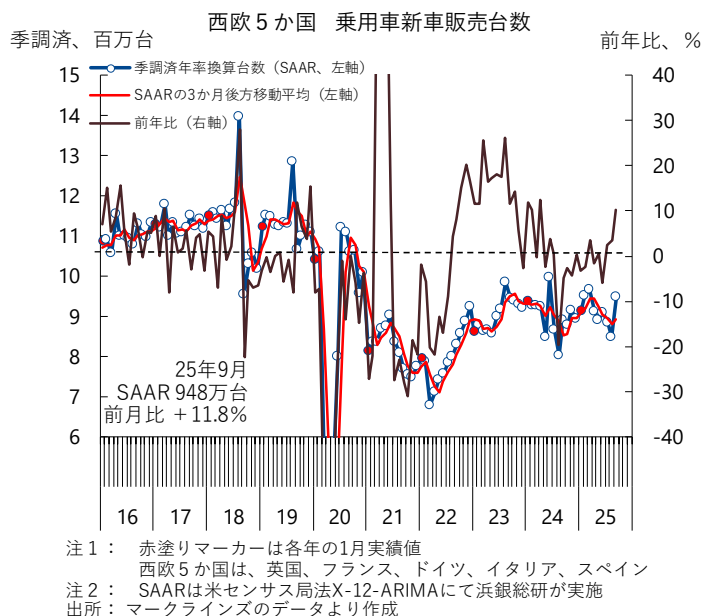
パワートレイン別の販売では、BEVとPHEV購入に対する税額控除の9月末での終了を前に、BEVが同41.4%増、PHEVが同42.5%増と駆け込み需要の恩恵を受けた。BEVの市場シェアは11.9%となり、久々にHEV（11.5%）を上回った。両者のシェア逆転は23年12月以来。ただし、BEVとPHEVの販売は今後、反動減の恐れもあるため注意が必要だ。

9月の販売をメーカー別で見ると、GMが前年比6.0%増、フォードが同12.5%増、ステランティスが同18.7%増と好調だった。BEV需要の増加でテスラは同10.1%増。日系メーカーでは、HEVが引き続き好調だったトヨタが同14.2%増だった。日産は同3.7%増。一方、ホンダは同0.4%減と2か月連続でマイナス成長だった。スバルは同18.4%減、マツダは同12.3%減で、いずれも関税発動前に輸入した在庫の減少が影響した。

欧州市場では、9月のSAAR（西欧5か国分）が前月比11.8%増とプラスに転じた。9月の前年比も10.1%増と二桁の伸びだった。主力のドイツ市場が同12.8%増となったが、前年の販売台数が低水準だった（23年のBEV向け補助金の廃止に伴う駆け込み需要の反動によるもの）という特殊要因がある。英国市場も同13.7%増と好調だった。7月から新たに導入されたBEV補助金制度の後押しで、BEV販売が同29.1%増の7.2万台（市場シェア23.3%）となった。

中国市場では、9月のSAAR（輸出含む）が前月比2.2%増の3,115万台となった。9月の前年比は13.2%増と二桁増が続く。内訳を見ると、中国国内販売は前年比14.5%増の229.9万台、輸出は同22.4%増の56万台だった。国内販売のうち、新エネルギー車（NEV＝BEV、PHEV、FCVの総称）が同15.2%増の129.9万台と好調。乗用車全体の56.5%を占めている。政府による買い替え

支援策の継続に加え、各社が相次いで新型車を投入したことが販売増に繋がった。ただ、業界最大手のBYDは国内販売が前年比16.4%減と振るわず、6か月連続で前年割れとなった。日系では、トヨタが値引き競争の影響を受けて同1.0%減だった。前年割れとなるのは8か月ぶり。ホンダも同13.1%減と不振だった。一方、日産は同0.3%増と4か月連続で増加した。

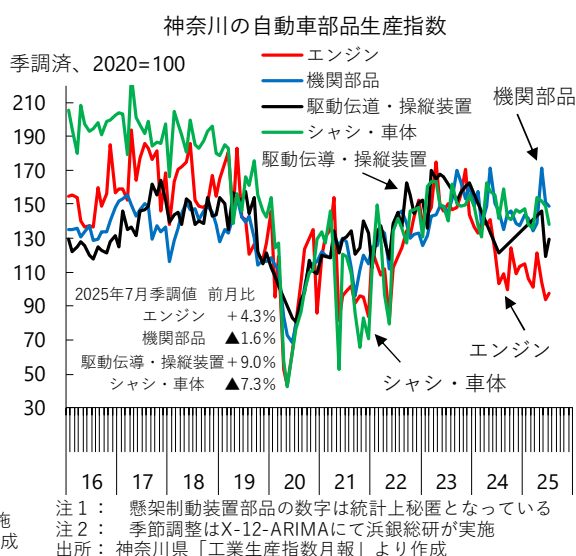
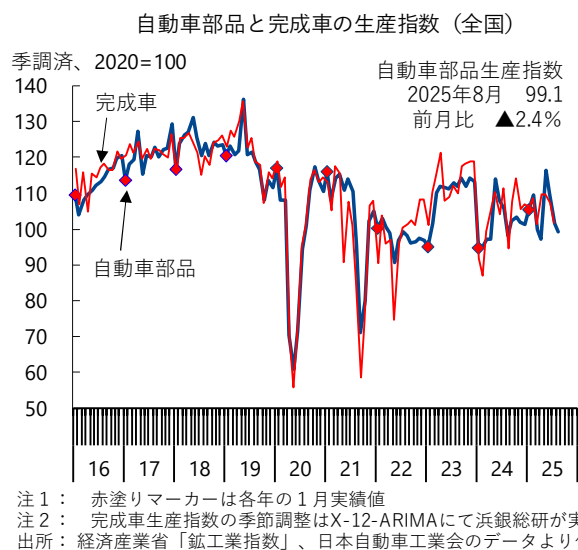


<自動車部品>

8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2.4%低下した。5月までは生産調整の反動で大きく上昇していたが、その後は一転し、3か月連続で前月比マイナスとなっている。ホンダと日産の8月の国内生産・販売がいずれも前年比二桁減と、部品供給先メーカーの不振が影響した。7月30日に発生したロシア・カムチャツカ半島付近での地震による各社の工場稼働停止で、物流の停滞や配車の遅れによる影響も一部に見られた。

7月の神奈川県自動車部品生産指数（同）は、エンジンと駆動伝動・操縦装置が前月比プラス、機関部品とシャシ・車体は前月比マイナスとまちまちだった。日産の追浜工場（神奈川県横須賀市）が7月から8月にかけて減産したほか、同社の国内生産台数が8月まで18か月連続で前年割れと不振の影響が出ているようだ。同工場の主力車種である「ノート」の販売台数は、7月が前年比13.1%減、8月が同28.2%減、9月が同31.7%減と低調な状況が続いている。

8月の自動車部品輸出額（同）は、全国分が前月比4.7%減の5,146億円だった一方、神奈川3港（横浜、川崎、横須賀）分は同6.1%増の628億円となった。今年は2月から3月にかけて米国を中心とする駆け込み需要向けの輸出が伸びたが、4月以降はその反動からやや弱含む展開が続いている。米国における日本からの輸入自動車部品の関税率は15%で決着したが、自動車メーカーが今後、米国で本格的な値上げに踏み切る可能性がある。それが消費マインドの悪化による販売減に繋がり、部品各社に悪影響が及ぶことも予想されよう。また、部品メーカーが海外拠点での生産を増やせば、日本からの輸出額が抑えられる可能性があることにも注意が必要だ。



News

日産が AI 技術搭載の次世代運転支援技術を公開、27 年度に投入へ

日産自動車は 9 月 22 日、AI 技術を搭載した新たな運転支援技術「次世代 ProPILOT」を公開した。2027 年度に国内向けモデルに同技術の搭載を予定している。

次世代 ProPILOT は、英ウェイブ・テクノロジーズの生成 AI 技術を用いる。今回公開した開発試作車には、カメラ 11 個、レーダーセンサー 5 基、LiDAR センサー 1 基が搭載された。カメラセンサーによる画像データを、ウェイブが開発した「ウェイブ AI ドライバー」ソフトウェアが高度に処理し、都市部の複雑な道路環境に調和したスムーズで安全な走行を実現する。また、ルーフに搭載する LiDAR センサーは、カメラの認識距離よりも遠方を正確に認識でき、高速走行時や夜間走行時の安全性を高めるという。なお、同技術は法規上は自動運転「レベル 2」（高度な運転支援）相当で、運転操作の責任主体はドライバーにある。

自動運転技術は、あらかじめプログラムされた交通・運転ルールに基づいて車両を制御する「ルールベース」と、周辺環境の認識から運転操作までを全て AI が担う E2E（エンド・ツー・エンド）と呼ばれる「AI ベース」がある。日産はこれまで前者を用いてきたが、次世代 ProPILOT では初めて E2E を採用する。

日産は、高速道路の同一車線での運転支援（ProPILOT）、高速道路の複数車線での運転支援（ProPILOT 2.0）と段階的に技術の進化を図ってきた。今回発表した次世代 ProPILOT で、より複雑な一般道を含む走行において信頼できる運転支援技術を実現し、「熟練ドライバーが運転しているかのような安心感を提供」（同社の赤石永一・チーフテクノロジーオフィサー）するという。

いすゞ自動車が米国新工場を起工、27 年稼働開始で現地生産強化

いすゞ自動車は 10 月 1 日、2027 年の稼働開始を予定している米国サウスカロライナ州の新工場の起工式を行った。同社が米国で自社工場を建設するのは初めて。米国による今年 4 月の相互関税及び自動車追加関税の発動後、米国に工場を建設する最初の日本車メーカーとなる。

同工場への投資額は約 2.8 億ドル（約 400 億円）。従業員数は 28 年時点で 700 人以上、年間生産能力は 30 年時点で約 5 万台という計画だ。藤沢工場の北米市場向け車両生産を米新工場へ移管することを検討し、部材の地産地消化も進める。関税コストの一部削減にも寄与すると見られる。

米トランプ大統領は 10 月 6 日、海外から輸入する中大型トラックに対し、11 月 1 日から 25% の追加関税を課すと表明した。詳細はまだ明らかになっていないが、すでに中大型トラックの大部分には関税 25% がかけられている。今回の措置でさらに 25% が上乗せされ、税率が 50% に達する可能性もある。

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「曇り」、6か月先「曇り」を、それぞれ継続する。
- 8月の居酒屋業態は、記録的な猛暑による需要拡大などで売上高が高い伸びとなった。前年は天候の影響で売上高が低かったため、今年はその裏が出る形で伸び率が高くなっている点にも注意が必要である。
- 6か月先については、物価の上昇、高止まりが続くと予想される。家計は旅行やイベントなど特別な機会での外食を優先し、普段利用する外食は引き続き支出を抑えようと考えられる。

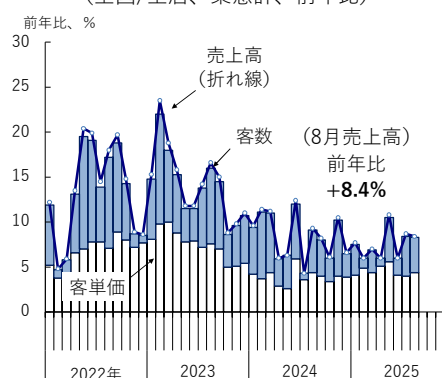
今月の統計と解説

8月も外食産業売上高は堅調

外食チェーンの業界統計¹によると、2025年8月の外食産業全体の売上高は前年比8.4%増となった（右図）。平年を上回る高温により、外食チェーンでは冷たい麺類や清涼飲料、ビール類などの販売が好調であった。また、今年は前年に比べて休日が1日多く、また、台風の影響が少なかったことも、外食産業売上高の押し上げ要因となったとみられる。売上高を客単価と客数に分けると、8月の客単価は前年比4.4%増と前月（7月、同4.0%増）並みの伸びであったが、客数は同3.9%増と前月（7月、同4.4%増）を上回った。

加えて、訪日外国人による飲食需要も引き続き堅調であったとみられる。日本政府観光局「訪日外客数」によると、8月の訪日外国人客は343万人（推計値、前年比16.8%増）となった。増加率は鈍化傾向にあるものの、8月としては過去最高の人数を更新した。

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

実質外食支出のトレンドはほぼ横ばい

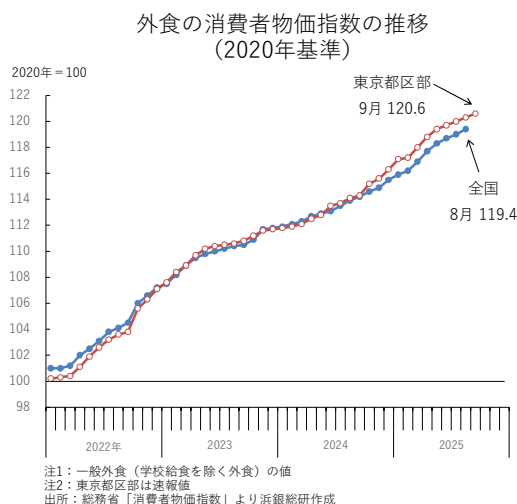
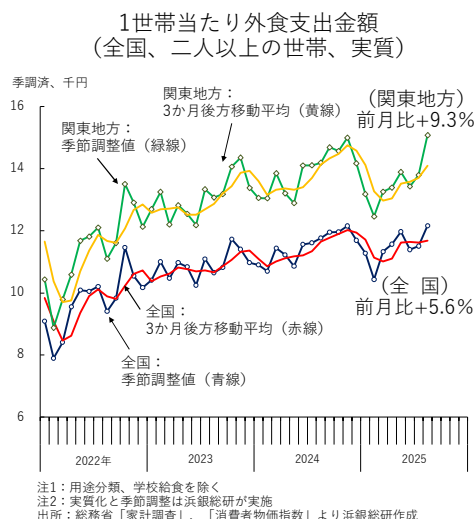
総務省「家計調査」などによると、2025年8月の実質外食支出金額（全国、二人以上世帯、季節調整済²）は全国が前月比5.6%増（前月比650円増）、関東地方が同9.3%増（同1,284円増）となり、全国、関東地方、ともに2024年後半の水準を回復した（次頁、左上図）。お盆期間中の

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8月度結果報告」（2025年9月25日）

² 「家計調査」における二人以上の世帯の「一般外食」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。

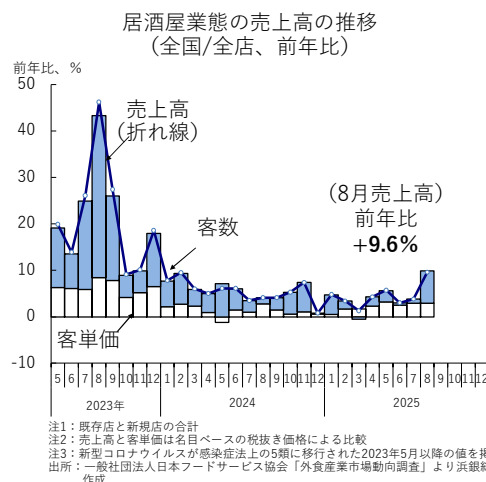
新幹線や飛行機の搭乗率は前年を上回る水準となったことから、帰省や旅行に伴う外食支出が増加したとみられる。ただし、名目賃金の上昇が物価の上昇に追いついていないため、家計全体として節約志向が続いていると考えられる。

8月の一般外食³の消費者物価指数は、全国が前年比4.8%上昇、東京都都区部が同5.5%上昇となった（右上図）。高騰していた生鮮野菜の価格は落ち着きつつあるものの、加工食品や調味料などの値上げの影響が続いている。2025年10月には多くの食品が値上げされ、また最低賃金も引き上げられた。この先、再度メニュー価格の引き上げに踏み切る外食企業が出てくると考えられる。



居酒屋業態は客数の増加で売上高は伸長

居酒屋業態の現状の業況判断は「曇り」を継続する。居酒屋業態の8月の売上高は前年比9.6%増と前月（7月、同3.8%増）に比べて伸びが拡大した（右下図）。これを客数の伸びと客単価の伸びに分けてみると、客数は同7.0%増、客単価は同2.9%増であった。客数は前月（7月、同0.9%増）に比べて伸び率が大幅に拡大し、また、外食産業全体の客数の伸び率（8月、同4.4%増）を上回った。前月号では猛暑による外出控えによる居酒屋業態の客数の伸び悩みを懸念していたが、旅行やイベントなどの外出機会が増加したことから、飲酒を伴う外食機会も増加したと考えられる。ただし、前年は台風などの影響で予約のキャンセルが相次ぎ、売上高が低い水準だったため、今年はその裏が出る形で伸び率が高くなっている点にも注意が必要である。



6か月先の居酒屋の業況判断は「曇り」を継続する。3月から4月にかけては、歓送迎会や花見など、飲酒を伴う外食機会が増加する時期である。ただし、この先も、食料品や日用品などの価格上昇、高止まりが予想されている。居酒屋業態はコスト上昇で収益が圧迫され、顧客は宴会イベントなどにかかわる外食支出に対して積極的な態度を取りにくいと考えられる。

³ 学校給食を除く外食。

News

アサヒビールのシステム障害の影響が外食産業にも波及

9月29日、アサヒグループホールディングスでランサムウェア（身代金要求型ウイルス）とみられる攻撃を受けシステム障害が発生した。システムによる受注や出荷ができなくなり、同社工場は稼働を停止した。本稿執筆時点（10月14日）の状況は、工場からの出荷は一部再開したものの、得意先の卸や小売店からの受注を同社担当者が電話やファクスで受け付けるなど、受注から出荷まで自動で処理されていた事務作業を人手で対応する状況が続いている。同社システムは全面復旧のメドが立たっておらず、影響が長期化することが懸念される。

同社のシステム障害の影響は、競合するビール3社（麒麟、サッポロ、サントリー）にも及んでいる。競合3社には小売店や飲食店などからアサヒ製品の代替や切り替えに関する問い合わせが寄せられ、想定を超える受注となっている。3社は自社の安定供給を優先するため、新製品の発売を延期したり、自社の通常商品に出荷制限をかけるなどの対応を実施しており、ビール業界全体で出荷量を抑制する状況となっている。

このため、一部の小売店や飲食店ではアサヒ製品が品薄になっている。牛丼チェーンでは「吉野家」と「松屋」では一部店舗で「アサヒスーパードライ」が欠品となった。また、「すき家」を展開するゼンショーホールディングスでは、一部の外食業態でアサヒのノンアルコールビール「ドライゼロ」を他社製品に切り替える予定である。

そして、ビールの品薄の影響を最も受けるのは、居酒屋業態である。ビールメーカーは一部の大手居酒屋チェーンと資本関係を結ぶことで、自社ビールの販路を拡販してきた。また、中小の居酒屋チェーンや個人経営の飲食店などでも、ビールメーカーが自社専用の生ビールサーバーや販促物などを提供し、自社ビールだけを取り扱うよう促してきた。このように、外食産業では容易に他社ビールに切り替えることが難しい事情がある。仮に、この先もビールの品薄状態が続く場合、ビール以外のアルコールや清涼飲料などの提供などにより、通常の営業を継続し、売上高を確保する必要がある。コロナ禍のように営業時間を短縮したり、臨時休業に追い込まれる店舗が出てくれば、回復した居酒屋の客足が再び遠のくことが懸念される。

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

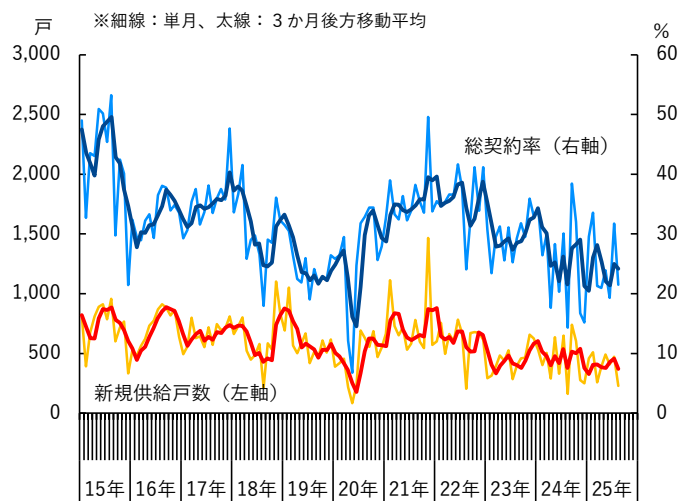
- 神奈川県内の住宅販売およびオフィス賃貸の業況判断は、現状、6か月先ともに前月号から変更なし。
- 住宅販売市場をみると、新築住宅は販売価格が高値で推移していることを背景に、需要が弱含みで推移しているとみる。一方で、中古マンション販売は堅調であり、相対的に割安な中古マンション市場に住宅取得需要がシフトしていると推察される。
- オフィス賃貸市場では、新築ビルが満床での竣工とならなかったこともあり、空室率は横ばいとなった。ただし、平均募集賃料は緩やかに上昇した。新築ビルへの引き合いは順調で空室率は今後低下する見込みであることから、需給バランスは引き締まる傾向が続くとみる。

今月の統計と解説

神奈川県内の住宅販売の判断は、現状、6か月先ともに「雨」で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、全体として需要は弱いままである。8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24.2%と前月比で低下し、低位でとどまっている。また、県内の建売住宅は、着工戸数が依然として低調であり、需要の本格的な回復が見通せない状況である。そうした中、9月の建売住宅の成約率（季節調整済）は、3か月後方移動平均が9.75%と2か月連続の上昇となった。ただし、この成約率の上昇には市場動向の変化とは異なる特殊要因¹

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、分母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

¹ 東日本不動産流通機構において、2025年1月より、成約情報の入力・登録の奨励が進められた結果、建売住宅の成約件数が2025年1月以降高い水準となっており、2024年12月以前のデータと非連続になっている。こうした特殊要因の影響で振れが大きくなっている可能性もある点に注意を要する。

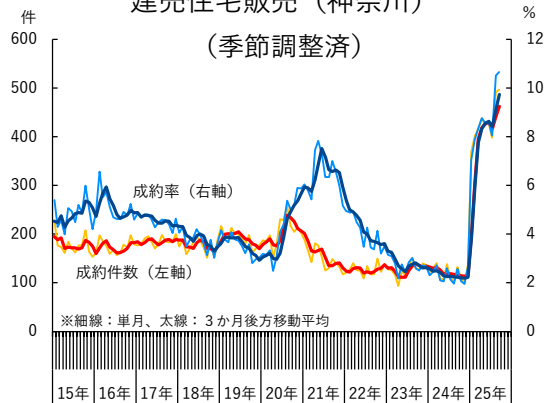
が含まれる可能性がある。従って、需要の基調的な拡大を示唆するものかどうかについては慎重な検討が必要であり、今後もしばらくデータの推移を注視した上で判断していく必要がある。

一方で、9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8.64%と前月比で上昇した。相対的に割安な価格帯の中古マンション市場へ住宅取得需要がシフトしていると推察され、中古マンション販売は堅調に推移している。ただし、中古マンションも価格の上昇が続いており、今後は成約件数の伸びが鈍化する可能性があることに注意を要しよう。

新築住宅の販売価格は、建築コストの高止まりに伴い、今後も高水準で推移することが予想され、新築住宅の取得需要の回復には依然時間がかかることが見込まれる。

神奈川県内のオフィス賃貸の判断も、現状、6か月先ともに「曇り」で前月号から変更なし。横浜ビジネス地区の9月の空室率は5.91%と前月比で横ばいとなった。関内地区、横浜駅地区、みなとみらい地区では空室率が低下した一方、新横浜地区で新築ビルが満床での竣工とならなかったことが空室率を押し上げ、結果として全体では横ばいとなった。一方、同月の平均募集賃料は

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、2021年1月前後でデータが不連続になっている。また、2025年1月以降の各計数の急上昇には特殊要因が含まれる。

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、2021年1月前後でデータが不連続になっている。また、2025年1月以降の各計数の急上昇には特殊要因が含まれる。

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

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



8月比上昇の13,098円／坪と、緩やかながらも上昇基調を維持している。新横浜地区の新築ビルへの引き合いは順調で空室率は今後低下する見込みであることから、需給バランスは引き締まる傾向が続こう。

Pick Up

住宅地の平均変動率は4年連続で上昇、県内の幅広い地点で住宅地価格の上昇率が拡大

9月16日に公表された神奈川県「令和7年地価調査結果（神奈川県分）」によると、県内の住宅地の平均変動率は2025年7月1日時点で+3.3%と、2024年7月1日時点（+3.2%）と比べて上昇率が拡大した。住宅地の地価の上昇は4年連続であり、県内の9割超の地点で住宅地価格が前年を上回った。

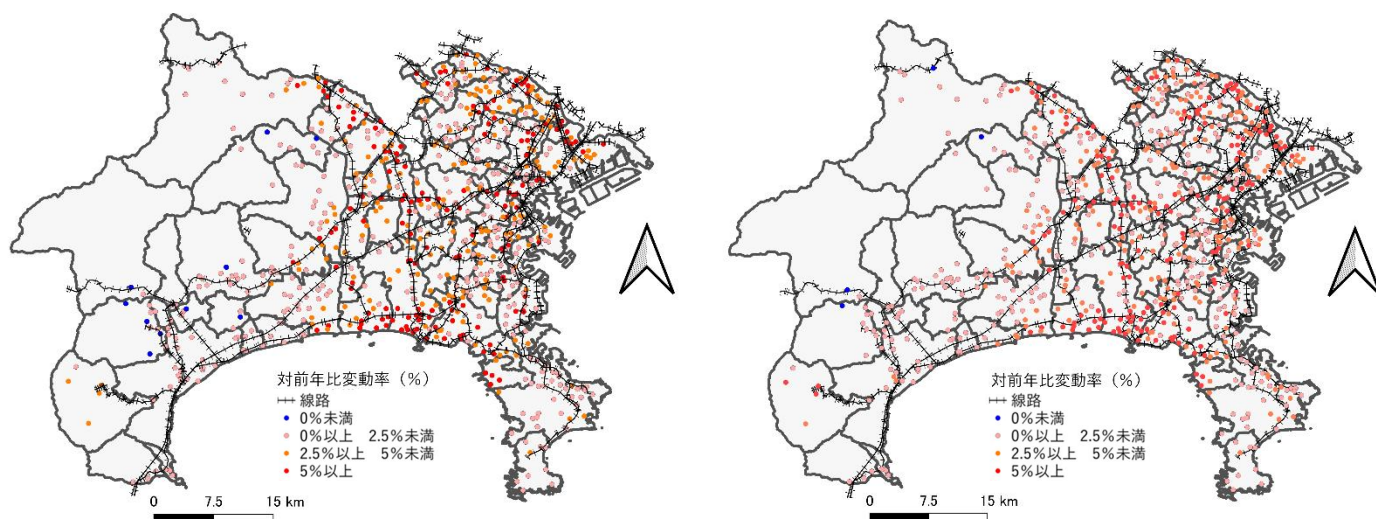
下図は調査地点毎の変動率（前年比）を神奈川県の地図にプロットしたものである。全体的な傾向として、2025年は2024年と比べて、県の東部では、鉄道沿線地域で赤色（同+5%以上）の地点が増加しており、交通利便性が高い各駅徒歩圏を中心に住宅地価格の上昇率が拡大していることが分かる。また、県の西部では、青色（対前年比変動率0%未満）の地点が減少し、ピンク色（同0%以上～+2.5%未満）の地点が増加した。調査地点別の変動率のトップ10をみると、1位と6位に茅ヶ崎市の地点、2位、4位に藤沢市の地点がランクインしている。こうした湘南地域では、駅近の住宅に対する強い需要や大型商業施設の整備、海が身近な環境、高層マンションの開発などを背景に高い上昇率が続いている。他にも、大和市や横浜市保土ケ谷区、旭区の地点もトップ10入りしており、相鉄・東急直通線の開業による人気の高まりが持続している。

このように、県内の住宅地の地価が上昇している背景には、東京都心の住宅価格が高騰する中で、相対的に割安感のある神奈川県への需要が高まっていることも一因と考えられる。例えば新築マンション市場では、建築コストが高水準で推移する中で、デベロッパー各社が採算確保のため供給戸数を抑制し、その結果、販売価格は一段と上昇している。今後も東京都心の住宅価格が高水準で推移する見込みであることから、神奈川県内の地価は上昇基調が続くことが予想される。

図表 神奈川県内の地点別の価格変動率（住宅地）

（2024年7月1日）

（2025年7月1日）



出所：国土交通省「国土数値情報ダウンロードサイト」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 4～6 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の水準で推移した。
- 平均在院日数は短縮傾向が続いているものの、新規入院患者数が増加しているために、病床利用率はコロナ禍前と同程度となった。
- Pick UP：2026 年度診療報酬改定では、急性期一般入院料 1 において救急搬送件数と全身麻酔手術件数に応じた評価が導入される可能性がある。

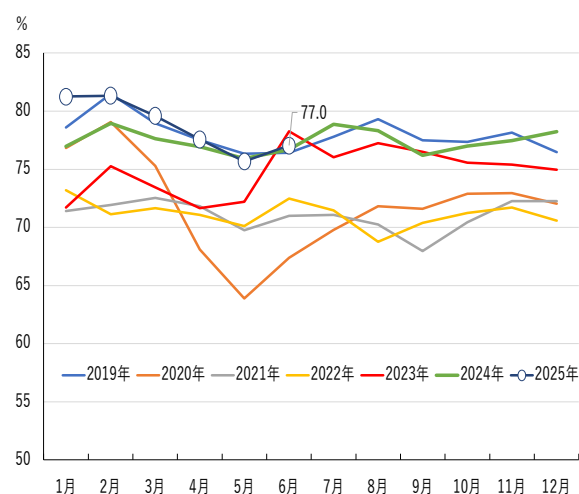
今月の統計と解説

2025 年 4～6 月の県内病院の一般病床の利用率は、コロナ禍前と同程度以上の水準で推移

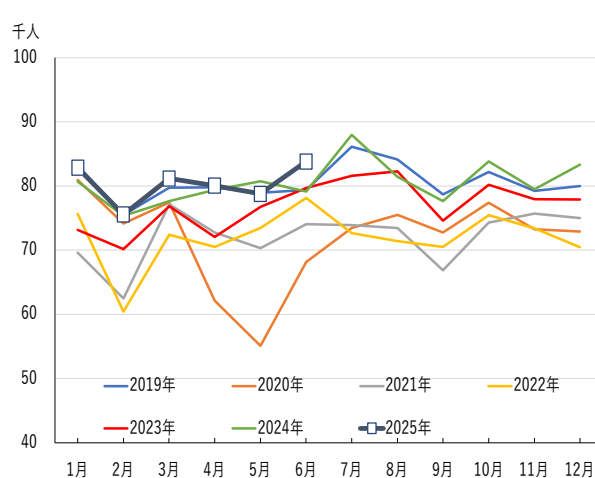
厚生労働省の「病院報告」により、直近の 2025 年度第 1 四半期（2025 年 4～6 月）の病院の稼働状況を確認した。4～6 月の神奈川県内にある病院の一般病床の病床利用率（1 日平均在院患者数÷病床数、図表 1）は、前年と同程度の水準で推移していた。また、コロナ禍前の 2019 年比でも、利用率はコロナ禍前と同程度の水準だった。2024 年はコロナ禍前の水準を下回る月が多かったが、2025 年に入ってから、概ねコロナ禍前と同程度で推移している。

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 4～6 月はいずれの月もコロナ禍前よりも平均在院日数が短縮していたが、4 月と 6 月は新規入院患者数がコロナ禍前を上回り、病床利用率が上昇した。5 月は新規入院患者数がコロナ禍前を下回り、病床利用率

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

が低下した。

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

10月3日 有料老人ホームに登録制を導入へ

厚生労働省は、「有料老人ホームにおける望ましいサービス提供のあり方に関する検討会」のとりまとめ素案を公表し、有料老人ホームに対する規制を強化する方向性を示した。

有料老人ホームを開設する場合、事業者は事前に都道府県等に対して届出を行うことが義務付けられている。しかし、現行の仕組み（届出制）では、事業計画が不十分であったり、過去に行政処分歴があったりする場合でも、事業者の参入を拒むことができない。そうした中、2024 年には同じ法人が運営する 4 施設で給与未払いがあり、職員が一斉退職して入居者が転居を余儀なくされる事象が発生するなど、入居者の保護が課題となっていた。

そこで、サービスの質の確保や入居者保護の観点から、一部の有料老人ホームについて、事前規制である登録制を導入する案が提示された。登録制の対象は今後詰める予定だが、中重度の要介護者などを入居対象とするホームを対象とする案が示されている。

とりまとめ素案ではこのほか、高齢者向け住宅において家賃や管理費を不当に下げて入居者を集め、その収入の不足分を補うために入居者に対して過剰な介護サービスを提供する、いわゆる「囲い込み」に対して対策を講じることも示された。入居契約と介護保険のケアマネジメント契約が独立していることを担保するなどの対応が取られる見通しである。

今後、パブリックコメントを経てこの秋にとりまとめが行われ、その後老人福祉法の改正を含めた制度改正が予定されている。

10月6日 病院の経営状況は 2023 年度から 2024 年度にかけて悪化

四病院団体（日本病院会、全日本病院協会、日本医療法人協会、日本精神科病院協会）は、会員病院を対象とした病院経営定期調査の結果（中間報告、回答数 1,289 病院、回答率 25.0%）を公表した。

2024 年度の病床 100 床あたりの医業損益は、医業利益率が▲7.2%（前年比▲0.6 ポイント）、経常利益率が▲3.1%（同▲2.1 ポイント）で、ともに前年よりも悪化していた。

また、2025 年 6 月の病床 100 床あたりの医業損益は、医業利益率が▲8.0%（前年比+0.3 ポイント）、経常利益率が▲4.2%（同+0.4 ポイント）だった。赤字幅は縮小したものの改善は小幅にとどまり、2024 年度にかけて悪化した病院の経営状況は、2025 年に入っても大きく改善していないことがうかがえる。

Pick Up

2026 年度診療報酬改定に向けた議論と今後の注目ポイント（急性期入院）

中央社会保険医療協議会（中医協）において、2026 年度診療報酬改定に向けた議論が進められている。ここでは、急性期の入院に関するこれまでの議論と今後の注目ポイントを整理した（本稿は、10 月 8 日までの資料、議論に基づくものである）。

急性期一般入院料 1 において救急搬送件数と全身麻酔手術件数に応じた評価を導入か

急性期病院の基本報酬である急性期一般入院料は、看護職員配置や診療実績に応じて急性期一般入院料 1（急性期 1）～急性期一般入院料 6 までの 6 段階の報酬により構成されている。このうち急性期 1 が施設基準（報酬を受け取るための人員体制や診療実績等の基準）が最も厳しく、報酬も最も高く設定されている。

これまでの改定では、報酬が高くより多くの看護職員を必要とする急性期 1 病床について、施設基準を厳格化して算定病床数を絞り込む方向での見直しが行われてきた。2026 年度改定においても、急性期 1 の施設基準の厳格化が行われる可能性がある。

10 月 8 日の中医協の資料では、急性期 1 算定病院の中には、救急搬送件数や全身麻酔手術件数が急性期 2～急性期 6 と同程度の病院がある、という資料が提示された（図表 1）。つまり、「診療報酬の高さに見合った機能を果たしていない病院があるのではないか」といった問題点を提示したものであるといえる。

この資料を受け、支払側の委員¹からは急性期 1 の施設基準に、救急搬送件数や全身麻酔手術件数を加えるべきであるといった意見が出された。

仮にこうした基準が設定された場合、急性期 1 算定病院のうち、病床数あたりの救急搬送件数や手術件数が少ない病院では下位の入院料への移行を余儀なくされることもあり得る。現時点では施設基準の見直しが行われるかどうかは不透明だが、いずれにせよ、病院全体としての救急搬送件数や全身麻酔手術件数に着目した評価の見直しが行われる可能性が高いとみるべきだろう。

図表 1 急性期一般入院料における課題

（救急搬送件数等について）

- 急性期一般入院料 1 算定病院では、急性期一般入院料 2～6 算定病院と同程度の救急搬送件数の病院から、更に多くの救急搬送受入のある病院まで、様々である。
- 急性期一般入院料 1 算定病院では、救急搬送件受件数が増えると、許可病床数や、病床当たり医師数、全身麻酔手術件数や夜間・時間外救急患者数が増加する傾向があり、一般的な急性期機能や拠点的な急性期機能など、急性期としての医療機関機能が異なることで、病院の規模、人員配置、実績等も異なる傾向にある。

（医業収益等について）

- 急性期一般入院料 1 算定病院では、救急搬送受入件数が多くなるほど、施設当たり医業収益、医業費用、病床あたり医業収益、医業費用のいずれも大きくなった。また、材料費についても同様であった。医業利益については、いずれの救急搬送受入件数であってもマイナスであった。
- 急性期一般入院料 1 算定病床（DPC対象病院に限る）における 1 患者 1 日当たり包括範囲出来高点数は、救急搬送受入件数が多くなるにつれて、高くなる傾向にあった。
- 救急搬送受入 1200 件未満の病院を見ると、救急搬送受入件数、全身麻酔手術がいずれも多い病院で、包括範囲出来高点数の中央値が高かった。

（全身麻酔手術件数について）

- 急性期一般入院料 1 算定病院では、急性期一般入院料 2～6 算定病院と同程度の全身麻酔手術件数の病院から、更に多くの全身麻酔手術件数のある病院まで、様々である。

出所：中央社会保険医療協議会（2025 年 10 月 8 日）資料

¹ 健康保険組合、国民健康保険などの保険者を代表する委員。

救急搬送件数の多い医療機関に対する報酬は引き上げか

救急搬送件数や全身麻酔手術件数が少ない急性期 1 算定病院にとっては厳しい見直しが行われる可能性がある一方、救急搬送件数の多い急性期 1 病院にとっては追い風となる見直しが行われそうである。

中医協では、救急搬送件数が多くなるほど、医業費用が多くなり、医業利益や経常利益が悪化する傾向があることを示す資料が提示された（図表 2）。

あわせて、救急搬送の受け入れが多い病院ほど、より多くの医療サービスを必要とする患者（容態が重く、多くの医療資源を必要とする患者）に対応していることを示す資料も提示された。

つまり、救急搬送件数が多い医療機関は容態が重い患者に対応することが多く、そのため費用も増加して経営が厳しくなっているという課題を指摘したものである。

こうした点を踏まえ、2026 年度改定では救急搬送件数が多い医療機関に対する報酬が引き上げられると予想する。引き上げの具体的な方法（加算や DPC 係数の引き上げ）に関する今後の議論に注目したい。

図表 2 急性期一般入院料 1 算定病院における施設当たり収支状況（救急搬送件数別）

単位：円	1～1,199件		1,200～1,999件		2,000～3,999件		4,000件以上	
	1施設当たり	対医業収益比	1施設当たり	対医業収益比	1施設当たり	対医業収益比	1施設当たり	対医業収益比
平均病床数	157.19		207.77		282.64		394.51	
医業収益	3,346,015,407		4,716,016,623		7,244,177,584		12,760,868,610	
入院診療収益	2,219,047,931	66.3%	3,252,807,391	69.0%	4,921,944,646	67.9%	9,198,964,764	72.1%
室料差額収益	33,113,885	1.0%	53,867,849	1.1%	104,983,894	1.4%	135,643,248	1.1%
外来診療収益	878,658,744	26.3%	1,208,073,840	25.6%	1,818,662,445	25.1%	2,891,056,304	22.7%
その他の医業収益	215,194,847	6.4%	201,267,542	4.3%	398,586,599	5.5%	535,204,294	4.2%
医業費用	3,370,341,241	100.7%	4,810,054,254	102.0%	7,382,196,677	101.9%	13,059,062,641	102.3%
材料費	705,514,847	21.1%	1,012,111,545	21.5%	1,814,027,635	25.0%	3,507,222,581	27.5%
給与費	1,891,432,150	56.5%	2,671,255,372	56.6%	3,883,800,103	53.6%	6,522,633,986	51.1%
委託費	203,529,777	6.1%	306,805,829	6.5%	478,114,522	6.6%	787,221,478	6.2%
給食委託費	38,880,618	1.1%	58,311,361	1.3%	75,380,329	1.1%	106,939,107	0.9%
設備関係費	306,545,943	9.2%	446,218,187	9.5%	679,065,767	9.4%	1,300,522,339	10.2%
研究研修費	6,834,868	0.2%	11,399,705	0.2%	17,161,319	0.2%	32,803,649	0.3%
経費	238,830,709	7.1%	331,040,096	7.0%	460,917,072	6.4%	773,509,797	6.1%
控除対象外消費税等	46,925,270	2.9%	86,644,179	2.8%	195,284,394	3.6%	315,975,192	4.0%
本部費配賦額	19,185,900	0.6%	35,329,400	0.8%	46,039,575	0.6%	145,728,634	1.1%
医業利益	-24,325,834	-0.7%	-94,037,631	-2.0%	-138,019,094	-1.9%	-298,194,030	-2.3%
医業外収益	82,165,671	2.5%	151,648,083	3.2%	174,949,446	2.4%	270,987,481	2.1%
受取利息及び配当金	875,896	0.0%	272,431	0.0%	2,784,257	0.0%	1,864,830	0.0%
運営費補助金収益	25,974,688	0.8%	81,038,090	1.7%	48,542,931	0.7%	86,764,012	0.7%
施設設備補助金収益	9,546,759	0.3%	8,402,242	0.2%	8,802,158	0.1%	2,458,662	0.0%
医業外費用	31,969,743	1.0%	30,364,621	0.6%	87,174,646	1.2%	144,802,648	1.1%
支払利息	11,423,890	0.3%	11,546,551	0.3%	28,018,590	0.4%	57,444,993	0.5%
経常利益	25,870,094	0.8%	27,245,831	0.6%	-50,244,293	-0.7%	-172,009,197	-1.3%

出所：中央社会保険医療協議会（2025 年 10 月 8 日）資料

担当者



清水 徹

t-shimizu@yokohama-ri.co.jp

調査部 上席主任研究員

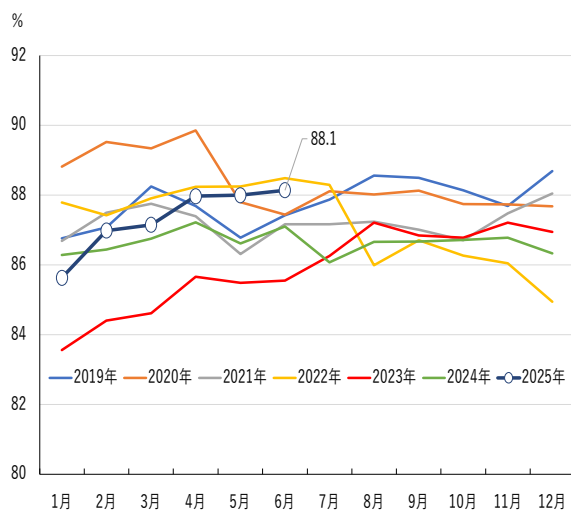
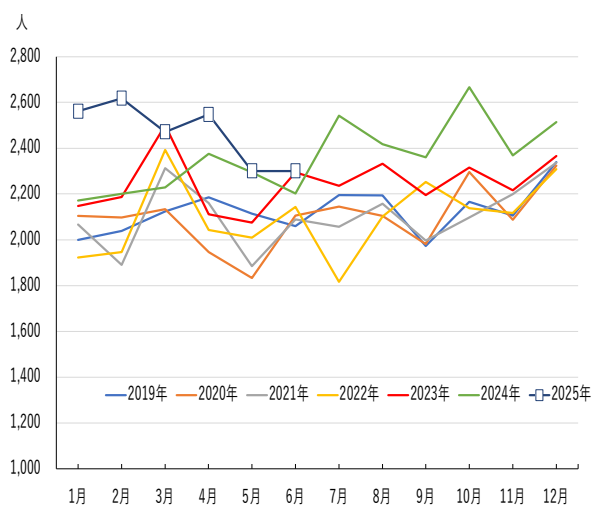
医療・介護、調剤薬局等を担当

関連図表集

一般病床の病床数、新規入院患者数、平均在院日数の推移（神奈川県）

	実数			前年同月比				2019年同月比			
	病床数	新規入院患者数	平均在院日数	病床数	新規入院患者数		平均在院日数	病床数	新規入院患者数		平均在院日数
	(床)	(人)	(日)	(床)	(人)	(%)	(日)	(床)	(人)	(%)	(日)
2023年6月	46,871	79,661	13.9	-323	1,552	2.0%	0.7	-40	314	0.4%	0.4
7月	46,867	81,543	13.7	-327	8,920	10.4%	-0.4	-16	-4,593	-5.3%	0.4
8月	46,971	82,248	13.8	-223	10,849	12.9%	-0.5	119	-1,866	-2.2%	0.3
9月	46,933	74,591	14.2	-262	4,087	5.2%	0.1	81	-4,095	-5.2%	0.2
10月	46,969	80,182	14.0	-226	4,764	5.8%	0.1	117	-1,999	-2.4%	0.2
11月	47,029	77,903	13.7	-166	4,537	5.7%	-0.3	220	-1,333	-1.7%	0.0
12月	46,901	77,868	13.4	-95	7,431	9.3%	-0.5	92	-2,077	-2.6%	0.0
2024年1月	46,901	80,682	14.7	-175	7,557	9.1%	-0.5	256	-2,475	-3.0%	0.1
2月	46,884	75,344	14.3	-192	5,174	6.9%	0.1	239	-134	-0.2%	0.2
3月	46,802	77,618	14.2	-274	778	1.0%	0.5	-88	-2,105	-2.6%	0.1
4月	46,555	79,384	13.8	-302	7,358	9.2%	-0.1	-396	-388	-0.5%	0.1
5月	46,555	80,695	13.6	-316	3,973	5.0%	-0.4	-299	1,800	2.3%	-0.7
6月	46,455	79,114	13.5	-416	-547	-0.7%	-0.4	-456	-233	-0.3%	0.0
7月	46,455	87,968	13.2	-412	6,425	7.5%	-0.5	-428	1,832	2.1%	-0.1
8月	46,471	81,402	13.6	-500	-846	-1.0%	-0.2	-381	-2,712	-3.2%	0.1
9月	46,437	77,642	13.8	-496	3,051	3.9%	-0.4	-415	-1,044	-1.3%	-0.2
10月	46,471	83,822	13.3	-498	3,640	4.4%	-0.7	-381	1,641	2.0%	-0.5
11月	46,471	79,462	13.5	-558	1,559	2.0%	-0.2	-338	226	0.3%	-0.2
12月	46,471	83,313	13.3	-430	5,445	6.8%	-0.1	-338	3,368	4.2%	-0.1
2025年1月	46,471	82,833	14.8	-430	2,151	2.6%	0.1	-174	-324	-0.4%	0.2
2月	46,471	75,549	14.0	-413	205	0.3%	-0.3	-174	71	0.1%	-0.1
3月	46,409	81,152	14.0	-393	3,534	4.4%	-0.2	-481	1,429	1.8%	-0.1
4月	46,418	80,015	13.5	-137	631	0.8%	-0.3	-533	243	0.3%	-0.2
5月	46,418	78,752	13.7	-137	-1,943	-2.5%	0.1	-436	-143	-0.2%	-0.6
6月	46,370	83,771	13.1	-85	4,657	5.9%	-0.4	-541	4,424	5.6%	-0.4

出所：厚生労働省「病院報告（毎月分概数）」より浜銀総研作成

療養病床の病床利用率の推移
(神奈川県)療養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

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、現状の「曇り」、6か月先の「雨」を、それぞれ継続する。
- 8月の鉄道グループのホテルは、一部で外国人の宿泊需要減速の影響が出ている。鉄道系百貨店では前年の悪天候によるマイナス要因の裏が出る形で伸び率が高くなったものの、小売業全体では、総じて、家計の節約志向の影響が続いているとみられる。
- 6か月先については、家計の消費マインドに持ち直しの兆しがみられるが、食料品や日用品など、日常的な支出に関しては抑制が続くと考えられる。

今月の統計と解説

鉄道周辺事業の現状判断は「曇り」を継続する。鉄道系ホテルの客室稼働率は、総じて高い水準を維持している。ただし、外国人の宿泊比率が高いホテルでは客室稼働率が低下し、またホテル売上高が前年割れとなるなど、外国人の宿泊需要減速の影響が及んでいる。一方、鉄道系の百貨店は前年の悪天候のマイナス要因の反動で8月の売上高は前年水準を上回ったが、その影響がなければ前年割れとなったケースもあると考えられる。鉄道系のスーパーでは家計の節約志向の影響が続いており、売上高が伸び悩むケースが散見される。

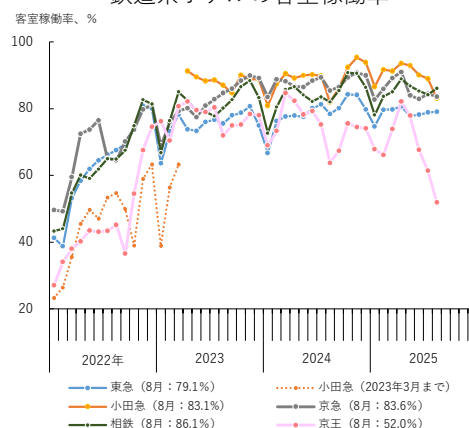
6か月先の業況判断も「曇り」を継続する。家計の消費マインドは持ち直しの兆しがみられるものの、この先も物価の上昇、高止まりが予想される。このため、家計は旅行、イベント等に関する非日常的な支出を優先する一方、食料品や日用品など、日常的な支出に関しては抑制傾向を継続すると考えられる。

一部のホテルでは外国人の宿泊需要減速の影響が及ぶ

観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、2025年8月の全国の延べ宿泊者数（第1次速報）は前年比0.8%増（6,682万人）と前年水準を上回った。このうち、日本人は同0.7%増（5,328万人）、外国人は同1.4%増（1,432万人）となった。外国人延べ宿泊者数は前年比でプラスに転じたものの、世界経済の不透明感などから、外国人宿泊需要が減速傾向にあることは変わらない。

鉄道グループが展開するホテルの8月の客室稼働率は相鉄86.1%、京急83.6%、小田急83.1%、東急79.1%、京王52.0%となった（次頁、右上図）。このうち、東急、相鉄は夏休みの旅行やレジャー関連の宿泊需要の

鉄道系ホテルの客室稼働率



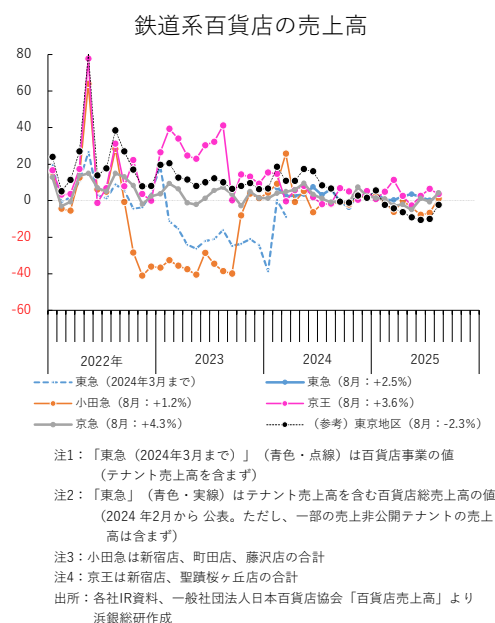
注1: 「東急」は東急株式会社、東急ホテルズ、東急ホテルズ&リゾート、東急THMが運営するホテル
 注2: 「小田急（2023年3月まで）」（黄土地・点線）はハイアットリージェンシー東京の値。2023年4月以降は非公表。小田急は、2023年6月末をもって経営から撤退
 注3: 「小田急」（黄土地・実線）は、センチュリーサザンタワー（新宿）の値。（2023年4月から公表）
 注4: 「京王」は京王プラザホテル（新宿）
 注5: 「相鉄」は相鉄フレサイン、サンルートの直営ホテル、運営受託ホテル
 注6: 「京急」は京急EXホテルと京急イン
 出所：各社IR資料より浜銀総研作成

取り込みが堅調であり、両社の客室稼働率は前月に比べて小幅ながら上昇した。これに対して、京王（京王プラザホテル新宿）は客室稼働率が前月比で 9.4 ポイント下落し（7 月 61.4%→8 月 52.0%）、ホテル売上高は前月比 11.4%減と前年水準を下回った。外国人客比率が 84.1%（8 月）と高いことから、外国人の宿泊需要の減速傾向の影響が及んだとみられる。

8月の鉄道系百貨店売上高は前年の悪天候の影響の反動で、各社とも前年比プラス

2025 年 8 月の百貨店売上高（鉄道系以外を含む）は全国が 7 か月ぶりに前年水準を上回った。これは、前年（2024 年 8 月）に台風や大雨等による一部店舗の臨時休業・時短営業などのマイナス要因があったことに加え、今年は前年に比べて休日が 1 日多かったことにより、伸び率が高くなったと考えられる。免税品に関しては、購買客数が前年水準を上回ったものの、売上高は 6 か月連続で前年割れとなった。なお、東京地区の百貨店売上高は 7 か月連続で前年割れとなったが、これは大規模改装を実施した店舗の影響が及んだためである。

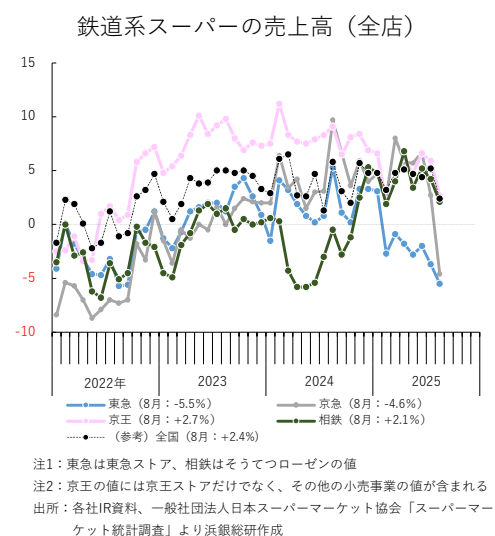
鉄道系百貨店の 8 月の売上高をみると、京急（同 4.3%増）、京王（同 3.6%増）と東急（同 2.5%増）、小田急（同 1.2%増）と、各社とも前年を上回る水準となった（右中図）。しかしながら、前述の特殊要因を除けば、前年割れとなるケースもあったと考えられる。鉄道系百貨店の売上高は 2024 年以降、主要顧客である沿線住民の節約志向の影響により、前年割れとなるケースが散見されている。足元において消費者マインドに大きな変化がみられないことから、基本的には鉄道系百貨店の業況も好転していないと考えるべきであろう。



鉄道系スーパーは低価格業態との競争で苦戦しているとみる

全国の食品スーパーマーケット（鉄道系以外を含む）の 7 月の売上高は前年比 2.4%増であった。天候不順で上昇していた生鮮品の価格は落ち着いてきたものの、食料品や日用品の値上げの影響で商品単価が上昇し、売上高を押し上げる状況が続いている。

鉄道系スーパー¹の 8 月の全店売上高は、東急（前年比 5.5%減）が 6 か月連続で前年を下回った（右下図）。また、相鉄は全店ベースでは売上高（同 2.1%増）が前年を上回ったものの、既存店ベースでは売上高は横ばいである。家計の節約志向により、鉄道系スーパーは、ディスカウントストアやドラッグストアなど、価格競争力の高い業態との競争において苦戦していると考えられる。



¹ 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 社に言及する。

News

相鉄グループが自社ブランドの野菜「そうてつとれたて便」の販売を開始

9月21日、相鉄ホールディングス株式会社と株式会社エコデシックは、緑園都市駅前の未活用施設を有効活用して栽培・収穫されたフリルレタスを相鉄線で輸送する「そうてつとれたて便」の販売を、沿線のスーパーマーケット「そうてつローゼン」6店舗で開始した。

これは、持続可能な社会の実現や地産地消の促進を目的として、相鉄グループが2025年4月から沿線でスタートした「都市型地産地消植物工場の実証事業」の一環である。相鉄線を活用した「貨客混載」輸送で輸送費と二酸化炭素の排出削減を実現するとともに、生産から流通までを相鉄線沿線内で完結させることによる野菜の鮮度保持と、必要な分だけ生産することによるフードロス削減への貢献も期待される。相鉄グループはこの実証事業を通じて、都市型地産地消植物工場の運営ノウハウを蓄積するとともに、その有効性を検証し、事業の拡大や食のインフラとしての社会実装を目指す。

鉄道グループの名称・ブランドを用いた商品開発は、銚子電気鉄道株式会社による「銚子電鉄の『ぬれ煎餅』」などがある。ただし、生産、輸送、販売を一貫して鉄道グループが担うケースは非常に珍しい。相鉄は沿線内で完結する事業への取り組みを進めることにより、沿線住民の生活に根差した沿線のブランド価値向上に資することが期待される。

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

小売



スーパー

今月のポイント

- 神奈川県内のスーパーの業況判断は現状、6か月先とも、「曇り」を継続する。
- 現状では値上げによる商品単価の上昇によって、販売額が押し上げられている。所得の伸び率が物価上昇に追いつかず、消費者は引き続き食料品などの購入には慎重であるとみられる。
- 6か月先については、家計の消費マインドに緩やかながら改善の兆しがみられる。ただし、今後も生活必需品の値上げが予想されており、また、賃金・雇用環境に対する不透明感から、家計の節約志向が継続すると考えられる。

今月の統計と解説

神奈川県の8月の小売業販売額は前月比2.5%増

経済産業省「商業動態統計」によると、8月の神奈川県の小売業販売額¹（店舗調整前、季調値）は前月比2.5%増となった（右図）。

8月は調査対象業種のうち、家電大型専門店（前月比8.3%増）、ホームセンター（同3.2%増）の販売額が前年水準を上回り、小売業販売額全体の伸びを牽引した。これに対して、コンビニエンスストア（同0.0%）、ドラッグストア（同0.5%減）の販売額は前月並みであった。

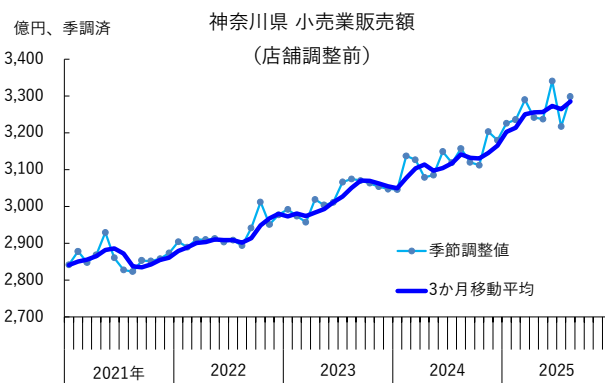
家電大型専門店では猛暑効果でクーラーや扇風機

などの販売が好調であった。また、2025年10月のWindows 10のサポート終了を控え、Windows 11へのアップグレードやPCの買い替えなど、情報家電とその周辺機器の需要も堅調であった。

神奈川県内の事業所（事業所規模5人以上）の実質賃金をみると、直近の7月は前年比1.6%減となった。名目賃金は上昇傾向にあるが、依然として賃金の伸びが物価の伸びに追いつかない状況にある。このため、神奈川県の小売販売額は増加基調にあるものの、消費者の節約意識が根強いことに変わりないと考えられる。

スーパー販売額のトレンドは再び上昇の兆し

神奈川県内におけるスーパーの現状の業況判断は「曇り」を継続する。神奈川県の8月のスーパー販売額（季調済）は前月比2.3%増となった（次頁、右上図）。ただし、これは食料品や日用



注1：百貨店、スーパー、家電大型専門店、ドラッグストア、ホームセンター、コンビニエンスストアの合計値。

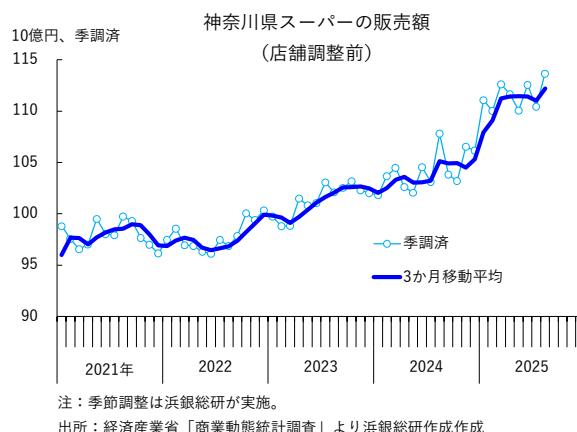
注2：季節調整は浜銀総研が実施。

出所：経済産業省「商業動態統計」より浜銀総研作成

¹ 百貨店、スーパー、家電大型専門店、ドラッグストア、ホームセンター、コンビニエンスストアの販売額の合計値。季節調整は浜銀総研が実施。

品の値上げによる商品単価の上昇によって、販売額が押し上げられた側面が強い。前述の通り、所得の伸び率が物価上昇に追いつかない状況が続いており、家計は食料品や日用品などの購入に慎重な姿勢を崩していないと考えられる。

3 か月移動平均でみた神奈川県スーパー販売額のトレンドには再び上昇の兆しがみられる。10 月に多くの食料品や日用品の値上げが実施されたことから、足元では値上げによる客単価の上昇が売上高を押し上げる傾向が一段と強まっていると考えられる。顧客は相次ぐ値上げへの対応策として、来店頻度や買い上げ点数の抑制や、より低価格帯の商品へのシフトなどが生じている可能性がある。

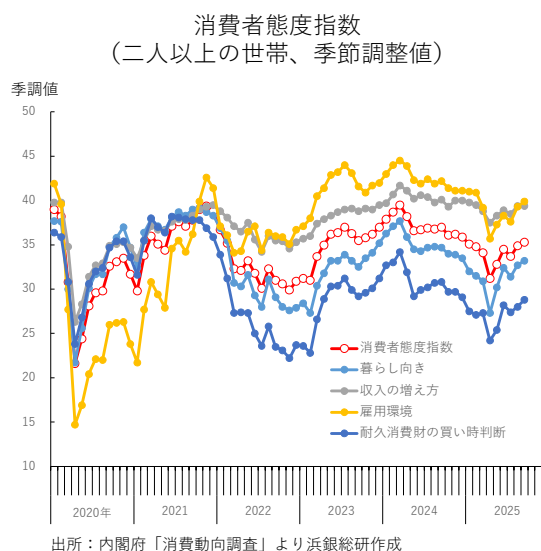


家計の消費マインドは緩やかではあるが回復の兆し

神奈川県内におけるスーパーの 6 か月先の業況判断は「曇り」を継続する。家計の消費マインドには、緩やかであるが回復の兆しがみられる。内閣府「消費動向調査」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、直近の 9 月調査結果で前月比 0.9 ポイント上昇した（右下図）。前月比でみた上昇は 2 か月連続である。

ただし、消費者態度指数を構成する 4 つの消費者意識指標をみると、「収入の増え方」（9 月 39.4）と「雇用環境」（同 39.9）は比較的高い水準を維持しているものの、「暮らし向き」（同 33.2）と「耐久消費財の買い時判断」（同 28.8）の指数の水準は相対的に低いという傾向は変わらない。

家計は人手不足等による賃金の増加を期待する一方、生活必需品の価格上昇で日々のやりくりに苦心し、自動車などの購入については引き続き、慎重であると考えられる。加えて、トランプ米大統領による関税政策により、日本企業の業績の先行きは不透明である。企業業績の悪化が賃金や雇用環境に影響することがあれば、消費マインドの改善に水を差すことが懸念される。



News

輸入小麦値下げでも、引き続きパンや麺類などの値上げや高止まりが予想される

食料品の値上げが相次ぐ中、値下げとなる品目もある。株式会社日清製粉グループ本社、株式会社ニッポン、昭和産業株式会社は、業務用小麦粉を 2026 年 1 月 10 日納品分から値下げするとそれぞれ発表した（日清製粉は 10 月 9 日発表、ニッポンと昭和産業は 10 月 10 日発表）。政府が 10 月 1 日に輸入小麦の売り渡し価格²（5 銘柄の加重平均価格）を前期比で約 4 %引き下げた

² 我が国は小麦の需要量の 8 割以上を外国から輸入しており、政府が国家貿易により外国産小麦を計画的に輸入

ことを反映したものである（図表）。

今回の輸入小麦の政府引き渡し価格引き下げの背景には、第1に、小麦の国際価格が小幅ながら下落したことがあげられる。2025年4月の中東における地政学リスクの高まりや米国及び欧州の作柄懸念を受け、国際相場は5ドル/ブッシェル後半まで値を上げた。しかし、その後、北半球における収穫進展を受けて、現在は5ドル/ブッシェル前半で推移している。第2に、為替レートが円高方向に振れたことがあげられる。ドル円レートは2024年7月に一時1ドル162円台を記録したが、2025年4月以降は140円台で推移し、2025年10月期の算定期間の平均は1ドル147.2円であった。

今回の業務用小麦の値下げの発表により、パンなどの原材料となる「強力系小麦粉」は25キログラムあたり65円の値下げとなる。業務用小麦は主にパンや麺、菓子などに加工され、一般消費者に提供されている。消費者物価指数（全国、2025年8月）をみると、パンは前年比4.4%上昇、麺類は同0.1%上昇となっている。今回の業務用小麦の値下げによって、パンや麺類の値上げにブレーキがかかることを期待したいところである。しかしながら、人件費や水道光熱費、輸送費、小麦粉以外の原材料などは引き続き上昇している。そして、パンや麺類などのメーカーならびに小売店は、2022年の輸入小麦の価格高騰以降、企業努力によって輸入小麦のコスト上昇分を負担してきている。このような点を踏まえると、今回の輸入小麦の約4%の引き下げによっても、引き続きパンや麺類などの価格は上昇または高止まりとなると考えるべきであろう。

図表 輸入小麦の政府売渡価格の推移



注：注：平成25年10月期以前は消費税5%込みの価格、平成26年4月期以降は、消費税8%込みの価格
出所：農林水産省「輸入小麦の政府売渡価格について」（2025年9月）

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

し、需要者に売り渡している。輸入小麦の政府売渡価格は、買付価格にマークアップ（政府管理経費及び国内産小麦の生産振興対策に充当）と港湾諸経費を上乗せし、年2回（4月期、10月期）改定される。

観光



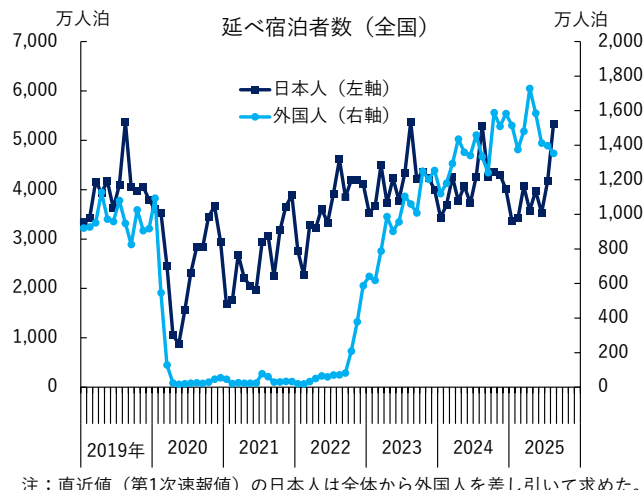
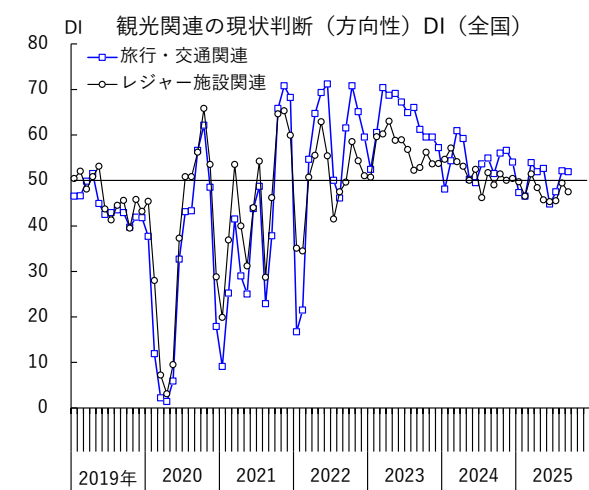
今月のポイント

- 観光産業の現状判断は「薄曇り」。9月の旅行・交通関連の業況は50超を維持。しかし、「短観（9月調査）」の宿泊・飲食サービスの業況判断DIは6月調査比で低下、8月の宿泊者数なども減速傾向。なお、今月閉幕の大阪・関西万博の来場者数は想定比9割で着地か。
- 先行きの判断は「曇り」。トランプ関税の影響などで日本人、外国人ともに需要は伸びづらい環境が続くと予想。万博効果剥落で、大阪府以外の旅行需要は持ち直すとする。旅費高騰が続く中、年末商戦での需要の取り込みが重要に。

今月の統計と解説

観光産業の現状判断は「薄曇り」。9月の「景気ウォッチャー調査」（内閣府）では、旅行・交通関連の現状判断DIが51.9と、中立水準である50を上回った。ただ、業況の悪化を示す指標もあり、「短観（2025年9月調査）」（日本銀行）では、宿泊・飲食サービス（全規模）の業況判断DI（「良い」マイナス「悪い」）が、前回6月調査比4ポイント低下の19となった。特に、インバウンド需要の影響を受けやすいと考えられる大企業は26と、前回調査比19ポイントの大幅低下となっている。[佐橋、白須（2025）](#)でも既に指摘したが、8月の「訪日外客数」（日本政府観光局（JNTO））は前年比2桁増となったものの、増勢鈍化のトレンドは変わっていない。また、「宿泊旅行統計」（観光庁）でも、7月の外国人延べ宿泊者数の前年割れ（前年比-4.2%）が第2次速報値でも改めて確認されたほか、8月の第1次速報値も小幅な伸び（同+1.4%）にとどまった。中国経済が減速していることや、海外の消費者マインドが依然として低調であることなどが影響していると考えられる。

他方、日本人の旅行需要も引き続き勢いを欠いており、日本人の延べ宿泊者数（第1次速報値）



は 8 月に前年比+0.7%となった。旅費の高騰が需要を抑制しており、「消費者物価指数」（総務省）をみると、宿泊料は 7 月に前年比+6.5%、8 月に同+9.4%と、なお上昇している。

今月閉幕する大阪・関西万博の来場者数は、高水準で推移した。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）は、10 月 4 日時点のデータで約 2,361 万人と、約 2,205 万人の来場があった愛知万博を超えている¹。想定来場者数（2,820 万人²）には及ばないものの、想定 9 割程度で着地する見込みだ³。大阪府の宿泊施設の需給ひっ迫は続いており、「宿泊旅行統計」（観光庁）では、7 月（都道府県別の最新値）も、大阪府の宿泊施設の客室稼働率（75.2%）が全国第 1 位となった。

先行きの判断は「曇り」。トランプ関税の悪影響は既に国内外の経済指標に表れている。先行き当面は、国内外の景気拡大が抑制されるため、日本人、外国人ともに、旅行需要は伸びづらいとみる。昨年は、航空各社や旅行代理店各社で、11 月下旬からブラックフライデーのセールが実施された。旅費の高騰が旅行需要の重荷になる中、今年も年末商戦での割引による需要の取り込みには期待がかかる。

なお、万博効果の剥落で、大阪府の需要は平準化すると予想され、他の地域ではいくぶんか需要の持ち直しが期待できよう。

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

最近のインバウンド消費の動向については、右の矢印 or 以下のリンクをクリック

佐橋官、白須光樹（2025）「インバウンド消費に変調の兆し？百貨店と外食で異なる方向感」、HRI 研究員コラム、浜銀総合研究所、2025 年 9 月

https://www.yokohama-ri.co.jp/html/report/pdf/pdf.html?pdf=column250917_sahashi_shirasu

研究員コラムの続編については、右の矢印 or 以下のリンクをクリック

白須光樹、佐橋官（2025）「インバウンド消費は、なぜ百貨店が不調で、外食は堅調なのか 訪日客の消費ニーズの変化などで不調な免税売上高、海外現地の需要開拓で伸びる外食」、HRI テーマレポート No.40、浜銀総合研究所、2025 年 9 月

https://www.yokohama-ri.co.jp/html/report/pdf/pdf.html?pdf=report250926_shirasu_sahashi

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 愛知万博の公式 HP を参照（<http://www.expo2005.or.jp/jp/>、2025 年 10 月 9 日閲覧）。

² 2025 年日本国際博覧会来場者輸送対策協議会「大阪・関西万博 来場者数輸送具体方針（アクションプラン）第 3 版」を参照。

³ 大阪・関西万博の公式 HP（<https://www.expo2025.or.jp/>、2025 年 10 月 10 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 10 月 4 日までで 2,682 万 652 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 2,361 万 3,601 人であり、率に直すと約 88%である。