

2025 年 11 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（紳士服）		観光			
現状	6か月先	現状	6か月先		
					

今月は、テクノロジー、観光の 6 か月先の業況判断を引き上げた。

今月の Pick Up

【テクノロジー】

国内電子部品・デバイスメーカーの四半期決算は売上高・利益ともに前年を上回った

【自動車・自動車部品】

4～9 月期決算は各社苦戦、為替差損と関税負担が重くのしかかる

【外食】

2026 年は飲食料品の値上げはペースダウンが予想されるものの、楽観は禁物

【不動産】

神奈川県への転入超過数に占める外国人の割合が高まっている

【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（地域包括医療病棟）

【鉄道】

小田急、京王、京急が沿線観光地の持続的発展を目指して連携

【小売】

百貨店業界で年始休業の動きが拡大

【観光】

9 月の旅行需要は鈍化傾向だが、半年先は持ち直しやすい環境に

（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.12

佐橋 官

不動産 p.15

田口 恵理子

医療・介護 p.19

清水 徹

鉄道 p.24

佐橋 官

小売 p.27

佐橋 官

観光 p.31

白須 光樹

テクノロジー



今月のポイント

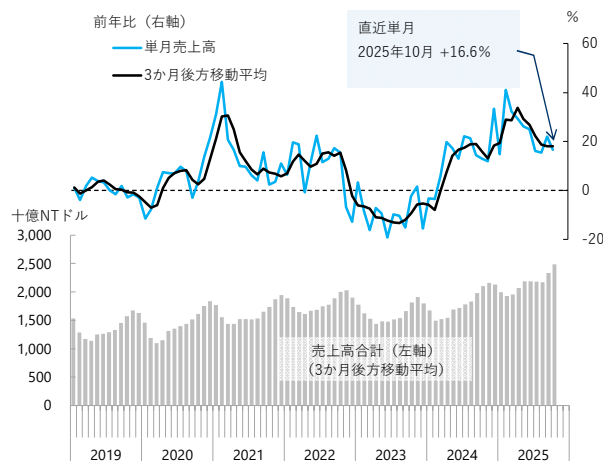
- 現状の業況判断は「曇り」で据え置き、6か月先は「薄曇り」に上方修正した。これは、AI向けの需要の増加が続いていることに加え、回復が遅れていた産業機器向けの需要が回復傾向を示したためである。
- 国内電子部品・デバイスメーカーの7～9月期決算では、情報通信向けが引き続き好調であったことに加え、産業機器向けにも回復の兆候が見られた。通期業績の見通しについては、多くの企業が上方修正した。

台湾の電子関連企業 68 社の 10 月の売上高は二桁成長と高成長が続いている

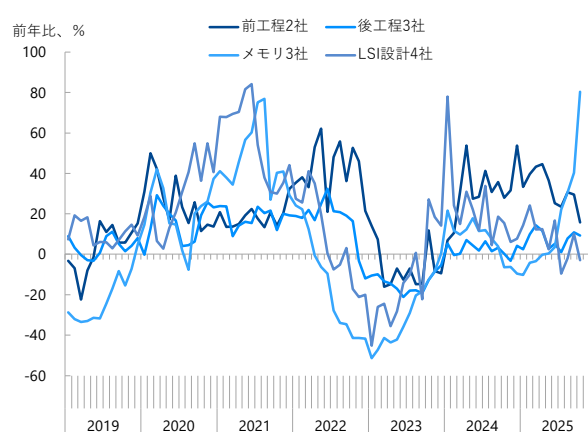
浜銀総研が集計している台湾の電子関連企業 68 社の 2025 年 10 月の売上高は、前年比 16.6% 増となり、2024 年 3 月から 20 か月連続で前年を上回った（左図）。鴻海精密工業を含む EMS（Electronics Manufacturing Service：電子機器製造受託サービス）は 8 社合計で同 13.5% 増、PC および周辺装置関連 14 社合計は同 46.8% 増、半導体関連 12 社合計は同 13.5% 増、電子部品 23 社合計は同 17.5% 増となった。次世代 AI サーバーの大規模量産開始や、年末商戦に向けたノート PC やスマートフォンの生産増、さらにメモリ価格の高騰などによって、各製品ともに高成長となった。

EMS では、次世代 AI サーバーやノートブック PC の生産拡大によって、高成長となった。半導体関連では、AI 向けの半導体と DRAM が好調となった。台湾半導体関連企業の各区分別の売上高では、DRAM のメモリ価格の高騰の影響を受け「メモリ」区分の売上拡大が継続した（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



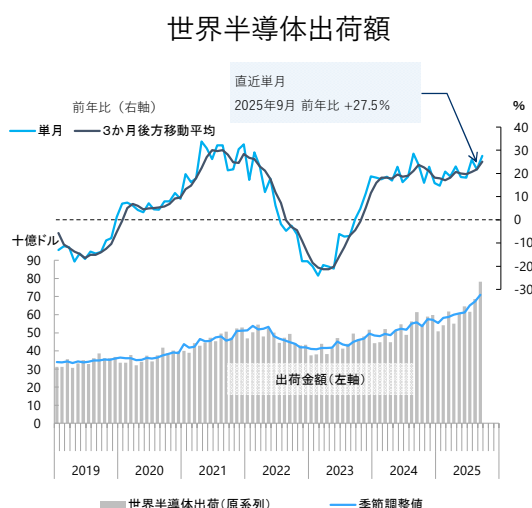
注：台湾企業 68 社は TWSE（台湾証券取引所）に上場している電子関連の代表的な企業を浜銀総研が抽出。
出所：Taiwan Stock Exchange, M.O.P.S. より浜銀総研作成

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

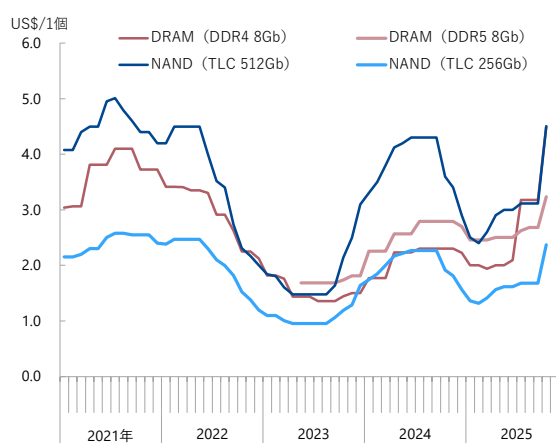
9月の世界の半導体出荷額（WSTS）は高成長が続く

2025年9月の世界半導体出荷額（WSTS）は、前年比27.5%増となり、高成長が継続した（左図）。地域別では、北米が同35.5%増、欧州が同9.2%増、日本が同13.8%減、アジア・パシフィックが同31.5%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。日本では、4月以降6か月連続でマイナス成長となった。車載向け半導体が在庫調整局面であるためとみられる。

10月の半導体メモリの大口価格は、DRAM および NAND 型フラッシュメモリの両方が大幅に上昇した。主要なメモリメーカーは収益性の高い高帯域幅メモリ（HBM）などのAI向け製品に注力しているため、それ以外のメモリの需給がひっ迫し、メモリ価格が上昇している。加えて、NAND 型フラッシュメモリに関しては、大手クラウド事業者（CSP）向けの大容量フラッシュメモリ（SSD）需要が急増したことも需給ひっ迫の要因になった。大手テクノロジー企業によるAI関連投資は引き続き活発なため、半導体メモリの需給ひっ迫は当面継続すると予想され、半導体メモリ価格の高騰は2026年前半まで続くと思込まれる。



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

出所：WSTS（世界半導体出荷統計）より浜銀総研作成

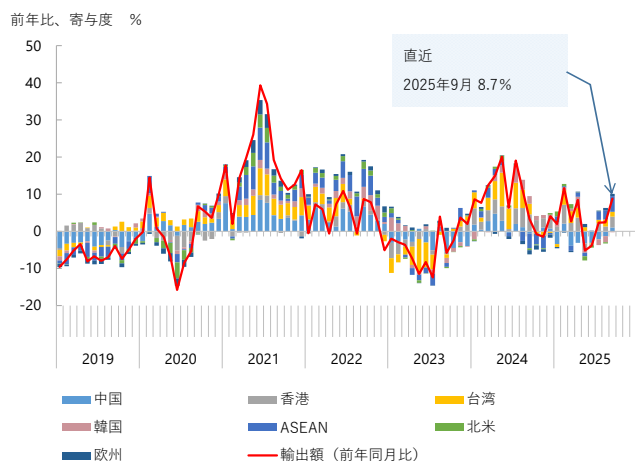
わが国の電子部品・デバイスの輸出は3か月連続で前年比プラスとなった

わが国における電子部品・デバイスの2025年9月の輸出金額（総輸出）は、前年比8.7%増となり、3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10.2%増、デバイスが同9.4%増となった。仕向け地域別では、中国が同4.3%増、台湾が同8.1%増、韓国が同2.5%減、ASEANが同21.5%増、北米が同0.7%減、欧州が同9.1%増となった。ASEAN向けの増加は、米国政府の関税政策の影響で調整局面となっていた同地の電子機器の生産が、足元では回復しているためである。また、中国からASEAN地域への電子機器生産拠点の移転も進んでいると考えられる。中国向けは2025年3月以降7か月ぶりに増加に転じた。

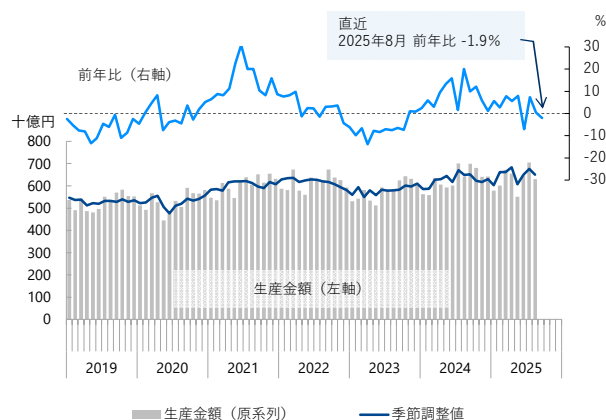
生産金額については、直近の2025年8月は前年比1.9%減となり、3か月ぶりの減少となった（次頁右図）。製品別では、電子部品が同0.9%増、デバイスが同3.8%減となった。デバイスの中では、集積回路、特にメモリの生産金額が大きく減少した（同24.8%減）。メモリの生産金額

は、6月に同32.6%増、7月に同37.6%減、8月は同24.8%減と大きく変動している。米国の関税政策によって電子機器の前倒し生産が行われたことが影響したと考えられ、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



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

国内電子部品・デバイスメーカーの四半期決算は売上高・利益ともに前年を上回った

大手電子部品・デバイスメーカーの2025年7～9月期の業績は増収増益

国内の大手電子部品・デバイスメーカー7社（7社は次頁の図表参照）の2025年7～9月期の業績は、売上高が前年同期比5.1%増、営業利益が同17.9%増となった。情報通信向けが好調であったことに加え、米国の関税引き上げ前に前倒し生産が行われたことから、増収増益につながった。

市場別では、情報通信が引き続き好調。産業機器も回復の兆候が見え始めた

市場別では、引き続きAIやデータセンター向けなど情報通信向けが好調であった。また、民生機器向けも前倒し生産の動きがあり、好調となった。これまで在庫調整のため回復が遅れていた産業機器向けに関しても、回復の傾向がみられた。車載向けは、分野によって濃淡があるものの、緩やかな回復基調にあるとみられる。

各社とも、2026年3月期の業績見通しは上方修正

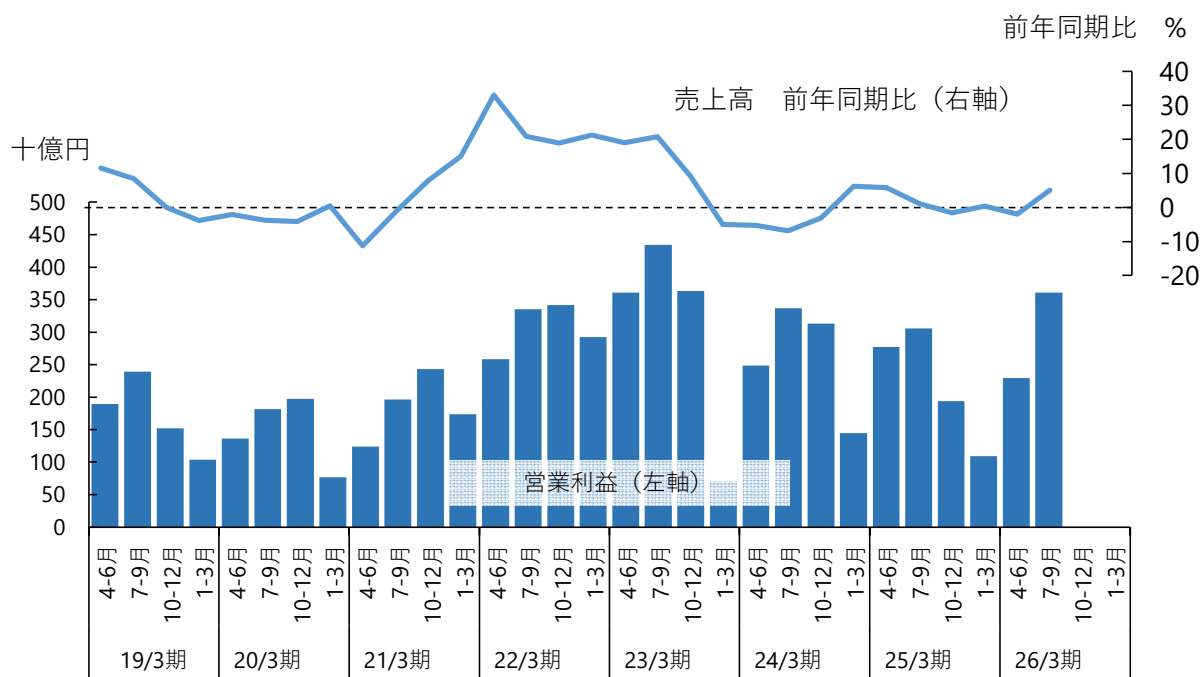
このような市場環境に加え、為替が円安に振れていることや米国の関税政策による不確実性が後退したことを受けて、多くの企業が通期の業績見通しを上方修正した。

今回対象とした7社中6社が通期の売上見通しを前回見通しよりも上方修正（残り1社は通期の業績見通し非公開）し、そのうちの3社は前年比で増収（前回発表時は、1社のみ同増収）の見通しとした。営業利益に関しては、6社が通期の営業利益見通しを上方修正し、そのうちの4社

が前年比で増益（前回発表時は2社のみ同増益）の見通しとした。

ただし、材料費の高騰がマイナス要因となっており、今後の材料価格がさらに上昇した場合に利益にマイナス影響を及ぼす可能性があるため、注意が必要である。

大手電子部品・デバイスメーカー7社の業績推移



注：大手電子部品・デバイスメーカー7社は、ルネサスエレクトロニクス、TDK、京セラ、ヒロセ電機、村田製作所、日東電工、ローム。なお、ニデックは11/11時点で四半期決算資料が未発表のため、対象外とした。
出所：各社決算短信より浜銀総研作成

担当者



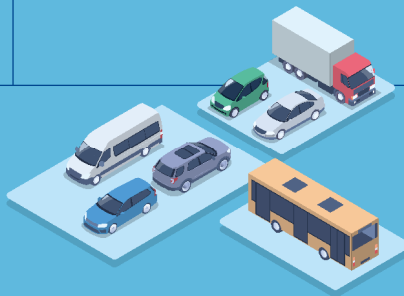
袴田 真矢

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。
- 10月の国内販売は、新車の投入数が少なかった影響で、多くのメーカーが前年実績を下回った。ただ、政府統計で消費者マインドの持ち直しが明らかになっており、今後、自動車購入の後押しに繋がるかどうか注目される。
- 海外では、米国市場で BEV や PHEV 購入に対する税額控除が9月末で終了したことを受け、これら電動車の販売が大幅に減少した。一方で HEV の需要は増加しており、トヨタ自動車やホンダなど一部の日系メーカーが販売を伸ばした。

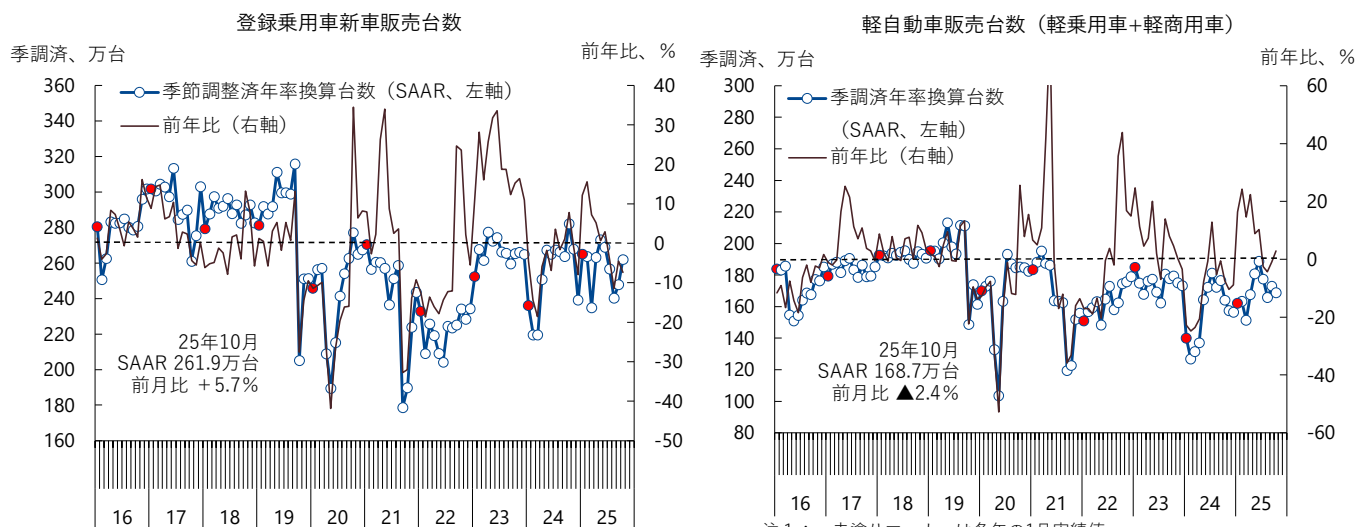
今月の統計と解説

<自動車（日本）>

日本市場における 2025 年 10 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 5.7%増の 261.9 万台、軽自動車（乗用車+商用車）は同 2.4%減の 168.7 万台だった。いずれもコロナ禍前の水準を依然として下回ったままだ。

前年比で見た 10 月の販売台数は、登録乗用車が 7.4%減と 4 か月連続でマイナスだった一方、軽自動車は 2.9%増と 4 か月ぶりのプラス成長となった。政府統計では消費者マインドが持ち直しているが、こうした動きの自動車販売への反映はまだ限定的だ。

ブランド別の 10 月販売は、新車の投入数が少なかったことから、トヨタ自動車が前年比 5.4%減、ホンダが同 8.0%減、日産自動車が同 22.2%減と大手がいずれもマイナスだった。マツダは同



注1：赤塗りマーカーは各年の1月実績値
注2：SAARは米センサス局法X-12-ARIMAにて浜銀総研が実施
出所：日本自動車販売協会連合会より作成

注1：赤塗りマーカーは各年の1月実績値
注2：SAARは米センサス局法X-12-ARIMAにて浜銀総研が実施
出所：全国軽自動車協会連合会より作成

27.1%減、スバルは同 6.7%減となっている。

一方、「ムーヴ」の新型車効果が続いているダイハツ工業は同 26.9%増と販売を大きく伸ばした。「ムーヴ」は前年同月の約 3.1 倍となる 1.6 万台を販売し、軽自動車の車名別販売台数で首位となった。ホンダの「N-BOX」は 17 か月ぶりに首位から陥落したが、車両価格の上昇などで販売の勢いが鈍くなっている。

内閣府の「消費動向調査」（令和 7 年 10 月実施分）で、消費者態度指数は前月比 0.5 ポイント改善した。前月比での改善は 3 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 1.1 ポイント改善、「耐久消費財の買い時判断」は同 0.1 ポイント改善した。基調判断は「持ち直しの動きが見られる」から「持ち直している」に上方修正され、今後、自動車など単価の高い商品の購入を後押しするかどうか注目される。

登録貨物車の 10 月の SAAR は前月比 15.3%増の 43.7 万台だった。メーカー別の 10 月販売（大中型車）は、いすゞ自動車が前年比 10.0%増で、24 年 10 月からプラス成長が継続中。日野自動車は同 1.9%増、三菱ふそうは同 20.2%増となった。後工程作業（架装作業など）の逼迫による納期長期化の問題が改善し、引き渡しが進んできたようだ。

<自動車（海外）>

10 月の米国市場の SAAR は前月比 2.0%減の 1,585 万台だった。10 月の前年比も 4.1%減とマイナス成長となった。平均販売価格の上昇（9 月に初めて 5 万ドルを突破）が市民の購入意欲の抑制要因になった。また、アルミ大手ノベリスの工場火災やネクスペリアの半導体供給問題などにより、一部メーカーの工場が稼働休止や生産調整を余儀なくされ、供給制約が発生した。

電動車に対する政府の税額控除が 9 月末で打ち切られたことに伴い、BEV が前年比 35.4%減、PHEV が同 21.0%減と販売が急減した。新車販売に占める BEV 比率は 9 月の 12.7%から 10 月は 5.8%に大きく低下した。一方、HEV は 12.4%まで上昇し、23 年以降で最高となった。BEV の反動減は従来から予想されていたため大きな驚きはないが、税額控除の終了により今後は値上げ圧力が強まると見られ、短期的な需要の回復は見通せない状況だ。

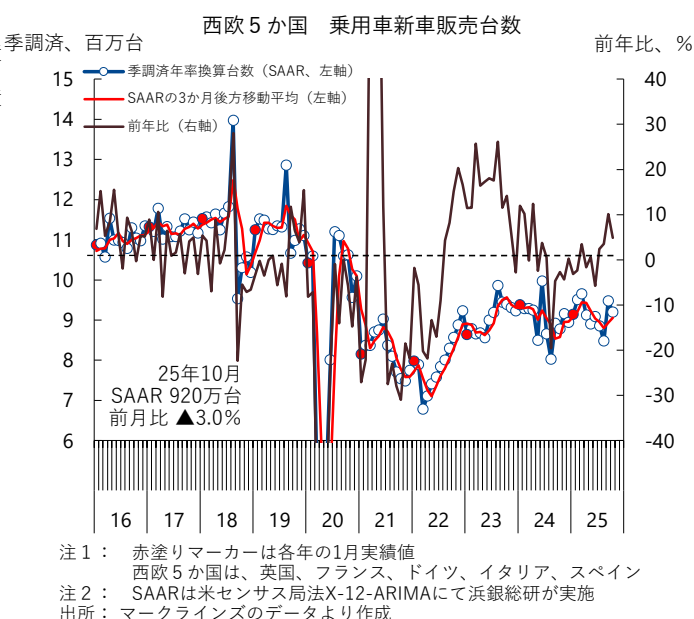
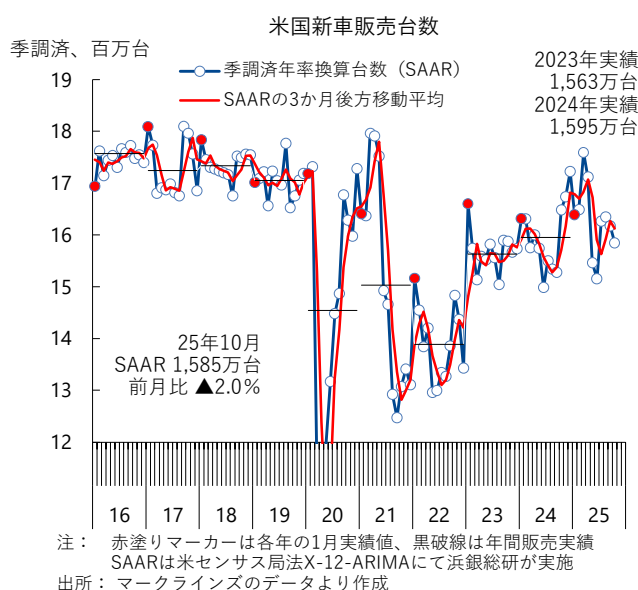
10 月の販売をメーカー別で見ると、GM が前年比 5.9%減、フォードが同 1.5%増、ステランティスが同 0.3%増とまちまち。9 月に 11 か月ぶりの前年比プラスに転じていたテスラは、BEV 需要の減退から 30.4%減となった。

日系メーカーでは、HEV がけん引したトヨタが同 11.8%増で、2 か月連続で二けた増だった。Honda は同 0.7%増とわずかに増加した。他のブランドはいずれもマイナスで、日産が同 13.6%減、スバルが 6.4%減、マツダが 32.6%減などとなった。

欧州市場では、10 月の SAAR（西欧 5 か国分）が前月比 3.0%減とマイナスに転じた。10 月の前年比は 4.9%増と 4 か月連続でプラス成長となったが、前年は ISA（自動速度制御装置）義務化を前にした駆け込み需要の反動で販売水準が低かったことが背景にある。主力のドイツ市場は同 7.8%増。英国市場は同 0.5%増だったが、7 月から導入された BEV 補助金制度の後押し効果が続き、BEV 販売は同 23.6%増の 3.6 万台（市場シェア 25.4%）だった。中国の BYD が同 348.6%増と急増した。BYD はドイツでも同 866.3%増と販売を伸ばしており、欧州 BEV 市場での躍進が際立っている。

中国市場では、10 月の SAAR（輸出含む）が前月比 3.7%増の 3,229 万台となった。10 月の前年

比は7.5%増の296.1万台だったが、9月まで8か月続いていた二桁増からはやや減速した。政府による買い替え支援策の効果がほぼ一巡したと見られる。内訳を見ると、中国国内販売は前年比4.4%増の239万台、輸出は同22.8%増の57.1万台だった。国内販売のうち、新エネルギー車（NEV＝BEV、PHEV、FCVの総称）が同10.3%増の137.7万台と好調。乗用車全体の57.6%を占めている。ただ、業界最大手のBYDは国内販売が前年比24.8%減と振るわず、7か月連続で前年割れとなった。日系では、トヨタが同6.6%減と2か月連続で前年実績を下回った。一部地方政府における買い替え補助金の打ち切りなどが逆風となった。ホンダも同20.6%減と、21か月連続で前年割れ。一方、日産はBEVセダン「N7」の販売が堅調で、同10.9%増と5か月連続で前年比プラスだった。



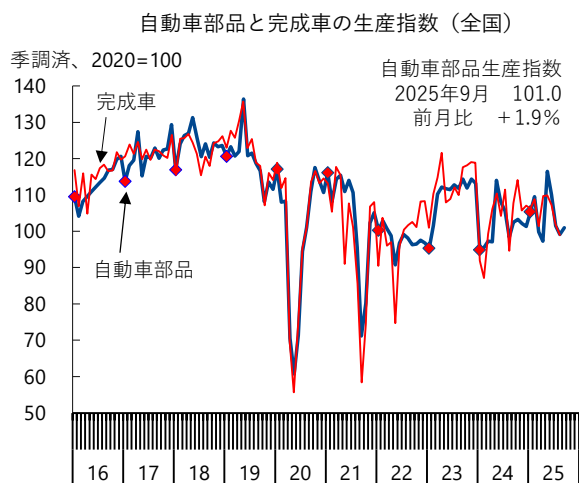
<自動車部品>

9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1.9%上昇し、4か月ぶりにプラスとなった。事故や自然災害による工場稼働停止や物流停滞などの大きな問題がなく、生産が順調に進んだことから、生産指数に持ち直しの兆しが現れた。トヨタやホンダの国内生産がいずれも前年比二桁増と盛り返したことも好材料として働いた。

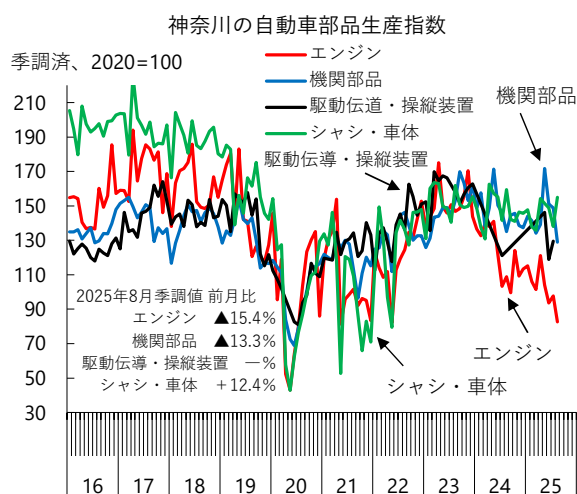
8月の神奈川県自動車部品生産指数（同）は、エンジンと機関部品が前月比マイナス、シャシ・車体は前月比プラスとまちまちだった。日産の追浜工場（神奈川県横須賀市）で減産が行われたほか、同社の国内生産台数が9月まで18か月連続で前年割れと不振の影響が出ているようだ。同工場の主力車種である「ノート」の販売台数は、8月が同28.2%減、9月が同31.7%減、10月が同27.9%減と、低調な状況が続いている。

9月の自動車部品輸出額（同）は、全国分が前月比0.1%増の5,149億円、神奈川3港（横浜、川崎、横須賀）分は同2.9%増の649億円となった。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、各部品メーカーは今後の生産拠点見直しなどの関税対策が立てやすくなった。一方、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れば、部品各社に悪影響が及ぶことも予想されるため、引き続き注意が必要だ。



注1：赤塗りマーカーは各年の1月実績値
注2：完成車生産指数の季節調整はX-12-ARIMAにて浜銀総研が実施
出所：経済産業省「鉱工業指数」、日本自動車工業会のデータより作成



注1：懸架制動装置部品の数字は統計上秘匿となっている
注2：季節調整はX-12-ARIMAにて浜銀総研が実施
出所：神奈川県「工業生産指数月報」より作成

Pick Up

4～9月期決算は各社苦戦、為替差損と関税負担が重くのしかかる

国内自動車メーカー9社の25年4～9月期決算が出揃った（別表参照）。各社とも販売台数の伸び悩みや落ち込みが見られ、前年比で増収となったのは、トヨタ自動車、スズキ、スバル、いすゞ自動車の4社にとどまった。一方、営業利益ベースでは日野自動車を除く8社が減益、あるいは赤字に転落した（赤字転落は日産自動車とマツダ）。また、円高の影響で全社が為替差損を計上した。為替差損額は、トヨタが3,900億円、ホンダが1,162億円、日産が645億円などとなっている。

26年3月期の見通しは、トヨタが売上高を5,000億円、営業利益を2,000億円上方修正し、それぞれ49兆円、3.4兆円とした。同社は、米国による関税影響下でも、台数増・原価改善・バリューチェーン収益拡大など改善努力を積み上げているとする。一方、ホンダは営業利益を1,500億円下方修正し5,500億円とした。自動車販売台数の減少、半導体供給不足の影響を織り込んだ形だ。同社は、中国系半導体メーカーのネクスperiaからの半導体供給が滞っていることを受け、メキシコでの自動車生産を10月28日から停止した。ただし、中国側の輸出一部解禁を受け、11月17日の週からの生産正常化を目指しているという。

日産は、26年3月期の世界販売台数見通しを325万台とし、期初想定を据え置いたものの、売上高見通しは8,000億円下方修正して11.7兆円とした。開示が遅れていた営業損益についても、2,750億円の赤字となる見通しを公表した。同社は、関税が2,750億円の減益要因とし、この影響がなければ損益均衡になると想定している。

米国の関税影響については、米国の事業規模が大きい主要6社（トヨタ、ホンダ、日産、スバル、マツダ、三菱自）の合計額（26年3月期見通し）が2.51兆円に上る。これを織り込むと、6社合計の営業利益は前年比41.3%減となる。ただ、前述の日産のように関税負担を除いて計算し

た場合、営業減益幅は4.4%まで縮小する。単純比較はできないものの、関税負担が今期利益を大きく押し下げる構図がよく分かってくる。

日系自動車各社の決算動向

年間計画

社名	25年3月期		26年3月期(会社計画)				営業利益増減要因の分析						予想の修正 (億円)	
	売上高 億円	営業利益 億円	売上高 億円	営業利益		利益増減	前年差(億円)							
				前年比	前年比		台数・構成	原価低減	その他	為替影響	売上高	営業利益		
日産自動車	126,332	698	117,000	-7.4%	-2,750	赤転	-3,448	100	-2,584	186	-1,150	-8,000	—	
いすゞ自動車	32,081	2,291	33,000	2.0%	2,100	-8.5%	-191	845	-65	-641	-330	0	0	
トヨタ自動車	480,367	47,956	490,000	2.0%	34,000	-29.1%	-13,956	3,200	450	-12,056	-5,550	5,000	2,000	
日野自動車	16,972	575	15,000	-11.6%	650	13.1%	75	5	45	125	-100	0	250	
三菱自動車	27,882	1,388	28,200	1.1%	700	-49.6%	-688	635	-243	-570	-510	-400	0	
マツダ	50,189	1,861	49,000	-2.4%	500	-73.1%	-1,361	-6	56	-1,305	-106	0	0	
本田技研工業	216,888	12,135	207,000	-4.6%	5,500	-54.7%	-6,635	230	2,800	-7,525	-2,140	-4,000	-1,500	
スズキ	58,252	6,429	61,000	4.7%	5,000	-22.2%	-1,429	1,454	0	-2,083	-800	0	0	
SUBARU	46,858	4,053	45,800	-2.3%	2,000	-50.7%	-2,053	-220	-240	-843	-750	0	0	
合計	1,055,820	77,386	1,046,000	-0.8%	47,700	-32.2%	-29,686	6,243	219	-24,712	-11,436			

注: SUBARUは2020年3月期、トヨタ自動車は2021年3月期、スズキは2025年3月期、いすゞ自動車は2026年3月期からIFRSを適用。

出所: 各社決算発表資料等より浜銀総合研究所作成

四半期決算

社名	24年9月四半期		25年9月四半期				営業利益増減要因の分析					
	売上高 億円	営業利益 億円	売上高 億円	前年比	営業利益 億円	前年比	前年差(億円)					
							利益増減	台数・構成	原価低減	その他	為替影響	
日産自動車	29,858	319	28,718	-3.8%	515	61.3%	196	575	-460	330	-249	
いすゞ自動車	8,005	535	8,575	7.1%	474	-11.3%	-61	164	-8	-162	-55	
トヨタ自動車	114,446	11,558	123,774	8.2%	8,396	-27.4%	-3,162	1,500	-550	-1,862	-2,250	
日野自動車	4,365	177	3,786	-13.3%	211	19.3%	34	-64	5	141	-48	
三菱自動車	6,799	552	6,522	-4.1%	116	-79.0%	-436	-68	-23	-170	-175	
マツダ	11,884	527	11,387	-4.2%	-78	赤転	-605	-418	76	-190	-73	
本田技研工業	53,928	2,579	52,924	-1.9%	1,940	-24.8%	-639	-314	938	-963	-300	
スズキ	13,974	1,774	14,665	4.9%	1,343	-24.3%	-430	271	-94	-557	-51	
SUBARU	11,740	1,309	11,716	-0.2%	263	-79.9%	-1,046	275	22	-1,034	-309	
合計	254,997	19,329	262,066	2.8%	13,180	-31.8%	-6,149	1,921	-94	-4,466	-3,510	

注: SUBARUは2020年3月期、トヨタ自動車は2021年3月期、スズキは2025年3月期、いすゞ自動車は2026年3月期からIFRSを適用。

出所: 各社決算発表資料等より浜銀総合研究所作成

News

ジャパンモビリティショー開催、来場者は101万人に

2025年10月30日から11月9日まで「Japan Mobility Show 2025（ジャパンモビリティショー2025）」が東京ビッグサイトで開催された。今回のテーマである「ワクワクする未来を、探しに行こう！」の下、近未来的な車や自動運転などの最新技術の紹介が数多く見られた。過去最多の522企業・団体が出展し、会期中の来場者数は101万人に達した。

トヨタ自動車は今回のモビリティショーで、「センチュリー」ブランドを独立させ、「レクサス」を超える最上級ブランドとして位置付けることを発表した。ブース内には新型車の2ドアクーペが展示され、来場者の人気が高かった。豊田章男会長は「センチュリーで日本の誇りを取り戻す」と語っている。

日産自動車は大型ミニバンの「エルブランド」を世界初公開した。16年ぶりのモデルチェンジとなった待望の新型車は、現行モデルより大型化され、26年夏の発売を予定する。トヨタの「アルファード」やホンダの「オデッセイ」などが競い合う高級ミニバン市場で、今後さらに競争が



激しくなると見込まれる

中国の BYD は、軽の BEV を初公開した。新型車の名前は「ラッコ」で、可愛らしい外観ながらも、後部座席に広いスペースを取っており、実用的な作りとなっている。軽の乗用 BEV として初めてスライドドアを採用し、ユニバーサルデザインを意識した設計になっている。26 年の発売予定だが、価格帯は 200 万円から 250 万円前後になると見られ、日本車にとって強力なライバルになりそうだ。

自動運転車両を 30 年に 1 万台へ、国土交通省が目標設定

国土交通省は 10 月 31 日、第 3 次交通政策基本計画のパブリックコメントの募集を開始した。同計画では、人口減少・少子高齢化などの課題を踏まえ、デジタル・新技術の力を活かして時代や環境の変化に応じた交通サービスの進化を目指す。自動運転サービス車両数を、2025 年時点の 11 台から 30 年時点で 1 万台に増やすことが目標に掲げられた。

自動運転サービスを、「地域の足」「観光の足」の確保に有効なツールと位置付ける。重点化するのは商用車分野で、輸送力の高いバスやタクシー、トラックの社会実装を支援する。27 年度に見込まれる自動運転タクシーや自動運転トラックの社会実装も見据え、実証から事業化への移行を促進するため、制度整備及び全国における事業化の推進に取り組む。

同計画では 11 の目標が掲げられ、ライドシェアの活用による交通空白の解消、燃料電池タクシーや EV バス・トラックの普及を通じたグリーン社会の実現などがうたわれている。8 トン超の大型トラック・バスにおける電動車の導入台数目標は、29 年時点で 5,000 台とした（24 年時点では 2,565 台）。

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。
- 9月の居酒屋業態は増収を確保したものの、客数は前年割れとなった。大雨という天候要因に加え、今年の夏休み期間中に積極的に外食支出を行った家計が、9月は外食支出を抑制したことの影響もあったと考えられる。
- 6か月先については、消費マインドの持ち直しにより、春の大型連休で飲酒を伴う外食機会が増加することが期待される。ただし、物価の上昇、高止まりが続くと予想されることから、日常的な飲酒を伴う外食に対しては積極的な態度を取りにくいと考えられる。

今月の統計と解説

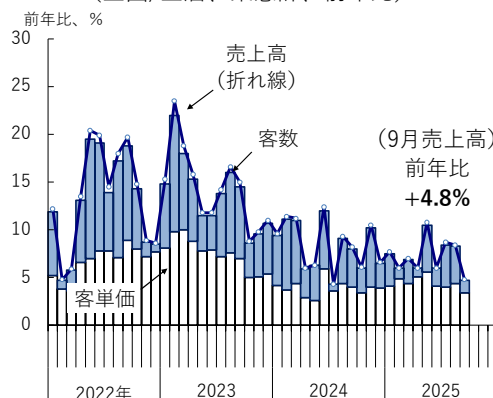
9月は客数の増加ペースがダウン

外食チェーンの業界統計¹によると、2025年9月の外食産業全体の売上高は前年比4.8%増となった（右上図）。売上高を客単価と客数に分けると、9月の客単価は前年比3.4%増と前月（8月、同4.4%増）に比べて伸びが鈍化した。客数は同1.3%増と前月（8月、同3.9%増）に比べて小幅な伸びとなり、増加ペースが弱まった。

例年、外食需要は夏休み明けに増勢が一旦落ち着く傾向があるが、今年9月はその影響が強く出たと考えられる。業態別の客数をみると、ファミリーレストランとパブ・居酒屋で前年割れとなった（右下図）。夏休み後の外食需要の増勢鈍化は、これら2業態の客数の動きとして強く表れた。

実質外食支出金額（全国、二人以上世帯、季節調整済）の外食支出金額をみると、8月は前月比で高い伸びとなったが、9月は7月の水準に戻ったことが確認できる（次頁、右上図）。夏休み期間中は帰省や旅行、イベント等に伴う外食支出に積極的であった世帯が多かったとみられるが、その分、夏休み後の9月には

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

2025年9月の外食産業売上高（全国、全店）

(前年同月比増減率)

業 態	売上高	客数	客単価
全 体 (全業態)	4.8%	1.3%	3.4%
ファストフード	6.1%	2.6%	3.5%
ファミリーレストラン	2.5%	-1.2%	3.8%
パブ・居酒屋	0.9%	-1.7%	1.7%
居酒屋	1.4%	-1.2%	2.6%
ディナーレストラン	3.9%	2.4%	1.5%
喫茶	7.9%	-0.4%	8.4%

注1：全店とは、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：売上高、客数、客単価は店内飲食だけでなく店外飲食も含む値
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9月度結果報告」(2025年10月27日)

外食機会や外食支出を引き締める動きとなった可能性がある。家計はハレの日にかかわる支出を優先し、日常的な支出を抑制する傾向にあると考えられる。

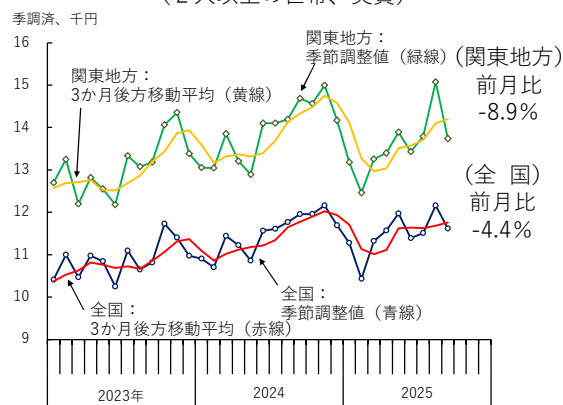
なお、低価格業態であるファストフードの9月の客数は前年比2.6%増で（前頁、右下図）、なかでも、ハンバーガーチェーンなどが該当する洋風ファストフードの客数は同4.7%増と堅調である。

居酒屋業態の9月の客数は前年割れ

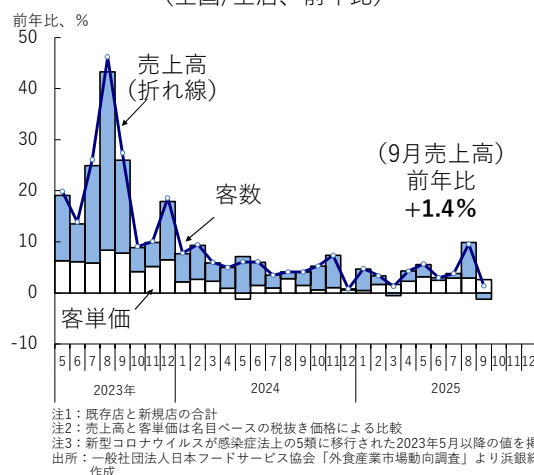
居酒屋業態の現状の業況判断は「曇り」を継続する。居酒屋業態の9月の売上高は前年比1.4%増と前年水準を上回ったものの、前月（8月、同9.6%増）に比べて伸びが縮小した（右下図）。売上高を客数と客単価に分けてみると、客数は同1.2%減、客単価は同2.6%増であった。客数の前年割れの要因の一つは、9月上旬に活発な秋雨前線の影響で記録的な大雨となった地域があり、外出控えや予約のキャンセルが発生したことである。加えて、前述のように、夏休み期間中に例年以上に外食支出が増加したことの反動から、9月の居酒屋の利用数に影響したケースもあったと考えられる。

6か月先の居酒屋の業況判断は「曇り」を継続する。家計の消費マインドは持ち直しており、また、ハレの日にかかわる支出が優先されていることから、飲酒を伴う外食機会が増加することが期待される。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を優先する一方、日常的な飲酒を伴う外食に対しては積極的な態度を取りにくいと考えられる。

1世帯当たり外食支出金額
（2人以上の世帯、実質）



居酒屋業態の売上高の推移
（全国/全店、前年比）



News

2026年は飲食料品の値上げはペースダウンが予想されるものの、楽観は禁物

株式会社帝国データバンクが公表した『『食品主要 195 社』価格改定動向調査（2025 年 11 月）』によると、2025 年通年の値上げ品目数は累計 20,580 となる見込みである（2025 年 12 月値上げ予定の 213 品目を含む）（図表 1）。前年の実績（12,520 品目）を 64.4%上回り、値上げのペースが再び加速した。2025 年は為替の変動（円安）による輸入価格の上昇はやや弱まったものの、人件費や物流費のコスト増加によって値上げされる品目の割合が高くなった（図表 2）。

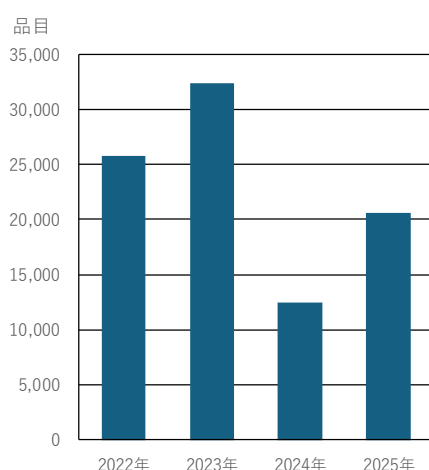
2026 年の値上げ予定品目数は、2025 年 10 月 31 日までの判明分で 500 品目超である。前年同時期時点で判明した 2025 年実施予定の値上げ品目数（1,250 品目）を下回る水準となっている。

この数値を見る限り、2026年の飲食料品の値上げペースは2025年よりも緩やかになる可能性が高いと考えられる。

確かに、「産業マンスリー10月号（小売）」で述べたように、政府による輸入小麦の売り渡し価格は2025年10月に平均4%程度引き下げられた。また、ガソリンの暫定税率（1リットルあたり25.1円）は2025年末までに廃止される方針であり、2026年はエネルギーや輸送に関するコストの上昇圧力も弱まる可能性がある。このように、2026年の飲食料品の値上げペースを落ち着かせる要因が出てきている。

ただし、食品業界においても賃上げの動きは依然として強く、引き続き、人件費の上昇がコストアップ要因になると考えられる。また、2025年10月の新政権誕生以降、為替相場が円安に振れていることから、この先、原材料の輸入価格の上昇圧力が再び強まる可能性が高い。この先も、飲食料品の値上げに関しては、決して楽観できない状況にある。

図表1 飲食料品の値上げ品目数の推移



注：2025年は12月の見込み分を含んだ値。

出所：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11月）」より浜銀総研作成

図表2 値上げ要因の推移（品目数ベース）

	2025年 1-12月	2024年 1-12月	2023年 1-12月
原材料高	96.2%	92.2%	96.2%
エネルギー	63.9%	60.6%	80.6%
包装・資材	62.8%	68.5%	60.6%
物流費	78.7%	68.1%	58.4%
円安（為替の変動）	12.4%	28.1%	11.4%
人件費	50.4%	26.5%	9.1%

出所：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11月）」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



不動産



現 状

6か月先



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、販売価格が高水準で推移していることから、全体的な需要は依然として低調とみる。一方で、相対的に割安感のある中古マンション販売は堅調である。ただし、中古マンションも価格上昇が続いているため、今後は成約件数の伸びが鈍化する可能性がある。
- オフィス賃貸市場では、横浜ビジネス地区のオフィスの空室は順調に消化が進み、平均募集賃料も緩やかに上昇した。今後も需給バランスは引き締まる傾向が続くと見込まれる。

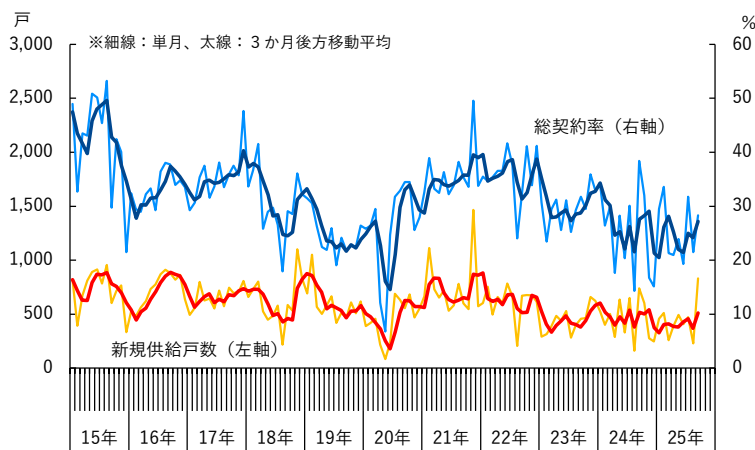
今月の統計と解説

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、販売価格が高水準で推移していることから、全体的な需要は依然として低調である。9 月の新築マンションの総契約率（季節調整済）は、3 か月後方移動平均で 27.2%と前月比で上昇した。これは、川崎市で第一期発売開始物件のまとまった供給があったことが背景にある。第一期発売開始物件は人気の高い優良物件が多く含まれ、発売直後に契約が集中する傾向があるため、契約件数が一時的に増加し、結果として総契約率が押し上げられたと考えられる。

一方、県内の建売住宅は、10 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 10.76%と 3 か月連続の上昇となった。年初より、特殊要因で成約率の水準が大幅に高まっていたが、ここに至り需要にやや戻りの動きがみられる。すなわち、新築マンションの高額化が進む中、広さや快適性を求める層による高価格帯戸建てへの需要が、成約率の上昇に寄与している可能性が考えられる。ただし、着工戸数は依然として低水準で推移しており、成約率の

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



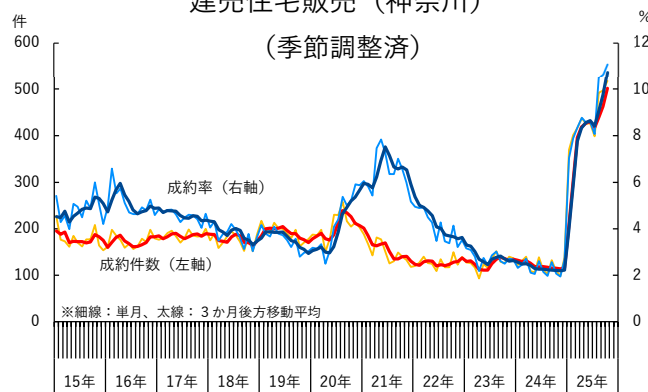
上昇が市場の本格的な回復を示すものかどうかについては慎重に見極める必要がある。全体としては、販売価格が高止まりしていることから、需要は依然として弱い状況が続いているとみる。

一方で、中古マンションの販売は堅調に推移している。10月の中古マンションの成約率（季節調整済）は、3か月後方移動平均で8.97%となり、前月比で上昇した。住宅取得需要が、相対的に割安な中古マンション市場へとシフトしていると考えられる。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ため、新築住宅の取得需要の回復には依然として時間を要する見込みである。こうした状況を踏まえると、今後も中古マンションの需要は堅調に推移すると見込まれる。ただし、中古マンションも価格上昇が続いているため、今後は成約件数の伸びが鈍化する可能性がある。

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10月の空室率は5.78%となり、前月比で低下した。関内地区や横浜駅地区では空室率が上昇した一方、みなとみらい21地区では大型オフィスの成約により空室率が低下

建売住宅販売（神奈川）

（季節調整済）



注1：季節調整は浜銀総研が実施。

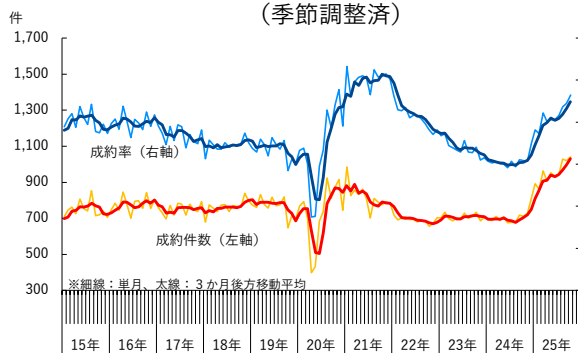
注2：成約率は、成約件数を期中供給件数（在庫件数の期中平均値）で除して算出しているため、実際の成約率に比べて低い可能性がある。

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）

（季節調整済）



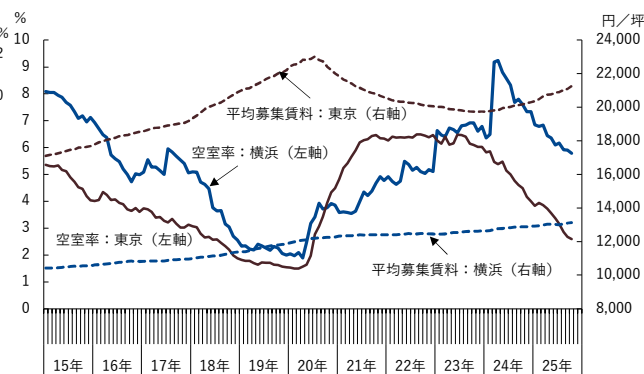
注1：季節調整は浜銀総研が実施。

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

し、これが全体の空室率を押し下げる要因となった。また、同月の平均募集賃料は13,126円／坪と9月比で上昇し、緩やかながらも上昇基調を維持した。2026年は大規模な新規供給の予定がなく、企業のオフィス需要も底堅く推移しているため、需給バランスは引き締まった状態が続くものと見込まれる。

Pick Up

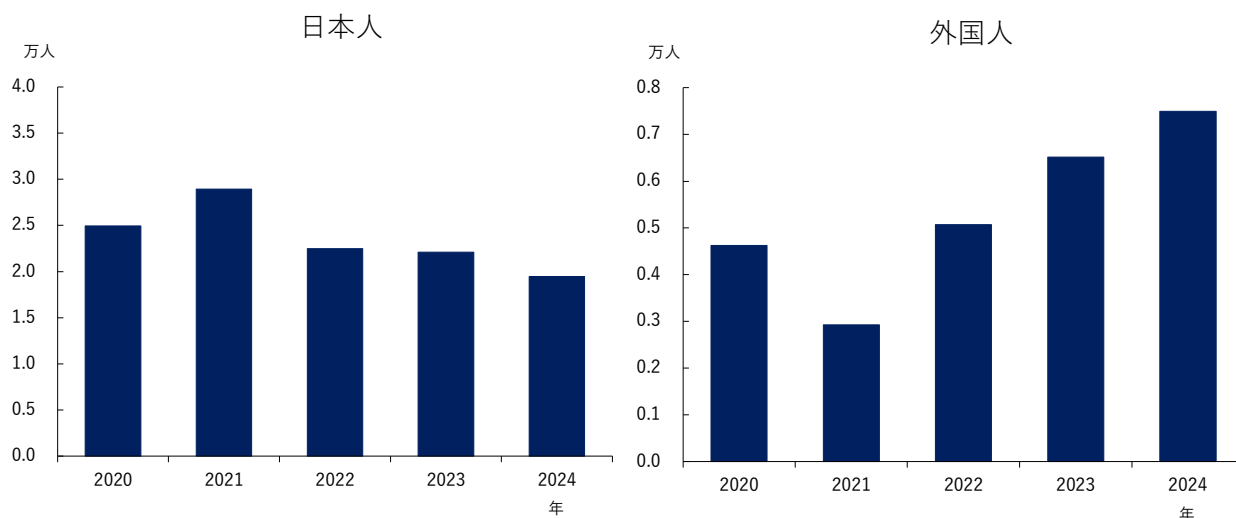
神奈川県への転入超過数に占める外国人の割合が高まっている

昨今、外国人の受け入れを巡る議論や関心が社会全体で高まりつつある。こうした背景のもと、神奈川県への人口移動の動向を確認したところ、日本人の転入超過数（転入者数から転出者数を差し引いた純増数）は、2020年から2024年にかけて24,949人から19,469人へと減少している（図表左）。一方、外国人の転入超過数（海外からの直接転出入は含まれない）は同期間に4,625人から7,494人へと着実に増加している（図表右）。特に、外国人の転入超過数は2024年に過去5年間で最大となり、神奈川県内の転入超過数に占める外国人の割合も、同期間に15.6%から27.8%へと上昇している。

神奈川県への日本人の転入超過数の減少には、地方における若年人口の減少や人口の高齢化（高齢者は相対的に転居しにくい）など、人口構造の変化が影響し始めている可能性がある。一方、外国人の転入超過数の増加には、外国人労働者や留学生の受け入れ拡大、企業のグローバル化などが寄与していると考えられる。

神奈川県内の不動産市場に対する示唆としては、今後の住宅需要構造の変化が重要な論点となろう。日本人の転入超過数が依然として神奈川県への転入超過数の大部分を占めるものの、日本人の転入超過数の減少は、ファミリー層向け分譲マンションや戸建住宅の需要の伸び悩みとしてあらわれる可能性がある。一方で、外国人の転入超過数の増加が、賃貸住宅やシェアハウス、さらには外国人に対応した生活利便施設の需要を押し上げることが考えられる。

図表 日本人、外国人別の神奈川県への転入超過数の推移



注：外国人（外国人移動者）とは、日本国籍を有しないもののうち、観光などの短期滞在者等を除き適法に3か月を超える在留資格と住所を有する者のこと。

出所：総務省「住民基本台帳移動報告」

人口動向という点と少子高齢化が注目されがちだが、今後は外国人の増加にも目を向けることが重要になってくる可能性がある。それに伴い、多様な居住ニーズへの柔軟な対応や多言語サービスの充実、さまざまな文化や価値観に配慮した住環境の整備などが、今後、神奈川県内の不動産市場においてより必要とされることが見込まれる。

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5～7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、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、地域包括医療病棟の施設基準の緩和や、急性期一般入院料2～6との併設の可否などが論点となっている。

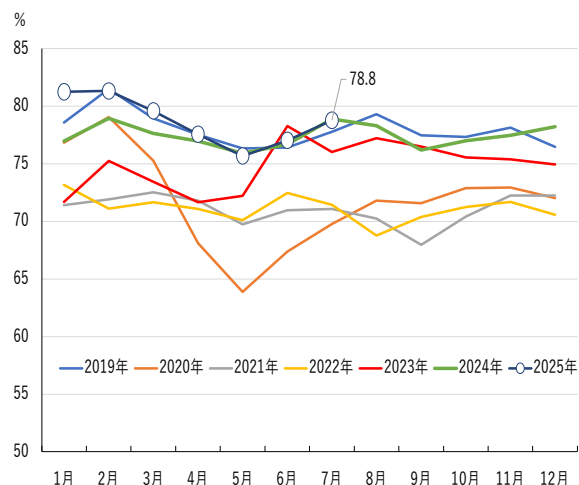
今月の統計と解説

2025年5～7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の水準で推移

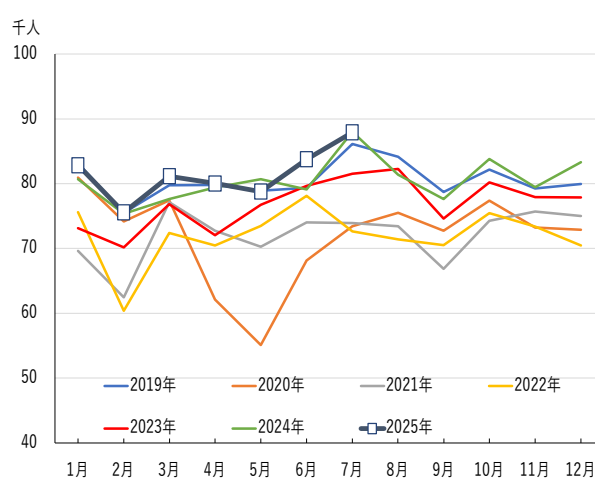
厚生労働省の「病院報告」により、直近の2025年5～7月の病院の稼働状況を確認した。5～7月の神奈川県内にある病院の一般病床の病床利用率（1日平均在院患者数÷病床数、図表1）は、前年と同程度の水準で推移していた。また、コロナ禍前の2019年比でも、利用率はコロナ禍前と同程度の水準だった。2024年はコロナ禍前の水準を下回る月が多かったが、2025年に入ってから、概ねコロナ禍前と同程度で推移している。

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5～7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、5月以外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、病床利用率が

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

低下した。

先行きについては、平均在院日数は短縮傾向が続いており、今後もその傾向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

高市総理が補正予算による医療機関・介護施設への補助金による支援を表明

高市総理大臣は10月24日、所信表明演説において、医療機関および介護施設に対し、補正予算を編成して補助金による支援を行うことや、賃上げや物価高を診療報酬や介護報酬に反映させる方針を示した。

補助金による支援策については、各紙の報道によると、職員の賃上げのほか、医療事務や検査などの委託費の高騰への対応、救急医療や周産期医療の維持を目的とした支援策が検討されている模様である。今後策定される総合経済対策や補正予算において具体的な内容が示される予定である。

このように足元の賃上げや物価高対応のための支援方針が示された一方、所信表明演説には、社会保障改革に関する項目も盛り込まれた。OTC類似薬（風邪薬、湿布など、市販薬と成分や効能が似た医薬品）の保険給付の適用の見直し（自己負担額を増やすことを検討）や、病床の適正化（削減）など、医療費の抑制につながる見直しを行うこととされているため、それらの議論の動向にも注目したい。

高市総理所信表明演説 医療介護関連部分の概要

○物価高対策

- ・経営難が深刻化する医療機関や介護施設への支援は急を要する。速やかに対策をまとめ、補正予算を国会に提出する。
- ・診療報酬・介護報酬については、賃上げ・物価高を適切に反映させる。
- ・報酬改定の時期を待たず、経営の改善および処遇改善につながる補助金を措置する。

○社会保障改革関係

- ・社会保障制度における給付と負担の在り方について、国民会議を設置し、給付付き税額控除の制度設計を含めた税と社会保障の一体改革について議論する。
- ・OTC類似薬を含む薬剤自己負担の見直し等について、迅速に検討を進める。
- ・医師の偏在是正に向けた総合的な対策を講じる。
- ・新たな地域医療構想に向けた病床の適正化を進める。

出所：首相官邸「第219回国会における高市内閣総理大臣所信表明演説（2025年10月24日）」より
浜銀総研にて要約

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（地域包括医療病棟関連）

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、地域包括医療病棟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、11 月 5 日までの資料、議論に基づくものである）。

2024 年度改定では、高齢者の救急搬送の受入という急性期の機能と、充実したリハビリ体制や在宅復帰支援といった回復期の機能を併せ持つ病棟として、地域包括医療病棟という施設類型が創設された。創設後間もないこともあり、2026 年度改定では、地域包括医療病棟の施設基準のあり方や、他の病棟との関係性の整理が論点となっている。

地域包括医療病棟入院料の施設基準の緩和はあるのか？

地域包括医療病棟に関する論点の一つが、施設基準の緩和である。当該報酬を算定するためには、施設基準として「平均在院日数が 21 日以内」や「退院時に ADL が低下した患者の割合が 5% 未満」（ADL = Activities of Daily Living、日常生活動作）などの基準が設定されており、医療機関からは、基準が厳しすぎるとの指摘が出ている。これに関して、中医協の資料では、高齢になるほど在院日数が長くなり、また、退院時に ADL が低下する患者の割合が高くなることを示す資料が提示された。

こうしたデータを踏まえ、2026 年度改定では基準の見直し（緩和）が行われる可能性が高い。緩和が行われれば、地域包括医療病棟への転換を検討している病院にとっては朗報である。ただ、一律に基準を緩和をするのではなく、「85 歳以上患者割合が高い病棟では別基準を設ける」といった条件付きの緩和となる可能性もある。緩和の具体的な方法に関する今後の議論に注目したい。

図表 3 地域包括医療病棟の施設基準の緩和に関する論点

論点

高齢者の生理学的特徴や地域包括医療病棟における診療の現状を踏まえ、より高齢の患者を入院させることへの負のインセンティブを生まない観点から、平均在院日数や ADL 要件等のアウトカム評価の在り方について、どう考えるか。

方向性

- ・ 高齢の患者ほど、退院時に ADL が低下する割合が高く、在院日数も長くなる。
- ・ より高齢の患者を入院させる負のインセンティブを生まないように、「ADL 低下 5% 未満」、「平均在院日数「21 日以内」」の要件については、施設基準の緩和が検討される可能性。
- ・ ただ、一律の緩和ではなく、「85 歳以上患者割合が高い病棟では別基準を設定する」など、条件付きの緩和を検討か？

出所：中央社会保険医療協議会（2025 年 11 月 5 日）資料等を基に浜銀総研作成

地域包括医療病棟と急性期 2～6 の併設が不可となる可能性も

地域包括医療病棟と急性期一般入院料との併設の扱いも注目される。中医協においては、「地域包括医療病棟の機能や入院する患者像が急性期一般入院料 2～6 の病棟と重複している」、「搬送時点で急性期病棟と地域包括医療病棟のどちらかが適しているのかの判断が難しい」といった点を踏まえて、「入院時に患者の病態が明らかでない中で受け入れを円滑に行うにはどうすればよいか」、という論点が提示された。

対応策としては、地域包括医療病棟と急性期一般入院料 2～6 の病棟の併設を認めないことが考えられる。これに関して、支払側の委員からは「急性期病棟と地域包括医療病棟のケアミック

スの必要性は低い」といった主旨の発言があった。これらの資料や議論を踏まえると、2026年度改定からは、両病棟の併設が不可となる可能性がある。急性期一般入院料2～6の病棟を有する病院の中には、一部の病棟を地域包括医療病棟に転換することを検討している病院もあると考えられるが、今後の議論次第ではそうした部分的な転換ができなくなる可能性があるため、注意が必要である。また、仮に併設ができなくなった場合、既に併設している病院の扱い（おそらく何らかの経過措置がとられると考えられる）にも注目したい。

図表4 地域包括医療病棟と急性期一般入院料2～6の関係に関する論点

論点

地域包括医療病棟の機能や入院する患者像は急性期一般入院基本料2～6の病棟と重複がみられる。両病棟はともに10対1看護配置であるなど施設基準の共通点があるものの、評価体系等が異なっており、患者ごとにどちらの病棟がより適するかの判断を要すること等を踏まえ、入院時に患者の病態が明らかでない中で受け入れを円滑に行う体制を確保するための在り方について、どのように考えるか。

方向性

- 1つの病院内で、急性期一般入院料2～6と、地域包括医療病棟入院料の両方の算定は認めず、地域包括病棟への移行を促す方向か。（病院単位での機能転換を促す）

出所：中央社会保険医療協議会（2025年11月5日）資料等を基に浜銀総研作成

地域包括医療病棟と地域包括ケア病棟の中間的な報酬を創設？

地域包括医療病棟と、地域包括ケア病棟の関係をどう整理するのも注目される。両者は看護職員配置の基準が地域包括医療病棟が10対1、地域包括ケア病棟が13対1と異なる。ただし、地域包括ケア病棟の一部では、患者の重症度は地域包括医療病棟よりもやや低いものの、救急搬送患者の受け入れや平均在院日数、在宅復帰率の実績は地域包括医療病棟と同様の病棟があることが示された。こうした救急搬送患者の受け入れを積極的に担う医療機関を評価することは重要であるため、地域包括ケア病棟のうち、地域包括医療病棟に近い機能を担う病棟については、報酬をより高くする見直しが行われる可能性がある。

図表5 地域包括医療病棟と地域包括ケア病棟の関係に関する論点

論点

急性期病棟を持たない病院で在宅患者を多く受け入れる地域包括ケア病棟の機能や入院する患者像は、地域包括医療病棟と重複がみられ、重症度がやや低い。両病棟は評価体系や施設基準が異なっており、患者ごとにどちらの病棟がより適するかの判断を要すること等を踏まえ、入院時に患者の病態が明らかでない中で受け入れを円滑に行う体制の在り方について、どのように考えるか。

- 救急搬送から入院した患者の割合が15%を超える（地域包括医療病棟の基準を満たす）地域包括ケア病棟では
 - 在宅復帰率が80%を超える施設が多い
 - 平均在院日数が16日以下の施設が多い
 - 重症度、医療・看護必要度の得点は低い

	地域包括医療病棟	地域包括ケア病棟
看護職員配置	10対1	13対1
救急搬送による入院	15%以上	—
平均在院日数	21日以内	—
在宅復帰率	80%以上	72.5%以上（入院料1と2）、70%以上（入院料3と4）

方向性

- 地域包括医療病棟の軽症版の評価を創設？あるいは、地ケアの上位版を創設？

出所：中央社会保険医療協議会（2025年11月5日）資料等を基に浜銀総研作成

地域包括医療病棟よりも重症患者割合の基準が低く、報酬も低い「地域包括医療病棟の軽症版」のような報酬の新設、あるいは、地域包括ケア病棟入院料の上位の報酬の新設などの見直しが行われる可能性がある。

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、現状の「曇り」、6か月先の「曇り」を、それぞれ継続する。
- 9月の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、外国人の宿泊需要が減速している点に注意が必要である。鉄道系の百貨店、スーパーでは、顧客の節約志向の影響が継続しており、業況は厳しいとみられる。
- 6か月先については、家計の消費マインドは持ち直すものの、物価の上昇、高止まりが続くことから、鉄道系百貨店、スーパーの業況改善は限定的な動きに留まると考えられる。

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、外国人の宿泊需要が減速傾向にある点に注意が必要である。一方、鉄道系の百貨店、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みられる。

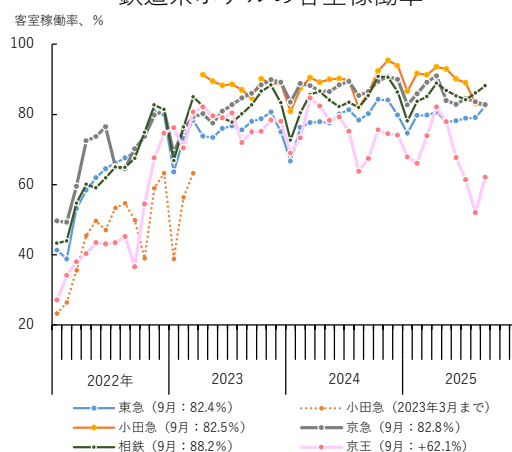
6か月先の業況判断も「曇り」を継続する。家計の消費マインドは持ち直すものの、この先も物価の上昇、高止まりが予想される。このため、家計は旅行やイベント、嗜好品などに関する支出を優先する一方、生活必需品に関しては支出抑制を継続するなど、メリハリのある消費行動が強まると考えられる。このため、鉄道系百貨店、スーパーの業況回復は限定的な動きに留まると考えられる。

東急、相鉄、京急のホテル客室稼働率は高水準を維持

観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、2025年9月の全国の延べ宿泊者数（第1次速報）は前年比0.2%減（6,598万人）と小幅ながら前年水準を下回った。このうち、日本人は同1.6%減（5,314万人）、外国人は同4.9%増（1,302万人）となった。外国人延べ宿泊者数は前年比で2か月連続の増加となったが、2025年前半と比べると増加ペースは弱まっている。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9月の客室稼働率は相鉄88.2%、京急82.8%、小田急82.5%、東急82.4%、京王62.1%となった（右図）。このうち、東

鉄道系ホテルの客室稼働率



注1: 「東急」は東急株式会社、(株)東急ホテルズ、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THMが運営するホテル

注2: 「小田急(2023年3月まで)」(黄土色・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」(黄土色・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」は相鉄フレックスイン、サンルートの直営ホテル、運営受託ホテル

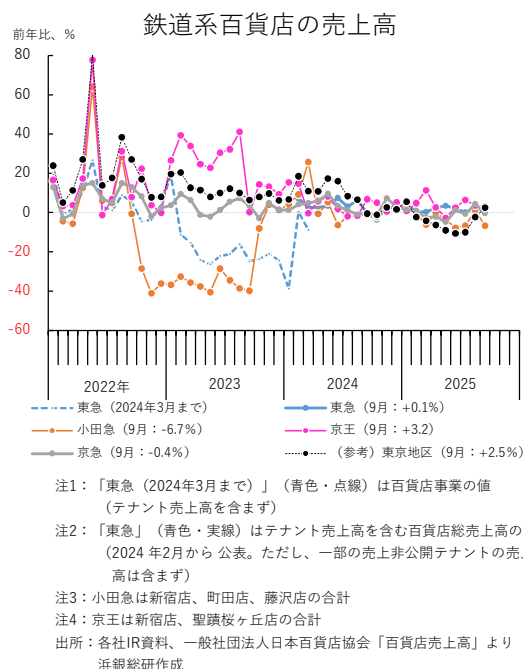
注6: 「京急」は京急EXホテルと京急イン

急、相鉄は秋の観光シーズンのレジャー関連の宿泊需要の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。京王（京王プラザホテル新宿）の客室稼働率は62.1%と他社に比べて水準が低いが、前月比で10.1ポイント上昇した。同ホテルは外国人の団体客が多く、その予約状況により客室稼働率が大きく変動したとみられる。

鉄道系百貨店の業況は厳しい

2025年9月の百貨店売上高（鉄道系以外を含む）は全国が2か月連続で前年水準を上回った。美術・宝飾・時計など、高額商品を中心に国内需要が堅調であった。また、インバウンド（免税売上）は前年比で7か月連続の前年割れだが、9月はマイナス幅が前月に比べて縮小した（8月：前年比4.7%減→9月：同0.3%減）。

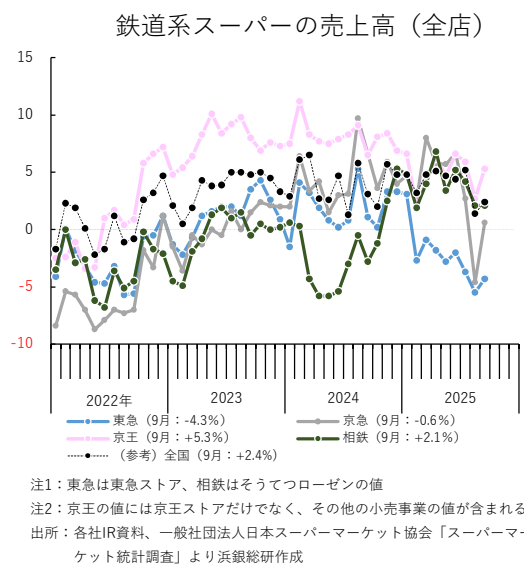
鉄道系百貨店の9月の売上高をみると、京王（前年比3.2%増）は増収を確保したものの、東急（同0.1%増）はほぼ横ばい、京急（同0.4%減）と小田急（同6.7%減）は減収となった（右上図）。鉄道系百貨店は主要顧客である沿線住民の日常生活に即した商品が中心であることから、家計の節約志向の影響が及んでいるとみられる。



鉄道系スーパーの販売も苦戦しているとみられる

全国の食品スーパーマーケット（鉄道系以外を含む）の9月の売上高は前年比3.8%増であった。コメの価格が落ち着いてきたものの、9月は数多くの食料品が値上げとなったことから、引き続き、商品単価の上昇が売上高を押し上げた。また、翌月（10月）は9月を上回る品目数の値上げが予定されていたことから、一部の商品では値上げ前の駆け込み購入の動きがみられた。

鉄道系スーパー¹の9月の全店売上高は、東急（前年比4.3%減）が8か月連続で前年を下回った（右下図）。また、相鉄の売上高（同2.1%増）は前年を上回ったが、2025年前半に比べて増収ペースは弱まっている。顧客は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、より低価格商品へとシフトする動きを強めていると考えられる。また、一部の顧客は、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へ流れている可能性も考えられる。



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

小田急、京王、京急が沿線観光地の持続的発展を目指して連携

2025年10月9日、小田急電鉄、京王電鉄、京浜急行電鉄の3社は、沿線観光地の持続的な発展を目指して連携するプロジェクト「NATURE DAYS PROJECT」を立ち上げた。キックオフイベントとして、2025年12月19日に鉄道3社のまちづくり部門担当者や、地域の魅力や価値を活かした新しい取り組みを行う企業や団体、まちづくりに関する有識者等による座談会や交流会。今回のプロジェクト発足の背景には、鉄道3社が沿線にそれぞれ、箱根、高尾山、三浦半島など、東京からアクセスしやすく、独自の自然や歴史を持つ観光地を有していることがある。また、観光産業の担い手不足、繁忙期と閑散期の格差、観光客のマナーの問題など、観光地に共通する課題も存在している。「NATURE DAYS PROJECT」では、鉄道3社が中心となり、地域で活動する企業や団体とも連携しながら、観光地の新たな魅力を発信するとともに、こうした課題の解決を目指す。

近年、オーバーツーリズムが社会問題として注目されているように、観光に関するさまざまな課題は特定の企業やエリアだけで十分に解決することは難しいと考えられる。そのため、普段は乗降客数や沿線開発などで競合関係にある鉄道3社が、エリアの枠を越えて協力する意義は大きい。ただし、プロジェクトの具体的な施策や行動は現時点で明確になっておらず、座談会や交流会などを通じて検討を深めていく段階にあると思われる。本プロジェクトが、課題解決に向けた具体的なアクションにつながるかどうか注目される。

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、6か月先とも「曇り」を継続する。
- 紳士服（スーツ量販店）の10月の既存店売上高は、大手4社とも、前年を下回った。オフィスでカジュアルウェアの普及が進んでおり、スーツ需要は盛り上がりを欠いた。
- 6か月先に関しては、消費マインドは持ち直しているものの、物価の上昇、高止まりが続くと予想される。このため、一部の家計では、スーツやジャケットなどの追加購入や買い替えに対して慎重な態度が続く可能性がある。

今月の統計と解説

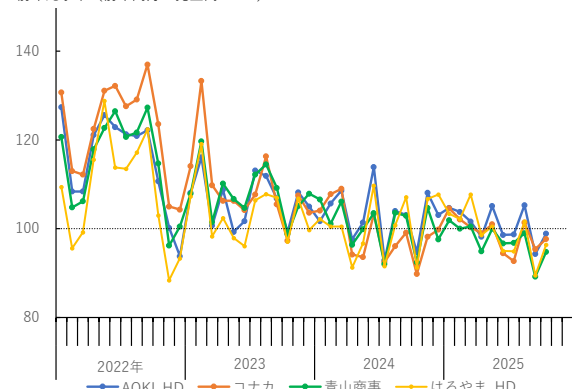
紳士服（スーツ量販店）の大手4社の既存店売上高は前年割れ

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10月の既存店売上高は青山商事（同5.2%減）、はるやま（同3.6%減）、コナカ（前年比2.3%減）、AOKI（前年比1.1%減）と、4社とも前年割れとなった（右図）。

10月は衣替えの時期であり、例年であれば秋冬商品の需要が盛り上がる時期である。ただし、紳士服に関してはオフィスでのカジュアルウェアの普及が進みつつあることから、スーツ需要は盛り上がりを欠いた。また、今年の9月、10月は飲食料品や日用品など、生活必需品の値上げ品目数が前年を上回ったことから、消費者の節約に対する意識が一段と高まったと考えられる。スーツは食料品や日用品に比べて商品単価が高く、緊急性の低い商品であることから、スーツの購入を先延ばしとするケースもあったと考えられる。

6か月先における紳士服（スーツ量販店）の業況判断は「曇り」を継続する。家計の消費マインドは持ち直していると考えられる。内閣府「消費動向調査（2025年10月実施分）」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0.5ポイント上昇の35.8となった（次頁、右上図）。消費者態度指数を構成する各指標も、「雇用環境」が前月比0.2ポイント、「暮らし向き」が同1.1ポイント、

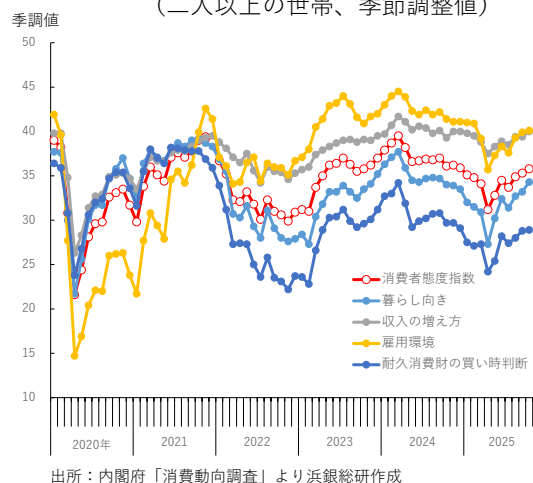
紳士服（スーツ量販店）の既存店売上高【前年比水準】
前年比水準（前年同月の売上高＝100）



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

「収入の増え方」が同 0.6 ポイント、「耐久消費財の買い時判断」が同 0.1 ポイント、それぞれ上昇（改善）した。これまで購入を先送りにしていた家庭で、スーツの買い替えや追加購入が徐々に増える可能性がある。ただし、世界的な景気減速への懸念や日本企業の業績悪化という不安材料があり、物価の上昇、高止まりも続くと思われ、家計の節約志向も引き続き続くと考えられる。春物商品はスーツやジャケットなどの重衣料が中心であり、こうした商品の価格はオフィス向けのカジュアルウェアよりも高い。そのため、一部の家計ではスーツやジャケットの追加購入や買い替えについて、今後も慎重な姿勢が続くだろう。

消費者態度指数
(二人以上の世帯、季節調整値)

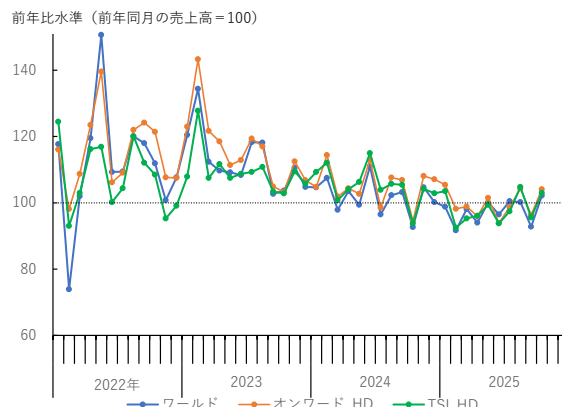


出所：内閣府「消費動向調査」より浜銀総研作成

婦人服アパレル大手 3 社の 10 月の既存店売上高は堅調

婦人服を中心とするアパレル企業の 10 月の販売は堅調であった。大手 3 社の 10 月の既存店売上高は、オンワードが前年比 4.1% 増、TSI が同 3.0% 増、ワールドが同 2.2% 増となった（右中図）。10 月中旬以降、全国的に気温が低下したため、秋物商品の販売は好調だった。加えて、前年（2024 年 10 月）は気温が平年を上回る日が多く、秋物商品の売れ行きが不振で売上高も低かった。この影響で、今年 10 月の売上高の伸び率が大きく出やすかった側面もある。顧客からすると、前年に購入機会を逃したために、秋物商品の需要が例年よりも高まったという見方もできよう。

婦人服アパレルの既存店売上高【前年比水準】

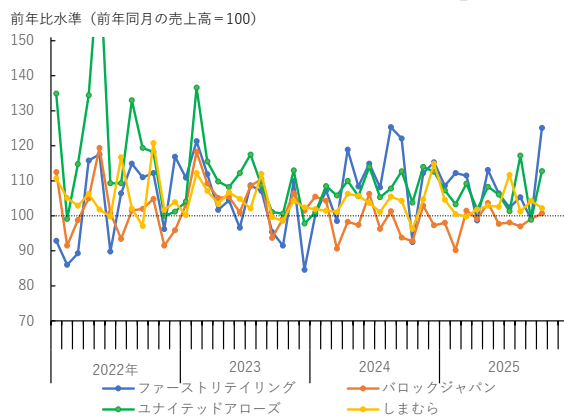


出所：各社のIR資料より浜銀総研作成

カジュアル系衣料は温感素材や発熱素材等、機能性の高い商品の販売が堅調

カジュアル系衣料の 10 月の既存店売上高はファーストリテイリングが前年比 25.1% 増、ユナイテッドアローズが同 12.8% 増、しまむらが同 2.2% 増、バロックジャパンが同 0.7% 増と、各社とも前年比で増収となった（右下図）。気温低下を受けて、温感素材や発熱素材等、機能性の高さを訴求する商品が堅調であった。加えて、前述のように、オフィスでカジュアルウェアの普及が進みつつあることから、仕事でもプライベートでも着用できるカジュアルウェアの販売が堅調であった。

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

News

百貨店業界で年始休業の動きが拡大

2025年10月31日、株式会社西武・そごうは全10店舗で2026年元日を休業すると発表した（2025年元日は西武池袋など4店舗が休業、そごう横浜店など6店舗が営業）。この結果、2026年元日は主要な百貨店の全店が休業日となる（図表1）。元日以外にも、百貨店業界では年始の休業が広がっている。東武百貨店は、49年ぶりに1月2日を休業日とする。すでに、松屋銀座店は2024年から1月2日を休業日としている。また、大丸松坂屋は今年（2025年）、25年ぶりに1月2日を休業日とし、2026年も同様とする。

このような動きは、百貨店業界における「働き方改革」の一環である。歳暮やクリスマス、年末といった繁忙期が続く中、従業員のワークライフバランスを充実させることで士気を高め、労働生産性の向上を図る狙いがある。また、構造的な人手不足への対応という側面もあると考えられる。

ただし、百貨店をはじめとする小売業にとって、年始は稼ぎ時である。顧客の「初売り」や「福袋」などへのニーズは依然として強い。実際、今年（2025年）の元日から営業したそごう横浜店では、初売りを目当てに約1万人の来店客が开店前に列を作った。そのため、午前10時の开店時刻を約30分繰り上げて対応した。地元の顧客だけでなく、普段利用している百貨店が元日に休業していたため、他の地域からそごう横浜店を訪れた顧客もいたと考えられる。

一方、神奈川県内の主なショッピングセンターやアウトレットモール、大型専門店などでは、2025年は元日営業を実施した（図表2）。本稿執筆時点（2025年11月11日時点）では、ショッピングセンターなどは2026年年始の営業について公表していない。仮に、2025年同様、ショッピングセンターなどが元日から営業すれば、百貨店の「初売り」を待ちきれない顧客の一部が、他の小売業態に流れる可能性も考えられる。

図表1 主要百貨店の年始営業

	2025年（実績）	2026年（予定）
そごう・西武	・6店舗は元日から営業 ・4店舗は元日休業（初売り1月2日）	・全店で元日休業（初売り1月2日）
高島屋	・全店で元日、2日を休業（初売り1月3日）	・横浜店の一部を除き、元日、2日を休業
東武百貨店	・全店で元日を休業（初売り1月2日）	・全店で元日、2日を休業（初売り1月3日）
三越・伊勢丹		
大丸・松坂屋	・全店で元日、2日を休業（初売り1月3日）	・全店で元日、2日を休業（初売り1月3日）
松屋銀座店		

出所：各種資料より浜銀総研作成

図表2 神奈川県内の主な商業施設の初売り日（2025年）

商業施設	2025年初売り
三井アウトレットパーク横浜ベイサイド	元日
ららぽーと横浜	元日
横浜ランドマークタワー	元日
横浜ワールドポーターズ	元日
赤レンガ倉庫	元日
トレッサ横浜	元日
テラスモール湘南	元日
湘南モールFILL	元日
ららぽーと湘南平塚	元日
小田原ダイナシティ	元日

出所：各種資料より浜銀総研作成

百貨店の免税売上の状況については、右の矢印 or 以下のリンクをクリック

白須光樹、佐橋官（2025）「制度改正で改めて注目される免税売上高 百貨店が持つ強みを活かすことや地域差を意識することが、持続的な成長に不可欠」、HRI テーマレポート No.44、浜銀総合研究所、2025 年 11 月

https://www.yokohama-ri.co.jp/html/report/pdf/pdf.html?pdf=report251113_shirasu_sahashi

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

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

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



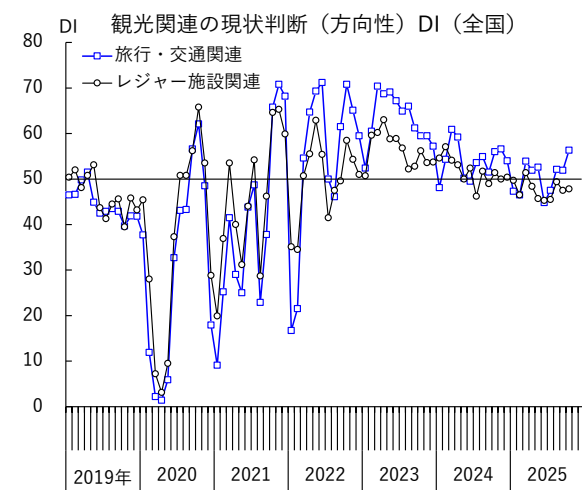
今月のポイント

- 観光産業の現状判断は「薄曇り」。9月の宿泊者数などのデータでは旅行需要は鈍化傾向。10月の旅行・交通関連の業況は中立水準の50を大きく上回ったものの、現状では季節性の影響が大きいとみられ、判断は据え置く。
- 先行きの判断は「薄曇り」に上方修正。目先については、国内の物価高や米関税の影響で需要は伸び悩むとみる。半年先については、米関税の影響が、各国・各企業の対応の一層の進捗で最悪期を脱すると見込んでおり、旅行需要は持ち直しやすい環境になろう。

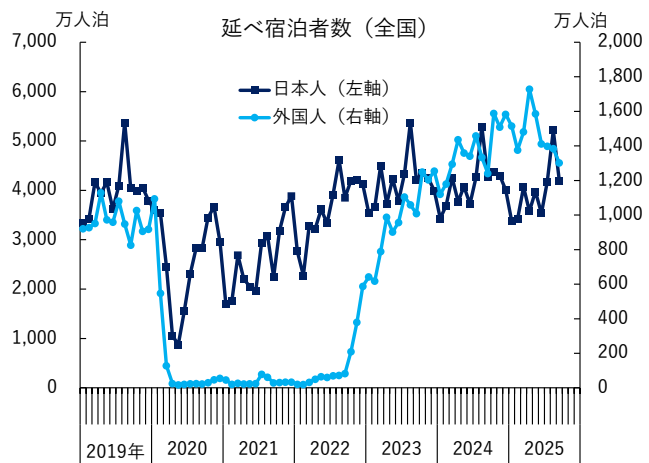
今月の統計と解説

観光産業の現状判断は「薄曇り」。「宿泊旅行統計」（観光庁）では、9月の外国人延べ宿泊者数が前年比+4.9%と、1桁台の伸びにとどまった。9月の「訪日外客数」（日本政府観光局（JNTO））も同+13.7%と、2桁の伸びを維持しているものの、年初からの減速傾向が続いている。8月以降、為替レートは昨年比で円安となっている¹。それにもかかわらず、インバウンド需要の伸びは鈍化しており、海外経済の減速といった円安修正以外の影響が大きくなっていると考えられる。

他方で、日本人の旅行需要は伸び悩んでいる。「宿泊旅行統計」（観光庁）によると、9月の日本人の延べ宿泊者数は前年比-1.6%となった。白須（2025）²では、インバウンド需要の拡大が日本人旅行者の需要を下押ししている可能性を指摘したが、足元ではインバウンド需要の増勢が鈍



出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」



注：直近値（第1次速報値）の日本人は全体から外国人を差し引いて求めた。

出所：観光庁「宿泊旅行統計」より浜銀総研作成

¹ 「実効為替レート」（日本銀行）によると、日本円の総合指標である名目実効為替レート（低下＝円安）は8月に前年比-2.3%、9月に同-3.9%となっており、円安修正がストップしている状況である。

² 白須光樹（2025）「インバウンド急増に押され、日本人の旅行先は変化か？」、HRI 研究員コラム、2025年5月、浜銀総合研究所（https://www.yokohama-ri.co.jp/html/report/pdf/pdf.html?pdf=column250527_shirasu）では、外国人の宿泊需要の回復が早かった地域で、日本人の宿泊需要が抑制される傾向にあることを指摘した。

化している状況にもかかわらず、日本人の国内旅行需要には下げ止まりの兆しがみられない。また、「出入国管理統計」（出入国在留管理庁）をみると、9月の出国日本人数はコロナ禍前の2019年同月比で-20.4%となっており、国内旅行需要が海外旅行へシフトしている状況でもない。物価の高騰や円安の影響で、旅行自体をためらう人々が増えているとみられる。

10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56.3と、中立水準である50を大きく上回った。秋の行楽シーズンを迎えて、3か月前との比較では業況が改善した。ただ、昨年10月の同DIも56.0と高かったことを踏まえると、季節性の影響である可能性が高い。このため、今月号では現状判断を据え置いた。

先行きの判断は「薄曇り」に上方修正。目先については、物価高や旅費の高騰、トランプ関税の影響で需要は伸びづらいとみる。ただし、日本を含めた主要国で、関税について米国との合意が既になされており、米中間の交渉でも双方に歩み寄りの姿勢がみられている。各国の企業は今春に比べれば、関税に対応しやすい環境となった。半年先には、各国・各企業の対応が一層進捗することで、トランプ関税の経済への悪影響が最悪期を脱すると見込んでいる。こうした中、旅行需要にも持ち直しの動きが表れやすいだろう。もっとも、関税率が元に戻らない限り、悪影響が完全になることはない。このため、昨年までインバウンド需要を中心にみられた拡大一辺倒の好調な業況には戻れない可能性に注意が必要である。

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。

