

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		医療介護（調剤薬局）	
現状	6か月先	現状	6か月先	現状	6か月先

今月は、鉄道（鉄道周辺事業）と小売（紳士服）、医療・介護（調剤薬局）の6か月先の業況判断を下方修正。

今月の Pick Up

【テクノロジー】

2026年のPCおよびスマートフォンの世界出荷台数は前年比減少の見通し

【自動車・自動車部品】

自動車価格が上昇中、普通乗用車は平均371万円

【外食】

外食チェーンで深夜割増料金などの価格設定が広がりつつある

【不動産】

新築分譲マンションの戸当たり価格の中央値が上昇、市場全体の価格水準の底上げが続く

【医療・介護】

上場調剤薬局の第3四半期（累計）の業績は前年比で改善したが、一部で患者数が減少

【鉄道】

西武グループの「新横浜プリンスペペ」が2027年3月で営業終了へ

【小売】

コナカがオーダースーツ販売の新業態「FST」の出店計画を前倒し

【観光】

1月も中国からの訪日客の大幅減が続いた

（文責：清水）

【本レポートについてのお問い合わせ先】

電話番号：045-225-2375 メールアドレス：chyosabook@yokohama-ri.co.jp

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.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.28
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「薄曇り」とし、6か月先の見通しも同様に「薄曇り」とした。足元では、AI関連の電子部品の生産が好調である。先行きについては、メモリ不足によりPCやスマートフォンの生産台数が前年比で減少するとの予想が示されており、テクノロジー市場の成長を下押しする可能性がある。
- 中東情勢の緊張が長期化した場合、材料調達や費用面でテクノロジー業界に影響が及ぶ可能性がある点に注意が必要である。

台湾の電子関連企業 68社の売上高は前年比 2桁増の高成長が続く

浜銀総研が集計している台湾の電子関連企業 68社の2026年2月の売上高は、前年比 23.1%増となった。2024年3月以降、24か月連続で前年実績を上回った（左図）。内訳は、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）が8社合計で同 24.9%増、PCおよび周辺装置関連 14社合計が同 40.6%増、半導体関連 12社合計が同 18.4%増、電子部品 23社合計が同 14.6%増となった。

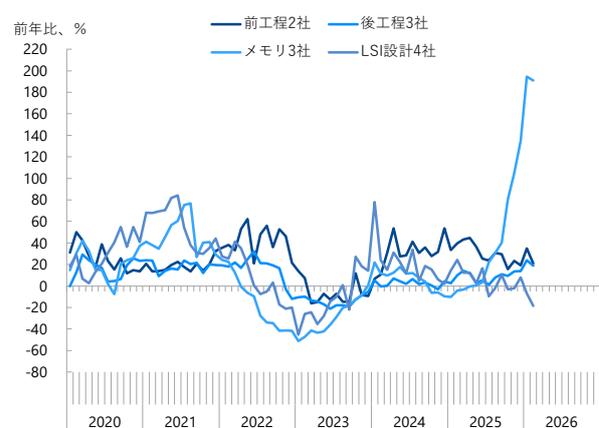
2026年2月は、春節による長期休暇で稼働日が少なかったものの、AIサーバーなどのAI関連製品の旺盛な需要が続き、前年比で2桁増と増勢を維持した。一方で、PCの出荷台数は、メモリ価格上昇の影響により前年比減少したとみられる。

半導体関連では、汎用メモリ価格の上昇によって、メモリメーカーの売上増加が続いた。一方、LSI設計メーカーは前年比マイナスに転じた。PCやスマートフォンなどのコンシューマー機器向けの半導体需要が、メモリ価格上昇を受けて減少したことが要因とみられる（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



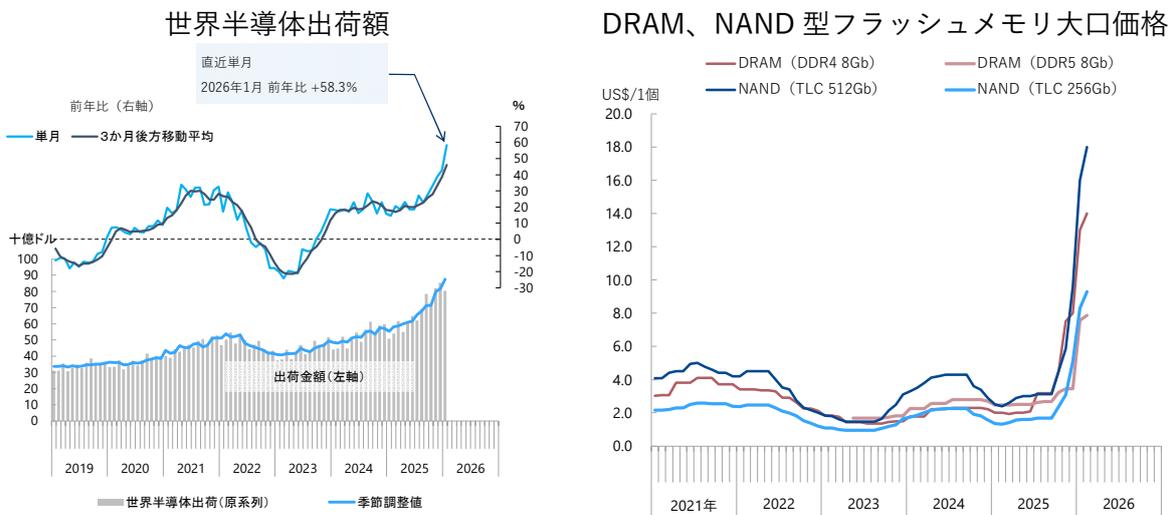
注：台湾企業 68社はTWSE（台湾証券取引所）に上場している電子関連の代表的な企業を浜銀総研が抽出。
出所：Taiwan Stock Exchange, M.O.P.S.より浜銀総研作成

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

1月の世界の半導体出荷額（WSTS）は高成長を維持

2026年1月の世界半導体出荷額（WSTS）は、前年比58.3%増となり、高成長を維持した（左図）。需要地域別では、北米が同47.2%増、欧州が同37.8%増、日本が同0.5%減、アジア・パシフィックが同76.6%増となった。日本を除く地域では半導体需要が2桁増と好調を維持した。一方、日本では2025年4月以降、10か月連続で前年比マイナスとなったが、マイナス幅は縮小した。これは、日本国内における車載および産業向けの半導体の在庫調整が終了しつつあるためとみられる。

2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ともに上昇基調が続き、汎用メモリの需給のひっ迫が継続した。大手メモリメーカーが先端向けメモリの生産を優先する傾向は変わらない。そのため、汎用メモリの需給ひっ迫は継続し、価格の高騰は2027年まで続くと考えられる。



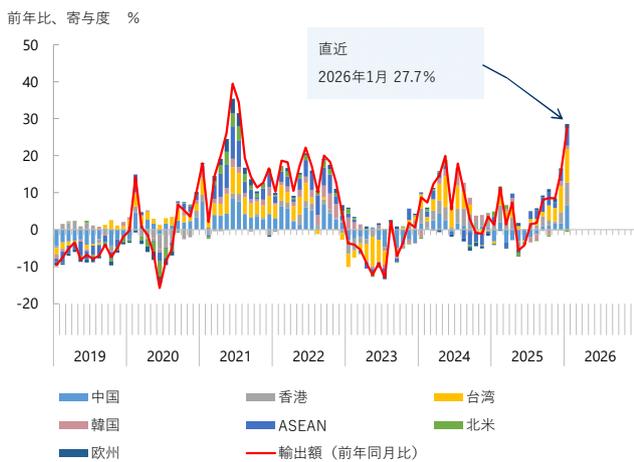
注：季節調整は X12-ARIMA モデルにより浜銀総研が実施。 出所：Bloomberg
 出所：WSTS（世界半導体出荷統計）より浜銀総研作成

わが国の電子部品・デバイスの輸出は7か月連続で前年実績を上回った

わが国における電子部品・デバイスの2026年1月の輸出金額（総輸出）は、前年比27.7%増と7か月連続で前年比プラスとなった（次頁左図）。製品別では、電子部品が同13.3%増、デバイスが同40.1%増となった。デバイスの中では、集積回路に含まれる記憶素子の輸出増加の寄与が大きくなっている。仕向け地域別では、中国が同31.7%増、台湾が同61.1%増、韓国が同10.9%増、ASEANが同20.7%増、北米が同8.0%減、欧州が同17.7%増となった。中国や台湾などでは、春節（2026年は2月17日前後、2025年は1月29日前後）による前倒し需要が増加したためと考えられ、2月のこれらの地域向け輸出は反動減が予想される。

国内生産金額については、直近の2025年12月は前年比14.2%増となった（次頁右図）。要因は、AIサーバー向けの電子部品需要やメモリ需要の増加と考えられる。製品別では、電子部品が同7.2%増、デバイスが同19.4%増となった。電子部品の中では電子回路基板が、デバイスの中では集積回路（特にメモリ）が、それぞれ増加に寄与した。これは、AIサーバー向けの部品やデバイスの需要が増加しているためとみられる。引き続きAIサーバー需要の拡大が予想されることから、増勢が続くと考えられる。

電子部品・デバイス輸出額（前年比、国別寄与度）



出所：財務省「貿易統計」より浜銀総研作成

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

NEWS

NVIDIA が光学メーカーへの出資を発表

2026年3月、米半導体大手 NVIDIA は、光学メーカーである米 Coherent と米 Lumentum のそれぞれに 20 億ドルずつ出資すると発表した。この出資により、NVIDIA が光電融合技術への注力度合いを高めていることがうかがえる。

光電融合とは、光通信（光回路）と電気通信（回路）を融合させる技術である。光通信は電気通信と比較して、伝送によるエネルギー損失が少ないほか、高速通信が可能で、低発熱であるといった特徴を持つ。こうした特徴により、現在の AI 向けコンピューターで課題となっている消費電力の増大、発熱および処理の遅延といった課題を解決するとみられている。

広義の光電融合としては、コンピューター間や拠点間の通信は光ファイバを利用した光回線などで既に実用化されている。足元で注目されているのは、コンピューター内あるいはチップ内の通信に光電融合技術を適用する CPO（Co-Packaged Optics）などの技術である。

日本国内でも、NTT や産業技術総合研究所などが光電融合技術の研究開発を行っている。さらに、古河電気工業や住友電気工業、三菱電機などが同技術の開発を進めており、光電融合分野における日本メーカーの活躍が期待される。

2026 年の PC およびスマートフォンの世界出荷台数は前年比減少の見通し

米調査会社 IDC は、2026 年の世界のスマートフォンと PC の出荷台数の最新予測を発表した¹。世界的なメモリ不足の影響により、2026 年のスマートフォン出荷台数は前年比 12.9% 減（販売額は 0.5% 減）、PC 出荷台数は前年比 11.3% 減（販売額は 1.6% 増）になると見通している。さらに

¹ <https://www.idc.com/resource-center/blog/higher-asps-lower-unit-volumes-how-the-memory-crisis-is-reshaping-the-pc-and-smartphone-outlook/>

その先の見通しについては、PC市場は2027年は横ばいとなり、本格回復は2028年としている。また、スマートフォン市場は2027年は微増となり、2028年に本格的な回復となる見込みとしている。

同社は両市場において、低価格帯製品が特に大きな影響を受けるとしている。このため、高価格帯製品向けの電子部品・デバイスを提供する日系電子部品・デバイスメーカーへの影響は限定的と考えられる。総じて、日系電子部品・デバイスメーカーにおいては、AI向け電子部品・デバイスの需要増加の影響が大きく、2026年の業績は堅調に推移すると考えられる。

中東情勢の緊張の長期化はエネルギー面と材料面でテクノロジー業界の成長を下押しする懸念

中東情勢の緊張が長期化することは、石油やガスなどのエネルギー面、およびヘリウムや臭素などの材料面を通じてテクノロジー業界に負の影響を及ぼす可能性がある。

エネルギー面では、多くの先端半導体が製造される台湾や韓国において、エネルギー調達懸念によって、半導体の生産計画変更やコスト上昇につながる恐れがある。また、世界的なエネルギー調達コストの上昇は、急拡大するAI需要に水を差す可能性がある。AIサーバーを稼働するためには大量の電力が必要となるためである。さらに、半導体が最終製品となる工程では、さまざまな拠点を経由するため、輸送コストも上昇する可能性がある。こうしたエネルギーコスト増は、最終的にデバイス価格の上昇につながり、テクノロジー市場全体の成長を鈍化させる要因となる可能性がある。

材料面では、韓国ではヘリウムや臭素などの材料のサプライチェーンに大きな混乱をもたらす可能性がある²と報じられている²。足元では、半導体の生産には影響が出ていないものの、緊張が長期化した場合、材料不足や材料価格高騰による生産調整およびチップ価格の上昇が起こる可能性が高まるだろう。

担当者



袴田 真矢

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

² <https://www.reuters.com/business/retail-consumer/south-korean-chip-industry-worried-iran-crisis-affect-middle-east-data-center-2026-03-05/>

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。
- 2月の国内販売は、引き続き供給制約の影響から登録乗用車の販売が伸びず、8か月連続で前年比マイナスとなった。海外市場では米国や中国で電動車の販売が減少した。イラン情勢の緊迫化でガソリン価格が高騰すれば、自動車市場全体にとって逆風となる可能性がある。
- 国内の自動車価格が上昇している。背景には、人件費や物流費、原材料価格の上昇、車体の装備や機能の充実があり、25年の普通乗用車の平均価格は371.4万円となった。駐車場料金やガソリン価格の高騰などで維持費も上がっており、「クルマ離れ」の加速も懸念される。

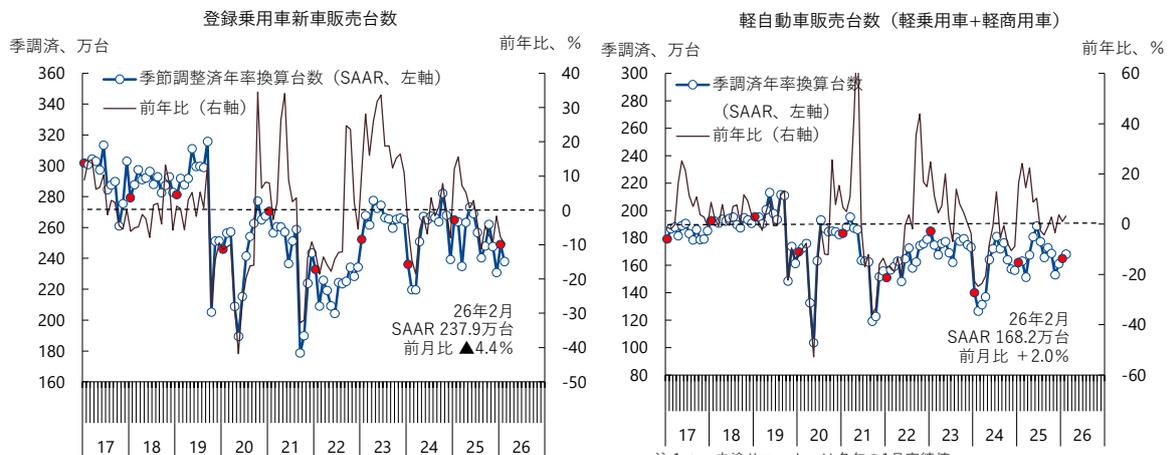
今月の統計と解説

<自動車（日本）>

日本市場における2026年2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4.4%減の237.9万台、軽自動車（乗用車+商用車）は同2.0%増の168.2万台だった。前年比で見た2月の販売台数は、登録乗用車が9.8%減と8か月連続でマイナスとなった。一方、軽自動車は同3.2%増と3か月連続でプラスだった。

登録乗用車の販売不振は、供給制約による納車待ちの長期化の影響が大きい。一方、値段が比較的手ごろな軽自動車は物価高の中で販売が増えている。日産自動車の「ルークス」が前年比35.1%増、ダイハツ工業の「ムーヴ」が同39.4%増、三菱自動車の「デリカミニ（ek含む）」が同20.8%増など、各社の人気車種の販売が好調だ。

2月販売をブランド別で見ると、供給制約の影響を受けたトヨタ自動車が前年比8.1%減、ホンダが同5.2%減となった。マツダは同19.0%減、スバルは同20.4%減と減少幅が大きかったが、前



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

年同月は新型車投入効果で水準が高かったことも影響している。一方、「ムーヴ」の新型車効果が続くダイハツ工業は前年比 18.5%増と好調。また、日産自動車は同 0.4%増と 17 か月ぶりに前年実績を上回った。登録車は同 10.4%減だったが、「ルークス」の販売好調に後押しされ、軽自動車は同 17.1%増だった。

乗用車については、自動車取得時の「自動車税環境性能割」（車両の環境性能に応じて価格に 0～3%課税される制度）の廃止時期が販売動向に影響しているとの見方がある。同制度は 3 月末で廃止予定だが、廃止後に登録及び届け出をした方が顧客の負担が軽くなるため、納車先延ばしを希望するユーザーが一部で増加している。日本自動車販売協会連合会（自販連）が発表する新車販売台数は、工場からの出荷日ではなく、陸運局（運輸支局）での登録日（概ね納車日）となっている。そのため、3 月も納期先送りの影響が販売統計に表れると考えられる。このほか、税制改正法案が年度内に成立しない事態になると、環境性能割の廃止日がずれ込む可能性もある。

内閣府の「消費動向調査」（令和 8 年 2 月実施分）で、消費者態度指数は前月比 2.1 ポイント上昇し、消費者マインドは改善に向けた動きが見られる。「耐久消費財の買い時判断」も同 3.5 ポイント改善し、2 か月連続で上昇した。ただ、前述のように供給制約が販売面でのネックになっており、今後も中国のレアアース輸出規制により、工場の一時稼働停止などの事態も考えられる。

登録貨物車の 2 月の SAAR は前月比 4.4%減の 36.3 万台だった。前年比で見た 2 月の販売台数は 14.6%増で、6 か月連続で前月実績を上回った。全体の 6 割超を占める小型トラックが同 25.2%増と引き続き好調だった。

メーカー別の 2 月販売（大中型車）は、いすゞ自動車は同 2.7%増と 4 か月ぶりにプラスとなった。ただ、6 割超のシェアを持つ中型は同 5.8%減とマイナスが続いている。日野自動車は同 1.3%減、三菱ふそうは同 10.7%減だった。

<自動車（海外）>

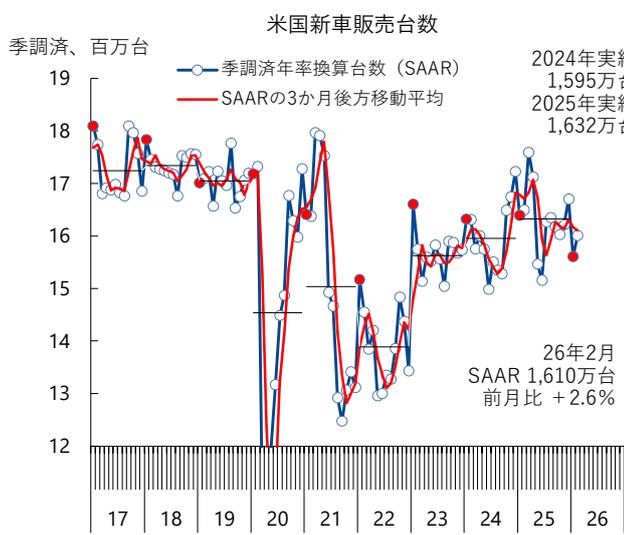
26 年 2 月の米国市場の SAAR は前月比 2.6%増の 1,610 万台だった。2 月の前年比は 2.6%減と 5 か月連続で前年割れとなった。電動車購入に対する政府の税額控除終了（25 年 9 月）に加え、車両価格の高止まりが需要を圧迫する状況が続いている。2 月の平均新車販売価格は前年比 3.4%上昇の 49,353 ドルだった。米国とイスラエルによるイラン攻撃に伴いガソリン価格が高騰する懸念もあり、自動車市場にとって逆風となる可能性もある。

2 月の販売をメーカー別で見ると、GM が前年比 7.5%減と 5 か月連続でマイナスとなり、フォードも同 5.4%減と苦戦している。ステランティスは同 5.2%増で 6 か月連続のプラスだった。

日系メーカーでは、トヨタが同 3.4%増で 12 か月連続のプラスとなった。ホンダは同 1.1%増となり、特に HEV は 2 月の販売記録を塗り替えた。スバルは主要マーケットでの寒波の影響を受け、同 8.2%減となったが、コンパクト SUV「フォレスター」は同 24.9%増と 2 月の販売記録を達成した。日産は同 3.0%減、マツダは同 0.1%減、三菱自動車は同 16.6%減だった。

欧州市場では、2 月の SAAR（西欧 5 か国分）が前月比 5.0%増となった。1 月の前年比は 2.9%増とプラスに転じている。主力のドイツ市場は電動車がけん引し同 3.8%増となった。ドイツ政府は 1 月に総額 30 億ユーロの新たな電動車補助金制度を発表しており、対象となる BEV（純電気自動車）が同 28.7%増（市場シェア 21.9%）、PHEV（プラグインハイブリッド車）が同 24.5%増（同 11.5%）と好調だった。補助金額は 1 台当たり最大 6,000 ユーロ（約 112 万円）となっている。

中国市場では、2月のSAAR（輸出含む）が前月比35.0%増の2,950万台となった。1月の大幅な落ち込みの後、水準を戻す格好となったが、25年の年間販売台数（3,010.3万台）には届かず、勢いは弱い。原数値で見た2月の販売台数は前年比15.4%減の153.6万台で、3か月連続のマイナス成長だった。1~2月の累計でも同10.7%減だった。2月の販売のうち、中国国内販売が前年比34.2%減の95万台と4か月連続で前年割れとなった一方、輸出は同58.0%増の58.6万台と好調だった。国内販売が不振だった背景には、春節（旧正月）による大型連休で稼働日が減ったことや、新エネルギー車（NEV=BEV、PHEV、FCVの総称）の車両購入税の免除措置が25年末で終了したことがある。NEV販売台数は同36.4%減の48.3万台で、販売全体に占める比率は46.8%だった。NEV専業のBYDの販売台数は同65.0%減と、10か月連続で前年実績を下回っている。日系メーカーでは、トヨタが同13.9%減、日産が同19.4%減、ホンダが同15.0%減と大手3社がそろってマイナス成長となった。



注：赤塗りマーカーは各年の1月実績値、黒破線は年間販売実績
SAARは米センサス局法X-12-ARIMAにて浜銀総研が実施
出所：マークラインズのデータより作成



注1：赤塗りマーカーは各年の1月実績値
西欧5か国は、英国、フランス、ドイツ、イタリア、スペイン
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：マークラインズのデータより作成

<自動車部品>

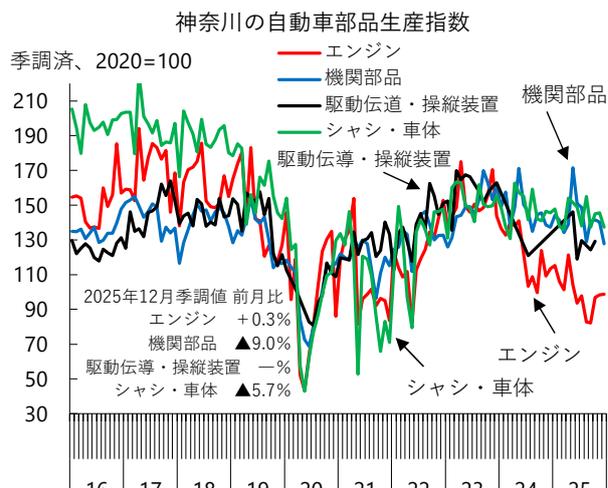
26年1月の全国の自動車部品生産指数（季節調整済み）は前月比で10.4%上昇した。国内外向けの普通乗用車の生産が伸びたことを受け、3か月ぶりの上昇となった。

25年12月の神奈川県自動車部品生産指数（同）は、エンジンが前月比プラスだった一方、機関部品とシャシ・車体が同マイナスだった。日産の追浜工場（神奈川県横須賀市）の主力車種である「ノート」の販売は25年2月以降、前年比で二桁減が続いており、部品生産も全体的には低調な動きが続くと見られる。

1月の自動車部品輸出額（同）は、全国分が前月比0.3%減の5,436億円、神奈川3港（横浜、川崎、横須賀）分は同2.5%増の695億円となった。このうち、横浜港の1月の前年比を見ると、全世界向けは10.4%増と2か月連続の増加となり、特に部品輸出全体の4割強を占める米国向けが37.7%増と好調だった。一方、メキシコ向けは同28.7%減、中国向けは同46.7%減だった。



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

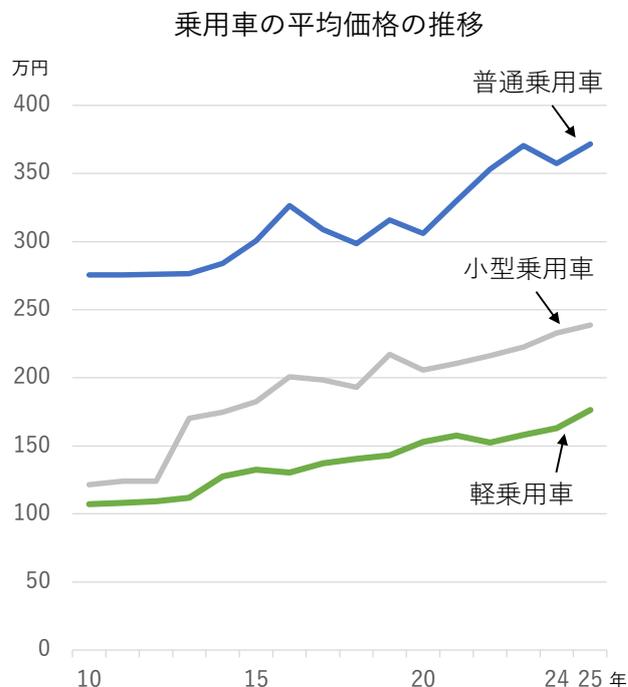
自動車価格が上昇中、普通乗用車は平均 371 万円

国内で自動車価格が上昇している。総務省の「小売物価統計調査」（消費税込み価格）によると、2025年の普通乗用車の平均価格は371.4万円で、10年以降で最高となった（図表参照）。10年時点の275.5万円から34.8%上昇した。小型乗用車は238.7万円（10年比で96.3%上昇）、軽自動車は176.3万円（同64.4%上昇）と、いずれも大きく値上がりしている。

値上がりの背景には、人件費や物流費、原材料価格の上昇に加え、車体の装備や機能の充実が挙げられる。安全運転支援・駐車支援用のカメラを標準装備し、ダッシュボードに撮影画像を映す大型画面を備える車も増えてきた。エンジンや排ガス性能の高性能化も価格を押し上げている。

少しでも手ごろな価格を求める消費者が増え、乗用車市場では軽自動車の存在感が高まっている。2月の新車販売に占める軽自動車の比率は35.7%に上昇し、25年8月の水準（35.9%）に迫った。車名別販売台数を見ると、25年通年では上位10モデルのうち軽自動車が4モデルだったが、今年1月と2月はいずれも5モデルが入っている。2月は、ホンダの「N-BOX」、スズキの「スペーシア」、ダイハツの「ムーヴ」の順で上位3モデルを軽自動車が独占した。

自動車市場全体で見ると、車両価格の上昇に加え、駐車場料金やガソリン価格の高騰などから維



注：25年のみ月次値から平均値を算出
注：小型乗用車が13年に大きく上昇したのは、調査対象のモデル変更などによるため
出所：総務省「小売物価統計調査」より浜銀総研作成

持費も上がっている。中古車価格も上昇中で、リクルートによると25年の購入単価は175.2万円となり、15年の調査開始以降で最も高かった。この状況下で、消費者の「クルマ離れ」がさらに加速するほか、カーシェアリングなどを活用した自動車を所有しない層が増える可能性もある。

News

ホンダが26年3月期で最大6,900億円の赤字見通し、BEV関連の損失計上

ホンダは3月12日、2026年3月期の最終損益が最大6,900億円の赤字になるとの見通しを発表した。米国で生産を予定していたBEVの開発と発売を中止し、関連損失を計上する。2月に発表していた3,000億円の最終利益見通しから一転し、赤字転落となる。最終赤字は上場以来初めて。営業損益も2月時点では5,500億円の黒字を見込んでいたが、最大5,700億円の赤字となる見通しに修正した。

BEV需要の減少を受け、米国で生産予定だったBEVの「Honda 0 SUV」「Honda 0 Saloon」「Acura RSX」の開発と発売を中止し、有形固定資産・無形資産の除却損失及び減損損失、販売や開発中止に伴う追加支出に関する損失などを計上する。また、中国における競争激化などを踏まえ回収可能性を見直し、中国の持分法で会計処理されている投資に対する減損損失なども発生する。このほか、四輪電動化戦略の見直しに関連して追加的な費用または損失が計上される可能性があり、26年3月期の損失と合わせて最大で2.5兆円と試算している。

同社は、40年にBEVとFCEVの販売比率を100%とする目標を掲げてきた。現時点ではこの目標に変更はないが、今回のBEV開発の一部停止と大幅損失を受け、将来的な見直しの可能性もある。四輪事業の中長期戦略再構築の詳細は5月に明らかにする予定だ。

担当者



奥山 要一郎
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

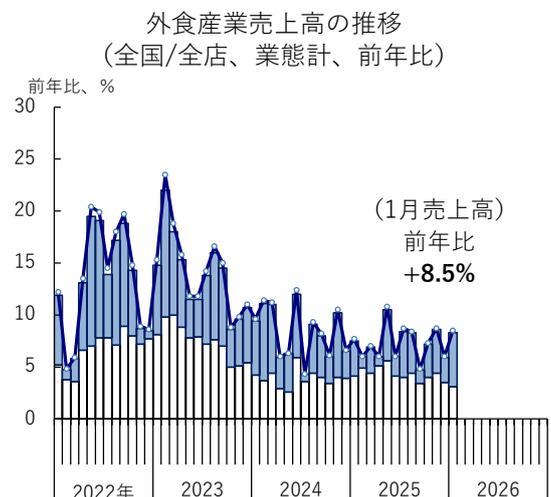
- 居酒屋業態における現状の業況判断は「曇り」を、6か月先の業況判断は「雨」をそれぞれ継続する。
- 2025年1月の居酒屋業態では、売上高は前年水準を上回ったものの、客数はほぼ前年並みであった。新年会需要は堅調であったが、都心立地の店舗などでは中国人観光客減少の影響が及んだ。
- 6か月先については、中国政府による渡航自粛により、中国からの団体客減少の影響が続く可能性がある。また、原油価格の急騰により、食材や調味料、輸送費などのコストが上昇し、外食企業の収益を圧迫するおそれがある。また、消費者物価の上昇が再加速すれば、家計の居酒屋への支出は抑制されると予想される。これらの点から、居酒屋業態の客数が前年割れとなることも考えられる。

今月の統計と解説

2026年1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、2026年1月の外食産業全体の売上高は前年比8.5%増と好調であった(右図)。売上高の内訳を客単価と客数で見ると、客数は同5.2%増、客単価も同3.1%増であった。前年(2025年1月)に比べて土曜日が1日多かったことに加え、年始や連休におけるレジャーやイベントに伴う外食機会が増加したとみられる。また、期間限定メニューや各種キャンペーンなどを背景にした客単価上昇も売上高の押し上げ要因となった。

外食産業売上高は2021年12月以来、50か月連続で前年比プラスとなった。外食企業が原材料費や人件費、エネルギーコストなどをメニュー価格に転嫁したことにより、客単価が上昇したことが要因であることは言うまでもない。一方で、外食企業全体の客数も増加を続けている。これらの点から、外食需要は堅調に推移してきたといえよう。

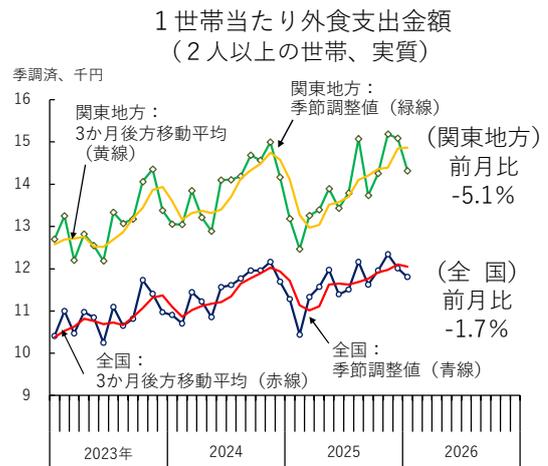


注1：既存店と新規店の合計
注2：店内飲食だけでなく店外飲食も含む値
注3：売上高と客単価は名目ベースの税抜き価格による比較
出所：一般社団法人日本フードサービス協会「外食産業市場動向調査」より
浜銀総研作成

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12月度結果報告」(2026年1月26日)

国内家計の実質外食支出金額（二人以上世帯、季節調整済）をみると、2026年1月は全国（前月比1.7%減）と関東地方（同5.1%減）のいずれも、前月比変化率は2か月連続でマイナスとなった（右上図）。ただし、全国、関東地方はいずれも高い水準を維持しており、3か月後方平均でみたトレンドも横ばいであることから、家計の外食支出も引き続き堅調に推移していると考えられる。

内閣府「消費動向調査（2026年2月実施分）」によると、家計の消費者マインドを示す消費者態度指数は2か月連続で上昇となった。家計が消費に対して積極的な態度になる中、外食支出も高い水準を維持していると考えられる。

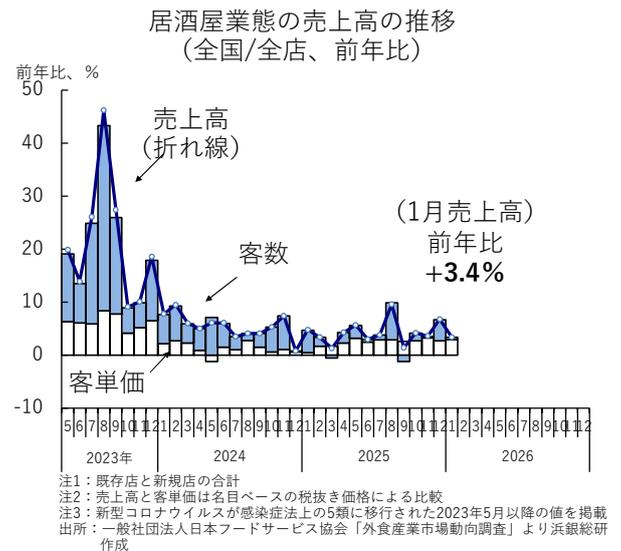


居酒屋業態の1月の客数はほぼ横ばい

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2026年1月の売上高は前年比3.4%増であった。ただし、客数は前年比0.4%増にとどまり、ほぼ横ばい圏であった。値上げなどによる客単価の上昇が売上高の押し上げ要因となった（右図）。

小グループでの新年会の集客は好調であったものの、大手居酒屋チェーン企業の都心立地店舗などでは中国からの団体客減少の影響がみられた。前年は1月下旬であった旧正月（春節）が今年は2月中旬となったことに加え、中国政府による日本への渡航自粛要請の影響が続いていると考えられる。

6か月先については、中国政府による渡航自粛の影響が継続することが見込まれる。加えて、イスラエルと米国によるイランへの軍事攻撃後、原油価格が急騰している。この先、食材や調味料、輸送費などのコストが上昇し、外食企業の収益を圧迫するおそれがある。また、日本国内における消費者物価の上昇ペースが再加速することが予想される。消費者マインドの持ち直しが鈍り、家計の節約志向が再び強まり、外食支出が抑えられるおそれがある。とりわけ家計での優先度が低いと考えられる居酒屋への支出は抑制されると考えられる。居酒屋業態全体では、客数が前年割れとなることも考えられることから、6か月先の業況判断「雨」を継続する。



Pick Up

外食チェーンで深夜割増料金などの価格設定が広がりつつある

3月3日22時より、株式会社ゼンショーホールディングスが展開する回転寿司チェーン「はま寿司」の全店で深夜割増料金が導入された。22時から閉店時間の30分前までに店内で受付した顧客に対して、席で注文したメニュー代金に一律7%の料金が加算される。深夜の時間帯における店舗運営コストの上昇（後述）に対応し、商品・サービスの品質維持を図るためである。なお、ファミリーレストランや牛丼チェーンなどでも、既に、深夜料金割増を加算したり、深夜料金を設定したりしているケースがある。今回の「はま寿司」での全店導入により、深夜割増料金に対する顧客の理解が一段と進み、同様の料金設定を採用する外食チェーンが増える可能性がある。

外食業界で発生するコストの上昇分を、どのように顧客へ負担してもらうかは難しい課題である。深夜割増料金が導入される理由の一つに、労働基準法の規定がある²。事業者は、22時から翌朝5時までの深夜労働について、従業員に25%以上の割増賃金を支払う義務がある。近年は最低賃金の上昇に加え、人手不足のために人件費が高騰しており、その分、割増賃金に対する事業者の負担が一層重くなっている。そのため、深夜に発生するコスト増加分を全ての顧客に一律で転嫁するのではなく、深夜に来店した顧客に多めに負担してもらうという考え方は、顧客の理解を得やすいと考えられる。

また、地域や店舗立地によって人件費や店舗賃料の水準が異なるため、立地ごとに価格を変えている事例もある。例えば、「マクドナルド」では全店舗を「都心型」「準都心型」「郊外型」の3つに分け、同じメニューに対してもそれぞれ異なる価格設定を行っている。

外食チェーン店の特徴は、いつでも、どの店舗でも、同一価格で同じ品質のサービスを受けられることである。近年、店舗運営コストの高騰に対して、外食チェーンは全店一律の値上げを実施してきた。しかし、この先も、全店一律の値上げを繰り返せば（全顧客に同一の負担増を繰り返せば）、価格に敏感な顧客層が離反することが懸念される。そのため、外食チェーンでは、時間帯や店舗立地によるコストの違いに応じて、異なる価格設定を検討せざるを得ない状況にあると考えられる。すなわち、コスト上昇分の一部を、そのサービスを利用した顧客に多めに負担してもらうという「受益者負担」的な考え方が今まで以上に強まっているといえるだろう。既に、サービス業では時間帯や混雑度に応じて価格を調整する「ダイナミックプライシング」を採用する企業が増えている³。外食チェーンにおいても、今後は、時間帯や店舗立地などに応じた価格設定が増えると考えられる。

² その他に、深夜時間帯における電気、ガスなどの光熱費も要因となる。

³ ダイナミックプライシングは、価格設定によって需要量を平準化することを目的として導入するケースも多い。外食チェーンにおいてはアイドルタイム（手待時間）の削減など、業務効率化のメリットも大きい。

担当者



佐橋 官
調査部 主任研究員
外食、鉄道、小売等を担当

不動産



今月のポイント

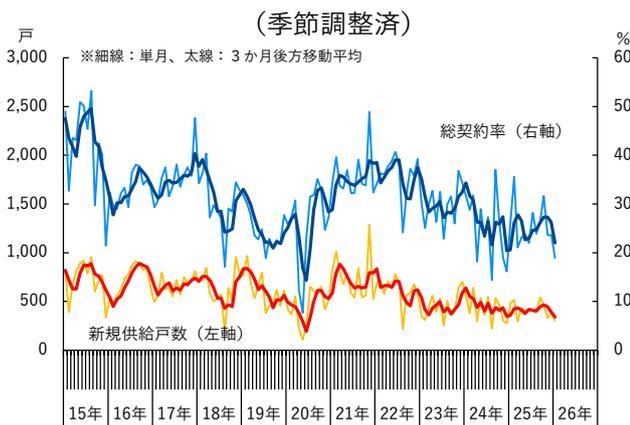
- 神奈川県内の住宅販売およびオフィス賃貸の業況判断は、現状、6か月先ともに前月号から変更なし。
- 住宅販売市場をみると、依然として販売価格の水準が高いため、新築住宅の需要は低調とみられる。また、中古マンション販売においても足元では高価格が成約の重荷となっている模様であり、今後成約率の低下がより鮮明になる恐れがある。
- オフィス賃貸市場では、横浜ビジネス地区では空室の消化が続き、平均募集賃料も緩やかな上昇が続いた。しかし、中東の混乱が長期化し、エネルギー価格の高騰や企業のコスト増加などを通じて経済状況が悪化した場合には、企業業績や雇用環境に影響が及び、オフィス需要が低下して市場環境が悪化する可能性がある点には注意が必要である。

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。

新築住宅については、新築マンション販売の2026年1月の総契約率（季節調整済、3か月後方移動平均）が22.0%と低下した。高値が需要を抑制している状況に変わりない。

新築マンション販売（神奈川）



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

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：公表値は2025年1月以降、特殊要因で水準が大幅に高まっていたが、浜銀総研が統計的な処理によりこの段差を調整した系列を図に表示している。

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

また、県内の建売住宅市場では、2月の建売住宅の成約率（季節調整済、3か月後方移動平均）が10.82%と2か月連続で上昇した。もっとも、販売価格が高止まりしていることから、低位での推移となっており、需要は依然として弱い状況にあるとみる。

先行きについても、新築マンション、建売住宅ともに販売価格の高止まりや金利上昇が重荷となり、県内の新築住宅取得需要は低調な推移が見込まれる。

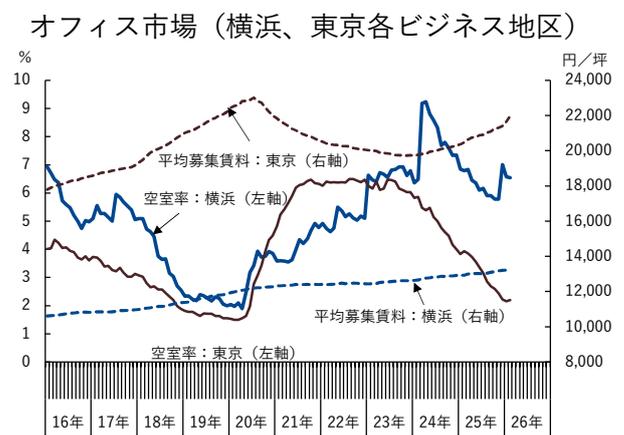
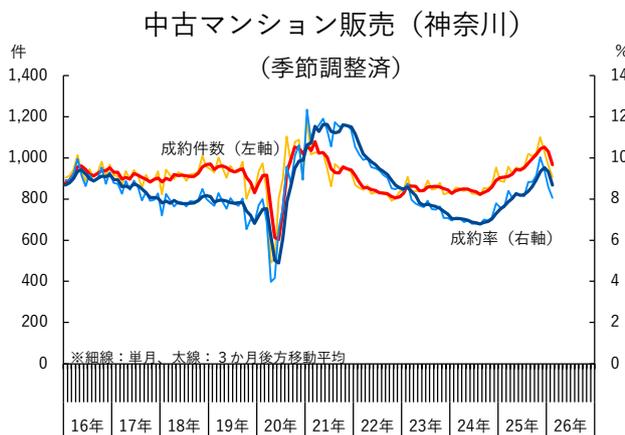
他方、中古マンション販売をみると、2月の中古マンションの成約率（季節調整済）は8.05%と2か月連続で低下した。新築住宅に比べて割安ではあるものの、中古マンションの価格も上昇が続いており、足元では高価格が成約の重荷となっているとみられる。中古住宅の住宅ローン減税の拡充が取得需要を下支えすると期待されるものの、足元では高値が維持されていることから、成約率の低下が鮮明になる恐れがある。

県内のオフィス賃貸の判断も現状、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2月の空室率は6.54%と前月比で低下した。関内地区やみなとみらい21地区では新築ビルへの移転や大型解約などが空室率の押し上げ要因となった一方、横浜駅地区や新横浜地区で成約が進み、結果として横浜ビジネス地区全体の空室率は低下した。なお、平均募集賃料は緩やかながらも上昇基調を維持した。しかし、中東の混乱が長期化し、エネルギー価格の高騰や企業のコスト増加などを通じて経済状況が悪化した場合には、企業業績や雇用環境に影響が及び、オフィス需要が低下して市場環境が悪化する可能性がある点には注意が必要である。

Pick Up

新築分譲マンションの戸当たり価格の中央値が上昇、市場全体の価格水準の底上げが続く

不動産経済研究所が2026年2月12日に公表した「首都圏マンション 戸当たり価格と専有面



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：公表値は2025年1月以降、特殊要因で水準が大幅に高まっていたが、浜銀総研が統計的な処理によりこの段差を調整した系列を図に表示している。

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

出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

積の中央値の推移」によれば、2025年の東京23区における新築分譲マンション価格の中央値は前年比+27.3%の1億1,380万円と初めて1億円を上回った。神奈川県においても前年比+7.3%の6,598万円と上昇した。中央値の上昇は、一部の高額物件による押し上げではなく、幅広い価格帯で価格上昇が波及していることを示している。

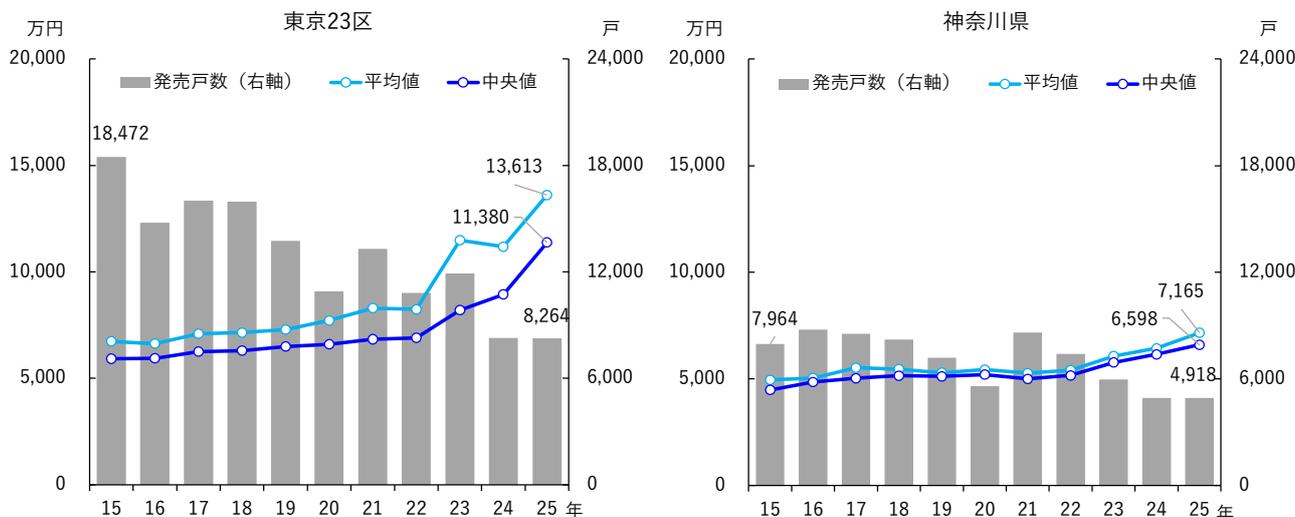
価格上昇の背景には、資材価格の上昇や建設業界の人手不足による労務費の上昇など、コストプッシュ要因がある。また、東京23区では発売戸数が2015年の18,472戸から2025年には8,264戸へと10年間で約55%減少し、神奈川県でも7,964戸から4,918戸へと10年間で約38%減少している。このような発売戸数の絞り込みや好立地物件への供給集中が、価格の上昇をさらに後押ししている。

不動産経済研究所のレポートによると、2026年以降は都心での用地取得が一層難しくなることから、高価格な都心物件の新規供給が減少し、これにより平均価格の上昇ペースは鈍化する見込みとされている。一方で、建築コストが依然高水準で推移していることに加え、好立地物件での販売戸数の絞り込みも進んでおり、販売価格の中央値については上昇が続く可能性が高い。すなわち、供給面の制約やコストプッシュを主因として、今後もマンション相場の上昇傾向が幅広い価格帯で続くことが予想される。

一方、最近の中東情勢の緊迫化は原油価格の上昇を招き、建築コストや物流費などへの影響が懸念される。仮に中東の混乱が長期化し、エネルギー価格の高騰が企業のコスト負担を押し上げれば、企業収益が圧迫される可能性がある。企業収益の悪化は、株式市場において業績の先行き不透明感を強め、株価の下落につながることが多い。また、企業業績や株価の悪化は一般消費者にも「景気が悪くなるのでは」という先行き不安をもたらし、家計の購買意欲や住宅取得意欲の低下につながるリスクが高まる。

このような場合、供給サイドではコスト上昇による価格上昇圧力が一段と高まり、需要サイドでは消費者の購入余力や住宅取得意欲が低下するという“ダブルパンチ”に市場全体が直面することになる。一般的には需要の減退は価格の下押し要因となるが、コスト高による供給サイドの価

新築分譲マンションの販売価格の平均値と中央値、発売戸数の推移（東京23区と神奈川県）



出所：不動産経済研究所資料より浜銀総合研究所作成

格維持圧力も強いいため、短期的に販売価格が大きく下がるとは限らない。しかし、需要減退が長期化した場合、取引量の減少や価格調整圧力が強まり、結果的に中央値などの指標にも下押し圧力が及ぶ可能性がある。

このような不確実性の高い環境下では、需給バランスや家計の動向、国際情勢の変化が市場に与える影響を注視し、エリアごとの価格や需要の変化を的確に見極める姿勢が、これまで以上に重要となるだろう。

担当者



田口 恵理子
調査部 副主任研究員
不動産、地域経済等を担当

医療・介護



調剤薬局



今月のポイント

- 調剤薬局の業況判断は、6か月先の判断を「雨」に引き下げる。
- 上場する調剤薬局の2025年度第3四半期（累計）の業績は、全体としては前年よりもやや改善していたが、患者数の減少やコストの上昇が重荷となっている企業もみられる。
- 先行きについては、2026年度改定において基本報酬の伸びが小幅となったことや、加算の再編、都市部への新規出店の抑制等により、業績が悪化する企業が多くなると予想する。

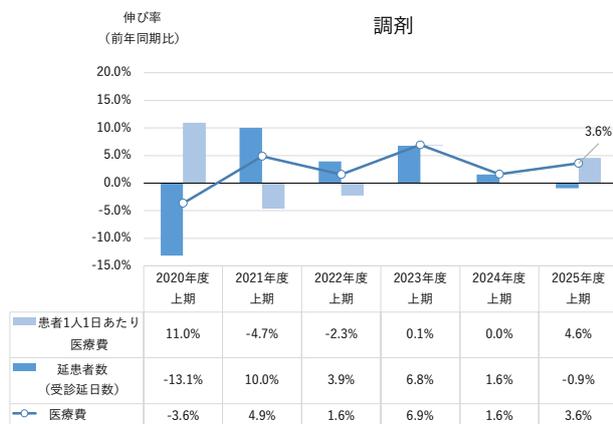
今月の統計と解説

2025年度上期の調剤の患者数は前年を下回ったが、単価の上昇により調剤医療費は増加した

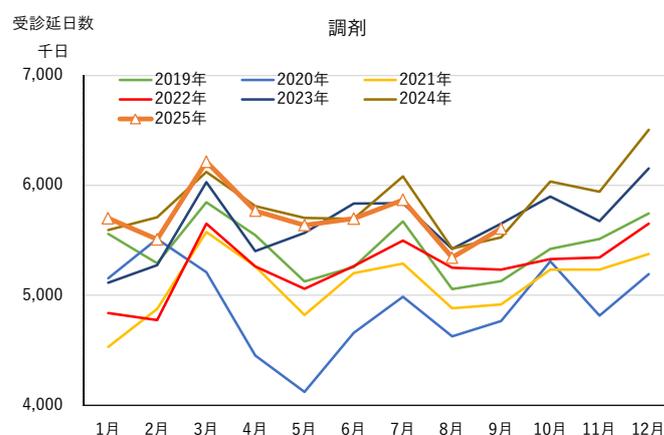
神奈川県内の調剤の患者数は、コロナの「5類」移行（2023年5月）後に大幅に増加し、その後も2024年度までは概ね増加傾向で推移してきた。しかし、2025年度に入ってから、前年をやや下回って推移している（図表2）。外来において受診頻度の減少などの変化が生じている可能性がある。

神奈川県内の薬局・医療機関における2025年4～9月の調剤医療費は前年比+3.6%だった。延患者数が同-0.9%と減少したが、その一方で患者当たり単価（患者1人1日あたり医療費）は前年比+4.6%と増加しており、調剤医療費も増加した（図表1）。薬局及び医療機関の調剤部門の収入は県全体でみると増加しているといえる。もっとも、これまで増加傾向にあった患者数に頭打ち感があり、個別にみると経営環境が厳しくなっている薬局等が少なくないと考えられる。

図表1 調剤医療費等の伸び率（前年比）



図表2 調剤の患者数の推移（神奈川県）



出所：厚生労働省「概算医療費データベース」より浜銀総研作成

Pick Up

上場調剤薬局の第3四半期（累計）の業績は前年比で改善したが、一部で患者数が減少

上場する調剤薬局企業の決算データを確認する。上場調剤薬局企業の2025年度第3四半期（累計）の調剤薬局事業の業績は、7社合計で売上高が前年比4.1%増、営業利益が同2.7%増だった（図表3）。企業別にみると、7社中2社が増収増益、1社が減収増益、4社が増収減益で、減益となった企業の方が多かった。報酬改定への対応が進んだことや、高額医薬品の処方などにより各社とも処方箋単価は上昇しているが、患者数（処方箋枚数）については増減が確認できる5社中2社が増加、3社が減少とばらつきがみられた。

増益となった3社は、調剤報酬改定への対応が進んだこと（共創未来）や、処方箋単価の上昇（フラワー薬局）、販管費の適正化が進んだこと（ユニスマイル）をそれぞれ増益要因に挙げている。

他方、減益となった4社は、処方期間の長期化等による処方箋枚数の減少（クオール）、人件費の増加や急性疾患患者の減少（メディカルシステムネットワーク）、薬価改定や医薬品の供給ひっ迫などによる薬剤の調達コスト上昇（たんばぼ薬局）、薬価改定および仕入原価上昇等の影響（アポクリート）をそれぞれ減益要因に挙げている。

図表3 主な上場調剤薬局企業の2025年度第3四半期（累計）決算の概要

決算期	区分 (内訳は主なセグメント)	売上高		営業利益 (セグメント利益)		売上高営業利益率		店舗数 (第3四半期末)	備考
		(百万円)	前年同期比	(百万円)	前年同期比		前年同期比 (%ポイント)		
クオール	連結	216,025	9.0%	9,415	-14.7%			-	
	保険薬局 (調剤薬局)	132,418	2.8%	6,866	-2.3%	5.2%	-0.3	942	
メディカルシステム ネットワーク	連結	98,680	7.4%	2,373	-7.8%				地域薬局ネットワーク事業：医薬品ネットワーク、調剤薬局、医薬品製造販売
	地域薬局ネットワーク	94,849	8.0%	4,329	-2.1%	4.6%	-0.5	471	
共創未来	3月 調剤薬局	75,394	4.4%	1,179	60.6%	1.6%	0.5	-	東邦ホールディングスの一部門
ユニスマイル	3月 地域医療介護支援事業	70,418	-0.8%	792	25.5%	1.1%	0.2	521	スズケンの一部門
たんばぼ薬局	3月 調剤サービス	47,181	8.8%	1,671	-0.1%	3.5%	-0.3	160	トーカイの一部門
アポクリート	3月 医療関連事業 (調剤薬局)	27,888	0.2%	244	-24.2%	0.9%	-0.3	176	アルフレッサの一部門
フラワー薬局	2月 調剤薬局	19,614	7.9%	989	16.3%	5.0%	0.4	98	メディカル光の一部門
調剤薬局事業合計 (網掛け部分)		467,762	4.1%	16,070	2.7%	3.4%	0.0		

注：これまで集計対象としていた日本調剤は2025年12月に上場廃止。アインホールディングスは3月16日時点でデータなし。

出所：各社公表資料より浜銀総研作成

図表4 主な上場調剤薬局企業の処方箋単価等の前年比

		処方箋応需枚数	処方箋単価	調剤売上高
		前年同期比増減 (%)	前年同期比増減 (%)	前年同期比増減 (%)
クオール	全店	▲ 2.4%	4.9%	2.4%
	既存店	1.6%	5.3%	7.0%
	M&A等	▲ 3.7%	4.6%	0.8%
メディカルシステムネットワーク	全店	1.0%	4.2%	5.2%
	既存店	▲ 2.3%	5.0%	2.6%

注：公表資料から情報が取得できる企業のみ。

出所：各社公表資料より浜銀総研作成

2026 年度改定における基本報酬の伸びは小幅にとどまる

続いて、2026 年度調剤報酬改定の調剤薬局への影響を考察する。

まず、基本報酬である調剤基本料については、プラス 1~2 点と小幅な伸びにとどまった（図表 5）。また、門前薬局に該当する調剤基本料 2（30 点）と調剤基本料 3 イ（25 点）の対象範囲が拡大され、調剤基本料 1（47 点）から変更となる場合には減収となる。

図表 5 2026 年度調剤報酬改定の概要

	要件	点数
調剤基本料 1	調剤基本料 2、調剤基本料 3 及び特別調剤基本料以外	45点→47点
調剤基本料 2	①都市部において、処方箋受付回数が600回超1,800回以下かつ処方箋集中度85%超 ②処方箋受付回数が1,800回超かつ処方箋集中度が85%超 ③処方箋受付回数が月4,000回超かつ上位3の医療機関の処方箋集中度の合計70%超 ④特定の医療機関からの処方箋受付回数が4,000回超	29→30点
調剤基本料 3	イ 同一グループで処方箋受付回数が月3万5千回超~40万回かつ処方箋集中度85%超	24点→25点
	ロ 同一グループで処方箋受付回数が月40万回超かつ処方箋集中度85%超	19点→20点
	ハ 同一グループで処方箋受付回数が月40万回超かつ処方箋集中度85%以下	35点→37点
特別調剤基本料	A ①いわゆる敷地内薬局	5点
	B ②調剤基本料に係る届出なし	3点

注：青字が 2026 年度改定での変更点

出所：厚生労働省「令和 8 年度診療報酬改定の概要」を基に浜銀総研作成

体制加算が再編され、現状維持ではマイナスとなる

調剤基本料の加算の再編もマイナス要因となる。後発医薬品の使用割合に応じた加算である「後発医薬品調剤体制加算」と、夜間休日対応や在宅対応などの地域医療への貢献を評価する「地域支援体制加算」が「地域支援・医薬品供給対応体制加算」に再編される。再編後の加算の点数は、改定前の「後発医薬品調剤体制加算 2」（28 点）よりも 1 点低い 27 点に改定前の地域支援体制加算の点数（10~40 点）を加えたものとなっており、改定前に「後発医薬品調剤体制加算 2」を算定していた場合は 1 点、「後発医薬品調剤体制加算 3」を算定していた場合は 3 点のマイナスとなる（図表 6）。

図表 6 地域支援・医薬品供給対応体制加算への再編の概要

改定前	改定後
<p>【後発医薬品調剤体制加算】</p> <p>後発医薬品調剤体制加算 1（80%以上）21点 後発医薬品調剤体制加算 2（85%以上）28点 後発医薬品調剤体制加算 3（90%以上）30点</p>	<p>【後発医薬品調剤体制加算】 削除</p> <p>後発医薬品の使用割合については、地域支援・医薬品供給対応体制加算の基礎要件とする。 (後発医薬品使用割合85%以上、医薬品の安定供給を確保するための体制)</p>
<p>改定前</p> <p>【調剤基本料 1 の薬局】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域支援体制加算 1 32点 ・地域支援体制加算 2 40点 <p>【調剤基本料 1 以外の薬局】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域支援体制加算 3 10点 ・地域支援体制加算 4 32点 	<p>改定後</p> <p>【基礎要件のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域支援・医薬品供給対応体制加算 1 27点 <p>【調剤基本料 1 の薬局】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域支援・医薬品供給対応体制加算 2 59点 ・地域支援・医薬品供給対応体制加算 3 67点 <p>【調剤基本料 1 以外の薬局】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域支援・医薬品供給対応体制加算 4 37点 ・地域支援・医薬品供給対応体制加算 5 59点

後発医薬品調剤体制加算 2 を算定していた場合、▲1点
後発医薬品調剤体制加算 3 を算定していた場合、▲3点
(後発医薬品調剤体制加算1:80%の水準では地域支援・医薬品供給対応体制加算算定不可)

注：青字が 2026 年度改定での変更点

出所：厚生労働省「令和 8 年度診療報酬改定の概要」を基に浜銀総研作成

都市部等への新規出店が抑制される

加えて、調剤基本料に関しては、都市部（都区部と政令指定都市）や医療モール（同一建物内に複数のクリニックが立地する形態）への新規出店を抑制する方向での見直しが行われた。具体的には、都市部に立地し、処方箋集中率が高い（85%超）場合は調剤基本料1（47点）よりも点数が低い調剤基本料2（30点）の報酬が適用されることとなった。

都市部の既に薬局がある地域または医療モール内に新たに立地し、処方箋集中率が高い場合は、調剤基本料から15点が減算される（図表7）¹。

これらの見直しにより薬局の都市部への新規立地や薬局による医療モールの開発が抑制される可能性が高い。

図表7 門前薬局等立地依存減算の概要

門前薬局等立地依存減算

- ・ ▲15点（調剤基本料から減算）
- ・ 都市部の既に薬局が多くある地域または医療モール内に立地し、かつ、特定の医療機関からの処方箋集中率が高い（85%以上）場合は減算
- ・ 2026年6月1日以降に新規立地する場合は該当
- ・ 2026年5月31日において保険指定を受けている薬局については、当面の間、減算の対象外（経過措置）

出所：厚生労働省「令和8年度診療報酬改定の概要」を基に浜銀総研作成

かかりつけ薬剤師による対人業務の評価は拡充

門前薬局などの立地に依存した薬局への評価が下げられた一方で、かかりつけ薬剤師による対人業務（患者に対するフォロー）への評価は拡充された。「かかりつけ薬剤師の包括的評価から実績評価への転換」として、かかりつけ薬剤師として患者の同意を得るだけでなく、実際に服薬状況のフォローや患者への介入を行った実績を評価する報酬が新設・拡充された（図表8）。

図表8 かかりつけ薬剤師に関する報酬の新設・拡充の例

かかりつけ薬剤師フォローアップ加算（新設）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 50点（3か月に1回） ・ かかりつけ薬剤師が電話等により服薬状況や残薬状況等の継続的な確認及び必要な指導等を実施した場合
かかりつけ薬剤師訪問加算（新設）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 230点（6か月に1回）の新設 ・ かかりつけ薬剤師が患者の家を訪問して、服用薬の服薬管理、残薬状況の確認等を行い、その結果を保険医療機関に情報提供した場合
服用薬剤調整支援料2の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1,000点（6か月に1回） ・ かかりつけ薬剤師（必要な研修を受けたもの）が服薬中の薬剤を把握し、薬物療法の適正化支援を行うことを要件とし、報酬を引き上げ

出所：厚生労働省「令和8年度診療報酬改定の概要」を基に浜銀総研作成

立地依存の薬局には逆風、かかりつけ機能を担う薬局にはプラスに

以上のように、2026年度調剤報酬改定は、門前薬局や医療モール型薬局といった立地に依存した薬局にとってはマイナスに、かかりつけ薬局の機能を有する薬局にはプラスに働く改定であるといえるだろう。

¹ 2026年5月末までに保険指定を受けている薬局には当面の間適用されない。

担当者



清水 徹
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、現状は「曇り」を継続し、6か月先は「曇り」から「雨」に一段階引き下げる。
- 2026年1月の鉄道周辺事業の業況は、前月に比べると芳しくない。鉄道系ホテルの客室稼働率は前月比で軒並み落ち込んだ。小売業に関しては、鉄道系百貨店の売上は総じて堅調だが、鉄道系スーパーの売上高は他業態との競争等で苦戦が続いている。
- 6か月先については、中国政府による日本への渡航自粛要請の影響が長引くことで、鉄道系ホテルの客室稼働率の大幅な上昇は難しいとみられる。また、原油価格の急騰によって、企業物価が上昇し、企業収益を圧迫する公算が高まっている。加えて、消費者物価の上昇が再び加速し、消費者マインドの持ち直しに水を差しかねない。鉄道系小売業の業況は一段と厳しくなるおそれがある。これらのことから、6か月先の業況判断を「雨」に引き下げる。

今月の統計と解説

鉄道周辺事業の直近2026年1月の業況をみると、鉄道系ホテルの客室稼働率は軒並み落ち込んだ。鉄道系百貨店の売上高は堅調に推移したものの、鉄道系スーパーは苦戦が続いている。

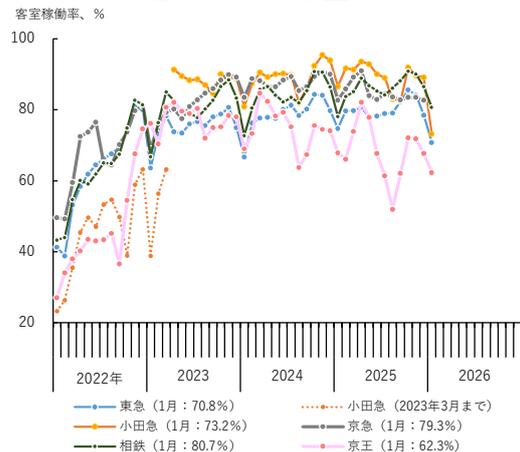
鉄道系ホテルの客室稼働率は軒並み低下

日本政府観光局（JNTO）の発表によると、2026年1月の訪日外客数（推計値）は前年比4.9%増の3,597,500人となった。このうち、中国からの訪日外客数（385,300人）は前年比60.7%減と大きく減少した。中国の旧正月（春節）のずれ（前年は1月、今年は2月）による影響に加え、中国政府による日本への渡航自粛要請の影響が及んだ。

観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、1月の全国の延べ宿泊者数（第1次速報）は4,628万人で、前年水準を5.3%下回った。このうち、日本人は同1.9%減（3,308万人）、外国人は同12.9%減（1,320万人）となった。外国人延べ宿泊者数は3か月連続で前年水準を下回っており、前月（2026年12月、第2次速報、同2.3%減）に比べて減少幅が拡大（悪化）した。

このような状況のなか、首都圏の鉄道グループが展開するホテルの1月の客室稼働率は相鉄

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㈱、㈱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

80.7%、京急 79.3%、小田急 73.2%、東急 70.8%、京王 62.3%となった（前頁、左図）。各社とも、前月比でみても、前年比でみても、客室稼働率が低下した。鉄道系ホテルにおいても、春節の時期のずれや、中国、香港からの団体客減少の影響が顕在化したと考えられる。

鉄道系百貨店の1月の売上高は堅調

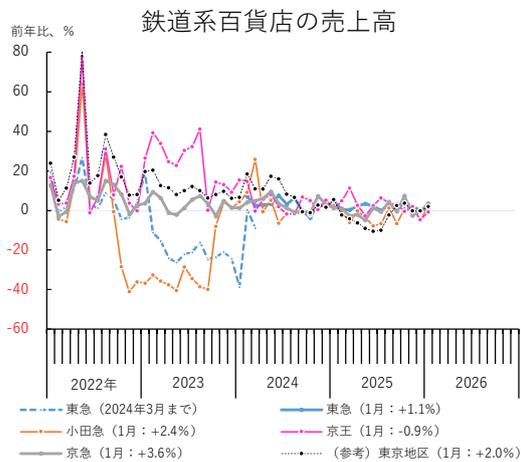
2026年1月の全国百貨店売上高（鉄道系以外を含む）は前年比2.3%増となった。このうち、インバウンド売上（免税売上）は前年比19.1%減と、3か月連続で前年水準を下回った。国内顧客の売上（同5.5%増）が前年水準を上回ったことが、売上高全体の前年比増収を支えた。

鉄道系百貨店の1月の売上高をみると、京王（前年比0.9%減）は小幅に減少したものの、京急（同3.6%増）、小田急（同2.4%増）、東急（同1.1%増）は前年水準を上回った（左下図）。鉄道系百貨店の主要顧客は沿線住民であり、インバウンドの影響は限定的である。物価の上昇ペースが徐々に鈍化し、消費者マインドが改善の方向に向かっていることから、沿線住民を主要顧客とする鉄道系百貨店の売上高は堅調に推移した。

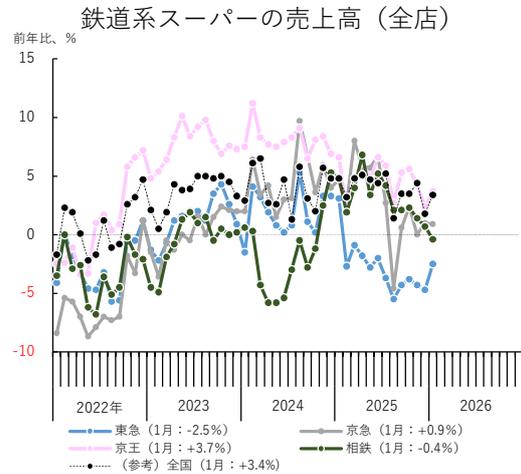
鉄道系スーパーの売上高は厳しい状況が続く

全国の食品スーパーマーケット（鉄道系以外を含む）の2026年1月の売上高は前年比3.4%増であった。上旬と下旬に冬型の気圧配置が強まったことから、鍋料理や煮物の具材等、冬物商材の販売が好調であった。

鉄道系スーパー¹の1月の全店売上高を見ると、東急（前年比2.5%減）では前年割れが続いている（右下図）。また、相鉄も前年比0.4%増と小幅な伸びにとどまっている。消費者マインドは



注1：「東急（2024年3月まで）」（青色・点線）は百貨店事業の値（テナント売上高を含まず）
 注2：「東急」（青色・実線）はテナント売上高を含む百貨店総売上高の値（2024年2月から公表。ただし、一部の売上非公開テナントの売上高は含まず）
 注3：小田急は新宿店、町田店、藤沢店の合計
 注4：京王は新宿店、聖蹟桜ヶ丘店の合計
 出所：各社IR資料、一般社団法人日本百貨店協会「百貨店売上高」より 浜銀総研作成



注1：東急は東急ストア、相鉄はそうてつローゼンの値
 注2：京王の値には京王ストアだけでなく、その他の小売事業の値が含まれる
 出所：各社IR資料、一般社団法人日本スーパーマーケット協会「スーパーマーケット統計調査」より 浜銀総研作成

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。

持ち直しの方向にあるものの、購入頻度の高い食料品や日用品に関しては節約志向が根強いと考えられる。鉄道系スーパーは駅隣接という立地の利便性が高いものの、価格に関してはディスカウントストアやドラッグストア等の低価格業態との競争で苦戦が続いている。

鉄道周辺事業の6か月先の見通し

6か月先の業況判断を「曇り」から「雨」に一段階引き下げる。ホテル事業では、中国政府と香港当局による日本への渡航自粛要請の影響が長引く可能性がある。この先、客室稼働率の大幅な上昇は難しいとみられる。一方、イスラエルと米国によるイランへの軍事攻撃後、原油価格が急騰している。この先、原油価格変動が日本国内の企業物価ならびに消費者物価に影響を及ぼすとみられる。企業物価の上昇は鉄道周辺事業のコスト上昇要因となり、鉄道グループの企業収益を圧迫する。また、消費者物価の上昇ペースが再加速すれば、消費者マインドの持ち直しに水を差すおそれがある。鉄道周辺事業はホテル事業、小売事業とも、業況は一段と厳しくなると考えられる。

News

西武グループの商業施設「新横浜プリンスペペ」が2027年3月で営業終了へ

2月12日、株式会社西武不動産は、当社が保有し、株式会社西武不動産プロパティマネジメントが運営するショッピングセンター「新横浜プリンスペペ」について、2027年3月に営業を終了する予定であると発表した²。営業終了の背景には、開業後35年が経過し、建物・設備等の老朽化が進んでいることに加え、新横浜駅周辺では商業施設「キュービックプラザ新横浜」がタカシマヤフードメゾン跡に新店を出すなど、エリア全体で商業分野での競争が激化していることがありと考えられる。

注目すべきは、「新横浜プリンスペペ」の営業終了は「西武グループ長期戦略2035・中期経営計画（2024～2026年度）」で掲げている「不動産事業を核とした成長戦略」の一環として行われる施策であるという点である。同計画によると、新横浜エリアは「自社所有物件の最有効活用を検討する地域」と位置付けられている。他方、ショッピングセンター「ペペ」については「再構築」する事業としている³。「新横浜プリンスペペ」の不動産を今後どのように活用するかについては、関係各所と調整中とのことであり、現時点で具体的な発表はない。

西武グループは、前述の中期経営計画に基づき、保有する不動産を流動化して含み益を顕在化させる取り組みを進めている⁴。流動化で得た資金は、自社グループの東京都心やリゾートの再開発資金とするほか、新規物件の取得やファンドへの出資、M&A等の再投資に振り向けられ、新たな成長機会を創造するために活用されている。新横浜地区においては、自社所有物件の有効活用という観点から、再開発にかかわる検討が進められていると推察される。

² 隣接する「新横浜プリンスホテル」は、引き続き営業を継続。

³ 一例をあげると、2026年1月13日、西武新宿線「本川越駅」直結の商業施設「西武本川越ペペ」（埼玉県川越市）が営業を終了した。

⁴ 最近の事例では、株式会社西武ホールディングスが2025年2月末に複合商業施設「東京ガーデンテラス紀尾井町」（東京都千代田区、帳簿価額は約1,396億）を投資ファンド運用会社に約4,000億円で売却し、約2,604億円の売却益が発生したことがあげられる。

担当者



佐橋 官
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、現状は「曇り」を継続し、6か月先は「曇り」から「雨」に一段階引き下げる。
- 紳士服（スーツ量販店）の2月の既存店売上高は総じて伸び悩んでおり、消費者マインド改善の恩恵は十分に及んでいない。
- 6か月先に関しては、原油高の影響により、日本国内の物価上昇が再加速することが懸念される。スーツ量販店では、原材料費や輸送費などのコスト上昇で収益が圧迫されるおそれがあるほか、紳士服の新規購入や買い替えの先延ばしの動きが強まり、売上が伸び悩むおそれもある。

今月の統計と解説

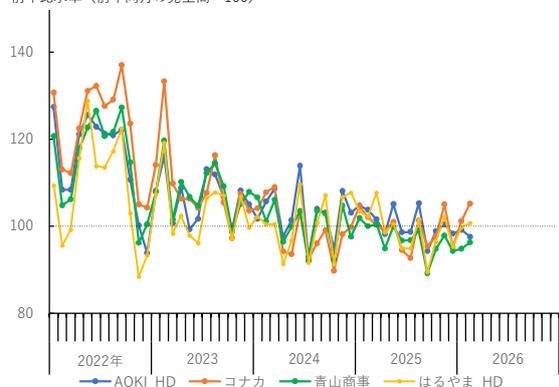
紳士服（スーツ量販店）の2月の既存店売上高は総じて伸び悩む

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2月の既存店売上高は、コナカ（前年比5.2%増）は前年水準を上回った一方、はるやま（同0.7%増）は前年比でほぼ横ばい、AOKI（同2.4%減）と青山商事（同3.7%減）は前年水準を下回った（左下図）。

家計の消費マインドは改善に向かっている。内閣府「消費動向調査（2026年2月実施分）」によると、消費者が半年後の消費環境に対する見方を示す消費者態度指数（全国、二人以上の世帯、季調値）は前月比で2か月連続の上昇となった（右下図）。特に、消費者態度指数の構成要素のうち、「暮らし向き」に関しては前月に比べて2.9ポイント上昇しており、物価上昇ペースの鈍化などを背景に、暮らし向きがよくなったと感じる家計が増加している。

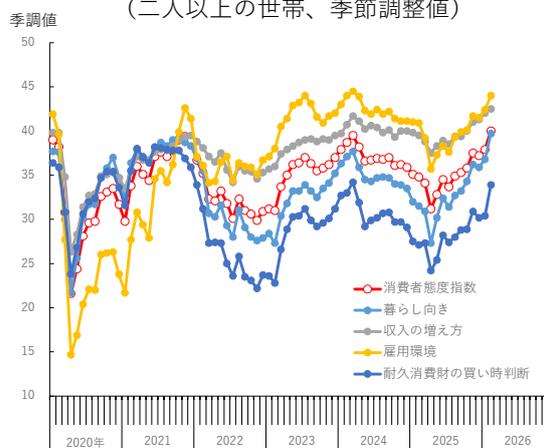
紳士服（スーツ量販店）の既存店売上高【前年比水準】

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

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

このように、家計の消費行動には積極的な動きが出てきており、後述のように、婦人服アパレルやカジュアル系衣料の2月の既存店売上高は総じて好調であった。一方で、紳士服（スーツ量販店）の既存店売上高は精彩を欠いており、消費者マインド改善の恩恵が十分に及んでいないと考えられる。その背景には、紳士服は定番商品が中心であるため、流行の影響が小さく、買い替えサイクルも比較的長いことがあげられる。また、入社式や入学式など、新規購入の契機となる時期がある程度決まっていることも影響していると考えられる。

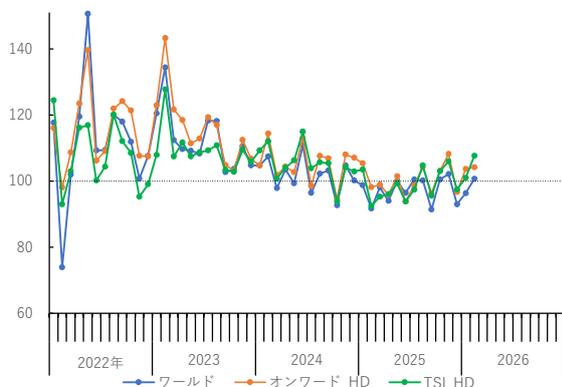
6か月先における紳士服（スーツ量販店）の業況判断は「曇り」から「雨」に一段階引き下げる。厚生労働省「毎月勤労統計調査（1月分結果速報）」によると、1月は賃金の上昇が物価の上昇を上回り、実質賃金が前年比でプラスとなった。家計の購買力の改善が今後の個人消費全般を支えることが期待されるものの、他方で、足元では、中東情勢の混乱により、原油価格が急騰している。原油価格の上昇は、この先、燃料費や輸送費、原材料費の増加となり、企業収益の圧迫要因になっていく公算が高い。また、家計でもガソリン価格や電気料金などの上昇を通じて、負担が増大する。また、食料品や日用品などの値上げが再加速することになれば、家計の節約志向は強まる可能性がある。そうなると、家計は生活必需品の購入を優先し、紳士服の新規購入や買い替えを先延ばしにする動きが一段と強まり、スーツ量販店の業績も伸び悩むことが懸念される。

婦人服アパレルとカジュアル系衣料の春物商品の販売が好調

婦人服を中心とするアパレル大手3社の2026年2月既存店売上高は、ワールドが前年比0.7%増と小幅な伸びであったが、TSI（同7.7%増）とオンワード（同4.2%増）は前年水準を明瞭に上回った（左下図）。また、カジュアル系衣料の2月既存店売上高は、バロックジャパン（前年比2.7%減）が前年水準を下回ったものの、ユナイテッドアローズ（同11.6%増）、しまむら（同10.2%増）、ファーストリテイリング（同4.6%増）は前年水準を上回った（右下図）。

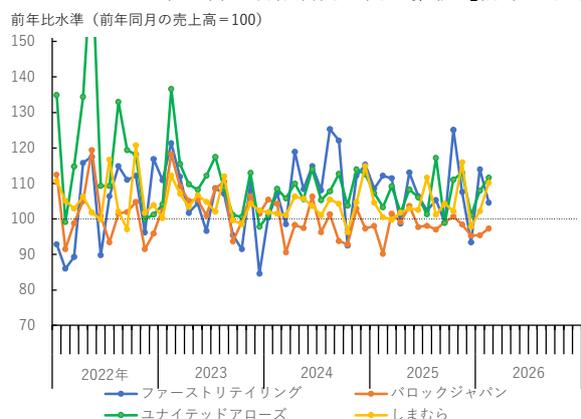
婦人服アパレルとカジュアル系衣料とも、2月上旬は平年よりも寒い日が多かったことから、冬物商品の需要が高まり、在庫削減が進んだ。一方、2月下旬は気温が平年を上回る日が続いたことから、春物商品の販売が好調であった。

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

コナカがオーダースーツ販売の新業態「FST」の出店計画を前倒し

3月16日、株式会社コナカ（以下、コナカ）は、オーダースーツ販売の新業態「FUTURE SUIT TECHNOLOGY」（略称 FST）を、2026年4月から5月にかけて7店舗オープンすると発表した。「FST」は2025年12月に「イオンモール水戸内原」（茨城県）に1号店を出店した。当初は2026年10月までに10店舗の出店を予定していたが、販売実績が計画を大きく上回っていることから、計画を前倒しし、出店を加速する。

「FST」の特徴は、最短20分でオーダースーツの注文が完了する点にある。顧客が店内で生地やデザインを自分で選んでタブレットに入力し、採寸はカメラ撮影で行う（AI採寸）。

コナカは、2016年からオーダースーツの専門店「DIFFERENCE」を展開している（2026年2月末時点で全国に66店舗）。「FST」は「DIFFERENCE」でのオーダースーツ販売の実績を活かしつつ、注文プロセスを簡略化することで、販売効率や収益性がさらに向上すると期待される。また、「FST」では顧客が買い物の合間に気軽に注文できるよう、イオンモールなど、大型商業施設のテナントとして出店する。

一般的に、オーダースーツは既製服（レディーメイド）に比べて商品単価が高く、利益率も高い傾向にある。また、大量の店頭在庫を抱える必要がないことから、在庫管理の業務負担が軽減され、売場面積あたりの販売効率も高い。さらに、オーダースーツの顧客はスーツへのこだわりが強い傾向があり、スーツの買換えや追加購入にも、比較的、積極的であると考えられる。近年、オフィスウェアのカジュアル化が進んでいるが、コナカはオーダースーツの販売をさらに強化することで業績拡大を図る。

担当者



佐橋 官
調査部 主任研究員
外食、鉄道、小売等を担当

観光



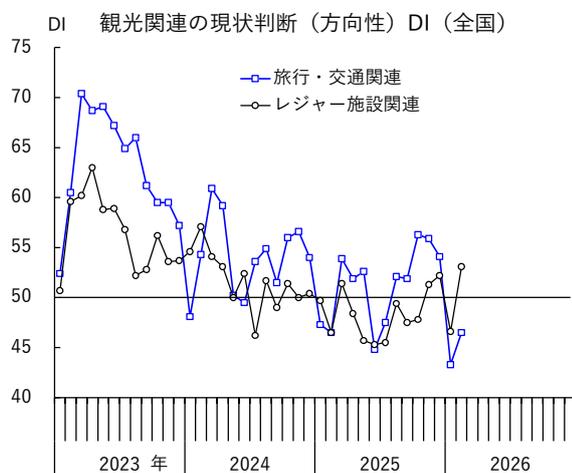
今月のポイント

- 観光産業の現状判断は「曇り」。中国人訪日客の大幅減が続き、インバウンド需要全体も増勢が鈍化傾向。国内の宿泊料の上昇も継続し、日本人の旅行需要は盛り上がりせず。
- 先行きの判断は「曇り」。日中の外交摩擦が長期化する中、中東情勢緊迫化の影響も加わると予想され、インバウンド需要は好材料が乏しい。日本人需要の回復も見込みづらく、旅行需要全体は減少が続くとみる。

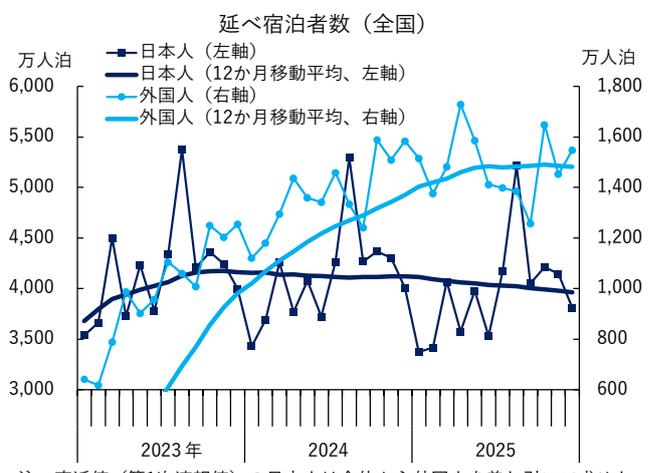
今月の統計と解説

観光産業の現状判断は「曇り」。2026年1月の「訪日外客数」（日本政府観光局（JNTO））は前年比-4.9%と、減少に転じた。政府が訪日自粛を要請している中国は同-60.7%、香港は同-17.9%で、ともに大幅減となった。「宿泊旅行統計」（観光庁）でも、26年1月（第1次速報値）の外国人延べ宿泊者数は同-12.9%となっており、2桁の減少を記録した。毎年1、2月の中国客の動向は春節の日並びに左右されるため、両月を均して判断する必要があるが、「景気ウォッチャー調査」（内閣府）で2月の旅行・交通関連の現状判断DIが中立水準の50を大きく割り込んでいることから、2月も訪日自粛の悪影響は続いたとみられる。このように、インバウンド需要はピークアウトしつつある。

また、旅費の高騰が収まらない中で、日本人の旅行需要も減少基調にある。「宿泊旅行統計」（観光庁）の日本人延べ宿泊者数は2026年1月（第1次速報値）に前年比-1.9%となり、13か月連続で前年割れとなった。「消費者物価指数」（総務省）によると、宿泊料は26年1月に同+6.0%と高い伸びが続いた。「毎月勤労統計」（厚生労働省）の1月（速報）の現金給与総額（事業所規模5人以上）の伸び率が同+3.0%であったことを踏まえれば、人々の賃金の伸びを上回る



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

ペースで旅費が上昇していると言える。

先行きの判断は「曇り」で据え置き。日中の外交摩擦については、未だ事態が好転する兆しはなく、中国からの訪日客数は低調な水準で推移すると予想される。こうした中、2月28日には、イスラエルと米国がイランを攻撃し、イランも報復攻撃を行うなど中東情勢が緊迫化している。特に、中東のハブ空港であるドバイ空港が被害を受けるなど、中東路線に混乱が生じたことは、欧州からの訪日客のトランジットに直接的な影響が及ぶと考えられる。また、イスラエル・米国によるイランへの攻撃以降、ジェット燃料価格が急騰している（[白須 \(2026\)](#)¹を参照）。今後、航空運賃が上昇すれば、世界的に海外旅行需要は伸びづらくなると予想される。さらに、中東情勢の緊迫化という地政学リスクの高まり自体が、人々の海外旅行への意欲を萎縮させる可能性もあり、中国以外の地域からのインバウンド需要にも期待が持ちにくい状況である。

インバウンド需要の増勢鈍化が続くと予想される中、日本人の旅行需要が増加に転じる材料も乏しい。「消費者物価指数」（総務省）で、全国統計よりも先に公表される東京都区部の物価指数をみると、2026年2月（中旬速報値）は前年比+6.0%と高い伸びが続いた。2月の全国の宿泊料も高い伸びになることが予想される。また先行き、足元の原油価格急騰が電気代などの宿泊事業者の仕入コストに波及すれば、宿泊料に一段と上昇圧力がかかることになる。ガソリン価格も既に上昇しており、中東での軍事衝突が早期に終息しなければ、ゴールデンウィークに車での旅行はしづらくなるだろう。

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）
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扱いいただきますようお願いいたします。

¹ [白須光樹 \(2026\)](#) 「ジェット燃料価格が急騰、イラン情勢緊迫化は観光産業にも打撃」、HRI 研究員コラム、2026年3月、浜銀総合研究所（https://www.yokohama-ri.co.jp/html/report/pdf/pdf.html?pdf=column260310_shirasu）を参照。