

イラン情勢の建築費への影響

2026年3月9日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査部

副主任研究員 浅岡 慎太郎 (mail: asaoka@smtri.jp tel: 080-7078-1832)主任研究員 荻島 駿 (mail: ogishima@smtri.jp tel: 080-7207-4683)副主任研究員 中原 香織 (mail: nakahara@smtri.jp tel: 070-3125-7278)

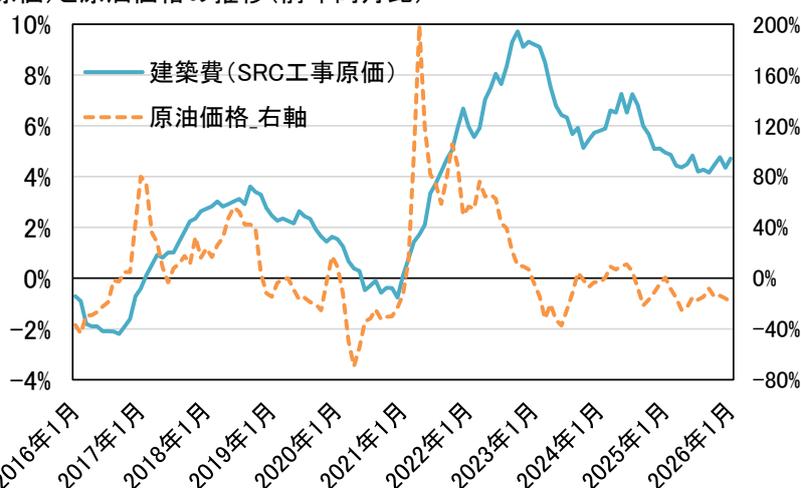
- イラン情勢に伴う資源価格の高騰は、建築費を通じて不動産市場にも波及することが見込まれる。
- 当社の試算では、仮に原油価格が1バレル130ドル程度まで上昇、あわせて1ドル160円前半まで円安が進むことを想定した場合、建築費(工事原価)は+2%弱程度上振れることを見込む。
- イラン攻撃開始前時点で既に、当社の見込みでは2026年は前年比+3%程度を見込んでいた。今後はこれに資源価格高騰が加わることで、+5%程度と、2022～23に匹敵する上昇率となる可能性がある。
- 今後は供給適地の減少による新規開発の減少と不動産価格の高騰が加速する可能性がある。

■ イラン情勢による資源価格高騰は建築費にも波及する可能性

米国・イスラエルによるイラン攻撃以降、イランはホルムズ海峡の封鎖を宣言しており、仮に機雷敷設等の最悪のシナリオに至った場合、原油価格をはじめとする資源価格が大幅に上昇することが見込まれる。イラン情勢の不動産市場への影響も、主として資源価格高騰が建築費に波及することによる影響が中心になると考えられる¹。

過去の原油価格と建築費(工事原価)の推移を見てみると、2021年頃までは緩やかな相関関係があることが見て取れる²(図表1)。2022年のロシアによるウクライナ侵略以降は、原油価格は短期的に大幅に上昇した後に2023年以降は前年比マイナスないしは横ばい圏内での推移となったが、建築費は前年比での大幅なプラスが続き、足元でも+4%程度と、CPIや賃金の上昇率を上回っている。こうした背景にある要因として、①資源価格の高騰が建築費に転嫁されるまでに相応のタイムラグがあったこと、②資源価格高騰以外に建設業の人手不足による建築費押上げがあったこと、が挙げられる。

図表1. 建築費(工事原価)と原油価格の推移(前年同月比)



(出所) 建設物価調査会「建築費指数」、World Bank Commodity Price Data をもとに、三井住友トラスト基礎研究所作成

¹ 中東経由の航空便の欠航に伴うインバウンドの減少(特に欧州)も考えられるが、逆に欧州・中東に向かう予定の旅行者(国内旅行者も含む)が日本にシフトする可能性もあり、現時点では影響を一概に評価することは難しい。

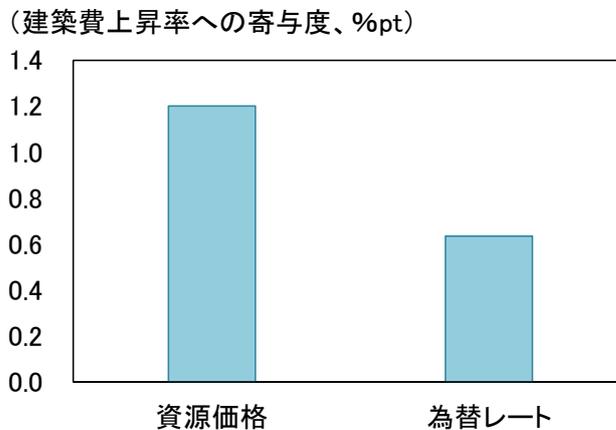
² 建設資材として利用される原料は鉄鋼やセメントが中心だが、原油価格の高騰は採掘コスト・輸送コスト等の各種コスト、また鉄鋼の原料である石炭価格の高騰を通じて建築費にも影響する。

■ ワーストシナリオでは+2%pt 弱程度の建築費上振れ

当社では、建築費の変化について「資源価格(ドルベース)」「為替レート(USD/JPY)」「建設業賃金」の3つの要因から説明する回帰モデルにより分析を行った。それをもとに、仮に原油価格が1バレル130ドル程度まで上昇、あわせて1ドル160円台前半まで円安が進むようなワーストシナリオに近い状況を想定し、建築費上昇率への影響を試算した。その結果、ドルベースでの資源価格高騰により建築費は+1.2%pt程度、円安により+0.6%pt程度、両者を合わせると+1.8%pt程度の建築費上昇率の押し上げ効果が生じる結果となった(図表2)。

イラン攻撃開始前時点で既に、当社の見込みでは2026年は前年比+3%程度と、CPIや賃金を上回る建築費上昇を見込んでいた。これは、2026年2月初旬時点で資源価格は既にピークアウトしていた一方、建設業の人手不足による人件費高騰が今後も建築費上昇に寄与することを見込んでのものだった。今後はこれに資源価格高騰が加わることで、+5%程度と、2022~23に匹敵する上昇率となる可能性がある。

図表2. 建築費への影響の試算



<試算の前提>

原油価格	130円/バレル程度まで上昇
為替レート	1ドル160円台前半まで円安が進行

(出所) 各種データをもとに、三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 建築費への各要素の影響については、「資源価格」「為替レート」「建設業賃金」を説明変数とする回帰モデルによって推計したもの。なお、回帰モデルでは、建築費との相関の高さから原油価格ではなく石炭価格を用いて推計しているが、本試算においては石炭価格も原油価格と同程度に上昇することを想定し、原油価格の上昇率を用いて影響を試算した。

■ 今後は供給適地の減少による新規開発の減少と不動産価格の高騰が加速する可能性がある

建築費の高騰が再燃することで、今後は不動産の新規開発や取得がより難しくなる可能性がある。2022年以降の建築費高騰局面をみると、都心の分譲マンションについては、建築費高騰を十分に転嫁できるような優良な立地に絞って開発を行い、新規供給を抑制することで需給バランスを維持してきた。また、都心オフィスについても、開発時期の後ろ倒しによって事実上供給を抑制して需給バランスを保ち、賃料上昇を実現してきたと捉えられる。今後はこうした供給抑制の傾向がより一層強まる中で、不動産価格の高騰が加速する可能性がある。

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。