

ナフサ供給制約による建築資材価格への影響

2026年4月22日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査部 主任研究員 荻島 駿

(mail: ogishima@smtri.jp tel: 080-7207-4683)

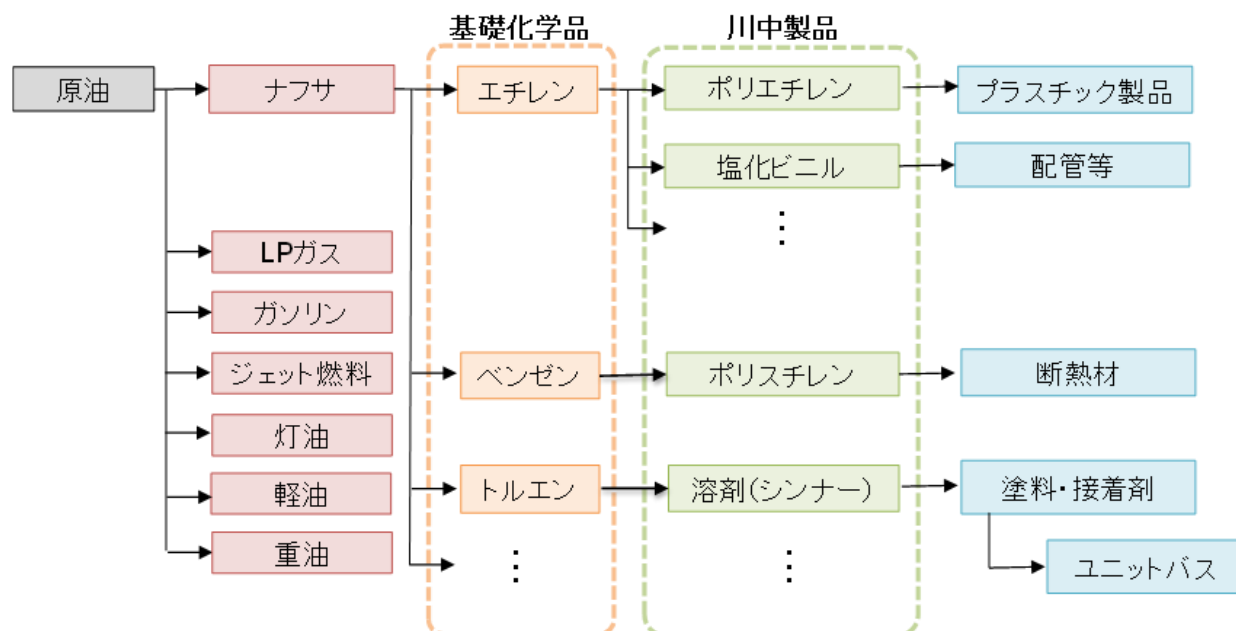
- ▶ イラン情勢に伴うナフサ由来製品の供給制約が深刻化し、住宅建設においても影響が生じている。
- ▶ ナフサ由来製品は多岐・多段階の工程を踏むことから、特定の品目での目詰まりが生じやすい。
- ▶ ナフサ由来製品が建設資材価格に占めるシェアは6～10%程度と限定的だが、足元では一部の石油由来製品は既に数十%を超える価格上昇もみられており、住宅価格への一定の影響は避けられない。
- ▶ 2022年以降の建築費高騰局面では、賃上げや企業収益改善による需要の好調さを背景に住宅価格へのコスト転嫁が進んだが、今般の局面においては需要環境が崩れるリスクに留意が必要。

■ ナフサ由来製品の供給制約が足元で深刻化

イラン情勢に伴うナフサ由来製品の供給制約や価格高騰について、広範な産業・製品で懸念が広がっている。帝国データバンクの調査では、国内製造業の約3割がナフサ由来製品の調達リスクに直面する可能性を指摘している¹。戸建て住宅やマンションの建設においては、塗料に使われるシンナー製品、配管等に使われる塩化ビニール樹脂、住宅用断熱材、ユニットバス等を通じての影響が深刻化している。

ナフサは、まずエチレン、プロピレン、トルエン等の基礎化学製品に加工された後、第二段階としてポリエチレン、ポリプロピレン、溶剤等の川中製品の製造に利用され、最終的にプラスチック製品、ゴム製品、塗料等の製造に利用された上で建材等に用いられる(図表1)。このように多岐・多段階の工程を踏むことから、ナフサ自体の総量に不足がない場合でも、川中段階の特定の製品で目詰まりを起こす等が生じやすい。

図表1. ナフサ由来製品のサプライチェーン(住宅資材関連)のイメージ



(出所) 経済産業省資料、石油精製事業者 HP 等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成。

¹ 帝国データバンク「ナフサ関連製品」サプライチェーン動向分析調査(2026年4月17日)、
<https://www.tdb.co.jp/report/industry/20260417-naphtha26fy/>

政府はこうした目詰まり解消に向けた支援を強化していく姿勢²だが、根本的な原因であるイラン情勢の懸念が払しょくできない限り、供給懸念は先行きも残り続ける。また、仮に目詰まりが一定程度解消したとしても、価格高騰による影響が今後も継続する可能性は高い。

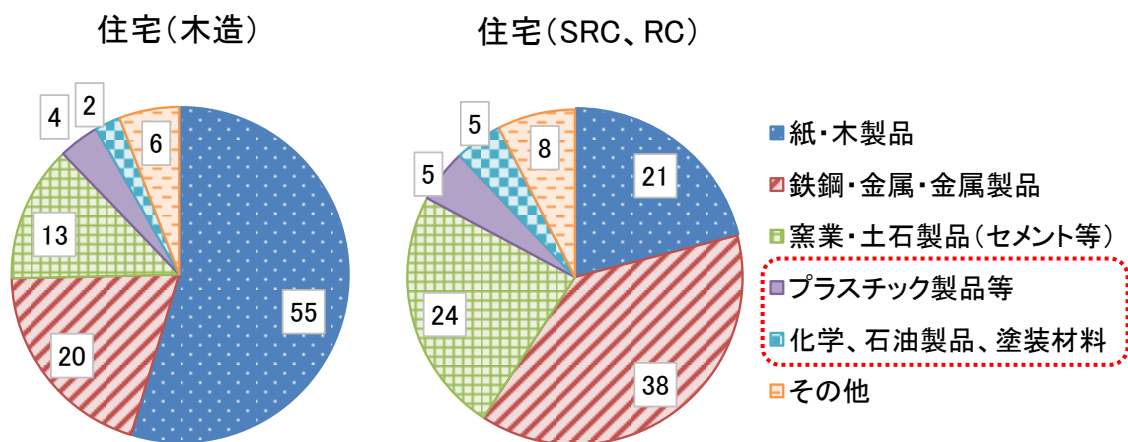
■ ナフサ由来製品の建築資材に占めるシェアは限定的だが留意も必要

住宅の建築資材におけるナフサ由来製品等の割合を見てみると、該当する「プラスチック製品等」、「化学・石油製品、塗装材料」が建設資材価格に占めるシェアは6～10%程度と限定的となっている。また、実際に住宅購入者が負担する価格は、建築資材価格に建設労働者の労務費等も加味した金額になるので、これを踏まえればナフサ由来製品の割合はさらに小さくなる。

ただし、足元では一部の製品は既に数十%を超える価格上昇もみられており、上昇幅はかなり大きい。仮にナフサ由来製品の価格が+50%上昇すると仮定した場合、上記のシェアを前提とすれば建築資材の価格は+3～5%上昇することになり、住宅価格への一定の影響は避けられない。

また、ナフサ由来製品の価格上昇による直接的な影響以外にも、住宅価格の大半を占める鉄鋼、セメント、木材等が原油価格高騰や円安を通じて上昇する可能性もあり、ホルムズ海峡封鎖が長期化する可能性には十分な留意が必要と言える³。加えて、イラン情勢緊張の前から既に建設労働者の不足による建築費上昇は続いており、いずれにせよ住宅購入者にとって厳しい状況は今後も継続することが見込まれる。

図表 2. 建設資材の価格に占める各要素の割合



(出所) 建設物価調査会「建築資材物価指数」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成。

注1) ウェイトは2015年基準。

注2) 「プラスチック製品等」、「化学・石油製品、塗装材料」は、一部ナフサ由来製品以外のものも含んでいる。

■ 戦争長期化のリスクには警戒が必要

今般の原材料費の高騰は、基本的には住宅購入者に転嫁されることになる。住宅開発事業者が利益を圧縮して転嫁を抑える可能性も否定はできないが、足元の原材料費の上昇幅の大きさや、イラン戦争以前から継続した人件費の上昇を考慮すれば、住宅開発事業者の負担余地は限定的と考えられる。

2022年のウクライナ危機以降の建築費高騰局面において住宅開発事業者は、特に首都圏においてマンションの新規供給を抑制することで需給バランスを保ち、原材料費の住宅価格への転嫁を実現してきた。ただしこの背景

² 赤沢経済産業大臣の閣議後会見(2026年4月14日)、<https://www.meti.go.jp/speeches/kaiken/2026/20260414001.html>

³ 詳細は、浅岡・荻島・中原「イラン情勢の建築費への影響」(2026年3月9日、三井住友トラスト基礎研究所)、https://www.smtri.jp/report_column/report/2026_03_09_6864.html を参照。

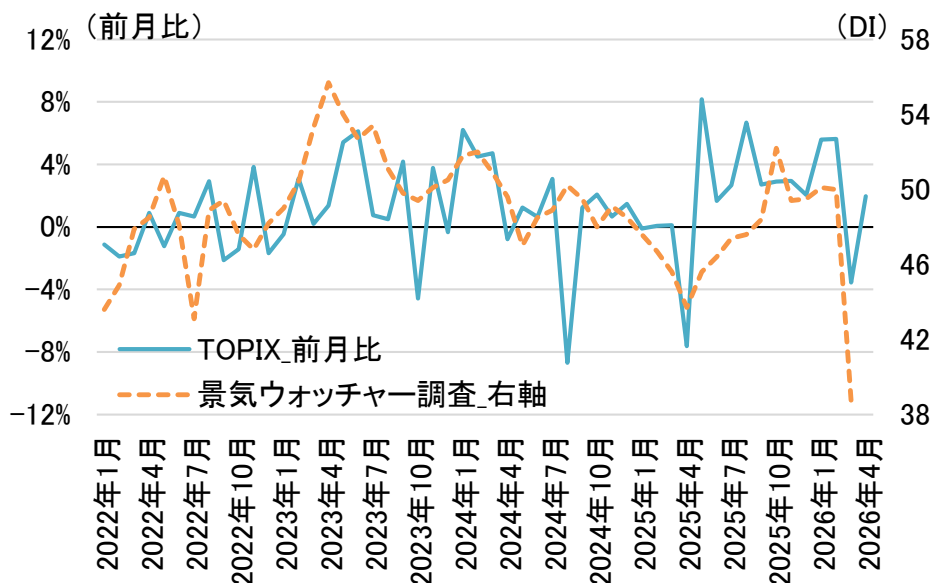
には、(インフレには見合わなかったとは言え)賃上げが継続的に行われてきたことや、企業収益の改善により株価上昇も続いたことも相応に寄与していると考えられる。

今般の局面においては、そうした安定した需要環境が崩れるリスクがある。特にホルムズ海峡閉鎖が長期間継続するような場合、経済活動の制限や製造業の生産抑制等を通じて経済が深刻な打撃を受ける可能性がある。そうした場合、従来はパワーカップルをターゲットに価格上昇を続けられた都心マンションでも、需要の伸び悩みは避けられない。

現状では、株式市場はそうしたリスクをやや楽観している面が強い。株価はイラン開戦後に下落したものの、足元では停戦に向けた動きが一定の進展を見せる中で反転している。ただし、株価との相関が高い内閣府「景気ウォッチャー調査」を見ると、2026年3月の数値は株価以上の大幅な悪化を示している(図表3)。「景気ウォッチャー調査」は特に消費者に近い現場のマインドを強く反映する指標であり、3月は特に「飲食関連」での悪化が目立っていた。

現時点では情勢は流動的で見通しは難しいが、仮に景気ウォッチャー調査が示す景況感が正しいとすると、単に住宅購入者が苦境に立たされるのみでなく、住宅開発事業者等にとっても需要減少を通じた深刻な打撃に繋がる可能性がある。

図表3. 景気ウォッチャー調査と株価の推移



(出所) 内閣府「景気ウォッチャー調査」、Bloomberg をもとに、三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) 景気ウォッチャー調査は「景気の先行き判断(方向性)DI」を利用。

注2) 景気ウォッチャー調査の調査時点は、2026年3月25～31日。

【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。