

【Column】中東情勢がもたらす住宅供給の制約 — 資材・物流が価格を動かす

中東情勢の緊張を背景に、ホルムズ海峡周辺の輸送環境は不安定化しており、既にエネルギー供給や物流に影響が生じています。影響は燃料代にとどまらず、住宅やリフォームの工事費にも今後段階的に波及する可能性があります。

「情勢が落ち着けば価格は戻る」と考えがちですが、現状はその前提では捉えきれません。

■原材料と物流、二重のコスト構造

石油由来のナフサは塗料や配管材など多くの建材の原料です。供給不安で価格上昇と流通停滞が生じています。さらに物流規制と人件費上昇が重なり、諸コストが同時に上昇しています。物流費と人件費は構造的要因であり、原材料価格が落ちても総コストが「以前の水準」に戻る可能性は極めて低いといえます。

■止まるのは“仕上げ”ではなく“初期工程”

影響は内装にとどまらず、サッシや配管など初期工程の部材にも及び得ます。設備機器の納期長期化や受注制限により工程の再調整が必要となる場面も想定され、竣工時期に影響が出る可能性もあります。

引渡し時期が変動する場合には、**ローン実行時期にも影響が及ぶ点には留意が必要です**。こうした新築の供給制約は、中古市場の需給構造にも波及しています。

■供給制約と在庫増加が同時に起きている理由

本来、供給が制約されれば在庫は減少するはずですが、現在の港区マンション市場では在庫は増加傾向にあります。

これは需要が消えたのではなく、「選ばれる物件」と「選ばれない物件」の差が拡大している状態です。

供給が絞られる一方で成約の基準は厳しくなり、入口と出口の双方が細くなった結果、在庫に滞留が生じています。すなわち、**在庫増加＝需要減ではなく、選別が進んだ結果の滞留といえます。**

■価格は「戻るか」ではなく「選別されるか」で決まる

現在の市場では、「価格が下がるかどうか」ではなく「市場に選ばれるかどうか」が重要です。

- ・一定条件を満たす物件は価格が維持される
- ・条件が整理されていない物件は調整が必要となる

同一エリア・同一価格帯でも結果に差が生じる局面です。

■この局面での具体的な判断

購入においては、築10～15年前後の物件は、資材・人件費の上昇が本格化する前のコスト水準で成立していた仕様や設計（専有部・共用部を含む）を備えているケースが多く、現在の建築コストでは同水準の再現が難しいことから、相対的な優位性があります。また、既にリノベーションが完了している住戸は、過去コストで施工されている場合もあり、合理的な「先行投資」となるケースも見られます。

一方で売却においては、供給制約下でも在庫が増加しているため、価格設定と見せ方の設計が結果を左右します。

■弊社の立場

弊社では、成約事例や価格動向に加え、資材供給、物流、建設体制、在庫動向を含めて市場を分析しています。現在の港区市場は、「供給制約」と「在庫増加」が同時に存在し、その中で選別が進む局面にあります。この環境下では、**物件の選び方と売り方によって結果は大きく変わります**。港区でのご購入・ご売却をご検討の際は、ぜひ一度ご相談ください。市場構造を踏まえた判断をご提案いたします。

株式会社 Casa Perfume

電話：0120-40-1414・完全予約制