

BITEX

完全保存版 | 2026年版

DUBAI COMPLETE GUIDE

ドバイの全て2026

世界の富が、いま中東の一都市へ向かっている。

不動産、税制、暮らし、未来 —— ドバイという選択肢を、数字で読み解く。

不動産取引 年間91.7兆円規模/2026年上半期だけで約17兆円・11.2万件

所得税・キャピタルゲイン税・固定資産税ゼロ/主要エリア利回り 6〜8%/ドルペッグ通貨

発行:BITEX TRUST REAL ESTATE LLC(ドバイ／UAE 不動産ライセンス保有)

NOT FOR SALE

CONTENTS

目次

第1章 ドバイという都市

砂漠の漁村から、世界都市へ 04
数字で見る基礎データ 05
石油に頼らない経済 —— なぜ今ドバイか 06

第2章 世界の資本が集まる理由

税金ゼロの国 —— 手取りが変わる 08
29年間不変のドルペッグ通貨 09
ゴールデンビザ・安全・富裕層流入 10

第3章 不動産市場のすべて

2002年、外国人に開かれた市場 12
価格・利回りの実データ 13
頭金10〜20%・金利ゼロの分割購入 14

第4章 ドバイ不動産 vs 区分マンション

日本の区分マンション投資の現実 16
徹底比較 —— 融資返済か、金利ゼロ分割か 17
キャッシュフローと出口 —— 結論 18

第5章 ドバイ不動産 vs 株式投資

株式のリターンと、振れ幅というリスク 20
徹底比較 —— 実物資産か、値動きか 21

第6章 インフレ・円安・円建てリスク

6年で47%の円安 —— 数字が示す現実 23
なぜ資産の一部をドル建てにするのか 24

第7章 未来をつくる街

世界最大の新空港・鉄道・地下鉄 26
ドバイ2040都市計画・ゲーミング 27
観光とエリアガイド 28

第8章 注目のプロジェクト

リゾート型マスターコミュニティ 30
└ 販売条件・お支払いプラン 31
ウォーターフロントのブランドレジデンス 32
└ 販売条件・お支払いプラン 33
運河沿いのリバーサイド・レジデンス 34
└ 販売条件・3物件比較 35

第9章 日本から、ドバイへ

アクセス・時差・用語集 37
知っておくべきリスクと注意点 38
会社概要・ご相談(アンケート) 39
BITEX PROPERTY CLOUD のご案内 40

本誌について

本誌は2026年8月時点の公開情報・統計に基づき、BITEX TRUST REAL ESTATE LLCが編集した情報誌です。各データには出典を付記しています。不動産投資・株式投資には価格変動・為替・金利等のリスクがあり、本誌は将来の成果を保証するものではありません(詳細はP.38・裏表紙をご覧ください)。



CHAPTER 01

01

ドバイという都市

半世紀前まで、ここは真珠採りと交易の小さな港町だった。いま、世界で最も高いタワーがそびえ、200を超える国籍の人々が暮らし、世界中の資本が集まる。ドバイは「石油で豊かになった街」ではない。石油に頼らないことを、国家戦略として選び抜いた街である。

A CITY BUILT ON VISION

砂漠の漁村から、世界都市へ

ドバイの歴史は、たった数十年で世界都市へと駆け上がった「意思の物語」である。石油はきっかけにすぎず、そこから物流・観光・金融・不動産へと軸足を移し続けたことが、今日の姿をつくった。

1833 **交易港としての出発**
アール・マクトゥーム家がドバイに定住。真珠採取と中継貿易の港として発展の礎を築く。

1966 **石油の発見**
沖合で油田を発見。ただし埋蔵量は近隣アブダビに比べ限定的で、当初から「石油後」を見据えた都市づくりが始まる。

1985 **エミレーツ航空とフリーゾーン**
ジェベル・アリ自由貿易区(JAFZA)とエミレーツ航空が始動。物流・航空ハブ戦略が本格化する。

2002 **不動産市場の外国人開放**
外国人によるフリーホールド(完全所有)を認可。世界の個人投資家に門戸が開かれ、都市の風景が一変する。

2010 **ブルジュ・ハリファ完成**
高さ828m、世界一の超高層ビルが竣工。ドバイは一躍、世界のランドマーク都市となる。

2022 **ドバイ万博(Expo 2020)の遺産**
コロナ禍を越えて開催。跡地は「Expo City Dubai」として次世代都市に生まれ変わる。

2026 **過去最高の活況**
上半期の不動産取引だけで約17兆円・11.2万件。人口は470万人を超え、拡大が続く。

> 「私の祖父はラクダに乗った。父はランドローバーに乗った。私はメルセデスに乗り、息子はランドローバーに乗るだろう。そして、その息子はまたラクダに乗ることになる。」
>
> —— UAE建国者シェイク・ザーイドの警句。資源だけに頼れば繁栄は続かないという、多角化戦略の原点となった言葉。

出典:Dubai Land Department、Government of Dubai、各種公開資料(2026年8月時点)

DUBAI BY THE NUMBERS

数字で見る、ドバイ

「なんとなく豊かで安全そう」という印象を、具体的な数字に置き換えてみる。人口・経済・観光・治安 —— どの指標も、右肩上がりと安定を示している。

約474万人
人口(2026年半ば)。前年比 約+7.5%と、先進国の主要都市では例のない伸び

約88%
人口に占める外国籍の割合。200超の国籍が暮らす多国籍都市

1,959万人
2025年の海外からの訪問者数(+約5%)。ホテル稼働率は約81%

約91.7兆円
2025年の不動産取引総額(約AED917B)。件数27万件超

0%
個人の所得税・キャピタルゲイン税・固定資産税・相続税

3.6725
1米ドル=AEDの固定レート。1997年以来、29年間不変

人口の伸びが、賃貸需要を支える

不動産の利回りと値上がりを最終的に支えるのは「人が増え続けているか」である。ドバイの人口は2010年代の約190万人から、2026年には約474万人へと倍以上に増えた。増えているのは観光客ではなく、そこで働き、住み、家賃を払う居住者だ。この構造的な人口増が、空室リスクの低さと賃料の底堅さの背景にある。



日本との対比。日本は総人口が減少局面に入り、住宅の空き家率は約13.8%(2023年・約7戸に1戸)。「人口が減る国の不動産」と「人口が増える国の不動産」では、長期の需給の前提がそもそも異なる。

出典:Dubai Statistics Center、Dubai Land Department、DET(Dubai Economy and Tourism)、総務省「住宅・土地統計調査」(2023)

BEYOND OIL

石油に頼らない経済 —— なぜ、今ドバイなのか

「中東=石油」というイメージとは裏腹に、ドバイのGDPに占める石油・ガスの割合は今や1%前後にすぎない。都市の稼ぎ頭は、物流、観光、金融、そして不動産である。

経済を支える4本の柱

- **物流・貿易:**ジェベル・アリ港は世界有数のコンテナ港。エミレーツ航空のハブとして東西を結ぶ。
- **観光:**年間2,000万人規模の訪問者。ホテル・小売・エンタメが集積。
- **金融:**DIFC(ドバイ国際金融センター)に世界の金融機関が集結。中東の資本の首都。
- **不動産:**年間91兆円規模の取引。人口増とインフラ投資が需要を牽引。

投資家にとっての「今」の意味

日本の投資家にとって、ドバイが選択肢に入ってきた理由は3つに整理できる。第一に、記録的な円安によって「円だけで資産を持つリスク」が現実になったこと。第二に、日本国内のインフレで預金の実質価値が目減りしていること。第三に、ドバイ不動産が税ゼロ・ドル建て・高利回りという、円建て資産にない性質をまとめて備えていることだ。

約1%
GDPに占める石油・ガスの割合。経済の多角化が完了

世界3位
「世界で最も訪問された都市」ランキング上位の常連

Aa2 / AA-
ムーディーズ/S&PによるUAEソブリン格付け(投資適格上位)

200+
ドバイに暮らす国籍数。世界有数の多国籍・多文化都市

ドバイは「資源が豊かだから栄えた街」ではなく、「資源に頼らないと決めたから栄えた街」である。この一点が、投資先としての持続可能性を根本から支えている。

出典:Dubai Economy and Tourism、Moody's、S&P Global Ratings、IMF、各種公開統計(2026年8月時点)。格付けはUAE連邦またはドバイ首長国に関する公表値。



CHAPTER 02

02

世界の資本が集まる理由

なぜ世界の富裕層は、こぞってドバイに資産を移すのか。理由は感情ではなく、制度にある。所得税ゼロ、キャピタルゲイン税ゼロ、相続税ゼロ。米ドルに固定された通貨。10年の長期ビザ。そして世界最高水準の治安。ひとつずつ、その中身を見ていく。

ZERO-TAX ADVANTAGE

税金ゼロの国 —— 手取りが、変わる

投資リターンを最終的に決めるのは「表面利回り」ではなく「税引き後に手元へ残る額」である。ここでドバイと日本の差は決定的になる。ドバイには、個人の不動産投資にかかる主要な税金がそもそも存在しない。

税目	日本(個人・不動産)	ドバイ(個人・不動産)
家賃収入への所得税	最大 約55%(累進)	0%
売却益(キャピタルゲイン)	約20〜39%	0%
保有中の固定資産税	毎年課税	なし
相続税	最大 55%	なし
購入時の登録税	**不動産取得税等**	**DLD 4%(取得時1回のみ)**

読み方。ドバイで発生する主なコストは、購入時の政府登録料(DLD)4%と仲介手数料2%程度。保有中・売却時に国へ支払う税金は原則ゼロ。日本のように「持っているだけで毎年課税され、売れば利益の2〜4割が税で消える」構造とは根本的に異なる。

同じ利回りでも、残る額が違う

たとえば年間300万円の家賃収入があったとする。日本では所得税・住民税で相応の額が引かれるうえ、毎年固定資産税も発生する。ドバイでは、この家賃収入に対する所得課税がない。表面利回りが同じ物件でも、「税引き後利回り」で比べると差はさらに開く。これが、世界の投資家が国境を越えてドバイへ資金を移す最大の理由のひとつである。

ご注意。日本の居住者は、国外不動産の所得も日本で確定申告する義務があります(全世界所得課税)。「ドバイ側で無税」であっても、日本側の申告・納税が免除されるわけではありません。実際の税負担は個人の状況により異なるため、税理士等の専門家にご確認ください。

出典:UAE Federal Tax Authority、Dubai Land Department、国税庁。税率は2026年8月時点の一般的な区分による概算。

A DOLLAR-PEGGED CURRENCY

29年間、動かない通貨

ドバイの通貨ディルハム(AED)は、1997年から1米ドル=3.6725AEDに固定されている。この「ドルペッグ」こそ、日本の投資家にとってドバイ不動産が持つ、見落とされがちな最大の価値である。

ドバイ不動産は「実質ドル建て資産」

AEDが米ドルに固定されているということは、ドバイの不動産を持つことは、実質的に米ドル建ての実物資産を持つのとほぼ同じ意味になる。円で預金を持つのではなく、世界の基軸通貨に連動する資産を持つ —— これが通貨分散になる。

円安が進めば、ドル建て資産の円換算価値は上がる。つまりドバイ不動産は、家賃・値上がり益に加えて「為替のクッション」を内包している。

3.6725

1米ドル=AEDの固定レート。1997年の導入以来、一度も変更されていない

+47%

2020年→2026年の米ドル/円の上昇率(約107円→約157円)。同期間、円で持つほど目減りした

「円だけで持つ」ことのリスク

下のグラフは、同じ「1万米ドル相当の資産」を、為替の動きだけで円換算するとどう変わるかを示している。資産そのものは1ドルも増えていないのに、円で見た価値は6年で1.4倍以上になった。逆に言えば、円建て資産だけを持っていた人は、世界に対して相対的に4割以上「貧しく」なったことになる。



ポイント。ドルペッグは為替リスクを「なくす」ものではない。円高に戻れば円換算価値は下がる。重要なのは、資産を円とドルに分けて持つことで、どちらに振れても極端な打撃を受けにくくする —— その「分散」の器としてドバイ不動産が機能する、という点である。

出典:UAE Central Bank、日本銀行、各種為替データ(2026年8月時点)。為替レートは概数。

VISA, SAFETY & WEALTH INFLOW

住む理由、選ばれる理由

税制と通貨に加え、ドバイには「人を惹きつける制度と環境」がそろっている。長期ビザ、圧倒的な治安、そして世界一の富裕層流入 —— これらが不動産需要の土台をさらに厚くしている。

ゴールデンビザ —— 不動産で10年の居住権

一定額(200万AED、約8,000万円相当)以上の不動産を取得すると、更新可能な10年間の長期居住ビザ(ゴールデンビザ)の対象となる。スポンサー(勤務先)なしで本人・家族が居住でき、事業や口座開設の自由度も高い。「資産を持つこと」がそのまま「住む権利」につながる制度は、世界の富裕層にとって大きな魅力になっている。

10年

不動産取得によるゴールデンビザの有効期間(更新可)。対象額 200万AED〜

世界最高水準の治安

ドバイは、各種の安全指標で世界トップクラスに位置づけられる都市である。夜間でも女性が一人で歩ける、住民の圧倒的多数が「夜間も安全」と回答する —— こうした体感治安の高さは、居住需要と観光需要の両方を支える。資産を置く場所として「安全であること」は、利回り以前の前提条件だ。

世界トップ級

安全性・体感治安の各種都市ランキングで常に上位

富裕層の純流入 —— 資産が「移動」している

近年、UAE(ドバイ)は世界で最も多くの富裕層(ミリオネア)が純流入する国として繰り返し報告されている。税制、治安、通貨、居住制度、そして生活の質 —— これらを総合的に評価した富裕層が、実際に資産と生活の拠点を移している。人が動けば、住宅需要が生まれ、賃料と資産価値を押し上げる。ドバイの不動産市場は、この「世界的な富の移動」の受け皿になっている。

> 税金・通貨・治安・居住権 —— ばらばらの魅力ではない。これらが同時にそろっているからこそ、世界の資本は「一時的な投資先」ではなく「資産を置く場所」としてドバイを選んでいる。

出典:GDRFA Dubai(ゴールデンビザ制度)、Henley & Partners(富裕層移住レポート)、各種都市安全指標(2026年8月時点)。金額の円換算は概算。



CHAPTER 03

03

不動産市場のすべて

ドバイの不動産は、なぜこれほど活況なのか。外国人に完全所有を認めた制度、購入者の資金を守るエスクロー法制、そして頭金10〜20%・金利ゼロで始められる分割購入の仕組み。派手なイメージの裏にある「市場の設計図」を、データとともに解説する。

HOW THE MARKET WORKS

外国人に開かれ、法で守られた市場

ドバイ不動産の信頼性は「勢い」ではなく「制度」に支えられている。2002年の外国人所有解禁以降、政府は購入者保護のルールを段階的に整備してきた。

フリーホールド(完全所有)

指定された「フリーホールド区域」では、外国人が土地・建物を100%自分の名義で所有できる。借地でも共同名義でもなく、日本と同様の完全所有権であり、相続・売却・賃貸も自由。取得後はDubai Land Department(DLD)が発行する権利証(Title Deed)で所有が保証される。

エスクローによる資金保護

建設中(オフプラン)物件の購入代金は、デベロッパーが自由に使えるわけではない。法律に基づき、プロジェクトごとの**エスクロー(第三者管理)口座**に保全され、工事の進捗に応じてのみ引き出される。「お金を払ったのに建たない」というリスクを制度で抑える仕組みだ。

2002年〜

外国人によるフリーホールド所有を解禁。市場開放から20年以上の実績

RERA

不動産規制庁がデベロッパー・仲介・エスクローを監督。登録制で透明性を確保

Title Deed

DLDが発行する電子権利証で所有権を公的に保証

政府系・大手デベロッパー中心の市場。ドバイの主要プロジェクトは、実績のある大手・政府系デベロッパーが供給の中心を担う。ブランド、施工力、エスクロー遵守の実績が、購入者にとっての安心材料になる。本誌でご紹介する物件も、こうした大手デベロッパーが手がけるプロジェクトである。

出典:Dubai Land Department、RERA(Real Estate Regulatory Agency)、UAE不動産関連法(2026年8月時点)

PRICES & YIELDS — THE DATA

価格と利回りの、実データ

イメージではなく数字で見る。ドバイ市場は2025年に力強く上昇し、2026年に入っても取引額は過去最高圏で推移している。そして日本の都心マンションを大きく上回る賃貸利回りが、複数のエリアで現実に得られている。

約91.7兆円
2025年 不動産取引総額(AED917B)・27万件超

約17兆円
2026年上半期だけの取引額(AED419.9B)・11.2万件

+約10%
2025年の価格上昇率(ヴィラ+約12%、アパート+約9.6%)

主要エリアの賃貸利回り(目安)

利回りは物件・時期により変動するが、市場平均でアパートの総利回りは約7%前後。成長エリアでは8%を超える水準も珍しくない。下表は代表的なエリアの目安である。

エリア	特徴	総利回り(目安)
JVC(ジュメイラ・ヴィレッジ・サークル)	手頃な価格帯・高い賃貸需要	**約8.5%**
Dubai South(ドバイ・サウス)	新空港・Expo City至近の成長エリア	**約8.2%**
Business Bay(ビジネス・ベイ)	都心オフィス街・ウォーターフロント	**約7%前後**
Downtown(ダウンタウン)	ブルジュ・ハリファ擁する中心地	**約6.0%**
Palm Jumeirah(パーム)	最高級・希少性の高い人工島	**約4.5%**
ドバイ市場平均(アパート)		**約7.1%**

比較の目安。東京都心の新築ワンルームの表面利回りは概ね3〜4%台、諸経費・空室・管理費を差し引いた実質利回りはさらに下がる。ドバイの主要エリアは、税がかからないうえに、この表面利回り自体が2倍前後に達する。

出典:Dubai Land Department、Emirates24/7(2026年上半期取引額)、Property Monitor / Bayut等の市場データ(2026年8月時点)。利回りは目安であり保証されるものではない。

INTEREST-FREE PAYMENT PLANS

頭金10〜20%、そして「金利ゼロ」で始める

ここが、日本の不動産投資と最も大きく異なる点である。ドバイのオフプラン(建設中)物件は、銀行から融資を受けて金利を払うのではなく、デベロッパーへ**金利ゼロで分割払い**していくのが一般的だ。この違いが、投資の構造そのものを変える。

ペイメントプランの仕組み

代表的なのは「建設中に◯%、完成時に△%」という分割方式。たとえば頭金20%を入れ、建設期間(3〜4年)にわたって残りを数%ずつ支払い、完成引渡し時にまとまった割合を支払う。支払いはすべてデベロッパーへの直接分割で、**銀行融資も金利負担も原則不要**。日本のように30年ローンを組んで金利を払い続ける必要がない。

支払い方式	**デベロッパーへの直接分割**
金利	**ゼロ(融資ではない)**
頭金の目安	**10〜20%**
代表的な配分	**建設中 60〜80% / 完成時 20〜40%**
取得時コスト	**DLD登録料 4% ほか**

建設中は「手出し」、完成後は「利益」

建設期間中は家賃が入らないため、支払いはすべて手出しになる。しかし完成・引渡し後は、賃貸に回せば家賃収入が始まり、金利がないため受け取る家賃はそのまま手元に残る。さらにドバイでは、建設中に物件価格自体が上昇することも多く、完成前の転売(アサインメント)で利益を確定させる投資家もいる。

日本の区分マンション:銀行から借り、30年間 金利を払い続ける。
ドバイのオフプラン:金利ゼロでデベロッパーに分割払い。完成後の家賃は、そのまま残る。

—— この「金利を払うか、払わないか」の差が、次章の徹底比較の出発点になる。

誤解のないように。金利ゼロは「リスクゼロ」を意味しません。建設遅延、完成前の価格下落、為替変動、完成後の空室などのリスクは存在します(P.38参照)。本章はあくまで購入・支払いの「構造の違い」を説明するものです。

出典:各デベロッパー公表のペイメントプラン、Dubai Land Department(2026年8月時点)。配分・条件はプロジェクト/ユニットにより異なる。



CHAPTER 04

04

ドバイ不動産 vs 区分マンション投資

日本で不動産投資といえば、多くの場合「区分マンション」を指す。銀行から融資を受け、金利を払い、30〜35年かけて返済する —— この定番の手法と、ドバイのオフプラン購入は、何がどう違うのか。両者を同じ土俵に並べ、数字で比較する。

THE REALITY OF JAPANESE CONDO INVESTING

日本の区分マンション投資の、現実

まず、比較の相手を正確に理解する必要がある。日本の区分マンション投資は「融資を受けて金利を払い、長期返済する」ことを前提とした仕組みだ。ここには、あまり語られない3つの構造的な課題がある。

① 利回りより、金利のほうが高くなりやすい(逆ザヤ)

新築ワンルームの表面利回りは概ね3〜4%台、実質利回りはさらに低い。一方、投資用ローンの金利は下表のとおり。頭金が少ないほど、また金利が上がるほど、「家賃で得る利回り」を「支払う金利」が上回る**逆ザヤ**に陥りやすい。

投資用不動産ローン(一例)	金利(変動・目安)
オリックス銀行	**約2.425〜4.425%**
東京スター銀行	**約1.25〜7.50%**
SBI(住信SBIネット銀行 等)	**約3.70〜7.80%**
ジャックス(信販系保証)	**物件・審査により個別設定**
新築ワンルーム 実質利回り(参考)	**約3.3%前後**

② 月々、手元に残らない

家賃収入から、ローン返済・管理費・修繕積立金・固定資産税・保険・空室分を引くと、新築ワンルームの月々キャッシュフローは**ほぼゼロ、あるいはマイナス**になりやすい。「毎月持ち出しで、35年後にローン完済」というのが、よくある実態だ。

③ デッドクロスと築古化

保有21年目前後で、経費にできる減価償却が元金返済額を下回る**デッドクロス**が訪れ、帳簿上は黒字でも手元資金が苦しくなりやすい。さらに完済時点で建物は築35年。日本の物件は経年で価値が下がる前提のため、出口(売却)価格も読みにくい。

誤解のないように。日本の区分マンションにも、生命保険代わり(団信)・所得圧縮・手堅い立地といった利点はあります。本誌は否定を目的とせず、「融資・金利・築古化」という構造を、ドバイと同じ物差しで比較することを目的としています。

出典:各金融機関の公表金利(2026年8月時点・変動金利の目安)、国土交通省・不動産関連統計。利回り・金利は物件および審査により異なる。

HEAD-TO-HEAD COMPARISON

徹底比較 —— 融資返済か、金利ゼロ分割か

同じ「不動産に投資する」でも、資金の入れ方・税金・出口がまったく異なる。主要な論点を一覧で並べる。

比較項目	ドバイ不動産(オフプラン)	日本の区分マンション
資金調達	**融資なしが基本**。デベロッパーへ直接分割	銀行融資が前提(フルローンも)
金利負担	**ゼロ**(分割払いに利息が乗らない)	**約1.3〜7.8%**を長期で支払い続ける
頭金	10〜20%から	数万円〜(フルローンも可だが逆ザヤ化)
表面利回り	**約6〜8%**(主要エリア)	約3〜4%台(新築ワンルーム)
家賃への課税	**現地0%**(日本側の申告は必要)	所得税・住民税(累進 最大約55%)
保有中の税	**固定資産税なし**	固定資産税・都市計画税が毎年
通貨	**実質ドル建て**(AEDはドルペッグ)	円建て(円安で相対的に目減り)
資産の経年	新興・人口増で値上がり実績も	**築古化で価値が下がる前提**
完成前の転売	**アサインメントで途中売却も可**	通常は完成・引渡し後
月々の収支(完成後)	**金利がない分プラスになりやすい**	**返済でゼロ〜マイナスになりやすい**

ここが分岐点。日本の区分マンションは「借りて・金利を払って・築古の円建て資産が残る」。ドバイは「金利ゼロで分割し・税がかからず・ドル建ての資産が残る」。同じ不動産投資でも、リターンを削る要素(金利・税・築古化・円建て)の数が違う。

出典:各デベロッパー・金融機関公表資料、Dubai Land Department、国税庁(2026年8月時点)。数値は一般的な目安であり、個別条件で変動する。

CASH FLOW & EXIT — THE CONCLUSION

キャッシュフローと出口 —— 結論

構造の違いを、簡単な数字で「見える化」する。以下はあくまでモデル試算(一定の前提を置いた例)であり、実際の成果を保証するものではない。それでも、両者の性質の違いははっきりと表れる。

日本:区分ワンルーム(モデル)

物件価格	**3,000万円**
借入	**2,700万円 / 金利2.7% / 35年**
月々返済	**約 10.0万円**
満室家賃	**約 11.0万円**
経費(管理・修繕・税・空室)	**約 2.5万円**
月々の手残り	**約 −1.5万円(持ち出し)**
35年後	**築35年の物件が残る**

ドバイ:完成後(モデル)

支払い方法	**金利ゼロ分割(融資なし)**
建設中(3〜4年)	**分割金は手出し(家賃なし)**
完成後の表面利回り	**約 7%(税引き前・現地無税)**
家賃への金利控除	**なし(返済がない)**
完成後の手残り	**受け取る家賃が そのまま残る**
値上がり・転売益	**完成前後の上昇も期待**
通貨	**実質ドル建て(円安ヘッジ)**

日本の区分は「35年間 毎月持ち出して、築35年の円建て物件が残る」。
ドバイは「完成までは手出し、完成後は金利ゼロで家賃がそのまま残り、ドル建ての資産になる」。

—— 出口(売却)まで含めれば、税・金利・通貨・築年数のすべてでドバイに構造的な優位がある、というのが本誌の結論である。

公平のために。ドバイにも、建設遅延・完成前の価格下落・完成後の空室・為替が円高に振れるリスクがあります(P.38)。「手出し期間」に耐えられる資金計画が前提です。上記モデルは前提を置いた例示であり、実際の数値・成果を保証しません。

出典:モデル試算はBITEXによる例示(前提:上記条件)。金利・利回り・為替は2026年8月時点の一般的な水準を参照。



CHAPTER 05

05

ドバイ不動産 vs 株式投資

「同じお金を出すなら、株のほうが手軽では?」——もっともな問いである。株式には流動性と手軽さという強みがある。一方で、値動きの大きさ、暴落リスク、そして「実物が手元に残らない」という性質もある。ドバイの実物不動産と、正面から比較する。

RETURNS & VOLATILITY

株式のリターンと、振れ幅というリスク

株式は、長期で見れば有力な資産クラスである。ここを否定するつもりはない。ただし「平均リターン」の裏には、途中で資産が半分になるような大きな振れ幅(ボラティリティ)が隠れている。この振れ幅こそ、多くの個人投資家が長期保有を続けられない理由だ。

約7〜10%
米国株(S&P500)の超長期の年平均リターン(配当込・名目)

約1.3%
S&P500の配当利回り(日本株は約2%前後)。インカムは不動産より薄い

15〜20%
年間の値動きの標準的な振れ幅。短期では大きく上下する

「半分になる」は、例外ではない

過去25年だけを振り返っても、株式市場は繰り返し大きく下落してきた。問題は下落そのものより、含み損を抱えた状態で数年間耐えられるか、という点にある。生活資金や急な入用と重なれば、最悪のタイミングで売らざるを得ないこともある。



実物が、手元に残らない

株式は、企業の業績や市場心理で価値が決まる「ペーパー資産」だ。住むこともできず、家賃も生まない(配当はあるが利回りは薄い)。会社が傾けば価値はゼロにもなり得る。一方、不動産は住む・貸すという実需に支えられた実物資産である。

ドル建て・インカムの厚み

ドバイ不動産は、税引き前で約6〜8%という株式の配当を上回るインカム(家賃)を、実物資産として得られる。さらにドルペッグにより実質ドル建て。値動きの穏やかさと為替分散を、同時に備えている。

出典:S&P Dow Jones Indices、各種市場データ(2026年8月時点)。下落率は各局面の高値からの最大下落幅の概数。過去の実績は将来を保証しない。

HEAD-TO-HEAD COMPARISON

徹底比較 —— 実物資産か、値動きか

株式と不動産は「対立」ではなく「役割が違う」資産だ。それでも、まとまった資金の置き場所として比べると、それぞれの性格がはっきりする。

比較項目	ドバイ不動産	株式投資
資産の性質	**実物資産**(住む・貸せる)	ペーパー資産(値動きで決まる)
インカム	**家賃 約6〜8%**(現地無税)	配当 約1〜2%
値動きの振れ幅	比較的穏やか(実需に連動)	**大きい(数年で半減も)**
最悪ケース	価値が残る(土地・建物)	**個別株は価値ゼロもあり得る**
レバレッジ	分割払いで少額から着手可	信用取引は追証リスク大
通貨	**実質ドル建て**	銘柄による(日本株は円建て)
流動性	売却に時間はかかる	**即日売買が可能**
向いている役割	安定インカム+ドル分散+実物	成長性+高流動性

株式は「増やす・すぐ動かす」資産。ドバイ不動産は「守りながら、家賃で増やし、ドルで分散する」資産。
問題は二者択一ではなく、資産のうち「どれだけを、値動きしない実物とドルに置くか」である。

—— 円建て・ペーパー資産に偏ったポートフォリオに、ドル建ての実物インカム資産を一定割合加える。それが本誌の提案だ。

結論。手軽さと流動性では株式に分がある。しかし「途中で半分にならない安定したインカム」「実物であること」「ドル建てで円安に強いこと」を重視するなら、資産の一部をドバイ不動産に振り向ける合理性は高い。両者を組み合わせることが、最もバランスの取れた選択になる。

出典:各種市場データ、Dubai Land Department(2026年8月時点)。投資判断はご自身の責任で行ってください。



CHAPTER 06

06

インフレ・円安・円建てリスク

なぜ今、わざわざ海外の不動産なのか。答えは「守り」にある。この6年で円は対ドルで4割以上も価値を下げ、国内物価は上がり続けている。円だけで資産を持つことが、静かに、しかし確実に資産を目減りさせている —— その現実をデータで確認する。

THE NUMBERS DON'T LIE

6年で47%の円安 —— 数字が示す現実

「円安」「インフレ」という言葉は聞き慣れても、その大きさを数字で捉えている人は少ない。以下は、いずれも公表統計に基づく事実である。

+47%
米ドル/円 2020年→2026年(約107円→約157円)。円の対ドル価値が大きく低下

約+12%
2022〜2025年の消費者物価(CPI)累積上昇。生活コストが上がった

3年連続
実質賃金のマイナス。物価上昇に賃金が追いつかない期間が続いた

円で持つほど、世界に対して「安く」なった

為替は相対的なものだ。円が対ドルで47%下がったということは、ドルを基準に見れば、日本人の預金・給料・不動産の価値がそれだけ「割り引かれた」ことを意味する。海外の不動産や輸入品が高く感じるのは、モノが高くなったからではなく、円が弱くなったからだ。



もうひとつの現実 —— 国内不動産の需給。日本は人口減少局面にあり、住宅の空き家率は約13.8%(2023年・約7戸に1戸)。長期では「借り手が減る国」で家賃と資産価値を維持するのは容易ではない。人口が増え続けるドバイとは、需給の前提が正反対である。

出典:日本銀行・各種為替データ、総務省「消費者物価指数」「実質賃金」、総務省「住宅・土地統計調査」(2023)。為替・物価は概数(2026年8月時点)。

WHY HOLD PART OF YOUR WEALTH IN USD

なぜ、資産の一部をドル建てにするのか

これは「円を捨てる」話ではない。生活の基盤は円のままでいい。問題は、資産の**100%を円という一つの通貨に集中**させていること —— その一点集中のリスクを、どう和らげるかだ。

実物 × ドル建て = 二重の守り

インフレに強いのは、現金や債券ではなく「実物資産」だ。物価が上がれば、不動産の価格や家賃も上がりやすい。さらにドバイ不動産は、AEDのドルペッグにより実質ドル建て。つまり「インフレへの強さ(実物)」と「円安への強さ(ドル)」を、一つの資産で同時に確保できる。

家賃という「ドル建てのインカム」

値上がり益は売って初めて実現するが、家賃は保有しているだけで毎月入る。それも実質ドル建てで、現地無税で。円安が進むほど、この家賃を円に換えたときの価値は増える。守りながら、増える —— これがドル建て実物資産の役割だ。

実物

インフレ局面で価格・家賃が上昇しやすい。現金・預金にはない強み

ドル建て

AEDはドルペッグ。円安が進むほど円換算価値は上がる

インカム

家賃は保有中ずっと入り続ける。売却を待たずに受け取れる

円建て・預金・国内不動産に偏った資産に、「実物 × ドル建て × 高インカム」というピースを一つ加える。それだけで、ポートフォリオ全体の耐久力は大きく変わる。

公平のために。ドルペッグは為替リスクを消すものではありません。将来 円高に振れれば、円換算の価値は下がります。ドバイ不動産は「円をすべて置き換えるもの」ではなく、資産全体のバランスを取るための一部として位置づけるのが適切です。

出典:各種経済統計、UAE Central Bank(ドルペッグ)。本ページは一般的な考え方の解説であり、特定の投資を推奨・保証するものではありません。



CHAPTER 07

07

未来をつくる街

不動産の価値は、その街がこれからどう変わるかで決まる。ドバイでは今、世界最大級の新空港、7首長国を結ぶ鉄道、新たな地下鉄路線、そして2040年に向けた壮大な都市計画が同時進行している。「完成した街」ではなく「これから完成していく街」に、早く入る意味を解説する。

MEGA-INFRASTRUCTURE

世界最大の新空港、鉄道、そして地下鉄

いま進行中のインフラは、いずれも「街の重心」を動かすスケールだ。とりわけドバイ南部は、これらの計画が集中し、次の10年で最も変化するエリアと目されている。

アール・マクトゥーム国際空港(DWC)—— 世界最大へ

総事業費 約350億ドル(約AED128B)を投じ、最終的に**年間旅客数2億6,000万人**という世界最大の空港へと拡張される計画。第1フェーズは2030年代前半の稼働を目指す。現ドバイ国際空港(DXB)の機能は段階的にこの新空港へ移され、周辺のドバイ・サウス一帯が新たな都市の核となる。

2.6億人/年
最終計画の旅客処理能力(世界最大規模)

約350億ドル
総事業費(約AED128B)。段階的に拡張

2030年代
前半に第1フェーズ稼働の見込み

エティハド鉄道 —— 旅客サービス開始

UAEの7首長国を結ぶ全国鉄道網。2026年に旅客サービスが順次スタートし、ドバイ〜アブダビ間などの都市間移動が大きく短縮される。物流に続き、人の移動でも国土が一体化していく。

メトロ・ブルーライン —— 2029年開業

総額 約AED20.5B、全長約30km・14駅の新地下鉄路線が2029年に開業予定。沿線の不動産価値を押し上げる効果が見込まれ、開発が加速する。

投資の視点。これらのインフラに近い立地(特にドバイ・サウス、Expo City周辺)は、完成に向けて需要とアクセスが改善していく「伸びしろのあるエリア」と位置づけられる。本誌でご紹介する物件の一部も、新空港へのアクセスを重視した立地にある。

出典:Dubai Aviation Engineering Projects、Etihad Rail、Roads and Transport Authority(RTA)、各公式発表(2026年8月時点)。時期・金額は計画値であり変更の可能性がある。

2040 MASTER PLAN & NEW FRONTIERS

2040年の設計図と、新しい産業

ドバイの成長は行き当たりばったりではない。「ドバイ2040都市マスタープラン」という長期の設計図に沿って、住みやすさと産業の多角化が同時に進められている。

ドバイ2040 都市マスタープラン

2040年を見据えた都市計画では、緑地・公共空間を大幅に拡大し、公共ビーチを増やし、住民の大多数が主要施設に徒歩圏で暮らせる「5つの都市中心」を軸に再編する方針が示されている。人口増を「量」ではなく「生活の質」で受け止める設計であり、住宅需要の裏づけとなる。

約2倍
緑地・レクリエーション空間の拡大目標

+400%
公共ビーチの延長を大幅に拡大する計画

5つ
生活・雇用の核となる「都市中心」を整備

観光・エンタメの新フロンティア

UAEでは近年、統合型リゾート/ゲーミングを監督する連邦規制当局(GCGRA)が設立され、エンターテインメント産業の新たな枠組みが整いつつある。UAE域内では大型の統合リゾート開発も進行しており(一部は近隣首長国で2027年開業予定)、観光の裾野をさらに広げる動きとして注目される。こうした新産業は、宿泊・小売・レジャー需要を通じて不動産市場にも波及していく。

補足。ゲーミングを含む統合リゾートの一部は、ドバイではなくUAE内の近隣首長国(ラアス・アル・ハイマ等)で計画・開発が進むものです。本項はUAE全体の観光・エンタメ産業の広がりを示す文脈としてご紹介しています。

出典:Dubai 2040 Urban Master Plan(Dubai Media Office)、GCGRA、各公式発表(2026年8月時点)。計画値は変更の可能性がある。

TOURISM & AREA GUIDE

観光の実力と、エリアの個性

年間約2,000万人が訪れる観光都市であることは、賃貸(特に短期賃貸)の需要を支える大きな土台だ。そして、ひとくちにドバイといっても、エリアごとに性格と利回りは大きく異なる。

1,959万人
2025年の海外からの訪問者(前年比 約+5%)

約80.7%
2025年のホテル平均稼働率。世界最高水準

世界3位
「世界で最も訪問された都市」上位の常連

主要エリアの早わかりガイド

エリア	キャラクター	向いている投資
Downtown / Business Bay	ブルジュ・ハリファ擁する中心地・オフィス街	安定・ブランド重視
Dubai Marina / JBR	ウォーターフロントの高級住宅・観光地	短期賃貸・リセール
Palm Jumeirah	世界的に有名な人工島・希少性が高い	富裕層向け・資産保全
Dubai Creek Harbour	新しい中心を目指す大規模ウォーターフロント	将来性・キャピタル
JVC / Dubai Hills	ファミリー人気・手頃で高い賃貸需要	**高利回り(〜8.5%)**
Dubai South / Expo City	新空港至近・南部の成長フロンティア	**成長期待+高利回り**

選び方のヒント。「利回り重視」ならJVCやドバイ・サウスなどの成長・実需エリア、「資産保全とブランド」ならダウンタウンやパームなど。目的によって最適なエリアは変わる。次章では、実際に選べる具体的なプロジェクトをご紹介する。

出典:Dubai Economy and Tourism、Dubai Land Department、市場データ各種(2026年8月時点)。利回りは目安。



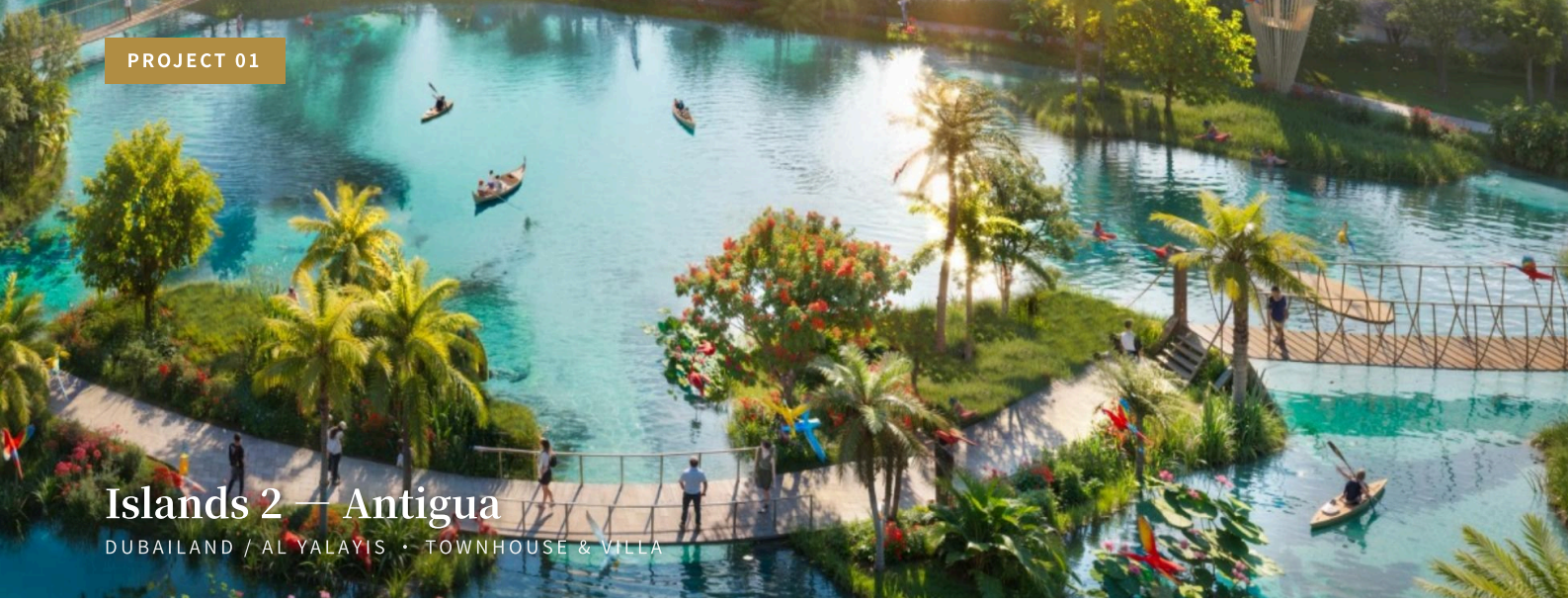


CHAPTER 08

08

注目のプロジェクト

ここまで見てきた「ドバイの魅力」を、実際に手に取れる形にしたのが、これからご紹介する3つのプロジェクトだ。いずれもドバイの大手デベロッパーが手がける、金利ゼロの分割払いで始められるオフプラン物件。各プロジェクトには、実際の販売条件(セールスオファー)を日本語の解説つきで掲載している。



PROJECT 01

Islands 2 — Antigua

DUBAILAND / AL YALAYIS ・ TOWNHOUSE & VILLA

RESORT MASTER COMMUNITY

島がテーマの、リゾート型マスターコミュニティ

世界の8つの島をテーマに、ラグーン・ビーチ・自然・ウェルネスを一体化した大規模マスターコミュニティ。その中でも、カリブの島「Antigua」をテーマにした4〜5ベッドルームのタウンハウス／ヴィラのエリアである。

エリア	**Dubailand / Al Yalayis**
物件タイプ	**タウンハウス / ヴィラ**
間取り	**4〜5ベッドルーム**
専有(BUA)	**約2,185 sq.ft.〜(約203㎡〜)**
販売価格	**AED 2,990,000〜(約1.26億円〜)**
完成予定	**2030年(Q4)**
所有権	**フリーホールド / オフプラン**

立地とアクセス

新空港(DWC)	**約23分**
Expo City	**約20分**
ダウンタウン	**約25〜30分**
ドバイ国際空港(DXB)	**約40分**

ドバイ南部の成長軸に位置し、世界最大級の新空港へ約23分。広い住まいとリゾート環境を、手の届く価格で得られるのが魅力だ。

クリスタル・ラグーン / プライベートビーチ / ウォーターパーク / ジャングルリバー / エコパーク / 禅ガーデン / ウェルネス / ジム / キッズプレイ / 商業・レストラン / クラブハウス

この物件の考え方。2030年に向けて住宅・商業・教育・レジャーが段階的に整っていく**新しい街に、早い段階から住宅を持つ**プロジェクト。広い住まいを求めるファミリー層や、中長期でドバイに資産を保有したい方に向く。次ページに販売条件・お支払いプランを掲載。

画像・出典:デベロッパー公式ブロシュア/物件概要(2026年8月時点)。AEDは1AED≒42円で概算換算。価格・面積・完成時期はユニットおよび最新のSales Offer/SPAにより異なる。

SALES OFFER — PROJECT 01

Islands 2 — Antigua ：販売条件とお支払いプラン

オフプラン(建設中)物件は、銀行ローンではなく**デベロッパーへの金利ゼロ分割**で購入します。下は、この物件で提示されている「75/25プラン」(建設中に75%・完成時に25%)の内訳です。パーセンテージは物件価格に対する割合で、価格が変わっても比率は同じです。

お支払いタイミング	割合	例:AED 2,990,000 の場合	円換算(≒42円)
頭金(ご予約時)	20%	AED 598,000	約 2,512万円
建設中 ①(1年目)	12%	AED 358,800	約 1,507万円
建設中 ②(2年目)	16%	AED 478,400	約 2,009万円
建設中 ③(3年目)	16%	AED 478,400	約 2,009万円
建設中 ④(4年目)	11%	AED 328,900	約 1,381万円
完成・引渡し時	25%	AED 747,500	約 3,140万円
合計	**100%**	**AED 2,990,000**	**約 1.26億円**



セールスオファーの読み方

プロジェクト / ユニット	**物件名と部屋番号**
タイプ・間取り・面積	**ヴィラ/TH・BR数・sq.ft(㎡)**
販売価格(AED)	**ユニットごとの確定価格**
支払スケジュール	**各回の%・金額・期日**
完成予定日	**引渡しの目安時期**
DLD登録料	**価格の4% + oqood AED3,000**

ご購入時にかかるもの。上記の物件代金に加え、取得時に**DLD登録料(物件価格の4%)+ oqood(予約登録)手数料 AED3,000**が必要です。正式なセールスオファーはユニット確定後に個別発行され、通常24時間の有効期限が設けられます。金額・空室状況は変動します。

出典:デベロッパー公式ブロシュア・支払プラン(2026年8月時点)。上記は75/25プランに基づく例示で、実際の条件は最新のSales Offer/SPAによります。円換算は1AED≒42円の概算。



PROJECT 02

Chelsea Residences

DUBAI MARITIME CITY ・ 1〜3 BEDROOM WATERFRONT

WATERFRONT BRANDED RESIDENCE

海 × スポーツ、ウォーターフロントのブランドレジデンス

海沿いの再開発エリア「Dubai Maritime City」に建つ、世界的サッカークラブ Chelsea FC とコラボしたブランドレジデンス。屋上サッカーピッチをはじめ、スポーツとウェルネスをテーマにした施設が集約された、"住む高級リゾート"だ。

エリア	**Dubai Maritime City**
物件タイプ	**レジデンス(タワー)**
間取り	**1LDK / 2LDK / 3LDK**
広さ(1LDK)	**約72〜94㎡**
販売価格	**AED 2,548,000〜(約1.07億円〜)**
完成予定	**2030年6月**
所有権	**フリーホールド / オフプラン**

立地とアクセス

ダウンタウン	**約15分**
J1 Beach	**約14分**
ドバイ国際空港(DXB)	**約20分**

旧市街と中心部の間に位置する海沿いの新エリア。供給の限られる**ウォーターフロント**という希少性を持つ。

屋上サッカーピッチ「The Stamford Summit」 / サッカー・シミュレーションルーム / インフィニティプール / ビーチ / スパ / ヨガ / キッズプール / シネマ / レストラン・ラウンジ

この物件の考え方。単なる高級マンションではなく、世界的ブランドを冠したウォーターフロント・レジデンス。**差別化・希少性・将来の売却時の分かりやすさ**が強み。次ページに販売条件・お支払いプランを掲載。

画像・出典:デベロッパー公式ブロシュア/物件概要(2026年8月時点)。AEDは1AED≒42円で概算換算。取得時にDLD登録料4%が別途。条件は最新のSales Offer/SPAにより異なる。

SALES OFFER — PROJECT 02

Chelsea Residences ：販売条件とお支払いプラン

この物件は「60/40プラン」(建設中に60%・完成時に40%)。頭金20%でご予約し、建設期間中に40%を分割、完成・引渡し時に40%をお支払いします。もちろん**金利ゼロ・銀行融資は不要**です。

お支払いタイミング	割合	例:AED 2,548,000(1BR)	円換算(≒42円)
頭金(ご予約時)	20%	AED 509,600	約 2,140万円
建設中(分割)	40%	AED 1,019,200	約 4,281万円
完成・引渡し時	40%	AED 1,019,200	約 4,281万円
合計	**100%**	**AED 2,548,000**	**約 1.07億円**

価格表(Tower C・抜粋)。1BR AED 2,548,000〜(約1.07億円〜)/ 2BR AED 3,683,000〜(約1.55億円〜)/ 3BR AED 7,604,000〜(約3.19億円〜)。以下はデベロッパー公式の価格パネルです。



セールスオファーの読み方 / ご購入時費用。正式なオファーには、ユニット番号・タイプ・面積・確定価格・支払スケジュール(各回の%と金額と期日)・完成予定日が記載されます。取得時に**DLD登録料(価格の4%)+ oqood手数料 AED3,000**が別途。価格・空室は予告なく変更され、オファーの有効期限は通常24時間です。円換算は参考値。

出典:デベロッパー公式プロシュア・価格表(Tower C, 2026年8月時点)。円換算は1AED≒42円の概算。実際の条件は最新のSales Offer/SPAによる。



RIVERSIDE RESIDENCE

運河沿いの、リバーサイド・レジデンス

水辺の暮らしをテーマにしたウォーターフロント・コミュニティ内のアパートメント・レジデンス「Riverside Views — Capri」。運河や浮遊ステージ、リバーサイドの遊歩道など、"イタリアの水辺の街"を思わせる景観が特徴だ。前の2つに比べて手が届きやすい価格帯で、ドバイ不動産の"最初の一戸"としても検討しやすい。

物件タイプ	**アパートメント(レジデンス)**
テーマ	**運河・水辺のウォーターフロント**
支払プラン	**金利ゼロの分割払い**
所有権	**フリーホールド / オフプラン**
価格・完成時期	**最新のSales Offerに準拠**

この物件の考え方

水辺の環境と、比較的手頃な価格帯が特徴。金額のハードルが下がる分、**ドバイ不動産を試しに1戸持ってみたい**方や、複数戸に分散したい方の選択肢になりやすい。具体的な価格・間取り・完成時期はユニットごとに異なるため、次ページおよび最新のSales Offerでご確認いただきたい。

運河・ウォーターフロント / フローティングステージ / クラブハウス / リバーサイド遊歩道 / プール / リテール・レストラン / グリーンパーク

この物件の考え方。"これから完成していく水辺の街"に早く入るプロジェクト。次ページに、お支払いプランの考え方と3物件の比較を掲載。

画像・出典:デベロッパー公式ブロシュア(2026年8月時点)。価格・完成時期は最新のSales Offer/SPAによる。AEDは1AED≒42円で概算換算。

SALES OFFER — PROJECT 03

Riverside Views ：お支払いの考え方と、3物件比較

Riverside Views も、他のオフプラン物件と同じく**金利ゼロのデベロッパー分割**。頭金でご予約後、建設期間中に分割し、完成時にまとまった割合をお支払いする流れです。ユニットごとの確定価格・スケジュールは、最新のセールスオファーでご案内します。

お支払いタイミング	目安の割合	内容
頭金(ご予約時)	**10〜20%**	予約・契約(SPA)時にお支払い
建設期間中(分割)	**数回に分割**	工事の進捗に応じて分割入金(金利ゼロ)
完成・引渡し時	**残り**	引渡し時に残額をお支払い
取得時の別途費用	4% +α	**DLD登録料(価格の4%)+ oqood AED3,000**

セールスオファーの読み方(共通)。正式なオファーには、ユニット番号・タイプ・面積(sq.ft/㎡)・確定価格(AED)・各回の支払%と金額と期日・完成予定日が記載されます。有効期限は通常24時間で、価格・空室は変動します。ご希望の条件(予算・間取り・完成時期)をお知らせいただければ、条件に合うユニットのオファーをお作りします。

3プロジェクト早わかり比較

プロジェクト	タイプ	価格(参考・AED)	支払プラン	キャラクター
Islands 2 — Antigua	TH/ヴィラ	**2,990,000〜**	75/25	リゾート・広い住まい
Chelsea Residences	1〜3LDK	**2,548,000〜**	60/40	海沿い・ブランド
Riverside Views — Capri	アパート	**Sales Offer準拠**	金利ゼロ分割	水辺・手頃・最初の一戸

次の一歩。どのプロジェクトが合うかは、予算・目的(利回り重視か資産保全か)・保有期間で変わります。最新価格・空室・図面・正式なセールスオファーは、裏面の「ご相談窓口」または専用アカウント**BITEX PROPERTY CLOUD**でご確認いただけます。

出典:デベロッパー公式ブロシュア・物件概要(2026年8月時点)。価格は参考値・概算換算(1AED≒42円)。実際の条件は最新のSales Offer/SPAによる。



CHAPTER 09

09

日本から、ドバイへ

最後に、現実的な情報を整理する。日本からドバイへのアクセス、購入前に知っておくべき用語、そして必ず理解しておきたいリスクと注意点。良い面だけでなく、リスクも正直にお伝えするのが、長くお付き合いいただくための前提だと考えている。

ACCESS & GLOSSARY

アクセスと、知っておきたい用語

ドバイは、日本から直行便で結ばれた"意外と近い"都市だ。現地を見てから判断することもできる。

約11時間
成田/羽田/関西からドバイへの直行便フライト時間

毎日
エミレーツ航空が日本各地から直行便を運航(成田は1日2便規模)

−5時間
日本との時差。日中の連絡も取りやすい

購入前に押さえたい用語

フリーホールド:外国人も可能な「完全所有権」。土地・建物を自分名義で保有・売却・賃貸できる。

オフプラン:建設中(完成前)物件のこと。金利ゼロの分割払いで購入するのが一般的。

DLD: Dubai Land Department。取引を登録・管理する政府機関。登録料は物件価格の4%。

oqood(ウクード):オフプランの予約登録。取得時にDLDへ手数料 AED3,000。

RERA:不動産規制庁。デベロッパー・仲介・エスクローを監督する。

エスクロー:購入代金を保全する第三者管理口座。工事進捗に応じてのみ引き出される。

ペイメントプラン:「建設中◯%/完成時△%」といった分割支払いの計画。

SPA / Sales Offer:売買契約書と販売条件書。価格・支払・完成時期の正式な基準となる書類。

アサインメント:完成前に契約(権利)を第三者へ転売すること。途中売却の手段。

ゴールデンビザ:一定額以上の不動産取得で対象となる、更新可能な10年居住ビザ。

主要データ出典。Dubai Land Department、Dubai Statistics Center、Dubai Economy and Tourism、UAE Central Bank、UAE Federal Tax Authority、Emirates24/7、Property Monitor / Bayut、日本銀行、総務省、国税庁、各デベロッパー公式資料ほか(いずれも2026年8月時点)。

RISKS — WHAT YOU MUST KNOW

知っておくべき、リスクと注意点

ドバイ不動産は魅力の多い投資先だが、リスクがないわけではない。むしろ、これらを理解したうえで判断できる方にこそ、おすすめしたい。以下は、必ず押さえていただきたい点である。

リスク / 注意点	内容と対策の考え方
為替(円高)リスク	AEDはドルペッグのため、円高に振れると円換算価値は下がる。資産全体の一部として持ち、円資産と分散するのが基本。
建設遅延リスク	オフプランは完成時期が延びる可能性がある。実績あるデベロッパー・エスクロー保全のプロジェクトを選ぶ。
価格変動・供給過剰	ドバイ市場は過去(2009年・2014年頃)に大幅な下落も経験している。短期の値上がりだけを狙わず、立地と実需を重視する。
空室・賃料変動	完成後に想定どおり貸せるとは限らない。賃貸需要の強いエリア・価格帯を選ぶことが重要。
流動性リスク	株式と違い、売却には時間がかかる。短期で現金化が必要な資金では投資しない。
日本側の税務	日本居住者は国外不動産の所得も日本で申告義務(全世界所得課税)。税理士等への確認が必要。
送金・為替コスト	国際送金の手数料や為替スプレッドが発生する。コストを織り込んで計画する。

重要なご注意(免責)。本誌は2026年8月時点の公開情報・統計に基づく情報提供を目的とし、特定の物件・投資の勧誘や、その成果を保証するものではありません。不動産投資・株式投資・為替には元本割れを含むリスクがあります。記載の利回り・価格・完成時期・税制・データは変動する可能性があり、実際の取引条件は各デベロッパー発行の最新Sales Offer/SPA、および関係当局の規定によります。税務・法務については必ず専門家にご相談ください。最終的な投資判断はご自身の責任で行ってください。

出典:各種公開統計・報道、Dubai Land Department、国税庁ほか(2026年8月時点)。

ABOUT US & CONTACT

発行元について、そして、ご相談ください

本誌は、ドバイに拠点を置く不動産法人 **BITEX TRUST REAL ESTATE LLC** が発行しています。日本の投資家の皆さまを、日本語でワンストップにサポートします。

会社概要

発行元	**BITEX TRUST REAL ESTATE LLC**
所在	**ドバイ / UAE**
設立	**2025年(ドバイ2拠点目の不動産法人)**
事業	**ドバイ不動産の仲介・販売・資産管理**
グループ	**BITEXグループ(東京/中東/中国/シンガポール/ロンドン)**
実績	**日系初のUAE不動産ライセンス取得を主導**
受賞	**2025 Outstanding Roadshow Partner(大手デベロッパー表彰)**
Web	**bitex-dxb.com**

日本語でワンストップ。物件選び・契約・送金・引渡し・賃貸管理・売却まで、日本語で一貫サポート。「まず話を聞いてみたい」から歓迎です。

GET IN TOUCH

ご相談・資料請求はこちらから

QRコードから、かんたんな
アンケート・お問い合わせフォームへ。
ご希望の方に最新の物件情報・
Sales Offerをお送りします。

bitex-dxb.com

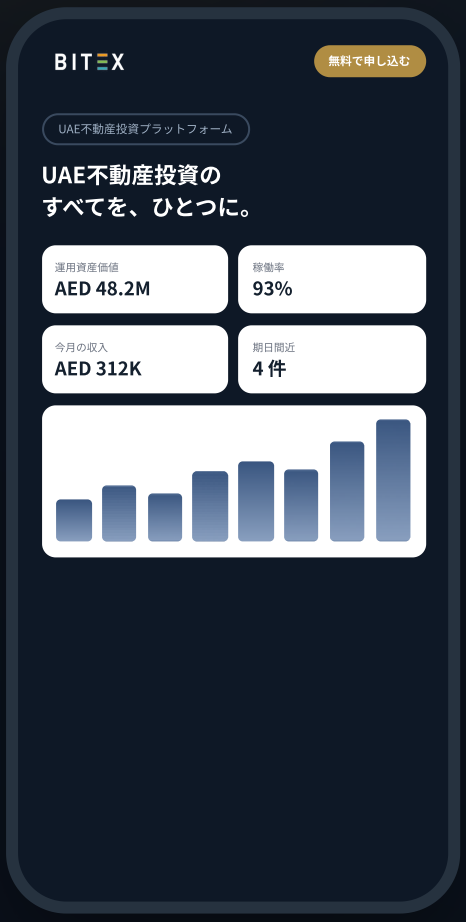
※ QRコードのリンク先は予告なく変更される場合があります。会場スタッフへ直接お声がけいただくことも可能です。

BITEX

YOUR PRIVATE INVESTMENT DASHBOARD

BITEX PROPERTY CLOUD

代理店・投資家専用のオンライン・プラットフォーム。
ドバイの最新物件情報・価格・支払プラン・Sales Offer・資料を、
いつでもどこでも一元管理。あなたのドバイ投資を、クラウドで支えます。



SCAN TO ACCESS

スマホで、いつでも
資産管理。

- ホーム画面に追加してアプリのように起動(PWA対応)
- プッシュ通知で支払期日・新着を見逃さない
- 最新物件・支払プラン・Sales Offerを一元管理

cloud.bitex-co.com

発行:BITEX TRUST REAL ESTATE LLC(ドバイ／UAE) | bitex-dxb.com
本誌は情報提供を目的とし、投資成果を保証するものではありません。投資判断はご自身の責任で行ってください。

ドバイの全て 2026

© 2026 BITEX TRUST REAL ESTATE LLC

NOT FOR SALE