

Eminence Luxe

EMINENCE REPORT — H1 2026

# ドバイ不動産市場 2026年上半期 分析と見通し

特集：イラン戦争はドバイ不動産に何をしたか — 開戦から停戦までの131日

12.6兆円

上半期 売買取引総額 (85,998件)

▲2.6%

価格指数の戦争調整 (ピーク比)

+31%

停戦後6月の取引件数 (前月比)

## CONTENTS

# 目次

第1章	マクロ環境 — ドバイという市場の座標	P.06
第2章	2026年上半期 市場総括（DLD公式データ）	P.10
第3章	特集：イラン戦争の影響 — 開戦から停戦までの131日	P.21
第4章	価格・エリア分析 — 勝者と敗者	P.30
第5章	賃貸市場と利回り — 静かな転換点	P.38
第6章	月次詳細：2026年5月・6月	P.42
第7章	日本人投資家の実像 — 当社成約 約70件・約80億円	P.45
第8章	2026年下半期の見通し — 3つのシナリオ	P.49

### 本レポートの使い方

忙しい方はP.04-05のエグゼクティブ・サマリーと第8章（見通し）のみで結論を把握できます。イラン戦争が市場に与えた影響の実証は第3章に、投資エリア選定の材料は第4章・第5章に集約しています。

## METHODOLOGY

# 本レポートについて — データソースと約束事

区分	ソース
取引データ	Dubai Land Department (DLD) 公式ポータル Real Estate Transactions (2026年7月9日取得) / Dubai Media Office Q1公式発表
価格・賃料指数	Property Monitor (Dubai City Index / Sales Index / Rentals Index / Rental Yields / PMDPI / 月次Market Statistics)
地政学の事実関係	JETROビジネス短信、Bloomberg、日本経済新聞、首相官邸発表等の公開報道
日本人投資家データ	Eminence Luxe 自社確定取引 (累計・速報集計)

各指数は算出方法が異なるため水準の直接比較は不可。定義の違いはP.31で解説します。

### 換算レート

全ページ共通で **1AED=44円** (2026年7月9日時点の市場実勢、当社確認)。  
過去月も同一レートで換算し、為替変動の影響を除去して規模比較を可能にしています。

### データの誠実性に関する注記

DLDポータルの2026年5月分は、5月26日以降の日次データが未反映の可能性  
があります (当社が7月9日に実確認)。本文では5月値をそのまま用いつつ、  
該当箇所にも都度注記しています。推計・補間による数値の創作は行いません。

### スコープ

対象はドバイ首長国。取引の主軸はDLD「売買 (Sale)」タブ (全物件種別)。  
不動産担保ローン (Mortgage)・贈与は別掲します。Mortgageには建物  
一棟・土地・商業案件を含みます。7月分は月途中のため分析対象外です。

## 90秒でわかる、2026年上半期のドバイ不動産

**12.6兆円**

上半期 売買取引総額  
AED 286.4B・85,998件

**▲2.6%**

価格指数のピーク比調整  
3月1,683→6月1,639 AED/sqft

**+31%**

6月の取引件数 前月比  
10,481→13,760件

**6.58%**

住宅平均グロス利回り（6月）  
高利回りエリアは8～9%台

**74.9%**

6月オフプラン比率（件数）  
回復を牽引するのは新築予約

**約80億円**

当社 累計成約（約70件）  
リピート率42%

2026年上半期のドバイは、「戦争が市場に何をするか」を実データで観測できた、極めて稀な半年でした。1月に史上最高水準（月間3.18兆円）で始まった市場は、2月28日の開戦で調整局面に入り、4月7日の停戦成立で反発。6月19日の恒久停戦署名を経て、6月は件数ベースで前月比+31%の回復を示しました。

## 3つの結論

### 結論 1

#### 戦争は市場を殺さなかった

戦時下の3月でも1.89兆円・13,258件が成立。開戦を含むQ1の取引全体（売買・ローン・贈与）は約11.1兆円（AED 252B）・前年同期比+31%、新規投資家+14%。投げ売りによる価格崩壊はどの指標にも観測されず。

### 結論 2

#### 価格の傷は浅く、回復は速かった

市場価格指数（City Index）はピーク比▲2.6%（約77.6万円/m<sup>2</sup>を維持）。地政学リスクは「価格を壊す要因」ではなく「意思決定を数ヶ月遅らせる要因」として作用。底は開戦の2ヶ月後、5月に来た。

### 結論 3

#### 「何でも上がる相場」は終わった

12ヶ月でPalm Jumeirah戸建+37%の一方、Festival City▲10%。賃料は主要エリアで軟化開始。新築の提示価格は下がらず、勝負は条件交渉へ移った。下半期はエリア・価格帯・供給パイプラインの選別眼が投資成否を分ける。

**下半期の基本見通し（ベースシナリオ）：**停戦維持の下、待機需要がQ3～Q4に順次成約化。取引件数は回復基調、価格指数は高値圏もみ合い（±3%程度）、賃料は緩やかな軟化継続。二極化はさらに進行。

# *Eminence Luxe*

## CHAPTER 01

# マクロ環境

ドバイという市場の座標

### 01

世界の資金がドバイに向かう構造的  
理由——税制・人口流入・登記の透  
明性

### 02

2008年からの長期価格サイクル：現  
在は「第2の大相場」の高原部

### 03

円投資家の特殊事情：1年で13%進  
んだ円安が円建て評価を押し上げた

## CHAPTER 01

# なぜ世界の資金はドバイに向かうのか

項目	内容
税制	個人の所得税・キャピタルゲイン税・固定資産税が原則ゼロ
人口	約400万人（2025年）。移民流入により継続的に増加
投資家保護	RERAエスクロー口座による前払金保全、登記の電子化・透明性
外国人所有	フリーホールド指定区域で100%所有可
ビザ	200万AED（約8,800万円）以上の不動産投資で10年ゴールドンビザ
アクセス	羽田・成田・関空から直行便 約10時間、時差▲5時間

出典：当社「UAE不動産投資レポート」（2026年6月）ほか公開情報を再整理。

### 需要の質が変わった

2020年以降のドバイは、原油ではなく「人と資本の移住」で成長する都市に変貌しました。欧州・ロシア・インド・中国、そして日本からの資金が、金融資産の分散先としてドバイ不動産を愛好しています。取引の主役は投機的な転売から、賃貸収益と資産保全を目的とする中長期保有へ移行。この「需要の質の変化」こそ、2026年の有事に市場が崩れなかった構造的背景です。

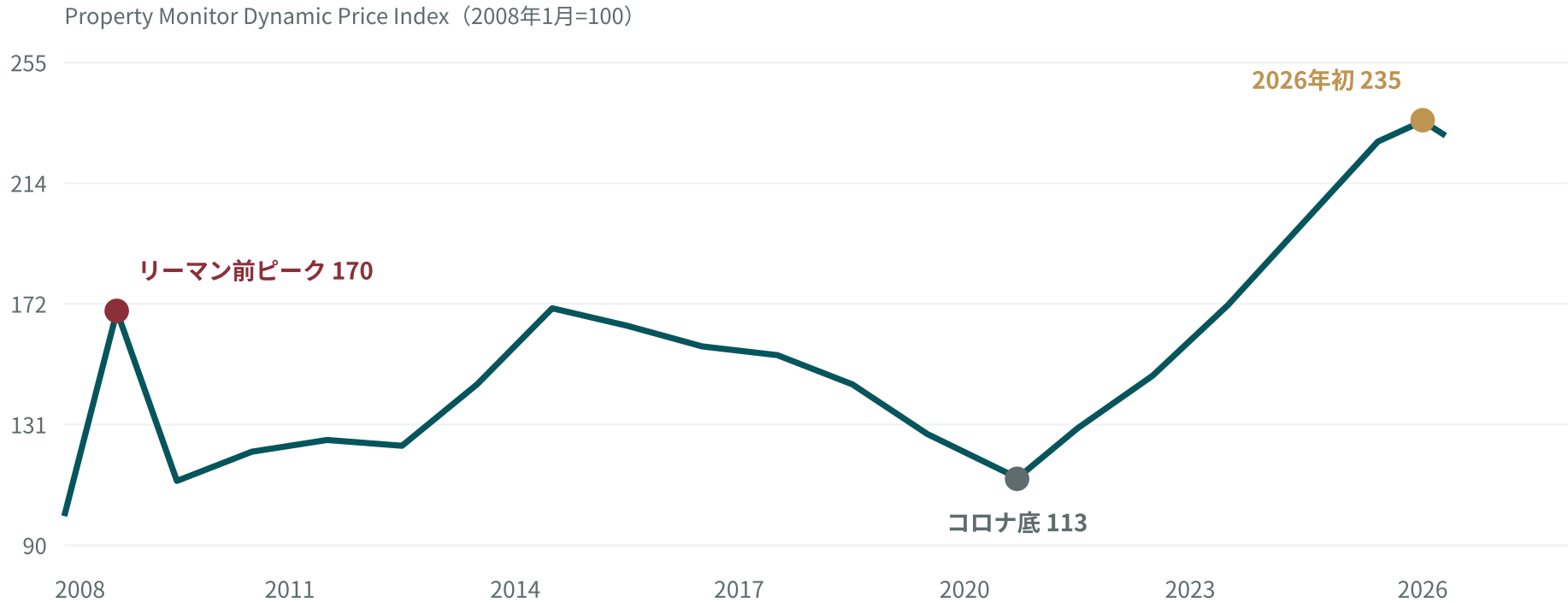
0%

個人所得税・  
キャピタルゲイン税

5~8%

住宅グロス利回りの  
一般的レンジ

# 18年の価格サイクル — 現在は「第2の大相場」の高原部

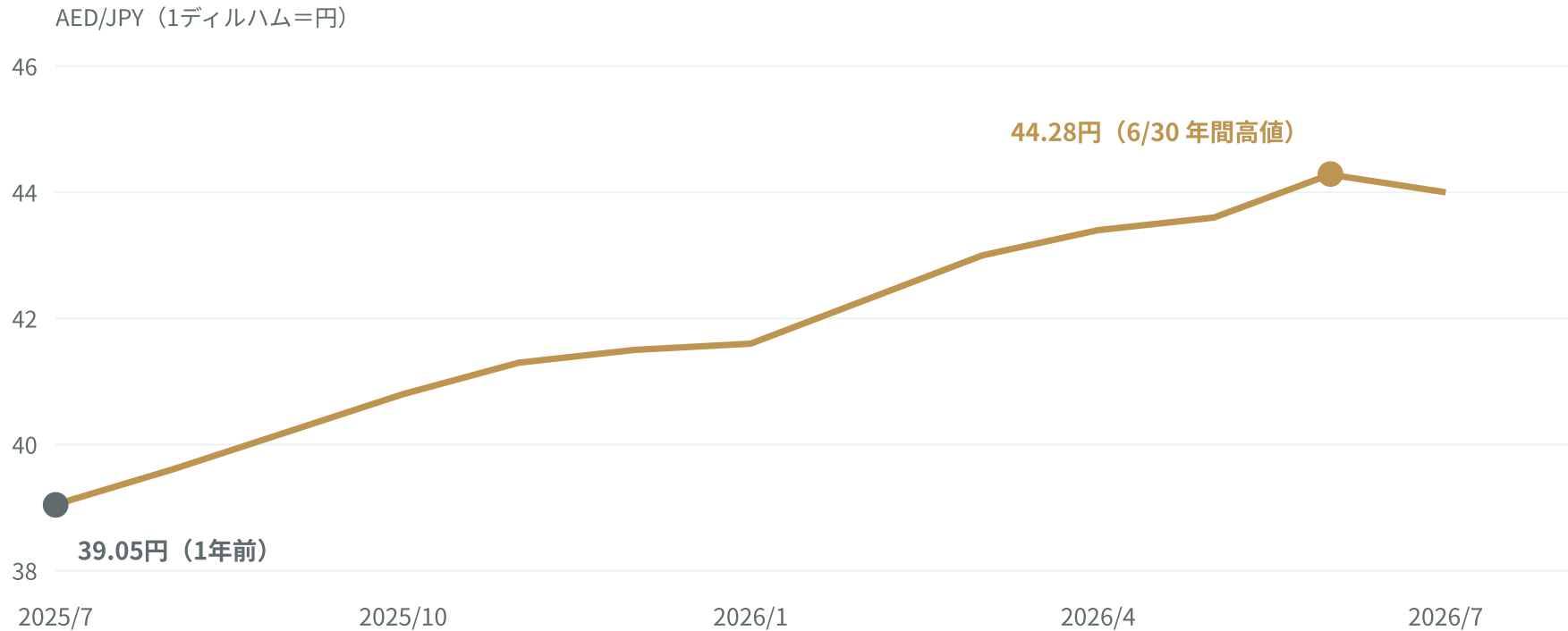


2008年を100とする長期指数は、リーマンショック（170→112）、2014年ピーク後の5年調整（171→113）を経て、コロナ後に5年半で約2倍という第2の大相場を形成。2026年初に235前後でピークをつけ、戦争を挟んだ現在も230前後と高原状態にあります。

**歴史の教訓：**過去2回の本格調整はいずれも「過剰供給×信用収縮」の同時発生で起きました。地政学イベント単体で大相場が終わった例はありません。今回の戦争でも同じパターンが確認されました（第3章）。

出典：Property Monitor PMDPI（Dubai House Price Timeline、2026年7月9日取得）を当社が概形トレース。主要点の数値は原典に基づく。

## 円投資家の特殊事情 — 1年で13%の円安がもたらしたものの



AED/JPYは過去1年で39.05円→44円前後へ約**+13.4%**。米ドルペッグのディルハムを持つことは実質的にドル資産を持つことと同義であり、円資産に偏った日本人投資家にとって、この1年は「ドバイの値上がり」と「円安」の両輪が円建て評価額を押し上げました。

**本レポートの立場：**為替は追い風にも逆風にもなります。だからこそ本編の分析は現地通貨（AED）ベースの実勢を主軸に置き、円換算は本日レート固定で「規模感の翻訳」に徹します。「ドバイの相場観」と「円の相場観」は分けて持つべきです（第8章）。

出典：exchange-rates.org（2025年7月1日 39.045円 → 2026年6月30日 44.281円、+13.41%）。始点・終点・年間高値は実数、中間月は月次の概形。

# *Eminence Luxe*

## CHAPTER 02

# 2026年上半期 市場総括

DLD公式データが描く6ヶ月の全貌

### 01

上半期の売買総額12.6兆円（85,998件）——1月の史上最高から5月の底、6月の反発へ

### 02

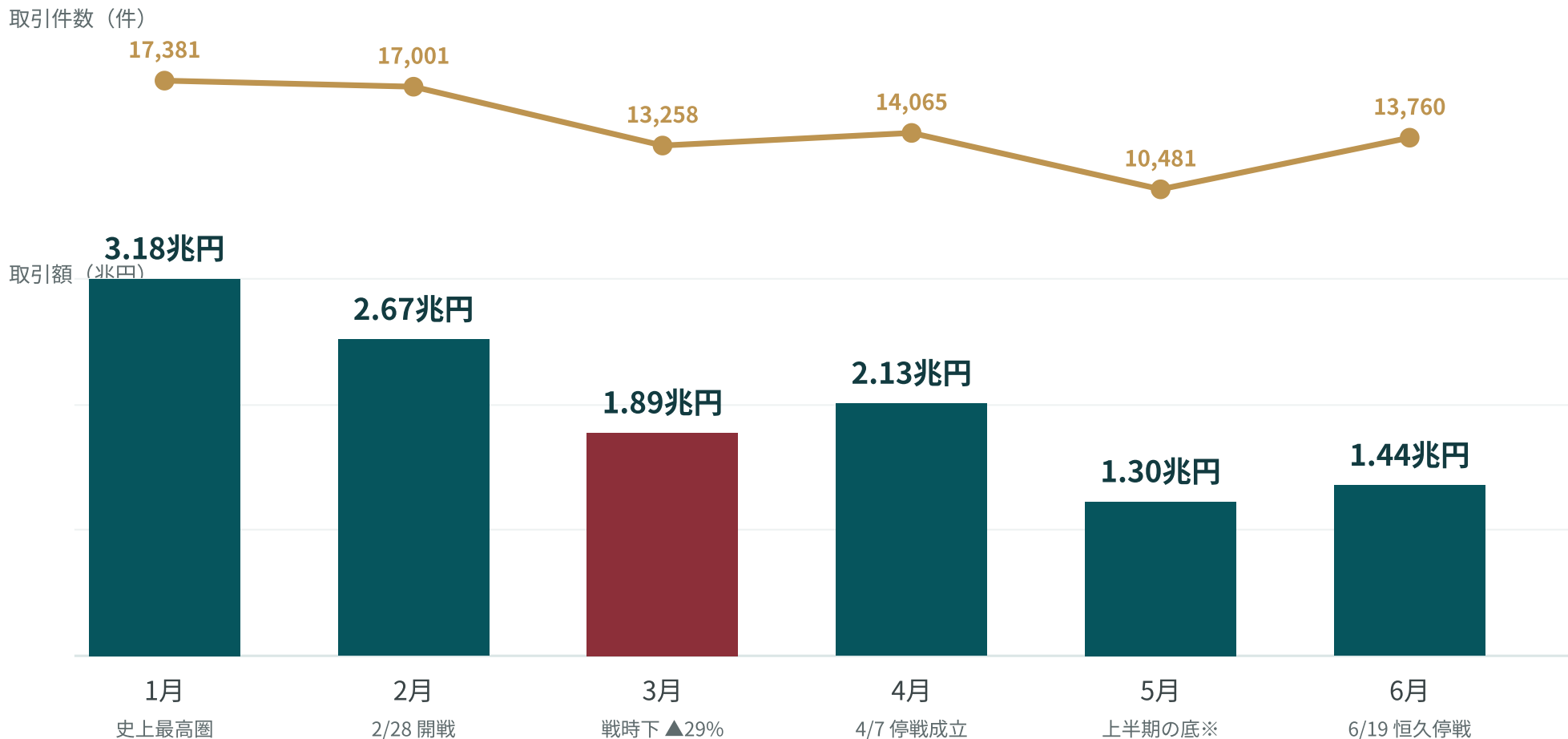
不動産担保ローン（一棟・土地・商業を含む）は別途4.49兆円。市場の75%はオフプラン（新築予約）が主戦場

### 03

デベロッパー別シェアの「異変」は需要の変化ではなく、大手による新規供給の停止が原因

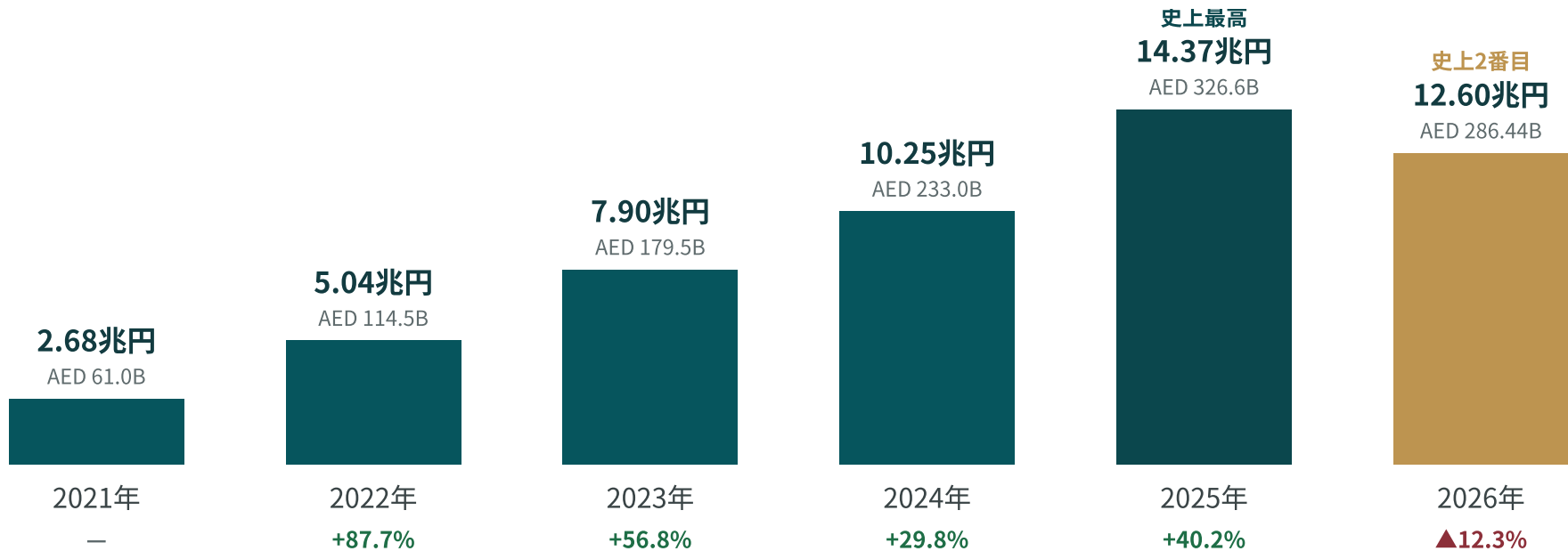
## CHAPTER 02

# 月次で見る上半期 — 取引額（棒）と件数（金線）



出典：Dubai Land Department 公式ポータル（Sale・全物件種別、2026年7月9日取得）。円換算1AED=44円。※5月は5/26以降の日次データ未反映の可能性（P.03参照）。

## 前年比で見る上半期 — 史上2番目、しかし記録更新はならず



上半期の売買額12.60兆円（AED 286.44B）は、ドバイ史上**2番目**の水準です。ただし前年（2025年上半期）が史上最高のAED 326.6Bだったため、**前年同期比では▲12.3%**。この減少を「市場の失速」と読むか「戦争の131日を挟んで史上2番目を維持した」と読むかで、投資判断は大きく変わります。5年前（2021年上半期 AED 61B）と比べれば、市場規模は**約4.7倍**です。

**当社集計の検証：**本レポートのDLD集計値（売買 AED 286.43B・85,998件、うち第2四半期 AED 110.51B・38,306件）は、W Capital がDLDデータを基に公表した集計（AED 286.44B・86,000件超、第2四半期 AED 110B超・38,300件）と**ほぼ完全に一致**しました。独立した2つの集計が同じ数字に収束したことで、本レポートの土台となる数値の信頼性が確認できます。

出典：Dubai Land Department 公式ポータル（当社集計、2026年7月9日取得）。上半期売買額の年次推移および2025年以前の値は W Capital によるDLDデータ集計（Arabian Business、2026年7月3日報道）。円換算1AED=44円。

## CHAPTER 02

# 数字の裏にある「4つの局面」

月	件数	取引額	額 前月比	局面
1月	17,381	3.18兆円	—	史上最高圏
2月	17,001	2.67兆円	▲15.9%	月末に開戦
3月	13,258	1.89兆円	▲29.4%	戦時下・ラマダン
4月	14,065	2.13兆円	+12.9%	4/7停戦成立
5月	10,481	1.30兆円	▲39.1%	様子見の底※
6月	13,760	1.44兆円	+10.9%	恒久停戦・反発
計	85,998	12.60兆円	AED 286.4B	

※5月値はDLDポータル上5/26以降の日次未反映の可能性があり過小の恐れ。件数の前月比：6月は+31.3%。

### 局面1 | 1~2月：史上最高圏

1月単月3.18兆円は月間として史上最高水準。強気一色の中で2月末に開戦。

### 局面2 | 3月：戦時下の急減

額▲29%・件数▲22%。ただしラマダン（例年3~4割減速）と重なった点は割り引く必要。

### 局面3 | 4~5月：反発と真の底

停戦で4月+12.9%反発後、新規意思決定の停止が遅れて表面化し5月が底に。有事の影響は2ヶ月遅延する。

### 局面4 | 6月：恒久停戦と反発

6/19覚書署名。件数+31.3%は待機資金が動き出した初動シグナル。

## CHAPTER 02

# 売買4.5件に1件のローン — 現金比率の高さが下値を支える

**12.60兆円**

売買 (Sale) 上半期  
85,998件

**4.49兆円**

不動産担保ローン (Mortgage) 上半期  
18,972件

**4.6兆円**

6月の売買+ローン合計  
(1.44兆+0.46兆+贈与等)

**約4.5:1**

売買件数：ローン件数  
(上半期)

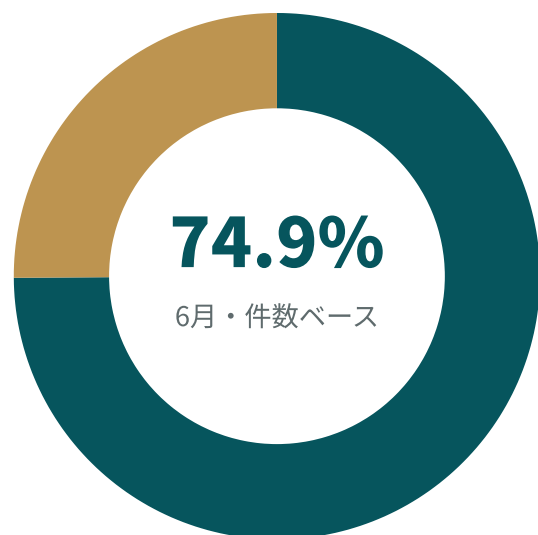
### なぜ重要か

売買85,998件に対しローンは18,972件。取引の大半が現金・自己資金で成立しているのがドバイの特徴です。信用（借入）に依存した相場は金利上昇や信用収縮で崩れやすい一方、現金比率の高い市場は投げ売りが出にくい。2026年の戦時下でも狼狽売りが観測されなかった一因が、この資金構造にあります。

出典：DLD公式ポータル Sale/Mortgageタブ（2026年7月9日取得）。6月Mortgageは3,030件・4,611億円（AED 10.48B）。Mortgage登録には建物一棟・土地・商業案件を含むため、金額は個人の住宅ローンの実勢を示すものではありません。

## CHAPTER 02

# 市場の主戦場はオフプラン — 住宅売買の4分の3が「未完成の予約」



期間	オフプラン (Oqood)	完成物件 (Title Deed)
2026年 年初来 (～7/9)	69.2%	30.8%
2026年5月	75.5%	24.5%
2026年6月	74.9%	25.1%

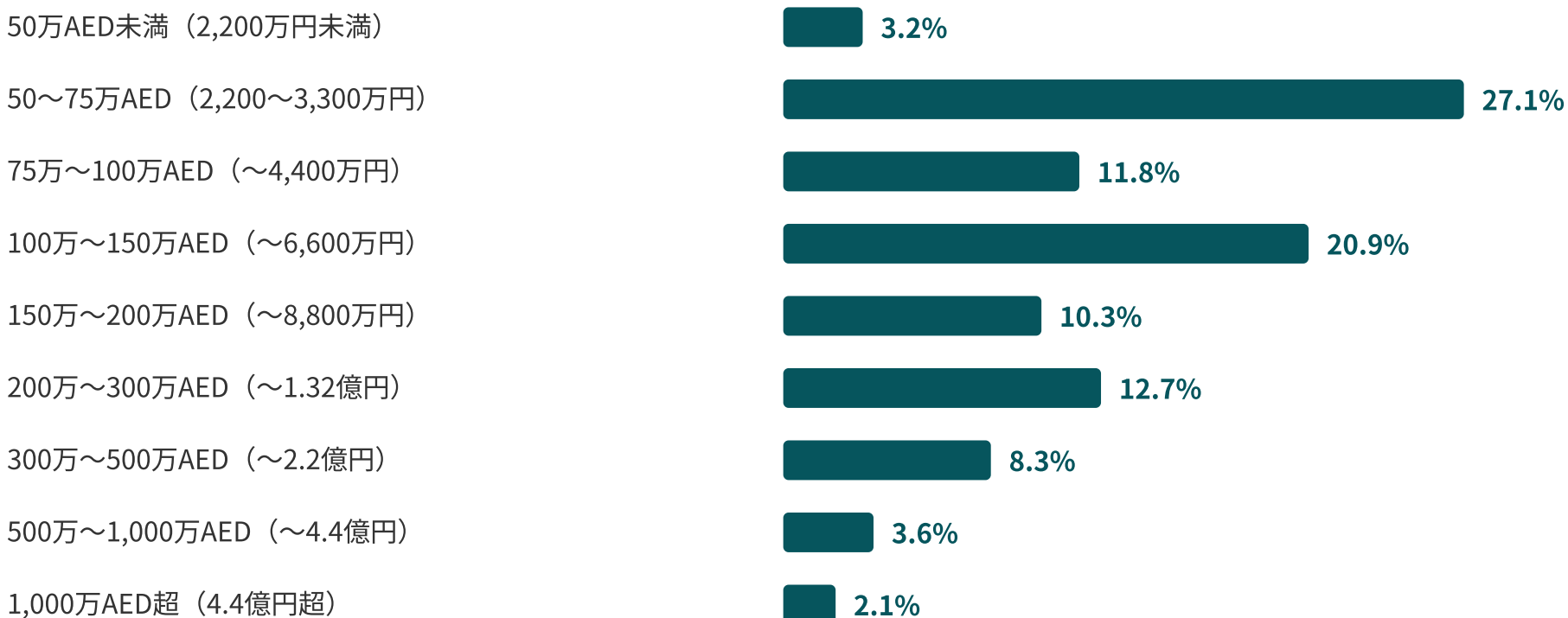
戦争を挟んだ5～6月のオフプラン比率は年初来平均を5ポイント以上上回る水準。有事の回復局面を牽引したのは完成物件の実需ではなく、**新築予約への投資マネー**でした。頭金＋分割払いで購入できるオフプランは、まとまった資金移動を避けたい局面でも動きやすい——という買い手行動が数字に表れています。

**裏返しのリスク：**予約された物件は2027～28年に完成在庫として市場に戻ります。引き渡しラッシュ時の賃料・転売価格は、エリアの実需の厚みで明暗が分かれます（第8章）。

出典：DLD Residential Sales Volume — Title Deed vs. Oqood（2026年7月9日取得、件数ベース）。

## CHAPTER 02

# 何を買われたか① 価格帯 — 中心は2,200万～6,600万円



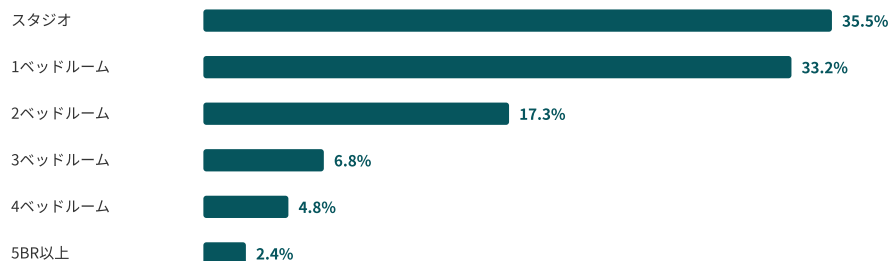
6月の住宅売買12,124件（価格帯集計対象）のうち、約6割が**2,200万～6,600万円（50万～150万AED）のゾーン**に集中。日本の都心マンションと同じ感覚で参入できる価格帯が市場のボリュームゾーンです。

1,000万AED（4.4億円）超の超高級帯も2.1%＝約250件/月が安定成立。プライム市場の厚みは世界都市の中でも突出しています。

出典：DLD Sales price mix（2026年6月、件数構成比）。円換算1AED=44円。

## CHAPTER 02

# 何を買われたか② 間取り — スタジオ+1BRで7割



出典：DLD Bedroom mix (2026年6月・住宅、件数構成比)。

間取り	平均価格 (6月)	(AED)
スタジオ	約3,020万円	687,376
1BR	約5,990万円	1,360,740
2BR	約1.08億円	2,462,915
3BR	約1.82億円	4,134,478
6BR	約11.2億円	25,374,604

スタジオ・1BRの圧倒的シェアは「賃貸に回す投資商品」としての購入が主流である証左。単身・カップル向け賃貸需要の厚いドバイでは、小型住戸ほど利回りが立ちやすい構造です (第5章)。

## CHAPTER 02

# 何を買われたか③ 面積 — 93m<sup>2</sup>未満が7割、平均99m<sup>2</sup>・約9,000万円



出典：DLD Built-up area mix (2026年6月・住宅、件数構成比)。

### 約9,000万円

6月の住宅平均成約価格  
(2,036,358 AED)

### 約99m<sup>2</sup>

平均専有面積 (1,068 sqft)

### 約84.5万円/m<sup>2</sup>

平均単価 (1,784 AED/sqft)  
東京都心新築の概ね半額水準

5月の平均成約価格は約1.01億円 (2,305,081 AED)、6月は約9,000万円へ低下。これは価格下落ではなく、回復局面で小型・中価格帯の成約が先行した構成変化によるものです。単価 (AED/sqft) ベースでは5月1,773→6月1,784とほぼ横ばいでした。

出典：DLD/Property Monitor Overall Summary (2026年5月・6月)。

## デベロッパー勢力図の「異変」 — 需要の変化ではなく、供給の停止だった

2025年 通年

1. Emaar（政府系・最大手）
2. DAMAC
3. Binghatti
4. Sobha / 5. Nakheel

大手ブランドが上位を占める平時の構図

2026年 2月～6月

1. Azizi / 2. Binghatti
3. DAMAC / 4. Emaar / 5. Reportage 等

大手が新規ローンチを凍結した期間の順位

2026年 7月（足元）

政府系（Emaar・Nakheel）を中心に  
新規プロジェクトの販売が一斉再開  
久々の人気案件に購入者が殺到

月次シェアの入れ替わりを「需要が中価格帯へ移った」と読むのは誤りです。実際には、Emaar・DAMACをはじめとする大手が、2026年2月から6月にかけて予定していた新規プロジェクトの大半を延期していました。この間も供給を止めなかったAzizi・Binghattiが相対的に上位へ浮上しただけであり、シェアの変動は需要側ではなく供給側の事情によるものです。

**7月の反転：**停戦の定着を受け、7月に入ると政府系のEmaar・Nakheelがこぞって新規プロジェクトの販売を再開しました。久しぶりの人気プロジェクトに購入希望者が殺到しており、上半期のシェア構造は下半期にかけて平時の姿へ戻る公算が大きいと当社はみています。

出典：DLD Developers Title Deed/Oqood volumes/values（2025年通年・2026年YTD・5月・6月、2026年7月9日取得）。大手のローンチ延期および7月の販売再開は当社の現地取材・デベロッパーとの直接のやり取りに基づく（2026年7月上旬時点）。市場統計ではありません。

## CHAPTER 02

# いま起きている変化 — 「価格」ではなく「条件」で交渉する局面

新築（オフプラン）の提示価格そのものは下がっていません。デベロッパーは表示価格の値引きを避ける一方、**販売条件で実質的な譲歩を出す**ようになりました。上半期の様子見て滞留した在庫を捌く必要があるためです。結果として、投資家にとっては平時より交渉が通りやすい環境が生まれています。

引き出している条件	内容
支払いプランの後ろ倒し	建設中の支払い比率を下げ、引渡し後の分割（ポストハンドオーバー）を厚くする
登記費用の負担	DLD登録料（物件価格の4%）の一部または全部をデベロッパーが負担
利回り保証・家賃保証	一定期間の賃料または利回りをデベロッパーが保証する条項の付与
バルクディスカウント	複数戸をまとめて取得する際の割引率が、平時より有利に設定される

出典：当社が2026年上半年～7月上旬に実施した交渉・成約の実務経験に基づく観察。市場統計ではなく、案件・デベロッパーにより条件は大きく異なります。

### なぜ「価格」ではなく「条件」なのか

表示価格を下げると、既に同プロジェクトを購入した顧客の資産価値を毀損し、次期フェーズの価格設定も崩れます。デベロッパーにとって値引きは最後の手段です。逆に言えば、**価格が下がらない局面こそ、条件交渉の余地が最も大きい**ということです。

### ただし、条件は無料ではない

保証利回りは販売価格に上乗せされている場合があります。「表面利回りの保証」と「手取り収益」は別物です。保証条項は**期間・支払主体・免責事由・解除条件**を契約書で必ず確認してください。当社は弁護士が契約条項を精査した上でご提案します。

# *Eminence Luxe*

## CHAPTER 03

# 特集：イラン戦争の影響

開戦から停戦までの131日 — データによる完全検証

### 01

2/28開戦→4/7停戦→6/19恒久停戦。地政学イベントの市場影響を月次で追跡

### 02

検証結果：取引は止まったが逃げず、価格の傷はピーク比▲2.6%に留まった

### 03

現状認識：湾岸諸国への軍事的影響は事実上終息（7月の散発的応酬は残存）

## CHAPTER 03

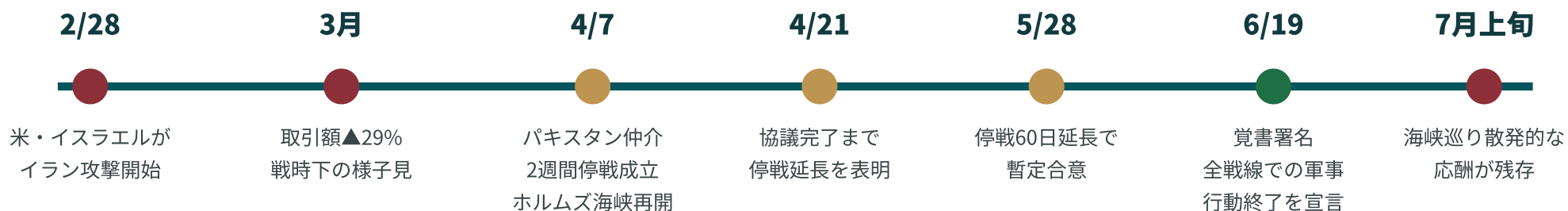
# 開戦までの経緯 — 2025年12月のデモから2026年2月28日へ

時期	出来事
2025年12月	経済危機・通貨リアル暴落を契機に、イラン全土で1979年革命以来最大規模の反体制デモが発生（100都市以上）
2026年1月	デモ弾圧で多数の死者。米国は空母エイブラハム・リンカーンを含む艦隊を中東へ集結（2003年イラク侵攻以来の規模）
2026年2月27日	米国はイランに、ウラン濃縮の恒久停止・弾道ミサイル計画の制限・地域代理組織への支援停止を要求
<b>2026年2月28日</b>	<b>米国・イスラエルがイラン各地への攻撃作戦を開始（開戦）。</b> 翌3月1日、イラン国営メディアが最高指導者ハメネイ師の死亡を報道
3月	イランはホルムズ海峡の航行に影響を与え、ヒズボラ等の親イラン勢力も参戦。エネルギー・海運市場が世界的に動揺

**UAEの立ち位置：**UAEは交戦当事国ではなく、戦域はイラン本土・レバノン等に限定されました。ドバイでは開戦後も空港・港湾・市民生活が平常運行を継続。この「戦争の隣にいながら戦場ではない」という地理的・外交的ポジションが、後述する市場の耐性の前提条件です。

出典：Wikipedia「2026年イスラエルとアメリカ合衆国によるイラン攻撃」・Bloomberg・日本経済新聞等の公開報道を当社整理（2026年7月9日確認）。

## 戦争と停戦の全タイムライン



**4/7 停戦の中身：**パキスタン仲介のもと、イランがホルムズ海峡を「完全かつ即時、安全に開放」することを条件に米国が攻撃を一時停止する2週間の相互停戦。イラン側は10項目の提案（恒久終戦・制裁解除・海峡通航ルール等）を提示。

**6/19 覚書の中身：**米・イラン及び同盟国が「レバノンを含む全戦線での軍事行動の即時かつ恒久的な終了」を宣言（イスラマバード了解覚書）。日本政府も歓迎を表明し、ホルムズ海峡の自由航行確保を評価。

出典：JETROビジネス短信（2026/4/8・4/22）、Bloomberg（4/8・5/29）、日本経済新聞、首相官邸（6/15会見）。

## CHAPTER 03 — 検証①

# 取引：「止まった」が「逃げなかった」

指標	戦時下でも
3月の成約（戦時下・最悪月）	13,258件・1.89兆円
投げ売りによる価格崩壊	観測されず
取引・登記・引渡しの停止日	ゼロ日

戦時下の最悪月ですら、ドバイの売買は月1.89兆円成立していました。これは平時の世界主要都市と比べても大規模です。「有事＝投資家の逃避」という直感は、少なくとも2026年のドバイではデータに現れませんでした。

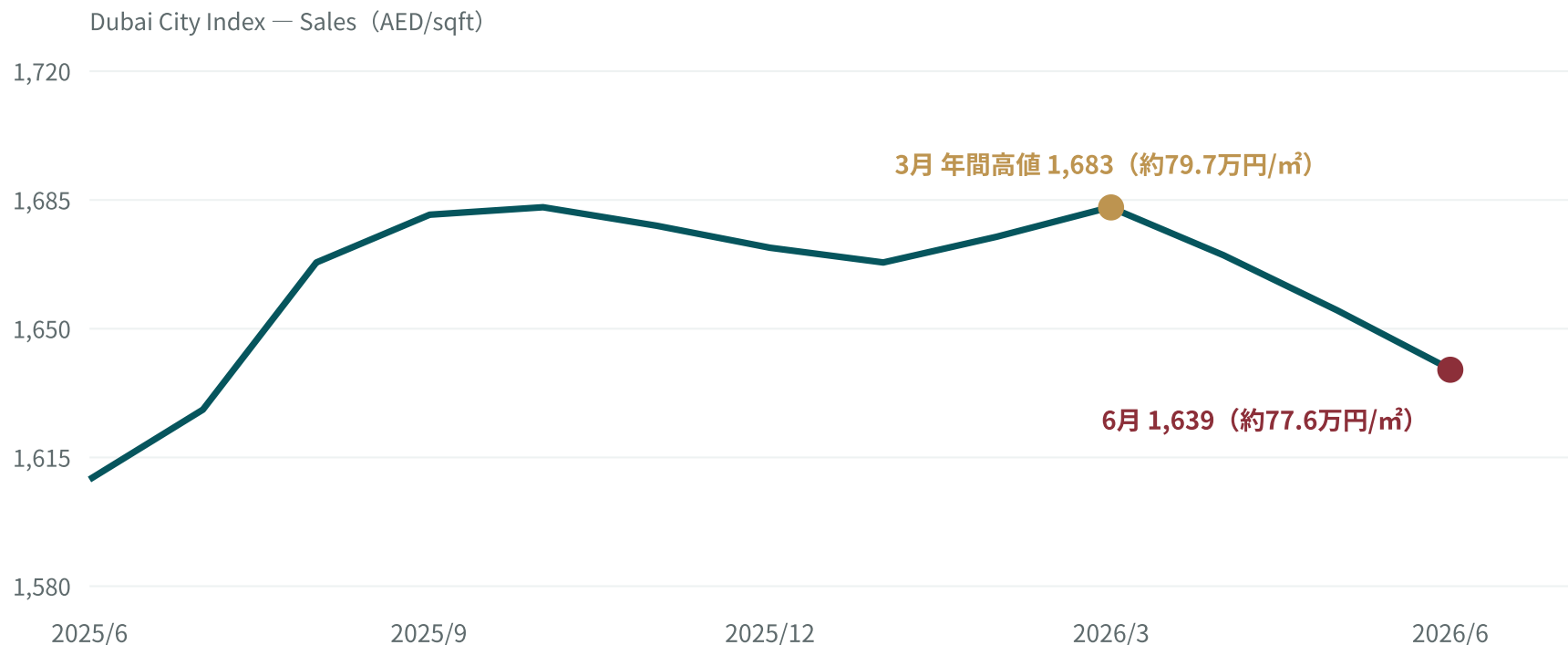
開戦を含む2026年Q1の取引全体（売買・ローン・贈与）

# 約11.1兆円

AED 252B・60,303件  
前年同期比 +31% / 新規投資家 +14%

出典：Dubai Media Office Q1公式発表（2026年4月9日）。「戦争が始まった四半期が過去最高」という逆説が、この市場の需要の厚みを示す。

## 価格：傷はピーク比▲2.6% — 「上昇トレンドの踊り場」



42主要コミュニティの中央値ベースで平滑化したCity Indexは、開戦直後の3月にむしろ年間高値1,683をつけ、その後6月の1,639へ**ピーク比▲2.6%**の緩やかな調整に留まりました（6月単月は▲1.14%）。

月ごとの成約構成に左右される「成約平均単価」ベースでは、Q1約1,920→Q2約1,720と局所的に▲10%前後の振れも観測。**どの指標で見るかで景色が変わるため、指標の定義はP.30で解説します。**

出典：Property Monitor Dubai City Index — Sales（1年チャート、年高値1,683・年安値1,609・6月1,639、2026年7月9日取得）。中間点は当社によるチャート概形トレース。

## クロスチェック：他社指標も「軽微な調整」で一致

指標・機関	戦争前後の観測値	解釈
Property Monitor City Index	3月1,683 → 6月1,639 AED/sqft (▲2.6%)	市場全体は軽微な調整
PropertyMonitor 成約平均単価	Q1 約1,920 → Q2 約1,720 (▲約10%)	高額帯の成約減による構成変化を含む
ValuStrat (3月)	▲5.9%	戦時下单月の調整を確認
Astraterra (Q1)	▲1.8%	四半期では小幅
Springfield (Q1平均)	AED 1,949/sqft	高値圏を維持
DLD実績単価 (4月)	AED 1,865/sqft	停戦後も高水準
PMDPI 長期指数	2026年初 235前後 → 現在 230前後	コロナ後+約2倍の水準をほぼ維持

**結論：**算出方法の異なる複数指標が、「単月・単一セグメントでは一桁後半%までの調整、市場全体ではピーク比数%」という同じ絵を描いています。リーマン期（指数170→112、▲34%）とは比較にならない浅さです。

出典：各社公表値（当社2026年6月9日版レポートで整理済みの値を再掲）+Property Monitor（2026年7月9日取得）。

## 賃貸：戦争は賃料を壊さず、ただし軟化は始まっていた

主要エリアの賃料（6月）	前月比	12ヶ月
Downtown Dubai	▲3.2%	▲4.7%
Dubai Hills Estate（AP）	▲3.1%	+1.8%
Dubai Marina	▲1.9%	+1.4%
Palm Jumeirah（AP）	▲2.3%	+2.9%
Business Bay	▲1.9%	▲1.2%
International City	+0.3%	+7.7%

出典：Property Monitor Dubai Rentals Index（2026年7月9日取得）。

### 読み解き

戦争による賃貸市場の混乱（大量解約・賃料急落）は起きませんでした。一方で、プライム・中心部の賃料は**戦争と無関係に軟化局面へ移行**しつつあります。数年続いた記録的な賃料上昇と新規供給の増加が背景で、これは有事の影響ではなく**サイクルの成熟**を示すシグナルです。逆に庶民価格帯（International City等）は賃料が粘り強く、利回り投資の受け皿となっています（第5章）。

## 有事の影響は「2ヶ月遅れて」底を打つ

直感に反して、取引の底は開戦直後の3月ではなく**5月**でした。メカニズムはこうです。

**1 | 進行中の商談は完走する：**開戦前に合意済みの案件は3～4月に粛々と決済され、統計を下支えする。

**2 | 止まるのは「新規の意思決定」：**内見・オファー・契約という数週間～数ヶ月のリードタイムを経て、停止の影響は遅れて統計に出る。

**3 | 再開も遅行する：**4/7停戦→意思決定再開→6月の件数+31%。回復もまた約2ヶ月のラグを伴った。

### 投資家への実務的含意

有事の報道が最も激しい局面（今回なら3月）は、実は**統計上の価格がまだ高く、売り物も動いている**時期。逆に報道が沈静化した頃（5月）に取引の底が来る。「怖いニュースが出たら待ち、ニュースが消えた頃に動く」——今回のデータは、有事の逆張りタイミングに具体的な時間軸を与えました。

※5月値はデータ未反映の可能性による過小の恐れあり（P.03）。ただし件数ベースでも5月が最少であり、底の位置づけは変わりません。

## CHAPTER 03

# 現状認識 — 湾岸諸国への軍事的影響は、事実上終息した

6月19日の覚書で全戦線での軍事行動終了が宣言されて以降、UAEを含む湾岸諸国が戦禍に巻き込まれる局面は終わった、というのが大方の見方であり、当社も同じ認識に立ちます。7月に入ってもホルムズ海峡の管理を巡る散発的な応酬は残っていますが、それが湾岸の実体経済・不動産市場を再び止める公算は小さいと判断します。

**131日**

開戦から恒久停戦まで  
(2/28→6/19)

**0日**

ドバイで取引・登記・引渡しが  
止まった日数

**▲2.6%**

市場価格指数が払った  
「戦争の代償」(ピーク比)

**131日間が残した実証：**地政学リスクは「価格を壊す要因」ではなく「意思決定を数ヶ月遅らせる要因」として作用する——。2026年上半期のドバイは、このことを世界の不動産市場史に月次データで記録しました。有事を理由にドバイ投資を全否定するのも、逆にリスクゼロと断じるのも、どちらもデータに反します。正しい態度は、**遅行する取引サイクルを理解した上で、平時から選別基準を持つておくこと**です。

# *Eminence Luxe*

## CHAPTER 04

# 価格・エリア分析

勝者と敗者 — 二極化の全貌

### 01

同じ市場で+37%と▲10%が同居する。平均値はもはや意思決定の役に立たない

### 02

上昇の共通項は「供給が絞られた戸建・低層」と「物語のあるエリア」

### 03

価格指標の定義を理解する——City Index・成約平均・PMDPIの違い

## CHAPTER 04

# まず「どの価格指標を見ているか」を確認する

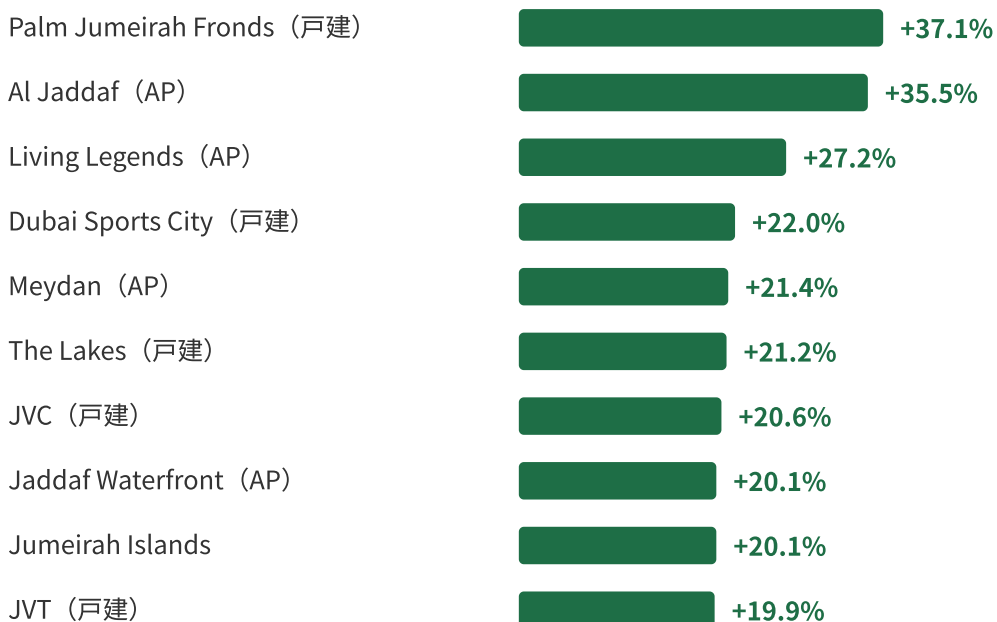
指標	定義・性質	直近の値
Dubai City Index (Property Monitor)	42主要コミュニティの3ヶ月移動中央値ベース。構成変化に強く、市場全体の基調を見るのに最適	6月 1,639 AED/sqft =約77.6万円/m <sup>2</sup> (MoM▲1.1%)
成約平均単価 (月次集計)	その月に成約した案件の単純平均。高額成約の有無で大きく振れる。月次の「体温」	6月 1,784 AED/sqft =約84.5万円/m <sup>2</sup> (5月1,773)
PMDPI 長期指数	2008年1月=100の長期価格指数。サイクル位置の確認用	230前後 (2026年初 235)
コミュニティ別 Sales Index	エリア×物件タイプ別の変化率。個別投資判断の主戦場	次ページ以降

**ありがちな誤読：**「平均単価が下がった＝相場が下落」ではありません。6月は小型・中価格帯の成約が増えたため平均**成約価格**（約9,000万円）は下がりましたが、**単価**は1,773→1,784とむしろ微増。構成変化と価格変化を分けて読むのがプロの作法です。

出典：Property Monitor各指数（2026年7月9日取得）。円換算1AED=44円、1sqft=0.0929m<sup>2</sup>。

## CHAPTER 04

# 勝者：直近12ヶ月の上昇トップ10



出典：Property Monitor Dubai Sales Index (12ヶ月変化率、2026年7月9日取得)。AP=アパート。次頁の下落トップ10と同一スケール。

### 上昇率トップは供給制約エリア

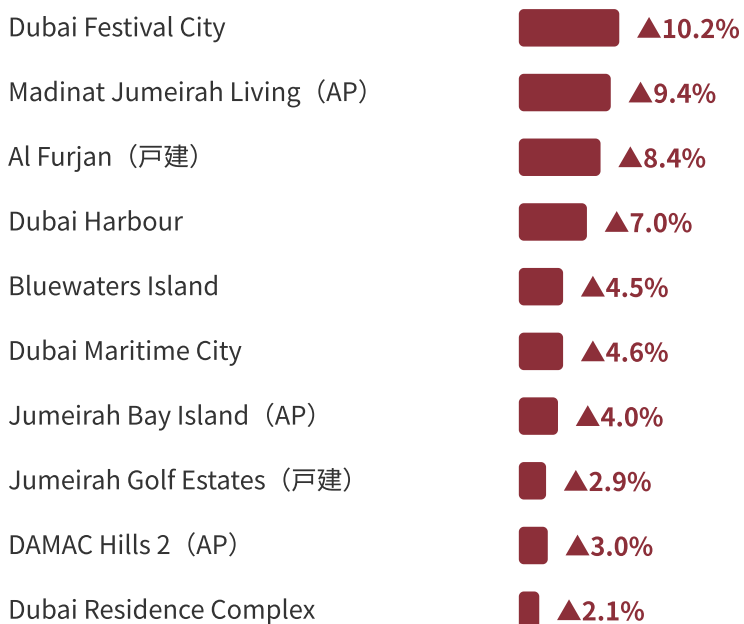
首位のPalm Jumeirah Fronds (+37.1%) は平均8,406 AED/sqft=約398万円/m<sup>2</sup>。土地の物理的制約で追加供給ができない戸建・低層が、上昇率でも絶対水準でも市場を牽引しています。

2位のAl Jaddaf (+35.5%) と5位のMeydan (+21.4%) は、交通・商業インフラの整備が価格に追いついていなかった「出遅れ組」の見直し。

JVC・JVT・Sports Cityでは戸建だけが2割上昇しており、移住需要の主役がファミリー層であることを示しています。

## CHAPTER 04

# 敗者：直近12ヶ月の下落トップ10



出典：Property Monitor Dubai Sales Index（12ヶ月変化率、2026年7月9日取得）。前頁の上昇トップ10と同一スケールで描画しています（棒が短いのは下落幅が小さいためです）。

### 下落幅は上昇幅の3分の1以下

最大の下落はDubai Festival Cityの▲10.2%。上昇組の最大値+37.1%と比べれば**3分の1以下**であり、この市場に「暴落エリア」は存在しません。

下落の要因は共通しています。Dubai Harbour・Bluewaters等の湾岸高層は**直近の引き渡し増による中古の競争激化**。Madinat Jumeirah Living・Jumeirah Bay Islandは**絶対水準が高くなり過ぎた後の反動**で、ブランド力は下落を防ぎません。

共通項は一つ、「**そのエリアに供給が来たかどうか**」です。

## 二極化の構造 — 上がる理由と下がる理由は対称ではない

### 上昇組の共通項

- ① **再生産できない供給**：Palm Jumeirah Fronds (+37%・平均約398万円/m<sup>2</sup>) に代表される戸建・低層は、土地の物理的制約で追加供給がほぼ不可能。
- ② **物語のある再開発**：Al Jaddaf (+35%)・Meydan (+21%) は交通・商業インフラの整備が価格に追いついていなかった「出遅れ組」の見直し。
- ③ **戸建プレミアム**：JVC・JVT・Sports Cityでも「戸建だけ」が2割上昇。移住需要の主役はファミリー。

### 下落組の共通項

- ① **新規供給の集中**：Dubai Harbour・Bluewaters等の湾岸高層は、直近の引き渡し増で中古の競争が激化。
- ② **価格の先行し過ぎ**：Madinat Jumeirah Living・Jumeirah Bay Island は、絶対水準が高くなり過ぎた後の反動。ブランドは下落を防がない。
- ③ **郊外量産型の息切れ**：DAMAC Hills 2・Residence Complex等、同質供給が続くエリアは値上がり余地が細い。

**示唆**：「どのエリアか」より「そのエリアに今後どれだけ供給が来るか」。上昇組は例外なく供給制約を持ち、下落組は例外なく供給増に直面しています。物件選定の第一の質問は立地ブランドではなく需給です。

## CHAPTER 04

# 単価の絶対水準（アパート） — 最上位と最下位で14倍の市場

エリア	円/㎡換算	AED/sqft
Jumeirah Bay Island	約455万円/㎡	9,606
Jumeirah	約332万円/㎡	7,016
Dubai Water Canal	約235万円/㎡	4,962
Dubai Internet City	約208万円/㎡	4,384
DIFC	約171万円/㎡	3,609
Downtown Dubai	約136万円/㎡	2,868
Dubai Hills Estate	約108万円/㎡	2,290
Dubai Marina	約86万円/㎡	1,815
JVC	約63万円/㎡	1,328
Dubai South	約51万円/㎡	1,082
International City	約32万円/㎡	667

超プライム（Jumeirah Bay島：約455万円/㎡）から庶民価格帯（International City：約32万円/㎡）まで、同一市場に**14倍のレンジ**が併存するのがドバイです。

東京都心新築（平均およそ150～200万円/㎡）との比較では、Downtown（約136万円/㎡）ですら割安圏。「世界都市の中心部が東京より安い」という歪みが、海外マネー流入の根源です。

出典：Property Monitor（6月・5月の単価水準、2026年7月9日取得）。1AED=44円・1sqft=0.0929㎡で当社換算。

## CHAPTER 04

# 単価の絶対水準（戸建・タウンハウス）

エリア	円/㎡換算	AED/sqft
Palm Jumeirah	約456万円/㎡	9,625
Jumeirah Islands	約270万円/㎡	5,706
District One - MBR City	約121万円/㎡	2,556
Jumeirah Park	約115万円/㎡	2,429
Dubai Hills Estate（5月）	約125万円/㎡	2,646
Arabian Ranches 2	約85万円/㎡	1,793
Tilal Al Ghaf	約97万円/㎡	2,038
The Springs	約108万円/㎡	2,279
Town Square	約66万円/㎡	1,387
DAMAC Hills 2	約42万円/㎡	887

戸建市場の頂点はPalm Jumeirah（約456万円/㎡）と Jumeirah Islands（約270万円/㎡）。12ヶ月上昇率でも両者は +37%・+20%と、絶対水準の高いエリアがさらに上がる「プライムの複利」が働いています。

一方、1,000 AED/sqft（約47万円/㎡）を切る郊外量産戸建は、価格の安さ＝将来性ではない点に注意。賃貸需要の存在を個別に確認すべきゾーンです。

出典：Property Monitor Sales Index／6月・5月の月次単価データ（2026年7月9日取得）。

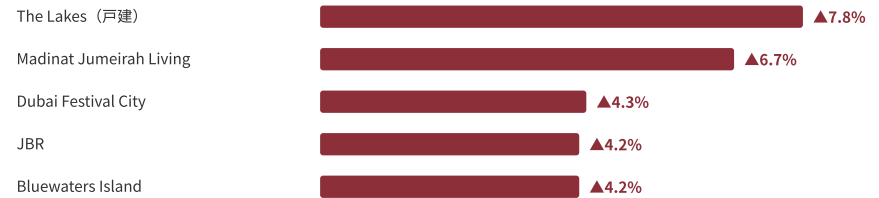
## CHAPTER 04

# 足元の動意：6月単月のトップ・ムーバー

### 6月 上昇トップ5（前月比）



### 6月 下落トップ5（前月比）



恒久停戦が署名された6月も、二極化は止まっています。上がるのは供給制約エリアと再評価エリア、下がるのは高値疲れの湾岸ブランド——12ヶ月トレンドと同じ方向です。**戦争の終結は「相場の性格」を変えませんでした。**下半期もこの構図の延長線で考えるのが合理的です。

出典：Property Monitor Dubai Sales Index（Last month変化率、2026年7月9日取得）。

# *Eminence Luxe*

## CHAPTER 05

# 賃貸市場と利回り

静かな転換点 — 貸し手市場の終わりの始まり

### 01

平均グロス利回り6.58%。ただし賃料は主要エリアで前月比マイナスへ

### 02

高利回りの主役は庶民価格帯：8～9%台はDIP・International City等に集中

### 03

「賃料上昇を前提にした利回り計算」は下半期以降、保守的に見直すべき

## CHAPTER 05

# 賃料の水準感 — スタジオ年176万円から6BR 4,300万円まで

間取り	平均年間賃料	(AED)	契約数
スタジオ	約176万円	39,927	3,545
1BR	約272万円	61,836	7,661
2BR	約388万円	88,252	6,812
3BR	約672万円	152,822	2,384
4BR	約1,176万円	267,239	686
6BR	約4,287万円	974,246	26

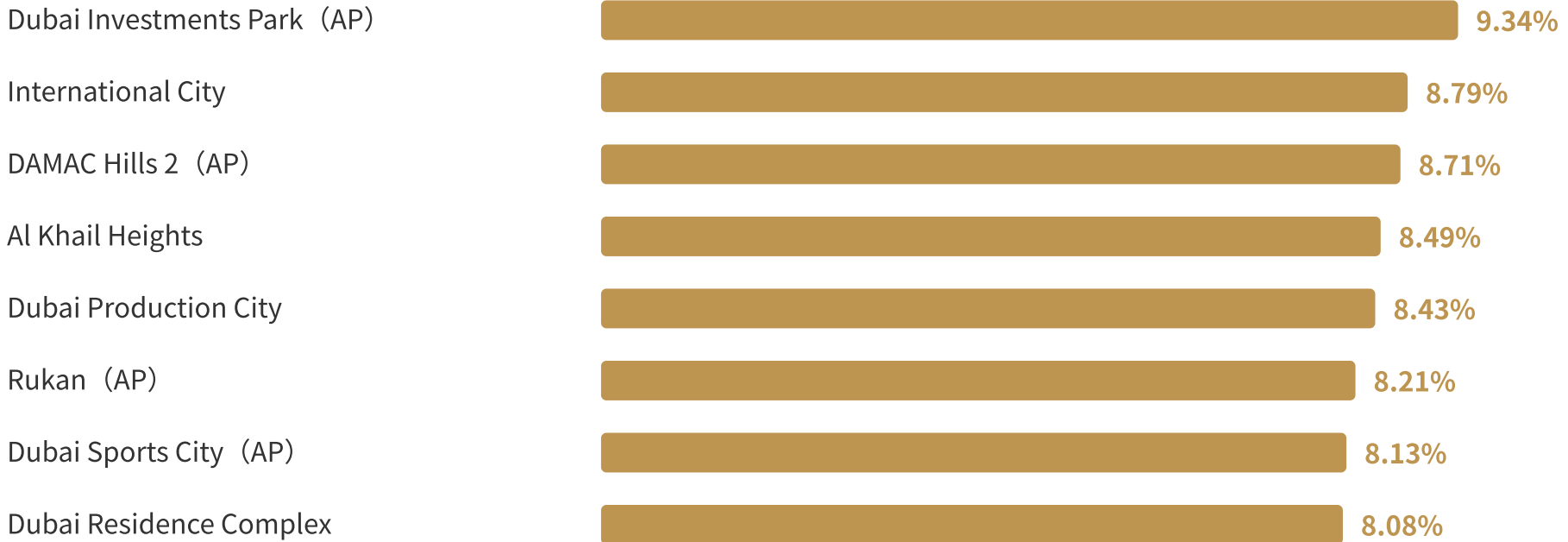
出典：Property Monitor 賃貸集計（総契約22,034件・総賃料約885億円=AED 2.01B）。

賃貸契約の中心は1BR（7,661件）と2BR（6,812件）。投資家が最も多く買っているスタジオ・1BRに、最も厚い賃貸需要が対応しており、購入市場と賃貸市場の構造は整合しています。

賃料の絶対額で見ると、東京都心1LDK（月15～25万円）に対しドバイ1BRは月約23万円相当。生活コスト全体では拮抗しつつ、物件価格が半値なので利回りが立つ——これがドバイの投資算式の核心です。

## CHAPTER 05

# 利回りマップ — 8~9%台は「庶民価格帯」に集中



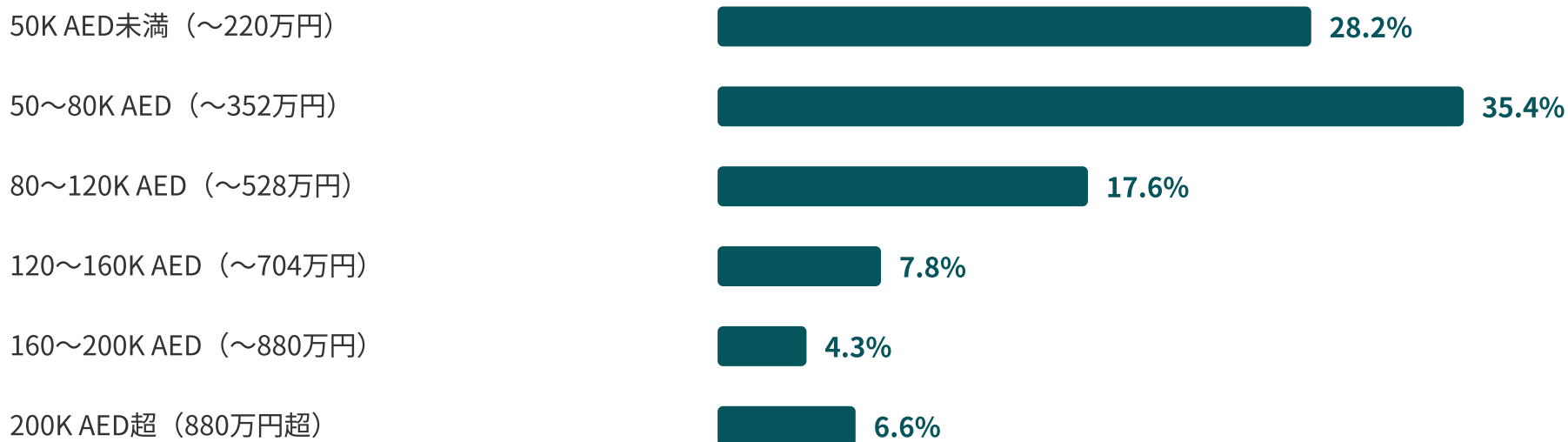
市場平均のグロス利回りは**6.58%**（6月）。プライム（Palm戸建3.2%、Jumeirah Islands 2.9%）はキャピタル狙い、量産アパートはインカム狙いと、**利回りの序列は価格の序列の裏返し**です。

**警告：**利回りは前年6.6~7%台から緩やかに低下（価格上昇+賃料軟化）。パンフレットの「利回り8%保証」の類いは、市場平均から乖離した数字が混ざります。必ず成約実勢と比較を。

出典：Property Monitor Dubai Rental Yields（6月・平均グロス、2026年7月9日取得）。経費控除前。

## CHAPTER 05

# 賃貸需要の分布 — 契約の6割超が年352万円以下



賃貸契約の63.6%が年間80K AED（約352万円）以下のゾーン。ドバイの賃貸実需の主役は、駐在員・現地就労者の「普通の住まい」です。高級レジデンスの華やかなイメージと投資の実務は別物であり、安定稼働を狙うなら実需の厚いこのゾーンに投資商品を合わせるのが定石です。

出典：Property Monitor Rent Price Mix（2026年7月9日取得、契約件数構成比）。

# *Eminence Luxe*

## CHAPTER 06

# 月次詳細：2026年5月・6月

底と反発 — 直近2ヶ月のミクロ

### 01

5月：件数10,481・1.30兆円。上半期の底（データ未反映の可能性に留意）

### 02

6月：件数13,760（+31%）・1.44兆円。平均成約は約9,000万円へ「軽く」なった

### 03

デベロッパー月次シェアの入れ替わりは、大手の新規ローンチ凍結による見かけ上の現象

## CHAPTER 06

# 2026年5月 — 様子見が数字になった月

**10,481件**

売買件数（前月比▲25.5%）

**1.30兆円**

売買総額（AED 29.5B）

**約1.01億円**

住宅平均成約価格  
（2,305,081 AED）

**75.5%**

オフプラン比率（件数）

**何が起きていたか：**4/7停戦は成立していたものの、4/21の停戦延長を巡る混乱、5月末の60日延長交渉と、先行き不透明感が残存。新規の意思決定が最も細ったのがこの月です。不動産担保ローン（モーゲージ）の新規登録も2,413件・7,722億円（AED 17.55B）と件数ベースで低調でした。※登録には建物一棟・土地・商業案件を含むため、金額は個人の住宅ローンの実勢を示すものではありません。

**データ注記（重要）：**DLDポータルは5月分は5/26以降の日次がゼロ表示であり、月計が実勢より過小の可能性があります（当社7/9実確認）。ただし件数・金額とも他月比で最少である事実は5/25までの累計でも変わらず、「5月=底」の位置づけ自体は維持されます。

出典：DLD公式ポータル（2026年7月9日取得）／Property Monitor 5月Market Statistics。

## CHAPTER 06

# 2026年6月 — 恒久停戦と、軽くなった回復

**13,760件**

売買件数（前月比+31.3%）

**1.44兆円**

売買総額（AED 32.7B、+10.9%）

**約9,000万円**

住宅平均成約価格  
（2,036,358 AED）

**74.9%**

オフプラン比率（件数）

**件数が先、金額が後：**件数+31%に対し金額は+11%。回復の初動は小型・中価格帯（スタジオ+1BRで68.7%）が主導し、平均成約価格は5月比で約1,100万円「軽く」なりました。高額帯の本格回復はQ3以降に持ち越しです。不動産担保ローンの新規登録は3,030件・4,611億円（AED 10.48B）へ回復。

**デベロッパー月次：**6月シェア首位はAzizi、以下Binghatti・DAMAC・Emaar。ただしこれは需要の変化ではなく、**大手が2~6月に新規ローンチを凍結していたこと**による見かけ上の順位です（第2章P.19）。7月に入り政府系のEmaar・Nakheelが販売を再開しており、シェアは平時の構造へ戻る見込みです。

出典：DLD公式ポータル／Property Monitor 6月Market Statistics／DLD Developers volumes（いずれも2026年7月9日取得）。

# *Eminence Luxe*

## CHAPTER 07

# 日本人投資家の実像

当社成約 約70件・約80億円のマイクロデータ

### 01

海外レポートには絶対に載らない  
「日本人だけ」の購入行動

### 02

平均1.30億円・1BR中心・オフプラ  
ン92% — 王道の値上がり益投資

### 03

戦争期間を含む集計でもリピート率  
42%。日本人は逃げなかった

## CHAPTER 07

# エミネンス・アベレージ — 日本人投資家の平均購入像

**約70件**

累計の確定取引  
(2026年7月時点・当社調べ)

**約80億円**

累計取引総額 (速報)

**23エリア**

取引実績エリア数  
Dubai & Abu Dhabi

**42%**

リピート率  
(2025年5月～2026年4月・当社調べ)

**約1.30億円**

平均購入金額 (300万AED)  
中央値は約8,800万円

**約108㎡**

平均広さ (32.8坪)  
1～2LDK相当

**約113万円/㎡**

平均㎡単価  
東京新築の約半額水準

**92%**

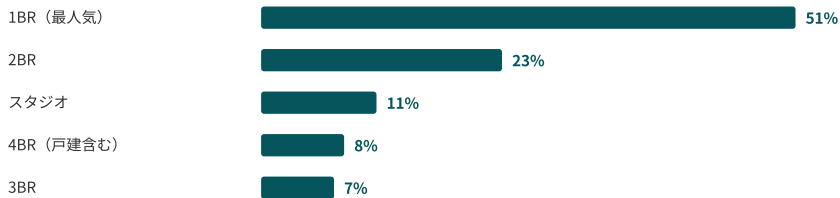
オフプラン比率  
値上がり益狙いが中心

上段は累計実績 (2026年7月時点)。下段の平均購入像は直近1年・61件の速報集計 (2026年6月時点) で、集計範囲が異なります。金額は概算のため「約」表記。

## CHAPTER 07

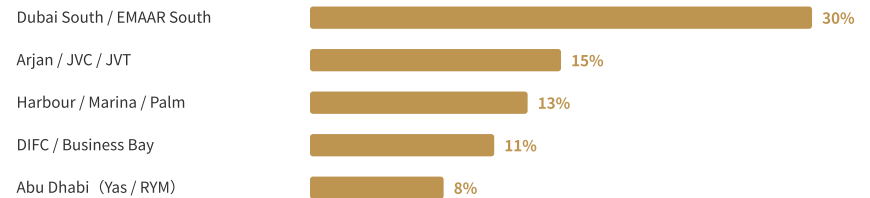
# 何を・どこで買ったか — 間取りとエリア

### 間取り別 構成比



1BRの平均購入額は7,717万円・75㎡。2BRは1.57億円・122㎡。

### エリア別 構成比



新空港 (Al Maktoum) エリアのDubai Southが最注力。購入目的は純投資70%。

**市場全体との比較：**市場のボリュームゾーン（スタジオ+1BRで68.7%）に対し、当社の日本人投資家は1BR+2BRで74%と**ワンランク上の価格帯**を嗜好。平均単価約113万円/㎡は市場平均（約84.5万円/㎡）を3割上回り、「安いから買う」ではなく「質で選ぶ」日本人らしい投資行動が浮かびます。

## CHAPTER 07

# 戦争と日本人投資家 — リピート率42%が語ること

開戦直後、当社には「ドバイは大丈夫か」という問い合わせが相次ぎました。しかし累計の確定データが示したのは、**撤退ではなく継続**です。リピート率42%（2025年5月～2026年4月）は、まさに開戦を挟んだ期間の実績です。

**42%**

リピート率  
(戦争期間を含む・当社調べ)

**70%**

純投資目的の比率  
(実需に依存しない資金)

一度ドバイの取引プロセス——RERAエスクローによる前払金保全、電子登記の透明性、引き渡しの正確さ——を経験した投資家は、有事の報道下でも2件目・3件目を淡々と積み増しました。

市場データが示した「逃げない資金」(第3章)と、当社の顧客行動は完全に一致しています。**不安は情報の不足から生まれ、経験によって解消される**——これが仲介の現場から見た、この1年の偽らざる実感です。

# *Eminence Luxe*

## CHAPTER 08

# 2026年下半期の見通し

3つのシナリオと、投資家が今やるべきこと

### 01

ベース：待機需要の成約化で件数回復、価格は高値圏もみ合い（±3%）

### 02

最大の焦点は地政学ではなく  
「2027-28年の引き渡しラッシュ」への備え

### 03

新築の価格は下がらない。だからこそ「条件」で取りに行く局面（第2章P.20）

## CHAPTER 08

# 3つのシナリオ

シナリオ	前提	下半期の見通し
<b>ベース</b> (蓋然性：高)	停戦維持。海峡を巡る応酬は局地的に留まる	件数は6月の反発が持続し、待機需要がQ3～Q4に順次成約化。価格指数は高値圏もみ合い（上半期比±3%程度）。二極化進行、賃料は緩やかな軟化継続。
<b>強気</b>	核協議が最終合意。地政学プレミアム完全剥落	凍結されていた意思決定が一気に解凍。年後半に月次取引額が1月水準（3兆円台）へ回帰、価格指数は史上最高値を更新。プライムの希少性が一段と顕在化。
<b>弱気</b>	停戦が再度崩れ、湾岸への直接的影響が再燃	上半期パターンの再現：取引は2～3ヶ月停滞も、価格調整はピーク比一桁%に留まる公算。工期遅延を通じ、中期的にはむしろ既存物件の希少価値を下支え。

**シナリオより大事なこと：**3シナリオのいずれでも「二極化の進行」と「賃料の軟化」は共通です。つまり下半期の成否を分けるのは地政学の当て物ではなく、供給制約のあるエリア・実需の厚い価格帯を選べるかという、平時と同じ選別能力です。

## 3つの注視点 — 下半期のチェックリスト

### 注視点 1

#### 供給パイプライン

オフプラン比率75%は、2027~28年の引き渡しラッシュの予約です。完成在庫が集中するエリア（郊外量産型・湾岸高層）の賃料と転売価格は、実需の厚みで明暗が分かれます。購入前に「そのエリアの引き渡し予定」を必ず確認すること。

### 注視点 2

#### 賃料の軟化ペース

Downtown▲3.2%（6月MoM）に象徴される中心部の賃料軟化が、周辺へ波及するかが焦点。利回りの分子が細れば、価格の高値追いは正当化しにくくなります。「賃料横ばい」を前提にした保守的な利回り計算への切り替えを推奨します。

### 注視点 3

#### 円との距離感

1AED=44円は1年で+13%の円安水準。円建て評価額は為替だけで大きく動きます。ドル連動資産としてのAEDの意味（円リスクのヘッジ）と、円高反転時の評価減リスクの両面を理解し、「ドバイの相場観」と「円の相場観」を分けて持つこと。

**そして、行動指針：**下半期の新築は、提示価格が下がる展開を待つべきではありません。7月に大手の販売が再開し人気案件には買いが集中していますが、同時に上半期の滞留在庫を抱えるデベロッパーは**支払いプランの後ろ倒し・登記費用の負担・利回り保証・バルク割引**といった条件面での譲歩に応じやすくなっています（第2章P.20）。価格ではなく条件で取りに行く——これが当面の実務的な最適解です。

## CLOSING

# 総括 — データが残した半年の記録

開戦の報が流れた2月末、多くのお客様から「ドバイは大丈夫か」というご連絡をいただきました。半年後、データが出した答えは明快です。**取引は一時停滞したが、価格は壊れず、市民生活は一日も止まらなかった。**ただし「何を買っても上がる相場」が終わったこともまた、データは冷静に示しています。

下半期は、エリアと価格帯の選別眼がこれまで以上に問われます。本レポートが、感情や見出しではなくデータで判断するための一助になれば幸いです。

**Eminence Luxe 創業者・CEO / 国際弁護士・税理士**

**森 和孝**

## ABOUT US

# 会社概要・免責事項

社名	Eminence Luxe (エミネンス・ラックス)
代表者	森 和孝 (Founder & CEO / 国際弁護士・税理士)
事業内容	ドバイ・アブダビ不動産の仲介・コンサルティング、海外不動産の相続サポート「継」、GCCフロンティア市場の調査
ライセンス	Dubai RERA No.47845 / Abu Dhabi ADREC No.6389554
研究所	ドバイ・アブダビ不動産戦略研究所 (eminenceluxe.com/lab)
連絡先	contact@eminenceluxe.com

本レポートに関する取材・データ提供のご依頼、法人・メディア関係者様からのお問い合わせを歓迎します。

**データ出典:** Dubai Land Department (DLD) 公式ポータル (2026年7月9日取得) / Dubai Media Office Q1公式発表 / Property Monitor (Dubai City Index、Sales Index、Rentals Index、Rental Yields、PMDPI、月次Market Statistics) / JETROビジネス短信・Bloomberg・日本経済新聞・首相官邸発表 / Eminence Luxe 自社確定取引データ (速報集計)。

**注記:** 円換算は1AED=44円 (2026年7月9日時点) で統一。DLD月次値は売買 (Sale) タブ・全物件種別であり、ローン・贈与を含む取引全体とは定義が異なります。2026年5月分はポータル上5月26日以降の日次未反映の可能性があります。確定値の更新で数値が変わる場合があります。各価格指数は算出方法が異なるため水準の直接比較はできません。チャートの一部は原典の主要数値点に基づく概形トレースです。

**免責:** 本レポートは情報提供を目的とし、特定物件の勧誘や投資成果の保証を行うものではありません。将来見通しは作成日時時点の公開情報と当社分析に基づく見解であり、実際の結果と異なる可能性があります。投資判断はご自身の責任にて、最新の一次情報をご確認のうえ行ってください。無断転載を禁じます。引用の際は「エミネンス・レポート (Eminence Luxe)」と出典を明記してください。