

Eminence Luxe

EMINENCE REPORT - H1 2026

アブダビ不動産市場 2026年上半期 分析と見通し

特集：静かな首都が、世界資本の次の受け皿へ

5.15兆円

上半期 不動産取引総額

AED 117B

+112%

取引額の前年同期比

件数は+61.7%

+309%

外国直接投資の伸び

AED 13.8B

CONTENTS

目次

第1章	マクロ環境 - なぜ今、アブダビなのか	P.06
第2章	2026年上半期 市場総括（ADREC公式データ）	P.11
第3章	主要エリア分析 - 成長の中心はどこか	P.21
第4章	価格・賃貸・供給 - 利回りと持続性	P.30
第5章	制度・購入実務・下半期見通し	P.38

本レポートの使い方

結論を先に知りたい方はP.04-05とP.41-43をご覧ください。市場の伸びを示す公式数値は第2章、エリア選びは第3章、価格・賃貸・供給は第4章に集約しています。

本レポートについて - データソースと約束事

区分	主なソース
2026年上半期	ADREC／Abu Dhabi Media Office 公式発表 (2026年7月17日)
2026年第1四半期	ADREC公式発表 (2026年4月7日)
価格・賃料・供給	ADREC「Abu Dhabi Real Estate Market Report 2025」
マクロ・人口	SCAD／Abu Dhabi Media Office
観光	DCT Abu Dhabi／Abu Dhabi Media Office
制度・手数料	ADREC公式法令・規則ページ

換算レート

全ページ共通で1AED=44円。日本の読者が規模を把握できるよう、主要金額は日本円を先に表示します。

データの誠実性

2026年上半期について、ADRECは主要指標を公式発表していますが、詳細な市場レポートPDFは本稿作成時点で未公表です。

したがって、2026年の数値は公式発表の範囲だけを使用し、エリア別価格・賃料・供給の詳細は最新のADREC 2025年通期レポートを明示して掲載します。

公式発表にない四半期値を逆算して強調せず、公表された伸び率と累計値を中心に分析します。

「取引総額」の範囲

通常の売買のほか、ローン等に伴う抵当権設定、長期の土地利用・開発権、長期賃貸、贈与などの登記を含みます。

出典：ADREC公式発表・公式市場レポート。取得日：2026年7月22日。

90秒でわかる、2026年上半期のアブダビ不動産

5.15兆円

取引総額

AED 117B

+112%

取引額

前年同期比

3.79兆円

売買総額

16,838件

6,072億円

外国直接投資

+309%

50地区

投資区域

上半期に8地区追加

116国籍

非居住投資家

前年82国籍

アブダビの2026年上半期は、取引総額がAED 117B（約5.15兆円）に達し、前年同期比+112%。売買はAED 86.1B、外国直接投資はAED 13.8Bまで拡大しました。規模ではドバイが先行しますが、伸びの速さではアブダビが際立ちます。成長を支えているのは、外国人に開かれた投資区域の拡大、質の高い新規供給、人口・雇用・観光の構造的な増加です。

5つの結論

01

「次の注目市場」は、すでに数字で始まっている

上半期だけで前年通期取引額の約82%に到達。話題が先行しているのではなく、資金流入が先に動いています。

02

成長の主役は売買と海外資金

売買額は+163.7%、外国直接投資は+309%。投資家層がローカル中心から国際分散型へ広がっています。

03

ドバイの代替ではなく、異なる役割を持つ市場

ドバイは流動性と規模、アブダビは政策主導・供給規律・長期保有との相性が特徴です。

04

中心は4エリア、次の候補も育つ

フダイリヤット島、アル・リーム島、サディヤット島、ヤス島がQ1を牽引。ファヒド島などにも成長が広がっています。

05

結論は前向き。ただし、物件選びは必要

需要は供給を上回る一方、2030年に向け供給も増加します。ブランド、立地、完成後需要、支払条件の選別が成果を左右します。

CHAPTER 01

マクロ環境 - なぜ今、アブダビなのか

01 「Capital of Capital」を支える政府・金融・産業の厚み

02 人口414万人、非石油経済の拡大が住宅需要を支える

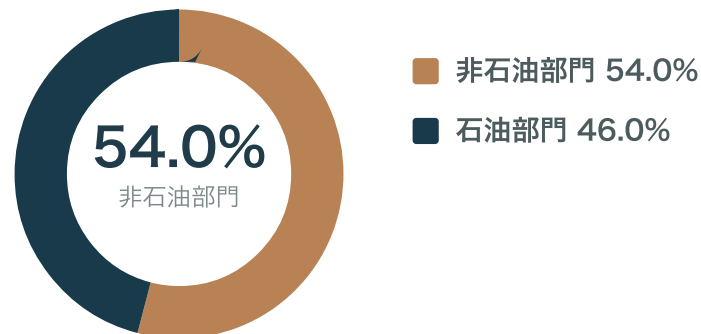
03 ドバイとの比較で見える、アブダビ市場の役割

実質GDPは+7.7% - 成長源も多様化

+7.7%

Q3 2025・前年同期比

四半期GDPは約14.3兆円（AED 325.7B）で過去最高。非石油部門も+7.6%となり、製造・金融・建設・不動産などへ成長源が広がっています。



アブダビ国際金融センター

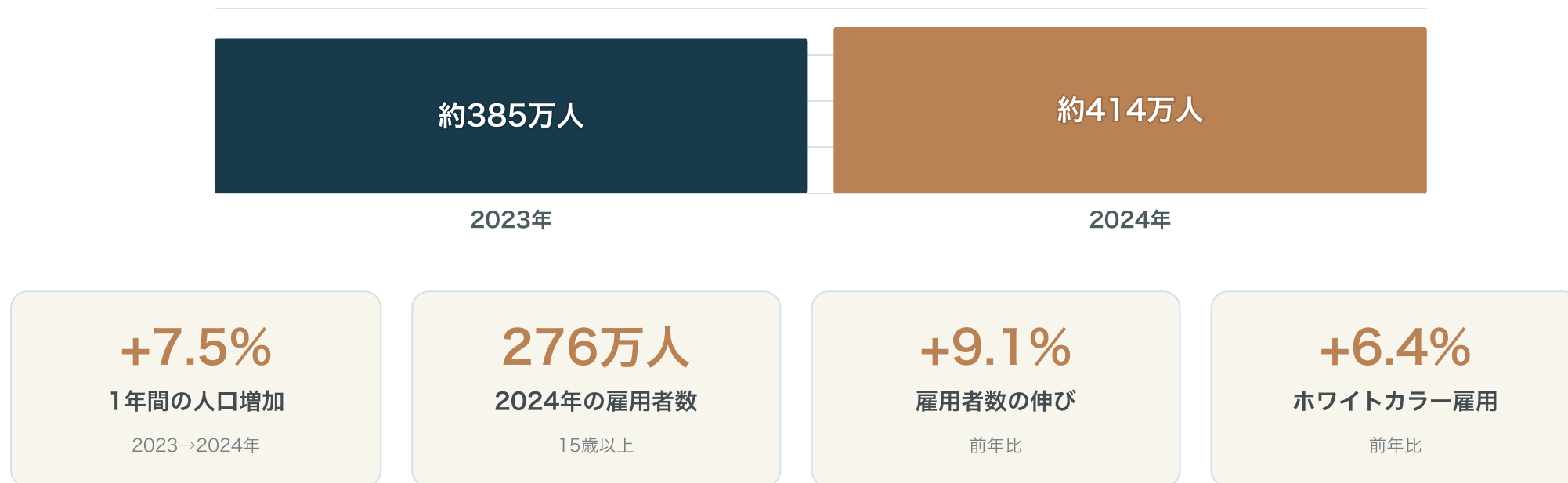
政府系資本の厚み

政策主導の都市開発

長期投資を重視

アブダビ不動産を理解するうえで重要なのは、単なる「ドバイの隣」ではないことです。金融、製造、文化、観光を政府戦略で育て、都市の価値を時間をかけて高めるモデルが市場の土台です。

人口と雇用が、住宅需要の底を押し上げる



2024年の人口は4,135,985人。2025年値はまだ公表されておらず、これが作成時点の最新公式年次値です。人口だけでなく雇用も増えているため、賃貸需要と実需購入の双方を支える構造が確認できます。

観光と金融が、住宅需要を「多層化」する

+19.5%

ホテル収入

2025年

+10%

海外ホテル宿泊客

2025年

81%

ホテル稼働率

前年差+3pt

+57%

金融センターの運用資産

Q1 2026

観光の拡大

2025年は来訪者2,660万人、ホテル宿泊客590万人で過去最高。文化施設、国際会議・展示会、長期滞在の拡大が住宅需要を支えます。

金融人材の流入

アブダビ国際金融センター（ADGM）ではQ1 2026に有効ライセンスが13,353件へ増加。金融・専門職の集積は、アル・リーム島やアル・マリア島周辺の賃貸需要に直結します。

ドバイとアブダビ - 「規模」と「加速」の違い

DUBAI

約12.6兆円

H1 2026 売買総額 (AED 286.4B)

- 市場規模と流動性
- 完成前販売の選択肢
- 短期・中期の回転性

×

ABU DHABI

+163.7%

売買額の前年同期比

- 売買総額約3.79兆円
- 政策主導・供給規律
- 長期保有との相性

どちらか一方ではなく、役割を分ける。

流動性を重視する資産はドバイ、長期成長と分散を重視する資産はアブダビ。UAE内で都市を分けることも、ポートフォリオ設計の一つです。

CHAPTER 02

2026年上半期 市場総括

01 取引総額は約5.15兆円、前年同期比+112%

02 通常の売買・ローン関連登記・海外資金の構造

03 投資区域50地区、国際化が次の段階へ

取引額は+112% - 市場は一段大きくなった

約5.15兆円 (AED 117B)

+112%

取引額

前年同期比

+61.7%

取引件数

前年同期比

82%

前年通期に対する規模

半年で到達

2025年通期の約6.25兆円（AED 142B）に対し、2026年は半年で約5.15兆円まで到達しました。市場の基準値が大きく上がっています。

取引の内訳 - 7割超を通常の売買が占める



- 通常売買 約3.79兆円
- ローン等の抵当権設定 約1.17兆円
- 長期土地利用・賃貸権 約1,760億円
- 贈与 約137億円

73.6%

通常売買

約3.79兆円

22.8%

ローン等に伴う抵当権設定

約1.17兆円

取引総額には通常売買以外の登記も含まれます。ローン等に伴う抵当権設定は、ADRECの分類では「モーゲージ取引」です。長期土地利用・開発権は「ムサタハ」と呼ばれます。

市場拡大は、3つの公式指標に表れている

+163.7%

通常の売買額

前年同期比

+309%

外国直接投資

前年同期比

+61.7%

取引件数

前年同期比

市場規模

価格だけでなく売買件数も増加。取引の厚みが一段増えています。

海外資金

116国籍の非居住投資家が参加。需要源が国際的に広がりました。

参加者層

投資区域は50地区へ拡大。外国人が選べるエリアも増えています。

一つの大型案件だけで伸びたのではなく、売買、海外資金、取引参加のすべてが拡大しています。これが2026年上半期の最も重要なポイントです。

通常の売買額は+163.7% - 伸びの中心が鮮明

+163.7%

通常の売買額

前年同期比

+61.7%

全取引件数

前年同期比

3.79兆円

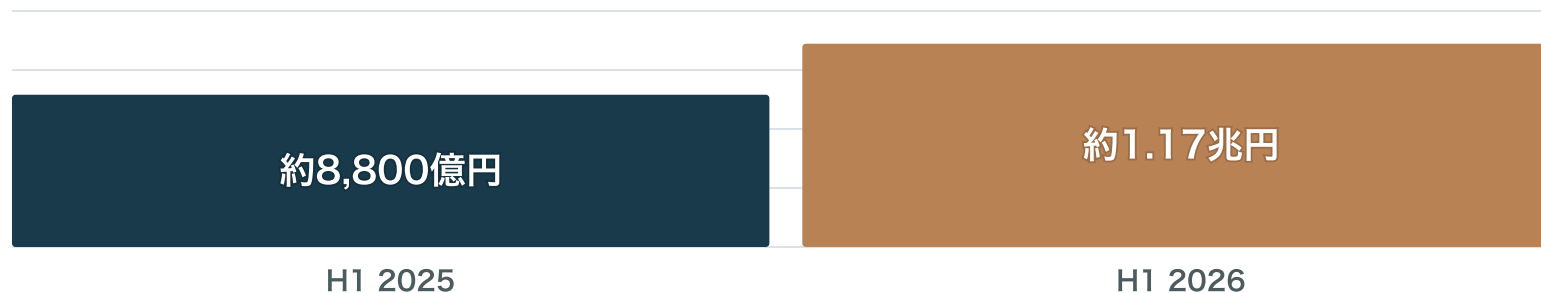
上半期の売買総額

AED 86.1B

価格上昇だけではない 売買件数の増加 + 大型プロジェクトの販売 + 海外投資家の拡大

市場の伸びを金額だけで判断すると実態を見誤ります。件数と参加国籍も同時に増えており、取引の裾野そのものが広がっています。

ローン関連登記も+33.5% - 金融取引が拡大



+33.5%

抵当権設定額の伸び

前年同期比

8,876件

上半期の登記件数

ローン等に伴う抵当権設定

87%

住宅売買の現金比率

2025年通期

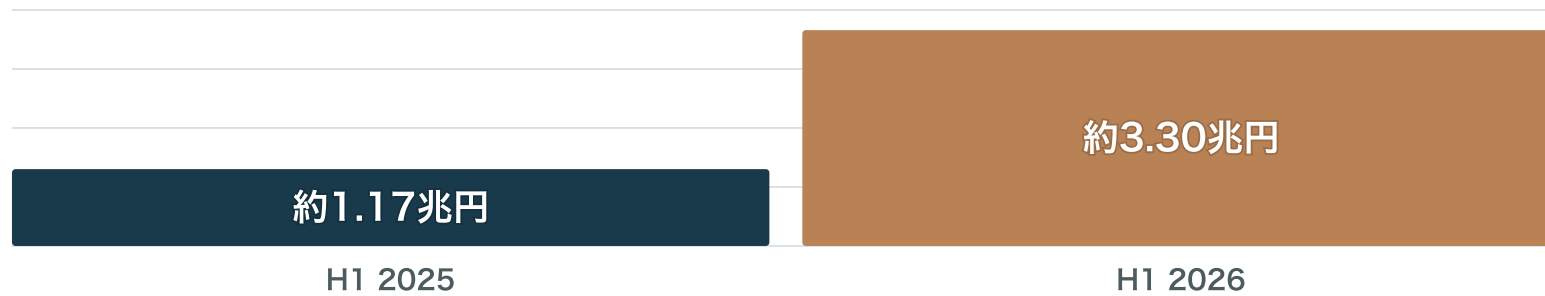
ADRECでは「モーゲージ取引」と呼ばれる登記区分です。完成前販売が多く、借入依存が相対的に低いことは価格の下支え要因です。

外国直接投資+309% - 国際化が一気に進んだ



英国、中国、ロシア、米国、ドイツ、フランスが主要な資金源です。国籍の分散は、特定地域の景気に左右されにくい需要基盤につながります。

外国人向け投資区域は+181% - 主戦場へ



+181%

投資区域の取引額

前年同期比

+8地区

上半期に追加

外国人が所有可能

50地区

投資区域の合計

H1 2026

サディヤット

Saadiyat

ヤス

Yas

アル・リーム

Al Reem

アル・マリア

Al Maryah

フダイリヤット

Hudayriyat

ファヒド

Fahid

登録案件+16%、専門職免許+34% - 制度も拡張

+16%

新規登録プロジェクト

28件

+34%

専門職免許の発行

2,040件

3,302人

認可ブローカー

上半期末

41,200件超

公式広告認証

開始以来

契約の登録

プロジェクトと売買契約書をADRECへ登録し、買主が確認できるようにします。

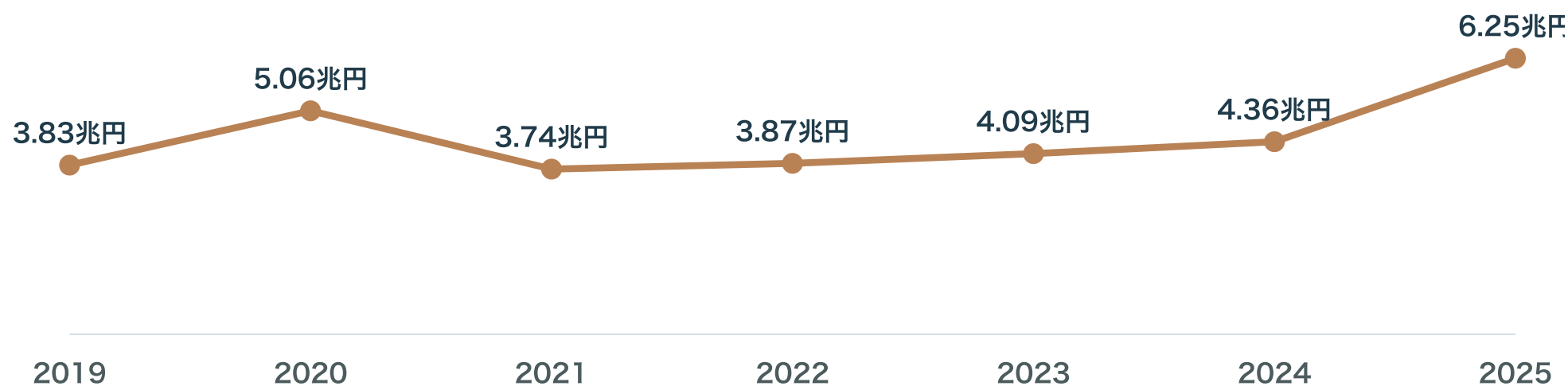
購入代金の保全

完成前販売の購入代金は、ADREC承認の分別管理口座へ入金します。

広告の検証

公式広告認証「Madhmoun」の許可番号で、広告の真正性を確認できます。

7年間の推移で見る - 2026年は「別の水準」へ



2019-2025年は通期、2026年は上半期のため直接比較ではありません。それでも半年で2024年通期を上回った点は、市場の急拡大を示します。

CHAPTER 03

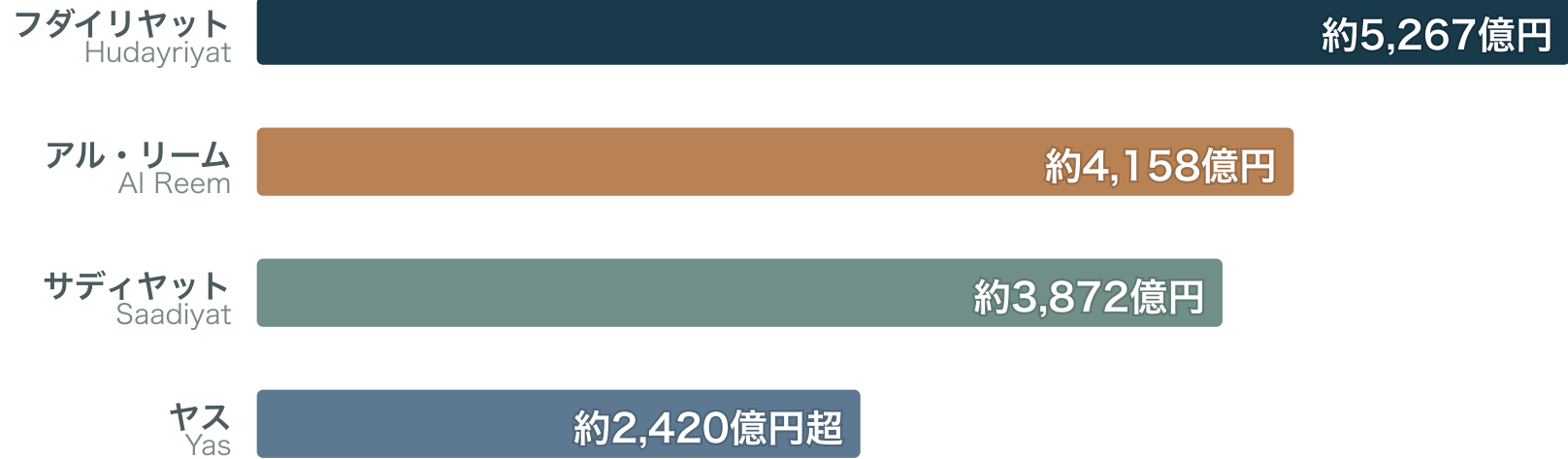
主要エリア分析 - 成長の中心はどこか

01 Q1上位はフダイリヤット、アル・リーム、サディヤット、ヤス

02 文化・金融・レジャー・新都市という異なる需要源

03 次の候補はファヒド島、ザイード・シティ、ガントゥート、ジュバイル島

Q1上位4エリアで、取引額の過半を形成



フダイリヤット

Hudayriyat

新規供給

アル・リーム

Al Reem

金融・実需

サディヤット

Saadiyat

文化・超高級

ヤス

Yas

レジャー・家族

サディヤット島 (Saadiyat) - 文化資産と超高級住宅の中核

サディヤット島 (Saadiyat)

約3,872
億円

Q1 2026取引額

約6,028
億円

2025住宅売買

25%

2025売買の外国直接投
資比率

- ✓ ルーブル・アブダビ、ザイード国立博物館など文化集積
- ✓ 平均価格よりプロジェクト差が大きい。ブランドと眺望が価格を決める
- ✓ 海外資金と長期保有の相性が良く、UAEのプライム資産として位置づけ

フダイリヤット島 (Hudayriyat) - 新規供給が市場順位を変える

フダイリヤット島
(Hudayriyat)

約5,267
億円

Q1 2026取引額

1位

Q1エリア順位

2,776戸

2030年までの増加予測

- ✓ ModonのNawayef、Al Naseem、Bashayerが牽引
- ✓ 低層・ヴィラ中心の新しいライフスタイル島
- ✓ 初期フェーズの上昇余地と、完成までの実行管理を両方見る

アル・リーム島（Al Reem） - 金融人材と賃貸実需の厚い市場

アル・リーム島（Al Reem）

約4,158
億円

Q1 2026取引額

26,166戸

2025住宅ストック

約678億
円

2025賃貸総額

- ✓ アブダビ国際金融センターの拡張エリアとして、金融・専門職需要が見込まれる
- ✓ 完成在庫があり、賃貸実績と出口価格を検証しやすい
- ✓ 新築供給9,757戸予測。棟・眺望・管理品質の選別が重要

ヤス島（Yas） - レジャーと家族需要の複合市場

ヤス島（Yas）

約2,420
億円超

Q1 2026取引額

8,580戸

2025住宅ストック

11,137戸

2030年までの増加予測

- ✓ 空港、テーマパーク、学校、商業施設が需要を多層化
- ✓ アパートとヴィラの両方に選択肢
- ✓ 供給増が最大級。コミュニティ成熟度と引渡時期を確認

次の候補 - 成長は4エリアの外にも広がる

ファヒド島 Fahid Island

海辺の次世代コミュニティ

2025年に大型販売が始まり、住宅売買上位へ浮上。

ザード・シティ Zayed City

新しい行政・住宅軸

ヴィラと中長期都市開発。供給増3,822戸予測。

ガントウト Ghantout

ドバイとの中間立地

Baynなど大型ヴィラ開発。二都市圏の接点。

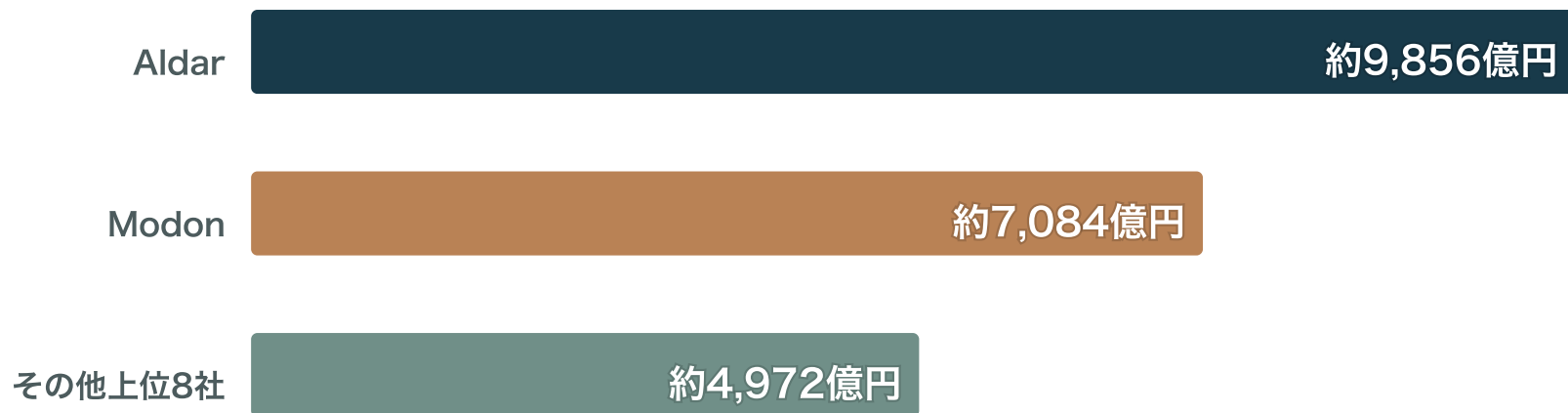
ジュバイル島 Jubail Island

低密度・自然志向

マングローブとヴィラ。希少性を重視する層へ。

「次に来る」という理由だけで選ぶのではなく、完成後の生活圈・賃貸需要・転売時の買い手像まで確認することが重要です。

新築販売の90%超が上位10社に集中



90%超

上位10社シェア

2025年

77%

Aldar+Modon

上位10社内

約2.2兆円

上位10社の販売額

完成前の新築販売

開発会社名だけでなく、プロジェクト別の立地、購入代金の分別管理、建設進捗、管理費、引渡実績を確認します。大手でも全物件が同じ投資成果になるわけではありません。

出典：ADREC 2025年通期レポート。その他上位8社は約50Bから2社分を控除した概算。円換算1AED=44円。

2025年の大型販売 - 市場を動かした10案件

01	Wadeem (Plots)	約2,024億円	02	Bayn	約1,188億円
03	Bal Ghaiylam	約1,144億円	04	Fahid Beach Residences	約1,056億円
05	Bloom Living	約968億円	06	Mamsha Gardens	約924億円
07	Al Naseem	約836億円	08	The Beach House	約836億円
09	Nawayef East	約792億円	10	Saadiyat Lagoons	約704億円

上位10案件だけで住宅売買額の約32%、約1.06兆円。大型案件の販売開始が四半期数字を大きく動かすため、短期の増減だけで市場全体を判断しないことが重要です。

CHAPTER 04

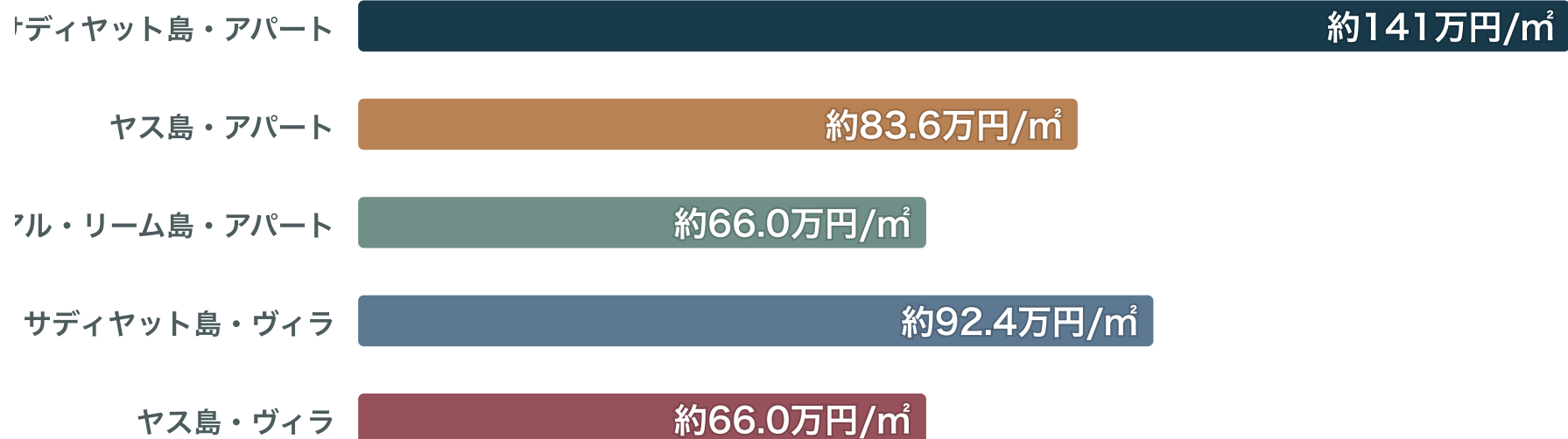
価格・賃貸・供給

01 公式価格帯で見る主要エリア
のポジション

02 投資区域の新規賃料はアパー
ト+21%、ヴィラ+14%

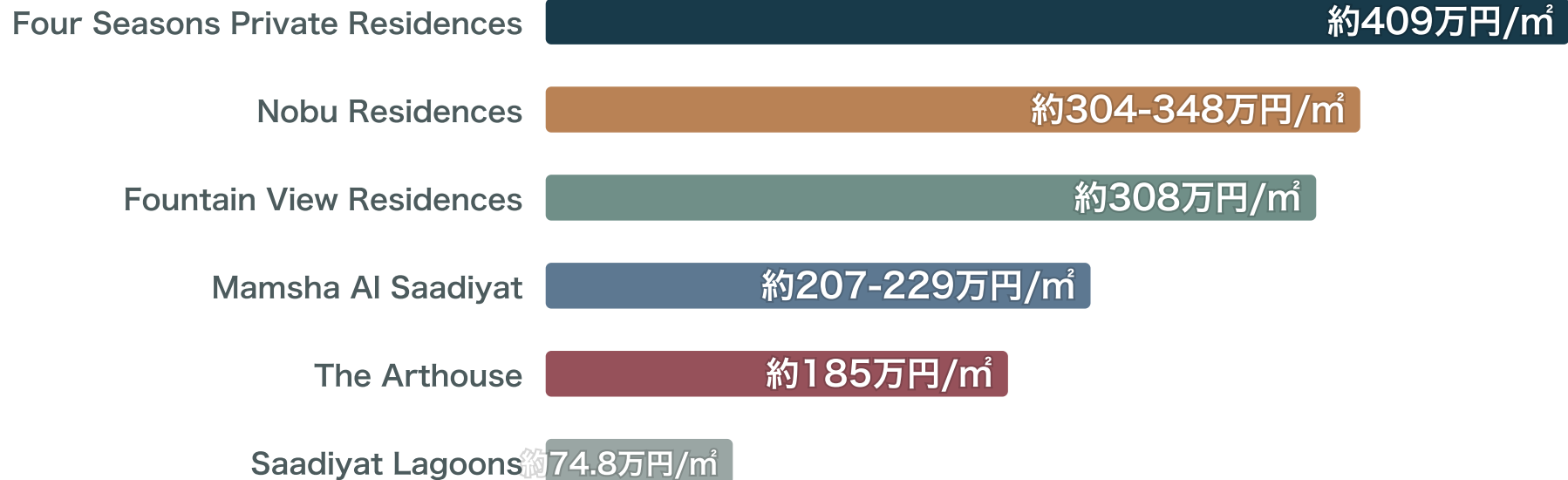
03 2030年までの供給増は、需
要と同時に読む

平均単価 - 「アブダビ」と一括りにしない



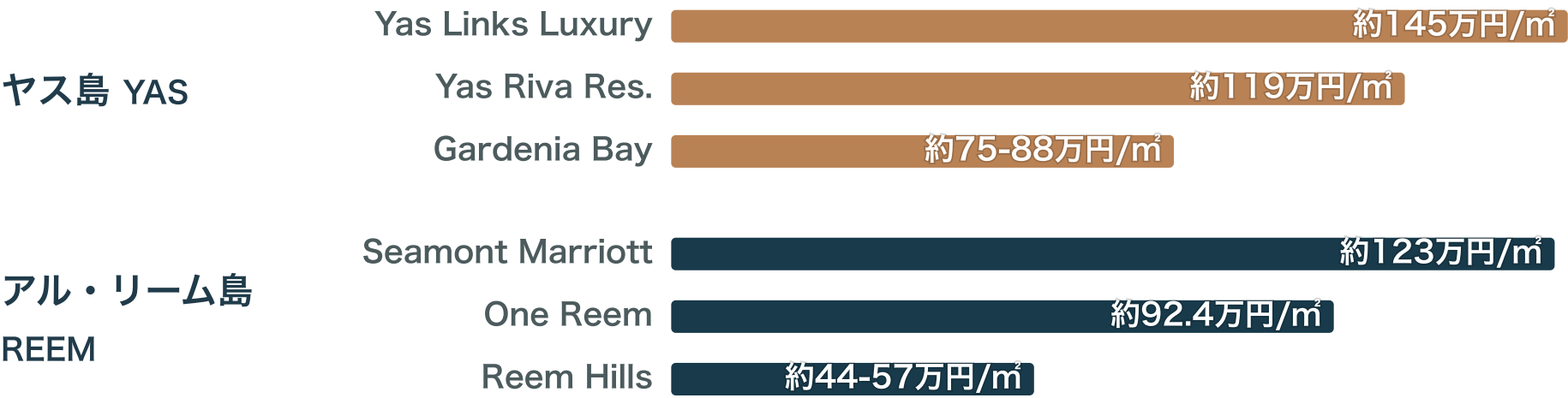
最高値は平均の2-4倍に達するエリアがあります。平均単価は入口であり、ブランド、階数、眺望、引渡時期、支払条件まで分解して比較します。

サディヤット島 (Saadiyat) - 同じ島でも単価は大きく違う



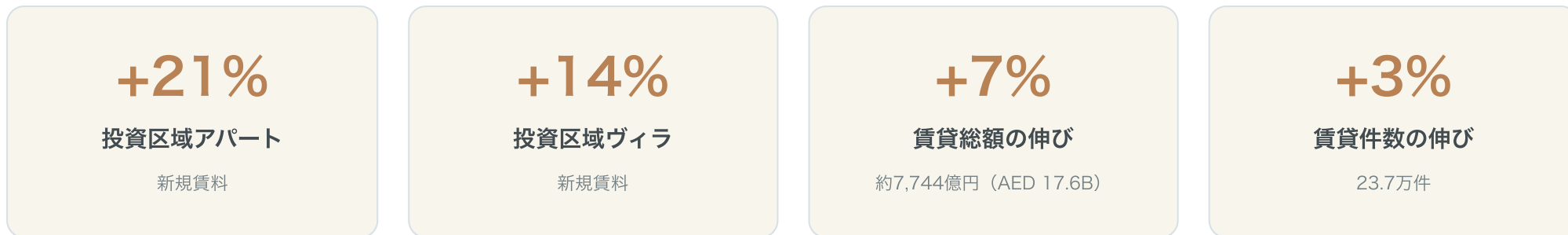
超高級レジデンスと一般的なコミュニティでは、購入者層も出口市場も異なります。「サディヤット島だから上がる」ではなく、どの価格帯を買い手が重要です。

ヤス島・アル・リーム島 - 実需型でも価格差は大きい



需要源 ヤス島は家族・レジャー、アル・リーム島は金融人材・職住近接。	価格差 同じ島でもプロジェクトにより2倍以上の差があります。	判断軸 豪華さより、完成後に誰が住むのかを優先します。
--	--	---

投資区域の新規賃料は、アパートで+21%



賃貸取引額の上位エリア 日本円換算



出典：ADREC 2025年通期レポート。円換算は1AED=44円。

参考利回り - 主要3島の水準感

サディヤット島

Saadiyat

約4.3%

アパート

エリア平均からの参考値

ヤス島

Yas

約6.9%

アパート

エリア平均からの参考値

アル・リーム島

Al Reem

約8-9%

アパート

エリア平均からの参考値

重要：ADREC公表の2025年平均売買単価と代表プロジェクト賃料を単純に割った参考値です。物件構成が一致しないため、個別物件の想定利回りではありません。管理費、空室、仲介料、家具、維持費も別途考慮します。

需要が供給を上回る - 2025年までの構造

+6.6%

2022-2025年
入居戸数の年平均成長

+2.8%

同期間
供給戸数の年平均成長

約40.1万戸

2025年住宅ストック
全首長国

約71%

賃貸入居の比率
全入居戸数

+19%

アパート売買価格
2025年

価格・賃料の上昇は、投機だけでなく入居需要の伸びが供給を上回った結果です。アブダビ市場の強みは、この実需の裏付けにあります。

2030年までに約5.8万戸増 - 供給は「場所」で読む



供給増は市場全体の弱材料ではありません。問題は、同じ時期・同じ価格帯・同じ間取りが一つのエリアに集中するケースです。引渡年と競合在庫を確認します。

CHAPTER 05

制度・購入実務・下半期見通し

01 外国人所有、登記、購入代金の分別管理、広告認証

02 新築購入と中古・転売購入の違い

03 基本シナリオは成長継続。成功条件は選別

外国人所有 - 指定区域では完全所有権を取得できる



長期土地利用・開発権は「ムサタハ」と呼ばれます。物件名だけで判断せず、投資区域、取得する権利、登記名義、相続時の取扱いを契約前に確認します。

購入実務は「新築」と「中古・転売」で異なる

市場の中心

新築・完成前販売

PRIMARY / OFF-PLAN

- 開発会社と予約書・売買契約書を締結
- 物件代金は承認済みの分別管理口座へ
- 支払日程、完成時期、譲渡条件を確認
- 登録料・事務手数料は物件ごとの明細で確認

セカンダリーの「仲介2%」を一律に当てはめない

中古・転売

セカンダリー取引

SECONDARY / RESALE

- 売主の権利証、残債、売却承認を確認
- 売買契約、名義変更、引渡しを実行
- 売買登録料は原則2%（負担は契約で確認）
- 仲介手数料は売買額の2%・上限約2,200万円

2%の手数料表示はこちらの取引区分

共通して確認

公式広告認証

仲介会社のADREC免許

総費用明細

完成後・売却時の条件

2026年下半期 - 3つのシナリオ

基本

成長を継続

60%

海外資金と新規供給により、高い取引水準を維持。

上振れ

国際資金がさらに加速

25%

国際金融センターの拡大、海外投資家流入、大型物件の販売開始が押し上げる。

選別進行

案件ごとの差が拡大

15%

市場全体は成長しながら、立地・ブランド・支払条件による差が広がる。

当社の基本見通し：市場全体の成長継続を軸に置きます。そのうえで、完成後の需要と支払条件を重視し、伸びる市場の中からより強い案件を選びます。

選ぶ基準は、3つに絞る

01

需要源

金融、観光、学校、空港、文化施設。
完成後に誰が住むかを具体化する。

例：アル・リーム島＝職住近接
ヤス島＝家族・レジャー

02

供給時期

同じ引渡年に、同じ間取りが何戸出るか。エリア全体ではなく競合物件で見る。

2028-2030年の
引渡集中を確認

03

条件

販売価格だけでなく、支払比率、譲渡条件、管理費、完成後プランを比較する。

価格より総保有コスト

アブダビは「まだ知られていないから買う」市場ではありません。

需要と制度が数字で確認できる段階に入り、選んで買える市場になりました。

総括 - 次の注目市場を、先に現地で見ると

2026年上半期、アブダビ不動産の取引額は前年同期比+112%、通常の売買額は+163.7%、外国直接投資は+309%となりました。取引総額は約5.15兆円です。

成長市場ほど「何を買うか」が重要になります。サディヤット島、フダイリヤット島、アル・リーム島、ヤス島は、それぞれ需要源も価格帯も異なります。市場の成長を捉えながら、目的に合う物件を選ぶことが成果につながります。

当社は、この変化を見越してADRECライセンスを取得し、2026年5月にアブダビ支店を開設しました。ドバイとアブダビを同じ基準で比較し、お客様の目的に合う都市と物件を提案するためです。

本レポートが、公式データをもとにアブダビの成長性と物件選びを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

会社概要・主要出典

項目	内容
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
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
Web	eminenceluxe.com/eminence-report
連絡先	contact@eminenceluxe.com

主要出典

1. ADREC, H1 2026 official market announcement, 17 Jul 2026
2. ADREC, Q1 2026 official market announcement, 7 Apr 2026
3. ADREC, Abu Dhabi Real Estate Market Report 2025
4. ADREC, Abu Dhabi Real Estate Market Report H1 2025
5. SCAD / Abu Dhabi Media Office, GDP and population releases
6. DCT Abu Dhabi, 2025 tourism performance
7. ADREC Rules & Regulations / Property Ownership / Madhmoun

adrec.gov.ae
mediaoffice.abudhabi
scad.gov.ae

免責事項 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。投資判断は最新の一次情報と個別契約をご確認のうえ、ご自身の責任で行ってください。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。