



## ドバイの投資事情

### ドバイの不動産

2002年に一部の地域の土地所有の自由化により、ドバイでは不動産を中心とした投資ブームが起こった。この年までは、外国人の不動産所有を法律上は認めておらず、同年を境に「フリーホールド・プロパティ」と呼ばれる外国人も所有（購入）ができる居住物件を中心に、現在の不動産ラッシュがはじまる。

当初は、居住物件（一戸建て・コンドミニアムなど）のみでオフィスビルなどの商業物件は取り扱っていなかった

が、現在は居住・商業物件のどちらもフリーホールド・プロパティとして購入が可能である。もちろん、土地のみを購入して、建物を建てて売るという開発的なことも可能だ。

このような外国人もできる不動産売買は当初、ドバイ首長国のみだったが、ドバイの開放政策による外国資本の流入に刺激され現在では、首都のアブダビ首長国も含め7つのすべての首長国にて一部の不動産の取得が可能となった。ただし、不動産の取得はフリーホー

ールド・プロパティと呼ばれる外国人専用ともいえる一部の特殊物件や地域のみで、自由にすべての物件が購入できるわけではない。

不動産の価格は、基本的に需要と供給にて決まるが、経済的にも中東のハブとして多くの国際企業の誘致に成功したドバイでは、年々人口が増え、そのことによりこれら外国人の住居の必要性からも、完全に住居の供給が追いつかないことから、毎年20%以上も不動産価格が上昇している。

## 不動産投資の特徴

2002年当時で購入した物件は、5年後の現在では物件によって3倍以上の価格で取引されている。このように人口も企業数も毎年増え、年間の経済成長率が10%台であり、かつまた原油高ということからも特に不動産投資に関しては、完全な右肩上がりの状態が続いているのが現状だ。

また、ドバイの不動産投資の特徴としては、物件が建つ前にすべてを売り、完成するまでの期間に、その所有

権を転売するというやり方が一般的である。そのため物件完成時には、当然当初の販売価格以上の価格になっている。ドバイでは物件価格の35%を支払った時点で、転売権が発生するので、約3倍のレバレッジを生かして投資が可能である。

このような状態は日本人の目からは完全に不動産バブルと映り、多くの方から必ず聞かれる質問は「この状態が何年続くと思いますか?」だが、基本的には、まだ長期的には問題はないと考える。ドバイ経済や特に不動産部門は

バブルであるとは一部ではいわれるが、基本的にバブルと違うところは、実態があるということである。現在建設をしているものは、すべて建てられており、また今後予定されているプロジェクトに対しても着実にそれらが実行される。また、これらのプロジェクトの規模は、すべてが世界一のレベルのものであり、規模も莫大のものである。ビジネス、観光双方においても、ドバイの重要性は増すであろうし、石油資源もまだまだ豊富にある。



人口増加により住居の需要が右肩上がり

## ドバイ株について


現在、ドバイ証券取引所 (Dubai Financial Market) には、52社が上場しております。ドバイの不動産と同じく、外国人が購入できる株や購入枠は規制されており、現在外国人も購入できる株は、約半分の32株(社)。取り引き時間は、イスラムの平日であります。日曜日から木曜日の午前10時から午後1時までの3時間です。取り引きメカニズムは、電子取引、値幅制限は、15%、空売りはできない。

ドバイの株式市場は2005年末まで、完全に右肩上がりであったが、その後は一度リセットされ、現在株価は落ち着いている。ドバイ株の特徴として、最低購入数はなく、すべての銘柄が1株からの購入ができる。また、ドバイは国全体がタックスフリーのため、配当課税・譲渡益課税・消費税も株

に対して発生いたさない。ドバイでの利益をドバイにプールをしておけば、当然利益は全て免税である。

だが、株の売買は、ライセンス登録をした現地のブローカーを通してのみ可能で、現在ブローカーの数は、約94社。証券口座を開くには、個人の場合は、UAEに居住していることが条件である。法人の場合は、UAEに法人を登記してある必要がある。一部、日本からもオンラインブローカーにて、証券口座の開設が可能と聞いているが、真相を弊社ではまだ確認はできていない。このように、現段階では日本からの直接のドバイ株式での投資はできないのである。MIRAJグループでは、MIRAJ Capital Investments LLC社にて、日本人の投資家を対象に、ドバイ株の紹介をしている。同社を通じてのドバイ株の投資は可能であるので、ぜひ利用してほしい。



A satellite photograph of the Dubai coastline, showing the city's layout and the sea. Three palm tree icons are overlaid on the image: one on the left, one in the center, and one on the right. The central palm tree is positioned over a large building complex.

## ドバイの投資はチャンスがある

そして不動産でもっとも重要なことは、外国人が購入できる物件は規制されており、政府には市場をコントロールできる力があることである。これは不動産の価格や供給数が下落またはオーバーフローになりかけた場合、いつでも市場や価格を規制やコントロールすることにて急激な下落は防げるからであるという。

このように不動産をはじめ、ドバイの投資はまだまだ先行きは明るく、チャンスはあるかと考える。

MIRAJ Group

福田 一郎 会長

Grovensor House Commercial Tower  
Suite 309 & 310

Sheikh Zayed Road, Dubai/U.A.E.

<http://www.miraj.ae>

[miraj444@miraj.ae](mailto:miraj444@miraj.ae)

Tel : + 971-4-329-8889