

～ドバイ不動産のエキスパート集団「Apex Capital Real Estate」～
Apex Capital メディア向け勉強会レポート

CEO・日本チームが登壇し、ドバイ現地の最新情報から不動産投資の実情を解説

ドバイの不動産売買や不動産管理サービスを手がけるApex Capital Real Estate（アペックスキャピタルリアルエステート、以下「アペックスキャピタル」）は、7月16日（火）にメディア向けの勉強会を開催いたしました。CEOのVimal Vaya（ヴィマル・ヴァヤ）や日本人チームのメンバーが登壇し、ドバイ不動産の最新情報と現地の視点から、ドバイ不動産投資の実情を解説しました。

**開催の経緯**

アペックスキャピタルは、2023年より専門チームを発足させ、日本向けのサービス強化に取り組んでまいりました。まだまだ広くは知られていないドバイ不動産について、もっと日本の方々に知っていただきたいという思いから、日々情報発信をしております。今回は、オフラインで実際に皆様とコミュニケーションをとることで、ドバイについて知るきっかけ作りや、日本の方々がどんな情報を求めているのかを知ることにより良い情報発信に繋げていきたいという思いから、初めて本勉強会を開催するに至りました。

<勉強会トピック>

ドバイってどんな国？／日本より安い？！意外とお手頃なドバイ不動産／
なぜ日本の投資家は、ドバイ不動産に投資するのか？／ドバイの未来／質疑応答

<登壇者>

C.E.O.
Vimal Vaya (ヴィマル ヴァヤ)
(Broker Number : 58450)



C.S.O.
Sunil Rathod (スニル ラソード)
(Broker Number : 30398)



プロパティ コンサルタント
東 成樹 (ひがし なるき)
(Broker Number : 58344)



プロパティ コンサルタント
直山 良子 (なおやま りょうこ)
(Broker Number : 63437)

Apex Capital メディア向け勉強会レポート

<ドバイってどんな国？>

当日は、ドバイに移住した日本人メンバーである東、直山を中心に、VimalやSunilの経験談や知見を交えながらドバイの最新事情について解説しました。今回の参加者はドバイに行った経験のない方がほとんど。そこでまず、ドバイという国についてご説明をしました。位置や人口、時差、日本からの移動時間等の基本情報から、オリジナルで制作したドバイマップを利用して、ブルジュ・ハリファやパーム・ジュメイラなどのドバイの注目エリアもご紹介。実際のドバイでの食事の様子等も写真を用いてお見せし、ドバイのライフスタイルや住みやすさをより身近に感じて頂きました。



<日本より安い?! 意外とお手頃なドバイ不動産>

ドバイの概要を理解頂いた上で、続いてドバイ不動産投資市場についてご説明。各国都市部において、「同じ金額でどれだけの不動産面積が購入できるか」という調査における、ドバイでは東京の約1.75倍の平米が購入可能という結果をご紹介し、平米単価の低さをお伝えしました。更に、実際にアペックスキャピタルが取り扱っている物件として、ドバイの最大手デベロッパーEMAAR（エマール）が手掛ける最高級の五つ星レジデンス「PALACE RESIDENCES Creek Blue」をご紹介。ドバイの都心であるダウンタウンから車で20分程度の新都心「ドバイクリークハーバー」に位置し、目の前にはビーチが広がり共用施設としてプールやジムがつくような物件でも、1LDKの約72㎡〜で価格約7,850万円〜と、意外と安価であることをお伝えしました。

特に参加者の関心を集めたのは、家具家電付きの1Kで約2,480万円〜の物件。ドバイに対して抱いていた印象よりも現実的な価格に驚く反応を多数いただき、「実際に購入を検討してみようかな」という声も上がりました。特に、参加者から質問をいただいた「駐車場はいくらくらいか？」という質問に対する回答として、駐車場が物件価格の中に含まれていることをお伝えすると、「えー！」と驚くような声も上がり、日本との違いを知って頂くとともに、金額面での手軽さを更に感じて頂くことができました。参加者と視線を合わせ、実際の物件をご紹介しながらお話することで、フラットにディスカッションをしながら、投資目線でのコミュニケーションを取らせていただきました。

ご紹介可能物件 - EMAAR | PALACE RESIDENCES Creek Blue -

平米単価：約120万円〜



Sky Hills Residence
- HRE

平米単価 約63万円〜

開始価格価格：1Kで約2,480万円〜

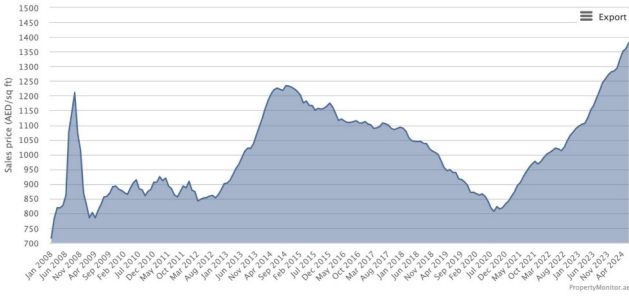
＜なぜ日本の投資家は、ドバイ不動産に投資するのか＞

次に、日本の投資家がドバイ不動産に注目している理由として、「人口・経済成長」「ゴールデンビザ」「ドルペッグ制」「無税」の4つを挙げて解説しました。

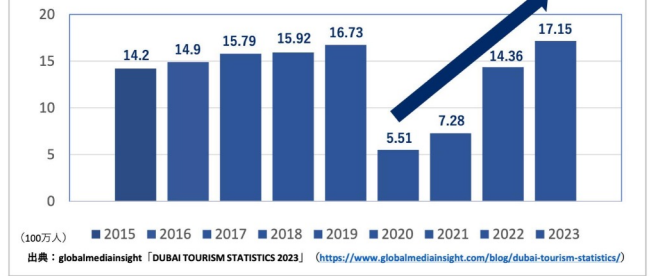
①人口・経済成長

ドバイの人口や、外国人観光客数の近年の伸びを、推移グラフを用いてご説明。観光客数の増加によって、Airbnbとしての貸出が増え、それによって賃貸物件の供給が足りなくなり賃料が上がっていく、という投資サポートを行うアペックスキャピタルならではの、ドバイ現地の視点から見た不動産投資事情についてもお話ししました。

ドバイ不動産の価格は近年、伸びている



ドバイの外国人観光客数推移 (2015-2023)



②ゴールデンビザ

ドバイ不動産への投資の理由として挙がるのが特に多いというのがゴールデンビザ。200万AED（約8,400万円）以上の物件購入により申請資格が得ることができ、取得すると最大10年の滞在が可能となります。更に家族（配偶者と子供）のビザも取得可能。投資用に購入し、更に住むことができるこの制度に魅力を感じ、8400万円以上で買う方が多いというドバイ不動産投資事情もご説明しました。

③ドルペッグ制

ここでは、ドバイの通貨AEDの特徴についてご説明。AEDはドルと比例しており、AEDの資産を得ていくことが、同時にドルの資産を得ることになるという、海外不動産への投資ならではのメリットをお話ししました。

④無税

日本での不動産投資と大きく違う点として、固定資産税や不動産取引税、所得税、相続税などの諸税がかからないというメリットについてもご説明しました。例外としてかかる可能性があるのは消費税5%ですが、ホテルの物件ではなく通常のレジデンスであれば、その消費税もかけずに購入することができます。参加者からは、日本でかかる税金がほとんどかからないという制度の大きな違いに驚くとともに、ドバイでの不動産投資を選択するメリットを感じていただきました。



<ドバイの未来>

最後のトピックとして、現在ドバイで計画されている「都市マスタープラン2040」をご説明。インフラ整備や人口・観光地等の増加を目指しドバイを成長させていこうという取り組みで、それに伴い新しい建造物の計画もご紹介しました。現在実際に進んでいる「アル・マクトゥーム空港」の建設については、今ある空港の5倍の大きさを予定しており、「今の空港はぎゅうぎゅうで大渋滞。それをどんどん逃していこうとしているのが今の施策になります。」と話しました。この話を受け、参加者からも「周辺エリアの価値はこれからどんどん上がりそう。」など、投資者目線に立ち、ドバイの未来について考えながら意見をいただきました。

<質疑応答>

質疑応答では、実際に購入された方の事例について多く質問が上がりました。

「分割での支払いや物件の建設途中で売却することも可能なのか」という質問に対しては、実際に経験があるSunilが回答。「昨年11月に購入した物件で、完成まで60%程度の物件を価格が27%上昇した段階で最近売却した。」という実体験をお伝えしました。この短期間でそこまでの上昇が期待できることに驚く声が多くあがりました。

また、「現在3000万円の物件だと、5年前だったら2000万円くらいでしょうか？」という質問に対して、東より「もっと安いと思う」という所感をお伝えすると、「買ってあげばよかった」というような反応もあり、ドバイ不動産や投資をより身近に感じて頂くような機会となりました。

<全体を通して>

本勉強会全体を通して、実際の物件や事例のご紹介に加え、参加者から適宜質問をいただきながらお話したことで、ドバイでの不動産投資を身近に感じていただくことができました。参加者の反応を受け、東は「今後より一層日本への情報発信を強化していきたい」と締め、勉強会は盛況のうちに終了しました。



■Apex Capital Real Estateとは

ドバイの不動産市場で17年の経験を結集させた、ドバイ不動産の事なら何でも揃う「ワンストップブティック」です。日本チームでは不動産業界はもちろん、会計、法人経営経験者、日本の宅建や建築士有資格者など、日本人の多彩な視点で、「不動産物件の購入・売却」を中心に「現地の銀行口座開設」「現地法人の立ち上げ」「居住（投資家ビザ・ゴールデンビザ）ビザの申請」「UAEと日本の法律に詳しい専門家との連携」「日本の暗号資産専門の税理士との連携」「日本でのローン」など、周辺領域もワンストップでご相談できる体制でサポートいたします。

- 社名 : APEX CAPITAL REAL ESTATE LLC
- ORN(ドバイ政府RERA登録番号) : 30128
- 代表者名 : Vimal Vaya (ヴィマル ヴァヤ)
- 事業内容 : 不動産の売買・賃貸・管理に関わる各種業務
- 従業員数 : 27名
- 本社住所 : Office 501, 5th floor, Stadium Point, Dubai Sports City, Dubai, United Arab Emirates
- 公式LINE : https://liff.line.me/2004233811landing?follow=%40332fnjqu&lp=tZezO3&liff_id=2004233811-PQQVbQbO

LINE 友だち追加



【本件に関するお問い合わせ先】

Apex Capital Real Estate PR事務局 (株式会社スキュー内) 担当: 楠田・寒川・高橋

Tel : 03-6438-9808 Mail : apex-capital-real-estate_pr@skewinc.co.jp