

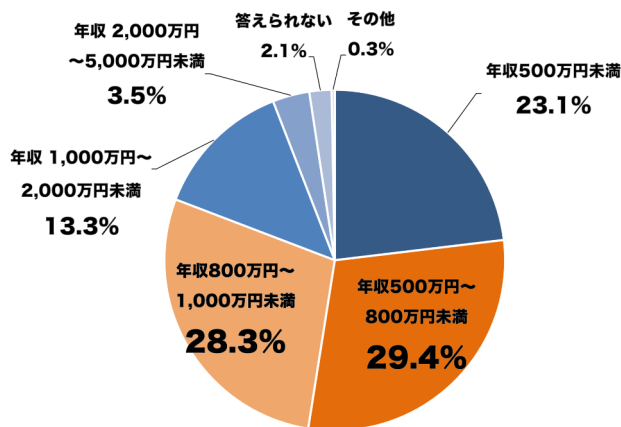
～高所得者層以外も海外不動産へ積極的に投資～
Apex Capital Real Estate、海外不動産に関する独自調査を発表
海外不動産へ投資している層の年収は「500万～800万円未満」が最多に

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「当社」）はこの度、ドバイをはじめとして国内外で不動産投資経験のある30歳～59歳の男女379名を対象に、海外不動産投資の魅力やドバイに対するイメージの変化に関する意識調査を実施。ドバイ不動産の購入層や投資のきっかけ、ドバイのイメージなどに関する調査レポート発表いたします。

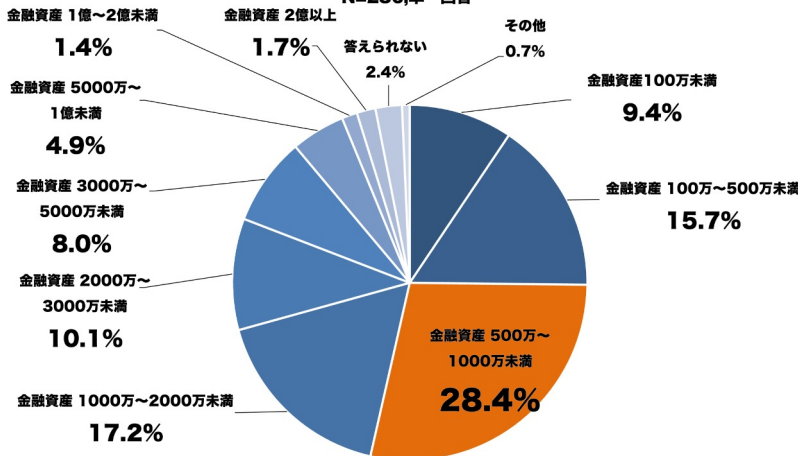
〈調査サマリー〉

1. 海外不動産へ投資している層の年収は、「500万円未満」、「500万円以上800万未満」の合計が全体の5割以上を占めた。
2. 海外不動産へ投資している層の金融資産は「500万円～1000万円未満」が全体の約3割と最も高い結果になった。
3. ドバイ不動産に対する期待感として、「税制の優遇措置」、「都市の発展性」が高い順位になった。

海外不動産へ投資している層の年収
N=286,単一回答



海外不動産へ投資している層の金融資産
N=286,単一回答

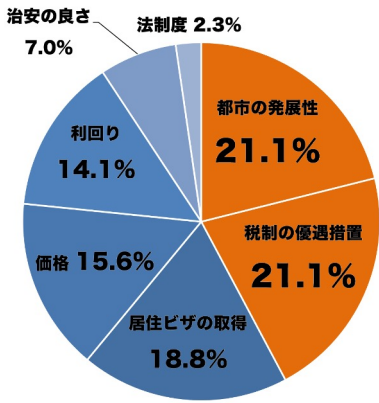


海外で不動産投資を行っている層に対して、現在の年収を尋ねると、「500万円～800万円未満」が29.4%と最も高く、ついで「800万円～1,000万円未満」が28.3%、「500万円未満」が23.1%と続きました。さらに同じ対象に保有している金融資産を尋ねると、「500万～1000万未満」が28.3%と最も高く、ついで「1000万～2000万未満」が17.1%となりました。一方で、一般的に“富裕層”“準富裕層”と呼ばれる金融資産が5,000万円以上と回答した人の合計は、全体の8.0%にとどまりました。（※）

※ 出典：「野村総合研究所、日本の富裕層は149万世帯、その純金融資産総額は364兆円と推計」より引用

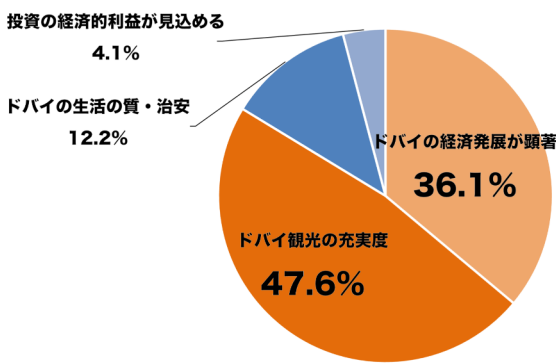
資産運用の手段として海外不動産へ投資する目的として、“日本国内の物価高や円安に対するリスクヘッジ”が挙げられます。日経平均が史上最高値を更新し、新NISAの開始で本格的に「貯蓄から投資へ」の流れが広がる一方で、国内の物価高や円安への危機感が高まっていることが考えられます。さらにそれらが年収800万円未満の層に浸透。そんななか、経済特区の設立や外資の誘致、政策面での優位性を通じて、ドバイが注目を集める国の一つとなっています。

ドバイ不動産の魅力
N=400,単一回答

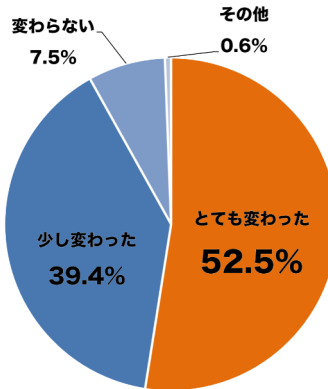


そうしたドバイ不動産の魅力に関して、第一位が「都市の発展性」「税制の優遇措置」となり、双方が全体の21.1%を占めました。その他に「居住ビザの取得」「価格」「利回り」と続きました。所得税や住民税が発生しないなど経済的な魅力やドバイ不動産の購入に応じて申請権利が得られる10年間の居住権「ゴールデンビザ」にも注目が集まり、富裕層やグローバルに活躍するビジネスパーソンの移住先として検討される傾向が強まっています。

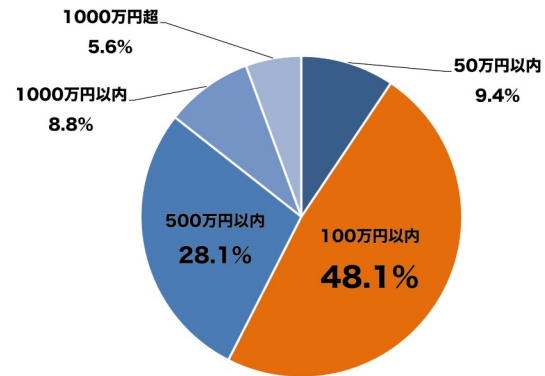
どのような点でイメージが変わったか
N=147,単一回答



ドバイ訪問後のイメージ変化
N=160,単一回答



ドバイ旅行一度あたりの旅費
N=160,単一回答

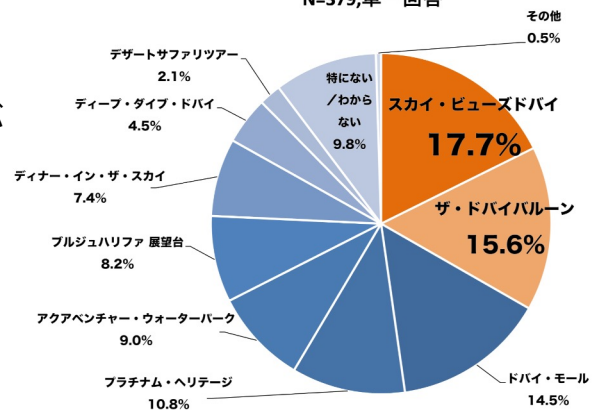


ドバイを訪問後、当初のイメージから「とても変わった」という回答が約5割（52.5%）を占めました。具体的には、約5割（47.6%）が「ドバイ観光の充実度」と回答。現地の都市開発を目の当たりにし実際にドバイの成長性を肌で感じることで投資への興味に繋がっていることも推測されます。

また、ドバイへの旅費は、1回あたり「100万円以内」と回答した人が約5割（48.1%）と最も多い結果になりました。ドバイでは高所得者層に向けたアクティビティが充実していることもあり、100万円以上の旅費と回答した方も4割（42.5%）と、一般的な海外旅行と比較すると旅費が高額になっています。

またドバイで最も訪れたい観光スポットについて尋ねると、第一位が非日常体験が楽しめる「スカイ・ビューズドバイ」（17.7%）、第二位が上空300mへと舞い上がる「ザ・ドバイバルーン」（15.6%）となりました。「スカイ・ビューズドバイ」は、地上54階のインフィニティプールを備えるホテル「アドレススカイビュー」内にある展望台から街全体を一望できたり、全面ガラス張りのすべり台を体験することができます。また上空300mへと舞い上がる「ザ・ドバイバルーン」は、独特な形状をした人工島パームジュメイラやブルジュ・ハリファはじめとするドバイの街並みを上空から一望することができます。

N=379,単一回答



スカイ・ビューズドバイ



ザ・ドバイバルーン

(参照) ドバイ経済観光庁 ビジット・ドバイ公式サイトより (URL : <https://www.visitdubai.com/>)

■ドバイ不動産のピックアップエリア

ドバイでは大規模なエリア開発が各所で進められているのが特徴です。その中でも現在注目されているのは、「ドバイ・クリーク・ハーバー」です。

世界一の高さを誇る「ブルジュ・ハリファ」や、世界一の規模となるショッピングモール「ドバイモール」があるドバイの中心地ダウンタウンのエリアと各施設を開発した政府系デベロッパー「Emaar」（エマール）がこのエリアの開発を手掛けており、ダウンタウンから直線距離でおよそ7km、車で15分ほどの距離の場所に、総面積は約550ヘクタール。東京ドームおよそ117個分エリアの中に、住宅、商業施設、オフィス、宿泊施設だけでなく、「ブルジュ・ハリファ」に双壁するクラスの新しいタワーも計画される新都心のような位置づけのエリア開発となります。

既に一部の建物も完成しており、人が集まりつつあるだけでなく、2029年にドバイメトロの新線がこのエリアを通る事も発表され、都市インフラの充実も図られています。

一見、高級そうに思われがちなドバイですが、物件価格は1LDK(約70㎡)で7,200万円程度から、平米単価約96万円ほどのお部屋も存在します。当エリアはドバイカナルの水越しにダウンタウン方面やエリア内の大型公園の緑を眺めることができる眺望の良さの特徴もあり、2020年との比較で約1.45倍の価格上昇した記録※も。ドバイ物件のはじめての投資はお部屋の眺望の良さやエリアの注目度から選んでいただくのがおすすめです。

※ 出典：EMAARの発表資料より引用



<参考物件情報>

EMAAR「VALO」

1LDK 約69.8㎡～ 約7,200万円～

2LDK 約99.5㎡～ 約9,600万円～

3LDK 約148.6㎡～ 約1億6,800万円～

※価格は空き状況・眺望・階層などに応じて変動します。

※価格は1AED=40円の換算例となります。

■Apex Capital Real Estateとは

私たちはドバイの不動産市場で15年以上にわたっての経験を結集させ、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。現在、7国籍、8つの言語を扱うスタッフが在籍しています。各スタッフの得意分野や知見を元に、皆さまの不動産購入に関わる様々な事を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->

[gateway.lineml.jp/landing?follow=%40332fnqju&lp=tZezO3&liff_id=2004233811-PQQVbQbO](https://liff-gateway.lineml.jp/landing?follow=%40332fnqju&lp=tZezO3&liff_id=2004233811-PQQVbQbO)



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