

“All our dreams can come true, if we have the courage to pursue them.”

— Walt Disney

夢を追う勇気があれば、すべての夢は実現できる。

政治・経済トピック5選

01 イラン戦争でドバイ・アブダビ株式市場から1,200億ドルが消失

米国・イスラエルによる対イラン軍事作戦（2月28日開始）以降、DFM指数は約16%、ADX指数は約9%下落し、両市場合計で約1,200億ドルの時価総額が失われた。Emaar株は25%超下落し、航空・観光業が直撃を受けた。市場専門家は「短期ショック」との見方で、UAE経済の根本的な毀損ではないとしている。

Source: Al Jazeera — 「Iran war wipes \$120bn off Dubai, Abu Dhabi stock markets」

02 ドバイが10億ディルハムのビジネス支援パッケージを承認

シェイク・ハムダン・ドバイ皇太子が4月1日より3~6か月間のビジネス支援パッケージを承認。ホテル客室料・飲食売上手数料・観光ディルハムの3か月延納、各種政府手数料の猶予が含まれる。イランとの地政学リスクによる観光・航空セクターへの打撃を和らげる措置で、株式市場や不動産の売買信頼感の下支えが期待される。

Source: Gulf News — 「Dubai Approves Dh1 Billion Economic Support Package to Boost Business Resilience」

03 S&PがUAEの2026~27年成長予測を下方修正、格付けは「AA-」維持

S&PはUAEの近期GDP成長予測を4.2%から2.5%（2026~27年平均）に引き下げたが、政府純資産がGDP比184%・流動資産210%という強固なバッファを根拠に投資適格の高格付けを維持した。銀行セクターも流動性十分として「resilient」と評価されており、長期的な回復力は維持されている。

Source: The National — 「UAE financial sector can weather impact of Iran war, executives say」

04 アブダビが太陽光発電の自家消費ポリシー第2フェーズを開始（住宅向け）

アブダビ・エネルギー局が3月末にソーラー自家消費政策の第2フェーズを開始し、初めて住宅（ヴィラ・居住用建物）も対象に含めた。住宅向けのエネルギーコスト削減と不動産価値向上につながり、サステナブル物件への投資需要を高める可能性がある。再生可能エネルギーへの移行加速は、長期的な電力コスト構造の改善にも貢献する。

Source: Voice of Emirates — 「Abu Dhabi Energy implements second phase of self-supply policy for solar energy」

05 エティハド・レール2026年に旅客サービス開始——11都市・アブダビ~ドバイ間57分

アル・シラからフジャイラまで11都市を結ぶ全国鉄道網が2026年に旅客向け運行開始予定。アブダビ~ドバイ間の所要時間は57分となり、沿線不動産（サアディヤット島・ヤス島・アブダビ~ドバイ回廊）の需要押し上げが見込まれる。インフラ整備は長期的なUAE経済の多角化と投資誘致の柱となる。

Source: Gulf News — 「UAE 2026: Key Policy Changes and Projects Impacting Daily Life」

不動産トピック5選

01 ドバイ不動産2026年Q1：取引額1,767億ディルハム、前年比+23.4%

47,996件の売買取引が成立し、金額は前年比23.4%増、件数は5.5%増。オフプランが件数の70%・金額の71%を占め、引き続き市場をリード。住宅ローン取引も件数7.5%増・金額46%増と強い伸びを示しており、Q1全体として市場の底堅さが確認された。

Source: Gulf News — 「Dubai property sales reach Dh176.7 billion in Q1 2026」

02 ヴィラ価格が中央値ベースで35.3%急上昇——高額物件への資金集中が加速

1次市場でのヴィラ中央値は410万ディルハム（前年比+35.3%）、オフプラン・アパートは140万ディルハム（+3.1%）と対照的。高額物件への資金集中が続いており、地政学リスクを背景にキャッシュリッチな富裕層の安全資産としての不動産需要が旺盛。商業不動産取引額も前年比+69.1%と大幅増加した。

Source: Economy Middle East — 「Dubai real estate sales hit \$48.11 billion in Q1 2026, up 23.4 percent」

03 アブダビ不動産：2025年1~9月の取引額が943億ディルハムと前年比+43.3%

アブダビ市場が急拡大し、ヤス島・サアディヤット島・アブダビ〜ドバイ回廊エリアが成長を牽引。インフラ整備と文化施設の充実が内外からの投資家需要を押し上げており、ドバイと並ぶ競合市場として存在感が高まっている。アブダビ市場は2026年に15,900戸の新規供給も予定されている。

Source: PropertyNews.ae — 「A Dh94 billion surge in Abu Dhabi property prices may reshape the market in 2026」

04 供給増で賃料上昇は鈍化予測——JVCなどで2.7万戸が供給パイプライン

ジュメイラ・ヴィレッジ・サークル（JVC）に27,000戸超、ビジネスベイに19,500戸近くが供給予定で、2026年はテナントの交渉力が回復する見通し。売却物件は平均35~50日で成約しており、2025年の46日平均を上回る回転の速さは需要の底堅さを示している。賃料の二極化（高級vs一般）も進行中。

Source: Khaleej Times — 「Dubai real estate 2026: Scarcity, smart selection and shifting demand shape the next market cycle」

05 イラン戦争がドバイ不動産に影響——短期逆風も長期的底堅さは維持

イランとの地政学リスクにより航空・観光への打撃が懸念されるが、専門家はドバイ不動産の「安全な避難地」としての位置付けは変わらないと分析。オフプランの需要は引き続き旺盛で、戦争特需的な現金購入（キャッシュバイヤー）も増加傾向にある。UAE政府の10億ディルハム支援パッケージも市場心理の下支えに寄与している。

Source: Daark.ae — 「Iran War Impact on Dubai Property Market in 2026 Analysis」

グローバルトピック5選

01 **トランプ「イランを極めて強硬に攻撃」——原油112ドル・株式市場が乱高下**

4月2日のトランプ発言を受けアジア・欧州株式市場が急落し、Stoxx600は1%超下落。ホルムズ海峡の事実上の封鎖により世界原油供給の約20%が滞り、インフレ再燃・景気後退懸念が高まった。S&P500は最終的に+0.1%で引けたが、エネルギーコスト上昇が世界経済のリスクとして意識され続けている。

Source: CNBC — 「Trump's threat to hit Iran 'extremely hard' jolts global stocks, bonds and oil」

02 **ゴールドマンがブレント原油の年間予測を85ドルに上方修正——IEAは「史上最大の供給寸断」と認定**

ホルムズ封鎖による供給ショックを受け、ゴールドマン・サックスはブレント原油の2026年平均予測を77ドルから85ドルに引き上げた。IEAは今回のショックを「史上最大の供給寸断」と位置付けており、エネルギー関連株への資金流入が続いている。原油高騰は世界のインフレ見通しを大幅に上方修正させ、各国中銀の利下げ余地を縮小させるリスクがある。

Source: PBS NewsHour — 「Stocks rally worldwide and oil prices ease on hopes for possible end to Iran war」

03 **世界国債が全面安——米10年債利回りが4.368%、日本も2.384%に上昇**

米・英・独・仏・日・伊・加の国債利回りが全面上昇。インフレ期待の高まりが長期デュレーション資産の魅力を低下させ、マネーマーケットファンドへの資金シフトが観測されている。FRBのジレンマ（インフレvs景気後退）が深まる中、世界の債券市場の不安定な動きが続いている。

Source: StoneX — 「Financial Markets Morning Commentary - 2026-04-02」

04 **WEF「中東エネルギー危機が世界市場に圧力」——新興国市場に特に深刻な影響**

WEFがエネルギーショックが世界市場に与えるリスクを分析。輸送コストの上昇と資源価格の高騰が広範な物価上昇圧力となり、新興国市場に特に深刻な影響を及ぼす可能性を指摘。GCC諸国はエネルギー輸出国として短期的に恩恵を受けるが、貿易・観光への悪影響もある。

Source: World Economic Forum — 「Middle East energy crisis puts pressure on global markets」

05 **J.P.モルガン2026年市場見通し——不確実性高まる中での防御的配分を推奨**

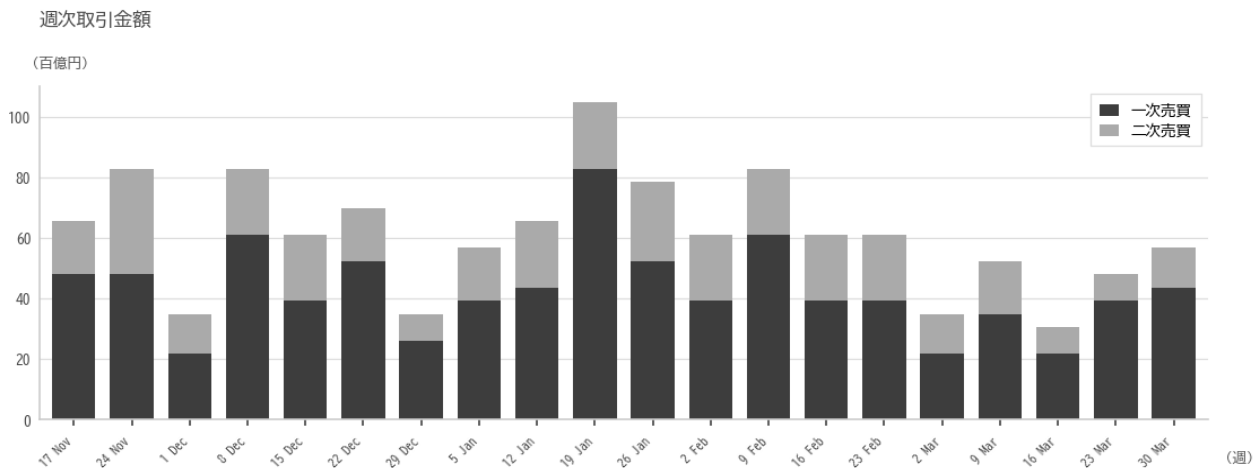
J.P.モルガン・グローバルリサーチは2026年の市場見通しで、中東地政学リスクとインフレ再燃を主要リスクとして指摘。エネルギー・コモディティと短期債への分散を推奨しており、GCC不動産市場は依然として分散投資先として注目されている。米国株は選択的なセクターアプローチが重要となると指摘している。

Source: J.P. Morgan — 「2026 Market Outlook | J.P. Morgan Global Research」

週次取引データ

For the week ending 05 April, 2026

取引金額 約5,842億円 +20.45%	取引件数 3,710 +9.94%	平米単価 約89万円/m² +5.7%
------------------------------------	--------------------------------	---



分析コメント

週間取引額は約584億円（前週比+20.45%）、件数は3,710件（+9.94%）と顕著な回復を示しており、地政学リスクが続く中でもドバイ不動産への需要は底堅い。オフプランではTerra Woodsが3棟でTop4を独占し、Sobha・DAMACも上位に入るなど主要デベロッパーへの集中が続く。ヴィラ部門はAshwood Estatesが約14,624百万円と高単価取引をリードし、富裕層需要の強さを示している。

Off-plan Apartments

#	プロジェクト名	件	百万円
1	Terra Woods - Building 1	70	6,130
2	Terra Woods - Building 2	68	5,768
3	The Pinnacle At Sobha Central	58	5,664
4	Terra Woods - Building 3	51	4,238
5	Damac Lagoons - Valencia Tower B	49	2,054

Off-plan Villas

#	プロジェクト名	件	百万円
1	Ashwood Estates	23	14,623
2	Serro 2 The Heights	21	6,793
3	Salva The Heights	18	6,060
4	Serro The Heights	17	5,454
5	Damac Islands 2 - Barbados 1	17	2,538

Ready Apartments

#	プロジェクト名	件	百万円
1	Oia Residence	6	580
2	The Hamilton	6	388
3	Mog 191	6	153
4	Azizi Beach Oasis (Azizi Mirage 1)	5	144
5	Celestia A	5	135

Ready Villas

#	プロジェクト名	件	百万円
1	Mudon Al Ranim	8	1,448
2	The Springs	7	1,718
3	Al Furjan	5	837
4	Damac Lagoons - Santorini	4	610
5	The Valley	4	602

Source: DXB Interact

本レポートは公開情報に基づき作成されたものであり、投資助言を目的としたものではありません。情報の正確性・完全性について保証するものではなく、記載内容に基づく投資判断は自己責任で行ってください。無断で複製や第三者への転送・再配布等を行わないようにお願いいたします。為替レート：1 AED = 43.6円（2026年4月6日時点）