

ABU DHABI REAL ESTATE — AGENCY PROGRAM

販売代理店募集要項

世界一裕福で安全な都市の不動産を、貴社の顧客に。

アブダビ政府系デベロッパー正規総代理店が、日本の販売パートナーを募集します。

仕入れゼロ・在庫リスクゼロ・英語不要／販売ノルマなし／成果報酬 スタンダード 3.0%～
現地法人・仲介ライセンス・日本語販売資料・契約実務は、すべてBITEXが担当します。

日本の不動産会社に、 新しい商材を。

私は日本の不動産業界に20年以上携わり、上場企業の経営も経験してきました。そのうえでアブダビに拠点を移したのは、「日本とUAEを繋ぐ」ことが、これからの日本の不動産会社にとって本当に価値のある仕事になると確信したからです。

国内市場は、人口が減り、在庫が薄くなり、仲介手数料は削られ続けています。一方で円は安く、皆様のお客様は「日本円以外の資産」を真剣に探し始めている。実際に「海外の不動産はどうか」と切り出された経験をお持ちの方も多いはずです。

しかし海外不動産は、一社で始めるにはリスクが大きすぎます。現地に法人がない。英語が分からない。何かあったときに責任を取れない。この3つが、ほとんどの会社にとっての壁です。

だからこそBITEXは、**現地の機能をすべて自社で持ち、日本の皆様には提案に専念していただく**形にしました。現地法人と仲介ライセンス、デベロッパーとの総代理店契約、日本語の販売資料、契約・送金・登記の実務代行、そして代理店専用のクラウド。必要なものは揃えてあります。

貴社にお願いするのは、**お客様と向き合うこと**だけです。本書で制度の詳細をご確認のうえ、ぜひ一度お話をさせてください。

BITEX REAL ESTATE BROKERAGE – L.L.C

代表取締役社長 兼 CEO

上野 真司

SHINJI UENO

3つの数字で見る、アブダビ

10年連続世界一安全な都市（Numbeo Safety Index
2017～2026年版）**1.7**兆ドル政府系ファンドの資産総額。都市別で世界1位
（Global SWF）**+112%**不動産取引総額の伸び（2026年上半年・
前年同期比／ADREC）

本書の位置づけ：本書は、宅地建物取引業免許をお持ちの法人様に向けた代理店制度のご案内です。個別の不動産の購入を勧誘するものではありません。記載の数値は各出典元が公表した過去の実績・調査データであり、将来の価格・賃料・利回りを保証するものではありません。

なぜ、いまアブダビなのか

アブダビはUAEの首都であり、国土の87%・石油埋蔵量の約94%を占める首長国の中心都市です。不動産市場が外国人に開放されたのは、わずか7年前のことです。

論点	事実	出典
市場の若さ	Law No. 13 of 2019 により、指定投資ゾーン内で外国人がフリーホールド（完全所有権）を取得可能に。ドバイの開放（2002年）から17年後のスタート。投資ゾーンは2026年上半期に計50ゾーンへ拡大	アブダビ首長国法／ADREC
富の流入	UAEはミリオネアの純流入数で世界1位。2025年は +9,800人で4年連続首位。同期間、英国は -16,500人と過去最大の流出	Henley & Partners
金融の集積	国際金融センターADGMの運用資産は2024年 +245%、2025年 +36%。BlackRock、KKR、UBS、Morgan Stanley、Brevan Howard、Bain Capital 等が拠点を構える	ADGM
国富	ADIA・Mubadala・ADQ ほか政府系ファンドの資産総額は約1.7兆ドル。都市別で世界1位	Global SWF
治安	Numbeo Safety Index で2017年から10年連続の世界1位（2026年版スコア89.0）	Numbeo
需給	2026年の新規住宅供給はドバイ約12～13万戸に対しアブダビ約6,500～10,000戸。住宅ストック増加率は年3.3%、人口増加率は年7.5%	Knight Frank／ADREC／SCAD
通貨	UAEディルハムは1997年から約29年間、1USD＝3.6725AEDに固定。円建て投資家にとっては実質的にドル建て資産	UAE中央銀行
国家信用力	アブダビ首長国の格付はS&P「AA」／Moody's「Aa2」。いずれも日本国債（A+／A1）を上回る	S&P／Moody's

これから起きること（発表済みプロジェクト）

時期	内容
2026年12月	グッゲンハイム・アブダビ 開業予定（フランク・ゲーリー設計。系列最大規模）
2026年	Etihad Rail 旅客鉄道 開業予定 ― アブダビ～ドバイ 57分
2027年3月	Wynn Al Marjan 開業予定（UAE北部）― UAE初のカジノ統合型リゾート、投資額51億ドル
2029年	Sphere Abu Dhabi 完成予定 ― 建設費17億ドル、2万人収容
2030年代前半	ディズニーランド・アブダビ 開業見込み（2025年5月発表、ヤス島）
建設中	ハリー・ポッター・ランド（ワーナー・ブラザース・ワールド内）

※開業・完成時期は各事業者の公表および報道に基づく予定であり、確定した日程を保証するものではありません。変更・延期の可能性があります。

価格上昇と、税制

主要指標（直近1年）

+31.5% アパートメント価格（REIDIN、 2026年4月・年次）	+21% サディヤット島の アパートメント（Knight Frank）	+18% ヤス島／アル・リーム島の アパートメント（同上）	+7.8% ヴィラ全体（REIDIN）。市場は 一律には上昇しません
---	--	--	---

市場開放から7年。アブダビは、市場開放後で最も強い価格上昇局面にあります。それでも平均価格はドバイより約10%安い水準にとどまっており（Knight Frank）、この価格差が世界の投資家を呼び込み、取引額の急拡大につながっています。

正確な表現のために：高い上昇率はアパートメント市場・主要投資ゾーンの実績であり、市場全体・全物件について保証されるものではありません。ヴィラは+7.8%にとどまり、一部エリアでは下落も観測されています。お客様へのご提案では、必ず出典と時点を添えてご説明ください。

エリア別の価格上昇率（直近1年）

アパートメント全体 REIDIN	+31.5%
住宅全体 REIDIN	+27.8%
サディヤット島 アパートメント	+21%
ヤス島 アパートメント	+18%
アル・リーム島 アパートメント	+18%
ヴィラ全体 REIDIN	+7.8%

出典：REIDIN指数（2026年4月・年次）／Knight Frank（2026年6月までの1年）。2026年Q1～Q2はアパートメント +22.7%（報道ベース）。Bayut 2025年通年ではサディヤット +27%、ヤス +24.3%。

市場の拡大

1,420 億AED 2025年通年の取引総額（前年比 +44%・過去最高）	+112% 2026年上半期の取引総額の伸び （AED 1,170億）	+309% 海外からの直接投資の伸び （2026年上半期）	116 カ国 アブダビ不動産に投資している 投資家の国籍数
---	--	--	--

税制と、ゴールドデンビザ

アブダビ不動産の収益性を語るうえで、税制は利回りと同じくらい重要です。保有中の固定資産税、売却益への課税、賃料収入への所得税、相続税・贈与税——そのいずれもありません。

税負担の比較（個人・住宅投資）

項目	アブダビ	日本（参考）
保有時：固定資産税	なし	評価額の約1.7%／年（都市計画税含む）
賃料収入への所得税	なし	総合課税（最大55%）
売却益への課税	なし	譲渡所得税 約20～39%
相続税・贈与税	なし	最大55%
取得時の登記料	約2%（一度のみ）	登録免許税・不動産取得税ほか

取引時に物件価格の約2%の登記料を一度お支払いいただければ、以後の現地での税負担は事実上ありません。同じ「不動産投資」でも、手残りの構造がまったく異なります。

注記：日本の居住者の方には日本の税制が適用され、賃料収入・売却益は日本で課税対象となります（国外財産調書の提出義務等を含む）。法人名義・事業所得として保有する場合はUAE法人税9%の対象となる場合があります。具体的な税務は必ず税理士等の専門家にご確認ください。BITEXは税務助言を行いません。

ゴールドデンビザ（不動産投資家・10年）

AED 200 万以上

申請要件となる不動産保有額（約8,000万円以上）

10 年

有効期間。更新可能。配偶者・子の帯同が可能です

- オフプランでも、**支払済額がAED 200万以上**であれば対象となります
- ローン利用時は、自己資本部分がAED 200万以上必要です
- 申請はアブダビ居住者オフィス（ADRO）／TAMMポータル経由。DMT登録の売買契約書等が必要です
- 海外拠点・セカンドホーム・教育移住の足がかりとして、日本人の取得例も増えています

ご提案のポイント：「税負担がない」ことと「10年の居住ビザが付く」ことは、資産の分散を検討されているお客様に最も響く2点です。ただし制度の詳細・最新の要件は変更される可能性があるため、確定的な保証はお避けいただき、当社が提供する資料の範囲でご説明ください。

お客様に、 胸を張って勧められるか

代理店として最も重要なのは、貴社が紹介したお客様に万が一のことが起きないことです。取扱商材の安全設計をご説明します。

01 取扱いは、政府系資本を背景に持つデベロッパーの物件へ

Aldar Properties（アブダビ最大のデベロッパー。政府系資本を背景に持つIHC／Alpha Dhabi Holdingが筆頭株主。Moody's格付Baa1、2025年純利益AED 88億・受注残AED 717億で過去最高）、**MODON Holding**（政府系ファンドADQ・IHC資本）など、政府系資本を背景に持つデベロッパーの物件を中心に取り扱います。

02 代金は、国が監督するエスクロー口座で保全

ステップ	仕組み
1. 買主が支払い	デベロッパー本体ではなく、ADREC承認銀行の「プロジェクト専用エスクロー口座」へ入金
2. 資金は法的に隔離	デベロッパーの債権者からも隔離。他プロジェクトへの流用・土地代への充当は禁止
3. 進捗20%まで凍結	工事進捗が20%に達するまでデベロッパーは引き出し不可（承認コンサルタントが進捗を認証）
4. 進捗に応じて支払い	マイルストーンごとに建設費として払い出し。完成保証・瑕疵対応の留保金も制度化
5. 万一の際の返金	契約解除・プロジェクト中止時の補償比率・返金手続きを法定（2025年行政決定）

根拠：Abu Dhabi Law No. 3 of 2015／Law No. 2 of 2025／Administrative Decision No. 24・165 of 2025

正確な表現のために：「倒産リスクがゼロ」ではありません。正しくは「政府系資本を背景に持つデベロッパー」＋「代金が国の監督下で保全される法制度」の組み合わせにより、買主の資金リスクが制度的に抑えられている、ということです。事業者の破綻・工事中止等の場合に全額の返還を保証するものではありません。

03 頭金10%～・無金利の分割払い

予約金（申込金）5～10%を含め、頭金10%程度から。建設進捗に連動した無金利分割が標準で、「60/40」「80/20」構成が一般的です。Aldarは引渡し後2～3年の分割払い（ポストハンドオーバープラン）も提供しています。**金融機関の与信審査を伴わない**ため、日本のお客様にも年齢や借入枠に縛られない資金計画を提案できます。

04 行政による一元管理

2023年設立の**ADREC（アブダビ不動産センター）**が、市場データの公表、仲介ライセンスの発行、エスクローの監督までを一元的に管轄しています。

貴社が扱えるようになる、 物件とエリア

アブダビは「島の都市」です。島ごとに役割と投資の性格が異なり、キャピタル狙いかインカム狙いかで
ご提案を使い分けられます。



サディヤット島 (Aldar) ／文化の島。ルーヴル・
グッゲンハイムが並ぶ最高級エリア



ヤス島 (Aldar) ／エンタメの島。ディズニー建設地、
Sphere建設予定



ファヒド島 (Aldar) ／総額AED 400億超の新規開発。
ウェルネス・アイランド



アル・リーム島／金融の島。ADGMに隣接し駐在員の
賃貸需要が厚い



フダリヤット島 (MODON) ／島全体を一体開発。
最初期フェーズ



ゴルフコースを核とするヴィラ・コミュニティ
(完成予想図)

エリア	デベロッパー	投資の性格	直近1年の価格／利回りの目安
サディヤット島	Aldar	キャピタル狙い	価格 +21%／利回り 4～5%台
ヤス島	Aldar	成長期待	価格 +18% (2025年通年 +24.3%)
ファヒド島	Aldar	新規開発の初期	2025年6月マスタープラン発表
アル・リーム島	—	インカム+成長	価格 +18%／実勢1BRで9%台の事例
フダリヤット島	MODON	最初期の仕込み	島全体の一体開発が進行中

※完成予想図・マスタープランのバースは開発計画に基づくイメージであり、実際とは異なる場合があります。取扱物件の最新の在庫状況は、代理店専用アカウントで
ご確認いただけます。

貴社は、提案に集中してください

	自社単独で参入する場合	BITEX代理店
現地法人の設立	必要（費用・期間）	不要
現地仲介ライセンス	必要	不要（BITEXが保有）
物件の仕入れ・在庫	必要（資金リスク）	不要（在庫リスクゼロ）
デベロッパーとの交渉	個社で一から	総代理店として締結済み
英語・現地法務	自社で対応	BITEXが全面对応
契約・送金・DARI登記	自社で対応	BITEXが日本語で代行
日本語の販売資料	自社で翻訳・作成	クラウドから即ダウンロード

加盟条件

項目	内容
必須要件	宅地建物取引業免許をお持ちの法人であること。海外不動産の取扱実績は問いません
加盟金・年会費	なし（代理店業務委託契約に加盟金・月額利用料の定めはありません）
クラウド利用料	なし。代理店専用アカウントは契約締結時に無償で発行します
販売ノルマ	なし。年間の販売コミットメントは設けていません
専属専任	なし。他社の海外不動産との併用が可能です
契約期間	署名日から1年間。期間満了の1か月前までに双方から書面による意思表示がないときは、同一条件でさらに1年間自動更新（以後も同様）
契約方法	電子契約サービス「GMOサイン」による電子署名
費用負担	貴社が本業務を遂行するために要する費用は貴社のご負担となります（別途書面で合意した場合を除く）
準拠法・管轄	日本法。第一審の専属的合意管轄裁判所は東京地方裁判所

広告表現に関するお願い：貴社の顧客対応・広告表示には、景品表示法をはじめ日本の各種法令が適用されます。誇大広告、不当な価格表示、断定的判断の提供その他顧客を誤認させる行為は禁止されており、対象物件の価格・利回り・引渡時期について、当社が公表または書面で提示した情報の範囲を超えて確定的な保証・約束を行うことはできません。販促物を作成される場合は事前に当社の承認をお願いしています（法令に適合した表現ガイドラインをご提供します）。

報酬について

ご紹介・ご登録に基づき成約に至った案件について、成果報酬をお支払いします。スタンダードは総手数料のうち3.0%。以降は成約実績に応じてランクが上がり、料率も上昇します。

STANDARD / スタンダード

3.0%

初回のご成約から適用
総手数料のうち一定割合

SILVER / GOLD / PLATINUM

上位ランクは個別設定

成約率・累計実績に応じてランクが上がり、料率も上昇します。
上位ランクの料率は、貴社の実績を踏まえて個別にご提示・ご協議のうえ設定します。

スタンダードの3.0%は、初回のご成約から適用される料率です。上位ランクの料率は個別に設定するため、本書には記載していません。
実際の料率は対象物件・売主／デベロッパー・物件条件に応じて案件ごとに定まり、成約時にクラウド代理店アカウント上で確定・表示されます。

支払いの条件

項目	内容
発生の要件	顧客とBITEX（またはBITEXが指定する売主・デベロッパー等）との間で売買契約が成立し、かつ手付金その他所定の入金を確認されたとき（＝成約）
支払時期	売主・デベロッパー等からBITEXへの入金確認後、当社が定める締め・支払スケジュールに従ってお支払いします
支払方法	貴社ご指定の金融機関口座へお振込み（振込手数料の負担は協議による）
控除	源泉徴収その他法令上必要な控除を行う場合があります
返還	成約後に売買契約が解除・取消しとなり、または売主等からの入金がなかった場合、当該案件の報酬は発生せず、支払済みのときはご返還いただきます
契約終了後	本契約が終了した場合でも、終了前に成約に至った案件の報酬請求権は存続します

顧客の帰属ルール

見込み客はクラウドに登録いただき、その登録日時が管理画面に記録されます。この登録日時が、顧客の帰属と報酬の可否の判断基準です。

- 直接問い合わせがあっても報酬は失われません。貴社が登録・紹介した見込み客が、その後に貴社を介さず直接当社に問い合わせても、成約に至れば報酬をお支払いします
- 登録時点で既に当社の顧客・見込み客として登録されていた方（既存顧客）については、報酬は発生しません。該当する場合は速やかにご通知します
- 複数の代理店による登録が競合した場合は、登録日時が最も先の代理店を優先します

「紹介した客が直接問い合わせで、報酬が飛んだ」
—— その事故が起きない設計にしています。

登録日時をクラウドに記録し、報酬請求権を制度的に保護しています（代理店業務委託契約 第4条第2項）。

海外不動産の経験ゼロでも、 今日から提案できる

代理店契約と同時に、貴社専用のアカウントを発行します。物件探しから顧客提案、成約管理、報酬の確認まで、すべてクラウド上で完結します。

代理店専用アカウントでできること

機能	内容
物件マップ・在庫検索	発売中・公開予定・キャンセル物件を衛星地図とカードで表示。価格・間取り・引渡時期・利回りで横断検索
見込み客の登録	見込み客をクラウドに登録。登録日時が記録され、報酬請求権の証跡となります
AI査定・市場レポート	AIが適正価格・利回り・割安度を推定。成約事例に基づく市場レポート
日本語の販売資料	物件パンフレット、販売図面、価格表をダウンロード
支払いシミュレーション	オフプランのマイルストーン支払いを可視化。ゴールデンビザ要件の判定、住宅ローン試算
支払い通知	マイルストーン支払いをメール／LINEで自動リマインド。延滞を防ぎ、エスクロー送金もスムーズに
KYC・書類管理	オンラインでの本人確認、契約・請求・書類の安全管理
ポートフォリオ管理	お客様の保有資産の評価額・稼働率・収支を一元管理（投資家ビュー）
報酬の確認	各案件の報酬の対象・料率・金額・支払状況をいつでも確認。クラウド上の表示が報酬計算の基礎となります

導入時のサポート

- オンライン研修（約2時間）— 商品知識、提案手順、クラウドの操作
- 専任担当による伴走。ご希望に応じて貴社の商談に同席します
- 市場レポートの定期配信（ADREC統計、現地ニュース、新規プロジェクト情報を日本語で）
- 現地視察のご案内

ライセンス： アブダビ不動産 784-1982-1377780-2 / アブダビ仲介 20240000246837 / ドバイ不動産 57422 / ドバイ仲介 95389

加盟から、成約まで

貴社に担っていただくのは①情報提供・ご提案 ②見込み客のクラウド登録 ③購入意思の醸成 の3つです。

契約手続、送金、DARI登記、引渡しその他の取引実務、および重要事項に関する説明・法令上の手続は、原則としてBITEXが日本語で代行します。

01	お問い合わせ・説明会 貴社	オンライン説明会は30分・顔出し不要です。その場でのご契約はお願いしません。
02	代理店契約の締結 貴社 + BITEX	宅建業免許証の写し等をご提出いただき、GMOサインで電子署名により締結します。
03	アカウント発行・研修 BITEX	クラウド代理店アカウントを発行。オンライン研修（約2時間）で商品知識と提案手順をお伝えします。
04	見込み客の登録・ご提案 貴社	見込み客をクラウドに登録し、日本語資料と提案書で商談。ご希望があればBITEX担当者が同席します。
05	ご契約手続き BITEX	予約金のお支払い、SPA（売買契約書）締結、KYC、DARI登記まで、すべてBITEXが代行します。
06	送金・引渡し・賃貸付け BITEX	分割払いの管理、引渡し、賃貸付けまで一貫してサポートします。
07	報酬のお受け取り 貴社	デベロッパー等からの入金確認後、締め・支払スケジュールに従ってお支払いします。

よくあるご質問

ご質問	回答
宅建業法上の位置づけは	海外に所在する不動産の取引そのものは宅地建物取引業法の適用対象外です。それでも宅建業免許をお持ちの事業者様に限って契約するのは、お客様保護と提案品質の担保のためです
英語ができる社員がいない	問題ありません。デベロッパーとのやり取り、契約書、現地手続きはすべてBITEXが担当し、貴社と当社のやり取りはすべて日本語です
お客様の送金はどうなるか	政府監督下のエスクロー口座へのご送金となります。必要書類・送金経路・金融機関への説明資料は当社が用意します
お客様の税務は	日本の居住者の方には日本の税制が適用されます。当社は税務助言を行いませんが、海外不動産に精通した税理士のご紹介が可能です
途中でやめられるか	契約期間は1年で自動更新です。更新されない場合は満了1か月前までに書面でお知らせください。終了後も、終了前に成約した案件の報酬請求権は存続します
物件を実際に見たい	現地視察のご案内が可能です。説明会でご相談ください
秘密保持は	相手方から開示された情報は秘密として保持します。本義務は契約終了後3年間存続します

会社概要

契約主体	BITEX REAL ESTATE BROKERAGE - L.L.C (アブダビ／現地不動産仲介ライセンス保有)
グループ持株会社	BITEX HOLDINGS LLC
本社	King Abdullah Bin Abdulaziz Al Saud Street, Al Bateen, W32 - Abu Dhabi, UAE
東京オフィス	〒106-6116 東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒルズ森タワー16階
代表者	代表取締役社長 兼 CEO 上野 真司 (SHINJI UENO)
資本金	50,000,000円 (連結含む)
事業内容	不動産事業、エネルギー事業、IT事業、再生医療事業
拠点	アブダビ／東京／ドバイ／シンガポール／ロンドン／中国
ライセンス	アブダビ不動産 784-1982-1377780-2 / アブダビ仲介 20240000246837 / ドバイ不動産 57422 / ドバイ仲介 95389
連絡先	info@bitex-co.com / 050-1720-4462

沿革

- 2018.4 シンガポール拠点を開設
- 2023.2 ロンドン拠点を開設
- 2023.7 東京拠点を開設 (六本木ヒルズ)
- 2023.11 アブダビに不動産ライセンス企業を設立
- 2024.11 エネルギー事業を開始
- 2025.11 ドバイ拠点を開設
- 2026.2 中国に BITEX Supply Chain Management Co., Ltd. を設立

アブダビ不動産事業の3つの柱

- 正規総代理店 — 一次情報・優先枠の確保
- 日本語ワンストップ — 物件選定から契約・送金・登記、引渡し後の賃貸管理・売却まで
- BITEX PROPERTY CLOUD — 物件検索、AI査定、資産管理、書類管理を一つに

AWARD — 2025

Aldarより「Outstanding Roadshow Partner 2025」を受賞

アブダビ最大の政府系デベロッパー Aldar のパートナー表彰において、BITEXが世界のパートナー企業の中から **最優秀パートナー (Winner)** に選出されました。

お問い合わせ

代理店制度に関するご質問、オンライン説明会のお申し込みは、下記までお願いいたします。

BITEX 代理店事業部 info@bitex-co.com / 050-1720-4462



アブダビの不動産を、日本の商習慣で。

BITEXは、アブダビ政府系デベロッパーの正規総代理店として、物件のご紹介から契約・送金・登記・引渡し後の賃貸管理まで、日本語でワンストップの支援を提供しています。不動産事業者様には、代理店制度と業務プラットフォーム「BITEX PROPERTY CLOUD」をご用意しています。

【免責事項】本書は情報提供および代理店制度のご案内を目的としたものであり、特定の物件・金融商品の勧誘や、投資・法務・税務のアドバイスを構成するものではありません。掲載データは2026年8月時点の公開情報に基づきますが、その正確性・完全性を保証するものではなく、将来の運用成果・価格上昇・賃料収入を約束するものではありません。不動産投資には価格変動・為替変動・流動性・制度変更・引渡遅延等のリスクがあります。海外に所在する不動産の取引は、日本の宅地建物取引業法の適用対象外です。税務上の取扱いはいくつかの状況により異なるため、必ず税理士等の専門家にご確認ください。掲載の完成予想図は開発計画に基づくイメージであり、実際とは異なる場合があります。本書に記載の報酬料率はスタンダードランクのものであり、実際の料率は案件ごとにクラウド代理店アカウント上で確定・表示されます。上位ランクの料率は個別に設定します。契約条件の詳細は「BITEX PROPERTY CLOUD 代理店業務委託契約書」の定めによります。

出典：ADREC／REIDIN／Knight Frank／Bayut／Henley & Partners／Global SWF／Numbeo／ADGM／UAE中央銀行／Aldar Properties 決算資料／DCT Abu Dhabi

発行：BITEX REAL ESTATE BROKERAGE - L.L.C／BITEX HOLDINGS LLC | 2026年8月発行 | 無断転載を禁じます