

# モンゴル投資＊最前線レポート

～ 経済成長は人の豊かさの先にある ～

2017年8月4日

長谷川 春奈



## はじめに

いつもご覧いただきありがとうございます。Global Investment Academy 長谷川です。2017年7月15日～19日、4泊5日にてモンゴルの首都ウランバートルにてモンゴル勉強会を開催しました。

CARP 案件の会社【オリエンタルインベスト社】のサポートのもと、様々な角度からウランバートルを観察し、モンゴルにおける投資の役割について知ることができました。もしかしたら、、、投資家が求める最高の喜びが、ここにあるかもしれません。

本レポートにて、勉強会でご参加者様と共に見てきた、モンゴルと投資について、ご報告させていただきます。



## 目次

- 1、モンゴルはこんな国でした！
  - 2、ウランバートル＊3 大投資
  - 3、小さいからこそ感じる【人への投資】
  - 4、ドキドキの勉強会評価は！？
  - 5、さいごに
- 【番外編】



まずは、登場人物のご紹介からさせていただきます。

## <現地引率会社>

### ▼オリエンタルインベスト社

GGM 事務局にて提供しているモンゴルでの投資案件『CARP 案件』の運営会社です。ウランバートルにて、車を担保にした融資事業を行なっています。1名のモンゴル人代表取締役、2名の日本人が取締役となり、この他6名の現地スタッフが在籍しています。

### ▼ボルド氏

オリエンタルインベスト社の取締役会長でありディレクター。モンゴル政府の奨学金を得て、高校時代から日本に留学。日本での生活は10年。日本語がとても流暢で会話には全く不自由をしない。現地でのアテンドを全て手配してもらい、会社スタッフの気配りも素晴らしく、ボルド氏のおもてなしの感覚が日本人とほとんど変わらないことを感じさせられます。

現在の会社設立の前から、日本国内、そしてモンゴル帰国後も事業を行なっており、日本とモンゴルとの商習慣の違い、日本人と仕事をするということも、感覚が磨かれている。

### ▼バット氏

自動車融資事業のプロジェクトリーダー。高校時代に日本に留学。日本語がとても堪能であることももちろん、より思いやりと配慮のあるサポートを提供してくれる。モンゴルの経済についてもよく考えられて、積極的に情報提供を心がけてくださり、お客様のサポートはバット氏一人に任せても安心できる人物。

# 1、モンゴルはこんな国でした！

## 1) 成田からウランバートルへひとつ飛び！

### ▼成田空港から4時間半！観光客多し！！

成田空港からは、ウランバートルの空港『チンギスハーン国際空港』まで、モンゴル航空の直行便が飛んでいます。

チェックインの為に、モンゴル航空のカウンターに行くと、ビックリするくらいたくさんの乗客が列を作っていました(O\_O;)



「まさかみなさん、投資！？」なんて思いながら、目があった人たちにインタビューをしてみると・・・

「乗馬スクールに行きます」

「グループで乗馬を楽しみに」

「無理やり連れてこられて、乗馬ということを今知った、、」

「連休で遊ぶところを探して、たまたま見つけて。乗馬します」

「とりあえず行ったことがない国だから行こうかなと・・・一応乗馬」

ということで、みなさん乗馬でした！

どの方も海外旅行ベテランさんで、有名所は行ってしまったので、よくわからないけれど「モンゴルで乗馬をしよう！」というノリで向かうようです。

モンゴルって、、立派な観光スポットなのですね(O\_O;)



▼いざ、モンゴルへ！

皆さんが飛行機の予約をするときは、ぜひ窓側の席を指定してください。モンゴルの旅は、飛行機に乗っている間からスタートします！

モンゴルの土地と人口比率は、特徴的なバランスになっていていますが、その特徴を飛行機の中から、実際に自分の目で見るすることができます。その光景を見ると、モンゴルでの投資について考えるべきものが刻まれるように思いました。



▼モンゴルの土地と人口について触れておきましょう。

モンゴルの国土は日本の4倍もの広さがあります。周囲をロシアと中国に囲まれる海のない国です。海からくる湿った空気は、モンゴルまで届かないため、雨が多くありません。これによって広大な大地には木の姿がほとんど見えず、草の生えた山々が広がります。



人口はというと、日本の人口のわずか2.4%。日本の400%の土地に、日本の2.4%の国民しかいないのです。そして人口の半数が首都ウランバートル暮らしています。

飛行機から見える景色は、人の営みがない、ただ草が生えた大地が地平線の向こうまで広がり、こんな所に置いて行かれたら確実に死んでしまう、、、そんな風にも感じる少し怖いような光景が、いつまでも続きます。そして、人口の半数が集中し、今なお人口の増えているウランバートルは、永遠と広がる何もない大地の中から突如、姿を現します^^



↓ 地平線まで続く、人の営みのない大地(ここは少しあります^^)



↓ 首都ウランバートル出現

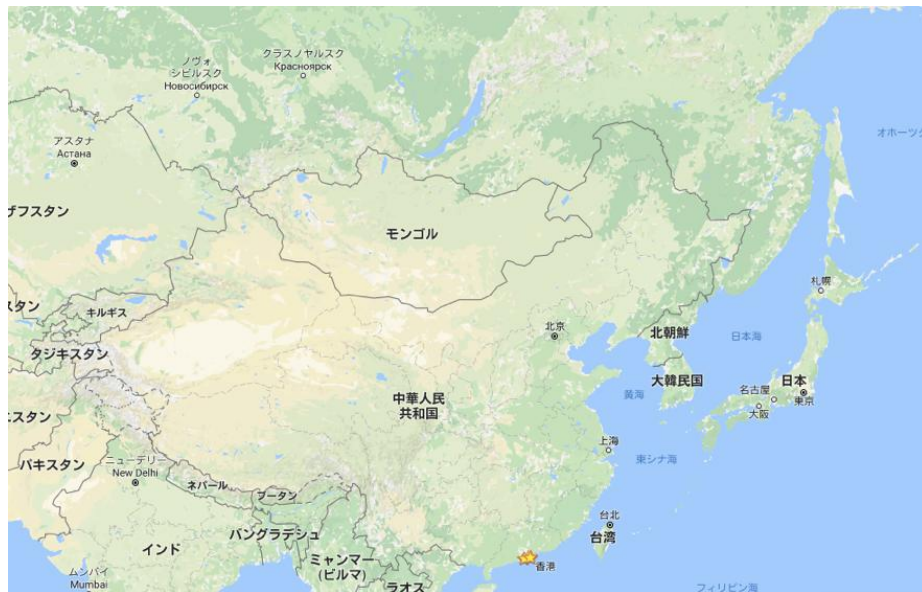


## 2) モンゴル国の基礎データ

モンゴルの基本的な数字を把握していきましょう。

### ▼面積: 日本の約4倍(156万6,600 km<sup>2</sup>)

ロシアと中国に囲まれ、海の無い国です。土地柄から、主な取引先は、ロシアと中国であり、両国の経済環境がモンゴル経済に影響を与えます。



### ▼2016年、2015年輸出相手国、輸入相手国割合



▼人口:横浜市の人口に近い。日本の2.4%ほど

313万3,717人(2017年2月24日現在)

首都のウランバートルには、モンゴルの人口の半分もの国民が住んでいます。近年は毎年のように続く冷害から、家畜が減り、遊牧を続けられなくなり定住を希望する人が増えています。こういった人たちがウランバートルを囲うように次々に住い移し、街の居住エリアは徐々に拡大。このスピードが早いため、首都とはいえインフラの供給が追いついておらず、このための開発が進められています。

▼政体:大統領制と議院内閣制の併用

勉強会開催直前に、新しい大統領が就任。新大統領選のバートルガ氏(元工業・農牧業相)は民主党、現首相のエルデネバト氏は人民党ということで、党が異なる。大統領の権限としては、国会の決定に対する拒否権、権限の範囲で内閣に活動方針を示すことがあり、大統領と首相の政党が異なることでの難しさは出てくる。ボルド氏の感触としては、政党が異なることは珍しくなく、混乱が生まれことにはなりにくいということでした。

↓国会議事堂前(チンギスハーン像)



## ▼通貨:トウグルク

近年は特に、資源価格が落ち込んでいることもあり、2016年中ばからトウグルク安が進行しています。

MNTからJPYのグラフ

6 5月 2007 00:00 UTC - 2 5月 2017 11:18 UTC MNT/JPY close:0.04644 low:0.04340 high:0.10694



↓街の両替所

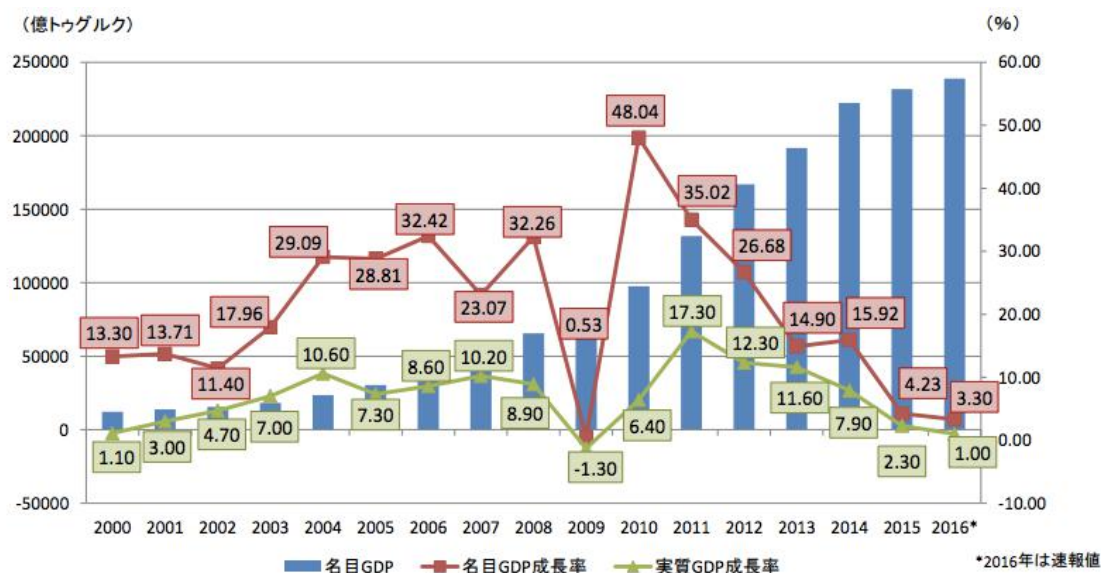


↓トウグルク紙幣



## ▼経済

2000年-2016年の名目GDP、名目GDP成長率、実質GDP成長率の推移はこちらです。2016年は23兆8864億トウグルグ。前年からの成長率は3.3%。実質GDP成長率としては1.0%に落ち着いています。



出所: 国家統計局

(生産額による定義)

2005年-2016年の産業別GDP構成比では、鉱業の比率が大きく、主要輸出品目も、銅、石炭、ゴールド、原油、鉄鉱石が多くを占めます。

日本の4倍もある広い国土に、世界最大級の埋蔵量を誇る銅・金のオユトルゴイ鉱山や石炭のタバントルゴイ鉱山、これらの他にも様々な鉱山があり、石炭やレアメタル(希少金属)、鉱物資源が眠っているとされています。

2016年度納税額ランキングでも、1位、2位を占めるのは金銅鉱山の会社です。(1位:エルデネット銅鉱山、2位:オユトルゴイ金銅鉱山 3位:ハーン銀行)

## ▼日本とモンゴル:二国間関係(前向き)

2015年8月時点では、日本から557社がモンゴルへの投資を行い、2016年時点で500名弱の在留日本人の登録があります。

2016年6月7日、日本とモンゴルの間で、二国間の経済連携協定が発効しました。両国の往復貿易額の約96%について、協定発行後10年間で関税が撤廃されるようです。

これによって日本からモンゴルに輸出する自動車や自動車部品などの関税率が下がり、モンゴルへの最大の輸出品である中古車の関税(5%)が撤廃され、輸出拡大が図られることとなります。また日本企業がモンゴルの外資規制の対象外となることから、石炭などモンゴルの豊富な鉱物資源の開発に、日本企業が参加しやすくなると期待されています。



空港から街中へ移動する途中に、トヨタ自動車の店舗がありますが、そこからはトヨタ自動車の進出に対して、横綱の白鵬が口利きをしてウランバートルに入ってきたそうです。

ウランバートルの街中を走る車は、トヨタ自動車のプリウスがかなりの割合を占めています。モンゴルでは原油は出ますが、製油所がないため、ガソリンなどは中国から輸入をする為、ガソリン代が安くありません(レギュラー 80 円/l)。そのため燃費が良く、壊れにくいプリウスの中古車が好まれています。

日本にとっても、モンゴルの消費者にとっても、二国間協定はとても重要なものになりそうです。

↓トヨタ自動車ディーラー店舗



## 2、ウランバートル＊3 大投資

それでは次に、モンゴルでの投資について、1)銀行の定期預金、2)不動産、3)CARP案件について触れていきます。全体像としては、次のような感覚です。現地渡航が可能であれば定期預金は一番手軽です。不動産投資は、資金も管理の対応も可能であれば良いかと思います。現地に来ても来なくても、CARP案件は投資家冥利につきる案件だと感じます。

↓オリエンタルインベスト社オフィスにて。ボルド氏によるセミナー





## 1) ハーン銀行定期預金:1年複利 15.85%

モンゴル国内で最大規模の銀行であり、535 店舗、650 台の ATM を国内に設置し、およそ 70%の世帯が利用しています。2003 年からサワダホールディングズ(株)が M&A を行い、現在も過半数以上の株を保有し実質的には日本人がマネージメントする形で順調に売上を伸ばしています。

定期預金については、これまでにレポート、セミナー、メルマガなどで触れてきていることなので、既にご報告済みの部分は割愛いたします。今回は 2 点、収穫がありましたので、こちらについてご紹介いたします。

勉強会では、オリエンタルインベスト社のオフィスにて、銀行のスタッフ 2 名による日本語の説明を受け、開設希望の方はその場で必要書類を記入し、翌日の銀行訪問時に入金だけ済ませる、という流れをとりました。

日本語でその場で質疑ができたので、ここにかかなりの時間を裂きました。一番の驚きは両替手数料です！



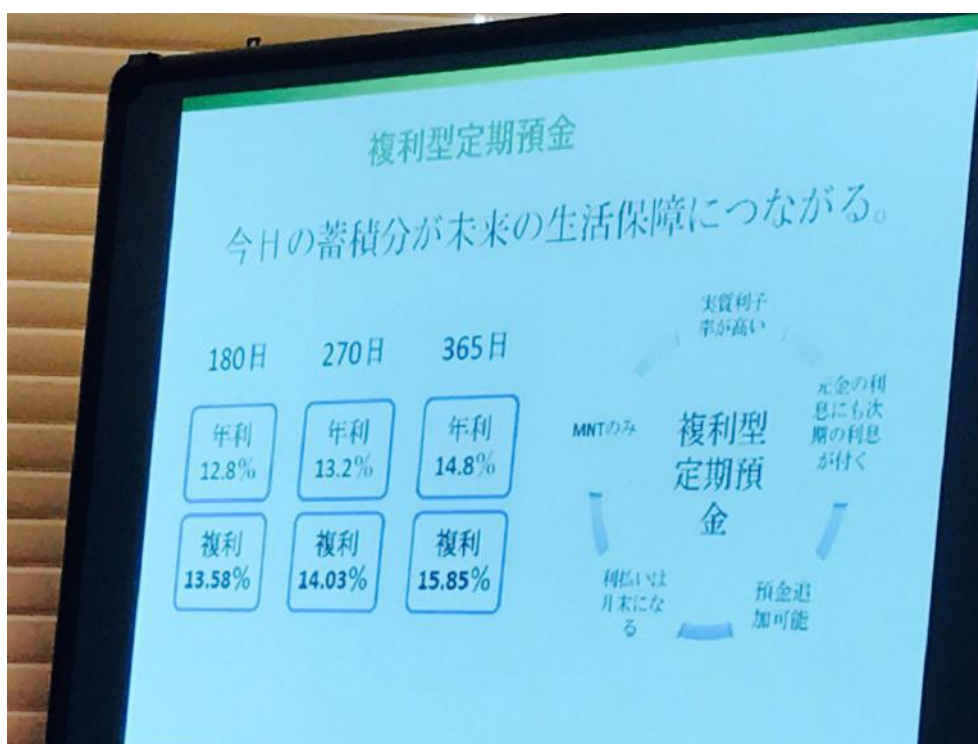
### ①両替手数料について

なんとハーン銀行では、日本から海外送金をした時の「日本円→トュグルグ」の【両替手数料が無料！】とのことです(〇\_〇;)

通常銀行で両替をする場合、銀行が提示する両替レートが採用されます。このレートの中に銀行に支払う手数料分が、あらかじめ加味されていることが一般的ですね。

この両替手数料、両替レートについては、どこの国の口座開設の場合もみなさんのありったけの質問を受ける難題です。両替レート、どの通貨からの両替が条件が良いか、外貨から外貨の両替は2回の手数料を取られるのではないかと、送金をする場合どのタイミングでどの両替レートが採用されるのか、どの銀行からの送金の条件が良いのか、開設時に全額持って行った方が良いか or 一部にした方が良いか、などなど。皆様から寄せられるお問い合わせはつきません。

特に勉強会にご参加になる皆様は、様々な国の口座をお持ちで、様々な通貨の収入をお持ちなので、一般の方から寄せられるご相談と比べてその何倍も複雑です^\_^;



ハーン銀行の定期預金を開設した人は、後日預金額に追加をすることができます。例えば、開設当日 10 万円相当額のみ定期預金に預け入れをし、帰国後に日本から開設をした定期預金に海外送金をすることで、定期預金の預入額を増額することができるのです。

このシステムを利用する場合、皆様が悩まれるのは、どの時点での為替レートが採用され、その時の手数料がどれほどかかるのか、というところです。手数料を少しでも節約しようとする、日本国内のいくつもの銀行の手数を調べたりとかなり手間がかかります(涙)

それがなんとハーン銀行では！この時の両替手数料をとっていないそうです！具体的には、日本からハーン銀行に日本円で海外送金を行い、ハーン銀行に着金し、そこで「日本円→トュグルグ」に両替される時、手数料をとっていない、というのです！これは、ありがた過ぎるサービスです^^



## ②帰国後フォロー

帰国してから1件、口座についてのトラブルが発生いたしました。お一人様なぜか、インターネットバンキングにログインをすることができませんでした。こちらの方はメールで銀行へ、日本語で問い合わせをしてくださいました。その後銀行との日本語によるメールのやり取りにて、ログインパスワードのリセットを行い、全て日本語で解決することができました。

例えば香港の口座であれば、銀行とは関係のない外部の日本人エージェントにお金を払ってサポートを依頼することはあっても、直接銀行と日本語でやり取りをすることはありません。ハーン銀行の場合は、日本語で今後のフォローを受けることができ、とても心強い環境が整っています。



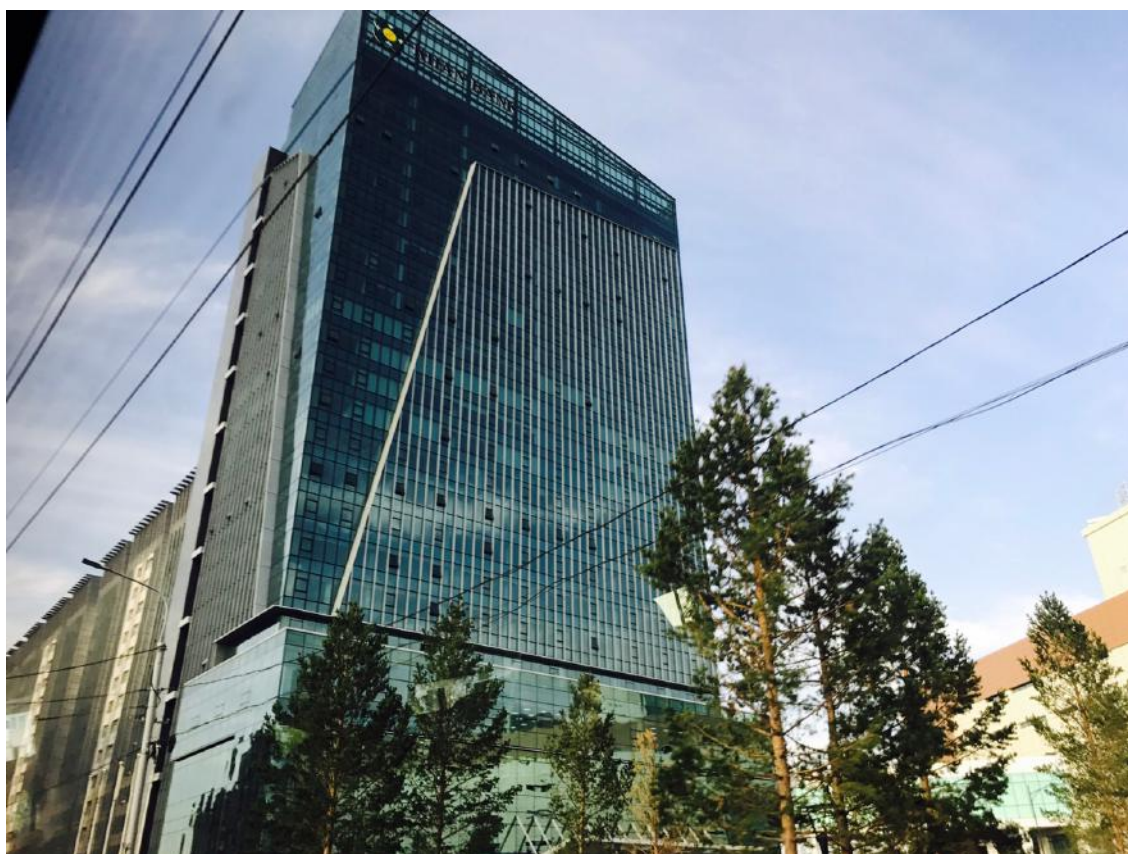
### ▼外国人投資家がモンゴルで定期預金をすると・・・

銀行の仕事は、預金者から集めたお金で、融資希望者に対して出資を行い、そこから金利収入を得ることにあります。ウランバートルでは、日本の高度経済成長期のように、マンションを買いたい、車を買いたい、事業をしたい、という地元の方々の資金のニーズがあります。

私たち投資家が銀行に預けたお金が、地元の事業主や、審査のハードルを通った方達に融資をされ、それを元手に事業が生まれ、雇用が生まれ、地元の方達の所得につながる、と考えると、投資家として得る金利ももちろんのこと、街の成長の力になれることに投資意欲を湧き立たされるものがあります。

こういった、地元と銀行の関わりは、どの国でも当然のつながりですが、私が香港、日本、カンボジア、ロシア、モンゴルと5つの国の定期預金を開設した中で「街の成長に貢献する」ということを一番肌で感じたのがこのハーゲン銀行の定期預金です。

それが伝わる情報は、不動産投資という観点で見えていくと一番見えてきますので、次の2) 不動産、3) CARP にて、お伝えさせていただきます。



## 2) 不動産

モンゴルの国土は日本の4倍もの広さがあります。周囲をロシアと中国に囲まれる海のない国です。海からくる湿った空気は、モンゴルまでなかなか届かないため、雨が多くありません。これによって広大な大地には木の姿がほとんど見えず、草の生えた山々が広がります

首都のウランバートルには、モンゴルの人口の半分もの国民が住んでいます。近年は毎年のように続く冷害から、家畜が減り、遊牧を続けられなくなり定住を希望する人が増えています。様々な背景から、居住エリアは徐々に拡大し、このスピードが早いため、首都とはいえインフラの供給が追いついておらず、このための開発が進められています。



ウランバートルでは、①ゲル団地、②中所得者向け、③高所得者向け、3タイプを視察しました。一つずつ解説していきます。



## ①ゲル団地

ゲル団地の意味合いとして大事なことは、ゲルが密集しているのかどうか、ではなく「電気以外のインフラが無いエリア」であることです。

ゲル団地は、小高い山肌に沿って、各々の敷地は板で仕切りがされて、びっしり広がっています。山肌の裾のあたりに、貯水所があり、週に3回市が給水車で給水してくれます。周辺に住まれている方はここから水を汲み、自宅へ持ち帰ります。ウランバートルは年の2/3がとても寒いので、とてもご苦労があるだろうと思います。



→お水のタンクを引いて急な坂を登る親子。ボルド氏がお手伝い



ゲル団地の規模感は、写真を見ていただくと早いので、次の写真をご覧ください。ゲル団地の山頂から中心地に向かって撮影をした写真です。



霞んではいますが、中心エリアに高層マンションが見えます。およそそれ以外は、インフラの整っていないゲル団地と見ていただいて問題ありません。ゲル団地であふれ、写真には収まらない、左右に広がる山肌にも、私たちが登った山頂の手前側にも、びっしり広がっています。

ゲル団地で溢れているからと、治安が悪いのか？という、そういうことはありません。もちろん一般常識的に夜に出歩かないなどにはありますが、ゴミがたくさん落ちているとか、家がなくて道に寝込んでいる人とか、暴力を振られそうとか、そういう雰囲気は今回の移動の中では全く感じませんでした。ゲル団地にお住まいの方達も綺麗にしていらっしゃる印象です。

そして現在でも、不動産の建設が進んでいますから、そういった建設のお仕事をされる方も多く、ウランバートルの開発が、地元の方達にとっても所得になり、生活の豊かさに繋がっている様子が伺えます。

現在、ゲル団地にお住まいの方々のモチベーションは「電気、ガス、水道などの環境が整ったマンションに住む！」ということにあり、これだけ溢れているゲルの戸数が、全員マンションに住むようになると、どれだけの建設を進める必要があるのか、、まだまだかかるなという感触です。

マンション建設が進めば、建設作業の方の所得が増え、マンションを購入するに至るかもしれません。そして次に欲しいものは、家具家電や、車、教育など、この環境が進む中で、ウランバートルの生活環境の向上は順番に進んでいくのだらうと感じます。



## ②中所得者向け

ウランバートルでは、中心地を囲むように、ゲル団地が広がっています。中心地に近いゲル団地エリアを建設会社がいち取って再開発が進められています。

2017年3月時点では、ウランバートルにおいておよそ9万戸の建設が進められ、このうち93%がマンションや集合住宅のプロジェクトです。



中所得者向けの新築物件を1件内覧させていただきました。  
こちらの物件は、建設前から完売です。

↓こちらの建物です



↓建築資材置き場。全て中国からの輸入です。価格は上昇しています。



間取り:2LDK

広さ:81 平米

価格:550 万 JPN ほど (150 万 MNT(6.7 万 JPN)/1 平米)

↓ ベッドルーム



↓ キッチンになりそうな場所。何もありません。



ウランバートルでの物件購入は、壁紙、ドア、バス、セントラルヒーティング、お手洗いは込み。キッチンやその他家具などは、購入者が設置します。「マンションにまず住む」ということが確保できればよいという方が多く、入居をできても、すぐに家具を設置できる家庭は多くはないそうです。

現在住宅ローンの借入れを行なっているのは9万名ほど。金利は10～20%/年、借入れ期間は平均19年、平均借入額は300万円ほどです。

所得水準としては平均所得が4万円/月、夫婦共働きで100万円/年ほどですので、マイホームの一括購入は難しく、貯蓄からの頭金と、元々の住まいを売却し、借入れ金額を下げてマンションを購入します。それでも住宅ローンの返済が中心になるため、外食は減多にありません。

中所得者向け2ベッドを賃貸すると、3万円/月前後になり、共働き世帯であれば、そこまで無理のない金額になりそうです。中古価格は、2ベッド(40-50平米)330万円、3ベッド(70-80平米)430万円ほど。

↓オリエンタルインベスト社での、不動産セミナーの様子



### ③高所得者向け

高所得者向けの大型の開発は、街の南側に集中しています。南側は風下になるので、近年問題になっている公害の影響が少ないエリアです。

ウランバートルでは大気汚染が問題となっています。モンゴルでは日常生活の中で石炭をよく使います、石炭を燃やすと汚染物質が出てきます。特に冬は、ゲル地区の方達のストーブもちろん、火力発電所、小型ボイラー施設の燃料も石炭となるため、街全体から出てくる汚染物質が暮らす方達の健康に影響を与えています。

市内には4基の火力発電所が建設されており、寒さの厳しい冬には、どこの世帯も、火力発電所からお湯を引くセントラルヒーティングによって部屋を温めています。石炭の燃焼からは簡単には脱却できない環境にあるため、石炭の煙が届いにくい風下に当たる南側エリアで、高所得者向けの物件の開発が進められています。

#### ↓火力発電所



一番大きな開発は、元国営企業であるノミンデパートのグループ会社で建設をしている【RIVER GARDEN】プロジェクトです。全部で3区画の大型開発を順番に行い、幼稚園や、緑の綺麗な公園、ショッピング施設、ガードマンがいる入場ゲートなどもある、大型の高級マンション開発です。売却状況、価格等を、教えていただくことはできませんでした(涙)残念！

購入者は6割はモンゴルの方です。高所得者向けの物件価格は、およそ719万MNT(32万JPY)/平米です。去年2016年3月と比べると、23%価格が上がっています。





↓ 最初の開発区画となったこちらのエリアは、4年前に完成し完売。



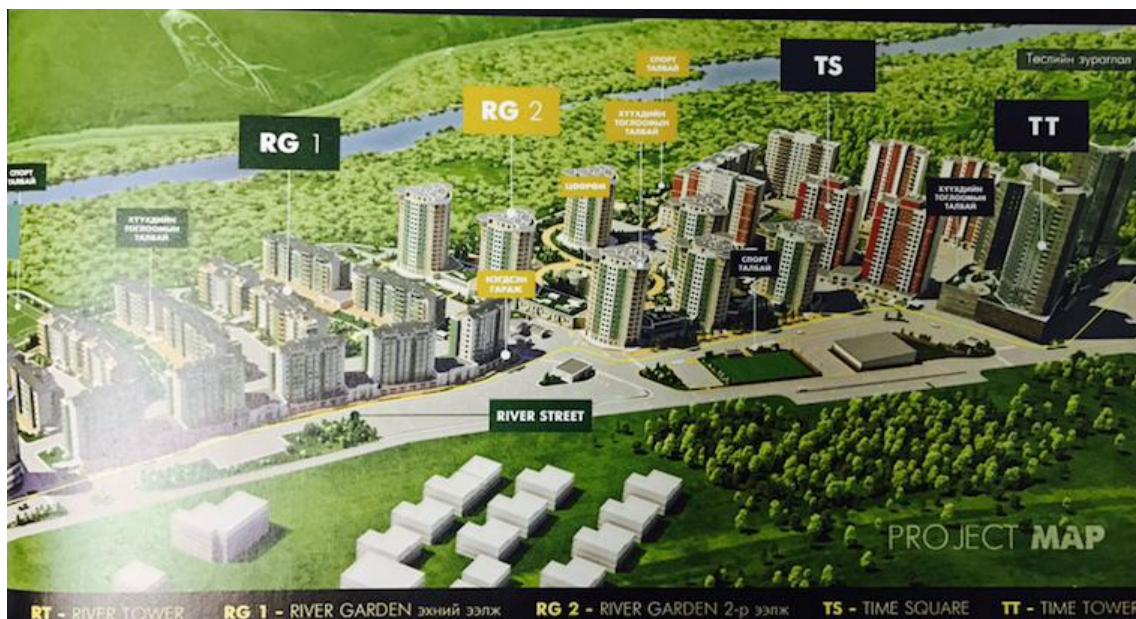
↓ 現在は第2区画を建設中です。



↓ 3 区



↓【RIVER GARDEN】プロジェクト全体像



↓モデルルームの内覧をいたしました。



↓自動靴カバー装着機！（中所得者向け物件とは扱いが違います^^）



↓ 3 ベッド(120 平米) : 2000 ~ 2500 万円





↓ 4 ベッド (214 平米) : 3000 ~ 4000 万円









いたるところに監視カメラが設置され、住んでいる方達も上品な感じ です。施設内に保育園もあり、近隣にはインターナショナルスクールもあ ります。敷地内に水辺や公園があり、小さなお子さんを連れたママさん たちが散歩をしていたりと、子育て世帯にも良い環境のようです。



### ▼格差を感じるものの、これは改善される？

①ゲル団地、②中所得者向け、③高所得者向けと、3タイプに分けて見てきました。それぞれに格差を感じる内容ではありましたが、この格差は、固定化まではされておらず、今後変化していくものであると感じます。

首都とはいえ、人口が少ないですから、街自体が大きく経済成長していかなければ、高所得者層にとっても豊かさの頭打ちになってしまいます。全体としての所得の上昇と、雇用の創出という点は今後取り組まれていくプロセスだと思います。

そして、人口規模の小ささは、一人一人の消費が進んでもここにも限界がきてしまいますから、住環境と雇用の機会の改善による、平均寿命の延伸、人口の増加、海外からの投資の増加など、今後の発展を期待を感じました。こういった部分は、微力ながら私たち投資家の定期預金や、ボルド氏のような事業家の積み重ねの先にある未来であるはずで



## ▼ウランバートルで不動産投資をする壁

日本人投資家が不動産投資をする場合の2つの壁が見えてきました。



### ①モンゴルの変化は、まだまだ移行期であること

モンゴルはもともと社会主義国ですが、1989年から興った民主化運動によって、1990年に複数政党制を導入し、社会主義時代を終えました。1992年には、新憲法が制定されましたが、現在もまだ完璧ではなく、今後の検討材料が残っている状態です。

土地所有について憲法では「土地は所有できない」と書かれており、一方、法律では「土地を所有できる」と書かれています。現在はまだ、国内での文言に歪みが残っている状態です。

日本人がモンゴルで不動産投資をする場合、土地ではなく物件を購入するわけですが、ディベロッパーは土地を購入しているので、ディベロッパーと元の土地所有者との間で、何かしらのトラブルが発生した場合は、明確な解決が困難になりそうです。

## ②管理の問題

ボルド氏が投資をしている商業施設の物件は、年間 25%の利益が出ており、CARP 案件での駐車場用地として購入した土地は、去年より 20%価格が上がっているそうです。日本国内の融資を利用する、もしくは一括で購入をできれば、不動産投資はやはり期待を感じる分野であると思います。

しかし悩ましい点が、管理です。現時点では、ウランバートルでの賃貸管理会社というシステムが見つかっていないため、期待を感じつつ踏み出せない、、というもどかしさがあります。

この分野については、ボルド氏が去年、フィリピンの不動産管理会社を視察し、管理方法などを学ぶ機会を作られました。このノウハウと経験と資金力から、ウランバートルでお付き合いのある不動産仲介会社にて、管理会社を興して行こうかという考えはあるそうです。ここが整えば、日本人でも投資をしやすい環境が整いそうですね。



不動産投資は、どの国であっても、その国の今後の成長期待と経済を知ること、お付き合いをする関係会社の質や人間性など、見て行かなければならないものは様々です。ウランバートルの不動産への期待を胸にしつつ、今後の動きを追いかけて参ります！

### 3) CARP 案件

#### ▼CARP 案件概要

2016年9月にご紹介をしました、モンゴル法人オリエンタルインベスト社が行っている、自動車担保融資事業に対するの融資案件です。

オリエンタルインベスト社では地元の方々に、車を担保に出してもらい、その車両価値の30～50%の融資を行います。オリエンタルインベスト社としては、借主からの返済があれば利息を得ることがあり、貸し倒れになれば融資額を上回る価格で車を売却し回収できる、というモデルです。

CARP 案件は、この事業に対して融資を行う投資ですが、簡単な概要としては、1口100万円で、トユグルグ建て年間12%の戻りを得られるというものです。現在の稼働状況は順調です。

この事業のポイントは、どれだけ良い貸し先を確保していくか、というところになり、そのためには担保となる車を保管できるスペースの確保が必要となります。その受け皿となるに重要な施設が今年1月に完成しました。

↓大型自社駐車場:24時間セキュリティ、暖房完備、80台収容



### ▼CARP 案件が自動車担保融資である理由

ウランバートルでは、お金を借りるときに、ゲル、小屋、土地、パソコン、ネックレスなど、車以外での担保も一般的にあるそうです。

ゲル、小屋の場合は、名義の管理が難しく、実際の所有者が、お金の借主ではなかった場合、回収が困難になります。また土地は、不動産投資の部分で取り上げた「憲法と法律の歪み」から、弁護士に訴えられるなどした場合は、融資側が負けるため回収リスクが高いそうです。

パソコンやネックレスなどの質屋のようなお店は、地元のマーケットに併設されていました。見に行きましたが、閉塞感のある少し怖い感じでした(汗)看板には、利息3~7%と書かれていますが、実際は7%ばかりだそうです^\_^;。ここでビジネスをしても、預かる担保の価値、所有者の登記など疑問ですし、借主の属性も低く、1企業の事業としては厳しそうです。



←質屋看板

質屋が沢山あります→



CARP 案件は、「車」を担保にすることがで借主の属性を高め、車の所有権は登録されているため登録簿から融資前に所有権を明確にすることができます。また、車は市内での売れ行きの良い商品ですから、貸し倒れからの回収も容易で、事業としてのリスクを抑えられています。

CARP 案件をご契約中の皆様は、毎月メールにてオリエンタルインベスト社よりレポートが届いているかと思います。定期的に進捗を確認していただきながら、モンゴルについて気になる点など、問い合わせてみてください。

↓ボルド氏とお茶をしながらモンゴル投資話



### 3、規模が小さいからこそ感じる【人への投資】

#### ▼モンゴルが経済成長をする為に不可欠なもの

今回のモンゴル勉強会は、終始オリエンタルインベスト社の、ボルド氏、バット氏のお世話になりました。お二人とも高校時代、日本語も話せない中で日本に留学し、日本語を学び、大学に進学し、ビジネスをしました。日本の商習慣を経験し、モンゴルに帰国後も、事業を興して今に至ります。

ボルド氏が考える今後の投資について、このように言われていました。「金融、資源、不動産とまだまだ取りこぼしているチャンスがあります。もっと雇用の機会を増やし、人を豊かにしたい。おのずと不動産需要が生まれ、長期的に見て不動産事業にもチャンスがあると思っています。」

ボルド氏にとっては、日本やその他の海外での発展や成功をみているからこそ、まだまだインフラ整備に着手しなければいけないウランバートルの中であっても、今必要な雇用を生み、豊かな生活を実現することを、実際に実現可能なこととして描いているようです。

ボルド氏曰く、モンゴルの方達は蒙古の血を引いているので、誰かに雇われるのではなく、いつかは自分でビジネスを起こしていきたいと考えるそうです。

しかし、銀行から融資を引けば年利 20%であり、また審査の条件に通らない属性の人が多く、事業を興そうにも資本に苦しむ人が多いのが実情です。

その中で、車を担保にした融資事業であれば、担保に出せる人は多く、これによって資金が手に入り、地元の方達の挑戦を後押しすることができる一つの選択肢を提供することができますようになります。



車の融資事業への投資の先に、ウランバートルの環境が整い、経済成長していくことを期待したいですね！

事務局としては、投資家様にご紹介をする立場ですから、ただ思いにほだされてということはありません。数字で成り立つのか成り立たないのかを判断し、引くべき時はシビアに引いて回収をする、という姿勢も持っています。だからこそ、投資家の皆様には、投資資金のリターンについてもみていただきながらも、CARP 案件、そしてウランバートルの期待を込めた側面をお伝えさせていただきました。

↓ CARP 案件自社駐車場とゴールド氏



### ▼現地を見た皆さんは、CARP 案件をどうみたか？

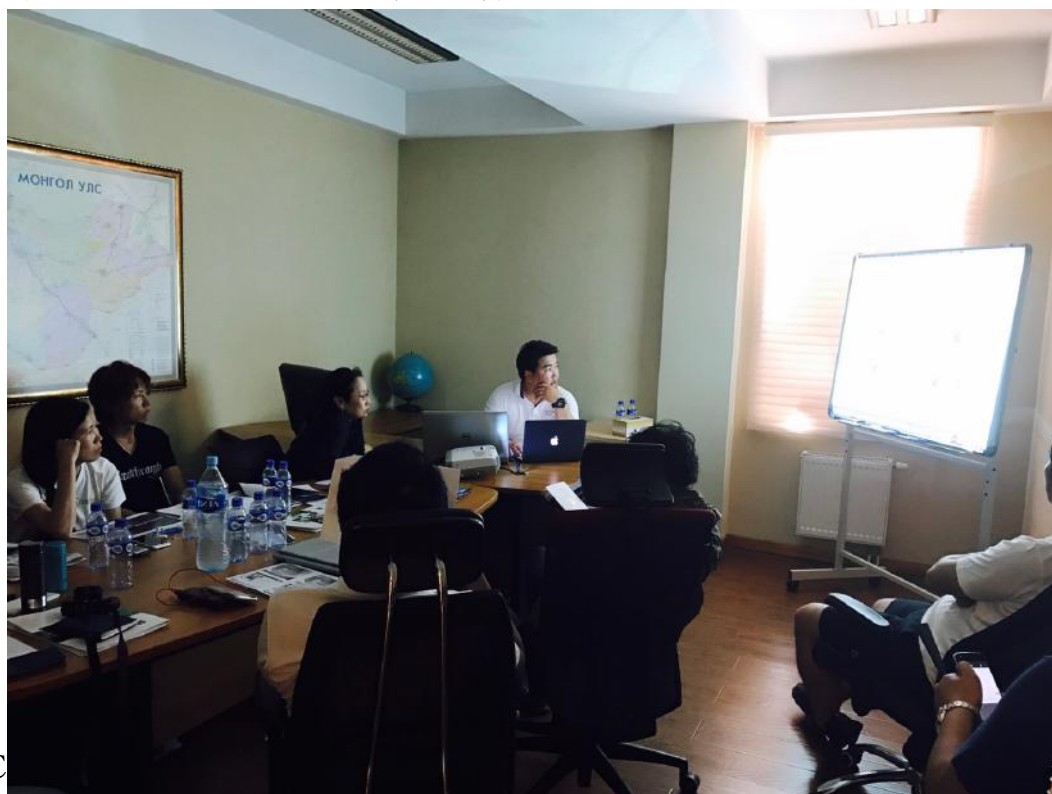
CARP 案件は、通常は GGM 会員様のみのご案内としていますが、今回モンゴル勉強会にご参加の方に限って、お申し込み可能とさせていただきました。現地を実際に見ていただくことができ、直接質疑をいただくこともでき、時間を置いてご検討いただくこともでき、その上で、得られるリターンがハーン銀行の定期預金の金利よりも低いからです。

投資として大切なことに、どれだけのリターンを得ることができるか、というところがあります。ハーン銀行の定期預金金利 15.85%、CARP 案件 12% です。この上で本案件をご希望いただくのは、ご本人様が何かをお感じになられての決定に他なりません。

勉強会の中でも、比べるなら「金利もリスクも定期預金ですよね！」というお話はしておりました。そして、リスクも為替も考えてモンゴルはまだまだ安定とは言い難い、ということもお伝えをしています。

そういった中でなんと、、ご参加の皆様から、合計 2000 万円を超える CARP 案件のお申し込みをお預かりいたしました。

### ↓オリエンタルインベスト社:事業内容説明



### ▼なぜ、投資をするのか？

なぜ CARP 案件に投資をされるのか、コメントまで頂きましたので、一部ご紹介をさせていただきます。モンゴル滞在中で、「投資は人に貢献する」という、何かを感じていただけたことが伝わってきます^^

「投資としては、ハーン銀行の方が堅実でリターンも高いですが、今は顔が見える投資(生き金)をしていきたいと考えています。」

「今回まったく、カープ案件のことは、念頭になかったのですが、ビジネスモデルと、日本のところをもったゴールドさん達に投資したいと思います。」

投資するといっても、ただ増えるだけでもありがたいのですが、何か縁があったり、恩があったり、応援したかったり、つながりのある地域が、できてくるとうれしいです。もちろん、勉強もしないといけませんけど・・・

今回は、私の中では、草原と馬だけのモンゴルだったのが、ゴールドさんバットさんという、知己をえて、新しいモンゴルのご縁ができました。これもひとえに、様々な投資案件を検討、提案いただいた皆様のおかげです。」



## 4、ドキドキの勉強会評価は！？

<S.K.様>

大満足の内容でした。ツアー内容もよかったです。現地スタッフさんのホスピタリティに感動しました。

<濱田 智子様>

この度はお世話になりありがとうございました。至れりつくせりで、何の不安もなく参加できた事に感謝しかありません。スケジュールも投資だけでなく観光としても充実していたので、初めてのモンゴルを十分楽しめました。ありがとうございました。

<匿名希望様>

この度は大変お世話になりありがとうございました。想像以上に内容が濃い勉強会で、全体を通して大満足の5日間でした。現地に行って初めて知った事が沢山あり、益々モンゴルに興味が沸きました。

<S.W 様>

非常に濃い良いプログラムでした。カープ案件のことはまったく知りませんが、理解を深めるために用意された、セミナー、銀行口座開設、不動産視察などはとてもためになりました。投資でモンゴルというと、外からは不景気な国？大気汚染？という情報しかありませんでしたが、実際の国の現状を見ることで、案件の可能性を知ることができました。ありがとうございます。

事務局では今後も、CARP 案件、オリエンタルインベスト社、そしてモンゴルについて、使命感を持ってウォッチして参ります！！

## 5、さいごに

アセアンばかり見ていると、国が成長すること、GDPのグラフは上がることに、それがまるで当たり前のように錯覚してしまう部分がありますが、今回のモンゴル勉強会では、国の成長には、事業主、投資家、暮らす人たち、この積み重ねがあってこそ興るものなのだと、改めて噛みしめました。

モンゴルには、日本人の心と言葉とモンゴルの熱い情熱を持った会社があります。機会ができましたらぜひウランバートルまで足をお運びください。その際には、しっかりコーディネートさせていただきます^^

最後になりますが、本レポートをここまでお読みいただき、誠にありがとうございました。皆様にとってモンゴル投資の入り口となること、そしてまた別の国での投資のキッカケとなること、お役に立てるものになれておりましたら幸いです。何かご不明点などございましたら、ご遠慮なくお問い合わせください。

事務局では、引き続き海外投資についての情報発信、勉強会の開催に取り組んでまいります。今後どうぞよろしく願いいたします！



Global Investment Academy  
海外投資勉強会 担当  
長谷川 春奈

↓↓【本文に入りきれなかったモンゴルレポート(番外編)】↓↓

## ▼乗馬をしました！

大草原で、着替えもないまま、初心者ばかりの私たちでしたが、「ではこの馬たちに乗ります！」という簡単なレクチャーで乗馬をしました^^大草原と山を越えて1時間。柵の無い乗馬、最高でした。モンゴルにお越しの際はぜひ乗馬をお楽しみください\*



## ▼証券取引所に行きました！

一日のうち、10:00-13:00しか動いていません。取引をする人が少ないからだそうです。モンゴルでは58社しか上場していません。モンゴルの企業の中には、モンゴルで上場せず、海外でのみ取引のできる企業も37社もあります。証券取引所の方は、そういった企業がモンゴルでも取引をできるように働きかけを行い、取引が盛り上がることを目指し活動しています。そしてその技術導入などにジャイカの協力を受けています。



### ▼金の盃を見に行きました！

モンゴルは資源の国です。何か関わりのあるものを見たいと思い、モンゴルの習慣の中にある盃を見に行きました。結果、モンゴルでゴールドを購入すると、例えば香港で購入する倍の価格がつくことがわかりました。ということで購入はできませんでした、残念！裏側には政府の刻印が入っており、この刻印のあるものしか国外に持ち出すことができません。





## ▼カシミア工場に行きました！

ショッピングの時間になりました^^色々買いました、確かに安いです！飛行機の機内販売で5000円のマフラーを、現地では3000円もしませんでした^^そしてここで、皆様ご存知の堀江貴◎さんと遭遇しました^^モンゴルで何かされるのでしょうか……



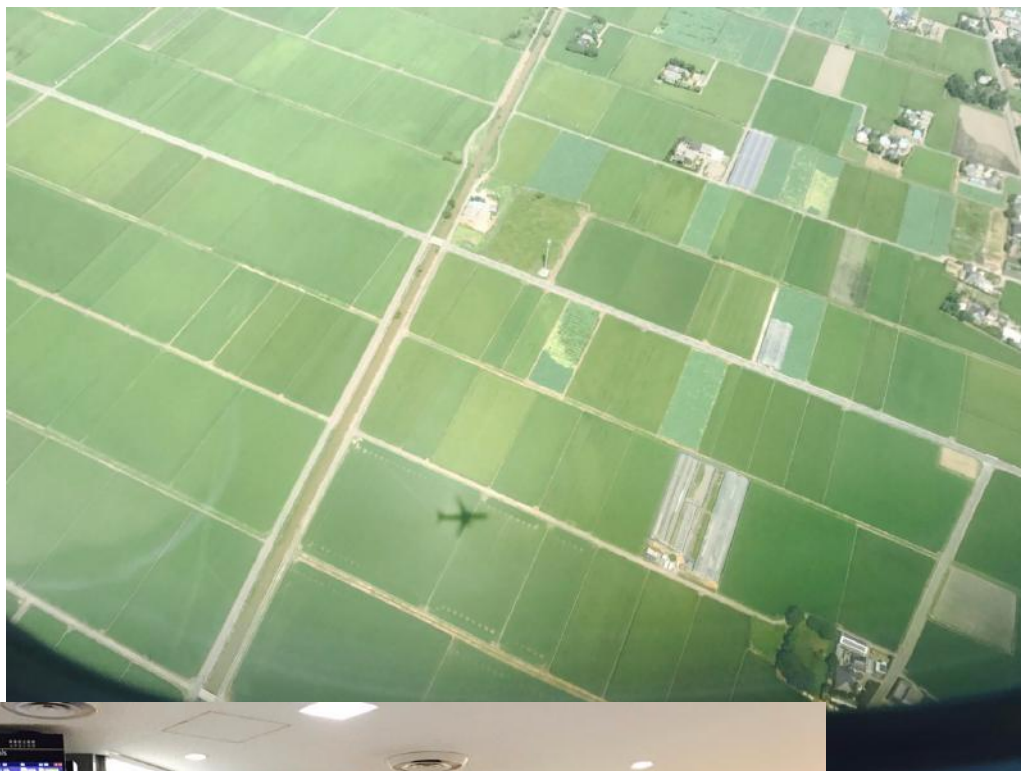
## ▼スーパー、ローカルマーケット、デパートに行きました！

日本人が暮らすのに、不自由することはありません。寒さが問題です。1年の2/3が寒いので、バイクはコスパが悪いそうです。やはりプリウス？  
【スーパー】500ml お水 18 円、羊の頭 113 円、卵 6 個 94 円、キュウリ 2 本 60 円【ローカルマーケット】洋服 540 円、パスタ 500g90 円、新潟県産 コシヒカリ 5kg1710 円【デパート】銀の盃 10 万円、iPhone7/32G10 万円。



▼いざ日本へ！

空港間近の外の景色は、日本の豊かさを物語っているようでした。  
無事帰路に。皆様も、ぜひいつかモンゴルへお越しください^^



Fin.