



モンゴルへの不動産業進出 予備調査報告書

“SHOURAI TRADING” LLC

—A Partner of Japan Global Support—



Ulaanbaatar, 12 Nov.2014

Contents

- A. **モンゴル(ウランバートル)での不動産業に参入する上での、法人設立に関する手続き**
- B. **事業開始に必要な資格、許認可等に関する情報や必要な手続き**
- C. **モンゴル経済(不動産業についてを含む)の現状**

法人設立に関する手続き

モンゴル（ウランバートル）での
不動産業に参入するために

法人設立に関する情報

法人設立に必要な手続きと書類

必要な書類と手続き:

- YБ 03-IIという専用紙を2部記入する /法人の国家登録に関する法律の第17¹.1に指摘された通り/
- 命名の確定書 /原本/
- 法人設立に関する創設者の意思決定書(2部作成することと創設者が二人以上の場合は創設者たちによる会議の決定事項、会議の記録)、法人の口座開設に関する通知、
- 印紙税の支払い証明書(22,000トゥグリグ¹、GOLOMT BANK: Account number 1401002649)、
- 創設者の身分登録証明書のコピー(2部)、
- B/S開始残高(2部)、
- その他の関連書類(現金の支払い書、資産のリスト、リースの契約など)

注意事項:

- 創設者が一人の場合は意思決定書、2人あるいはそれ以上の創設者がいる場合は会議の決定事項、会議記録を作成する、
- 事業分野を記載する際に特別許可を有する事業分野を含まない(法人設立後に特別許可を発行する専用機関から特別許可を受けた際に追加記載する)、
- 設立する法人の正式な住所として創設者の住所を登録することができる。自らが所有するほかの不動産物、あるいは土地にする場合はその証明書、リースの契約書を用意すべき(法人との間に締結した契約の場合はスタンプと代表者のサインが求められる、個人の場合はNotariat²によって証明させる必要がある)。
- YБ 03用紙、創設者の決定書、会議の決定事項、会議記録と会社規則にすべての創設者がサインし、承認するべき、

トゥグリグ¹-モンゴルの通貨、国際表記はMNT(Tugrug)、

Notariat²-法務省が発行する特別許可を受けている弁護士が行う証明(承認)業務、

法人設立に関する情報

外資系法人の設立に必要な手続きと書類

- YB 03-IIという専用紙を2部記入する /法人の国家登録に関する法律の第17¹.1に指摘された通り/
- 命名の確定書 /原本/
- 銀行口座の開設の通知、
- 外資系企業を設立するための意思決定書の原本(認定翻訳をも提出)
- モンゴルにおける法人が発行した全株式の33%、それ以上の割合を外国の国営企業、法人が所有し、戦略的な分野(今回の場合は不動産事業は戦略的な分野に当てはまらないために特別許可は不要)に事業を展開する場合はモンゴルにおける外国投資を総括する外国投資貿易庁という中央管理機関が発行する許可を提出(原本)、
- 二人、あるいはそれ以上の創設者がいる場合は株式の持ち主間に締結した契約書(コピー2部、認定翻訳分を1部提出)、
- 外資系企業の会社規則(3部、認定翻訳分を1部提出)、
- 投資家は個人である場合はモンゴル国への入国ビザ、身分証明書とパスポートのコピー、
- 投資家は法人である場合は該当する法人の登録証明書のコピー、
- 投資の実施を証明する資料(投資に関する法律の第3.1.5条に指摘された通りに外国人(法人)それぞれが実施した投資額は10万ドル以上、あるいは10万ドル相当のモンゴルトウグリグによる金額以上であるべき)、
- 投資を通貨による貨幣で実施する場合は外国から同金額を振り込んだことを証明するべき銀行の証明書、
- 商品による投資を実施した場合は税関機関の通知、
- 知的 所有権が有する投資を実施した場合は該当する外国の関連機関から発行した証明書、関連資料(法人の登録に関する法律の第17¹.2.6に指摘されている)、
- 正式な住所、
- 印紙税の支払い証明書(750,000トゥグリグ、GOLOMT BANK: Account number 1401002649)、
- 代理人とする証明書(証明書が必要でない役職者の場合は不要)、

追加書類:

- 資本保証-モンゴル側が提出するべき、
- 投資家の履歴書(写真付き)、
- 外資系企業を設立するべき会議の決議(認定翻訳分を提出)、
- B/S開始残高

不動産企業の許認可

事業開始に必要な資格、許認可等
に関する情報や必要な手続き

許認可に関する情報

許認可

- Mongolian National Chamber of Commerce and Industry付属の“不動産物の取引、市場発展の委員会”によると不動産事業を展開、新たに参入する際に必要な許認可、手続きなどが存在しない。
- なぜ、日本にあってモンゴルにないのか？その説明としては、
- **Point①: 法人設立の際に法人登録証明書¹に事業分野を具体的に記載する必要があり、その際に“不動産物の売買、仲介”と記すだけが事業開始における許認可となる。**

住宅の売買と紹介

- 国内におけるモンゴル企業は住宅の購入、販売と仲介などの全業務を展開可能、
- 外資系企業も住宅の購入、販売と仲介などの全業務を展開可能

法人登録証明書¹一ページ4, 5における書類をそれぞれ国家登録局(Улсын бүртгэлийн газар)に提出し、法人として設立された証明として発行される証明書

土地の売買

- 外資系企業はモンゴルにおいて土地の売買は一切禁止されている、
- 外資系企業、および合弁会社(モンゴルと日本の資本割合を問わず)はモンゴルにおいて土地の売買は一切禁止されている、

不動産物の所有に関する情報

- 外資系企業、合弁会社はモンゴルにおいて物件(ビル、住宅地やオフィスなど)を所有することができる、
 - この場合は土地は国内の企業、および個人と契約し物件を所有、
 - 土地そのものは国内の企業、および個人が所有のままになる、

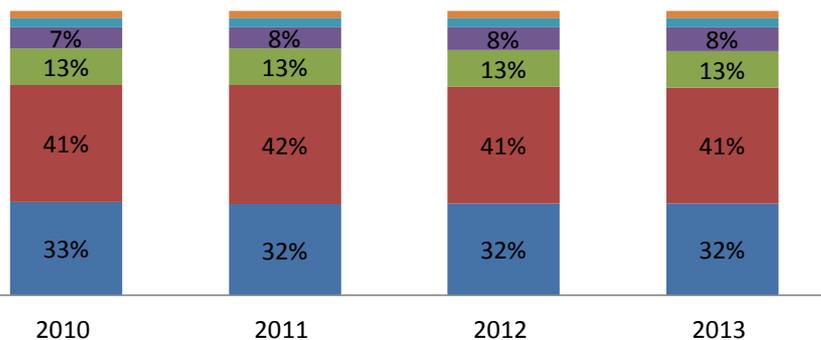
不動産事業に関する情報

モンゴルにおける不動産事業について

- 不動産事業を展開、新たに参入する際に必要な許認可、手続きなどが存在しない。
- モンゴルは1990年代から民主主義、および市場経済体制に移行したために経済の各分野に対する制度や基準の発展は弱い、
- 同時に金融機関、商業銀行も発展途上であるために、複雑でお客様向けのローンを提供する段階に至っていない、
- 不動産物の取引、売買と仲介などに関する制度としては未熟だが、近年の住宅ビルとオフィスビルのラッシュによって外国の資本家を魅了。

人口の年齢構造

■ 0-17 ■ 18-39 ■ 40-49 ■ 50-59 ■ 60-69 ■ 70+



出所:モンゴル統計局

不動産物の販売と仲介の種類

- 不動産事業という概念もモンゴルでは新しい概念になる、
- 現在、定着している基本売買と基本仲介の種類は以下である、
 - 住宅(分譲マンション)、
 - ゲル地区における土地、
 - 郊外における別荘地の土地、
 - 市内の一戸建て(ハウス型住宅、タウンハウス型住宅)、
 - ビル、
 - オフィスビル、
 - オフィス

- **Point②:** モンゴル国にとって2015年度は2014年度に続き不況の年になる、と専門社が予測。その中で、全国民の73%を占めるのが0-39歳の若者というのがモンゴルの不動産業界の大きな特徴である。特に住宅ビルの需要はウランバートル市において1K-3LDKまでが依然として需要が高い。

モンゴル経済の現状

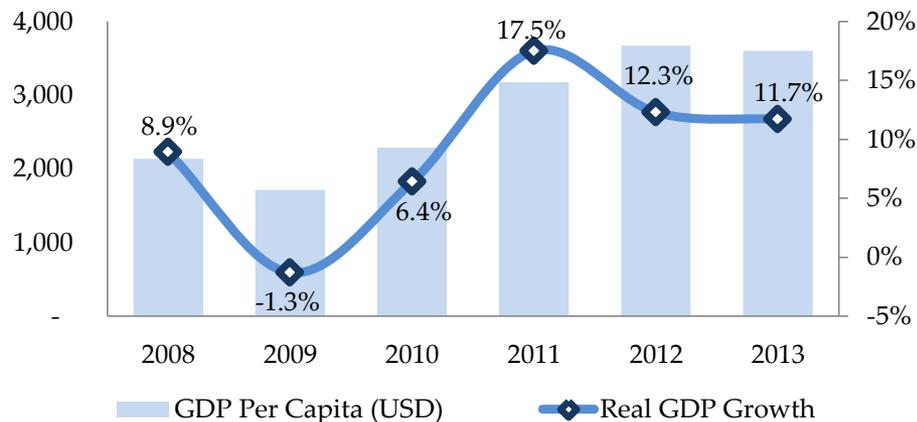
モンゴルのマクロ経済の現状と概要

マクロ経済指標

概要

- 2013年度の経済成長率は11.7%で成長し、2012年度の12.3%と比較すると減少傾向にある。2014年度の第一四半期に7.4%という減少した数字であり、同年の第二四半期にはさらに減少し、5.3%となっている。
- モンゴル通貨でトゥグリグ (Tugrug-MNT)の価値が下がり、インフレーション率も上昇していることから国内における需要の増加に圧力を与えることになっている。
- 現在のモンゴルトゥグリグのドルに対する為替レートは2012年度後半のそれと比較する33%で減少している。この要因として、
 - 海外から直接投資の減少、
 - 貿易赤字(貿易の不均衡)
 - インフレーション率の増加、インフレーションに対する政策が失敗し、輸出の需要を増加させた、などの理由が上げられる。

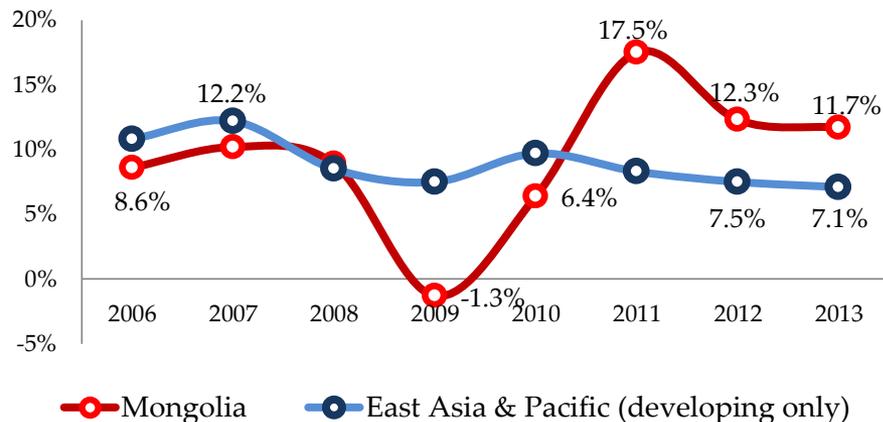
GDPの成長 & 一人当たりのGDP



マクロ経済の指標

百万ドル	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
実質GDP	4,197	6,693	7,915	10,066	10,576
実質GDPの成長	-1.3%	6.4%	17.5%	12.3%	11.7%
インフレーション率 (%)	4.2%	13.0%	8.9%	14.0%	12.5%
貿易均衡	- 252	- 292	- 1,746	- 2,354	-2,082
輸出	1,885	2,908	4,780	4,384	4,272
輸入	2,137	3,200	6,526	6,738	6,354
名目GDP	6,055	8,414	11,055	14,013	17,550

経済成長率の比較



マクロ経済

政府(行政機関)によるプロジェクト

政府による過去3年間の経済政策は経済成長をさらに加速させるのに重点をおいている。

物価水準を安定化させるプログラム(PSP)

政府の代理としてモンゴル銀行から2012年度の12月に“物価を安定させるプログラム”を実施した。当プログラムにより地方自治体における商業銀行からインフレーション率を抑える目的で低金利の貸し出しを行った。

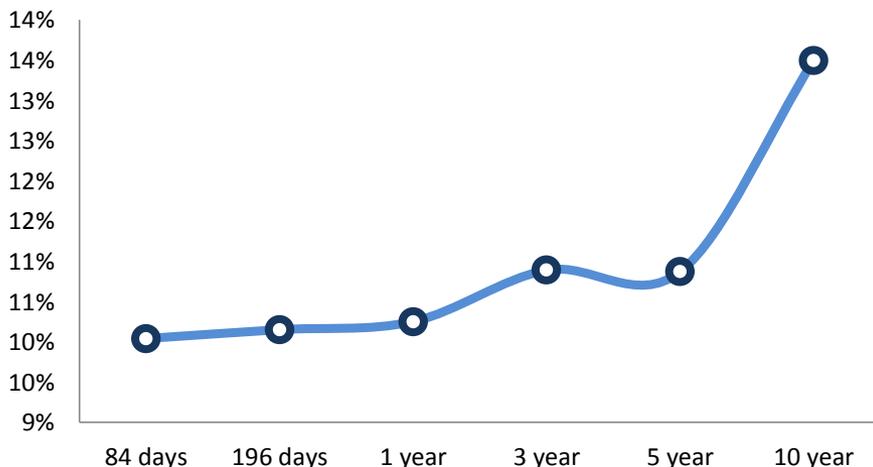
担保貸し出しプログラム

モンゴル銀行から2013年度の6月から中間所得の国民を支援する目的で実施したプログラム。住宅ローンを通して住宅化させ、さらに住宅の価格を一定水準に維持することで国民を支援するための“金利8%の住宅ローンプログラム”であった。

政府による国債売り

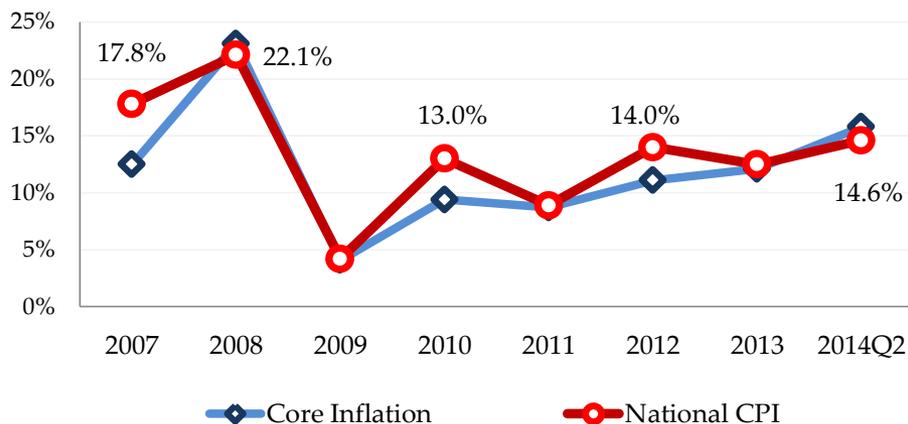
モンゴル政府から発行した、12週間から10年間までの期間を有する国債を常時においてオークション形式で販売し始めた。このオークションによる販売を最も優秀なディーラーシステムで支援するように計画している。

政府に国債による収益



出所: モンゴル銀行、モンゴル統計局、世界銀行
2014年度の6月31日、現在

インフレーション

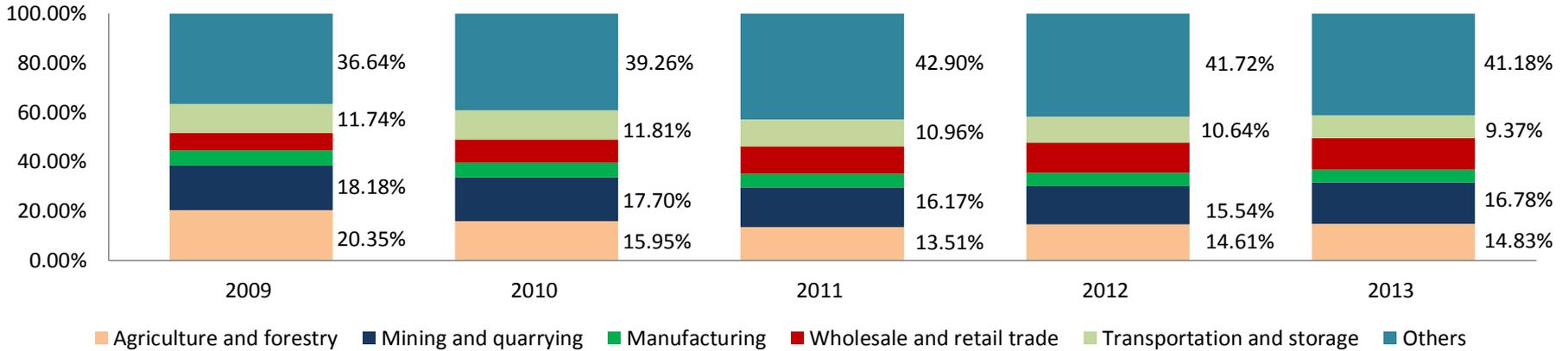


対ドルの為替レート及びモンゴル銀行の外貨準備高

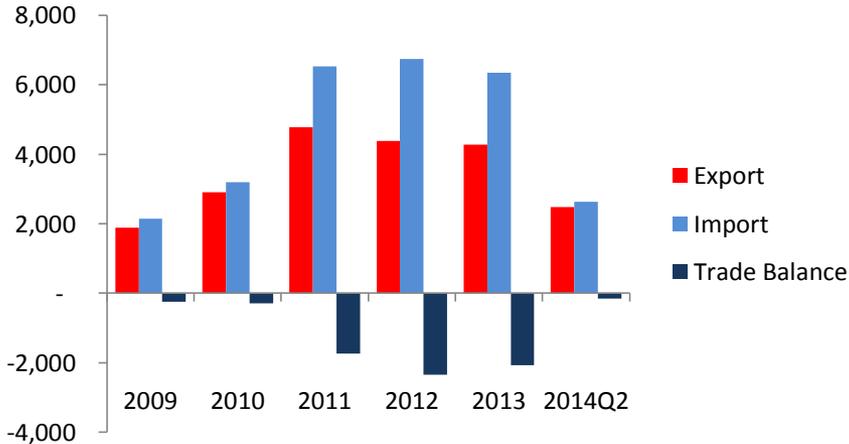


マクロ経済

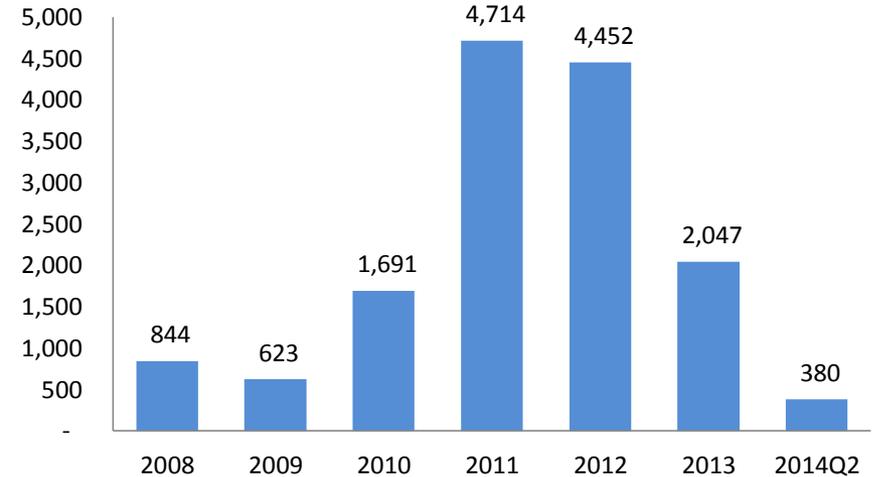
GDPの構造



貿易均衡(単位:ドル)

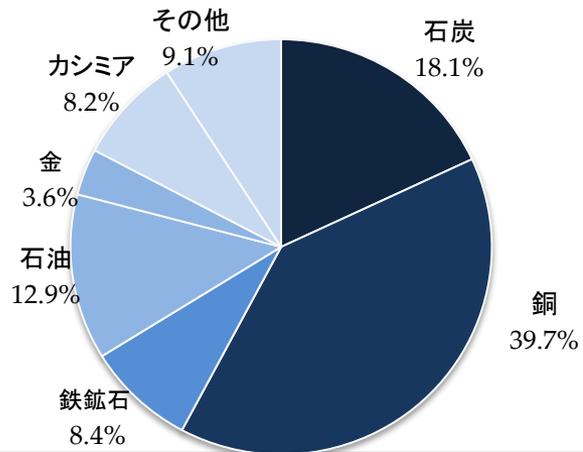


FDI (US\$ millions)

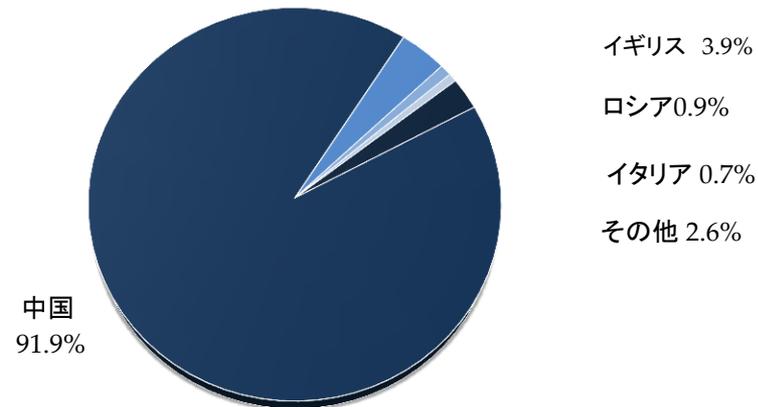


マクロ経済

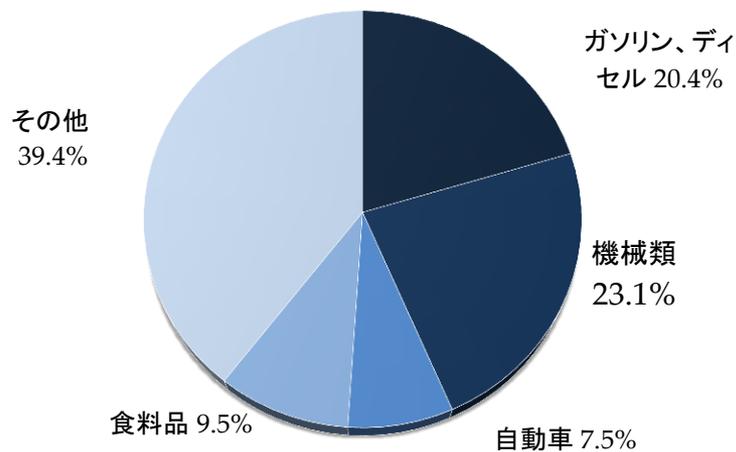
輸出(品目)



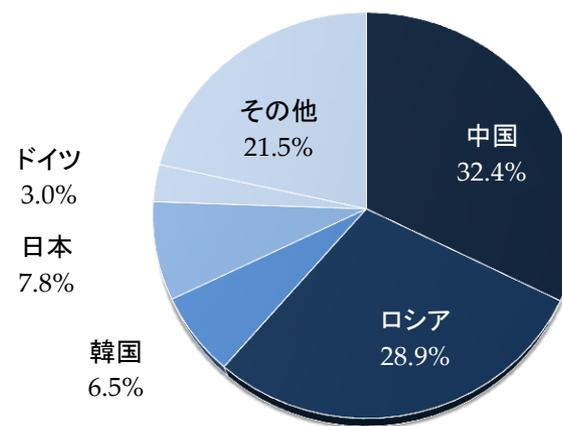
輸出(対象国家)



輸入(品目)



輸入(対象国家)



マクロ経済

悪化した指標

	財務バランス	現在の口座残高	輸入の回復	インフレーション率	金融部門 (不良債権)
	(GDPに占める割合)	(GDPに占める割合)	(月)	(%)	(%)
2013	-1.4%	-29.8%	5	12.5%	5.3%
2012	-7.7%	-33.4%	5	14.0%	4.2%
2011	-3.5%	-34.8%	5	10.2%	6.1%
2010	-0.5%	-13.2%	10	13.0%	11.5%
2009	-5.0%	-7.5%	15	4.2%	17.4%

経済における主なプロジェクト

オユ・トルゴイが実施されることで銅生産が加速し、鉱工業の生産全体が勢いを維持している。

オユ・トルゴイ(Oyu Tolgoi)

モンゴル国とRio Tinto Corporationの間に理解の相違点が発生したために当プロジェクトの第2段階目が注目を集めている。2014年度にOTは135,000-160,000トンの銅、600,000-700,000 オンスの金を発掘するように計画している。

エルデネス・タバン・トルゴイ(Erdenes Tavan Tolgoi)

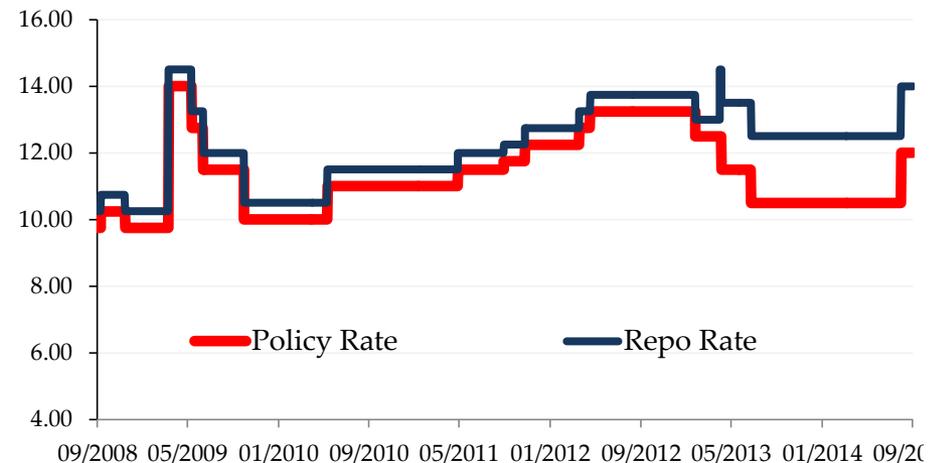
6億トンもの埋蔵量を有する石炭鉱を持つ国有企業を2016年度に稼働させる計画でプロジェクトが進行中。同社からは当プロジェクトに投資を行い、協力すべき投資家(企業)を募集中。

出所: モンゴル銀行、モンゴル統計局、世界銀行
2014年度の6月31日、現在

概要

- 2013年度からGDPの財務上の損失を2%以上にならないように抑え、政府の合計債務額をGDPの40%で制限するなどを図るために“財務安定に関する法律”を執行した。2013年度の時点で政府の債務額は割合で示すとGDPの45%に達した。さらに、国家予算に盛り込まれていない歳出を加えるとGDPの65%にまで達することになっていた。
- モンゴル国の外貨準備高は2013年度末の時点で41億ドル、2014年度の初頭に22億ドルであったが、2014年度の6月現在において13億ドルまでに減少している。一方、中国の元(CNY)によるスワップラインが100億元から150億元までに増加し、2014年度の8月以降の外貨準備高にプラスの影響をもたらすことになる。
- 為替レートの不安定な状況と市場における物価の上昇など不況時の現象が発生したために金融業界においても不良債権の数が増加した。
- モンゴル銀行から2014年度の8月にインフレーション率の増加とトゥグリグ安が生じたために金利政策を150bps、いわゆる1.5%で増加させ、12%に達した。

モンゴル銀行の金利政策による変更



2015年度の経済予測

モンゴル経済－世界銀行

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年*	2016年*
実質GDP(年間変更率、%)	17.5	12.4	11.7	9.5	8.8	7.4
地下資源のGDP(年間変更率、%)	7.3	8.0	20.7	24.6	14.9	3.6
消費者物価指数(年間変更率、%)	9.4	14.2	12.3	13.2	9.9	8.0
貿易均衡(百万ドル)	1,640	-1,426	-1,665	-233	324	477
輸出(百万ドル)	4,817	4,384	4,273	5,204	6,033	6,586
輸入(百万ドル)	3,177	5,810	5,938	5,437	5,708	6,108

* 予測

- 地下資源開発に関する法律の改定による金の発掘に課される租税である“金のローヤルティ”は10%から2.5%に引き下がった(2014年度の1月から)、金の売買における透明化を図るために実施、
- 無期限の停止とされていた106個の地下資源探索に関するライセンスが停止を解かれ、期限が延ばされた(2014年度7月)、
- 2014年度の11月5日(水)に第27代総理大臣N.Altankhuyagが国家大会議の54.5%の賛成率で退職させられた。次期総理大臣が決まるまでに副総理大臣が代理として職務を引き継いだ、
- 2015年度はモンゴル経済にとって2014年度に続く不況の年になることが今年度の末から明らかになった。2016年度にも及ぶとの意見もある。“オユ・トルゴイ”プロジェクトが追加投資を行い、第2段階目が本格的に稼働する時期も不透明なままに内閣が解散した、
- 次期の総理大臣を決めるべく与党党内(民主党)では3人の候補を推進しており、2014.11.12(水)の時点で誰が最終的に推薦されるのか未定。しかし、与党側は新たな総理大臣を決め、新たな内閣を発足させるには国家大会議で過半数を取る必要があり、予想として“正義連合と再度手を組み、内閣を構成するとされている。”
- 現在の国家大会議は76議席から民主党31議席(与党)、モンゴル国民党25議席(野党)、モンゴル国民革命党とモンゴル国家民主党の“正義連合”11議席(民主党と連結し、前内閣を構成した、今回も手を組むとされる)、国民英雄・緑党2議席と7議席は独自となっている。

SHOURAI TRADING LLC概要

SHOURAI TRADING

■会社名:

“ショウライ・トレーディング” 有限会社
(SHOURAI TRADING LLC)

■住所:

185-1, 1st place, 7th micro-district, Bayanzurkh district, Ulaanbaatar city, Mongolia

■メールアドレス: shouraitrading@gmail.com

■連絡先: 976-99077231、976-99088863

■代表: Bayarsaikhan Enkhsaikhan
[エンフサイハン(エーギ)]

■事業内容:

- 観光、
- 翻訳、
 - 英語の通訳と翻訳、
 - 日本語の通訳と翻訳、
- 不動産事業、
- 不動産事業のコンサルタント、

B.エンフサイハン(エーギ)略歴

■本名: Bayarsaikhan Enkhsaikhan

■年齢: 28歳

■学歴:

- 信州大学経済学部経済学科(学部)
- 横浜国立大学国際社会学研究科
国際経済学専攻(修士)

■職歴:

- Tavan Bogd Group、
 - 会長秘書、
 - プロジェクトマネジャー
 - 即席めん生産プロジェクト、
 - ミネラルウォーター生産プロジェクト、
 - 不動産事業、
 - トヨタ事業、事業開発マネジャー
 - トヨタショールームの建設プロジェクト
 - トヨタサービスステーションの建設プロジェクト、
- JICAモンゴル事務所、臨時通訳(副業)、
- Shourai Trading LLC、代表取締役(現)、