モンゴル投資



不動産・銀行預金・金融商品を、ひとつの資料で。

必要な金額、利益の見込み、お金を受け取るまでの流れを具体例で整理。
円建てと現地通貨建ての違いを確認し、ご希望に合う方法を検討します。

投資検討用資料｜試算ごとに税金の扱いを明記。確定条件は契約書・金融機関の提示書面によります。

まず、投資先と「利益の出方」を比較

JPY = 日本円、MNT = モンゴルの通貨トゥグルグ。各商品は個別に検討できます。

方法	金額・通貨	収益の目安	受取時期・主な確認
810号棟・売却型	1,000万 ~ 2,000万円 買取保証あり	売却までの収益率12%想定 不動産の税・諸費用控除前	完成後半年 ~ 1年で売却を想定 工事進捗・販売条件・税負担
完成物件・賃貸型	購入金額は物件別 完成済みの住戸を購入	毎月の家賃収入 売却時の価格差も収益要素	稼働率・管理費・修繕費 賃貸需要と管理体制
TDB銀行 円定期預金	円建て 預入額は個別確認	12か月 年2.0%（税引前） 年1.6%相当（税引後）	利息受取日・中途解約条件 日本居住者への適用条件
投資信託	ドル建て・円建て 最低額・期間は要照会	税引前8 ~ 10% 税引後6.4 ~ 8%	利払時期・返済条件を確認 契約相手の信用・為替
Omni 円建てノート	資料の金額帯： US$10万 ~ 100万相当	資料記載 年率最大10% 金額・期間別に決定	12 ~ 36か月の資料条件 担保・返済・円支払条件
企業債（参考）	MNT建て 発行条件による	資料記載18 ~ 22% 個別銘柄で確認	償還期限・途中売却条件 利払日・担保・返済順位

出所：[A] p.2・5 ~ 15、[B] p.2・6 ~ 11、[C]・[E]。資料の提示利率は申込時の確定条件ではありません。

住宅需要と、企業の資金調達ニーズ

提供資料の背景説明と、公表されている政策金利を整理します。

首都ウランバートルへの人口集中

49.6%

2024年の資料記載値。
住宅需要を検討する背景。

モンゴルの政策金利

12.5%

中銀公表値（2026/9/17）。
投資商品の受取金利ではない。



不動産の提案

建築中の住戸を購入して完成後に売却する方法と、完成物件を購入して家賃収入を得る方法があります。

金融商品の提案

金融機関や企業へ資金を提供し、利息等を受け取る仕組みです。返済能力と契約条件の確認が必要です。

出所：[A] p.3～4、[B] p.2～4、[D]。人口比率は提供資料から転載。政策金利は2026/9/28に公式掲載を確認。

ウランバートルの住宅価格｜2026年8月の動向

国家統計委員会（NSO）の住宅価格指数について、モンゴル公共放送の公表記事を確認しました。

住宅全体 / 前年同月比

+ 7.2%

前年の2025年8月との比較。
前月比は + 2.5%。

新築住宅 / 前年同月比

+ 5.1%

新築住宅の価格指数。
個別物件の上昇率とは異なります。

中古住宅 / 前年同月比

+ 8.1%

中古住宅の価格指数。
賃貸用購入でも立地を比較。

市場全体では価格上昇が続いています。一方で、地区別の平均価格には上昇・下落の両方が見られます。次のページで、同じ月・同じ単位で比較します。



出所：[G] MNB、2026/9/11公表（対象2026年8月）。MNTベースの過去の動向で、円での収益や将来の値上がりを保証しません。

価格上昇が見られた地区を、同じ月で比較

2026年8月の平均価格と前月比。価格は1㎡当たり・万MNT（トゥグルグ）。新築の前月比が高い順に掲載。

地区	新築の価格	前月比	中古の価格	前月比
ソンギノハイルハン	360万MNT	+4.7%	331万MNT	+1.8%
ハンウール	470万MNT	+2.4%	524万MNT	-0.6%
バヤンゴル（810号棟所在区）	468万MNT	+0.6%	426万MNT	0.0%
バヤンズルフ	474万MNT	+0.4%	457万MNT	+5.8%
チンゲルテイ	404万MNT	-2.2%	549万MNT	-2.5%
スフバートル	551万MNT	-2.7%	582万MNT	-1.0%

確認のポイント：新築はソンギノハイルハン・ハンウール、中古はバヤンズルフで前月比の上昇が見られます。ただし、地区平均から特定の建物の値上がりを断定することはできません。

出所：[H] NSO統計のHedve掲載値（2026年8月）。広告データによる平均価格。前ページの品質調整済み価格指数とは計算方法が異なります。

810号棟｜何を、いくらで購入するか

投資金額は1,000万円 ~ 2,000万円。金額に応じて購入対象となる住戸を確定します。

項目	提供資料に記載された計画
投資金額	1,000万円 ~ 2,000万円 / 買取保証あり
所在地	バヤンゴル区第10ホロー、第3地区 Khasbaatar通り、810号棟
建物・完成予定	16階建て集合住宅 契約上は2026年第4四半期までの完成等を予定
事業担当	開発：Green Resource Construction LLC 施工：Khan Teluum Construction LLC
購入住戸の特定	号室・階数・面積・価格を、契約前に確定



住戸の権利・販売権限・現在の工事進捗を照合して、購入条件を確定します。

出所：[A] p.5・7・9・17、[E]。右図は提供資料の完成CG。完成予定・売出住戸・撮影時期は要照合。

購入から、売却代金を受け取るまで

全体の運用期間は「完成までの期間＋完成後の販売期間」です。

01

住戸と契約を確認

売主・販売権限、号室・面積、価格、支払先を確認。工事遅延や解除時の返金条件も定めます。

02

建築中に購入

1,000万～2,000万円を契約に従い支払い。資金の使途・管理方法と工事報告を確認します。

03

完成後に販売

検査・引渡し・登記を確認し、建設会社が販売。完成から半年～1年程度を目安とします。

04

円で代金を受取

建設会社から指定口座へ振込。税金・諸費用の精算内容と、最終的な手取りを確認します。

買取保証あり。保証主体・買取価格・買取時期・適用条件を契約書に明記します。

出所：[A] p.6・9～10、[E]。TDB口座の開設は別手続きで、投資と一体の加入条件とはしていません。

1,000万円・2,000万円の収支を比較

投資金額は1,000万円 ~ 2,000万円。12%は購入から売却までの想定収益率です。

投資金額 1,000万円 ~ 2,000万円

想定利益 120万円 ~ 240万円 (不動産の税金・諸費用控除前)

項目	1,000万円で購入	2,000万円で購入
購入価格	1,000万円	2,000万円
想定売却価格 (購入価格 + 12%)	1,120万円	2,240万円
税金・諸費用控除前の利益	120万円	240万円
購入から売却までの想定収益率	12%	12%

12%は年利ではありません。実際の手取りは、売却価格から税金・仲介料・諸費用等を精算して確定します。

出所：[A] p.8を基礎に投資金額1,000万 ~ 2,000万円で試算。不動産の税額は未反映。想定利益と買取保証の価格・条件は区別して確認します。

完成物件を購入して、毎月の家賃収入を得る

完成・引渡し・登記を確認できる住戸を購入し、入居者へ貸し出す方法も選べます。

完成物件を選ぶ → 購入・登記 → 入居者募集・賃貸契約 → 家賃の受取り
必要に応じて将来売却し、保有中の家賃収入と売却時の損益を合算します。

試算項目	計算例（市場相場・募集条件ではありません）
購入価格・月額家賃の仮定	購入2,000万円 / 家賃月20万円相当
満室時の年間家賃・表面利回り	20万円×12か月 = 240万円 / 240万円÷2,000万円 = 12.0%
1か月空室・年間経費30万円なら	20万円×11か月-30万円 = 年間190万円 / 購入額比9.5%

物件選びでは、周辺の成約家賃・空室期間、管理会社、修繕・暖房費、入居者の支払状況を確認。家賃がMNT建ての場合は、円換算時の為替変動も収支に反映します。

本例は税金・購入諸費用・借入利息・為替変動を含みません。購入額・賃料・管理条件は物件ごとに提示します。

出所：[E]に基づく運用方法の追加。数値は説明用の仮定。810号棟の売却型提案とは別に、賃貸用の対象物件・保証条件を確定します。

円預金と現地通貨預金は、条件が異なります

TDB銀行公式サイトの12か月定期預金。2026年9月28日確認。

通貨	公表年利（税引前）	1,000万円相当を1年間預ける計算例	確認すること
JPY（日本円）	2.0%	利息20万円 - 税金4万円 = 16万円 税引後の元利合計1,016万円	円のまま預入・払戻しできるか 日本居住者への適用条件
USD（米ドル）	3.2%	為替不変の仮定：利息32万円、税6.4万円 税引後の元利合計1,025.6万円相当	ドルと円の為替変動 換算・送金手数料
MNT（トゥグルグ）	窓口 12.2% オンライン 12.3%	窓口・為替不変：利息122万円、税24.4万円 税引後の元利合計1,097.6万円相当	現地通貨と円の為替変動 受付・利用条件

預金利息は、入金時に20%を差し引きます。

上の試算は、預金利息から20%を差し引いた手取り額です。実際の適用金利は契約時に確認します。海外送金費用・為替手数料は計算に含めていません。

出所：[C]、[A] p.15、[E]。税率20%は追加提示条件。外貨の円換算額は為替不変を仮定しています。

TDB銀行｜非居住者の口座開設について

ご提供情報では、TDB銀行はモンゴルで唯一、非居住者の口座開設に対応する銀行とされています。

※「国内唯一」はご提供情報に基づく記載で、公式な確認は取れていません。

到着後・F番号	F番号は本手続きで必須。モンゴル到着後、旅券の写真を入国管理庁へメールし、F番号を取得・確認します。
現地窓口	F番号・旅券・銀行指定書類を提出し、本人確認・署名。円口座、オンライン利用、VISAデビットカードを申し込みます。
送金・利用	本案内ではモンゴル国内の口座への送金手数料は不要。日本からの海外送金、為替換算、ATM利用の費用は別途確認します。

F番号のメール申請先：モンゴル入国管理庁 support@immigration.gov.mn
旅券の写真を添付して申請・照会。取得した番号を口座開設時に提出します。

出所：[A] p.11～14、[C]・[E]・[F]。F番号の申請先は税関ではなく入国管理庁です。国内送金無料は本案内の提示条件。

ドル建て・円建てともに、利回り8～10%

運用収益の入金時に20%を差し引く条件です。税引後の利回りは6.4～8%相当となります。

ドル建て（USD）/ 税引前

8～10%

税引後6.4～8%相当。
円換算額は為替で変わります。

円建て（JPY）/ 税引前

8～10%

税引後6.4～8%相当。
元本ではなく運用収益に課税。

運用収益への税率

20%

利息・運用収益の入金時に
差し引かれます。

8～10%を年率として、1年間運用する計算例

通貨・投資額	利回り8%の場合	利回り10%の場合
円建て 1,000万円	税引前80万円 / 税金16万円 手取り64万円 / 元利合計1,064万円	税引前100万円 / 税金20万円 手取り80万円 / 元利合計1,080万円
ドル建て 10万米ドル	税引前8,000ドル / 税金1,600ドル 手取り6,400ドル / 元利合計10万6,400ドル	税引前1万ドル / 税金2,000ドル 手取り8,000ドル / 元利合計10万8,000ドル

税引後利回り = 税引前利回り×80%。年率・単利と仮定した計算で、手数料・為替変動は含みません。

出所：[E]。金額例は最低投資額を示すものではありません。適用利率・計算期間・利払時期は契約で確定します。

Omni Capital｜資金を借りる会社を見る

提供資料にあるモンゴルのNBFI。以下は資料記載の2026年第2四半期データです。

総資産

1,456億MNT

融資債権などを含む
会社全体の資産。

自己資本

569億MNT

損失を吸収するための
財務基盤を確認。

不良債権比率

5.6%

融資の回収状況を示す指標。
資料中の業界平均は8.9%。

事業のしくみ

個人・企業への融資とデジタル金融を展開。投資家から集めた資金を貸出等に活用し、貸出先から回収する仕組みです。

契約前に見る資料

最新の財務諸表・監査報告、貸出の延滞状況、担保の内容、借入・返済予定。資料記載の格付けはBBB-（Stable）ですが、評価尺度と最新報告を確認します。

出所：[B] p.8～10・14（同資料が引用するOmni Capital 2026 Q2 Update）。一次資料は今回の添付に含まれていません。

Omniの円建てノート｜契約条件の具体例

提供資料にある貸出債権担保型商品の参考条件です。前記のドル・円建て投資信託とは分けて記載しています。

確認項目	提供資料の条件
通貨・リターン	JPY建て / 年率最大10%。投資額・期間ごとの提示条件を確認
運用期間	12 ~ 36か月
資料の投資金額帯	US$10万 ~ 100万相当。正式な円建て最低額・申込単位は要照会
金額の参考換算	仮に1米ドル = 158円なら、1,580万円 ~ 1億5,800万円相当
担保・報告	貸出債権への第1順位担保、過担保、不良債権の差し替え、月次報告等の記載

計算例：2,000万円 × 年10% = 年間200万円

仮にこの金額・期間に10%が適用された場合の単利計算です。申込可能額や適用金利、利払い日、税・費用は未確定です。158円は参考換算用の仮定で、現在の為替相場ではありません。

出所：[B] p.11。円建てでも発行体の返済能力・担保回収・通貨管理のリスクは残ります。元本保証ではありません。

企業債｜利率と同時に、返済条件を確認

企業へ資金を貸し、決められた利息と満期の元本返済を受ける債券です。

資料記載の利回り

18 ~ 22%

MNT建ての目安。
銘柄ごとに条件が異なります。

返済する相手

発行企業

業績・借入残高・資金繰り
から返済能力を確認。

換金の条件

満期・売却

満期前に売れない場合や、
元本割れの可能性を確認。

契約前に確認する内容	具体的に確認するもの
金利・返済・担保	債券条件書、利払日、満期日、担保の有無、返済順位

出所：[B] p.2・7。特定の企業債・最低購入額・償還期間は元資料で特定されていません。

ドル建て運用｜税引後の受取額を確認

例：1,000万円相当を年10%で1年間運用。円換算時の為替は変わらないと仮定します。

項目	金額	計算・条件
運用元本	1,000万円相当	ドル建てで1年間運用
税引前の利息	100万円相当	1,000万円 × 10%
利息入金時の税金	20万円相当	100万円 × 20%
税引後の受取利息	80万円相当	100万円 - 20万円
1年後の元利合計	1,080万円相当	1,000万円 ＋ 80万円

税引前の利回り10%に対し、税引後の利回りは8%。利息の入金時に税金が差し引かれる計算です。

この試算は為替不変の仮定です。実際の円換算額は、受取時の為替相場によって変わります。

出所：[B] p.12、[E]を基にした仮定計算。税引後利息は10%×80% = 8%。換算・送金手数料等は未反映です。

不動産の売却代金を、円預金で運用する例

売却代金全額を年2.0%で12か月預け、預金利息の入金時に20%を差し引く仮定です。

1,000万円で購入 → 想定売却代金1,120万円を円預金へ
税引前利息22万4,000円 → 預金利息の税金4万4,800円を控除

項目	1,000万円で購入した場合	2,000万円で購入した場合
想定売却代金（購入価格＋12%）	1,120万円	2,240万円
円預金の税引前利息（年2.0%）	22万4,000円	44万8,000円
利息入金時の税金（利息×20%）	4万4,800円	8万9,600円
税引後の受取利息	17万9,200円	35万8,400円
預金後の元利合計	1,137万9,200円	2,275万8,400円
当初の購入価格との差額	＋137万9,200円	＋275万8,400円

全期間の収益率は13.792%ですが、年率ではありません。期間は購入から売却まで＋預金の1年です。不動産の税金・仲介料・諸費用と送金費用等は計算に含めていません。

出所：[A] p.8、[C]・[E]。預金利息の税率20%は提示条件。実際の預入額は不動産売却時の精算後に確定します。

未確定の条件は、書面で確認してから進めます

提供資料間の数字・説明の違いを、次のように整理しました。

項目	本資料での扱い	確定に必要なもの
投資信託の利回り	ドル建て・円建てとも税引前8～10%	適用利率・期間を契約確認。税引後6.4～8%相当
政策金利 12% / 12.5%	公式掲載の12.5%へ統一	中銀公表値（2026/9/17更新）
円定期預金の金利	12か月の公表年利は2.0%（税引前）	TDBの適用金利・期間・金額の提示書面
不動産の税金・諸費用	収支例には含めず、精算内容を個別確認	契約条件と売却時の精算明細を確認
預金・投資信託の税金	利息・運用収益の入金時に20%を控除	支払明細で税引前金額・控除額・入金額を確認
NBFIの中途解約時「6%」	文意・計算方法が不明。試算に採用しない	解約条項、具体的な受取額の計算例

出所：[A] p.4・7・15、[B] p.2・5～7、[C]・[D]・[E]。確認前の条件を、確定した募集条件として扱わない構成です。

次に決めること・準備すること

具体的な条件表をそろえ、金額・期間・受取方法を確定します。

1 ご希望の整理

予算、資金を使わずに置ける期間、円受取の希望、渡航の可否を整理。

2 商品別の条件表

最低金額、通貨、利率、満期、利払日、解約条件、税金・手数料を確認。

3 契約相手・権利

不動産は住戸と販売権限。金融商品は発行体・担保・返済順位を確認。

4 口座と送金

到着後にF番号を取得。国内口座への送金手数料は不要。海外送金・換算費用を確認。

5 契約・支払い

最終契約書と説明内容を照合し、契約記載の支払先へ手続き。

6 運用中の確認

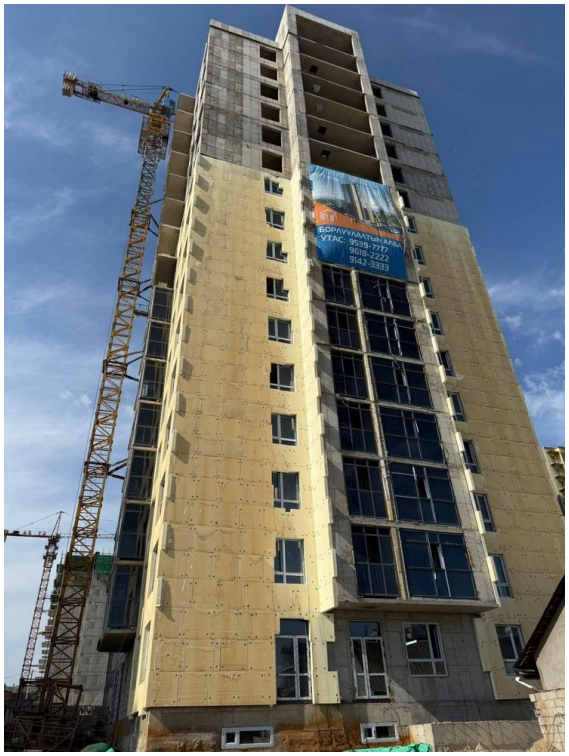
工事進捗・販売状況、残高・利払い、満期・売却時の精算内容を確認。

ご相談時にお伝えいただく内容：希望金額 / 希望期間 / 検討したい商品 / 渡航の可否

出所：[A] p.9 ~ 14、[B] p.12 ~ 13をもとに実務手順を整理。必要書類・審査・手続きは契約相手により異なります。

建設中の写真と、完成イメージ

元の投資提案書に掲載された写真をまとめています。



建設中 ①



建設中 ③



完成イメージ (CG)

写真の撮影日・現在の進捗、完成仕様との一致は現地資料で確認します。右端は完成予想図で、現在の建物写真ではありません。

出所：[A] p.17。建設中の写真2点と完成予想CGを掲載。

住戸資料・間取りの一覧

6種類の提供図面。購入対象となる住戸は、号室・階数・面積を契約書で特定します。



提供住戸資料 1



提供住戸資料 2



提供住戸資料 3



提供住戸資料 4



提供住戸資料 5



提供住戸資料 6

出所：[A] p.18。図面は原資料のまま転載。各タイプの価格と、今回の投資金額で購入できる住戸は別途確認します。

出所・用語と、この資料の読み方

株式会社M不動産 | 2026年9月28日 統合整理

使用した資料

[A] モンゴル投資提案書
「A4横・18ページ・M不動産入り」
不動産条件、TDB口座案内、写真・間取り。

[B] モンゴル高金利金融商品投資機会 final-1
全14ページ。NBFI、企業債、Omni Capitalの情報。

[C] TDB銀行公式「Term deposit」
[D] モンゴル銀行公式サイト（政策金利）
[C][D]は2026年9月28日に掲載内容を確認。

[E] 追加提示条件（2026年9月28日）
投資信託：ドル建て・円建てとも利回り8～10%。
預金・投資信託：利息等の入金時に20%を控除。

TDB銀行 公式預金条件 ↗
モンゴル銀行 公式サイト ↗

用語をやさしく

円建て：円で金額を定めること。
MNT建て：現地通貨で金額を定めること。
年利：1年あたりの利息の割合。
累計収益率：投資開始から終了までの利益の割合。
担保：返済できない場合の回収の裏付け。
流動性：必要なときに換金できる度合い。

提供資料の条件と、説明のための仮定計算を分けて記載しています。実際の受取額は、契約・税金・費用・為替・返済状況によって変わります。

不動産の権利・税務、金融商品の法的性質・取扱条件は、現地契約原本と専門家・取扱金融機関の確認を踏まえて確定します。

追加した条件と、検索で確認した出所

2026年9月28日確認。提示条件、公式案内、統計・報道を分けて記載しています。

[E] 今回の追加提示条件
810号棟の買取保証あり / モンゴル国内の口座への送金手数料不要 / 本口座開設手続ではF番号必須。
完成物件を購入して家賃収入を得る方法を追加。保証内容・国内送金の対象経路は契約・銀行で確認。

[F] F番号の取得・メール申請

E-Mongolia Academy（政府機関）/ 2023年11月2日案内。
旅券の写真を support@immigration.gov.mn へ送る方法を掲載。

[G] 2026年8月の住宅価格指数

モンゴル公共放送 MNB / 2026年9月11日記事。
NSO統計：全体 + 7.2%、新築 + 5.1%、中古 + 8.1%（前年同月比）。

[H] 地区別の平均価格・前月比

NSO表 DT_NSO_0300_00V4（2026年8月）をHedveが掲載。
公式表の更新日は2026年9月10日。数値はHedveの地区別表で確認。

各参照欄から出所ページへ移動できます。住宅価格統計は募集広告を基にした指標で、個別物件の売却価格・収益率を示しません。

2027年4月 モンゴルツアー｜3泊4日

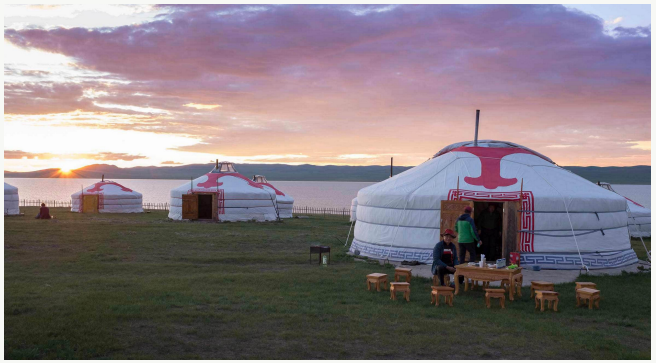
モンゴル旅行を楽しみながら、口座開設や投資についてご検討いただくツアーです。



モンゴルの草原



ウランバートルの街並み



ゲルのある風景

ご旅行の機会に、口座開設や投資をご判断ください。

現地でのご案内・ご説明を通じて、内容をご確認のうえ、ご自身でご判断いただけます。

TDB銀行の口座開設

必要書類や準備内容などをご案内します。

投資信託などの説明会

金融商品の仕組みや条件をご説明します。

日本国内でも随時ご説明しております。お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせ：モンゴル国商工会議所　名古屋支部　info@mncci-nagoya.com

3泊4日で企画。日程・参加費・お申込み方法はお問い合わせください。写真はイメージで、訪問先・4月の景観を確約するものではありません。