

年収400万円でも一生お金に不自由しない方法とは？

お金のことから仕事、人生まで。あなたが変わる！

月刊ビッグ・トゥモ로우

BIG tomorrow

2014年5月1日発行 第34巻第11号(毎月1回1日発行) 1980年8月2日 第三種郵便物認可 <http://www.seishun.co.jp>

●銀行に預けるより100倍貯まる！

年収400万円なのに資産1億円！ 自分史上、最高額の貯金を 作ったすごい方法

1日5分で
この成果！

毎月15万円を手に入れる方法
スマホ1台で始める投資&1人ビジネス！

●意外なところにお宝情報が！

「日本株」で1000万円稼いだ人たちは
毎日どんな情報をチェックしているのか？

●いますぐ参加できる 28 の大会を紹介

はじめての人でも100万円獲得！
「賞金」が出る大会に参加して入賞するコツ

●貯金はいくら必要？ リタイア後の収入はどうする？

40代でセミリタイアを実現！これから
一生収入が途切れない仕組みの作り方

●リスクなしでできる「損ナシ副業」の気になる中身

元手0円から1年で1000万円の
貯金を作った「究極の副業」とは？

フットボールアワー (芸人) 小日向文世 (俳優)

「3か月後には仕事がゼロになる世界。
前に前に行かないと生き残れない」

「勉強もスポーツもいまひとつの劣等生。
一度はスポットライトを浴びたかった」

天達武史 (気象予報士)

「何もしないままフリーターで終わるのか？
人生を変えたくて気象予報士に挑戦」

●ムチャな納期、少ない予算、売上低迷…行き詰まった時はこの手がある！

仕事の「困った！」を切り抜ける 問題解決のテクニック

——「絶対ムリ」が「やれる！」に変わる知恵の絞り方とは？

●仕事の成否は最初の3分間で決まる！

相手の心を瞬時につかむ「自己紹介」入門

●人気連載・増税時代を生き抜く賢い2人の人生計画

夫婦で副業！めざせ1億円！！

●けた外れの成果をあげる人たちの自分だけの「秘」ツール

仕事がデキる人の
「カバン」の中の秘密兵器

●押しが弱い、面と向かうと言えない、相手のペースにさせられる…悩みを解決！

佐藤優の「人に強くなる
7つの極意」



フットボールアワー

5

2014 May
No.407

本体価格 619円＋税

40代でセミリタイアを実現!

これから一生収入が 途切れない仕組み の作り方



あくせく働いても収入は伸び悩み。そんな勤め人生活からおさらば! 経済的自由を確立し、セミリタイア、悠々自適な生活を目指せ! 夢を実現するためのマネープラン&人生プランを実例から探ってみましょう!

経済的自由を得るためには不労所得の確保が一番。それには不動産投資が最も効率がいいと話すのは石原博光さん(42歳)です。32歳のときに不動産投資を始めて、10年後の現在、キャピタルゲインとインカムゲインでこの4月に米国移住を実現!

**たった4年で年間
家賃収入5千万円**

石原さんが不動産投資を始めたのは2004年。千葉県に中古アパートを3棟購入したのが始まりでした。以後2005年、2006年、2007年と毎年1棟ずつ栃木県と茨城県に物件を購入、最大で7棟72世帯まで増やしました。家賃収入は年間最大で約5000万円。

「不動産の総資産が2億6140万円。銀行からの融資は2億6100万円。僕自身が出したお金は40万円だけです」(石原さん)

不動産投資で 年商4000万円! セミリタイヤで米国へ移住!!

この4月、米国カリフォルニアに家族で移住する石原さん。化粧品販売業と不動産投資業で収入の仕組みを作り悠々自適生活! その足跡を追った

Case
01

石原博光さん(42歳)

98年南恵比寿トレーディング設立。2004年から不動産投資を始め2012年に米国に投資、永住権を得てこの4月より米国へ家族と移住



不動産資産&収益グラフと 石原さんの 日本脱出年表!

2005年 茨城県に4棟目を購入
千葉に3棟購入した次の年、今度は茨城県坂東市に4棟目となる中古マンション1棟を購入!

2004年 人生初の不動産投資! 千葉に物件を3棟購入!
その後、事業は思以上に伸びず借金も増え低迷。何とか脱出を図ろうと考える不動産投資に興味を。千葉に3棟を購入する!

1998年 (有)恵比寿トレーディングを設立
起業して半年後には6000万円以上の売り上げ。有限会社を立ち上げ年商1億円まで成長!

1997年 大学卒業後商社に勤めるも1年10か月で退社。自宅の6畳一間で化粧品などの販売業を始める

2004年 商社を辞めて独立!
独立して起業、不動産投資を始め家賃収入を得て、米国の永住権を取得して移住までを追う

不動産資産の推移を グラフで表すと……

2004年からの不動産資産の推移を赤い実線のグラフで表記。点線はローンでの返済額の推移を表す

3棟の実績をもとに さらなる投資を続ける!

3棟の実績があるので、金融機関の融資のハードルも下がる。4棟目はやはり地方物件で、茨城県の坂東市を狙った

3 茨城県坂東市に中古マンション1棟! (2DK×13世帯、3DK×2世帯、4DK×1世帯、店舗×1)

茨城県坂東市の1階が店舗になっている中古マンションを、4600万円で購入する!

購入価格 4600万円
家賃収入 月約79万円



右肩下がりの業績から 脱するために不動産投資を!

当初は順調だった事業も次第に右肩下がりに。インカムゲイン狙いにはもってこいの投資法と気づき不動産投資を始める!

1 千葉県旭市に中古アパート2棟! (2DK×4世帯×2棟)

千葉県の旭市の中古アパート1600万円をなんとオーバーローン2000万円を借りて購入

購入価格 1600万円
家賃収入 月約34万円



2 千葉県船橋市に中古ビル (2DK×4世帯、店舗×5)

旭市に購入して2か月後に船橋市に中古ビルを購入。購入価格は4800万円!

購入価格 4800万円
家賃収入 月約76万円



2004年 物件購入情報

手数料などの諸経費は別途払っているとはいえ、物件自体に石原さん自身が払ったお金はたったの40万円!
「最初の物件などはオーバーローン。物件価格は1600万円

でしたが、リフォーム代も合わせて2000万円銀行が融資してくれました」(石原さん)
2012年、千葉県の3棟を石原さんは売却。9000万円の現金を手に入れます。いずれも

たった40万円で始めた投資が2億6000万円に!

売却益を元手にして 米国移住を実現する

購入時よりも高く売却!
「リフォームしてきれいにしていたのと、満室の状態だったので高く売却することができました」(石原さん)

この売却益を元手に、石原さんは米国シアトルの商業ビル開発に投資をする。ともに、カリフォルニア州ベーカーズフィールドに155㎡の一軒家を購入します。

商業ビル開発にある一定以上の投資をしたことで、石原さんは米国の永住権が認められました。さらに……
「現在現地の人に貸しているカリフォルニア州の一軒家に、この4月から家族で移住を決めました」

残った日本の物件からの家賃収入と、現在の日本の自宅を人に貸せることなどで収入は年間約4000万円。そこからローンを返済や諸経費などを引くと約1500万円の純益に。日本の管理会社に密に連絡を取れば米国から遠隔操作で賃貸業を続けることが可能。まさに悠々自適のセミリタイア生活を実現!

2億5000万円

2億円

1億円

最初の3棟を売却して9000万円に!

千葉県に購入した最初の3棟を売却して9000万円のキャッシュに変え、それをすべてドルに変える。そのため不動産資産は減るが、その益で米国に投資を始める!

3棟からの収益と売却益の合計 **9000万円!**

2012年
物件購入情報

不動産資産(自宅は除く)は最高で2億6140万円に

2004年に千葉で3棟購入後毎年1棟の割合で物件を購入。その資産総額は2億6140万円。短期間で右肩上がりに増えてきた

7年~8年後には純資産になる予定

残りのローン元本約1億2000万円も、今後は繰り上げ返済などで早めに返済する予定。10年たたないうちに完済を計画。資産は完全に自己所有になる!

米国の投資と移住を視野に入れて最初の千葉の3棟の物件を売却を決意。いずれも購入時よりも高く売ることが成功する

カリフォルニア州のベーカーズフィールドに移住をする!

まず米国ワシントン州のシアトルの商業ビルに投資。それによって永住権を取得する。またカリフォルニアに一戸建てを購入し移住を実現する

2014年

2012年

2007年

2006年

栃木県小山市に5棟目購入

栃木県小山市に5棟目となる中古マンション1棟を1億1000万円で購入する

栃木県下野市に6棟目を購入

栃木県の下野市に6棟目の中古1棟建てアパートを4150万円で購入する

旭市と船橋市の物件を売却! その売却益で米国に投資する

現時点で借金は約6割返済

現在返済額は1億5000万円ほど。約6割を返済した。石原さんの試算では後10年もしないで完済する予定だという

さらに物件をふやしてキャッシュフロー増大を!

家賃収入というインカムのキャッシュフロー拡大を目指して、さらに物件を増やして行く。目を付けたのが栃木県。近郊のやはり築古を狙う投資スタイル

2006年
物件購入情報

4 栃木県小山市に中古マンション1棟 (3DK×24世帯)

交通の要所である小山市は投資の意外な狙い目スポット。中古マンションを購入

購入価格 1億1000万円
家賃収入 月約162万円



米国へ家族で移住! セミリタイア生活を実現する!

2012年に3棟からの収益と売却益をすべてドルに変え、米国商業ビルに投資、同時にカリフォルニアに物件を購入しこの4月から米国に移住! その過程は

1 米国の永住権を取得する

米国シアトルの商業ビルに投資。米国に投資をした外国人に永住権を与える制度を利用、石原さんは2014年、正式に永住権を取得することに成功した

2 カリフォルニアベーカーズフィールドに物件を購入する

商業ビルに投資とほぼ同時に米国カリフォルニアのベーカーズフィールドという人口38万人の閑静な中規模都市に12.5万ドル(1ドル78円換算/当時)の安さで155㎡の一軒家を購入



いかにも映画に出てきそうな米国の新居!

3 4月20日に家族で移住をする

この4月に家族でついに米国移住を。日本の不動産投資は米国から管理会社を通して続け、家賃収入は4000万円、純利益約1500万円で悠々自適が実現!

米国で悠々自適、
将来は日米の
懸け橋の仕事を!

米国と日本を結びつけるかけ橋のニュービジネスを着々と準備中。リタイアも可能だが仕事は続ける予定

同じ栃木県の地方都市に1棟を

同じ栃木県の下野(しもつけ)市は湘南ラインの始発駅があるなど意外な人気スポット。そこに目を付けて6棟目を購入。これで6棟70世帯となる

5 栃木県下野市に中古アパート1棟 (2LDK×4世帯、1LDK×8世帯)

計12世帯の中古アパートを栃木県下野市に4150万円で購入。こちらもフルローンでの融資で購入した!

購入価格 4150万円
家賃収入 月約60万円



石原さんの不動産購入総額と融資額

石原さんは自己資金をほとんど使わず、ほぼフルローンを実現している。そのため資産総額2億6140万円のうち、自己資金は40万円のみ!

不動産購入総額 **2億6140万円**
融資総額 **2億6100万円**

なんと...
わずか自己資金
40万円!

楽しんで、
いいんです。

ホントに選ぶだけでいいんですか？
いいんです。FX自動売買ツールですから。
ひとつくらい、そんな投資スタイルがあってもいいと思いませんか？



えらんで自動売買

エコトレ

FX

詳しくは

エコトレ

検索

<http://sec.himawari-group.co.jp/>

お問合せは

0120-86-9686

受付時間
09:00~17:00
(土日除く)

【ひまわりFXにおける重要事項】●外国為替レートの変動やスワップポイントの支払いによりお客様が損失をこうむるリスクがあり、投資元本が保証されるものではありません。●取引金額が証拠金の額に比べて大きい場合、マーケットの変動率に比べ投資元本の損益変動率が大きく、状況によっては、その損失は証拠金の額だけに限定されません。●取引手数料は、無料です。●提示価格及び取引価格にはスプレッドといって売値と買値に差があります。スプレッドは固定ではなく、主要経済指標の発表前後、早朝や主要市場の休日等で市場の流動性が低い時間帯、予期せぬ突発的事象等の発生時には、拡大する場合があります。●証拠金は各通貨ペアのレートにより決定され、個人のお客様の場合、お取引額の4%相当となります。法人のお客様の場合、お取引額の1%相当となります。●取引のお申込みの際には、ガイドブック、契約締結前交付書面・口座約款等の取引説明書をよくお読みいただき、仕組みやルールを十分にご理解のうえ、資産に合わせて、お客様ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。●その他詳細は、ホームページにてご確認ください。

ひまわり証券 株式会社

関東財務局長(金商)第150号(金融商品取引業)

加入協会: 一般社団法人金融先物取引業協会・日本証券業協会・一般社団法人日本投資顧問業協会

雑誌 17621-5

©2014 (株)青春出版社 Printed in Japan
印刷・大日本印刷株式会社



4910176210546
00619

本体
619円

定価650円(〜3/31・税5%)
定価669円(4/1〜・税8%)