

気づいた人の勝ち!

元手は3万円! 毎月「副収入」が手に入る5つの方法

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・トゥモロウ

BIG tomorrow

2015年5月1日発行 第31巻第5号 毎月11日発行 1980年8月21日第1号創刊 東京都港区 210-8588 http://www.seishun.co.jp

●他人とはちょっと違うアフター5、休日の使い方とは?
仕事で次々に成果を出す人が「オフ」の日に仕込んでいること

●3500円で豪華クルージング、500円で引越し...
1万円で家が手に入る!?

「究極の節約テクニック49」

軽部真一 (アナウンサー)
 中野信子 (脳科学者)
 齊藤正明 (ベストセラー作家)

●少額で始めて雪だるま式に増やす極意とは?

元手3万円でこの成果!

給料以外に月20万円が

定期的に入る人の賢い仕組み

5

2015
 May
 No.419
 670yen

POWER INTERVIEW

- 六角精児** (俳優)
 40代の前半が人生でもっとも辛かった。
 “どん底”を乗り越えたから今がある
- 横山秀夫** (作家)
 「64」を書き上げるまで7年。スランプ、
 記憶障害...苦しみ抜いて生み出した
- 猪子寿之** (チームラボ 代表)
 インターネットは世の中を変える/
 こんな面白いこと、やらない手はない
- 渡辺麻友** (AKB48)
 「まゆゆは面白くない」。わかっていた
 けどカラを破れず...。そんな時、転職が!



COVER INTERVIEW 六角精児

- 隠れたお宝銘柄を格安価格で手に入れる!
少ないお金で大金を手に入れる新手法!
「ワケあり」銘柄で賢く稼ぐ
- “てこの原理”でどんどん野金を増やす
金持ちに対抗する頭のいい投資術!
「レバレッジ」を使って毎月20万円稼ぐ
- わずか数万円で別荘オーナー、馬主、投資家になれる
毎月10万円の副収入が入ってくる
「一口オーナー」生活の始め方
- 廃材、荒地、間伐材...誰も見向きもなかった物がヒット商品に!
会社員を続けながらできる!
元手0円で始める「里山ビジネス」に注目

●あなたの心、渴いていませんか?

つまらない毎日が劇的に変わる

「感動体験」のすすめ

—自分を取り戻す“週末旅”から思わず号泣する本、映画まで厳選 29 本

●月に1台しか売れなかった中古車店が繁盛店に!

社員数人の小さな会社が

「SNS」を使って会社の

売上げを30倍にした方法

- 男を伸ばす女性、ダメにする女性
夫婦修復カウンセラーが教える“モンスター妻”の見分け方
- 会社に頼らない強い生き方
成績ピリの営業マンが「ふんどし」で起業
- 新連載** ●このまま働いても幸せになれない!
橘玲の「脱・会社人間のすすめ」

「てこの原理」でどんどん貯金を増やす

金持ちに對抗する頭のいい投資術！

レバレッジを使つて毎月20万円稼ぐ

手元にも金がないから借入やそのための借入、そのための借入も人はいませんが、
とてつかり自己資金わずか40万円程度の借入で借入を回した人も、そのおかげで
トはレバレッジ！ 少ない元手でも大きく増やす投資術を二冊紹介します。

Case 01

現在資産
2億8800万円
に増やす！

元手
40万円
を



石原博光さん

自己資金わずか40万円で
セミリタイアを実現！

フルローンとオーバーローンで元手をほとんどかけず不動産投資に成功。経済的自由を手に入れ米国カリフォルニアに家族と移住、悠々自適生活を実現！

P26

Case 02

現在資産
7200万円
に増やす！

自己資金
4000万円
を



ベトカブさん

株やFXでレバレッジ
資産を着実に増やす！

もともと東南アジア株などで運用。資産を増やし、現在はトルコリラFXのスワッピング金利で稼ぐ。また区分マンションなどの不動産投資も行う

P28



「少ない元手でも、大きな取引ができる。レバレッジの効用をいかに取り入れるかで資産運用は大きく変わります」と話すのは株資産デザイナーと所の内藤忍さんです。
レバレッジを消費に使わず投資に充てるのがカギ！

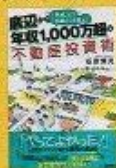
たとえば国内のFXなら1000円の証拠金の25倍までの取引ができます。これをレバレッジと言います。10万円の元手があれば、250万円の取引が可能。本来の利益が2000円だとしたら、5万円の利益にFXだけでなく、いろんな局面でレバレッジの考え方を取り入れ、大きな利益を得ることが可能。「住宅ローンもレバレッジの一つ。

Case 01

自己資金たった40万円! 現在6棟48世帯の不動産オーナーとして 悠々自適のアメリカ移住を実現!

自己資金40万円で不動産投資を始め、高利回り物件を狙って実績を積み6棟のオーナー。現在米国に家族で移住、米国でも不動産投資を始めた石原さんのレバレッジ投資術とは?

石原博光さん(43歳)
98年東恵比寿トレーディング設立。2004年から不動産投資を始め、日米両国に投資。永住権を得て昨年4月より米国に家族と移住。セミリタイアを実現する。著書に「まずはアパート一棟買いなさい」(ソフトバンククリエイティブ)、「底辺から年収1,000万円超の不動産投資術」(技術評論社)など



現在の総資産は
約2億8800万円
(不動産のみ、自宅除く)

自己資金
40万円

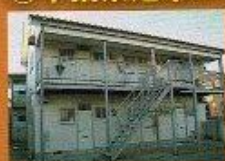
石原さんの不動産投資履歴は?

化粧品輸入販売ビジネスで年商1億円まで成長するも停滞、借金も増え不動産投資を始める。手元資金はほとんどなかったが、まずは情報と知識を集め、最終的には計6棟を所有し資産を増やす。その不動産投資の歩みとレバレッジポイントとは?

2004 千葉県に中古アパート3棟を購入!

インカムゲイン狙いには最適で手堅い投資法として不動産投資に目をつける。ポイントは築古でもリフォームによって高利回りで運用できる物件。また周辺環境もよく入居率が確保できる地域ということで千葉県旭市を選択

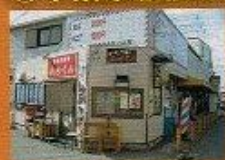
① 千葉県旭市に中古アパート2棟



千葉県の旭市の中古アパート2棟一括1600万円をオーバーローンの2000万円の借り入れで購入する

購入価格	1600万円
ローン	2000万円
家賃収入	月額34万円

② 千葉県船橋市に中古ビル1棟



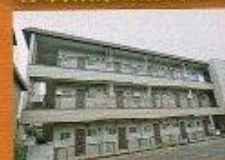
旭市の物件を購入して2か月後に同じ千葉の船橋市に中古ビルを4790万円で購入する

購入価格	4790万円
ローン	4300万円
家賃収入	月額76万円

2005 3棟の実績をもとにさらに投資!

千葉に3棟購入した翌年に茨城県坂東市に4棟目となる中古マンションを1棟購入。すでに千葉での実績が信用となって融資も受けやすい状況に

③ 茨城県坂東市に中古マンションを購入



1階が店舗で、16世帯入居になっている中古マンションを4600万円のフルローンで購入する

購入価格	4600万円
ローン	4600万円
家賃収入	月額75万円

2006 翌年さらに中古マンションを

④ 栃木県小山市に1棟購入する



北関東の交通の要所でもある小山市は不動産投資スポット。24世帯の大きなマンションを購入する

購入価格	1億1000万円
ローン	1億1000万円
家賃収入	月額160万円

石原さんのレバレッジポイント1

事業計画書を作ってアピールする

金融機関によっては不要というところもあるが、石原さんは少しでもアピール材料になればということとで事業計画書を準備した

客観的なデータと収支表を用意
事業計画書の中身は物件詳細とリフォームの見積もり、空き室を埋める方法、収支表と返済表など

物件詳細とリフォームの見積もり
物件の詳細はもちろん、大切なのは中古物件のためどんなリフォームが必要か。そのためにどれくらいお金がかかるかを数字で明確にすること

入居率予想と収支表、返済表を同時に収支表を作成。甘い予測ではなく現実的な入居率と費料、それに金利を多少大目にする。その上での返済表を作り添付する

その点、レバレッジの力を最大限に活用。元手資金をまったくかけずに不動産投資を始め、なんと現在総資産額は2億8800万円/年間家賃収入3700万円を達成。現在は米国で悠々自適の生活を送

るのは石原博光さん(43歳)です。石原さんは11年前、自ら起した事業が低迷、ほとんど手元に資金がないまま、起死回生を図って不動産投資を計画。「そこで収益性の高い物件を狙い、

自分なりの事業計画書を作りました(石原さん)それが評価されなんと千葉県旭市の1600万円の物件にリフォーム代を加えた、2000万円のオーバーローン獲得に成功!

レバレッジ投資で成功
米国移住で悠々自適!

その後石原さんは千葉県、茨城県、栃木県の中古マンションやアパートをほとんどフルローンかオーバーローンで購入に成功します。そこにはレバレッジに対する確固とした考え方が。「経験や知識が乏しい中で僕が活用したのは「知恵」と「お金」と

元手ゼロから資産2億8千万円

給料以外に月20万円が
定期的に入る人の賢い仕組み

石原さんの
レバレッジポイント 3

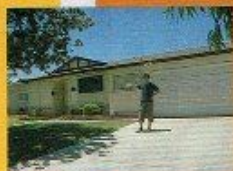
業者や管理会社などとの関係を築く



不動産投資を始めた頃、なぜか客付きが悪かったが、管理会社との関係がうまくいった。コミュニケーションを取り投資に対する情熱を伝えたら、驚くほど入居率が上がった。地元に行ったら手土産持参で顔を出す。それも一種の人を動かすレバレッジと言える

現在、米国に家族と移住
セミリタイアを実現する!

米国移住を視野に入れて米国に投資し永住権を獲得した石原さん。2012年から物件を探し始め、米国カリフォルニアのベーカーズフィールドに物件を見つけ購入することに



① 2014年4月に米国カリフォルニアに移住し悠々自適生活を!

カリフォルニアのベーカーズフィールドはオイルで潤う人口38万人の中規模都市。2012年に155㎡の一軒家を12.5万ドル(1ドル78円)という安さで購入。日本の目黒区の自宅は一部賃貸に

② 米国でも不動産投資を始める!

2014年10月に栃木県下野市の物件を売却し、そのキャッシュを利用して米国で不動産を買い進める。おなじくベーカーズフィールドに3棟戸建を現金で購入する。シアトルの商業物件、自宅と合わせて購入価格は計110万ドル。1ドル120円として不動産資産は1億3200万円に / 米国では現金購入にしているのは、日本に比べて貸出金利が高く、リスクが高いため

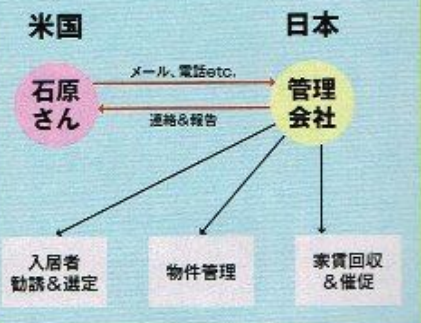


住居と同じベーカーズフィールドにある投資物件、すべて日本の物件の売却益で購入

石原さんの
レバレッジポイント 4

アウトソーシングで遠隔操作的レバレッジを樹ける

現在米国で生活しているが、その間の日本の不動産の管理はすべてアウトソーシング。これまで築き上げてきた人脈や関係で、メールや電話で意思を確認し的確な対応が可能。これも人の力を借りる石原流レバレッジだ

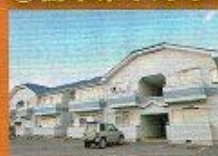


前ページ下段より続く

2007 栃木県に6棟目を購入

さらに翌年2007年に6棟目となる物件を栃木県下野市に購入。下野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。これで計6棟70世帯になった

⑤ 栃木県下野市に中古アパート1棟



全部で12世帯の中古アパートを4150万円で購入する。こちらはオーバーローンを獲得することに成功

購入価格 4150万円
ローン 4200万円
家賃収入 月約60万円

(2LDK×4 1LDK×8)

2012 千葉県 の物件3棟を売却し
そのキャッシュで米国に投資

2012年に千葉県の物件をすべて売却。9000万円のキャッシュを得る。そのキャッシュで米国ワシントン州シアトルの商業ビルに投資。それによって2014年に米国永住権を獲得。さらにカリフォルニアベーカーズフィールドに戸建てを購入。米国移住に向けて準備をする

現在の総資産額

2億8800万円

(日米の不動産を合わせた額)

ローン残債 1億1400万円

融資期間 最長19年だが繰り上げも視野に

家賃収入総額 (年間)

3000万円 (日本)+6万ドル (米国)

純益 (年間)

1200万円 (日本)+5万ドル (米国)

現在の不動産資産のうち、日本国内は購入価格ベースで1億5600万円、米国内は110万ドル。1ドル120円換算で1億3200万円



石原さんの
レバレッジポイント 2

金融機関に対する信用力がレバレッジに



不動産投資の経験があり、実績を上げているということ自体が金融機関に対する信用力になる。その信用力が次の融資を導くレバレッジ効果を生むことに。石原さんの場合は自身が作った事業計画書がほとんど正確だったことも、信用力アップにつながった

「体力」のレバレッジでした」
経験もない最初の段階はとにかく書籍やネットから情報や知識を得る。資金調達に関してはしっかりとした資金計画を立て、実績のなさをカバーする。物件を探したり、業者の協力を得るために、歩き回って行動力と体力で補う。
1棟目、2棟目の成功があると、後は信用力が付くので、雪だるま式に融資が付き、物件を増やすことに成功。そして不動産投資開始から10年後、2014年4月に家族で米国カリフォルニアに移住。
「レバレッジを掛けたからこそ、現在があると思います。ただし、不動産投資の場合、融資の金利が日本のように低いことが前提。米国のように貸出金利が高いとリスクも大きい。注意が必要です」