



忙しいビジネスパーソンのための
資産形成の絶対法則

年収1000万円の人が、 5年で現金3000万円 をつくる方法

How to Make 30 Million Yen in Cash in 5 Years

菅沼勇基

Yuki Suganuma

※ 本書の内容はすべて執筆時の信頼できる情報に基づいていますが、その正確性等について保証するものではありません。本書は資産形成におけるご参考として情報を提供しているものであり、本書に基づいて被ったとされるいかなる損害についても責任を負いかねますので、最終的な投資の判断はご自身の責任において行っていただけますようお願いいたします。

はじめに

本書は、これから家庭を持つという人から、老後の資金をどのように確保するかと
考え始めたという人まで、30代・40代前後の方を対象に、資産形成の考え方をまとめ、
お伝えしたいとの思いから記したものです。

20代は仕事に邁進まいしんして、30代になってそろそろ資産運用・資産形成を考えようという
人は多いと思います。ただ、そうした中でコツコツ資産を積み上げていく人はともかく、
「少リスクをとって運用しよう」として成功している人はあまり見かけません。それ
はなぜでしょうか？

たとえば誰もが知っているような大学を出て上場企業に勤め、仕事で認められてある
程度の所得を持っている人でも、「お金の教養」を備えているかどうかとなると、また
別問題です。2012年に私が起業してからの数年間だけでも、「不動産投資で失敗し
た」「株で大損した」「FXで赤字続きだ」といった話は数多く聞こえてきました。

この5年ほどは株が好調だったこともあって、投資ブームが起き、雑誌などでも特集が組まれるようになり、かなり煽られていたのは確かです。まるで「いま投資をしないのは愚か者だ」とでも言わんばかりの煽り方です。そうした機運に乗って、怪しげな「自称専門家」や「よくわからないコンサルタント」などが無責任な発言を繰り返してきました。そのせいで、「そうか、いま投資したらとにかく儲かるんだ」と安易に思ってしまった30代・40代の人たちが、少しの勉強をただけで株やFXに手を出し、プロの投資家の餌食になってしまっているのです。

株やFXを余剰資金でやるのならまだ良いのですが、虎の子の貯蓄を取り崩してしまう人もいて、「老後の見通しが立たなくなつた」ということになつたら悲劇です。

そうした事態にならないように、しっかりとした将来設計をつくり、未来に向けて安定的な収入源を持てば、なおさら仕事へ一生懸命に没頭できるはずです。

私が代表を務める横濱コーポレーションは、年収1000万円・金融資産1000万円以上の方を対象に、1棟物収益用不動産を紹介し、その物件を運用してお客様に毎月のキャッシュフローを生み出すという事業を行っています。神奈川県内、主に横浜・川

崎・湘南エリアを手掛けていますが、単に物件を紹介するだけではなく「地域に根ざしながら、どうやって街を活性化することができるか」という視点で取り組んでいます。

なぜ、先ほどお話しした顧客層を想定しているのか？

それだけの年収を得ている方は、著名な企業に勤めている方や、医師や弁護士、大学教授になつているような人たちが多く、会社経営をしていれば社員を雇用している場合がほとんどでしょう。つまり、影響力の大きい人たちであり、そういった方々を資産形成の面から応援したいという志が、私には強くあるからです。これからの日本をリードしていくこうした人材が元気にならない限り、日本全体が活性化しないと思うのです。

このような方々は、能力的にも高いことが多いため、仕事は安定しているかもしれませんが、だからといって精神的にも安心できているかという話は違います。なぜなら、多くの場合、「金銭面での将来への不安」があるからです。

特に会社員の場合、そうした状況で給与所得を得ているのであれば、会社に依存するしかありません。上司の顔を窺^{うかが}わなければいけなかったり、言いたいことも言えなかったりするのが、普通の会社員の姿だと思います。

でも、そこに新たな「収入の柱」ができたなら、どうでしょうか。たとえば、給与所得

以外に毎月30万円を得ることができれば、精神的にもゆとりができるはずですが。心のゆとりができれば、自分のことだけでなく、子供にも良い教育を施すことができたり、周囲の困っている人に目を向けたりする余裕ができます。

仕事に限らずとも、地元の地域や街を活性化させるための社会貢献活動をしように考えたとき、経済的な後ろ盾があったほうが、時間をそちらに振り向けることができるはず。私自身は、そうした志を持った人を応援したいという気持ちを抱いています。

そのような思いで当社をスタートさせて以来、さまざまなお客様とお付き合いをさせていただくことができました。まだ若い私に比べて、人生経験も豊富で、さまざまな知識を蓄えている方々から、多くのことを学ばせていただきました。

そうしてこれまで1200人以上のお客様とお会いし、お仕事をさせていただく中で、順調に資産形成ができている人には、「一定の共通点」があることに気づきました。どうやら、お金が貯まらない人と、資産をつくることができる人には、「体質」と言ってもいいような、「考え方の違い」があることに気づいたのです。

そのお金に対する基本的な考え方（マインドセット）について、「資産をつくる人」の

共通項を整理し、「貯まらない人」が陥りやすい誤解を指摘したのが本書です。単にお金の教養を身につけるだけでなく、「お金が貯まるマインドセット」をしつかり自分の中に形づくるのが、資産を確実に積み上げていくために大切なことなのです。

本書では、近年、話題になっている「サブリース問題」「シェアハウス」など不動産に関連した話や、「仮想通貨」など新手的儲け話で大きな損失を出している人に警鐘を鳴らす意味でも、資産形成において重要な考え方をまとめたいと考えました。

お金に対するしつかりしたマインドセットがあれば、これからも新しく出てくる儲け話に心を乱されることはありません。そうした意味でも本書を活用していただければ嬉しく思います。

今後の日本をリードしていくべき有能な方々には、資産形成のマインドセットをしつかり持って、これからの人生を豊かに歩んでいただきたいと思います。本書がそのためのほんの少しの助けとなれば、著者としてこれほどの幸せはありません。

菅沼 勇基

年収1000万円の人が、5年で現金3000万円をつくる方法 目次

はじめに 3

序 章 なぜ私が「資産形成の法則」にたどり着いたのか

人生を楽しんでいるように見えた親や親戚たち 16

時間をかければ資産がお金を稼いでくれる 19

「給与以外の収入」ができたことで生まれた変化 22

「お金が生む余裕」が人生を好転させる 24

勉強ができてもお金が貯まらない理由 26

資産形成には「計画性」と「戦略」が必要 28

最初は小さくてもいいからまず始めてみる 30

年収1000万円なら5年で現金3000万円を貯められる 31

素直な心で受け入れ、思い切ってリスクをとる 35

第1章 揺るぎない資産をつくるマインドセット

なぜ、資産形成に「マインドセット」が重要なのか 38

貯まらない人は意志の力を信じない 41

資産をつくる人は望みが実現することを知っている 41

貯まらない人は頭だけで考える

資産をつくる人は潜在意識を活用する 48

貯まらない人は自分の小さな成功を求める

資産をつくる人は大きな夢を描く 51

貯まらない人は自分だけが頼り

資産をつくる人は感謝の大事さを理解している

57

貯まらない人は細かいことが気になる

資産をつくる人は器量の大きさを持つている

62

貯まらない人はレバレッジを利かせ過ぎる

資産をつくる人は適切に他人資本を使う

67

貯まらない人は現状を都合よく解釈する

資産をつくる人はネガティブに捉える

73

貯まらない人は他人のせいにする癖がある

資産をつくる人は常に「自責」で生きている

77

第2章 揺るぎない資産をつくる原理原則

何より先に、まず「人生の設計図」をつくる

82

貯まらない人は自分ですべてやる	
資産をつくる人は他人に任せる	92
貯まらない人は投資だけを考える	
資産をつくる人は節税の重要性を知る	96
貯まらない人は言われて頑張るのでストレス増大	
資産をつくる人は目標や夢があるから仕事に没頭する	101
貯まらない人は体験本を鵜呑みにする	
資産をつくる人は批判的に読む	105
貯まらない人は安易な道に逃げる	
資産をつくる人は逃げると困難が増すと考える	109
貯まらない人は最初から分散投資する	
資産をつくる人は一つに集中する	115
貯まらない人は住む場所に思い入れはない	
資産をつくる人は職住近接で仕事に励む	121

貯まらない人は欲をかって失敗する
資産をつくる人は設計図通りに投資してブレない
124

第3章 揺るぎない資産をつくる人間関係

お金が貯まる人は、なぜ「人間関係」を大切にするのか？
130

貯まらない人は受けた恩に気づかない
資産をつくる人は「他喜力」を使う
135

貯まらない人は人脈とノウハウを秘密にする
資産をつくる人は常に紹介と共有を行う
141

貯まらない人は知人と会う
資産をつくる人は成功者と会う
147

貯まらない人は自己流で学ぶ
資産をつくる人は本物の専門家をコーチにして学ぶ
153

第4章 「実践編」 揺るぎない資産をつくる具体策

- 貯まらない人は自分だけで生きていると考える
資産をつくる人は先祖の墓参りを欠かさない 156
- 貯まらない人はお金の話で友を失う
資産をつくる人はお金の話で友を得る 160
- 25歳で10戸の新築1棟、8000万円の物件を買う 164
- 「フロー」でなく、「ストック」を重視して考える 167
- 不動産投資は個人が他人資本を活用できる数少ない投資 170
- 「金の卵」で資産を拡大させる 173
- 家賃と減価償却による所得税還付で資産を増大させる 178
- 物件は最終的に売ってキャピタルゲインを得る 185

購入したアパートは資産価値が減っていくか？

189

人口減少時代でも不動産投資は大丈夫なのか？

191

購入物件は新築か中古か？

195

ワンルームマンション投資が儲からない理由

197

どう物件を見つけて、どう売り買いしていくか

201

消費税還付でさらなる資産拡大を狙う

205