毎月100万円を生み出す人生戦略の立て方

内藤忍
Shinobu Naito

クロスメディア・パブリッシング

はじめに――自由に生きるなら貯金１億円より毎月100万円

「毎月100万円」というタイトルに惹かれて本書を手に取った読者のみなさん。そんなふうになったらいいなと思う憧れとともに、心のどこかに「無理」「大げさ」といったネガティブな気持ちを持っているのではないでしょうか。

しかし、私は思いつきでこのタイトルを考えたのではありません。具体的な「毎月100万円」に向かうために必要な方法を、これからみなさんにお伝えしていこうと思っています。

本書は「1000万円を貯める」「１億円をつくる」といった従来の資産運用の書籍が目標とする「ストック」を積み上げる方法を解説する本ではありません。私が提唱し、自ら実践している**毎月定期的に入ってくる「フロー」を生み出す方法**を教示することを目的にしています。

なぜ、「ストック」ではなく「フロー」で考えないといけないのか？　それには理由があります。

資産が１億円あっても安心できない

「ストック」と「フロー」、どちらがより安心できる生き方なのか。老後生活の過ごし方を想像してみると、その答えが自ずと見えてきます。

✔貯金を切り崩す老後は不安だらけ

厚生労働省が発表しているモデル世帯の年金受給額は月22万円です。それだけでは生活できないので多くの人は貯金を切り崩しながら生活をしているわけです。「それなら１億円あれば安心だ」と多くの人は、ここで思考を止めてしまいます。

たとえば、共働きの40代などで世帯年収が1500万円くらいの世帯なら、そこそこいいマンションに住んで、外食も頻繁にして、年に１回くらいは海外旅行に行く程度の生活水準だと思います。そのような生活を数十年送って「はい、今日からリタイア生活に入ります！」と自分を納得させることが果たしてできるのでしょうか？

また、介護付き老人ホームなども毎月30万円くらいかかるところもザラです。加えて、高額な治療費がかかる病気にかからないとも限りませんし、それが何年続くのかもわかりません。

仮に、ある程度のゆとりをもった老後を送るなら、年間に

600万円くらいは使うとします。すると毎年、年金以外に持ち出しになるのは336万円。１億円あったとしてもそのままでは30年で底をつきます。5000万円なら15年です。

✓長い老後に潜むインフレリスク

さらに考えるべきは平均寿命の伸長です。本格化してきた遺伝子解析技術や人工知能による医療技術の革新により、人間の寿命が100歳を超えるのは当たり前になると言われています。せっかく健康に長生きをしても、負担ばかりの余生になってしまっては、生きている希望もありません。

さらに、今後、数十年で物価が倍になるリスクもあるのです。１億円の価値が実質的に半減してしまいます。せっかく、コツコツと１億円を貯金しても老後にその価値を失ってしまう。そんな状態は、誰でも避けたいはずです。

老後こそ「フロー」で自由に生きる

つまり、貯金という「ストック」に人生を委ねてしまうことは、実は危険な考え方だということ。むしろ、安心して人生を送りたいのであれば、お金の「フロー」が大事で、将来、自分が働けなくなることを考えれば、**お金がお金を生み出す「インカムゲイン」をいかに増やすか**にフォーカスしたほうが賢明です。

そもそも、ストックを切り崩していく生活は、倹約生活自体がつらいだけではなく、資産が減っていくことはストレスになります。実際にはそうではないのに、気持ちとしては「人生の終わりに向けたカウントダウン」をしている感覚に陥ってしまいます。しかも、それが人生の終わりまで数十年も続くのです。

毎月お金が入れば、不確実性の時代もこわくない

そこで、私が提案したいのが**「毎月100万円のインカムゲイン」**です。毎月お金が入ってくるなら、今あるお金は気兼ねなく使えます。旅行に行き、子どもや孫にプレゼントを買い、おしゃれも存分に楽しむことができます。もちろん、老後に限らなくても、アーリーリタイアをして毎日の通勤ラッシュとは無縁の生活を送ることもできるでしょう。こちらなら、**不確実性の時代におけるゴールとしてふさわしい**と思うのです。

✓時代が変われば、人生戦略も変わる

数年前まで、私は、金融資産を使った長期分散投資を提唱してきました。ところが、リーマンショック以降、国内外の不動産や太陽光発電投資事業などの実物資産への投資も行うようになり、投資スタイルは大きく変わりました。それで「内藤忍は変節した」と言われることがあります。

まさにご指摘のとおりです。この数年で、私の人生戦略は、だいぶ変わりました。今の私の投資手法は、金融と実物資産を組み合わせる**「ハイブリッド投資」**です。

金融資産中心の投資からハイブリッド投資へと手法が変わったきっかけは２つ。経済環境の変化と私自身の年齢です。

✓経済環境の変化

経済環境の変化とは、金利の低下が大きな原因です。低金利によって分散ポートフォリオを組む時に欠かせない存在だった債券運用が、以前のように高いリターンを出すことが難しくなりました。そこに追い打ちをかけるように株価の変動が激しくなり、リスクは上がる一方。金融商品だけに頼ることの限界を感じていたのです。

✓年齢

年齢については、私自身が働ける期間が徐々に短くなってきたこともあって、金融株式のような値上がりに期待するようなお金の増やし方より、毎月確実にお金が入ってくるほうが安心できると思うようになったことです。

20代や30代の頃は、それこそ、資産が２倍になろうが半分になろうが、毎月給与が入ってくるので大きな問題ではありませんでした。むしろ、マーケットの変動を楽しんでいた時代も

あります。でも、いざ自分が50歳を超えてみると今まで散々ハラハラドキドキしながら働いてきた反動なのか、人生の後半戦はもっと心安らかに暮らしたいと思うようになったのです。

そのために行ったのが、それまでの金融資産を組み合わせたキャピタルゲイン中心のポートフォリオから、**経済情勢に合わせてキャピタルゲインとインカムゲインを組み合わせた資産形成**へのシフトです。

低金利ということは、借りる側からすれば滅多にないチャンス。そのため、借りられるところからお金を借りまくって、本格的に実物資産への投資に参入した、というわけです。年齢を重ねるとともにインカムゲインを増やしていきたいと思う心理は、私と同世代の人よりもシニアの人のほうが痛いほどわかってもらえると思います。

不確実な時代だからこそ、複数の選択肢を組み合わせながら、資産形成の戦略を立てる。年齢が上がるとともに、徐々にインカムゲインに変えていく。そして、リタイアしても、安定した収入が入り続けるような仕組みへと変えていく。

その仕組みを、私の体験をもとに具体的に解説していくのが本書です。確かに、毎月100万円というハードルは高めです。「こんな金融商品を買えばいい」といった断片的な知識だけでは難しいかもしれません。だからこそ、自分の人生の舵取りを

することが何よりも大切になります。資産の適正配分、仕事や会社との向き合い方、これから起こりうるリスクに対する予防策といった、従来の資産形成のノウハウを一段上のレイヤーで立てることが必要になります。

本書では、毎月100万円を実現する人生戦略に必要な道具として、「給与所得」「金融投資」「国内不動産」「事業」「海外不動産」などを含む「７つの戦略」をご紹介します。

しかし、大切なのは、今の自分と目標を把握し、どのタイミングでどのように資産を形成するのかというプランニング。本書は、そのための「**設計図**」です。個々の知識をより深く知りたい方は、私のほかの著作をお読みいただき、設計に役立ててください。

本書の読み進め方

本書は、基本編として第１章、第２章に「毎月100万円を生み出す人生戦略の立て方」に必要な考え方を記しています。言うなれば、投資のためのマインドセットです。第３章は、まったく投資について知識を持っていない方に向けて基本知識について解説しています。第４章から第８章までは、５つの方法について解説し、終章は具体的な人生戦略の一例をご紹介する実践編になっています。

そのため、「人生戦略の立て方」を知りたい方は、第１章と第２章を読んだ後に終章でご自分の戦略を想像していただき、必要な知識が書かれた第３章から第８章までを読んでいただくとよいでしょう。

本書は、投資の初心者の方々に向けた本です。第３章を読んでも難しいと感じる方は、最初から順に読んでいただくと、知識がスッと頭に入ってくるかと思います。

本書のテーマになっている「毎月100万円」はハードルの高い目標です。ただしこれはこれからの人生のプランによって変わってきます。すべての読者が「毎月100万円」を実現しなければならないわけではありません。

自分自身のハードルを設定し、これから提案していく戦略と設計図を使って、それをクリアする方法を考えてみてください。

人生戦略を立て、そこに向かう気持ちがあれば、どんなに高いハードルでも、挑んで乗り越えていく可能性はあります。本書が、皆さんにとってその大きな挑戦のきっかけになれば幸いです。

contents

はじめに
――自由に生きるなら貯金１億円より毎月100万円 …… 3

【基本編】

第１章
毎月100万円のインカムゲインを
実現する人、しない人

「夢」と思うか、「目標」と思うか …… 18
自力でやるか、レバレッジを使うか …… 20
お金を「今」のために使うか、「未来」のために使うか …… 23
「時間」こそ最大の資産 …… 24
投資を「リスク」と思うか、「チャンス」と思うか …… 27
最後はやるか、やらないか …… 29

第２章
人生戦略を立てる７つのステップ

STEP 1　ゴールと手段を具体化する …… 35
STEP 2　「攻めるお金」と「守るお金」を分ける …… 36

STEP 3　人生の３大支出
「マイホーム」「保険」「教育費」を見直す …… 39
STEP 4　保有資産のポートフォリオをつくる …… 47
STEP 5　７つの戦略に分散させる …… 51
STEP 6　３つのフェーズで考える …… 57
STEP 7　最後は自分で決める …… 60

第３章
経済リスクの基本を押さえる

常識として知っておきたい経済リスクの基礎 …… 64
金利変動リスク …… 69
「イールドカーブコントロール」は、
いつまで続くのか？ …… 74
株価下落リスク …… 76
物価変動リスク …… 78
問題は「デフレ」ではなく「インフレ」 …… 79
未来予測のコツは……予測しようとしないこと …… 81

【実践編】

第４章
投資効果は最大 !?「給与所得」の上げ方

長期的に見れば、格差が顕著になる給与所得 …… 88
労働時間を増やすのではなく、時給を上げる …… 90

スキルの「掛け算」で希少性を高める …… 91
資格マニアになってはいけない …… 94
経験を積むなら小さい会社を選ぶ …… 97
会社員の最大の特権は「信用力」 …… 99

第５章
分散すればこわくない「金融商品」での資産運用

素人が短期「トレーダー」になっても勝てない …… 104
インデックスファンドが最も合理的 …… 105
グローバル分散投資で世界経済の成長にベットする …… 109
毎月積み立てで時間を分散する …… 113
ＥＴＦは上・中級者向け …… 118
金融商品を買うならネット証券一択 …… 119
１年に１回行うリバランス …… 121

第６章
インカムゲインの王道「国内不動産投資」

値上がりはあてにせず、「家賃収入」で確実に稼ぐ …… 126
不動産投資の収益モデル …… 129
国内不動産投資のリスクとそのコントロール方法 …… 134
スタートは「都心の中古ワンルームマンション」から …… 138
新築物件は「買ってはいけない」 …… 140
市場の「歪み」があるからこそ、勝機がある …… 145

Ｊ－ＲＥＩＴと太陽光発電投資 ……147

第７章
「事業オーナー」になる

なぜ、リタイアしたら「そば職人」になりたがるのか？ ……152
「事業オーナー」のポイント ……154
まずは兼業で始めてみる……156
飲食店経営の例に学ぶ「正しい経営者目線」 ……158
ハードルが下がった起業の資金調達 ……160

第８章
富裕層の特権ではなくなった「海外不動産投資」

「毎月100万円のインカム」に貢献する海外不動産投資 ……168
海外不動産投資の「７つのポイント」……169
国内不動産と海外不動産の違い ……177
海外不動産の投資判断は、
マクロとミクロの組み合わせで ……179
海外不動産の購入方法 ……183
購入後の管理方法 ……186
海外不動産でキャッシュフローを
どのように生み出せるか……187

終章
【世代別】毎月100万円の人生戦略

７つの戦略を組み合わせる ……194
35歳のポートフォリオ戦略
世帯年収800万円　資産1000万円 ……199
45歳のポートフォリオ戦略
世帯年収1000万円　資産2000万円 ……208
55歳のポートフォリオ戦略
世帯年収1200万円　資産3000万円 ……215
65歳のポートフォリオ戦略
世帯年収300万円　資産4000万円 ……218

おわりに―― 後悔しない人生を送るための３カ条 ……221

本書に記載された情報は、万全を期していますが、内容を保証するものではありません。また、本書は特定の金融商品、投資商品を推奨するものではありません。記載内容を利用した結果による損害・損失についても出版社、著者、ならびに本書製作の関係者は一切の責任を負いません。投資の判断はご自身の責任でお願いいたします。