

- ・「人生の3大無駄遣い」：「ローンによるマイホーム取得」「生命保険加入」「マイカー所有」
- ・厚生年金には高収入者の年金受給には、所得代替率が抑えられる
- ・年金保険料の払い込みを不動産購入と考えた場合、家賃収入（夫婦受給年額 264 万円）／払い込んだ 3020 万円＝年利回りは 8・7%（サラリーマン自身の実際負担は 1510 万円なので利回りは 17・4%）
- ・マスメディアにとっての大切なスポンサーなので、「保険会社」にとっての都合の悪い話は出回らない。
- ・先進医療が必要になる人は、1000 人単位で、1 人いるかどうかの割合
- ・営利目的でない都道府県民共済。たとえば、掛金の 96・04%が「純保険料」に相当する給付金と配当
- ・シェアハウスは「寄宿舍」に該当するため、現行の物件のほとんどが建築基準法違反
- ・周りと同じ行動を続けていけば、あなたも周りと同じ結果しか得られず、一生貧乏
- ・法人（株式会社・NPO 法人・合同会社）
- ・米国の「ゼロクーポン債」
- ・仕組み預金（満期延長特約期間付き定期預金）
- ・115～120 円の居心地のよい円安圏（2015 年頃）
- ・スウィング投資：10%上昇で利益確定の「売り」、2%下落で損失確定の「売り」

◆プロローグ

というのも、著者は 20 代そこそこだった 1980 年代前半から株式・不動産投資にのめり込み、そこそこの含み益を獲得していました。そのため、80 年代後半に入ってからバブル景気では調子に乗って欲を膨らませ、さらに強気の積極投資に走ります。

挙げ句の果てに、90 年代のバブル崩壊過程で 1 億 2000 万円の借金を抱え、ニッチもサッチもいなくなる——といったどん底の恐怖を味わったのです。

したがって 30 代半ばから 40 代半ば近くの 10 年間というものは、このまま一生かかっても借金を返せない……という暗澹たる心境のサラリーマン生活だったのが実際です。

過ぎたるは猶及ばざるがごとし——という教訓通りの地獄のような長い経験でした。

サラリーマンという立場もあり、かろうじて踏みとどまりましたが、当時は友人の弁護士や税理士の知見も借りて、「合法的な借金の踏み倒し方」をあれこれ必死で研究していたのも、今となっては懐かしい思い出——といえるほどだったのです。

基本的に老後に安心できる資産を形成するには、次の 3 つのステップの実践が大事です。

①稼ぐ ②貯める ③殖やす

そして、そのために必要なのは、「人生の 3 大無駄遣い」からの脱却です。3 大無駄遣いとは、「ローンによるマイホーム取得」「生命保険加入」「マイカー所有」の 3 つです（これについては本文で詳述しています）。

◆第 1 章 お金と人生設計の分かれ道はココ！

もとより生活保護世帯では、税金も払いませんし、健康保険料も介護保険料も年金保険料も払いません。したがって当然ですが医療費も介護費もタダになり、公立学校の教材費や給食費もタダになります。そのうえ都営地下鉄、都営バスなどの運賃もタダになります。

これを見ていると、65 歳から年金をもらうよりも、いっそ 50 歳ぐらいからまるまる生活保護を受けたほうがトクではないかななどと思う人もいることでしょう。

実際、50 歳以上の高齢保護世帯が、生活保護世帯の半数を占めているのです。

・・・

2014 年度の生活保護支給総額は 3・8 兆円です。受給世帯数は年々増え続け、162 万世帯（217・4 万人）で、日本の約 5600 万全世帯の約 3%を占めています

厚生省が定める基準での計算が行われ、最低生活費が算出されて、それに不足する分だけを支給するのが「生活保護制度」なのです。

また、3親等内の親族に、援助が見込めるかどうかの「扶養照会」が行くため、貧窮状態にあることを親族に知られたくないとして保護申請を取りやめるケースもあるのです。

◆第2章 年金・保険・貯蓄の分かれ道はココ！

月額収入が平均で50万円あった割には、年金収入が意外に少ないようにも思えるでしょう。

これは、厚生年金には高収入者の年金受給には、**所得代替率が抑えられる仕組み**があるからです（つまり、厚生年金は収入が少ない人ほど受給は手厚くなる）。

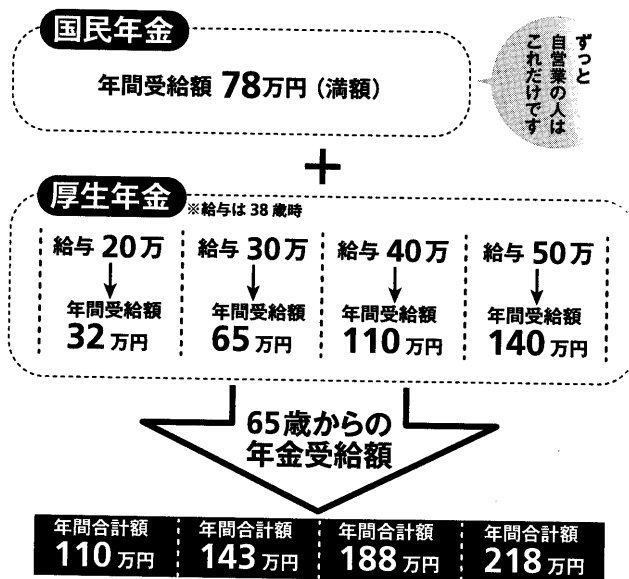
年金受給額の早見表

※国民年金は保険料が一律のため、加入期間のみで年金受給額に差が出ます（40年間加入で年額78万円の満額になる）。

※厚生年金は2003年に給与収入の計算式が変わったため、非常に大ざっぱな試算です（給与収入と加入期間で年金受給額に差が出る）。

20歳から60歳まで 40年間加入したケース

38歳時の年収を12等分して生涯平均給与とした場合



夫の月額給与収入が生涯平均で36万円だった場合、毎月の年金保険料負担は、会社が折半で払う分まで合計すると、報酬額の17・474%なので6万2906円になります（2004年から保険料率は毎年上昇、2017年に18・3%で固定）。

月額6万2906円の保険料を、60歳まで40年間払い続けたとすると、合計額は約3020万円になります（実際のサラリーマン自身の負担は会社と折半なのでこの半額）。

そして65歳から夫婦そろって受給すると（夫婦同年齢）、年金受給額は月額約22万円（年額264万円）になります（夫の国民年金+厚生年金+妻の国民年金）。

払い込んだ 3020 万円と同額の不動産を購入し、家賃収入月額約 22 万円が得られる——と考えると、**年利回りは 8・7%**になります (264 万円÷3020 万円)。

こちらの場合も、かなりの高利回りです。よい待遇といえるのではないのでしょうか。

しかも、65 歳から月額約 22 万円を夫婦で受給し、75 歳まで 10 年間受給した場合の総額は 2640 万円、85 歳まで 20 年間受給した場合の総額は 5280 万円です。

支払った年金保険料総額 3020 万円 (サラリーマン自身の実際の負担は 1510 万円) と比べてみると、いかに老後に安心できる「収入」となるかがわかるのです。

しかし、「保険の見直し」の実態は、複数の保険会社と代理店契約した業者が、お客の加入中の保険契約の「あら探し」を行って解約させ、コミッションの高い新しい保険に加入させて代理店手数料を稼ぐ——という欺瞞的商法に堕しています。

つまり、生命保険の新規契約の手数料収入がベラボーに高いため、「お客のため」と装いながら、自己の利益のため次々保険の入れ替えを行う自転車操業に陥っているわけです。

保険会社は、新聞・雑誌・テレビなどのマスメディア、旅行会社、シティホテルなどにとっての大切なスポンサーです。

そのため、「**保険会社**」や「**保険代理店**」にとっての都合の悪い話は出回りません。結果として、日本の「保険」は、諸外国の 2~3 倍の高額商品となり、肝心の補償のほうは、諸外国の 2 分の 1 から、3 分の 1 という貧弱なものになっているのに日本人は気がつかないようになっているわけです。

保険会社の手先となっているファイナンシャルプランナーなどは、「先進医療保障特約は絶対に必要！」などと力説していますが、ガンに罹患した人で**先進医療が必要になる人は、1000 人単位で、1 人いるかどうかの割合**です。

重粒子線治療や陽子線治療を受けると、1000 万円単位でお金がかかるなどと、**平気でウソを言う専門家と称する人がウジャウジャいる業界**なので気をつけましょう。

どんなに高額でも 200 万円程度ですんでいるのが実情だからです (通常医療部分は健保が適用されます)。

どうしても心配で、もしもの時の安心を買いたいのであれば、営利目的でない都道府県民共済への加入で十分でしょう。

県民の 3 人に 1 人が加入している草分けの「さいたま県民共済」の「付加保険料」に相当する事業費はたつたの **3・96%**です。掛金の **96・04%**が「純保険料」に相当する給付金と配当です。

◆第 3 章 住宅・教育資金の分かれ道はココ！

たとえば、入居者の半数ずつを「日本語を学びたい外国人」と「英語を学びたい日本人」に分けているシェアハウス、日本人女性専用やシングルマザー専用といったシェアハウス、犬猫ペット同居可シェアハウス、自家農園付きシェアハウスなどです。

なお、シェアハウスは「寄宿舎」に該当するため、現行の物件のほとんどが建築基準法違反になっていることも知っておきましょう。

近年、お金を生まないマイホームをシェアハウスに革装して成功した——という人は少なくありません。


開業してみたら超人気物件となり、自分たち家族は近所の借家に引っ越し、専業主婦だった奥さんがシェアハウスを切り盛りして稼いでいる——といったケースです。

建物を取り壊して更地になると、毎年納める固定資産税の住宅用地特例が外され、税率が最大6倍に跳ね上がったたり、相続時に評価額で不利だからです。

ゴールド（金）も脱税にはよく使われますが、2012年以降は、200万円以上のゴールドの売買があると、業者には税務署に届け出義務が課されるようになっていきます。現在では、500g以上のゴールドの売買があっただけで税務署に捕捉されるわけです。

◆第4章 お金が残るライフスタイルの分かれ道はココ！

新築マンションより賃貸が絶対オトク！



新築マンション
3LDK (62㎡)
15階建ての5階

東京都北区
JR埼京線「赤羽駅」徒歩11分
購入価格4200万円(借入額3700万円)
毎月の返済額 **12万5879円**
(ボーナス払いなし)
(全期間固定金利2%・元利均等・35年ローン)
頭金500万円
総支払額5787万円
(頭金500万円含む)

5割減!
もっと安くなるかも…?

中古価格2100万円(▲3687万円)

35年ローン完済後は?

マンションを所有するとこのほかに、毎月の管理費、修繕積立金、さらに毎年の固定資産税、都市計画税がかかります。
新築マンション購入で3687万円損する!

<p>築27年の賃貸マンション 2LDK (68.46㎡) 3階建ての2階</p> <p>東京メトロ東西線 「浦安駅」徒歩10分 賃料7.4万円</p> <p>上記新築より 毎月5万1879円安い!</p>	<p>築28年の賃貸マンション 3DK (63.8㎡) 3階建ての2階</p> <p>東京メトロ東西線 「南行徳駅」徒歩12分 賃料6.7万円</p> <p>上記新築より 毎月5万8879円安い!</p>	<p>築49年の賃貸マンション 2LDK (61.1㎡) 4階建ての2階</p> <p>JR中央線 「国分寺駅」徒歩8分 賃料7.7万円</p> <p>上記新築より 毎月4万8879円安い!</p>
--	---	--

結論 格安賃貸マンション暮らしで
毎月5万円(年間60万円)の貯金ができる!

資産形成に成功するためには、「住宅ローン返済額は年収の25%までに抑えれば大丈夫」「家賃は月収の30%以内ならギリギリセーフ」「生活費(住居費・食費・光熱費)は手取り収入の70%以内が標準」といった世間の尺度に惑わされないことが重要です。周りと同じ行動を続けていけば、あなたも周りと同じ結果しか得られず、一生貧乏な生活から抜け出すことはできません。

スーパーの閉店セールで見切り品を安く買うといった節約よりも、「マイホーム、保険・マイカー・教育・スマホ・食費」といった大きな金額での節約を心がけることが、貯蓄をコンスタントに行う要諦になります。

なお、会社に副業を秘匿したい人は、確定申告書の住民税徴収欄で、会社への訓求

になる「特別徴収」欄を選ばずに、「普通徴収」欄を選んでおけば自宅に請求書が届きます。

当時の著者は、外資系企業で年収が平均以上だったものの、当時は今と違って、不動産の物件利回りもせいぜい3~4%そこそこでしたから、ローン返済と家賃収入の差額の不足分は、自分の給与で次々と補てんしなければならない状態でした。

しかし、それでも物件価格が上昇すれば、5年経過で売って（税法上6回正月を過ぎると5年保有の長期譲渡所得となって税金が安くなる）、1000万円単位で儲けも期待できる——という算段だったのです。

ところが、90年以降のバブル崩壊で、著者は物件を売るに売れなくなり（物件価格値下がりやローンの残債のほうが多いため、補てんする資金が必要になる）、以降10年余り、30代半ば頃から40代半ば頃までは、借金地獄に陥ったのです。

...

当時、著者はすでに勤め人稼業とは別に、月刊の漫画誌や風俗情報誌などに自ら売り込み、1~2ページ程度のビジネス情報や投資コラムなどをいくつか連載していたのですが、こちらのほうは原稿料も安く（雀の涙）、全然頼りにならない「副業」でした。

そこで、思いついたのが、学生時代の選挙運動の遊説バイト（弁論部所属だったので依頼多数）の体験を活かした結婚式場での「婚礼司会」のバイトだったのです。

土日で1本1・5万円（交通費込み）もらえたので、土日に2~3本こなせば、月間で12~18万円の収入になったのです（派遣プロダクションに所属）。

当時電子オルガンを弾くお姉さんが1回2時間足らずの拘束で1万円でしたが、司会（拘束3時間）は疲労度も激しく1日2本もこなすとへトへトで、1日3~4本もこなせる電子オルガンのお姉さんがうらやましい限りだったのを覚えています（笑）。

そこで、もっと稼ぎたい——と考え、はじめたのが「催眠術講習会」でした。

著者は当時、20代から催眠術にはまっており、独学で得た手法を駆使して職場でも数多く試し、すっかり自分の実技に自信を深めていたからです（笑）。

当時は今以上にサラリーマンに愛読されていた「夕刊フジ」や「日刊ゲンダイ」に、「催眠術教えます」という3行広告を4~5回載せてもらい（当時の広告費2~3万円）、参加希望者からの電話受付代行は、銀座に住所のある秘書センターにお願いし（月額契約1・5万円）、月1回土曜日に、東京・池袋にある「区民センター」の広い和室を借りて（当時5000円程度）、たった1人で催眠術教室を開いていたものでした。

1人参加費2万円で10~15人を集め、午前中（10~12時）は理論の講義、午後（1~3時）が実践講習という形だったのですが、1回の売上は20~30万円になり、月間5万円程度のコストを引いても、15~25万円の副収入となりました。

当時、催眠術を教えるところは少なく、1泊2日で20万円などという高額セミナーが少しあるぐらいでしたから、著者の催眠術講習会は「安い」と評判で、北海道や九州からも参加者が集まったのです（当時はまだネットは普及していない時代です）。

本書をお読みの方で、「あっ、あの時の催眠術講師がこの本の著者なのか！」と驚かれた方もいらっしゃるかもしれません。そうです、私だったのです（笑）。

その節はご参加いただきありがとうございました。

かくして、**婚礼司会と催眠術で給与収入以外に30~40万円といった副収入を毎月ゲットし**、それで生活と貯蓄を行い、借金の差額補てんで物件の損切り処分を断行し、40代後半からは不動産収入がV字カーブで増えていく——という状態となり、今度は新たな物件投資で物件の入れ替えもできるようになった——という次第でした。

「副業」としてお金を稼ぐには、抽象的より具体的、デジタルよりもアナログ、バーチャルよりもリアルに、そして継続性のあるサービスの訴求が大切なのです。

「珍しいモノ」「不思議なモノ」「愉快的モノ」「ためになるモノ」といった希少性重視のものよりも、「ないと困る」「あったらすぐに使いたい」という利便性追求のサイドビジネスが即効的でお金につながるのです。

「代行」などがキーワードになるでしょう。

副業が軌道に乗ったら、会社在职中でも法人（株式会社・NPO 法人・合同会社）をこっそり起ち上げましょう（社内規定の兼業禁止条項に触れていてもバレません）。

所得が増えるほど、税金は個人事業で払うより法人が有利だからです。

法人があれば、会社を突然リストラされても、法人として「協会けんぽ」や「厚生年金」に加入できます（妻の年金保険料ナシに）。給与所得を最低ランクの 5 万円（等級 1）に設定しておけば、両保険料は法人折半分も含めて年間約 27 万円程度です。

個人事業主のままだと、夫と妻の国民年金保険料だけで年額 39 万円弱、そのうえ健保は、どこの自治体でも所得 350 万円以上でたいてい最高額の年額 70 万円前後にまで跳ね上がり、年金と合計すると、年間 109 万円もの負担になるからです。

◆第 5 章 投資・資産運用の分かれ道はココ！

2012 年末からの第 2 次安倍政権では、日銀の大規模緩和をすすめ、デフレ脱却を旗印にインフレ率 2%を目指しています。そのせいで 2012 年末に 80 円前後だったドル円相場は、5 割以上も下落し 120 円を超えて推移するようになりました。

日本円をバラまいて、円の価値を下げよう——という政策ですから、この先、日本円の価値はまだまだ下がっていくことも十分考えられます。

日本円をこのまま将来にわたって保有していて大丈夫だろうか——と心配になります。

こんな時、10 年後、20 年後、30 年後の「自分年金」作りに、米国の「**ゼロクーポン債**」を利用する方法があります。通常の債券はクーポン＝利息が付きますが、ゼロクーポンは、**クーポンがなく割引価格で発売**されるものです。

たとえば、10 年後の 2025 年 2 月 15 日に額面 1 万ドルで償還される「米国ゼロクーポン債」を、2015 年 5 月末時点で 8229 ドルで購入したとします（利回り 2・010%）。

1 ドル 120 円換算で単純計算すると、98 万 7480 円で購入した米国債が、10 年後にドル円相場が今と同水準なら 120 万円になり、もしドル円相場が 150 円なら、150 万円になって戻るわけですから手数料、税金を除外）。

金利が上がると債権価格は値下がります。

また銀行では「**仕組み預金（満期延長特約期間付き定期預金）**」も勧められます。

「3 年定期で年利 1・1%」と聞くと、今どき悪くない金利のように思えますが、3 年後に金利が 1・1%以上に上昇している時には**銀行側が満期を延長することができ**る預金です。つまり、年利 1・1%のまま満期が延ばせる銀行側にとって都合がよい定期なのです。外貨の定期でもこの仕組みがあるので騙されないようにしてください。

ちなみに、ローリスク・ローリターンの代表格としては「**個人向け国債（固定&変動）**」もありますが、利息は微々たるものです。変動金利なら、インフレにも強くて安心と思いがちですが、金利の決め方は 10 年物利付国債から 0・8%差し引いた水準での変動です。**金利が低すぎて、やがてインフレにも置いていかれる商品**なのです。

実際のところ、財務省や日銀、その提灯もちの経済学者などが、ドル円相場が 120 円に近づく頃から、さかんに「**実質実効為替レート**」を引き合いに出して、「**過度な円安**」を牽制する発言が目立つようになりました。

実際のドル円相場（名目）ではなく、貿易取引の加重平均や物価水準を織り込んだ

机上の理論値の「実質実効為替レート」上においては、すでに変動相場制移行後の円は最安値水準にある——というプロパガンダを流しはじめたのです。

過度の円安を牽制するのは、急速なドル高を嫌う米国政府の意向や、115～120円の居心地のよい円安圏でないと、輸出入を通じてのメリット、デメリットといった日本経済全体への微妙な影響度合いが懸念されたからに他ならないでしょう。

株式のスウィング投資

今は自宅で夜半に、自動売買機能を使い売買注文をセットしておくだけで、**10%上昇で利益確定の「売り」、2%下落で損失確定の「売り」**という具合に機械的処理を実行させられます。数日間のトレードで利益を積み増していくことも可能なのです。

長期投資で気長に保有する必要もなく、2%で自動的に「損切り」ですから、「ナンピン買い下がり」などで迷い、資金を塩漬けにする懸念もないのです。

この手法で300万円を投資して、月に10%の継続的利益を上げられるようになれば、12カ月間の積み増しで元手の300万円は1年後941万円にまで膨らみます。

こんなスウィング投資なら、暴落リスクも避けられるでしょう。

サラリーマンなら、リスク資金を使って株式投資をやらない手はないわけです。

また、同じ要領で、低倍率のFX投資も行えます。

1・1倍以下のトレードになるよう資金調整したうえで、2～3万通貨の取引で、利益確定の「売り」と、損失確定の「売り」を決めておけば、月に5～10万円ぐらいは稼げます。資金の半分は「外貨預金」のつもりで寝かせておいてもよいでしょう。

◆エピソード

「大都市中心部の利便性・希少性の高い中古マンション」のみ

実際、家主歴30年以上の著者の日本での現況は、無借金のアパマン50戸程度の所有数にすぎませんが、実はここ10年間はさまざまな経営コスト増大の中、先行きに見切りをつけ、次々と愛着のある郊外物件の処分をすすめているところだからです。

著者は95円を超えて上げたら「売りポジション」、80円を割ったら「買いポジション」で、FXの低倍率スイングトレードを続けていますが、今では毎月十数万円程度のお小遣い稼ぎができるまでに上達しています。

また、株式においてはバブル崩壊以降、ずいぶんと痛い目に遭ってきましたが、現在はスイングトレードにとどめ、長期保有は外国株に見出すべきだと実感しています。

では、最後に本書の資産形成の要諦を、ここでもう一度振り返っておきましょう。

- ① 社畜をやめ、副業で生活できる経済的基盤を1日も早く作ること。
- ② 「人生の3大無駄遣い」をやめ、貯蓄をすすめること。
- ④ 積立・分散・複利・長期投資で資産を殖やすこと。
- ④ キャピタルゲイン（値上がり益）投資はリスク最小限での海外に見出すべきこと。