

PART 1

1997-2004年

投資デビュー前夜

過酷な
ホテルマン生活に
モヤモヤする
気持ち



18歳で佐賀から上京

成功を夢見てホテルの専門学校へ

特別お金持ちではなく、かといって貧乏なわけでもない平凡な中流家庭。僕はそんなどこにでもあるような普通の家に生まれ育ちました。

僕自身、本当にごく普通の子どもで、勉強、スポーツとも中の下。打ち込んでいるものや取柄はナシ。住んでいたのが佐賀の田舎だったせいかわ、勉強、勉強と追い立てられるようなムードもなく、のんびりと、それなりに幸せな子ども時代を送ってきたと思います。

そんな普通の僕を育てた両親も、もちろん普通の人たちで、堅実な節約家ではありませんが「子どもに早いうちから金融教育を授けよう！」みたいな先進的な考えは持ち合わせていませんでした。子ども頃、両親に口酸っぱく「ムダ遣いをするな」とは言われましたが、投資について教えてもらった記憶は一切ありません。

“億り人”と呼ばれる億単位の資産を築いた投資家の中には、幼少期からお小遣いやお年玉を貯めてタネ銭を作り、10代で投資を始めた、なんて人もよくいます。投資の神様と呼

ばれて世界有数の大富豪でもあるウォーレン・バフェットも、子どもの頃、新聞配達などのアルバイトで貯めたお金を元手に株式投資を始めたことで知られます。

一方の僕はといえば、投資なんて頭をよぎることもなく、株とギャンブルの違いすら知りませんでした。ただ、漠然と「お金持ちになりたい」とは思っていたので、高校生ときに「田舎にいたらダメだ、東京に行こう」と決意。東京に行ったら何かがあるはずだ、一旗揚げられるはずだ、と何の根拠もなく思い込み、上京を決めました。とはいえ、上京するには口実が必要。そこで、ホテルやレストラン・バーで働くことを目指し、ホテルスタッフを育成する専門学校に進学することにしたのです。



1997-2004



そんな状況ながら、なぜか卒業はできたので、就職活動をして内定をもらえたホテルに勤めることに。これまたなぜ入れたのかわからないのですが、就職先は国内外のVIPも訪れる超一流ホテルでした。

一応の目標を達成した僕は、胸を躍らせて入社しましたが、実際働いてみると仕事はきつく、昼も夜もない激務の毎日。優雅に見えて実は体育会系の職場で、時代的にまだ先輩のパワハラは当たり前。それでいて給料は安く、もらったしばらく経つと銀行残高はほぼゼロに。給料日の1週間前からやし生活に突入し、味に飽きたらもうやしにふりかけをかけて食べる日々を送りました。

こんなはずじゃなかった——僕はそのとき、初めて社会の厳しさを思い知りました。

1997-2004年

大手ホテルに就職

—薄給のうえに激務、こんなはずじゃなかった！—

1990年代は高視聴率のテレビドラマがたくさんあって、「姉さん、事件です」の名ゼリフで有名な『HOTEL』や、高級レストランを舞台にした『王様のレストラン』などのドラマを食い入るように見ていた僕は、そのキラキラした世界観に夢中でした。

ただ、そのわりに入学したホテル専門学校の授業には興味が持てず、すぐに行かなくなって、毎日ブラブラ過ごすように。時間が有り余っていたので、日雇い派遣で色々なバイトを渡り歩きました。初めてFX（外国為替証拠金取引）に手を出して失敗したり、競馬やパチンコで失敗したのもこの時期です。この時点でまだ投資とギャンブルを混同していた僕は、何となく「自分は投資に向いていないんだな」などと思ったものです。

その後、目先を変えてアフィリエイト収入目的でブログを書いたり、ヤフオクの転売で儲けようとしたりと、場当たりのあれこれ手を出しては長続きせず、何も残らないまま終わる、ということを2年弱にわたって繰り返していました。

手探りで投資を始める

——しかし運に左右される未熟なもの

がむしゃらに働き続けて2年余り経ち、しんどさは変わらないものの、僕は相変わらずホテルという空間自体は好きでした。きらびやかで、きれいな服を着たお金持ちが集う非日常空間。僕はホテル内のレストランやバー勤務が多かったのですが、「ここで働くのではなく、いつかこういう場所で気兼ねなくお金を使える人になりたい」と考えていました。しかし、現実には節約しなければ生活が回らない日々。この時点で月の手取りは20万円前後。休みの日は同僚とお酒を飲んだり、映画を観たり、本を読んだりするだけの質素な日常を送るだけで、収入の大半が消えていきました。

これまでギャンブルなどに手を出したことはあったものの、僕はもともとお金に対して執着心がなく、物欲もあまりないほう。にもかかわらず貯金が増えていかない現状に対し、徐々に不安を覚えるようになっていきました。

「このままだと、そんなに給料が増えるとも思えないし、将来大丈夫なんだろうか……」

株や投資信託を買ってみよう、と思い立ったのはそれからです。

働き始めて貯金は増えていませんでしたが、僕には就職したときに両親が渡してくれた、幼少期からのお年玉をコツコツ貯めたお金がありました。それと学生時代の貯金を元手に、まず投資信託を買ったのですが、ビギナーズラックでこれが大きく値上がり。気をよくした僕は、さらに株や投資信託を買いました。そして研究もせず適当に買ったので、結果はマチマチ。うまく行くときもあれば大損するときもありました。タネ銭を多少増やせたものの、結局は運任せのギャンブルと変わららず、長期的な資産形成につながるのには難しいな、とすぐに行き詰まりを感じるようになったのです。



ホテルの常連客が 自分の投資メンターに

—ここから人生が変わった

そもそも株や投資信託を買おうと思ったのは、効率的に副収入を得たいと考えたからでした。普通は、大切な自分のお金を使って元本割れリスクのある投資をするのであれば、きちんと勉強しようと思うところですが。ただ、僕は毎日忙しすぎて、あまり投資の勉強にあてる時間がとれない状況でした。適当にやる投資はギャンブルになってしまうということに遅ればせながら気づいた僕は、次なる一手をどうするか悩んでいました。

そんなとき出会ったのが、その後僕の「投資メンター」になる渡辺悟朗さん（仮名）でした。渡辺さんはおじいちゃんといってもいい年齢の男性で、僕の勤めるホテルのレストランの常連。いつも一人で来ており、自然と会話を交わすようになりました。話をするうちにわかってきたのは、渡辺さんが熟練の投資家であり、資産家であるということでした。



「渡辺さんはまるで、和製ウォーレン・バフェットですね。

僕、投資に興味があるので弟子にしてみらえませんか？」



「うーん、君は何を目的に投資をしたいと思っているの？」

「ゴールを決めずに見切り発車はダメだよ」



「今まで投資について教えてくれる人もいなくて、見切り発車をしまくっていたかもしれませんが……」



「投資はマラソンと一緒にコースメイクやペース配分が重要。まずはどこにゴールを設定するか考えてもらおうよ」



「えーと……余裕を持って生活して、先行きの不安をなくすために貯蓄したいです。当面の目標は1000万円くらい」



1997-2004

そんな会話を交わしてから、僕は渡辺さんに少しずつ投資のイロハを教わるようになりました。そのとき僕はまだ20代半ば。渡辺さんは孫の面倒をみるような気持ちだったのかもしれない。

なお、弟子入りの条件として、渡辺さんが提示したのは「必ず自分が言ったとおりに投資をする」ということでした。素人が変に自己流を取り入れて投資すると、必ずヤケドをするから、というのがその理由。実際に、渡辺さんに出会う前に何度となくヤケドを繰り返してきた僕は、その理屈がすっと腑に落ちました。この時点で、僕の資産は450万円ほど。そこから僕は渡辺さんの指導の下、株式投資から始めていくこととなります。



PART 2

2005年

出会い

投資メンターから
教わったこと



投資メンターが伝授

「トレースアクション」について学ぶ

僕の師匠・投資メンターの渡辺さんは、いつもこざっぱりした格好をしていて、ほぼ毎日ホテルの高級レストランなどで外食し、支払いはブラックカード。それでいて、一部のお金持ちにありがちなキラキラした雰囲気はまるでなく、物静かで上品な佇まいの人でした。もちろん、自分の実績を自慢するような押しつけがましさもありません。

前述のように、渡辺さんからは投資のレクチャーを受けるにあたって「必ず言われたとおりになること」を厳命されていました。僕が出会って間もない渡辺さんを信頼することができたのは、「いつかこんな人になりたいな」と素直に感じられたからだと思います。

もっとも、世の中には「元本保証のうえ高配当」みたいな、いかにも怪しい金融商品を勧めてきたり、「運用してあげるから、お金を自分に預けて」などと言葉巧みに誘導してきたりするサギ師もたくさんいるので、簡単に人を信じるのは絶対にダメです。

渡辺さんが教えてくれた金融商品は、どれも一般に流通していて、証券会社などを經由

し、誰でも投資できるものでした。運用の仕方は教えてくれたものの、口座を開いて注文を出すのはあくまで僕自身なので、お金を持ち逃げされるようなリスクがゼロだったことも付け加えておきます。

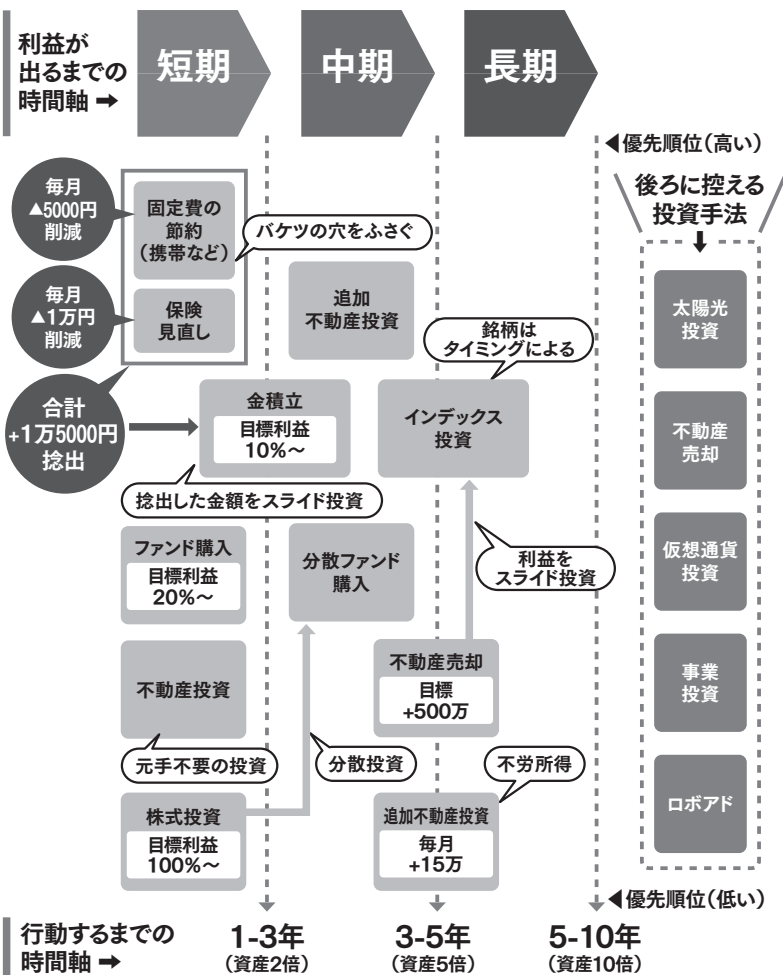
渡辺さんは、まず僕に「トレースアクションシート」なるものを作成してくれました。トレースアクションとは、直訳すると「マネして行動」。渡辺さんは「とにかく、君はこのシートに書かれた行動をマネするだけでいいからね」と言いました。

作成にあたって、渡辺さんはその時点の僕の資産や毎月の収支、さらには家族構成（ちなみに、今も昔も独身・一人暮らしです）や趣味などのライフスタイルに至るまで、細々と聞いてきました。



2005

初期時点のトレースアクションシート



また、いつまでにいくらお金が必要かという質問もされました。家族がいたら、子どもの進学やマイホームの購入などで、節目・節目にお金が必要になります。たとえば「子どもが小学校に上がる5年後くらいまでにマイホームを買いたいから、頭金として1000万円は貯めておきたい」など、具体的な目標を持っている人もいます。

ただ、僕は独身で、彼女はいたものの結婚願望がなく、持ち家志向もナシ。よって、その時点で想定し得る将来のライフイベントが「定年退職」くらいしかありませんでした。

そこで、恐る恐る「いつまでにいくらっていうのは特にないんですけど、生活に余裕がほしいので、とりあえず1年で資産1000万円到達とか……無理でしょうか」と言ってみたら、渡辺さんは「なるほど、1000万円ね。今の資産がほしい450万円だから、あと550万円増えればいいわけね」と、事もなげに承諾してくれました。

そして、完成したのが左ページのトレースアクションシートです。

なお、これは当時の僕の状況に合わせて作成されたものであり、万人に適用できるものではありません。トレースアクションシートは、その人の目標やライフプランに合わせて、オーダーメイドで作成するのが基本です。それを踏まえたうえで、当時の僕のトレースアクションシートについて、もう少し詳しく説明していきます。

ご覧のとおり、トレースアクションシートには3つの時間軸があります。

2005



っ先に取り組む価値があります。

渡辺さんは「私はムダ使いが嫌いだね。たとえば、急に現金が必要だというとき、近くに手数料がかかるATMしかなかったとしたら、ちょっと遠くても無料ATMがあるとどこまで行くことにしてるんだ」と言っていました。

それを聞いたときは「渡辺さん、意外とケチなのかな？」なんて失礼なことを思ったのですが、後に知り合った別のお金持ち（実業家や投資家）も、同じようにムダ使いが大嫌いという話をしていて、金額の多い少ないにかかわらず、「絶対ムダなことにお金を使わない」というマインドは、資産形成において重要なことなのかもしれない、と考えるようになりました。

「短期」↓すぐ行動でき、結果も早く出るアクションを指します。

「中期」↓利益が出るまでに少し時間がかかるアクションを指します。

「長期」↓時間をかけて大きく資産を育てることを見込んで起こすアクションを指します。

「まずは短期のアクションから始めてみよう。短期のくくりの中にもいくつか項目があるけど、上の項目ほど優先順位が高いことを意味しているからね。では、君が最初にすべきことは何かわかるかな？」

短期の欄の一番上にあるのは「固定費の節約」と「保険の見直し」。のっけから「投資じゃないじゃん」と思いましたが、渡辺さんは涼しい顔で言いました。

「まずバケツの穴をふさがないと、せっかくお金を増やしてもムダになるでしょ」

そのときは「バンバンお金を増やせる方法を教えてもらえる！」と期待していたので、はしごを外されたような気持ちになりましたが、今から思うと、これは重要な指摘でした。明らかにムダなものにお金を垂れ流していたら、効率的に資産を増やすことはできません。明らかにムダなものは、たとえば、ほとんど行っていないジム代、身の丈に合わない携帯料金のプラン、独身なのに高額な死亡保障の保険に入っている——などです。毎月出ていく固定費は、面倒でも一度見直せば節約効果が継続するので、支出を見直したいなら真

株・投資信託を買い始める

成長性の高い国内外の株に投資

トレースアクションシートに従い、僕は素直に携帯料金の見直しや不要な保険の解約などを行って、月額1万5000円の固定費削減に成功しました。なお、浮いたお金は、そのまま金（ゴールド）の積立にスライドさせることになりました。

それから、やはりトレースアクションシートに従って、投資信託や株を買うことに。以前買った株はまだ少し持っていました。それらを整理し、渡辺さんがイチオシする日本株を3銘柄と、米国株のインデックスに連動するETF（上場投資信託）を2本、それから当時、まだ黎明期でじわじわとブームになりかけていた中国株を1銘柄だけ買うことになりました。元手にあてたのは、手持ちの株を売却したお金と、残してあった貯金です。給料の3カ月分程度の現金だけを手元に残し、残りはすべて投資に回しました。

投資をするにあたっては、渡辺さんに次のように念を押されました。

「繰り返しになるけれど、私の言うとおりに投資するというのを絶対に守ってほしい。自己判断で行動したり、家族や友人みたいな投資のシロウトに相談したり、手数料商売の金

融機関に話を聞いたりしても、君の得になることは何もない。ネットに載っている真偽不明の言葉に惑わされて不安になることもあるかもしれないけれど、そんな無責任な情報は絶対に信じないこと」

言われたときはピンと来ませんでした。が、投資で大きなお金を動かしていると不安になり、誰かに相談したい気持ちに駆られがち。ですが、僕を金づるだと思っっている（かもしれない）金融機関に相談したり、投資で成功しているわけでもない人に助言を求めたりしても、事態は悪化するだけです。僕は渡辺さんに「言われたことは絶対守ります！」と誓いました。

結果的に、渡辺さんに言われて買った



渡辺さんの オキテ

一、自己流で投資すべからず！

必ず自己の判断で行動せずに、成功者にならなくて行動すること！

二、周りに相談するべからず！

配偶者や家族など、背中を押してもらいたい気持ちは分かるが、素人に相談したところで意味なし。ぐっと堪えよ！

三、銀行や証券会社からの提案は疑え！

手数料商売の彼らから正確な知識や情報はなく、払うのは高い手数料だけ！



2005

株やETFは、のきなみ大きく値上がりしました。2005年は相場環境がよく、株の含み益は膨張。その後、2006年1月にライブドア・ショックが発生し、全体相場は大暴落するのですが、僕は渡辺さんの巧みな助言のおかげで、暴落直前に利益を確定させることができました。その年の年末までに、株式投資の利益は500万円を突破。総資産は900万円を超え、1年経たずして目標の1000万円まであとわずかになりました。

この体験から、僕は投資にメンターは必ず必要であり、結果を出している人の導きほど信じられるものはない、と確信するようになったのです。



PART 3

2006年

資産爆増時代①

投資用不動産の
購入



不動産投資スタート

目標達成から新たな目標に向けて始動

2006年に入り、株式市場は値動きの荒い展開が続いていましたが、僕の成績は上々でした。その頃の僕は、投資に本腰を入れたこともあり、社会・経済のニュースに興味が出てきて、マーケット情報も自ら収集するように。仕事の前後や休憩時間にマーケットをウオッチしたり、集めた情報に目を通したりするのが日課になりました。以前ならまったく興味を持たなかった日経新聞も、エンタメ感覚で面白く読めるようになっていました。仕事の面でも変化がありました。職種がレストランのウェイターから、ホテルバーのバーテンダーに変わったのです。カウンター越しにお客さんと雑談する機会も増えました。高級ホテルのバーといえば、お酒1杯が2000〜3000円もするのが当たり前。それを平気で飲みに来られるお客さんたちですから、当然、お金持ちが多くなります。彼らと雑談をするにも株や経済の知識は大いに役立ち、僕は「若いのにしっかりしている」と気に入られ、大勢のお金持ちと仲良くなりました。一般人はあずかり知らない、富豪なら

ではのスケールの大きい話を聞くのも楽しかったです。27歳になり、僕は投資も順調、それに引張られるように、仕事もまずまず順調と言える状況になっていました。

一方で、渡辺さんとはこまめにやりとりを続けていたのですが、あるとき渡辺さんがこう言いました。

「そろそろ不動産投資を始めてみようか」

トレースアクションシート(35ページ参照)でも、早い段階で不動産投資を始めることになっていたので、いざれ挑戦することはわかっていました。ただ、それはもう少しお金が貯まってからなのかな?と漠然と思っていたので、僕は言いました。

「渡辺さん、僕、不動産をやるほどにはまだお金が貯まっていませんけど……」



僕の資産は株が増えて、2006年の前半時点で当初の目標である1000万円に達しようとしていました。不動産投資の話が出たのは、次の目標として「30歳までに資産3000万円くらいですかね」と、渡辺さんに話をしていた矢先のことでした。

渡辺さんの話を聞き、僕は俄然不動産に興味を持ち始めます。もともと「生活に余裕がほしい」「老後などを見据えて、ある程度の蓄えがほしい」という目的で投資を始めたので、毎月家賃収入が得られるのは非常に魅力的だと感じたからです。定年退職してからも不動産からの収入があれば心強く、「私設年金」のような役割を果たしてくれるでしょう。もちろん、保有している途中で大幅に値上がりしたら、売って売却益を得ることもできます。

しかも、元手の大部分は銀行からの融資でまかなえるというのが、僕にとっては大きな驚きでした。当然、審査はありますが、幸いにして僕には借金はなく、クレジットカードの返済の延滞など、信用情報に傷がつくような履歴もありませんでした。有名ホテルに勤務7年目ということもあり、お金は問題なく借りられるだろうと渡辺さんは言いました。

実際、ローンについては問題なく話が進み、すぐに資金の算段はつきました。そこで、僕はワンルームマンション投資に挑戦することを決意し、またも渡辺さんの指示をおおぎながら物件探しを始めることになったのです。

「お金がない？大丈夫、不動産投資って元手が少なくてもできるんだよ。ローンを組めばいいんだから」

「そうなんですか？でも、さすがにいへへでも借りられるってわけじゃないですよね？」

「そっだね。でも、2000万円くらいは借りられるから、ワンルームマンション投資ならできるよ」

「へえ、面白そうですね！でも僕、不動産詳しくないんですけど、どれくらい儲かるんですか？」

「ローンは家賃収入から返していけばいいから、返済終わったら家賃収入が毎月入ってくるよ」

都内のワンルームを購入

ローンを活用して自己資金ゼロで成功

投資の世界では「レバレッジを効かせる」という表現がよく使われます。小さい力で大きいものを動かすことを「てこの原理」といいますが、レバレッジもこれと同じ意味。少額の元手で大きいお金を動かすこと＝レバレッジを効かせる、ということなのです。

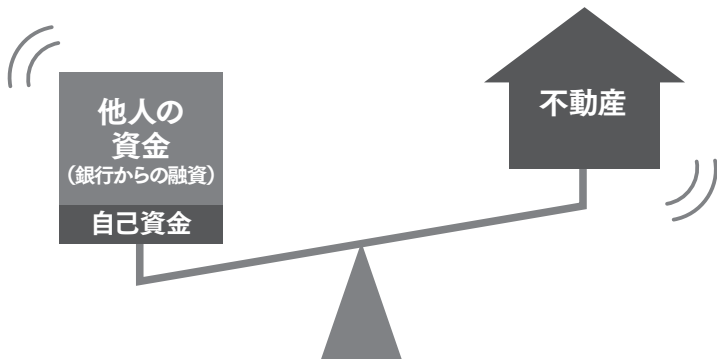
株式投資では「信用取引」というものがあり、元手が少なくても、証券会社からお金を借りることで自己資金の約3・3倍の取引が可能です。レバレッジ3倍なら利益も3倍になるので効率的に資産を増やすことができます（もっとも損失も3倍になるわけですが）。不動産においても、不動産投資ローンでお金を借りて投資をするので、レバレッジを効かせた投資といえることができます。僕の場合、2000万円を借り入れて不動産投資を始めました。株は自己資金ゼロだとお金を借りられませんが、不動産の場合は借りられます。僕が自己資金ゼロのフルローンで購入したのは、東京都●●区のワンルームマンション。これを家賃7万円で貸しました。ローン返済額も毎月約7万円だったので、家賃収入の範

囲内で返済することができました。

不動産を買ったばかりのときは、買った実感がありませんでしたし、家賃収入の範囲内で返済できたこともあって、お金を借りたという実感すら薄いものでした。自分は相変わらず賃貸マンションで暮らしているのに、この東京に自分の物件がある、というのは何だか不思議な感覚でした。

不動産投資には「空室リスク」というものがあることを忘れていたわけではありません。借り手が見つからないと家賃収入はゼロとなり自力でローンを返す必要が出てきます。最初の物件は、すぐに入居者が入ってくれましたが、そうならないケースもあるでしょう。「本業の仕事は当分やめられないな」とため息をつきましたが、本業があるからこそ不動産投資に挑戦できたことは良かったな、とも思ったものです。

レバレッジ効果のイメージ



6年後に500万円の利益!

—いい業者との出会いが成功の秘訣

よく「不動産投資って大金を借りることになるから、始めるとき怖いと思いませんか?」と聞かれることがあります。

正直、僕は初めからまったく怖いとは感じず、むしろ新しいステージに進んでいくことにワクワクしていました。僕はもともと行動力があり、興味を持ったことはすぐにやってみるし、ダメならダメで何とかなるさ、と考えるタイプです。「勇気があるね」と言われることもあります。自分ではただの楽観主義者だと思っています。

不動産投資はあくまで投資なので、損をする可能性もゼロではありません。それでも僕は「失敗も経験、ダメだったら飲み席でネタにすればいいさ」くらいの感覚でした。「失敗したらどうしよう」とウジウジ悩んでいたら、先に進めません。立ち止まっていることは機会損失につながるのです、僕は思い切りよく不動産投資の世界に飛び込みました。

最初にやったことは、渡辺さんに不動産投資の業者を紹介してもらうことです。不動産

投資にかかわる会社は数多くあり、なかには高額な手数料をとって売れ残り物件を押し付けてくるような悪質業者も存在します。また、唐突に「マンション経営に興味ありませんか?」などと営業電話をかけてくる業者もNG。そのような営業で持ちかけられる物件に、優良物件はまずありません。シロウトが自力でいい業者を探すのは難しいものです。僕が渡辺さんに紹介してもらったように、結果を出している人からの紹介が一番安心でしょう。

僕は不動産業者の担当者と仲良くなり、あれこれアドバイスをもらったうえで物件を買いました。担当者は都内で利便性が高く、借り手が途切れることがなさそうなエリアにある物件を提案してくれました。

不動産投資業者には悪質業者も…



例① 存在しない 不動産を売りつける

⇒投資家が現地確認をしづらい海外の不動産を売りつける手口。存在しない不動産を販売したり、実際の価格より大幅に高値で販売したりする例も。

例② 空室リスクの高い 物件を売りつける

⇒実際には空室が多い物件なのに、サクラを雇って満室であるかのように。見せかけて安心させ、売却。売れた後はサクラが退去して空室だらけに。

2005

この取引をきっかけに、僕は不動産投資をさらに加速させていくことになりました。こうした経験を通じてわかったのは、不動産投資では業者とのコネクションが何より大事であるということ。僕が仲良くなった担当者は、優良物件が出るといち早く紹介してくれて、それが僕の資産を順調に増やす原動力になりました。

ちなみに、最初買った物件は一度も空室になることがないまま、6年後に買値から500万円値上がりしたところで売却することができました。担当者に「このエリアは、これから値上がりしますよ」と言われたことも決め手になって買ったのですが、その言葉に偽りがなかったことが証明されました。

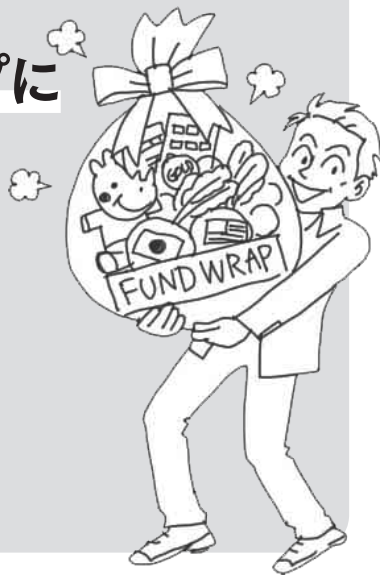


PART 4

2007-2008年

資産爆増時代②

株や
ファンドラップに
挑戦



投資の幅を広げる

— 物件の追加購入とファンドラップ

最近またインバウンドの増加でホテルが増えていますが、2007年は都内に外資系のホテルがどんどん進出してきた年でした。その影響で転職を決め、辞めていく同僚も多くなり、基本のんきな僕も、おのずと自分の将来に向き合わざるを得ませんでした。

同僚と飲んでいても、転職の話題になることがよくありました。僕自身は、その時点ではわりと職場（ホテルバー）が気に入っていたので、すぐ転職という考えはなかったのですが、多くの同僚は主に低賃金と重労働を理由に、心の底から転職していました。重労働については完全に同意でしたが、その頃の僕はお金に余裕ができていたので、そこまでの切迫感はなかったように思います。まさに、お金の余裕は心の余裕です。

その余裕がにじみ出ていたのでしょうか。酒の席では、同僚から借金を申し込まれることが何度かありました。一人ではなく、複数の同僚からです。「転職して引越したいけど、金欠で」「資格の勉強をしたいんだけど金がなくて」など、理由はさまざまでした。

自分で言うのもなんですが、僕は人が良さそうな外見で、喋り方もソフトなほう。周囲には、投資の話を少しだけしていたため、金回りがいいと思われるのでしよう。借金の申し込みをするにはうってつけの相手だったのかもしれない。

普通なら貸さないところなのでしょうが、この頃の僕は「少額ならいいか」と、気前よくお金を貸していました。酒の席で頼まれるので、酔って気が大きくなっていたせいもあります。相手もそれを見越して飲ませていたのかもしれません。

ただ、貸したお金がすぐに返ってくることはまずなく、何度も催促してやっと取り戻せたらいいほう。ひどい場合は相手が返済せず



2007-2008



と、渡辺さんが予言していたのを覚えています（実際、翌年リーマン・ショックが勃発し、世界的に景気が冷え込みました）。「それなら、今はあまり投資のチャンスじゃないんですかね？」

僕が尋ねると、渡辺さんは言いました。「短期的に下がったとしても、いつだって投資のチャンスは転がっているよ。バブル期でも、戦争みたいな有事のときでも、その時々で有用な投資先というのはある。知ってのとおり、投資先は日本国内の金融商品だけじゃない。世界のどこかでは経済は成長し続けているんだから、その成長に乗っかる投資をすればいいんだ。君、最近経済や金融に興味を持っているんだろう。これから先、何を買ったらいいと思う？」

りました。

その話を別の友人にすると「貸すほうも悪い」と叱られました。確かに、それはそのとおりなのでしょう。まったく悪いことをしたつもりはないのに、自分が悪いことになっている——ちょっとした人間不信に陥りつつ、結局頼れるのは自分自身と、自分のお金だけだと思ったものです。

そうになると、ますます資産運用には熱が入ります。幸い、前年に投資したワンルームマンションは順調に家賃収入を生んでいました。

「君、30歳までに3000万円を目指したいんだよね。今28歳だっけ。だったら、追加で不動産投資と、ほかにも株なんかを買っておこうか」

投資メンターの渡辺さんにもそのようにアドバイスされ、僕はさらに物件を追加で買うことにしました。1件目のときと違い、2件目以降は1件目の時点で仲良くなった業者に相談するだけなので、スムーズです。渡辺さんと業者のアドバイスを受けながら、僕は2007年にワンルームマンションを2件、またもフルローンで買いました。

同じ時期、米国におけるサブプライムローンの焦げ付き問題から、株式市場は急落していました。

「そろそろ大きなリセッション（景気後退）もありそうだな」

2007-2008

改めてそう尋ねられると、とっさには何も浮かばず、僕は言葉に詰まりました。すると、渡辺さんは言いました。

「君はまだしばらくは、私みたいな人間をメンターにして投資の修行をしたほうがいいだろう。私自身、昔は詳しい人に勉強させてもらって、運用のノウハウを学んだんだ。でもいつかは自分で考えて投資できるようになりたいとも思うだろ？ それだったら、こんなときは何に注目するか。あんなときはどれを買えばいいか、と常に考えるクセをつけたほうがいいね」

もともと渡辺さんの教えに完全に従うという条件で始めた投資でしたが、確かに、僕らはだんだんと自分でマーケットのことを勉強するようになっていて、ノープランで投資していた20歳そこそこのときと違い、自分の頭で考えて投資してみたいという気持ちも芽生えていました。それに、渡辺さんにいつまで教えを乞うことができるかもわかりません。

「僕はまだヒヨッコなので、正直、今何を買うのが正しいのかは全然わかりません。ど……」と、僕は率直な気持ちを話しました。「でも、最近は渡辺さんみたいな運用の達人が、こういうときどんな金融商品を買うのかな、と興味を持っていますし、好成绩のアクティブ型の投資信託があったら、ファンドマネジャーがどんな銘柄を組み入れているのかをチェックすることもあるんですよ」

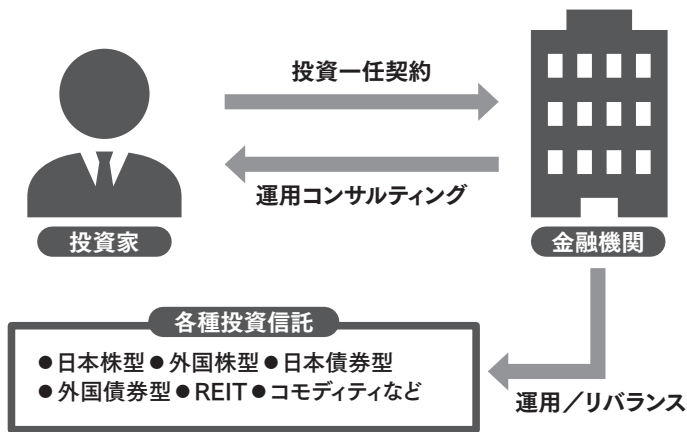
なるほど、と渡辺さんは頷いてから言いました。「だったら君、次はファンドラップを買ってみたいよ」

ファンドラップは、自分の運用方針を伝えると、それに基づいて運用・管理を金融機関に一任できる商品のことです。最近、多くの金融機関が力を入れていますが、その時点で僕にとっては初耳でした。

「単純にお任せできてラクなだけじゃなく、金融のプロの運用手法を目の当たりにできるから勉強になるよ。ただ、インデックスより成績の悪いファンドラップもかなり多いから、何でもいいわけじゃないけどね」

そこで、僕は渡辺さんに紹介された某証券会社で、300万円を投じてファンドラップを始めることになりました。

ファンドラップの仕組み



資産が膨らみ始める

— そんな矢先に金融危機が到来

渡辺さんに言われて僕は証券会社に向き、渡辺さんと親しいファンドラップ担当者の田中さん（仮名）と話をしました。聞かれたのは「どれくらい資産を増やしたいか」「リスク許容度はどれくらいか」などです。ヒアリングの内容は、以前トレースアクションシートを作成した際、渡辺さんに聞かれた質問と重なるところが多くありました。

田中さんは明るく話しやすい、かといって舌先三寸という感じもない人で、僕にファンドラップのメリット・デメリットをざっくりばらんに話してくれました。

「ファンドラップはご自身で運用判断をしていたただかなくても、プロの力を借りて、ご自身の運用方針に近い投資ができる点がメリット。その反面、コストが高くつくというデメリットがあります。ファンドラップで組み入れるのは投資信託なので、信託報酬というコストが発生しますが、それに加えて私たちのほうで頂戴するラップ口座の管理手数料と、投資一任契約に基づく報酬をご負担いただくことになるからです」



「コストが高いってことは、結構運用益が出ないと
「コスト負けしちやいそつですよね?」



「成果報酬は利益が出なければいただけませんが、
運用益が少ないと、負担感は大きくなりそつです」



「守りの運用をしたい富裕層には不向きなのかな。
でも、僕は攻めの運用をしたいので!」



「それでしたら資産クラスは株式メイン、今は市場の
雲行きが怪しいので、幅広い分散が必要ですね」



「僕の金融資産、今のところ日本に偏っているんで、
国際分散投資、興味あります!」



2007-2008

そんなときも心強いのは渡辺さんです。「大丈夫、これで大底まで行ったら、そこからは絶好の株の仕込み時だから。バーゲンセールみたいなもので、普段なら株価が高くて買いづらいような、大型優良株も安く買えるはずだよ」

いくら渡辺さんに言われても、今買うのは正直怖い、と僕は思いました。日経平均株価は1年前の半額以下になろうとしていました。また、この下げで目減りしたものの1200万円くらいに増えていた資産を守りたい気持ちもありました。

ですが、渡辺さんが間違えたことはありません。ピンチはチャンス……になるのかもしれない。僕は渡辺さんを信じて、荒れた相場の中に飛び込んだのです。



僕は日本株や先進国・新興国の株、国内外の債券、金などのコモディティ（商品）、海外REITなどを組み合わせた、利益追求型のポートフォリオを組んでもらいました。ファンドラップ運用を始めてからはほったらかしにしていたのですが、毎月田中さんからは電話で連絡があり、運用レポートも定期的に送られてきました。電話は仕事で出られないことも多かったのですが、出られたときには運用状況を説明してもらい、運用の狙いなどを聞くことができたので、それは勉強になったと思います。

2008年9月まではそんな感じで運用を続けていたのですが、そこでマーケット環境が一変する出来事——リーマン・ショックが起こります。

米国の大手投資銀行・リーマンブラザーズが破綻し、世界同時株安になったあの時期のことは忘れられません。日経平均株価は約1カ月にわたって下落。大ダメージを受けて撤退を余儀なくされた投資家は多かったですし、実体経済も甚大な損失を被りました。企業の倒産が増え、失業者も増えました。世の中全体が大きく動揺していました。

僕自身は、2007年の時点で渡辺さんがリセッションを予言していたこともあって、その時点では保有株の大半を整理し終わっていました。ただ、ファンドラップの資産は大きく目減りしていましたし、マンションについても「不景気で借り手がつかなくなったらどうしよう」と不安に駆られました。

リーマン・ショックが起って 分散投資の大切さを知る

2008年9月にリーマン・ショックが起こった直後、何となく世界が暗くなったなあ、と感じたことを覚えています。

まず、勤務先のホテルバーに来るお客さんの数がガクンと減りました。宿泊客ももちろん減少し、ホテルの業績は赤字転落。僕の勤務先に限らず、どこも同じような状況で、外資系ホテルの進出ラッシュに沸いていた業界は、急速にシュリンク（収縮）しました。知り合いがリストラされたという風の噂を聞くこともありました。

曲がりなりにも大手の一流ホテルに勤めているわけだから、投資で大失敗しても食いつぶぐれはないと思いついていましたが、それは間違いだったのかもしれない——と、以前より空いているバーのカウンターに立ちながら思いました。

本業を失うリスクは誰にでもあります。だからこそ、収入源を複数持ち、分散させてお

くことが身の安全につながる。やっぱり僕には投資しかないな、としみじみ思いました。

ただ、僕が株の短期売買しかやっていない投資家だったとしたら、リーマン・ショックで爆死していたかもしれませぬ。それほど、国内外の株式市場の暴落ぶりはすさまじいものでした。

ですが、僕は不動産や金などにも資産を振り分けていました。不動産価格は株式市場の動きと時間差で連動しますが、僕がその時点で買っていた3物件はそこまで暴落せず、ありがたいことに空室になることもありませんでした。

といっても、外資系金融機関に勤める人などが多く住む一等地の高級マンション



ンは空室が急増していたので、不動産投資家でも大ダメージを受けた人は多かったでしょう。不動産投資もできることから、一点集中ではなく種類や立地の異なる物件を複数持って、分散を図ることが理想だと実感しました。

実際、その後資産が大きく増えてから、僕は都内の小規模マンション、大阪のアパート、さらには沖縄のリゾートマンションなどにも投資しています。不動産以外では、太陽光発電、仮想通貨と資産分散の幅を広げました。

いずれも値動きの仕方は同一ではないため、資産全体が一度に急落するリスクを軽減でき、攻めながら守ることにつながっているのです。



PART 5

2009-2011年

不動産投資絶好調!

ついに一棟不動産を
購入する



不動産投資が加速

一棟不動産に興味を持つ

2008年秋のリーマン・ショック以降、世の中は不景気に陥っていました。日経平均株価はバブル後最安値を更新。暗いニュースが多いなか、僕は渡辺さんを信じてせっせと株を買っていました。渡辺さんの言葉どおり、その時点では日本を代表するような有名企業の株でも、かなりの安値で買うことができました。

2009年に、僕は30歳になりました。ファンドラップなど一部の資産は目減りしていましたが、残債が減った区分所有のワンルームマンションを一つ売って600万円の利益が出たこともあり、資産は3000万円に近づこうとしていました。

そうになると、次の目標は「億り人」だな、と漠然と考えていましたが、気がかりなのは渡辺さんと前ほどちよくちよく会えなくなる可能性が出てきたことでした。渡辺さんは投資のほかにさまざまな事業を行っていましたが、そろそろ事業からは引退して、ハワイで悠々自適の生活を送ることにした、というのです。



「しょっちゅう帰国するから」と言われて安心したものの、一生渡辺さんに頼ってはいられないんだよな、とも思いました。

そんなとき、僕は渡辺さんからある人物を紹介されます。それが、後に僕の投資仲間となる杉崎耕太くん（仮名）でした。

杉崎くんはメーカー勤務の会社員で、パッと見は普通の青年なのですが、話してみるととてもユニークな人でした。何でも、10代からあらゆる投資をしてきたそうで、今は特に不動産投資に力を入れているといいます。

投資しているなら不動産に詳しいのは当然なのでしょうが、杉崎くんは詳しいというより、もはやマニア、オタクの領域。異常なまでに不動産市場を研究しており、渡辺さんはそんな杉崎くんを面白がりながらも買ってい

2009-2011

るようでした。

「杉崎くん、面白いでしょ。不動産投資の読みも的確だし、私も勉強になることが多いんだ。だから君も、これからは杉崎くんにもアドバイスをもらおうと思うよ」

渡辺さんが僕と杉崎くんを初めて引き合わせてくれた日は、3人でお酒を飲みながら、不動産投資についてさまざまな話をしました。渡辺さんが興味を持っている海外の不動産の話や、杉崎くんが投資した物件の話。あるいは、不動産投資の未来についてなど。話は尽きず、僕は心から楽しい時間を過ごしました。

それからまもなく、渡辺さんはハワイの地に旅立っていきました。入れ替わるようにして、僕は初対面ですぐに気が合った少し年下の杉崎くんと、ちよくちよく飲みに行くように。杉崎くんはやや変わり者ながらも誠実で、すぐに友人と呼べる仲になりました。

あるとき、僕は杉崎くんに「次の目標は『億り人』なんだよね」と語りました。すると杉崎くんから返ってきた答えは「じゃあ、次に投資するのは一棟不動産じゃないですか？」というものでした。

「まつつんさん、ワンルームマンション買ってましたよね？」

「うん。この間、渡辺さんに言われて一つ売ったけどね」

「ワンルームももちろんいいと思うんですけど、もっと利益を上げたいと思うなら、断然

「一棟不動産ですよ」

「一棟……って、そりゃ儲かるだろうけど、高くない!? ローン審査通らないでしょ」

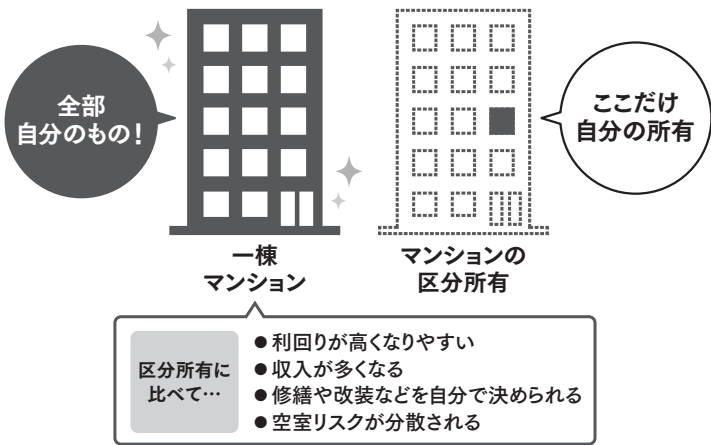
「いや、そんなことないですよ。少額の頭金か、フルローンでも大丈夫です」

「ホントに!？」

そんな会話をした後、僕は一棟不動産への夢が膨らみ、何だかいても立ってもいられない気持ちになって、ワンルームマンション投資でお世話になっている業者の担当者に連絡しました。そして一棟不動産に興味がある旨を伝え、物件を探してもらおうことになったのです。

すぐに杉崎くんに伝えると、「いいですね! 僕も現地調査に同行させてください」と、力強く協力を約束してくれました。

一棟不動産の魅力とは?



2009-2011

2009-2011年

良き新パートナーとの第一歩

フルローンで一棟不動産を購入

都内でワンルームマンション投資をするときに、僕が借り入れた金額は1件あたり2000万円前後。手持ちの1件を売却後、新たな物件を買い入れたこともあり、僕はその時点で5件のマンションを区分所有していました。すべて家賃収入の範囲内で順調にローン返済していましたが、借入金額はすでに1億円近くに上っていたわけです。

それなのに、フルローンで一棟不動産なんて本当に可能なのだろうか——と半信半疑でしたが、なじみの不動産業者は「ここまでの不動産運営はすべて収支がプラスですから、金融機関の評価に響くことはないので、問題なく借りられると思いますよ」と言い、すぐにいくつかの物件を紹介してくれました。

僕は杉崎くんにも声をかけ、そのすべてを見て回りました。どれも条件面では優良な物件が揃っており、杉崎くんにも「いい業者さんとお付き合いされてますね」と言われたのですが、たとえば条件がよくても「隣りの家の庭が荒れてて、ちょっとイヤだな」「なんと

なく、陰気な雰囲気建物だ……」など、実際に見ないとわからないようなマイナスポイントが見つかることもありました。

最終的に投資を決めたのが、東京都●●区にある築●●年の一棟マンションです。全●●戸のこぢんまりした物件ながら、駅から徒歩10分圏内。スーパーやコンビニ、大きな公園が近くにあるほか、単身者を想定した住戸なので、大学のキャンパスが近くにある点も魅力でした。

結局、フルローンだと1億円ほどの借入になりましたが、杉崎くんと不動産業者の予想どおり、ローン審査はあっさりとパスしました。このようにして、僕は拍子抜けするほどスムーズに、初の一棟不動産オーナーになったのです。

「明日やろうはバカ野郎」

—自分には行動力がある!

一棟不動産のオーナーになって感じたのは、「とにかく儲かるようになった」ということです。丸ごと一棟持っているほうが、区分所有よりも利回り（投資額に対するリターンの割合）は高くなります。ワンルームマンションは家賃収入の大半がローン返済に回っていましたが、一棟不動産のほうではローンを返しても家賃収入が結構残ったので、僕が毎月手にお金はそれまでよりも格段に増えました。

前にも書いたように、僕にはほとんど物欲がないので、金回りがよくなったといっても生活に変化はありません。不動産好きの杉崎くんには「引越しも考えてみては？」と勧められました。僕は就職したときから借りている古い1DKの部屋で十分でした。

周囲（おもに職場の同僚）には多くを語っていません。古くからのもの、僕が「金持ち」だという噂は広がっていました。借金の申し込みは断るようになったので、さすがに頼まれることはなくなりましたが、代わりに「投資を教えてください」と言われることは増えていました。

僕はもともと、ホテルの仕事で明るい未来予想図が描けず、投資を始めたので、同僚の投資を応援したい気持ちは大いにありました。そこで、何人かに実体験に基づいたアドバイスをしたのですが、全員が全員、何かと理由をつけて結局やろうとしないのです。なぜやらないか問うと、「やっぱり怖い」「忙しいから、もうちょっと時間ができたら」などの答えが返ってきました。その経験から「ああ、多くの人の投資に対する感覚って、こんな感じなのか」と気付かされ、むしろ自分に行動力がありすぎるのだと自覚しました。

投資には慎重さも大事な反面、ある程度の行動力が必要なのも事実です。僕は、ちょっと厳しい言い方ですが「明日やろうは



2009-2011

バカ野郎だよ」と言うようになりました。先延ばしにしていたら、その分機会損失になり、もったいないからです。そこまで言われてもやらない人は、恐らく投資に向いていないでしょう。

2011年に東日本大震災が起こり、「明日何が起こるかわからない。だから後悔のないように生きたい」という気持ちは一層強くなりました。世間に先行き不透明感が立ち込めるなか、僕は2棟目の一棟不動産を購入。当時、不動産価格は株価ほど落ち込んでいませんでしたが、それでもお徳と云える値段で買えました。

その時点で、不動産を除く僕の資産は5000万円を突破。億り人への道は半ばに差し掛かっていました。



PART 6

2012-2014年

資産1億円突破!

いつでも
辞められると思うと
仕事がうまく
回り出す





「もし妻がいたら、危ないものに手を出すのはやめろって言われるんだろうな」などと勝手に想像しては、ゲンナリしていました。もととなかった結婚願望は、このあたりで完璧にゼロになった気がします。

2012年の年末には、総選挙で民主党が大敗して政権が交代し、第2次安倍内閣が発足しました。そこから株式市場には、アベノミクス相場という大波が押し寄せます。大胆な金融政策に対する期待感に後押しされ、株価は大きく上がり始めました。

リーマン・ショック後の大底と言える時期に、メンター渡辺さんの教えどおり買いこんであった僕の保有株は急上昇。2013年までに、保有株の評価額は年収の数倍にも膨れ上がりました。

アベノミクスに乗って行く

— 投資の含み益が膨張

2011年3月の東日本大震災以降、観光客が激減したホテルは閑古鳥が鳴いていて、2012年に入ってからやや回復したものの、まだまだ閉塞したムードがありました。

対照的に、僕の周りにはおめでたい話題が飛び交っていました。僕には、妹と弟がいるのですが、妹のほう結婚することに。両親は大喜びで、ついでに「お前はいつ結婚するのか」と突っ込まれましたが、僕は「忙しくて……まだ先かな?」とごまかしました。

学生時代の友人や同僚からも、どんどん結婚の報告が届いていました。僕は33歳になっており、数年前から結婚ラッシュの真っ只中でありました。

それで「よし、自分も」とならなかったのは、まだ一人でやりたいことがたくさんあったからです。結婚したら、さすがに自分のお金をすべて自分の好きなように使えなくなるでしょう。一棟不動産への投資などについて理解が得られず、いわゆる「嫁ブロック」が発動しそうな気もしました。僕はその頃、仮想通貨にも興味を持ち始めていましたが、

暗号資産取引スタート

フルローンで一棟不動産を購入

長期にわたる投資家の鬱屈をバネにしたかのように、アベノミクス相場で株価はグングン上昇。この波に乗って株を積極的に売買し、「億り人」になった個人投資家は大勢いました。マネー雑誌などを見ると、デイトレードや信用取引を繰り返して、短期間で億を稼いだスゴ腕の投資家がゴロゴロ登場していました。僕は本業が忙しく、そこまで株の研究に時間を割くことができなかつたので、日中も市場をウォッチできる専業投資家が羨ましいと思つたものです。

不動産や株の利益が順調に増えていたので、ホテルの仕事を辞めるという選択肢がちらつくこともありました。いつも行動力のある僕がそこで踏み切れなかつたのは、「まだこの先何があるかわからないのだから、とりあえず定期収入は確保しておいたほうがいいのではないか」という思いがあつたのがおもな理由。加えて、いつまでも結婚せず、ホテルの仕事まで辞めたとなると、親に説明するのが面倒だ——と思つたことも大きいです。

メンター渡辺さんの紹介で知り合つた杉崎くんは日々忙しそうにしていますが、僕らはヒマを見つけてはちよくちよく会つていました。

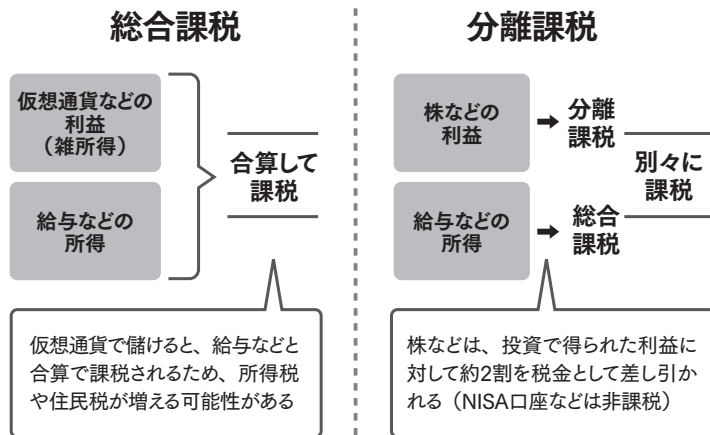
杉崎くんは不動産だけでなく、投資全般について豊富な知識を持っていました。聞くところによると、小学生のときから新聞の株価情報欄を見るのが好きだったそうで、30歳前後にして投資歴は15年以上。はつきりと聞いたことはありませんでしたが、僕より稼いでいることは明らかでした。

株高の局面ではありましたが、そのとき僕らの間でよく話題に上つていたので仮想通貨です。日本でビットコインが注目され始めたのが2011年頃でしたが、杉崎さんは実験感覚でビットコインを黎明期から



2012-2014

仮想通貨の利益はほかの所得と合算



で「税金だけが怖いな」と言いながら、ちょっといいお酒で祝杯を上げました(※注 仮想通貨は「総合課税」で課税される影響で、所得税率が上がることがあります)。

一方、リップルのほうはどうなったかというところ、こちらも一時は10万円が4500万円まで暴騰！ところが、リップルの口座にログインするパスワードを紛失してしまい、必死で探したものの見つかりません。世の中、こうしたミスをしてかす人は多いようで、なかにはハッカーを雇ってどうにか割り出した、なんて話もあるようですが、僕は結局現金化できないまま、ほったらかしで今に至っています。

みなさんは、口座のパスワードは絶対に忘れないように注意してください(苦笑)。

少しずつ買っており、バブル的な暴騰で20倍になったとか、短期間で半減したとかといったスリリングな話を山ほど聞いていました。

それがあまりにも面白そうなので、だんだん僕も買いたいと思うようになり、まずは杉崎くんのアドバイスに従って、ビットコインを200万円分、数回に分けて買いました。また、2012年に発行されたばかりの仮想通貨リップルも、お試し感覚で10万円分だけ買いました。仮想通貨は、株などとは比較にならないほどハイリスクだと重々承知していたので、最悪全部なくなっても痛くない程度の金額にとどめたつもりです。

200万円が全部なくなっても痛くないのか? と思われるかもしれませんが、この時点の僕の資産は、すでに「億り人まであと一歩」というところまで来ていました。特に、アベノミクス相場の恩恵を受けた株の利益が、資産の膨張に大きく貢献していました。生活の質を上げず、不動産の家賃収入をすべて投資に回していたのが良かったのでしょうか。そのため、チャレンジの投資に200万円くらい出すことも難しくありませんでした。

さて、そのビットコインはどうなったか。実力でも何でもなく、完全に運が良かっただけなのですが、買って数カ月でなんと! 約10倍に増えました。わずかな期間で1800万円もの儲け。僕史上、もっとも効率的に大金を稼いだことになり、これを上回る経験はその後もできていません。杉崎くんも同じように資産を爆増させており、二人

本業で昇進

投資好調で人生も好調に

一棟マンションを買って、それが順調に収益を生み出していたことから、僕は2013年にまた別の一棟マンションを購入。株で得た利益の一部を頭金として入れましたが、大部分はこれまでどおりローンで。さらに、ワンルームマンションも追加で3部屋購入。以前買って値上がりしていた物件は売却したので、2014年末時点で一棟マンションを2棟、ワンルームマンションの区分所有を5室保有というポートフォリオになりました。物件は、メンター渡辺さんにアドバイスをもらい、なおかつ杉崎くんと見学したうえで選んだので、まったく不安はナシ。そこまでの僕は、不動産に関しては負け知らずでした。

そのほか、国内外の株と投資信託だけで資産は1億円に近く、メインの投資が順調だったため、前述の仮想通貨のほか、太陽光発電投資などにもチャレンジするように。何でもかんでもうまく行くと思いつい込むほどおめでたくはありませんでしたが、気になるものには挑戦したいと考えていましたし、挑戦できる資金力が身に付いたことは純粋に喜びでした。

同時期、仕事では昇進して給料が少し上がりました。投資で資産が増えるたびにやる気が減退し、「いつ辞めてもいいんだ」と常に思っている状況だったというのに、皮肉なものです。とはいえ、コツコツやってきたことが認められた嬉しさはあり「出世で喜ぶなんて、僕も普通の人間だな」なんて思ったりもしました。

同僚の中には上司に媚びて出世しようとする人もいました。うまく行かず苦しんでいる人もいました。やる気のない僕がうまく行って、やる気のある（しかし、頑張る方向を間違っている？）同僚はうまく行かない。本業で成功する法則はわからないままでしたが、とりあえず僕は「もう少しここで頑張るか」と思ったのです。



お金があることで「仕事にしがみつく」ことが無用に

少し前からFIREという言葉をよく見聞きするようになりました。FIREとは「Financial Independence, Retire Early」の頭文字をとったもので、基本的には投資などでまとまった資産を築き、早期リタイアを果たすことを意味します。

僕の資産はだいぶ前からFIREできる水準に達していますが、親や彼女に資産運用の詳細を打ち明けていないこともあって、2024年現在もホテルマンを続けています。辞めたらもっと投資に打ち込めるのに、とも思うのですが、今は世の中、空前の人手不足。ホテル業界も当然例外ではなく、上司に退職について軽く打診したところ、「お願いだから辞めないでくれ」と懇願され、辞めるに辞められない状況に。僕は困っている人がいると助けたいくなる性分なので、やむを得ずホテルマンを続けています。

昔はきつい、つらいと思っていた仕事ですが、今の僕はそこまでホテルの仕事にしんど

さを感じていません。ある程度出世したことで、肉体的にキツイ仕事が減ったというのがありますが、大きく変わったのは、お金の余裕ができて「いつ辞めてもいい」という状況になったことです。

お金がなかった頃の僕は、理不尽な上司や先輩の顔を窺い、言いたいことも飲み込んで仕事にしがみついていた。

それが、投資がうまく行っただけから、おかしいと思ったことは誰が相手でもズバツと言えるように。また、ホテルマンは他業種に比べると圧倒的に有給休暇をとりづらく、職場にも有給をとらせないぞという空気がただよっているのですが、僕はあえて空気を読まずに有休をとっています。上司の覚えが悪くなくても全然



OKだと思っているからです。上司が残業していても、僕は自分のやるべきことが終わったら、気にせず帰ります。

おかげで、だいぶ快適に働けるようになりましたし、仕事に行くのが憂鬱だとも思わなくなりました。変わり者だと見なされている可能性は高いですが、周囲の目もまったく気になりません。

僕は、増えた資産の大部分をまた投資に回しているのですが、贅沢な暮らしは一切していないのですが、それでも心は豊かです。お金があると、物質的に豊かになるだけでなく、精神的にも豊かになり、さまざまな煩わしさから解放されて自由になれる。僕は投資のおかげで、本当の自由を手にしたと感じています。



PART 7

2015-2017年

海外赴任時代

中国生活で
実感したこと



本業で中国赴任へ

海外から見た日本とは

2015年は、僕にとって大きな変化の年でした。年初、勤務先のホテルから海外赴任を言い渡されて、中国に行くことになったのです。期間は3年間。仕事があまり面白くない、同じことの繰り返しだと感じていたので、二つ返事で引き受けたのですが、行ってすぐに数々のカルチャーショックに見舞われることになりました。

この時期の中国は今以上に経済成長に勢いがあり、現地で生活をしていると、その勢いを肌で感じる事ができました。人々の生活レベルがグングン向上し、消費も旺盛に伸びていて、ホテルにも観光客が押し寄せていました。

一方で、僕が驚かされたのは、日本人とは大きく異なる中国人スタッフの接客態度。日本の高級ホテルでは、従業員一同にホスピタリティの精神が徹底されていますが、中国人スタッフにはそれがなく、勤務中に居眠りしていたり、スマホをいじっていたりといったこともザラ。日系ホテルのスタッフであるからには、日本流のホスピタリティの精神を身



に付けてもらわなければなりません。その指導は、僕のような日本人スタッフの役割で、理解してもらうのに大変苦労しました。

娯楽が少なく、おまけに食事も意外と口に合わず、規制が多くてネット環境も悪かったため、あまりアクティブな投資もできない——僕は早々に「日本に帰りたい」と思うようになってしまいました。

それでも、成長国の勢いを感じられたこと、それに中国からすると、経済的に低迷している日本がかなり下に見られていることを実感できたのは、いい経験でした。ずっと日本にいると気づきにくいですが、日本はもう世界を牽引する経済大国ではなくなっているのだということに、僕は10年前の中国で気づかされたのです。

トレースアクションシートを自作 — 資産は1億5000万円へ

中国では独自の検索システムによってネットが規制され、通常のネット環境だと、日本では当たり前に見られる検索サイトや各種SNSなどの閲覧ができません。そのため、中国行きが決まって真っ先に悩んだのが投資のことでした。僕はワンルームマンションを5室、一棟マンションを2棟、太陽光発電、国内外の個別株、さらに金や仮想通貨、投資信託などを保有しており、それらの値動きはおもにネットでチェックしていました。

普段は最低限しか現預金を持たないことにしていました。中国では何が起るかわからないので、株をいくつか売って現金にしました。不動産については普段から業者に管理を任せているので、そのままに。仮想通貨は、何か大きな値動きがあったときに早急に対応できないリスクがあるので、大部分を現金化。そのほかの資産は、原則長期保有しておく予定だったので、そのままに置いておくことにしました。

出発前、僕は杉崎くんを呼び出し、作戦会議をすることにしました。



「不動産はそのままにしておくしかないんだけど、値上がりしたときに売り時を逃しそうで怖いよ」

「相場が動いたときは僕からも連絡するんで。基本、あまり新たな投資はしない予定ですか？」

「うーん、難しそうですね。やってみてみたいよね。中国株でも研究してみるか……」

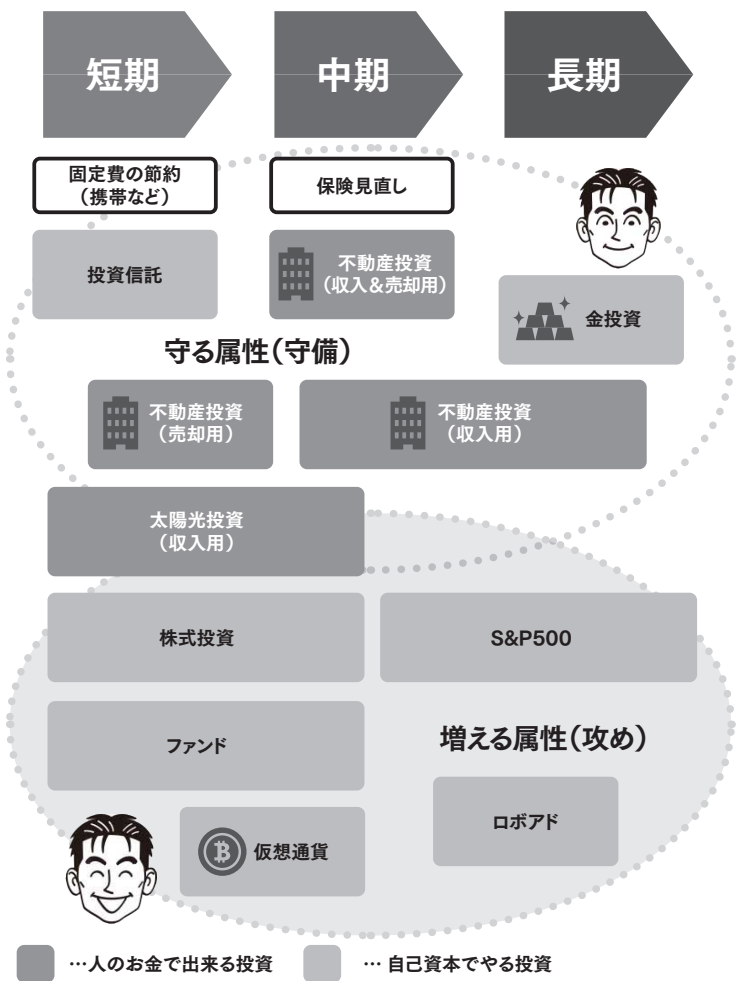
「最近話題のロボアドなんて、ちょっと良さそうじゃないですか？ まっつんさん好きそう」

「え、何それ？ 面白そう！ 杉崎くん、僕のツボ、よくわかってるよね」(笑)



2015-2017

まっつんが自分のために作成した トレースアクションシート



ロボアドバイザーによる投資、略してロボアド投資とは、A-1がその人にあったポートフォリオを組んで運用方針を決め、場合によっては自動で売買も行うことができるサービスのこと。ファンドラップは人がカウンセリングや運用を担いますが、ロボアド投資ではA-1におまかせです。

人間には感情があるので、相場の急変で怖くなったり、焦ったりして合理的な投資判断を下せなくなることがありますが、A-1に任せれば常に合理的な運用ができます。調べてみると、手数料はそれほど高くもなく、すでに実績も出していることがわかったため、早速取り入れることを決めました。

改めて資産状況を見直すのと同時に、僕は自分で今後に向けたトレースアクションシートを作成してみました。以前は、メンターの渡辺さんが、資産の推移に合わせて僕に合ったトレースアクションシートを作ってくれていましたが、今の僕ならもう、自分がすべき運用の計画が自分で立てられると思ったからです。

トレースアクションシートのフォーマットは、渡辺さんにももらったものを踏襲しました。上に行くほど優先順位が高くなり、利益を得るまでの時間軸は短期・中期・長期に分類。以前作ってもらったものと同じです。この時点で僕の資産は1億2000万〜3000万円に近づいており、今後さらに上を目指して行くためのプランを立てました(次ページ)。

2015-2017



僕が億り人であることを知っている人からは「まっつんって、お金持ちっぽくないよね」と言われますが、億り人は到底お金持ちに見えない雰囲気の人が実は多いです。トレースアクションシートに話を戻しましょう。渡辺さんのトレースアクションシートを一部僕なりにアレンジしたのは「攻めの投資」と「守りの投資」という分類を入れ込んだところです。

動かす金額は大きいものの、一度投資したら保有し続けるだけで定期収入を生んでくれる不動産は守りの投資です。金は価値がゼロになることがないので、やはり守りの投資。値動きがゆるやかなインデックス型の投資信託の積立なども、守りに分類できるでしょう。

もっとも優先順位が高いのは、変わることなく節約です。ムダなことにはお金を遣わない。前にも書きましたが、渡辺さんを始めとする多くのお金持ちと接してきて、真のお金持ちは合理的にお金を遣っているな、と僕はしみじみ感じていました。決してお金を遣わないわけではなく、むしろ遣うところでは気持ちがいいくらいバツと払う。一方で、何物も生み出さないようなこと（ムダな飲み会など）には、絶対お金を遣わない。

杉崎くんにしても、仕事帰りに会うと、いつも趣味のいいスーツ姿で清潔感あふれる出で立ち。お客様と接することが多い仕事で、身なりを整えることにお金をかけているのがわかります。一方で、私服となると全身（たぶん）ユニクロ。ステイプ・ジョブズのように毎回同じ服を着ていて、「服にお金も時間もかけたたくない」と考えているのが透けて見えるようでした。

僕自身はファッションに興味ゼロというわけではないので、自分の気分を上げるためにも欲しいものは買います。昔と比べると、高いお酒も飲むようになりました。それが投資のモチベーションにもつながると考えているので、ムダ遣いとは思いません。それでも、スマホの料金プランをちよくちよく見直したり、旅行に行くのに飛行機のチケットをなるべく安い値段で調達できるように調べたりと、ムダを避ける努力は常に実践しています。ポイントやクーポンも大好きです。

2015-2017

一方で、個別株や仮想通貨などは、機動的な売買が必要になるハイリスクハイリターンな攻めの投資です。ファンドラップやロボアド投資も株メインの積極運用をしているので、攻めの投資になります。中国行きの前に作ったもので、守りの投資の優先順位を上げ、攻めの投資はペースを落とす配分にしました。

この方針で僕は中国に赴任中、自分ではあまり投資をすることなく過ごしました。時折ファンドラップやロボアドの成績、金などの積立資産をチェックしましたが、それらは順調に増え、不動産の家賃収入も途切れなく入ってきました。その結果、2017年末の時点で僕の資産は1億5000万円を超えました。

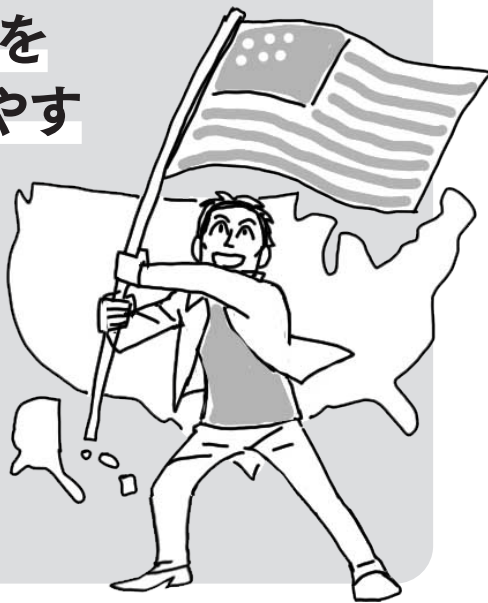


PART 8

2018-2019年

米国株投資スタート

株で資産を
さらに増やす



海外赴任を経て日本へ

米国株投資を本格始動

2017年末に海外赴任を終え、ようやく日本に帰りました。中国にいるときは早く日本に帰りたいと思ったのですが、帰ってみると日本での日常は中国時代より慌ただしく、「あっちでの暮らしは気楽だったな」と感じました。食べ物がおいしく、ネット環境も充実している日本はたしかに住みやすいのですが、僕は「将来的に海外に移住するのもアリかな。二拠点生活もいいかも」などと思うようになっていました。

日本に帰ってくれば、やっぱり懐かしい顔に会いたくなります。メンターの渡辺さんや投資仲間の杉崎くんとは、中国にいたときにもしょっちゅうメールのやりとりをしていました。日本で杉崎くんと久々に面と向かって会えたときには嬉しくなりました。

杉崎くんは相変わらずメーカーの営業マンとして働いており、真面目な仕事ぶりが評価されて、僕が中国に行っている間に昇進したそう。不動産オタク、投資オタクぶりは健在で、最近はおっぱら米国株を研究しているとのことでした。



「米国株、かなり勢いがありますよ。これからもっともっと上がるはずですよ」



「僕も米国株のインテックス型投資信託なんかは買ってるけど、個別株はわかんないな」



「米国企業の決算資料を読み込んで有望株を探すのは難しいですよ。結局、僕も有名な株を買ってます」



「最近話題のGAFAMとか？ iPhoneはみんな使ってるし、アップルは良さそうだね」



「GAFAMやエヌビディアを買ってます。大企業ですがテンバガー（株価10倍）もあり得ますよ」



2018-2019

ば、値幅制限がなくてサーキットブレーカーだけが導入されていること。株主優待はなく、配当での株主還元を重視している企業が多いこと。毎年連続で増配を続けている企業もたくさんあって、なかには50年や60年という単位で連続増配を続ける企業がある、ということも知りました。

中国赴任を機に日本の国力低下を実感し、あまり日本に夢を持ってなくなっていたこと也有着、僕は日本株から米国株にもっと資金を振り分けることを考え始めました。

渡辺さんに言われた株を買うだけでなく、もうちょっと米国株について詳しく学んでみたい——そう思っていた矢先に、杉崎くんがこんなお誘いの連絡をくれました。

「実は僕、最近米国人の投資家さんに勉強

値幅制限とは？

急激な株価の変動を防ぐため、1日の株価の変動幅を取引所が一定の範囲内に抑える仕組み。日本株にはあるが、米国株にはない。

株主優待とは？

株を買った投資家に対し、企業がお礼の品を贈呈する仕組み。内容は金券や特産品、自社商品などさまざま。日本株にはあるが、米国株にはない。

サーキットブレーカーとは？

相場が大きく変動しているとき、過熱感を抑えるため取引所が一時的に取引を中断すること。日本株、米国株のどちらの市場でも導入されている。

配当とは？

株を買った投資家に対し、企業が利益の一部を現金で還元するもの。配当を増やすことを増配、減らすことを増配という。配当が高い高配当株は人気が高い。

その時点で杉崎くんが買っていたのは、グーグルやアップル、半導体株のエヌビディアなど数銘柄でした。当時、米国の巨大テック企業のグーグル、アマゾン、メタ・プラットフォームズ（当時はフェイスブック）、アップル、マイクロソフトを指すGAFAMという呼称が徐々に浸透してきた頃で、これらが牽引役になって米国株全体が伸びていることは、僕でも知っていました。

よし、僕も米国株を買ってみよう！すぐにそう思ったものの、ほとんど知識がないので何を買ったらいいのかさっぱりわかりません。それでも、早く買いたい気持ちで先行していたので、ひとまず杉崎くんをマネしてGAFAMやエヌビディアに投資してみることになりました。

米国株を運用しつつ、僕はメンターの渡辺さんにスカイプで連絡をとって、米国株について話を聞きたい、と切り出しました。ハワイに拠点を置く渡辺さんは、米国株もたくさん保有していました。

「今、米国の個別株を買うのはいいと思うよ。これからもっと上がるから」

と、渡辺さんは杉崎くんと同じことを言いました。僕が個別銘柄に詳しくないと相談すると、渡辺さんはいくつかの注目銘柄の名前と、それを推す理由を教えてくださいました。それと同時に、渡辺さんは米国株市場の特徴についてもざっと説明してくれました。たとえ



世界的に展開しており、ライバルを寄せ付けない商品・サービスを扱っている企業を選べ」という話を、表現を変えながら繰り返していたように思います。

「私のメンターはウォーレン・バフェット。直接話したことはないけれど、著書や講演からインスピレーションを受けているから、投資スタイルは割安株の長期保有なんだ」とジムさんは言いました。達人クラスの投資家にもメンターはいるのです。そして、今は自分が世界中の投資家のメンターになっている。僕はジムさんの生き方を素晴らしいと思いました。もともと人助けが好きなので、いつか僕自身が誰かのメンターになり、お金のことで不安になっている人を助けたいな、と考えるようになりました。

させてもらっていて。まっつんさんも食事がてら一緒に話を聞きに行きませんか？」投資仲間のメンターに会えるなんて面白い！僕はもちろん行くと返事しました。

杉崎くんのメンターは、僕らより一回りくらい年上と思われる恰幅のいい中年男性で、名前をジムさん（仮名）といました。ジムさんは、以前は米国の金融機関で働きつつ、積極的に投資をしてFIREを果たし、今はおもに米国株に投資するほか、国内外で不動産投資もしているそう。拠点は米国ですが、日本にも都心部のタワマンなどいくつかの物件を保有しており、杉崎くんとはたまたまバーで隣り合わせたのだそうです。

ちなみに、日本では都心の超高級ホテルが常宿で、そのときも家族を帯同して長期滞在中だと話していました。会合に指定されたのも、そのホテル内の超高級レストラン。会計はすべてジムさん持ちで、その腕に輝く数千万円はしそうな腕時計を眺めながら、「この人はミリオネアどころかビリオネア（資産10億ドル以上）かもしれない」と思いました。

ジムさんは、勉強したい気持ちがある人には、快く自らの投資法を教えることにしているとのこと。世界中を飛び回っているので、行く先々で乞われては投資の話をしているそうです。僕はホテルマンとして最低限の英語しか話せませんが、杉崎くんを交えて話をする中で、米国株投資の勘所をいくつか掴むことができました。

ジムさんは小難しい投資理論を語ったわけではありません。ただ、「将来性のある事業を

2018-2019

今でも活用中の大事な情報源!!

まっつんオススメ! 投資情報サイト8



パフェット・コード



日本や米国企業の財務分析などができるサイト。過去の配当実績などのデータや指標を簡単に検索できる。

Fear & Greed Index



Fear & Greed Index = 恐怖と貪欲指数。市場参加者の心理状態を判断するのに役立つ。米国のCNNが提供。

Investing.com



大手金融情報ポータルサイト。経済指標カレンダーやリアルタイムチャートなど、使える情報が充実。

ロイター



世界中の最新ニュースを配信。経済以外のニュースも市場に影響することがあるので押さえておきたい。

日経平均 寄与度 ヒートマップ



日経平均採用銘柄の寄与度(影響の大きさ)を、ヒートマップ(データの強弱を色で可視化)で表示。

マイインデックス



インデックス投資について基礎から学べるコンテンツが揃う。一から投資の勉強をしたい人におすすめ。

MINKABU (みんかぶ)



みんなの株価予想など、今投資家の興味を集める銘柄がわかるコンテンツがズラリ。株以外の金融商品の情報も。

カビュウ



株式投資の管理・分析を行うことができるアプリ。ポートフォリオを俯瞰できるツールなどが便利。

2018-2019年

日本株でも大成功

資産が2億円を突破

ジムさんとの出会い以降、僕は自己流の研究の末、イーロン・マスク率いるEV(電気自動車)メーカーのテスラなど複数銘柄に投資。テスラの株価3倍など、大きな利益をつかむことに成功しました。

米国株への投資に重点を移しながらも、日本株から完全に離れたわけではありません。アベノミクス相場が沈静化したタイミングを仕込み時と捉え、僕は気になった個別株をいくつか買いました。渡辺さんに推奨されて買った株もありますが、自分でも選びました。

その中の一つ、エムティジェネックスという銘柄が、買って数カ月でテンバガー(株価10倍)を達成。それまでも自力でテンバガーを当てたことは何度かありましたが、このときは投じた金額が大きかったので、1銘柄でかなりの利益を生みました。

テンバガー発掘を後押ししたのが、さまざまな情報です。僕は111ページで紹介しているサイトをおもに活用していて、今でも頻繁にチェックしています。どれもほしい情報

2018-2019

がすぐに手に入り、精度も高い。こうしたネットで見られる情報を駆使すれば、自力でテンバガーを見つけることも不可能ではありません。

エムティジェネックスの成功は大きな自信になりました。かつては、渡辺さんに指定された株を何も考えずにただ買っていた僕が、まぐれではなくテンバガーを当て、大きな利益を手にすることができている。

以前は「人の力でラクして稼いでいる。僕はなんてラッキーな男だ」という思いが強かったのですが、この頃になると、実績と実力が釣り合うようになってきた感覚がありました。

2019年、40歳の節目の年に、僕の資産は2億円を突破しました。



PART 9

2020-2021年

コロナ・ショックで 世界が一変

FIREを視野に 入れ始める



ピンチはチャンス

— コロナ・ショックから学んだこと

2020年の初頭から海外で新型コロナウイルス感染症が広がり始め、世の中の空気は一気に不穏になっていきました。ほどなくして日本でも感染が拡大、春先には緊急事態宣言が発動へ。学校が休校になり、仕事はテレワーク。日本は鎖国状態で、ホテルにはほとんど人がなくなりました。

リーマン・ショックのときも同じように利用客が急減したものでしたが、コロナ・ショックがホテル業界に与えた打撃はさらに甚大でした。利益がほとんどなくなったので、従業員を雇っていられなくなったホテルも多く、知人でも職を失った人がいました。僕の勤めるホテルバーは臨時休業になりました。20歳でホテルに就職して以来、ずっと忙しなく働いてきた僕ですが、期せずして休息のときを手に入れたのです。

同僚たちは「このままクビになったらどうしよう」「給料を減らされたらどうしよう」と、皆一様に不安がっていました。一方で僕はといえば、未知のウイルスを恐れる気持ち

はあったものの、金銭的な心配はなかったで、いざとなったら退職しようと思っていました。以前は、まだ何があるかわからないから、労働による定期収入も確保しておくべきだろうと判断していましたが、資産はその時点で2億円を超えており、さすがにFIREしても大丈夫だろうと思えるようになっていたのです。

一時的にヒマになったのをいいことに、僕は株式投資に熱中しました。2020年2月3月は株価も大暴落。青ざめた人も多かったかもしれませんが、僕は「ピンチはチャンス」だと考えているので、バンバン株を買っていました。リーマン・ショックのときはこのやり方で大儲けしていたので、今度も行けるだろうと自信がありました。



2020-2021

投資がうまくいって僕はホクホクしていましたが、世の中は当然暗いままで。佐賀の両親に連絡をとると、まるでこの世の終わりのような調子で、都会に離れて暮らす僕の身を案じていました。心配してくれるのはありがたいですが、僕は仕事に行かず堂々と家において、投資もできる状況にむしろ満足していました。

世間と自分の感覚のズレを感じましたが、投資家というのは戦争が起ころうと大規模な自然災害が起ころうと、自分が緊急事態の真っ只中にいない限りは「それで儲かる株は何だ？」と考える生き物です。メンタールの渡辺さん、それに杉崎くんもそうです。僕は、自分が骨の髄まで投資家になってきていることを実感しました。




市場の外部要因によるショック安のときは、超優良な企業であってもお構いなしに株価が下がるので、本来なら安く買うのが難しい銘柄をピックアップするだけでよく、銘柄選びは普段よりもむしろ簡単です。リーマン・ショック後は日本株をごっそり買いましたが、このときは米国株も同時に仕込み、全部でざっと数千万円はつき込みました。

2020年2月末～3月の大暴落（コロナ・ショック）からの市場の回復はリーマン・ショック後よりピッチが速く、僕は短期間で大きな利益を手にすることができました。僕同様、投資仲間の杉崎くんも株に資金をつぎ込んでおり、一時的な暴落を利用して効率的に資産を増やしていました。

杉崎くんも本業のほうでは在宅勤務が増えたそう。平日の日中、お互いにヒマなとき、僕はZoom（ビデオ会議システム）を通じて、リアルタイムの株価チャートを見ながらああでもない、こうでもない議論しました。

その話の中で、「僕、まさにこのZoomの株でだいぶ儲かりましたよ」と、杉崎くんは言っていました。Zoomを運営する米国企業のズーム・ビデオ・コミュニケーションズは、コロナ禍で株価が急騰。杉崎くんはほかにも、コロナ禍で業績を伸ばした企業をいくつか買っていました。ズームは長く続かないと睨んでさっさと利益確定しており、売りを逃さない潔い判断の仕方が勉強になるな、と思いました。



重さ	純度
トロイオンス	カラット・パーミル
金やプラチナなどの貴金属の計量に使用される単位。1トロイオンス (oz) = 約31.1g	カラット (K/kt) は、金属に含まれる金の割合を示す。24が100%。 パーミルは、貴金属の純度を1000分率で示す。

は歴史的に高値を更新しています。ちなみに、金の市場は世界中にあって価格は世界共通ですが、為替などの影響から価格差は生じます。国際標準の取引価格は米ドル/1トロイオンスで表示されますが、日本では為替相場をもとに円換算され、円/1グラムで表示されます。

円安になると、自動的に国内の金価格は上昇します。記録的に円安が進んだ2024年に金が高騰したのはそのためです。

もちろん、ロシアによるウクライナ侵攻や中東情勢の深刻化などで世の中の先行き不透明感が強まり、金へのニーズが高まったことも上昇の背景にあります。為替の影響があるとはいえ実物資産（それ自体に価値がある資産）は強いと改めて感じました。

金価格高騰！

金投資の利益が大幅増

戦争や天変地異のような「有事」が発生すると、株が下がる一方で金は買われやすい。そのため「有事の金」とよく言われます。しかし、コロナ・ショックによる株価暴落の最終局面では、株だけでなく金も売られ、金価格は急落しました。「有事」の事態が深刻になりすぎると、何でもいから資産を売って現金化しようという動きが増えるんだな——と気付かされましたが、僕はその下がったタイミングで、すかさず金を買っていました。

過去10年ほど純金積立をしていましたが、最近では金価格が下がったところで渡辺さんに相談し、ある程度まとまった資金を投じて買い足していくスタイルに変えていました。「このパニック状態がいつまでも続くはずないから、近いうちに金価格はまた上がるよ」と渡辺さんに言われたので、ここで買うことにはまったく恐怖を感じませんでした。

ですが、僕は今少し後悔しています。なぜ、このときにもっと買っておかなかったのか、という後悔です。コロナ・ショック後、金価格は予想どおりに上昇。2024年時点では

リゾートマンションに投資

—二拠点生活への夢膨らむ

2021年になってもコロナは尾を引いていて、本業がヒマな状態は続いていました。空いた時間を有効活用して、僕はソムリエなど仕事に役立つ資格を取得しました。FIREを考えながらも仕事に関連した勉強をしている自分に矛盾を感じましたが、結局この時点では、まだ本気でやめる覚悟ができていなかったということでしょう。

この年、新たに沖縄のリゾートマンションを区分所有で買いました。コロナ禍でリモートワークをする人が増えたことに加え、セカンドライフで沖縄に移住する人などからのニーズも見込めると踏んだからです。その後、この物件は値上がりして、2024年時点で300万円ほどのプラスになっていますが、すぐに借り手がつき、ローン差し引きで毎月3万円ほどの収入になっているので、売らずに所有し続けています。

ずっと自分の住んでいる東京近辺で物件を買っていたのに、遠く離れた沖縄の物件に目を向けたのは、メンター渡辺さんの影響が強いかもかもしれません。ハワイに拠点を置き、気

ままに日本に戻って来ては、お気に入りのレストランをめぐって食事を楽しみ、またハワイに戻る。もちろん、合間に投資に関連したことをあれこれやっているとは聞いていましたが、事業の大部分を手放した今、渡辺さんは以前よりもさらに悠々としていて、自由に見えました。

杉崎くんのメンターのジムさんも、やはり世界のあちこちを飛び回っており、自由に生きていくところが素敵だなと思っていました。食の好みがあるさく、海外旅行をしても「やっぱり和食がいい」となってしまうような僕ですが、沖縄であれば二拠点生活をするのもアリだな、という思いが芽生えていました。

投資を始める前はもちろん、始めてから、自分が二拠点生活や海外移住を視野に入

2020-2021

れるようになるとは思ってもみませんでした。漠然とした憧れは昔からあったように思いますが、資金面で絶対に無理だろうと考えていたからです。

しかし、2021年末の時点で、僕の資産は2億円を大きく上回り、2億6000万円ほどに到達しようとしていました。資産増に特に大きく貢献したのは、コロナ・ショックの際に大量に仕込み、その後値上がりした株です。

株のおかげで資産が大幅に増え、僕の人生の選択肢も大幅に増えました。改めて、投資で成功することは自由を手に入れることだと感じ、自分ももっともっと極めていきたいし、人にもこの気持ちを伝えていきたいと思ったのです。



PART 10

2022-2024年

成功の秘訣！

「トレースアクションシート」が
頼れる
相棒に！



メンターからの卒業

— 免許皆伝のお墨付きで独立へ

コロナ禍の間はほとんど日本にいた投資メンターの渡辺さんが、だいぶ落ち着いてきたからハワイに戻る、と連絡をくれたのは2022年の中頃でした。日本を離れる前日、僕と渡辺さん、それに杉崎くんは一緒に食事をしました。

僕は、自作したトレースアクションシートに沿って運用し、それがすべてうまく行っていること、渡辺さんの「ピンチはチャンス」の教えに従い、コロナ・ショック後の株の上昇にうまく乗れたことを話しました。改めて感謝を伝えると、渡辺さんは言いました。

「うん、君はもう免許皆伝だね」

渡辺さんがそんなふうに言ってくれるとは思っておらず、僕は意表を突かれました。

「いやいや、僕なんてまだまだ。もっと渡辺さんに勉強させてもらいたいです」

「いや、君はもう自分だけでやっていける。私が教えられることはもうそんなくないよ。」

逆にね、これからは君が誰かに教えてあげる番なんじゃないかな」そう言って渡辺さんは



微笑みました。杉崎くんも嬉しそうにニコニコして、僕は何だか嬉しいのに寂しい、まるで卒業式のような気持ちになりました。とはいえ、僕はたしかに少し前から、誰かの投資の手助けをしたいと考えていました。自分にはそれができるという自信もすでに手にしていました。

そこで僕は、渡辺さんに言いました。

「これまで本当にたくさんの方を教えてください、ださり、僕の人生を変えていただいてありがとうございました。このご恩は、僕自身がメンターとなって、新たな成功者を育てるという形でお返しします。でも、今後も飲みには連れて行ってくださいね」

渡辺さんは「次はハワイで会おう」と言って笑いました。



若いときほどの激務ではないものの、ホテルの仕事は続けているので、買った不動産や株は基本ほったらかし。逆に言うと、ほったらかしにしても大丈夫なものを厳選するやり方に変わりはありません。時間をかけて投資対象を研究することもナシ。おかげで、お金にも時間にも余裕があり、今が生きていて一番ラクかも、という状態になりました。

人並みに、自分や家族の健康などに不安を覚えることはありませんが、何かあっても十分に資金があれば、そのとき考えうる最善策を採ることができます。投資によって築いた資産は、僕にこのうえなく大きな安心感を与えてくれました。

振り返ってみると、僕の投資家人生が本当の意味でスタートしたのは、メンターの渡辺

今度はあなたの番！

— トレースアクションシートを伝授

さて、前ページまでのところで、僕がメンターと二人三脚で投資をしていた時代の話はおしまいです。

渡辺さんとは今でも頻繁にやりとりがありますし、投資の話をすることも多いですが、具体的な指示をおおくことは一切なくなりました。僕は2023年からすべて自己判断で投資をするようになり、そこから順調に資産は増えて、2024年半ばの時点で資産総額は3億円に到達しています。何もしなくても自動的に入って来る不動産の家賃収入や株の配当金で、年間収入は1000万円を超えているので、来年か再来年あたりにはさすがにFIREするつもりです。

現状、不動産はアパート3棟、区分所有のマンション10戸、太陽光発電2基、そのほか国内外の株や投資信託、金、暗号資産などを運用し、それぞれ順調に利益を生み続けています。

2022-2024

さんと出会い、トレースアクションシートを作成してもらってからです。

トレースアクションシートは、僕の目標やライフプランに沿って、これから実践すべき投資内容をまとめたロードマップのようなものです。もしこれがなかったら、僕は今までただ場当たりに投資していたでしょうし、ここまで資産を大きく増やすことも絶対にできなかったでしょう。

これまでに多くの個人投資家と出会ってきましたが、億り人になるほど大きく儲けている人はほんの一握り。ほとんどの人は勝ったり負けたりを繰り返して、感情に左右されて損失を出したり、ちょっと儲けた分をすぐにムダ遣いしてしまったりして、資産をなかなか増やすことができません。この本をお読みの方の中にも、そのような悩みを持つ人は多いのではないのでしょうか。

僕は、そんな人たちにこそトレースアクションシートが必要だと考えています。投資の道標となるものがあれば、道に迷うことなく適切なルートをたどり、資産を増やすことができます。

本書のパート2でも紹介したように、トレースアクションシートの中身は人それぞれの目標やライフプランなどによって変わってきます。今、僕は自分で自分のトレースアクションシートを作成することができますが、それなりに投資歴を重ね、成功体験も積まないと自作は難しいでしょう。

そこで今度は、僭越ながら僕がメンター役となり、投資に悩む皆さん一人ひとりに合わせたトレースアクションシートを作成したいと考えています。これは、僕なりの渡辺さんへの恩返しでもありません。詳しくは本書の130ページ以降の特典ページで説明しますが、今の投資スタイルを変えたいと思っている人は、ぜひチェックしてみてください。

「そうはいつでも、何となく不安」と思う人もいるかもしれませんが、不安だ不安だと言って何もしないままでは、状況は変わりません。

お金に振り回される人生から脱却するために、最初の一步を踏み出しましょう。

