

—— 不動産投資の教科書 ——

レビュー特典 R3

家族に話すときの 数字メモ

～家族に見せる1枚をつくる編～

ちょこ



この特典の使い方

- 家族に物件の話をする前に、まず自分で埋めます。本文の第8章（8-3・8-6）とセットです
- 数字は、特典04「物件の数字シート」とレビュー特典R4「ストレステスト早見表」から写せます（どの欄から写すかは、記入例に書いてあります）
- 埋めたら、記入シートを1枚印刷して、家族と一緒に見ます

家族が不安なのは、多くの場合「分からないから」です。何が起きたら、いくら困るのか。それが見えないから怖い。

私自身もそうでした。怖いからやめる、ではなく、何が怖いのかを分けて、数字で確かめる。それを家族にも見える形にしてあげると、話が進みやすくなります。

ポイントは、うまくいったときの数字だけを見せないこと。悪化したときの数字も、先に自分から見せてね。

家族に見せる数字は5つ

#	書くこと	家族のどんな不安に答えるか
1	いくら借りて、毎月いくら返すのか	「借金って怖い」
2	うまくいったとき、毎月いくら残る見込みか（希望案）	「それで何がよくなるの？」
3	空室が増えた・修繕が出た・金利が上がったときの数字（悪化案）	「失敗したらどうするの？」
4	生活のために手につけないお金（予備資金）をいくら残すか	「生活は大丈夫なの？」
5	誰が何をするか／どうなったら立ち止まるか	「仕事や家のことと両立できるの？」

自宅のローンは給料から、大家として組むローンは家賃収入から払うものです。同じ借金でも種類が違う、ということも伝えつつ、家賃が入らなくなったときに誰が払うのかまで、セットで見せてね。

記入例（本文第4章の例の物件）

物件価格3,000万円・6室・1室の家賃5万円・借入2,400万円・金利2.0%・25年（空室15%・経費25%で計算）。家族にそのまま見せられる言葉で書いています。

#	書くこと	例	どこから写すか
1	いくら借りて、毎月いくら返すのか	借入額 2,400万円／毎月の返済 約101,700円／返済期間 25年 返済は家賃から払う。給料からは払わない計算。	04「入れる数字」と「④ 返済」
2	うまくいったとき、毎月いくら残る見込みか（希望案）	毎月 約9万円（年 約107万円） 空室15%・経費25%を引いて、返済したあとの数字。税金を払う前。	04「⑤ 手元に残るお金」
3	悪化したときの数字（悪化案）	6室のうち2室までは空いても黒字。3室空いたら赤字で、家計から毎月 約1.5万円 金利が1%上がって、空室が25%になって、家賃が1割下がる、が全部重なっても、毎月 約2.5万円は残る。 300万円の修繕が来たら、残るお金の約33か月分。	04「何室空いたら赤字になるか」／R4 「ケース別」「大きな修繕が来たら」
4	手をつけないお金（予備資金）	生活のために別に残すお金 70万円＋物件の備え 約61万円（返済の6か月分） この2つには、物件を買うときも手をつけない。	本文第3章 3-3「家計の物差し」「手元の物差し」
5	誰が何をするか／どうなったら立ち止まるか	管理会社：入居者さんの募集・家賃の集金・日々の対応 自分：毎月の収支を、買う前の計算と比べる。修繕は写真と見積りを見て決める 家族にお願いしたいこと：物件資料を一緒に見る・現地と一緒にいく 立ち止まる条件：3室空いた状態になったら、家族に伝えて一緒に考える	本文第7章 7-2・第8章 8-6

例の数字は、本文第3章・第4章の例をそのまま使っています。あなたの物件・あなたの家計の数字に置き換えてね。

家族に話すときの数字メモ（記入シート）

物件：_____ 書いた日： 年 月 日

#	書くこと	自分の数字
1	いくら借りて、毎月いくら返すのか	借入額 万円／毎月の返済 円／返済期間 年
2	うまくいったとき、毎月いくら残る見込みか（希望案）	毎月 円（年 万円）
3	空室が増えた・修繕が出た・金利が上がったときの数字（悪化案）	何室空いたら赤字か 室／そのとき家計から出ていく額 円 悪いことが重なったとき 毎月 円
4	生活のために手をつけないお金（予備資金）	万円
5	誰が何をするか／どうなったら立ち止まるか	管理会社に任せること： 自分がやること： 家族にお願いしたいこと： 見直す条件：

家族が気にしていそうなこと（3つ予想して書く）

#	気にしていそうなこと	数字で答えられる？
1		☐ 答えられる （# ）
2		☐ 答えられる （# ）
3		☐ 答えられる （# ）

家族と一緒にやる小さな一歩

例：物件資料を一緒に見る日を決める／現地に一緒に行く

家族と一緒に進める順番

1. **先に、自分が数字で説明できるようになる。**第4章の計算を、自分の言葉で説明できるところまで。家族に聞かれて答えられないと、不安は大きくなります
2. **「買いたい」ではなく「こんな選択肢を調べている」から話す。**いきなり物件の話をするより、なぜ調べているのか（家族との時間、教育費、老後など）から話す
3. **うまくいったときと、悪化したときの数字を一緒に見せる。**このメモを使います
4. **家族の不安を聞いて、書き出す。**何が怖いのかを分けると、数字で答えられるものと、そうでないものが見えてきます
5. **小さな一歩に、一緒に参加してもらう。**物件資料を一緒に見る、現地に一緒に行く、など
6. **それでも反対なら、今は買わないことも選択肢。**時間をおいて、自分の知識と数字を積み上げてから、もう一度話します

家族の名義を使うか、家族が連帯保証人になるかは、金融機関の条件によって違います。責任の範囲を金融機関に確かめたうえで、家族と一緒に決めてください（本文第3章）。

反対している家族は、敵ではありません。多くの場合、家族を守ろうとして反対しているんだと、私は思っています。

家族と一緒に決められる状態をつくるのが、遠回りに見えて一番近い道だと、私は思っています。