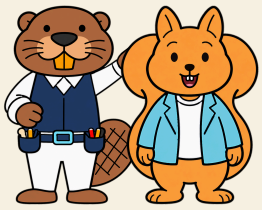
入門編 #01　復習シート　ビバ先生の大家教室



1億円の物件で、手残りは年いくら？

数字は説明のための例です。この1枚で、動画の要点を3分で見返せます。

1 手残りとは？

手残り ＝ 家賃収入 − かかったお金すべて

かかったお金は、**返済・管理費・固定資産税・修繕費・保険料・税金**。広告の家賃収入は、引く前の総額です。

年間家賃収入（広告の数字・引く前）	500万円

出ていったお金	手残り
返済・管理費・税金など	手元に残る現金
300万円	**200万円**

2 目安は、物件価格の年2〜3%

1億円 × 2% ＝ **200万円**

1億円 × 3% ＝ **300万円**

200万円 ÷ 12ヶ月 ＝ **約17万円／月**

月100万円（年1,200万円）＝ 物件 **4〜6億円分**

3 不労所得ではなく、事業

管理会社が代わるのは現場の作業。**家賃・設備・融資・税務の判断はオーナー**。

強みは銀行の融資（レバレッジ）。ただし **返済の義務** がつきます。

4 買う前に「金利のストレステスト」

1. いまの金利で、手残りはプラスか
2. 金利が1%上がってもプラスか　← **最低ライン。満たさなければ見送り**
3. 金利が2%上がってもプラスか　← 安全寄り。ここまで耐える物件を優先

考えてみよう

1. 年間家賃収入が800万円、出ていったお金が500万円。手残りは？
2. 5,000万円の物件で、手残りが年2%なら、年にいくら？
3. 金利が1%上がると手残りがマイナスになる物件。買う？見送る？

答え　① 300万円　② 100万円　③ 見送り（②のテストが最低ライン）

次の動画 入門編 #02　成功する大家・失敗する大家の違いと、実践の10のステップ

この資料は一般的な情報です。投資の判断はご自身でお願いします。