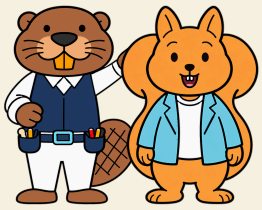
入門編 #03　復習シート　ビバ先生の大家教室



新築ワンルームが毎月赤字になる仕組み

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 ケースB：都心の新築・高価格帯区分マンション

価格4,000万円・想定家賃 **月18万円**／借入4,000万円・30年・金利2% → 返済 **約14.8万円**

家賃（月）	18万円

管理費・修繕積立金 4万円 ＋ 返済 14.8万円	手残り
出ていくお金	毎月
18.8万円	**▲約8,000円**

8,000円 × 12ヶ月 ＝ **9万6,000円**。10年で **96万円** の持ち出し。

2 なぜ赤字になるのか、3つの理由

1. **業者の利益が乗った割高な価格。**買った瞬間に含み損（仮の例：1,000万円 ÷ 4,000万円 ＝ 25%）
2. **管理費・修繕積立金は毎月必ず引かれる。**家賃の15〜25%（ケースB：4万円 ÷ 18万円 ＝ 約22%）
3. **「節税」「年金代わり」「保険代わり」で正当化。**節税は最初の数年だけで、赤字が続くと次の融資も通りにくくなる

3 危険ワード13

①節税・年金/保険代わり　②同時に何件も提案　③諸費用を一部負担（キャッシュバック）
④中古で売主が不動産業者　⑤新築の募集家賃が相場より高い　⑥満室保証　⑦積算評価が出ます
⑧現地は見なくて大丈夫　⑨確定申告は全部うちで　⑩ほったらかしで資産形成　⑪大手です
⑫築5年前後で売りに出ている　⑬利回り5%前後・極小間取り・サブリース新築

どれも、**売る側の都合を、買う側の安心に言い換えた言葉**です。
投資用物件に居住用ローン（フラット35等）を使うのは契約違反。最悪の場合は詐欺罪に問われるおそれがあります。

考えてみよう

1. 家賃10万円、管理費・修繕積立金2.5万円、返済8万円。毎月の手残りは？　1年では？
2. 家賃15万円で、管理費・修繕積立金が3万円。家賃の何%が消える？
3. 「満室保証があるから安心です」と言われたら？

答え　① 毎月▲5,000円、年▲6万円　② 20%　③ 危険ワードの1つ。安心せず、契約と収支の根拠を確かめる

次の動画 入門編 #04　「利回り8%」を信じてはいけない理由

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。