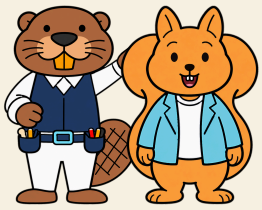
**入門編 #04　復習シート**　ビバ先生の大家教室



# 「利回り8%」を信じてはいけない理由

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 表面利回りは、経費を1円も引いていない

**表面利回り ＝ 年間の満室想定家賃 ÷ 購入価格 × 100**

木造アパート：750万円 ÷ 9,000万円 × 100 ＝ **8.33%**（満室が一年中続き、経費ゼロという前提）

使い道は一次選別だけ。足切り8%以上（都心は6%以上）、目標10%以上

## 2 分子の家賃を疑う

1室の家賃：750万円 ÷ 12 ÷ 8室 ＝ **約7.8万円**

1室の広さ：200㎡ ÷ 8室 × 0.8 ＝ **約20㎡**

20㎡の相場は **6万円台**

6万円 × 8室 × 12 ＝ **576万円 → 6.4%**

## 3 経費を引くと実質利回り

経費：管理委託費・固定資産税・空室損失・広告費・保険・退去時のリフォーム

576万円 × 15% ＝ 86.4万円

576万円 − 86.4万円 ＝ **489.6万円 → 5.44%**

## 4 同じ物件で、利回りはここまで下がる

| | |
|---|---|
| 表面利回り（図面の数字） | 8.33% |
| 家賃を相場で引き直す | 6.4% |
| 経費を引く | 5.44% |

年間で **260.4万円**（750万円 − 489.6万円）の差。

**実質利回り ＝（年間家賃収入 − 年間経費）÷（購入価格 ＋ 取得諸費用）× 100**

## 5 買う前のチェック

- 家賃は相場で引き直したか
- 経費を引いたか
- 諸費用を分母に入れたか
- 固定資産税は実額で確認したか

## 考えてみよう

1. 価格5,000万円、年間の満室想定家賃400万円。表面利回りは？
2. ①の物件で経費が家賃の15%なら、経費を引いた利回りは？（諸費用は考えない）
3. 郊外の物件で表面利回り7%。足切り（8%以上）は通る？

答え　① 8%　② 6.8%（400万 − 60万 ＝ 340万 ÷ 5,000万）　③ 通らない

**次の動画 入門編 #05　毎月いくら残る？キャッシュフローツリーで手残りを計算**

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。