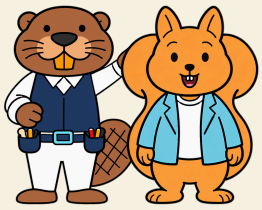
入門編 #05　復習シート　ビバ先生の大家教室



毎月いくら残る？
キャッシュフローツリー

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 上から順に引いていく、5段のツリー

1. GPI（満室の家賃）－空室損失・滞納損失 ＝ EGI
2. EGI－運営費（OPEX） ＝ NOI（物件が生む純利益）
3. NOI－ローン返済 ＝ BTCF（税引前の手残り）－税金 ＝ ATCF

2 中古木造アパート（1,100万円・4万円×5室）

GPI 20万円－空室15% 3万円 ＝ EGI **17万円**
17万円－運営費 2万5,000円 ＝ NOI **14万5,000円**
14万5,000円－返済 9万8,000円 ＝ BTCF **4万7,000円**（年 約56万円・CF利回り 約5%）
空室率を2%で計算すると、手残りは月7万3,000円。差は年31万2,000円。**空室率は地域で5%〜20%以上**と幅があります。

3 ローン返済は、経費にならない

図面の計算：家賃10万円－返済9万3,000円 ＝ **＋7,000円**
返済の中身は **利息1万2,000円 ＋ 元本8万1,000円**。経費にできるのは利息だけです。
経費1万円・減価償却費1万5,000円・税率30%と仮定すると、
課税所得 6万3,000円 → 税金 1万8,900円 → 手残り **▲2万1,900円**

4 税引前に払うお金

利息・管理費・修繕費・減価償却費・保険料・固定資産税

5 税引後に払うお金

元本の返済・生活費・娯楽費

考えてみよう

1. GPI 月30万円、空室損失15%、運営費4万円、返済15万円。BTCFは月いくら？
2. ローン返済のうち、経費になるのはどの部分？
3. 空室率5%は、1年365日のうち約何日？

答え　① 6万5,000円（30－4.5－4－15）　② 利息だけ（元本はならない）　③ 約18日

次の動画 入門編 #06　物件価格の約10%が消える　購入諸費用と不動産取得税

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。