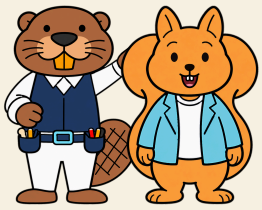
入門篇 #01 複習講義

Biba老師的房東教室



1億日圓的物件，每年實際到手多少？

數字僅為說明用的例子。這一張講義，讓你3分鐘複習影片重點。

1 什麼是實際到手的現金？

實際到手的現金 ＝ 租金收入 － 所有支出

支出包括還款、管理費、固定資產稅、修繕費、保險費、稅金。廣告上的租金收入，是還沒扣除這些之前的總額。

年租金收入（廣告上的數字・扣除前）	500萬日圓

支出	實際到手的現金
還款、管理費、稅金等	留在手上的現金
300萬日圓	200萬日圓

2 參考值：每年為物件價格的2～3%

1億日圓 × 2% ＝ 200萬日圓

1億日圓 × 3% ＝ 300萬日圓

200萬日圓 ÷ 12個月 ＝ 約17萬日圓 / 月

每月100萬日圓（年1,200萬日圓）＝ 需要4億～6億日圓的物件

3 不是不勞而獲，而是事業

管理公司代勞的是現場作業。租金、設備、融資、稅務的判斷由屋主負責。

優勢是銀行貸款（槓桿）。但同時有**還款的義務**。

4 購買前先做「利率壓力測試」

1. 以現在的利率，實際到手的現金是正數嗎？
2. 利率上升1個百分點後仍是正數嗎？ ← **最低標準。不符合就放棄**
3. 利率上升2個百分點後仍是正數嗎？ ← 偏安全。優先選擇能撐到這一步的物件

想一想

1. 年租金收入800萬日圓，支出500萬日圓。實際到手的現金是多少？
2. 5,000萬日圓的物件，如果實際到手的現金是每年2%，一年是多少？
3. 利率上升1個百分點就會變成負數的物件。要買還是放棄？

答案 ① 300萬日圓 ② 100萬日圓 ③ 放棄（第2步的測試是最低標準）

下一支影片 入門篇 #02 成功的房東與失敗的房東差在哪裡，以及實踐的10個步驟

本講義為一般資訊。投資判斷請自行負責。