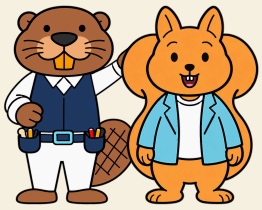
入門篇 #03 複習講義

Biba老師的房東教室



新建套房
為何每月虧損

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 案例B：市中心的新建高價區分所有套房

價格4,000萬日圓・預估租金每月18萬日圓 / 貸款4,000萬日圓・30年・利率2% → 還款約14.8萬日圓

租金（每月）	18萬日圓

管理費・修繕公積金 4萬日圓 ＋ 還款 14.8萬日圓 支出 18.8萬日圓	實際到手 每月 ▲約8,000日圓

8,000日圓 × 12個月 ＝ 9萬6,000日圓。10年下來要自掏腰包 96萬日圓。

2 為何會虧損？3個原因

1. 含有業者利潤的偏高價格。買下的瞬間就有帳面虧損（假設的例子：1,000萬日圓 ÷ 4,000萬日圓 ＝ 25%）
2. 管理費・修繕公積金每月一定會被扣掉。占租金的15～25%（案例B：4萬日圓 ÷ 18萬日圓 ＝ 約22%）
3. 用「節稅」「代替年金」「代替保險」來正當化。節稅只有最初幾年有效，持續虧損還會讓下一筆貸款更難通過

3 13個危險話術

①節稅・代替年金/保險　②同時提案好幾件　③負擔部分雜費（現金回饋）
④賣方是不動產業者的中古屋　⑤新建的招租租金高於行情　⑥保證滿租　⑦可以估出積算評價
⑧不用親自到現場看　⑨報稅全部交給我們　⑩放著不管就能累積資產　⑪我們是大公司
⑫屋齡約5年就拿出來賣　⑬投報率約5%・極小格局・新建包租

這些全都是把賣方的立場，說成讓買方安心的話。
把投資用物件使用自住貸款（Flat 35等）屬於違約。最糟的情況，可能被追究詐欺罪。

想一想

1. 租金10萬日圓，管理費・修繕公積金2.5萬日圓，還款8萬日圓。每月實際到手多少？一年呢？
2. 租金15萬日圓，管理費・修繕公積金3萬日圓。租金的百分之幾被吃掉？
3. 被說「有保證滿租，所以很安心」時，該怎麼辦？

答案　① 每月▲5,000日圓、每年▲6萬日圓　② 20%　③ 這是危險話術之一。不要因此安心，要確認合約與收支的依據

下一支影片 入門篇 #04　為什麼不能相信「投報率8%」

本講義為一般資訊。投資判斷請自行負責。