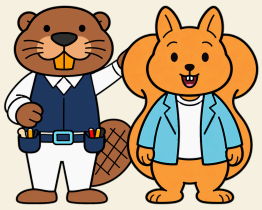
入門篇 #04 複習講義

Biba老師的房東教室



為什麼不能相信「投報率8%」

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 表面投報率，連1日圓的支出都沒扣

表面投報率 ＝ 一年的滿租租金 ÷ 購買價格 × 100

木造公寓：750萬日圓 ÷ 9,000萬日圓 × 100 ＝ 8.33%（前提是一整年都滿租，且支出為零）

只用在第一輪篩選。篩選門檻8%以上（市中心為6%以上），目標10%以上

2 懷疑分子的租金

每戶租金：750萬日圓 ÷ 12 ÷ 8戶 ＝ 約7.8萬日圓

每戶面積：200㎡ ÷ 8戶 × 0.8 ＝ 約20㎡

20㎡的行情是6萬日圓多

6萬日圓 × 8戶 × 12 ＝ 576萬日圓 → 6.4%

3 扣掉支出就是實質投報率

支出：管理委託費、固定資產稅、空屋損失、廣告費、保險、退租時的整修

576萬日圓 × 15% ＝ 86.4萬日圓

576萬日圓 − 86.4萬日圓 ＝ 489.6萬日圓 → 5.44%

4 同一個物件，投報率會下降到這個程度

表面投報率（售屋廣告上的數字）	8.33%
依行情重新估算租金	6.4%
扣除支出	5.44%

每年相差 260.4萬日圓（750萬日圓 − 489.6萬日圓）。

實質投報率 ＝（年租金收入 − 年支出）÷（購買價格 ＋ 購屋雜費）× 100

5 購買前的檢查

- 租金有依行情重新估算嗎
- 有扣掉支出嗎
- 有把購屋雜費放進分母嗎
- 固定資產稅有確認實際金額嗎

想一想

1. 價格5,000萬日圓，一年的滿租租金400萬日圓。表面投報率是多少？
2. 如果①的物件支出是租金的15%，扣掉支出後的投報率是多少？（不考慮雜費）
3. 郊區物件的表面投報率是7%。能通過篩選門檻（8%以上）嗎？

答案　① 8%　② 6.8%（400萬日圓 − 60萬日圓 ＝ 340萬日圓 ÷ 5,000萬日圓）　③ 不能通過

下一支影片 入門篇 #05　每月剩下多少？用現金流樹計算實際到手的錢

本講義為一般資訊。投資判斷請自行負責。