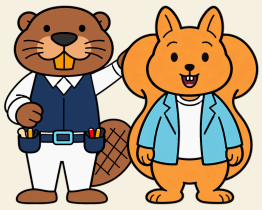
入門篇 #05 複習講義

Biba老師的房東教室



每月剩下多少？現金流樹

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 由上往下依序扣除的5層樹狀圖

1. GPI（滿租租金）－ 空屋損失・欠租損失 ＝ EGI
2. EGI － 營運費用（OPEX）＝ NOI（物件創造的淨收益）
3. NOI － 貸款還款 ＝ BTCF（稅前實際到手的現金）－ 稅金 ＝ ATCF

2 中古木造公寓（1,100萬日圓・4萬日圓×5間）

GPI 20萬日圓 － 空屋15% 3萬日圓 ＝ EGI 17萬日圓

17萬日圓 － 營運費用 2萬5,000日圓 ＝ NOI 14萬5,000日圓

14萬5,000日圓 － 還款 9萬8,000日圓 ＝ BTCF 4萬7,000日圓（每年約56萬日圓・現金流報酬率約5%）

以空置率2%計算，每月實際到手為7萬3,000日圓。差額為每年31萬2,000日圓。空置率依地區而異，從5%到20%以上，範圍很大。

3 貸款還款不能列為費用

售屋廣告上的試算：租金10萬日圓 － 還款9萬3,000日圓 ＝ ＋7,000日圓

還款的內容是利息1萬2,000日圓 ＋ 本金8萬1,000日圓。能列為費用的只有利息。

假設費用1萬日圓、折舊費1萬5,000日圓、稅率30%，

應稅所得 6萬3,000日圓 → 稅金 1萬8,900日圓 → 實際到手 ▲2萬1,900日圓

4 稅前支付的錢

利息・管理費・修繕費・折舊費・保險費・固定資產稅

5 稅後支付的錢

本金的償還・生活費・娛樂費

想一想

1. GPI 每月30萬日圓，空屋損失15%，營運費用4萬日圓，還款15萬日圓。BTCF每月是多少？
2. 貸款還款中，能列為費用的是哪一部分？
3. 空置率5%，相當於一年365天中的大約幾天？

答案　① 6萬5,000日圓（30 － 4.5 － 4 － 15，單位為萬日圓）　② 只有利息（本金不行）　③ 約18天

下一支影片 入門篇 #06　約10%的房價會消失：購屋雜費與不動產取得稅

本講義為一般資訊。投資判斷請自行負責。