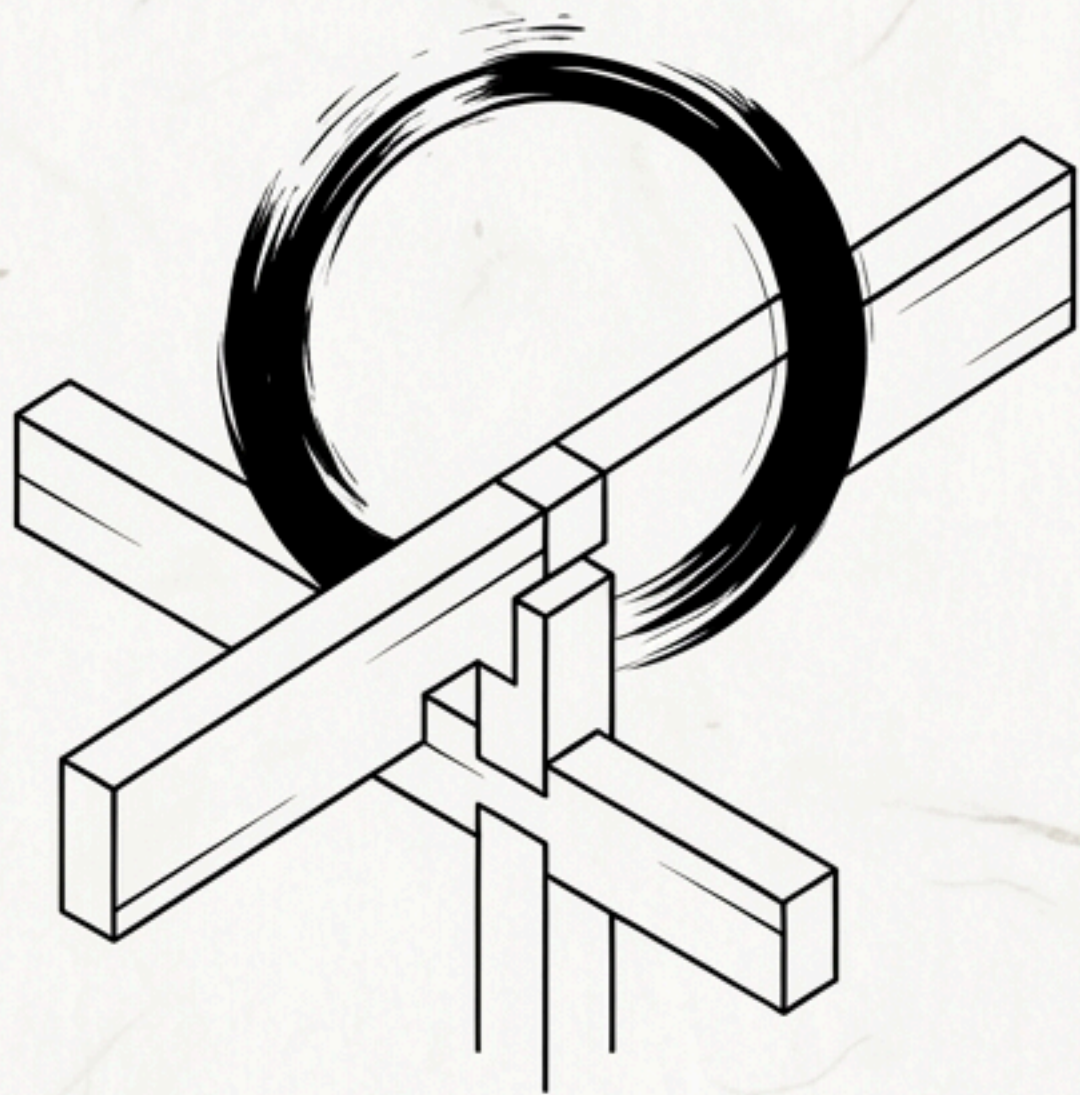


数字を見抜ける者だけが、数字に騙されない

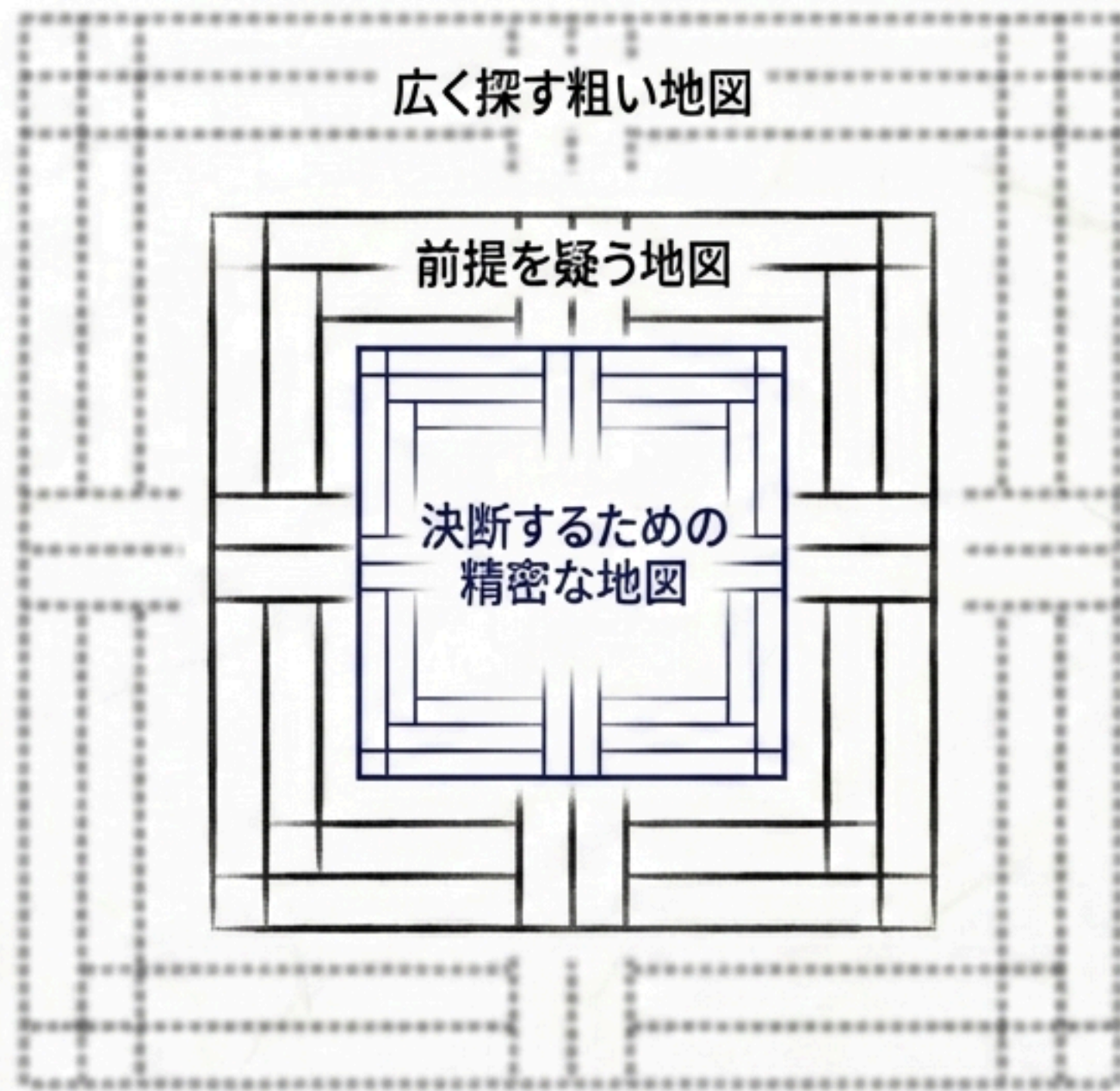
利回りの種類と罫について — 数字の奥にある構造を読み解く



15%

自分は数字を見ているのか。
それとも数字に見せられているのか。

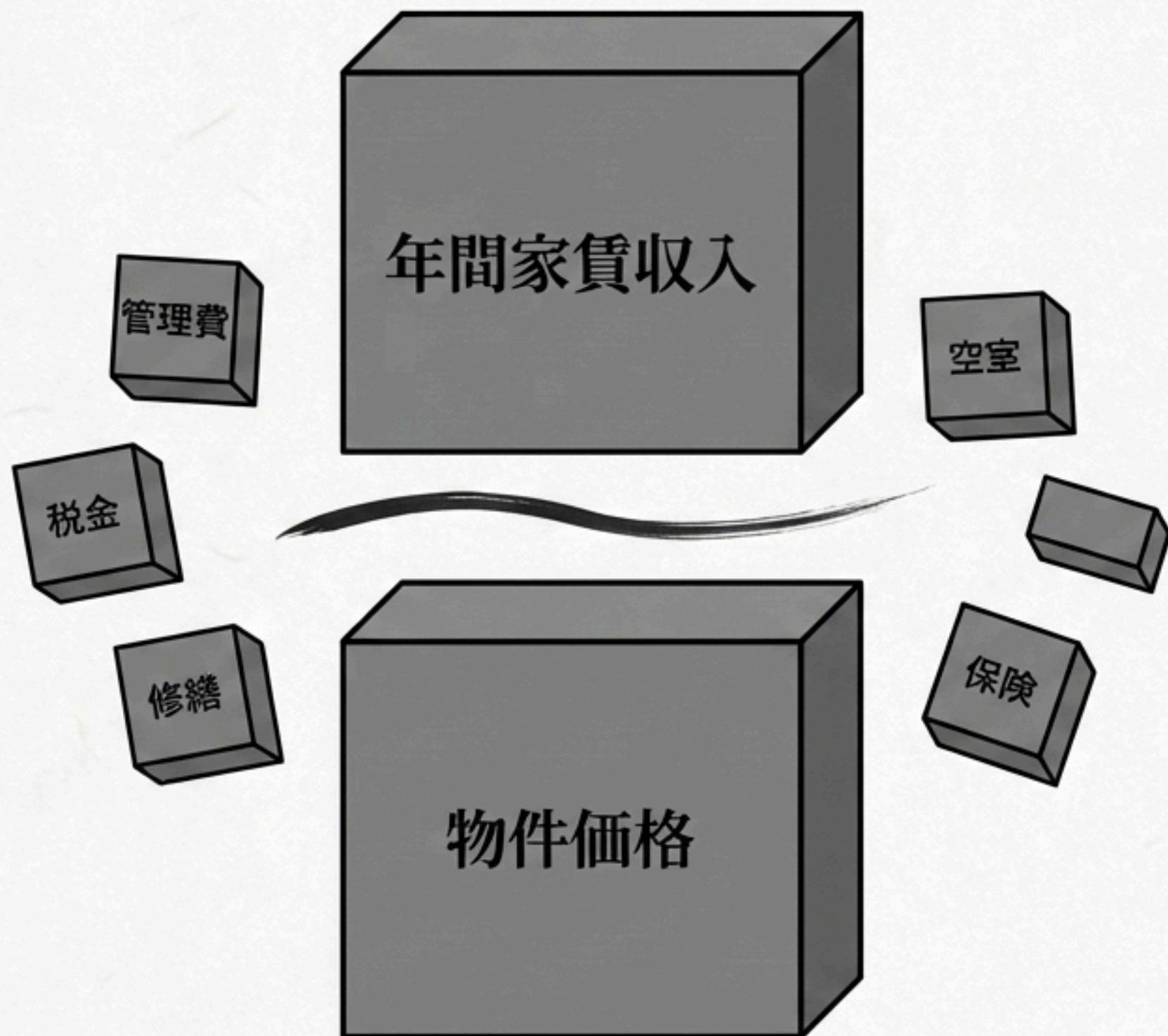
- ・「利回りが高い」「利回りが低い」
- ・ 投資の世界で頻繁に語られるこの言葉は、使い方を間違えれば、魅力的に見える数字そのものが「罠」になります。



利回りとは
「数字」ではなく
「構造」である。

TAOISMでは、数字を「覚えるもの」ではなく、
「場面ごとに使い分ける道具」と捉えます。

スクリーニングで使う数字と、
意思決定で使う数字は違います。



1. 表面利回り

— 比較の入口となる「粗い地図」

用途

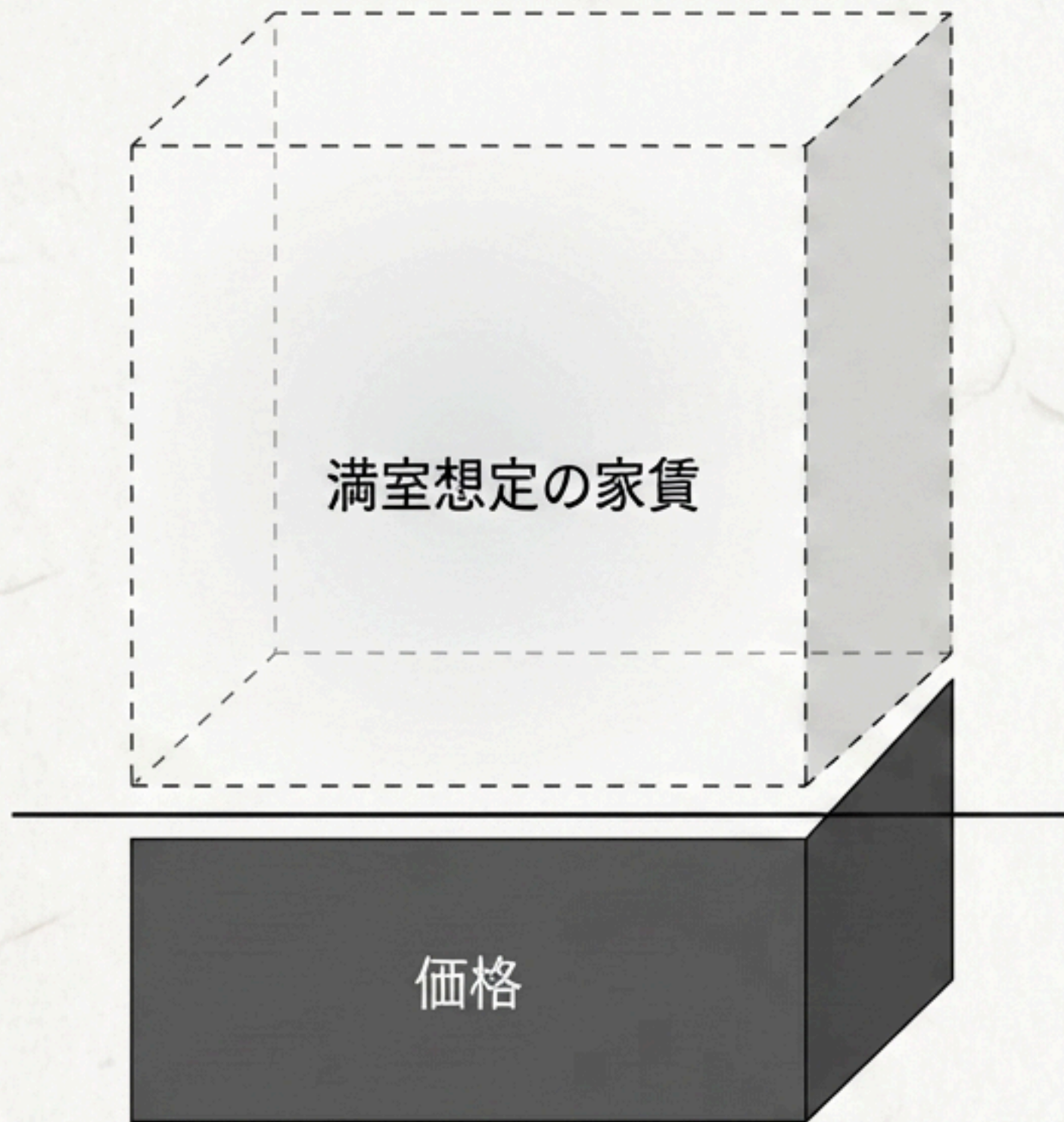
もっともシンプルな指標。
広く探すためのスクリーニングに使用。

罨

見た目と実態がズレやすい。

含まれないもの

管理費、税金、修繕、空室、保険

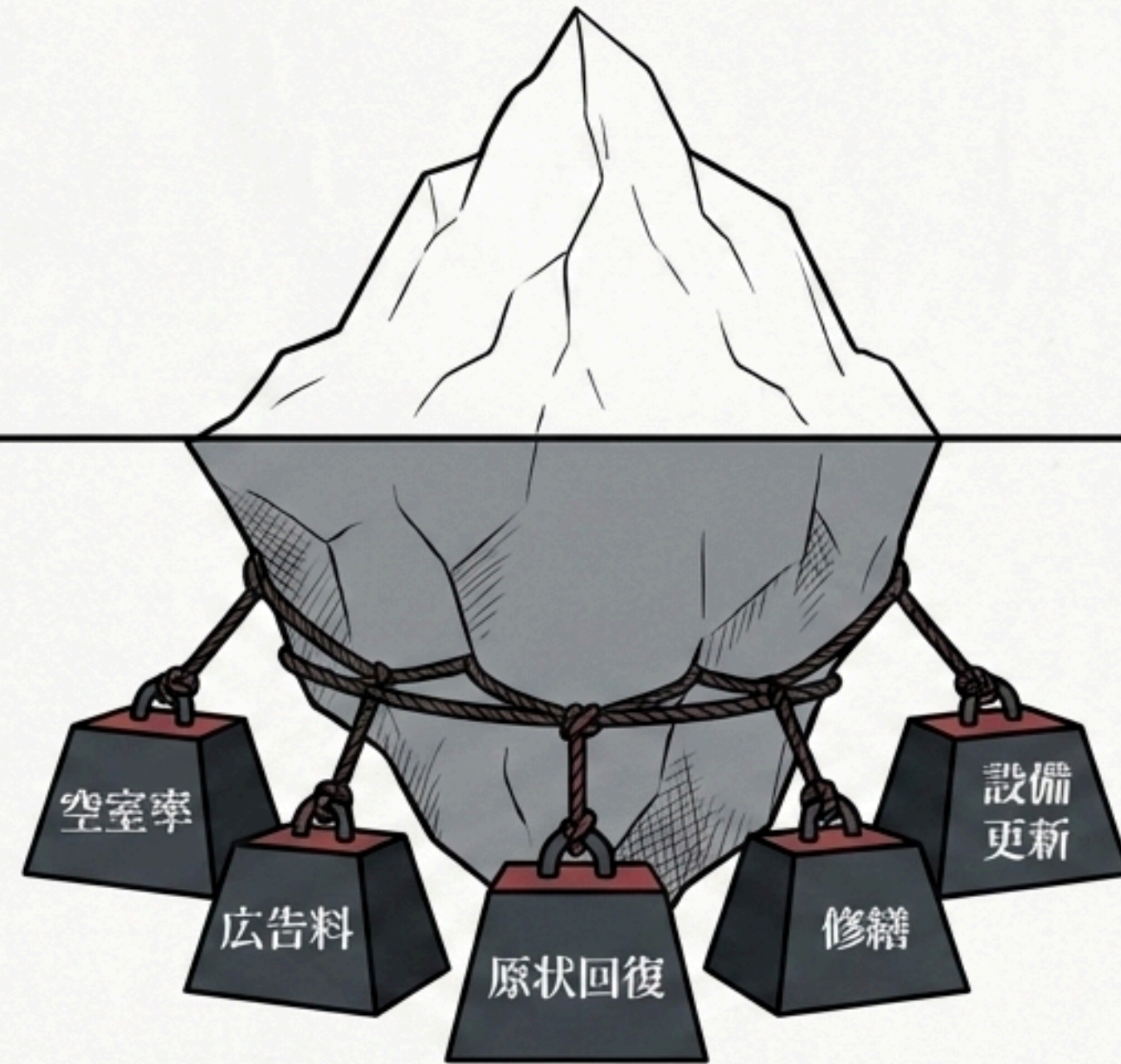


2. 想定利回り —— 理想を描いた「疑うための地図」

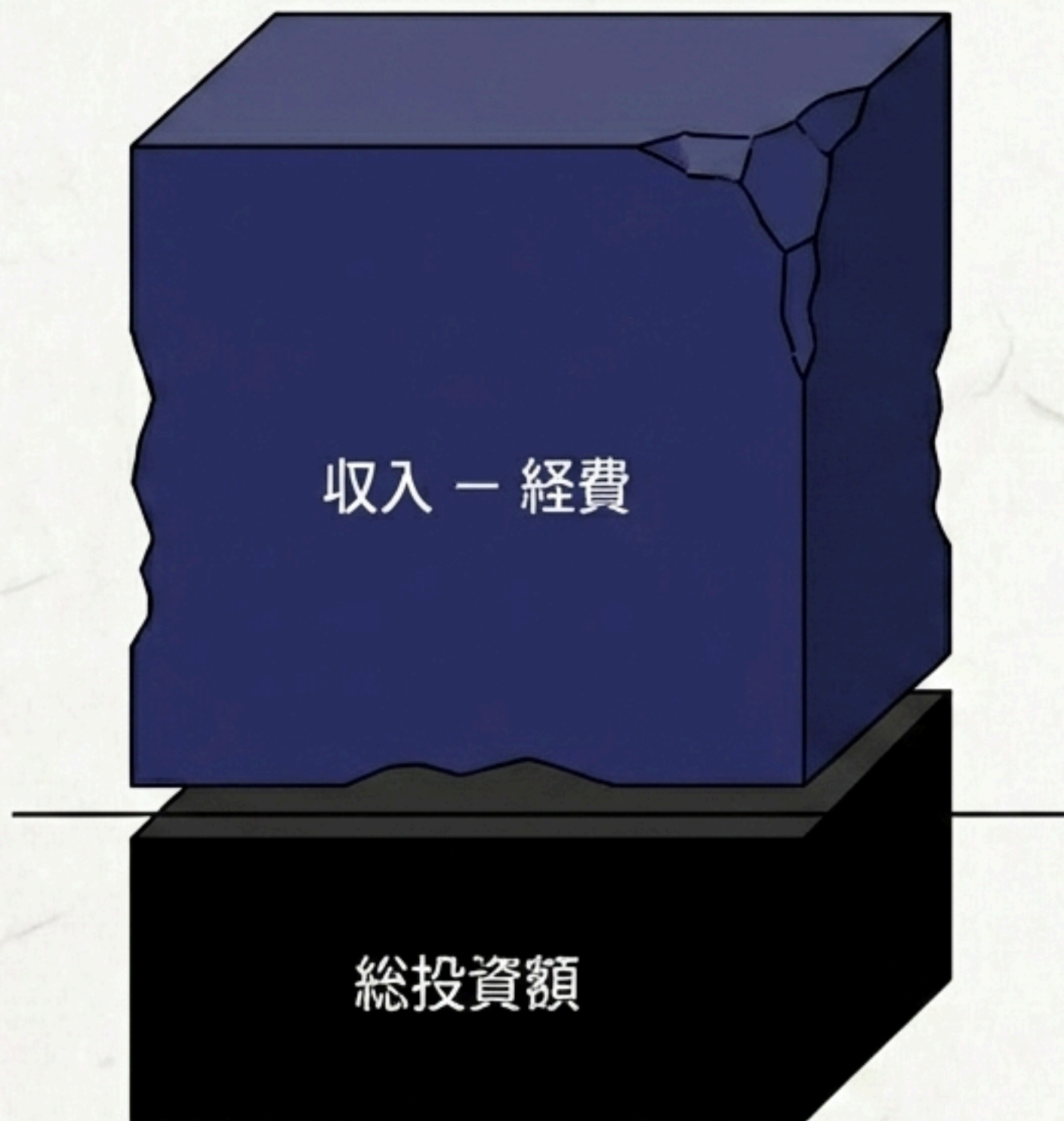
用途	基準としての便利さはあるが、これはあくまで「理想」。
買	この状態では、利回りは簡単に高く見えます。
見抜くべき前提	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃が強気設定になっていないか？ ・空室リスクが未反映ではないか？

現実とのズレを生む「見えないコスト」

表面利回り / 想定利回り

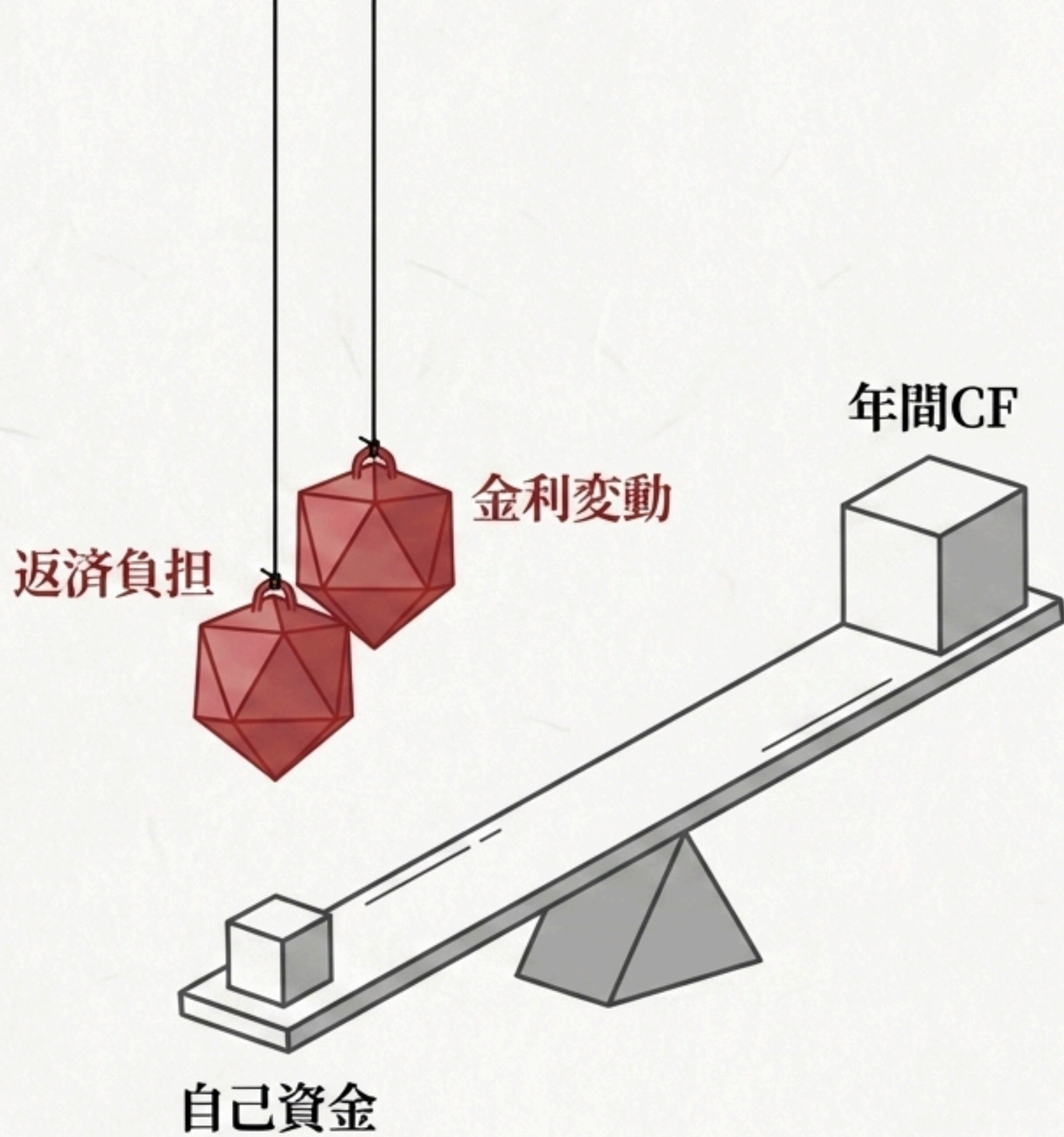


これらを入れた瞬間、利回りは現実に近づきます。



3. 実質利回り — 最終決断を下す「精密な地図」

用途	現実に近い利回りであり、「手元に残る収益性」を見るための指標。
原則	意思決定に使うべきは、この数字です。
本質	抜け落ちている数字がない、最も誠実な構造。



4. 自己資金利回り (CCR) — 効率を測る「劇薬の地図」

用途	レバレッジをかけることで、資本配分の最適化・効率を見る。
罨	数値は高く見えやすいが、返済負担や金利変動のリスクも同時に増幅する。

4つの物差し：利回りの解剖学

利回りの種類	構造（計算式）	目的	罨・見えないもの
表面利回り	年間家賃収入 ÷ 物件価格	【探す】スクリーニング用	経費が抜けている
想定利回り	満室想定家賃 ÷ 価格	【疑う】前提の確認用	満室という理想
実質利回り	(収入－経費) ÷ 総投資額	【決める】最終意思決定用	最も誠実な構造
自己資金利回り（CCR）	年間CF ÷ 自己資金	【測る】資本効率の確認用	レバレッジリスク

数字は嘘をつかない。しかし「抜けている数字」が嘘になる。

実践：段階ごとに道具を使い分ける

第一段階:
表面利回りで広く探す
→ スクリーニング

第二段階:
想定利回りの前提を疑う
→ 相場と現実の確認

第三段階:
実質利回りで判断する
→ 最終意思決定

第四段階:
自己資金利回りで効率を見る
→ 資本配分の最適化

人は慢心する。分かっているつもりで、一番大事な前提を疑わない。問い続けること。

TAOISMは整える思想です。

数字を整える。認識を整える。判断を整える。

利回りとは、高さではなく「意味」で見えるものです。

本質を見抜き、理屈を理解し、

数字の奥にある構造を見抜く者だけが、

この時代を静かに勝ち続けます。

利回りに酔うのではなく、利回りを使いこなすこと。

それが本質的な投資家の在り方です。