

TAOISMに学ぶ、本質的な利回りの使い方

1 26 5 3 2
4 9 ? 15 ?
13 5 ? 26 ?
W ? ?



**利回りの罠を
見抜け!**



本質を
見極めよ

利回り15%!

**数字に騙されない
投資家の絶対ルール**



投資初心者が陥る罠。
魅力的に見える数字そのものが、実は最大の罠になる……。

待たれよ!
お主、数字を『見ている』のか?
それとも『見せられている』のか?



表面上の「高さ」だけで判断すると、必ず火傷する。

利回りとは「数字」ではなく「地図」である。



検索用



決断用

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」と捉える。
広く探す段階では粗い地図でよく、実際に買う段階では精密な地図が必要。
利回りの理解とは、この「地図の解像度」を上げることだ。

【第一の地図：表面利回り】 比較の入口となる粗い地図



$$[\text{年間家賃収入}] \div [\text{物件価格}]$$



潜む罠：税金や空室リスク、修繕費などが一切含まれていない！
見た目と実態が最もズレやすい数字。

【第二の地図：想定利回り】理想だけを描いた蟹気楼



[満室想定の家賃] ÷ [物件価格]



潜む罠:これは単なる「理想」。強気すぎる家賃設定や、将来の空室リスクが完全に無視されており、利回りが簡単に高く見えてしまう!

【第三の地図：実質利回り】手元に残る現実的な数字



$$([\text{収入}] - [\text{経費}]) \div [\text{総投資額}]$$



**最終決断の鍵：現実に最も近い高解像度の地図。
意思決定に使うべきは、絶対にこの数字じゃ！**

数字は嘘をつかない。
しかし「抜けている数字」が嘘になる!



空室率

原状回復

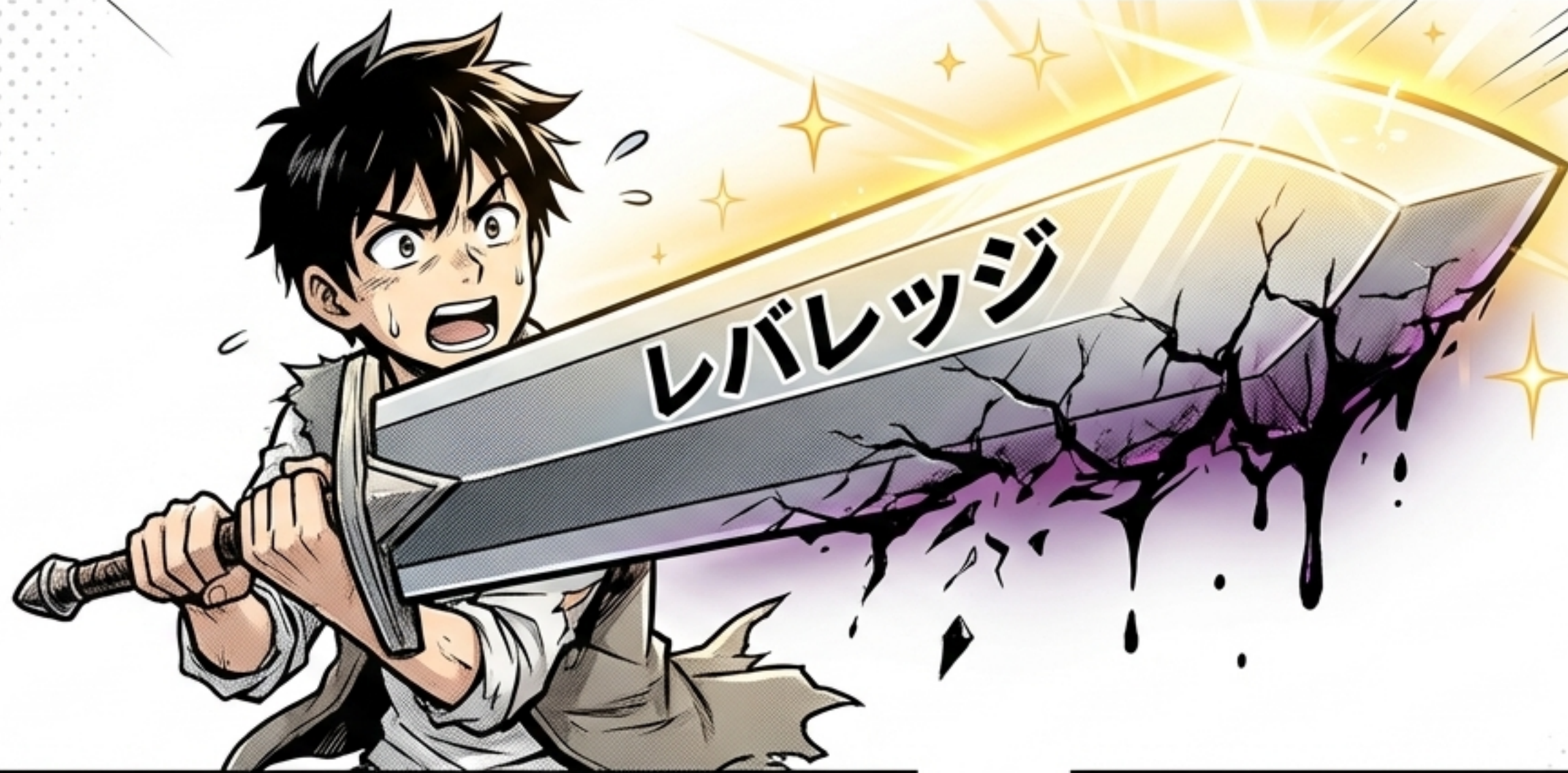
修繕

設備更新

広告料

「見えないコストを入れた瞬間、
利回りは現実に近づくぞ。」

【第四の地図：自己資金利回り(CCR)】 諸刃の剣となる指標



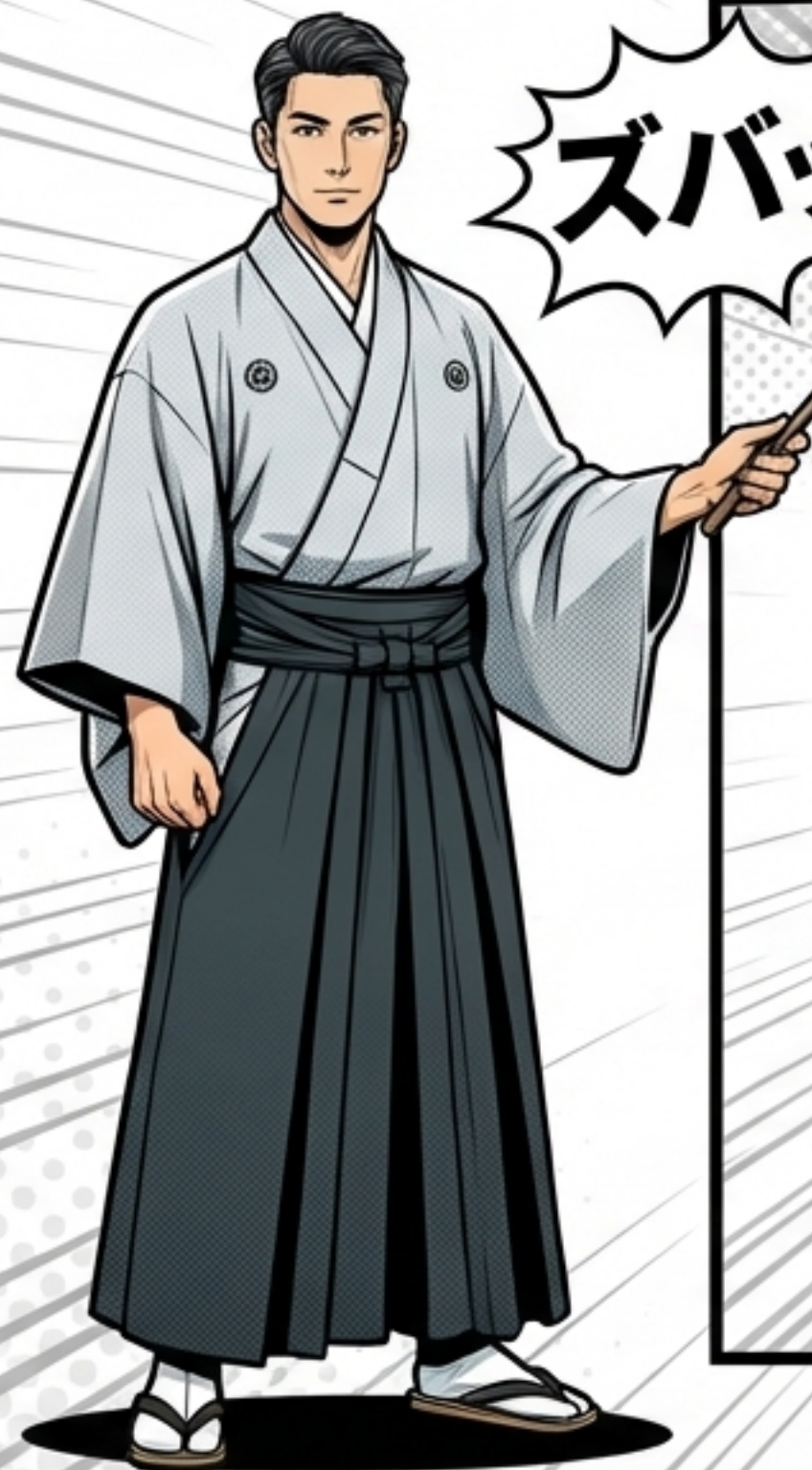
年間キャッシュフロー

÷

自己資金

! 潜む罠: レバレッジ (借入) をかけることで数値は**劇的に高く**見えやすいが、**返済負担**や**金利変動リスク**も同時に**増幅**する!

利回りの解像度マトリックス



ズバッ

種類	目的	解像度	潜む罠
表面利回り	広く探す	低解像度	実態とのズレ 
想定利回り	相場を確認	理想	空室リスク無視 
実質利回り	最終決定	高解像度	見えないコスト 
自己資金利回り (CCR)	効率確認	資本配分	リスク増幅 

注意!

実践：4つの段階で利回りを使いこなせ！

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】

第三段階：実質利回りで判断する
→【最終意思決定】

第三段階：実質利回りで判断する
→【最終意思決定】

第二段階：想定利回りの前提を疑う →【相場と現実の確認】

第一段階：表面利回りで広く探す →【スクリーニング】



**そうか！
利回りは『高さ』
じゃなくて、
その数字が持つ
『意味』で見るも
のだったんだ！**



その通り。
自分が分かっているつもり
にならず、前提を疑い、
問い続けることが大事じゃ。



TAOISMの教え：本質を見抜く



数字を整える。

認識を整える。

判断を整える。

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る。
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る。
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ある。

利回りに酔うのではなく、
使いこなす本質的な投資家になろう!

