REAL ESTATE NUMBERS · 03

Cap Rate 쉽게 이해하기

대출 조건을 빼고, 부동산 자체가 가격 대비 얼마나 버는지 비교하는 방법입니다.

Cap Rate = 연간 NOI ÷ 가격 × 100

NOI(순영업소득) = 임대수입 – 공실 – 운영비 (대출 원리금은 빼지 않음)

1

무엇을 보여주나요?

대출 조건과 상관없이, 같은 가격에 어느 매물이 순영업소득을 더 많이 만드는지 비교할 수 있습니다.

2

무엇을 보여주지 않나요?

내가 실제로 넣은 현금의 수익률, 앞으로의 시세차익, 세금 후 수익은 보여주지 않습니다.

Sean Lee
REALTOR® · BROKER-SALESPERSON
REALTYONEGROUP
NV License #BS.0143094
(702) 538-0899
seanlvrealtor.com

PART 1 · 공식과 NOI

공식보다 중요한 것은 NOI에 무엇을 넣었는지입니다

연간 NOI ÷ 매입가격(또는 현재가치) × 100

예: NOI $30,000 ÷ 가격 $500,000 × 100 = 6.0%. 월 숫자가 아니라 연간 숫자를 씁니다.

NOI에 넣는 항목

- 예상 임대료 + 기타 수입(주차·세탁 등)
- 공실·미수금 (빼기)
- 재산세, 보험
- 수리·유지, 조경
- 집주인 부담 공과금, HOA
- 임대관리비, 교체 준비금

NOI에 넣지 않는 항목

- 대출 원금과 이자
- 소득세
- 감가상각 (세금 계산용)
- 매입 클로징 비용
- 지붕 교체 같은 큰 일회성 공사
- 팔 때 비용과 시세차익

Q **Cap Rate 6%는 "매년 6%를 번다"는 뜻인가요?**

정확히는 아닙니다. 대출 전·세금 전·시세차익 제외 기준의 운영수익 비율입니다. 내 현금 기준 수익률은 금리, 다운페이, 클로징 비용에 따라 달라지므로 Cash-on-Cash로 따로 봅니다.

Q **직접 관리하면 관리비를 0으로 해도 되나요?**

내 현금흐름에는 실제 비용을 써도 되지만, 매물끼리 비교하는 NOI에는 정상적인 관리비를 넣는 편이 보수적입니다.

> 매입가 기준과 현재가치 기준을 섞지 말고, **최근 실적 NOI**와 **앞으로의 예상 NOI(pro forma)**도 따로 계산해 비교하세요.

PART 2 · 계산 예시

$500,000 임대 부동산의 Cap Rate를 계산해 봅니다

아래는 계산법을 보여주는 가상 예시이며, 라스베가스의 현재 임대료나 시장 Cap Rate가 아닙니다.

연간 수입	금액
임대료 ($4,000 × 12)	$48,000
기타 수입	+$1,200
공실·미수금	–$2,400
실제 예상 수입	**$46,800**

연간 운영비	금액
재산세 (가정)	$3,440
보험	$1,800
수리·유지	$3,000
임대관리비	$3,600
공과금·HOA	$2,400
교체 준비금	$2,400
합계	**$16,640**

CAP RATE

NOI $46,800 – $16,640 = $30,160 → $30,160 ÷ $500,000 × 100

6.03%

비교 기준을 맞추세요. 이 예시는 교체 준비금을 뺀 NOI입니다. 준비금을 빼기 전이라면 NOI $32,560, Cap Rate 6.51%입니다. 다른 매물과 비교할 때 같은 기준을 쓰세요.

재산세 가정: 클락 카운티 재산세는 시세가 아니라 과세가치 × 35% × 세율로 계산합니다. 예시의 $3,440은 과세가치 $300,000, 라스베가스 시 세율 $3.2782를 가정한 값입니다. 실제 매물은 카운티 기록으로 확인하세요.

PART 3 · 해석

높은 Cap Rate는 기회일 수도, 위험 신호일 수도 있습니다

HIGHER CAP RATE

가격 대비 NOI가 큽니다

수입이 커 보이지만 공실, 노후화, 지역 위험, 불안정한 임차인, 높은 관리 부담이 가격에 반영됐을 수 있습니다.

LOWER CAP RATE

가격 대비 NOI가 작습니다

안정된 입지와 낮은 위험이 가격에 반영됐을 수 있지만, 가격이 과하게 높을 가능성도 있습니다.

CAP RATE

6.03%

부동산 자체: NOI $30,160 ÷ 가격 $500,000

CASH-ON-CASH

3.10%

내 현금: ($30,160 – 연 원리금 $25,200) ÷ 투입현금 $160,000

Cash-on-Cash 가정: 대출 $370,000, 30년 고정 5.5% → 월 약 $2,101 (연 약 $25,200), 투입현금 = 다운페이 $130,000 + 클로징·초기 수리 $30,000. 대출 견적이 아닙니다.

Q

"좋은 Cap Rate"는 몇 %인가요?

모든 부동산에 맞는 한 숫자는 없습니다. 같은 시기, 비슷한 위치, 같은 유형과 상태의 실제 거래와 비교해야 하며, 시장 Cap Rate는 금리와 수요·공급에 따라 바뀝니다.

NEVADA · 숫자에 넣을 것

- **주 소득세 없음**: 네바다는 개인 주 소득세가 없지만, 임대 소득에 연방세는 적용됩니다.
- **재산세 상한**: 본인이 살지 않는 주택은 인상 상한이 3%가 아니라 최대 8%일 수 있습니다. 예외적으로 HUD 공정시장 임대료 이하로 임대하면 3% 상한을 신청할 수 있습니다.
- **HOA 임대 제한과 단기임대 허가**는 NOI 가정 자체를 바꿀 수 있으니 먼저 확인하세요.

PART 4 · 실전 사용법

Cap Rate는 첫 필터로 쓰고, 원자료까지 확인하세요

1 **수입 자료를 확인합니다**

현재 임대 현황(rent roll), 실제 입금 내역, 임대차계약, 임대료 할인, 연체·공실 기록.

2 **운영비를 빠짐없이 다시 계산합니다**

재산세(카운티 기록), 보험 견적, 수리비, 관리비, 공과금, HOA, 교체 준비금.

3 **실적 NOI와 예상 NOI를 따로 계산합니다**

일시적인 공실·수리의 영향과 정상 운영을 가정한 숫자를 구분합니다.

4 **비슷한 매물과 같은 기준으로 비교합니다**

위치, 유형, 연식, 상태, 임대 조건이 비슷한 거래를 씁니다.

5 **다른 숫자도 함께 봅니다**

Cash-on-Cash, 연간 대출 원리금, 수리 예산, 임대료·공실 시나리오, 보유기간과 매각비용.

참고자료

- IRS Publication 527 · 임대 수입·비용·감가상각의 세무 처리
- IRS · Rental income and expenses · 임대 수입·비용 안내
- Clark County Treasurer · 세율표 · 2026-27 구역별 세율
- NRS 361.225 · 361.4722 · 361.4724 · 평가율 35%, 인상 상한

Sean Lee
REALTOR® · BROKER-SALESPERSON
REALTYONEGROUP
NV License #BS.0143094
(702) 538-0899
seanlvrealtor.com