REAL ESTATE NUMBERS · 04

Cash-on-Cash 쉽게 이해하기

내가 실제로 넣은 현금이 1년 동안 얼마의 현금을 만들어 내는지 보여주는 수익률입니다.

연간 세전 현금흐름 ÷ 총투입현금 × 100

예: 1년에 $6,000이 남고 $100,000을 넣었다면 6%

1

Cap Rate와 무엇이 다른가요?

Cap Rate는 부동산 자체를, Cash-on-Cash는 대출을 반영한 뒤 내 현금이 얼마나 일했는지를 봅니다.

2

무엇을 보여주지 않나요?

시세 상승, 대출 원금 상환, 세금 효과까지 더한 전체 수익률은 아닙니다.

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

PART 1 · 계산 순서

두 숫자만 정확히 만들면 계산은 끝납니다

1

연간 실제 예상 임대수입

예상 임대료와 기타 수입에서 공실·미수금을 뺍니다.

2

순영업소득(NOI)

재산세, 보험, HOA, 관리비, 수리·유지, 집주인 부담 공과금 같은 운영비를 뺍니다.

3

연간 세전 현금흐름

NOI에서 1년 대출 원리금(P&I)과 모기지 보험료를 뺍니다. 교체 준비금을 따로 모은다면 그것도 뺍니다.

4

총투입현금

다운페이, 매수 클로징 비용, 임대 전 초기 수리·가구, 처음에 따로 떼어 둔 예비비를 합칩니다.

같은 비용을 두 번 빼지 마세요. NOI에 이미 넣은 교체 준비금은 3단계에서 다시 빼지 않습니다. 대출기관에 내는 금액에 재산세·보험 escrow가 들어 있다면, 운영비에 넣은 재산세·보험과 겹치지 않게 원리금만 따로 뺍니다.

감가상각은 현금 지출이 아니므로 이 계산에 넣지 않습니다. 세금 효과는 CPA가 따로 계산합니다.

PART 2 · 숫자로 보기

$100,000을 넣고 연 $6,000이 남으면 6%입니다

계산 방법을 보여주는 가상 예시입니다. 실제 매물이나 시장 평균이 아닙니다.

① 연간 세전 현금흐름	연간
예상 임대수입	$36,000
공실·미수금	–$1,800
운영비 합계	–$12,600
NOI	**$21,600**
대출 원리금 (월 $1,300)	–$15,600
세전 현금흐름	**$6,000**

② 총투입현금	현금
다운페이	$90,000
매수 클로징 비용	$8,000
임대 전 초기 수리	$2,000
총투입현금	**$100,000**

CASH-ON-CASH RETURN

$6,000 ÷ $100,000 × 100 · 월평균 세전 현금흐름 약 $500

6.0%

CHECK

낙관적 가정을 의심하세요

공실을 0으로 잡거나 수리비·관리비를 빼면 수익률이 쉽게 부풀려집니다.

RECALCULATE

대출 조건이 바뀌면 다시

금리, 대출금액, 상환기간이 바뀌면 연 원리금과 Cash-on-Cash도 달라집니다.

PART 3 · 비교와 질문

Cap Rate · Cash-on-Cash · ROI는 서로 다른 질문에 답합니다

지표	무엇을 보나요
Cap Rate	NOI ÷ 가격. 대출을 빼고 부동산 자체의 운영수익을 봅니다.
Cash-on-Cash	세전 현금흐름 ÷ 투입현금. 대출을 반영한 내 현금의 수익률입니다.
ROI	계산하는 사람에 따라 시세 상승, 원금 상환, 매각비용, 세금까지 넣습니다. 범위를 꼭 확인하세요.

Q

Cash-on-Cash가 높으면 무조건 좋은 투자인가요?

아닙니다. 높은 수익률에는 높은 공실·수리·지역·임차인·대출 위험이 반영됐을 수 있습니다. 가정과 위험을 함께 보세요.

Q

"좋은 Cash-on-Cash"는 몇 %인가요?

모든 시장과 투자자에게 맞는 한 숫자는 없습니다. 목표 수익, 금리, 다른 투자처, 관리 부담, 보수적인 시나리오를 함께 비교합니다.

Q

한 번 계산하면 끝인가요?

아닙니다. 임대료, 보험, 재산세, HOA, 수리비와 대출 조건이 바뀌므로 매년 실제 숫자로 다시 계산하는 것이 좋습니다.

BASE

현실적인 기준안

현재 자료와 합리적인 가정을 넣습니다.

CONSERVATIVE

나쁜 해 시나리오

월세는 낮추고 공실·비용은 높여서, 추가 현금을 감당할 수 있는지 봅니다.

WORKSHEET · 한 장 계산표

직접 넣어서 계산해 보세요

항목	금액
A. 연간 예상 임대료 + 기타 수입	$ _____
B. 공실·미수금	– $ _____
C. 연간 운영비 (재산세·보험·HOA·관리·수리·공과금)	– $ _____
D. NOI = A – B – C	**$ _____**
E. 연간 대출 원리금(P&I) + 모기지 보험료	– $ _____
F. 교체 준비금 (C에 넣지 않았을 때만)	– $ _____
G. 세전 현금흐름 = D – E – F	**$ _____**
H. 다운페이 + 클로징 비용 + 초기 수리·가구 + 예비비	$ _____
Cash-on-Cash = G ÷ H × 100	**_____ %**

NEVADA · 숫자에 넣을 것

- **재산세**: 클락 카운티는 과세가치 × 35% × 구역별 세율로 계산합니다. 매물의 실제 세액을 카운티 기록에서 확인하세요.
- **인상 상한**: 본인이 살지 않는 주택은 최대 8% 상한이 적용될 수 있어, 매년 재산세 증가 가정을 따로 두는 편이 안전합니다.
- **소득세**: 네바다는 개인 주 소득세가 없지만 임대 소득에 연방세는 적용됩니다.

참고자료

- IRS Publication 527 · 임대 수입·비용·감가상각
- CFPB · Loan Estimate 해설 · 원리금과 escrow 구분
- Clark County Treasurer · 세율표 · 2026-27 구역별 세율
- NRS 361.225 · 361.4722 · 평가율 35%, 인상 상한

Sean Lee
REALTOR® · BROKER-SALESPERSON

REALTYONEGROUP

NV License #BS.0143094
(702) 538-0899
seanlvrealtor.com