REAL ESTATE NUMBERS · 05

임대 매물 딜 분석 워크시트

매입가, 월세, 비용만 넣으면 현금흐름, Cap Rate, Cash-on-Cash, DSCR, 손익분기 월세까지 한 번에 계산합니다.

월세 – 공실 – 운영비 – 원리금 = 월 현금흐름

엑셀·구글 시트 버전은 숫자만 넣으면 자동으로 계산되고, 매물 3개를 나란히 비교할 수 있습니다.

1

가이드 01~04를 한 장에

PITI, 1%·50% 룰, Cap Rate, Cash-on-Cash에서 배운 계산을 한 번에 적용합니다.

2

손익분기 월세까지

매달 현금흐름이 $0이 되려면 월세가 얼마여야 하는지 보여 줘서, 실제 임대 사례와 바로 비교할 수 있습니다.

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

EXAMPLE · 예시로 보기

$400,000 임대 주택을 처음부터 끝까지 계산해 봅니다

계산 방법을 보여주는 가상 예시입니다. 실제 매물, 현재 시세나 금리가 아닙니다. 엑셀 파일의 '예시 A'와 같은 숫자입니다.

입력	값
매입가	$400,000
다운페이 25%	$100,000
클로징 비용	$8,000
임대 전 초기 수리	$5,000
대출 $300,000 · 30년	7.00%
월 임대료	$2,300
공실·미수금	5%
연 재산세 · 보험	$3,000 · $1,500
관리 · 수리 · 준비금	8% · 5% · 5%
기타 월비용	$50

월 계산	월
실제 수입 ($2,300 × 95%)	$2,185
재산세 + 보험	–$375
관리 + 수리 + 준비금	–$405
기타	–$50
NOI	**$1,355**
원리금 (P&I)	–$1,996
월 현금흐름	**–$641**

CAP RATE · CASH-ON-CASH

4.07% · –6.8%

연 NOI $16,262 ÷ $400,000 · 연 현금흐름 –$7,688 ÷ 투입현금 $113,000

손익분기 월세

$3,128

이 조건에서 월 현금흐름이 $0이 되는 월세

DSCR 0.68

NOI로 대출 상환이 부족합니다

1.0 미만이면 매달 원리금을 NOI만으로 다 내지 못한다는 뜻입니다.

1% 룰 0.57%

1차 필터 기준에도 못 미칩니다

그렇다고 바로 탈락은 아닙니다. 다운페이, 금리, 월세를 바꿔 다시 계산해 봅니다.

이렇게 씁니다. 손익분기 월세를 실제 임대 사례와 비교하고, 다운페이·금리·가격을 바꿔 가며 숫자가 맞는 조건을 찾습니다.

WORKSHEET · 직접 계산하기

매물 정보를 넣고 계산해 보세요

항목	월 금액
A. 월 임대료 + 기타 수입	$ _____
B. 공실·미수금 (A × 공실률)	– $ _____
C. 실제 수입 = A – B	**$ _____**
D. 재산세 ÷ 12 + 보험 ÷ 12 + HOA	– $ _____
E. 관리비 (C × %) + 수리·준비금 (월세 × %)	– $ _____
F. 기타 월비용 (공과금 등)	– $ _____
G. 월 NOI = C – D – E – F	**$ _____**
H. 월 원리금 (P&I) + 모기지 보험	– $ _____
I. 월 현금흐름 = G – H	**$ _____**

결과	값
총투입현금 = 다운페이 + 클로징 + 초기 수리	$ _____
Cap Rate = G × 12 ÷ 매입가	_____ %
Cash-on-Cash = I × 12 ÷ 총투입현금	_____ %
DSCR = G ÷ H	_____
1% 룰 = 월세 ÷ (매입가 + 초기 수리)	_____ %

엑셀·구글 시트 버전은 이 계산을 자동으로 하고, 손익분기 월세와 클락 카운티 재산세 대략 계산까지 들어 있습니다. 파일이 필요하면 Sean Lee에게 요청하세요.

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