



全國補習班

不動產  
110  
經紀人

不動產估價概要

題解

解題老師：陳老師

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2312-1212

【申論題】

一、不動產市場因為世界各國疫情趨緩開始活絡，不動產買賣不論是新屋、中古屋都出現很特殊的交易案例現象，根據不動產估價技術規則規定，不動產估價時對於比較標的如果無法有效掌握，應不予採用的情況有那些？試說明之？（25分）

命中

★全國補習班「110 不動產經紀人考試—不動產估價概要」講義（于俊明老師），頁 99、102。

答：

依不動產估價技術規則第 23 條規定，比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

1. 急買急賣或急出租急承租。
2. 期待因素影響之交易。
3. 受債權債務關係影響之交易。
4. 親友關係人間之交易。
5. 畸零地或有合併使用之交易。
6. 地上物處理有糾紛之交易。
7. 拍賣。
8. 公有土地標售、讓售。
9. 受迷信影響之交易。
10. 包含公共設施用地之交易。
11. 人為哄抬之交易。
12. 與法定用途不符之交易。
13. 其他特殊交易。

二、社會住宅包租代管的政策讓不動產經紀人投入租賃仲介，根據不動產估價技術規則規定，不動產經紀人要如何提供租戶租金估計建議？試敘述分析之。(25分)

|      |   |
|------|---|
| 解題分析 | 租金估價分為「新訂租金」估價與「續訂租金」估價。  |
| 命中   | ★本題所問「租金估價方法」，命中於全國補習班「110 不動產經紀人考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 C-9(第 26 題：新訂租約)、頁 C-9(第 27 題：續訂租約)。 |

答：  
依據不動產估價技術規則第 131 條規定，不動產租金估計，應視新訂租約與續訂租約分別為之。故租金估計方式有下列 2 類：

(一) 新訂租約之租金估計方式

依據不動產估價技術規則第 132 條規定，新訂租約之租金估計方式如下：

1. 租賃實例比較法：以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
2. 積算法：以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
3. 收益分析法：分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。

(二) 續訂租約之租金估計方式

依據不動產估價技術規則第 133 條規定，續訂租約之租金估計方式如下：

1. 租賃實例比較法：以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
2. 利率法：以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
3. 推算法：以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。
4. 差額分配法：分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。

**【測驗題】（以考選部公告答案為準）**

| 答案 | 題號 | 題目  |
|----|----|---|
| B  | 1  | 政府宣布實價登錄 2.0 新制自 110 年 7 月 1 日施行，此為影響不動產價格之何種因素？<br>(A)情況因素 (B)一般因素 (C)區域因素 (D)個別因素   |
| C  | 2  | 不動產所在地區對外連絡道路為中山路，路寬 30 公尺，並有兩線捷運經過。請問此為影響不動產價格之何種因素？<br>(A)情況因素 (B)一般因素 (C)區域因素 (D)個別因素  |
| D  | 3  | 不動產因鄰近殯儀館，造成價格之減損，此屬於何種原則？<br>(A)競爭原則 (B)供需原則 (C)替代原則 (D)外部性原則  |
| B  | 4  | 公寓因加裝電梯而價格提昇，此屬於何種不動產估價原則？<br>(A)外部性原則 (B)貢獻原則 (C)替代原則 (D)遞增原則  |
| B  | 5  | 建物總成本 1,000 萬元，經濟耐用年數 50 年，建物殘餘價格率 10%。若每年折舊額皆相同，請問每年折舊率為何？<br>(A) 1.5% (B) 1.8% (C) 2% (D) 2.2%  |
| B  | 6  | 有一 500 坪建地可興建大樓出售，預期新大樓之總銷售金額為 10 億元，若營建施工費為 3 億元、管理銷售費用等間接成本為 9 千萬元、要求的利潤率為 18%、資本綜合利率為 5%。請問該建地每坪價格約為多少？<br>(A) 100.5 萬元 (B) 83.4 萬元 (C) 65.8 萬元 (D) 41.7 萬元              |
| D  | 7  | 對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者，為何種價格？<br>(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格  |
| D  | 8  | 勘估標的之營造或施工費，依不動產估價技術規則之規定，不包含下列那一項目？<br>(A)間接材料費 (B)稅捐 (C)資本利息 (D)廣告費   |
| B  | 9  | 就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中，選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的之營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的之營造或施工費的方法為何？<br>(A)直接法 (B)間接法 (C)淨計法 (D)單位工程法  |
| B  | 10 | 100 坪之辦公室出租，每月每坪正常租金為 1,000 元，推估該辦公室合理空置率為 8%，每年之地價稅、房屋稅、保險費、管理費及維修費為 120,000 元，貸款支出為 200,000 元。該辦公室每年之淨收益為多少？<br>(A) 1,080,000 元 (B) 984,000 元 (C) 880,000 元 (D) 784,000 元 |
| B  | 11 | 依不動產估價技術規則規定，以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依何種資料加以推算？<br>(A)市場相關資料 (B)信託計畫資料 (C)類似產品資料 (D)歷史費用資料   |
| C  | 12 | 比較標的於 110 年 1 月以 2,000 萬元成交，當時之價格指數為 95；勘估標的之價格日期為 110 年 9 月，價格指數為 101。假設其他條件皆相同，請問勘估標的之價格日期調整後之價格約為多少？<br>(A) 2,020 萬元 (B) 2,105 萬元 (C) 有 2,126 萬元 (D) 2,188 萬元            |

|   |    |   |
|---|----|---|
| C | 13 | <p>依不動產估價技術規則規定，下列有關租金之兩種敘述，何者正確？</p> <p>(A)不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則；以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之經濟租金計算為原則</p> <p>(B)不動產租金估計，以估計勘估標的之契約租金為原則；以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之經濟租金計算為原則</p> <p>(C)不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則；以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則</p> <p>(D)不動產租金估計，以估計勘估標的之契約租金為原則；以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益亦以勘估標的之契約租金計算為原則</p> |
| C | 14 | <p>都市更新權利變換前之透天厝（僅有一所有權人）房地總價為 1,500 萬元，房地價值比為 1:9。若該基地素地價格經評估為 1,300 萬元整，請問該基地之權利價值依不動產估價技術規則規定應為多少？</p> <p>(A) 1,500 萬元 (B) 1,400 萬元 (C) 1,350 萬元 (D) 1,300 萬元</p>  |
| B | 15 | <p>依不動產估價技術規則規定，下列有關特殊宗地之估價，何者敘述錯誤？</p> <p>(A)公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則</p> <p>(B)林地之估價，以比較法估價為原則</p> <p>(C)農場之估價，以比較法估價為原則</p> <p>(D)墓地之估價，以比較法估價為原則</p>  |
| B | 16 | <p>土地承租人欲購買所承租土地供未來繼續使用，委託不動產估價師進行估價，其價格種類為何？</p> <p>(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格</p>  |
| A | 17 | <p>近年受疫情影響，各地商圈人潮減少、店面空置率提高，此屬於何種價格影響因素？</p> <p>(A)一般因素 (B)區域因素 (C)個別因素 (D)總體因素</p>   |
| D | 18 | <p>勘估標的乙之價格日期、勘察日期分別為 110 年 8 月 15 日、110 年 9 月 15 日，若比較標的交易日期為 110 年 7 月 10 日（經查 110 年 7 至 9 月不動產指數分別為：106%、108%、107%），其價格日期調整百分率為何？</p> <p>(A) 98% (B) 99% (C) 101% (D) 102%</p>   |
| B | 19 | <p>勘估標的若為未完工之建物，應依何種方式估價？</p> <p>(A)未完工之建物應依比準建物進行估價</p> <p>(B)未完工之建物應依實際完成部分估價</p> <p>(C)未完工之建物應待完工後再進行估價</p> <p>(D)未完工之建物無法產生正常報酬，不予估計</p>  |
| B | 20 | <p>某房地之淨收益 100 萬元/年，其中建物淨收益 60 萬元/年。假設土地、建物之收益資本化率分別為 2%、4%，請問土地收益價格為？</p> <p>(A) 1,000 萬元 (B) 2,000 萬元 (C) 2,500 萬元 (D) 5,000 萬元</p>   |
| C | 21 | <p>依據不動產估價技術規則第 43 條規定，收益資本化率應考慮之因素不包括下列何者？</p> <p>(A)貨幣變動之狀況</p> <p>(B)銀行定期存款利率</p> <p>(C)不動產投資之損益</p> <p>(D)不動產價格變動趨勢</p>   |

|   |    |  |
|---|----|--|
| C | 22 | <p>勘估標的丙之市場價格 1,000 萬元，經分析當地同類型不動產之租金收益率 5%，必要費用 20 萬元/年，租賃所得稅約 2 萬元。若丙為新訂租約，根據上開資料估計之年租金為？</p> <p>(A) 50 萬元<br/>(B) 52 萬元<br/>(C) 70 萬元<br/>(D) 72 萬元</p> |
| A | 23 | <p>續訂租約之租金估計方法中，差額分配法係指下列何種差額？</p> <p>(A)市場經濟租金與原契約租金之差額<br/>(B)原實質租金與市場經濟租金之差額<br/>(C)市場正常租金與原實質租金之差額<br/>(D)原契約租金與市場正常租金之差額</p>                          |
| D | 24 | <p>實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地，應以何種方式估價？</p> <p>(A)以原規定之法定容積進行估價<br/>(B)以原規定法定容積的上限進行估價<br/>(C)以實際建築使用部分之現況進行估價<br/>(D)以實際建築使用合法部分之現況估價</p>                       |
| C | 25 | <p>某區分所有建物位於住宅大樓十樓，其樓層別效用比為 110%，平均樓層別效用比為 105%。假設全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率為 40%，該區分所有建物之地價分配率為何？</p> <p>(A) 65%<br/>(B) 66%<br/>(C) 68%<br/>(D) 70%</p>          |