

# 《不動產估價實務》

## 試題評析

1. 本次考試為租金估計之實例，依不動產估價技術規則第 130 條及第 132 條作答。  
2. 應注意者，租金估計以估計實質租金為原則。

一、請以下列給定之估價條件及相關資料，依不動產估價技術規則之規定，選用兩種估價方法推估勘估標的之正常租金，並以不動產估價報告書格式撰寫租金評估過程及結果。如就現有題目所給之條件與資料發現評估有所困難時，得進一步自行界定必要之估價條件，同時務必於估價報告書中詳細說明。提醒應考人應儘量使用試題內所提供之資料，勿任意變更或添加估價條件。計分標準如下：

- (一) 選用估價方法之理由及分析。(20 分)
- (二) 估價方法一之分析、評估過程及結果之正確性。(30 分)
- (三) 估價方法二之分析、評估過程及結果之正確性。(30 分)
- (四) 租金決定之理由及分析。(10 分)
- (五) 估價報告書格式及完整性。(10 分)

## 二、委託估價條件基本說明

A 君有一筆位於都市計畫乙種工業區之土地，擬出租供作興建廠辦大樓使用。特委託甲不動產估價師進行租金之評估，雙方於委託契約書中載明相關條件如下：

- (一) 委託人：A 君
- (二) 勘估標的土地坐落於第一市第一區第一段第一小段，地號 001 號，土地使用分區為乙種工業區，建蔽率 60%，容積率 210%，面積 500 坪。單面臨 5 號道路，道路寬度 18 米，臨路面寬 22 米，地勢平坦，形狀方整。基地周圍小型工廠及 5~7 層之廠辦大樓林立。
- (三) 價格日期：103 年 8 月 15 日。
- (四) 租金種類：正常租金。
- (五) 估價目的：土地出租租金之參考。
- (六) 土地所有權人：A 君。權利範圍：所有權全部。

## 三、市場相關資料說明

### (一) 案例資料

項目	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
坐落	第一區第一段第 3 小段 004 地號	第一區第三段第 1 小段 007 地號	第二區第二段第 2 小段 002 地號
面積	150 坪	650 坪	400 坪
使用分區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建蔽率	60%	60%	60%
容積率	210%	210%	210%
月租金單價	985 元/坪	950 元/坪	950 元/坪
價格型態	成交租金	成交租金	成交租金
價格日期	103 年 6 月	103 年 7 月	103 年 2 月
地形	長方形	方整	多邊形
地勢	平坦	平坦	平坦

區域綜合調整率	100%	99%	98%
個別因素綜合調整率	101%	103%	99%

項目	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
坐落	第一區第一段第 1 小段 014 地號	第一區第二段第 1 小段 018 地號	第二區第二段第 1 小段 008 地號
面積	200 坪	450 坪	425 坪
使用分區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建蔽率	60%	60%	60%
容積率	210%	210%	210%
買賣單價	63 萬元/坪	80 萬元/坪	85 萬元/坪
價格型態	成交價格	擬售價格	擬售價格
議價空間		20%	20%
價格日期	103 年 5 月	103 年 8 月	103 年 8 月
地形	長方形	方整	長方形
地勢	平坦	平坦	平坦
區域綜合調整率	100%	100%	98%
個別因素綜合調整率	99%	100%	96%

項目	比較標的 7	比較標的 8	比較標的 9
坐落	第一區第一街 32 號	第一區第一街 165 號	第二區第六街 5 號
面積	90 坪	120 坪	100 坪
使用型態	廠辦大樓	廠辦大樓	廠辦大樓
層次/總層數	1/7	1/5	1/5
屋齡	1 年	1.5 年	0 年
買賣單價	45 萬元/坪	46 萬元/坪	55 萬元/坪
價格型態	成交價格	成交價格	擬售價格
議價空間			20%
價格日期	103 年 5 月	103 年 6 月	103 年 8 月
區域綜合調整率	100%	100%	98%
個別因素綜合調整率	99%	99%	98%

項目	比較標的 10	比較標的 11	比較標的 12
坐落	第一區第一街 5 號 3 樓	第一區第一街 33 號 2 樓	第二區第六街 5 號 4 樓之 1
面積	92 坪	100 坪	110 坪
使用型態	廠辦大樓	廠辦大樓	廠辦大樓
層次/總層數	3/7	2/5	4/5
屋齡	2 年	0 年	1.5 年
價格型態	成交價格	成交價格	擬售價格
買賣單價	35 萬元/坪	33 萬元/坪	45 萬元/坪
價格日期	103 年 5 月	103 年 8 月	103 年 8 月

議價空間			20%
區域綜合調整率	100%	100%	98%
個別因素綜合調整率	100%	101%	98%

## (二)價格指數資料

## 103 年租金指數

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
指數%	102	100	101	100	101	102	100	100

## 103 年地價指數

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
指數%	102	103	104	104	105	106	106	107

## 103 年房價指數

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
指數%	105	106	107	110	112	112	113	115

## (三)土地開發分析法

依當地市場分析，本案土地可興建地上 5 層，地下 1 層之廠辦大樓

每戶數約在 90~180 坪

總銷售面積 1,380 坪（含地面層 300 坪，2~5 樓 1,080 坪）

總營建面積 1,380 坪

營造施工費每坪 5 萬元

規劃設計費為營造施工費之 3%

廣告銷售費用為總銷售金額之 5%

管理費及稅費等為總銷售金額之 4.5%

利潤率為總成本之 10%

建築所需總成本之資本利息綜合利率 2.0%

## (四)當地收益條件

租金收益率 1.65%

一年期定存利率 1.35%

土地收益資本化率 1%

押金為月租金 3 個月

每年閒置期為 1 個月

維修費為年租金 5%

管理費為每坪 30 元

地價稅為每年 20 萬元

## 【參考解答】不動產估價報告書

一、委託人：A 君

二、勘估標的之基本資料：坐落於第一市第一區第一段第一小段，地號 001 號，面積 500 坪。

三、價格日期及勘察日期：

(一)價格日期：民國 103 年 8 月 15 日。

(二)勘察日期：民國 103 年 8 月 15 日。

四、價格種類：正常租金。

五、估價條件：無。

六、估價目的：土地出租租金之參考。

七、估價金額：年租金總價新台幣伍佰伍拾捌萬元整。

八、勘估標之所有權、他項權利及其他負擔：

- (一)所有權人：A 君，權利範圍為所有權全部。  
 (二)他項權利：無。  
 (三)其他負擔：無。

九、勘估標的使用現況：空地。

十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項：

- (一)法定使用管制：勘估標的位於都市計畫乙種工業區，建蔽率 60%，容積率 210%。  
 (二)其他管制事項：無。

十一、價格形成之主要因素分析：

(一)區域因素分析：

- 1.區域公共設施概況。
- 2.區域交通運輸概況。
- 3.區域生活機能概況。
- 4.區域不動產供需概況。
- 5.區域未來發展概況。

(二)個別因素分析：

- 1.勘估標的臨路情形：單面臨 5 號道路，道路寬度 18 公尺。
- 2.勘估標的形狀：形狀方整。
- 3.勘估標的寬度：臨路面寬 22 公尺。
- 4.勘估標的地勢：地勢平坦。
- 5.勘估標的分區管制：都市計畫乙種工業區，建蔽率 60%，容積率 210%。

十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由：

(一)選用估價方法之理由及分析：

- 1.依不動產估價技術規則第 132 條規定，新訂租約之租金估計，得採下列方式為之：
  - (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。
- 2.本報告基於資料蒐集限制，採用租賃實例比較法及積算法二種估價方法。其中，積算法之勘估標的價格採用比較法及土地開發分析法求算。

(二)估算過程：

1.租賃實例比較法：

(1)比較標的 1：

$$985 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{100} \times \frac{101}{100} = 975.34$$

(情況調整) (價格日期調整) (區域因素調整) (個別因素調整)

(2)比較標的 2：

$$950 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{99}{100} \times \frac{103}{100} = 968.72$$

(情況調整) (價格日期調整) (區域因素調整) (個別因素調整)

(3)比較標的 3：

$$950 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{98}{100} \times \frac{99}{100} = 921.69$$

(情況調整) (價格日期調整) (區域因素調整) (個別因素調整)

(4)支付租金：由於比較標的 1 位於近鄰地區，故賦予較大權重 (40%)。比較標的 2 及比較標的 3

皆位於類似地區，惟比較標的 2 之成交日期近於比較標的 3，故比較標的 2 賦予權重（35%）大於比較標的 3（25%）。最後決定租賃實例比較法之支付租金月租金單價為 959.61 元/坪。

$$975.34 \times 40\% + 968.72 \times 35\% + 921.69 \times 25\% = 959.61 \text{ 元/坪（月租金單價）}$$

$$959.61 \times 12 \times 500 = 5,757,660 \text{ 元（年租金總價）}$$

(5) 租賃實例比較法之實質租金：

$$959.61 \times 3 \times 500 = 1,439,415 \text{ 元（押金）}$$

$$1,439,415 \times 1.35\% = 19,432 \text{ 元（押金利息收入）}$$

$$5,757,660 + 19,432 = 5,777,092 \text{ 元}$$

$$5,777,092 \times \left(1 - \frac{1}{12}\right) = 5,295,668 \text{ 元}$$

2. 積算法：

(1) 勘估標的價格：

□ 比較法：

A. 比較標的 4：

$$63 \times \frac{100}{100} \times \frac{107}{105} \times \frac{100}{100} \times \frac{99}{100} = 63.56$$

↑                      ↑                      ↑                      ↑  
 （情況調整）   （價格日期調整）   （區域因素調整）   （個別因素調整）

B. 比較標的 5：

$$80 \times \frac{80}{100} \times \frac{107}{107} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 64$$

↑                      ↑                      ↑                      ↑  
 （情況調整）   （價格日期調整）   （區域因素調整）   （個別因素調整）

C. 比較標的 6：

$$85 \times \frac{80}{100} \times \frac{107}{107} \times \frac{98}{100} \times \frac{96}{100} = 63.97$$

↑                      ↑                      ↑                      ↑  
 （情況調整）   （價格日期調整）   （區域因素調整）   （個別因素調整）

D. 決定比較價格：比較標的 4 屬於成交价格，故賦予較大權重（50%）。比較標的 5 及比較標的 6 皆屬擬售價格，惟比較標的 5 之區域因素調整率及個別因素調整率小於比較標的 6，故比較標的 5 權重（30%）大於比較標的 6（20%）。最後決定比較價格為 63.77 萬元/坪。

$$63.56 \times 50\% + 64 \times 30\% + 63.97 \times 20\% = 63.77 \text{ 萬元}$$

□ 土地開發分析法：

A. 房價估計：採用比較法估算。

(A) 一樓房價：

a. 比較標的 7：

$$45 \times \frac{100}{100} \times \frac{115}{112} \times \frac{100}{100} \times \frac{99}{100} = 45.74$$

↑                      ↑                      ↑                      ↑  
 （情況調整）   （價格日期調整）   （區域因素調整）   （個別因素調整）

b. 比較標的 8：

$$46 \left[ \frac{100}{100} \times \frac{115}{112} \times \frac{100}{100} \right] \times \frac{99}{100} = 46.76$$

↑                      ↑                      ↑                      ↑  
 （情況調整）   （價格日期調整）   （區域因素調整）   （個別因素調整）

c. 比較標的 9：

$$55 \times \frac{80}{100} \times \frac{115}{115} \times \frac{98}{100} \times \frac{98}{100} = 42.26$$

↑                      ↑                      ↑                      ↑  
 (情況調整)    (價格日期調整)    (區域因素調整)    (個別因素調整)

d. 決定一樓房價：比較標的 9 雖為擬售價格，但其屋齡為零，故賦予較大權重（40%）。比較標的 7 及比較標的 8 皆有 1 年至 1.5 年之屋齡，兩者條件相近，故權重相同，分別為 30%。最後決定一樓房價為 44.65 萬元/坪。

$$45.74 \times 30\% + 46.76 \times 30\% + 42.26 \times 40\% = 44.65 \text{ 萬元}$$

(B) 二樓以上房價：

a. 比較標的 10：

$$35 \times \frac{100}{100} \times \frac{115}{112} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 35.94$$

↑                      ↑                      ↑                      ↑  
 (情況調整)    (價格日期調整)    (區域因素調整)    (個別因素調整)

b. 比較標的 11：

$$33 \times \frac{100}{100} \times \frac{115}{115} \times \frac{100}{100} \times \frac{101}{100} = 33.33$$

↑                      ↑                      ↑                      ↑  
 (情況調整)    (價格日期調整)    (區域因素調整)    (個別因素調整)

c. 比較標的 12：

$$45 \times \frac{80}{100} \times \frac{115}{115} \times \frac{98}{100} \times \frac{98}{100} = 34.57$$

↑                      ↑                      ↑                      ↑  
 (情況調整)    (價格日期調整)    (區域因素調整)    (個別因素調整)

d. 決定二樓以上房價：比較標的 11 之屋齡為零，且為成交价格，故賦予較大權重（50%）。比較標的 10 及比較標的 12 皆有 1 年至 2 年之屋齡；惟比較標的 10 為成交价格，比較標的 12 為擬售價格，故比較標的 10 賦予權重（30%）大於比較標的 12（20%）。最後決定二樓以上房價為 34.36 萬元/坪。

$$35.94 \times 30\% + 33.33 \times 50\% + 34.57 \times 20\% = 34.36 \text{ 萬元/坪}$$

B. 預期總銷售金額 (S)：

$$44.65 \times 300 + 34.36 \times 1,080 = 50,504 \text{ 萬元}$$

C. 直接成本 (C)：

$$5 \times 1,380 = 6,900 \text{ 萬元}$$

D. 間接成本 (M)：

(A) 規劃設計費：6,900 × 3% = 207 萬元

(B) 廣告銷售費：50,504 × 5% = 2,525 萬元

(C) 管理費及稅費：50,504 × 4.5% = 2,273 萬元

(D) 合計：207 + 2,525 + 2,273 = 5,005 萬元

E. 利潤率 (R)：R = 10%

F. 資本利息綜合利率 (i)：i = 2%

G. 決定土地開發分析價格：

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i)^n - (C + M)$$

其中

V：土地開發分析價格。

S：預期總銷售金額。

R：利潤率。

C：直接成本。

M：間接成本。

i：資本利息綜合利率。

$$V = 50,504 \div (1 + 10\%) \div (1 + 2\%) - (6,900 + 5,005) = 33,107 \text{ 萬元 (總價)}$$

$$33,107 \div 500 = 66.21 \text{ 萬元/坪 (單價)}$$

□決定勘估標的價格：以比較法估得 63.77 萬元/坪，以土地開發分析法估得 66.21 萬元/坪。由於比較法較切合市場行情，故賦予權重 60%。最後決定勘估標的價格為 32,375 萬元。

$$63.77 \times 60\% + 66.21 \times 40\% = 64.75 \text{ 萬元/坪}$$

$$64.75 \times 500 = 32,375 \text{ 萬元}$$

(2)估計淨收益：

$$32,375 \times 1.65\% = 534 \text{ 萬元}$$

(3)必要費用：

□維修費：

$$959.61 \times 12 \times 500 \times 5\% = 287,883 \text{ 元}$$

□管理費：

$$30 \times 12 \times 500 = 180,000 \text{ 元}$$

□地價稅：

每年 20 萬元

□合計：

$$29 + 18 + 20 = 67 \text{ 萬元}$$

(4)積算法之實質租金：

$$534 + 67 = 601 \text{ 萬元}$$

(三)價格決定之理由：

1.以租賃實例比較法估得實質租金 530 萬元。

2.以積算法估得實質租金 601 萬元。

3.斟酌資料之可信度及方法之準確度，租賃實例比較法權重賦予 60%，積算法權重賦予 40%，決定勘估標的年租金總價 558 萬元。

$$530 \times 60\% + 601 \times 40\% = 558 \text{ 萬元。}$$

十三、其他與估價相關之必要事項及依規定須敘明事項：無。

十四、不動產估價師姓名及其證照字號。

附件、本報告書有關文件：

(一)勘估標的位置圖。

(二)勘估標的及其四鄰照片。

(三)土地登記簿謄本。

(四)地籍圖謄本。

(五)土地使用分區證明書。

【版權所有，重製必究！】