

109年專門職業及技術人員高等考試會計師、
不動產估價師、專利師、民間之公證人考試試題

等 別：高等考試
類 科：不動產估價師
科 目：不動產投資分析
考試時間：2小時

座號：_____

※注意：(一)可以使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、請試述下列名詞之意涵：(每小題5分，共25分)

- (一)市場胃納率 (Market Absorption Rate)
- (二)債務保障比率 (Debt Coverage Ratio)
- (三)風險吸收指數 (Risk Absorption Ratio)
- (四)不動產投資信託基金 (REIT Fund)
- (五)五 P 授信原則

二、在臺灣民眾購屋可依照個人需求選擇購買預售屋與成屋，請比較分析國內預售屋與成屋特性的差異。(15分)並請說明預售屋履約保證機制中，「不動產開發信託」與「價金返還保證」之涵意為何？(10分)

三、何謂不動產證券化？(10分)所謂架構式融資 (Structured Finance) 之涵意又為何？(5分)並請說明我國募集之不動產投資信託基金，投資於開發型不動產或不動產相關權利標的有何限制？(10分)

四、不動產機構甲擬投資 10,000 萬元購買零售商場作為永續出租經營，現行利率為 10%，未來每年租金淨收益為 1,200 萬元。明年利率可能下降為 8%或上升為 15%，利率的上升及下降機率相同，以後利率將固定不變。請問目前甲該投資方案是否可行？(10分)若投資方案可延至明年，在目前或明年投資何者較有利？(10分)明年投資時的遞延選擇權價值是多少？(5分)(請計算到小數點下兩位，四捨五入)