

107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)禁止使用電子計算器。

(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、都市房價相當昂貴，但同時存在許多閒置或低度利用土地，許多文獻應用實質選擇權理論（real option）解釋此現象，請說明實質選擇權理論的內涵為何？（10 分）若政府採用課徵空地稅方式處理都市閒置或低度利用土地問題，可能產生何種經濟效果？（15 分）
- 二、若某 65 歲老人甲擁有市價 1,000 萬元的住宅一戶，擬透過逆向抵押貸款（reverse mortgage）解決其日常生活資金不足問題，在貸款年數 30 年，貸款成數 7 成，固定年利率 2% 的條件下，請問其第 1 個月及第 121 個月實際可領取的生活費金額各為多少？請列出詳細數學計算過程，並說明理由。（15 分）又從承作金融機構角度，請說明逆向抵押貸款有何潛在風險？（10 分）
- 三、某一住宅更新案擬以權利變換方式進行，請問過程中有那些主要的費用支出？（10 分）站在政府審查立場，在評估其財務可行性時，有那些必須特別注意的地方？（15 分）
- 四、若某投資人擬購買一個收益性不動產，並準備在經營一段期間後將其出售，請問如何評估其財務可行性？（10 分）又此評估方法在實務操作過程中可能遇到的問題與解決方法為何？（15 分）