

115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、植物診療師考試試題

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、何謂內部報酬率（IRR）？何謂修正內部報酬率（MIRR）？下表為投資案的現金流量表，期初的投資成本為 20,000,000 元，第一年投資尚無法獲利，現金流量為負數，融資的利率為 8%，第 2 年起投資產生正的現金流量，因此把投資獲利的現金流量再轉投資，假設再投資的報酬率為 6%，請計算下列個案的修正內部報酬率（答案計算至小數點第三位，以下四捨五入）。又假設投資人的需要報酬率為 10%，本案是否可以投資？請說明理由。（25 分）

投資案現金流量表

| 年度 | 現金流量（元）     |
|----|-------------|
| 0  | -20,000,000 |
| 1  | -1,200,000  |
| 2  | 1,300,000   |
| 3  | 1,400,000   |
| 4  | 30,000,000  |

- 二、某甲購買第二屋投資出租，總價為 1,500 萬元，資金來源分別為貸款比例 60%，自有資金 40%。貸款部分，年利率 2.4%，貸款期限 30 年，按月以本利均等攤還方式償還。自有資金要求的報酬率為 5%。與該標的同質的不動產市場租金行情為每月租金 5 萬元，市場租屋需求甚強，無空屋損失。房屋稅、地價稅、租賃所得稅、維修費、產物保險費等營運費用每年約 5 萬元，管理費及水電費由租客負擔，試問以前門法評估投資是否可行？請說明此方法未考慮的部分及對於投資可行性的影響？（25 分）
- 三、何謂以房養老逆向抵押貸款（reverse mortgage）？請比較臺灣以房養老逆向抵押貸款與一般房貸的借款目的、撥款、還款方式、貸款餘額有何不同？若借款人以價值高的住宅辦理以房養老逆向抵押貸款，短期內身故，累積的借款金額不高，其權益是否會受損？請說明理由。（25 分）

四、近來許多人到國外購買不動產，並委託當地業者代租代管，期望能賺取租金收益和增值利益等，投資人常需考慮投資區位、購買是否能取得永久產權、當地法令、交易成本等因素。請分析跨國不動產投資可能面臨的風險類型有那些？（25 分）