

113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、何謂不動產市場分析？請以辦公室市場為例，說明不同層級之不動產市場分析評估內容？另為因應當前 ESG（環境、社會和治理）標準，辦公室市場分析需再考量那些項目？試申述之。（25 分）
- 二、因應全球氣候變遷及節能減碳政策方向，臺灣近年積極推動執行綠色金融方案，藉由金融機構對綠能產業及永續發展產業的融資策略，促使企業重視環境並落實永續發展目標（Sustainable Development Goals，簡稱 SDGs）。請問何謂綠色金融？綠色金融對未來不動產投資有何影響？試申述之。（25 分）
- 三、某公司參與商場標租案進行財務試算：本案依招標文件屬五年定期租賃契約，商場主要作店鋪及辦公室使用。預估期初投入裝修成本約 4,500 萬元（100%自有資金），履約保證金 3,000 萬元（期末無息退還），第一年至第五年營業活動之稅後現金流量分別為 1,200 萬元、1,400 萬元、1,600 萬元、1,800 萬元、1,800 萬元，假設折現率為 10%，請計算淨現值（四捨五入計算至萬元）、折現還本期間（四捨五入計算至小數點第二位），並評估公司之投資效益？另本案財務規劃的基本假設與財務參數應著重那些項目？試申述之。（現值利率因子如下表）（25 分）

n	1	2	3	4	5
PVIF _(10%, n)	0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209

- 四、乙君有現金存款 100 萬元，目前租屋中（月租金 2 萬元），正在評估購買自用住宅。其中 A 物件是成屋，總價 750 萬元需自備款二成，不足部分乙君擬向親友借貸 50 萬元（年利率 5%，3 年按月本息均攤）。另鄰近有總價 800 萬元之 B 物件，為預售屋將於 2 年後完工，頭期款為總價 8%，依工程進度月繳 4 萬元之工程款，共計 24 期。銀行貸款均為八成，20 年房貸，年利率 2.5%按月本息均攤。假設其他條件不變，請比較並評估購買 A、B 物件之償債支出？並以本題為例說明影響房貸違約的因素？試申述之。（25 分）

（註：月貸款常數 $MC_{(2.5\%/12, 240)} = 0.0053$ ； $MC_{(5\%/12, 36)} = 0.03$ ）