

102年專門職業及技術人員高等考試律師、
會計師、不動產估價師、專利師考試試題

代號：90540 全一頁

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)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。
(二)可以使用電子計算器。

- 一、若甲想在 A 大學附近投資興建套房，經其初步估計，總開發成本（含土地）約為 2,000 萬元，其中 1,000 萬元為營建成本，可於 25 年內定額折舊完畢，若甲打算出資 500 萬元，其他 1,500 萬元則向銀行貸款，貸款利率為每年 9%，10 年內按月平均攤還本息，規劃中之套房數共 60 間，每間之年租金為 5 萬元，但預估平均閒置率為 5%，且每年之經營管理費用約為 10 萬元，則在營利事業所得稅率為 17% 下，試求：(一)營運費用比率；（3 分）(二)現金兩平比率；（4 分）(三)債務保障比率；（3 分）(四)淨收益乘數；（5 分）(五)資本還原率；（5 分）及(六)稅前股東權益報酬率之比率。（5 分）

〔利率因子參考表：
 $MC(0.75\%, 120) = 0.01267$ $MC(0.75\%, 180) = 0.01014$ $MC(1\%, 120) = 0.01435$ $MC(1\%, 180) = 0.012$ 〕

- 二、試就下列各子題予以申論：(一)若公司需用不動產而優先採行租賃而非購買時，其可能理由為何？（9 分）(二)投資者或開發商要如何選擇收益型不動產的開發區位，以便吸引潛在的承租戶？（8 分）(三)收益型不動產的租金調整方式有那幾種？（8 分）
- 三、住宅抵押貸款有許多種風險，而這些風險當中，最主要的是借款者提前清償及違約風險對整個貸款影響最大。一般而言，借款者在繳款期限到達時，有那四種付款行為可以選擇？並請說明為何借款者提前清償如同執行美式選擇權的買權？以及借款者違約如同執行歐式選擇權的賣權？（25 分）
- 四、不動產投資的主要風險為何？若有不動產證券化基金 C 與 T，在景氣繁榮、景氣持平及景氣衰退三種情況下，會產生下列報酬：

情況	發生機率	基金 C 報酬率	基金 T 報酬率
景氣繁榮	0.3	0.15	0.25
景氣持平	0.5	0.10	0.20
景氣衰退	0.2	0.02	0.01

請計算該基金 C 及 T 之期望報酬率、標準差及變異係數，並分析投資基金 C 或 T 何者風險較大？（25 分）