

 大學用書

不動產估價 體系

2026年3月增修五版

許文昌
—
著

 元照

購書請上：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18533>

不動產估價體系

許文昌 著



元照出版

搶先試閱版

元照出版公司

五版序

AI（人工智慧）發展快速，對人類生活之影響與日俱增，對不動產估價之影響亦不例外。其實，本書介紹之「類神經網路法」，就是AI估價。

AI估價對不動產估價帶來下列好處：

- 一、提高估價精確度：傳統估價所投入資料非常有限，易造成估價結果偏頗。AI估價以資料庫為基礎，將大量資料快速運算，深度學習，提高估價精確。
- 二、落實客觀估價：傳統估價有很多地方須藉由估價人員主觀判斷，難免有「差之毫釐，失之千里」。AI估價完全依據客觀事實資料，決定不動產價格，更符合科學本質。
- 三、增進估價效率：傳統估價須投入大量人力與時間，費時費力。AI估價可以在很短時間，得到估價結果，省時省力。尤其對於大量估價，效果更為顯著。
- 四、估價更為深入：傳統估價較少提供估值以外之其他分析。AI估價可以提供估值以外之其他分析，如敏感度分析、模擬分析等，加強風險控管。

綜上，AI估價好處甚多，惟AI估價畢竟只是工具，其目的在協助估價人員，而非取而代之。

本次改版，全面檢視，並增修內容，務使本書更加豐富與實用。

許文昌

序於2026年2月

自序

撰寫本書之目的，是希望提供一本讓老師好教，讓學生好讀的不動產估價參考書。基此，本書內容力求脈絡清晰、層次分明、體系完整、淺顯易懂。另對於估價公式，除演繹其由來外，並輔以簡單實例說明，務使讀者知易行易。

全書概分兩部分，第一部分（第一章至第十六章），就不動產估價內容分章說明，猶如鳥瞰森林；第二部分（第十七章），就「不動產估價技術規則」逐條釋義，猶如瀏覽樹木。這兩部分可以相互對照，相互補充，當有「見樹又見林」之相得益彰效果。在教學上，如果堂數較多，可以採用第一部分教學；如果堂數較少，可以直接採用第二部分教學。

有陽光的地方，必定有陰影。樂觀的人看見陽光，悲觀的人看見陰影。期望這本書能幫助讀者看見陽光。



元照出版

搶先試閱版

許文昌

序於2016年9月

目 錄

五版序

自 序

第一章 緒 論

一、不動產估價之意義.....	1
二、不動產估價之範圍.....	2
三、不動產估價之目的.....	3
四、影響不動產價格之因素.....	5
五、估價專有名詞.....	14
六、不動產估價之原則.....	24
七、不動產估價之方法.....	31
八、不動產估價之程序.....	36
九、不動產估價人員.....	41
十、財務數學.....	48

第二章 成本法

一、成本法之意義.....	63
二、成本法之應用時機.....	63
三、成本法之估價程序.....	64
四、建物總成本之概念.....	66
五、直接成本——營造施工費.....	67
六、間接成本.....	70
七、建築利潤.....	72
八、求取建物總成本之方法.....	75
九、折舊之概念.....	77
十、折舊路徑之種類.....	81
十一、常用之折舊方法.....	84

十二、折舊方法之設計原理	98
十三、耐用年數法與觀察法	99
十四、物理性折舊、功能性折舊及經濟性折舊之估計方法	105
十五、以成本法估計土地價格	107
十六、以成本法估計房地價格	108
第三章 比較法	
一、比較法之意義	115
二、比較法之估價程序	115
三、比較標的之數量	120
四、比較法之調整項目	121
五、比較法何以無一般因素調整	124
六、比較法之調整方法	125
七、比較法之調整限制	130
第四章 收益法	
一、收益法之意義	135
二、收益法之主要公式	137
三、收益法之估價程序	139
四、總收入	141
五、總費用	141
六、收益資本化率與折現率	152
七、直接資本化法與折現現金流量分析法之關連及比較	160
八、英伍德（Inwood）法與哈斯寇德（Hoskold）法之關連及 比較	168
九、收益法之公式整理	171
第五章 土地開發分析法	
一、土地開發分析法之意義	177
二、土地開發分析法之性質	178
三、土地開發分析法之公式	179
四、土地開發分析法之估價程序	180

五、土地開發分析法應用於建地估價.....	189
六、土地開發分析法應用於山坡地估價.....	194
七、成本法與土地開發分析法之關連及比較.....	202

第六章 樓層別效用比與地價分配率

一、高樓價差現象.....	206
二、地價立體化.....	207
三、土地貢獻說、建物貢獻說與聯合貢獻說.....	207
四、樓層別效用比.....	208
五、地價分配率.....	208
六、房地價格及土地價格之立體調整.....	211
七、土地價格立體調整及建物價格立體調整.....	213
八、以成本法估計高樓特定樓層之房地價格.....	214
九、位置別效用比.....	217

第七章 殘餘法、抽取法及分配法

一、殘餘法.....	220
二、抽取法.....	226
三、分配法.....	230

第八章 投資估價法

一、現金流量表.....	234
二、資產報酬率（ROA）與權益報酬率（ROE）.....	235
三、財務槓桿.....	236
四、直接資本化法與投資估價法之比較.....	238
五、折現現金流量分析法與投資估價法之比較.....	240

第九章 路線價估價法

一、路線價估價法之意義.....	243
二、路線價估價法之適用地區.....	243
三、路線價.....	243
四、深度指數.....	244

五、路線價估價法之估價程序	246
六、台灣省路線價估價法	248
第十章 計量模型分析法	
一、特徵估價法	252
二、類神經網路法	256
第十一章 政府估價法	
一、規定地價	260
二、土地現值查估	269
三、地價基準地查估	274
四、土地徵收補償市價查估	278
第十二章 地上權估價	
一、地上權之性質	295
二、地上權價值之形成	295
三、影響地上權價值之因素	295
四、地上權估價之方法	296
五、區分地上權估價之方法	298
六、區分地上權之補償規定	300
第十三章 租賃權估價	
一、租賃權之性質	303
二、租賃權價值之形成	303
三、影響租賃權價值之因素	303
四、租賃權估價之方法	304
五、附有租約之不動產價格	305
第十四章 租金估計	
一、租金估計之意義	309
二、租金之種類	309
三、租金估計之方法	311

第十五章 權利變換估價

- 一、權利變換估價之意義..... 315
- 二、權利變換前之基地權利價值估價方法..... 315
- 三、權利變換後之房地權利價值估價方法..... 318

第十六章 估價方法之應用

- 一、市地重劃估價 324
- 二、容積移轉估價 325
- 三、不動產證券化估價..... 332
- 四、不動產估值是一個區間或一個定值..... 334
- 五、畸零地估價 336
- 六、瑕疵不動產估價..... 338
- 七、有屋無地及有地無屋之估價 340
- 八、建地預估方法 344
- 九、合建分配比之估計..... 346
- 十、土地建物價值分離法..... 349
- 十一、公共設施保留地估價..... 352
- 十二、敏感度分析與情境分析 355
- 十三、容積率不同之量化修正 359
- 十四、容積率對地價之影響..... 362
- 十五、凶宅估價 364
- 十六、持分產權估價..... 366
- 十七、純粹土地與附有建物之土地之評估..... 368

第十七章 不動產估價技術規則逐條釋義..... 373

- 參考書目 464

第二章

成本法

一、成本法之意義

成本法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法（估 § 48 I）。依成本法所求得之價格，稱為成本價格（估 § 48 II）。其公式如下：

$$P = C - D_n$$

其中：

P：建物成本價格。

C：建物總成本。

D_n ：累積折舊額。

(一)建物總成本

亦稱重新建造成本或重新建造原價；指勘估標的於價格日期重新建造所需之成本。須注意者，建物總成本並非指建物於建築完成時之實際支出成本（即原始成本）。

(二)累積折舊額

亦稱折舊總額；指累積逐年所產生之折舊額。另，不動產估價技術規則第48條第1項所稱其他應扣除部分，係指土地雖無折舊現象，但計算土地價格時，得考量已投入土地開發改良（如擋土牆、排水溝等）因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除（估 § 69 III）。

二、成本法之應用時機

成本法適用於下列標的物之估價：

(一)建築物

成本法用於建物估價最多，且建物最適合以成本法估價（估 § 108 I）。

(二)需經開發改良之土地

成本法用於土地估價，僅限於需經開發改良之土地（如山坡地、重劃土地、工業區土地等）；對於無需經開發改良之土地不適用。

(三)附著於土地之工事及水利土壤之改良

附著於土地之工事及水利土壤之改良，雖屬土地之一部分，但人為設施，性質類似建物，故以成本法估價為原則（估 § 112）。

(四)建物及其基地

先以成本法估計建物，再以成本法、比較法或收益法估計基地，將二者合計，即得之（估 § 69）。

三、成本法之估價程序

成本法估價之程序（估 § 49）如下：

(一)蒐集資料

1. 一般資料

不動產估價應蒐集之資料如下：

- (1) 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
- (2) 影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
- (3) 勘估標的相關成本資料。（估 § 11）

2. 面積資料

成本法估價得視需要申請及蒐集下列土地及建物所需資料：

- (1) 土地開發及建築構想計畫書。
- (2) 設計圖說。
- (3) 相關許可或執照。

- (4) 施工計畫書。
- (5) 竣工圖。
- (6) 使用執照。
- (7) 登記（簿）謄本或建物平面位置圖。（估 § 50）

須注意者，蒐集得到第(2)款資料，就不必再蒐集第(1)款資料；蒐集得到第(3)款資料，就不必再蒐集第(1)款及第(2)款資料；於此類推。實務上，以登記簿謄本所記載之面積為主。

3. 價格資料

成本法估價應蒐集與勘估標的同一供需圈內之下列資料：

- (1) 各項施工材料、人工之價格水準。
- (2) 營造、施工、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- (3) 資本利率。
- (4) 開發或建築利潤率。（估 § 51）

(二) 現況勘察

估價師應至現場勘察，以確認勘估標的之狀態。

(三) 調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料

將調查、蒐集所得到之資料，作整理、比較及分析，以便應用成本法估價。

(四) 選擇適當方法推算營造或施工費

所稱營造或施工費，即直接成本。勘估標的之營造施工費，得採淨計法、單位工程法、工程造價比較法及單位面積（或體積）比較法等四種方法，擇一求取之。

(五) 推算其他各項費用及利潤

所稱其他各項費用，即間接成本。間接成本包括規劃設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息等。另，所稱利潤，指建築個案之合理投資報酬。

(六)計算總成本

總成本係直接成本、間接成本及建築利潤三者之和。

(七)計算建物累積折舊額

建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊路徑（如定額法是）、初期加速折舊路徑（如定率法、年數合計法等是）或初期減速折舊路徑（如逆年數合計法等是）之折舊方法（估 § 68 I）。

(八)計算成本價格

由建物總成本，扣除建物累積折舊額，即得出建物成本價格。

四、建物總成本之概念

(一)意義

指勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本。須強調者，建物總成本係指估價之「價格日期」當時之重新建造成本，而非建物之「建築完成日期」當時之實際建造成本。

1. 重建成本

指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本（估 § 48IV）。

2. 重置成本

指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本（估 § 48V）。

3. 重建成本與重置成本之比較

- (1) 重建成本係重新複製一模一樣之建物所需成本。重置成本係重新製造相同效用建物所需成本。
- (2) 重建成本著重結構、建材等工程上之相同。重置成本著重效用、效能等經濟上之相同。
- (3) 重置成本可以在市場上選擇最經濟之替代材料或施工方法，因此重置成本通常較重建成本為低。

總之，建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之（估 § 48III）。

(二)內 容

勘估標的之總成本應包括之各項成本及相關費用如下：

1. 營造或施工費。
2. 規劃設計費。
3. 廣告費、銷售費。
4. 管理費。
5. 稅捐及其他負擔。
6. 資本利息。
7. 開發或建築利潤。(估 § 52 I)

建物總成本係站在建設公司立場，估算投資興建建物所需之成本。建物總成本分為直接成本、間接成本及利潤三大類。如圖2-1所示。



圖2-1 建物總成本之分類

五、直接成本——營造施工費

(一)意 義

營造施工費係站在營造公司立場，估算營造建物所需之成本。

(二)內 容

勘估標的之營造或施工費，項目如下：

1. 直接材料費。
2. 直接人工費。
3. 間接材料費。
4. 間接人工費。

5. 管理費。
6. 稅捐。
7. 資本利息。
8. 營造或施工利潤。（估 § 53）

所稱直接材料費及直接人工費，指直接施作於建物上之材料費用及其人工費用；換言之，此等材料最後成為建物之一部分，如鋼筋、水泥、紅磚等是。所稱間接材料費及間接人工費，指不直接施作於建物上之材料費用及其人工費用；換言之，此等材料最後未成為建物之一部分，如模板、鷹架、工寮等是。

須注意者，建物總成本乃站在建設公司立場估計，營造施工費乃站在營造公司立場估計。因此，不動產估價技術規則第52條係指建設公司所負擔之管理費、稅捐、利息及利潤而言，第53條係指營造公司所負擔之管理費、稅捐、利息及利潤而言。二者名稱雖然相同，但意涵不同。另，不動產估價技術規則第52條，建設公司須負擔規劃設計費及廣告銷售費；但第53條，營造公司無須負擔規劃設計費及廣告銷售費。二者之關係如圖2-2所示。

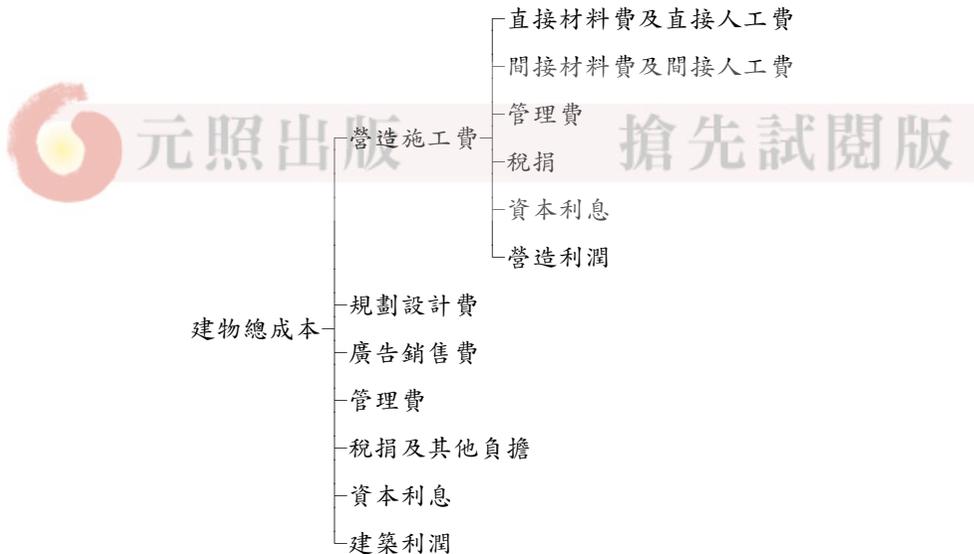


圖2-2 建物總成本及營造施工費之構成

(三)求取方法

勘估標的之營造或施工費，得按下列方法擇一求取之：

1. 直接法

指就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費（估 § 54）。直接法分為下列二種：

(1)淨計法

指就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資（此僅求得直接材料費及其人工費與間接材料費及其人工費），並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤。

(2)單位工程法

係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之（估 § 55）。

2. 間接法

指就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的營造或施工費（估 § 54）。間接法分為下列二種：

(1)工程造價比較法

指按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的營造或施工費。

(2)單位面積（或體積）比較法

指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積（或體積）營造或施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積（或體積）總數，以求取勘估標的營造或施工費。前項所稱標準建物，指按營造或施工費標準表所營造或施工之建物。前項營造或施工費標準表應由不動產估價師公會全

國聯合會（以下簡稱全聯會）按不同主體構造種類及地區公告之（詳見全聯會第四號公報）（估 § 56）。

綜上，求取營造施工費之方法有四種，即淨計法、單位工程法、工程造價比較法及單位面積（或體積）比較法。前二種屬於直接法，係直接就勘估標的本身估計營造施工費；後二種屬於間接法，係由比較標的推估勘估標的之營造施工費。如圖2-3所示。

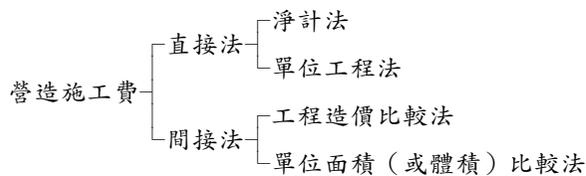


圖2-3 求取營造施工費之方法

上開四種方法之對照，如圖2-4所示。估價實務上，採單位面積比較法居多。

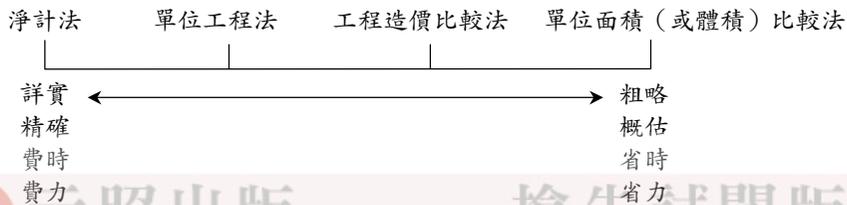


圖2-4 求取營造施工費各種方法之對照

六、間接成本

求取建物總成本之間接成本包括規劃設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息等。茲分析如下：

(一) 規劃設計費

委請建築師規劃設計及監造建物，所支付之費用。勘估標的為建物時，規劃設計費得採下列方式計算：

1. 按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之。

2.按實際營造施工費之2%至3%推估之。(估 § 57)

(二)廣告銷售費

委請不動產代銷經紀業預售，所支付之費用。全聯會規定，廣告費、銷售費按總成本之3%至7%推估。

(三)管理費

執行勘估標的個案之管理費。全聯會規定如下：

- 1.不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金，按總成本之1.5%至3%推估。
- 2.包含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高管理費用率為4%至5%。或依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定推算之。

(四)稅捐及其他負擔

所稱稅捐，於土地指地價稅及土地增值稅，於建物指營業稅，不包括房屋稅、契稅及所得稅。所稱其他負擔，如地上物拆遷補償。全聯會規定，稅捐按總成本之0.5%至1.2%推估。

(五)資本利息

1.資本利息年利率

勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之(估 § 58 I)。資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率(即以機會成本設算)；借款則以銀行短期放款利率計息；預售收入之資金應不計息(估 § 59)。

2.資本利息綜合利率

資本利息之計算，應按營造施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔之合計額乘以利率計算(估 § 58 II)。即：

$$\text{資本利息} = (\text{營造施工費} + \text{規劃設計費} + \text{廣告銷售費} + \text{管理費} + \text{稅捐及其他負擔}) \times \text{資本利息綜合利率}$$

資本利息綜合利率之公式如下：

$$\text{資本利息綜合利率} = \text{資本利息年利率} \times \text{開發年數} \times \frac{1}{2}$$

- (1) 資本利息綜合利率，乃資本利息年利率乘以開發年數，故為個案利率或一段期間之利率（所稱一段期間，指自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間），而非年利率；且以單利計算之利率，而非以複利計算之利率。
- (2) 使用資金年數，於土地直接採開發年數，因為土地貸款是設定抵押後一次全額撥付；於建物則採開發年數乘以二分之一，因為造價貸款是按工程進度分期撥付，故使用資金年數約為開發年數的二分之一（詳見估 § 79）。

例如：興建一棟建物，資金來源有20%來自預售收入，有50%來自銀行貸款，有30%來自自有資金。放款利率3%，一年期定存利率1.5%，開發年期2.5年，則資本利息綜合利率為2.4375%。計算過程如下：

- (1) 資本利息年利率

$$0\% \times 20\% + 3\% \times 50\% + 1.5\% \times 30\% = 1.95\%$$

- (2) 資本利息綜合利率

$$1.95\% \times 2.5 \times \frac{1}{2} = 2.4375\%$$

七、建築利潤

搶先試閱版

(一) 概 說

勘估標的之建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計額乘以適當利潤率計算之。前項利潤率應由全聯會定期公告（如表2-1及表2-2所示）；未公告前依建築業之平均經營利潤率為準，並得依建物形態之不同，考量經營風險及建築工期之長短酌予調整之。建築工期指自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間（估 § 60 I II III）。即：

建築利潤 = (營造施工費 + 規劃設計費 + 廣告銷售費 + 管理費 + 稅捐及其他負擔 + 資本利息) × 適當利潤率

(二) 性質

1. 建築利潤率為個案投資報酬率，而非年投資報酬率

利潤率，即投資報酬率。投資報酬率一般以年化投資報酬率表示，但本處之利潤率，指個案投資報酬率或一段期間之投資報酬率（所稱一段期間，指自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間）。如個案建築工期為期三年，即指三年之投資報酬率。

2. 建築利潤率為預期報酬率，而非必要報酬率

預期報酬率愈大，所估得之不動產價格愈高；必要報酬率愈大，所估得之不動產價格愈低。不動產估價技術規則第60條之適當利潤率屬於預期報酬率，同規則第81條之適當利潤率屬於必要報酬率。

3. 建築利潤率為正常利潤率，而非超額利潤率

所稱正常利潤率，即適當利潤率或合理利潤率。市場經過充分競爭之結果，投資者只能擁有正常利潤，而無超額利潤。

(三) 影響因素

建築利潤率受到下列因素之影響：

1. 經營風險

基於投資之風險溢酬原理，高報酬承擔高風險，高風險要求高報酬。因此，經營風險愈大，建築利潤率愈高。

2. 開發年數

建築利潤率是個案利潤率，而非年利潤率。因此，建築利潤率隨著開發年數拉長而遞增。然建築利潤率與開發年數之間非呈現直線關係，而是呈現對數曲線關係，如圖2-5所示。

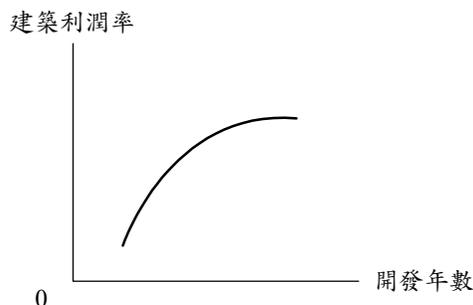


圖2-5 建築利潤率與開發年數之關係

3. 工程規模

建築利潤率屬於投資報酬率之一種。年投資報酬率隨著投資規模擴大而降低。因此，工程規模愈大，年建築利潤率愈小。

4. 經濟景氣

經濟景氣，需求增加，價格上漲，投資報酬率提高，因而建築利潤率升高。

總之，建築利潤率乃以建築業之平均經營利潤率為基準，考量經營風險、開發年數、工程規模及經濟景氣等因素酌予調整。

表2-1 開發或建築利潤率

開發或建築工期	利潤率
1年（含）以下	8%~20%
超過1年~2年（含）以下	8%~22%
超過2年~3年（含）以下	11%~24%
超過3年~4年（含）以下	13%~25%
超過4年~5年（含）以下	14%~26%
超過5年	15%~27%

資料來源：全聯會第四號公報。

各地方公會轄區有另訂標準者（詳如表2-2），依其標準優先適用。

表2-2 各地方之開發或建築利潤率

公會	台北	新北	桃園	台中/中台灣	台南	高雄
開發或 建築工期	台北 宜蘭 澎湖	新北 基隆 金門 連江	桃園 新竹	苗栗 台中 彰化 南投	雲林 嘉義 台南	高雄 屏東 台東 花蓮
1年(含)以下	10%~20%	10%~20%	8%~18%	10%~20%	8%~18%	8%~20%
超過1年~2年 (含)以下	10%~22%	10%~22%	8%~20%	10%~22%	10%~20%	10%~22%
超過2年~3年 (含)以下	12%~24%	12%~24%	11%~21%	12%~23%	13%~21%	12%~23%
超過3年~4年 (含)以下	13%~25%	13%~25%	13%~23%	13%~25%	15%~23%	13%~25%
超過4年~5年 (含)以下	14%~26%	14%~26%	14%~24%	14%~26%	16%~24%	14%~26%
超過5年	15%~27%	15%~27%	16%~24%	15%~27%	18%~24%	15%~27%

資料來源：全聯會第四號公報。

八、求取建物總成本之方法

建物總成本=直接成本+間接成本+建築利潤=營造施工費+規劃設計費+廣告銷售費+管理費+稅捐及其他負擔+資本利息+適當利潤=
(營造施工費+規劃設計費+廣告銷售費+管理費+稅捐及其他負擔)
×(1+資本利息綜合利率)×(1+適當利潤率)
上式之演算示意如下：

$$\begin{array}{l}
 \text{營造施工費} \\
 \text{規劃設計費} \\
 \text{廣告銷售費} \\
 \text{管理費} \\
 + \text{稅捐及其他負擔} \\
 \hline
 \text{直接成本+間接成本(未含資本利息)} \\
 \times (1 + \text{資本利息綜合利率}) \\
 \hline
 \text{直接成本+間接成本(含資本利息)} \\
 \times (1 + \text{適當利潤率}) \\
 \hline
 \text{建物總成本}
 \end{array}$$

例如：營造施工費每坪15萬元，樓地板面積共1,000坪，則該建物之建物總成本為21,167萬元。計算過程如下：

令建物總成本為C

1. 營造施工費： $15 \times 1,000 = 15,000$
2. 規劃設計費：以營造施工費之2%計，即 $15,000 \times 2\% = 300$
3. 廣告銷售費：以建物總成本之5%計，即 $5\% \times C$ 。
4. 管理費：以建物總成本之4%計，即 $4\% \times C$ 。
5. 稅捐及其他負擔：以建物總成本之1%計，即 $1\% \times C$ 。
6. 資本利息綜合利率：設資金中之六成來自銀行貸款，銀行放款利率4%；資金中之四成來自自有資金，銀行一年期定存利率1.5%，建築工期2年。
 $4\% \times 60\% + 1.5\% \times 40\% = 3\%$
 $3\% \times 2 \times \frac{1}{2} = 3\%$
7. 適當利潤率：18%
8. 建物總成本：

$$C = (15,000 + 300 + 5\% \times C + 4\% \times C + 1\% \times C) \times (1 + 3\%) \times (1 + 18\%)$$

解出：C = 21,167

此外，下列二種特殊情形，應予注意。

- (一) 企業興建自有辦公大樓、廠房或員工宿舍時，廣告費、銷售費、管理費、稅捐及建築利潤，視勘估標的之性質，於成本估價時得不予計入（估§62）。換言之，部分間接成本及建築利潤得不予計入，惟仍應計入規劃設計費及資本利息。

興建自用建物，未出售，故無廣告費及銷售費；無營業行為，故無營業稅；不以營利為目的，故不考慮利潤。惟仍需請建築師規劃設計，故須計入規劃設計費；仍需向銀行借錢或自己出錢，不論使用銀行的錢或自己的錢，皆須計入資本利息（使用自己的錢，應以機會成本觀點，計算利息）。又，私見認為興建自用建物仍需營建管理，營建管理涉及專業，故仍應計入管理費。

- (二) 因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不予計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明

（估 § 64）。因此，無效率之投資改良，致報酬小於成本，則此項投資改良之成本得不予計入，或仍予計入但應扣除已發生之功能性折舊。

例如：三樓透天房屋，加設電梯，電梯費用100萬元，未加設電梯前之房價1,000萬元，加設電梯後之房價1,060萬元，加設電梯之貢獻（60萬元）小於成本（100萬元），則功能性折舊40萬元。估價上可將電梯不計入，估值為1,000萬元；亦可將電梯計入，但扣除功能性折舊，則估值為1,060萬元（即 $1,100 - 40 = 1,060$ ）。

九、折舊之概念

（一）折舊之意義

建物因時間經過，所造成之價值減損。另，土地雖不會發生折舊現象，但以成本法估計土地價格時，得考量已投入土地開發改良（即工事，如駁嵌、橋梁、灌溉設施、排水設施等），因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除（估 § 69Ⅲ）。

發生折舊之條件如下：

1. 發生在建物，而非發生在土地。
2. 時間經過才會發生折舊，時間停止就不會發生折舊。
3. 建物價格下跌才屬於折舊，建物價格上漲就不屬於折舊。

（二）折舊之原因

造成折舊之原因有三：

1. 物理性折舊

因實體損壞所造成之折舊。造成實體損壞之因素不外自然因素（如風吹、日曬、雨淋、颱風、地震等）及人為使用（此與使用、保養及維修情況有關）。

2. 功能性折舊

因功能退化所造成之折舊。造成功能退化之因素不外建物內部設計不良（如電梯不足、停車位太少、天花板過低等）及建物外部新科技進步（如光纖網路、抗震耐震結構、節能環保建材等）。

3. 經濟性折舊

因建物所處外部環境退化所造成之折舊。所稱外部環境退化，如人口外流、市場供過於求、購屋貸款緊縮、附近新設嫌惡設施等。

總之，建物折舊額之計算，應考量物理因素、功能因素及經濟因素，綜合判斷，如圖2-6。

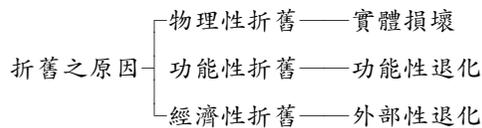


圖2-6 造成折舊之原因

(三)耐用年數

折舊與耐用年數密切相關。耐用年數愈長，年折舊額愈小。耐用年數有物理耐用年數與經濟耐用年數之分。析言之：

1. 物理耐用年數

指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數（估 § 65 III）。

2. 經濟耐用年數

指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數（估 § 65 II）。

建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算（估 § 65 I）。物理耐用年數與經濟耐用年數之差異如下：

1. 物理耐用年數著眼於結構損壞，經濟耐用年數著眼於效益衰退。
2. 物理耐用年數指建物不堪使用之年數，經濟耐用年數指建物不值得使用之年數。
3. 經濟耐用年數通常較物理耐用年數為短。

建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之（估 § 66）。如表2-3所示。

表2-3 建物經濟耐用年數

細目	經濟耐用年數	
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1. 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	50
	2. 加強磚造	35
	3. 磚造	25
	4. 金屬造（有披覆處理）	20
	5. 金屬造（無披覆處理）	15
	6. 木造	10
變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫、貨運所用、公共浴室用之房屋及工場用廠房	1. 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	35
	2. 加強磚造	30
	3. 磚造	20
	4. 金屬造（有披覆處理）	15
	5. 金屬造（無披覆處理）	10
	6. 木造	8
受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	1. 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	25
	2. 加強磚造	20
	3. 磚造	10
	4. 金屬造（有披覆處理）	10
	5. 金屬造（無披覆處理）	8
	6. 木造	5

資料來源：全聯會第四號公報。

(四) 殘餘價格率

指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本（估 § 67 III IV）。殘餘價格率之公式如下：

$$s = \frac{E}{C}$$

其中：

十四、物理性折舊、功能性折舊及經濟性折舊之估計方法

耐用年數法著重在估計物理性折舊，至於功能性折舊及經濟性折舊應如何估計？依折舊發生之原因，折舊可分為物理性折舊、功能性折舊及經濟性折舊三種。因此，先分別求取物理性折舊額、功能性折舊額及經濟性折舊額，再合計之，即得到建物總折舊額。即：

總折舊額 = 物理性折舊額 + 功能性折舊額 + 經濟性折舊額

(一)物理性折舊額之估計方法

物理性折舊係建物因自然因素或人為使用，所造成實體損壞。建物零件可分為短壽命零件與長壽命零件。前者指建物耐用年限內，數年必須更換一次之零件，如空調、電梯、水管等；後者指建物耐用年限內，不必更換之零件，如地基、樑柱、樓板等。因此，物理性折舊額 = 短壽命零件之物理性折舊額 + 長壽命零件之物理性折舊額。

1. 短壽命零件之物理性折舊額

將每一件短壽命零件分別依其換新之重置成本乘以（各零件經歷年數／各零件耐用年數），再合計之，即得出短壽命零件之物理性折舊額。

2. 長壽命零件之物理性折舊額

將建物重建成本扣除上開所有短壽命零件換新重置成本之總和，再乘以（建物經歷年數／建物耐用年數），即得出長壽命零件之物理性折舊額。

(二)功能性折舊額之估計方法

建物因其本身設計不良或設備落伍，所造成功能性退化。其現象可分為不足與過度充足二種。前者指建物欠缺市場上一般建物所具備之零件或設備，如缺乏空調、電梯速度太慢等是；後者指建物之現有零件或設備高於市場上一般建物之標準，但其貢獻卻小於成本，如多一套衛浴設備、天花板過高等是。

功能性折舊額 = 因不足所造成之功能性折舊額 + 因過度充足

所造成之功能性折舊額。

1. 因不足所造成之功能性折舊額

(1) 因不足而可修復之零件或設備

① 需新加零件或設備

如建物缺少空調設備。估計方法為修復成本扣減安裝成本，即得之。

② 需更換零件或設備

如建物之電梯速度太慢。估計方法為將現有零件或設備之重置成本，扣減已提列之物理性折舊額，再加計修復成本，即得之。

(2) 因不足而不可修復之零件或設備

如建物未配備電梯。估計方法為求取不足所造成之損失價值。

2. 因過度充足所造成之功能性折舊

(1) 因過度充足而可修復之零件或設備

如建物之衛浴設備多出一套。估計方法為將現有零件或設備之重置成本，扣減已提列之物理性折舊額，再加計修復成本，即得之。

(2) 因過度充足而不可修復之零件或設備

如建物之天花板太高。估計方法為求取其過度充足所造成超出一般正常情形之持有成本。

(三) 經濟性折舊額之估計方法

建物因其外在負面因素，所造成外部性退化。估計經濟性折舊額可採對偶資料分析法及租金損失資本化法。

1. 對偶資料分析法

就二個以上比較標的加以對照，就包含（有）或不包含（無）此一比較項目之差異，分離出單一比較項目對建物價格之影響。

購書請上：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18533>

國家圖書館出版品預行編目資料

不動產估價體系／許文昌著. -- 五版. --

臺北市：元照出版公司, 2026. 03

面；公分

ISBN 978-626-369-427-9 (平裝)

1.CST：不動產 2.CST：不動產業

554.89

115001558

不動產估價體系

5C215RE

作者 許文昌

出版者 元照出版有限公司

100 臺北市館前路 28 號 7 樓

網址 www.angle.com.tw

定價 新臺幣 600 元

專線 (02)2375-6688

傳真 (02)2331-8496

郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

出版年月 2016 年 9 月 初版第 1 刷

2026 年 3 月 五版第 1 刷

Copyright © by Angle Publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-626-369-427-9



元照出版 搶先試閱版



本書簡介

從個人不動產之買賣、租賃、貸款，乃至於國家之房地產稅收、資產活化、徵收補償，均與估價息息相關。不動產估價在經濟活動中扮演非常重要的角色。因此，需要一套嚴謹的估價方法，評估不動產之合理價格。

本書是許文昌老師從事估價實務多年的經驗結晶，內容豐富，見解獨到，堪為上課教材、進修研習、實務操作之用。



元照出版公司

地址：臺北市館前路28號7樓

電話：(02)2375-6688

網址：www.angle.com.tw



元照網路書店



月旦品評家

