



大學用書

不動產估價體系

2020年增訂3版

許文昌 著



 元照

購書請上：<http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/11786>

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

三版序

運用電腦輔助估價之自動估價系統，雖可節省人力成本，達到快速、大量估價之目的。惟估價畢竟不是數學，需要人為之實地勘察及經驗判斷。因此，自動估價系統僅能協助估價師作判讀，無法完全取代估價師。

本次改版，新增容積率不同之量化修正、容積率對地價之影響、凶宅估價、持分產權估價等資料，務使本書內容豐富且符合實用。追求頂尖，臻於完美。



元照出版

搶先試閱版

許文昌

序於2020年8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。

全書共分兩編，第一編總覽估價，就不動產估價體系分章說明，猶如鳥瞰森林；第二編細說估價，就「不動產估價技術規則」逐條釋義，猶如瀏覽樹木。這兩編可以相互對照，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，可以採用第一編教學；如果堂數較少，可以直接採用第二編教學。另為求教學順暢，可以省略第一編第八章、第十章及第十六章。

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。

許文昌

序於2016年9月

法規簡稱對照表

簡 稱	法規名稱
民	民法
土	土地法
平	平均地權條例
平施	平均地權條例施行細則
估	不動產估價技術規則
查	地價調查估計規則
基	地價基準地選定及查估要點
償	土地徵收補償市價查估辦法
估師	不動產估價師法
建	建築法
建技	建築技術規則
徵	土地徵收條例
更	都市更新條例
更變	都市更新權利變換辦法
重	市地重劃實施辦法
容移	都市計畫容積移轉實施辦法
稅	土地稅法
房	房屋稅條例
證	不動產證券化條例
農建	農業用地興建農舍辦法

例如：估 § 45 I ②，表示參考不動產估價技術規則第45條第1項第2款。

目 錄

三版序

自 序

第一編 總覽估價

第一章 緒 論

一、不動產估價之意義.....	3
二、不動產估價之範圍.....	4
三、不動產估價之目的.....	5
四、影響不動產價格之因素.....	7
五、估價專有名詞.....	15
六、不動產估價之原則.....	22
七、不動產估價之方法.....	28
八、不動產估價之程序.....	33
九、不動產估價師.....	38
十、財務數學.....	42

第二章 成本法

一、成本法之意義.....	55
二、成本法之應用時機.....	55
三、成本法之估價程序.....	56
四、建物總成本之概念.....	58
五、直接成本——營造施工費.....	59
六、間接成本.....	61
七、建築利潤.....	64
八、求取建物總成本之方法.....	67
九、折舊之概念.....	69

十、折舊路徑之種類	73
十一、常用之折舊方法.....	76
十二、折舊方法之設計原理	90
十三、耐用年數法與觀察法	91
十四、物理性折舊、功能性折舊及經濟性折舊之估計方法	95
十五、以成本法估計土地價格	97
十六、以成本法估計房地價格	98

第三章 比較法

一、比較法之意義	105
二、比較法之估價程序.....	105
三、比較標的之數量	110
四、比較法之調整項目.....	111
五、比較法之調整方法.....	113
六、比較法之調整限制.....	119

第四章 收益法

一、收益法之意義	122
二、收益法之估價程序.....	124
三、總收入	126
四、總費用	127
五、收益資本化率與折現率	137
六、直接資本化法與折現現金流量分析法之關連及比較.....	144
七、英伍德（Inwood）法與哈斯寇德（Hoskold）法之關連及 比較	152
八、收益法之公式整理.....	154

第五章 土地開發分析法

一、土地開發分析法之意義	160
二、土地開發分析法之公式	160
三、土地開發分析法之估價程序	161
四、土地開發分析法應用於建地估價	168

五、土地開發分析法應用於山坡地估價	173
六、綜 合	182
第六章 樓層別效用比與地價分配率	
一、高樓價差現象	184
二、地價立體化	185
三、土地貢獻說、建物貢獻說與聯合貢獻說	185
四、樓層別效用比	186
五、地價分配率	186
六、房地價格及土地價格之立體調整	189
七、以成本法估計高樓其中部分樓層之房地價格	191
八、位置別效用比	193
第七章 殘餘法、抽取法及分配法	
一、殘餘法	196
二、抽取法	201
三、分配法	205
第八章 投資估價法	
一、現金流量表	209
二、資產報酬率（ROA）與權益報酬率（ROE）	210
三、財務槓桿	211
四、直接資本化法與投資估價法之比較	213
五、折現現金流量分析法與投資估價法之比較	215
第九章 路線價估價法	
一、路線價估價法之意義	218
二、路線價估價法之適用地區	218
三、路線價	218
四、深度指數	219
五、路線價估價法之估價程序	221
六、台灣省路線價估價法	223

第十章 計量模型分析法

- 一、特徵估價法..... 226
- 二、類神經網路法..... 229

第十一章 政府估價法

- 一、規定地價..... 233
- 二、土地現值查估..... 241
- 三、地價基準地查估..... 245
- 四、土地徵收補償市價查估..... 248

第十二章 地上權估價

- 一、地上權之性質..... 260
- 二、地上權價值之形成..... 260
- 三、影響地上權價值之因素..... 260
- 四、地上權估價之方法..... 261
- 五、區分地上權估價之方法..... 263

第十三章 租賃權估價

- 一、租賃權之性質..... 266
- 二、租賃權價值之形成..... 266
- 三、影響租賃權價值之因素..... 266
- 四、租賃權估價之方法..... 267
- 五、附有租約之不動產價格..... 269

第十四章 租金估計

- 一、租金估計之意義..... 272
- 二、租金之種類..... 272
- 三、租金估計之方法..... 274

第十五章 權利變換估價

- 一、權利變換估價之意義..... 278
- 二、權利變換前之基地權利價值估價方法..... 278
- 三、權利變換後之房地權利價值估價方法..... 281

第十六章 估價方法之應用

一、市地重劃估價	287
二、容積移轉估價	288
三、不動產證券化估價.....	291
四、投資性不動產公允價值之評估.....	292
五、畸零地估價	294
六、瑕疵不動產估價	296
七、有屋無地及有地無屋之估價	297
八、建地預估方法	300
九、合建分配比之估計.....	302
十、土地建物價值分離法.....	305
十一、公共設施保留地估價	308
十二、敏感度分析與情境分析	312
十三、容積率不同之量化修正	315
十四、容積率對地價之影響	318
十五、凶宅估價	320
十六、持分產權估價	322

第二編 細說估價

不動產估價技術規則逐條釋義	329
---------------------	-----

◎參考書目	417
-------------	-----

購書請上：<http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/11786>

第一編



總覽估價



元照出版

搶先試閱版

第一章

緒 論

一、不動產估價之意義

所稱不動產估價，指不動產估價師蒐集資料，運用估價方法，評估不動產價格。析言之：

(一)不動產估價是科學，也是方法

科學是尋找答案之理性過程。不動產估價透過蒐集資料，推估不動產價格，就如同統計學由樣本推測母體之理性過程，故它是科學。又，不動產估價須運用各種方法，把價格找出來，故它是方法。總之，不動產估價兼具科學與方法之性質。

(二)不動產估價是法科，也是商科

從事不動產估價須具備不動產相關法規之知識，如土地法規、都市計畫法規、建築法規等，故它是法科。又，從事不動產估價也須具備經濟、財務、投資等相關知識，故它是商科。總之，不動產估價兼具法科與商科之性質。

(三)不動產估價是理論，也是實務

不動產估價有一套原則、方法，故它是理論。又，不動產估價須依賴實地作業，始克完成估價報告書，故它是實務。總之，不動產估價兼具理論與實務之性質。

總之，不動產估價是一套有組織、有系統、有過程、有方法之知識。又，估價過程中，有賴不動產估價師經驗判斷，靈活運用，始克有成。因此不動產估價技術規則第5條規定：「不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經濟法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作。」

二、不動產估價之範圍

資產估價分為有形資產估價及無形資產估價。有形資產估價又細分為不動產估價與動產估價。因此，資產估價分為不動產估價、動產估價及無形資產估價等三大領域。其中，動產估價及無形資產估價尚未建立證照制度，僅不動產估價實施證照制度。

不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務（估師 § 14 I），如圖1-1所示。析言之：

（一）土地估價

土地包括陸地、水地及富源地。

（二）建築改良物估價

建築改良物包括建築物及工事（土 § 5 II）。所稱工事，指附著於土地之工作物，如橋樑、隧道、堤防等。

（三）農作改良物估價

農作改良物包括農作物、其他植物、水利改良及土壤改良（土 § 5 III）。所稱水利改良，指灌溉、排水、防洪、防沙等。所稱土壤改良，指施肥、深耕、客土等。所稱農作改良物之估價，指附著於土地之果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物之估價（估 § 110）。

（四）權利估價

權利包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換（估 § 114）。私見認為，應再增加「使用權」。

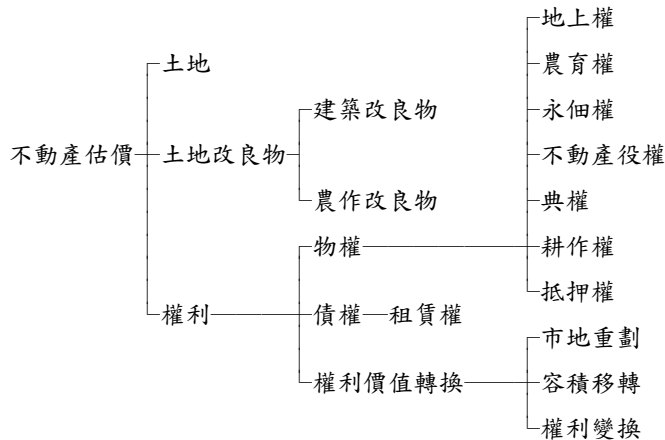


圖1-1 不動產估價之標的

三、不動產估價之目的

不動產屬於高價財貨，具有異質性，且無集中市場，故需要估價。

(一)私經濟方面

1. 買賣交易

不動產買賣交易，買方擔心買得太貴，賣方擔心賣得太便宜。因此，委由估價師評估其合理價格。另，為避免上市（櫃）公司高價買進或低價賣出不動產，損及股東權益，現行法規規定須檢具估價報告書。

2. 抵押貸款

不動產擔保品估得太高，恐會發生呆帳；估得太低，恐會喪失業務。因此，委由估價師評估其合理價格。現行部分銀行委外估價，部分銀行自行估價。就長期觀察，委外估價之呆帳風險較自行估價為低。

3. 資產重估

不動產資產價值隨房地產景氣而提高，亦隨房地產不景氣而降低。為確實反映於會計報表，故在房地產價格波動幅度較大時，有必要作資產重估。另，壽險公司、金融機構之投資性資產，得以公允價值取代原始價格入帳，故必須作資產重估。

4. 合建分配

地主與建方合建時，地主與建方均希望自己分配多一點，對方分配少一點。因此，委由估價師評估其合理之合建分配比。另，都市更新權利變換、捷運聯合開發權益分配等，均屬合建分配估價性質。

5. 容積移轉

送出基地可以出售容積或土地，權益獲得保障；接受基地可以移入容積，土地使用強度提高。因此，委由估價師評估送出基地或接受基地之價值。另，接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額由估價師評估後定之。

6. 不動產證券化

不動產證券化商品包括不動產投資信託（REITs）及不動產資產信託（REATs）二種。不動產證券化所買賣及持有之不動產，其價值應由估價師出具估價報告書，以保障投資人權益。

7. 其 他

如資產價值證明、不動產投資等。

(二)公經濟方面

1. 課徵賦稅

地政機關規定地價（每二年一次），予以公告，稱為公告地價，用以課徵地價稅。地政機關查估土地現值（每年一次），予以公告，稱為公告土地現值，用以課徵土地增值稅。

2. 徵收補償

土地徵收採市價補償。所稱市價，指市場正常交易價格（償 § 2①），由地政機關或委由估價師查估後，提交地價評議委員會評定之。另，徵收前之協議價購，由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格（徵 § 11V），得委由估價師查估之。

3. 標售公產

政府標售公產，須訂定標售底價，消極方面可以避免賤售公

產，積極方面可以增加國庫收入。

4. 法院拍賣

法院辦理不動產拍賣，須訂定拍賣底價，消極方面可以避免賤售抵押人財產，積極方面可以滿足抵押權人債權。

5. 市地重劃

辦理市地重劃時，應調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準（平施 § 81）。

6. 法院爭訟

法院不動產爭訟，涉及裁判費及賠償費之多寡，委由估價師評估。另，共有不動產裁判分割，為求公平分配，委由估價師評估。

7. 其他

如基準地查估、地上物拆遷補償查估等。

四、影響不動產價格之因素

影響勘估標的價格之因素，由外而內、由廣而狹，分為一般因素、區域因素及個別因素。如圖1-2所示。

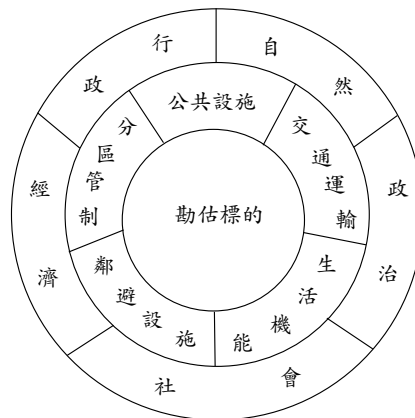


圖1-2 影響勘估標的價格之因素

(一)一般因素

指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素（估 § 2⑭）。

1. 自然因素

(1) 土 壤

土壤肥沃，適合作物生產，不動產價格上漲。

(2) 氣 候

氣候宜人，適合人民居住，不動產價格上漲。

(3) 地 質

地質堅固，適合興建高樓大廈，土地集約利用，不動產價格上漲。

(4) 地 勢

地勢平坦，適合土地利用，不動產價格上漲。

(5) 位 置

地點優越，位處全球經濟樞紐，不動產價格上漲。

(6) 其 他

如天災（如颱風、地震等）、氣象（如日照、雨量等）。

2. 政治因素

(1) 國 防

國防強盛，國家安全受到保障，不動產價格上漲。

(2) 外 交

外交挫敗，如退出聯合國、台美斷交等，民眾恐慌，不動產價格下跌。

(3) 兩 岸

兩岸關係緊張，國家安全受到威脅，不動產價格下跌。

(4) 憲 政

憲政健全，人民充分享有自由、民主與法治，不動產價格上漲。

(5) 政 黨

藍綠惡鬥，阻礙國家發展，不動產價格下跌。

- (6)其 他
如民主素養、國家領導人等。

3. 社會因素

- (1)人口數量
出生率下降，人口愈來愈少，不動產需求減少，不動產價格下跌。
- (2)生活水準
生活水準提高，居住坪數增加，且對自住以外之休閒住宅需求產生，不動產需求增加，不動產價格上漲。
- (3)傳統文化
「有土斯有財」，華人對置產較熱衷，不動產需求強烈，不動產價格上漲。
- (4)生活方式
農業社會居住以透天房屋為主，工商社會居住以公寓大樓為主。生活方式不同，不動產需求有別而影響不動產價格。
- (5)社會福利
社會福利愈周全，民眾生活愈有保障，不動產需求減少，不動產價格下跌。
- (6)其 他
如家庭結構、社會風氣等。

4. 經濟因素

- (1)所 得
國民所得提高，民眾購買力增強，不動產需求增加，不動產價格上漲。
- (2)物 價
物價快速上漲（即通貨膨脹），貨幣貶值，民眾為了保值爭相購買不動產，不動產價格上漲。
- (3)利 率
利率下降，購屋貸款之負擔減輕，民眾購屋需求增加，不動產價格上漲。

10 ● 不動產估價體系

(4)就 業

失業率增加，民眾生活拮据，置產需求減少，不動產價格下跌。

(5)匯 率

熱錢流入，台幣升值，不動產需求增加，不動產價格上漲。

(6)其 他

如國際貿易、景氣變化等。

5.行政因素

(1)土地使用計畫與管制

土地使用相關計畫，如國土計畫、區域計畫及都市計畫等。土地使用計畫及其管制趨嚴，不動產價格下跌。

(2)不動產租稅

不動產相關租稅，如地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅及房地合一所得稅等。不動產稅負增加，不動產價格下跌。

(3)不動產金融

對不動產實施選擇性信用管制，如提高利率、減少貸款額度等，不動產價格下跌。

(4)不動產新政

實施不動產新政（如實價登錄、容積移轉等），對不動產價格造成影響。

(5)其 他

如土地改革、地政革新等。

(二)區域因素

指影響近鄰地區不動產價格水準之因素（估 § 2⑮）。所稱近鄰地區，謂勘估標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區（估 § 2⑫）。一般而言，住宅區為社區、商業區為商圈、工業區為工業園區、農業區為農業專區。

1.住宅區

住宅區之區域因素應考量下列因素：

購書請上：<http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/11786>

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. -- 三版. --

臺北市：元照，2020. 09

面；公分

ISBN 978-957-511-348-3（平裝）

1.不動產 2.不動產業

554.89

109007580

元照出版 搶先試閱版 不動產估價體系

5C215RC

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 480 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

2020 年 9 月 三版第 1 刷

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-957-511-348-3



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。



元照網路書店



元照讀書館



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