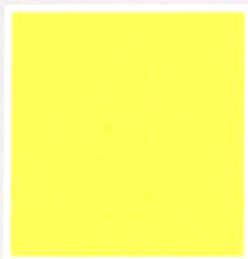


四版 不動產估價

政治大學教授
林英彥 編著



文笙書局總經銷

四 版 序

本版除就第三版之內容略加修訂外，更補充了「林地等土地之估價方法」一篇，共包括 1. 林地及立木估價。2. 鑛泉地之估價。3. 牧場之估價。4. 高爾夫球場等用地之估價。5. 原野地之估價等五章，另外爲避免編幅過大，乃將原第二篇第五章第一節日本市地重劃事業上之土地估價要領刪除，第二節台灣省之路線價估價法檢討則予以加入台北市部分而全部改寫，又原第三篇第一節中再予補充農地之收益價格一項。

以上爲本版與第三版之最大差別所在。

又筆者在第三版序言中曾預告於土地改革月刊連載「不動產估價實例精選」三十件後將出版單行本，但因筆者本身工作忙碌，一方面由於土地改革月刊稿件擁擠，致估價實例單行本迄今尚未能出版，爲此特向讀者表示歉意，惟出版估價實例單行本之計畫並未取消，筆者仍然要繼續在土地改革月刊上刊登，待足夠成爲一本書之份量時，即予出版。

不動產估價，除了要習得相關之理論外，經驗尤爲重要，故有志於學習不動產估價者，應當多選擇一些不動產，並運用本書中所說明之各種估價方法，試予評估，如此則學習效果必然大爲提高。

最後尚祈不動產估價之先進及讀者不吝指正。

林 英 彥 謹識

民國七十二年八月二十六日

第三版序

這本不動產估價能有機會出第三版，表示社會上對不動產估價這門學科已逐漸加以重視，這使筆者深感此道不孤，並更增強研究之興趣。今後當在此方面更加努力學習，以報答讀者之愛護與支持。

本版除將第二版（當時稱為新版）中之錯誤與遺漏之處加以修改與補正外，並有以下幾點需在此向讀者聲明：

1. 在本版中，於第二篇增加補述一章，內容包含日本市地重劃事業上之土地估價要領，與台灣省之路線價估價法檢討等二節，使市地估價篇之內容更為充實。另外於附錄中，增列「台北市國民住宅附設店舖、商場標售預估低價評估計算方式」以供參考。

2. 為減輕本書之印刷成本，以免增加讀者負擔，乃將第二版第四篇「日本之不動產估價」刪除，又原附錄中之各種年利表也予大幅刪減。參考書因大部分是日文書籍，對我國讀者幫助不大，故也一併省略。

3. 在第二版中，原附有台灣省之房屋標準單價表，但此種單價隨時在變動，故雖然附在書中而使用價值不大，因此也予一併刪除，但這並不表示此種單價表不重要，相反地，讀者如有意從事估價，則應隨時留意搜集切合時價之各類房屋標準單價表，以備應用。不過為使讀者瞭解此種單價表之形式，乃將台北市之房屋標準價格評定表保留在附錄中，以供讀者參考。惟台北市與台灣省之格式並不完全相同，敬請留意。

4. 為提高讀者對不動產估價之學習心得，特於書末附練習題一份，解答請自行在書中尋找。

5. 從本年（六十九年）八月起，筆者將在土地改革月刊連載「不動產估價實例精選」，預定刊載三十件實例後，即予出版單行本。如讀者在閱讀本書第一篇之後，能再參閱該「不動產估價實例精選」，必能對不動產估價充分領會貫通，故特向讀者推薦。

6. 筆者從事不動產估價研究多年，深感我國有從速建立不動產估價制度之必要，故特在此向有關單位呼籲，並祈望讀者共同努力，使我國之不動產估價能早日達到高度之水準。

最後尚祈讀者不吝指正。

林 英 彥 謹識

民國六十九年八月十二日

於政治大學地政系

第二版序

凡經濟愈發展地區，不動產估價必然愈為需要。其理由如下：

1 不動產交易隨經濟發展而日趨頻繁，但不動產具有不可移動性，數量固定性等特性，致不動產難與一般貨品同樣具備完整之市場，其價格之決定，因時因地因人而異，此為不動產價格極端混亂之原因。復因不動產之正確價格甚難把握，致人民從事不動產交易時，常有—方蒙受損失，—方獲取暴利之現象發生，補救之道，惟有建立不動產估價制度，透過估價手續，使人民明白正確合理之不動產價格，則因不動產交易而蒙受損失者可以減少，另一方面不能獲取暴利，則土地投機現象可以緩和。

2 為促進資金之靈活運用，不動產資金化實為重要手段之一，但不動產資金化之基礎係建立於抵押貸款上，惟抵押貸款需有完整之不動產估價制度，始能確保金融機關之安全，並使不動產資金化為最高度之發揮。

3 經濟繁榮，公共設施必隨之增加，因而公用土地之徵收補償成為重要之社會問題，如欲順利取得公用土地，自應有公平合理之補償。但判定補償是否公平合理，惟有依賴健全之不動產估價制度。

4 不動產為重要稅源之一，為促使不動產之租稅負擔公平合理，必然需要完善之不動產估價。

又如漲價歸公為我國土地政策之重點所在，但漲價歸公之實施，須以正確把握土地價格為前提，否則不能確實計算漲價數額，如此將造成國家之損失與人民負擔之不公平，故為貫徹我國土地政策，也需要有正確之估價制度。

5 其他如進行土地重劃，都市更新等重要之社會改革措施，則為補償或交換分合之需要，必須進行估價，房屋之火災保險也需估價，

法院拍賣不動產，徵信業務等等莫不與不動產估價有密切關係。

根據以上說明，可見不動產估價至為重要，尤其在我國是以實現平均地權為土地政策之主旨，但平均地權之基礎是在規定地價。如規定地價不合理，則照價收稅，照價收買，漲價歸公均不能健全實施，故為貫徹平均地權，首需正確掌握地價。因此我國更需要完善之不動產估價制度。

但在目前，我國不僅尚未建立健全之不動產估價制度，坊間有關不動產估價之參考書籍也至為稀少。筆者有鑑於此，乃於民國六十三年七月出版「不動產估價」一書，以供各界參考。惟出版當時，筆者對不動產估價之認識不夠成熟，致說明不清礎，或論述錯誤之處衆多，因此筆者在「不動產估價」出版後，繼續不斷學習，並得國科會之資助，於民國六十五年三月至六十六年二月之間，赴日本進修不動產估價十個月，並搜集有關之參考書數十冊，回國後乃就原著加以徹底修改，同時將書名改為「不動產估價理論與實務」，經過此次全面改寫，不僅內容比初版豐富，文辭也較為暢通而容易理解，並儘量列舉估價實例，以便讀者能在實務上應用。但由於不動產估價之內容至為複雜，加上筆者才疏學淺，因此不成熟或錯誤之處仍然在所難免，故尚祈讀者不吝指正。

本書得能出版，首先應當感謝國科會之資助筆者出國進修，如無該次機會，本書絕不可能誕生。又顏助教愛靜，曾助教瑞章，及蔡尚正同學、簡豐源同學協助校對，在此一併表示謝意。

林 英 彥 謹識

六十七年五月二十日

目 錄

第一篇 不動產估價之基本認識	1
第一章 導 論	3
第一節 不動產之概念	3
一、不動產之意義	3
二、不動產物權	5
三、不動產市場	8
第二節 不動產價格及其特徵	10
一、不動產價格	10
二、不動產價格之雙重性格	11
三、不動產價格之特徵	11
第三節 需要不動產估價之理由	18
第四節 不動產估價人員	20
一、職業要素	21
二、倫理要素	24
第二章 形成不動產價格之因素與各項原則	28
第一節 一般因素	28
一、社會因素	28
二、經濟因素	30
三、行政因素	31

第二節 區域因素.....	33
一、住宅區.....	33
二、商業區.....	34
三、工業區.....	34
四、農業區.....	35
五、林業區.....	35
第三節 個別因素.....	36
一、土地之個別因素.....	36
二、建築物之個別因素.....	42
三、建築物及其基地之個別因素.....	43
第四節 形成不動產價格之各項原則.....	44
一、需要與供給原則.....	44
二、變動原則.....	45
三、替代原則.....	46
四、最有效使用原則.....	47
五、均衡原則.....	49
六、收益遞增遞減原則.....	49
七、收益分配原則.....	50
八、貢獻原則.....	51
九、適合原則.....	52
十、競爭原則.....	52
十一、預測原則.....	53
第三章 不動產估價之程序.....	56
第一節 確定不動產估價之基本事項.....	56
一、確定對象不動產.....	56
二、確定估價期日.....	60

三、確定價格或租金種類.....	61
第二節 策定處理計畫.....	67
第三節 確認對象不動產.....	67
一、對象不動產之物體確認.....	68
二、確認權利狀態.....	69
第四節 資料之搜集與整理.....	71
一、確認資料.....	71
二、因素資料.....	72
三、實例資料.....	72
第五節 資料之檢討及價格形成因素之分析.....	73
一、資料之檢討.....	73
二、區域分析.....	73
三、個別分析.....	80
第六節 不動產估價方式之適用.....	82
第七節 試算價格或試算租金之調整與估價額之決定及表示.....	85
一、調整價格或租金之意義與目的.....	85
二、價格調整方法.....	86
第八節 估價報告書.....	90
一、報告書之形式.....	90
二、作成報告書之原則.....	91
三、記載事項.....	92
四、附屬資料.....	96
第四章 原價方式.....	98
第一節 原價法.....	98
一、原價法之意義.....	98
二、求取重新建造原價之方法.....	99

三、減價修正	104
第二節 積算法	119
一、積算法之意義	119
二、求取基準價格之方法	119
三、期待利潤率	119
四、必要經費	120
第五章 比較方式	124
第一節 買賣實例比較法	124
一、買賣實例比較法之意義	124
二、買賣實例比較法之運用	125
三、分配法	131
四、各種參考價格之利用	132
五、買賣實例價格實地調查方法	132
六、統計學之措置方法	134
第二節 租賃實例比較法	137
一、租賃實例比較法之意義	137
二、租賃實例比較法之運用	139
第六章 收益方式	141
第一節 收益還原法	141
一、收益還原法之意義	141
二、收益還原法之功能	142
三、求取純收益之方法	144
四、還原利率之求取方法	152
五、純收益之還原方法	156
六、殘餘法	171
七、其他收益資本化方法	177

八、摘要	181
第二節 收益分析法	183
一、收益分析法之意義	183
二、求取收益租金之方法	185
第七章 估價方法之運用	194
第一節 原價法	194
一、運用原價法之要領	194
二、舉例	197
第二節 買賣實例比較法	201
一、運用買賣實例比較法之要領	201
二、舉例	203
第三節 收益還原法	211
一、運用收益還原法之要領	211
二、舉例(一)	213
三、舉例(二)	222
第四節 高樓大廈之估價方法	225
一、高樓大廈之估價要領	225
二、舉例	229
第二篇 市地估價	241
第一章 緒 論	243
第一節 市地估價之基本認識	243
一、市地之分類	243
二、市地價格之特徵	248
第二節 各種市地估價方法	249
一、概說	249

二、住宅地.....	249
三、商業地.....	253
四、工業地.....	255
五、宅地預備地.....	259
第二章 路線價估價法	261
第一節 路線價估價法之概念	261
一、路線價估價法之意義.....	261
二、路線價之表示方法.....	262
三、路線價之區分方法.....	263
四、深度價格遞減比率.....	265
第二節 美歐之路線價法則	267
一、四三二一法則.....	268
二、蘇慕斯法則.....	269
三、霍夫曼法則.....	270
四、哈柏法則.....	270
五、其他法則.....	271
六、路線價計算例.....	276
第三節 日本之路線價計算法	286
一、深度遞減率表.....	286
二、由於深度過淺之逆遞減.....	292
三、由於寬度狹小之逆遞減.....	293
四、各種宗地之計算方法.....	294
第三章 路線價係數	313
第一節 概說	313
第二節 街道係數	314
第三節 接近係數	320

第四節 宅地係數	325
第五節 路線係數	332
第四章 街區評價	335
第一節 街區評價之必要性	335
一、計畫階段之街區評價	335
二、換地設計時之街區評價	336
第二節 街區評價方法	338
一、簡便法之街區評價	338
二、分割評價法	342
第五章 台灣地區之路線價估價法檢討	343
第一節 前言	343
第二節 台灣省現行估價方法	344
一、臨街地	344
二、路角地	345
三、袋地	347
四、其他土地	347
五、計算例	348
第三節 台北市現行估價方法	354
一、一般臨街地	354
二、路角地	355
三、雙面臨街地	355
四、三角形地	355
五、袋地	356
第四節 檢討	356
一、一般臨街地	357

二、路角地·····	360
三、雙面臨街地·····	362
四、三角形地·····	362
五、其他·····	363
第三篇 農地估價 ·····	365
第一章 概 說 ·····	367
第一節 農地估價之基本概念·····	367
一、農地之概念·····	367
二、農地價格之特徵·····	368
第二節 農地估價之系譜·····	369
一、概說·····	369
二、克拉夫脫福克·····	370
三、Walter Rothkegel·····	374
四、伊藤清藏·····	377
第三節 農地之收益價格·····	381
一、農產品之總收入·····	381
二、農產品之生產總費用·····	382
三、農地之收益價格·····	385
第二章 農地評分估價法 ·····	387
第一節 導論·····	387
第二節 農地評分估價法之前提條件·····	396
第三節 農地評分法·····	399
一、水田評分法·····	399
二、旱田評分法·····	410

第三章 如何全面規定農地地價	415
第一節 前言	415
第二節 各種規定農地地價方法檢討	415
第三節 標準田法	416
第四篇 林地等之估價	427
第一章 林地及立林估價	477
第一節 概說	429
一、林地及立木估價之基本認識	429
二、林地及立木估價之基本資料	429
三、林地及立木之調查	429
第二節 林地之估價方法	430
一、林地市價法	431
二、林地費用價法	431
三、林地期望價法	432
第三節 立木之估價方法	433
一、概說	438
二、市價法	438
三、立木收益價法	443
四、立木費用價法	446
第二章 鑛泉地之估價	448
第一節 概說	448
一、鑛泉地之意義	448
二、鑛泉地之種類	448
第二節 鑛泉地之估價方法	448

一、鑛泉地估價所需要之基本資料·····	448
二、鑛泉地之估價單位·····	449
第三節 鑛泉地之估價方法·····	451
一、一般鑛泉地之估價方法·····	451
二、噴出水蒸氣或其他瓦斯之鑛泉地估價方法·····	453
三、已枯竭之鑛泉地或未利用之鑛泉地之估價方法·····	454
第三章 牧場之估價 ·····	455
第一節 概說·····	455
一、牧場之意義·····	455
二、牧場之狀況類似地區之區分·····	455
三、牧場之估價單位·····	455
第二節 牧場之估價方法·····	456
一、牧場之估價方法概要·····	456
二、買賣實例地比較方式·····	457
三、附近土地比較方式·····	457
第四章 高爾夫球場等用地之估價 ·····	460
第一節 概說·····	460
第二節 高爾夫球場等用地之估價方法·····	461
一、估價方法之概要·····	461
二、取得價額之計算方法·····	461
三、造成費之計算方法·····	462
四、依位置，利用狀況等之補正·····	462
五、各筆土地價額之估計·····	463
六、其他·····	463

第五章 原野地之估價	464
第一節 原野之意義	464
第二節 原野之估價方法	464
一、估價方法之概要	464
二、買賣實例地比較方式	465
三、與附近土地之比較方式	465
第五篇 我國之不動產估價	467
第一章 政策性土地估價	469
第一節 規定地價	469
一、概說	469
二、劃分地價調查區	471
三、地價實例調查	471
四、地價等位調查	473
五、劃分地價區段	475
六、抽查宗地地價	476
七、計算區段地價	477
八、劃分地價等級	479
九、評議地價	486
十、計算宗地地價	486
十一、公告地價	488
十二、申報地價	488
十三、造冊	489
第二節 公告現值	490
一、概說	490