

土地估价内部资料

不動產估價實例選集

目次

1. 出租用大廈及其基地之估價	1
2. 工業用地之估價	6
3. 附有建築物之土地估價	10
4. 租賃權之估價	14
5. 大廈用基地估價(A)	19
6. 大廈用基地估價(B)	23
7. 素地估價	27
8. 出租用住宅及其基地之估價	31
9. 區分地上權估價	34
10. 高爾夫球場估價	38
11. 可變為建築用地之土地估價	42
12. 建築物及其基地實質租金估計	49
13. 商業用之素地估價	55
14. 租金之估計	62
15. 共同興建辦公大樓之基地估價	68
16. 附建築物地之部份估價	72
17. 自用建築物及基地估價	76
18. 出租房屋及其基地估價	80
19. 附有土地租賃權之建築物估價	84
20. 房屋租賃權估價	90
21. 區分所有建築物及其基地之租金估計	94
22. 正常實質租金之估計	98
23. 建築物之區分所有權與土地之共有持分估價	101
24. 考慮噪音因素之廣大素地估價	107
25. 別墅用地估價	115
26. 與鄰地合併為目的之限定價格估計	117
27. 附租賃權之建築物估價	120
28. 附土地租賃權之建築物估價	128
29. 建築物及其基地之續租租金估計	132
30. 出租倉庫之續租租金估計	138
31. 改定租金之估計	142
32. 改建店舖之租金與保證金估計	148
33. 限定租金之估計	153
34. 林地與立木估價(A)	159
35. 林地與立木估價(B)	166
36. 溫泉地估價	171

37. 土地交換估價.....	175
38. 建築物之部分估價.....	178
39. 大廈基地之估價.....	181
40. 有地下鐵路通過之自用建築物及其基地估價.....	184
41. 附有土地租賃權之區分所有建築物估價.....	189
42. 擔保目的之建築物及其基地估價.....	196
43. 調整地租之估計.....	199
附錄 1. 論樓層別效用比率與地價分配率.....	205
附錄 2. 區分所有建築物之樓層別部分別效用比率與地價分配率.....	221
附錄 3. 不動產估價練習題解答.....	241

實例1 出租用大廈及其基地之估價

一、對象不動產簡介

本例不動產為地下一樓，地上十樓的鋼骨混凝土造事務所一棟，基地面積及各層樓地板面積如下：

1. 土地		2. 建築物	
A	176.66 m ²	1 樓	209.49 m ²
B	49.58 m ²	2 樓	204.07 m ²
合 計	226.24 m ²	3 樓	208.59 m ²
		4 樓	208.59 m ²
		5 樓	208.59 m ²
		6 樓	208.59 m ²
		7 樓	208.59 m ²
		8 樓	208.59 m ²
		9 樓	208.59 m ²
		10 樓	208.59 m ²
		地下1樓	209.49 m ²
		合 計	2,291.77 m ²

二、估價目的：做為購買價格之參考。

三、估價期日：1978年9月30日。

四、估價日期：1978年10月。

五、估價方法：

本例是要求取房屋及基地繼續由承租人租用的條件下轉讓給第三者的價格，由於這種實例很少，故不容易運用買賣實例比較法估價，乃採用收益還原法與原價法二種方法。

1. 收益還原法

本件不動產目前的出租情形如下表：

樓層	出租面積 (坪)(註1)	契 約 期 間	月 租 金 (圓)	押 (圓) 金	保 證 金 (圓)
10	56.221	1976.8.1 ~ 1979.7.31	477,878	—	14,055,250
9	56.221	1977.5.16 ~ 1980.5.15	534,099	3,204,594	1,000,000
8	54.275	1976.6.1 ~ 1979.5.31	434,200	—	8,141,250
7	56.221		477,878	—	14,954,786
6	56.221	1978.5.1 ~ 1981.4.30	477,878	—	14,000,000
5	56.221	1966.8.1 ~ 1981.7.31	449,768	2,979,700	—
4	56.221	1964.2.15 ~ 1979.2.14	449,768	1,619,160	—
3	56.221	1978.9.20 ~ 1981.9.19	477,028	—	14,954,786
2	56.221	1976.7.24 ~ 1979.7.23	505,989	—	16,866,300
1 B1	107.45	1978.5.25 ~ 1981.5.24	891,835	—	16,117,500
計	611.493		5,176,321	7,803,454	100,089,872

附帶條件：

- (1) 保證金於解除契約時，可以扣除 10 %。
- (2) 契約原則上每三年更新一次，更新時，可以徵收月租金一個月份的更新費。
- (3) 7 樓現在是空屋，但將其當成出租來計算。

A、根據上表計算總收益（年額）如下：

月租金總額	5,176,321 圓 × 12 個月 = 62,115,852 圓
押金運用收益	7,803,454 圓 × 0.07 (註 2) = 546,241 圓
保證金運用收益	100,089,872 圓 × (1 - 0.1) × 0.07 = 6,305,661 圓
保證金消除額及運用收益	100,089,872 圓 × 0.1 × 0.1423 (註 3) = 1,424,278 圓
更新費消除額及運用收益	5,176,321 圓 × 0.8162 (註 4) × 0.3810 (註 5) = 1,609.691 圓
合計	72,001,723 圓

B、其次計算總費用（年額）

a. 折舊費：適用定額法（註 6），並估計建築物的經濟殘存耐用年數主體為 25 年，設備平均為 7.5 年，殘價率 0。

主體 $179,216,000$ (註 7) × 0.65 (註 8) × $\frac{1}{25} = 4,659,616$ 圓

設備 $179,216,000 \times 0.35 \times \frac{1}{7.5} = 8,363,413$ 圓

小計 = 13,023,029 圓

b. 維持管理費（建築物價格之 2 %）

$179,216,000 \times 0.02 = 3,584,320$ 圓

c. 租稅（實額） 4,219,160 圓

d. 損害保險費（實額） 201,600 圓

e. 空房等損失額（月租金之 1 個月份） 5,176,321 圓

a ~ e 合計 26,204,430 圓

C、純收益（A - B） 45,797,293 圓

D、收益價格

就 C 的純收益，以適當的綜合還原利率 8.89 %（計算如後）還原。

$45,797,293 \text{ 圓} \div 0.0889 = 515,155,000 \text{ 圓}$ （未滿 1,000 圓部分除去）。

綜合還原利率的求取，是設想以正常實質租金（註 9）（重新出租時之租金）另行出租時所能得到的總收益，再扣除總費用，得正常純收益，然後以後述的積算價格除之（註 10），即可得適當還原利率 8.89 %。計算方式如下：

估計重新出租的條件如下表

樓層	出租面積 (坪)	月 租 金		保 證 金	
		每 (圓)	坪 總 (圓) 額	每 (圓)	坪 總 (圓) 額
10F	56.221	8,500	477,878	256,000	119,120,652
9	56.221	8,500	477,878		
8	54.275	8,500	461,337		
7	56.221	8,500	477,878		
6	56.221	8,500	477,878		
5	56.221	8,500	477,878		

4	56,221	8,500	477,878		
3	56,221	8,500	477,878		
2	56,221	11,400	640,919	355,000	19,958,455
1	(53,725)	14,200	762,895	444,000	23,853,900
B1	(53,725)	9,900	531,877	311,000	16,708,475
計	611,493	-	5,742,174	-	179,641,482

(1)總收益

月租金總額	$5,742,174 \text{ 圓} \times 12 \text{ 個月} = 68,906,088 \text{ 圓}$
保證金運用收益	$179,641,482 \text{ 圓} \times 0.9 \times 0.07 = 11,317,413 \text{ 圓}$
保證金消除額及運用收益	$179,641,482 \text{ 圓} \times 0.1 \times 0.1423 = 2,556,298 \text{ 圓}$
更新費消除額及運用收益	$5,742,174 \text{ 圓} \times 0.8162 \times 0.3810 = 1,785,656 \text{ 圓}$
計	84,565,455 圓

(2)總費用

26,204,430 圓

(3)純收益

58,361,025 圓

(4)積算價格(見後述)

656,129,000 圓

(5)綜合還原利率(3)÷(4)

$8.8947\% \div 8.89\%$

2.原價法

依原價法求積算價格，但基地部分是依買賣實例比較法估價，茲分述於下：

A、土地價格

先搜集對象不動產的近鄰地區及同一供需圈內類似地區的土地買賣實例，然後進行必要的情況補正與期日修正，並進行區域因素與個別因素的比較修正後，求得土地之比準價格。另外再依間接的土地殘餘法求土地的收益價格；同時用公告標準地價來予檢討，最後決定土地價格每 m^2 2,108,000 圓。其演算過程如下：

買賣實例

a. $306.18 m^2$ 1978年2月交易，每 m^2 2,813,000 圓

b. $854.87 m^2$ 1978年6月交易，每 m^2 3,112,000 圓

收益實例

基地面積 $138.07 m^2$ ，樓地板面積 $777.64 m^2$ ，收益期間 1977.3月~1978.3月。收益實例地每 m^2 純收益 111,968 圓。

公示地價(註11)

面積 $455 m^2$ ，價格期日 1978年1月1日，公示價格每 m^2 2,060,000 圓。

(以上買賣實例、收益實例與公示地之情況說明從略)，計算如下表：

買賣實例比較法	買賣價格	①情況補正②期日修正③標準化補正④區域因素比較 ⑤個別因素比較 (註12)	比準價格
a	$2,813,000 \text{ 圓}/m^2 \times \frac{100}{110} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{106} \times \frac{100}{114} \times \frac{100}{100} = 2,179,733 \text{ 圓}$		左列二價格間之差距不大，乃將比準價格定為每 m^2 2,194,000 圓
b	$3,112,000 \text{ 圓}/m^2 \times \frac{100}{110} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{110} \times \frac{100}{120} \times \frac{100}{100} = 2,207,546 \text{ 圓}$		

收益 選原 法	實例地純收益 ①情況補正②期日修正③標準化補正 ④區域因素⑤個別因素⑥對象地收益	利率	收益價格
	$111,968 \text{ 圓}/m^2 \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{108} \times \frac{100}{100} = 106,784 \text{ 圓}$	$\div 0.06$ (註13)	每 m^2 1,780,000圓
公 示 價 格 比 較	①公示價格②期日修正③標準化補正④區域因素⑤個別因素		規 準 價 格
	$2,060,000 \text{ 圓}/m^2 \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{124} \times \frac{100}{100} = 1,711,000 \text{ 圓}$		每 m^2 1,711,000圓

又本件估價對象地上有建築物，但因該建築物大致上符合最有效使用，故不必作附建築物之減價修正（註14），故以素地價格直接決定為附建築物之土地價格，則其總地價為：

$$2,108,000 \text{ 圓}/m^2 \times 226.24m^2 \div 476,913,000 \text{ 圓} \text{ (未滿1,000圓部分除去)}$$

B、建築物價格

建築物價格是運用原價法，即先求取重新建造價格，再扣除基於物理的、功能的、經濟的因素所造成的折舊，並考慮土地與建物合成一體的市場性而決定每 m^2 78,200圓。

$$78,200 \text{ 圓}/m^2 \times 2,291.77m^2 \div 179,216,000 \text{ 圓} \text{ (未滿1,000圓部分除去)}$$

C、積算價格

由A + B可得土地與建築物合成一體的積算價格。

$$\text{即 } 476,913,000 + 179,216,000 = 656,129,000 \text{ 圓}$$

六、估價額之決定

由以上演算過程中，求得收益價格為515,155,000圓，而積算價格為656,129,000圓。兩價格間有相當的差距，但本件所要求取的價格是以房屋及基地繼續租予現租人的條件下賣給第三人時的價格。這種情形的不動產交易，自應以其收益價格為評價的重點，故本件估價額的決定，是以收益價格為標準，再考慮積算價格，及將來調整租金的可能性而決定其價格為526,000,000圓。即就該地區出租大廈的供需情形，及本件大廈的品質、契約期間、期限及這種大廈租金的一般水準加以考慮後預計租金在將來有調整之可能，而將此預計調整金額，以複利現價率修正為估價期日之數額，則大約為每月80,000圓，計算過程如下：

$$\text{預計調整額 } 80,000 \text{ 圓} \times 12 \text{ 個月} = 960,000 \text{ 圓}$$

$$\text{由此增加部份折算的收益價格 } 960,000 \div 0.0889 \div 10,798,000 \text{ 圓}$$

$$\text{故總收益價格為 } 515,155,000 \text{ 圓} + 10,798,000 \text{ 圓} = 525,953,000 \text{ 圓} \\ \div 526,000,000 \text{ 圓}$$

〔註解〕

- 1.本例不動產在做簡介時，是以 m^2 為計算單位，而此處卻以坪為單位，建議應統一計算單位，以利估價工作之進行。
- 2.適當之運用利率。
- 3.解除契約之期限，在本例之地區一般為10年。在此計算式中的0.1423係為7% 10年

之年賦償還率。即將解除契約時所能取得之1個月份保證金，加上利息，分10年均等分配，但由於保證金在訂約時已收取，故採用年賦均等償還率。

4. 7% 3年之複利現償率為0.8162。即將3年後所能獲得之1個月份租金，以複利計算，折合成現值之折算率。

5. 7% 3年之年賦償還率為0.3810。

6. 所謂定額法是指在耐用期間內，每年減價額一定。

$$\text{計算式爲 } D = \frac{C(1-R)}{N}$$

N：耐用年數

C：重新建造原價

R：殘價率（在本例中為0）

7. 利用原價法所求得之建築物價格。

8. 主體所占比例。

9. 所謂實質租金，是指租賃不動產實際支付（或收取）之一切經濟性代價。故除年租金總額外，如有押金、保證金等支付（或收取）時，應包括押金或保證金的運用收益。

10. 綜合還原利率可以下列公式表示：

$$R = \frac{P_B \times r_B + P_L \times r_L}{P_B + P_L}$$

P_B = 以原價法求得之建築物價格
 r_B = 建築物之還原利率
 P_L = 以比較法求得之土地價格
 r_L = 土地之還原利率

11. 在日本公示價格的產生，須先選定標準宗地，原則上每1km²選定一處（但商業區則為0.4km²），該標準宗地由經驗豐富且具權威的不動產鑑定士（相當於估價師）來評價，於每年4月1日公布，是為公示價格，但所公布的價格是當年1月1日的價格。公布後原則上每三個月公布一次地價變動率，以符合實際情況。

一般規定，每一標準宗地由兩位不動產鑑定士評價，若各自評定的價格相近，則由不動產鑑定委員會參酌其他標準宗地價格作成最後決定，但若相差太大，則由該委員會另行估價。

將對象地與標準地做比較，進行日期修正、標準化補正、區域因素比較、個別因素比較後所得的價格，稱之規準價格（此名詞過於日本化，但在未能得到更適切名詞以前，仍採用之）。

12. 以比較法來求取對象地價格時，通常須進行①情況補正、②日期修正、③標準化補正、④區域因素比較及⑤個別因素比較等步驟。茲將其計算式及所代表之意義分述如下：

$$\text{實例地買賣價格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} = \text{對象地價格}$$
$$= \text{實例地買賣價格} \times \frac{\text{正常情況}}{\text{買賣情況}} \times \frac{\text{現在價格}}{\text{買賣當時}} \times \frac{\text{標準情況}}{\text{實際情況}} \times \frac{\text{對象區域價格}}{\text{實例區域價格}} \times \frac{\text{對象地價格}}{\text{標準地價格}}$$

分子或分母的數字，係由估價員依經驗或判斷來決定。

13. 此還原利率是按投資安全性、報酬率等因素而決定。一般而言，土地是0.06，建築物是0.1。

14. 基地上有建築物存在，而該建築物如果不是在最有效使用狀態，則會對該基地之有效利用構成妨礙，故需進行減價修正。

實例2 工業用地之估價

一、對象不動產簡介：

本例是已開發完成，寬度、深度大約各為300m之三面臨路地，適合做大規模工廠基地，面積92,000m²，現在賦予求取正常價格，以供出售本宗土地之參考。

二、估價條件：開發後的出售價格。

三、估價方法：本件土地的估價，採用買賣實例比較法及原價法二種。茲分述於下：

1. 買賣實例比較法

為本件土地的估價，有六件買賣實例可以比較。

實例	面積 (m ²)	交易日期	價格 (圓/m ²)	摘要
A	16,500	1974. 8.15	22,691	略
B	4,000	1974. 8.15	25,108	略
C	81,308	1977.10.15	24,810	略
D	11,393.50	1977. 9.30	22,300	略
E	53,583.21	1977. 9.30	24,000	略
F	13,550	1977.12.15	24,290	略

計算

	情況 修正	期日 修正	標準化 修正	區域 因素	個別 因素
A、22,691	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$
			↓		
			[宗地條件 形狀 - 5]		
B、25,108	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$
			↓		
			[宗地條件 面積 - 5]		
C、24,810	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$
			↓		
			[交通、接近條件 地區內位置 - 2]		
D、22,300	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{97}$	$\times \frac{100}{100}$
			↓		
			[交通、接近條件 對車站的接近性 + 2 鐵路的性格 - 5]		- 3
E、24,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$

$$F = 24,290 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{95} \times \frac{100}{100} = 25,568 \text{ 圓}$$

\downarrow
 { 交通、接近條件 }
 { 鐵路的性格 - 5 }

就以上所求取的價格中，以屬於近鄰地區內，且交易日期與估價日期相接近的實例 C 為重點，而決定比準價格為 25,300 圓。

但地價變動率，是參考國土廳的地價公示價格的變動而決定如下。

1974.1.1 ~ 1975.1.1 : -8.8%

1975.1.1 ~ 1976.1.1 : ±0%

1976.1.1 ~ 1977.1.1 : +0.3%

1977.1.1 ~ 估價時期 : ±0%

2. 原價法

一般依原價法求土地的積算價格時，其計算公式如下：

$$A = \frac{1}{f} \times \frac{1}{1-\alpha} \times \{(1+n'p)X + B(1+np)\}$$

A : 開發後土地的出售價格 (指單位面積，即 m^2)

X : 開發前的素地取得價格 (指單位面積，即 m^2)

f : 有效宅地化率 (為一百分比，%)

B : 開發工事費 (開發工事費合計 ÷ 總取得面積)

n : 對開發工事費的利息負擔月數

n' : 購買土地成本之利息負擔月數

p : 投下資本收益率 (月率)

α : 銷售費及一般管理費率

本例依據開發計畫，計算上列各項費用的數值如下：

x : 8,676 圓

內容	{	開發前素地價格	7,551 圓	}	計 8.676 圓
		手續費及其他	755 圓		
		諸稅	370 圓		

f : 73.2%

土地利用計畫如下

開發後可出售土地 73.2%

公共公益用地	{	道 路	13.4	}	26.8%	}	計 100%
		公園綠地	5.0				
		其他公共設施用地	3.3				
		調整池	3.1				
		給水設施用地	1.0				
		中心設施用地	1.0				

B : 6,419 圓

內容

開發費	調查測量費	164 圓	} 計 521 圓
	設計認可費	70 圓	
	開發負擔金	78 圓	
	雜 費	209 圓	
工事費	共通臨時設施	28 圓	} 計 5,898 圓
	直接臨時設施	449 圓	
	土 工 費	353 圓	
	道路工事費	973 圓	
	排水工事費	394 圓	
	污水排水工事費	315 圓	
	給水工事費	1,271 圓	
	電氣瓦斯工事費	127 圓	
	雜工事費	408 圓	
	間接工事費	1,109 圓	
場外工事費	471 圓		

合 計 6,419 圓

n : 12 個月 (參照工事與銷售預定進度表)

n' : 25 個月

p : 1 %

α : 5 %

工事與銷售預定進度表

月	工事進度、銷售預定	n	n'
0	購買土地完成		19 個月
1 ~ 6	開發許可、事前協議、申請、許可		
7 ~ 19	工事發包竣 工 工事費於每月末按完成量交付	(19-7) ÷ 2 = 6 個月 (註 1)	
20 ~ 31	銷售開始 銷售完了 大致均等分配	6 個月	6 個月
合 計		12 個月	25 個月

依照上列公式，可以求得開發後的土地價格 A 如下：

$$A = \frac{100}{73.2} \times \frac{1}{1-0.05} \times \{ (1+25 \times 0.01) \times 8,676 + 6,419 \times (1+12 \times 0.01) \}$$

$$\doteq 25,933.3 \doteq 26,000 \text{ 圓 /m}^2$$

3. 與標準地公示價格比較

標準地地號 009-1

面積 $9,149 m^2$

價格 20,000圓/ m^2

概況：略

計算 期日 標準化 區域因 個別因
修正 補正 素比較 素比較

$$20,000 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{87} \times \frac{100}{100} = 22,989 \text{ 圓}/m^2$$

$$\left[\begin{array}{l} \text{環境條件} \\ \text{工業用水} - 10 \\ \text{工場排水} - 3 \end{array} \right] - 13$$

四、試算價格的調整及估價額的決定

由以上試算結果，得到比準價格 25,300圓/ m^2 ，積算價格 26,000圓/ m^2 。但就各試算價格再依據其資料加以檢討，可以說比準價格是利用信賴度相當高的豐富資料計算的結果，而各實例的試算值是在 23,000圓至 25,600圓之間，差距不大，故可以認為是妥當的價格。另一方面，積算價格是依據該工業區的土地利用計畫，及實際所花的工事費試算的結果，所以也可認為是妥當的，但因積算價格中包含若干設想的部分，故正確性不如比準價格，因此，重視比準價格，並參考積算價格，還考慮與公示價格的均衡而決定本件土地每 m^2 為 25,300 圓，總價為 $25,300 \times 92,000 m^2 = 2,327,600,000$ 圓。

[註解]

1 除以 2 之理由，是由於工事費的投入乃自工事發包起開始隨工程進度逐項支付，而迄竣工期始全部支付完畢；是以在計算利息時並非自工事發包起便須將全部工事費計算其利息負擔。原則上應按支付工程費日期及金額，逐項計算利息，但如此將不勝其煩，故為方便又不失客觀性，乃將利息負擔期間以全部期間之一半計算，即利息負擔期間長者與利息負擔期間短者互為平均之。

實例3 附有建築物之土地估價

一、對象不動產簡介：

本件不動產，土地面積 $225.63m^2$ ，建有木造二層住宅一棟，一樓 $63.34m^2$ ，二樓 $51.92m^2$ ，現在擬估計有這一棟建築物存在之下的土地價格（此稱為部分估價）（註1），估價目的是要供出售之參考。

二、估價期日：一九七九年四月一日

三、估價日期：一九七九年四月十日

四、估價方法：

本件不動產，運用下列三種方法進行估價：

1. 先求素地價格，然後考慮建築物及基地的關連程度與最有效使用狀態，再扣除建築物的減價額。

2. 分配法：搜集與本件不動產類似的不動產買賣實例，而依比較法求土地價格。（註2）

3. 土地殘餘法：搜集與本件不動產類似的不動產租賃實例，再適用土地殘餘法求該不動產的基地價格，然後運用比較法，求對象不動產的收益價格。（註3）

茲將以上三種估價方法分別說明如下：

1. 第一種方法。

(1) 先判定標準宗地的正常價格。

在判定對象不動產的正常價格以前，先判定近鄰地區中標準宗地的正常價格。即適用買賣實例比較法及土地殘餘法，求得比準價格及收益價格各為每 m^2 120,000圓及 100,000圓，並考慮公告地價而判定標準宗地的正常價格為每 m^2 110,000圓，其演算過程如下：

表1 標準宗地比準價格試算表

No	買賣實例所在地 買賣價格 (m^2)	情況 補正	交易時期 日期修正	與標準宗地的 個別差判定	標準化 補正	區域因素比較	地區差 補正	標準宗地 試算價格
1	C區宅地 $220m^2$ 圓 122,200	不要 $\times \frac{100}{100}$	1979.1.30 $\times \frac{102}{100}$	南側街道寬 8m(+5) 深度稍大 (-2)+3	$\times \frac{100}{103}$	同一近鄰 地	$\times \frac{100}{100}$	$\approx 121,000$ 圓
2	C區宅地 $180m^2$ 圓 110,300	不要 $\times \frac{100}{100}$	1979.2.15 $\times \frac{101.5}{100}$	距車站 650m(-3) 稍為不整形 (-3)-6	$\times \frac{100}{94}$		$\times \frac{100}{100}$	$\approx 119,100$ 圓
3	C區宅地 $165m^2$ 圓 121,000	稍為急 於買進 $\times \frac{100}{110}$	1978.12.8 $\times \frac{104}{100}$	北側街道寬 3m(-5)-5	$\times \frac{100}{95}$		$\times \frac{100}{100}$	$\approx 120,400$ 圓
4	D區宅地 $132m^2$ 圓 98,300	不要 $\times \frac{100}{100}$	1978.11.30 $\times \frac{104}{100}$	距車站 1km(-3) 鄰接共同住宅 (-5)-8	$\times \frac{100}{92}$		離車站700m ~1km(-5) 也有共同住宅 (-2)-7	$\times \frac{100}{93}$

就No.1—No.4所求得的試算價格加以綜合比較考慮後，決定標準宗地的比準價格為每 m^2 120,000圓。

表2 標準宗地收益價格試算表

收益實例	情況補正	租賃時期 日期修正	與標準宗地的 個別差判定	標準化 補正	與近鄰地區的 地區差判定	地區差 補正	標準宗地 收益價格
D區、宅地 180m ² 歸屬於土地的 純收益4,650圓 (m ²)	不要 $\times \frac{100}{100}$	1979.3.1 $\times \frac{101}{100}$	距車站 900m(-2) 街角地 (北東+3)+1	$\times \frac{100}{101}$	距車站700m ~1km(-5) 又有共同住宅 (-2)-7	$\times \frac{100}{93}$	$\div 0.05$ =100,000圓

收益實例概要：總建坪 320m²，年間總收益 4,179,000 圓（房租收入 3,677,000 圓，押金等運用收益及消除額 502,000 圓），必要諸經費等 2,446,000 圓（減價折舊費 1,280,000 圓，維持修繕費 386,000 圓，其他 780,000 圓），歸屬於建築物的純收益 896,000 圓（積算價格 12,800,000 圓，還原利率 7%），歸屬於土地的純收益 837,000 圓（4,650 圓/m²）。

(2) 判定對象不動產的素地價格

將對象不動產與標準宗地加以比較，對象不動產位於西南的街角地，比標準宗地便利舒適，其差距判定為 5%，故對象不動產的素地正常價格，判定為 26,060,000 圓（每 m² 115,500 圓 = 110,000 圓 × 1.05）。

(3) 附建築物減價額的判定

對象不動產的建築物配置狀態良好，故在這方面不會發生土地減價（註 4），但建築物本身的設計與設備已顯示陳舊化與老朽化，雖然目前還可使用，但數年後需拆除重建。該建築物的經濟殘存耐用年數判定為五年，所以本件附建築物的減價額，是以拆除費用扣除發生材料價格後，以期間五年，利率 5% 的複利現價率求現在價值。

拆除費用……建築物每 m² 6,000 圓。

發生材料價格……0。

複利現價率……0.784。

6,000 圓 × 115.26 m² × 0.784 = 540,000 圓（附建築物減價）。

剛才求得對象不動產的素地價格 26,060,000 圓，扣除附建築物減價 540,000 圓，由此求得以第一種方法為基礎的試算價格 25,520,000 圓（每 m² 113,100 圓）。

2. 第二種方法。

這是分配法為基礎，即採取二件買賣實例，而依如下步驟求得試算價格為 25,360,000 圓（每 m² 112,400 圓）。又適用這種方法時，是跟第一種方法同樣，以標準宗地為比較的媒體（第三種方法也一樣）。

表3 附建築物地（標準宗地）比準價格試算表

No	買賣實例所在地 買賣價格(m ²)	買賣日期 日期修正	與標準宗地的 個別差判定	標準化 補正	與近鄰地區的 地區差判定	地區差 補正	標準宗地 試算價格
1	C區，宅地 186m ² 103,000圓	1978.8.2 $\times \frac{108}{100}$	南側街道寬 6m(+4)+4	$\times \frac{100}{104}$	同一近鄰地區	$\times \frac{100}{100}$	= 107,000圓
2	D區，宅地 208m ² 95,300圓	1979.3.6 $\times \frac{101}{100}$	深度稍長 (-3) -3	$\times \frac{100}{97}$	距車站700m ~1km(-5) 有一些共同住宅 (-2)-7	$\times \frac{100}{93}$	= 106,700圓

適用分配法

No 1.	買賣價格	25,408,000 圓 (正常交易) , 總建坪 126m ²
	積算價格	6,250,000 圓 (50,000 圓 / m ²)
	土地價格	19,158,000 圓 (103,000 圓 / m ²)
No 2.	買賣價格	27,742,000 圓 總建坪 132m ² 。
	積算價格	7,920,000 圓 (60,000 圓 / m ²)
	土地價格	19,822,000 圓 (95,300 圓 / m ²)

依據上表的計算結果，將修正為標準宗地價的比準價格判定為每 m² 107,000 圓。對象不動產與標準宗地的個別差為 5%，所以對象不動產的比準價格如下：

$$107,000 \text{ 圓} \times \frac{105}{100} = 112,400 \text{ 圓} (m^2)。$$

$$112,400 \text{ 圓} \times 225.63m^2 = 25,360,000 \text{ 圓}。$$

3. 第三種方法：

以一件租賃實例求得試算價格為 23,220,000 圓 (每 m² 112,900 圓)。其計算方法如下：

表 4 附建築物地 (標準宗地) 收益價格試算表

收 益 實 例	情 況 補 正	租 賃 時 期 日 修 正	與 標 準 宗 地 的 個 別 差 判 定	標 準 化 補 正	與 近 鄰 地 區 的 地 區 差 判 定	地 區 差 補 正	標 準 宗 地 試 算 價 格
C區, 宅地 212m ² 歸屬於土地的純收 益 4,656 圓 (m ²)	不要 $\times \frac{100}{100}$	1979.3.5 $\times \frac{101}{100}$	東側街道 寬 4m (-1) 稍為不整形 (-3) -4	$\times \frac{100}{96}$	同一近鄰地 區	$\times \frac{100}{100}$	$\div 0.05$ $= 98,000 \text{ 圓}$

收益實例概況：建築物總樓地板面積 360m²，年間總收益 5,427,000 圓 (房租收入 4,776,000 圓，押金運用收益與消除額 651,000 圓)，必要諸經費等 3,180,000 圓 (折舊費 1,800,000 圓，維持修繕費 54,000 圓，其他 840,000 圓)，歸屬於建築物的純收益 1,260,000 圓 (積算價格 18,000,000 圓，還原利率 7%)，歸屬於土地的純收益 987,000 圓 (每 m² 4,656 圓)。

對象不動產與標準宗地的個別差判定為 5%，故對象不動產的收益價格如下：

$$98,000 \text{ 圓} \times \frac{105}{100} = 102,900 \text{ 圓} (m^2)$$

$$102,900 \text{ 圓} \times 225.63m^2 = 23,220,000 \text{ 圓}$$

五、估價額的決定

由以上三種方法所求得的試算價格如下：

第一種方法 25,520,000 圓 (每 m² 113,100 圓)

第二種方法 25,360,000 圓 (每 m² 112,400 圓)

第三種方法 23,220,000 圓 (每 m² 102,900 圓)

可見三種試算價格差距不大，最大也不超過 1%，在三種方法當中，以第三種所採用的實例最少，故信賴度較差，因此，以第一及第二種方法的試算價格為標準，並斟酌

第三種方法的試算價格，而決定對象不動產的估價額為25,380,000圓(每 m^2 112,500圓)。

〔註解〕

1. 部分估價是以實例比較法估得土地之價格後再進行土地上因附有建築物之減價修正，而求得附有建築物之土地價格。獨立估價即只對土地估價，而不考慮土地上是否有建築物之存在。
2. 分配法 例如有土地與建物合為一體(此即所謂複合不動產)之交易實例，其交易價格可以判明時，可將此交易價格予以分解，提出與對象不動產同類型部分之價格，作為對象不動產之估價實例資料。如果對象不動產為土地，而在近鄰地區或同一供需圈內之類似地區中，有包含與對象不動產同類型土地之房地產買賣實例，且能判明其交易價格時，從其交易價格中扣除建築物價格(即與對象不動產同類型以外部份之價格)剩餘部分即為土地價格，此土地價格即為買賣實例資料。依此資料再進行比準修正，求得對象不動產價格，此種方法稱為分配法。
分配法中建築物價格之扣除，於建築物價能判明時，從交易價格中扣除，不能判明時，一般是以原價法求得建築物之積算價格後再予扣除。
3. 所謂土地殘餘法，是以收益還原法以外的方法能夠求得建築物價格時，乘以建築物之還原利率(包含折舊率)，求得建築物之純收益，再從建築物與基地合併所產生之純收益中，扣除歸於建築物之收益，即可得到歸屬於土地之純收益，再以土地之還原利率還原，即可求得基地之收益價格。此法稱為土地殘餘法。
4. 不動產價格，受土地與建物結合狀態之影響，二者之配合適當均衡時，不動產之效用(收益性或舒適性)便能高度發揮，而達最有效使用狀態。反之，則不動產之效用降低，致影響到土地價格的下降。故若一估價之對象不動產，其土地與建物之配合未能均衡時，於估價過程中必須進行土地減價修正，以示土地未達最有效之使用狀態。

實例4 租賃權之估價

一、對象不動產簡介

本件不動產土地面積 $250m^2$ ，地上有木造二樓醫院一棟，總建坪 $335m^2$ 。建築物雖已相當陳舊，但尚可利用。該建築物係屬土地租賃權人所有，其租賃契約內容如下：

1. 契約面積： $250m^2$ 。
2. 契約期間：1977年4月1日—1997年3月30日。
3. 租金：每月30,000圓（ $120圓/m^2$ ）。

但本項租金額是在1977年4月1日契約更新時決定的數額。

4. 附帶條件：在更新契約時，租賃權人向土地所有人支付契約更新費5,000,000圓（ $20,000圓/m^2$ ）。

二、估價目的

本件估價，是要就附有租賃權的建築物，估計其租賃權價格（即部分估價），目的是為了計算以實物出資的金額。（註一）

三、估價期日：1979年3月20日。

四、估價方法：

本例所採的估價方法，是採取買賣實例比較法，比率方式，差額租金還原方式等而先求取對象土地租賃權的獨立估價額，然後檢討土地與建築物的適合性，再決定部份估價額。茲分述於下：

1. 買賣實例比較法

先調查收集近鄰地區及同一供需圈內類似地區的租賃權買賣實例，並進行必要的情況補正與期日修正後，就實例租賃權與對象租賃權之間的價格形成因素加以比較，求得對象租賃權價格為每 m^2 280,000元。其演算過程如下：

	實 例 A	實 例 B
面 積	$567.06 m^2$	$165 m^2$
買 賣 日 期	1978年3月26日	1978年9月30日
單 價	339,000圓/ m^2	237,000圓/ m^2
權 利 種 類	租賃權	租賃權
契 約 期 間	1973年3月26日~2008年3月25日	1973年6月1日~1983年5月31日
月 租 金	99,235圓（ $175圓/m^2$ ）	16,500圓（ $100圓/m^2$ ）
租賃權買賣經過	本件實例原租賃權人是以設定非堅固建築物之所有為目的而租賃土地者，現在經出租人同意原承租人支付出租人一筆款項後，將原租賃權轉讓給第三人，地上建築物由原租賃權人拆除。	本件實例是由出租人向承租人買回租賃權，地上建築物已老朽化，市場性低，由賣主負擔費用而予拆除。
情 況 補 正	$\pm 0\%$	$\pm 0\%$
期 日 修 正	$+8\%$ （年間變動率 $8\% \times \frac{12}{12}$ ）	$+4\%$ （年間變動率 $8\% \times \frac{6}{12}$ ）