

不動產投資經營 與估價分析

新增商圈服務範圍分析

附不動產證券化暨最新土地利用法規

● 邢進文 著



Real Estate Appraisal

不動產投資經營與 估價分析

邢 進 文 著

五南圖書出版公司 印行

國家圖書館出版品預行編目資料

不動產投資經營與估價分析 / 邢進文著. --
二版. -- 臺北市 : 五南, 2004 [民 93]
面 ; 公分

ISBN 957-11-3673-5 (平裝)

1. 不動產 2. 房地產業

554.89

93012659

1K31

不動產投資經營與估價分析

作者 邢進文 (55.3)
編輯 許宸瑞

出版者 五南圖書出版股份有限公司
發行人 楊榮川

地址：台北市大安區 106
和平東路二段 339 號 4 樓
電話：(02)27055066 (代表號)
傳真：(02)27066100
劃撥：0106895-3
網址：<http://www.wunan.com.tw>
電子郵件：wunan@wunan.com.tw

顧問 財團法人資訊工業策進會科技法律中心

版 刷 2003 年 10 月 初版一刷
2004 年 10 月 二版一刷

定 價 620 元

版權所有·請予尊重

作者簡介

邢進文（台灣省台中市人）

· 現職

朝陽大學財務金融系講師

嶺東技術學院行銷流通系講師

東海大學不動產估價師學分班講師

國基不動產鑑定有限公司台中執行處處長

· 學歷

中興大學公共事務學院公共政策研究所都市計畫組

中興大學公共事務學院地政系

嶺東商專企業管理科

· 學術經歷

中華大學行政管理系講師

修平技術學院金融風險系講師

僑光技術學院財務金融系講師

嶺東技術學院財務金融系講師

台北市不動產鑑定師公會估價理論講座講師

台灣不動產訓練發展協會講座講師

· 產業經歷

和旺建設業務部課長

太上廣告業務部課長

中華工程海外發展部工程師

游大光建築師事務所工程師

· 著作

《不動產估價理論與實務》（永然文化）

《土地法規解析》（考用出版社）

· 碩士論文

台灣地區土地使用計畫行政組織再造與計畫體系調整之研究

韓序

寫一本有關於不動產企業經營的教科書不是一件容易的事。尤其是能將不動產估價與企業經營結合在一起，更是一件難能可貴的做法。

邢進文君畢業於中興大學地政學系及公共事務學院都市計畫組碩士。加之歷經國內大型企業如中華工程、和旺建設、德寶營造等實務經驗，對於不動產投資開發，與企業連鎖經營的商圈及用地評估具有豐厚之實務經驗。近年來又從事不動產方面之教學工作，兼具實務與教學研究之體驗。因此，本書之著作，一方面對企業經營不動產加盟連鎖有所探討，另一方面也對學理有所顧及。誠為教學及各項地政類科考試之參考用書，本人願為之序。

逢甲大學土地管理系教授

韓乾

李序

不動產為個人或家庭的最大宗支出之一，也是企業經營的重要資源之一。企業經營免不了對不動產作投資，不動產支出關係著企業經營的成本，更關係著企業經營的效率與收益。不動產為企業理財融資的重要擔保品，不動產的價值或價格愈高，企業將可以獲得愈多外部資金，資金成本也可以再降低。國內環境隨著「不動產證券化條例」的通過，可以預見的是，由於不動產證券化市場的發展，企業將來在不動產的投資金額上，將會更為增加，因為不動產租金收益的增加，企業的現金流量將會更為順暢、更為有效率。

不動產投資與管理為財務金融的主要領域之一，拜讀邢進文老師作品之後，本人發現，邢老師不但將其多年在不動產建設與不動產投資開發的實務經驗，融會貫通於文中，還更進一步有系統地闡釋不動產與企業經營之關連，尤其是在企業連鎖經營的不動產分析上，結合了企業經營的理論與實務，同時為財務金融界擴展出另一片天空，實為不可多得之好書！

國立雲林科技大學財務金融系所 主任

李春安

吳序

企業連鎖經營這個議題與不動產最具關係的，莫過於房屋仲介，即不動產經紀人制度。近年來，房屋仲介的加盟愈來愈頻繁，主要乃受到國家公共政策面之土地增值稅減半所致，證明國家整體經濟成長已有上升，而房屋仲介的企業經營也確定能為國家提高競爭力。房地產如同火車頭，只要景氣復甦，則其他行業即會提升競爭力；金融一旦遭遇風暴，企業經營馬上面臨籌資困境，因此不動產證券化即成為替代籌資工具的金融商品。企業經營為了獲利，往往以不動產價值（價格）為追求目標；反之，不動產價值（價格）愈高，則租金即愈高，而在地盡其利、地利共享的基礎上，企業經營愈有追求獲利的壓力。

本書的問世，台灣有志企業連鎖經營的從業人員正以免去向國外取經的辛苦路程，因為我們台灣要的是本土化的企業連鎖經營，而不是美、英、日等國的版本，這本書是台灣第一本結合不動估價與企業連鎖經營理論與實務的書籍，它包含了不動產投資、貸款融資、租金訂定、估價與企業加盟立地分析、原則、因素的內容，亦包含了企業連鎖經營與不動產證券化之關係，本人相信看完這本書後，除了可以得到寶貴的知識外，還有助於企業加盟必要的認知。因此，本人在此予以極力推薦！

台灣不動產訓練發展協會 理事長
暨 住商不動產 董事長

吳耀焜

作者序

座右銘：知命樂天不求人

任何一項企業經營似乎脫離不了不動產，所謂一企業需要土地、資本、勞動及企業家本身才能組合而成，而土地所形成的價值及價格、租金，乃企業投資經營最大的成本。同時，土地的有效利用、立地條件、工廠、公司之設點也與土地有關，本書寫作的一個特色是將企業經營與不動產結合，例如：企業連鎖經營需要租金的訂定、商圈、行人道、停車道的規劃、房仲業的加盟型態、企業經營之原則、影響因素、企業經營所應遵守法令（都市計畫法、民法、公平交易法等）以及企業中最大的固定成本（土地及建物）價格決定方法。最後，探討企業（包括大專院校）所面臨到地上權、山坡地、高壓電、權利金、租金之收取，其方法為何。

回顧民國 73 年暴發大學聯考第一次洩題案開始，近年來，隨著中央警官學校招考舞弊案，中醫師、土地代書、奧林匹亞、台中護專考試登記重大瑕疵、不動產經紀人、不動產估價師雙頭馬車資格認定受到質疑等，在在顯示，民主社會的過程當中已發生問題，不禁懷疑；國家政府體制的高級知識份子嘴巴上的「公平」應如何認定？不得而知。

本書的發行宗旨是希望提供一個活潑、創新的概念予社會中各個角落，同時也加入了服裝甲役時的一些心得，真誠的希望能夠使社會各個角落，對於企業連鎖經營與不動產關係提高教學與受學的興趣，進而培育出未來國家的產業人才。最後，邢進文要感謝五南圖書文化楊榮川發行人、林茂榮經理、張毓芬副總編輯等前輩為促成發行此書的使命感。也謝謝逢甲大學土地管理系韓乾教授、雲林科技大學財務金融所李春安所長、住商不動產吳耀焜董事長為本書作序。

在台灣成長三十幾年，承父母的教養與親情，終生難忘，尤其家母患憂鬱症之困擾，家父長年中風，身為獨子的我身心雖俱疲，幸好筆者摯友文娟的耐心支持，得以讓本書順利完成。

最後感謝所有促成本書發行的打字編輯、校閱及封面、封底製作者以及在編務過程中，一直保持聯絡溝通的陳舒榆小姐，願與您們分享這本書的榮耀。

二〇〇四年九月一日

邢進文 謹識

Contents 目錄

作者簡介	1
韓乾序	3
李春安序	5
吳耀焜序	7
作者序	9

第一篇 原則、因素、程序 1

Chapter1 緒論 3

- 一、何謂不動產 3
- 二、不動產市場 5
- 三、不動產估價 11

Chapter 2 不動產估價原則 (不動產價格形成原則) 16

- 一、需要與供給原則 16
- 二、變動原則 18
- 三、替代原則 19
- 四、最有效使用原則 20
- 五、均衡原則 22
- 六、收益遞增遞減原則 23
- 七、收益分配原則 24
- 八、貢獻原則 24

- 九、適合原則 25
- 十、競爭原則 26
- 十一、預測原則 26
- 十二、外部性原則 27

Chapter 3 影響不動產價格形成的原因(因素) 28

- ◎三大因素解說 28
 - 一、一般因素 28
 - 二、區域因素 33
 - 三、個體因素(一)—以分區為說明 42
 - 三、個體因素(二)—以土地、建物為說明 44
 - 四、不動產估價的重要性 46

Chapter 4 不動產估價程序 58

- ◎修法前之技術規則 58
 - 一、確定勘估基本事項 59
 - 二、擬定勘估計畫 61
 - 三、申請及蒐集資料 62
 - 四、勘察現場 63
 - 五、調查交易或租賃實例及蒐集補充資料 64
 - 六、整理、比較、分析資料 66
 - 七、運用不同的估價方法推算勘估標的價格 66
 - 八、決定勘估標的價格 67
 - 九、撰寫估價報告書 67
- ◎修法後之技術規則 73
 - 一、確定估價基本事項 73
 - 二、擬定估價計畫 74
 - 三、蒐集資料 75

- 四、確認勘估標的狀態 75
- 五、整理、比較、分析資料 77
- 六、運用估價方法推算勘估標的價格 78
- 七、決定勘估標的價格（試算價格） 78
- 八、製作估價報告書 79

◎ 第二篇 基本估價方法 85

- Chapter 1 原價法（成本法） 87
 - 一、內容 87
 - 二、意義 95
 - 三、求取重新建造成本之方法 96
 - 四、減價修正（折舊） 97
- Chapter 2 買賣實例比較法（市價比較法） 107
 - 一、意義 107
 - 二、特性 108
 - 三、步驟 108
 - 四、資料取得對象 110
- Chapter 3 收益還原法（收益資本化法） 121
 - 一、意義 121
 - 二、主要概念 122
 - 三、公式 123
 - 四、收益定有期限 133
- Chapter 4 殘餘法 138
 - 一、意義 138
 - 二、土地殘餘法 138

三、建物殘餘法 139

四、公式 139

五、貢獻原則 141

◎第三篇 租金估價及路線估價 145

Chapter 1 企業經營之租金估價 (新訂租金、續訂租金) 147

一、意義 147

二、種類 148

三、租屋應注意事項 155

Chapter 2 路線估價 156

一、路線價 156

二、深度指數 158

三、四三二一、九八七六法則 159

四、一般土地(宗地) 160

五、台灣省路線價估價法之應用 161

六、平行四邊形路線價估價 164

七、梯形路線價估價 166

八、三角形路線價估價 167

九、左右(雙面)臨街地 170

十、路角地土地路線價估價 171

十一、袋地估價方法 175

十二、區段價法 177

十三、標準田地 177

十四、標準宗地法 178

◎ 第四篇 其他估價及樓房估價 183

Chapter 1 其他估價 185

- 一、素地估價 185
- 二、住宅用地估價 186
- 三、工業用地估價 188
- 四、商業用地估價 190
- 五、農業用地之估價 192
- 六、山坡地估價 193
- 七、地下鐵補償估價 195
- 八、地上權估價 197
- 九、高壓電估價 200
- 十、投資估價 201
- 十一、土地開發分析法 205

Chapter 2 樓房估價 210

- 一、意義 210
- 二、立體地價 211
- 三、公式 212

◎ 第五篇 特殊估價及其他權利估價 221

Chapter 1 特殊估價 223

- 一、高爾夫球場估價 223
- 二、土地重劃估價 224
- 三、地上權估價 227

- 四、區段價法 228
- 五、迴歸分析法 230
- 六、標準田法 231
- 七、墓地估價 232
- 八、溫泉地估價 232
- 九、公共設施保留地估價 234

Chapter 2 房屋估價與建物估價 235

- 一、房屋估價概念 235
- 二、建物工程造價成本分析 237
- 三、建築面積核算內容 239

Chapter 3 建築改良物估價程序暨規則 240

- 一、法源 240
- 二、辦理機關 240
- 三、折舊 241
- 四、估價程序 241

◎第六篇 投資經營分析 247

Chapter 1 貨幣的時間價值 249

- 一、前言 249
- 二、終值、現值、年金的觀念 249
- 三、利息的產生 251
- 四、年金終值 252
- 五、年金現值 253
- 六、永續年金 253

	七、本利均等年賦償還率（貸款之本金分期攤還）	254
	八、有效年利率	256
Chapter 2	不動產企業投資比率（工具）	258
	一、投資概念	258
	二、投資比率表	268
Chapter 3	企業抵押貸款分析	269
	一、固定還本（本金）貸款：本金固定	269
	二、固定付款貸款：本息固定	270
Chapter 4	企業加盟與明星產業規劃	272
	一、前言	272
	二、加盟企業與租金關係	272
	三、商圈規劃與商機	281
Chapter 5	不動產證券化與企業經營	285
	一、前言	285
	二、不動產證券化與企業經營之關係	285
Chapter 6	後工業化的企業連鎖經營	298
	一、前言	298
	二、台灣的現況	298
	三、加盟連鎖指標	299
	四、結論	303