

# 110年專門職業及技術人員高等考試 會計師、不動產估價師、專利師考試試題

等 別：高等考試  
類 科：不動產估價師  
科 目：不動產投資分析  
考試時間：2小時

座號：\_\_\_\_\_

※注意：(一)可以使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、(一)何謂「資本適足率」(Capital Adequacy Ratio)？國際清算銀行對銀行業要求的資本適足率為多少？(9分)
- (二)若不動產抵押貸款債權(Mortgage)經政府代理機構(Agency)保證而發行的證券之風險權數為20%，而持有實體不動產債權之風險權數為50%，現金之風險權數為0，試解釋銀行會如何因應以符合國際間之要求？(10分)
- (三)放款銀行分別自資產面及負債面發行不動產抵押債權擔保之相關證券，對於資本適足率之影響分別為何？(6分)

- 二、你接受某投資者委託評估某零售業商用不動產之投資，該標的每年之實際總收益(Effective Gross Income)為100萬元，營運費用率為50%。投資者擬向銀行借款250萬元，貸款利率每年6%，期限10年，10年間每年等額(Constant Payment)償還本金及利息，可提前清償，在提前清償時償還貸款餘額。投資者規劃營運6年後將此標的出售，且預估此標的營運之淨營運收益自第7年起之成長率為每年2%，且可永續。若投資者之要求報酬率為10%，在不計折舊及稅負下，此標的之合理投資價格為多少？(25分)

(註：可使用下列「年金現值利率因子」

$$PVIFA(1\%, 120) = 69.7005;$$

$$PVIFA(0.5\%, 120) = 90.0735;$$

$$PVIFA(0.5\%, 240) = 139.5808;$$

$$PVIFA(0.25\%, 240) = 180.3109;$$

$$PVIFA(6\%, 4) = 3.4651;$$

$$PVIFA(10\%, 4) = 3.1699;$$

$$PVIFA(6\%, 6) = 4.9173;$$

$$PVIFA(10\%, 6) = 4.3553;$$

$$PVIFA(6\%, 10) = 7.3601;$$

$$PVIFA(10\%, 10) = 6.1446)$$

- 三、(一)若銀行資金來源多為浮動利率的存款，而放款債權中有以浮動利率計息的不動產抵押貸款 (Adjustable-Rate Mortgage, ARM) 及固定利率計息的不動產抵押貸款 (Fixed-Rate Mortgage, FRM)，試自「資產/負債管理」的角度，分析此二貸款契約中利率風險的承擔者。(8分)
- (二)在2000年初，市場利率走低，但國內房貸利率遲未調降，引發借、貸雙方諸多糾紛。試分別自固定利率的不動產抵押貸款 (FRM) 及浮動利率的不動產抵押貸款 (ARM) 契約中利率風險承擔者之角度，分析當市場利率下跌時，若借款人提前清償貸款，銀行對借款人收取提前清償罰金之合理性。(10分)
- (三)某甲於10年前向銀行借款800萬元購屋，貸款年利率為9%，貸款期間20年，每月定額 (Constant Payment) 償還本息。現在利率降為6%，某甲要求調降貸款利率為6%，但銀行要求支付貸款餘額之2%為提前清償之罰金，罰金可加入貸款餘額中在未來剩餘期數攤還。在此條件下，某甲重新融資是否符合財務效益？(12分)
- (註：可使用下列「年金現值利率因子」
- PVIFA (1%, 120) =69.7005；
  - PVIFA (0.75%, 120) =78.9417；
  - PVIFA (0.5%, 120) =90.0735；
  - PVIFA (0.25%, 120) =103.5618；
  - PVIFA (1%, 240) =90.8194；
  - PVIFA (0.75%, 240) =111.1450；
  - PVIFA (0.5%, 240) =139.5808；
  - PVIFA (0.25%, 240) =180.3109)
- 四、(一)試解釋「通貨膨脹」(Inflation)，及此趨勢下商品價格之走勢。(3分)
- (二)在目前國際間通貨膨脹率的計算中，居住類的價格如何採計「房價」及「房租」？並解釋之。(6分)
- (三)在2008年美國次級房貸風暴後，隔年起國際間多國 (包含我國) 開始實施寬鬆貨幣政策，之後的五年內在我國所引發的房價及通貨膨脹漲勢各為何？試分別解釋其原因。(7分)
- (四)國際間自2019年底爆發新冠肺炎 (COVID-19) 疫情，自2021年起國際間通貨膨脹的趨勢為何？試解釋其原因。(4分)