

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)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。
(二)可以使用電子計算器，但需詳列解答過程。

- 一、請說明美國次級房貸風暴 (Subprime Mortgage Crisis) 的成因為何？(15 分) 又美國次級房貸風暴會對臺灣的不動產市場產生衝擊嗎？請詳細說明你的觀點與理由。(10 分)
- 二、某甲擬向一個潛在客戶提出一個收益性不動產的投資分析，此收益性不動產的售價為 25,000,000 元，第一年期末的預期租金收入為 4,000,000 元，且租金每年預期成長 3%，預期的空置損失為租金的 10%，營運費用為有效總收入的 35%。此投資方案將向銀行貸款 70%，採本利均等方式 (constant payment mortgage, CPM) 償還，貸款利率為 11%，貸款期間為 30 年。此外，此不動產預期每年可增值 3%，且在持有 5 年後出售。在不考量稅賦與折舊等因素下，請問：
 - (一)第一年的債務保障比率 (debt coverage ratio) 為多少？(5 分)
 - (二)投資方案的內部報酬率 (internal rate of return, IRR) 為多少？(10 分)
 - (三)以 14% 的折現率計算，此方案的淨現值 (net present value, NPV) 為多少？(10 分)
- 三、請說明臺灣房地產市場歷次景氣循環的時機、原因以及當時政府政策為何？(25 分)
- 四、請針對不動產相較於國內常見的其他投資工具 (至少五種)，在獲利性、安全性以及變現性等項目進行比較？(10 分) 有人認為在臺灣現行物價高漲階段是投資不動產的最佳時機，對此論點你有何看法？請詳細說明你的理由。(15 分)