

99年專門職業及技術人員高等考試律師、會計師、不動產估價師、專利師、民間之公證人考試、99年第二次專門職業及技術人員高等考試社會工作師考試試題

代號：90540 全一頁

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)禁止使用電子計算器。

- 一、請說明何謂房價泡沫化？（10分）又房價泡沫化的成因與可能後果為何？（15分）
- 二、張先生在民國 79 年時購買一戶位於台北市文山區五樓公寓的三樓，面積為 120 平方公尺，購買總價為 200 萬元，在民國 99 年時以 1,200 萬元的價格售出，張先生宣稱其投資報酬率為 500%。此投資報酬率的計算方法有何優缺點？（10分）又你認為張先生的投資報酬率，其衡量應採用何種方法較為適當，並請詳細說明應考慮的因素為何？（15分）
- 三、何謂實質選擇權（real option）？又等待選擇權、提前選擇權、放棄選擇權三者的內涵與其在不動產投資實務的可能應用各為何？試詳述之。（25分）
- 四、請解釋下列名詞：（每小題 5 分，共 25 分）
  - (一)住宅增值參與證券（Home Appreciation Participation Note, HAPN）
  - (二)逆向年金抵押貸款（Reverse Amortization Mortgage）
  - (三)股東權益報酬率或自有資金報酬率（Return on Equity）
  - (四)BOT（Build-Operate-Transfer）
  - (五)蒙地卡羅模擬法（Monte Carlo Simulation Approach）