



第二章 不動產估價業發展概況

朱南玉¹、陳帝妣²

自 2000 年「不動產估價師法」公布施行後，台灣估價產業開始朝制度化發展，包括技術規範的制訂（不動產估價技術規則）、組織的成立（中華民國不動產估價師公會全國聯合會 [簡稱全聯會]、地方公會）及國際化（爭取成為 RICS 會員、與韓國鑑定評估協會及估價公會簽訂合作備忘錄等）。此外，不動產估價相關組織－中華民國土地估價學會也扮演估價理論與實務對話的平台，與全聯會有緊密的合作與連結，例如研討會的舉辦、專業估價書籍的翻譯、土地估價電子報的創刊等，均為專業知識分享與創新的動能。

整體產業發展方面，由於國內市場競爭激烈，為提升報告品質及估價師形象，全聯會委託學術機構進行不動產估價案件分析表建置之研究，本次也將摘錄其重要成果。本章共分為五個單元：

- 壹、不動產估價業概況
- 貳、不動產估價師公會發展
- 參、相關組織：中華民國土地估價學會
- 肆、委託研究：不動產估價案件分析表建置
- 伍、結語

1 逢甲大學土地管理學系助理教授

2 逢甲大學土地管理研究所碩士

壹、不動產估價業概況

一、不動產估價師考試及錄取人數

依據不動產估價師法，得充任不動產估價師的條件為「中華民國國民經不動產估價師考試及格，並依本法領有不動產估價師證書者」，而開業除了考試及格領有不動產估價師證書外，須有實際從事估價業務達二年以上之估價經驗。主要業務範疇包括土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價等業務。

如表 3-2-1 所示，第一屆不動產估價師考試於 2001 年 12 月舉辦，至 2015 年底共 18 次考試，包括 15 次專技高考及 3 次特考，合計錄取 623 人，平均錄取率為 7.57%，其中錄取率最高為 2015 年之 15.34%，最低為 2011 年之 0.65%，差異甚大。值得注意的是，近年報考人數有逐年遞減的趨勢，2012 年甚至降為 690 人，2013 年雖略微增加，但近二年（2014、2015 年）之報考人數甚至未達首屆（1,791 人）的一半，此現象是否與整體產業發展有關，值得進一步觀察。

二、不動產估價師開業概況

在開業概況方面，截至 2016 年 3 月 31 日，不動產估價師證書核發總數為 502 人，台灣地區各縣市登記開業不動產估價師人數總計 343 人，與考試及格錄取人數比對，領取不動產估價師證書的比例為 80.58%，而領證者的開業比例為 68.33%。

各縣市開業狀況如表 3-2-2 所示，目前登記開業之估價師以台北市 102 人最多、台中市 74 人次之，其他分別為高雄市（49 人）、新北市（42 人）、桃園市（23 人）及台南市（22 人）。基於估價市場及業務考量，開業地點主要集中於前述六直轄市，其餘縣市除了宜蘭縣有 8 人外，開業人數皆未超過 5 位，部分縣市甚至有無人開業之情形，如澎湖、台東、嘉義縣市等。另相較前一年度統計資料，各縣市新增之開業估價師以台中市最多，新竹市則已無人開業。



表 3-2-1 不動產估價師考試參加人數與錄取比率統計表

年期 / 考試類型	報考人數	到考人數	到考率 (%)	及格人數	錄取率 (%)
2002 年專技特考	274	196	71.53	83	42.35
2004 年專技特考	172	124	72.09	25	20.16
2005 年專技特考	187	137	73.26	18	13.14
小計	633	457	72.29	126	25.22
2001 年專技高考	1,791	958	53.49	18	1.88
2002 年專技高考	1,089	511	46.92	62	12.13
2003 年專技高考	988	468	47.37	21	4.49
2004 年專技高考	1,052	546	51.90	67	12.27
2005 年專技高考	906	481	53.09	13	2.70
2006 年專技高考	1,210	641	52.98	70	10.92
2007 年專技高考	1,090	565	51.83	17	3.01
2008 年專技高考	1,048	591	56.39	11	1.86
2009 年專技高考	1,057	521	49.29	36	6.91
2010 年專技高考	1,058	560	52.93	39	6.96
2011 年專技高考	955	462	48.38	3	0.65
2012 年專技高考	690	380	55.07	49	12.89
2013 年專技高考	740	392	52.97	31	7.91
2014 年專技高考	663	366	55.20	10	2.73
2015 年專技高考	598	326	54.52	50	15.34
小計	14,935	7,768	52.01	497	6.40
總計	15,568	8,225	52.83	623	7.57

資料來源：考選部（2016），截至 2015 年 10 月 22 日底止。

表 2 各縣市登記開業不動產估價師人數

區別	縣市別	105 年 人數	變動	區別	縣市別	104 年 人數	變動
北區	台北市	102	+1	中區	台中市	74	+9
	新北市	42	+4		南投縣	2	
	基隆市	1			彰化縣	4	
	桃園市	25	+2		雲林縣	1	
	新竹縣	2			嘉義縣	0	
	新竹市	0	-1		嘉義市	0	
	苗栗縣	2			小計	81	+9
	小計	174	+5		宜蘭縣	8	
南區	台南市	22		東區	花蓮縣	4	+1
	高雄市	49	+3		台東縣	0	
	屏東縣	5			小計	12	+1
	澎湖縣	0		全國 總計	343		+18
	金門縣	0					
	連江縣	0					
	小計	76	+3				

資料來源：內政部（2016），截至 2016 年 3 月 31 日止。

信義房屋



貳、不動產估價師公會發展

一、不動產估價師公會概況

不動產估價公會成立時間及會員人數如表 3-2-3 所示。台北市、高雄市及台中市不動產估價師公會成立後，全聯會於 2005 年成立，其後為新北市（原台北縣）、桃園市（原桃園縣）及台南市等直轄市估價師公會，目前台灣共計 6 個地方公會及 1 個全聯會，負責維繫地方及統籌估價相關業務。依空間區分，地方公會以北區最多，包括台北市、新北市及桃園市三公會；入會人數前三名則為台北市（108 人）、台中市（82 人）及高雄市不動產估價師公會（58 人），與前述開業的比例相當。在事務所經營型態方面，開業估價師絕大部分為個人事務所。

全聯會 2015 年重要活動如表 3-2-4 所示。為健全不動產估價師的制度，公會積極參與內政部不動產估價師法修法會議，並召開四號公報修訂草案、研議容積移轉代金估價公報、好時價線上估價公益平台 - 全聯會之因應對策等會議。期間也舉辦或參與相關座談會及研討會，包括「政府地價政策改革座談會」、「第二屆中韓日估價論壇暨 2015 年房地產估價年會」、「海峽兩岸第十屆不動產估價學術研討會」等，以專業角度提供政策建言，並與各國進行估價專業交流。

表 3-2-3 不動產估價師公會成立時間及入會人數

時間	記事	目前 入會人數
2003 年 1 月	台北市不動產估價師公會成立	108 人
2003 年 4 月	高雄市不動產估價師公會成立	58 人
2004 年 3 月	台中市不動產估價師公會成立	82 人
2005 年 3 月	中華民國不動產估價師公會全國聯合會成立	341 人
2009 年 11 月	台北縣不動產估價師公會成立 (現為新北市不動產估價師公會)	41 人
2010 年 1 月	桃園縣不動產估價師公會成立 (現為桃園市不動產估價師公會)	31 人
2014 年 12 月	台南市不動產估價師公會成立	22 人

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會（2016）。

表 3-2-4 2015 年不動產估價師全聯會大事紀

月份	紀事
2015 年 06 月	「內政部估價師法修法第一次討論」會議
2015 年 06 月	「內政部估價師法修法第二次討論」會議
2015 年 06 月	「四號公報修訂草案」會議
2015 年 07 月	「研議容積移轉代金估價公報」會議
2015 年 08 月	第四屆「專業推廣委員會第一次」會議
2015 年 08 月	與中國土地改革協會共同主辦『政府地價政策改革』座談會
2015 年 09 月	「四號公報修訂草案」第二次會議
2015 年 09 月	第二屆中韓日估價論壇暨 2015 年房地產估價年會
2015 年 11 月	「四號公報修訂草案」第三次會議
2015 年 11 月	「研議容積移轉代金估價公告」第二次會議
2015 年 11 月	舉辦海峽兩岸第十屆不動產估價學術研討會
2015 年 12 月	「好時價線上估價公益平台 - 全聯會之因應對策」會議
2015 年 12 月	「不動產抵押貸款業務推動專案小組」會議

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會（2016）。

二、不動產估價公報制訂現況

全聯會成立迄今，總共制訂發佈六個公報。其中，第一號公報（2006）為「不動產估價師職業道德規範」，以發揚不動產估價師崇高品德、增進不動產估價師專業技能、配合經濟及社會發展、加強不動產估價師信譽及功能為目的，總計 32 條。

第二號及第六號公報則分別為「敘述式不動產估價報告書範本」（2006）及「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及注意事項」（2009），前者主要針對公開發行公司取得或處分不動產交易、因會計財務報表需要對於資產進行評估或重估、金融機關設定抵押貸款不動產擔保品價值、法院不動產糾紛訴訟價值或其他目的達新臺幣參仟萬元以上之不動產估價，所制訂之報告書撰寫範本；後者則為臺北市都更權利變換估價撰寫之參考，包括版面格式及內容、委託合約注意事項、估價報告書應注意事項及報告書範本使用時間等規範。

另針對估價方法及技術規範，2006 年制訂第四號公報（新版為 2010）以利成本法的操作：「營造或施工費標準表」、「廣告費、銷



售費、管理費及稅捐費率」、「建物經濟耐用年數表」、「建物殘餘價格率」。關於直接資本化法之計算公式、各項因子估計原則、估價報告書中應揭露事項、方法運用之限制及應向委託人索取資料等相關說明，2009年公告第五號公報「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」，做為不動產估價師運用收益法之直接資本化法估價參考。

另第三號公報（2006）為不動產估價師事務所名稱登錄審查辦法，透過公會預審自律規約，避免事務所名稱有相同或類似、有誤導、誇大及其他不當之情形或爭議。各公報說明如表 3-2-5 所示：

表 3-2-5 全聯會制訂之公報一覽表

公報	主要內容
第一號公報： 「不動產估價師職業道德規範」（2006）	包括總則、職業守則、技術守則、業務規範、業務執行與附則，共六個部分 31 條。 若違反本規範，由所屬公會處理之，並按公告、勸告、警告方法處置之，情節重大者，送請相關機關處理。
二號公報：「敘述式不動產估價報告書範本」（2006）	公報中所提供之範本作為公會會員於下列五種情形下，進行不動產估價報告書撰寫之參考範本，實際內容應須符合不動產估價技術規則相關規定： 公開發行公司取得或處分不動產交易金額達公司實收資本額百分之十或新臺幣參仟萬元以上之不動產估價。 因會計財務報表需要對於資產價值達新臺幣參仟萬元以上之資產進行評估或重估之不動產估價。 金融機關設定抵押貸款不動產擔保品價值達新臺幣參仟萬元以上之不動產估價。 法院不動產糾紛訴訟價值達新臺幣參仟萬元之不動產價值評估。 除不動產證券化、法院拍賣及消費型房貸估價外之其他目的之不動產估價，不動產價值達新台幣參仟萬元以上者。
第三號公報：「不動產估價師事務所名稱登錄審查辦法」（2006）	規範不動產估價師申請登錄其事務所名稱之預先審查自律規約，事務所名稱不得與已登錄之事務所相同或類似、有誤導、誇大及其他不當之情形，以避免事務所名稱之爭議。事務所名稱之登錄有爭議者，由估價師公會全國聯合會之職業道德委員會協議處理之。 登錄名稱應為『○○○不動產估價師事務所』，若二個（含）以上估價師組織聯合事務所者，應於登錄時增加『聯合』兩字。 由全聯會職業道德委員會進行審查，不動產估價師申請其事務所之預先審查名稱以三個為限，核准時通知申請者與各縣（市）政府。

<p>第四號公報：「營造或施工費標準表」、「廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率」、「建物經濟耐用年數表」、「建物殘餘價格率」（2006；2010）</p>	<p>營造或施工費標準表說明如下： 中華民國不動產估價師公會全國聯合會依不動產估價技術規則第五十六條規定研訂之。標準表依不同主體構造種類及地區公告之，依各縣市共分訂定二十個標準表。 標準表單價，以民國 98 年 7 月 1 日為基期，不動產估價師得依行政院主計處公佈之台灣地區營造工程物價指數中的建築工程類調整之。每兩年或於營造工程物價指數明顯上漲或下跌時修正公告之。 廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率應按總成本乘以相關費率計算，由全聯會依不動產估價技術規則第六十一條及七十七條研訂並定期公告之。建物經濟耐用年數表依不動產估價技術規則第六十六條規定，依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區，研訂「建物經濟耐用年數表」</p>
<p>第五號公報：「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」（2009）</p>	<p>針對直接資本化法之計算公式、各項因子估計原則、估價報告書中應揭露事項、方法運用之限制及應向委託人索取資料說明，作為不動產估價師運用收益法之直接資本化法估價之參考。</p>
<p>第六號公報：「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及注意事項」（2009）</p>	<p>注意事項：版面格式及內容相關數字之一致、委託合約應注意事項、估價報告書中應注意事項及報告書範本使用時間；另外，提供報告書範本作為公會之會員進行臺北市都更權利變換估價撰寫之參考。</p>

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會全聯會（2016）。

三、教育訓練

不動產估價師法第 20 條明文規定，不動產估價師開業證書有效期限為四年，在期滿前須完成三十六個小時以上專業訓練或與專業訓練才可辦理換證。

不動產估價公會教育訓練情況如表 3-2-6 所示，全聯會自 2013 年至 2016 年共在北中南三區舉辦 10 個主題、27 場教育訓練。各地方不動產估價公會也於期間舉辦過 14 場教育訓練³。

教育訓練內容主題大致可分為兩類：

第一類為配合政府法令、政策與社會變遷對不動產估價相關影響，例如：近期之房地合一稅、國土計畫法等。

第二類為不動產估價師業務執行需要之應用分析方法、系統操作說明等。

³ 參考全聯會網站所公布之教育訓練資訊（2016）。



教育訓練課程內容及時間表如表 3-2-6 所示：

表 3-2-6 2013-2016 年不動產估價公會舉辦之教育訓練

日期	地點	課程主題	講師名稱	訓練單位
2013/03/30	台中	公會輪案制度解析	台中市不動產估價師公會 黃昭閔理事長	台中市公會
2013/06/20	台北	土地徵收補償市價查估法令與實務	內政部地政司 游適銘 科長	台北市公會
2013/06/29	台中	汙名、瑕疵與不動產價格 - 以汙染土地和瑕疵建物為例 從土地汙染對不動產價格影響談不動產估價師之社會責任	國立政治大學地政系 林子欽 教授 台境企業股份有限公司 張耿榕 總經理 閔宇不動產估價師事務所 林弘昭 所長	台中市公會
2013/08/03	台北	不動產估價師業務權利主張及策略 土地徵收市價查估法令與實務	中華民國不動產估價師公會全國聯合會 黃副理事長昭閔 內政部地政司 游科長適銘	全聯會
2013/08/24	桃園			
2013/09/28	高雄			
2013/10/05	台中			
2013/10/19	新北	個人資料保護法於不動產估價師實務上之運用	法務部 林參事秀蓮	全聯會
2013/11/02	台北			
2013/11/02	台中	採用國際會計準則架構下對企業之影響，不動產估價師該如何因應 市地重劃與區段徵收前後地價查估及土地分配問題解析	勤業眾信聯合會計師事務所 巫會計師 鑫 台中市不動產估價師公會 黃理事長 昭閔	台中市公會
2013/11/16	高雄	建立不動產估價影響因素調整分析模式作業實務上之運用 個人資料保護法於不動產估價師實務上之運用	中華民國不動產估價師公會全國聯合會 吳常務理事東明 法務部 林參事秀蓮	全聯會
2013/12/28	台中			

日期	地點	課程主題	講師名稱	訓練單位
2013/11/29	台北	建立不動產估價影響因素調整分析模式作業實務上之運用	桃園縣不動產估價師公會 趙基榮 常務理事	全聯會
2013/12/06	新北			
2013/12/21	桃園			
2014/01/18	台中	不動產估價師產業回顧與展望 新修正不動產估價技術規則探討	中華民國不動產估價師公會全國聯合會 陳理事長 謙 內政部地政司 游科長 適銘	全聯會
2014/02/08	新北			
2014/02/15	高雄			
2014/2/22	桃園			
2014/02/26	台北			
2014/04/26	台中	台中市不動產資訊樂活網實務應用 輪案基礎訓練營	台中市政府地政局資訊室 盧主任德華 台中市不動產估價師公會 李專案主委 爾清、 許襄閱主委 信強	台中市公會
2014/06/14	台中	工業用地種類、使用管制與估價實務 農業用地農用與變更使用對估價評估之影響	郭老師 永元	台中市公會
2014/10/04	台中	公會輪案估價報告書架構與格式探討 共有土地分割案估價模式及增值稅分算操作說明	台中市不動產估價師公會 黃理事長 昭閔 台中市不動產估價師公會 許襄閱主委 信強	台中市公會
2014/11/08	台北	房地合一與土地改革對估價之影響	國立政治大學地政學系 林教授左裕	全聯會
2014/12/20	台中			
2015/01/10	高雄	計量分析於不動產估價之應用	國立政治大學地政學系 林教授秋瑾	
2015/04/11	台中	如何運用法律觀點執行不動產估價 - 以共有土地分割案為例 不動產估價師執行業務所得報稅應注意事項	台中市不動產估價師公會 賴估價師 永城 臺中市記帳士公會 林理事長 鴻明	台中市公會



日期	地點	課程主題	講師名稱	訓練單位
2015/06/13	台中	不動產估價案件分析表建置與操作說明 台中市不動產估價師公會報告書範本簡介與操作說明	逢甲大學土地管理學系 朱助理教授 南玉 台中市不動產估價師公會 許信強 襄閱主委	台中市公會
2015/08/01	高雄	不動產估價案件分析表建置與操作說明	逢甲大學土地管理學系 朱助理教授南玉	全聯會
2015/08/07	台北			
2015/10/17	高雄	財務報告編製準則	金融監督管理委員會 證券期貨局 程科長國榮	全聯會
2015/11/06	台北	中不動產價值評估應注意事項及不動產估價師未來		
2015/11/07	台中	綠建築對於建築價格之影響	國立政治大學地政學系 孫老師 振義	全聯會
2016/04/19	台北			
2015/11/28	台中	農業用地價值評估要領 房地合一實價課稅與不動產估價之影響 /	福爾摩莎財務管理顧問有限公司 周總經理金樹 台中市地政士公會 曾法制主委文二。	台中市公會
2015/12/17	台北	如何提升不動產估價專業 - 以都市更新權利變換估價為例	台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授	台北市公會
2016/01/22	台北	臺北市都市再生發展與權利變換估價	臺北市都市更新處 簡副處長裕榮	台北市公會
2016/03/25	台北	不動產估價個別因素分析之建築設計趨勢	明道大學景觀與環境設計學系 張源修副教授	台北市公會
2016/04/21	台南	市價徵收評估實務分析	高雄市不動產估價師公會 鄭副理事長清中	台南市公會
2016/04/23	台中	國土計畫法對於不動產與土地利用之影響 綠建築對於建築價格之影響	國家發展委員會 江技正明宜 國立政治大學地政學系 孫老師振義	全聯會
2016/05/07	高雄			

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會（2016）、台中市不動產估價師公會（2016）、台北市不動產估價師公會網站（2016）。

參、相關組織：中華民國土地估價學會

中華民國土地估價學會於 1989 年成立，宗旨為研究發展土地估價理論與技術，促進土地估價專業技術之發展，增進土地估價人員對社會服務之品質，並期建立公平合理之土地估價制度（中華民國土地估價學會，2016）。近年更著力於國際連結與新知介紹，如舉辦或參與專業會議、翻譯國際準則等。其中，學會於十七屆日本橫濱 PPC（Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors，泛太平洋不動產估價、顧問與經營會議）順利爭取以「中華民國土地估價學會」（The Chinese Institute of Land Appraisal, CILA）名稱入會成為正式之會員國，並積極參與 PPC 活動，最近一次會議由林子欽理事長領軍於 2014 年 9 月 21 至 24 日率台灣學者專家二十餘人赴新加坡參加 PPC，除發表論文外，並與各國進行專業交流。

近年舉辦活動包括「當前都市更新的挑戰 - 法律、都計與估價的對話」（2013.6）、「預售屋制度與都市發展」座談會（2014.1）、「土地稅制與住宅市場 - 當前發展的觀察」論譚（2014.5）、「2008 年金融風暴後的歐洲不動產市場（英國瑞汀大學 Sotiris Tsolacos 教授）」專題演講（2015.01）、「由台北經驗談地價稅與房屋稅之改革」座談會（2015.04）、「條件評估法與土地估價：方法與應用案例（中正大學經濟學系特聘教授陳文雄博士）」講習（2015.4）、「美國不動產估價師認證及管理之發展（美國加州執業估價師 Mr. Stephen Roac）」演講（2015.06）與中國土地改革協會等機構共同主辦「政府地價政策改革」座談會（2015.8）。此外，因應新政府、新局勢，於 2016 年 4 月 30 日土地估價學會會員大會中舉辦「地政與不動產界對新政府之建言」演講及圓桌會議（與中國土地經濟學會共同舉辦）。另基於理論與實踐對話的重要性與急迫性，學會將於 2016 年 6 月 4 日舉行不動產估價教育研討會，期待共同精進不動產估價專業知識與技能。

鑑於網路科技的進步以及共享知識的速度與方式，為了加速知識引介的及時性，自 2012 年度起，學會創立「土地估價電子報（雙月刊）」，特別邀集於大學院校任教不動產估價老師，將教學研究過程



中閱讀的文章介紹給國內專業同好，以拓展視野並開創新局。目前已經出版二十一期，每一期有一或兩個專業主題的分享，或彙整相關重大會議精華，主題不限於臺灣，同時介紹國外不動產估價相關議題，作為國內估價之參考與借鏡。其他特別單元包括地價政策、不動產估價產業動態或學會舉辦之座談會紀實等。如表 3-2-7 所示：

表 3-2-7 土地估價電子報主題彙總表

期數	出刊日期	主題	作者
1	2012.12.02	PPC 會議實錄	台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授
2	2013.02.06	對不動產估價師的期許	中國地政研究所 林英彥所長
		瑕疵建築物交易性貶值的估算： 污名與功能性退化的應用	政治大學地政學系 林子欽教授
3	2013.04.15	土地徵收市價補償查估問題檢視	中國文化大學土地資源學系 梁仁旭副教授
		PRRES 不動產國際學會的年度之旅	屏東商業技術學院不動產經營系 賴碧瑩副教授
4	2013.06.01	建立不動產估價師評鑑機制之我見	政治大學地政學系 陳奉瑤教授
5	2013.08.10	都市更新權利變換估價問題	台北大學不動產與城鄉環境學系 林秋綿副教授
6	2013.10.02	實價登錄就應真實申報且登錄	內政部地政司地價科 游適銘科長
7	2013.12.06	都市更新權利變換估價之問題與改進 - 以比較法為例	台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授
		我國推動不動產估價業自由化之發展現況	內政部地政司 游適銘科長
8	2014.02.01	RICS 座談實錄	逢甲大學土地管理學系 朱南玉助理教授
9	2014.04.03	房地價值拆算的一些觀念	政治大學地政學系 林子欽教授
10	2014.06.06	條件評估法與土地估價 - 方法與應用案例	中正大學特聘教授 陳文雄博士主講 巨秉不動產估價師聯合事務所 估價師 陳志豪編輯
11	2014.08.11	品牌與不動產溢價	逢甲大學土地管理學系 朱南玉助理教授

12	2014.10.10	PPC 第二十七屆泛太平洋不動產估價師、評價人員、及顧問研討會	土地估價學會 新加坡特派記者 CW Peng
		新加坡的驕傲：新加坡國家體育館	土地估價學會 彭建文副理事長
		2014 國際不動產 & 估價新知	台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授
13	2014.12.05	由稅基觀點談房地產稅制改革	政治大學地政學系 林子欽教授兼系主任
		以基準地制度落實公平正義的土地評價	政治大學地政學系 陳奉瑤教授
14	2015.02.01	2015 年房地產市場展望	台北大學不動產與城鄉規劃學系 彭建文教授
		公告土地現值制度之回顧與啟示：估價師與估價制度的角色	逢甲大學土地管理學系 陳建元副教授兼系主任
15	2015.04.05	水體生態價值計算之初探	逢甲大學土地管理學系 何彥陞助理教授
16	2015.06.01	中華民國土地估價學會暨中國土地經濟學會會員大會——由台北經驗談地價稅與房屋稅之改革——(座談會精華)	土地估價學會編輯處
17	2015.08.01	談直接資本化法的一些觀念	東華大學財務金融學系 李明龍教授
		美國不動產估價師認證及管理之發展(演講精華)	土地估價學會編輯處
18	2015.10.15	政府地價政策改革座談會(座談會精華)	土地估價學會編輯處
		南非 BER Building Cost Index(BCI) 介紹	土地估價學會編輯處
19	2015.12.15	兩個法院有關不動產估價的判決	政治大學地政學系 林子欽 教授兼系主任
20	2016.02.01	徒法不足以自行，土地徵收落實土地正義的路還有一段進程需要努力！	崑山科技大學商業管理學院 陳淑美院長崑山暨不動產經營系 教授



21	2016.04.01	文字探勘與不動產估價	國立政治大學財務管理學系 陳明吉教授 國立政治大學財務管理系 碩士生 陳朕疆
		不動產估價的科學性 Nothing is More Practical Than a Good Theory	中華民國土地估價學會 林子欽理事長

資料來源：中華民國土地估價學會（2016）。



信義房屋

肆、委託研究：不動產估價案件分析表建置

為解決不動產估價產業面臨的削價競爭問題，並確保報告書品質，全聯會委託逢甲大學進行不動產估價案件評估表之研究，希望藉由量化不動產估價的工作項目內容，提供給客戶專業的服務及合理的報價。該報告藉由專家問卷—「不動產估價案件分析表建置」問卷，進行實證分析。問卷調查共分為兩個階段，第一階段採德爾菲問卷建置影響報價之指標項目；第二階段採分析層級程序（AHP）問卷，以建構指標系統並計算權重值（朱南玉，2016）。

一、不動產估價案件分析指標

在不動產估價案件分析項目方面，考量不同估價目的其方法的運用、操作及工作繁複程度差異甚大，故研究報告將 26 種估價業務內容按專家意見區分為七種估價目的，分別是：簡易型估價、權益分配、公部門、訴訟、資產估價、投資型、租金及其他權利估價。再參酌不動產估價技術規則及估價師之意見，歸納出 8 個評估構面及 40 項評估指標：

- A. 勘估標的內容：勘估標的量體；勘估標的屬性；勘估標的使用類型；勘估標的現況；勘估標的產權。共 5 項評估指標。
- B. 估價基本事項：價格種類；估價條件。共 5 項評估指標。
- C1. 比較法：比較案例蒐集難易程度；勘估標的與比較案例可及性；房地拆解繁複程度；比較案例調整率或調整額。共 4 項評估指標。
- C2. 收益法：比較案例蒐集難易程度；收益資本化率及折現率決定難易程度；房地拆解繁複程度；期末處分價值決定難易程度；總費用推算難易程度；閒置損失推算難易程度；營運性不動產淨收益萃取難易程度。共 7 項評估指標。
- C3. 成本法：建築改良物累積折舊額的求取；營造施工費的單價決定；建築開發利潤率決定；間接費用的求取難易程度；資本利息決定。共 5 項評估指標。



- C4. 土地開發分析法：樓層別效用比的制定；開發或建築所需直接成本；開發或建築所需間接成本；開發或建築後的量體面積；合理投資利潤率；總成本的資本利息綜合利率；比較案例的價格求取難易程度。共 7 項評估指標。
- D. 影響價格因素分析：一般因素分析難易程度；區域因素分析難易程度；市場行情分析難易程度；個別因素分析難易程度；稅務分析難易程度。共 5 項評估指標。
- E. 風險貼水：估值規模；利害關係人人數；審議機制、驗收程序、簡報；出庭說明；作業期限。共 5 項評估指標。

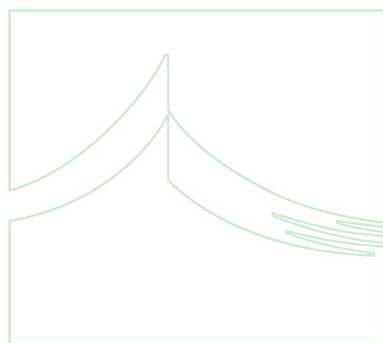
根據實證研究結果，8 個評估構面中「A. 勘估標的內容」佔不同估價目的案件業務內容之權值最重，其次則多為「B. 估價基本事項」，且兩評估構面內之評估指標在整體權重排名亦相當重要；另四種估價方法之評估構面大致上無明顯差異，僅有投資型估價案件之收益法及比較法相對較為重要；租金及其他權利估價案件亦同。評估指標以「勘估標的量體、勘估標的屬性、勘估標的使用類型、價格種類、估價條件」五項相對重要性較高。因此，不動產估價案件分析之項目，勘估標的內容之重要性應高於估價方法、影響價格因素分析及風險貼水等評估構面。

二、案件分析指標權重值及測試結果

表 3-2-8 為訴訟案件經 AHP 分析之案件分析指標權重表⁴，：評估構面之權重依序為：勘估標的內容（0.233）、估價基本事項（0.183）、風險貼水（0.128）、比較法（0.105）、成本法（0.098）、影響價格因素分析（0.092）、收益法（0.082）及土地開發分析法（0.079）。評估指標之權重權值排名前三之指標分別為估價條件（0.114）、比較案例蒐集難易程度（0.072）及價格種類（0.069），第一及第三均屬估價基本事項之評估構面。

4 委託研究中不同估價目的各有專屬的評估構面與權重值，本文僅擷取「訴訟案件」之分析結果做為示例。

為進一步確認估價案件分析指標權重值之合理性，研究報告以台中估價案例加以測試。結果顯示：不動產估價案件系統運作，其權值加乘產生之總點數，確實可反映業務內容之繁複程度。另考量AHP 權重分析方法的限制，將來實際應用可再針對不同估價目的進行加權，以凸顯不同估價目的之差異性。此外，不動產估價案件分析表所建置之合計點數應屬於基本案件門檻值，故特殊案件在不動產估價案件分析表右側可再加欄位，給予不動產估價師彈性調整及說明的空間（加計點數及加權理由），或斟酌事務所營運現況及人力成本（例如資深估價師、估價助理之工時及收費應有不同標準），將點數轉換為工作時數。



信義房屋



表 3-2-8 訴訟案件分析指標系統及權重值

評估構面及權重	評估指標	指標權重	整體權重
A. 勘估標的內容 0.233	A.1 勘估標的量體	0.295	0.069
	A.2 勘估標的屬性	0.289	0.067
	A.3 勘估標的使用類型	0.167	0.039
	A.4 勘估標的使用現況	0.119	0.028
	A.5 勘估標的產權	0.130	0.030
B. 估價基本事項 0.183	B.1 價格種類	0.379	0.069
	B.2 估價條件	0.621	0.114
C1. 比較法 0.105	C1.1 比較案例蒐集難易程度	0.679	0.072
	C1.2 勘估標的與比較案例可及性	0.224	0.024
	C1.3 比較案例調整率或調整額	0.097	0.010
C2. 收益法 0.082	C2.1 比較案例蒐集難易程度	0.359	0.030
	C2.2 收益資本化率及折現率決定難易程度	0.161	0.013
	C2.3 房地拆解繁複程度	0.079	0.007
	C2.4 期末處分價值決定難易程度	0.086	0.007
	C2.5 總費用推算難易程度	0.078	0.006
	C2.6 閒置損失推算難易程度	0.085	0.007
	C2.7 營運型不動產淨收益萃取難易程度	0.151	0.012
C3. 成本法 0.098	C3.1 建築改良物累計折舊額的求取	0.200	0.019
	C3.2 營造施工費的單價決定	0.246	0.024
	C3.3 建築開發利潤率決定	0.288	0.028
	C3.4 間接費用的求取難易程度	0.142	0.014
	C3.5 資本利息決定	0.124	0.012
C4. 土地開發分析法 0.079	C4.1 開發或建築所需直接成本	0.243	0.019
	C4.2 開發或建築所需間接成本	0.142	0.011
	C4.3 合理投資利潤率	0.100	0.008
	C4.4 總成本的資本利息綜合利率	0.135	0.011
	C4.5 比較案例的價格求取難易程度	0.170	0.014
	C4.6 總成本的資本利息綜合利率	0.071	0.006
	C4.7 比較案例的價格求取難易程度	0.137	0.011
D. 影響價格因素分析 0.092	D.1 區域因素分析難易程度	0.296	0.027
	D.2 市場行情分析難易程度	0.298	0.027
	D.3 個別因素分析難易程度	0.406	0.037
E. 風險貼水 0.128	E.1 估值規模	0.205	0.026
	E.2 利害關係人人數	0.276	0.035
	E.3 出庭說明	0.302	0.039
	E.4 作業期限	0.216	0.028

資料來源：朱南玉（2015）

伍、結語

在各界努力下，台灣不動產估價產業已朝制度化發展，然而，產業環境在近十年也有極大的轉變，如實價登錄制度、免費估價網站的興起、國際市場興起及資訊科技應用等。不動產估價產業或從業人員除了面臨的既有的問題外，更需具備因應外在環境變遷的能力。因此，改革與創新是必須走的路。

首先，在不動產估價服務酬金機制方面，全聯會委託研究報告針已對不同估價目的、估價繁複程度及風險提供案件分析評估指標及權重值，如何落實並達成共識是下一階段努力的目標，建議公會可扮演更積極的角色。另關於估價師事務所組織型態與管理，目前台灣開業估價師雖已達 343 人，然而絕大部分屬於個人事務所，規模較小，恐不利產業之競爭與成長。

其次，在專業與技術創新方面，從公會制訂公報、教育訓練課程內容，都可察覺產業界欲深化估價專業技能的企圖心，惟如何有效分享、傳遞與累積知識並應用，也考驗著估價人員。事實上，產業與學術界可有更多的溝通與互動，欣見中華民國土地估價學會即將於 2016 年 6 月舉辦「不動產估價教育研討會—理論與實務的對話」，藉此機會若能連結學術研究成果並應用於估價實務操作，將是理論最佳的實踐。特別是利用科學方法，驗證並提出較適用的估價途徑，共同解決各種估價專業難題。

最後，在國際市場連結方面，台灣既有的不動產估價案源有限，除了期待公部門或金融機構能釋放更多估價業務外，建議可朝香港或新加坡的模式，拓展國際估價市場範疇，部分估價師已經取得英國皇家測量師（RICS）或其他國際專業認證資格，是一個很好的開端。鑑於國內估價從業人員對國際連結較不熟悉，建議可採取策略聯盟（Strategy Alliance）的模式，藉由與不動產估價同業或組織合作的途徑，取得、學習並累積國際市場估價專業技術及操作 know-how。目前（2016 年 1 月）全聯會已與韓國鑑定評估協會及估價公會簽訂合作備忘錄，宏大不動產估價師聯合事務也於去年（2015 年 4 月）與日本不動產研究所

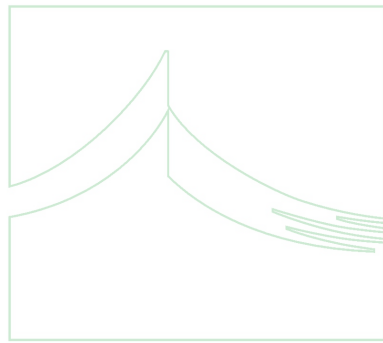


簽署合作協議，將來可朝更積極的知識存取與應用途徑，強化專業能力及競爭優勢。

參考文獻

1. 中華民國土地估價學會（2016），<http://www.tirea.org.tw/> 瀏覽日期：2016.04.15
2. 中華民國不動產價師公會全國聯合會（2016），<http://www.rocreaa.org.tw/reaa/> 瀏覽日期：2016.04.15
3. 內政部全球資訊網（2016），<http://www.moi.gov.tw/> 瀏覽日期：2016.04.15
4. 台中市不動產估價師公會（2016），<http://www.creaa.org.tw/> 瀏覽日期：2016.04.15
5. 台北市不動產估價師公會網站（2016），<http://www.reaa.org.tw/about.php> 瀏覽日期：2016.04.15
6. 朱南玉（2015），不動產估價案件分析表建置之研究，中華民國不動產價師公會全國聯合會委託研究，逢甲大學。
7. 考選部全球資訊網（2016），<http://www.moex.gov.tw/> 瀏覽日期：2016.04.15
8. 卓輝華（2011），第三章不動產估價業產業發展概況，2011 台灣地區房地產產業年鑑，行義文化。
9. 梁仁旭、翁業軒（2008），第六章不動產估價業，2008 台灣地區房地產產業年鑑，行義文化。
10. 梁仁旭、陳奉瑤（2009），第六章不動產估價業，2009 台灣地區房地產產業年鑑，行義文化。

11. 梁仁旭、陳奉瑤（2010），第三章不動產估價業產業發展概況，2010 台灣地區房地產產業年鑑，行義文化。
12. 陳奉瑤、李智偉（2015），第二章不動產估價業發展概況，2015 台灣地區房地產產業年鑑，行義文化。
13. 游適銘（2012），第三章不動產估價業產業發展概況，2012 台灣地區房地產產業年鑑，行義文化。



信義房屋