

Unit 7

租金估計



重點整理

一、租金估計之意義

不動產交易除買賣外，另有租賃。因此，在租賃市場中，使用他人不動產之代價，即租金。租金估價除應注意不動產個別因素外，尤應注意雙方所簽訂租賃契約之條件。要言之，不動產之租金估計應考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素估計之（估技129）。另外，租金估計與租賃權估價不同，前者是在估計承租人每期所負擔之合理租金，而後者是在估計承租人所擁有租賃權之合理價格。

二、租金之種類

(一)正常租金與限定租金：

1. 正常租金：指具有市場性之不動產，於有意願之租賃雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常租賃條件形成之合理租賃價值，並以貨幣金額表示者。（估技2）
2. 限定租金：指基於續訂租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者。（估技2）

(二)經濟租金與契約租金：

1. 經濟租金：指能夠真正反映標的不動產經濟價值之租金。
2. 契約租金：指承租者依租賃契約所負擔之租金。

(三)支付租金、實質租金與純租金：

1. 支付租金：承租人依據租賃契約每期支付給出租人之租金。
2. 實質租金：出租人從租賃不動產所獲得之總收入，如支付租金加上押金運用收益。
3. 純租金：由實質租金扣除管理費、維修費、稅金等費用。即總收入減去總成本，即得純租金。

不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。所稱實質租金，指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。（估技130）

實例 16



試計算下列三種情況之實質年租金？（利率8%，租期5年）

(一) 月租金10萬元，押金3個月。

(二) 月租金5萬元，押金1,000萬元。

(三) 訂約時支付權利金500萬元，權利金於租約到期不用退還。

【解】

$$(一) 10 \times 12 + 10 \times 3 \times 8\% = 122.4 \text{ 萬元}$$

$$(二) 5 \times 12 + 1,000 \times 8\% = 140 \text{ 萬元}$$

$$(三) 500 \times MC(8\%, 5) = 500 \times \frac{8\%(1+8\%)^5}{(1+8\%)^5 - 1} = 125 \text{ 萬元}$$

實例 17



當支付年租金為30萬元，且於訂約之初承租人另行支付權利金300萬給出租人，並約定10年後終止租約時該權利金不用退還，則實質年租金若干（假設通行投資年利率為4%）？

【91年台北市基層特考】

【解】

$$\begin{aligned} 300 \times MC(4\%, 10) &= 300 \times \frac{4\%(1+4\%)^{10}}{(1+4\%)^{10} - 1} \\ &= 300 \times 0.1233 = 33.69 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

$$30 + 33.69 = 66.99 \text{ 萬元}$$

∴ 實質年租金為66.99萬元。

實例 18



某甲以低於市場行情一成的租金向某乙承租房屋一年，言明月租金9,000元、押金兩個月，於一年期定存利率2%下，請問年經濟租金、實質租金、支付租金各為多少？

【101年不動產經紀人普考】

【解】

(一)經濟租金：

1. 契約租金：

$$9,000 \times 12 = 108,000 \text{元}$$

2. 經濟租金（即市場租金）：

$$\therefore \text{經濟租金} \times 90\% = \text{契約租金}$$

$$\therefore \text{經濟租金} = 108,000 \div 90\% = 120,000 \text{元}$$

(二)實質租金：

1. 支付租金：

$$9,000 \times 12 = 108,000 \text{元}$$

2. 押金運用收益：

$$9,000 \times 2 \times 2\% = 360 \text{元}$$

3. 實質租金：

$$108,000 + 360 = 108,360 \text{元}$$

(三)支付租金：

$$9,000 \times 12 = 108,000 \text{元}$$

答：經濟租金為120,000元，實質租金為108,360元，支付租金為108,000元。

三、租金估計之方法

不動產租金估計，應視新訂租約與續訂租約分別為之（估技131）。二者評估要領之差異，主要在後者可以藉由原訂租金為基礎，加以推估之；而前者不可以。故前者屬於正常租金，後者屬於限定租金。

(一)新訂租約之租金估計方法：

- 1.租賃實例比較法：以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- 2.積算法：以勘估標的價格乘以租金收益率，加計總費用。
- 3.收益分析法：分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之期待淨收益，加計總費用。

(二)續訂租約之租金估計方法：

- 1.租賃實例比較法：以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- 2.利率法：以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率後，再加計總費用。
- 3.推算法：以勘估標的於價格日期當時之純租金，乘以物價、房價、所得等綜合考慮之變動率後，再加計總費用。
- 4.差額分配法：分析勘估標的現行實際租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計於實際租金之上。

不動產估價技術規則規定：

(一)新訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

- 1.以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- 2.以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
- 3.分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。（估技132）

(二)續訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

- 1.以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- 2.以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
- 3.以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。
- 4.分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。（估技133）

實例 19



- (一)張三向李四承租一間店面，五年前房地價格600萬元，租金收益率3%，必要費用2萬元。現在房地價格1,500萬元，必要費用4萬元，試依利率法求取合理租金？
- (二)假設林乙向王甲租房屋一棟，五年前的實質租金為每年十萬元，其中包含必要經費一萬元。近五年房租指數共上漲百分之五，今王甲擬調整租金，假設今年的必要經費為一萬二千元，請問依推算法計算，其合理的租金應該調整為多少？ 【95年不動產經紀人普考】
- (三)T市東區某店面於5年前出租經營，現到期擬續租，當年簽約契約租金每年新臺幣250萬元，目前市場經濟租金每年可達新臺幣350萬元，若分析此租金上漲應有60%歸功於承租經營者，在相關必要費用不增加情況下，最合理之續租租約年租金為何？ 【102年不動產經紀人普考】

【解】

(一)利率法：

$$\text{合理租金} = 1,500 \times 3\% + 4 = 49 \text{ 萬元}$$

(二)推算法：

$$\text{合理租金} = (10 - 1) \times (1 + 5\%) + 1.2 = 10.65 \text{ 萬元}$$

(三)差額分配法：

$$\text{合理租金} = 250 + (350 - 250) \times 40\% = 290 \text{ 萬元}$$

經典題型

一、評估新訂租金之方法有那幾種？

【解】

不動產新訂租金之估價方法有三：

- (一)租賃實例比較法：蒐集附近新訂租約之租賃實例資料，然後與標的不動產就情況補正、期日修正、區域因素及個別因素加以比較而得。
- (二)積算法：先求取標的不動產在估價期日之價格，再乘以合理租金收益率，而後加上租賃每年所必要之費用（如管理費、維修費、租稅等），

即求得不動產之租金。

- (三)收益分析法：由一般企業經營之總收入衡量，先求取標的不動產合理淨收益，再加上租賃每年所必要之費用（如管理費、維修費、稅金等），求得不動產之租金。

二、評估續租租金之方法有那幾種？

【解】

原訂租約期滿，續訂租約之租金估價方法如下：

- (一)租賃實例比較法：蒐集附近續訂租約之租賃實例資料，然後與標的不動產比較後，而得之。
- (二)利率法：以標的不動產在估價期日之經濟價值，乘以目前租金收益率，加上必要之費用（如租稅、折舊、維修費等），即得之。
- (三)推算法：就原訂當時之純租金，乘以由物價、房價等綜合考量決定之變動率，再加上必要之費用（如租稅、折舊、維修費等），即得之。
- (四)差額分配法：就能反映目前標的不動產之市場經濟租金與實際租金，就其間差額，考量各種情形，應歸屬於出租人之部分，然後加減在實際租金之上，即得之。

三、試述新訂租金與續訂租金的估計要領有何不同？說明其理由及估價方法。

【解】

- (一)估價要領之差異：不動產租金估計，應視新訂租約與續訂租約分別為之。二者評估要領之差異，主要在後者可以藉由原訂租金為基礎，加以推估之；而前者由於是新訂租金，而無法藉由原訂租金加以推估之。故前者屬於正常租金，後者屬於限定租金。

(二)新訂租約之租金估計方法：

1. 租賃實例比較法：以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
2. 積算法：以勘估標的價格乘以租金收益率，加計總費用。
3. 收益分析法：分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之期待淨收益，加計總費用。