

第三節 比較法之調整方法

比較標的價格調整之方法如下：

一、百分率法

將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。（估技19）

二、差額法

指將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差額進行價格調整之方法。（估技19）

三、計量模型分析法

蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法（估技19）。例如，迴歸方程式： $Y = 50 - 0.5X$ ，其中Y表示房地單價（萬元／坪），X表示屋齡（年）。應用計量模型分析法應符合下列條件：

- (一)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的。
- (二)計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七。
- (三)截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五。（估技20）

比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，並得以差額法調整，惟應於估價報告書中敘明。（估技24）



舉例說明

比較標的之條件如下：

- (一)出售予親弟，成交價每坪30萬元，比正常市價便宜二成。

(二)成交日期之不動產指數95%，價格日期之不動產指數100%。

(三)勘估標的之區域因素較比較標的差3%。

(四)比較標的之個別因素較勘估標的好5%。

試以百分率法進行調整，並列式說明。

【解】(一)修正調整如下：

1. 情況調整：

$$\therefore \text{正常市價} \times (1 - 20\%) = 30 \text{ 萬/坪 (比較標的價格)}$$

$$\text{正常市價} \times \frac{80}{100} = 30 \text{ 萬/坪 (比較標的價格)}$$

$$\therefore \text{比較標的價格} \times \frac{100}{80} = \text{正常市價 (勘估標的價格)}$$



(情況調整)

2. 價格日期調整：

$$\therefore \text{比較標的價格} \times \frac{\text{勘估標的價格日期之指數}}{\text{比較標的成交日期之指數}} = \text{勘估標的價格}$$

$$\therefore \text{比較標的價格} \times \frac{100}{95} = \text{勘估標的價格}$$



(價格日期調整)

3. 區域因素調整：

$$\therefore \text{比較標的價格} \times (1 - 3\%) = \text{勘估標的價格}$$

$$\therefore \text{比較標的價格} \times \frac{97}{100} = \text{勘估標的價格}$$



(區域因素調整)

4. 個別因素調整：

$$\therefore \text{勘估標的價格} \times (1 + 5\%) = \text{比較標的價格}$$

$$\text{勘估標的價格} \times \frac{105}{100} = \text{比較標的價格}$$

$$\therefore \text{比較標的價格} \times \frac{100}{105} = \text{勘估標的價格}$$

↑
(個別因素調整)

(二)綜合上述：

$$30 \times \frac{100}{80} \times \frac{100}{95} \times \frac{97}{100} \times \frac{100}{105} = 36.47 \text{ 萬/坪}$$

↑ ↑ ↑ ↑ ↑ ↑
 比較標 情況 價格日 區域因 個別因 勘估標的
 的價格 調整 期調整 素調整 素調整 試算價格

【歷屆申論試題】

一、請問以買賣實例比較法評估不動產價格時，應進行那些修正？如何修正？
(88年)

【解答】

(一)應進行下列修正：

1. 情況調整：比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。
2. 價格日期調整：比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。
3. 區域因素調整：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。
4. 個別因素調整：以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

(二)修正方法（如何修正）：

1. 百分率法：將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。

原則？ (A)百分率法 (B)差額法 (C)定性分析法 (D)計量模型分析法。

(95年)

▶▶(A)

3. 下列調整勘估標的及比較標的價格差異的方法中，何者不在不動產估價技術規則的規範中？ (A)百分率法 (B)差額法 (C)定性分析法 (D)計量模型分析法。

(95年)

▶▶(C)

4. 根據不動產估價技術規則規定，應用計量模型分析法進行不動產估價時，在比較標的數量之要求為何？ (A)至少三件以上之比較標的 (B)至少三十件以上之比較標的 (C)計量模型分析關係式自變數個數三倍以上之比較標的 (D)計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的。

(96年)

▶▶(D)

5. 根據不動產估價技術規則規定，計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於？ (A)零點三 (B)零點五 (C)零點七 (D)零點九。

(96年)

▶▶(C)

6. 根據不動產估價技術規則規定，計量模型分析採迴歸分析者，截距項以外其他各主要影響因素之係數值同時為零之顯著機率不得大於？ (A)百分之一 (B)百分之五 (C)百分之十 (D)百分之十五。

(96年)

▶▶(B)

7. 計量模型分析法在不動產估價技術規則中屬於何種方法？ (A)比較法 (B)收益法 (C)成本法 (D)利率法。

(96年)

▶▶(A)

8. 依不動產估價技術規則規定，下列何者與推估比較價格最不具直接關係？ (A)定額法 (B)差額法 (C)百分率法 (D)計量模型分析法。

(96年)

▶▶(A)

9. 比較分析區域因素及個別因素差異進行價格調整時，以下列何種方法為原則？ (A)評等法 (B)定額法 (C)差額法 (D)百分率法。

(97年)

▶▶(D)

10. 比較標的因極老舊，使其較一般正常價格低百分之八，而勘估標的裝潢特佳，此一因素使其較正常價格高百分之五。若勘估標的與比較標的之其餘各項條件都相同，且已知比較標的之成交價為五百萬元，則勘估標的之正

常價格為何？ (A)五七〇・六五萬元 (B)四三八・一〇萬元 (C)四八三萬元 (D)四八五萬元。(97年)

▶▶(A)；

比較標的價格 = 正常價格 $\times (1 - 8\%) \cdots \cdots \cdots \textcircled{1}$

勘估標的價格 = 正常價格 $\times (1 + 5\%) \cdots \cdots \cdots \textcircled{2}$

將比較標的價格500萬元代入 $\textcircled{1}$ 式，得出正常價格；再將正常價格代入 $\textcircled{2}$ 式，得出勘估標的價格。

11. 有關比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異，並就其中差異進行價格調整時，下列敘述何者正確？ (A)其調整以比較法為原則，並得以計量模型分析法調整 (B)其調整以差額法為原則，並得以百分率法調整 (C)其調整以百分率法為原則，並得以差額法調整 (D)其調整以百分率法為原則，並得以比較法調整。(97年)

▶▶(C)

12. 下列何者為有關應用計量模型分析法應符合之條件？ (A)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數三倍以上之比較標的 (B)須蒐集應用計量模型分析關係式因變數五倍以上之比較標的 (C)計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七 (D)計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點五。(97年)

▶▶(C)

13. 運用比較法進行估價時，將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差額進行價格調整之方法，係指： (A)百分率法 (B)差額法 (C)區域分析法 (D)個別因素法。(99年)

▶▶(B)

14. 依不動產估價技術規則之規定，應用計量模型分析法時，下列何者正確？ (A)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以下之比較標的 (B)計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七 (C)截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率得大於百分之十 (D)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數三倍以上之比較標的。(98年)

▶▶(B)

15. 根據不動產估價技術規則之規定，採取比較法進行區域因素及個別因素差異分析調整時，可以採那種方法為其調整方法呢？ (A)百分率法 (B)定率法 (C)定額法 (D)差額法。 (99年)

▶▶(A)

16. 採用計量模型分析法進行不動產估價時，不須符合下列何種條件？ (A)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數五倍以上的比較標的 (B)計量模型分析關係式之自變數不得少於三個 (C)迴歸分析者，其調整後的判定係數不得低於零點七 (D)截距項以外其他各主要影響因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五。 (99年)

▶▶(B)

17. 利用比較法進行估價時，若比較標的之個別因素較勘估標的差5%，則個別因素調整率為多少？ (A)100/95 (B)95/100 (C)100/105 (D)105/100。 (99年)

▶▶(A)；

∴ 勘估標的價格 $\times (1 - 5\%) =$ 比較標的價格

$$\text{勘估標的價格} \times \frac{95}{100} = \text{比較標的價格}$$

$$\therefore \text{比較標的價格} \times \frac{100}{95} = \text{勘估標的價格}$$

↑
(調整率)

18. 計量模型分析法為何種估價方法之應用？ (A)成本法 (B)原價法 (C)比較法 (D)收益法。 (100年)

▶▶(C)

19. 林君將其所有不動產賣給女兒，成交價格為2,000萬元，經判斷此一價格較正常價格便宜2成。請問在其他條件不變下，該不動產之正常價格為多少？ (A)1,600萬元 (B)1,666萬元 (C)2,400萬元 (D)2,500萬元。 (100年)

▶▶(D)；

∴ 正常價格 $\times (1 - 20\%) = 2,000$ 萬元

$$\therefore \text{正常價格} = \frac{2,000}{80\%} = 2,500 \text{ 萬元}$$

3-20 第三章 比較法

20. 勘估標的與比較標的若因樓層之不同，而有100萬元的價格調整。此調整屬於下列何種方法之運用？ (A)差額法 (B)定額法 (C)定率法 (D)百分率法。
(100年)

▶▶(A)

21. 預售屋的開價如高於市價一成，依此價格進行勘估標的價格調整時，此調整屬於下列何種方法之運用？ (A)差額法 (B)定額法 (C)定率法 (D)百分率法。
(101年)

▶▶(D)

22. 某甲以1,200萬元將其房屋移轉給弟弟，經判斷正常價格比這價格低二成；於一般不動產估價中，運用此案例進行情況調整後之價格為多少？
(A)1,440萬元 (B)1,400萬元 (C)1,000萬元 (D)960萬元。
(101年)

▶▶(D)；

「經判斷正常價格比這價格低二成」，計算方法如下：

正常價格 = 成交價格 $\times (1 - 20\%) = 1,200 \times 80\% = 960$ 萬元

若題目改為「經判斷比正常價格低二成」，計算方法如下：

$\therefore$ 成交價格 = 正常價格 $\times (1 - 20\%)$

$\therefore$ 正常價格 = $1,200 \div (1 - 20\%) = 1,500$ 萬元

23. 依不動產估價技術規則規定，以計量模型分析法建立一有10個自變數的模型，應至少使用多少比較案例？ (A)3個 (B)10個 (C)50個 (D)100個。
(102年)

▶▶(C)；計量模型分析法應使用自變數個數五倍以上之比較標的。

24. 臺北市政府最近發布之5月份住宅價格指數，中山、松山、南港區標準住宅總價新臺幣1,224萬元，萬華、文山、北投區新臺幣1,079萬元，其價差達新臺幣145萬元。該價差屬於下列何種方法之運用？ (A)定額法 (B)差異法 (C)差額法 (D)量化法。
(102年)

▶▶(C)

25. 甲以2,000萬元（比市場行情低二成的價格）買了一戶公寓，請問該公寓之市場行情是多少？ (A)1,600萬元 (B)2,200萬元 (C)2,400萬元 (D)2,500萬元。
(103年)

▶▶(D)；

$\therefore$ 市場行情 $\times (1 - 20\%) = 2,000$

$$\therefore \text{市場行情} = 2,000 \times \frac{100}{80} = 2,500 \text{ 萬元}$$

26. 比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以那一種方法為原則？ (A)比較法 (B)差額法 (C)百分率法 (D)計量模型分析法。 (104年)

▶▶(C)

27. 甲君將其所有一棟透天厝以1,275萬元賣給其小舅子，經判斷比正常價格便宜一成五。試問在其他條件不變下，其正常價格應為多少？ (A)1,083.75萬元 (B)1,147.5萬元 (C)1,500萬元 (D)1,416.7萬元。 (104年)

▶▶(C)；

$$\therefore \text{買賣價格} = \text{正常價格} \times (1 - 15\%)$$

$$\therefore 1,275 = \text{正常價格} \times 85\% \quad \text{正常價格} = 1,275 \div 85\% = 1,500 \text{ 萬元}$$

28. 下列有關計量模型分析法之敘述，何者正確？①所蒐集之比較標的需要有相當數量且具代表性；②透過計量模型分析；③會求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之差異；④用以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法 (A)①③④ (B)①②④ (C)①②③ (D)②③④。 (104年)

▶▶(B)

29. 下列那幾項條件違反不動產估價技術規則中對應用計量模型分析法之要求？①須蒐集應用計量模型分析關係式應變數個數五倍以上之比較標的；②計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得高於零點七；③截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得小於百分之五 (A)僅①② (B)僅①③ (C)僅②③ (D)①②③。 (104年)

▶▶(D)