

2. 價格日期調整：係指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。

(四) 比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額：

1. 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（估19）。
2. 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（估19）。
3. 調整原則：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，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明（估24）。
4. 百分率法調整邏輯如下：

(1) 比較標的較勘估標的優或劣，以「較」後面勘估標的為基準，即為分母（100%）：

① 比較標的較勘估標的略佳，以勘估標的為分母（100%）往上調2%可得勘估標的試算價格， $\frac{P(比)}{P(勘)} = \frac{102\%}{100\%}$ ， $P(勘)$

$$= P(比) \times \frac{100}{102}。$$

② 比較標的較勘估標的略差，以勘估標的為分母（100%）之往下調2%可得勘估標的試算價格， $\frac{P(比)}{P(勘)} = \frac{98\%}{100\%}$ ， $P$

$$(勘) = P(比) \times \frac{100}{98}。$$

(2) 勘估標的較比較標的優或劣，以「較」後面比較標的為基

準，即為分母（100%）：

① 勘估標的較比較標的略佳，以比較標的為分母（100%）往上調2%為勘估標的試算價格， $\frac{P(勘)}{P(比)} = \frac{102\%}{100\%}$ ， $P(勘) =$

$$P(比) \times \frac{100}{102}。$$

② 勘估標的較比較標的略差，以比較標的為分母（100%）往下調2%為勘估標的試算價格， $\frac{P(勘)}{P(比)} = \frac{98\%}{100\%}$ ， $P(勘) =$

$$P(比) \times \frac{98}{100}。$$

#### (五) 計算勘估標的之試算價格：

1. 試算價格：指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格（估21）。
2. 調整率限制：試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限（估25）。比較標的適用標準如下：

(1) 總調整率 ≤ 30%。

(2) 區域因素（或細項）調整率 ≤ 15%。

(3) 個別因素（或細項）調整率 ≤ 15%。

3.總調整率計算方式<sup>1</sup>：

總調整率 = 1 - |情況調整率 × 價格日期調整率 × 區域因素調整率  
× 個別因素調整率|

## 4.試算價格間合理性檢討（估26）：

(1)經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。

(2)前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

(3)計算方式：

$$\frac{(\text{高價格} - \text{低價格})}{(\text{高價格} + \text{低價格}) / 2} < 20\% \quad (\geq 20\% \text{排除該試算價格})$$

## (六)決定勘估標的之比較價格：

1. 不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之（估27）。

2. 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

<sup>1</sup> 查立法院議案關係文書院總第八二〇號，內政部90年10月17日台(九十)內地字第九〇七七六九三號函，不動產估價技術規則第二十五條立法說明：「一、比較標的如各細項調整率相加後之各項調整率相乘結果，致總價值差異大於勘估標的30%時，表示該比較標的適用性不足，應排除該比較標的之適用。」；另參照內政部民國105年8月9日台內地字第1050057528號函解釋函意義相同。但因計算過程中各四項調整率之調整方向不同，可能相乘互相抵消，致總調整率未超過30%，原比較標的與勘估標的差異可能過大應排除之案例，最後納入比較價格中計算。

- 19)。應用前條計量模型分析法應符合下列條件（估20）：
- (1)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。
  - (2)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。
  - (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大於百分之五。

## 一起狂作題

### 【測驗題】

#### 考點 1 比較法概論及估價程序

1. 比較標的在不動產估價技術規則中係指可供與勘估標的間，按情況、價格日期及下列那些因素之差異進行比較之標的？①區域因素；②一般因素；③經濟因素；④政治因素；⑤個別因素（104年）
- (A)①⑤ (B)②⑤ (C)①②③ (D)②③④⑤

**解析**

Ans：(A)

(A)估2。

2. 「貨比三家」是下列何種估價方法的簡要詮釋？（97年）
- (A)成本法 (B)收益法 (C)比較法 (D)土地開發分析法

**解析**

Ans：(C)

(C)估18。

3. 比較法運用其他比較標的推估勘估標的價格，主要係依據何種原則？  
(96年)
- (A)競爭原則 (B)貢獻原則 (C)預測原則 (D)替代原則

**解析**

Ans : (D)

(D)選擇與勘估標的相同或相似之比較標的 (估21)。

## 考點 2 比較法價格調整原則

### 考點 2-1 調整方法原則

1. 不動產估價比較法於市場成交資訊充足時廣為運用，有關比較法之敘述，下列何者錯誤？  
(111年)
- (A)通常採用三件以上比較標的 (B)試算價格之調整運算過程中，任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，應排除該比較標的之適用  
(C)試算價格之調整運算過程中，總調整率大於百分之三十時，應排除該比較標的之適用 (D)其調整以差額法為原則

**解析**

Ans : (D)

(D)以百分率法為原則 (估24)。

2. 臺北市政府最近發布之10月份住宅價格指數，中山松山南港區標準住宅總價1,224萬元、萬華文山北投區1,080萬元，其價差達144萬元。以上的價差分析，屬下列何種運用？  
(106年)
- (A)定率法 (B)比率法 (C)定額法 (D)差額法

**解析**

Ans : (D)

(D)估24。

3. 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？（104年）  
(A)比較法 (B)差額法 (C)百分率法 (D)計量模型分析法

**解析**

Ans：(C)

(C)估24。

4. 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？（102年）  
(A)定額法 (B)差異法 (C)差額法 (D)量化法

**解析**

Ans：(C)

(C)估19VI。

5. 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？（101年）  
(A)差額法 (B)定額法 (C)定率法 (D)百分率法

**解析**

Ans：(D)

(D)比率之調整屬於百分率法（估19V）。

6. 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？（100年）  
(A)差額法 (B)定額法 (C)定率法 (D)百分率法

**解析**

Ans：(A)

(A)估19。

7. 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？（99年）