

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第十八號公報-不動產租金估價指引

- 113 年 01 月 12 日 第一次工作小組會議
- 113 年 03 月 22 日 本會研究發展委員會討論會議
- 113 年 05 月 10 日、5 月 14 日 不動產估價技術公報評議委員會會議
- 113 年 06 月 21 日 第二次工作小組會議
- 114 年 01 月 20 日 第三次工作小組會議
- 114 年 03 月 04 日 本會研究發展委員會討論會議
- 114 年 10 月 21 日 本會第七屆第四次理監事聯席會議通過
- 115 年 04 月 22 日 本會發布

壹、 前言

租賃是使用不動產的重要權利之一，透過租賃方式，增加不動產多元的使用。不動產估價師藉由租金評估協助出租人與承租人間客觀的價值判斷，是穩健租賃市場的重要推手。惟不動產估價技術規則（後續簡稱估技規則）至今僅有第 129 條至第 133 條共五則條文規定，對於租金的性質、評估方法及應注意事項等規範及作業指引範圍尚不充足。加上租賃屬於債權關係，基於契約自由原則下，租賃權利義務關係複雜多變，於租賃期間長短、特定負擔有無等均可能使租金水準產生變化。基此，本公報以估技規則之相關規定為基礎加以延伸，藉由相關名詞定義、估價原則、估價方法與運用、評估注意事項等指引凝聚估價作業之共識，並提供不動產估價師執行不動產租金估價之參考。

貳、 名詞定義

- 一、正常租賃條件：指在與勘估標的相似不動產之租賃市場中，一般市場參與者可接受之合理租賃條件，包含但不限租賃期間、押金或保證金、免租期等。
- 二、市場經濟租金：為正常租賃條件下之合理租金。
- 三、支付租金：為租賃條件下承租人每期應支付予出租人之金額。如委託者未提供租賃條件時，則為正常租賃條件下所評估承租人每期應支付予出租人之金額。
- 四、新訂租約之估價方法

（一）租賃實例比較法：依估技規則第 132 條第 1 款規定，係以選用新訂租約之

租賃實例為比較標的，進行情況、價格日期、區域因素及個別因素的比較、分析及調整，以評估勘估標的租金之方法。

(二) 積算法：依估技規則第 132 條第 2 款規定，係以勘估標的於價格日期當時之正常價格乘以租金收益率，推估勘估標的之淨收益再加計必要費用，以評估勘估標的租金之方法。

(三) 收益分析法：依估技規則第 132 條第 3 款規定，係以一般企業經營之總收入、總成本及費用及企業經營者利潤為基礎，分析勘估標的在租賃期間可能產生的淨收益再加計必要費用，以評估勘估標的租金之方法。

五、續訂租約之估價方法

(一) 租賃實例比較法：依估技規則第 133 條第 1 款規定，係以選用續訂租約之租賃實例為比較標的，進行情況、價格日期、區域因素及個別因素的比較、分析及調整，以評估勘估標的租金之方法。

(二) 收益承續法：依估技規則第 133 條第 2 款規定，係以勘估標的於價格日期當時之正常價格乘以續租之租金收益率，推估勘估標的之淨收益再加計必要費用，以評估勘估標的租金之方法。

(三) 趨勢推算法：依估技規則第 133 條第 3 款規定，係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，以評估勘估標的租金之方法。

(四) 差額分配法：依估技規則第 133 條第 4 款規定，係以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，加計原契約租金，以評估勘估標的租金之方法。

六、必要費用：為所有權人為維持不動產租賃關係之預期可能損失及所需支出之經費，視個案情形包含但不限於閒置及其他原因造成之收入損失、地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費、維修費及重置提撥費等。

七、免租期：租賃雙方約定租賃期間因搬遷或裝修等原因得以免支付租金之期間。

參、 估價原則

- 一、不動產租金估價，應與委託者確定估價目的、租金種類、估價條件及其他租賃相關資訊。
- 二、不動產租金估價，以評估實質租金為原則。惟為符合委託者與租賃實務之通常表達，價格結論得以支付租金表示，但應於報告書中敘明。
- 三、勘估標的雖屬續訂租約之情形，但若續訂租約符合正常租賃條件或委託者欲了解價格日期之市場經濟租金，其價格種類仍屬正常租金並適用新訂租約之估價方法。
- 四、租金估價應以正常租賃條件為原則，如委託者有提供租約、租約草案或相關書面條件，作為評估租金之依據，應於估價報告書中敘明相關內容。
- 五、租金估價原則以未含營業稅租金作為價格結論，若委託者要求時，得於估價報告書中敘明為含營業稅租金。
- 六、採用內政部不動產交易實價查詢服務網等相關租賃實例時
 - (一) 水電費、清潔費、空調費、管理費等費用若註明包含於租金內，應檢視該等費用對於租金之影響程度，必要時應反映於租金評估過程，或不予採用該租賃實例。
 - (二) 租賃實例原則以未含營業稅判定，如租賃實例備註載明含稅而未說明該稅之項目及金額時，估價師得由產權判斷，若為法人時，該稅目推定為營業稅。
 - (三) 採用社會住宅包租代管租賃實例時，得以備註之租金市價作為租賃實例成交租金，惟該評定之租賃條件有特殊情況者，應考量該情況進行適當之調整或不予採用該租賃實例。如未備註租金市價時，得向主管申報單位洽詢。
- 七、地價稅、房屋稅等應屬於出租人之費用，若約定為承租人支付時，應考量該等費用對於租金之影響並進行調整。
- 八、租賃條件中若有屬於非常態性支付之成本或費用，例如期初或定期權利金之支付、裝修或特定設備之提供等，應考量其支付項目特性、使用年限、市場利率等因素決定，採分年攤算或折現方式調整對支付租金之影響。

肆、 估價方法與運用

一、不動產租金估價應兼採二種以上估價方法推算勘估標的租金。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。

二、新訂租金評估方法

(一) 租賃實例比較法

- 1、租賃實例得以支付租金進行比較、分析及調整。
- 2、由於租約非公開資訊，租賃實例之租賃條件資訊取得困難，若經估價師檢視採用實例之租金符合市場經濟租金水準，且租約資訊未揭露任何與正常租賃條件不符時，得推定該實例之租賃條件符合正常租賃條件。
- 3、租約之相關權利義務關係與正常租賃條件有顯著差異時，應衡量該租賃條件對於租金評估之影響，納入租金評估之考量。例如租賃實例之押金、保證金等相關收益，或免租期、有無裝潢及家具等租賃條件與勘估標的情形有差異時，宜進行相對應調整。
- 4、租賃實例比較法的相關評估內容，應遵循估技規則及相關公報關於比較法之規範指引。

(二) 積算法

- 1、積算法採用之正常價格，應以比較法或成本法決定之。
- 2、租金收益率為不動產預期每年淨收益對不動產正常價格之百分比。推估租金收益率的方法得準用估技規則第43條有關收益資本化率之決定方法。

(三) 收益分析法

- 1、收益分析法得視勘估標的性質與估價條件、目的等決定分析期間，分為單年期分析方式與多年期分析方式。
- 2、收益分析法採單年期分析方式者，係以一般企業經營之總收入、總成本費用及企業經營者利潤為基礎，分析勘估標的在未來平均一年期間可能產生的客觀淨收益再加計必要費用，以評估勘估標的租金之方法。企業經營總收入產生若有非屬不動產之資本投入，得於總成本費用加計資本投入之攤提費用納入考量。

	企業經營總收入
—	企業經營總成本及費用(含必要費用)
—	企業經營者利潤
—	企業經營者利潤
=	不動產淨收益
+	必要費用
=	不動產租金

- 3、收益分析法採多年期分析方式者，於推估分析期間各年期之營運總收入與總成本及費用，並以適當之折現率計算各期客觀淨收益加計必要費用之現值加總，再將現值攤提為合理年租金。企業經營總收入產生若有非屬不動產之資本投入，得於總成本費用加計資本投入之攤提費用，或於期初加入資本投入數額作為投入成本，並考量後續年期對於該資本投入之維護及重置。

	第一年	第二年
	企業經營總收入	...
—	企業經營總成本費用(含必要費用)	...
—	企業經營者利潤	...
—	企業經營者利潤	...
=	不動產淨收益	...
+	必要費用	...
=	不動產租金	...

- 4、採用多年期分析方式應進一步採折現率進行推估價格日期之租金結論，如企業經營之合理利潤已於折現率考量，則無須自費用項扣除。

三、續訂租金評估方法

(一) 租賃實例比較法

- 1、相關應用原則同新訂租金之租賃實例比較法。
- 2、租賃實例之情形應符合相同續約情形。

(二) 收益承續法

- 1、相關應用原則同新訂租金之積算法。
- 2、租金收益率之決定須考慮限定條件情形，亦得以正常條件下推估後再依限定條件調整修正之。

(三) 趨勢推算法

- 1、租金之變動趨勢調整率，得參考市場供需情形，以產品類型相當或相似之價格指數、租金指數等加以評估。

(四) 差額分配法

- 1、對於歸屬於出租人的部分，除留意續租租金特有的價格形成因素外，分析造成差額的租約內容及租約訂定過程，綜合考量後為適當之判斷。

伍、 土地租金評估

- 一、土地係以建築房屋為租賃目的而採用租賃實例比較法評估正常租金時，應注意比較標的建築開發條件與勘估標的相近程度，若無相同使用分區之比較標的，得以替代程度高之類似使用分區為比較標的，並應注意使用分區對使用類別限制等差異進行適當調整。
- 二、土地係以建築房屋為租賃目的而採用收益分析法之多年期分析方式評估可建土地之正常租金時，應留意以下事項並於估價過程調整。
 - (一) 應向委託者確認租賃條件，包含租賃期間、開發計畫等影響收益分析規劃之重要假設，並於估價報告書中敘明。
 - (二) 採收益分析法之多年期分析方式計算可建地之土地租金者，需考量租賃期間與開發量體之關係，以避免租賃期間結束仍無法回收建物興建成本，進而導致土地租金誤判之情事。
 - (三) 土地租約到期後續約條件或建物處理方式應依照租賃條件進行假設，若租約未明確約定，估價師應與委託者確認，並於估價報告書中敘明。
 - (四) 若土地租約受限於相關法令限制，致租賃期間短於預期開發建物之經濟耐用年數，估價師應與委託者確認並敘明估價條件，採經濟耐用年數作為分析期間，或依租約期間分析並於期末加計續約選擇權價值等方式評估合理土地租金。
- 三、土地以設置停車場為租賃前提估價時，得以收益分析法之多年期分析方式評估租金，其評估項目應考量土地面積形狀、行車動線、車道規劃等劃設車位數，並考量月租或臨停比例、周轉率或使用率等評估其收入。
- 四、租賃實例如地上有未登記建物，得就其建物使用情形判斷是否影響租金水準，並作適當調整。如無法判斷影響程度，建議不予採用該租賃實例。

陸、 透天建物及廠房租金評估

一、透天建物及廠房租金之評估，估價師應分析勘估標的近鄰地區土地及建物之最有效使用情形，並考慮下列情形對租金之影響。

(一) 空地利用效益之差異：透天建物及廠房因使用型態包含土地之平面利用，實際空地可利用範圍對於租金之影響應予考量，包含停車、堆置貨品、再興建建物潛力等，於估價方法中進行適當調整。

(二) 土地及建物結合利用效益之差異：透天建物及廠房土地利用比例於各地區可能不同，進行比較分析時，應留意建物利用形態不同於比較標的選用、個別因素調整時，考量其對合理租金評估之影響性。

二、依委託者要求，評估含有特殊設備（如無塵室、冷凍倉儲或其他廠務設備）之建物，並考量該等特殊設備對租金之影響時，得考量該特殊設備之取得成本或造價，其資訊之取得得依委託者提供或自行蒐集資料，並於租賃期間或耐用年數之內反應其對租金之影響。

柒、 其他估價注意事項

- 一、土地租賃實例以房地租金實例進行拆分者，可參考房地價格拆分方法，以房地租金扣除建物租金求取或以房地租金乘上土地價值比率評估之。拆分後之土地租金須留意是否符合區域市場之合理水準。
- 二、不動產租金估價以登記面積為準，若因登記範圍與實際使用範圍有差異時，估價師得考量實際使用範圍作為租金估價之基準，並於估價報告書中敘明。
- 三、勘估標的有未登記建物存在時，估價師應與委託者確認是否納入評估範圍，於估價報告書中敘明，並應適當考量其與已登記建物的租金水準差異。若租賃實例有相同情況，亦應適當考量其租金水準合理性進行調整。
- 四、租賃實例如屬該產權部分範圍租賃，若經判斷其成交租金與市場經濟租金無顯著差異，得採用並於估價報告書敘明。
- 五、不動產租賃型態多元，例如廣告外牆、柱位、基地台、機房設備空間、T-bar 等。委託者要求評估其租金時，估價師應敘明租賃範圍並得以租賃實例比較法評估之。

伍、參與人員

不動產估價技術公報評議委員會

第七屆理事長

郭國任 全聯會現任理事長

各地方公會代表

鐘少佑 台北市公會理事長

莊濰銓 新北市公會理事長

趙基榮 桃園市公會榮譽理事長

江晨旭 台中市公會理事長

黃昭閔 臺中市台灣榮譽理事長

吳國仕 台南市公會理事長

鄭清中 高雄市公會榮譽理事長

資深不動產估價師代表

卓輝華 全聯會創會理事長

陳玉霖 全聯會榮譽理事長

張能政 全聯會榮譽理事長

不動產估價專家學者

梁仁旭 中國文化大學土地資源學系教授

楊松齡 中國文化大學都市計劃與開發管理系教授

彭建文 台北大學不動產暨城鄉環境學系教授

林秋綿 台北大學不動產暨城鄉環境學系副教授

張梅英 逢甲大學土地管理學系教授

游適銘 臺北市政府參事

林左裕 政治大學地政學系教授

陳奉瑤 政治大學地政學系教授

江穎慧 政治大學地政學系助理教授

林子欽 政治大學社會科學學院副院長

賴碧瑩 屏東大學不動產經營學系教授

中華民國土地估價學會代表

朱南玉 中華民國土地估價學會理事長

地政主管機關代表

葛家瑜 內政部地政司代表

營建、財務金融、稅務及公

成昀達 中華民國會計師公會全國聯合會代表

產管理之機關團體代表

不動產估價技術公報評議委
員會

連琳育 執行秘書

研究發展委員會

胡毓忠 第七屆主任委員

主筆人

葉士郁 估價師