

臺灣菸酒股份有限公司 108 年從業職員及從業評價職位人員甄試試題

甄試類別【代碼】：從業職員／地政【N6022】

專業科目 3：不動產投資分析、土地開發及利用

\*入場通知書編號：\_\_\_\_\_

注意：①作答前先檢查答案卷，測驗入場通知書編號、座位標籤號碼、應試科目是否相符，如有不同應立即請監試人員處理。使用非本人答案卷作答者，不予計分。  
②本試卷為一張單面，非選擇題共 4 大題，每題各 25 分，共 100 分。  
③非選擇題限以藍、黑色鋼筆或原子筆於答案卷上採橫式作答，並請依標題指示之題號於各題指定作答區內作答。  
④請勿於答案卷上書寫姓名、入場通知書編號或與答案無關之任何文字或符號。  
⑤本項測驗僅得使用簡易型電子計算器(不具任何財務函數、工程函數、儲存程式、文數字編輯、內建程式、外接插卡、攝(錄)影音、資料傳輸、通訊或類似功能)，且不得發出聲響。應考人如有下列情事扣該節成績 10 分，如再犯者該節不予計分。1.電子計算器發出聲響，經制止仍執意續犯者。  
2.將不符規定之電子計算器置於桌面或使用，經制止仍執意續犯者。  
⑥答案卷務必繳回，未繳回者該節以零分計算。

第一題：

某甲現有自備款 500 萬元，想向 A 銀行申辦 20 年期貸款購買 1,500 萬元的房子。A 銀行同意採前兩年年利率 4%、第三年起年利率 5%的每月等額付款方式之抵押貸款(Constant Payment Mortgage loan, CPM)辦理。假設某甲一個月有 6.5 萬元可以支付貸款，請問他負擔得起嗎？【25 分】(請明列運算過程，計算至元)

附表：20 年期相關的月利率表

利率 方式年期	4%		5%		6%	
	MC	PVAF	MC	PVAF	MC	PVAF
20	0.006060	165.02186	0.006600	151.52531	0.007164	139.58077
19	0.006269	159.52264	0.006803	146.99878	0.007361	135.85425
18	0.006502	153.79938	0.007030	142.24066	0.007582	131.89788
17	0.006764	147.84294	0.007287	137.23911	0.007831	127.69749
16	0.007060	141.64382	0.007577	131.98167	0.008114	123.23803
15	0.007397	135.19215	0.007908	126.45524	0.008439	118.50351

註：MC (Mortgage Constant；貸款常數)，PVAF (Present Value Annuity Factor；複利年金現價因子)

第二題：

不動產投資業常運用之方法，如內部報酬率(Internal Rate of Return, IRR)、修正後內部報酬率(Modified Internal Rate of Return, MIRR)，請問何謂內部報酬率？何謂修正後內部報酬率？並請說明一般情況下兩者數值的大小關係。【25 分】

第三題：

請依不動產估價技術規則之規定，列式說明土地開發分析法之計算公式，並加以評述之。【25 分】

第四題：

何謂市地重劃？【10 分】何謂都市更新？【10 分】並請就不動產開發階段，比較說明兩者之差異。【5 分】