

不動產投資決策分析

一 淨現值法、內部報酬率法與資本化率法之應用

秦銘璟¹ 陳珺叡²

摘要

評估不動產投資效益之相關研究面向廣泛，本文以一預售個案為例，運用財務方法中之淨現值法、內部報酬率法和資本化率，計算投資持有期間之預期報酬率。同時以租金年成長率與資本利得率進行敏感度分析，以收穩健評估之效。此外，依店面、商辦，和住宅分別計算資本化率之收益價格，計算出售之合理價格。政府實價登錄制度之實施，是為健全房市發展，努力讓房價恢復到正常合理的水準。本文之收益型評估模型可設算不動產投資應有的價值區間，不僅可協助投資人降低資訊不對稱的風險，也可提供相關單位，作為判定異常交易之參考。

關鍵詞：不動產投資、淨現值法、內部報酬率法、資本化率、敏感度分析

¹ 真理大學經濟系助理教授。E-mail: au4239@au.edu.tw

² 真理大學經濟系財經碩士。E-mail: crazyforyou921@hotmail.com