

第一章 緒論

第一節、研究動機與問題

一、研究動機

市場比較法是不動產估價技術規則中規定的不動產估價的三種方法之一，同時也是實務上估價師普遍採用的做法。Hatzichristos and French(2003)指出，市場比較法是最廣泛被接受的一個方法。國際評價準則 GN1 在不動產的估價中亦指出，¹當資料是可取得時，市場比較法是估計價值最直接且具系統性的方法；而當資料不充足的情況下，市場比較法的適用性將有所侷限。林英彥(2003)亦指出，市場比較法是在瞭解與對象不動產相類似之不動產交易價格時，可以適用的方法，而且是以市場實際之交易價格為評價基準，故對一般之說服力較強，為普遍採用之重要估價方法。

此外，同一供需圈衍申出的替代原則為市場比較法之重要概念，林英彥(2003)認為市場比較法的進行須在近鄰地區或同一供需圈內之類似地區中，選取與對象不動產相類似的已交易不動產；Bourassa、Hoesli and Peng(2003)指出為了大量估價的目的，劃分住宅次市場對於最後的估價結果是重要的，然而無從推定這些住宅在空間上是相連的；Todora and Whiterell(2002)亦指出在進行自動化市場比較法的過程中須先將實證地區分成若干個次分區；McCain, Jensen et al.(2003)的研究認為未劃分市場可能不會有最佳結果。McCluskey, Deddis et al.(1998)則認為次市場容易發生統計偏誤的問題。由以上文獻可得知，大量估價的應用上若能適當地劃分次市場，將可能會有更精確的估價結果，但也有可能有統計偏誤的問題發生。

不動產估價技術規則中規範了不動產估價師進行市場比較法的行為，其進行的程序主要包括三階段。首先，第一階段為「可比較標的之選擇」階段，不動產估價技術規則第二十一條第二項之比較法估價程序中：「須選擇與勘估標的條件相同或相似的比較標的。」第十二條指出：「與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者；與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者；實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者」。Isakson(1986)、Kang and Reichert(1991)、Todora and Whiterell(2002)與 Hatzichristos and French(2003)均利用距離的概念去建立比較案例與勘估標的之間的可比較性，並作為選取可比較標的的標準。實務上選取可比較

¹ 國際評價準則 (IVS) GN1 real property valuation 5.11.1 與 5.11.2。

標的完全取決於估價師蒐集的可比較標的情形，故若無可使用且大量的比較標的資料，或是像國外文獻一樣建立客觀的標準的話，可能會導致可比較標的選擇上的偏誤，而導致估價結果不準確。

第二個階段為「可比較標的與勘估標間之調整」階段，不動產估價技術規則第二十一條第三、四項：「應對比較標的價格進行情況與價格日期調整，並比較、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，以求算其調整率或調整額。」指出主要的調整因素為情況、價格日期、區域因素與個別因素。實務上估價師在進行調整階段時乃依據本身經驗累積的專業判斷，來比較差異進行分析，但若是調整方向與大小無一定的標準會導致不同估價師在調整過程的不一致情形發生。第三個階段為「可比較標的之權重」階段，不動產估價技術規則在此一最後且最終的重要決定比較價格階段的規範描述並不詳細，²此乃因相信不動產估價師在實務上的專業與經驗，故為其留下很大的決定價格的空間與權力。

從以上三個階段可以看出市場比較法多依賴不動產估價師的專業與經驗來操作其心中之尺，且 Diaz (1990b) 與張小燕 (2005) 均指出不同估價師的估價行為易有不一致的情形。^{3 4}由此可見，市場比較法雖較普遍被估價師採用，但估價師間的差異與其主觀性容易使估價結果有不一致的情形而招致質疑，為使不同估價師對於同一勘估標的之價格估算的不一致性降低，本研究根據估價師進行市場比較法的行為邏輯，將估價師的進行過程以客觀透明化的方式呈現，使可比較標的挑選、調整與權重三個階段都是有據可循的。總而言之，建立客觀標準化的市場比較法估價模型，將可使其符合實務上不動產估價師的行為，亦進一步模擬估價師運用市場比較法的作業流程並標準化程序，以達到大量估價目的。

² 不動產估價技術規則第二十六、二十七條指出，經比較調整之比較標的試算價格，應就偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，方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。不動產估價師應採用三件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，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。

³ 資深估價師與資淺的估價師在選取比較案例上有明顯不同，資深估價師往往採取多階段的決策準則，在面對較多比較案例時，會按照準則挑選比較案例。

⁴ 指出估價人員與學生估價人員的估價程序均明顯偏離法令規範。

二、研究問題

- (一) 相對於實務上不動產估價師進行市場比較法過程是因人而異的，本研究欲探討是否可將市場比較法三階段（選取、調整、權重）建立客觀標準化模型？
- (二) 是否可透過客觀標準化模型後進行大量估價？又此大量估價之估值表現是否可達一定水準？
- (三) 透過客觀標準化市場比較法模型之大量估價結果，瞭解其穩定度與準確度關係情形為何？
- (四) 比較劃分次市場的估值表現，是否較未分區的估值表現佳？

第二節、研究方法與範圍

一、研究方法

(一) 理論與文獻回顧

透過回顧市場比較法的法令規範與其相關文獻，以了解市場比較法的法令內涵；並回顧過去有關於市場比較法量化研究之相關文獻，以進一步探討要如何將市場比較法的各個階段予以客觀標準化呈現，並銜接至大量估價上。

(二) 統計分析法

利用特徵價格模型進行分析，以量化型態呈現各個影響住宅屬性的因素，並以此建立客觀標準化市場比較法的估價模型。

其次，將市場比較法透明化的過程透過 SAS 軟體進程式撰寫，以程式清楚地呈現市場比較法的各個階段運算過程，以便投入大量不動產價格屬性資料進行運算。

二、研究範圍

(一) 時間範圍

民國九十三年全年與九十四年第一、二季，共六季之時間範圍。

(二) 空間範圍

以台北市十二個行政區為主要的空間範圍，並將台北市的 12 個行政區分成三個次市場—中心區、舊市區與市郊區。

中心區包括松山區、大安區與信義區；舊市區包括中正區、大同區、中山區與萬華區；市郊區包括了士林區、北投區、內湖區、南港區與文山區。

(三) 類型範圍

在不動產類型上選擇資料較完整的住宅大廈類型為研究範圍。

第三節 論文架構與研究流程

一、論文架構

本研究共分五部分，第一部分為緒論，說明研究動機、問題、方法、範圍以及研究流程；第二部分為市場比較法之法令規範與相關文獻回顧、市場比較法量化研究方法文獻回顧，以及大量估價與個別估價連結的相關文獻；第三部分為資料說明與研究設計；第四部份為實證分析；最後為本研究的結論與建議。

二、研究流程

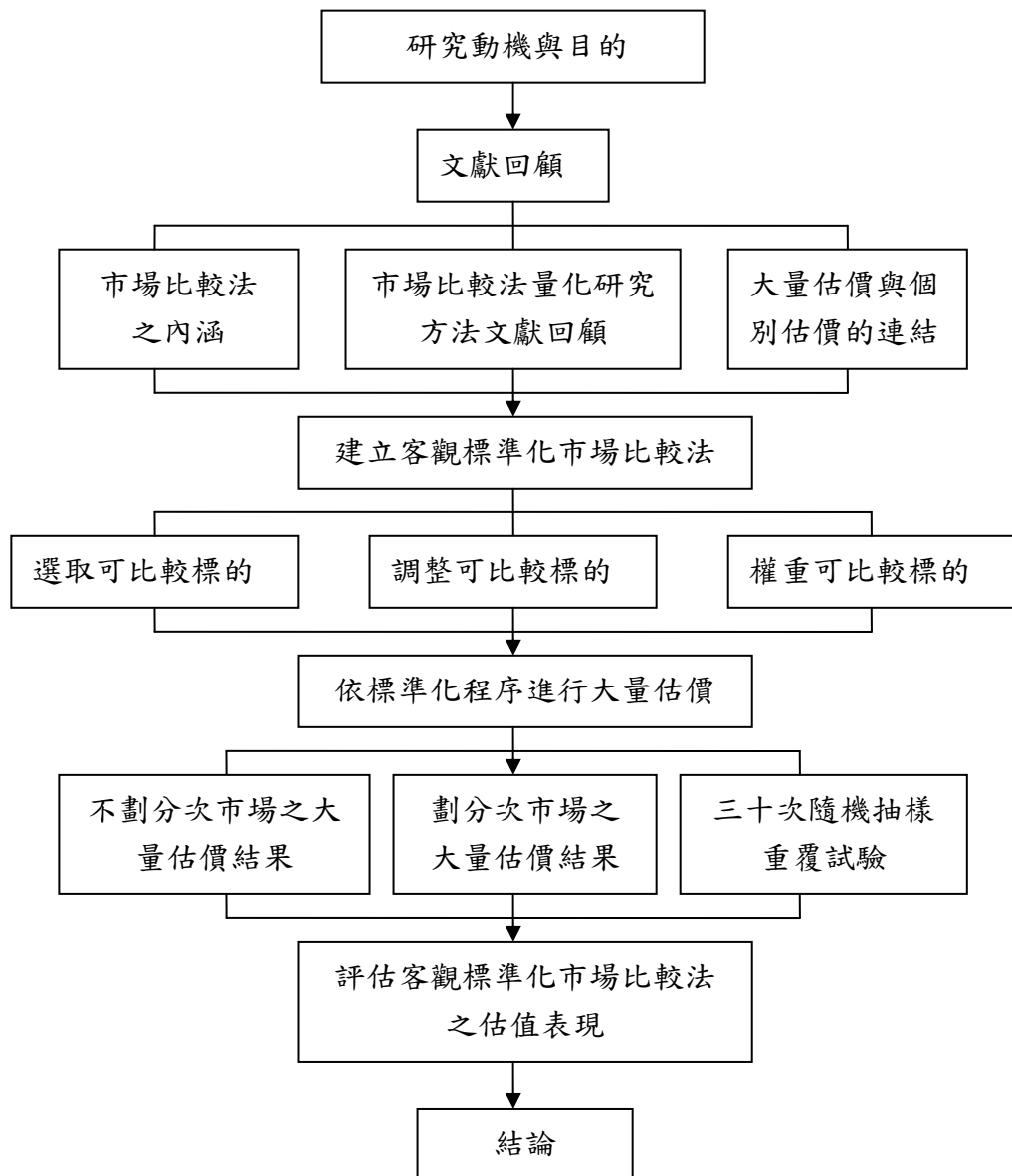


圖 1-1：研究流程圖