

# 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

### 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。不動產估價師對藉由對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之一。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、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，本公報藉由估技規則之相關規定為基礎加以延伸，希望藉由相關名詞定義、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，包含但不限於租金支付形式（固定租金、權利金、營收抽成等）、租賃期間、押金或保證金、免租期、裝修費用分攤原則、租賃目的與使用限制、管理維護責任、營業稅或其他稅費歸屬、水電等能源費用分攤原則、租約存續或解除條件等。
- 二、 市場經濟租金：為正常租賃條件下勘估標的之合理租金水準。
- 三、 支付租金：為租約條件下承租人每期應支付予出租人之金額。

四、 實質租金：為承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。

#### 五、 新訂租約之估價方法

(一) 租賃實例比較法：即估技規則第 132 條第 1 款規定，係以選用新訂租約之租賃案例為比較標的，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：即估技規則第 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：即估技規則第 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。

#### 六、 續訂租約之估價方法

(一) 租賃實例比較法：即估技規則第 133 條第 1 款規定，係以選用續訂租約之租賃案例為比較標的，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：即估技規則第 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：即估技規則第 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：即估技規則第 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。

- 七、 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。
- 八、 免租期：為因搬遷或裝修等原因所致的租約期間內未能收取租金的相關租賃條件。

### 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達。
- 三、 當為續訂租約情形時，若續訂租約情形符合正常租賃條件，價格種類應屬正常租金，並適用新訂租約之估價方法。
- 四、 租金估價應與委託者確認提供租約、租約草案或相關書面條件，作為評估租金之依據，並於估價報告書中敘明相關內容。無法取得勘估標的租約或相關書面條件時，估價師亦應於估價報告書敘明。
- 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案例時
- (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，或不予採用該租賃案例。
  - (二) 訂約日期於民國 112 年 08 月 31 日以前，若未註明該租賃案例是否營業稅時，得由估價師推定其是否包含營業稅。
  - (三) 訂約日期於民國 112 年 09 月 01 日以後，若標的為非住家用，且實價登錄



查詢之備註欄載明含稅，則該租賃案例應包含營業稅。

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、市場利率等情況綜合決定，採分年攤算或折現等方式調整對租金之影響。



## 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、租賃案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，估價師採用租賃實例時，若經檢視該實例之租金符合市場經濟租金水準時，得推定租賃實例之租約條件與正常租賃條件相符。惟若租約資訊已被揭露，估價師應將其納入考量並進行調整。
- 3、若租約中相關之權利義務關係與正常租賃條件有顯著差異，應衡量該租約條件對於租金評估之影響，納入估價方法中考量。例如租賃案例之押金、保證金等相關收益，或免租期、有無裝潢及家具等租約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、租金收益率為出租不動產預期淨收益對所需資本之百分比。推估租金收益率的方法，得準用收益法中推估收益資本化率之方法。

#### (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，分為單年期分析與多年期分析。
- 2、收益分析法（單年期分析）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

= 不動產淨收益

+ 必要費用

= 不動產租金

- 3、收益分析法（多年期分析）與收益法之折現現金流量分析法相似，係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<sup>註1</sup>

= 不動產淨收益

...

+ 必要費用

...

---

= 不動產租金 ...

註1：由於多年期分析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採租賃實例比較法評估。
- 2、 租賃案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評估採積算法評估。
- 2、 租金收益率考慮限定條件情形，採用適當租金收益率水準。得以正常條件下推估，再依限定條件調整修正。

#### （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價格指數、租金指數、物價指數等加以評估。

#### （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、土地租金估價應由委託者提供租賃條件及預計規劃使用，若無法提供則由估價師依照該土地最有效使用條件評估合理土地租金。
- 二、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。
- 三、土地係以建築房屋為租賃目的而採用收益分析法（多年期分析）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）採收益分析法（多年期分析）計算可建地之土地租金者，需考量租賃期間與最適開發規模之關係，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。
  - （二）土地租約到期後續約條件或建物處理方式應依照租約條件進行假設，若租約未明確約定，估價師應與委託者確認開發計畫與租賃期間設定，並於估價條件中敘明。
  - （三）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估價條件，於收益分析法（多年期分析）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，以真實反映可支付土地租金。
  - （四）續約選擇權價值得以一定期間之收益法分析原租約到期後建物剩餘經濟耐用年數仍可產生之淨收益現值，並考量續約之機率計算租賃期末續約選擇權之價值。
- 四、土地租賃以設置停車場為前提得以收益分析法（多年期分析）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。總費用應加計營運費用及初期建置成本。



- 五、 若勘估標的屬非可建築且具公用性質之土地，如水利用地、私設通路，或屬農業區、保護區等通常不具建築開發效益之土地，得採租賃實例比較法為原則評估。
- 六、 租賃案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。



## 陸、透天及廠房租金評估

一、透天及廠房租金之評估，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、當評估含有特殊設備（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、 土地租賃案例採房地租金而進行拆算者，可參考房地價格拆算之方法適用，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。拆算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之面積為準，若因登記範圍與實際使用範圍有差異時，估價師得考量以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、 租賃案例如屬部分租賃範圍，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。
- 四、 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為原則。



## 條文說明對照

條號	條文內容	說明
壹	前言	
貳	名詞定義	
貳 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，包含但不限於租金支付形式（固定租金、權利金、營收抽成等）、租賃期間、押金或保證金、免租期、裝修或廣告費用分攤原則、租賃目的與使用限制、管理維護責任、營業稅或其他稅費歸屬、水電等能源費用分攤原則、租約存續或解除條件等。	針對正常租賃條件設定基準，估價師進一步比較勘估標的與比較標的情形是否與正常租賃條件相當，以進行分析、調整。
貳 二	市場經濟租金：為正常租賃條件下類似不動產之合理租金水準。	-
貳 三	支付租金：為租約條件下承租人每期應支付予出租人之金額。	-
貳 四	實質租金：為承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。	-
貳 五	新訂租約之估價方法	-
貳 五 (一)	租賃實例比較法：即估技規則第 132 條第 1 款規定，係以選用新訂租約之租賃案例為比較標的，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。	-
貳 五 (二)	積算法：即估技規則第 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。	-
貳 五 (三)	收益分析法：即估技規則第 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。	-

條號		條文內容	說明
貳	六	續訂租約之估價方法	—
貳	六 (一)	租賃實例比較法：即估技規則第 133 條第 1 款規定，係以選用續訂租約之租賃案例為比較標的，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。	—
貳	六 (二)	收益承續法：即估技規則第 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。	—
貳	六 (三)	趨勢推算法：即估技規則第 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。	—
貳	六 (四)	差額分配法：即估技規則第 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。市場經濟租金，同本公報所稱之市場經濟租金。	—
貳	七	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。	必要費用係現行租金評估方式的重要參數，參酌估技規則對於收益法之相關內容羅列。
貳	八	免租期：為因搬遷或裝修等原因所致的租約期間內未能收取租金的相關租賃條件。	免租期是租約中常見條款，可能影響租金表現結果。
參		估價原則	—
參	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。	提醒估價師基本確認事項。
參	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達。	實務上支付租金較容易被委託者所接受，因此放寬

條號			條文內容	說明
				估價師應可採用支付租金作為價格結論表達。
參	三		當為續訂租約情形時，若續訂租約情形符合正常租賃條件，價格種類應屬正常租金，並適用新訂租約之估價方法。	補充續訂租約不一定屬於限定租金之情形
參	四		租金估價應與委託者確認提供租約、租約草案或相關書面條件，作為評估租金之依據，並於估價報告書中敘明相關內容。無法取得勘估標的租約或相關書面條件時，估價師亦應於估價報告書敘明。	租賃契約或租賃契約草案等書面文件作為租金估價之重要條件，若無法取得應於報告書敘明。
參	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	因實務上委託人常針對租金是否包含營業稅提出疑問，故以未稅租金評估為原則外，得敘明採含稅租金作為估價結論。另外，自然人代扣租賃所得稅及二代健保補充保費等，屬於房東費用的轉嫁內含，與營業稅性質不同，且法人亦有所得稅問題，考量現金流量層次估價皆處理未考量所得稅之淨收益，故代扣租賃所得稅及二代健保補充保費不建議納入是否含稅範圍考量。
參	六		採用內政部不動產交易實價查詢服務網等相關租賃案例時：	
參	六	(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，或不予採用該租賃案例。	由於實價登錄租賃登錄情形複雜，其包含稅費之情形，估價師應檢視該等費用對租金水準之影響。
參	六	(二)	訂約日期於民國 112 年 08 月 31 日以前，若未註明該租賃案例是否營業稅時，得由估價師推定其是否包含營業稅。	由於實價登錄 112 年 09 月 01 日起更改申報書填寫格式，是否包含營業稅已明確有選項可供勾選，故案例已可供判明是否包含營業稅。
參	六	(三)	訂約日期於民國 112 年 09 月 01 日以後，若標的為非住家用，若實價登錄查詢之備註欄載明含稅，則該租賃案例應包含營業稅。	



條號		條文內容	說明
參	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。	非屬一般正常租賃條件之權利義務關係，估價師應判斷其對合理市場經濟租金之影響性。
參	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、市場利率等情況綜合決定，採分年攤算或折現等方式調整對租金之影響。	租賃實務上由於租賃契約自由，租約可能會受到一次性支付項目所影響，例如附帶裝潢或家具、期初權利金支付等，應考量其現金流量發生時點評估合理租金結果。
肆		估價方法與運用	—
肆	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。	同不動產估價技術規則第14條規定。
肆	二	新訂租金評估方法	—
肆	二 (一)	<p>租賃實例比較法</p> <p>1、租賃實例得以支付租金進行比較、分析及調整。</p> <p>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，估價師採用租賃實例時，若經檢視該實例之租金符合市場經濟租金水準時，得推定租賃實例之租約條件與正常租賃條件相符。惟若租約資訊已被揭露，估價師應將其納入考量並進行調整。</p> <p>3、若租約中相關之權利義務關係與正常租賃條件有顯著差異，應衡量該租約條件對於租金評估之影響，納入估價方法中考量。例如租賃案例之押金、保證金等相關收益，或免租期、有無裝潢及家具等租約條件與勘估標的情形有差異時，宜進行相對應調整。</p> <p>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。</p>	針對租賃實例比較法執行進行相關建議，包含實務上多以支付租金進行比較法以及相關案例採用原則等。

條號		條文內容	說明
肆	二 (二)	<p>積算法(估技規則第 132 條第 2 款)</p> <p>1、積算法應用之正常價格，應以比較法或成本法決定之。</p> <p>2、租金收益率為出租不動產預期淨收益對所需資本之百分比。推估租金收益率的方法，得準用收益法中推估收益資本化率之方法。</p>	針對積算法執行進行相關建議，包含正常價格評估方式及收益率推估原則等。
肆	二	<p>收益分析法</p> <p>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，分為單年期分析與多年期分析。</p> <p>2、收益分析法(單年期分析)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。</p> <p>3、收益分析法(多年期分析)與收益法之折現現金流量分析法相似，係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，再將現值攤提為平均年租金。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。</p>	針對收益分析法執行進行相關建議，分為單年期及多年期分析建議採用情況，並列式說明應考慮之相關收入費用項目。
肆	三	續訂租金評估方法	—
肆	三 (一)	<p>租賃實例比較法(估技規則第 133 條第 1 款)</p> <p>1、相關應用原則同新訂租金採租賃實例比較法評估。</p> <p>2、租賃案例之情形應符合相同續約情形。</p>	針對限定租金評估應盡量採用相同情形之案例。
肆	三 (二)	<p>收益承續法(估技規則第 133 條第 2 款)</p> <p>1、相關應用原則同新訂租金評估採積算</p>	針對收益承續法與積算法差異提醒。

條號			條文內容	說明
			法評估。 2、租金收益率考慮限定條件情形，採用適當租金收益率水準。得以正常條件下推估，再進行限定條件調整修正。	
肆	三	(三)	趨勢推算法(估技規則第133條第3款) 1、租金之變動趨勢調整率，得參考市場供需情形、與產品類型相當或相似價格指數、租金指數、物價指數等加以評估。	提醒趨勢推算法執行應注意事項。
肆	三	(四)	差額分配法(估技規則第133條第4款) 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。	提醒差額分配法執行應注意事項。
伍			土地租金評估	-
伍	一		土地租金估價應由委託者提供租賃條件及預計規劃使用，若無法提供則由估價師依照該土地最有效使用條件評估合理土地租金。	土地租金評估的重要提醒項目。
伍	二		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。	租地建屋應留意最有效使用的認定對租金之影響。
伍	三		土地係以建築房屋為租賃目的而採用收益分析法(多年期分析)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。	-
伍	三	(一)	採收益分析法(多年期分析)計算可建地之土地租金者，需考量租賃期間與最適開發規模之關係，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。	提醒多年期分析應考量最有效使用與資本回收之關聯性。
伍	三	(二)	土地租約到期後續約條件或建物處理方式應依照租約條件進行假設，若租約未明	因市場租賃習慣對於土地租期並未有一致，甚可依民法規定得請求聲請為地



條號		條文內容	說明
		確約定，估價師應與委託者確認開發計畫與租賃期間設定，並於估價條件中敘明。	上權之登記，或有未定期間的情事，故提醒應充分考量租賃期間之設定與最有效使用經濟原則。
伍	三	(三) 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估價條件，於收益分析法（多年期分析）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，以真實反映可支付土地租金。	實務上可能遇到土地租賃契約以較高頻率但優先續約的方式簽訂，估價師得衡量地上物存續合理期間考量續約價值。
伍	三	(四) 續約選擇權價值得以一定期間之收益法分析原租約到期後建物剩餘經濟耐用年數仍可產生之淨收益現值，並考量續約之機率計算租賃期末續約選擇權之價值。	續約選擇權價值評估邏輯參考。
伍	四	土地租賃以設置停車場為前提得以收益分析法（多年期分析）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。總費用應加計營運費用及初期建置成本。	停車場類型之土地租賃應用收益分析法之提醒事項。
伍	五	若勘估標的屬非可建築且具公用性質之土地，如水利用地、私設通路，或屬農業區、保護區等通常不具建築開發效益之土地，得採租賃實例比較法為原則評估。	此等土地通常不具投資效益，以租賃實例比較法為原則較為適當。
伍	六	租賃案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，並做適當調整。	提醒關於比較實例存在未登記建物對於土地租金之影響應予留意。
陸		透天及廠房租金評估	-
陸	一	透天及廠房租金之評估，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。	大多數透天建物或廠房可能存在容積未完全使用之情況，針對此情形可先行判斷標的之是否符合近鄰地區最有效使用情形，再決定合適之評估方法。
陸	一	(一) 空地利用效益之差異：透天及廠房因使用型態包含土地之平面利用，實際空地可利	透天建物或廠房租金簽訂或租賃權的轉讓，可能隱

條號		條文內容	說明
		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。	含未建築土地使用效益，應於租金評估過程合理反應。
陸	一 (二)	土地及建物結合利用效益之差異：透天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。	透天建物或廠房土地及建物比例可能影響租金價值來源組成不同，應於租金評估過程合理反應。
陸	二	當評估含有特殊設備（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。	針對評估廠務設施或其他不可分離動產之租金進行說明。
柒		其他估價注意事項	—
柒	一	土地租賃案例採房地租金而進行拆算者，可參考房地價格拆算之方法適用，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。拆算後之土地租金須留意是否符合區域市場之合理水準。	由於部分情形需要進行房地租金拆算，建議得參採不動產估價技術規則對於房地價格拆算之規定。
柒	二	不動產租金估價以登記之面積為準，若因登記範圍與實際使用範圍有差異時，估價師得考量以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。	依循估技規則對於估價範圍之原則，但考量租賃實務常有部分出租情形，估價師應得以敘明此些情況進行估價
柒	三	租賃案例如屬部分租賃範圍，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。	當租賃案隸屬於部分租賃時，應留意其租金水準適當性
柒	四	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為原則。	附屬物或工作物估價判斷與作業原則。