

105年專門職業及技術人員高等考試會計師、
不動產估價師、專利師、民間之公證人考試試題

代號：90540 全一張
(正面)

等 別：高等考試

類 科：不動產估價師

科 目：不動產投資分析

考試時間：2 小時

座號：_____

※注意：(一)可以使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

一、美國在西元 2000 年末期的次貸風暴衝擊全球經濟，關於風暴的起源，實肇因於高風險的住宅抵押貸款，通常被稱為次級房屋貸款。請回答下列問題：

(一)請說明何謂次級房屋貸款 (Subprime Mortgage)。(5 分)

(二)請說明次級房屋貸款與國內所謂的銀行二胎之差異。(5 分)

(三)次級房屋貸款造成借款者財務支付能力及世界性金融風暴的問題，請詳細說明其緣由。(15 分)

二、某公司正在考慮投資商業不動產，目前有兩個方案可供選擇，方案 A，租賃期限 10 年，租金成本於第一年及第五年年底分兩次給付，每次給付 6,500,000 元，若採取此方案，該公司稅後現金流量每年為 1,800,000 元。方案 B，租賃期限 5 年，不動產的租金成本於期初即全部付清，租金 5,000,000 元，若採取方案 B，公司稅後現金流量每年為 1,500,000 元（兩方案均自第一年即有現金流入）。如果兩種投資之風險相當，公司資金成本 8%，若方案 B 可連續重置，試問以淨現值法 (NPV) 分別計算兩方案之 NPV，並說明應該採取何種方案為佳？如以獲利能力指數 (Profitability Index) 分析，請分別計算兩方案之獲利能力指數，並說明應選擇那個方案為佳？（所有數字計算至小數點以下兩位，四捨五入）(25 分)

三、請回答下列問題：

(一)就浮動利率抵押貸款 (Adjustable-Rate Mortgage, ARM) 而言，當利率急遽升高時，銀行是否仍可將所有放款風險移轉給借款人而不承擔其他任何風險？(8 分)

(二)解釋何以美國之銀行常見承做固定利率抵押貸款 (Fixed-Rate Mortgage, FRM)，但臺灣則相對較少見？(8 分)

(三)解釋何謂「負攤還」 (Negative Amortization)？就浮動利率抵押貸款而言，「負攤還」的機制於短期間利率急遽升高時，可否降低銀行的風險？(9 分)

(請接背面)

等 別：高等考試
類 科：不動產估價師
科 目：不動產投資分析

四、請回答下列問題：

(一)若某銀行提供給借款人一個重新融資之管道，此貸款管道稱為「包裹式貸款 (Wraparound loan)」，試討論「包裹式貸款」和「次順位抵押貸款 (Second mortgage)」，對於借貸雙方之優勢。(8分)

(二)假設小黃在 A 銀行有一筆住宅抵押貸款餘額 400 萬元，貸款年利率 5%，按月本利均等攤還，貸款期限尚有 15 年；隨著房地產的景氣繁榮，小黃擁有的住宅價格上漲至 900 萬元。因此，小黃想要以該住宅再向銀行抵押貸款 200 萬元；經商洽 A 銀行，該銀行願意在原 400 萬元抵押貸款下，再提供小黃 200 萬元的次順位抵押貸款，貸款年利率 13%，按月本利均等攤還，貸款期限 15 年；在此同時，B 銀行則願意提供一個 600 萬元的包裹式貸款給小黃，貸款年利率 7%，按月本利均等攤還，貸款期限 15 年；試問小黃應選擇那一家銀行辦理貸款？(17分)

(註：可應用以下利率因子： $PVIFA(5\%,15) = 10.379658$ ；

$FVIFA(5\%,15) = 21.578564$ ； $MC(5\%,15) = 0.096342$ ； $PVIFA(7\%,15) = 9.107914$ ；

$FVIFA(7\%,15) = 25.129022$ ； $MC(7\%,15) = 0.109795$ ； $PVIFA(13\%,15) = 6.462379$ ；

$FVIFA(13\%,15) = 40.417464$ ； $MC(13\%,15) = 0.154742$ ；

$PVIFA(0.4167\%,180) = 126.451911$ ； $FVIFA(0.4167\%,180) = 267.297872$ ；

$MC(0.4167\%,180) = 0.007908$ ； $PVIFA(0.5833\%,180) = 111.258726$ ；

$FVIFA(0.5833\%,180) = 316.951276$ ； $MC(0.5833\%,180) = 0.008988$ ；

$PVIFA(1.0833\%,180) = 79.037897$ ； $FVIFA(1.0833\%,180) = 549.704720$ ；

$MC(1.0833\%,180) = 0.012652$)