

臺灣菸酒股份有限公司 111 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(北一區)【U5113】

專業科目 3：不動產投資分析

*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、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，該節不予計分。
②本試卷為一張單面，非選擇題共 4 大題，請見各題配分，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請勿於答案卷書寫應考人姓名、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：

請回答下列問題：

- (一) 何謂房地產的生命週期？【10 分】
- (二) 生命週期各個階段的活動內容與特色為何？【15 分】

第二題：

請回答下列問題：

- (一) 何謂淨現值法？【10 分】
- (二) 李太太投資辦公大樓，前 3 年出租可產生的現金流量分別為 1,000 萬元、2,000 萬元、2,000 萬元，自有資金的投資成本為 4,000 萬元，要求的自有資金報酬率為 6%。請問本投資案的淨現值為何？【15 分；未列出計算過程者，不予計分】

第三題：

有關不動產證券化，請回答下列問題：

- (一) 不動產證券化之目的為何？【10 分】
- (二) 依據不動產證券化條例規定，不動產投資信託基金投資或運用標的限於哪一類範圍？【10 分】
- (三) 承第(二)小題，募集之不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，限於哪些標的？【10 分】

第四題：

請回答下列問題：

- (一) 何謂 DCR？【15 分】
- (二) 當 DCR 愈高時，為何投資者可能借到的貸款就越多？【5 分】