

都市更新權利變換估價準則及作業手冊之研究

委託單位：內政部營建署

執行單位：中華民國不動產估價師公會全國聯合會

提送日期：民國 99 年 8 月 31 日

目 錄

第一章 緒論	01
第一節 研究緣起與目的	01
第二節 研究範圍與內容	02
第三節 工作成果	03
第二章 都市更新權利變換相關估價文獻探討	04
第一節 日本都市更新權利變換相關估價文獻探討	04
第二節 日本成功個案都市更新權利變換方式介紹	10
第三節 臺灣現行都市更新權利變換相關估價法令檢討	19
第四節 小結	27
第三章 權利變換估價作業手冊	28
第一節 估價委託	28
第二節 確認估價基本事項	33
第三節 估價作業階段	36
第四節 不動產估價審議	76
第四章 都市更新權利變換估價作業準則	80
第一節 目前權利變換方式規定	80
第二節 權利變換操作課題	81
第三節 權利變換權利價值評估準則	87

第五章 結論與建議	95
第一節 結論	95
第二節 建議	96
附錄一、委託都市更新權利變換前後不動產估價契約範本	97
附錄二、都市更新權利變換估價 Q & A	103
附錄三、臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本	110
附錄四、委託專業服務案意見回覆對照表	155

圖目錄

圖 1-2-1 執行架構圖	2
圖 2-1-1 日本第一種市街地再開發流程圖	5
圖 2-1-2 日本權利變換制度原則圖	8
圖 2-2-1 大手町計畫位置圖	10
圖 2-2-2 大手町土地重劃事業實施前後容積率	12
圖 2-2-3 第 1 次再開發民間都市再生事業	13
圖 2-2-4 霞關三丁目南更新事業地區	14
圖 2-2-5 霞關三丁目南更新事業實施歷程	17
圖 2-3-1 權利變換流程圖	20
圖 3-1-1 都市更新權利變換程序	29
圖 3-3-1 更新前土地價值評估流程	39
圖 3-3-2 各宗土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估流程	55
圖 3-3-3 更新前土地上有合法建築物或他項權利，各權利變換關係人價值評估 流程	55
圖 3-3-4 更新後區分所有建物及其土地應有部分之價格評估流程	67

表 目 錄

表 2-2-1 大手町事業推動架構	12
表 2-2-2 霞關三丁目南地區事業概要	15
表 2-2-3 霞關三丁目南地區事業相關機關及企業體	16
表 2-2-4 霞關三丁目南地區事業辦理經過	16
表 3-2-1 土地產權分析表	33
表 3-2-2 建物產權分析表	33
表 3-2-3 他項權利分析及耕地三七五租約表	33
表 3-3-1 比較標的條件分析	42
表 3-3-2 勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析	43
表 3-3-3 勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析	44
表 3-3-4 勘估標的比較價格之推定	45
表 3-3-5 各筆土地價格推估	47
表 3-3-6 合併前各筆土地權利價值比例計算	48
表 3-3-7 比較標的條件分析	49
表 3-3-8 勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析	50
表 3-3-9 勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析	51
表 3-3-10 勘估標的比較價格之推定	52
表 3-3-11 合併後土地價值分配	54
表 3-3-12 比較標的條件分析	57
表 3-3-13 勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析	58
表 3-3-14 勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析	59
表 3-3-15 勘估標的比較價格之推定	60
表 3-3-16 更新前各區分所有建物建坪價格表	61
表 3-3-17 分配合併後土地權利價值(歸地)	66
表 3-3-18 更新前土地權利價值表(歸人)	66
表 3-3-19 更新前權利價值分析表	66
表 3-3-20 比較標的條件分析表	70
表 3-3-21 勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表	71
表 3-3-22 勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析表	72
表 3-3-23 勘估標的比較價格之推定表	73
表 3-3-24 更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表	75
表 3-3-25 更新後車位權利價值表	75
表 3-3-26 更新後權利價值分析表	75

