

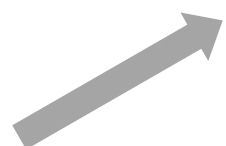
房地產投資與市場分析 — 凶宅投資市場

報告者:黃暄雅

台灣投資房地產的問題…



房地產投資



租金收益



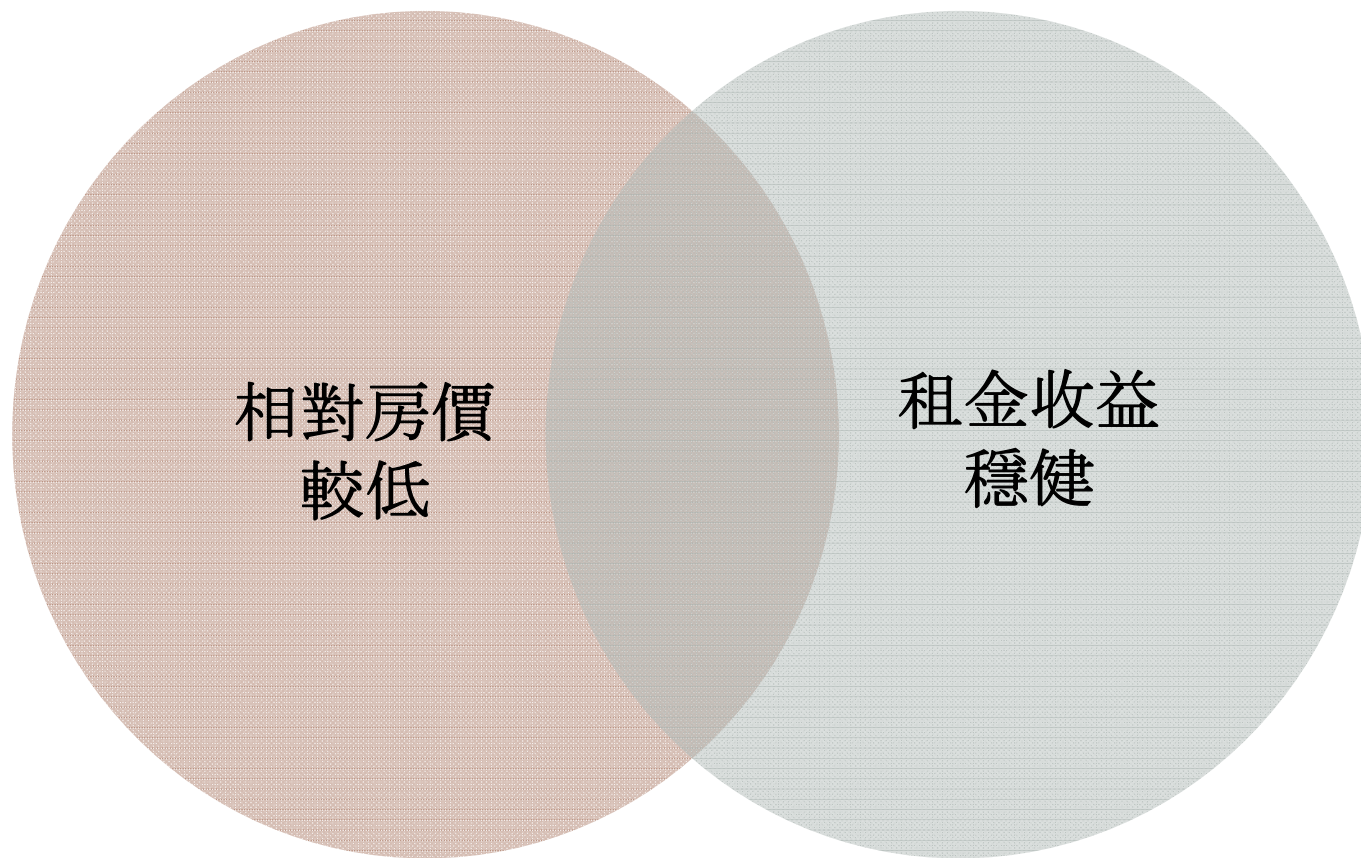
支付貸款使現金流為零或為負值



資本利得



房價過高，目前市場不景氣，
難預測房市走勢



新莊凶宅85折PO網求售 眼尖網友：水泥封屍案那間！

編輯 林瑩真 報導
◎ 2018/10/13 07:51

小 中 大



NT\$698

~凶~宅~新莊民安路 電梯3房+坡平車位 總建坪41坪 歡迎看屋議價 開價698萬 投報率高 不可銀貸 做價

實屋專線【隱藏資訊】陳先生
LINE: max8278

※※※您要買房~我這兒通通有※※※

認真服務
為買方建構一個理想的家
為賣方進行資產規劃
這是我們的目標，也是我們的使命
經紀人：陳俊翰 【隱藏資訊】
21世紀不動產 板橋特區加盟店
住冠不動產經紀有限公司 較少內容

詢問詳情

圖 / 翻攝自大台北租屋網 房東盡量PO臉書

34年鬧24命 台北最凶宅竟愈賣愈賺！？

f 分享

留言

列印

存新聞

A- A+

2018-09-04 16:33:50 聯合晚報 記者游智文、蘇莉婷、邱苑苓、蔡佩芸／製作 讚 145 分享

頂樓戶不到1年轉手 獲利1600萬

北市錦新大樓過去因火警、墜樓、殉情，34年來24人凶死，有「台北最凶宅」之稱。一般認為這樣的大樓易跌難漲，統計實價資料，此大樓近年轉手交易，投資人賺多賠少，有人買頂樓戶不到一年轉手，獲利1600多萬元。

原為飯店 陸續發生火警、墜樓、殉情...

錦新大樓位於北市錦州街、新生北路口，原為時代大飯店。1984年時代飯店發生大火，造成19人死亡，之後改為出租套房大樓，再度發生火警，又有住戶死亡，加上墜樓、情侶殉情等，34年來，總計多達24人凶死。

特殊的投資市場：凶宅

內政部函釋：「賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分(包括主建物及其附屬建物)，曾發生兇殺或自殺而死亡(不包括自然死亡)之事實，及在專有部分有求死行為而致死；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為。又賣方的擔保責任範圍只限於擔保自己出售之房屋非凶宅，並不包括同棟大樓其他的房屋。」

- 1、時間：賣方產權持有期間內發生。
- 2、空間：在建物專有部分有求死行為。
- 3、型態：兇殺或自殺，但排除意外死亡。

買賣房屋時應記載該資訊於不動產說明書，出租**不需**主動告知。
若出租人未告知凶宅，承租人**可提前終止租賃契約**，出租人不得要求任何賠償。

凶宅市場投資魅力

房價：市場行情五到六折

租金：市場行情八折

✓ 購買成本低

✓ 投資報酬率高

會有人求租凶宅嗎？

醫生、信奉基督教、辦公室或特殊行業

凶宅市場投資魅力

- 與一般房地產投資相比：
 1. 投資門檻低
 2. 銀行較不願貸款
- 影響房屋價格程度因素：
 1. 小凶、大凶
 2. 新聞散播
 3. 社區規模

標的搜尋

好的區段
市場接受度較高

基本資料

門牌位置:台北市松山區新東街26巷6號1樓

坪數:26.51坪

建物類型:公寓

樓層:一樓 / 四樓

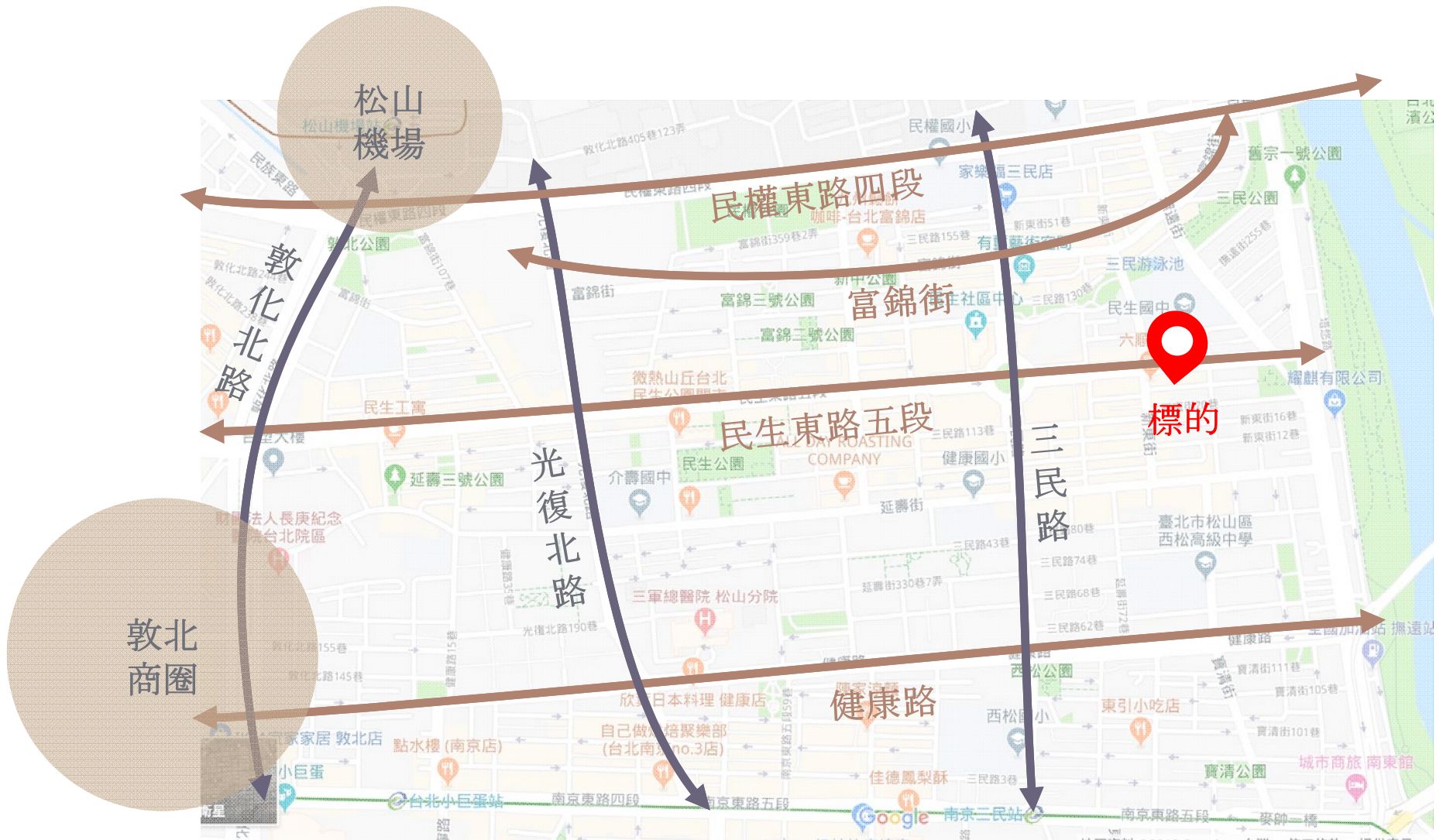
屋齡:41年

拍定價格:1120.1萬 / 每坪42.3萬

產品說明:曾於2007年2月7日間,發生住戶於屋內上吊輕生死亡之非自然死亡情形,無他殺嫌疑。



交通區位



鄰近敦化北路、民權東路、光復北路及三民路等主要幹道

周邊機能

10 家銀行

6 間超市

4 間醫院診所

3 個公車站牌

15 分鐘到捷運站



周邊環境

多為四到五層的公寓，一樓商業使用
二樓以上為住宅使用，日常生活機能健全
屬一寧靜社區，適合辦公使用或餐廳營業。



交易行情



平均交易行情單價為 68.6萬/坪，本個案拍定單價為 42.3萬/坪，本個案價格約是市面上六折。

交易行情

挑選與本案類型相似標的，距離標的五百公尺內，且同為一樓店面之租金資料。

門牌	交易日期	總價(萬元)	單價(元)	面積(坪)	屋齡(年)
民生東路五段69巷21弄1-30號	106/06	5.5	1282	42.89	36
民生東路五段27巷1-30號	106/12	5.8	970	59.81	38
民生東路五段151-180號	106/11	1.8	1137	15.83	38
民生東路五段241-270號	106/12	3.7	2170	17.05	39
民生東路五段36巷4弄1-30號	106/08	8.3	2295	36.16	48
新東街31-60號	106/03	4.5	1816	24.18	42
新東街11巷1-30號	106/05	4.5	2500	18	44
三民路166巷1-30號	105/10	3.7	972	38.06	39
平均單價:1642.75元					



財務分析

購屋成本

自有資金比例(五成): 560萬

貸款比例(五成): 560萬

銀行利率: 1.75%

貸款年數: 20年

月繳本息金額: 27,671元

營運收益

租金收益: $1642 \times 26.51 = 42,539$ 元

地價稅: 47,951元

房屋稅: 6,952元

平均月淨收益: 37,968元

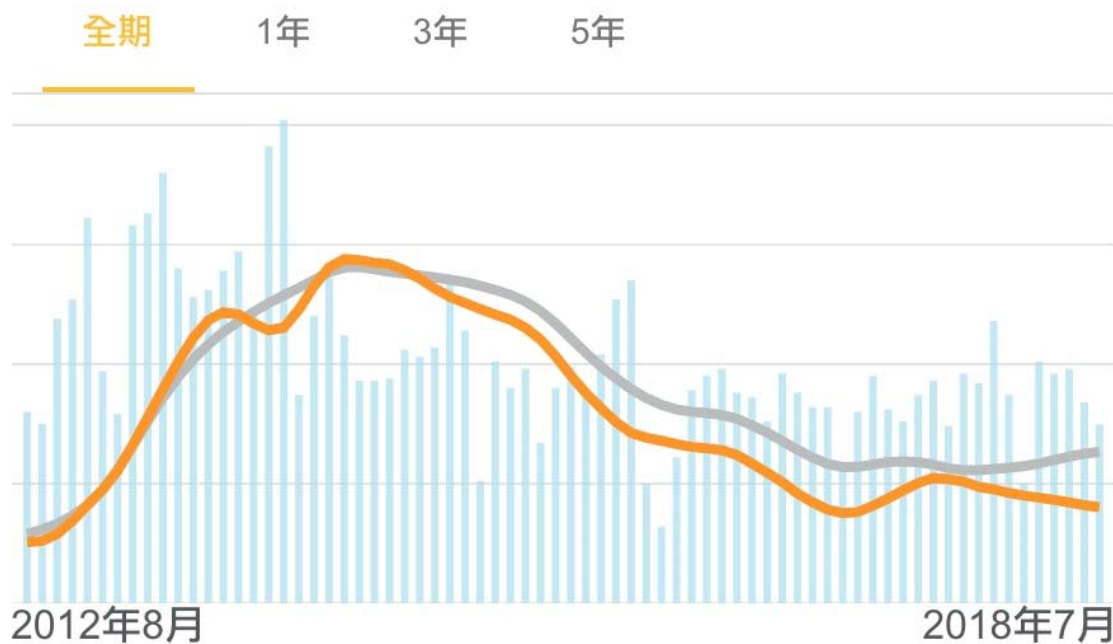
NOI > DS

可進行投資

估算 IRR - 以持有20年為例

0
(-1120.1萬)

松山區價量變動趨勢



- ◆ 在無增值之
- ◆ 要求報酬率
- ◆ 若凶宅資訊

240 (月)

1121.4868

比期末處分價值
(無增值之條件下)

5.7%

結論

1. 可接受情況下，是一項值得投資的標的。
2. 凶宅很可怕嗎？
3. 出租凶宅是不道德的嗎？
4. 凶宅市場蓬勃顯示出社會承受高房價壓力的現象

謝謝聆聽