

■ 土地資本化的還原利率 (殷章甫地價與地用 P30-P31)

● 還原利率採用平均投資報酬率之合理理由：

- ◇ 用於土地資本化的還原利率，通常採用當時的平均投資報酬率。這樣便有利於比較投資農業經營與投資其他產業的效益高低，成為投資準則或投資指南，引導有利的投資方向。
- ◇ 茲設一單位土地的純收益為 20 萬元收益地價為 400 萬元，可推知其還原利率為百分之五。設買賣地價與收益地價相同，則以 400 萬元購買一單位農地，經營 1 年之後淨收入為 20 萬元，其投資報酬率為百分之五。若不購買農地經營，而將此 400 萬元投資於其他產業，由於平均投資報酬率為百分之五，故該投資人仍然可以獲取 20 萬元的淨收益，此與投資購買農地從事農業經營的效果相同。故還原利率採用平均投資報酬率，就理論上言，非常合理。

● 還原利率無法採用平均投資報酬率之原因：

- ◇ 投資報酬率的大小，實際上因人、因地、因時而各不相同，其實際比率的掌握非常困難且幾乎等於不可能，是以平均投資報酬率雖頗為適合充當還原利率，但事實上幾等於不可能掌握。

● 還原利率採用之標準

- ◇ 還原利率應採用何者為比較妥適呢？政府發行的公債利率亦可作為還原利率的標準，只是此等公債通常以中長期者為多，1 年期的公債很少，政府又為了促銷時而採用優惠利率，難免有偏高趨勢。但公債利率通常仍不失為一種良好的標準。
- ◇ 最常用為還原利率者莫過於銀行的一年定期存款利率，惟自金融自由化以後，民營銀行林立，存放款利率亦開放為自由化，故同為一年定期存款，各銀行之間略有高低差距。惟就理論上言，似可以其中利率最高者作為還原利率。蓋資金乃往利率較高的地方流動，但實際上，並非所有的存款者都能將其資金存入利率最高的銀行。是以還原利率通常採用一年定期存款的平均利率較多。此雖非絕對理想的辦法，但為多數人可以接受的標準，採用者較多。