

■ 地價的意義 (殷章甫、林英彥、韓乾)

- * **地價**：土地的價值以貨幣表示之；由需要與供給關係形成的；不能依「一物一價法則」形成價格；以還原利率將一年的純收益還原為資本所得價格
- * **影響 r 值的主要因素**：不動產的種類、純粹之利息率、風險補貼率、貨幣貶值率

● 地價的意義

- ◇ 所謂地價係指**土地的價值以貨幣表示者**。通常所謂的價值可分為使用價值與交換價值兩種。
- ◇ 雖然土地價格是由需要與供給關係形成的，但市場價格並不是供需這兩方面的調節者，故土地不能依「一物一價法則」形成價格。
- ◇ **一般表現地價的方法**：以還原利率將一年的純收益還原為資本所得價格即為地價。

* **地價法則**： $V=a/r$ $V=地價$ $a=純收益$ $r=利率$ $t=稅率$
 $V=(a-tV)/r$

● 還原利率 r 之說明

- ◇ 就機會成本的觀點或穩定性的立場而言，還原利率通常都以定期存款利率者為多，並以一年期間為準。(殷章甫 P139)
- ◇ 一般情況而言，大多數國家的還原利率都以 5% 左右者為之準。(殷章甫 P139)
- ◇ **影響 r 值的主要因素**：不動產的種類(土地或建物)、純粹之利息率(暫時犧牲貨幣之使用所應得到之報酬率)、風險補貼率、貨幣貶值率。(林英彥)

● 適當還原利率的選擇方式 (韓乾 P394)

- ◇ **加總法(summation method)**
 - * 在使用加總法時，依照幾項預訂的**風險指標**來訂出合適的利率，再將它們加總起來得出整體的還原利率。
 - * **例如**：我們可以先從風險最低的利率 5.5% 開始；如果收益具有風險，可以加 1.5%；如果變現力太低，則可再加 1.5%；如果再考慮管理的負擔，則可以再加 1.0%。如此將這幾項指標的利率加總起來，即得到整體的還原利率為 9.5%。
 - * 美國聯邦住宅署(Federal Housing Administration)建議了至少五項風險指標：**不動產本身的安全性、收益的確定性、報酬的規律性、變現性與管理的負擔**。
- ◇ **投資額度法(band-of investment)**
 - * 即按**各部分投資額度的權重**來計算其平均市場利率，然後再將各部分的利率加總起來，即得到整體價值的利率。

* 例如：某人以其不動產價值的 50% 以利率 9% 貸款，又以其不動產價值的 25% 以 10% 的利率貸款，若再以剩下的 25% 價值以 11% 貸款，將此三部分投資額度的利率加總即得到整體不動產價值的利率為： $50\% \times 9\% + 25\% \times 10\% + 25\% \times 11\% = 9.75\%$ 。

◇ **產值法(equity-yield method)**

* 產值法是一種對估計抵押貸款較好的方法，也逐漸運用在其他不動產估價上。不過此一方法需要運用比較複雜的方法去決定足以吸引不動產投資的內部報酬率(internal rate of return)。

◇ **市場比較法(comparative-market method)**