

## ■ 地價膨脹之理論 (林英彥 P134~136)

### ● 地價的波及現象

- ◇ 對於土地施行某種投資，則其周圍的地價上漲，這是由於該項土地投資使其周圍的土地利用效率提高的緣故。如在一塊農地上開闢一社區，其周圍的地價立刻上升，這種現象一般稱之為地價的波及現象。
- ◇ 換言之，所謂地價波及現象，就是由於期待與鄰接土地所有人所投資的類似土地利用形態而引起地價水準上升的現象。

### ● 最有效利用的構想

- ◇ 在土地私有制度下，個別的土地都在期待或主張產生最大利潤的利用方法。例如某地區完成一種設施，土地所有人則會對其土地描繪出配合該設施的最有效利用的虛幻構想。
- ◇ 通常所謂地價，並非由實際成立的土地利用，及以此為基礎而形成的地租還原為資本所得的地價，實際上的地價是建立在上述土地利用的構想上面。因此地價的總和就大幅地超過實際所成立的地價總和。