■ 地租與地價之關係（林英彥 P130~P132）

- **從資本家(土地需要者)而言：**
  - ✧ 因地價是由地租以利率還原成資本的結果。而資本的目的，是在於追求最大的利潤，故資本用以購買土地時，為謀取地租(即超額利潤)必要求地價低於還原之資本額。
- **從土地所有人而言：**
  - ✧ 土地所有人估計其土地價值時，並非以目前的使用收益為基礎，而是以將來的標準性使用收益為準。換言之，土地所有人已將未實現的地租計算在內，故必儘量以高價出售，以便先取地租。
- **土地需要者與土地所有人兩者間造成地租與地價之關係說明**
  - ✧ 實際決定地價時，則視資本家(土地需要者)與土地所有人雙方的條件如何而定。如土地所有人急需現款，則其對抗力受到挫折，惟有放棄部分地租而使地價降低。
  - ✧ 可見地價之決定，除買責雙方對於地租大小的判斷外，彼此的對抗力也使實際地價與地租還原為資本之間產生扭曲。
- **都市發展地區地租與地價之關係**
  - ✧ 又在都市急速發展的地區，可以預測最近將來的地租收入，地價便急速上昇，土地成為有力的投資對象。同時在資本主義經濟下，由於競爭而使一般的利潤率有降低的傾向，並進行慢性通貨膨脹，此可以促使實際地價高於資本還原的價格。
- **地租與地價之關係式**
  - ✧ **地租不變時的地價**

    ＊ 地價= $\dfrac{\text{地租}}{\text{利率}}$

  - ✧ **地租上漲率(g)小於利率(r)時**

    ＊ 地價= $\dfrac{\text{地租}}{\text{利率}-\text{上漲率}}$ ，設地租上漲率為 g

  - ✧ **地租上漲率(g)大於或等於利率(r)時**

    ＊ 地價=無窮大 → 表示地價無限上漲

    ＊ 在地租上漲率高於利率的條件下（g＞r），欲避免地租無限上漲，就必須限制購買土地的資金，換言之，應**減少土地金融的放款額或**

提高放款利率。

＊ **減少土地金融的放款額 → 限制購買土地數量**（想多買土地，但借款數目有限）。

＊ **提高放款利率 → 可以增加土地的供給**（急需用錢，但無人肯借，只好賣地）。

✧ **關係式推導說明（戈登定理）**

＊ **未來第一年之收益不成長，未來第二年之收益才開始成長**

$$V=\frac{R}{(1+r)}+\frac{R(1+g)}{(1+r)^{2}}+\frac{R(1+g)^{2}}{(1+r)^{3}}+\ldots\ldots+\frac{R(1+g)^{n}}{(1+r)^{n+1}}$$

$$V=\frac{R}{(1+r)}\left[1+\frac{1+g}{1+r}+\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{2}+\ldots+\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}\right.$$

因為：P＝首項×（1－公比^{n}）/（1－公比）

→ 公比＝$\frac{1+g}{1+r}$　首項＝1

$$V=\frac{R}{r-g}\left(1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}\right)$$

若 g＜r　則　$\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}$在 n＝無窮大時，其值變為零 → $V=\frac{R}{r-g}$

若 g＞r　在 n＝無窮大時 → V=無窮大

＊ **未來第一年之收益就開始成長**

$$V=\frac{R(1+g)}{(1+r)}+\frac{R(1+g)^{2}}{(1+r)^{2}}+\ldots\ldots+\frac{R(1+g)^{n}}{(1+r)^{n}}$$

$$\rightarrow V=\frac{R}{r-g}\left(1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}\right)\times(1+g)$$

$$\frac{1+g}{1+r}$$

若 g＜r　則（　　　　）^{n}在 n＝無窮大時，其值變為零

$$\rightarrow V=\frac{R}{r-g}\times(1+g)$$

＊通式 → $V=\dfrac{R}{r-g}$　其中 R 為未來第一年之收益

＊範例：設 R（年租金）＝50 萬，r＝6%，未來第一年之租金成長率為 1%，第二年之租金成長率為 2%，第三年以後之租金成長率為 3%，求地價 V。

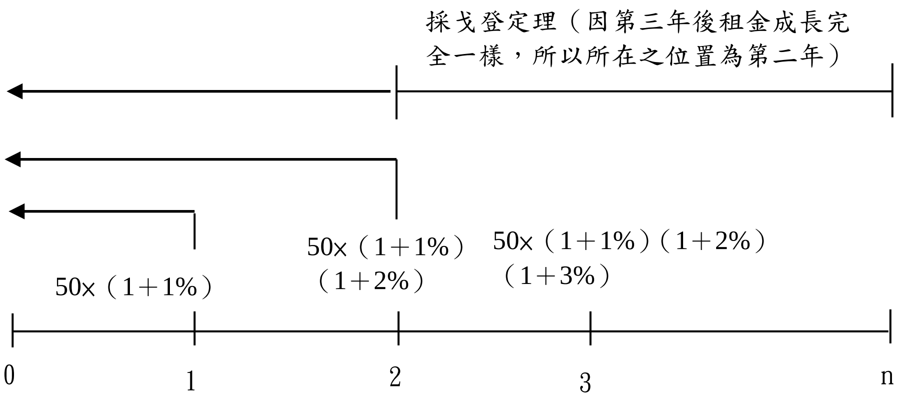
【解】

未來第一年之租金 R_1＝50×（1＋1%）

未來第二年之租金 R_2＝50×（1＋1%）（1＋2%）

未來第三年之租金 R_3＝50×（1＋1%）（1＋2%）（1＋3%）

未來第 n 年之租金 R_n＝50×（1＋1%）（1＋2%）（1＋3%）$^{n-2}$



$$V=[50(1+\%)/(1+6\%)]+[50(1+\%)(1+2\%)/(1+6\%)^{2}]+[50(1+\%)(1+2\%)(1+3\%)/(6\%-3\%)]/(1+6\%)^{2}$$