

七、資本資產訂價模型 (CAPM)

(一)系統風險與非系統風險：個別資產本身之風險（如罷工、火災、訴訟等），可以運用投資組合予以分散，稱為非系統風險、可分散風險或公司特有風險。資產所共同面對的風險（如通貨膨脹、經濟衰退、戰爭等），無法運用投資組合予以分散，稱為系統風險、不可分散風險或市場風險。如圖5-14。

總風險 = 非系統風險 + 系統風險

$$\sigma_p^2 = \sum_{i=1}^n W_i^2 \sigma_i^2 + \sum_{i=1}^n \sum_{j=1, j \neq i}^n W_i W_j \sigma_{ij}$$

⇓

非系統風險

⇓

系統風險

資產本身風險

市場風險

$n \rightarrow \infty \Rightarrow \sum_{i=1}^n W_i^2 \sigma_i^2 \rightarrow 0 \Rightarrow$ 稱為非系統風險

$n \rightarrow \infty \Rightarrow \sum_{i=1}^n \sum_{j=1, j \neq i}^n W_i W_j \sigma_{ij} \neq 0 \Rightarrow$ 稱為系統風險

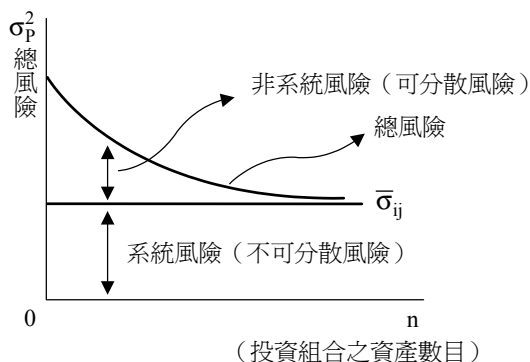


圖5-14 系統風險與非系統風險

(二)β係數：總風險包括系統風險與非系統風險，其中非系統風險可以運用投資組合予以去除，故這部分風險就不該享有報酬。另系統風險不能運用投資組合予以去除，故承擔這部分的風險就應給予報酬。換言之，風險貼水（風險溢酬）來自於承擔系統風險（市場風險）的報

酬，即衡量個別資產之系統風險。 β 係數 (Beta Coefficient)，是在衡量個別資產報酬 (或風險) 對市場報酬 (或風險) 反應程度。 β 係數等於一，表示個別資產對市場報酬同比例變動。 β 係數小於一，表示個別資產較市場報酬變動幅度小。 β 係數大於一，表示個別資產對市場報酬變動幅度大。


高風險要求高報酬，高報酬承擔高風險。因此， β 係數愈小的資產，風險愈小； β 係數愈大的資產，風險愈大。

β 係數之公式：

$$\beta = \frac{\sigma_{im}}{\sigma_m^2}$$

σ_m^2 ：市場報酬率的變異數。

σ_{im} ：個別資產*i*報酬與市場報酬率的共變數。

 凱悅不動產證券之報酬率標準差9.6，由市場指標估算報酬率具有標準差2.5，而此二個報酬率的相關係數為0.7，則凱悅不動產證券之貝他係數為何？

$$\Rightarrow \beta = \frac{\sigma_{im}}{\sigma_m^2} = \frac{\rho_{im} \sigma_i \sigma_m}{\sigma_m^2} = \frac{0.7 \times 9.6 \times 2.5}{(2.5)^2} = 2.688$$

(三)證券市場線 (SML)：證券市場線 (Security Market Line)，在描述 β 值與報酬率之關係。如圖5-15所示。無風險利率的國庫券， β 係數等於零，市場投資組合 (Market Portfolio) 的 β 係數等於一。

$$E(R_i) = a + b\beta_i$$

1. 無風險利率的國庫券：

$$\therefore R_f = a + b \times 0 = a$$

$$\therefore a = R_f$$

2. 市場投資組合：

$$\therefore E(R_m) = a + b$$

$$\therefore b = E(R_m) - a = E(R_m) - R_f$$

找到a與b的值，就得到證券市場線。

5-24 不動產投資

$$E(R_i) = R_f + [E(R_m) - R_f] \beta_i$$

上列式子，就是資本資產訂價模型（The Capital Asset Pricing Model），顯示一項資產之報酬率 $E(R_i)$ 是由無風險報酬率 R_f ，與風險貼水 $[E(R_m) - R_f] \beta_i$ 二部分所構成。而風險貼水是由市場投資組合的風險溢酬 $[E(R_m) - R_f]$ 與 β 係數之積。

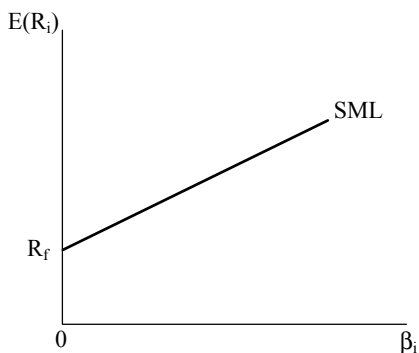



圖5-15 證券市場線

 假定無風險報酬率為6%，市場投資組合報酬率為14%，A不動產證券的貝他係數為1.8，則A不動產證券之必要報酬率為多少？

➡ $E(R_i) = R_f + [E(R_m) - R_f] \cdot \beta_i = 6\% + (14\% - 6\%) \times 1.8 = 20.4\%$

(四)資本市場線（CML）與證券市場線（SML）之關係：

1. 由SML導出CML：

證券市場線（SML）之方程式：

$$\begin{aligned} E(R_i) &= R_f + [E(R_m) - R_f] \beta_i \\ &= R_f + [E(R_m) - R_f] \frac{\sigma_{im}}{\sigma_m^2} \\ &= R_f + [E(R_m) - R_f] \frac{\rho_{im} \sigma_i \sigma_m}{\sigma_m^2} \\ &= R_f + [E(R_m) - R_f] \frac{\rho_{im} \sigma_i}{\sigma_m} \end{aligned}$$

當 $\rho_{im} = 1$ ，則是資本市場線 (CML)：

$$E(R_i) = R_f + [E(R_m) - R_f] \frac{\sigma_i}{\sigma_m}$$

2. 由CML導出SML：

資本市場線 (CML) 之方程式：

$$E(R_p) = R_f + \frac{E(R_m) - R_f}{\sigma_m} \times \sigma_p$$

改寫為：

$$E(R_i) = R_f + \frac{E(R_m) - R_f}{\sigma_m} \times \sigma_i \dots\dots\dots ①$$

$$\text{第}i\text{種資產之系統風險 } \sigma_i = \beta_i \sigma_m \dots\dots\dots ②$$

②式代入①式：

$$E(R_i) = R_f + \frac{E(R_m) - R_f}{\sigma_m} \times \beta_i \sigma_m = R_f + [E(R_m) - R_f] \cdot \beta_i$$

總之，資本市場線 (CML) 在描述效率的投資組合，期望報酬與總風險間之關係。證券市場線 (SML) 在描述，不論有無效率投資組合，期望報酬與系統風險之關係。如圖5-16。

$$\text{CML: } E(R_p) = R_f + \frac{E(R_m) - R_f}{\sigma_m} \cdot \sigma_p$$

$$\text{SML: } E(R_i) = R_f + [E(R_m) - R_f] \cdot \beta_i$$

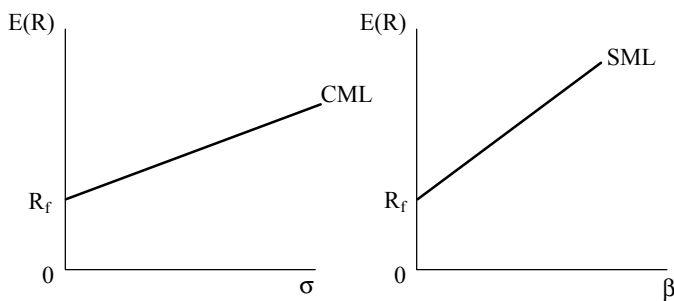


圖5-16 資本市場線與證券市場線之對照

(五) 各種投資標的之報酬與風險：根據證券市場線 (SML)，投資標的之風險 (系統風險) 愈大，所要求報酬率愈高。如圖5-17，某投資標的之風險為 β_0 ，則所要求之報酬率為 R_0 。另一投資標的之風險為 β_1 ，則所要

5-26 不動產投資

求之報酬率為 R_1 。符合高風險、高報酬之投資定理。

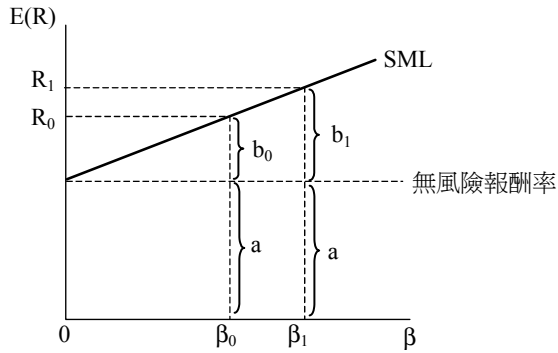


圖5-17 風險與貼水

投資標的所要求之報酬率如下：

要求報酬率 = 無風險報酬率 + 風險貼水

$$R_0 = a + b_0$$

$$R_1 = a + b_1$$

R_0 = 股票之報酬率。

R_1 = 房地產之報酬率。

a ：無風險報酬率。

b_0 ：股票之風險貼水。

b_1 ：房地產之風險貼水。

實務上，各種投資標的（如政府公債、銀行定存、公司債、股票、房地產、期貨等）之風險不同，所要求報酬率也因而不同。如圖5-18，投資政府公債風險最低，其報酬率也最低，其次為銀行定存、公司債。至於股票、房地產、期貨屬於高風險，其報酬率也偏高。

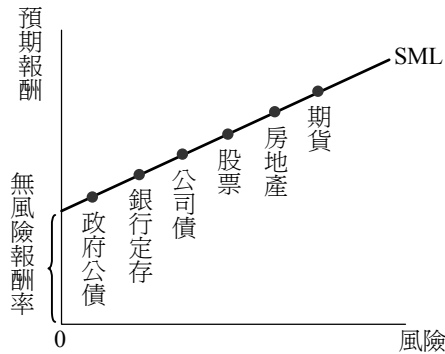


圖5-18 各種投資標的之風險與報酬

八、套利訂價模型 (APT)

(一) 套利訂價理論 (Arbitrage Pricing Theorem)：認為個別資產的報酬率，是由無風險報酬率，加上數個風險因子之風險貼水而來。報酬與風險呈線性關係。

$$E(R_i) = R_f + b_1F_1 + b_2F_2 + b_3F_3 + \dots + b_nF_n$$

$E(R_i)$ ：資產*i*的報酬率。

R_f ：無風險報酬率。

F_n ：第*n*個因子對預期報酬率 $E(R_i)$ 之影響（即風險因子）。

b_n ： $E(R_i)$ 受 F_n 影響之敏感度（即風險因子每承受一單位風險之風險貼水）。

(二) APT與CAPM之不同：

1. CAPM為單因子模型，認為個別資產之報酬率可完全由市場組合 (R_m) 之報酬率加以解釋。APT則為多因子模型，認為個別資產之報酬率除受到市場組合 (R_m) 報酬率的影響之外，尚受到其他因素之影響（如產業生產指數、通貨膨脹率、長短期利率差距、違約風險溢酬、實質利率改變等）。

2. APT之解釋能力更強，CAPM可視為APT模型的特殊例子而已。

九、風險的衡量

(一) 風險之意義：實際報酬率未能達到原先預期報酬率的差異程度。