

一目でわかる！土地活用22種類の比較表

不動産売却の教科書：<https://realestate-sale.link/>

土地活用の種類	No	土地活用方法	収益性	投資額	難易度	特徴
住居系	1	ワンルームアパート	高	低	低	ワンルームの賃貸需要は底堅く、入居者集めもしやすいため、難易度は比較的低いです。また一戸当たりの面積が小さいため、資料準備も高く収益性も高いです。さらに木造であれば投資額も抑えることが可能です。築10年以内であれば構造による資料差はほとんど見られません。
	2	ファミリーアパート	低	低	中	ファミリー層は賃貸よりも購入を検討する人が多いため、ファミリータイプの賃貸需要はそもそも低いです。そのため入居者集めの難易度が高いです。また一戸当たりの面積が大きく、資料準備が低くなるため投資効率が下がり、収益性も低くなります。投資額はワンルームと比べると、面積当たりの住宅設備の個数が減るため、若干安くなります。
	3	一棟賃貸ワンルームマンション	高	高	低	躯体の耐用年数が長いので、木造に比べると陳腐化の速度が緩いです。木造のワンルームよりは資料が維持できます。ただし、大型賃貸マンションとなるとコストが高くなります。エレベーターが付く規模になると、メンテナンス費用等も発生します。
	4	一棟賃貸ファミリータイプマンション	低	高	中	ファミリー層の賃貸需要はそもそも低いので、入居者集めが難しく、管理には相応の難易度があります。投資額が大きいです。空室リスクも高いので、総じてリスクは高いです。そのため戸数の作り過ぎには十分注意をする必要があります。尚、小中学校の学区が良い等の特殊なエリアであれば、大型の賃貸ファミリーマンションでも需要があります。
	5	戸建賃貸	低	低	中	一つの敷地に一棟の住宅しか建てられないため、投資効率が低く、収益性に劣ります。供給も少ないですが、需要も限られているため、入居者探しには一定の苦労が伴います。学童保育のある小学校学区では、シングルマザーの賃貸需要も存在します。
介護・保育園系	6	老人ホーム	低	高	低	第一種低層住居専用地域や市街化調整区域(許可は必要)でも建築が可能なので、土地活用が難しいエリアでも賃貸事業ができる数少ない選択肢の一つです。社会福祉施設自体の収益性が低いため、資料は低いです。基本的には鉄筋コンクリート造が多いため、投資額が大きく、利回りは低い事業になります。撤退リスクは比較的低いので、一棟であれば難易度はとても低いです。
	7	デイサービス	低	中	中	遠い介護を受ける介護施設です。通常の店舗のテナントとほとんど変わりありません。収益性が低ければ、撤退もあり得ます。介護事業者に対する国の補助は年々減少しており、家賃は収益を圧迫している要因になっています。老人ホームと比べると、長期で契約を縛るのは、難しいです。
	8	認可保育園	低	低	低	国の認可を受けて行う保育園を認可保育園と言います。特に保育園不足の激しい東京都には認証保育園という特別な制度があります。保育園は中核都市以上であれば、高い需要があり、立地が悪くても出店できます。しかも撤退リスクは低いのが魅力です。ただし、基本は補助金事業で収益性が低いため、資料は安いですが。
	9	無認可保育園	中	中	中	無認可保育園は、国の認可を取っていない保育園になります。基本的には他の商業テナントと変わらないため、条件が合えば相場賃料を支払って入居できます。しかしながら、保育園自体が収益性の低い事業であるため、国からの補助ももらっていない保育園の経営は厳しいのが基本です。そのため撤退リスクは高いです。
	10	商業ビル	高	高	高	都心部の駅前繁華街にあるような商業ビルです。都内の一等地であれば、高級ブティック等が入居します。地方都市の駅前であれば、パチンコやカラオケ、消費者金融、居酒屋等が有力候補となります。いずれにしても、かなり立地が良くないと、2階以上にテナントを埋めることが難しいです。テナントの入れ替わりも激しく、退去リスクが高いため、難易度はかなり高いです。
商業系	11	駅前商店街のビル	中	中	高	駅近くにある土地の活用の一つにあります。最近では、駅前だからといって店舗のテナントが入るとは限りません。かろうじて1階のテナントが埋まったとしても、2階以上のテナントを埋めるのは至難の業のケースも少なくありません。駅前である程度、規模のある土地であれば、1階を店舗にして上階をワンルームマンションにする活用が考えられます。店舗は退去したあと、後継テナントを見つけるのに苦労します。テナント集めを考慮すると難易度は高いです。
	12	ロードサイド店舗	高	高	中	ロードサイドに大規模な敷地を有している場合は、ロードサイド店舗用地としての活用が考えられます。20年以上前から、ロードサイド店舗用地は巨大化する傾向が続いており、最近では複合型商業施設が入るような規模の土地が求められます。一棟貸であれば、管理は楽です。また資料準備に比べて建築コストが低いため、収益性は高いです。しかしながら退去リスクは相応に高いということも覚悟しなければなりません。
	13	コンビニの一棟貸	高	低	中	コンビニは郊外の土地でもできる商業利用の土地活用です。郊外型のコンビニもロードサイドと同様に求められる敷地が大型化しており、300〜600坪くらいは必要です。資料準備は高くかつ建築費が安いので、土地活用としては優等生と言えます。ただし、コンビニは撤退が早いというリスクがあります。コンビニ撤退後の後利用の可能性も含めて検討する必要があります。
ホテル・倉庫系	14	ビジネスホテル	中	高	低	地方都市でも駅前であればホテルの一棟貸需要があります。ホテルの採算性としては、200室確保できることが必要となります。容積率によりませんが、敷地としては、500坪程度の広さが必要になります。最近では、外国人観光客が増えていることから、観光地のビジネスホテル需要は高いです。日本のビジネスホテルは総論で安いため、外国人観光客の支持を集めています。地方都市における高層建物の賃貸事業としては、ビジネスホテルは最も有力な候補と言えます。ただし、観光業は為替の変動により大きく変動するため、撤退リスクは相応にあると覚悟しておく必要があります。
	15	倉庫	中	中	低	ネット通販の拡大に伴い、国内では倉庫用地が不足しています。倉庫についても大規模化が進んでおり、大きな敷地が求められています。倉庫用地は、高速道路のインターチェンジの近くなどは需要が高いです。そのため山奥の広い土地などでも倉庫による賃貸事業ができる場合があります。倉庫は基本的には一棟貸のため、管理の難易度はとても低いです。また今後はますますネット通販が拡大すると考えられるため、撤退リスクは低いです。
オフィス系	16	マルチテナントオフィスビル	低	高	高	オフィスビルと言えば、かつては日本の不動産投資の本流でした。今ではオフィスビルは収益性も低く、コストもかかるため、最も難しい不動産投資の一つと言えます。東京においてもオフィスビルは既に供給過剰です。就労人口が減っており、産業構造も製造業から医療・介護業へとシフトしていることから、国内のオフィス事情は減っています。地方都市では、もはやオフィスビルはほとんど壊滅的です。オフィスのテナント確保はどのビルも苦戦しているため、地方のオフィスの資料はなかなか回復していません。今では小さなオフィスビルは、塾か診療所に貸せば脚の字です。診療所は撤退リスクも低いので、かなりありがたい存在です。ただし、診療所は重い医療設備があるため、耐えられる床荷重が小さいビルのビルでは入居できません。これからオフィスビルを建築するのであれば、将来、診療所も入居できるような床荷重の設計しておくことが無難です。
	17	シェアオフィス・スモールオフィス	高	高	高	通常のオフィスの賃貸が難しくなってきたため、オフィスを小割にしたシェアオフィスやスモールオフィスも増えてきました。当初、シェアオフィス等は供給量が少なかったため、かなり収益性が高かったのですが、現在では供給過剰もあり、難しい賃貸事業になりつつあります。地方都市では、大型オフィスの需要も少ないですが、シェアオフィスの需要も少ないです。家賃負担力のない小さな会社から家賃をもらい続けることは難しく、テナントの入替は激しいです。難易度はかなり難しいと言えます。
借地系	18	土地を貸す	低	低	低	事業用定期借地権を中心とした借地事業になります。収益性は低いですが、建物投資を伴わないためリスクが極めて低いです。
暫定利用系	19	時間貸し駐車場	低	低	低	暫定利用の中では、取組みやすく収益力もあり、最もバランスの取れた暫定利用です。ただし、時間貸し駐車場の需要が全くないエリアも多く、場所を選びます。また都内では時間貸し駐車場の資料では固定資産税を払いきれない場所も多いです。
	20	月極駐車場	超低	低	低	基本的には時間貸し駐車場が、需要が低いことによりできない土地で行います。よって収益性はかなり劣ります。また空室が発生した場合は、全体収入が下がるなど、収益も不安定になりがちです。
	21	分譲マンションモデルルーム	中	低	高	もし分譲マンションのモデルルームとしての暫定利用ニーズがあれば、これが最も収益性が高いです。ただし、モデルルームニーズはどこにもあるわけではなく、期間も限定的です。そのため偶発性が高い事業となります。
	22	トランクルーム置場	低	中	中	最近では建築確認申請を取得できるトランクルームができたため、合法的にトランクルーム事業ができるようになりました。周辺に収納の少ないマンションが多い場合は、一定の需要があります。トランクルームの投資を伴う割に、資料が低いため、収益性は低いです。