

土地有効活用のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
アパート	低い投資額。無借金経営の際の高利回り。老後の安定収入確保、相続税対策になります。相続時に4分の1の評価になる。	市場競争が激しいため、他者が有している物件よりメリットをつけてあげる必要があります。
マンション	アパートよりもデザインや耐震性など建物が良い。入居者も目が肥えてきているため、アパートよりマンションを選ぶ傾向にある。	昨今のトレンドである、エコ対策や蓄電池などによる付属用品が多い際には、修繕費や管理費などの経費がかかります。
医療福祉施設	2011年度時点においても、需要は高まっている。まだ供給戸数が足りていない状況である。地域の社会貢献にもつながる。	昔のような高い入居金を取るビジネスは退廃している。今では入居金無料～100万程度が人気。
商業・業務施設	土地の立地に合わせた最適な活用法が選べる。	景気の影響を受ける。途中解約の可能性もある。
何もしない	相続時に土地活用していないと納税資金の原資になる。歴史を重んじることや、気持ちの問題として残すことも重要な選択肢です。	宅地化されていない農地の場合、いざ相続が起きたとき、売地や物納もできないといったケースが増えています。
定期借地	銀行等から借入不要。固定資産税は6分の1になる。当初の相続税評価は45%～25%減額される。まとまった保証金、安定地代等。	30年以上もしくは50年以上の長期活用。賃料設定に注意が必要。
駐車場経営	投資資金が少ない。その他事業への転用売却がスムーズ。相続の納税用地として一時的に利用することが多い。	固定資産税が居住用に比べ6倍になる。
土地売却	固定資産税等の税金管理の手間がなくなる。土地を資産と考え、他の資産に変更することも収益向上の一つ。	古くからの地主様であれば近隣に気兼ねをすることも多いようです。金銭変換だと消費のスピードも早いようです。
共同分譲	開発利益を享受できます。	宅地化するにあたり、発生する費用立て替えが必要になる場合があります。
等価交換	所有している土地と建物（マンション）を交換した場合、譲渡税が不要になります。無借金経営をすることが可能です。	権利関係が複雑になります。また建物の持分について減価償却できないため、所得税、住民税の負担が高くなります。

※あくまで一般論です。立地条件によりメリット・デメリットには変動がございます。