

## 従来の資産運用との比較

従来型 (マンション・アパート)	比較項目	ロードサイド型 (商業系・テナント)
 <p>鉄骨または鉄筋コンクリート造のため多額の建築費用がかかり、各部屋の設備にも費用がかかる。</p>	投資額	 <p>鉄骨造の平屋建てまたは二階建てで屋内の設備はテナント側が負担するため建築費用も安価に抑えることができる。</p>
 <p>年間を通して入退去があり、収益の増減の幅が大きい。</p>	安定性	 <p>単独テナントが入居するため契約期間通して安定した収益が見込める。</p>
 <p>家賃収入だけを考えれば収益性は高い。 ※利回り(表面)7~10%</p>	利回り(表面)	 <p>利回り(表面)5~8%</p>
 <p>入退去時の改修費用及び管理費用などの経費が都度発生する。※利回り(実質)4~7%</p>	利回り(実質)	 <p>改修費用などの経費は全てテナント負担となる。 ※利回り(実質)5~8%</p>
 <p>入退去時の改修及び建物の修繕が度々発生する。また、入退去時の契約手続きが都度発生する。</p>	管理	 <p>契約期間内における改修、修繕は全てテナントが行う。</p>
 <p>賃貸マンション等の住居系は小規模宅地の特例により軽減されます。</p>	固定資産税	 <p>特に軽減措置はありません。</p>
 <p>一般の方のため家賃滞納や入居者間のトラブルが発生する。</p>	入居者属性	 <p>大手商業系テナントのためトラブルなどのリスクがほとんどない。</p>
 <p>賃料の低下や空室などが売却時には売却損(キャピタルロス)がでる。</p>	換金性	 <p>建物自体の資産価値は低いため購入時の土地金額もしくは購入時以上の価格での売却が見込める。</p>