



# リッチロード通信

～第172号～  
2025年10月

## ◆ソリューション事業部の城田陽史です！◆

こんにちは！ソリューション事業部の城田陽史（はるふみ）です。今回は私が担当です。どうぞよろしくお願ひいたします。

現在、私はセミナーの企画運営、採用、そして、収益物件 AI シミュレーションサービス「リッチ AI（アイ）」に関する業務に携わっております。今回はこの「リッチ AI」について書かせていただきます。

「リッチ AI」が誕生し、リリースしたのは2022年7月。そこから3年が経過いたしました。おかげさまで、たくさんの方々にご利用いただき、累計登録ユーザー数が2500名を突破いたしました！どうもありがとうございます。



そして、この度、2025年8月1日より新機能の提供を開始いたしました。それは、将来のお金の流れから、叶えたいライフイベントまでまるごとシミュレーションできる、「ライフプランシミュレーション」という機能です。（※こちらは無料でお使いいただけます）

「老後の貯蓄は十分だろうか？」「いつまで働けるんだろう？」「子どもの教育資金、足りるのかな？」と不安を持たれている方が、現在及び将来の収支・貯蓄を表とグラフで可視化して確認することができ、ライフプランとお金に関するモヤモヤをクリアにできるというものです。

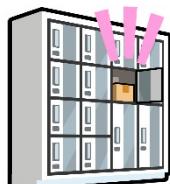
このライフプランシミュレーションは、生命保険会社等も提供していますが、その一般的なものとの大きな違いは、そこに「もし不動産を売ったり買ったりしたら、将来の生活にどんな変化があるのだろう？」という方が、上記のライフプランシミュレーションに投資用不動産を売買した時の収支変化を反映させることができる点です。（※こちらは有料機能です）



一人ひとりのお客様により合った物件をご提供できるようにという想いから始まり、改良を重ねていった「リッチ AI」ですので、今回の新機能の構築は、一つの大きな到達点になりました。これからも、より使いやすい「リッチ AI」へと改良を重ねていきます。引き続き、どうぞよろしくお願ひいたします。

## ◆今月のリッチロード◆ 「入居率向上のための取り組みについて」

こんにちは、賃貸管理部の土居です。入居率向上のため、日頃よりオーナー様とお客様のニーズに合った設備やサービスをご提案し、随時導入を進めております。



有効な設備としましては、特に近年、高速インターネットの導入や宅配 BOX の設置などが人気でございます。また、募集の際には広告媒体（各種ポータルサイト）への掲載に加え、以前に同物件を紹介いただいた仲介業者様や、物件周辺の仲介会社様へのご案内を積極的に行っております。（→裏面へ）

(続き→) 内見の際には、仲介業者のご担当者様とも情報交換をさせていただき、早期成約に努めています。(賃貸管理事業部 土居 祐子)

## ◆Q&A◆

Q:「築年数が古い物件はやめたほうがいいですか？」

A:「ポイントを押さえれば個人的には大変お勧めです。当社のお客様の多くが築古物件をご購入されています。



【メリット】・高利回りが望める・土地値が出やすく資産価値が下がりにくい・既に賃料が落ちていることが多い・流通量が多い

【注意点】・修繕費用がかかる→修繕済みの物件を選ぶ、事前に修繕費用を見込んだシミュレーションをする・耐震性の不安→新耐震基準に沿った物件を選ぶ・融資の選択肢が少ない→新築に比べると選択肢は減りますが、ご提案は可能です。

築古物件をご検討の際には現地確認が重要です。ご案内時には一緒に物件状態を確認させていただきますので、是非一度お問い合わせくださいませ！」

(コンサルティング事業部 上原 美咲)

## ◆発行者コラム◆

こんにちは、代表の徳田です。みなさまいかがおすごしでしょうか。今回も最後までお読みいただきまして、本当にありがとうございます！

今年も早いもので、残すところ3ヶ月となりました！100回寝たら、お正月です！



10月1日は衣替えの日で、いそいそと冬服をビニール袋から出して、ついでに靴を磨いたりして、新しい季節を迎えました。なんかワクワク感がありましたね。

11月に入って酉の市が近づく頃は、東京は木枯らしがピューピュー吹いて、ガラス戸がガタガタ鳴って、夜寝ていても鼻だけは冷たかったです。朝、やつの思いで布団から出て、襟巻をぐるぐる巻いて学校に行こうとすると、祖父が「江戸っ子は寒くたって、寒そうな格好をするない！」と理不尽なことを言うので、私の朝のご機嫌はいつもナナメでした。

でも今思うと、季節感がハッキリしていて楽しかったです。夏は暑くて冬は寒い。春はおぼろで秋は爽やか。贅沢なことだったんですね。改めて日本の四季に感謝です！ 徳田

■本通信誌をご希望されない方は、大変お手数ですがお名前を書いてそのままご返信くださいますようお願い致します■

お名前:

FAX番号:0120-27-8324

### 【発行者プロフィール】

株式会社リッチロード 代表取締役社長 徳田里枝

1956年東京生まれ。79年武蔵野女子大学(現武蔵野大学)卒業後、劇団の研究生や喫茶店経営を経験。2000年にリッチロードを設立。



### 【発行元】

株式会社リッチロード

〒163-0225 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル25階

TEL:0120-27-8323(03-6258-1021) FAX:03-6258-1022

営業時間:10時~19時 定休日:毎週水曜日

HPは、リッチロードと、検索していただけると出てきます！

徳田 里枝