



リッチロード通信

～第177号～
2026年3月

◆開発事業部の平井大地です！◆

こんにちは！開発事業部の平井大地です。リッチロード通信には4年振り3回目の登場です。どうぞよろしくお願いいたします。

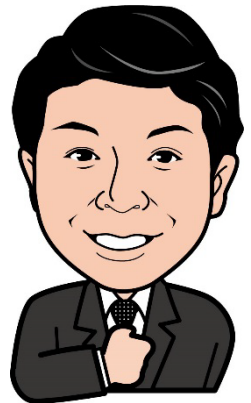
さて、今も物件を仕入れる業務をしておりますが、現在は部全体を見る立場になりました。そして、部としてより良い物件を仕入れられるようになるために、最近、特に力を入れていることがあります。それは、物件をご紹介してくれた業者さんに対して、リッチロードとして買うことができなくても、その理由をきちんとメールすることです。

当たり前と言えば当たり前のことですが、実は業界では当たり前ではありません。業界の当たり前は、業者さんが物件を紹介してくれたことに対して、買うことができない場合はそのまま返信をしない、もしくは、電話だけで返事をするというもの。

ただ、より良い物件をご紹介いただけるようになるためには、業者さんとの信頼関係が何より大事です。そのご紹介いただく物件について、買うよりも「買うことができません」とお断りする方が圧倒的に多いのですが、それを1件1件きちんとメールでご連絡する。買えない物件については、こういう理由で買うことができませんと説明をする。土台に乗る物件だったら、ここがこれぐらいの金額だったら買うことができますと、丁寧にメールで伝える。

また、電話ではなくメールでというのが意外と大事で、他の仕入れ業者さんが電話で済ませてしまうところ、あえてメールをする。理由は、紹介してくれる業者さんが、電話ではリッチロードがどんな条件だったら買えるのか、すぐ忘れてしまうからです。メールであれば、あとから確認していただくこともでき、声が掛かる可能性も高まります。

このことを本格的に始めてからまだ数ヶ月ですが、さっそくその成果は見えてきています。これからも、より良い物件をご紹介いただけるように、部全体として紹介して下さる業者さんとの信頼関係をしっかり築いていこうと思います。



◆今月のリッチロード◆ 「近年の首都圏の地価状況について」

首都圏の地価は4年連続で上昇中で、特に東京での伸びが顕著です。中央区・目黒区・港区などの都心部に加え、新宿区・世田谷区・杉並区といった準都市圏でも値上がり地点の増加がみられます。

中でも、駅徒歩10分以内など利便性の高いエリアが上昇を牽引する一方、駅から距離がある地域では下落するケースも見られ、二極化が鮮明になりつつあります。

なお、アパートでは、用地取得コストや建築費の高騰(資材高、人件費高騰)に加え、広域での賃料上昇が新たな傾向として見られます。今後のアパート投資においては(→裏面へ)



(続き→) 立地や将来性を見極めた冷静な判断がより重要になりますが、当社も引き続き誠実にサポートしてまいります。

(財務・経理部 櫻井 武人)

◆Q&A◆

Q:「屋根や外壁の修繕はどれくらいの頻度で行いますか？」

A:「屋根や外壁の修繕は、『まだ大丈夫』とっているうちに劣化が進んでしまうことが少なくありません。



目安として、外壁塗装は10～15年、屋根は材質にもよりますが、10～20年ごとに点検・メンテナンスを行うのがおすすめです。先述の年数はあくまで目安ですので、台風などの災害が発生した、陽がよく当たるなど、状況に応じてこまめに物件の状態を確認することを推奨します。

ひび割れや色あせを放置すると、雨漏りや内部の傷みにつながり、結果的に大きな出費になることもあります。定期的にチェックし、早めに手を打つことで、建物の価値を守り、長く安心して運用することができます」(建設事業部 田中 大智)

◆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！

「良いことが起こったら窓の外を見て感謝し、悪い事が起こったら鏡の中の自分を見つめて反省しなさい」とはよく言われる言葉ですが、自責と他責は、天と地ほどもかけ離れていて、その人の成長に大きな差が出ます。



因果応報と言うように、蒔いた種の通りにしか花は咲きません。分かっちゃいるけど、他人の所為にしたくなります。そんな時は、まず謝っちゃう！！というのが良いように思われます。「ごめんなさい！」と声に出すと、声に引っ張られて心も「ごめんなさい！」モードに切り替わって、反省する準備がスタートするような気がします。

来月、新入社員さんが4名入って来ます！もの凄く楽しみです！仕事で力を身につけて、自責の人間になって欲しいです！みんな頑張ってるね！！

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、と、検索していただくと出てきます！



徳田 里枝