



# リッチロード通信

～第181号～  
2026年7月

## ◆コンサルティング事業部の横山裕亮です！◆

こんにちは！コンサルティング事業部の横山裕亮です。メインでの登場は約1年振り2回目です。どうぞよろしくお願いいたします。

昨年の4月に新卒でリッチロードに入社しましたので、現在2年目です。前回こちらに登場したときのことを思い出しますと、本当にまだまだわからないことだらけで、先輩に頼り切りなところがありました。

あれから私は座学、それから、先輩から教えていただくことなどを通じて、不動産の知識、それから融資に関する知識をどんどん身に付けていきまして、1年前の自分と比べると、今ではだいぶ自信を持ってお客様との受け答えができるようになったと思います。



また、今年の春からは新入社員として4名がコンサルティング事業部に入ってきました。彼らの教育と言いますか、私自身が手本になることを心掛けることはもちろん、わからないことを聞かれる場面も多いので、そこは正しい知識を伝えていけたらと、後輩たちが一日でも早く自分一人できるようになるように成長を促していけたらと、そんなことも思っています。

ところで、昨年、私はひとつやり残してしまったことがありました。それは、宅建士（宅地建物取引士）の資格を取りそびれてしまったことです。

10月に試験があり、私としては初めての宅建士の試験だったのですが、合格のボーダーラインまであと4点というところで不合格となってしまいました。今年の10月の試験では確実に合格できるように、今、日々の仕事と併行して、なんとか時間を作って勉強も続けています。



後輩こそでしたが、入社2年目の私は、お客様からするとまだまだ若さがあり、この宅建士の資格に合格することで、お客様に少しでも安心していただける材料にもなっていると思います。というわけで、まずは試験に合格できるように頑張ります。今回は以上です。

## ◆今月のリッチロード◆「リッチAIのプライム機能について」

キャッシュフローや大規模修繕の時期、融資の安全性など購入判断に役立つ情報がすぐに確認できる収益物件査定ツール「リッチ AI」。

有料版のプライムでは、お客様ご自身の情報を反映することでよりパーソナライズされたシミュレーションが可能です。

現在の年収、昇給幅、お持ちの不動産の査定結果などを軸に、旅行やお子様の学費、マイカー購入などのライフイベントと、物件の売却、追加購入、買い替えを自由に組み合わせてシミュレーションをお楽しみいただけます。理想の人生を思い描きつつ、資産運用の目安と（→裏面へ）



↑リッチ AI

(続き→) してご利用いただけます。先月大規模なアップデートを行い、さらに使いやすくなったプライム機能を、ぜひご利用ください。(リッチ AI サービス担当 山本 蒼)

## ◆Q&A◆

Q:「土地積算価格と実勢価格の違いは？」

A:「土地価格の考え方において、代表的なのが『積算価格』と『実勢価格』です。

『積算価格』は金融機関が融資判断の参考とする評価額で、主に路線価や固定資産税評価額を基に算出されます。

一方、『実勢価格』は市場で実際に取引される価格であり、立地や需要、周辺環境などの影響で変動するため、積算価格と一致するとは限りません。

不動産投資では、この2つの価格をバランスよく見るのが重要です。『積算価格』は融資面の判断材料となる一方、『実勢価格』は市場での評価を反映しているため、両方を踏まえて物件を見極めることが大切です。価格だけでなく、収益性や将来の資産価値も含めて総合的に判断することで、納得のいく物件選びに繋がります」(コンサルティング事業部 井上 愛菜)



## ◆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！

毎朝、窓を開け放って、瞑想をしています。冬の冷たい朝は、北風に乗るように、羽田空港から次々と飛行機が飛び立って行きます。朝日を受けてキラッ、キラッと光る姿を見つけると、今日も何か良いことが起こりそうでワクワクします。

春になると、甘い花の香りや温かい土の匂いが立ち昇って来るのが感じられます。都会の真ん中にいても、自然が自己主張しているのが感じられて、心を打たれます。

夏はもう！朝からモーレツに暑くて！照り付ける太陽に耐えられず、遮光カーテンの隙間から空を見上げています。小学生の夏休みの時のように、夏に共感できなくなってしまった今の自分が、少し寂しく、恨めしく感じられます。

今年も暑くなりそうです。みなさまお健やかに過ごして下さいませ。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、検索していただくと出てきます！



徳田 里枝