

涌波マンション 満室プロジェクトの全貌

財布の中身レポートご購入の皆様、明けましておめでとうございます。(^^)
本年も、どうぞよろしくお願いいたします。

ご存知の方も多いかと思いますが、先月から新しいブログを始めました。
タイトルは同じ「投資家けーちゃん勝利への道程」<http://toushika-keichan.com> です。
今はスタートダッシュで頻りに更新していますので、コテツさん、NSX松田さんブログと併せて、チェックしてみてくださいね。

さて、今回のコラムは気合を入れました。

9月22日に購入した、石川県金沢市涌波にあるマンション。購入当時は28部屋のうち15部屋が空いていたにも関わらず、2ヶ月ちょっとの期間で全室を埋めることができました。

これまで財布レポートをお読みいただいている皆様ならご存知かと思いますが、ぼくは不動産購入に比べて、「アパート経営」的な管理・運営をとっても苦手にしてしまっていて、これまで購入した他の物件でも、空室率は比較的高めでした。

どれだけ利回りの高い物件を購入しても、空室は辛いものです。

「もしかして管理会社に嫌われているのでは？(・・)」なんて心配していたくらいですから。

その状況も、考え方をちょっと変えたことと、勤務先で会得したノウハウを生かして頑張ってみたことで一気に好転し、びっくりするような成果を出すことができました。

これまでの物件では常に空室との戦い。

「空室対策」自体では、ぼくが及びもつかないノウハウをお持ちの方が多くいらっしゃいますので、今回はこの「考え方」と「勤務先で会得したノウハウ」に絞って、ご紹介をさせていただきたいと思います。

◆ 前回(10月11日配信分)をお読みいただいてない方向け説明 ◆

2006年9月22日に、金沢市涌波(わくなみ)で、1K×28戸の鉄骨マンションを購入しました。その年の1月から目をつけていた物件で、当時から常に14～16戸の空室があり、購入時も15戸空き、空室率は53%でした。

購入価格は6300万円。15戸空いていた状態で月の家賃が68万円ちょっと。8800万円で売られていたのですが、空き部屋が多いことを理由に強気で指値をした結果、購入できたものです。