

# 月刊ウィンドワード

2月号  
Vol.23

【発行】  
株式会社ウィンドワード  
経営企画室  
森 司央  
羽田野 沙紀

Information from the windward



いつも月刊ウィンドワードをご愛読いただき誠にありがとうございます。おかげ様でウィンドワードは昨年10周年を迎え、現在管理棟数300棟、管理戸数は3700戸を突破し(2021年1月31日現在)、不動産収益マンションの企画販売も昨年は15棟となりました。

今回は、ウィンドワード企画マンション、売買の状況について売買営業部渡邊よりご説明いたします。

## ウィンドワード売買営業部 新築マンション企画・収益物件の売買について

### 新築マンション企画

売買営業部では、賃貸営業部、管理部との連携により需要と供給のバランスを見極め、賃貸市場のニーズに合わせたマンション企画を行ってきました。

近年では、集合住宅の入居者がこだわる希望設備のランキング※でも上位にランクインしている、「防犯カメラ」、「浴室乾燥機」を通常仕様としております。昨年実施した入居者アンケートでも浴室乾燥機は便利との声が多く挙げられました。

一方でランキング1位の「インターネット無料」については、導入はもちろんのこと、回線速度の早さが求められています。在宅ワーク、オンライン授業等でインターネットを自宅で利用する機会が多くなり、ご入居者様からも、回線が遅い、Wi-Fiがつながりにくいとの問い合わせも多くなりました。

そこで昨年8月からは、新しい接続方式の「IPv4 over IPv6」のアクセス回線を利用した無料インターネットの導入を開始いたしました。「IPv4 over IPv6」は、従来とは別の混雑しにくい設備を使ってインターネットに接続できる技術です。夜間など利用者が集中する時間帯でも安定した高速通信が可能となりました。

いまや賃貸マンションのインターネット環境は重要視すべきポイントの1つとなっています。オーナー様所有の物件状況、設備等に関しまして何かご不明点等ございましたら、お気軽にご連絡ください。



※全国賃貸住宅新聞  
人気設備ランキング2021より

### 収益物件の売買について

2021年は土地価格の高騰が激しい一年でした。昨年からも状況は変わらず、マンション用地においても苦戦しながらなんとか仕入を続けているという状況です。

投資物件を売却するタイミングとしてベストなのは、やはり購入当時より高く売れるとき。とはいえ、基本的にマンションは経年によって価値が低下していき、購入当時より高く売れるケースは決して多くはありません。しかし、土地価格や建築費が高騰している今は、当時購入した金額よりも高く売却できる可能性が高くなっております。

さらには築10年ほどになると、外壁塗装・屋上防水などの大規模な修繕工事の目安にもなるため、大きな費用がかかるときは、1つのタイミングになると言えるでしょう。

売却をお考えの場合、大規模修繕前に売却することも可能です。売却のタイミングなど悩まれている方は遠慮なく、ご相談くださいませ。

査定依頼については、収益マンションはもちろん、土地、中古住宅、中古マンションなどを無料にて積極的に行っております。また、収益物件の情報は常に調査しておりますので、最新の情報をご提供させていただきます。

今後もウィンドワード売買営業部を、どうぞよろしくお願いいたします。



常務取締役 渡邊 啓太

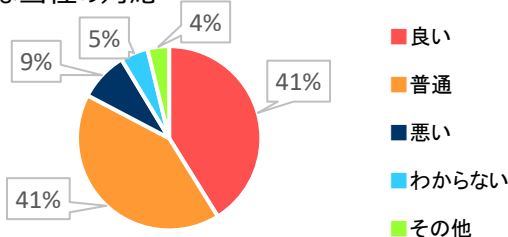
# 管理物件入居者アンケート結果のご報告

当社では、サービス向上のため、管理物件の入居者3700戸を対象に住み心地に関するアンケートを実施いたしました。今回の記事では、アンケート集計結果と主要なご意見のご報告をさせていただきます。

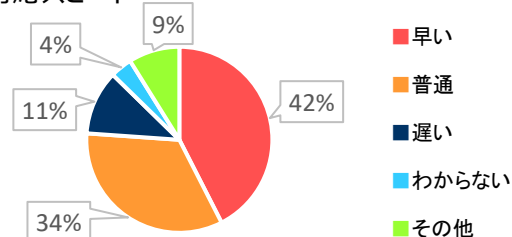
回答者数…1045名  
アンケート実施期間…2021年10月～11月  
アンケート収集方法…紙媒体、Webを用いたアンケート

## 1. ウィンドワード全体の総合的な評価

Q 総合的な当社の対応



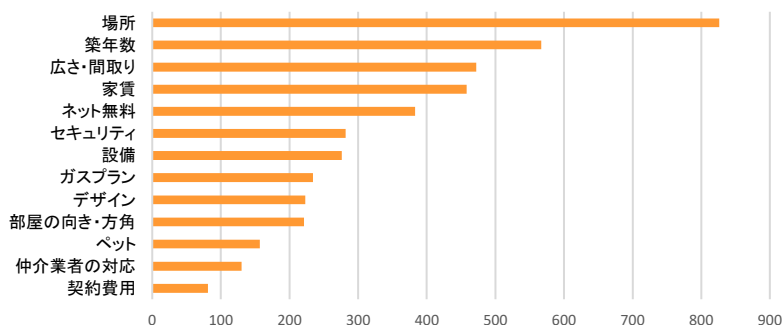
Q 当社の対応スピード



総合的な対応・スピードにつきましては、おおむね良い、普通との評価をいただきましたが、どちらも1割程度悪いというお声もございます。この結果を真摯に受け止め、すべてのご入居者様にご満足いただけるよう、管理体制の見直しを行ってまいります。

## 2. お部屋について

Q お住いのお部屋を決めたポイント



場所・築年数・家賃などは、お部屋を決める際の重要なポイントですが、注目したいのは、ここでもやはりインターネット無料。

通信・インターネットに関してどのようなものを利用しているかとのアンケート項目では、主要なスマホ・PCなどの他、アマゾンファイアースティック、AppleTVや通信ゲーム機などの声も多く聞かれ、コロナ禍でうち時間が増えた今、入居者の利用通信機器も多様になってきていると感じます。

Q お部屋にあればよかったと思われる設備

- ・エアコンやエアコンの暖房機能
- ・システムキッチン
- ・浴室乾燥機
- ・IH
- ・ウォークインクローゼット
- ・収納
- など

札幌でも近年猛暑日が続く、エアコンの設置や、冷房だけではなく、暖房付きのエアコンを望む声も多く聞かれました。またこの他にも、今人気の宅配ボックスが付いていると良かったとのご意見も多数寄せられました。

## 3. その他のご意見ご要望

その他、入居者から寄せられたご意見をご紹介します

- ・ゴミ出しのルールが守られていない。
- ・共用部が汚れている。もう少しきれいに保っていただきたい。
- ・建物の周りに自転車を置く人が多く、邪魔な時がある。
- ・マンション内に吸い殻のポイ捨てを見かけることがある。 など

この結果を基に当社でもご入居者様にご満足いただき、快適に暮らすことのできる環境づくりに取り組んでまいります。現在こちらのアンケート結果をオーナー様へフィードバックし、最適なお提案ができるようデータ集計を進めております。準備ができましたら、担当者より随時個別にご報告させていただきます。

