

# パークホームズセンター北プランプレミアの 資産価値と生活品質を向上させる環境整備計画

理事会向け資料 (NURO光とNTT光の比較)



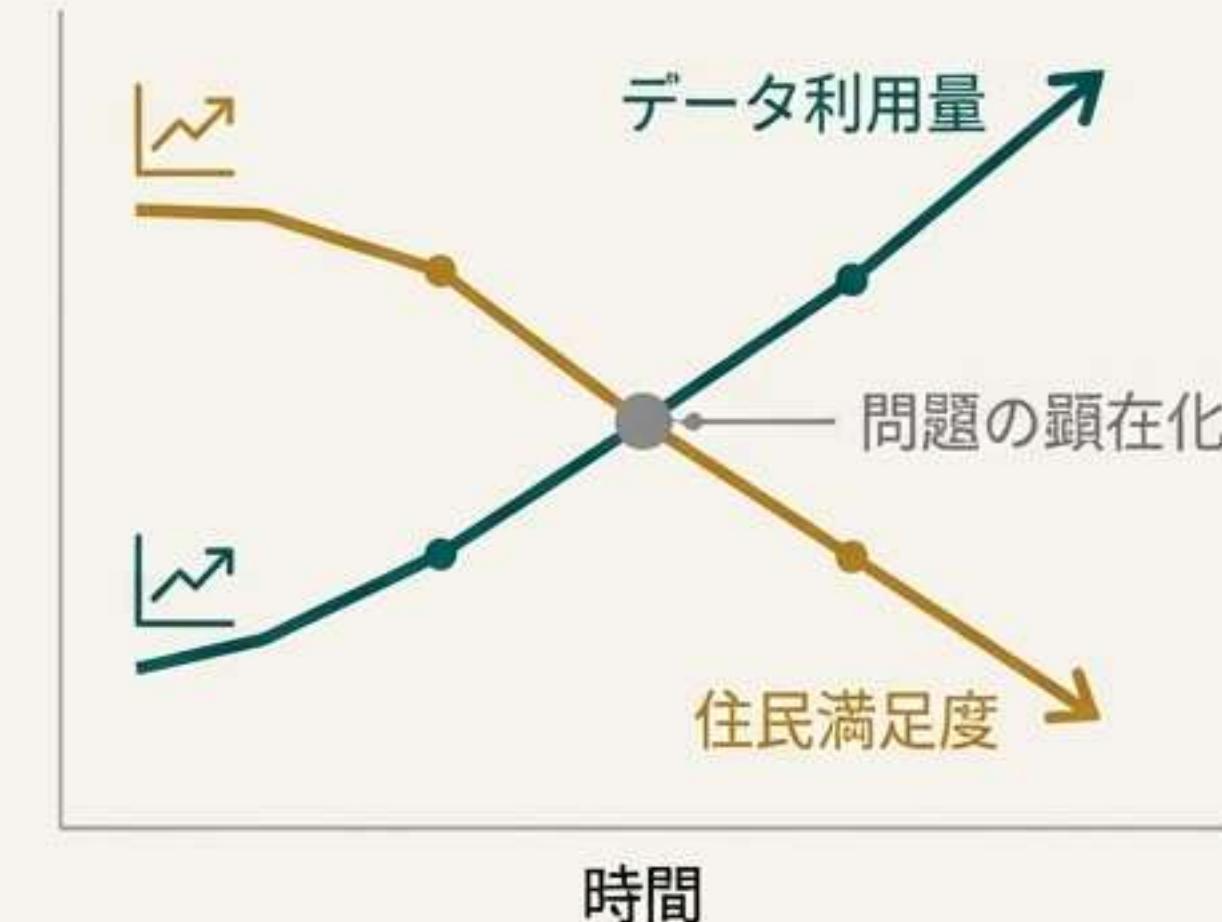
# 現行インターネット環境は、 現代のライフスタイルの要求水準を満たしていません

## 背景

現在の設備はNTT VDSL方式（最大100Mbps）とKDDI LAN方式が混在。

## 将来性の欠如

既存方式では、将来の標準となる10Gbps級サービスへの対応が不可能。



“

「夜になると会議が途切れる」

”

“

「動画が頻繁に止まる」

”

## 顕在化している問題

利用者集中時（特に夜間）に速度が大幅に低下し、テレワーク、動画配信、オンライン学習に支障をきたしています。

## 住民からの要望増加

理事会には「高速で安定した光回線」を求める声が多数寄せられています。

# 私たちが直面しているのは、「究極の性能」か「導入の確実性」か という戦略的な選択です

KDDIが新規工事不可の方針であるため、現実的な選択肢は以下の2つに絞られます。それぞれの選択肢は、異なる価値を提供します。

## NURO光

Option 1: The 'Ultimate Performance & Value' Choice

### 特徴

圧倒的速度と将来性、そして優れたコストパフォーマンス。

### 考慮点

導入には建物の対応可否確認と、管理組合の工事承認が必要です。

性能

価値

未来

## NTT光

Option 2: The 'Implementation Simplicity & Certainty' Choice

### 特徴

既存設備を活用できるため導入が容易で、サポート体制も充実。

### 考慮点

性能と月額費用ではNURO光に劣ります。

確実性

容易さ

安心

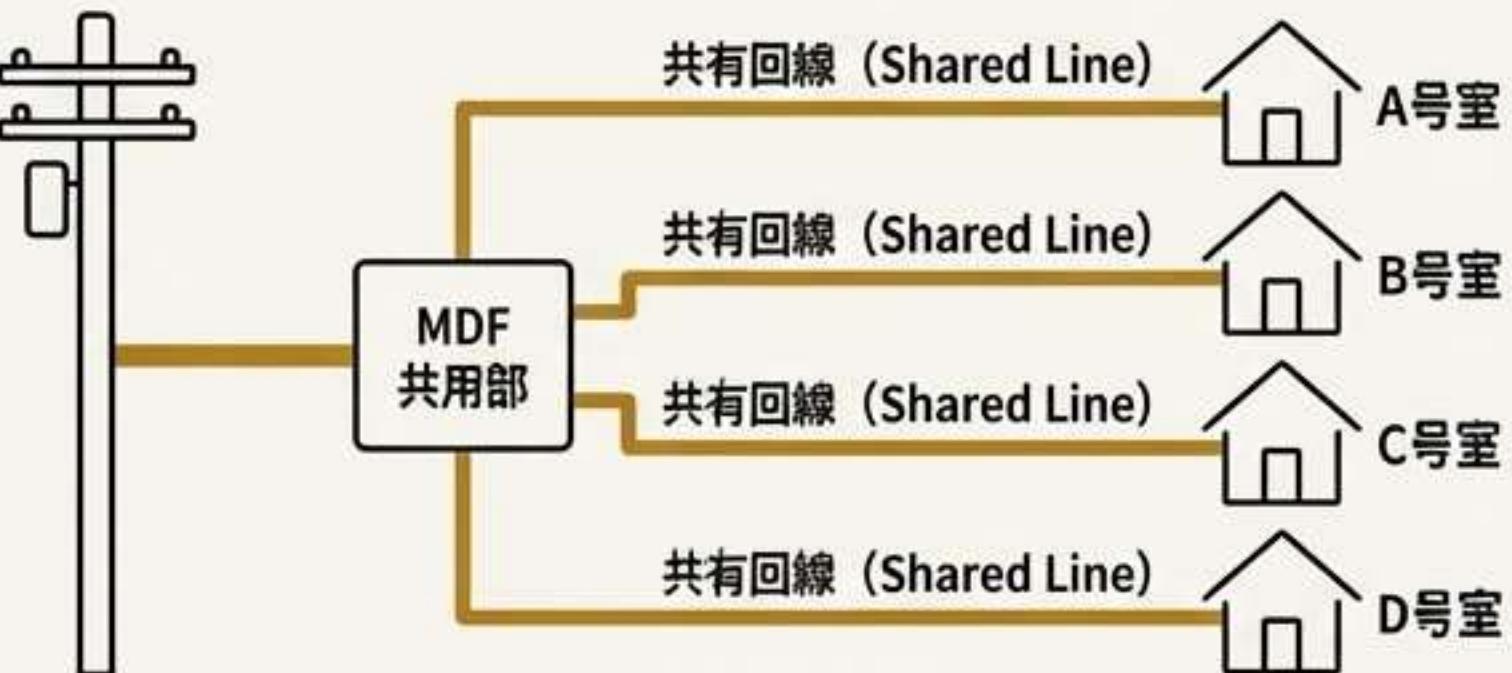
# NURO光が高速な理由は「各戸専用線」、 NTT光は「マンション内共有線」という構造の違いにあります

この構造的な違いが、特に利用が集中する時間帯の通信品質に大きな差を生み出します。

## NURO光：各戸への「専用ハイウェイ」



## NTT光：マンション内の「共有一般道」



- 電柱から各戸まで直接光ファイバーを敷設。
- 他住戸の利用状況に影響されにくく、混雑に強い。
- 夜間でも安定した高速通信を維持。

- 共用部で回線を分岐し、各戸へ配線。
- マンション内で回線を共有するため、利用集中時に速度低下の可能性。
- VDSL方式からの切替で大幅に改善するが、原理的な限界がある。

# 実際の利用データでも、NURO光は速度と応答性でNTT光を大きく上回ります

実測値データは、オンライン会議、高画質動画ストリーミングなど、応答速度が重要となる利用シーンでの快適性の差を明確に示しています。

## 最大速度

2Gbps～10Gbps  
(プランによる)



## 実効速度（平均）

NTT光  
(光配線)



下り  
200～600Mbps

NURO光  
(集合住宅)



下り 約860Mbps /  
上り 約700Mbps

## 遅延 (Ping値)



NURO光  
約 7～11 ms  
(オンラインゲームに最適)



NTT光  
良好だがNUROなどの  
低遅延は期待しにくい

# NURO光は5年間で一戸あたり約16万円のコスト優位性があります

キャンペーン適用を前提とすると、NURO光は優れた性能をより低いコストで提供します。これは住民の経済的負担を直接軽減する大きなメリットです。

## 1世帯あたり5年間の総コスト比較



### NTT光（光配線方式）

(月額 ¥4,500 × 60ヶ月) + 初期工事費 ¥18,000

### NURO光（マンション2Gbps）

(月額 ¥2,090 × 60ヶ月) + 初期工事費 ¥0 (キャンペーン適用)

※上記は一般的な料金プランに基づく試算です。正式な金額は見積取得後にご提示します。

# 総合的なメリット・デメリットの比較

各選択肢には、技術、費用、導入、運用の各側面で明確な長所と短所が存在します。

	NURO光	NTT光
技術面	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 最大2~10Gbps、独自回線で混雑に強い</li><li>⊖ 建物対応条件、専用工事が必須</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ VDSLから大幅改善、既存設備を活用可能</li><li>⊖ 最大1Gbps、マンション内で回線共有</li></ul>
費用面	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 月額料金が安い(¥2,090~)、工事費無料CPあり</li><li>⊖ プロバイダ選択肢が限定的</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ プロバイダ選択が自由</li><li>⊖ 月額料金が高め(¥4,500前後)、初期工事費</li></ul>
導入面	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 導入できれば最高の環境を実現</li><li>⊖ 管理組合承認など導入ハードルが高い</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 導入が容易で合意形成しやすい</li><li>⊖ VDSLからの切替には共用部工事が必要</li></ul>
運用面	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 動画・ゲーム・テレワークに最適</li><li>⊖ サポート窓口が限定的</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ サポート網が広くトラブル対応しやすい</li><li>⊖ プロバイダにより品質に差が出る</li></ul>

# 性能、将来性、コストの三拍子で、NURO光が本マンションにとって最適な選択肢です

総合的な評価に基づき、以下のアプローチを提案します。



## 第一候補として提案 (Primary Proposal): NURO光

### アクション

NURO光導入の実現可能性を最優先で調査する。

### 理由

住民満足度の最大化と、長期的なコスト削減効果が最も大きい。



## 代替案 (Alternative Plan): NTT光

### アクション

NURO光の導入が物理的・規約的に困難と判明した場合、NTT光(光配線方式)へ切り替える。

### 理由

現状からの確実な改善と、導入の容易さを確保できる。

# 結論：NURO光を第一候補とし、住民満足度とコスト競争力の両立を目指します

## 現状の課題

現行のインターネット(VDSL/LAN方式)は、在宅勤務や動画配信の需要に追いつかず、速度低下が住民の不満要因となっています。

## 推奨する解決策

性能と費用対効果で圧倒的に優れる「NURO光」の導入を第一候補として提案します。導入が物理的に困難な場合は、次善策として「NTT光(光配線方式)」を選択します。



### 圧倒的な速度

最大2Gbps～10Gbpsの通信環境を実現。



### 大幅なコスト削減

5年間で1世帯あたり約16万円の費用を削減可能。

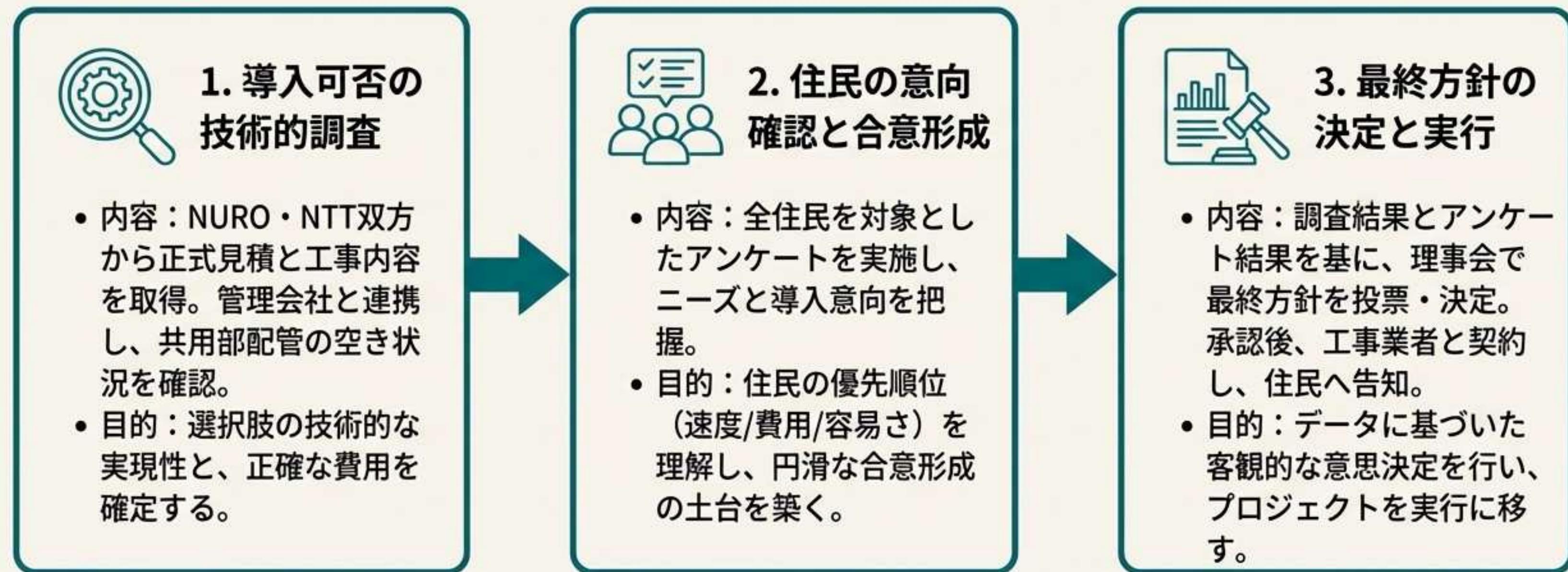


### 資産価値の向上

将来のニーズに対応できるインフラを整備。

# 計画を成功させるための、明確な3ステップ・アクションプラン

理事会が主導し、以下のステップで計画的かつ透明性をもってプロジェクトを推進します。



# Step 1 詳細：NURO導入の実現性を確認する

NURO光の導入可否がプロジェクトの最重要分岐点です。以下の項目を管理会社・施工業者と連携して確認します。

## 確認事項リスト（Verification Checklist）

-  NURO光の公式エリア判定：[Condominium Address]がサービス提供エリア内か最終確認。
-  共用部配管の空き状況：MDU（主配電盤）から各戸への配管に、新規光ファイバーを通す物理的スペースがあるか。
-  電源確保の可否：共用部にNUROの通信機器を設置するための電源が確保できるか。
-  工事承認フローの確認：管理規約上、どのような承認プロセス（理事会決議、総会決議など）が必要か。
-  費用負担範囲の明確化：共用部工事費用が発生する場合、管理組合負担か、利用者負担か。
-  NURO・NTTからの正式見積取得：初期費用、月額料金、キャンペーン条件を文書で取得。

# Step 2 & 3：客観的なニーズ把握と最終意思決定

住民の皆様の意見は、最終決定における最も重要な判断材料です。

## Step 2：住民アンケートで客観的なニーズを把握

### 住民アンケート設問例（抜粋）

インターネット利用で最も優先したい点は何ですか？（1つ選択）

- 圧倒的な通信速度と安定性（NUROが優位）
- 月額料金の安さ（NUROが優位）
- 面倒な手続きや工事が少ないと（NTTが優位）

NURO光（月額¥2,090~）の導入に賛成ですか？

- 賛成 /  条件付き賛成 /  反対

NTT光（月額¥4,500前後）の導入に賛成ですか？

- 賛成 /  条件付き賛成 /  反対

その他、ご意見・ご要望（自由記入欄）

## Step 3：データに基づく最終方針の決定と実行



Step1の調査結果とStep2のアンケート結果を基に、  
理事会で最終方針を投票・決定します。

# 本日のご提案と、次のステップについて

## ご提案内容の再確認

本日は、マンションのインターネット環境を刷新し、住民満足度と資産価値を向上させるための計画として、NURO光を第一候補とする段階的アプローチをご提案いたしました。

## 理事会へのお願い

「Step 1: 導入可否の技術的調査」の確実な遂行とこれに続く「Step 2: 住民の意向確認と合意形成」の実施計画について、ご承認を賜りたく存じます。

## 結びの言葉

理事会の皆様におかれましては、本マンションの未来のために、最善のご判断をお願いします。