

パークホームズセンター北ブランプレミアの 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光の比較検討）

本資料は、単なる通信インフラの更新提案に留まりません。
その先を見据え、**今後10年間の当マンションの競争力と、
住民の皆様の生活満足度をいかに高めていくか。**
未来への投資に関する重要な選択肢をご提案するものです。

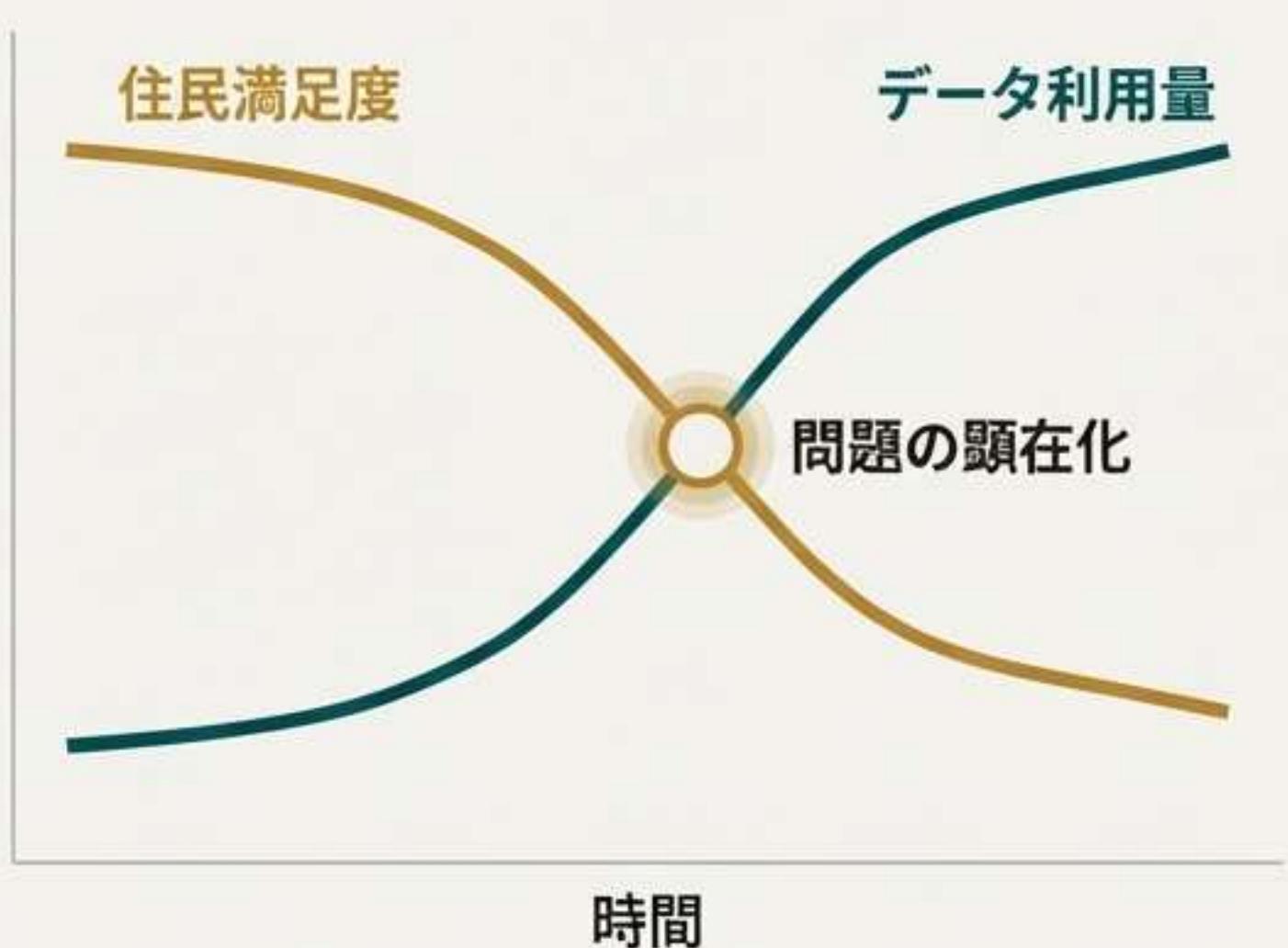
現行インターネット環境は、現代のライフスタイルの要求水準を満たしていません

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

データ利用量の増加に伴い、住民満足度は低下の一途。特に夜間など利用集中時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。

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。

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。

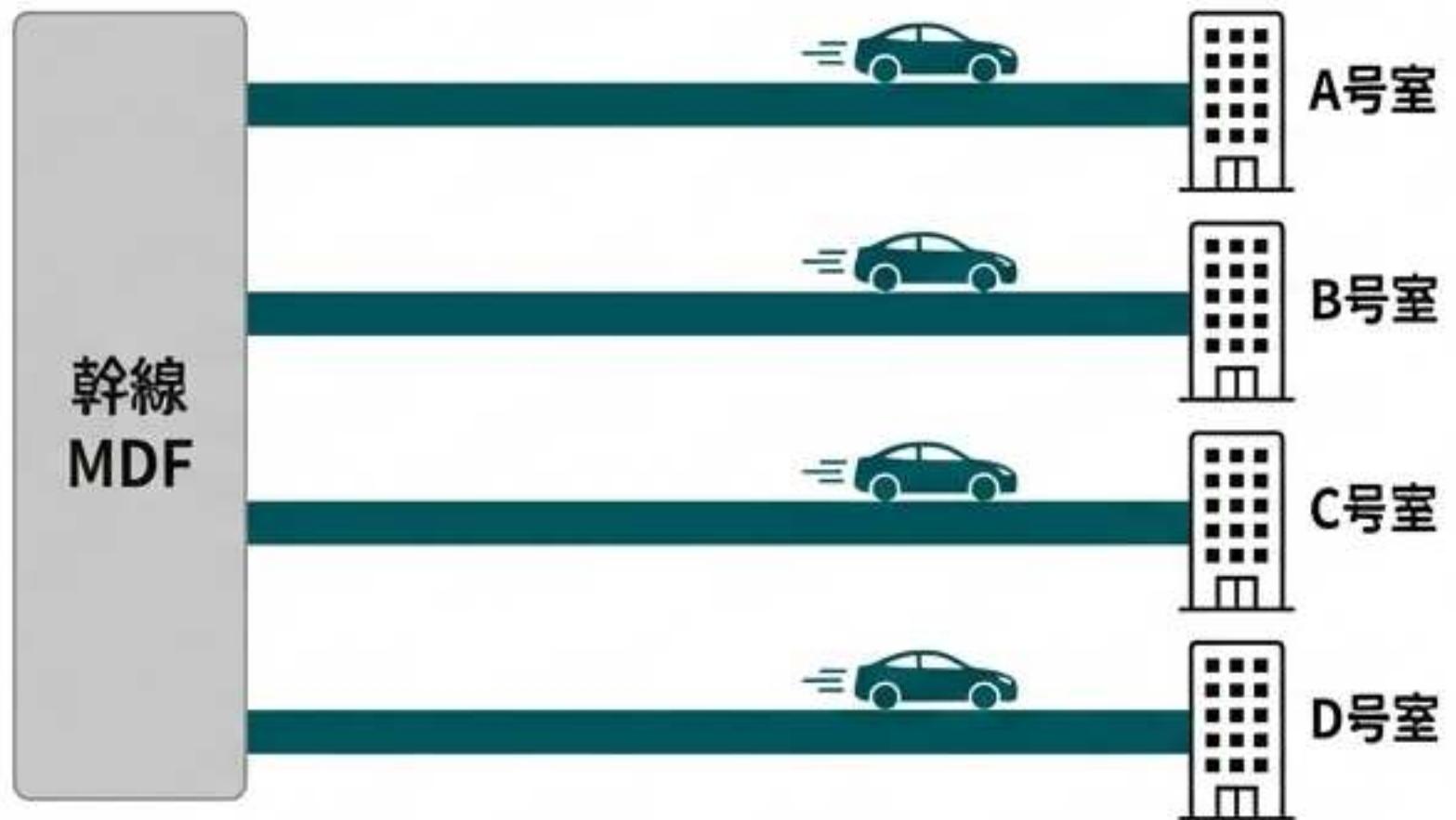
確実性

容易さ

安心

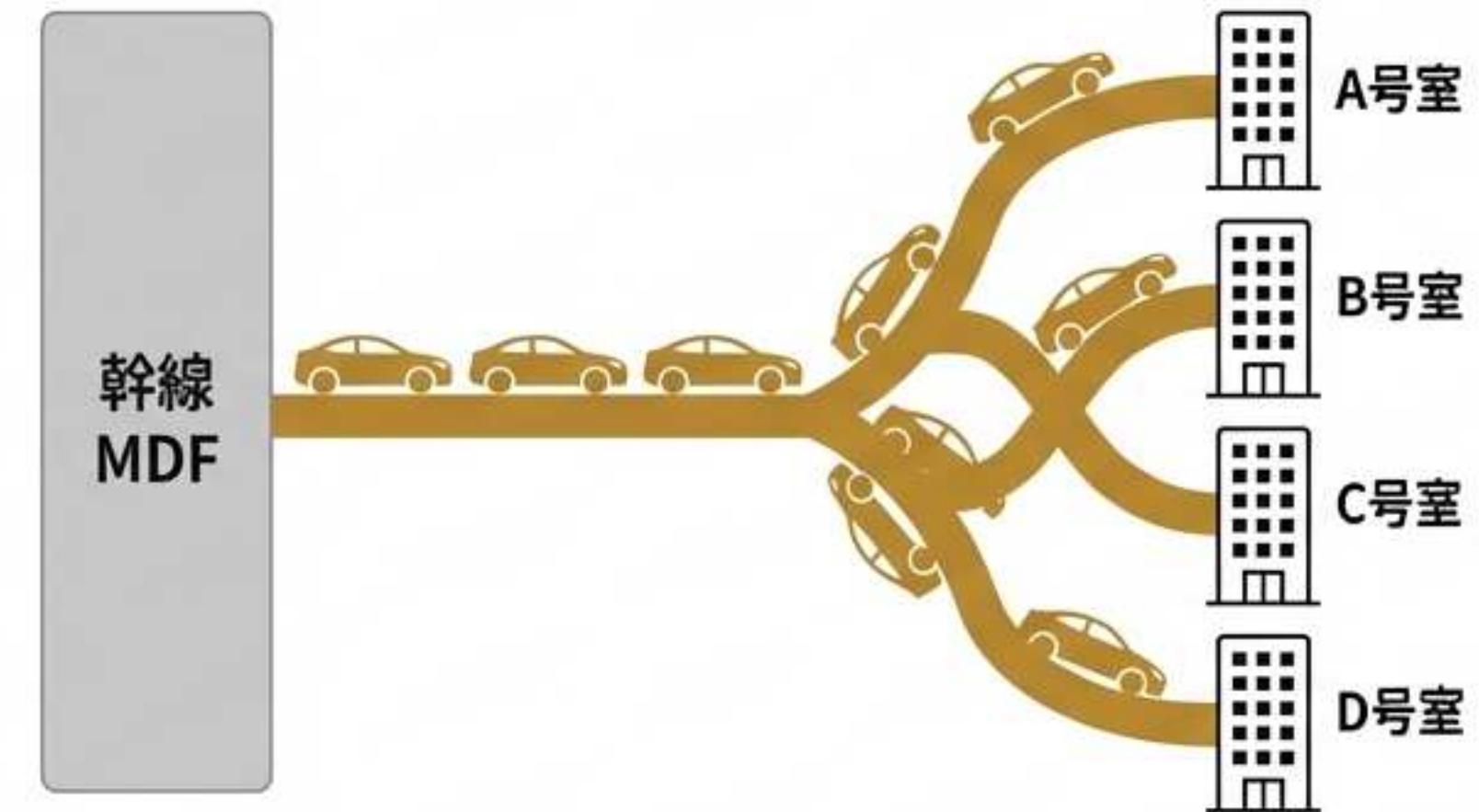
NURO光が高速な理由は、「各戸専用のハイウェイ」という通信方式の違いにあります

NURO光：各戸に確保された「専用レーン」



各戸に専用の通信経路が確保されるため、他の利用者の利用状況に影響されにくい。

NTT光：マンション内の「共有の一般道」



マンション内で1つの経路を共有するため、利用集中時に混雑しやすい。

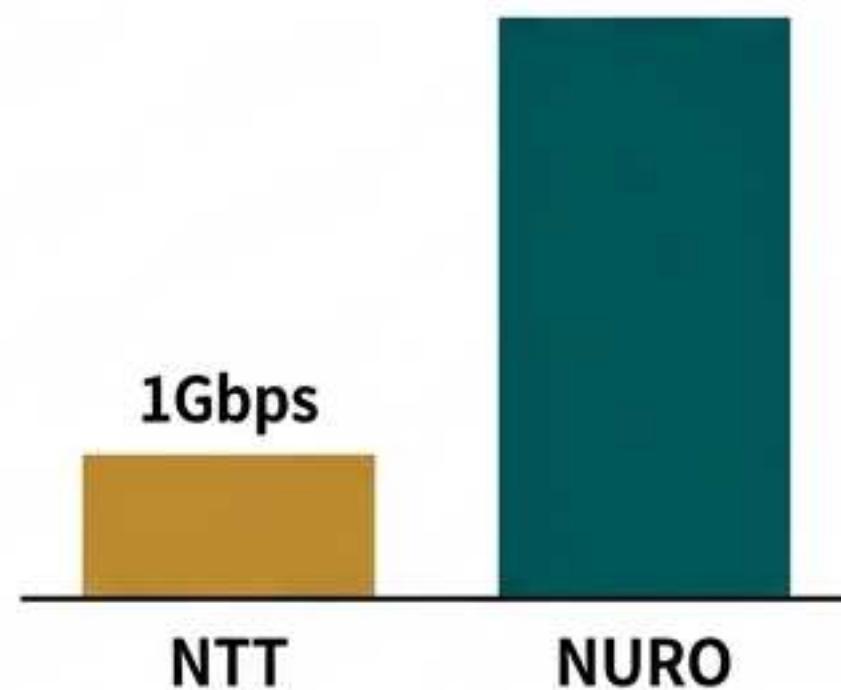
※本図は通信品質の差を説明するための論理的なイメージ図であり、実際の物理的な配線とは異なります。

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。

最大速度比較

2Gbps～10Gbps
(プランによる)



実効速度（平均）比較



NTT光
(集合住宅)
下り
200～600Mbps

NURO光
下り 約860Mbps /
上り 約700Mbps

遅延（Ping値）比較



NURO光

約7～11 ms
(オンラインゲームに最適)



NTT光

良好だがNUROほどの
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

¥288,000

NTT光

(内訳: 月額 ¥4,500 × 60ヶ月 + 初期工事費 ¥18,000)

¥125,400

NURO光

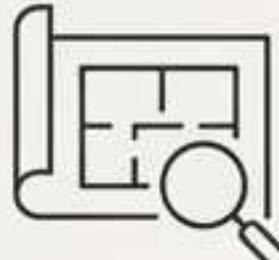
(内訳: 月額 ¥2,090 × 60ヶ月 + 初期工事費 ¥0 (キャンペーン適用))

差額
約162,600円

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

NTTの「導入容易性」は、当マンションの現状では限定的です

従来、NTTの優位性とされてきた「導入の容易さ」。しかし、当マンションの状況を鑑みると、その優位性は極めて小さいと言えます。



論点1：いざれにせよ共用部工事は必要

- NTTのVDSL方式から光配線方式へアップグレードする場合でも、共用部（MDF室等）の工事は必須となります。
- NURO光導入に必要な工事との本質的な差は、配線の物理的な引き込み方法のみであり、管理組合の承認プロセスという点では、どちらも同様のハードルを越える必要があります。



論点2：過去の最大の障壁はすでに解消済み

約400万円



約80万円

約2年前：構造上の制約で全戸対応が難しく、
工事費も約400万円と高額でした。

現在：工事方法の見直しにより全戸対応が可能となり、費用も約80万円に抑えられる見通しです。

結論

導入のハードルに大きな差が見られないため、判断基準を「性能」と「コスト」に置くことを推奨します。

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

ここまで客観的な比較に基づき、以下の段階的な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 (Action)

NURO光導入の実現可能性を最優先で調査する。

理由 (Reason)

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 (Action)

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 (Reason)

現状からの確実な改善と、導入の実現性を確保できる。

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

この選択がもたらす未来：



圧倒的な速度

最大2Gbps～10Gbpsの通信環境を実現。あらゆるオンライン活動が快適になり、住民の生活品質が飛躍的に向上します。



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。住民の経済的負担を軽減し、家計に直接貢献します。



資産価値の向上

将来のニーズに対応できる先進的なインフラを整備。周辺物件との差別化を図り、当マンションの資産価値を長期的に維持・向上させます。