

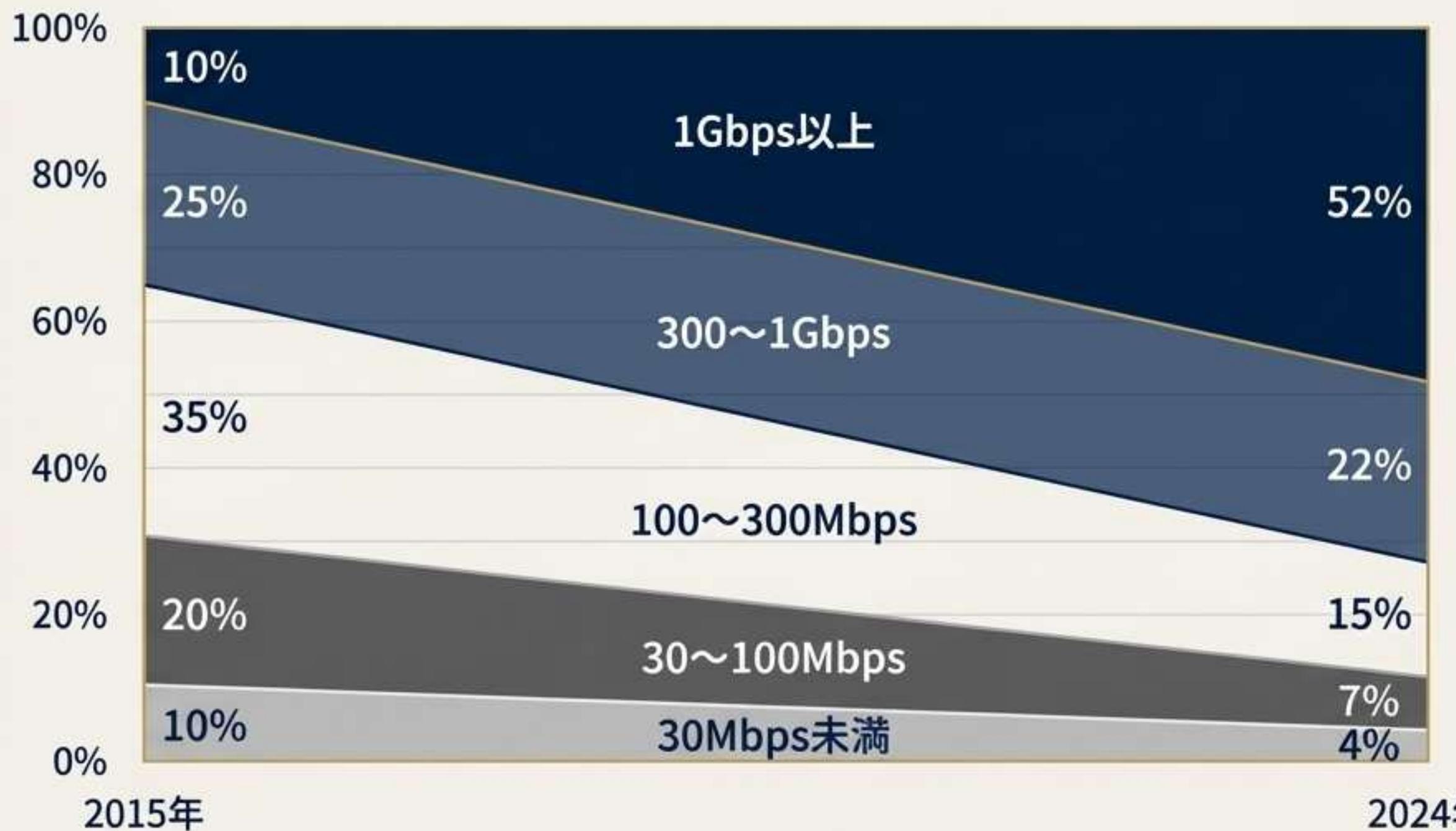
# 首都圏集合住宅のデジタル基盤：ギガビット時代への移行完了と、次世代標準への布石

過去10年の変化を読み解き、  
未来の資産価値を最大化するインフラ戦略



# 首都圏の常識は、10年で完全に書き換わった

首都圏における固定回線の契約速度帯の世帯比率（推定値）



2015年にわずか10%だった「1Gbps以上」の契約は、2024年には半数を超える52%にまで急増。100Mbps以下の低速回線は過去のものとなった。

# なぜ、この地殻変動は起きたのか？



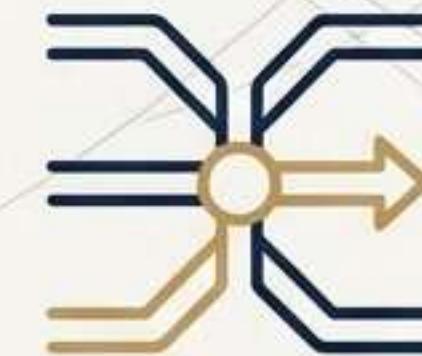
## インフラの主役交代

- ADSLが終焉し、集合住宅
- 戸建てを問わず光回線  
(FTTH) が主流に。



## 通信品質の向上

- IPv6/IPoEの普及により、ボトルネックが解消され、実効速度が大幅に改善。

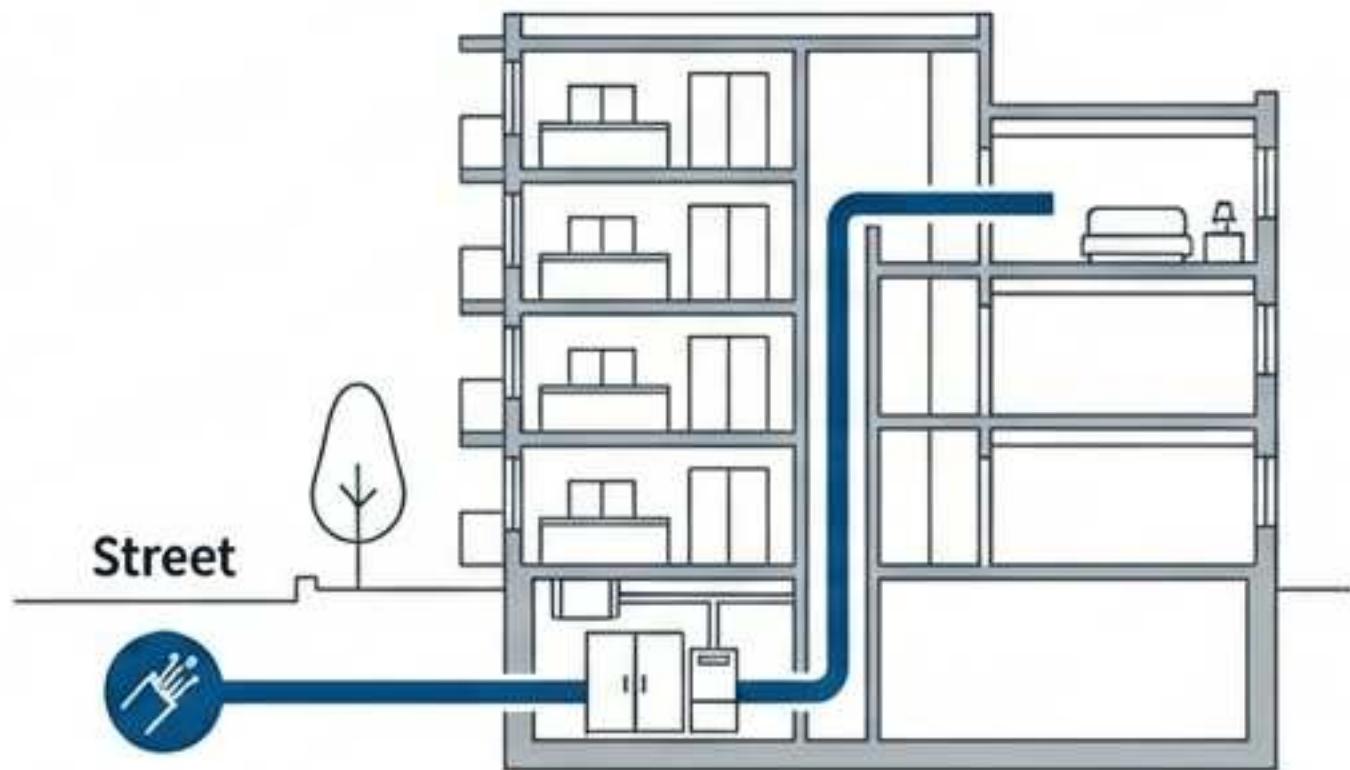


## サービス競争の激化

- 各通信事業者が1Gbpsプランを標準として提供し、ユーザーの移行を促進。

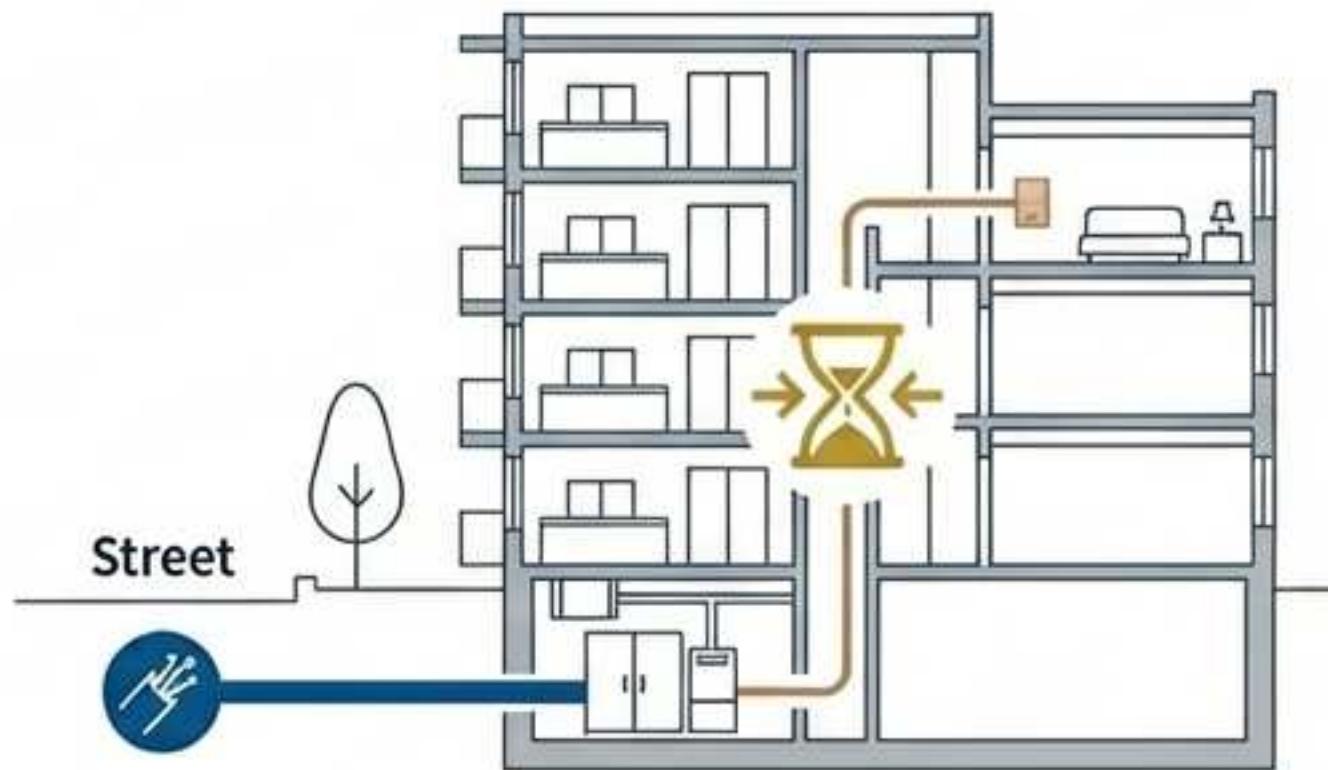
# 多くの集合住宅に残る「見えないボトルネック」

光配線方式(FTTH)



建物共用部から各戸まで光ファイバー。  
1Gbpsのポテンシャルを最大限に活かせる。

VDSL方式



共用部から各戸までは既存の電話回線を利用。  
速度は最大100Mbps～300Mbpsに制限され、ボトルネックとなる。

調査データ上では「100～300Mbps」のカテゴリに分類される世帯の多くが、このVDSL方式の集合住宅であると推定される。

貴社の管理物件や開発プロジェクトでは、この「新常識」に対応できていますか？

# インターネットインフラが、物件の資産価値を直接左右する時代



## 居住者満足度の低下

- ・ **機会損失**：快適なリモートワークやオンライン学習ができず、入居希望者から敬遠される。
- ・ **不満・クレーム**：動画の途切れやWeb会議の不安定さなど、日々のストレスが退去動機に繋がる。



## 資産価値の毀損

- ・ **競争力の低下**：周辺の新築物件が1Gbps以上を標準装備する中での相対的な陳腐化。
- ・ **将来的な改修コスト**：今、対応を先送りにすることが、数年後の高額な必須工事に繋がるリスク。

安定した高速インターネットは、今や「あって当たり前」の設備。  
その品質が、**入居率、賃料、そして将来の売却価格**に直結します。

# 未来の標準を、今から築く

1Gbps化への対応は、もはや「改善」ではなく「最低条件の達成」。  
真の競争力は、その先を見据えた戦略的投資によって生まれます。



ここでは、集合住宅のオーナー・管理組合様、そしてデベロッパー様  
それぞれに向けた、具体的なアクションプランを提案します。

# 【既存物件向け】資産価値を維持・向上させるためのアクションプラン

1.



現状のインフラを正確に把握する

**Action:** 建物内の配線方式を確認する。「VDSL方式」の場合、速度に上限があることを認識する。

2.



FTTH（光配線方式）への改修を優先的に検討する

**Action:** 複数の通信事業者に相見積もりを取り、改修工事の計画を立てる。入居者へのメリットを訴求し、総会での合意形成を図る。

3.

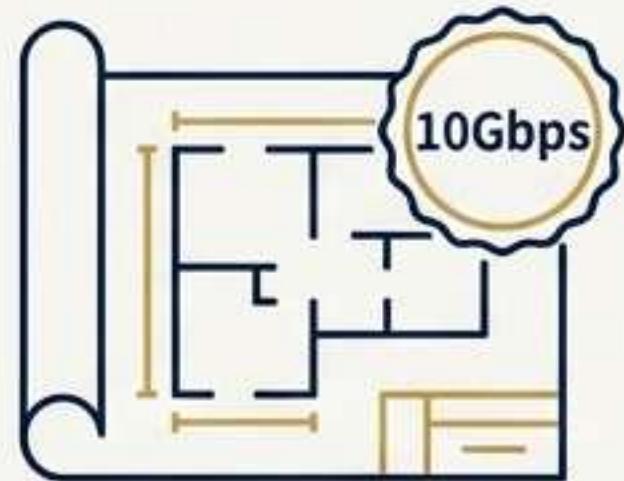


入居者への情報提供とサポート

**Action:** 利用可能な最善のサービスや、宅内Wi-Fi環境の最適化(ルーター性能など)について情報提供を行い、入居者満足度を高める。

# 【新築物件向け】将来にわたって選ばれ続けるための設計基準

新築物件におけるインターネットインフラは「竣工時の最高」ではなく、「10年後も陳腐化しない」基準で設計する。



## 「10Gbps対応」を標準仕様とする

Action: 全戸で10Gbpsサービスの契約が可能な配線インフラを導入する。これは将来的なスマートホーム化やメタバース利用も見据えた必須投資となる。



## 通信品質をマーケティングの武器にする

Action: 物件パンフレットやウェブサイトで「10Gbps対応」「全戸FTTH」を明確に謳い、技術に明るい層やハイスペックを求める入居者にアピールする。

**5%**

2025年時点で、すでに光回線契約者の5%が「10Gbps」プランを利用。  
数年後には「10Gbps」が新たな標準となる。

# 結論：未来の価値を最大化する3つの要諦



## 1Gbpsへのシフトは完了した

首都圏のインターネット環境において1Gbpsは「高速」ではなく「標準」とあると認識を改める。



## インフラ格差は資産価値の格差

集合住宅内の配線方式（特にVDSL）がボトルネックとなり、見えない形で資産価値を毀損しているリスクを直視する。



## 今、未来基準への投資を

既存物件はFTTH化を、新築物件は10Gbps対応を。今日の戦略的投資が、10年後の競争優位性を確立する。