

知られざるマンションISPの世界

日本ネットワークイネイブラー株式会社 石田 慶樹

株式会社ギガプライズ 高島 正宜

2019年7月



GIGA PRIZE

Smart Life with Us

テクノロジーで暮らしをゆたかに

ギガプライズについて

<自己紹介>

名前：高島 正宜 (takashima@gigaprize.co.jp)

所属：株式会社ギガプライズ プラットフォームサービス事業部

業務：マンションISP事業のインフラの設計、調達、保守運用など技術面裏方全般

社歴：国際デジタル通信(新卒) → C&W IDC → クロスウェイブコミュニケーションズ
→ NTTコミュニケーションズ → 今

趣味：トライアスロン

株式会社ギガプライズについて - 会社概要

社名	株式会社ギガプライズ（名証セントレックス：3830）
設立	1997年2月
資本金	195,310,150円
代表取締役社長	梁瀬 泰孝
本社	東京都渋谷区円山町3-6 E・スペースタワー 7階
営業所・オフィス	名古屋営業所・福岡営業所・大阪営業所・和歌山オフィス・「Giga Brain Site」
従業員数	240名(連結 2018年3月31日現在)
グループ企業	株式会社フォーメンバーズ（不動産事業） 株式会社ギガテック（工事、施工管理、アフターメンテナンス） 株式会社ソフト・ボランチ（システム開発）

1997年 2月	渋谷区にて株式会社ギガプライズ設立 システム開発事業を開始
1999年 6月	集合住宅向けインターネット定額常時接続サービス(分譲)開始
2006年 12月	名古屋証券取引所「セントレックス」市場に上場
2007年 11月	メディアeksチェンジ株式会社と業務資本提携
2009年 3月	フリービットグループに参画 （メディアeksチェンジ株式会社の子会社化に伴い）
2015年 10月	株式会社フォーメンバーズを持分法適用関連会社化し、不動産事業を開始
2017年 10月	株式会社ギガテックを設立しマンションISP関連工事事業を開始

マンションISPの仕組み

集合住宅の全戸分に対し、一括して
インターネット接続サービスを提供する事業者

業界では、

全戸一括型マンションISP

集合住宅向けISP

マンションISP

などと表現

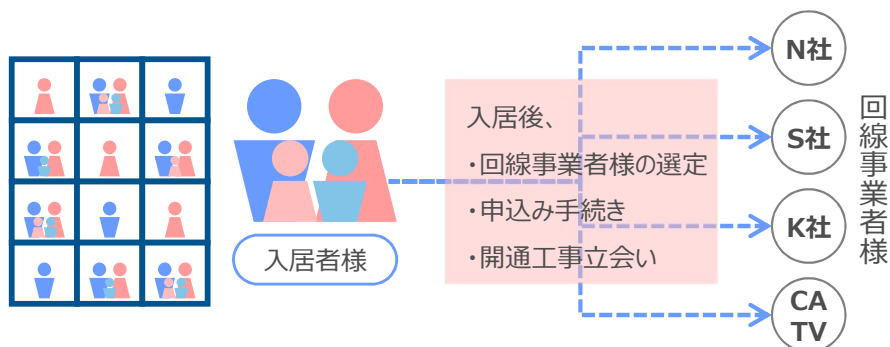
シェアード

と呼ばれていた時期も

いままでのインターネット接続とマンションISPとの違い

通常、入居者が個別で契約し、工事立会い後から利用開始。月額料金も入居者自身で支払う。
全戸一括型は、オーナー・管理会社が一括で契約し、入居者は、入居後すぐに無料で利用可能。

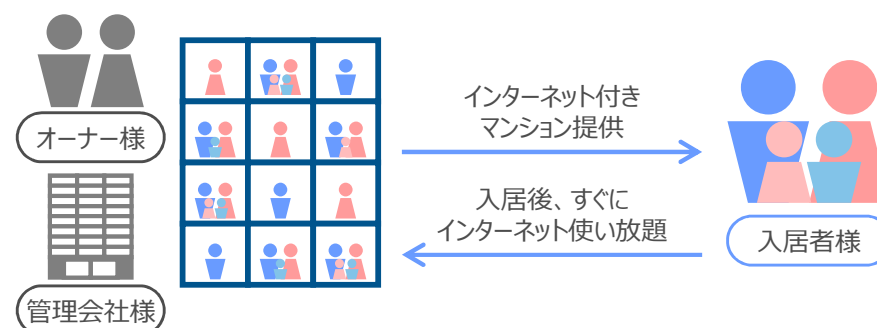
インターネット未設置・設備のみ導入マンション (直接申込み型・任意加入型)



特徴

- 入居後、利用者自身で申込みが必要
- 利用契約内容によって価格は変動
- 各部屋ごとに工事が必要

マンションISP (全戸導入・全戸一括型)

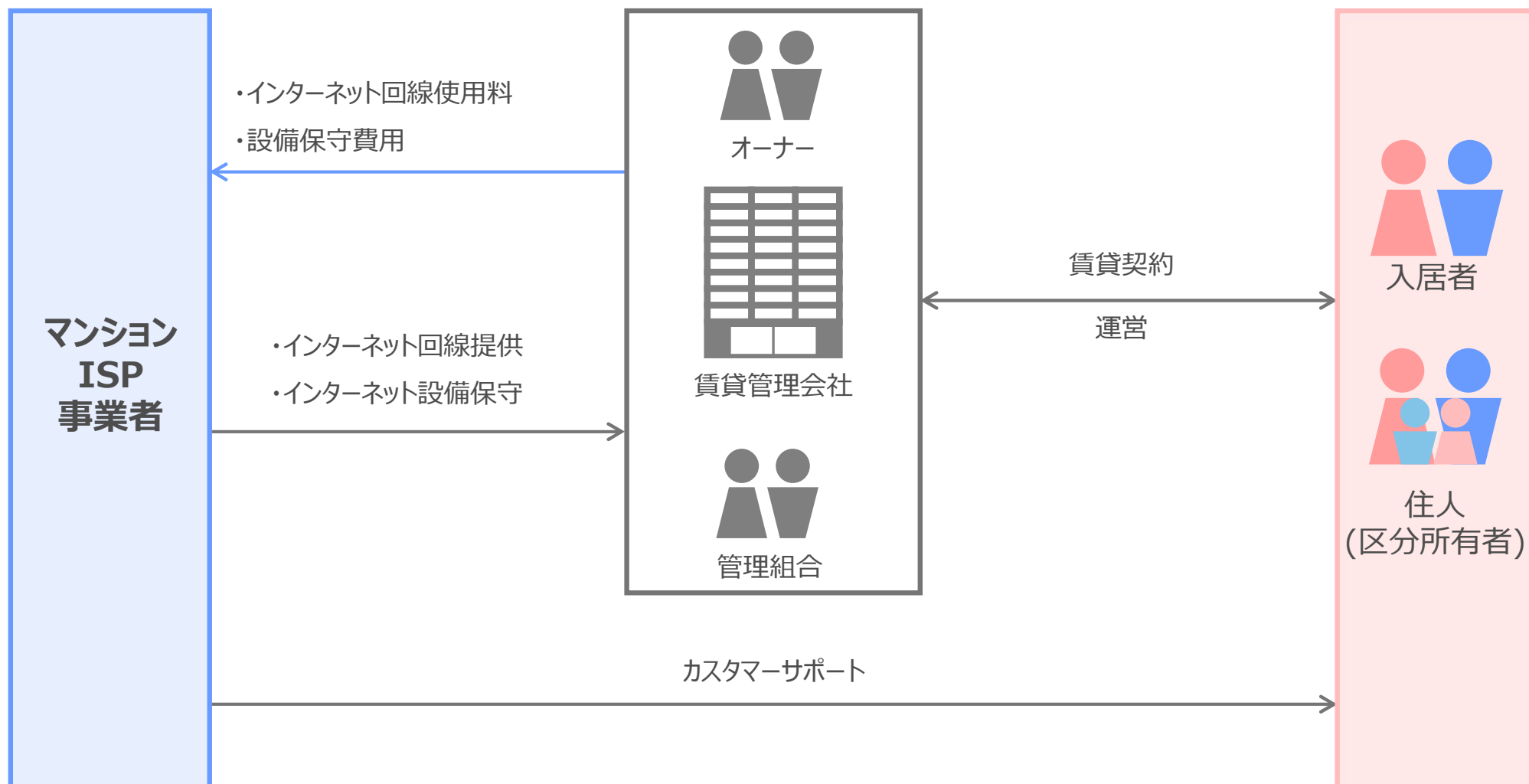


特徴

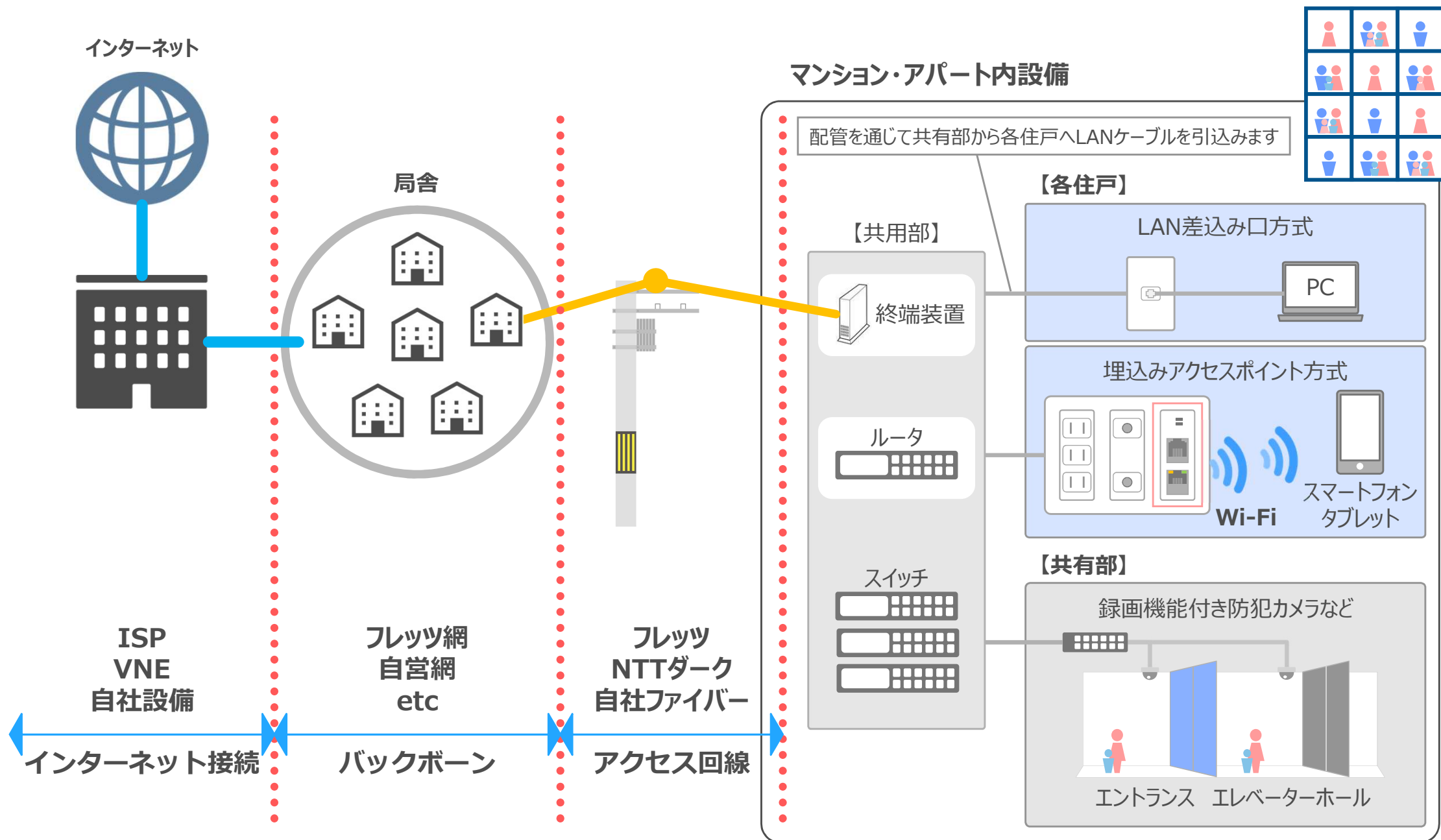
- 入居後、すぐに利用が可能
- 全戸加入により、利用者へ低価格での提供
- 設置工事/かけつけ工事のスピーディーな対応

マンションISP契約スキーム

マンションISP事業者は、入居者（利用者）と直接契約するのではなく、
集合住宅のオーナー様、管理会社様、管理組合様との契約。



マンションISP接続構成イメージ



インターネットへの接続形態は、事業者の“生い立ち”、“背景”などによりさまざま。
多くの事業者は、物件の規模などに合わせて、複数の形態を利用している。

	A社	B社	C社	D社	E社
インターネット接続	自社構築	他社利用	自社構築	自社構築	他社利用
バックボーン	自社構築	自社構築	自社構築	他社利用	他社利用
アクセス回線	自社構築	自社構築	他社利用	他社利用	他社利用
マンション内設備	自社構築	自社構築	自社構築	自社構築	自社構築

マンションISPの市場は、新築・既存×分譲・賃貸の違いで大きく4つに分類される。

**分譲
新築**

**分譲
既存**

**賃貸
新築**

**賃貸
既存**

それぞれのカテゴリで導入決定者や導入目的、契約主が違う。

分譲新築

導入決定者	デベロッパー
導入理由	物件価値向上(販売向上)
契約主	デベロッパー→管理組合へ
料金支払	管理費

分譲既存

導入決定者	管理組合
導入理由	通信費削減、資産価値維持
契約主	管理組合
料金支払	管理費

賃貸新築

導入決定者	オーナー、ハウスメーカー、管理会社
導入理由	利便性（入居率UP） ブランディング
契約主	オーナー、管理会社
料金支払	オーナー、管理会社

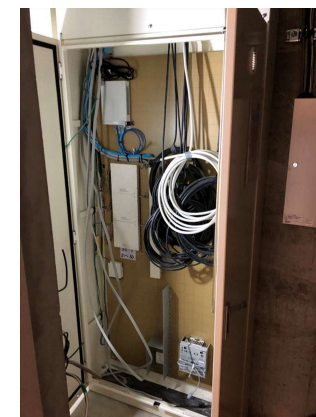
賃貸既存

導入決定者	オーナー、管理会社
導入理由	入居者利便性（入居率UP） 家賃維持（低下抑制）
契約主	オーナー、管理会社
料金支払	オーナー、管理会社

分譲と賃貸での区分でも、多様な面で大きな違いがある。

分譲新築

資産区分	住人(区分所有者)
物件規模	数十戸～数百戸
機器設置場所	MDF、IDF (環境良)
入居者の特徴	ファミリーが多い、持ち家なので入れ替わりが少ない
契約期間	非常に長い (5年)



賃貸新築

資産区分	物件オーナー、マンションISP事業者
物件規模	数戸～十数戸
機器設置場所	壁面情報BOX (環境劣悪)
入居者の特徴	単身者がメイン、定期的に入れ替わりが発生
契約期間	非常に長い (5年)



マンションISP界の歴史

新築マンションの高付加価値商材として、常時接続サービスがデベロッパーによって導入されることにより始まった。追って、賃貸市場で、入居者確保の観点から既存物件から始まり、今では新築物件に標準導入されるまでに。

マンションISP業界の動き

- 1996 新築分譲向け開始
 - 2000 ファミリーネット・ジャパン社設立
 - 2001 つなぐネットコミュニケーションズ社設立
- 2003 既築の賃貸向け開始
 - 2003 イーブロードコミュニケーションズ社 サービス開始
 - 2004 キッズウェイ社 サービス開始
 - 2005 ブロードエンタープライズ社 サービス開始
- 2013 賃貸物件ハウスメーカー様 新築時に標準導入開始
賃貸新築市場が本格的に立ちあがる
- 2015 IPoE(4over6)マンションISPへ提供検討開始

ギガプライズの出来事

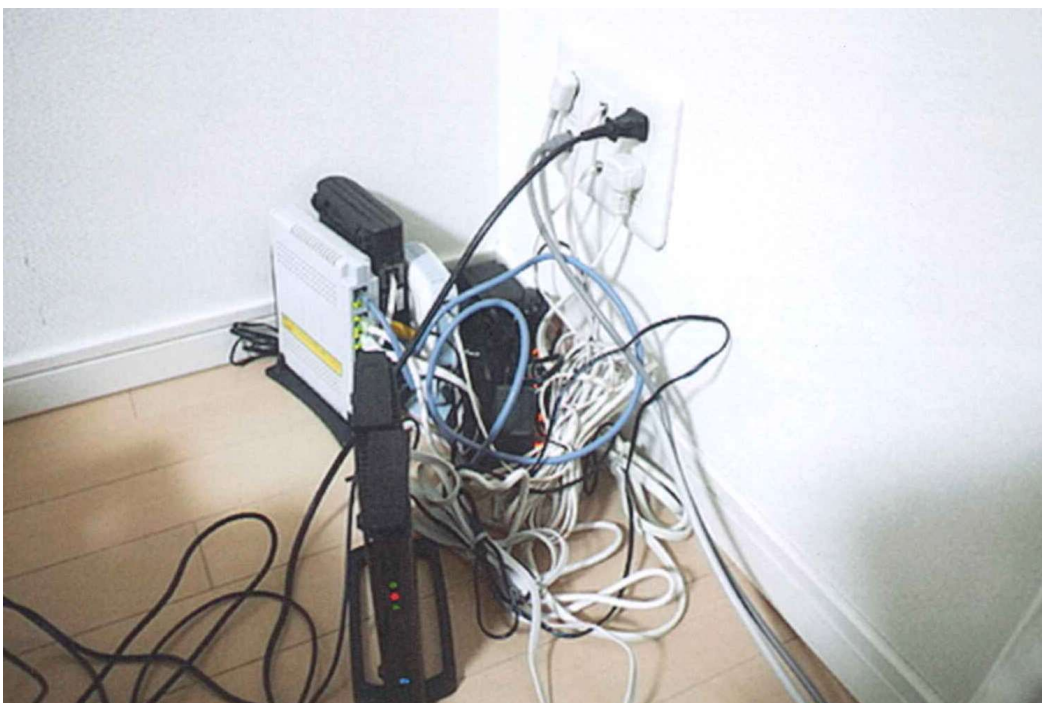
- 1999 分譲向け定額常時接続サービス開始
- 2010 賃貸向け提供開始
- 2012 PPPoEの夜間輻輳問題が深刻に
- 2014～ PPPoE接続卸しの調達に苦勞
- 2017 IPoE利用開始

埋め込みアクセスポイント

壁埋め込みアクセスポイントは、不動産業界(特に賃貸)にとってメリット大。

これまでのネット設備といえば

機器・配線はごちゃごちゃ
「Wi-Fi」の機器は外付け

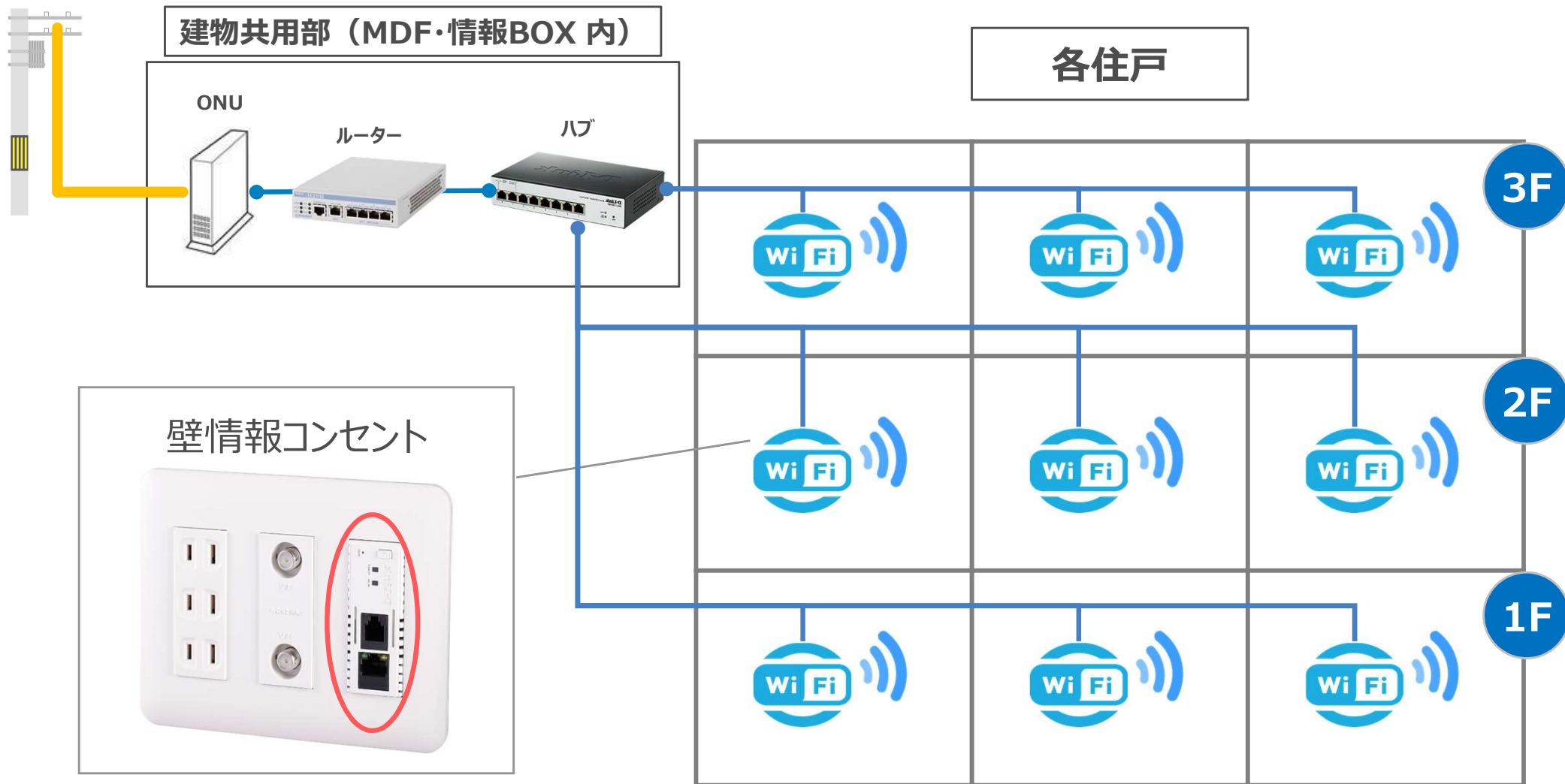


これからのお家のインターネットは

必要なものはすべて内蔵
見た目もスッキリ！



今やギガプライズが新たに提供する物件の9割以上に埋め込みAPは導入されている。



マンションISP市場

インターネット無料が2016年度から3年連続で、単身者向け物件、ファミリー向け物件の2冠を獲得。入居者のインターネット設備に対するニーズは、オートロックや宅配ボックスを抑え、年々上昇し、ここ数年は不動。

2018年

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」TOP10

順位	単身者向け	ファミリー向け
1位	インターネット無料 (Wi-Fi, 無線LAN)	インターネット無料 (Wi-Fi, 無線LAN)
2位	宅配ボックス	追いだし機能
3位	エントランスのオートロック	エントランスのオートロック
4位	備え付け家具・家電	宅配ボックス
5位	浴室換気乾燥機	システムキッチン
6位	ホームセキュリティ	ホームセキュリティ
7位	独立洗面化粧台	ガレージ(屋内/屋外)
8位	防犯カメラ	ウォークインクローゼット
9位	ウォークインクローゼット	浴室換気乾燥機
10位	システムキッチン	太陽光パネル(入居者個別発電)

インターネット無料、3年

2017年

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」TOP10

順位	単身者向け	ファミリー向け
1位	インターネット無料	インターネット無料
2位	エントランスのオートロック	エントランスのオートロック
3位	宅配ボックス	追いだし機能
4位	ホームセキュリティ	宅配ボックス
5位	ウォークインクローゼット	システムキッチン
6位	浴室換気乾燥機	ホームセキュリティ
7位	TVモニター付きインターホン	浴室換気乾燥機
8位	独立洗面化粧台	ガレージ
9位	防犯カメラ	ウォークインクローゼット
10位	システムキッチン	エコキュート(電気)

宅配ボックス需要が圏外

2016年

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」TOP10

順位	単身者向け物件	ファミリー向け物件
1位	インターネット無料	インターネット無料
2位	エントランスのオートロック	追いだし機能
3位	浴室換気乾燥機	エントランスのオートロック
4位	ウォークインクローゼット	ホームセキュリティ
5位	ホームセキュリティ	システムキッチン
6位	独立洗面台	浴室換気乾燥機
7位	追いだし機能	ウォークインクローゼット
8位	宅配ボックス	太陽光パネル(入居者個別発電)
9位	防犯カメラ	床暖房
10位	24時間利用可能ゴミ置き場	防犯カメラ

単身・家族世帯でネット無料が

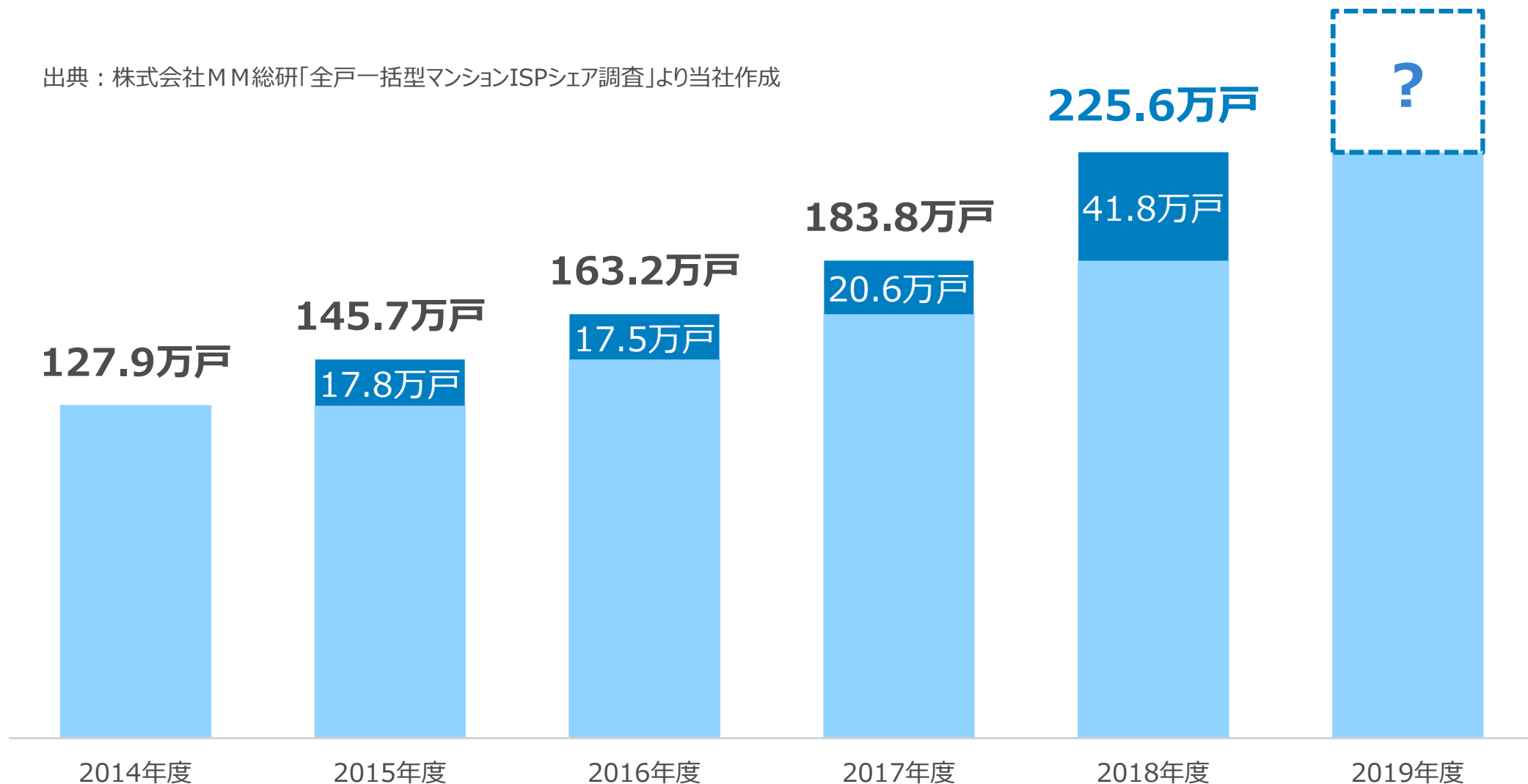
※インターネット無料とあるが、通信費はオーナーが支払っており、実質、家賃に。

出典:「2016年10月17日 全国賃貸住宅新聞 第1245号」、「2017年10月16日 全国賃貸住宅新聞 第1292号」、「2018年10月15日 全国賃貸住宅新聞 第1339号」

マンションISPの提供戸数の伸び

新規導入する戸数は、付帯設備の一般化に伴い、年々増加してきている。

出典：株式会社MM総研「全戸一括型マンションISPシェア調査」より当社作成



■全戸一括型マンションISPの提供戸数推移

	2016年3月末	2017年3月末	2018年3月末
提供戸数（万戸）	163.2万戸	183.8万戸	225.6万戸
前年比（%）	112.0%	112.6%	122.7%

出典：株式会社MM総研「全戸一括型マンションISPシェア調査」より当社作成。

■全戸一括型マンションISPの提供戸数順位

（単位：万戸、%）

順位	2016年3月末			2017年3月末			2018年3月末		
	会社名	提供戸数	市場占有率	会社名	提供戸数	市場占有率	会社名	提供戸数	市場占有率
1	アルテリア・ネットワークス（株）	28.1	17.2	アルテリア・ネットワークス（株）	30.6	16.6	（株）つなぐネットコミュニケーションズ	61.4	27.2
2	（株）ファミリーネット・ジャパン	28.0	17.2	（株）ファミリーネット・ジャパン	30.0	16.3	（株）ファミリーネット・ジャパン	33.8	15.0
3	（株）つなぐネットコミュニケーションズ	22.9	14.0	（株）つなぐネットコミュニケーションズ	26.7	14.5	D. U - NET（株）	17.8	7.9
4	イーブロードコミュニケーションズ（株）	-	-	D. U - NET（株）	10.6	5.8	（株）キッズウェイ	14.0	6.2
5	（株）キッズウェイ	-	-	イーブロードコミュニケーションズ（株）	-	-	イーブロードコミュニケーションズ（株）	13.0	5.8
6	D. U - NET（株）	7.2	4.4	（株）キッズウェイ	-	-	NTTメディアサプライ（株）	12.1	5.4
7	NTTメディアサプライ（株）	-	-	（株）ファイバーゲート	-	-	（株）ファイバーゲート	12.0	5.3
8	（株）ギガプライズ	7.0	4.3	（株）ギガプライズ	8.5	4.6	（株）ギガプライズ	9.0	4.0
9	（株）ファイバーゲート	-	-	NTTメディアサプライ（株）	-	-	（株）ブロードエンタープライズ	8.0	3.5
10	（株）ブロードエンタープライズ	-	-	（株）ブロードエンタープライズ	-	-	-	-	-
-	その他	-	-	その他	-	-	その他	44.5	19.7
	合計	163.2	100.0	合計	183.8	100.0	合計	225.6	100.0

出典：株式会社MM総研「全戸一括型マンションISPシェア調査」より当社作成

（注）1. 表中の「-」は、提供戸数が公表されていないため、記載しておりません。

2. 平成29年11月にアルテリア・ネットワークス株式会社と株式会社つなぐネットコミュニケーションズが経営統合し、株式会社つなぐネットコミュニケーションズが事業を承継しております。

国内住宅市場において、戸数ベースで集合住宅が約40%を占める。

2018年度実績（5年毎の調査）

全体 **6,242**万戸



出典:総務省「平成30年住宅・土地統計調査（5年ごと）」（2019年4月26日公表）より当社作成。

まだまだマンションISPの提供戸数は増加していく。

集合住宅

2,334万戸

マンションISP

未導入

2,108.4万戸

(当社推測)

225.6万戸

新築物件については、
分譲、賃貸とも、
高い導入率。

マンションISPの導入率は

10%弱

出典:総務省「平成30年住宅・土地統計調査(5年ごと)」(2019年4月26日公表)より当社作成。

マンションISPの役割

不動産業界と情報通信業界をつなげ、豊かな社会を創造する。

住環境
&
通信環境 + IoT → スマートハウス

住人の住環境の向上だけでなく、各種社会問題の解決を目指す

- 例えば
- 高齢化：見守り、在宅介護、在宅医療
 - 働き方改革：リモートオフィス、不動産管理業務軽減
 - 宅配再配達問題：スマートキーを利用した部屋内配送
 - 空き家問題：空き部屋の監視、管理、有効活用
 - 民泊：鍵の受渡し、騒音問題

通信業界を支える新たなプレイヤーへ！

5Gのミリ波は、宅内に届きにくい

コンテンツリッチ化で
スマホのトラフィックは急増

カバーするためには
非常に多くの投資と時間が必要

個人での固定回線契約数は減少
DLトラフィックはより携帯キャリアへ集中

オフロード

オフロード

宅内Wi-Fi環境

マンションISP

光回線

恩恵

携帯キャリア

恩恵

ISP

マンションISPの課題

■ ネットワーク構成上の課題

アドレス共有による利用者の特定困難

物件内での帯域共有

■ 全国に散らばり増え続けるルータなどの通信機器の監視・管理・保守

死活・トラフィック監視

障害対応（切り分け、駆付け交換）

設定管理・維持・変更

老朽化対応（機器入替え、部屋内）

■ 部屋内まで伸ばしているネットワーク、Wi-Fiインフラの有効活用

新たなビジネスの創出

社会問題の解決

■ スマートハウスに向けたIoTの導入及び浸透の遅れ

入居者が広くあまねく使えるものになっていない。（年齢、背景、家族構成、ITリテラシー）

IT機器は住宅設備としては相性良くない。（耐久年数、保守メンテ）

そもそもランニングを払ってまで使いたいものでもない。