

少しは 知られてきた~~マンション~~集合住宅ISPの世界

株式会社ギガプライズ 高島 正宜
2025年7月31日



HOME General Information Meetings Mailing List Archive Resource Sponsors English Page

JANOG44 Meeting in Kobe July 24-26, 2019

JANOG44は株式会社アット東京のサポートにより開催します。

- 開催案内
- プログラム
- ストリーミング
- アンケート
- 出席登録
- BoF
- ハッカソン開催概要
- ホスト・協賛
- ニュースレター
- Slack
- 現地情報

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プラー株式会社 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

増加し
一つと
いる。こ
くく、
らもわ
の提供
これら

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:ITソリューション事業本部 本部長

業務:集合住宅ISP事業のインフラ設計、調達、保守運用など技術面保守面全般

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 → ギガプライズ

趣味:登山始めました

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
設立	1997年2月
資本金	195,310,150円
代表者	代表取締役社長兼Co-CEO 佐藤 寿洋
従業員数	233名(連結 2025年4月30日現在)
事業内容	<p>【Home IT事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■集合住宅向けISPサービス (集合住宅向けインターネットシステム導入) ■IoTソリューションサービス (クラウド型防犯・監視カメラ、IoT機器等) <p>【不動産事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■社宅管理代行サービス ■不動産賃貸サービス ■テナント運営サービス
グループ企業	<p>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)</p> <p>株式会社ソフト・ボランチ(システム開発)</p> <p>株式会社LTM(テナント運営)</p>

1997年 2月	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接続(分譲)サービスを開始
2004年 1月	白浜ITオフィス(現 紀伊田辺オフィス)開設
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	メディアエクステ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 (メディアエクステンジ株式会社の子会社化による)
2010年 11月	賃貸集合住宅居住者向けインターネット)サービス開始
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
2022年 10月	株式会社LTMを設立しテナント運営サービスを開始
2025年 4月	名古屋証券取引所ネクスト市場上場廃止

集合住宅ISP おさらい

集合住宅ISPとは おさらい

マンションやアパートなどの集合住宅に対してインターネットを使えるようにしたり、利用者に対してインターネット接続に関するサポートを提供したりする事業者を総称して「集合住宅インターネットサービス提供者」とする。

導入形態

全戸一括型	集合住宅の管理組織が主導して全住戸にインターネットを提供できるようにし、全居住者をインターネット利用者で見なす。
任意加入型	集合住宅の管理組織が主導して全住戸にインターネットを提供できるようにするが、居住者はインターネットを利用するかしないかを選択でき、インターネット利用者は居住者の一部。
個別加入型	1名以上の居住者が管理組織の承認を得て、共用部の設備を利用する集合住宅インターネットサービス提供者が提供するサービスを導入する。インターネット利用者は居住者の一部。

※[CDEFcホワイトペーパー「集合住宅インターネットの現状と課題 2024」より]

この中で、**全戸一括型**が集合住宅ISP事業者では**主流**

1996年に新築分譲マンションの高付加価値商材として、当時では珍しい常時接続サービスをデベロッパーによって導入されたことから始まり、その後2003年頃より、賃貸アパートで、入居者確保の観点から既存物件への導入が始まり、今では新築物件に標準導入されるまでに。

集合住宅ISPの市場カテゴリ

集合住宅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

進化する集合住宅ISPサービス

ISPだけではなく、各事業者の特色を出した「暮らしを豊かにするサービス」を開発、提供

■ネットにつながることでより便利になるもの

IPインターホン、スマートロック、スマートホームIoT(赤外線リモコン、照明、カーテンetc)
置き配用オートロック解除システム、電子掲示板、デジタルサイネージなど

■ネットは関係ないが暮らしを豊かにするもの

宅配サービス(玄関先まで)、電子書籍読み放題、電力セット、EV充電器

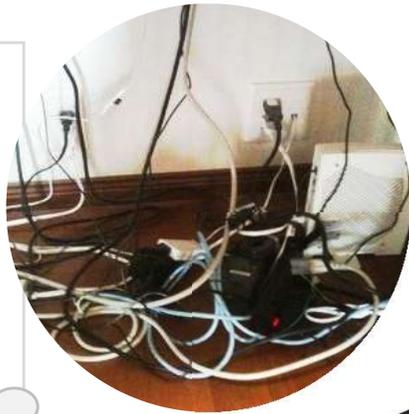
■住人では無く、オーナー、管理組合、賃貸管理会社向けサービス

クラウド型監視カメラ、管理組合運営支援システム、マンションポータル、
住人向けアプリ基盤

■各社で独自の機器も開発

壁埋込Wi-Fiアクセスポイント、構内NW機器(構内OLT、独自電話線通信機器)

【参考】壁埋込型 WI-Fi アクセスポイント



機器が外付けのため
配線がぐちゃぐちゃ

これからのインターネット設備は
Wi-Fiアクセスポイント内蔵コンセント



すべての機器や配線が内蔵された
コンセントで見た目もスッキリ!

集合住宅ISP市場

2024年 賃貸住宅人気設備ランキング

入居者に人気の設備ランキング 2024



出典「全国賃貸住宅新聞2024.10.21」

「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

《単身者向け》		《ファミリー向け》	
1位 → (前回1位)	インターネット無料 10年連続で首位を独占。若年層を中心に、テレビ離れ・動画視聴が増えたことも一因か。	1位 → (前回1位)	インターネット無料 9年連続で1位を獲得。もはやインフラ設備として、導入を進める管理会社もある。
2位 ↗ (前回4位)	宅配ボックス 前回4位からランクアップ。数千円程度の賃料アップ効果を実感している会社もある。	2位 → (前回2位)	エントランスのオートロック 前回から2位をキープ。新築では一般的な設備として、築古物件の競争力強化につながる。
3位 ↘ (前回2位)	エントランスのオートロック 前回から一つ順位を下げた。防犯意識の高い20~30代女性を中心に需要が高い。	3位 → (前回3位)	追いだき機能 前回に引き続き、3位を維持。子育て世帯からの需要が多い。
4位 ↘ (前回3位)	高速インターネット(1Gbps以上)	4位 ↗ (前回5位)	宅配ボックス
5位 → (前回5位)	浴室換気乾燥機	5位 ↗ (前回6位)	高速インターネット(1Gbps以上)
6位 new (前回・位)	ペット用設備	6位 ↘ (前回4位)	システムキッチン
7位 ↘ (前回6位)	独立洗面台	7位 new (前回・位)	ペット用設備
8位 ↗ (前回14位)	ガレージ	8位 ↗ (前回10位)	ガレージ
9位 ↘ (前回7位)	システムキッチン	9位 ↘ (前回7位)	浴室換気乾燥機
10位 ↗ (前回15位)	追いだき機能	10位 ↗ (前回12位)	エレベーター

「インターネット無料」は
9年連続 ランキング1位!
大人気設備です。

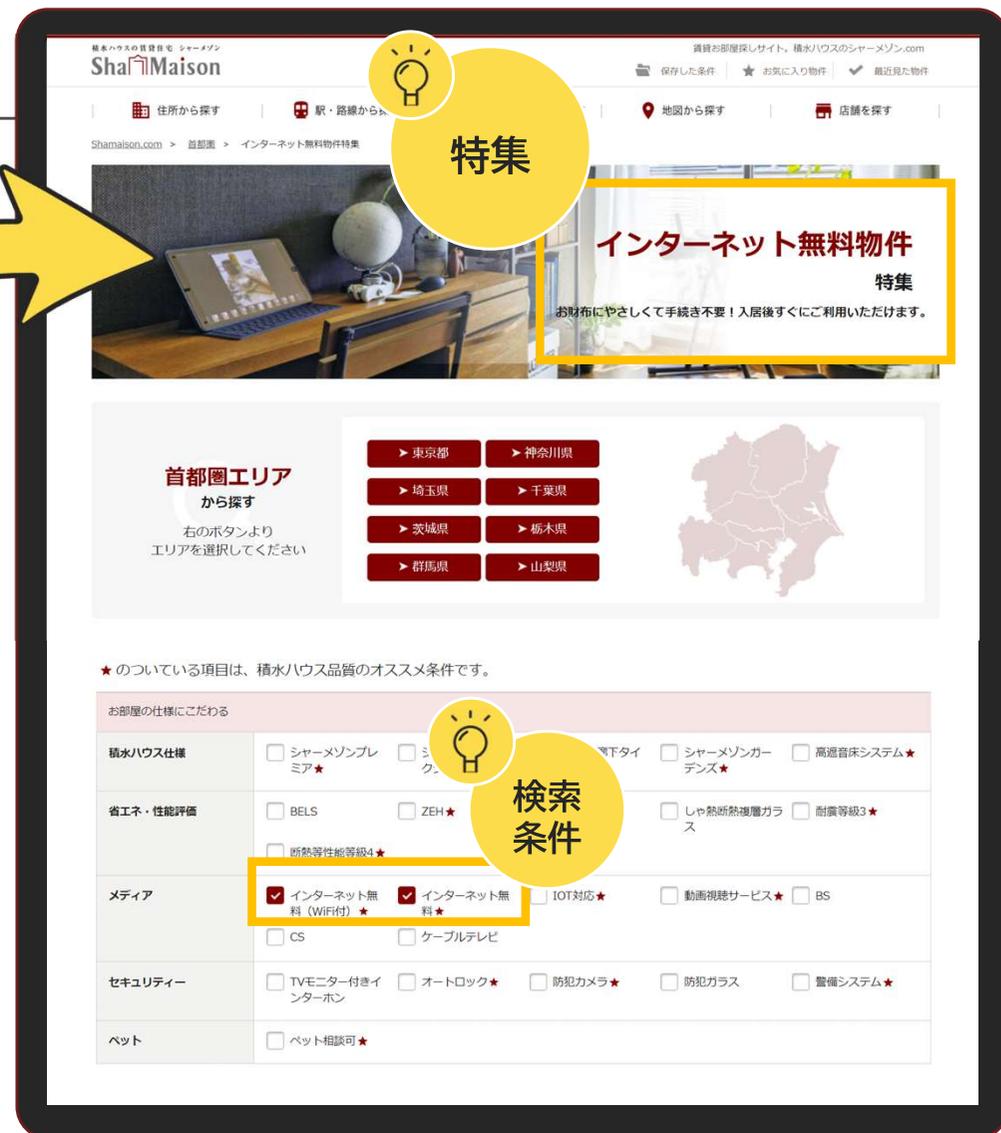


「インターネット無料」は賃貸住宅の必須設備！

お部屋探しの条件は「インターネット無料」

積水ハウスの賃貸住宅 シャーメゾン
Sha Maison

賃貸お部屋探しサイト
積水ハウスのシャーメゾン.com



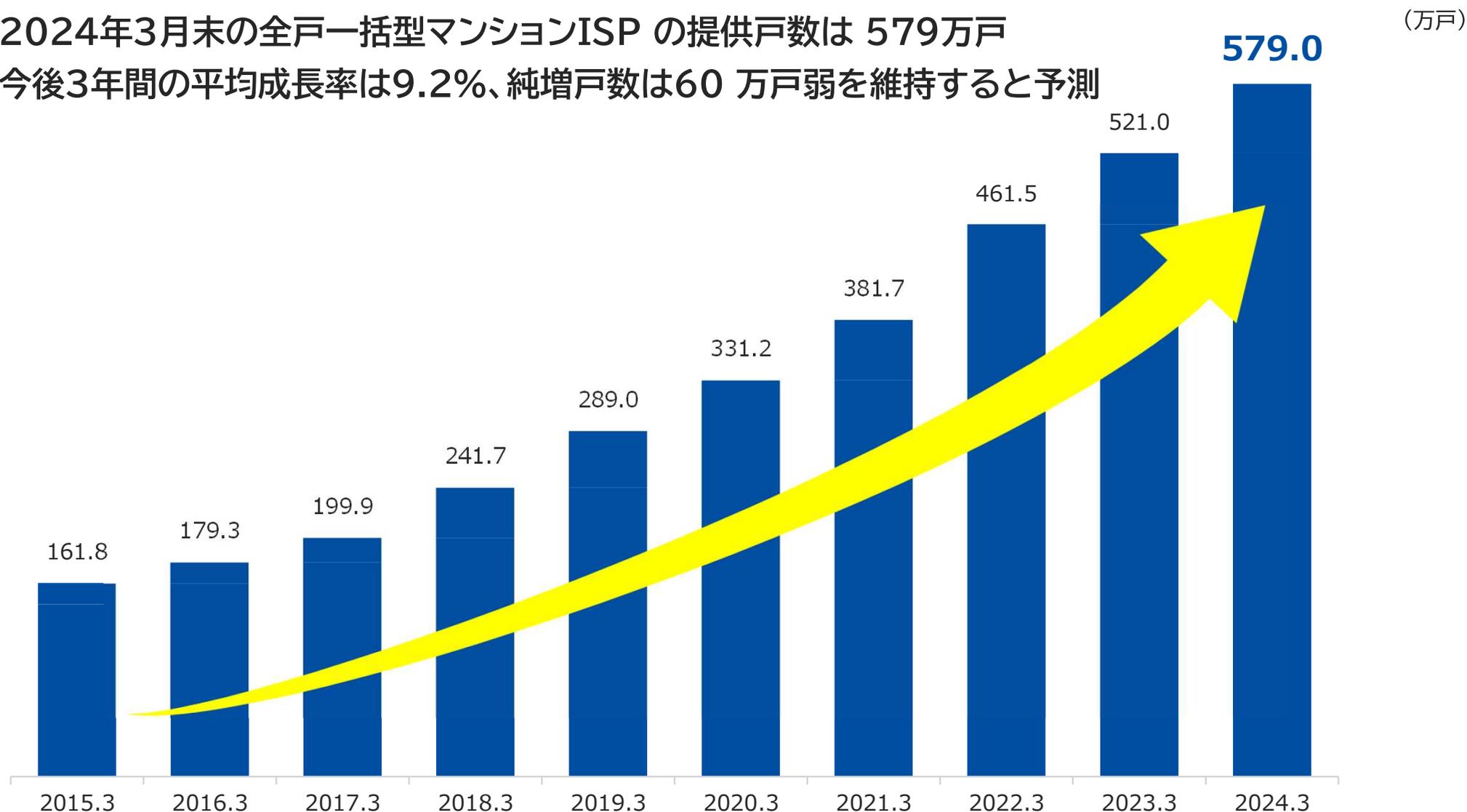
お部屋探しサイトでは、
「インターネット無料」
物件は、**入居者様に
選ばれやすい!**

集合住宅ISP導入戸数

ここ10年間で導入戸数は約5.8倍、特に2020年以降の伸びが顕著

■ 2024年3月末の全戸一括型マンションISPの提供戸数は579万戸

■ 今後3年間の平均成長率は9.2%、純増戸数は60万戸弱を維持すると予測

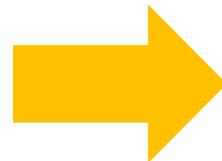


出典:株式会社MM総研「全戸一括型マンションISPシェア調査(2024年3月末)」より当社作成 ※ グラフ内の2023年3月末以前の提供戸数は、集計数値の見直し等により、遡及修正した数値を反映

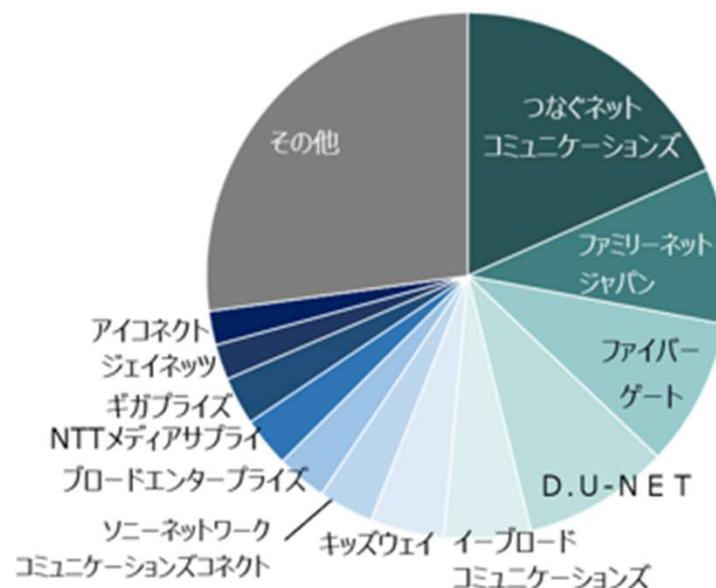
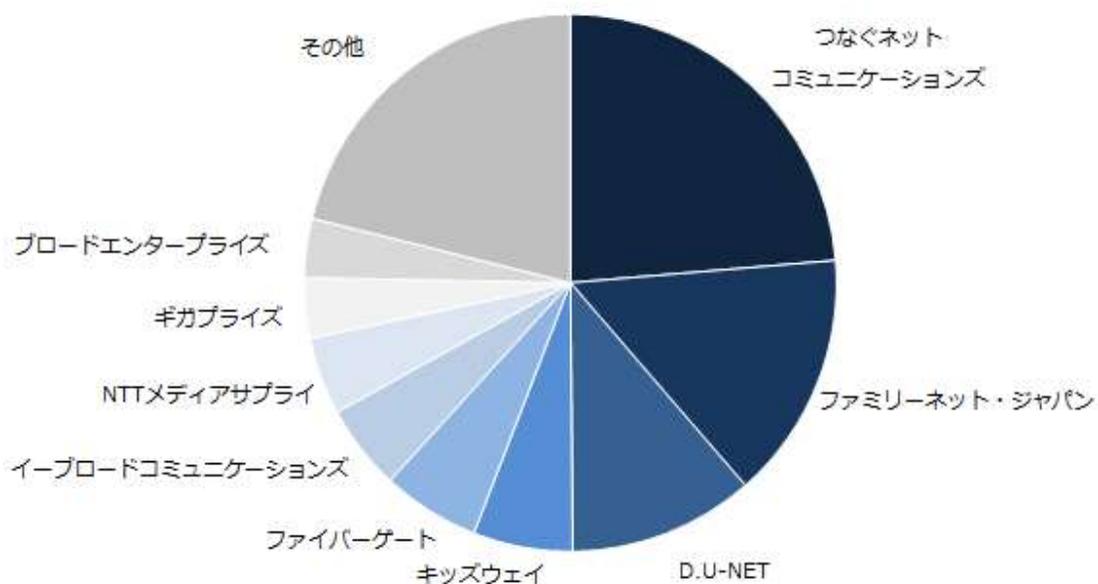
集合住宅ISP 主な事業者およびシェアの変化

市場の伸長に合わせ、プレイヤーの増加と順位、割合の変化が。

2019年
提供戸数: 272.9万戸
昨年比 : 47.3万戸、21.0%増加
(前年 225.6万戸)



2024年
提供戸数: 579万戸
昨年比 : 58.0万戸、11.1%増加
(前年 521万)



出典:株式会社MM総研「全戸一括型マンションISPシェア(2019年3月末)」及び「全戸一括型マンションISPシェア調査(2024年3月末)」より当社作成

国内住宅市場において、戸数ベースで集合住宅が約45%を占める。

2023年度

全体 **5,560**万戸(推定 空家除く)



出典:総務省統計局及び国土交通省の統計データから当社作成

まだまだ集合住宅ISPの提供戸数は増加していく！が。。

集合住宅

2,500万戸

全戸一括型集合住宅ISP

579万戸

固定BB個別加入

1,121万戸

固定BB未導入

1,100万戸

集合住宅ISPの導入率は

依然23%程度

新築物件は、分譲、賃貸とも、導入が**標準化**。
物件の供給に合わせて導入件数は増加していく。
(年間40万戸程度)

これまでの急増を支えてきた既築物件の導入については、需要が一巡した。

デベロッパー、ハウスメーカー、大手管理会社は、既に各集合住宅ISPと提携しており、新たな開拓地は限られてきている。

出典: Copilotにより総務省・NTT・主要調査機関の公開データをもとに作成

集合住宅ISPの課題

集合住宅ISPの課題(ギガプライズの場合)

■全国に散らばる膨大な通信機器の保守問題

気温上昇による機器障害

現地駆け付け要員不足、コスト増

雷多発による機器障害

障害復旧 早期要望

■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

社会問題の解決(賃貸高齢者時代、宅配再配達)

住環境新におけるたなビジネスの創出(安心、安全、快適)

住宅のIT化に一番近い所にいる事業者(部屋にインストール出来る)

■発信者情報開示問題

入居者情報 未保有、開示請求の急増大

■導入、入替えが難しい物件が存在する

築古物件(配管無し)には導入手段が乏しい

巨大物件のリプレースのハードルが高すぎて手を出しづらい(収益が合わない)

一緒に未来を創りましょう！