

## 賃貸物件のインターネット環境について

昨今、賃貸物件におけるインターネット設備の需要が非常に高くなってまいりました。単身、ファミリー、年代問わず、賃貸物件の人気設備 TOP10 には必ず入ってきているような状況です。物件検索サイトの SUUMO や HOME'S には、「インターネット対応」「インターネット無料」という項目が入っており、お部屋探しをされている方の目にとまるようになっております。インターネット設備は導入されていれば空室対策になるのです！



通常、ご入居者様が個人的にインターネットを契約すると、月々5000円～10000円に加えて工事費用がかかります。また、お引越しのシーズンになると工事の日程調整が難しく、導入まで1ヶ月待ちということもよくあります。しかし、インターネットが導入されていれば、お引越し後にすぐ使い始めることができます。さらにインターネット無料の場合、月々の固定費が減ることになります。導入までの時間や月々の費用のことを考えると、ご入居者様にとって非常に魅力的な設備と言えます。総務省の統計によると、個人のインターネットの利用率は2018年で79.8%、2019年で89.8%と推移しており、今後さらに増加していくものと思われます。インターネット設備はすでに生活になくてはならないものとなっていますので、未導入のお部屋は一度ご検討されてみてはいかがでしょうか？ただ、インターネットは種類や速度など様々なプランがあり、どれを導入したら良いかわからないという方も多いのではないのでしょうか。そこで、物件への導入を検討するにあたり、どのような判断基準があるのかご紹介できればと思います。

### ◆ インターネット回線の種類

インターネットの回線にはいくつか種類があります。回線の種類によってメリット、デメリットがありますので、しっかりと考慮することが重要です。ここでは、代表的な5種類のメリット、デメリットをご紹介します。

#### ① 光配線方式

共用部まで光回線を導入し、共用部からそれぞれのお部屋にも光回線を利用して配線する方式です。高速で安定した利用が可能です。ただし、利用料金は高くなる傾向があります。高品質なお部屋を作りたいという物件に向いています。

#### ② LAN 配線方式・VDSL 配線方式

共用部まで光回線を導入し、共用部からそれぞれのお部屋には LAN ケーブル（VDSL の場合は電話回線）を利用して配線する方式です。多くの方が利用する時間帯や、通信容量の多い使い方をした際には速度が低下しますが、月額費用は光配線方式より安くなる傾向があります。

#### ③ 共用部 Wi-Fi 設置

共用部に Wi-Fi の設備を設置して、全戸で共有する方式です。比較的安価に設置できますが、建物の構造や戸数などに制約があります。

#### ④ ケーブルテレビ

テレビの回線（同軸ケーブル）を利用してインターネットを利用する方式です。通信速度が遅い傾向にありますが、テレビと一緒に契約することで、お得に使えるプランを提供していることがあります。

## ◆ ご入居～使用開始までの時間

ご入居者様が物件に導入されているインターネットを使い始める方法にはいくつかパターンがあります。ひとつは共用部～お部屋まで回線の工事をしてプロバイダーと契約する方法です。工事の手配や契約の手続きなどあり、使い始めるには少し時間がかかります。次にプロバイダーと契約するだけで使えるというタイプです。工事の手配をしなくても良いので、若干負担は少なくなります。最後に、コードを繋ぐだけ、あるいは ID とパスワードを入れるだけで使えるというタイプです。工事の手配や契約の手続きをすることなく、すぐに使い始めることができるため、ご入居者様にとって負担が少なくなります。

## ◆ 回線の速度

次にインターネット回線の速度についてです。ご入居者様が一番気になるのが、どのくらいの速度で回線を利用できるのかという点です。速度は 1Mbps, 10Mbps, 100Mbps, 1Gbps (=1000Mbps) という数字で表され、基本的には数字が大きければ大きいほど速度は速くなります。しかし、何をやるかによって、快適と感じる速度は変わってきます。目安は以下のようになります。速度が遅いとトラブルの原因になりかねません。

- |                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| • メールを送受信… 1Mbps～ | • web サイトの閲覧… 10Mbps～   |
| • 動画の視聴…30Mbps～   | • オンラインゲームのプレイ…100Mbps～ |

テレワークが普及し、在宅でお仕事をされる方が増加した等の理由から、速度に関するトラブルは増加傾向にありますので、導入の際は担当の方にしっかりと確認しておきましょう。しかし、どうしても実際の速度は若干遅くなってしまいます。それはインターネットが回線の混雑具合やルーター、お部屋の立地等の環境による影響を受けやすいという理由があげられます。回線の速度を計測するウェブサイトもありますので、導入後のお部屋で試してみるのもいいかもしれません。



以上がインターネット導入時に検討すべきポイントです。ただ、物件に導入されるインターネットは一つの回線を全戸で共有する「共同利用方式」を取っていることが一般的です。この方式は回線の混雑具合によって速度が不安定になるため、別のインターネット回線を個別で導入したいというお客様もいらっしゃいます。ゲームをする方や、リモートでお仕事をされている方にとっては、すでに導入されている回線は遅く感じることもあるようです。個別に回線を引き込みたいというご入居者様の要望がありましたら、どのような会社の回線を引き込むのか、引き込みのルートはどうするのかをしっかりと確認したうえで判断していただければと思います。当社では、実際に施工する工事会社に図面を出していただく等をして、引き込みに問題がないか確認を取っております。

今回はインターネット回線の導入について解説させていただきました。どのようなお客様の層をターゲットにするか、賃貸経営の目的など様々ではありますが、空室対策としてはぴったりですので、まだ導入されていないお部屋がありましたら一度ご検討いただければ幸いです。当社でもインターネット回線の導入をサポートさせていただきますので、ご要望・ご質問がありましたらぜひお声がけください！