

マンション向けおすすめ光回線評価基準書

スコアリング基準明確化版 | 更新：2026年10月

1. 本評価基準書の目的

本評価基準書は、「マンション向けのおすすめ光回線」を紹介する記事において、掲載する光回線サービスを公平かつ客観的に比較・評価するための基準をまとめたものです。

マンションで光回線を選ぶ際は、料金や通信速度だけでなく、建物で利用できるか、キャンペーンを無理なく受け取れるか、契約期間や解約時の負担が大きくないかなどを確認する必要があります。

本評価では、マンションで光回線を利用している300人への独自アンケートで、「**料金の安さ**」と「**通信速度**」が特に重視されていたことも踏まえ、以下の5項目で総合評価します。

- ・料金の安さ
- ・通信品質
- ・特典のお得さ
- ・契約・解約のしやすさ
- ・情報のわかりやすさ

マンションで利用できるかは採点外です。

建物の設備状況や提供エリアによって契約可否が変わるため、総合点に含めず、ランキングを比較する前の確認条件として扱います。

2. 評価対象サービス

本記事では、マンション向けに契約できる全国系の光コラボ回線と独自回線を比較対象とします。地域限定の電力系回線は、全国の読者が同一条件で比較しにくいいため、総合ランキングの評価対象から除外します。

評価対象サービス数：15社

調査・更新日：2026年10月

評価対象サービス

No.	サービス名	回線種別
1	ドコモ光	光コラボ
2	ソフトバンク光	光コラボ
3	BIGLOBE光	光コラボ
4	GMOとくとくBB光	光コラボ
5	auひかり	独自回線
6	NURO光	独自回線
7	楽天ひかり	光コラボ
8	@nifty光	光コラボ
9	BB.excite光 MEC	光コラボ
10	@スマート光	光コラボ
11	TCOMヒカリ	光コラボ
12	enひかり	光コラボ
13	ahamo光	光コラボ
14	So-net光	光コラボ
15	おてがる光	光コラボ

※ 実際の比較対象は、記事公開時点の掲載サービスに合わせて調整します。

3. 評価に使用する情報

情報項目	確認内容
公式サイト情報	月額料金、工事費、契約期間、解約費用、キャンペーン条件、スマホセット割、提供エリア
キャンペーン情報	キャッシュバック金額、受け取り時期、申請方法、申請期限、オプション加入条件
実測速度データ	下り速度、上り速度、Ping値、マンション利用者の速度傾向
独自アンケート	回線選びで重視した点、満足度、後悔した点、乗り換え時に改善したい点
マンション対応状況	住所・建物名検索、マンションプランの有無、建物設備による利用可否
契約・解約確認	契約期間、契約解除料、24カ月時点の工事費残債・撤去費など

4. マンションで利用できるかの確認方法（採点外）

マンションでは、サービス自体が提供エリア内でも、建物の設備状況によって利用できないことがあります。そのため、利用可否は「おすすめ度」を上下させる点数ではなく、**ランキングを比較する前の前提条件**として確認します。

確認項目	確認内容
住所・建物名検索	公式サイトのエリア検索で、自宅マンションが申し込み対象か確認
マンションプラン	集合住宅向けプランが提供されているか確認
建物設備	光回線設備や光コンセントの状況を確認し、必要に応じて管理会社へ問い合わせる
工事・許可	派遣工事や穴あけが必要な場合、管理会社・大家さんの許可が必要か確認

NTTのフレッツ光と同じ設備を利用する光コラボは、マンションで候補にしやすい回線です。一方、auひかりやNURO光も、自宅マンションで利用できる場合は料金や通信品質を含めて比較します。

5. 総合評価の配点

マンション向け光回線の総合評価は、100点満点で算出します。

評価項目	配点	評価の考え方
料金の安さ	30点	月額料金・実質料金が安いのか
通信品質	30点	実測速度が十分か
特典のお得さ	20点	特典金額だけでなく、受け取り時期・申請方法・適用条件を評価
契約・解約のしやすさ	15点	契約期間・契約解除料と、24カ月時点の解約時追加負担を評価
情報のわかりやすさ	5点	料金や条件がわかりやすいか

合計：100点

スコア化の共通ルール

各評価は原則として5段階（5・4・3・2・1）で判定し、各項目の配点に換算します。頻繁に変わる料金・キャッシュバック・速度は「一定のレンジ」で評価し、小さな変更だけで順位が過度に変動しない設計とします。

基礎評価	評価イメージ	配点への換算
5	非常に優れている	その評価項目の配点 × 100%
4	優れている	配点 × 80%
3	標準的	配点 × 60%
2	やや弱い	配点 × 40%
1	弱い	配点 × 20%

※ 小数が出る場合はそのまま集計し、総合点は小数第1位まで表示します。

6. 各評価項目の詳細

6-1. 料金の安さ（30点）

料金の安さでは、単純な月額料金だけでなく、マンションで2年間利用した場合の支払総額を重視します。工事費・初期費用・必須オプション・月額割引・キャッシュバックは実質料金に反映します。**特典項目では金額の配点を3点に抑え、受け取り時期・申請方法を重視して評価します。**

実質料金 = (24カ月分の月額料金 + 初期費用 + 工事費 + 必須オプション費用 - キャッシュバック - 月額割引) ÷ 24カ月

2年間の支払総額 = 実質料金 × 24カ月

評価項目	配点	評価方法
2年実質料金	20点	キャンペーン・割引・初期費用などを反映した実質月額で5段階評価
通常月額料金	10点	一時的な割引前のマンション向け基本料金で5段階評価

2年実質料金のスコアレンジ（20点）

評価	実質月額	換算点
5	2,500円以下	20点
4	2,501～3,000円	16点
3	3,001～3,500円	12点
2	3,501～4,000円	8点
1	4,001円以上	4点

通常月額料金のスコアレンジ（10点）

評価	通常月額料金	換算点
5	3,500円以下	10点
4	3,501～4,000円	8点
3	4,001～4,500円	6点
2	4,501～5,000円	4点
1	5,001円以上	2点

※ スマホセット割は利用者のキャリアや家族構成で適用可否が変わるため、基本の実質料金には含めず、家族利用などの目的別評価で参照します。

6-2. 通信品質（30点）

通信品質では最大通信速度ではなく、マンションで実際に利用したときに近い実測速度や応答速度を重視します。参照元・取得日を統一し、同じ条件で比較します。

評価項目	配点	評価方法
下り実測速度	15点	動画視聴、Web閲覧、ダウンロードなどの快適さ
上り実測速度	5点	Web会議、動画投稿、オンライン作業などの快適さ
Ping値	5点	オンラインゲームやビデオ通話の反応速度
混雑回避・安定性	5点	IPv6 IPoEや独自回線など、混雑を避けやすい仕組み・提供条件

下り実測速度（15点）

5	500Mbps以上	15点
4	300～499Mbps	12点
3	200～299Mbps	9点
2	100～199Mbps	6点
1	100Mbps未満	3点

上り実測速度（5点）

5	300Mbps以上	5点
4	200～299Mbps	4点
3	100～199Mbps	3点
2	50～99Mbps	2点
1	50Mbps未満	1点

Ping値（5点）

5	15ms以下	5点
4	15.1～20ms	4点
3	20.1～25ms	3点
2	25.1～35ms	2点
1	35ms超	1点

混雑回避・安定性（5点）

5	混雑回避方式が標準＋実測も安定
4	混雑回避方式を標準提供
3	対応するが機器・プラン条件あり
2	有料オプション等の条件あり
1	未対応または確認困難

※ 建物内の配線方式はマンションごとに異なるため、サービス固有の点数には直接反映せず、速度確認時の注意点として扱います。

6-3. 特典のお得さ（20点）

特典は「最大額」だけではなく、実際に受け取れる金額、受け取り時期、申請方法、適用条件まで含めて評価します。特典金額は実質料金にも反映されるため配点を抑え、受け取り時期と申請方法を特に重視します。

評価項目	配点	評価方法
特典金額	3点	不要な有料オプションを除き、実際に受け取れるキャッシュバック・請求額割引を比較
受け取り時期	8点	全額を受け取り終える時期が早いほど高評価
申請方法	7点	別途申請不要を最高評価とし、後日の手続き回数・手間で評価
適用条件	2点	不要な有料オプションがなく、条件が明確で満たしやすいほど高評価

特典金額（3点）

評価	受け取れる特典金額	換算点
5	50,000円以上	3.0点
4	40,000～49,999円	2.4点
3	30,000～39,999円	1.8点
2	20,000～29,999円	1.2点
1	19,999円以下	0.6点

受け取り時期（8点）

5	翌月以内	8点
4	2～3カ月	6.4点
3	4～6カ月	4.8点
2	7～12カ月	3.2点
1	13カ月以上	1.6点

申請方法（7点）

5	後日申請不要・自動適用	7点
4	申込時の手続きのみ	5.6点
3	開通後に1回申請	4.2点
2	開通後に複数回申請	2.8点
1	複数回＋期限が短い等、複雑	1.4点

適用条件（2点）

評価	条件	換算点
5	有料オプション不要・条件が明確	2.0点
4	対象プラン・申込窓口など基本条件のみ	1.6点
3	有料オプション1つ、または限定条件あり	1.2点
2	複数オプション・複数条件が必要	0.8点
1	条件が複雑・達成難度が高い・確認困難	0.4点

※ 分割キャッシュバックは、最後の入金完了する月を「受け取り時期」として評価します。対象となる特典がない場合は本項目を0点とし、受け取り時期・申請方法・適用条件は採点しません。

6-4. 契約・解約のしやすさ（15点）

契約・解約のしやすさでは、**契約期間・契約解除料**と、**24カ月利用後に解約した場合の追加負担**を分けて評価します。開通までの日数や工事回数は、建物設備・地域・繁忙期によって差が大きいため採点対象にしません。

評価項目	配点	評価方法
契約期間・契約解除料	7.5点	契約期間の縛り、自動更新の有無、契約解除料の負担を5段階で評価
解約時の追加負担	7.5点	開通から24カ月利用後に通常解約した場合の、工事費残債・撤去費・必須機器残債などを合計して評価

契約期間・契約解除料（7.5点）

評価	条件	換算点
5	契約期間なし・契約解除料なし	7.5点
4	契約期間ありでも自動更新なし、かつ契約解除料なし	6.0点
3	2年契約で、契約解除料が月額1カ月分以内	4.5点
2	3年契約など長めの契約期間、または契約解除料が月額1カ月分を超える	3.0点
1	3年以上の長期契約に加え、契約解除料などの負担も大きい	1.5点

解約時の追加負担（7.5点）

評価	24カ月時点の追加負担	換算点
5	工事費無料、または工事費残債・撤去費などの追加負担が0円	7.5点
4	1～5,000円	6.0点
3	5,001～15,000円	4.5点
2	15,001～30,000円	3.0点
1	30,001円以上	1.5点

判定時点：開通から24カ月利用後に解約した場合。工事費「実質無料」は、24カ月時点で割引が完了していなければ残債を追加負担として計上します。最初から工事費無料の場合は0円として扱います。撤去費は通常解約時に必ず発生する場合のみ計上し、機器未返却など利用者側の手続き不備による費用は含めません。

6-5. 情報のわかりやすさ（5点）

料金やキャンペーン条件が複雑な光回線だからこそ、読者が誤解しないように情報の明確さも評価します。

評価	判定基準	換算点
5	料金・特典・解約費用・注意点・更新日が同一導線で明確	5点
4	主要条件は明確で、一部詳細のみ別ページ・注記	4点
3	必要情報は確認できるが、複数ページを横断する必要がある	3点
2	重要条件が分散し、注意点や費用が把握しにくい	2点
1	重要条件が不明確、または公式情報との整合確認が難しい	1点

確認項目：月額料金・工事費・初期費用／受け取り条件・申請期限・オプション条件／契約解除料・工事費残債・撤去費用／建物未対応・工事不可等の注意点／公式情報との整合性／情報取得日・更新日の明示

7. 総合ランキングの算出方法

総合ランキングは、5つの評価項目の点数を合計して算出します。

総合点 = 料金の安さ（30点） + 通信品質（30点） + 特典のお得さ（20点） + 契約・解約のしやすさ（15点） + 情報のわかりやすさ（5点）

総合点が高いサービスほど、利用できるマンションであれば、料金・速度・特典などを総合的におすすめしやすい光回線として評価します。

同点時の順位ルール

①料金の安さ → ②通信品質 → ③特典のお得さ → ④契約・解約のしやすさ → ⑤2年間の支払総額が安い順、で比較します。ここまで同じ場合は同順位とします。

スコア早見表

評価項目	5	4	3	2	1
実質料金	≤2,500	2,501-3,000	3,001-3,500	3,501-4,000	≥4,001
通常月額	≤3,500	3,501-4,000	4,001-4,500	4,501-5,000	≥5,001
下り速度	≥500M	300-499M	200-299M	100-199M	<100M
上り速度	≥300M	200-299M	100-199M	50-99M	<50M
Ping	≤15ms	15.1-20	20.1-25	25.1-35	>35
特典金額	≥5万円	4万円台	3万円台	2万円台	2万円未満
受取時期	翌月以内	2-3カ月	4-6カ月	7-12カ月	13カ月以上
契約期間・解除料	縛り・解除料なし	更新なし・解除料なし	2年・月額1カ月以内	3年等／月額超	長期＋負担大
24カ月時追加負担	0円	1-5千円	5,001-15千円	15,001-30千円	30,001円以上

キャンペーン変更時の更新ルール

料金・キャッシュバックなどが変更されても、同じレンジ内であればスコアは変更しません。レンジをまたいだ場合のみ該当項目を再採点し、総合点と順位を更新します。

※ マンションでの利用可否・提供エリア・建物対応状況は総合点に含めず、事前確認項目として扱います。

8. 目的別ランキングの評価方法

目的別ランキングは総合評価とは別に、読者の目的に応じて配点を変えて算出します。金額・速度・特典などの基礎評価は、本書6章の5段階基準を共通利用します。

8-1. マンション向け安い光回線 TOP3

評価項目	配点
実質料金・2年間の支払総額の安さ	60点
月額料金の安さ	15点
工事費・初期費用の安さ	10点
キャッシュバック・割引の受け取りやすさ	10点
契約期間・解約時の負担	5点

合計：100点

8-2. マンション向け速度が速い光回線 TOP3

評価項目	配点
下り実測速度	30点
上り実測速度	20点
Ping値	20点
IPv6対応・混雑回避のしやすさ	10点
マンションでの速度安定性	10点
ゲーム・在宅勤務との相性	10点

合計：100点

目的別ランキングでも、5段階評価を各配点へ比例換算します。例：配点20点の項目で評価4なら16点、評価3なら12点。

8-3. ゲームを快適にしたい人向けの評価

ゲーム向けのおすすめでは、下り速度だけでなく、Ping値や通信の安定性を重視します。

評価項目	配点
Ping値の低さ	35点
下り・上り実測速度	25点
通信の安定性	20点
IPv6対応	10点
有線接続しやすさ・ルーター環境	10点

合計：100点

8-4. 一人暮らし向けの評価

一人暮らし向けでは、料金の安さと契約の柔軟さを重視します。利用可否は総合評価と同様に採点せず、事前確認項目として扱います。

評価項目	配点
実質料金・2年間の支払総額の安さ	40点
月額料金の安さ	20点
契約期間・解約時の負担	20点
初期費用の安さ	10点
キャンペーンの受け取りやすさ	10点

合計：100点

8-5. 家族利用向けの評価

家族利用向けでは、スマホセット割と複数台利用時の安定性を重視します。

評価項目	配点
スマホセット割の適用範囲	30点
家族全体の2年間の実質負担	30点
複数台接続時の安定性	20点
通信速度	10点
キャンペーン・工事費特典	10点

合計：100点

9. 評価時の注意事項

本評価では、読者が誤解しないように以下の点に注意します。

- キャンペーン・キャッシュバックは、適用条件を確認したうえで掲載する
- 実質料金は、計算条件と評価期間を明記する
- スマホセット割は、対象キャリア・対象プランを確認する
- 速度データは、取得日と参照元を明記する
- 提供エリアや建物対応状況は、最終的に公式サイトや申し込みページで確認するよう案内する
- マンションによっては、管理会社や大家さんの許可が必要になる場合があることを明記する
- 光コンセントがあっても、必ず工事不要になるとは限らないことを明記する
- 地域限定の電力系回線は総合ランキングの対象外とし、必要に応じてエリア別の選択肢として案内する
- ホームルーターは代替案として紹介し、光回線と同等の通信品質を保証する表現は避ける
- 料金・特典が同じスコアレンジ内で変動した場合、総合スコアは変更せず、記事内の金額のみ更新する

10. 免責事項

本評価は、調査時点で確認できる公式情報、キャンペーン情報、実測速度データ、独自アンケート結果をもとに作成しています。

料金、キャンペーン、提供エリア、工事内容、スマホセット割の条件は変更される場合があります。実際に申し込む際は、各サービスの公式サイトまたはキャンペーンサイトで最新情報を確認してください。

また、マンションでは建物の設備状況や管理会社の判断によって、利用できる回線や工事内容が変わる場合があります。契約前に、住所・建物名検索や管理会社への確認を行うことをおすすめします。

評価方針の要点

「マンションで利用できるか」はランキングの点数ではなく前提条件として確認し、利用可能な回線の中から、料金・通信品質・特典・契約・解約のしやすさ・情報のわかりやすさで比較します。スコアは5段階レンジを基本とし、キャンペーンの小幅な変更だけで順位が過度に変わらないよう運用します。