

新築マンションの管理費・修繕積立金・修繕積立基金に関する調査レポートを公表

2022年 首都圏の管理費は前年比+7.9%の19,548円/月、2万円の台大目前

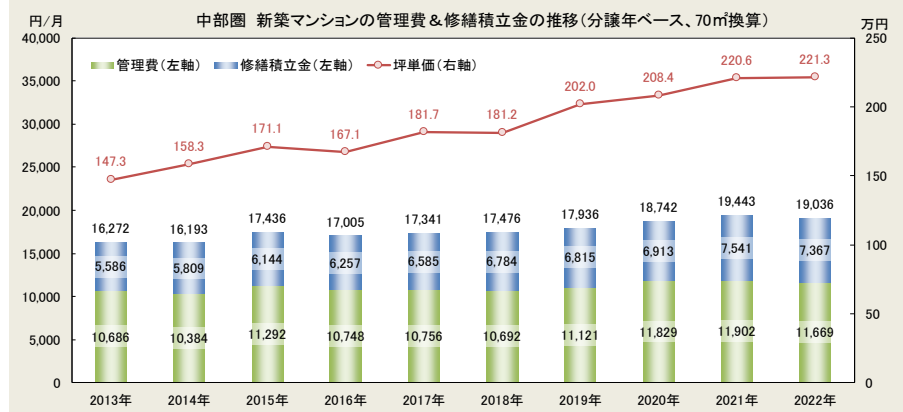
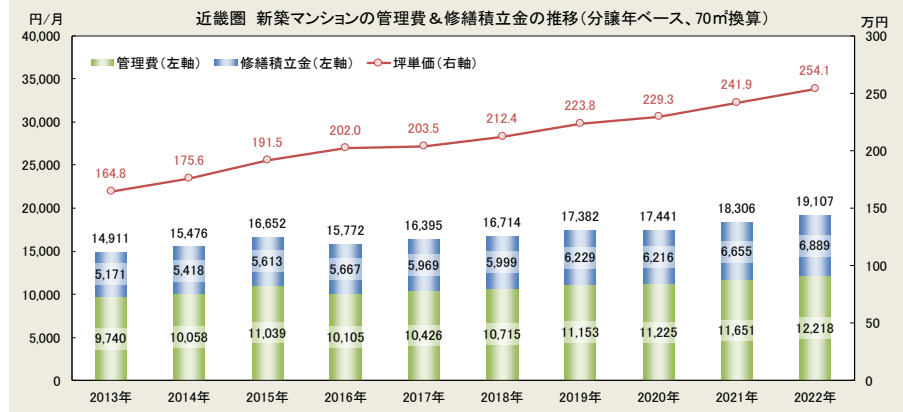
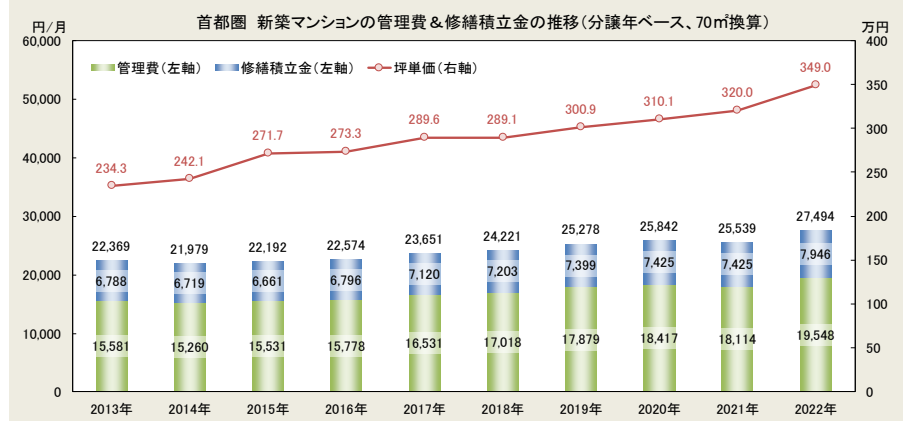
修繕積立金は+7.0%の7,946円/月で2年ぶりに上昇 修繕積立基金は676,043円

●新築マンションの管理費&修繕積立金の推移

2022年における新築マンションのランニング・コストのうち、まずは管理費(70㎡換算)を見てみると、首都圏では前年比+7.9%の19,548円/月と2年ぶりに上昇して、2万円の台大に迫っている。また、近畿圏では+4.9%の12,218円/月と6年連続で上昇した。一方、中部圏では-2.0%の11,669円/月と4年ぶりに下落に転じたが、この4年間は11,000円を上回る水準で推移し続けている。

続いて、修繕積立金(70㎡換算)についても見てみると、首都圏では前年比+7.0%の7,946円/月と2年ぶりに上昇し、近畿圏では+3.5%の6,889円/月と2年連続のプラスを示している。一方、中部圏では-2.3%の7,367円/月と反落したが、昨年に引き続き7,000円台を維持している。

毎月負担するランニング・コスト(=管理費と修繕積立金の合計)は首都圏が27,494円とやや突出しており、近畿圏(19,107円)や中部圏(19,036円)も2万円ほどが必要になる。これらのランニング・コストは新築マンションの価格高騰に連動する形で年々上昇してきているが、2000年当時を100とした変動指数で比べてみると、坪単価との差は直近にかけて徐々に拡がりつつあり、特に管理費はいずれの圏域でも大差がついている。



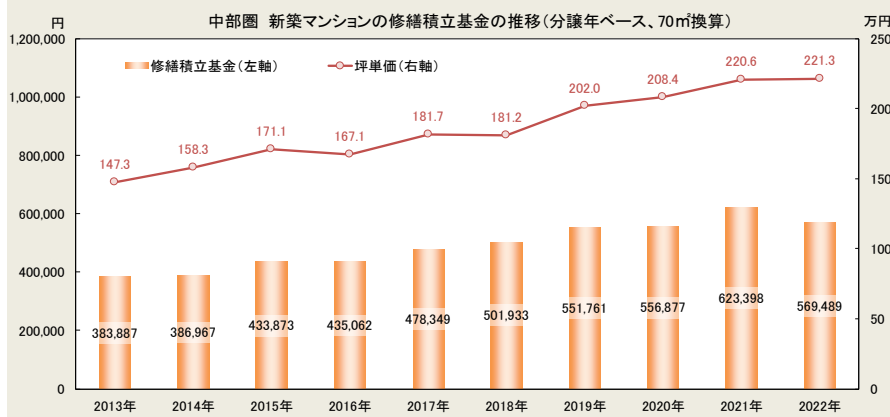
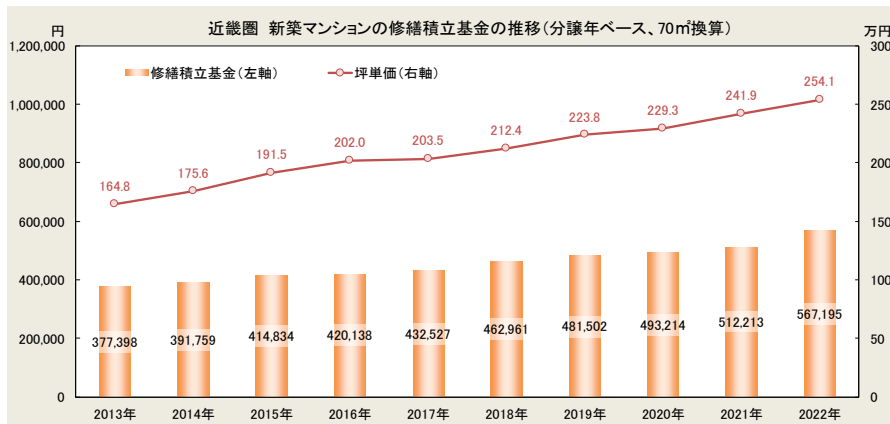
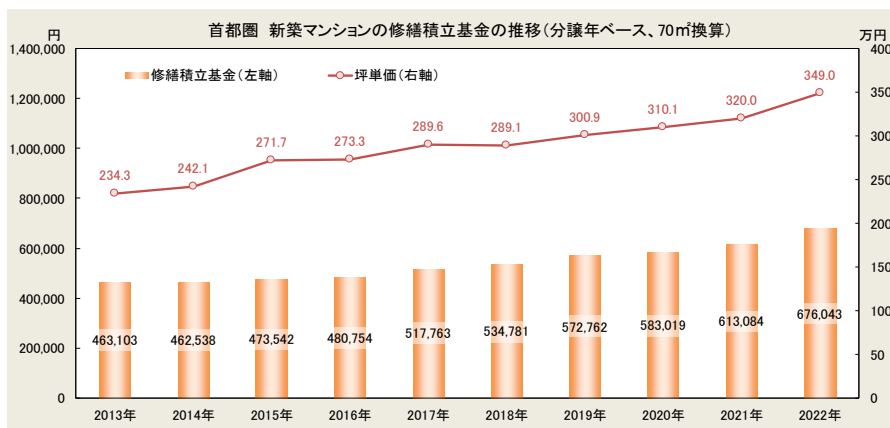
三大都市圏 新築マンションの管理費・修繕積立金・坪単価の変動指数(2000年=100)

圏域名	項目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
首都圏	管理費	128.9	126.3	128.5	130.5	136.8	140.8	147.9	152.4	149.9	161.7
	修繕積立金	129.3	128.0	126.9	129.5	135.6	137.2	141.0	141.5	141.5	151.4
	坪単価	130.5	134.8	151.3	152.2	161.2	161.0	167.5	172.7	178.2	194.3
近畿圏	管理費	118.7	122.6	134.6	123.2	127.1	130.6	135.9	136.8	142.0	148.9
	修繕積立金	125.4	131.3	136.1	137.4	144.7	145.4	151.0	150.7	161.3	167.0
	坪単価	115.1	122.6	133.7	141.1	142.1	148.3	156.3	160.1	168.9	177.4
中部圏	管理費	134.1	130.3	141.7	134.9	135.0	134.2	139.5	148.4	149.3	146.4
	修繕積立金	136.8	142.3	150.5	153.2	161.3	166.2	166.9	169.3	184.7	180.4
	坪単価	127.6	137.2	148.3	144.8	157.5	157.0	175.0	180.6	191.2	191.8

●新築マンションの修繕積立基金の推移

2022年における新築マンションの修繕積立基金(70㎡換算)は、首都圏で前年比+10.3%の676,043円と8年連続で上昇した。2017年には50万円の大台、2021年には60万円の台へと急激に水準を押し上げていたが、今回はさらに1割以上も上昇する結果となった。近畿圏では+10.7%の567,195円と10年連続で上昇しており、前述した首都圏と同じく水準が大幅に押し上がった。一方、中部圏でも2021年に60万円の台に達していたが、今回は-8.6%の569,489円と反落、ただし2019年以降は50万円台半ばを維持して推移し続けている。

毎月負担するランニング・コストと同様に、修繕積立基金も新築マンションの価格高騰に連動する形で推移しているが、2000年当時を100とした変動指数で比べてみると、むしろ坪単価よりも高い数値を示している。例えば、2022年における修繕積立基金の変動指数を見てみると、首都圏で259.2、近畿圏で217.3、中部圏で278.2と軒並み2000年当時に比べて2倍以上にまで膨れ上がっている。これらには純粋に建築コストが高騰していることはもちろん、ガイドラインの見直しや将来的な負担を軽減する目的なども要因に挙げられる。



三大都市圏 新築マンションの修繕積立基金&坪単価の変動指数(2000年=100)

圏域名	項目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
首都圏	修繕積立基金	177.5	177.3	181.6	184.3	198.5	205.0	219.6	223.5	235.1	259.2
	坪単価	130.5	134.8	151.3	152.2	161.2	161.0	167.5	172.7	178.2	194.3
近畿圏	修繕積立基金	144.6	150.1	159.0	161.0	165.7	177.4	184.5	189.0	196.3	217.3
	坪単価	115.1	122.6	133.7	141.1	142.1	148.3	156.3	160.1	168.9	177.4
中部圏	修繕積立基金	187.5	189.0	212.0	212.5	233.7	245.2	269.6	272.0	304.5	278.2
	坪単価	127.6	137.2	148.3	144.8	157.5	157.0	175.0	180.6	191.2	191.8

●分譲マンションのランニング・コストについて

本レポートでは、①物件の平均専有面積が30㎡以上の分譲マンションを対象とし、②充実した付帯施設やサービスなどによって管理費の水準が大きく異なるリゾートマンションやケアマンションを除外することで、“一般的な分譲マンション”におけるランニング・コストを算出している。なお、算出に当たっては当該物件のうち価格や専有面積、管理費や修繕積立金(新築マンションは修繕積立金も)が明らかな事例のみを対象としている。

三大都市圏 新築マンションの管理費・修繕積立金・修繕積立基金(分譲年ベース、70㎡換算)

単位:修繕積立基金は円、他は円/月

		項目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年		
首都圏	首都圏	管理費	15,581	15,260	15,531	15,778	16,531	17,018	17,879	18,417	18,114	19,548		
		修繕積立金	6,788	6,719	6,661	6,796	7,120	7,203	7,399	7,425	7,425	7,946		
		修繕積立基金	463,103	462,538	473,542	480,754	517,763	534,781	572,762	583,019	613,084	676,043		
		坪単価(万円)	234.3	242.1	271.7	273.3	289.6	289.1	300.9	310.1	320.0	349.0		
	東京都	東京都	管理費	17,251	16,975	16,565	17,501	18,489	19,228	20,727	21,338	20,871	21,716	
			修繕積立金	6,943	6,903	6,696	6,878	7,158	7,417	7,681	7,741	7,753	8,261	
			修繕積立基金	481,386	496,815	495,124	506,156	535,087	550,814	613,109	615,177	644,015	715,937	
			坪単価(万円)	270.5	283.4	303.7	319.9	334.9	343.0	362.2	371.4	385.7	408.1	
		東京23区	管理費	18,087	17,699	17,544	18,157	19,292	20,248	21,235	21,928	21,460	22,407	
			修繕積立金	7,059	6,901	6,758	6,972	7,231	7,441	7,747	7,971	7,930	8,422	
			修繕積立基金	494,868	501,160	508,058	522,323	548,273	561,225	618,130	645,392	666,078	747,882	
			坪単価(万円)	284.2	297.2	328.4	337.6	358.7	370.4	376.8	400.4	408.2	431.8	
		神奈川県	神奈川県	管理費	13,747	13,171	14,931	14,882	14,913	15,218	15,336	15,671	15,567	17,077
				修繕積立金	6,734	6,740	6,917	7,085	7,311	7,368	7,416	7,231	7,110	7,891
				修繕積立基金	459,489	422,116	439,388	478,317	520,845	556,254	561,406	561,895	606,122	653,463
				坪単価(万円)	195.9	200.9	242.8	240.1	261.0	254.9	256.5	277.5	268.1	292.0
横浜市	管理費		13,248	12,556	14,743	14,981	16,732	16,182	15,353	15,815	16,637	16,758		
	修繕積立金		6,482	6,540	6,601	6,908	7,251	7,547	7,280	7,267	7,514	7,662		
	修繕積立基金		441,098	434,078	408,655	484,763	575,702	610,813	555,933	582,776	662,144	647,098		
	坪単価(万円)		194.0	199.8	251.7	243.3	299.2	279.8	270.8	298.3	294.6	292.9		
埼玉県	埼玉県	管理費	12,470	12,225	12,390	12,246	13,001	13,131	13,998	15,695	14,908	16,831		
		修繕積立金	6,540	6,215	6,264	6,289	6,864	6,534	6,669	7,022	7,001	7,373		
		修繕積立基金	402,603	406,575	436,967	411,651	471,758	459,901	478,526	530,952	530,009	573,806		
		坪単価(万円)	169.6	175.2	197.4	196.3	203.3	199.9	214.8	234.8	241.2	252.8		
	さいたま市	管理費	13,224	13,380	14,184	13,154	13,852	13,150	13,322	15,657	15,689	16,924		
		修繕積立金	6,085	6,511	6,839	6,573	7,495	6,706	6,193	6,912	7,362	7,653		
		修繕積立基金	439,717	477,710	528,660	479,932	536,958	422,459	463,241	511,504	560,162	636,225		
		坪単価(万円)	199.2	214.8	235.5	238.0	231.4	204.1	232.4	250.3	272.8	277.4		
千葉県	千葉県	管理費	12,532	13,449	12,710	12,332	12,658	14,104	13,882	13,920	14,297	15,310		
		修繕積立金	6,181	6,190	6,355	6,269	6,780	6,621	6,936	6,908	7,036	6,735		
		修繕積立基金	425,455	419,035	425,414	423,975	463,152	500,414	520,537	539,982	568,147	612,024		
		坪単価(万円)	161.0	173.6	180.3	180.8	186.3	195.9	197.9	202.3	212.8	237.4		
	千葉市	管理費	11,412	14,258	12,267	11,130	12,826	14,783	13,432	13,835	14,652	13,205		
		修繕積立金	5,966	5,954	6,521	6,128	6,899	6,530	7,092	7,629	7,272	5,850		
		修繕積立基金	381,173	408,445	405,145	421,461	459,207	478,659	543,812	494,263	597,947	520,560		
		坪単価(万円)	151.6	158.0	167.7	171.3	177.2	192.7	189.8	190.0	205.5	204.1		
近畿圏	近畿圏	管理費	9,740	10,058	11,039	10,105	10,426	10,715	11,153	11,225	11,651	12,218		
		修繕積立金	5,171	5,418	5,613	5,667	5,969	5,999	6,229	6,216	6,655	6,889		
		修繕積立基金	377,398	391,759	414,834	420,138	432,527	462,961	481,502	493,214	512,213	567,195		
		坪単価(万円)	164.8	175.6	191.5	202.0	203.5	212.4	223.8	229.3	241.9	254.1		
	大阪府	大阪府	管理費	9,736	10,272	11,483	10,042	10,595	10,578	11,405	11,328	10,981	11,624	
			修繕積立金	5,364	5,490	5,589	5,631	5,855	6,014	6,400	6,320	6,569	6,919	
			修繕積立基金	375,438	391,115	418,319	428,010	435,288	464,149	491,158	494,455	504,821	584,334	
			坪単価(万円)	163.9	176.4	193.4	204.3	209.0	219.7	234.9	240.9	247.9	254.5	
		大阪市	管理費	10,421	10,811	12,596	10,296	11,932	12,280	12,801	13,708	12,373	13,403	
			修繕積立金	5,558	5,643	5,613	5,673	5,958	6,243	6,720	6,731	6,559	7,088	
			修繕積立基金	378,724	395,883	425,642	438,187	449,006	473,143	507,180	511,220	518,738	634,439	
			坪単価(万円)	175.3	186.6	205.1	217.1	236.5	248.6	267.3	288.9	285.8	290.4	
	兵庫県	兵庫県	管理費	8,638	9,211	9,621	9,279	9,788	10,390	10,670	10,645	12,206	10,467	
			修繕積立金	5,074	5,435	5,605	5,705	6,178	5,835	6,116	5,984	6,856	6,543	
			修繕積立基金	373,151	403,242	421,067	415,291	430,719	463,728	485,045	485,765	533,814	543,092	
			坪単価(万円)	163.6	174.9	181.4	194.8	199.9	203.9	216.1	219.9	236.9	239.3	
神戸市		管理費	8,381	9,069	9,539	9,346	10,312	11,531	11,688	11,341	15,539	13,553		
		修繕積立金	5,097	5,410	5,363	5,441	5,897	5,723	5,978	5,560	7,222	6,624		
		修繕積立基金	382,482	426,445	426,620	400,469	429,341	464,087	485,202	488,259	568,349	548,085		
		坪単価(万円)	164.3	171.8	184.8	195.9	217.0	219.1	217.5	236.9	282.3	272.7		
中部圏	中部圏	管理費	10,686	10,384	11,292	10,748	10,756	10,692	11,121	11,829	11,902	11,669		
		修繕積立金	5,586	5,809	6,144	6,257	6,585	6,784	6,815	6,913	7,541	7,367		
		修繕積立基金	383,887	386,967	433,873	435,062	478,349	501,933	551,761	556,877	623,398	569,489		
		坪単価(万円)	147.3	158.3	171.1	167.1	181.7	181.2	202.0	208.4	220.6	221.3		
	愛知県	愛知県	管理費	10,406	10,219	10,838	10,512	10,580	10,315	10,893	12,250	11,911	12,478	
			修繕積立金	5,610	5,866	6,192	6,445	6,494	6,755	6,863	7,379	7,978	7,790	
			修繕積立基金	385,775	400,850	438,140	461,374	474,530	492,877	563,456	586,883	685,231	651,728	
			坪単価(万円)	150.6	159.8	173.6	175.0	187.3	190.1	210.0	222.5	235.7	239.5	
		名古屋市	管理費	10,943	10,496	10,972	10,640	11,052	10,600	11,087	12,599	12,287	13,399	
			修繕積立金	5,817	5,963	6,194	6,420	6,269	6,957	6,896	7,398	7,897	8,151	
			修繕積立基金	414,716	424,552	448,926	498,940	516,602	533,043	581,521	584,599	692,318	716,358	
			坪単価(万円)	163.1	172.7	189.2	194.4	205.4	206.0	223.0	235.3	254.3	265.6	

本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部  
 ※本記事の無断転用を禁じます