

## 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、2万円の大口目前

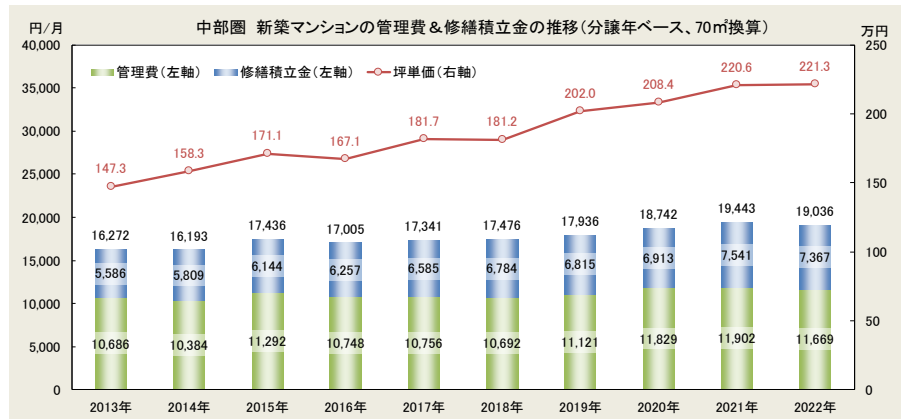
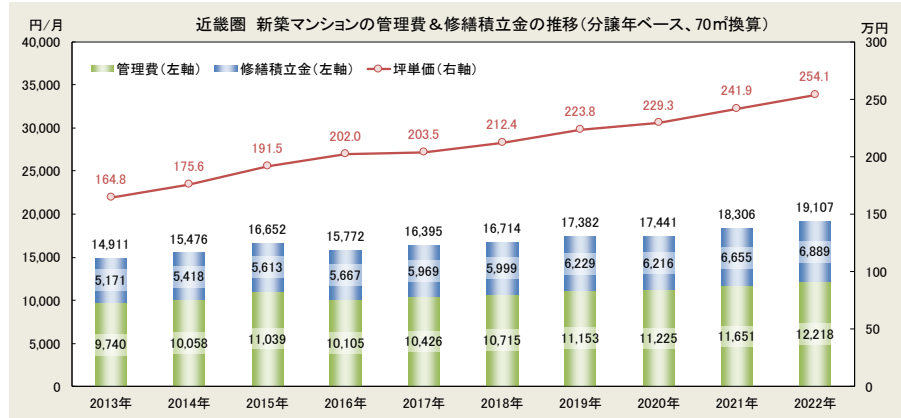
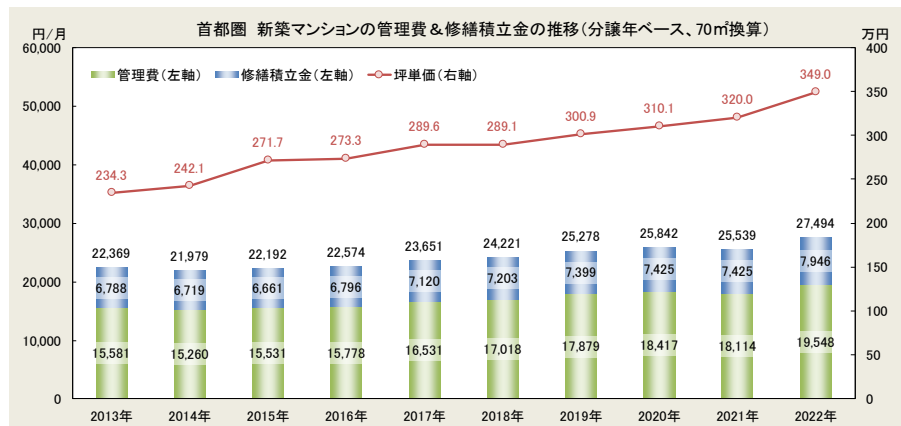
修繕積立金は+7.0%の7,946円/月で2年ぶりに上昇 修繕積立基金は676,043円

## ●新築マンションの管理費&amp;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、2万円の大口に迫っている。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。



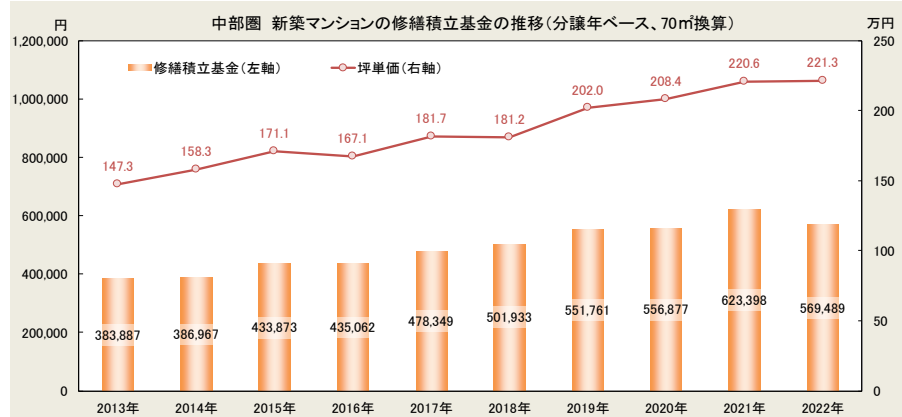
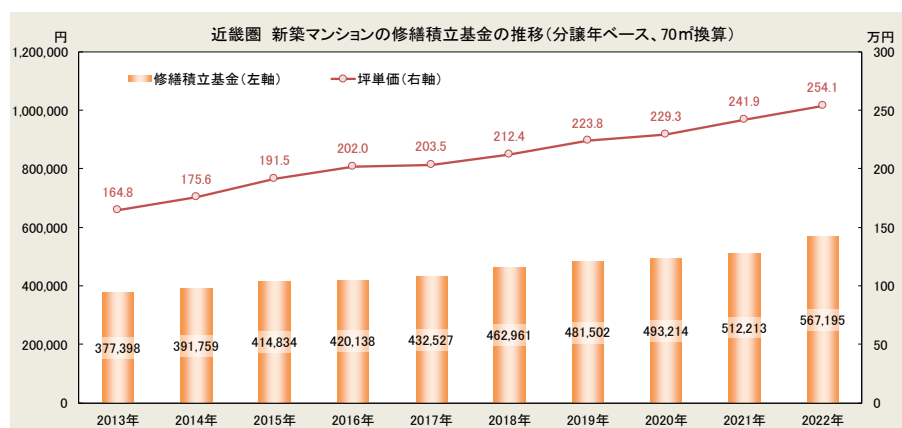
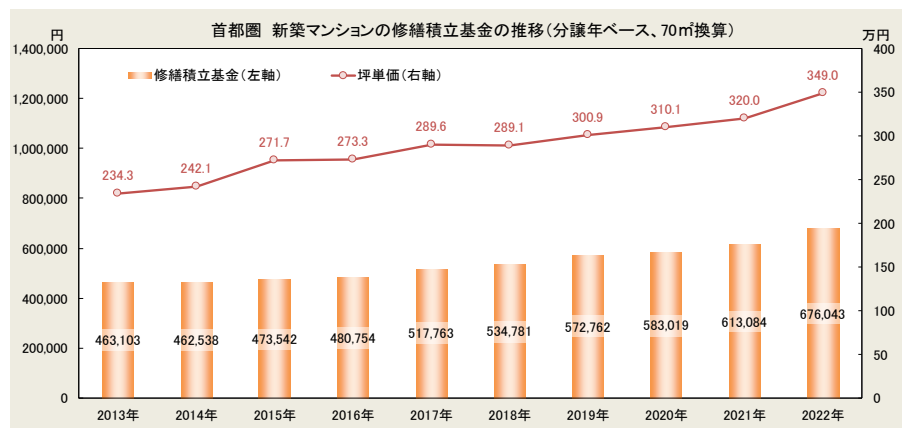
三大都市圏 新築マンションの管理費・修繕積立金・坪単価の変動指数(2000年=100)

| 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 m<sup>2</sup>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。これらの背景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&amp;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 m<sup>2</sup>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基金も)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  | 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  | 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   |
|      | 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   |
|      | 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   |
| 神奈川県 | 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   |
|      | 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   |
|      | 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  | 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   |
|      | 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   | 7,229   | 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   |
|      | 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   |
| 近畿圏  | 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   |
|      | 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   |
|      | 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   |
|      | 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  | 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   |
|      | 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   |
|      | 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   |