

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

2023年 首都圏の管理費は前年比+4.1%の20,358円/月、2万円の大台に達する

修繕積立金は+9.9%の8,729円/月で2年連続の上昇 修繕積立基金は794,753円

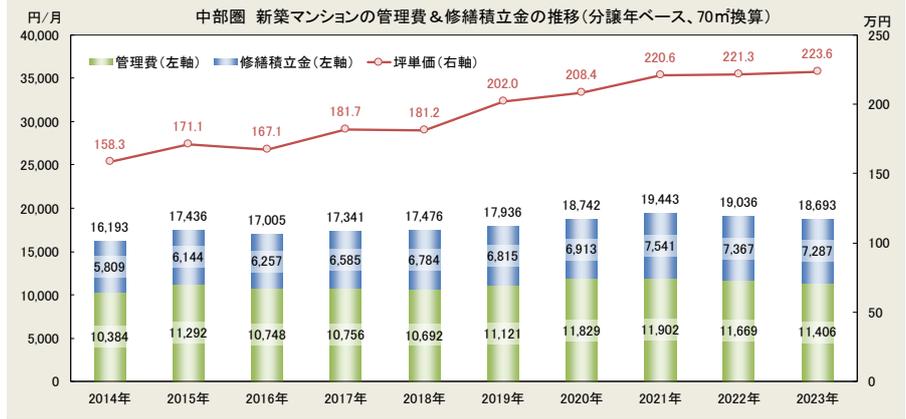
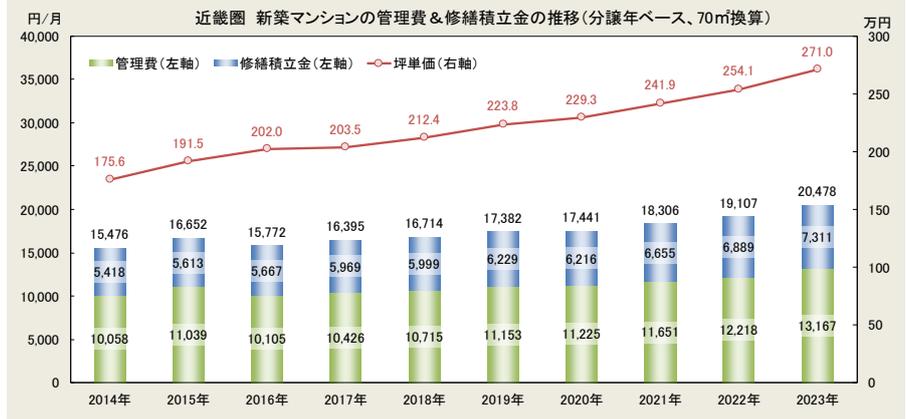
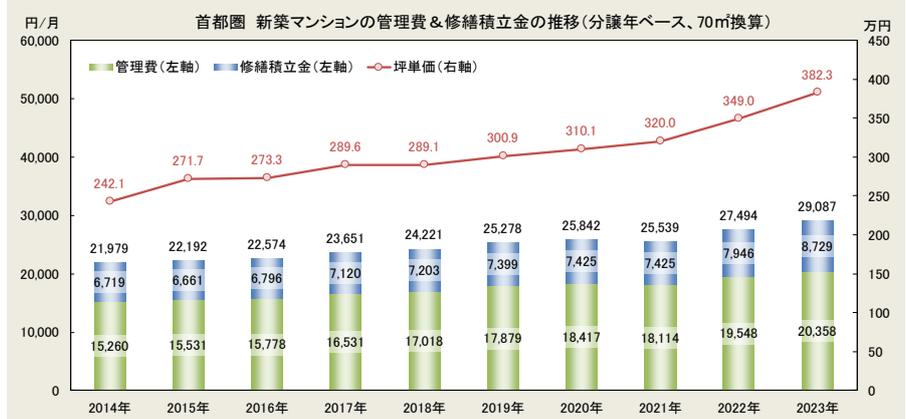
●新築マンションの管理費&修繕積立金の推移

2023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+4.1%の20,358円/月と2年連続で上昇し、初めて2万円の大台に達した。また、近畿圏では+7.8%の13,167円/月と7年連続で上昇した。一方、中部圏では-2.3%の11,406円/月と2年連続で下落したものの、2019年以降は11,000円台を維持している。

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+9.9%の8,729円/月と2年連続で上昇、近畿圏では+6.1%の7,311円/月と3年連続のプラスを示している。一方、中部圏では-1.1%の7,287円/月と引き続き下落した。

なお、近畿圏の水準を下回ったのは2000年以来となる。

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)は近畿圏(20,478円)と中部圏(18,693円)で2万円前後の水準を示す一方、首都圏は29,087円とやや突出している。新築マンションの価格高騰に連動する形でこれらのランニング・コストは年々上昇してきているが、購入者の負担に直接影響してくることから、価格上昇の度合いに比べると管理費や修繕積立金の変動は幾分かマイルドな状況に留まっている。

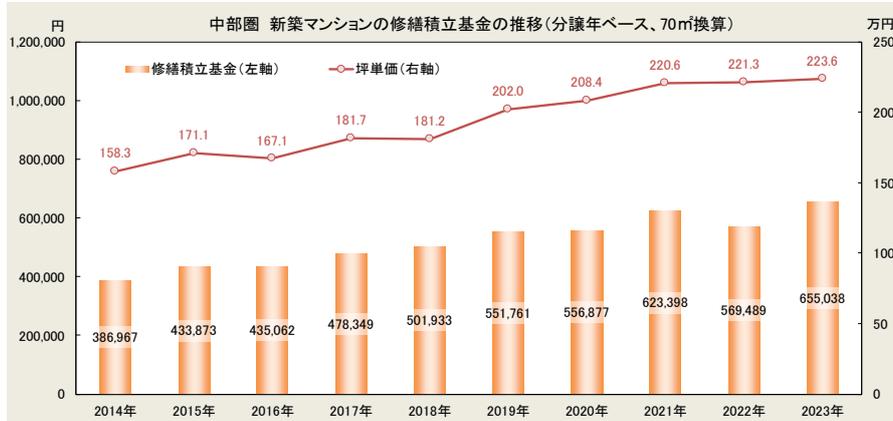
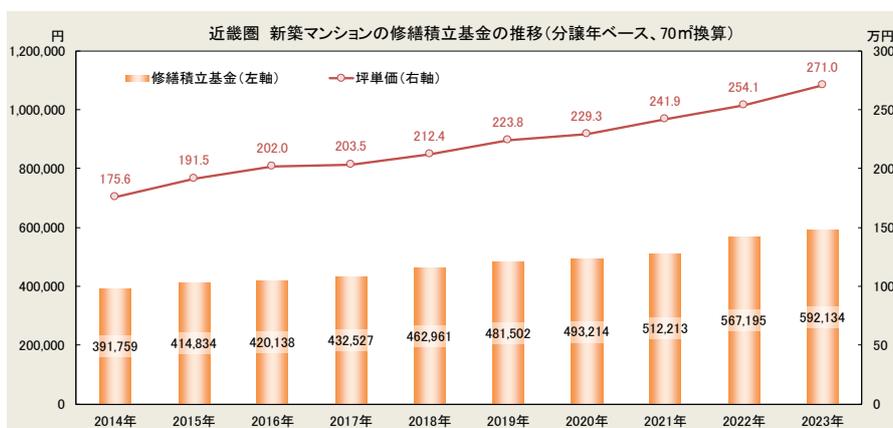
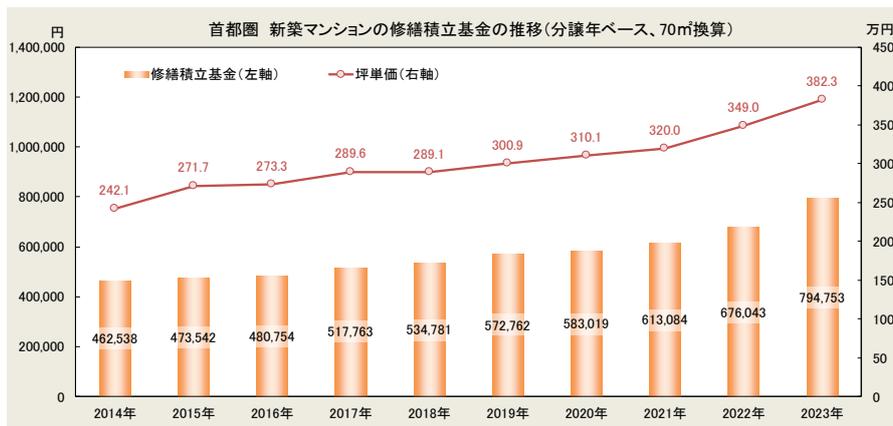


三大都市圏 新築マンションの管理費・修繕積立金・坪単価の変動指数(2000年=100)

圏域名	項目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
首都圏	管理費	126.3	128.5	130.5	136.8	140.8	147.9	152.4	149.9	161.7	168.4
	修繕積立金	128.0	126.9	129.5	135.6	137.2	141.0	141.5	141.5	151.4	166.3
	坪単価	134.8	151.3	152.2	161.2	161.0	167.5	172.7	178.2	194.3	212.9
近畿圏	管理費	122.6	134.6	123.2	127.1	130.6	135.9	136.8	142.0	148.9	160.5
	修繕積立金	131.3	136.1	137.4	144.7	145.4	151.0	150.7	161.3	167.0	177.2
	坪単価	122.6	133.7	141.1	142.1	148.3	156.3	160.1	168.9	177.4	189.2
中部圏	管理費	130.3	141.7	134.9	135.0	134.2	139.5	148.4	149.3	146.4	143.1
	修繕積立金	142.3	150.5	153.2	161.3	166.2	166.9	169.3	184.7	180.4	178.5
	坪単価	137.2	148.3	144.8	157.5	157.0	175.0	180.6	191.2	191.8	193.8

●新築マンションの修繕積立基金の推移

2023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+17.6%の794,753円と9年連続で上昇した。価格高騰に連動する形で修繕積立基金も急激に水準を押し上げてきており、今回は80万円の大台に迫る結果となった。近畿圏では+4.4%の592,134円と11年連続で上昇しており、60万円の大台が目前となっている。また、今回は中部圏でも+15.0%の655,038円と2年ぶりに上昇し、2021年に記録した直近の最高値を上回った。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、前述した管理費や修繕積立金とは対照的に坪単価よりも高い数値を示している。2023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304.7、近畿圏で226.9、中部圏で320.0と2000年当時に比べて軒並み2倍~3倍にまで膨れ上がっている。これら背景には純粋に建築コストが高騰していることもあるが、毎月の負担を軽減するために修繕積立金をやや抑え目の設定とする代わりに購入時の修繕積立基金で必要な費用をある程度確保する傾向が窺える。



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	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
首都圏	修繕積立基金	177.3	181.6	184.3	198.5	205.0	219.6	223.5	235.1	259.2	304.7
	坪単価	134.8	151.3	152.2	161.2	161.0	167.5	172.7	178.2	194.3	212.9
近畿圏	修繕積立基金	150.1	159.0	161.0	165.7	177.4	184.5	189.0	196.3	217.3	226.9
	坪単価	122.6	133.7	141.1	142.1	148.3	156.3	160.1	168.9	177.4	189.2
中部圏	修繕積立基金	189.0	212.0	212.5	233.7	245.2	269.6	272.0	304.5	278.2	320.0
	坪単価	137.2	148.3	144.8	157.5	157.0	175.0	180.6	191.2	191.8	193.8

●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		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	
首都圏	管理費	15,260	15,531	15,778	16,531	17,018	17,879	18,417	18,114	19,548	20,358	
	修繕積立金	6,719	6,661	6,796	7,120	7,203	7,399	7,425	7,425	7,946	8,729	
	修繕積立基金	462,538	473,542	480,754	517,763	534,781	572,762	583,019	613,084	676,043	794,753	
	坪単価(万円)	242.1	271.7	273.3	289.6	289.1	300.9	310.1	320.0	349.0	382.3	
	東京都	管理費	16,975	16,565	17,501	18,489	19,228	20,727	21,338	20,871	21,716	23,028
		修繕積立金	6,903	6,696	6,878	7,158	7,417	7,681	7,741	7,753	8,261	9,066
		修繕積立基金	496,815	495,124	506,156	535,087	550,814	613,109	615,177	644,015	715,937	870,447
		坪単価(万円)	283.4	303.7	319.9	334.9	343.0	362.2	371.4	385.7	408.1	446.9
	東京23区	管理費	17,699	17,544	18,157	19,292	20,248	21,235	21,928	21,460	22,407	24,165
		修繕積立金	6,901	6,758	6,972	7,231	7,441	7,747	7,971	7,930	8,422	9,273
		修繕積立基金	501,160	508,058	522,323	548,273	561,225	618,130	645,392	666,078	747,882	918,931
		坪単価(万円)	297.2	328.4	337.6	358.7	370.4	376.8	400.4	408.2	431.8	477.4
	神奈川県	管理費	13,171	14,931	14,882	14,913	15,218	15,336	15,671	15,567	17,077	15,719
		修繕積立金	6,740	6,917	7,085	7,311	7,368	7,416	7,231	7,110	7,891	8,427
		修繕積立基金	422,116	439,388	478,317	520,845	556,254	561,406	561,895	606,122	653,463	674,837
		坪単価(万円)	200.9	242.8	240.1	261.0	254.9	256.5	277.5	268.1	292.0	290.1
横浜市	管理費	12,556	14,743	14,981	16,732	16,182	15,353	15,815	16,637	16,758	16,451	
	修繕積立金	6,540	6,601	6,908	7,251	7,547	7,280	7,267	7,514	7,662	9,294	
	修繕積立基金	434,078	408,655	484,763	575,702	610,813	555,933	582,776	662,144	647,098	828,599	
	坪単価(万円)	199.8	251.7	243.3	299.2	279.8	270.8	298.3	294.6	292.9	288.7	
埼玉県	管理費	12,225	12,390	12,246	13,001	13,131	13,998	15,695	14,908	16,831	16,506	
	修繕積立金	6,215	6,264	6,289	6,864	6,534	6,669	7,022	7,001	7,373	7,589	
	修繕積立基金	406,575	436,967	411,651	471,758	459,901	478,526	530,952	530,009	573,806	600,996	
	坪単価(万円)	175.2	197.4	196.3	203.3	199.9	214.8	234.8	241.2	252.8	263.5	
さいたま市	管理費	13,380	14,184	13,154	13,852	13,150	13,322	15,657	15,689	16,924	19,050	
	修繕積立金	6,511	6,839	6,573	7,495	6,706	6,193	6,912	7,362	7,653	7,751	
	修繕積立基金	477,710	528,660	479,932	536,958	422,459	463,241	511,504	560,162	636,225	607,678	
	坪単価(万円)	214.8	235.5	238.0	231.4	204.1	232.4	250.3	272.8	277.4	314.6	
千葉県	管理費	13,449	12,710	12,332	12,658	14,104	13,882	13,920	14,297	15,310	15,633	
	修繕積立金	6,190	6,355	6,269	6,780	6,621	6,936	6,908	7,036	6,735	8,235	
	修繕積立基金	419,035	425,414	423,975	463,152	500,414	520,537	539,982	568,147	612,024	744,076	
	坪単価(万円)	173.6	180.3	180.8	186.3	195.9	197.9	202.3	212.8	237.4	247.7	
千葉市	管理費	14,258	12,267	11,130	12,826	14,783	13,432	13,835	14,652	13,205	13,479	
	修繕積立金	5,954	6,521	6,128	6,899	6,530	7,092	7,229	7,272	5,850	7,895	
	修繕積立基金	408,445	405,145	421,461	459,207	478,659	543,812	494,263	597,947	520,560	761,082	
	坪単価(万円)	158.0	167.7	171.3	177.2	192.7	189.8	190.0	205.5	204.1	191.1	
近畿圏	管理費	10,058	11,039	10,105	10,426	10,715	11,153	11,225	11,651	12,218	13,167	
	修繕積立金	5,418	5,613	5,667	5,969	5,999	6,229	6,216	6,655	6,889	7,311	
	修繕積立基金	391,759	414,834	420,138	432,527	462,961	481,502	493,214	512,213	567,195	592,134	
	坪単価(万円)	175.6	191.5	202.0	203.5	212.4	223.8	229.3	241.9	254.1	271.0	
	大阪府	管理費	10,272	11,483	10,042	10,595	10,578	11,405	11,328	10,981	11,624	13,233
		修繕積立金	5,490	5,589	5,631	5,855	6,014	6,400	6,320	6,569	6,919	7,863
		修繕積立基金	391,115	418,319	428,010	435,288	464,149	491,158	494,455	504,821	584,334	606,029
		坪単価(万円)	176.4	193.4	204.3	209.0	219.7	234.9	240.9	247.9	254.5	276.5
	大阪市	管理費	10,811	12,596	10,296	11,932	12,280	12,801	13,708	12,373	13,403	15,019
		修繕積立金	5,643	5,613	5,673	5,958	6,243	6,720	6,731	6,559	7,088	8,273
		修繕積立基金	395,883	425,642	438,187	449,006	473,143	507,180	511,220	518,738	634,439	630,501
		坪単価(万円)	186.6	205.1	217.1	236.5	248.6	267.3	288.9	285.8	290.4	313.5
	兵庫県	管理費	9,211	9,621	9,279	9,788	10,390	10,670	10,645	12,206	10,467	11,114
		修繕積立金	5,435	5,605	5,705	6,178	5,835	6,116	5,984	6,856	6,543	6,591
		修繕積立基金	403,242	421,067	415,291	430,719	463,728	485,045	485,765	533,814	543,092	560,390
		坪単価(万円)	174.9	181.4	194.8	199.9	203.9	216.1	219.9	236.9	239.3	251.8
神戸市	管理費	9,069	9,539	9,346	10,312	11,531	11,688	11,341	15,539	13,553	11,089	
	修繕積立金	5,410	5,363	5,441	5,897	5,723	5,978	5,560	7,222	6,624	6,464	
	修繕積立基金	426,445	426,620	400,469	429,341	464,087	485,202	488,259	568,349	548,085	636,963	
	坪単価(万円)	171.8	184.8	195.9	217.0	219.1	217.5	236.9	282.3	272.7	260.5	
中部圏	管理費	10,384	11,292	10,748	10,756	10,692	11,121	11,829	11,902	11,669	11,406	
	修繕積立金	5,809	6,144	6,257	6,585	6,784	6,815	6,913	7,541	7,367	7,287	
	修繕積立基金	386,967	433,873	435,062	478,349	501,933	551,761	556,877	623,398	569,489	655,038	
	坪単価(万円)	158.3	171.1	167.1	181.7	181.2	202.0	208.4	220.6	221.3	223.6	
	愛知県	管理費	10,219	10,838	10,512	10,580	10,315	10,893	12,250	11,911	12,478	12,327
		修繕積立金	5,866	6,192	6,445	6,494	6,755	6,863	7,379	7,978	7,790	8,501
		修繕積立基金	400,850	438,140	461,374	474,530	492,877	563,456	586,883	685,231	651,728	800,732
		坪単価(万円)	159.8	173.6	175.0	187.3	190.1	210.0	222.5	235.7	239.5	255.7
名古屋市	管理費	10,496	10,972	10,640	11,052	10,600	11,087	12,599	12,287	13,399	12,306	
	修繕積立金	5,963	6,194	6,420	6,269	6,957	6,896	7,398	7,897	8,151	8,439	
	修繕積立基金	424,552	448,926	498,940	516,602	533,043	581,521	584,599	692,318	716,358	805,173	
	坪単価(万円)	172.7	189.2	194.4	205.4	206.0	223.0	235.3	254.3	265.6	261.7	

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