

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

2024年 首都圏の管理費は前年比-2.5%の19,858円/月、2万円前後の高水準を維持

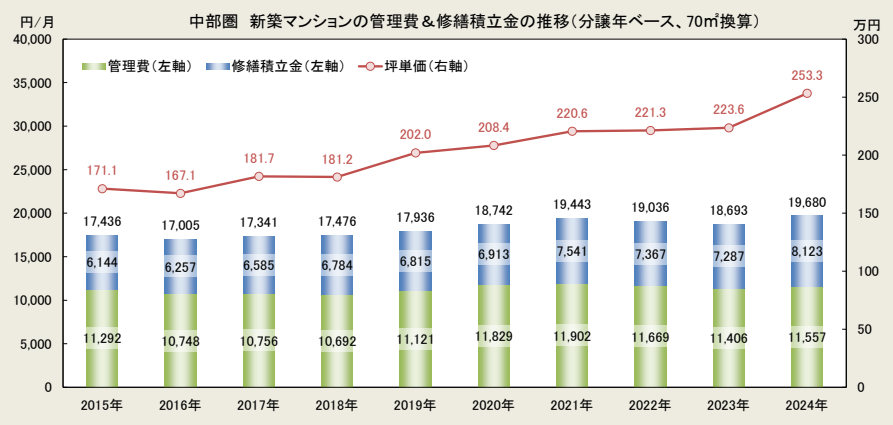
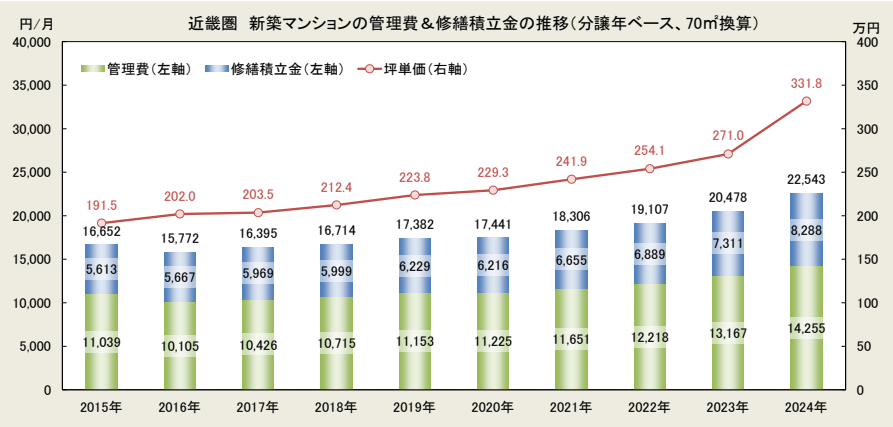
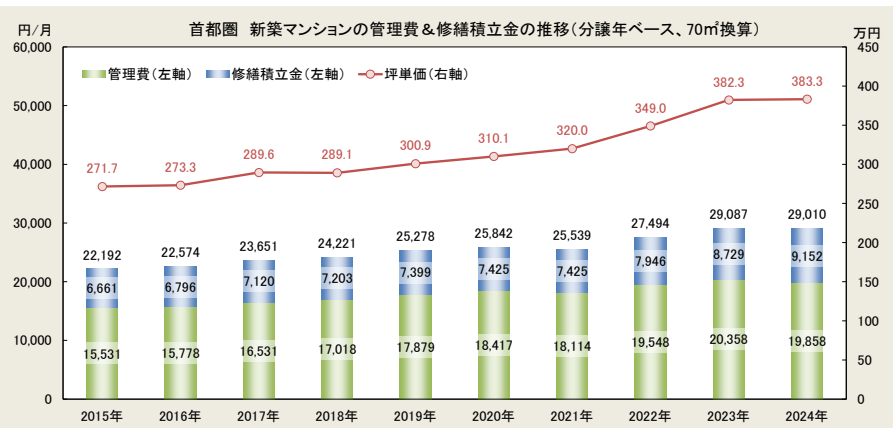
修繕積立金は+4.8%の9,152円/月で3年連続の上昇 修繕積立基金は817,130円

●新築マンションの管理費&修繕積立金

2024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-2.5%の19,858円/月と3年ぶりに下落したものの、2万円前後の高水準での推移が続いている。一方、近畿圏では+8.3%の14,255円/月と8年連続で上昇した。中部圏では+1.3%の11,557円/月と3年ぶりに上昇、直近においては11,000円台の半ばで安定している。

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+4.8%の9,152円/月と3年連続で上昇、近畿圏(+13.4%、8,288円/月)や中部圏(+11.5%、8,123円/月)に至っては大幅上昇を示しているが、これらは高額物件の供給が相対的に増加した影響によるものとみられる。

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(22,543円)と中部圏(19,680円)で2万円前後の水準を示す一方、首都圏は29,010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・コストも年々上昇してきており、将来に渡って建築コストの低下が期待できなくなりつつ昨今においては特に修繕積立金を早期かつ多めに徴収すべく高めに設定される傾向にある。



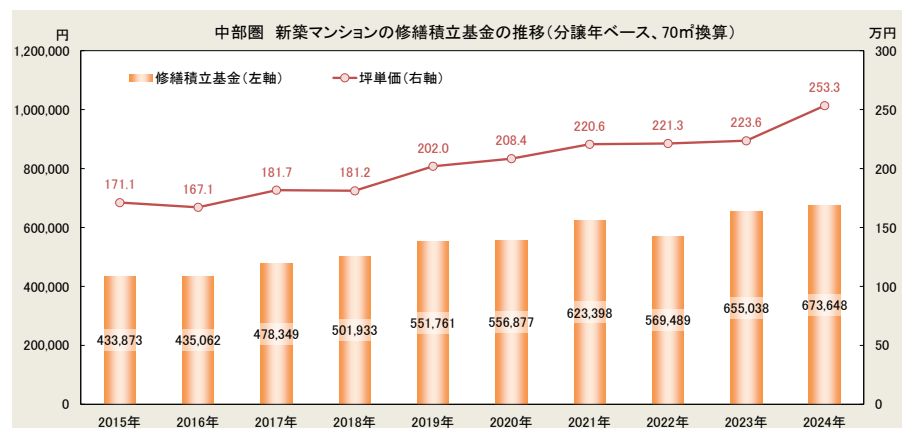
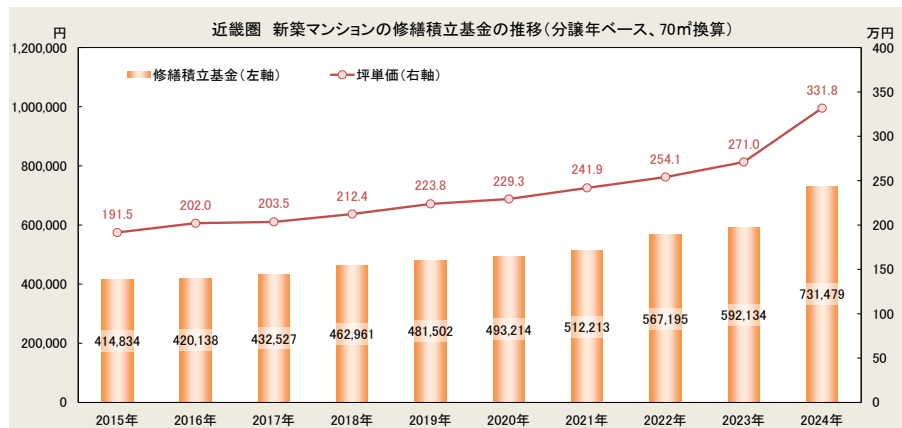
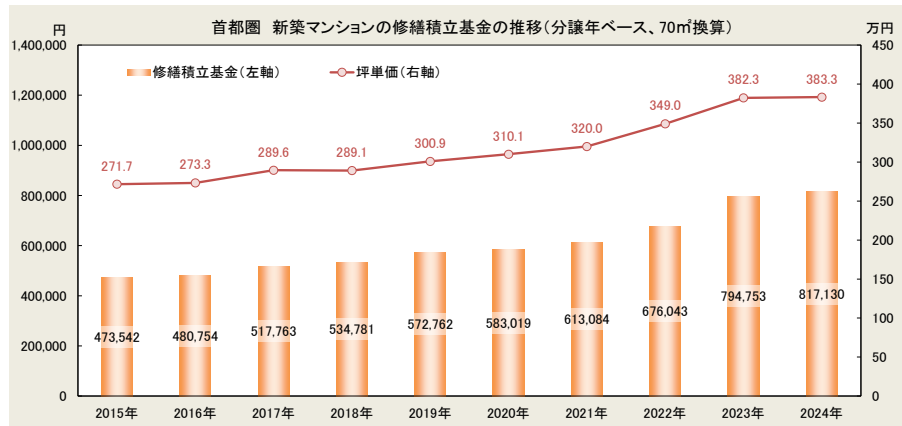
三大都市圏 新築マンションの管理費・修繕積立金・坪単価の変動指数(2000年=100)

圏域	項目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
首都圏	管理費	128.5	130.5	136.8	140.8	147.9	152.4	149.9	161.7	168.4	164.3
	修繕積立金	126.9	129.5	135.6	137.2	141.0	141.5	141.5	151.4	166.3	174.4
	坪単価	151.3	152.2	161.2	161.0	167.5	172.7	178.2	194.3	212.9	213.4
近畿圏	管理費	134.6	123.2	127.1	130.6	135.9	136.8	142.0	148.9	160.5	173.8
	修繕積立金	136.1	137.4	144.7	145.4	151.0	150.7	161.3	167.0	177.2	200.9
	坪単価	133.7	141.1	142.1	148.3	156.3	160.1	168.9	177.4	189.2	231.7
中部圏	管理費	141.7	134.9	135.0	134.2	139.5	148.4	149.3	146.4	143.1	145.0
	修繕積立金	150.5	153.2	161.3	166.2	166.9	169.3	184.7	180.4	178.5	198.9
	坪単価	148.3	144.8	157.5	157.0	175.0	180.6	191.2	191.8	193.8	219.5

●新築マンションの修繕積立基金

2024 年における新築マンションの修繕積立基金(70 m²換算)は、首都圏で前年比 +2.8% の 817,130 円と 10 年連続で上昇した。初期費用でもある修繕積立基金は販売価格との連動性が高く、今回は集計開始以来で初の 80 万円台となった。近畿圏では +23.5% の 731,479 円と 12 年連続で上昇しており、一気に 70 万円台まで押し上がっている。中部圏でも +2.8% の 673,648 円と 2 年連続で上昇したものの、価格動向に比べれば緩やかな度合いに留まった。

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軒並み高い数値を示している。2024 年における修繕積立基金の変動指数は、首都圏で 313.3、近畿圏で 280.3、中部圏で 329.1 と 2000 年当時に比べて 3 倍前後の水準まで膨れ上がっている。2024 年 6 月には国土交通省によってガイドラインが改定され、目安となる計画期間全体での修繕積立金は上方修正されている。毎月の負担を大幅に増やせない以上、購入時の修繕積立基金が今後も押し上がることが見込まれる。



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	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
首都圏	修繕積立基金	181.6	184.3	198.5	205.0	219.6	223.5	235.1	259.2	304.7	313.3
	坪単価	151.3	152.2	161.2	161.0	167.5	172.7	178.2	194.3	212.9	213.4
近畿圏	修繕積立基金	159.0	161.0	165.7	177.4	184.5	189.0	196.3	217.3	226.9	280.3
	坪単価	133.7	141.1	142.1	148.3	156.3	160.1	168.9	177.4	189.2	231.7
中部圏	修繕積立基金	212.0	212.5	233.7	245.2	269.6	272.0	304.5	278.2	320.0	329.1
	坪単価	148.3	144.8	157.5	157.0	175.0	180.6	191.2	191.8	193.8	219.5

●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 m²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	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
首都圏	首都圏	管理費	15,531	15,778	16,531	17,018	17,879	18,417	18,114	19,548	20,358	19,858
		修繕積立金	6,661	6,796	7,120	7,203	7,399	7,425	7,425	7,946	8,729	9,152
		修繕積立基金	473,542	480,754	517,763	534,781	572,762	583,019	613,084	676,043	794,753	817,130
		坪単価(万円)	271.7	273.3	289.6	289.1	300.9	310.1	320.0	349.0	382.3	383.3
	東京都	管理費	16,565	17,501	18,489	19,228	20,727	21,338	20,871	21,716	23,028	22,846
		修繕積立金	6,696	6,878	7,158	7,417	7,681	7,741	7,753	8,261	9,066	9,717
		修繕積立基金	495,124	506,156	535,087	550,814	613,109	615,177	644,015	715,937	870,047	900,302
		坪単価(万円)	303.7	319.9	334.9	343.0	362.2	371.4	385.7	408.1	446.9	465.1
	東京23区	管理費	17,544	18,157	19,292	20,248	21,235	21,928	21,460	22,407	24,165	23,920
		修繕積立金	6,758	6,972	7,231	7,441	7,747	7,971	7,930	8,422	9,273	10,014
		修繕積立基金	508,058	522,323	548,273	561,225	618,130	645,392	666,078	747,882	918,931	960,221
		坪単価(万円)	328.4	337.6	358.7	370.4	376.8	400.4	408.2	431.8	477.4	498.6
	神奈川県	管理費	14,931	14,882	14,913	15,218	15,336	15,671	15,567	17,077	15,719	18,319
		修繕積立金	6,917	7,085	7,311	7,368	7,416	7,231	7,110	7,891	8,427	8,358
		修繕積立基金	439,388	478,317	520,845	556,254	561,406	561,895	606,122	653,463	674,837	779,184
		坪単価(万円)	242.8	240.1	261.0	254.9	256.5	277.5	268.1	292.0	290.1	318.5
	横浜市	管理費	14,743	14,981	16,732	16,182	15,353	15,815	16,637	16,758	16,451	18,934
		修繕積立金	6,601	6,908	7,251	7,547	7,280	7,267	7,514	7,662	9,294	8,159
		修繕積立基金	408,655	484,763	575,702	610,813	555,933	582,776	662,144	647,098	828,599	801,700
		坪単価(万円)	251.7	243.3	299.2	279.8	270.8	298.3	294.6	292.9	288.7	336.1
	埼玉県	管理費	12,390	12,246	13,001	13,131	13,998	15,695	14,908	16,831	16,506	15,493
		修繕積立金	6,264	6,289	6,864	6,534	6,669	7,022	7,001	7,373	7,589	8,627
		修繕積立基金	436,967	411,651	471,758	459,901	478,526	530,952	530,009	573,806	600,996	655,694
		坪単価(万円)	197.4	196.3	203.3	199.9	214.8	234.8	241.2	252.8	263.5	278.9
	さいたま市	管理費	14,184	13,154	13,852	13,150	13,322	15,657	15,689	16,924	19,050	15,719
		修繕積立金	6,839	6,573	7,495	6,706	6,193	6,912	7,362	7,653	7,751	10,497
		修繕積立基金	528,660	479,932	536,958	422,459	463,241	511,504	560,162	636,225	607,678	729,133
		坪単価(万円)	235.5	238.0	231.4	204.1	232.4	250.3	272.8	277.4	314.6	315.0
	千葉県	管理費	12,710	12,332	12,658	14,104	13,882	13,920	14,297	15,310	15,633	14,788
		修繕積立金	6,355	6,269	6,780	6,621	6,936	6,908	7,036	6,735	8,235	8,752
		修繕積立基金	425,414	423,975	463,152	500,414	520,537	539,982	568,147	612,024	744,076	693,332
		坪単価(万円)	180.3	180.8	186.3	195.9	197.9	202.3	212.8	237.4	247.7	268.8
	千葉市	管理費	12,267	11,130	12,826	14,783	13,432	13,835	14,652	13,205	13,479	12,773
		修繕積立金	6,521	6,128	6,899	6,530	7,092	7,229	7,272	5,850	7,895	8,596
		修繕積立基金	405,145	421,461	459,207	478,659	543,812	494,263	597,947	520,560	761,082	749,798
		坪単価(万円)	167.7	171.3	177.2	192.7	189.8	190.0	205.5	204.1	191.1	218.7
近畿圏	近畿圏	管理費	11,039	10,105	10,426	10,715	11,153	11,225	11,651	12,218	13,167	14,255
		修繕積立金	5,613	5,667	5,969	5,999	6,229	6,216	6,655	6,889	7,311	8,288
		修繕積立基金	414,834	420,138	432,527	462,961	481,502	493,214	512,213	567,195	592,134	731,479
		坪単価(万円)	191.5	202.0	203.5	212.4	223.8	229.3	241.9	254.1	271.0	331.8
	大阪府	管理費	11,483	10,042	10,595	10,578	11,405	11,328	10,981	11,624	13,233	14,400
		修繕積立金	5,589	5,631	5,855	6,014	6,400	6,320	6,569	6,919	7,863	8,913
		修繕積立基金	418,319	428,010	435,288	464,149	491,158	494,455	504,821	584,334	606,029	807,761
		坪単価(万円)	193.4	204.3	209.0	219.7	234.9	240.9	247.9	254.5	276.5	368.6
	大阪市	管理費	12,596	10,296	11,932	12,280	12,801	13,708	12,373	13,403	15,019	16,404
		修繕積立金	5,613	5,673	5,958	6,243	6,720	6,731	6,559	7,088	8,273	10,017
		修繕積立基金	425,642	438,187	449,006	473,143	507,180	511,220	518,738	634,439	630,501	934,197
		坪単価(万円)	205.1	217.1	236.5	248.6	267.3	288.9	285.8	290.4	313.5	451.1
	兵庫県	管理費	9,621	9,279	9,788	10,390	10,670	10,645	12,206	10,467	11,114	12,256
		修繕積立金	5,605	5,705	6,178	5,835	6,116	5,984	6,856	6,543	6,591	7,643
		修繕積立基金	421,067	415,291	430,719	463,728	485,045	485,765	533,814	543,092	560,390	624,271
		坪単価(万円)	181.4	194.8	199.9	203.9	216.1	219.9	236.9	239.3	251.8	270.2
	神戸市	管理費	9,539	9,346	10,312	11,531	11,688	11,341	15,539	13,553	11,089	12,024
		修繕積立金	5,363	5,441	5,897	5,723	5,978	5,560	7,222	6,624	6,464	8,062
		修繕積立基金	426,620	400,469	429,341	464,087	485,202	488,259	568,349	548,085	636,963	670,734
		坪単価(万円)	184.8	195.9	217.0	219.1	217.5	236.9	282.3	272.7	260.5	319.1
中部圏	中部圏	管理費	11,292	10,748	10,756	10,692	11,121	11,829	11,902	11,669	11,406	11,557
		修繕積立金	6,144	6,257	6,585	6,784	6,815	6,913	7,541	7,367	7,287	8,123
		修繕積立基金	433,873	435,062	478,349	501,933	551,761	556,877	623,398	569,489	655,038	673,648
		坪単価(万円)	171.1	167.1	181.7	181.2	202.0	208.4	220.6	221.3	223.6	253.3
	愛知県	管理費	10,838	10,512	10,580	10,315	10,893	12,250	11,911	12,478	12,327	11,720
		修繕積立金	6,192	6,445	6,494	6,755	6,863	7,379	7,978	7,790	8,501	8,674
		修繕積立基金	438,140	461,374	474,530	492,877	563,456	586,883	685,231	651,728	800,732	764,534
		坪単価(万円)	173.6	175.0	187.3	190.1	210.0	222.5	235.7	239.5	255.7	283.9
	名古屋市	管理費	10,972	10,640	11,052	10,600	11,087	12,599	12,287	13,399	12,306	11,720
		修繕積立金	6,194	6,420	6,269	6,957	6,896	7,398	7,897	8,151	8,439	8,674
		修繕積立基金	448,926	498,940	516,602	533,043	581,521	584,599	692,318	716,358	805,173	764,534
		坪単価(万円)	189.2	194.4	205.4	206.0	223.0	235.3	254.3	265.6	261.7	283.9