

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

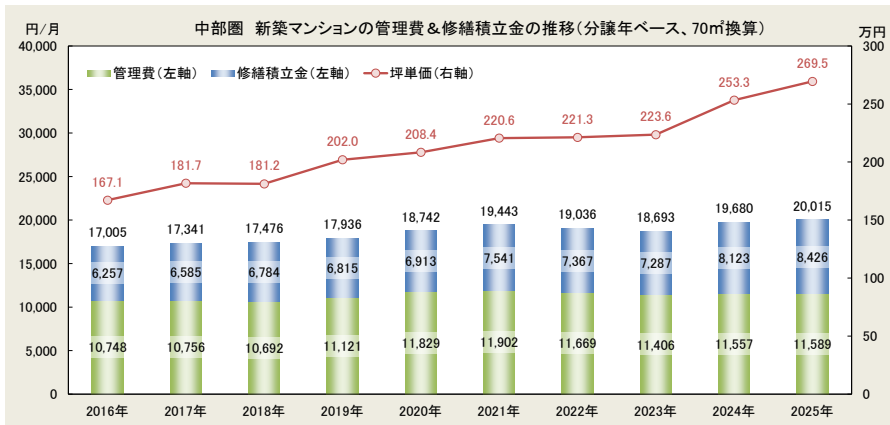
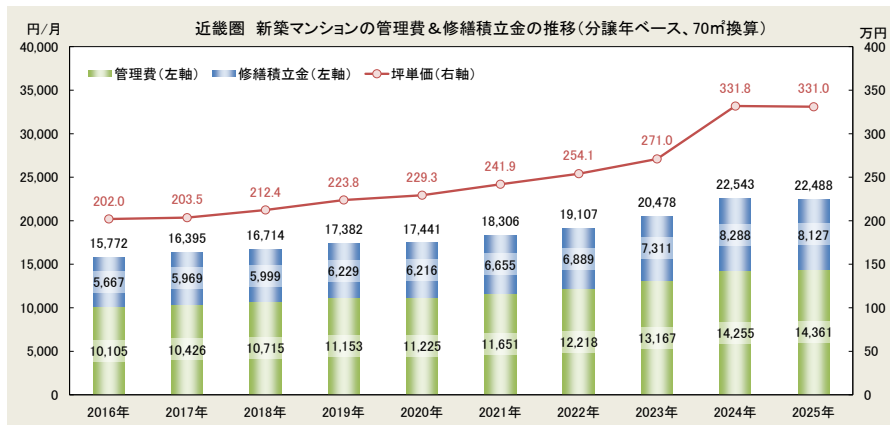
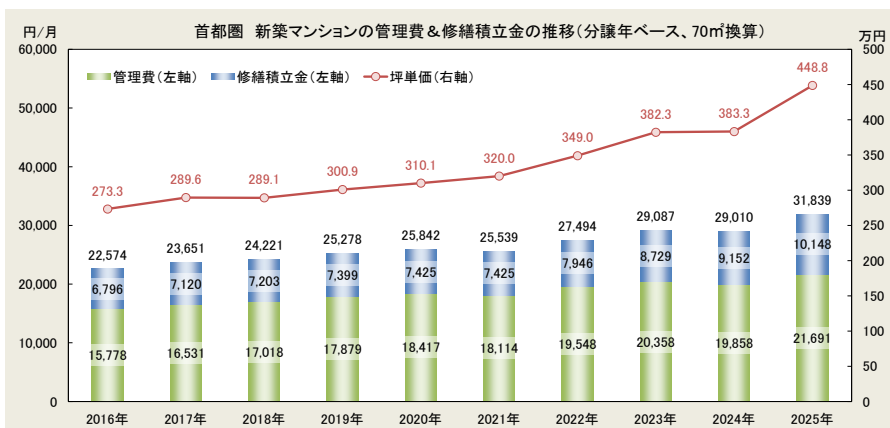
2025年 首都圏の管理費は前年比+9.2%の21,691円/月、2万円前後の水準から上抜け
修繕積立金は+10.9%の10,148円/月で4年連続の上昇 修繕積立基金は879,324円

●新築マンションの管理費&修繕積立金

2025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+9.2%の21,691円/月と2年ぶりに上昇したことでこれまでの2万円前後の水準から上抜ける形となった。また、近畿圏では+0.7%の14,361円/月とそれぞれ連続プラスを示したが、前出の首都圏に比べて小幅な上昇に留まっている。

続いて、修繕積立金(70㎡換算)についても見てみると、首都圏では高級・高額物件の供給増加に伴って前年比+10.9%の10,148円/月と4年連続で上昇して1万円の大台に達した。一方、近畿圏(-1.9%、8,127円/月)や中部圏(+3.7%、8,426円/月)は2年続けて8千円台で推移している。

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)は近畿圏や中部圏で2万円台前半の水準を示したのに対して、首都圏は31,839円と他の圏域に比べて1万円ほど上回っている。最近供給される新築物件自体の高額化・高級化も一因として挙げられるが、国によるガイドラインの改定を受けて新築分譲時における修繕積立金や修繕積立基金の設定金額が着実に増加してきていることが大きく影響している。

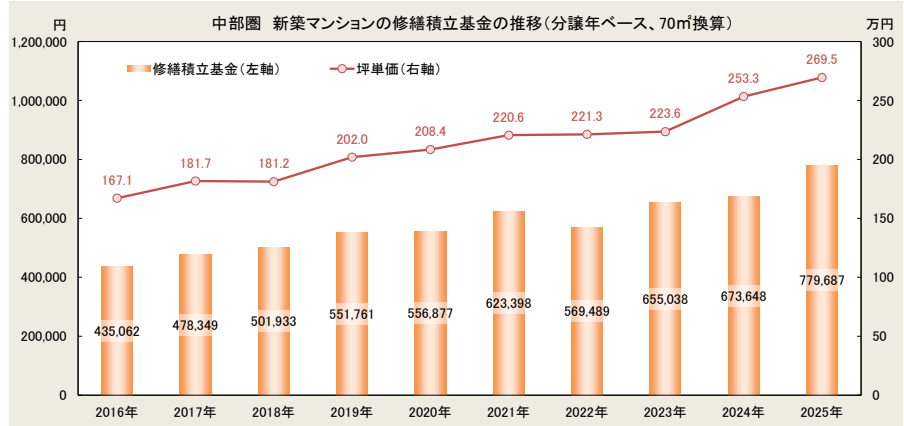
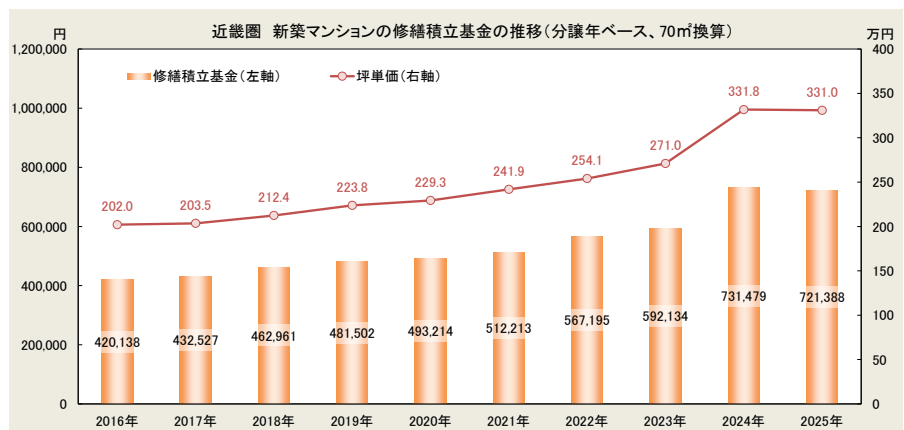
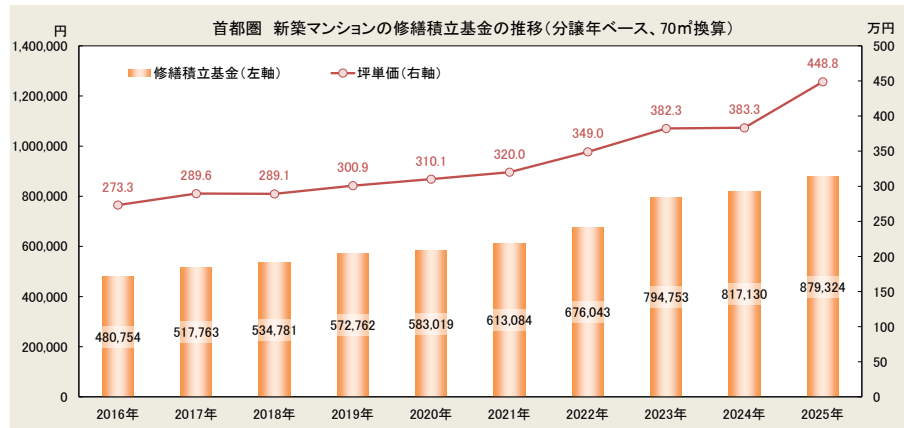


三大都市圏 新築マンションの管理費・修繕積立金・坪単価の変動指数(2000年=100)

圏域名	項目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
首都圏	管理費	130.5	136.8	140.8	147.9	152.4	149.9	161.7	168.4	164.3	179.5
	修繕積立金	129.5	135.6	137.2	141.0	141.5	141.5	151.4	166.3	174.4	193.3
	坪単価	152.2	161.2	161.0	167.5	172.7	178.2	194.3	212.9	213.4	249.9
近畿圏	管理費	123.2	127.1	130.6	135.9	136.8	142.0	148.9	160.5	173.8	175.0
	修繕積立金	137.4	144.7	145.4	151.0	150.7	161.3	167.0	177.2	200.9	197.0
	坪単価	141.1	142.1	148.3	156.3	160.1	168.9	177.4	189.2	231.7	231.1
中部圏	管理費	134.9	135.0	134.2	139.5	148.4	149.3	146.4	143.1	145.0	145.4
	修繕積立金	153.2	161.3	166.2	166.9	169.3	184.7	180.4	178.5	198.9	206.4
	坪単価	144.8	157.5	157.0	175.0	180.6	191.2	191.8	193.8	219.5	233.5

●新築マンションの修繕積立基金

2025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+7.6%の879,324円と11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2023年や2024年の水準から一段高となった。近畿圏では-1.4%の721,388円と13年ぶりに反落したが、70万円台を維持している。中部圏では+15.7%の779,687円と集計開始以降で初の70万円台となったが、今回の大幅な上昇は新築物件の多くが愛知県で供給されたことによるものである。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、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。2025年における修繕積立基金の変動指数は、首都圏で337.1、近畿圏で276.4、中部圏で380.9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。昨今では中東情勢の悪化を受けて建築コストの押し上げ圧力が一段と高まっていることから、いずれの圏域においても変動指数が上振れることはもとより、400ポイントに達する可能性も生じてきている。



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	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
首都圏	修繕積立基金	184.3	198.5	205.0	219.6	223.5	235.1	259.2	304.7	313.3	337.1
	坪単価	152.2	161.2	161.0	167.5	172.7	178.2	194.3	212.9	213.4	249.9
近畿圏	修繕積立基金	161.0	165.7	177.4	184.5	189.0	196.3	217.3	226.9	280.3	276.4
	坪単価	141.1	142.1	148.3	156.3	160.1	168.9	177.4	189.2	231.7	231.1
中部圏	修繕積立基金	212.5	233.7	245.2	269.6	272.0	304.5	278.2	320.0	329.1	380.9
	坪単価	144.8	157.5	157.0	175.0	180.6	191.2	191.8	193.8	219.5	233.5

●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㎡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	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
首都圏	東京都	管理費	15,778	16,531	17,018	17,879	18,417	18,114	19,548	20,358	19,858	21,691	
		修繕積立金	6,796	7,120	7,203	7,399	7,425	7,425	7,946	8,729	9,152	10,148	
		修繕積立基金	480,754	517,763	534,781	572,762	583,019	613,084	676,043	794,753	817,130	879,324	
		坪単価(万円)	273.3	289.6	289.1	300.9	310.1	320.0	349.0	382.3	383.3	448.8	
	東京都	東京23区	管理費	17,501	18,489	19,228	20,727	21,338	20,871	21,716	23,028	22,846	24,343
			修繕積立金	6,878	7,158	7,417	7,681	7,741	7,753	8,261	9,066	9,717	10,916
			修繕積立基金	506,156	535,087	550,814	613,109	615,177	644,015	715,937	870,047	900,302	933,684
			坪単価(万円)	319.9	334.9	343.0	362.2	371.4	385.7	408.1	446.9	465.1	526.9
	神奈川県	横浜市	管理費	18,157	19,292	20,248	21,235	21,928	21,460	22,407	24,165	23,920	24,670
			修繕積立金	6,972	7,231	7,441	7,747	7,971	7,930	8,422	9,273	10,014	11,008
			修繕積立基金	522,323	548,273	561,225	618,130	645,392	666,078	747,882	918,931	960,221	947,174
			坪単価(万円)	337.6	358.7	370.4	376.8	400.4	408.2	431.8	477.4	498.6	556.6
	埼玉県	さいたま市	管理費	14,882	14,913	15,218	15,336	15,671	15,567	17,077	15,719	18,319	18,541
			修繕積立金	7,085	7,311	7,368	7,416	7,231	7,110	7,891	8,427	8,358	9,189
			修繕積立基金	478,317	520,845	556,254	561,406	561,895	606,122	653,463	674,837	779,184	839,441
			坪単価(万円)	240.1	261.0	254.9	256.5	277.5	268.1	292.0	290.1	318.5	374.5
	千葉県	千葉市	管理費	14,981	16,732	16,182	15,353	15,815	16,637	16,758	16,451	18,934	19,931
			修繕積立金	6,908	7,251	7,547	7,280	7,267	7,514	7,662	9,294	8,159	9,144
			修繕積立基金	484,763	575,702	610,813	555,933	582,776	662,144	647,098	828,599	801,700	886,326
			坪単価(万円)	243.3	299.2	279.8	270.8	298.3	294.6	292.9	288.7	336.1	373.2
千葉県	市川市	管理費	12,246	13,001	13,131	13,998	15,695	14,908	16,831	16,506	15,493	18,643	
		修繕積立金	6,289	6,864	6,534	6,669	7,022	7,001	7,373	7,589	8,627	9,359	
		修繕積立基金	411,651	471,758	459,901	478,526	530,952	530,009	573,806	600,996	655,694	716,127	
		坪単価(万円)	196.3	203.3	199.9	214.8	234.8	241.2	252.8	263.5	278.9	310.4	
千葉県	船橋市	管理費	13,154	13,852	13,150	13,322	15,657	15,689	16,924	19,050	15,719	19,523	
		修繕積立金	6,573	7,495	6,706	6,193	6,912	7,362	7,653	7,751	10,497	9,042	
		修繕積立基金	479,932	536,958	422,459	463,241	511,504	560,162	636,225	607,678	729,133	676,535	
		坪単価(万円)	238.0	231.4	204.1	232.4	250.3	272.8	277.4	314.6	315.0	362.6	
近畿圏	大阪府	管理費	12,332	12,658	14,104	13,882	13,920	14,297	15,310	15,633	14,788	15,747	
		修繕積立金	6,269	6,780	6,621	6,936	6,908	7,036	6,735	8,235	8,752	8,456	
		修繕積立基金	423,975	463,152	500,414	520,537	539,982	568,147	612,024	744,076	693,332	801,016	
		坪単価(万円)	180.8	186.3	195.9	197.9	202.3	212.8	237.4	247.7	268.8	276.5	
近畿圏	大阪府	管理費	11,130	12,826	14,783	13,432	13,835	14,652	13,205	13,479	12,773	16,598	
		修繕積立金	6,128	6,899	6,530	7,092	7,229	7,272	5,850	7,895	8,596	9,213	
		修繕積立基金	421,461	459,207	478,659	543,812	494,263	597,947	520,560	761,082	749,798	927,224	
		坪単価(万円)	171.3	177.2	192.7	189.8	190.0	205.5	204.1	191.1	218.7	296.4	
近畿圏	兵庫県	管理費	10,105	10,426	10,715	11,153	11,225	11,651	12,218	13,167	14,255	14,361	
		修繕積立金	5,667	5,969	5,999	6,229	6,216	6,655	6,889	7,311	8,288	8,127	
		修繕積立基金	420,138	432,527	462,961	481,502	493,214	512,213	567,195	592,134	731,479	721,388	
		坪単価(万円)	202.0	203.5	212.4	223.8	229.3	241.9	254.1	271.0	331.8	331.0	
近畿圏	兵庫県	管理費	10,042	10,595	10,578	11,405	11,328	10,981	11,624	13,233	14,400	13,152	
		修繕積立金	5,631	5,855	6,014	6,400	6,320	6,569	6,919	7,863	8,913	7,983	
		修繕積立基金	428,010	435,288	464,149	491,158	494,455	504,821	584,334	606,029	807,761	700,364	
		坪単価(万円)	204.3	209.0	219.7	234.9	240.9	247.9	254.5	276.5	368.6	310.4	
近畿圏	兵庫県	管理費	10,296	11,932	12,280	12,801	13,708	12,373	13,403	15,019	16,404	15,010	
		修繕積立金	5,673	5,958	6,243	6,720	6,731	6,559	7,088	8,273	10,017	8,317	
		修繕積立基金	438,187	449,006	473,143	507,180	511,220	518,738	634,439	630,501	934,197	745,046	
		坪単価(万円)	217.1	236.5	248.6	267.3	288.9	285.8	290.4	313.5	451.1	351.0	
近畿圏	神戸市	管理費	9,279	9,788	10,390	10,670	10,645	12,206	10,467	11,114	12,256	12,447	
		修繕積立金	5,705	6,178	5,835	6,116	5,984	6,856	6,543	6,591	7,643	8,212	
		修繕積立基金	415,291	430,719	463,728	485,045	485,765	533,814	543,092	560,390	624,271	797,894	
		坪単価(万円)	194.8	199.9	203.9	216.1	219.9	236.9	239.3	251.8	270.2	317.2	
中部圏	愛知県	管理費	9,346	10,312	11,531	11,688	11,341	15,539	13,553	11,089	12,024	16,228	
		修繕積立金	5,441	5,897	5,723	5,978	5,560	7,222	6,624	6,464	8,062	8,770	
		修繕積立基金	400,469	429,341	464,087	485,202	488,259	568,349	548,085	636,963	670,734	1,222,305	
		坪単価(万円)	195.9	217.0	219.1	217.5	236.9	282.3	272.7	260.5	319.1	423.3	
中部圏	愛知県	管理費	10,748	10,756	10,692	11,121	11,829	11,902	11,669	11,406	11,557	11,589	
		修繕積立金	6,257	6,585	6,784	6,815	6,913	7,541	7,367	7,287	8,123	8,426	
		修繕積立基金	435,062	478,349	501,933	551,761	556,877	623,398	569,489	655,038	673,648	779,687	
		坪単価(万円)	167.1	181.7	181.2	202.0	208.4	220.6	221.3	223.6	253.3	269.5	
中部圏	愛知県	管理費	10,512	10,580	10,315	10,893	12,250	11,911	12,478	12,327	11,720	11,447	
		修繕積立金	6,445	6,494	6,755	6,863	7,379	7,978	7,790	8,501	8,674	8,492	
		修繕積立基金	461,374	474,530	492,877	563,456	586,883	685,231	651,728	800,732	764,534	788,797	
		坪単価(万円)	175.0	187.3	190.1	210.0	222.5	235.7	239.5	255.7	283.9	271.4	
中部圏	名古屋市	管理費	10,640	11,052	10,600	11,087	12,599	12,287	13,399	12,306	11,720	11,731	
		修繕積立金	6,420	6,269	6,957	6,896	7,398	7,897	8,151	8,439	8,674	8,268	
		修繕積立基金	498,940	516,602	533,043	581,521	584,599	692,318	716,358	805,173	764,534	788,299	
		坪単価(万円)	194.4	205.4	206.0	223.0	235.3	254.3	265.6	261.7	283.9	275.9	

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