

報道関係者各位



【独自集計】都心9区・メジャーセブン分譲の新築マンション最新データ
管理費+修繕積立金、6年で+44% 2025年は70㎡換算で月に約5万2千円

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う「不動産の達人」株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は、都心9区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・江東区）においてメジャーセブンが2019～2025年に分譲した新築マンションを対象に、管理費・修繕積立金の新築時設定額を独自に調査・集計しました。本件に関するお問い合わせ・取材のご依頼がありましたら、お気軽にご連絡ください。

新築マンション維持費、6年で4割増。金利上昇を上回るペース

- 2025年の管理費平均は1㎡あたり519.3円（70㎡換算：月約3万6千円）。2019年比で+35.9%。
- 修繕積立金平均は1㎡あたり221.5円。2019年比で+67.2%。
- 管理費+修繕積立金の合計は1㎡あたり740.8円（70㎡換算：月約5万2千円）。2019年比で月額+約1万6千円。
- 管理費の最高値は千代田区の752円/㎡（70㎡換算で管理費だけで月5万円超）。
- 住宅ローン変動金利の0.25%引き上げによる返済増を大きく上回るペースで上昇中。

■新築マンションの分譲年別・管理費と修繕積立金の1㎡あたりの月額平均

| 分譲年（年） | 1㎡当たりの管理費（円） | 1㎡当たりの修繕積立金（円） |
|--------|--------------|----------------|
| 2019 | 382.2 | 132.5 |
| 2020 | 368.3 | 132.7 |
| 2021 | 407.7 | 151.8 |
| 2022 | 408.0 | 177.8 |
| 2023 | 448.3 | 162.1 |
| 2024 | 512.1 | 173.0 |
| 2025 | 519.3 | 221.5 |

調査対象：都心9区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・江東区）の2019年～2025年分譲の新築マンション（メジャー7分譲）
出典：株式会社さくら事務所

住宅ローンの返済額が話題になりがちだが、変動金利0.25%引き上げによる返済増と比べても、管理費・修繕積立金の上昇幅はそれを大きく上回る。かつて「管理費+修繕積立金の合計」が3万円程度だった時代と比べると、今や管理費だけでその水準に達しつつある。購入者が見落としがち「もうひとつの住居費」が、静かに家計を変えている。

修繕積立金の上昇は「適正化」か「工事費転嫁」か。購入後の早期検証が鍵

修繕積立金の平均は2019年132.5円→2025年221.5円と約67.2%上昇。背景には2つの側面がある。

- 適正化の側面：国土交通省ガイドラインに基づき、将来の大規模修繕に備えた初期設定額の引き上げが進んでいる
- 懸念の側面：建築工事費・人件費高騰の転嫁にとどまっているケースでは、将来の積立不足リスクは変わらない

代表の山本直彌は「初期設定額が上がったからといって安心はできない。長期修繕計画の個別検証が不可欠。」と指摘。管理委託契約の内容把握とあわせ、竣工後できるだけ早い段階での確認が資産価値を守る第一歩である。



さくら事務所
代表取締役社長
山本直彌

< 専門家が解説！新築マンション購入者・管理組合が取り組むべきこと >

- 長期修繕計画を竣工後早期に確認し、内容の妥当性を検証する
- 管理委託契約の内容と実態の乖離がないかを把握する
- 管理費・修繕積立金の将来推移を住宅ローンと合わせてシミュレーションしておく

さくら事務所の「長期修繕計画の無料診断」はこちら 




さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、78,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  press@sakurajimusyo.com

 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022  <https://www.sakurajimusyo.com/>