

報道関係者各位


 不動産の達人
株式会社さくら事務所

都心マンション“高級化・人件費高騰・インフレ”の三重苦 【管理費1㎡平均500円台】突入！5年で+34%の急騰

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（本社：東京都渋谷区、代表取締役：大西倫加）は、都心9区で2024年に分譲された新築マンションを対象に、管理費と修繕積立金の調査を実施しました。その結果、管理費の平均は調査開始以来初めて1㎡あたり500円台に達し、2019年比で34%の上昇を記録。修繕積立金も2024年2月の国土交通省の増額幅に対する方針を受け、上昇傾向にあり、住宅購入後の大きな経済的負担として、その存在感が一段と増していることが明らかになりました。

本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

■新築マンション分譲年（竣工年）別の管理費・修繕積立金の傾向

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

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～2024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

管理費・修繕積立金共に5年間で30%以上の増額

<管理費増額の背景>

- 人件費の高騰 → 管理員・清掃員など人手に依存する管理業務において、最低賃金の上昇や人手不足で委託費が値上がり。
- 共用施設の高級化 → ジムやラウンジなど“ホテルライク”な設備が標準化し、維持管理コストが増大。
- インフレに伴うコスト増 → 資材や光熱費の高騰により、マンションの運営コストが全体的に上昇。

<修繕積立金増額の背景>

- 分譲当初の設定額自体が上昇傾向 → 直近の負担は大きいですが、「段階増額積立方式」を採用しているマンションは先々の値上げ幅としては抑えられる。（段階増額がうまく決議されることが前提）
- 資材費・人件費の高騰 → 工事費価格高騰に伴う将来的な維持管理コスト増加を見越し、増額傾向に。

管理費削減の余地はある？ 《実例》ホテル借上げ型ゲストルームの廃止でコスト削減に成功

あるマンションでは、共用部にゲストルームがなかったため、分譲当初から近隣ホテルと年間契約を結んで宿泊枠を確保。しかし、実際には利用率が極めて低く、管理費に多くの固定費が加算されていたことが判明。管理組合で協議の末、ホテル契約を解除し、管理費の削減に成功しました。このように、不要なサービスや稼働していない共用施設の見直しにより、管理費の圧縮が可能なケースも存在します。


 さくら事務所 副社長
マンション管理コンサルタント
山本 直彌

“都心では“管理費1㎡500円時代”に突入し、修繕積立金も150円～170円が当たり前になってきました。今後、管理費の面で言えば人件費の高騰、修繕積立金の設定で言えば工事費価格の高騰が、東京のみならず、日本全国で起きてくることは間違いないので、トレンドとしては2つとも上がっていくことが予想されます。物件を選ぶ際は購入価格だけでなく、月々の支出全体を見据えた判断が重要です。”

さくら事務所が提供する「管理費見直し・管理会社変更アドバイス」はコチラ！

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：大西倫加）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、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、71,000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・房本


 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/>