

平均月額管理費は188円/m²、修繕積立金156円/m²
築年別では修繕積立金が経年化により上昇傾向

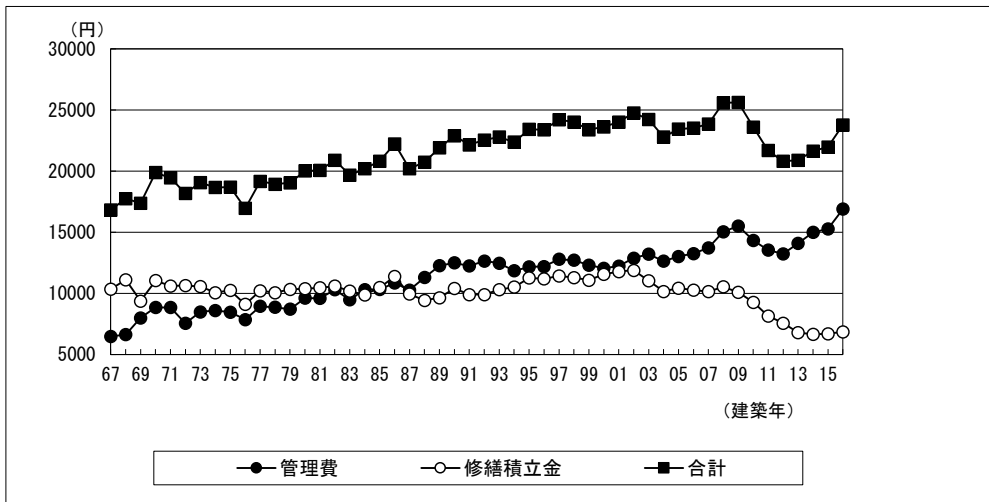
- ・2017年度に当機構を通して成約した首都圏中古マンションの月額管理費は1m²当たりの平均で188円(1戸当たり12,086円)、修繕積立金は156円(同10,013円)、合計すると344円(同22,099円)。
- ・1m²当たりの年間管理費は成約m²単価の0.45%、年間修繕積立金は0.37%で、両者の合計は0.82%。
- ・1m²当たり修繕積立金は経年化するにつれて上昇傾向。
- ・大規模マンションは1m²当たり管理費・修繕積立金が低くなる傾向だが、200戸以上は上昇。
- ・管理費と修繕積立金(年間)の対成約単価比率は1970年代前半とバブル期の1980年代後半から1990年代前半に建築された物件は比率が高く、二つの山を形成。

図表1 管理費・修繕積立金と対成約単価比率

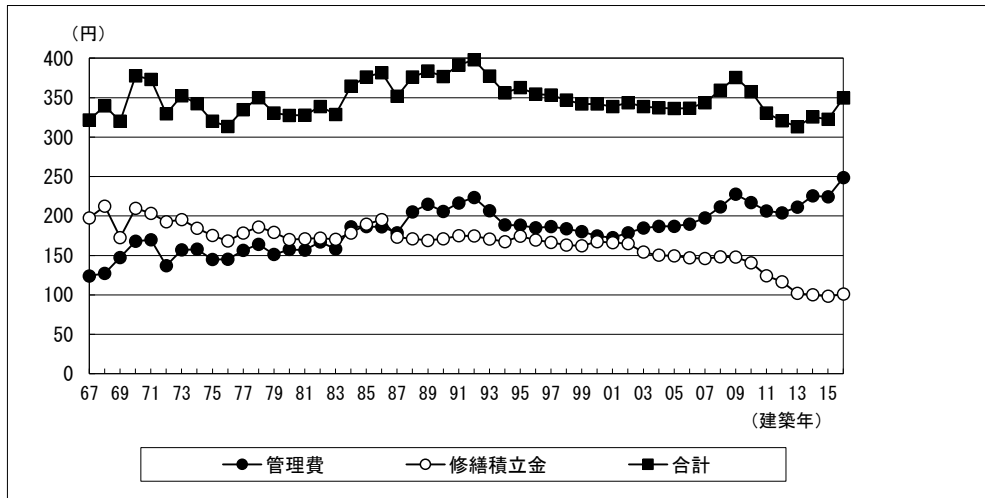
	月額 管理費 (円)	m ² 当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	m ² 当たり 修繕積立金 (円)	管+修積金 (円)	m ² 当たり 管+修積 (円)	管理費 対成約単価比率 (年間、%)	修繕積立金 対成約単価比率 (年間、%)	管理費+修積金 対成約単価比率 (年間、%)
首都圏合計	12,086	188	10,013	156	22,099	344	0.45	0.37	0.82
都県・地域別									
埼玉県	10,487	154	9,872	145	20,359	298	0.62	0.58	1.20
千葉県	10,744	146	10,827	147	21,572	293	0.65	0.65	1.30
東京都区部	13,395	231	9,429	163	22,824	393	0.37	0.26	0.63
東京都下	11,097	165	10,179	152	21,276	317	0.50	0.46	0.96
東京都	12,961	217	9,570	160	22,532	377	0.39	0.29	0.67
横浜・川崎	11,676	174	10,659	159	22,335	334	0.45	0.41	0.86
神奈川他	11,620	171	10,482	155	22,102	326	0.67	0.61	1.28
神奈川県	11,661	174	10,610	158	22,271	331	0.50	0.45	0.95
築年別									
築10年以内	14,476	214	8,661	128	23,138	342	0.36	0.22	0.58
築11～20年	12,734	183	11,028	158	23,763	341	0.40	0.34	0.74
築21～30年	12,025	200	10,337	172	22,362	372	0.74	0.63	1.37
築30年超	9,160	161	10,351	182	19,511	344	0.61	0.69	1.31
規模別									
50戸未満	13,169	226	10,598	182	23,767	407	0.52	0.42	0.95
50～99戸	11,888	193	9,975	162	21,864	354	0.45	0.38	0.83
100～149戸	11,962	178	9,959	148	21,921	326	0.43	0.36	0.79
150～199戸	12,230	174	10,175	144	22,405	318	0.40	0.34	0.74
200戸以上	14,153	188	10,887	145	25,040	333	0.37	0.28	0.65



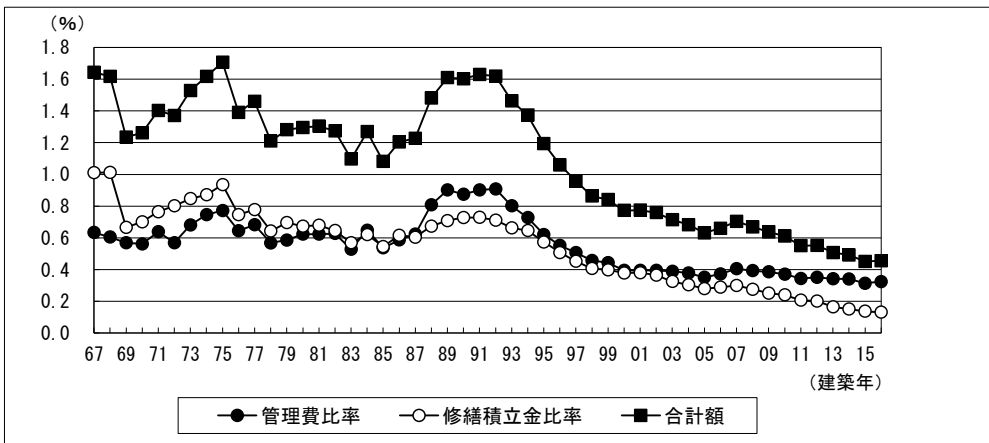
図表2 建築年別の管理費・修繕積立金(月額)



図表3 建築年別の1㎡当たり管理費・修繕積立金(月額)



図表4 年間管理費・修繕積立金の対成約単価比率



■建築年別ローデータ①

建築年 (年)	建築後経過 年数(目安) (年)	月額 管理費 (円)	m ² 当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	m ² 当たり 修繕積立金 (円)	月額 管+修・積 (円)	m ² 当たり 管+修・積 (円)	管理費 対成約価格比率 (年間、%)	修繕積立金 対成約価格比率 (年間、%)	管+修・積 対成約価格比率 (年間、%)
1967	50	6,483	124	10,341	198	16,823	322	0.63	1.01	1.64
1968	49	6,641	127	11,100	213	17,741	340	0.61	1.01	1.62
1969	48	7,996	147	9,369	173	17,365	320	0.57	0.67	1.23
1970	47	8,845	168	11,039	210	19,884	378	0.56	0.70	1.26
1971	46	8,842	170	10,597	203	19,439	373	0.64	0.76	1.40
1972	45	7,552	137	10,628	193	18,180	330	0.57	0.80	1.37
1973	44	8,486	157	10,566	195	19,052	352	0.68	0.85	1.53
1974	43	8,601	158	10,053	184	18,655	342	0.75	0.87	1.62
1975	42	8,453	145	10,237	175	18,690	320	0.77	0.93	1.71
1976	41	7,854	145	9,102	168	16,956	313	0.64	0.75	1.39
1977	40	8,948	156	10,214	178	19,162	335	0.68	0.78	1.46
1978	39	8,870	164	10,053	186	18,922	350	0.57	0.64	1.21
1979	38	8,704	151	10,328	179	19,032	330	0.59	0.70	1.28
1980	37	9,622	158	10,386	170	20,008	328	0.62	0.67	1.30
1981	36	9,597	157	10,460	171	20,058	328	0.62	0.68	1.30
1982	35	10,294	167	10,592	172	20,886	339	0.63	0.65	1.27
1983	34	9,469	158	10,192	170	19,661	329	0.53	0.57	1.10
1984	33	10,312	186	9,880	178	20,192	365	0.65	0.62	1.27
1985	32	10,325	187	10,486	190	20,811	376	0.54	0.54	1.08
1986	31	10,845	186	11,378	195	22,223	382	0.59	0.62	1.20
1987	30	10,259	179	9,941	173	20,200	352	0.62	0.60	1.23
1988	29	11,301	205	9,425	171	20,726	376	0.81	0.67	1.48
1989	28	12,258	215	9,639	169	21,897	384	0.90	0.71	1.61
1990	27	12,492	206	10,395	171	22,887	377	0.87	0.73	1.60
1991	26	12,243	217	9,894	175	22,137	391	0.90	0.73	1.63
1992	25	12,644	223	9,892	175	22,535	398	0.91	0.71	1.62
1993	24	12,471	207	10,309	171	22,779	377	0.80	0.66	1.46
1994	23	11,853	189	10,511	167	22,364	356	0.73	0.65	1.37
1995	22	12,158	188	11,261	174	23,419	363	0.62	0.57	1.19
1996	21	12,194	185	11,184	170	23,378	354	0.55	0.51	1.06
1997	20	12,788	187	11,412	167	24,201	353	0.51	0.45	0.96
1998	19	12,708	184	11,292	163	24,000	347	0.46	0.41	0.86
1999	18	12,299	180	11,077	162	23,375	342	0.44	0.40	0.84
2000	17	12,059	175	11,554	167	23,613	342	0.39	0.38	0.77
2001	16	12,227	172	11,782	166	24,009	339	0.39	0.38	0.77
2002	15	12,875	179	11,879	165	24,755	344	0.39	0.36	0.76
2003	14	13,200	185	11,019	154	24,219	339	0.39	0.32	0.71
2004	13	12,633	187	10,154	150	22,788	337	0.38	0.30	0.68
2005	12	13,019	187	10,422	150	23,441	336	0.35	0.28	0.63
2006	11	13,244	190	10,263	147	23,507	337	0.37	0.29	0.66
2007	10	13,712	198	10,140	146	23,852	344	0.40	0.30	0.70
2008	9	15,034	211	10,535	148	25,569	360	0.39	0.28	0.67
2009	8	15,510	228	10,093	148	25,604	376	0.39	0.25	0.64
2010	7	14,320	217	9,269	141	23,588	358	0.37	0.24	0.61
2011	6	13,537	206	8,149	124	21,686	331	0.34	0.21	0.55
2012	5	13,231	204	7,564	117	20,794	321	0.35	0.20	0.55
2013	4	14,087	211	6,798	102	20,885	313	0.34	0.16	0.51
2014	3	14,984	226	6,646	100	21,630	326	0.34	0.15	0.49
2015	2	15,267	224	6,690	98	21,957	323	0.31	0.14	0.45
2016	1	16,903	249	6,858	101	23,761	350	0.32	0.13	0.45

年間100件以上の成約報告があった建築年のみ掲載