

平均月額管理費は188円/m²、修繕積立金161円/m² 1戸当たり管理費は経年化するにつれて下落傾向

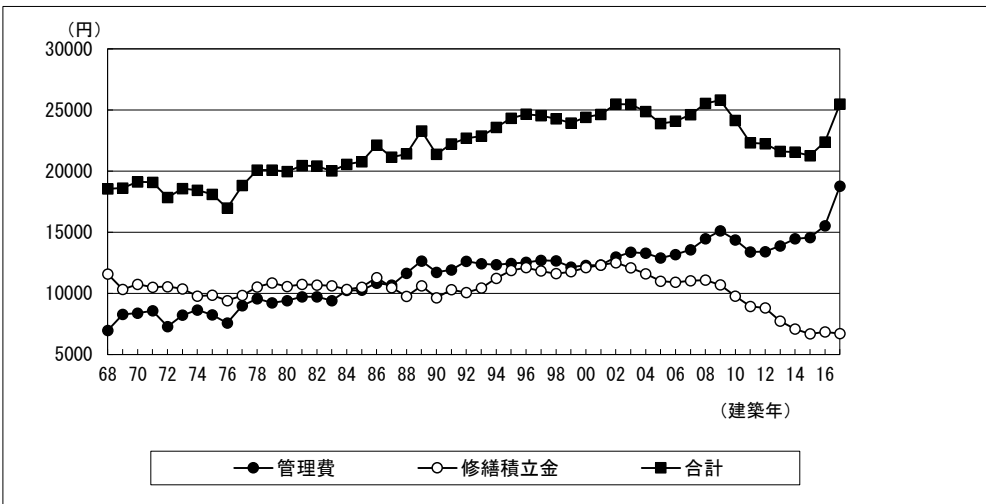
- ・2018年度に当機構を通して成約した首都圏中古マンションの月額管理費は1m²当たりの平均で188円(1戸当たり12,138円)、修繕積立金は161円(同10,392円)、合計は349円(同22,529円)。
- ・1m²当たりの年間管理費は成約m²単価の0.43%、年間修繕積立金は0.37%で、両者の合計は0.81%。
- ・1戸当たり月額管理費は経年化するにつれて下落傾向。
- ・1m²当たり管理費・修繕積立金は規模が大きくなるにつれて下落傾向だが、200戸以上は上昇。
- ・1970年代とバブル期の1980年代後半から1990年代前半に建築された物件は管理費と修繕積立金(年間)の対成約単価比率が高く、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

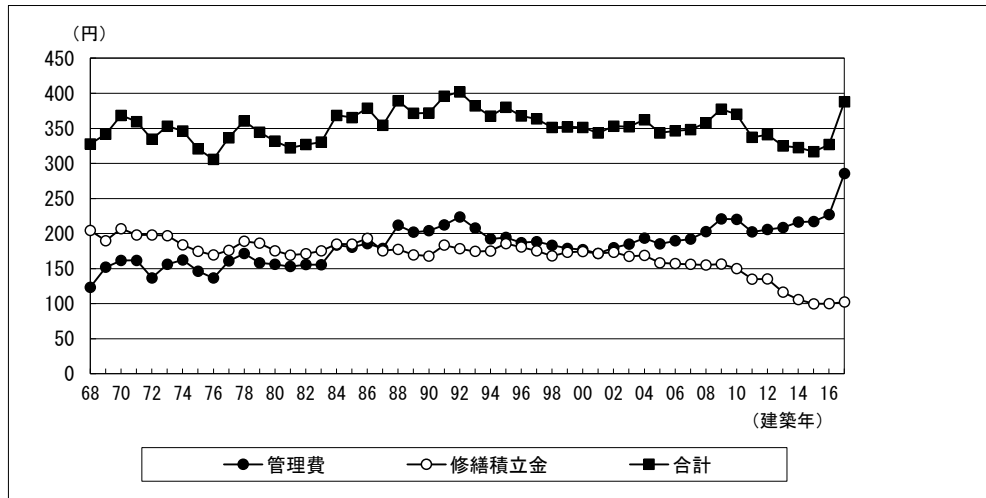
	月額 管理費 (円)	m ² 当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	m ² 当たり 修繕積立金 (円)	管+修積金 (円)	m ² 当たり 管+修・積 (円)	管理費 対成約単価比率 (年間、%)	修繕積立金 対成約単価比率 (年間、%)	管理費+修積金 対成約単価比率 (年間、%)
首都圏合計	12,138	188	10,392	161	22,529	349	0.43	0.37	0.81
都県・地域別									
埼玉県	10,496	154	10,160	149	20,656	304	0.59	0.57	1.15
千葉県	10,735	146	11,073	151	21,808	297	0.63	0.65	1.27
東京都区部	13,476	230	9,909	169	23,385	399	0.36	0.26	0.62
東京都多摩	11,252	166	10,696	158	21,948	324	0.50	0.47	0.97
東京都	13,055	216	10,058	167	23,112	383	0.38	0.29	0.67
横浜・川崎	11,902	177	10,997	164	22,899	341	0.44	0.41	0.85
神奈川他	11,230	168	10,489	157	21,719	325	0.65	0.60	1.25
神奈川県	11,713	175	10,854	162	22,567	336	0.48	0.45	0.93
築年別									
築10年以内	14,404	216	8,422	126	22,826	343	0.35	0.20	0.55
築11～20年	13,132	187	11,585	165	24,717	351	0.38	0.34	0.72
築21～30年	12,412	197	11,090	176	23,501	373	0.64	0.57	1.21
築30年超	9,313	163	10,418	183	19,731	346	0.62	0.69	1.31
規模別									
50戸未満	13,228	224	11,106	188	24,334	413	0.51	0.43	0.94
50～99戸	11,843	192	10,174	165	22,017	357	0.44	0.37	0.81
100～149戸	11,946	178	10,438	155	22,385	333	0.41	0.36	0.78
150～199戸	12,615	176	10,503	147	23,118	323	0.40	0.34	0.74
200戸以上	14,083	189	11,141	149	25,224	338	0.36	0.29	0.65



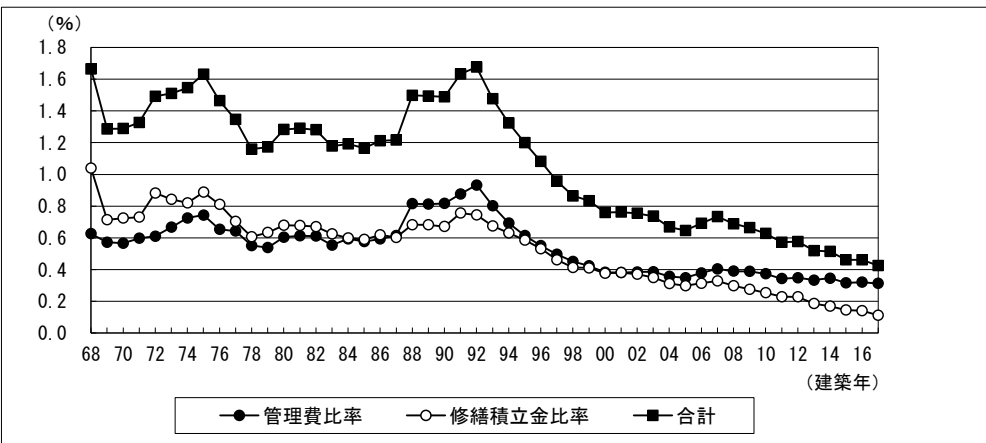
図表2 建築年別の管理費・修繕積立金(月額)



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

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、%)
1968	50	6,972	123	11,575	205	18,547	328	0.63	1.04	1.66
1969	49	8,284	152	10,327	190	18,611	342	0.57	0.71	1.29
1970	48	8,381	162	10,730	207	19,110	369	0.57	0.72	1.29
1971	47	8,580	162	10,497	198	19,076	360	0.60	0.73	1.33
1972	46	7,289	137	10,545	198	17,834	335	0.61	0.88	1.49
1973	45	8,213	156	10,362	197	18,575	353	0.67	0.84	1.51
1974	44	8,644	162	9,782	184	18,426	346	0.73	0.82	1.55
1975	43	8,241	146	9,843	175	18,084	321	0.74	0.89	1.63
1976	42	7,571	136	9,397	169	16,968	306	0.65	0.81	1.46
1977	41	8,983	161	9,828	176	18,810	337	0.64	0.70	1.35
1978	40	9,551	172	10,524	189	20,075	361	0.55	0.61	1.16
1979	39	9,231	158	10,855	186	20,085	344	0.54	0.63	1.17
1980	38	9,403	156	10,562	175	19,965	332	0.60	0.68	1.28
1981	37	9,711	153	10,744	169	20,455	322	0.61	0.68	1.29
1982	36	9,722	156	10,682	171	20,405	327	0.61	0.67	1.28
1983	35	9,407	155	10,609	175	20,016	330	0.55	0.62	1.18
1984	34	10,237	184	10,320	185	20,556	369	0.59	0.60	1.19
1985	33	10,255	181	10,501	185	20,756	365	0.58	0.59	1.17
1986	32	10,834	185	11,284	193	22,118	379	0.59	0.62	1.21
1987	31	10,669	179	10,467	175	21,136	354	0.61	0.60	1.22
1988	30	11,646	212	9,758	177	21,404	389	0.81	0.68	1.50
1989	29	12,644	202	10,622	170	23,266	371	0.81	0.68	1.49
1990	28	11,725	204	9,641	168	21,365	372	0.82	0.67	1.49
1991	27	11,918	212	10,298	183	22,216	396	0.88	0.76	1.63
1992	26	12,618	224	10,065	178	22,684	402	0.93	0.74	1.68
1993	25	12,420	208	10,437	174	22,857	382	0.80	0.67	1.48
1994	24	12,339	192	11,231	175	23,570	367	0.69	0.63	1.32
1995	23	12,449	195	11,876	186	24,325	380	0.61	0.59	1.20
1996	22	12,531	187	12,111	181	24,642	368	0.55	0.53	1.08
1997	21	12,701	188	11,827	175	24,528	363	0.50	0.46	0.96
1998	20	12,664	183	11,611	168	24,275	351	0.45	0.41	0.86
1999	19	12,145	179	11,773	173	23,918	352	0.42	0.41	0.83
2000	18	12,292	177	12,104	174	24,396	351	0.38	0.38	0.76
2001	17	12,320	172	12,313	172	24,633	343	0.38	0.38	0.76
2002	16	12,966	180	12,510	173	25,476	353	0.38	0.37	0.75
2003	15	13,362	185	12,086	167	25,448	352	0.39	0.35	0.74
2004	14	13,280	193	11,593	169	24,873	362	0.36	0.31	0.67
2005	13	12,885	185	10,995	158	23,880	344	0.35	0.30	0.65
2006	12	13,163	190	10,909	157	24,071	347	0.38	0.31	0.69
2007	11	13,569	192	11,032	156	24,601	348	0.40	0.33	0.73
2008	10	14,455	203	11,079	155	25,534	358	0.39	0.30	0.69
2009	9	15,111	221	10,689	156	25,800	377	0.39	0.28	0.66
2010	8	14,367	220	9,778	150	24,145	370	0.37	0.25	0.63
2011	7	13,387	202	8,931	135	22,317	337	0.34	0.23	0.57
2012	6	13,412	206	8,816	135	22,228	341	0.35	0.23	0.58
2013	5	13,871	209	7,739	116	21,610	325	0.33	0.19	0.52
2014	4	14,467	216	7,079	106	21,546	322	0.35	0.17	0.51
2015	3	14,568	217	6,686	100	21,254	317	0.32	0.15	0.46
2016	2	15,530	227	6,848	100	22,378	327	0.32	0.14	0.46
2017	1	18,763	286	6,718	102	25,481	388	0.31	0.11	0.42

年間100件以上の成約報告があった建築年のみ掲載