

平均月額管理費は191円/m²、修繕積立金169円/m² 1戸当たり修繕積立金は築10～20年が高く、以降は低下

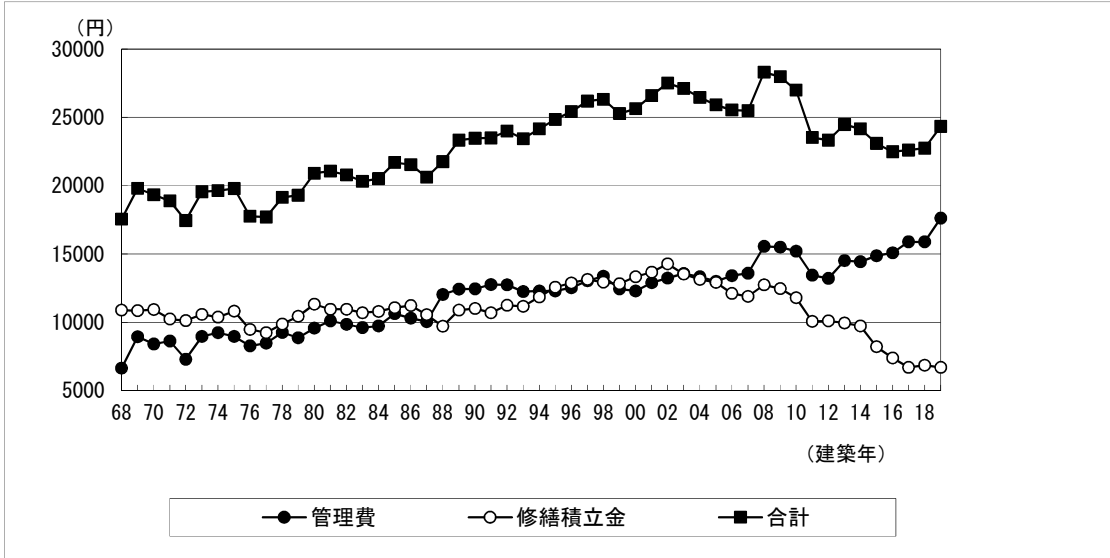
- ・2020年度に当機構を通して成約した首都圏中古マンションの月額管理費は1m²当たりの平均で191円(1戸当たり12,480円)、修繕積立金は169円(同11,071円)、合計は361円(同23,551円)。
- ・1m²当たりの年間管理費は成約m²単価の0.41%、年間修繕積立金は0.36%で、両者の合計は0.77%。
- ・1戸当たりおよび1m²当たりの月額管理費は経年化するにつれて低下傾向。
- ・1戸当たり修繕積立金は築10～20年の物件が最も高く、それより経年化すると低下傾向、また規模が大きくなるにつれて低下する傾向があるが200戸以上は上昇。
- ・1970年代とバブル期の1980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

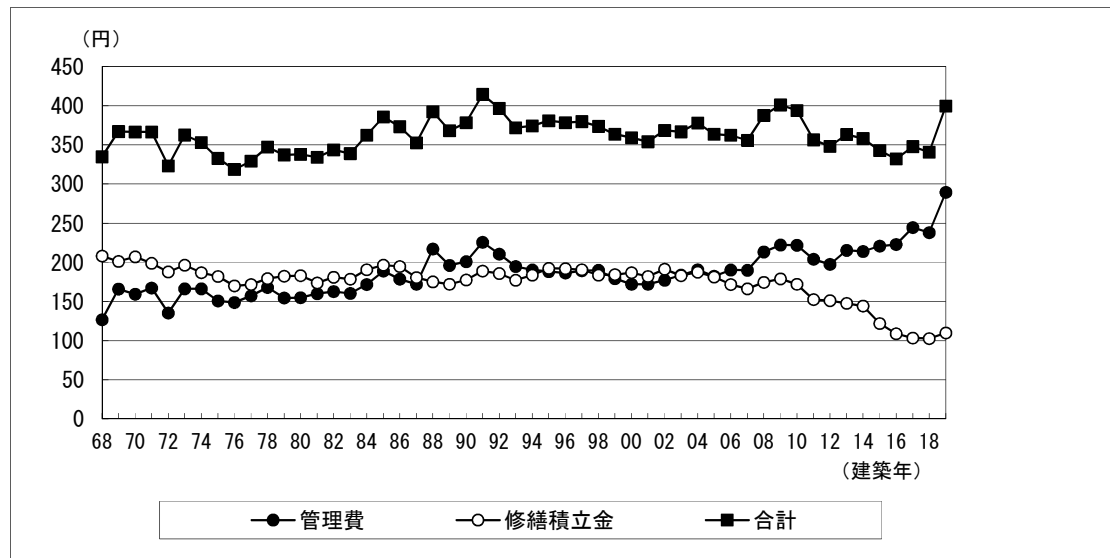
	月額 管理費 (円)	m ² 当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	m ² 当たり 修繕積立金 (円)	管+修積金 (円)	m ² 当たり 管+修・積 (円)	管理費 対成約単価比率 (年間、%)	修繕積立金 対成約単価比率 (年間、%)	管理費+修積金 対成約単価比率 (年間、%)
首都圏合計	12,480	191	11,071	169	23,551	361	0.41	0.36	0.77
都県・地域別									
埼玉県	10,517	154	10,647	156	21,164	310	0.56	0.56	1.12
千葉県	10,902	148	11,523	156	22,425	304	0.60	0.63	1.23
東京都区部	14,010	234	10,698	179	24,709	413	0.34	0.26	0.59
東京都多摩	11,687	171	11,313	166	23,000	337	0.48	0.47	0.95
東京都	13,566	221	10,816	176	24,382	397	0.35	0.28	0.63
横浜・川崎	12,088	178	11,778	174	23,866	352	0.43	0.42	0.84
神奈川他	11,413	167	11,092	162	22,505	329	0.61	0.60	1.21
神奈川県	11,900	175	11,586	170	23,486	346	0.47	0.45	0.92
築年別									
築10年以内	14,746	221	8,993	135	23,739	355	0.32	0.20	0.52
築11～20年	13,694	190	12,967	180	26,661	370	0.37	0.35	0.72
築21～30年	12,647	193	12,206	186	24,853	380	0.56	0.54	1.09
築30年超	9,575	167	10,570	185	20,145	352	0.59	0.66	1.25
規模別									
50戸未満	13,625	223	12,004	197	25,630	420	0.47	0.41	0.88
50～99戸	12,277	192	11,218	176	23,495	368	0.41	0.38	0.79
100～149戸	12,456	182	11,178	163	23,634	345	0.38	0.35	0.73
150～199戸	12,980	181	11,039	154	24,019	335	0.37	0.32	0.69
200戸以上	14,569	196	11,714	158	26,283	353	0.35	0.28	0.63



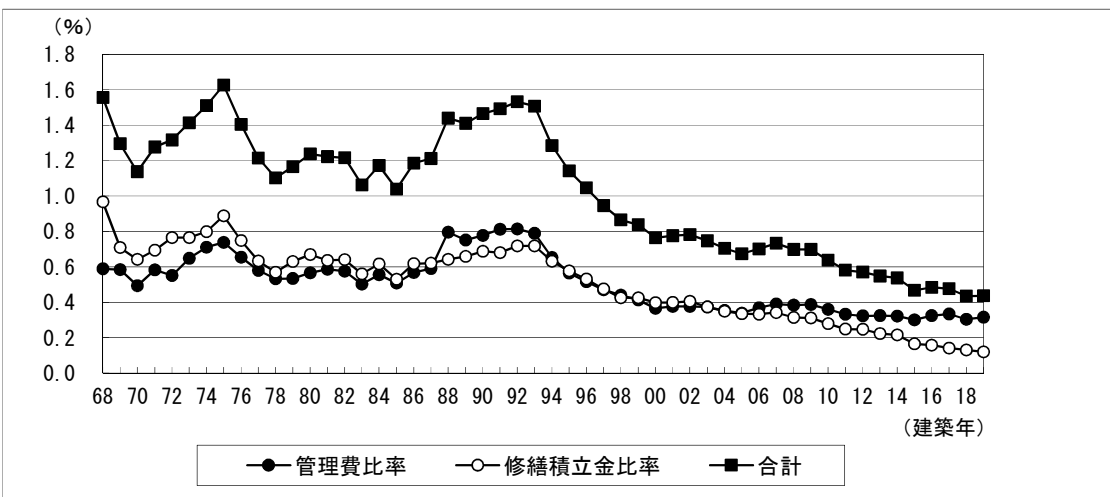
図表2 建築年別の管理費・修繕積立金(月額)



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)	㎡当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	㎡当たり 修繕積立金 (円)	月額 管+修・積 (円)	㎡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	52	6,645	127	10,898	208	17,542	335	0.59	0.97	1.56
1969	51	8,954	166	10,861	201	19,816	367	0.58	0.71	1.29
1970	50	8,411	159	10,934	207	19,345	366	0.49	0.64	1.14
1971	49	8,624	167	10,256	199	18,879	366	0.58	0.69	1.28
1972	48	7,304	135	10,138	188	17,443	323	0.55	0.76	1.32
1973	47	8,973	166	10,591	196	19,563	363	0.65	0.77	1.41
1974	46	9,244	166	10,390	187	19,633	353	0.71	0.80	1.51
1975	45	8,972	151	10,812	182	19,784	333	0.74	0.89	1.63
1976	44	8,283	149	9,476	170	17,760	319	0.65	0.75	1.40
1977	43	8,469	157	9,242	172	17,711	329	0.58	0.63	1.21
1978	42	9,267	168	9,878	179	19,145	347	0.53	0.57	1.10
1979	41	8,862	155	10,446	182	19,309	337	0.54	0.63	1.17
1980	40	9,581	155	11,328	183	20,908	338	0.57	0.67	1.24
1981	39	10,102	160	10,965	174	21,068	334	0.59	0.64	1.22
1982	38	9,846	163	10,958	181	20,804	344	0.58	0.64	1.22
1983	37	9,622	160	10,707	178	20,329	339	0.50	0.56	1.06
1984	36	9,727	172	10,792	191	20,518	362	0.56	0.62	1.17
1985	35	10,638	189	11,064	197	21,702	385	0.51	0.53	1.04
1986	34	10,312	179	11,239	195	21,551	373	0.57	0.62	1.19
1987	33	10,059	172	10,570	181	20,628	353	0.59	0.62	1.21
1988	32	12,032	217	9,720	175	21,752	392	0.80	0.64	1.44
1989	31	12,436	196	10,897	172	23,333	368	0.75	0.66	1.41
1990	30	12,457	201	11,015	178	23,472	378	0.78	0.69	1.46
1991	29	12,776	225	10,706	189	23,482	414	0.81	0.68	1.49
1992	28	12,746	211	11,257	186	24,003	396	0.81	0.72	1.53
1993	27	12,261	195	11,167	177	23,428	372	0.79	0.72	1.51
1994	26	12,288	190	11,866	184	24,154	374	0.65	0.63	1.28
1995	25	12,285	188	12,560	192	24,845	381	0.56	0.58	1.14
1996	24	12,521	186	12,894	192	25,415	378	0.52	0.53	1.05
1997	23	13,039	189	13,143	191	26,182	380	0.47	0.47	0.95
1998	22	13,385	190	12,947	184	26,333	374	0.44	0.43	0.87
1999	21	12,457	179	12,823	184	25,280	364	0.41	0.43	0.84
2000	20	12,293	172	13,346	187	25,639	359	0.37	0.40	0.76
2001	19	12,912	172	13,681	182	26,592	354	0.38	0.40	0.78
2002	18	13,232	177	14,283	191	27,516	368	0.38	0.41	0.78
2003	17	13,577	184	13,531	183	27,107	367	0.37	0.37	0.75
2004	16	13,330	190	13,133	188	26,462	378	0.35	0.35	0.70
2005	15	12,998	182	12,917	181	25,915	364	0.34	0.34	0.67
2006	14	13,424	190	12,123	172	25,546	362	0.37	0.33	0.70
2007	13	13,598	190	11,906	166	25,504	356	0.39	0.34	0.73
2008	12	15,570	213	12,739	174	28,309	388	0.38	0.31	0.70
2009	11	15,495	222	12,473	179	27,969	401	0.39	0.31	0.70
2010	10	15,197	222	11,795	172	26,992	394	0.36	0.28	0.64
2011	9	13,462	204	10,066	152	23,529	356	0.33	0.25	0.58
2012	8	13,221	197	10,116	151	23,337	348	0.32	0.25	0.57
2013	7	14,512	215	9,956	148	24,469	363	0.33	0.22	0.55
2014	6	14,440	214	9,726	144	24,166	358	0.32	0.22	0.54
2015	5	14,881	221	8,215	122	23,096	343	0.30	0.17	0.47
2016	4	15,097	223	7,384	109	22,481	332	0.33	0.16	0.48
2017	3	15,894	245	6,710	103	22,604	348	0.33	0.14	0.48
2018	2	15,890	238	6,863	103	22,754	341	0.30	0.13	0.44
2019	1	17,634	290	6,702	110	24,336	400	0.32	0.12	0.44

年間100件以上の成約報告があった建築年のみ掲載