

月額管理費は1戸当たり平均12,480円、修繕積立金は11,474円
1㎡当たり管理費は197円(前年度比2.9%上昇)

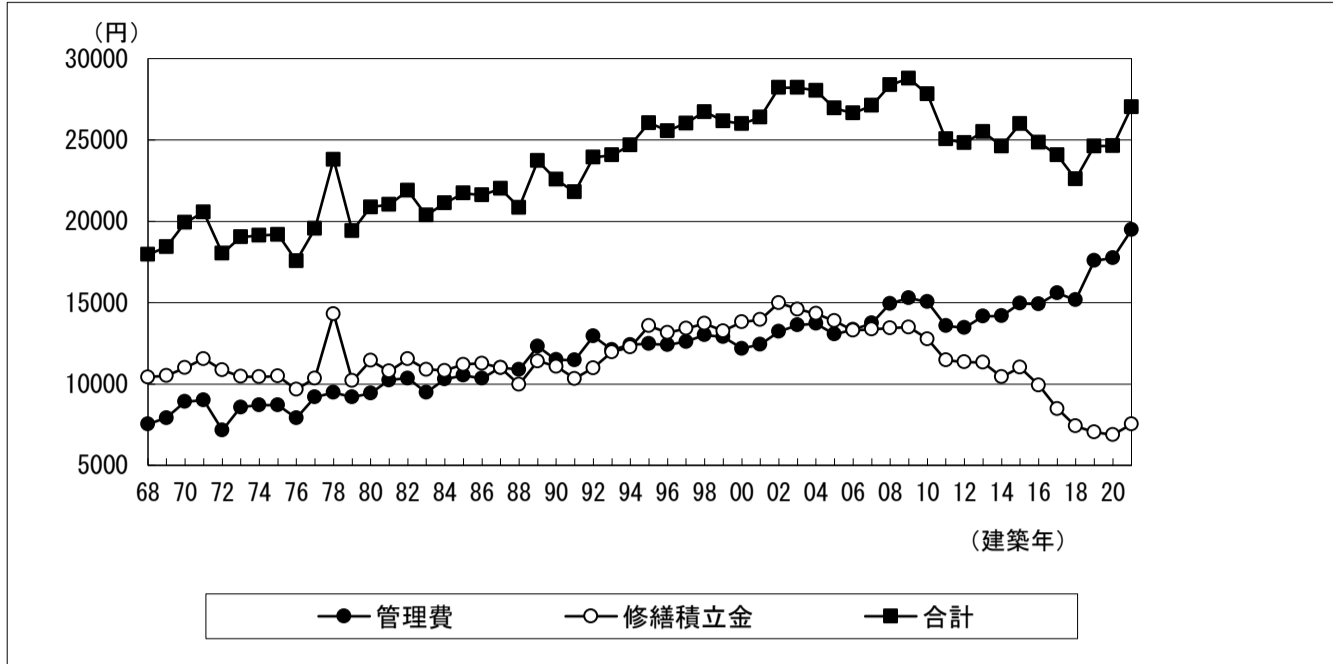
- ・2022年度に当機構を通して成約した首都圏中古マンションの月額管理費は1戸当たり平均12,480円、同修繕積立金は11,474円、合計は23,954円。
- ・1㎡当たりの管理費は平均197円(前年度比2.9%上昇)、同修繕積立金は181円(同4.4%上昇)、合計は378円(同3.6%上昇)。
- ・1㎡当たりの年間管理費は成約㎡単価の0.34%、年間修繕積立金は0.32%で、両者の合計は0.66%。
- ・1戸当たりおよび1㎡当たりの月額管理費は経年化するにつれて低下傾向。
- ・1㎡当たりの修繕積立金は築10年を超えると190円台に上昇。
- ・1970年代とバブル期の1980年代後半から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

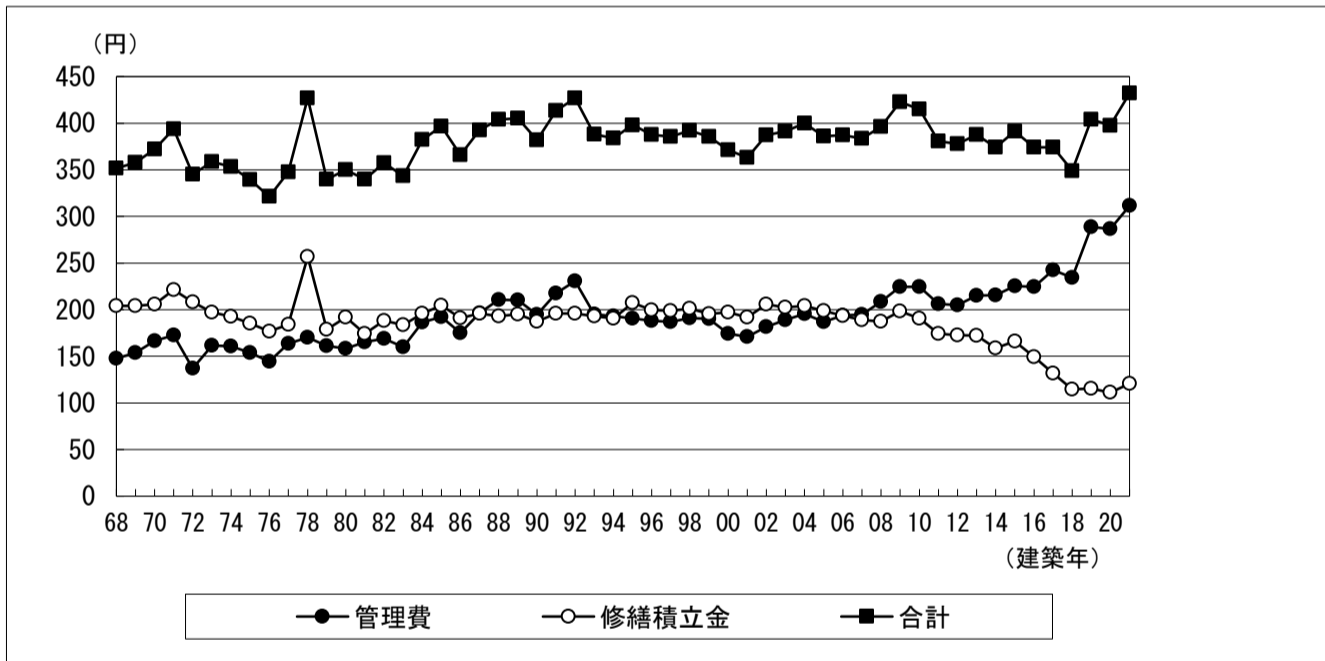
	月額 管理費 (円)	㎡当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	㎡当たり 修繕積立金 (円)	管+修積金 (円)	㎡当たり 管+修・積 (円)	管理費 対成約単価比率 (年間、%)	修繕積立金 対成約単価比率 (年間、%)	管理費+修積金 対成約単価比率 (年間、%)
首都圏合計	12,480	197	11,474	181	23,954	378	0.34	0.32	0.66
都県・地域別									
埼玉県	10,671	158	11,094	164	21,765	321	0.46	0.48	0.94
千葉県	11,024	151	11,953	163	22,977	314	0.50	0.54	1.04
東京都区部	13,790	241	11,082	193	24,872	434	0.28	0.23	0.51
東京都多摩	12,045	181	11,643	175	23,688	355	0.43	0.41	0.84
東京都	13,482	229	11,181	190	24,663	418	0.30	0.25	0.55
横浜・川崎	11,897	181	12,458	189	24,354	370	0.37	0.39	0.76
神奈川他	11,521	170	11,128	165	22,649	335	0.51	0.50	1.01
神奈川県	11,790	178	12,080	182	23,870	360	0.40	0.41	0.81
築年別									
築10年以内	15,309	236	9,433	146	24,742	382	0.29	0.18	0.46
築11～20年	13,929	199	13,632	195	27,560	394	0.31	0.30	0.61
築21～30年	12,558	188	13,174	198	25,731	386	0.40	0.42	0.82
築30年超	9,767	174	10,924	195	20,691	369	0.52	0.58	1.11
規模別									
50戸未満	13,154	228	11,974	208	25,129	436	0.40	0.37	0.77
50～99戸	11,886	197	11,210	185	23,096	382	0.36	0.34	0.69
100～149戸	12,201	183	11,367	171	23,568	354	0.34	0.32	0.66
150～199戸	12,959	184	11,819	168	24,778	353	0.34	0.31	0.65
200戸以上	14,750	201	12,430	169	27,180	370	0.30	0.25	0.56



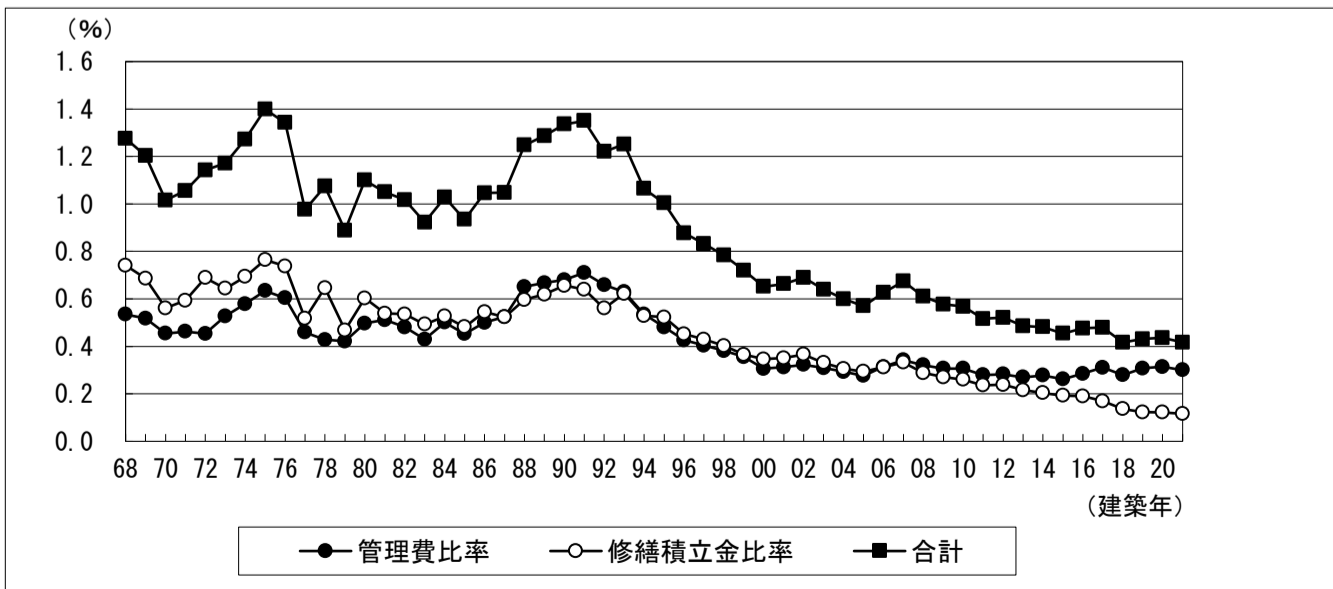
図表2 建築年別の管理費・修繕積立金(月額)



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	54	7,531	148	10,430	204	17,961	352	0.53	0.74	1.28
1969	53	7,923	154	10,503	204	18,426	358	0.52	0.69	1.20
1970	52	8,915	166	11,009	206	19,923	372	0.45	0.56	1.02
1971	51	9,003	172	11,553	221	20,556	394	0.46	0.59	1.06
1972	50	7,159	137	10,867	208	18,025	345	0.45	0.69	1.14
1973	49	8,576	162	10,461	197	19,037	359	0.53	0.64	1.17
1974	48	8,703	161	10,432	193	19,135	353	0.58	0.69	1.27
1975	47	8,702	154	10,483	185	19,186	339	0.63	0.76	1.40
1976	46	7,906	145	9,664	177	17,569	321	0.60	0.74	1.34
1977	45	9,191	163	10,353	184	19,544	348	0.46	0.52	0.98
1978	44	9,483	170	14,316	257	23,799	427	0.43	0.65	1.07
1979	43	9,199	161	10,209	179	19,408	340	0.42	0.47	0.89
1980	42	9,427	158	11,448	192	20,876	350	0.50	0.60	1.10
1981	41	10,239	165	10,789	174	21,028	340	0.51	0.54	1.05
1982	40	10,353	169	11,535	188	21,888	357	0.48	0.54	1.02
1983	39	9,478	160	10,893	184	20,371	343	0.43	0.49	0.92
1984	38	10,298	186	10,823	196	21,120	382	0.50	0.53	1.03
1985	37	10,535	192	11,199	204	21,734	397	0.45	0.48	0.93
1986	36	10,339	175	11,272	191	21,611	366	0.50	0.55	1.05
1987	35	11,010	196	10,999	196	22,009	392	0.52	0.52	1.05
1988	34	10,878	211	9,973	193	20,851	404	0.65	0.60	1.25
1989	33	12,310	210	11,412	195	23,722	405	0.67	0.62	1.29
1990	32	11,495	195	11,082	188	22,577	382	0.68	0.66	1.34
1991	31	11,465	217	10,334	196	21,800	413	0.71	0.64	1.35
1992	30	12,940	231	10,992	196	23,932	427	0.66	0.56	1.22
1993	29	12,104	195	11,969	193	24,073	388	0.63	0.62	1.25
1994	28	12,414	193	12,261	191	24,675	384	0.54	0.53	1.06
1995	27	12,474	191	13,576	207	26,050	398	0.48	0.52	1.00
1996	26	12,403	188	13,154	200	25,557	388	0.43	0.45	0.88
1997	25	12,609	187	13,419	199	26,028	385	0.40	0.43	0.83
1998	24	13,012	191	13,714	201	26,726	392	0.38	0.40	0.78
1999	23	12,902	190	13,263	195	26,165	386	0.36	0.37	0.72
2000	22	12,186	174	13,807	197	25,993	371	0.31	0.35	0.65
2001	21	12,435	171	13,951	192	26,386	363	0.31	0.35	0.66
2002	20	13,220	181	14,990	206	28,210	387	0.32	0.37	0.69
2003	19	13,622	189	14,598	202	28,219	391	0.31	0.33	0.64
2004	18	13,719	196	14,320	204	28,039	400	0.29	0.31	0.60
2005	17	13,057	187	13,886	199	26,943	386	0.28	0.29	0.57
2006	16	13,348	194	13,302	193	26,649	387	0.31	0.31	0.63
2007	15	13,749	195	13,360	189	27,108	384	0.34	0.33	0.67
2008	14	14,946	209	13,433	188	28,379	396	0.32	0.29	0.61
2009	13	15,289	225	13,497	198	28,785	423	0.31	0.27	0.58
2010	12	15,051	225	12,766	190	27,818	415	0.31	0.26	0.57
2011	11	13,581	206	11,471	174	25,052	381	0.28	0.24	0.52
2012	10	13,467	205	11,347	173	24,814	378	0.28	0.24	0.52
2013	9	14,161	215	11,333	172	25,494	388	0.27	0.22	0.49
2014	8	14,185	216	10,435	159	24,620	374	0.28	0.20	0.48
2015	7	14,961	225	11,023	166	25,984	391	0.26	0.19	0.45
2016	6	14,919	224	9,937	150	24,856	374	0.29	0.19	0.48
2017	5	15,587	242	8,483	132	24,070	374	0.31	0.17	0.48
2018	4	15,173	234	7,421	115	22,594	349	0.28	0.14	0.42
2019	3	17,585	289	7,038	116	24,623	404	0.31	0.12	0.43
2020	2	17,750	287	6,883	111	24,632	398	0.31	0.12	0.44
2021	1	19,476	311	7,541	121	27,016	432	0.30	0.12	0.42

年間100件以上の成約報告があった建築年のみ掲載