

## 月額管理費は1戸当たり平均12,831円、修繕積立金は11,907円 1㎡当たり管理費は前年度比2.1%、同修繕積立金は3.1%上昇

- ・2023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12,831円、同修繕積立金は11,907円、合計は24,738円。
- ・1㎡当たりの管理費は平均201円(前年度比2.1%上昇)、同修繕積立金は187円(同3.1%上昇)、合計は388円(同2.6%上昇)。
- ・1㎡当たりの年間管理費は成約㎡単価の0.33%、年間修繕積立金は0.30%で、両者の合計は0.63%。
- ・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200円前後に上昇。
- ・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

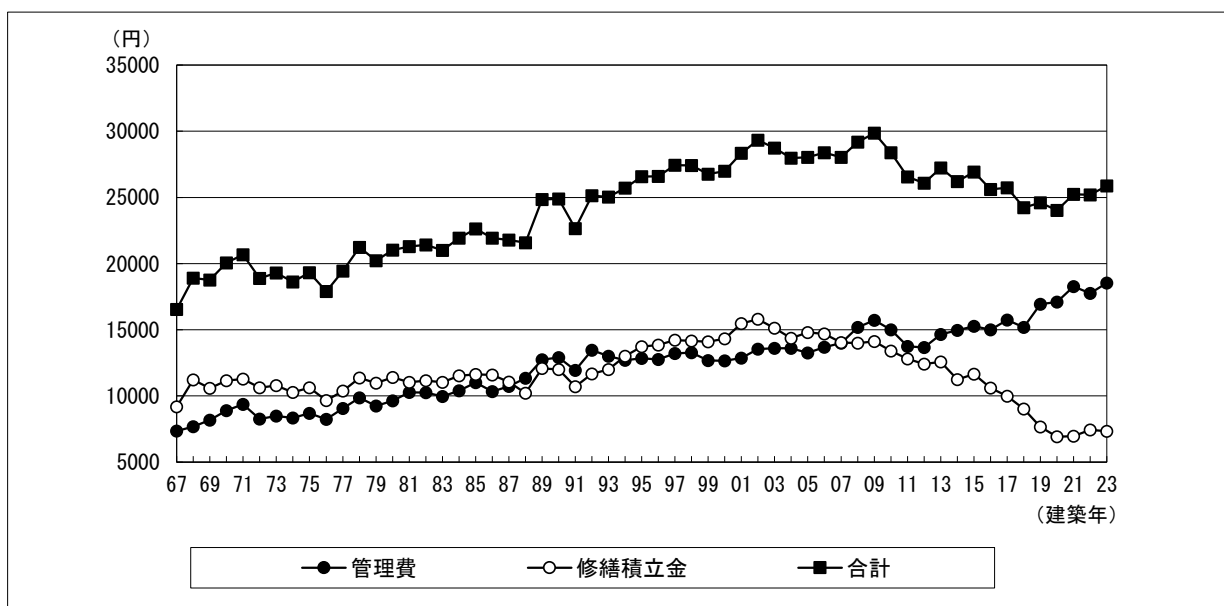
	月額 管理費 (円)	㎡当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	㎡当たり 修繕積立金 (円)	管+修積金 (円)	㎡当たり 管+修・積 (円)	管理費 対成約単価比率 (年間、%)	修繕積立金 対成約単価比率 (年間、%)	管理費+修積金 対成約単価比率 (年間、%)
首都圏	12,831	201	11,907	187	24,738	388	0.33	0.30	0.63
都県・地域別									
埼玉県	10,919	159	11,665	170	22,584	329	0.45	0.48	0.92
千葉県	11,194	155	12,226	169	23,420	324	0.48	0.52	1.00
東京都区部	14,228	245	11,598	199	25,826	444	0.27	0.22	0.49
東京都多摩	12,219	181	12,250	182	24,469	363	0.41	0.41	0.81
東京都	13,888	232	11,708	196	25,596	428	0.29	0.24	0.53
横浜・川崎	12,317	185	12,769	192	25,085	377	0.36	0.37	0.73
神奈川他	11,429	170	11,163	166	22,593	335	0.48	0.47	0.95
神奈川県	12,073	181	12,328	185	24,401	365	0.38	0.39	0.77
築年別									
築10年以内	15,873	245	9,696	149	25,569	394	0.27	0.17	0.44
築11～20年	14,108	203	14,039	202	28,147	405	0.29	0.29	0.58
築21～30年	12,962	190	14,300	209	27,262	399	0.36	0.40	0.76
築30年超	10,145	178	11,041	194	21,186	372	0.51	0.56	1.07
規模別									
50戸未満	13,460	230	12,623	216	26,083	446	0.39	0.37	0.76
50～99戸	12,242	198	11,847	192	24,089	390	0.34	0.32	0.66
100～149戸	12,282	185	11,917	179	24,199	364	0.32	0.31	0.63
150～199戸	13,273	189	12,157	173	25,430	363	0.32	0.29	0.61
200戸以上	15,165	208	12,623	173	27,788	381	0.28	0.24	0.52



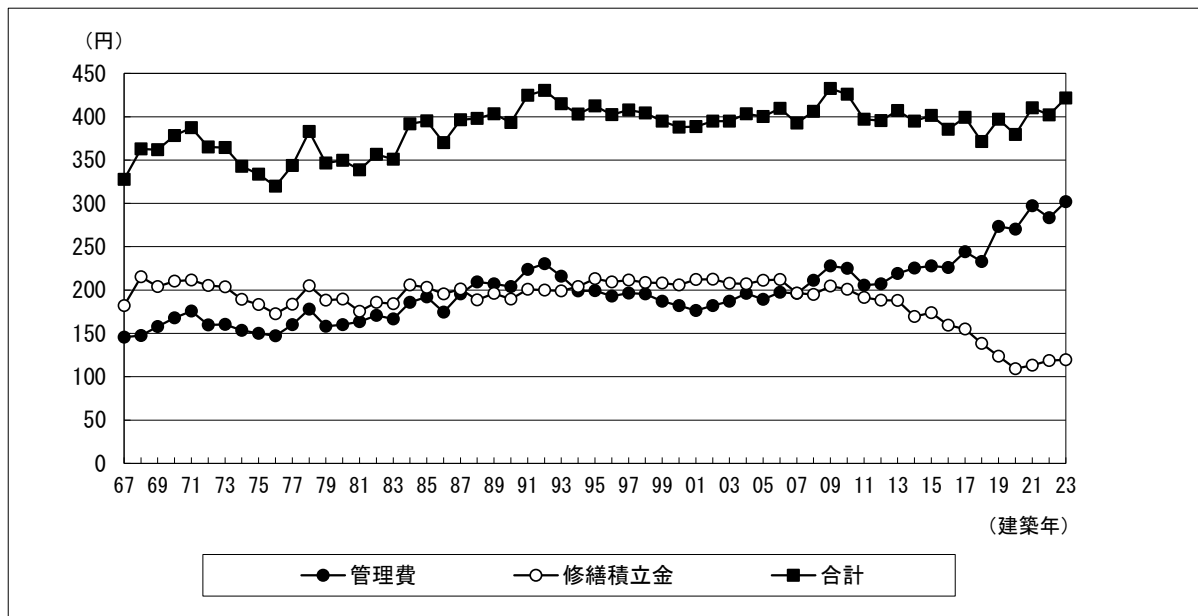
図表2 首都圏中古マンション管理費・修繕積立金等の年度別推移

年度	月額管理費		㎡当たり管理費		月額修繕積立金		㎡当たり修繕積立金		月額管+修・積		㎡当たり管+修・積	
	(円)	前年度比 (%)	(円)	前年度比 (%)	(円)	前年度比 (%)	(円)	前年度比 (%)	(円)	前年度比 (%)	(円)	前年度比 (%)
2017	12,086	-	188	-	10,013	-	156	-	22,099	-	344	-
2018	12,138	0.4	188	0.0	10,392	3.8	161	3.4	22,529	1.9	349	1.5
2019	12,211	0.6	189	0.7	10,683	2.8	166	2.9	22,894	1.6	355	1.7
2020	12,480	2.2	191	0.9	11,071	3.6	169	2.3	23,551	2.9	361	1.5
2021	12,321	-1.3	191	0.2	11,164	0.8	173	2.4	23,485	-0.3	365	1.2
2022	12,480	1.3	197	2.9	11,474	2.8	181	4.4	23,954	2.0	378	3.6
2023	12,831	2.8	201	2.1	11,907	3.8	187	3.1	24,738	3.3	388	2.6

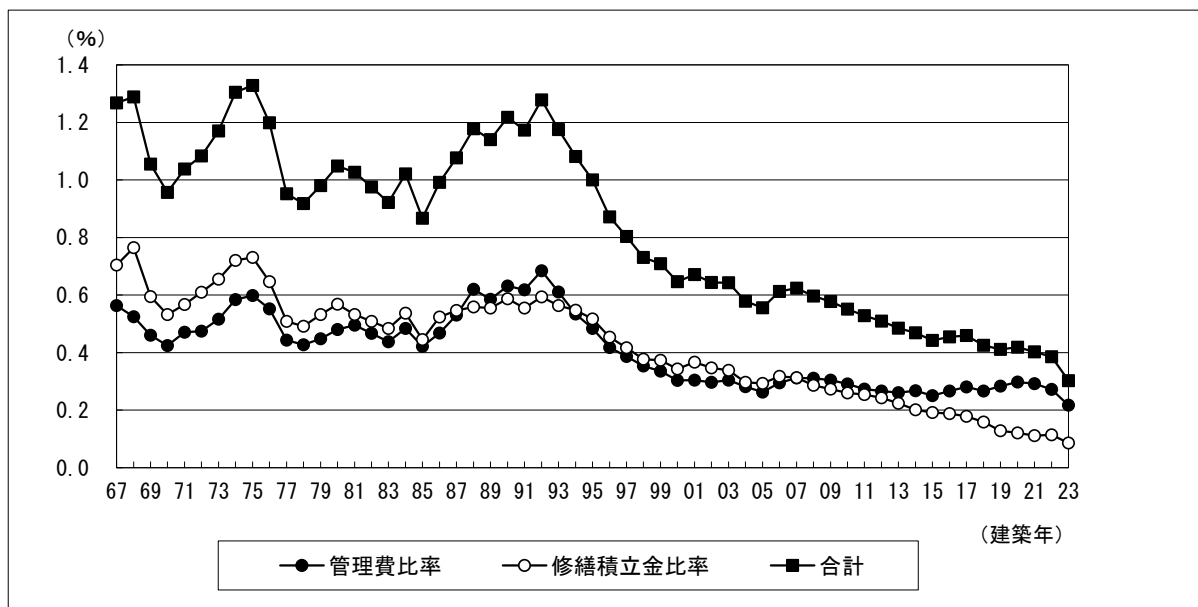
図表3 建築年別の管理費・修繕積立金(月額)



図表4 建築年別の1㎡当たり管理費・修繕積立金(月額)



図表5 年間管理費・修繕積立金の対成約単価比率



■首都圏中古マンション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、%)
1967	56	7,348	146	9,186	182	16,534	328	0.56	0.70	1.27
1968	55	7,692	148	11,215	215	18,907	363	0.52	0.76	1.29
1969	54	8,185	158	10,580	204	18,765	362	0.46	0.59	1.05
1970	53	8,904	168	11,165	210	20,069	378	0.42	0.53	0.96
1971	52	9,378	176	11,292	212	20,669	387	0.47	0.57	1.04
1972	51	8,264	160	10,620	205	18,883	365	0.47	0.61	1.08
1973	50	8,496	160	10,792	204	19,288	364	0.52	0.66	1.17
1974	49	8,345	154	10,284	189	18,629	343	0.58	0.72	1.30
1975	48	8,692	150	10,620	183	19,312	334	0.60	0.73	1.33
1976	47	8,243	147	9,660	173	17,903	320	0.55	0.65	1.20
1977	46	9,058	160	10,386	184	19,444	344	0.44	0.51	0.95
1978	45	9,873	178	11,357	205	21,230	383	0.43	0.49	0.92
1979	44	9,237	158	10,980	188	20,217	346	0.45	0.53	0.98
1980	43	9,633	160	11,398	189	21,031	350	0.48	0.57	1.05
1981	42	10,273	163	11,027	175	21,299	339	0.50	0.53	1.03
1982	41	10,254	171	11,161	186	21,415	357	0.47	0.51	0.98
1983	40	9,968	167	11,030	184	20,998	351	0.44	0.48	0.92
1984	39	10,396	186	11,527	206	21,923	392	0.48	0.54	1.02
1985	38	11,006	192	11,624	203	22,630	395	0.42	0.45	0.87
1986	37	10,346	174	11,589	195	21,935	370	0.47	0.52	0.99
1987	36	10,737	195	11,051	201	21,788	397	0.53	0.55	1.08
1988	35	11,354	209	10,221	189	21,575	398	0.62	0.56	1.18
1989	34	12,751	207	12,087	196	24,838	403	0.59	0.55	1.14
1990	33	12,901	204	11,994	190	24,895	393	0.63	0.59	1.22
1991	32	11,932	224	10,716	201	22,648	425	0.62	0.56	1.17
1992	31	13,455	230	11,670	200	25,125	430	0.68	0.59	1.28
1993	30	13,017	216	12,006	199	25,023	415	0.61	0.56	1.17
1994	29	12,700	199	13,007	204	25,707	403	0.53	0.55	1.08
1995	28	12,845	199	13,725	213	26,570	413	0.48	0.52	1.00
1996	27	12,755	193	13,846	209	26,601	402	0.42	0.45	0.87
1997	26	13,216	196	14,231	211	27,447	408	0.39	0.42	0.80
1998	25	13,268	196	14,157	209	27,425	404	0.35	0.38	0.73
1999	24	12,673	187	14,092	208	26,765	395	0.34	0.37	0.71
2000	23	12,654	182	14,328	206	26,982	388	0.30	0.34	0.65
2001	22	12,866	176	15,471	212	28,337	389	0.30	0.37	0.67
2002	21	13,536	182	15,796	213	29,333	395	0.30	0.35	0.64
2003	20	13,614	187	15,122	208	28,736	395	0.30	0.34	0.64
2004	19	13,610	196	14,361	207	27,971	403	0.28	0.30	0.58
2005	18	13,248	189	14,790	211	28,038	400	0.26	0.29	0.56
2006	17	13,686	197	14,701	212	28,387	410	0.30	0.32	0.61
2007	16	14,001	196	14,042	197	28,042	393	0.31	0.31	0.62
2008	15	15,187	211	14,004	195	29,191	406	0.31	0.29	0.60
2009	14	15,729	228	14,128	205	29,857	433	0.30	0.27	0.58
2010	13	15,001	225	13,391	201	28,391	426	0.29	0.26	0.55
2011	12	13,750	206	12,802	192	26,552	397	0.27	0.25	0.53
2012	11	13,670	207	12,420	188	26,090	395	0.27	0.24	0.51
2013	10	14,649	219	12,575	188	27,224	407	0.26	0.22	0.48
2014	9	14,961	225	11,246	169	26,207	395	0.27	0.20	0.47
2015	8	15,273	228	11,653	174	26,925	401	0.25	0.19	0.44
2016	7	15,003	226	10,598	160	25,601	385	0.27	0.19	0.45
2017	6	15,742	244	9,985	155	25,727	399	0.28	0.18	0.46
2018	5	15,197	233	9,025	138	24,222	371	0.27	0.16	0.43
2019	4	16,937	273	7,663	124	24,600	397	0.28	0.13	0.41
2020	3	17,104	270	6,918	109	24,021	380	0.30	0.12	0.42
2021	2	18,271	297	6,961	113	25,232	410	0.29	0.11	0.40
2022	1	17,763	283	7,442	119	25,205	402	0.27	0.11	0.39
2023	0	18,537	302	7,339	120	25,876	422	0.22	0.09	0.30

年間100件以上の成約報告があった建築年のみ掲載