

月額管理費は1戸当たり平均13,847円、修繕積立金は13,177円 1㎡当たり管理費は前年度比2.3%、同修繕積立金は5.5%上昇

- ・2024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13,847円(前年度比1.5%上昇)、同修繕積立金は13,177円(同4.7%上昇)、合計は27,024円(同3.1%上昇)。
- ・1㎡当たりの管理費は平均216円(前年度比2.3%上昇)、同修繕積立金は205円(同5.5%上昇)、合計は421円(同3.8%上昇)。
- ・1㎡当たりの年間管理費は成約㎡単価の0.32%、年間修繕積立金は0.30%で、両者の合計は0.62%。
- ・1㎡当たりの管理費は築21～30年、総戸数100～149戸の中規模物件が低めの傾向。
- ・1㎡当たりの修繕積立金は築10年を超えると200円台前半に上昇。規模が大きくなると低下傾向。
- ・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。

* 2025年1月より築年月・管理費・修繕積立金の項目についてレインズへの登録が必須化されたことに伴い、建築年、総戸数、管理費、修繕積立金がすべて登録された物件のみを抽出してデータを集計しています。図表2の2023年度以前のデータも同様の方法で抽出し、各年度の前年度比較を行っています。

図表1 管理費・修繕積立金と対成約単価比率

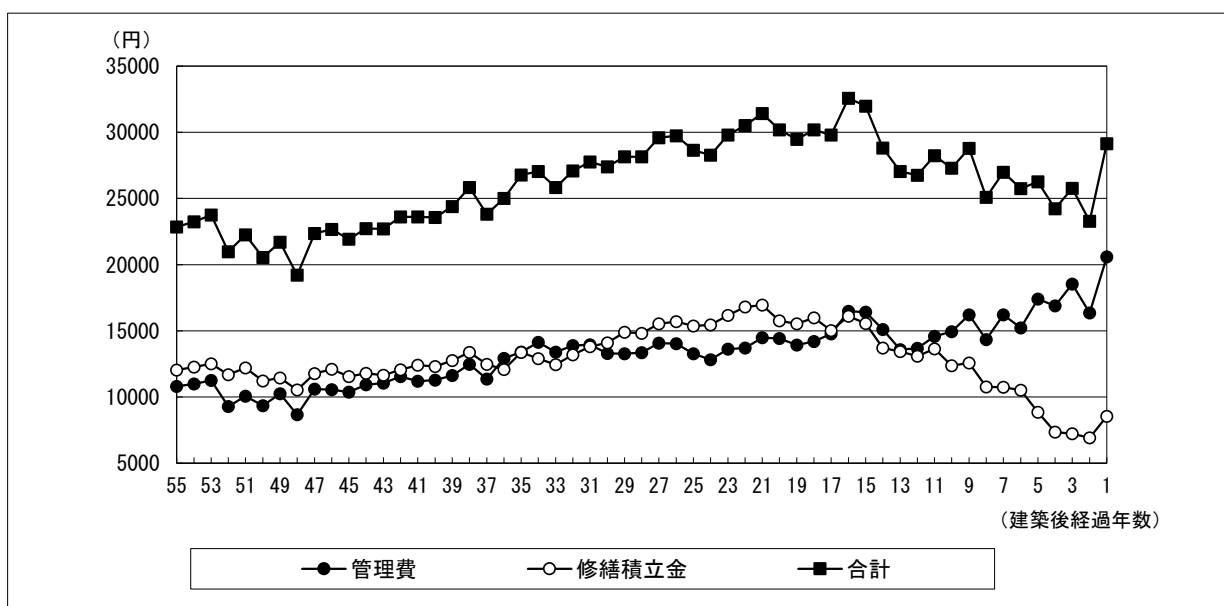
	月額 管理費 (円)	㎡当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	㎡当たり 修繕積立金 (円)	管+修積金 (円)	㎡当たり 管+修・積 (円)	管理費 対成約単価比率 (年間、%)	修繕積立金 対成約単価比率 (年間、%)	管理費+修積金 対成約単価比率 (年間、%)
首都圏	13,847	216	13,177	205	27,024	421	0.32	0.30	0.62
都県・地域別									
埼玉県	12,269	180	12,873	189	25,142	368	0.45	0.47	0.92
千葉県	12,519	171	13,634	187	26,153	358	0.47	0.51	0.97
東京都区部	14,906	254	12,807	219	27,713	473	0.26	0.22	0.48
東京都多摩	13,401	194	13,774	200	27,175	394	0.41	0.42	0.83
東京都	14,653	243	12,970	215	27,622	458	0.27	0.24	0.52
横浜・川崎	13,007	194	13,852	206	26,859	400	0.36	0.39	0.75
神奈川他	13,559	197	13,122	191	26,680	388	0.53	0.51	1.04
神奈川県	13,169	195	13,638	202	26,806	396	0.40	0.41	0.81
築年別									
築10年以内	16,506	258	9,876	154	26,382	412	0.25	0.15	0.41
築11～20年	14,768	215	14,983	218	29,751	433	0.28	0.28	0.56
築21～30年	13,619	197	15,700	228	29,319	425	0.34	0.39	0.74
築30年超	11,428	200	12,233	214	23,661	413	0.49	0.53	1.02
規模別									
50戸未満	14,053	239	13,741	234	27,794	473	0.38	0.37	0.75
50～99戸	12,533	203	12,689	206	25,222	409	0.33	0.33	0.66
100～149戸	12,590	190	12,661	191	25,251	381	0.31	0.31	0.62
150～199戸	13,955	201	12,840	185	26,794	387	0.32	0.29	0.61
200戸以上	15,407	214	13,206	184	28,612	398	0.26	0.23	0.49



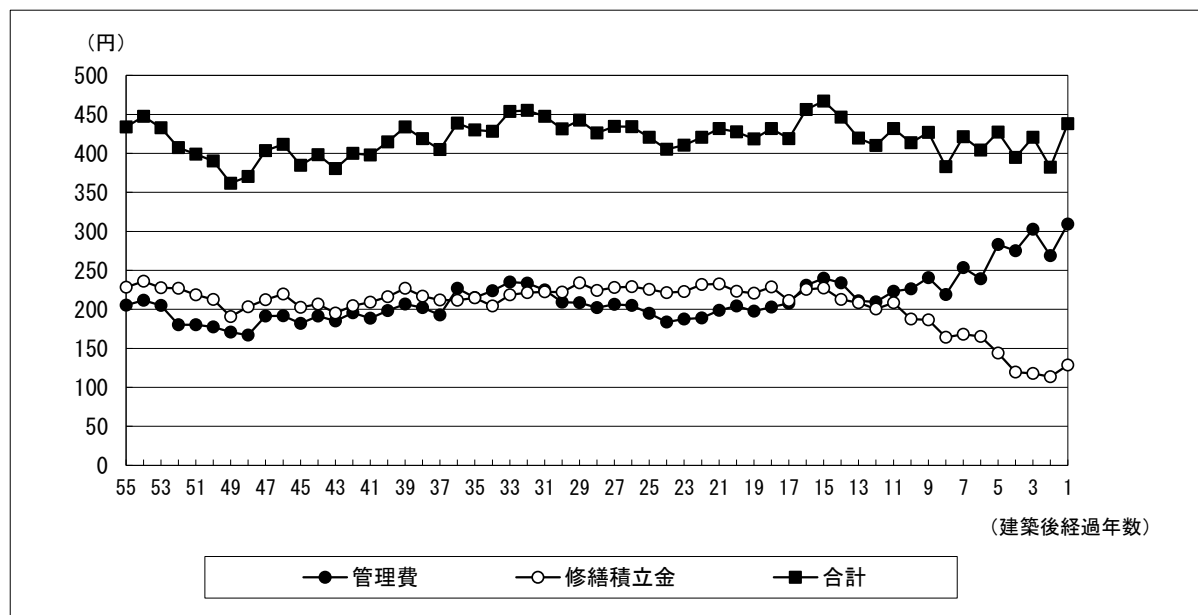
図表2 首都圏中古マンション管理費・修繕積立金等の年度別推移

年度	月額 管理費 (円)	前年度比 (%)	m ² 当たり 管理費 (円)	前年度比 (%)	月額 修繕積立金 (円)	前年度比 (%)	m ² 当たり 修繕積立金 (円)	前年度比 (%)	月額 管+修・積 (円)	前年度比 (%)	m ² 当たり 管+修・積 (円)	前年度比 (%)
2020	13,430	-	201	-	11,737	-	176	-	25,167	-	377	-
2021	13,203	-1.7	202	0.5	11,770	0.3	180	2.5	24,973	-0.8	383	1.4
2022	13,302	0.8	207	2.4	12,085	2.7	188	4.4	25,387	1.7	396	3.4
2023	13,639	2.5	211	1.8	12,580	4.1	195	3.3	26,218	3.3	406	2.5
2024	13,847	1.5	216	2.3	13,177	4.7	205	5.5	27,024	3.1	421	3.8

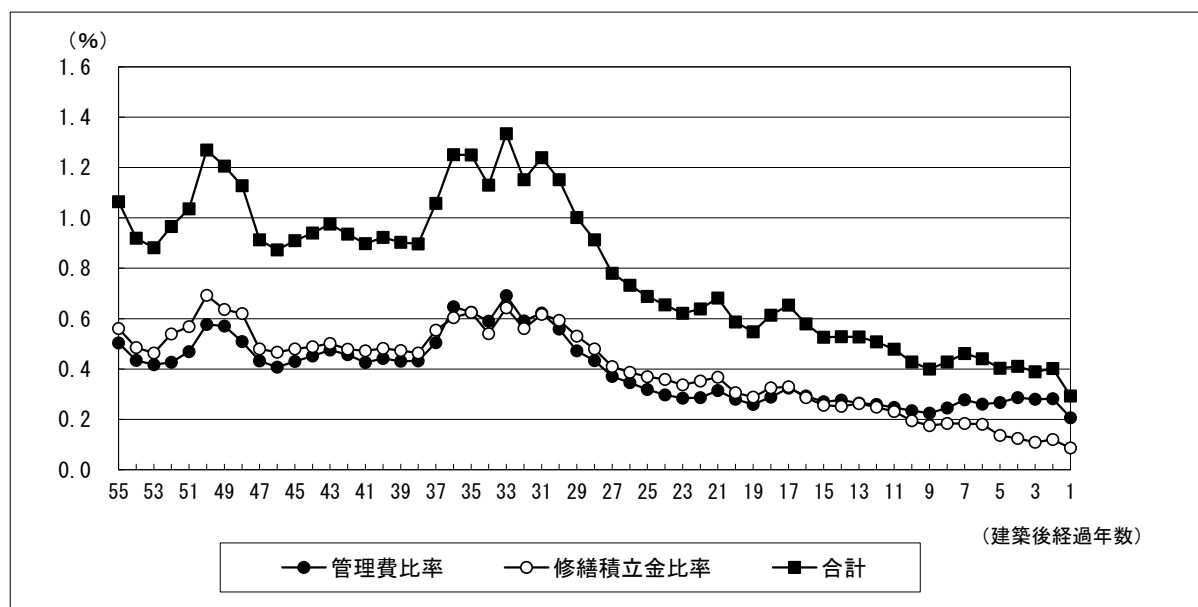
図表3 建築年別の管理費・修繕積立金(月額)



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、%)
1969	55	10,814	205	12,031	229	22,845	434	0.50	0.56	1.06
1970	54	10,988	212	12,256	236	23,245	447	0.43	0.48	0.92
1971	53	11,251	205	12,505	228	23,756	433	0.42	0.46	0.88
1972	52	9,275	180	11,697	227	20,972	407	0.43	0.54	0.97
1973	51	10,060	180	12,197	219	22,257	399	0.47	0.57	1.04
1974	50	9,342	177	11,214	213	20,556	390	0.58	0.69	1.27
1975	49	10,255	171	11,450	191	21,705	362	0.57	0.64	1.21
1976	48	8,658	167	10,547	203	19,206	370	0.51	0.62	1.13
1977	47	10,603	191	11,764	212	22,367	404	0.43	0.48	0.91
1978	46	10,560	192	12,102	220	22,661	411	0.41	0.47	0.87
1979	45	10,369	182	11,553	203	21,922	385	0.43	0.48	0.91
1980	44	10,922	191	11,795	207	22,717	398	0.45	0.49	0.94
1981	43	11,046	185	11,653	195	22,699	380	0.47	0.50	0.98
1982	42	11,536	196	12,067	205	23,602	400	0.46	0.48	0.94
1983	41	11,186	189	12,415	209	23,602	398	0.43	0.47	0.90
1984	40	11,277	198	12,301	216	23,578	414	0.44	0.48	0.92
1985	39	11,625	207	12,756	227	24,382	434	0.43	0.47	0.90
1986	38	12,463	202	13,366	217	25,829	419	0.43	0.46	0.90
1987	37	11,353	193	12,473	212	23,827	405	0.50	0.55	1.06
1988	36	12,933	227	12,070	212	25,003	439	0.65	0.60	1.25
1989	35	13,395	215	13,380	215	26,775	430	0.63	0.62	1.25
1990	34	14,126	224	12,912	205	27,038	428	0.59	0.54	1.13
1991	33	13,387	235	12,453	219	25,840	454	0.69	0.64	1.33
1992	32	13,893	234	13,183	222	27,076	455	0.59	0.56	1.15
1993	31	13,946	225	13,813	223	27,759	447	0.62	0.62	1.24
1994	30	13,284	209	14,103	222	27,388	431	0.56	0.59	1.15
1995	29	13,266	209	14,890	234	28,156	443	0.47	0.53	1.00
1996	28	13,351	202	14,807	224	28,159	426	0.43	0.48	0.91
1997	27	14,064	207	15,523	228	29,587	435	0.37	0.41	0.78
1998	26	14,039	205	15,699	229	29,738	434	0.35	0.39	0.73
1999	25	13,282	195	15,374	226	28,656	421	0.32	0.37	0.69
2000	24	12,810	184	15,459	222	28,269	405	0.30	0.36	0.66
2001	23	13,627	188	16,167	223	29,794	411	0.28	0.34	0.62
2002	22	13,697	189	16,812	232	30,509	421	0.29	0.35	0.64
2003	21	14,481	199	16,943	233	31,424	432	0.31	0.37	0.68
2004	20	14,425	204	15,766	223	30,191	428	0.28	0.31	0.59
2005	19	13,925	198	15,537	221	29,462	419	0.26	0.29	0.55
2006	18	14,188	203	15,995	229	30,183	432	0.29	0.33	0.61
2007	17	14,778	208	15,025	211	29,803	419	0.32	0.33	0.65
2008	16	16,478	231	16,104	225	32,582	456	0.29	0.29	0.58
2009	15	16,417	240	15,554	227	31,971	467	0.27	0.26	0.53
2010	14	15,094	234	13,711	213	28,805	447	0.28	0.25	0.53
2011	13	13,588	211	13,446	209	27,033	419	0.26	0.26	0.53
2012	12	13,682	210	13,079	200	26,761	410	0.26	0.25	0.51
2013	11	14,595	223	13,632	208	28,227	432	0.25	0.23	0.48
2014	10	14,928	226	12,364	187	27,292	414	0.23	0.19	0.43
2015	9	16,212	241	12,569	186	28,782	427	0.22	0.17	0.40
2016	8	14,336	219	10,756	164	25,091	383	0.24	0.18	0.43
2017	7	16,220	253	10,754	168	26,974	421	0.28	0.18	0.46
2018	6	15,229	239	10,514	165	25,743	404	0.26	0.18	0.44
2019	5	17,404	283	8,854	144	26,258	427	0.27	0.14	0.40
2020	4	16,894	275	7,344	120	24,237	395	0.29	0.12	0.41
2021	3	18,538	303	7,223	118	25,761	421	0.28	0.11	0.39
2022	2	16,358	269	6,917	114	23,276	382	0.28	0.12	0.40
2023	1	20,583	309	8,554	129	29,137	438	0.21	0.09	0.29

年間100件以上の成約報告があった建築年のみ掲載