

月額管理費は1戸当たり平均13,895円、修繕積立金は13,910円 1㎡当たり管理費は前年度比0.6%、同修繕積立金は5.8%上昇

- ・2025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13,895円(前年度比0.3%上昇)、同修繕積立金は13,910円(同5.6%上昇)、合計は27,805円(同2.9%上昇)。
 - ・1㎡当たりの管理費は平均217円(前年度比0.6%上昇)、同修繕積立金は217円(同5.8%上昇)、合計は434円(同3.1%上昇)。
 - ・1㎡当たりの年間管理費は成約㎡単価の0.30%、年間修繕積立金は0.30%で、両者の合計は0.60%。
 - ・1㎡当たりの管理費は経年化で低下、総戸数100～149戸の中規模物件は低めの傾向。
 - ・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

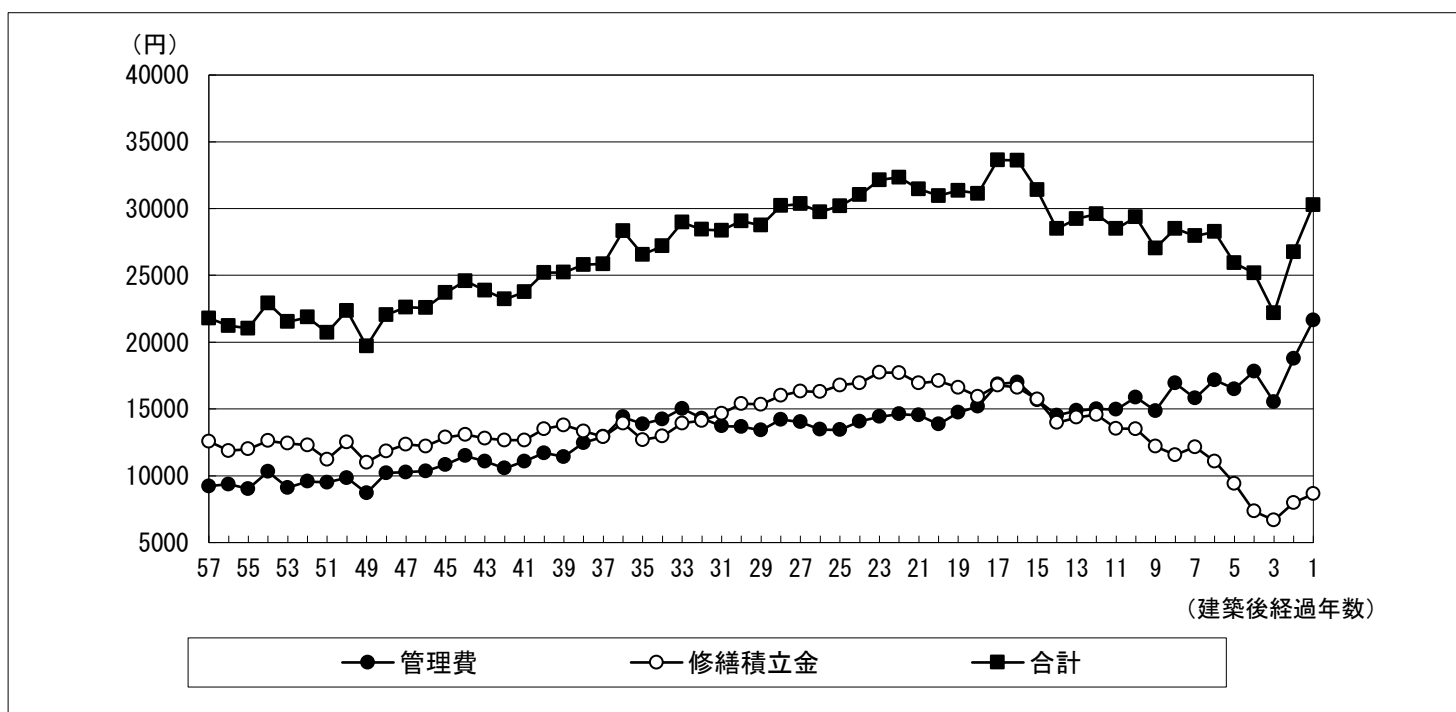
	月額 管理費 (円)	㎡当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	㎡当たり 修繕積立金 (円)	管+修積金 (円)	㎡当たり 管+修・積 (円)	管理費 対成約単価比率 (年間、%)	修繕積立金 対成約単価比率 (年間、%)	管理費+修積金 対成約単価比率 (年間、%)
首都圏	13,895	217	13,910	217	27,805	434	0.30	0.30	0.60
都県・地域別									
埼玉県	12,018	176	13,692	200	25,710	376	0.45	0.52	0.97
千葉県	12,142	168	14,058	194	26,200	362	0.48	0.55	1.03
東京都区部	15,291	261	13,665	233	28,957	494	0.23	0.21	0.44
東京都多摩	12,923	191	14,371	213	27,294	404	0.40	0.44	0.84
東京都	14,878	247	13,788	229	28,667	476	0.25	0.23	0.48
横浜・川崎	13,118	197	14,547	218	27,665	415	0.35	0.39	0.74
神奈川他	13,657	201	13,547	199	27,204	400	0.57	0.56	1.13
神奈川県	13,277	198	14,252	212	27,529	410	0.40	0.42	0.82
築年別									
築10年以内	16,889	269	10,474	167	27,363	436	0.23	0.14	0.37
築11～20年	15,275	225	15,716	231	30,991	456	0.25	0.25	0.50
築21～30年	13,997	202	16,588	239	30,585	441	0.30	0.36	0.66
築30年超	11,467	195	12,835	218	24,301	413	0.48	0.54	1.03
規模別									
50戸未満	14,007	239	14,357	245	28,364	484	0.36	0.37	0.73
50～99戸	12,810	208	13,338	216	26,148	424	0.31	0.32	0.63
100～149戸	12,739	192	13,423	202	26,162	394	0.30	0.31	0.61
150～199戸	14,025	200	13,808	197	27,833	397	0.29	0.29	0.58
200戸以上	15,338	214	14,113	197	29,452	412	0.24	0.22	0.46



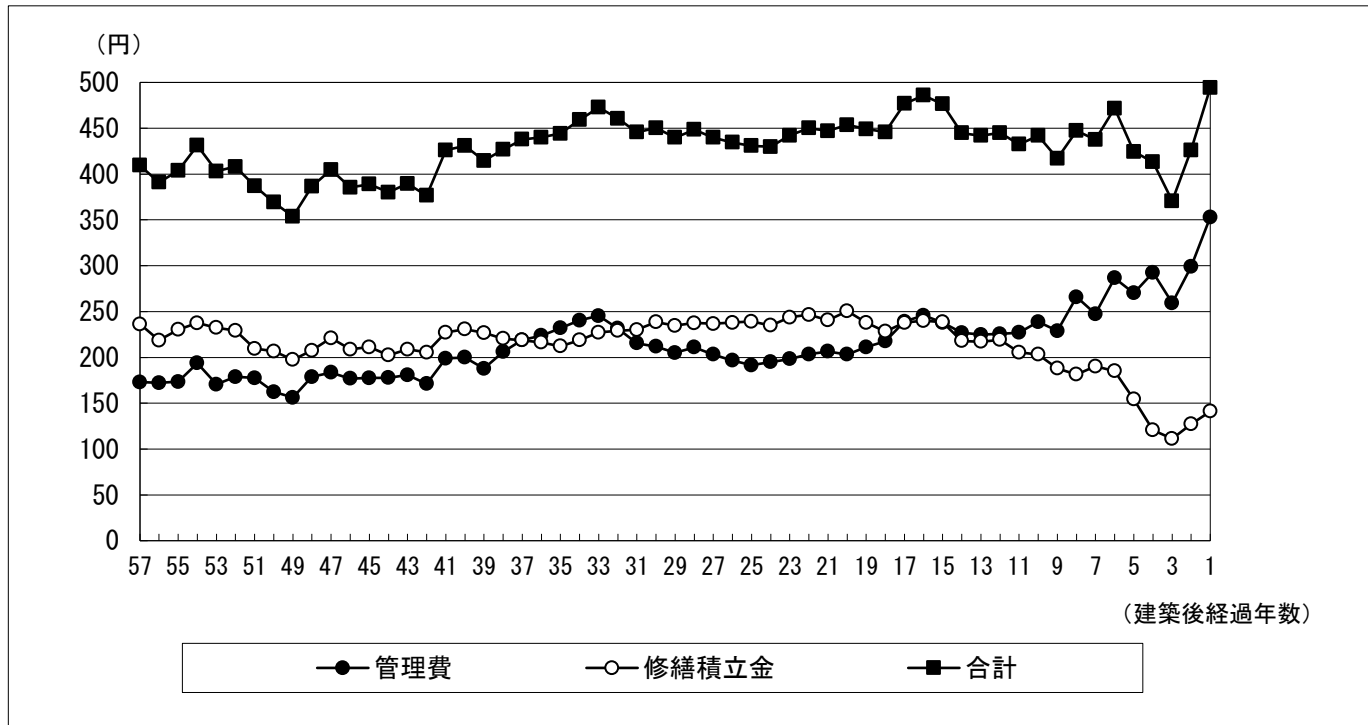
図表2 首都圏中古マンション管理費・修繕積立金等の年度別推移

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 (%)
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
2025	13,895	0.3	217	0.6	13,910	5.6	217	5.8	27,805	2.9	434	3.1

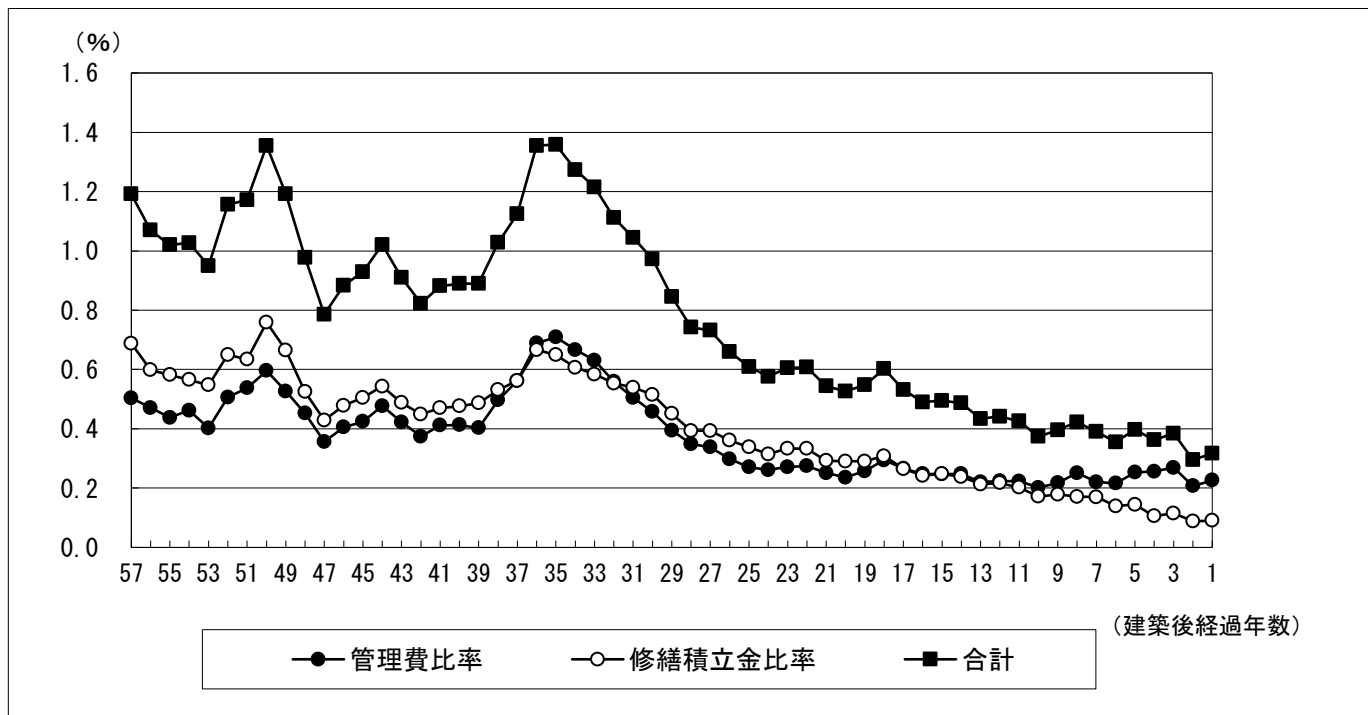
図表3 建築年別の管理費・修繕積立金(月額)



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、%)
1968	57	9,212	173	12,575	236	21,787	409	0.50	0.69	1.19
1969	56	9,353	172	11,876	219	21,229	391	0.47	0.60	1.07
1970	55	9,032	173	12,003	230	21,034	404	0.44	0.58	1.02
1971	54	10,302	194	12,622	237	22,924	431	0.46	0.57	1.03
1972	53	9,110	171	12,415	232	21,525	403	0.40	0.55	0.95
1973	52	9,576	179	12,285	229	21,861	408	0.51	0.65	1.16
1974	51	9,509	178	11,219	210	20,728	387	0.54	0.63	1.17
1975	50	9,842	162	12,524	207	22,366	369	0.60	0.76	1.35
1976	49	8,703	156	10,996	197	19,699	354	0.53	0.67	1.19
1977	48	10,204	179	11,838	208	22,042	386	0.45	0.52	0.98
1978	47	10,256	184	12,358	221	22,614	405	0.36	0.43	0.79
1979	46	10,355	177	12,216	209	22,571	386	0.41	0.48	0.88
1980	45	10,825	178	12,874	211	23,699	389	0.42	0.50	0.93
1981	44	11,495	178	13,089	202	24,583	380	0.48	0.54	1.02
1982	43	11,078	181	12,799	209	23,877	390	0.42	0.49	0.91
1983	42	10,556	171	12,665	205	23,222	377	0.37	0.45	0.82
1984	41	11,089	199	12,665	227	23,754	426	0.41	0.47	0.88
1985	40	11,699	200	13,506	231	25,205	431	0.41	0.48	0.89
1986	39	11,421	188	13,796	227	25,216	415	0.40	0.49	0.89
1987	38	12,466	206	13,332	220	25,798	427	0.50	0.53	1.03
1988	37	12,929	219	12,922	219	25,851	438	0.56	0.56	1.13
1989	36	14,395	224	13,921	216	28,316	440	0.69	0.67	1.35
1990	35	13,867	232	12,694	212	26,561	444	0.71	0.65	1.36
1991	34	14,233	240	12,955	219	27,187	459	0.67	0.61	1.27
1992	33	15,036	245	13,929	227	28,965	473	0.63	0.58	1.21
1993	32	14,294	232	14,134	229	28,429	461	0.56	0.55	1.11
1994	31	13,717	215	14,644	230	28,361	446	0.51	0.54	1.04
1995	30	13,668	212	15,393	239	29,062	450	0.46	0.52	0.97
1996	29	13,408	205	15,339	235	28,747	440	0.39	0.45	0.85
1997	28	14,213	211	16,000	238	30,213	449	0.35	0.39	0.74
1998	27	14,027	203	16,326	237	30,353	440	0.34	0.39	0.73
1999	26	13,463	197	16,288	238	29,752	435	0.30	0.36	0.66
2000	25	13,430	192	16,771	239	30,201	431	0.27	0.34	0.61
2001	24	14,078	195	16,951	235	31,029	430	0.26	0.31	0.58
2002	23	14,418	198	17,726	244	32,144	442	0.27	0.33	0.61
2003	22	14,621	204	17,714	247	32,334	450	0.27	0.33	0.61
2004	21	14,536	207	16,935	241	31,472	447	0.25	0.29	0.54
2005	20	13,864	203	17,095	251	30,959	454	0.24	0.29	0.53
2006	19	14,737	211	16,610	238	31,347	449	0.26	0.29	0.55
2007	18	15,191	218	15,933	228	31,124	446	0.29	0.31	0.60
2008	17	16,864	239	16,774	238	33,638	477	0.27	0.27	0.53
2009	16	17,001	246	16,599	240	33,600	486	0.25	0.24	0.49
2010	15	15,670	238	15,719	239	31,388	477	0.25	0.25	0.49
2011	14	14,522	227	13,968	218	28,490	445	0.25	0.24	0.49
2012	13	14,868	225	14,362	217	29,230	442	0.22	0.21	0.43
2013	12	15,007	226	14,579	219	29,586	445	0.22	0.22	0.44
2014	11	14,957	227	13,534	205	28,491	432	0.22	0.20	0.43
2015	10	15,867	239	13,498	203	29,364	442	0.20	0.17	0.37
2016	9	14,852	229	12,193	188	27,045	417	0.22	0.18	0.40
2017	8	16,936	266	11,562	181	28,498	447	0.25	0.17	0.42
2018	7	15,799	247	12,156	190	27,956	438	0.22	0.17	0.39
2019	6	17,174	287	11,085	185	28,260	472	0.22	0.14	0.36
2020	5	16,498	270	9,424	154	25,923	424	0.25	0.14	0.40
2021	4	17,822	293	7,351	121	25,173	413	0.26	0.11	0.36
2022	3	15,525	259	6,669	111	22,194	371	0.27	0.12	0.38
2023	2	18,768	299	7,984	127	26,752	426	0.21	0.09	0.30
2024	1	21,639	353	8,647	141	30,286	494	0.23	0.09	0.32

年間100件以上の成約報告があった建築年のみ掲載