

平均月額管理費は189円/m<sup>2</sup>、修繕積立金166円/m<sup>2</sup>  
1戸当たり管理費は経年化するにつれて下落傾向

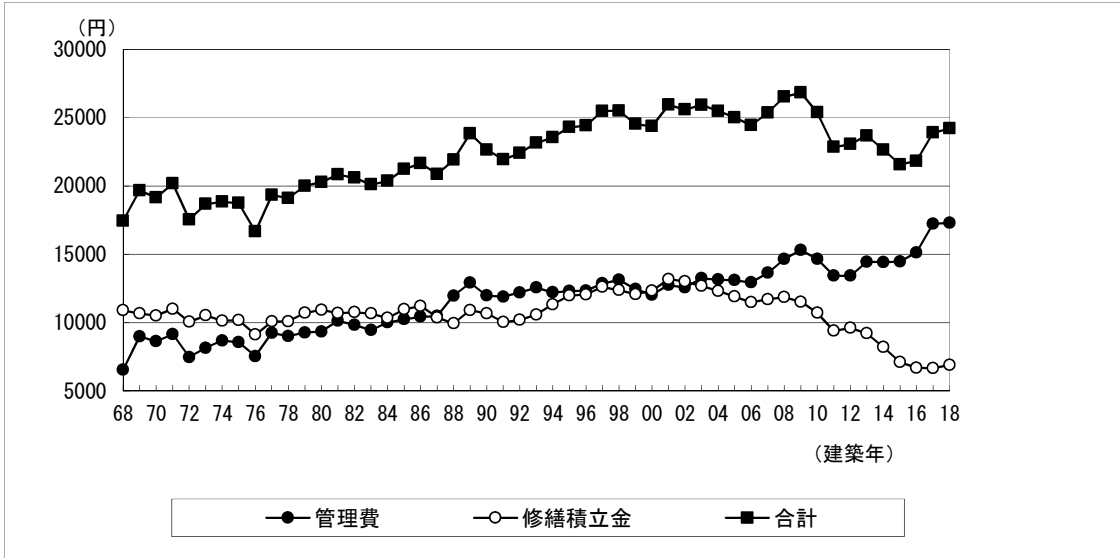
- ・2019年度に当機構を通して成約した首都圏中古マンションの月額管理費は1m<sup>2</sup>当たりの平均で189円(1戸当たり12,211円)、修繕積立金は166円(同10,683円)、合計は355円(同22,894円)。
- ・1m<sup>2</sup>当たりの年間管理費は成約m<sup>2</sup>単価の0.42%、年間修繕積立金は0.37%で、両者の合計は0.79%。
- ・1戸当たり月額管理費は経年化するにつれて下落傾向。
- ・1m<sup>2</sup>当たり修繕積立金は経年化するにつれて上昇傾向、規模が大きくなるにつれて下落傾向。
- ・1970年代とバブル期の1980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。

図表1 管理費・修繕積立金と対成約単価比率

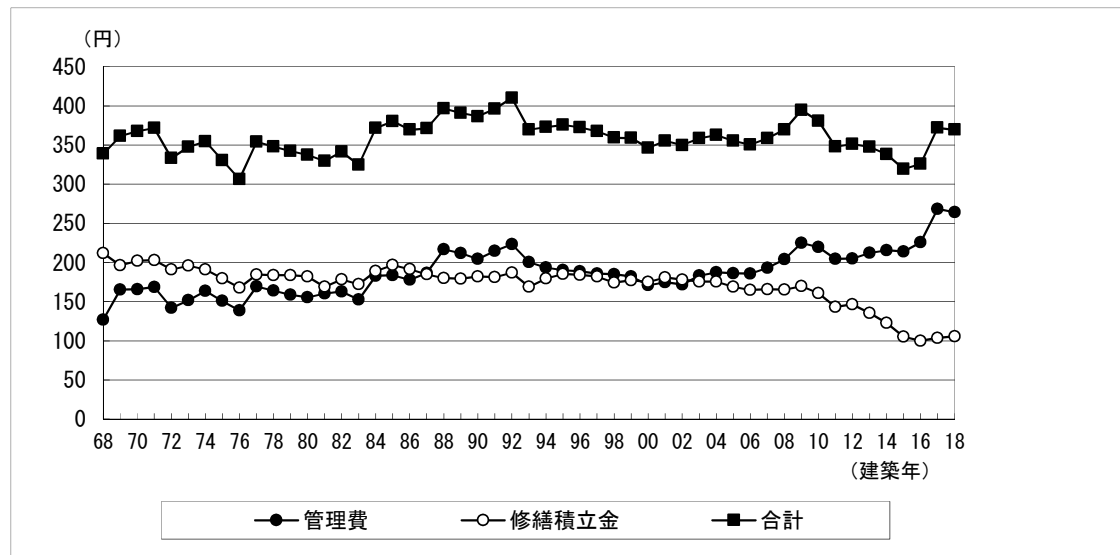
	月額 管理費 (円)	m <sup>2</sup> 当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	m <sup>2</sup> 当たり 修繕積立金 (円)	管+修積金 (円)	m <sup>2</sup> 当たり 管+修・積 (円)	管理費 対成約単価比率 (年間、%)	修繕積立金 対成約単価比率 (年間、%)	管理費+修積金 対成約単価比率 (年間、%)
首都圏合計	12,211	189	10,683	166	22,894	355	0.42	0.37	0.79
都県・地域別									
埼玉県	10,611	156	10,530	154	21,141	310	0.57	0.57	1.14
千葉県	10,750	148	11,234	155	21,984	303	0.63	0.66	1.29
東京都区部	13,604	230	10,253	174	23,858	404	0.35	0.26	0.61
東京都多摩	11,257	166	10,890	161	22,147	327	0.49	0.48	0.97
東京都	13,159	217	10,374	171	23,533	387	0.36	0.29	0.65
横浜・川崎	11,755	175	11,252	168	23,007	343	0.44	0.42	0.86
神奈川他	11,184	168	10,915	164	22,099	333	0.64	0.63	1.27
神奈川県	11,601	173	11,161	167	22,763	340	0.48	0.46	0.94
築年別									
築10年以内	14,665	220	8,894	133	23,559	353	0.34	0.20	0.54
築11~20年	13,127	185	12,231	172	25,357	357	0.37	0.35	0.72
築21~30年	12,459	197	11,422	181	23,881	378	0.62	0.57	1.19
築30年超	9,349	165	10,468	185	19,817	351	0.61	0.68	1.29
規模別									
50戸未満	13,471	223	11,655	193	25,126	415	0.48	0.42	0.90
50~99戸	12,028	193	10,499	169	22,528	362	0.42	0.37	0.78
100~149戸	11,851	175	10,679	158	22,530	333	0.41	0.37	0.78
150~199戸	12,527	178	10,869	155	23,397	333	0.38	0.33	0.71
200戸以上	14,151	190	11,416	154	25,567	344	0.36	0.29	0.65



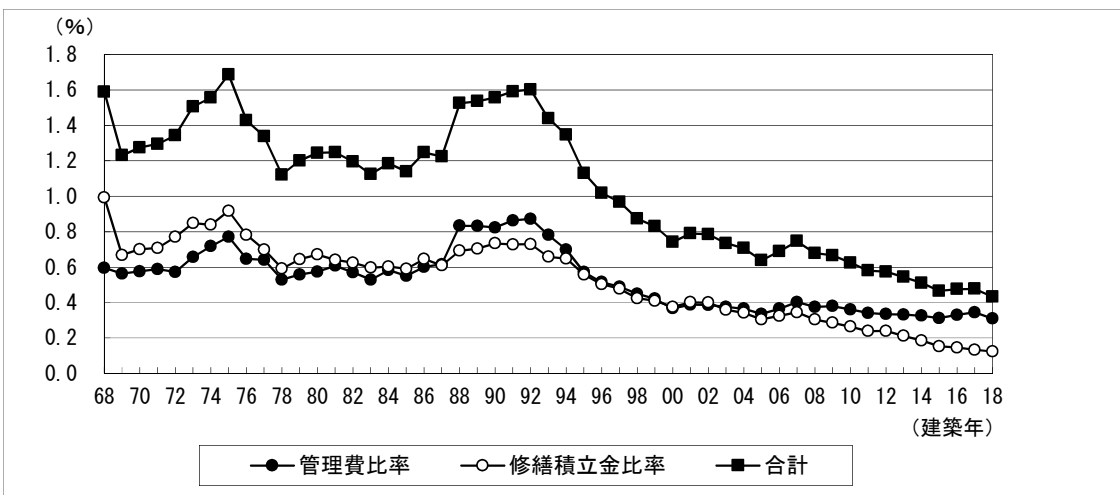
図表2 建築年別の管理費・修繕積立金(月額)



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	51	6,544	127	10,913	212	17,457	339	0.60	0.99	1.59
1969	50	8,996	165	10,676	196	19,672	362	0.56	0.67	1.23
1970	49	8,642	166	10,520	202	19,162	368	0.57	0.70	1.27
1971	48	9,159	169	11,015	203	20,174	372	0.59	0.71	1.29
1972	47	7,475	142	10,070	191	17,545	333	0.57	0.77	1.34
1973	46	8,158	152	10,529	196	18,687	348	0.66	0.85	1.51
1974	45	8,696	164	10,146	191	18,842	354	0.72	0.84	1.56
1975	44	8,558	151	10,187	179	18,746	330	0.77	0.92	1.69
1976	43	7,547	139	9,126	168	16,673	306	0.65	0.78	1.43
1977	42	9,252	169	10,084	185	19,336	354	0.64	0.70	1.34
1978	41	9,019	164	10,100	184	19,119	348	0.53	0.59	1.12
1979	40	9,283	159	10,726	184	20,008	342	0.56	0.64	1.20
1980	39	9,350	155	10,939	182	20,289	337	0.57	0.67	1.24
1981	38	10,141	160	10,690	169	20,831	330	0.61	0.64	1.25
1982	37	9,842	163	10,767	178	20,610	341	0.57	0.62	1.19
1983	36	9,451	153	10,667	172	20,117	325	0.53	0.60	1.12
1984	35	10,012	183	10,351	189	20,363	372	0.58	0.60	1.18
1985	34	10,247	184	10,983	197	21,229	380	0.55	0.59	1.14
1986	33	10,434	178	11,224	191	21,658	370	0.60	0.65	1.25
1987	32	10,490	187	10,381	185	20,872	371	0.62	0.61	1.22
1988	31	11,970	217	9,947	180	21,917	397	0.83	0.69	1.52
1989	30	12,914	212	10,921	179	23,834	391	0.83	0.70	1.54
1990	29	11,977	204	10,679	182	22,655	387	0.82	0.73	1.56
1991	28	11,901	215	10,040	181	21,940	396	0.86	0.73	1.59
1992	27	12,204	223	10,203	187	22,407	410	0.87	0.73	1.60
1993	26	12,573	201	10,590	169	23,163	370	0.78	0.66	1.44
1994	25	12,216	193	11,338	179	23,553	373	0.70	0.65	1.35
1995	24	12,309	190	11,992	185	24,302	376	0.57	0.56	1.13
1996	23	12,350	188	12,066	184	24,415	372	0.51	0.50	1.02
1997	22	12,875	186	12,611	182	25,487	368	0.49	0.48	0.97
1998	21	13,126	185	12,388	174	25,513	359	0.45	0.42	0.87
1999	20	12,445	182	12,093	177	24,539	359	0.42	0.41	0.83
2000	19	12,043	171	12,334	175	24,377	346	0.37	0.38	0.74
2001	18	12,762	175	13,184	181	25,946	356	0.39	0.40	0.79
2002	17	12,574	172	13,017	178	25,591	350	0.39	0.40	0.79
2003	16	13,249	183	12,680	175	25,928	359	0.37	0.36	0.73
2004	15	13,160	187	12,327	175	25,486	363	0.36	0.34	0.71
2005	14	13,107	186	11,913	169	25,020	355	0.33	0.30	0.64
2006	13	12,945	186	11,494	165	24,439	351	0.37	0.32	0.69
2007	12	13,654	193	11,712	165	25,366	358	0.40	0.34	0.75
2008	11	14,651	204	11,875	165	26,526	369	0.37	0.30	0.68
2009	10	15,303	225	11,528	170	26,831	395	0.38	0.29	0.67
2010	9	14,650	220	10,726	161	25,377	381	0.36	0.26	0.62
2011	8	13,440	205	9,409	143	22,850	348	0.34	0.24	0.58
2012	7	13,443	205	9,621	147	23,064	351	0.33	0.24	0.57
2013	6	14,456	212	9,223	135	23,679	348	0.33	0.21	0.54
2014	5	14,432	215	8,221	123	22,653	338	0.33	0.19	0.51
2015	4	14,461	214	7,113	105	21,575	319	0.31	0.15	0.46
2016	3	15,133	226	6,703	100	21,836	326	0.33	0.15	0.48
2017	2	17,246	268	6,665	104	23,911	372	0.34	0.13	0.48
2018	1	17,300	264	6,916	106	24,216	370	0.31	0.12	0.43

年間100件以上の成約報告があった建築年のみ掲載