

平均月額管理費は戸当たり12,321円、修繕積立金は11,164円
1㎡当たり修繕積立金は築10年を超えると190円前後に上昇

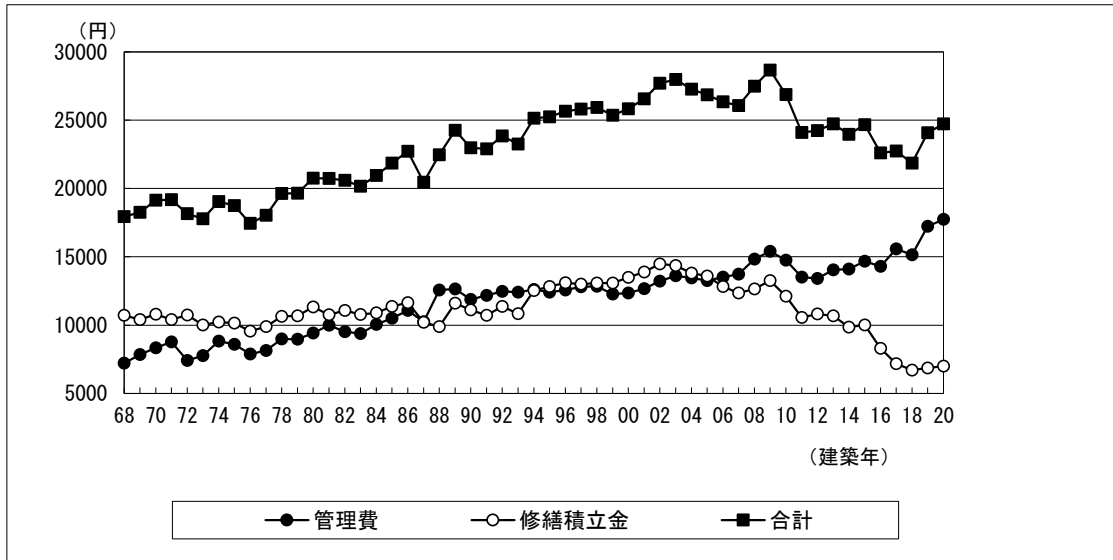
- ・2021年度に当機構を通して成約した首都圏中古マンションの月額管理費は1㎡当たりの平均で191円(1戸当たり12,321円)、修繕積立金は173円(同11,164円)、合計は365円(同23,485円)。
- ・1㎡当たりの年間管理費は成約㎡単価の0.37%、年間修繕積立金は0.34%で、両者の合計は0.71%。
- ・1戸当たりおよび1㎡当たりの月額管理費は経年化するにつれて低下傾向。
- ・1㎡当たりの修繕積立金は築10年を超えると190円前後に上昇、また規模が大きくなるにつれて低下する傾向。
- ・1970年代とバブル期の1980年代後半から1990年代前半に建築された物件は管理費と修繕積立金(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

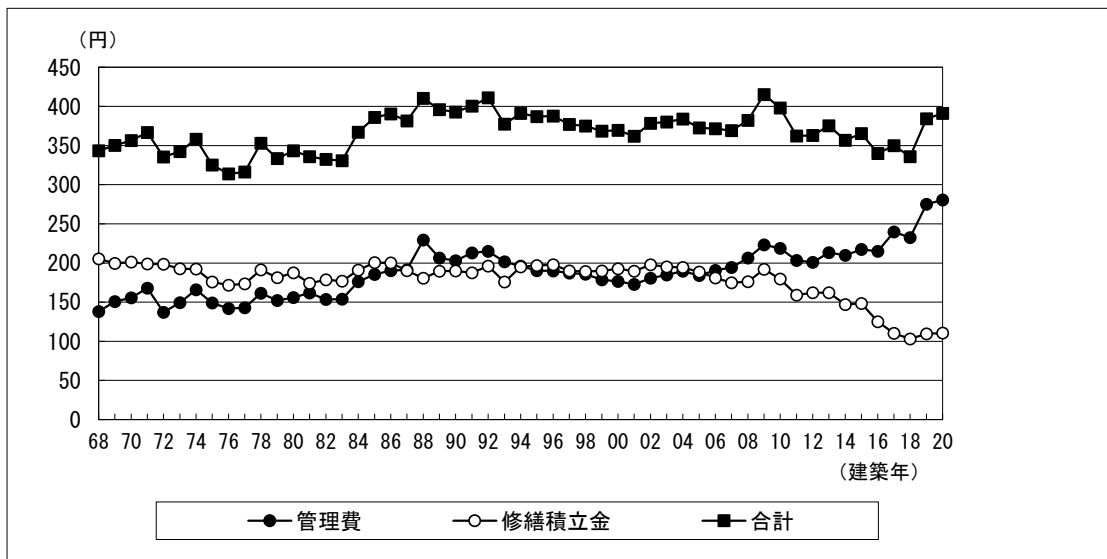
	月額 管理費 (円)	㎡当たり 管理費 (円)	月額 修繕積立金 (円)	㎡当たり 修繕積立金 (円)	管+修積金 (円)	㎡当たり 管+修・積 (円)	管理費 対成約単価比率 (年間、%)	修繕積立金 対成約単価比率 (年間、%)	管理費+修積金 対成約単価比率 (年間、%)
首都圏合計	12,321	191	11,164	173	23,485	365	0.37	0.34	0.71
都県・地域別									
埼玉県	10,518	155	10,792	159	21,310	313	0.50	0.51	1.01
千葉県	10,924	150	11,550	159	22,474	309	0.54	0.57	1.11
東京都区部	13,815	237	10,736	184	24,551	421	0.31	0.24	0.54
東京都多摩	11,557	171	11,466	170	23,024	342	0.45	0.45	0.89
東京都	13,374	223	10,878	181	24,252	404	0.32	0.26	0.59
横浜・川崎	11,930	177	11,976	178	23,906	356	0.40	0.40	0.79
神奈川他	11,122	164	11,199	166	22,321	330	0.56	0.57	1.13
神奈川県	11,700	174	11,755	175	23,456	348	0.43	0.43	0.86
築年別									
築10年以内	14,690	223	9,061	137	23,751	360	0.30	0.18	0.48
築11～20年	13,860	194	13,331	187	27,191	381	0.34	0.33	0.67
築21～30年	12,487	190	12,569	192	25,056	382	0.47	0.47	0.94
築30年超	9,619	169	10,704	188	20,323	356	0.56	0.62	1.18
規模別									
50戸未満	13,185	224	11,694	198	24,879	422	0.44	0.39	0.83
50～99戸	12,035	194	11,048	178	23,083	371	0.38	0.35	0.74
100～149戸	12,134	181	11,179	166	23,313	347	0.36	0.33	0.70
150～199戸	12,880	182	11,594	164	24,474	347	0.35	0.32	0.67
200戸以上	14,178	192	11,795	160	25,974	352	0.32	0.27	0.59



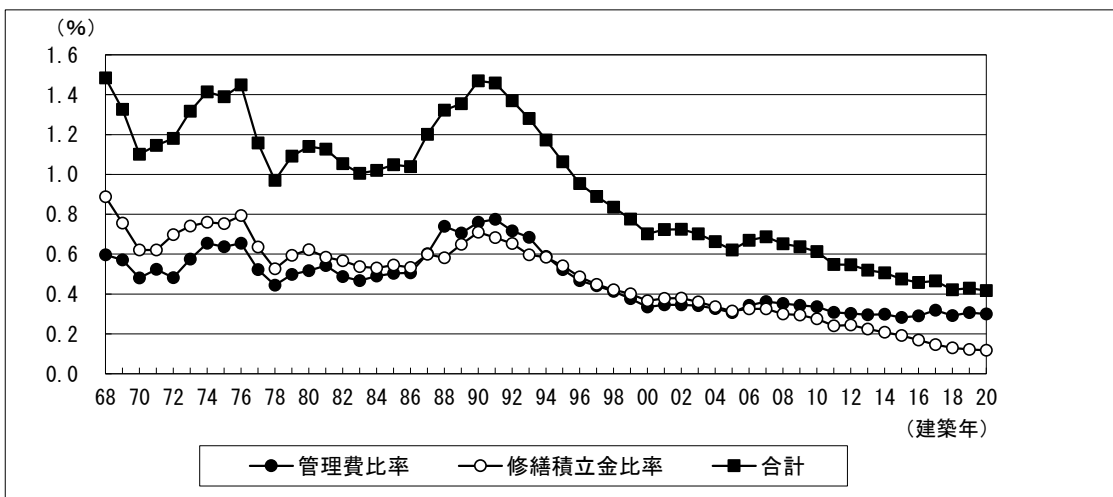
図表2 建築年別の管理費・修繕積立金(月額)



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	53	7,208	138	10,728	205	17,936	343	0.60	0.89	1.48
1969	52	7,852	151	10,401	200	18,253	350	0.57	0.76	1.33
1970	51	8,341	155	10,793	201	19,134	356	0.48	0.62	1.10
1971	50	8,776	168	10,401	199	19,177	367	0.52	0.62	1.15
1972	49	7,421	137	10,740	198	18,162	335	0.48	0.70	1.18
1973	48	7,773	149	10,017	193	17,789	342	0.58	0.74	1.32
1974	47	8,821	166	10,229	192	19,049	358	0.65	0.76	1.41
1975	46	8,602	149	10,155	176	18,757	325	0.64	0.75	1.39
1976	45	7,890	142	9,553	172	17,443	314	0.66	0.79	1.45
1977	44	8,141	143	9,898	174	18,039	316	0.52	0.64	1.16
1978	43	8,986	162	10,649	191	19,635	353	0.44	0.53	0.97
1979	42	8,967	152	10,686	181	19,653	333	0.50	0.59	1.09
1980	41	9,414	156	11,336	188	20,750	343	0.52	0.62	1.14
1981	40	9,988	162	10,751	174	20,739	336	0.54	0.58	1.13
1982	39	9,525	154	11,074	179	20,599	332	0.49	0.57	1.05
1983	38	9,384	154	10,780	177	20,164	331	0.47	0.54	1.00
1984	37	10,050	176	10,897	191	20,947	367	0.49	0.53	1.02
1985	36	10,501	185	11,360	201	21,861	386	0.50	0.54	1.05
1986	35	11,080	190	11,649	200	22,729	390	0.51	0.53	1.04
1987	34	10,256	191	10,212	190	20,468	381	0.60	0.60	1.20
1988	33	12,572	230	9,900	181	22,472	410	0.74	0.58	1.32
1989	32	12,642	206	11,614	190	24,256	396	0.71	0.65	1.35
1990	31	11,873	203	11,109	190	22,983	393	0.76	0.71	1.47
1991	30	12,172	213	10,728	188	22,900	400	0.77	0.68	1.46
1992	29	12,473	215	11,373	196	23,846	411	0.72	0.65	1.37
1993	28	12,420	202	10,844	176	23,264	377	0.68	0.60	1.28
1994	27	12,604	196	12,536	195	25,140	391	0.59	0.58	1.17
1995	26	12,408	190	12,833	197	25,241	387	0.52	0.54	1.06
1996	25	12,569	190	13,091	198	25,661	387	0.47	0.49	0.95
1997	24	12,807	187	13,005	190	25,812	377	0.44	0.45	0.89
1998	23	12,840	186	13,090	189	25,930	375	0.41	0.42	0.83
1999	22	12,280	178	13,077	190	25,357	368	0.38	0.40	0.78
2000	21	12,350	177	13,485	193	25,835	369	0.34	0.37	0.70
2001	20	12,665	173	13,897	189	26,563	362	0.35	0.38	0.72
2002	19	13,220	181	14,483	198	27,703	378	0.35	0.38	0.73
2003	18	13,611	185	14,369	195	27,980	380	0.34	0.36	0.70
2004	17	13,460	189	13,815	194	27,275	384	0.33	0.34	0.66
2005	16	13,261	184	13,593	188	26,854	372	0.31	0.31	0.62
2006	15	13,517	191	12,822	181	26,338	371	0.34	0.33	0.67
2007	14	13,722	194	12,348	175	26,070	369	0.36	0.33	0.69
2008	13	14,827	206	12,652	176	27,479	382	0.35	0.30	0.65
2009	12	15,411	223	13,266	192	28,676	415	0.34	0.29	0.64
2010	11	14,759	219	12,119	179	26,878	398	0.34	0.28	0.61
2011	10	13,520	203	10,572	159	24,092	362	0.31	0.24	0.55
2012	9	13,409	201	10,826	162	24,236	363	0.30	0.24	0.55
2013	8	14,049	213	10,674	162	24,723	375	0.30	0.22	0.52
2014	7	14,096	210	9,860	147	23,956	357	0.30	0.21	0.51
2015	6	14,667	217	10,013	148	24,680	365	0.28	0.19	0.47
2016	5	14,296	215	8,306	125	22,602	340	0.29	0.17	0.46
2017	4	15,571	240	7,173	110	22,744	350	0.32	0.15	0.47
2018	3	15,140	233	6,712	103	21,851	336	0.29	0.13	0.42
2019	2	17,227	275	6,856	109	24,083	384	0.31	0.12	0.43
2020	1	17,737	280	6,996	111	24,733	391	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