

中古マンションの管理費&修繕積立金を築年別に取りまとめた調査レポートを公表

2022年 首都圏の築10年物件における管理費&修繕積立金の合計は27,746円/月

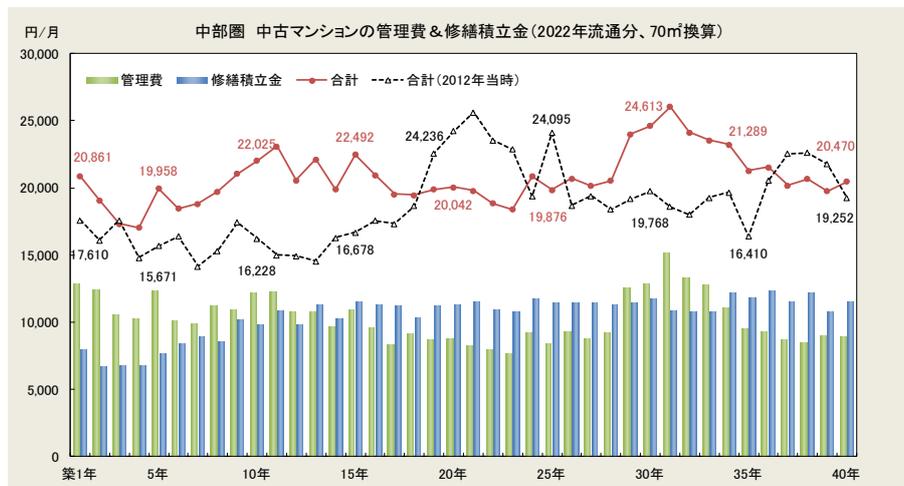
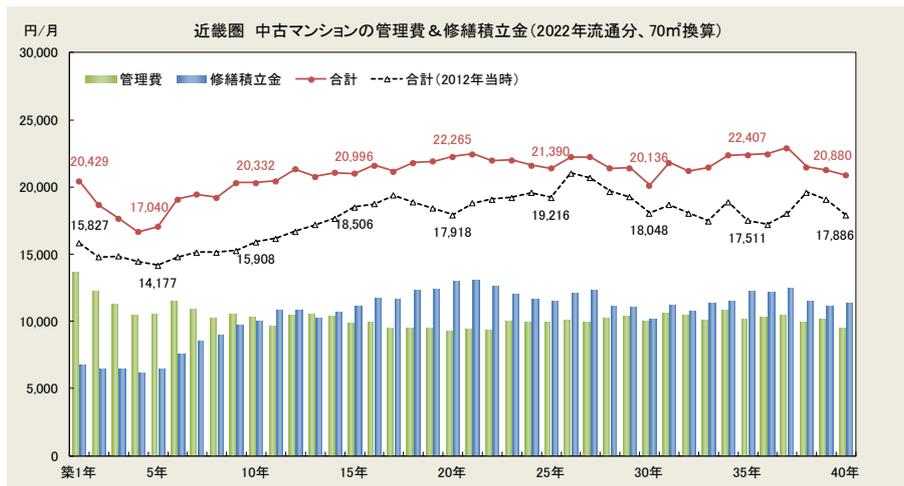
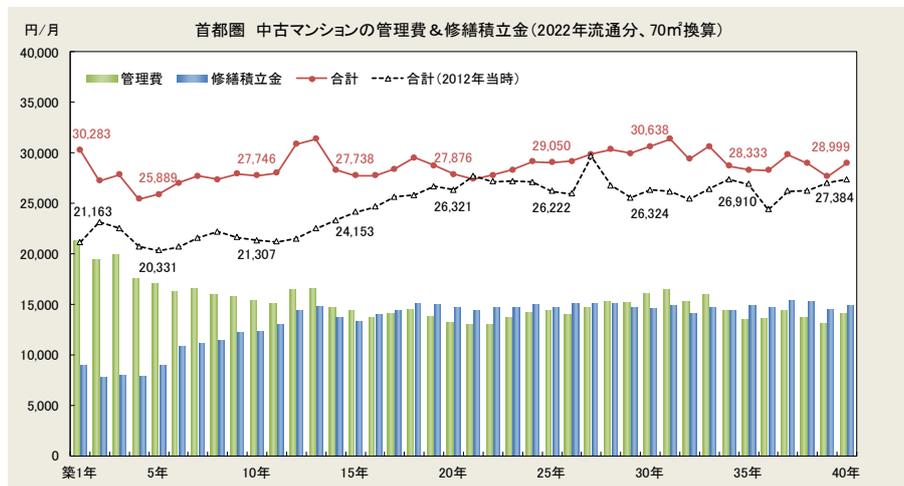
築浅物件では管理費が修繕積立金を大幅に上回るが築古物件ではともに1.5万円前後に収斂

●築年別 中古マンションの管理費&修繕積立金

2022年に首都圏で中古流通した分譲マンションの管理費および修繕積立金(70㎡換算)を築年別に見てみると、築1年物件ではそれぞれ21,364円/月、8,919円/月で、合計は30,283円/月となっていた。基本的に、築15年前後までは修繕積立金は増額傾向、管理費は減額傾向にあり、築10年物件ではそれぞれ15,357円/月、12,389円/月となっている。それ以降ではともに1.5万円前後に収斂、合計自体は築浅物件と大差ない3万円前後を示している。

近畿圏の築1年物件では管理費が13,691円/月、修繕積立金が6,738円/月で、合計は20,429円/月となっていた。築10年物件ではそれぞれ10,302円/月、10,030円/月と拮抗、築古物件においても合計自体は2万円前後に落ち着いているが、首都圏とは異なり修繕積立金の割合の方がやや大きくなっている。

中部圏の築1年物件では管理費が12,905円/月、修繕積立金が7,956円/月で、合計は近畿圏と大差ない20,861円/月となっていた。築10年物件ではそれぞれ12,175円/月、9,850円/月と、修繕積立金で明確な増額傾向を示している。なお、熱海市周辺では温泉付き物件にて高額な管理費が設定されているケースも多く見られる。



※グラフ上では、管理費&修繕積立金の合計値を築1年時点および5年刻みで表記

三大都市圏 業年別 中古マンションの管理費&修繕積立金(2022年流通分、70㎡換算)

単位:円/月

項目	項目	業1年	3年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年	
		2021年竣工	2019年	2017年	2012年	2007年	2002年	1997年	1992年	1987年	1982年	
首都圏	管理費	21,364	19,886	17,001	15,357	14,390	13,191	14,365	16,053	13,470	14,126	
	修繕積立金	8,919	7,957	8,888	12,389	13,348	14,685	14,685	14,585	14,863	14,873	
	合計	30,283	27,843	25,889	27,746	27,738	27,876	29,050	30,638	28,333	28,999	
	東京都	管理費	24,414	21,870	18,399	16,782	15,818	14,256	15,894	18,739	15,224	16,844
		修繕積立金	9,608	8,181	8,951	12,663	13,705	15,202	15,472	16,085	15,270	16,174
		合計	34,022	30,051	27,350	29,445	29,523	29,458	31,366	34,824	30,494	33,018
	東京23区	管理費	25,191	22,471	18,949	17,099	16,385	14,754	16,251	19,269	16,228	17,876
		修繕積立金	9,949	8,242	9,086	12,683	13,706	15,524	15,595	16,381	15,313	16,633
		合計	35,140	30,713	28,035	29,782	30,091	30,278	31,846	35,650	31,541	34,509
	神奈川県	管理費	16,407	17,694	15,851	12,760	14,115	12,383	13,312	16,103	12,794	11,132
		修繕積立金	8,050	7,852	9,346	12,194	13,419	14,289	14,354	14,235	14,935	13,575
		合計	24,457	25,546	25,197	24,954	27,534	26,672	27,666	30,338	27,729	24,707
	横浜市	管理費	17,325	19,643	16,572	12,757	15,475	12,329	13,144	16,031	12,404	11,968
		修繕積立金	8,813	8,219	9,095	12,404	14,445	14,084	13,952	14,777	14,268	14,576
		合計	26,138	27,862	25,667	25,161	29,920	26,413	27,096	30,808	26,672	26,544
埼玉県	管理費	14,601	13,412	13,897	13,858	12,319	11,799	12,496	14,752	11,653	9,487	
	修繕積立金	6,617	7,374	8,103	12,244	12,778	14,577	13,624	13,096	14,198	12,584	
	合計	21,218	20,786	22,000	26,102	25,097	26,376	26,120	27,848	25,851	22,071	
さいたま市	管理費	15,074	13,792	14,630	13,779	13,460	11,659	12,472	16,564	11,444	10,852	
	修繕積立金	6,367	7,015	8,616	10,646	14,901	13,154	13,877	13,528	12,468	13,580	
	合計	21,441	20,807	23,246	24,425	28,361	24,813	26,349	30,092	23,912	24,432	
千葉県	管理費	13,767	14,252	12,250	12,682	12,194	11,124	12,790	12,351	9,826	9,478	
	修繕積立金	7,249	6,357	8,031	10,356	12,611	13,096	13,360	14,369	12,615	12,438	
	合計	21,016	20,609	20,281	23,038	24,805	24,220	26,150	26,720	22,441	21,916	
千葉市	管理費	12,663	16,168	12,137	11,796	11,430	11,024	13,303	10,434	7,487	8,311	
	修繕積立金	6,593	6,095	9,366	12,474	13,497	12,348	13,151	16,109	8,800	11,019	
	合計	19,256	22,263	21,503	24,270	24,927	23,372	26,454	26,543	16,287	19,330	
近畿圏	管理費	13,691	11,282	10,541	10,302	9,836	9,294	9,894	9,985	10,169	9,556	
	修繕積立金	6,738	6,403	6,499	10,030	11,160	12,971	11,496	10,151	12,238	11,324	
	合計	20,429	17,685	17,040	20,332	20,996	22,265	21,390	20,136	22,407	20,880	
	大阪府	管理費	15,135	11,447	10,903	10,263	10,184	9,461	9,721	11,008	9,342	9,579
		修繕積立金	6,939	6,565	6,273	10,113	11,339	13,051	11,324	9,932	11,636	11,204
		合計	22,074	18,012	17,176	20,376	21,523	22,512	21,045	20,940	20,978	20,783
	大阪市	管理費	15,925	13,121	11,893	10,747	10,806	10,247	10,847	13,372	9,889	10,978
		修繕積立金	6,888	6,944	6,234	10,863	12,181	12,617	12,147	9,932	11,950	11,951
		合計	22,813	20,065	18,127	21,610	22,987	22,864	22,994	23,304	21,839	22,929
	兵庫県	管理費	9,195	11,789	8,674	10,178	8,766	9,163	10,419	8,895	10,641	8,897
		修繕積立金	5,809	6,323	6,706	10,935	11,995	13,794	11,515	10,319	13,226	11,405
		合計	15,004	18,112	15,380	21,113	20,761	22,957	21,934	19,214	23,867	20,302
	神戸市	管理費	9,452	12,427	6,980	10,977	10,017	10,473	10,721	8,469	11,919	8,601
		修繕積立金	5,661	6,607	5,373	12,171	11,725	15,028	12,042	10,616	13,811	10,641
		合計	15,113	19,034	12,353	23,148	21,742	25,501	22,763	19,085	25,730	19,242
中部圏	管理費	12,905	10,567	12,315	12,175	10,938	8,772	8,410	12,898	9,521	8,940	
	修繕積立金	7,956	6,784	7,643	9,850	11,554	11,270	11,466	11,715	11,768	11,530	
	合計	20,861	17,351	19,958	22,025	22,492	20,042	19,876	24,613	21,289	20,470	
	愛知県	管理費	12,901	9,931	11,577	11,241	10,109	8,204	8,351	10,107	7,870	8,815
		修繕積立金	7,987	6,809	7,647	10,684	11,204	10,913	11,291	12,509	12,056	11,908
		合計	20,888	16,740	19,224	21,925	21,313	19,117	19,642	22,616	19,926	20,723
	名古屋市	管理費	13,197	10,112	12,359	11,686	10,734	8,425	8,419	12,003	7,794	9,425
		修繕積立金	8,077	6,954	7,850	11,424	11,699	11,378	11,807	13,026	12,775	12,284
		合計	21,274	17,066	20,209	23,110	22,433	19,803	20,226	25,029	20,569	21,709

●分譲マンションのランニング・コストについて

本レポートでは、①物件の平均専有面積が30㎡以上の分譲マンションを対象とし、②充実した付帯施設やサービスなどによって管理費の水準が大きく異なるリゾートマンションやケアマンションを除外することで、“一般的な分譲マンション”におけるランニング・コストを算出している。なお、算出に当たっては当該物件のうち価格や専有面積、管理費や修繕積立金(新築マンションは修繕積立金も)が明らかな事例のみを対象としている。