

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

2023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29,028円/月

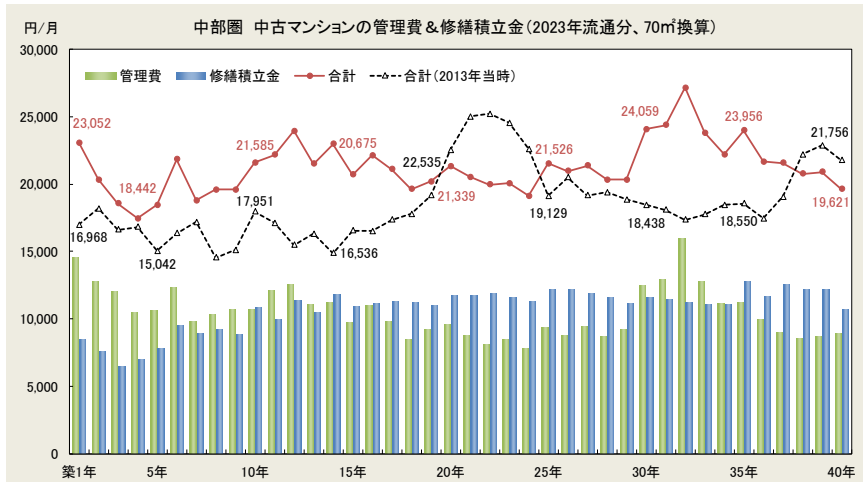
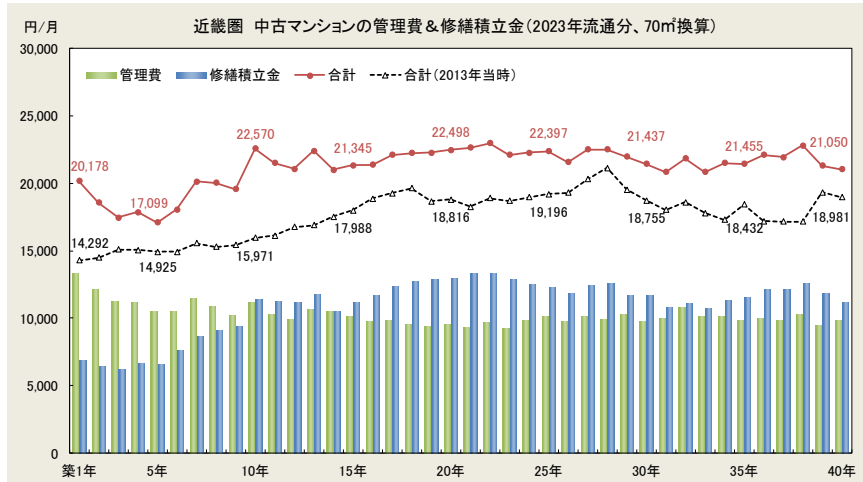
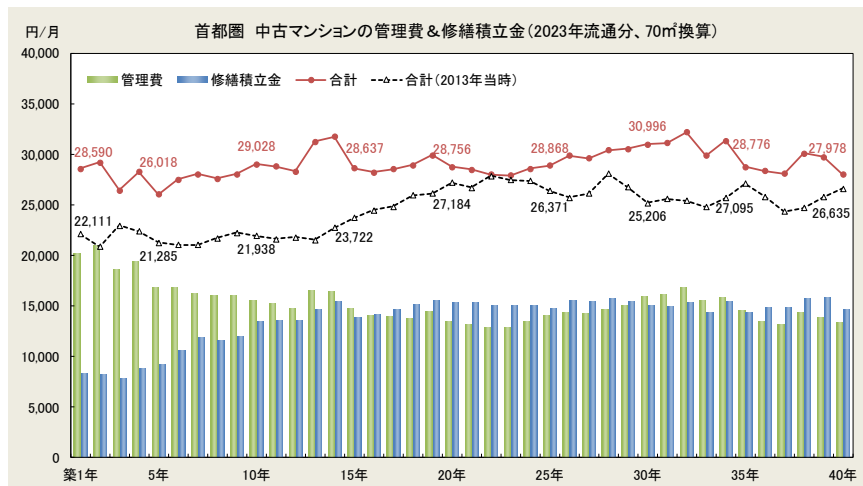
管理費&修繕積立金の合計は2013年当時より上昇、全築年に渡って3万円前後でフラット化

●築年別 中古マンションの管理費&修繕積立金

2023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20,213円/月、8,377円/月で、合計は28,590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が増額傾向、管理費は減額傾向にあり、築10年物件ではそれぞれ15,606円/月、13,422円/月となっている。これらの合計は2013年当時に比べて全般的に上昇しており、3万円前後の水準でフラット化しつつある。

近畿圏の築1年物件では管理費が13,320円/月、修繕積立金が6,858円/月で、合計は20,178円/月となっていた。築10年物件ではそれぞれ11,157円/月、11,413円/月と拮抗している。管理費&修繕積立金の合計は首都圏と同じく2013年当時から押し上がっており、築10年以上では2.2万円前後の水準で安定している。

中部圏の築1年物件では管理費が14,581円/月、修繕積立金が8,471円/月で、合計は23,052円/月となっていた。築10年物件ではそれぞれ10,738円/月、10,847円/月と、双方が拮抗する特徴は他の圏域と同様である。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(2023年流通分、70㎡換算)

単位:円/月

項目	2022年竣工	業1年	3年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年	
		2020年	2018年	2013年	2008年	2003年	1998年	1993年	1988年	1983年		
首都圏	管理費	20,213	18,619	16,869	15,606	14,749	13,428	14,109	15,921	14,478	13,343	
	修繕積立金	8,377	7,823	9,149	13,422	13,888	15,328	14,759	15,075	14,298	14,635	
	合計	28,590	26,442	26,018	29,028	28,637	28,756	28,868	30,996	28,776	27,978	
	東京都	管理費	23,510	21,140	19,202	16,991	16,448	14,603	15,584	17,671	16,833	16,008
		修繕積立金	9,060	8,081	9,078	14,069	14,200	15,834	15,286	15,679	14,252	15,632
		合計	32,570	29,221	28,280	31,060	30,648	30,437	30,870	33,350	31,085	31,640
	東京23区	管理費	23,911	21,583	19,980	17,673	17,290	15,315	16,447	18,588	17,243	16,942
		修繕積立金	9,411	8,133	9,135	14,009	14,375	16,105	15,419	16,410	14,497	15,879
		合計	33,322	29,716	29,115	31,682	31,665	31,420	31,866	34,998	31,740	32,821
	神奈川県	管理費	15,096	16,476	14,873	13,862	14,201	12,769	12,621	17,050	14,314	11,828
		修繕積立金	7,010	7,582	10,180	12,268	14,355	15,746	14,265	15,019	14,501	14,039
		合計	22,106	24,058	25,053	26,130	28,556	28,515	26,886	32,069	28,815	25,867
横浜市	管理費	16,241	15,431	15,020	13,795	13,224	12,985	12,403	15,130	13,654	12,284	
	修繕積立金	7,216	7,885	9,946	12,104	14,249	15,737	14,413	14,295	14,968	13,834	
	合計	23,457	23,316	24,966	25,899	27,473	28,722	26,816	29,425	28,622	26,118	
埼玉県	管理費	16,832	15,738	13,375	13,426	12,733	11,424	13,399	13,870	13,127	8,659	
	修繕積立金	8,656	7,679	8,723	11,837	13,305	13,456	13,959	15,005	14,638	13,234	
	合計	25,488	23,417	22,098	25,263	26,038	24,880	27,358	28,875	27,765	21,893	
さいたま市	管理費	15,991	14,893	14,912	15,153	13,525	11,436	13,043	15,977	12,571	10,177	
	修繕積立金	7,620	7,666	8,879	13,346	13,274	13,073	12,945	17,614	14,709	13,465	
	合計	23,611	22,559	23,791	28,499	26,799	24,509	25,988	33,591	27,280	23,642	
千葉県	管理費	14,580	14,884	11,970	12,415	12,372	11,506	12,287	12,303	11,751	8,126	
	修繕積立金	7,176	7,313	7,896	13,656	12,862	13,789	14,759	14,004	13,228	11,909	
	合計	21,756	22,197	19,866	26,071	25,234	25,295	27,046	26,307	24,979	20,035	
千葉市	管理費	14,547	13,674	12,654	8,552	11,581	10,772	12,124	10,741	10,208	7,749	
	修繕積立金	6,830	7,561	8,506	14,192	12,735	12,352	13,847	14,245	10,866	11,255	
	合計	21,377	21,235	21,160	22,744	24,316	23,124	25,971	24,986	21,074	19,004	
近畿圏	管理費	13,320	11,275	10,528	11,157	10,111	9,543	10,129	9,738	9,891	9,835	
	修繕積立金	6,858	6,203	6,571	11,413	11,234	12,955	12,268	11,699	11,564	11,215	
	合計	20,178	17,478	17,099	22,570	21,345	22,498	22,397	21,437	21,455	21,050	
	大阪府	管理費	12,937	11,274	10,361	11,097	9,927	9,839	10,128	10,336	8,910	9,564
		修繕積立金	7,162	6,287	6,890	12,784	10,949	12,771	12,348	11,883	10,825	10,879
		合計	20,099	17,561	17,251	23,881	20,876	22,610	22,476	22,219	19,735	20,443
	大阪市	管理費	14,216	12,230	11,455	11,616	11,474	9,979	11,340	12,110	9,274	10,503
		修繕積立金	7,413	6,485	6,909	13,539	11,160	12,330	12,693	14,985	10,452	11,720
		合計	21,629	18,715	18,364	25,155	22,634	22,309	24,033	27,095	19,726	22,223
	兵庫県	管理費	10,289	10,661	10,326	10,364	9,774	9,709	9,983	9,314	10,609	9,215
		修繕積立金	5,885	6,561	6,450	10,066	12,521	12,809	12,588	11,518	12,143	11,849
		合計	16,174	17,222	16,776	20,430	22,295	22,518	22,571	20,832	22,752	21,064
神戸市	管理費	10,583	14,411	11,216	11,021	9,709	9,804	9,875	9,381	10,561	10,167	
	修繕積立金	6,040	7,308	6,064	10,357	13,305	12,680	11,498	10,432	11,699	12,079	
	合計	16,623	21,719	17,280	21,378	23,014	22,484	21,373	19,813	22,260	22,246	
中部圏	管理費	14,581	12,060	10,678	10,738	9,732	9,604	9,355	12,449	11,158	8,902	
	修繕積立金	8,471	6,494	7,764	10,847	10,943	11,735	12,171	11,610	12,798	10,719	
	合計	23,052	18,554	18,442	21,585	20,675	21,339	21,526	24,059	23,956	19,621	
	愛知県	管理費	15,183	12,106	10,314	11,021	9,513	8,755	8,819	8,388	9,457	8,847
		修繕積立金	8,906	6,601	7,658	11,142	10,705	11,716	12,303	11,915	13,670	10,918
		合計	24,089	18,707	17,972	22,163	20,218	20,471	21,122	20,303	23,127	19,765
名古屋市	管理費	15,756	12,488	10,476	11,741	10,182	9,106	8,940	9,053	9,946	9,341	
	修繕積立金	9,105	6,581	7,457	12,083	10,384	12,115	13,827	13,408	14,266	11,578	
	合計	24,861	19,069	17,933	23,824	20,566	21,221	22,767	22,461	24,212	20,919	

●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基金も)が明らかな事例のみを対象としている。