

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

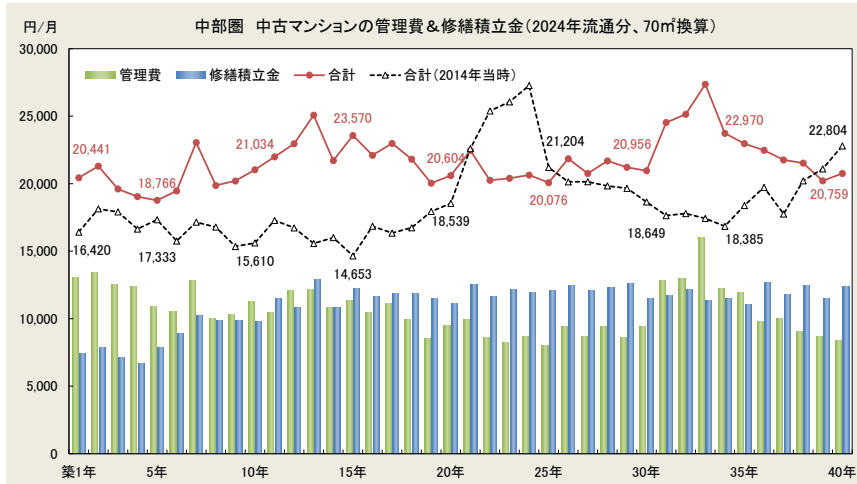
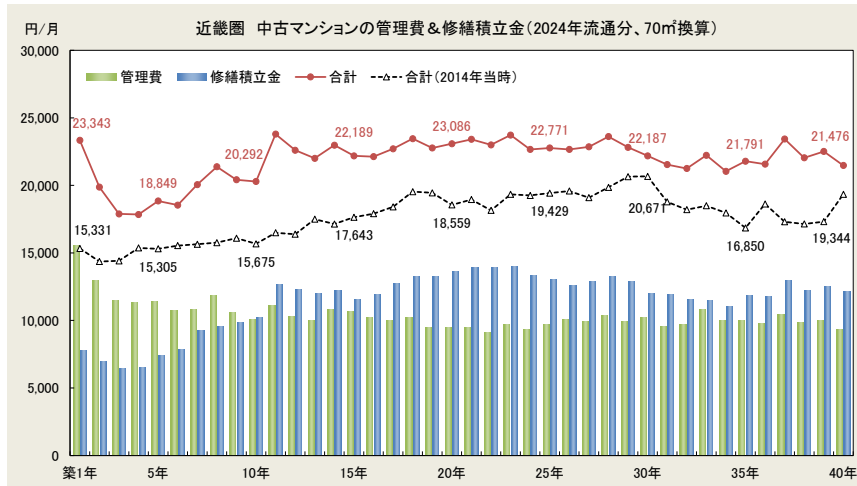
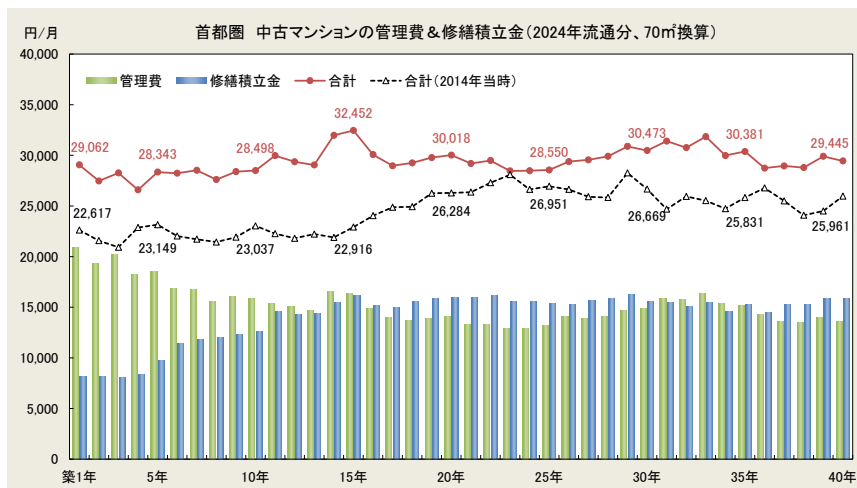
2024 年 首都圏の築 10 年物件における管理費&修繕積立金の合計は 28,498 円/月**管理費&修繕積立金の合計は 10 年前より上昇、全築年の平均は+346 円の 29,410 円/月**

●築年別 中古マンションの管理費&修繕積立金

2024 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 m²換算)を築年別に見てみると、築 1 年物件では管理費が 20,888 円/月、修繕積立金が 8,174 円/月で、合計は 29,062 円/月となっていた。築 10 年物件ではそれぞれ 15,893 円/月、12,605 円/月、28,498 円/月となっており、築 20 年前後までは修繕積立金は増額傾向、管理費は減額傾向を示している。これらの合計での全築年の平均は前年比+346 円の 29,410 円/月であった。

近畿圏の築 1 年物件では管理費が 15,579 円/月、修繕積立金が 7,764 円/月で、合計は 23,343 円/月となっていた。築 10 年物件ではそれぞれ 10,063 円/月、10,229 円/月と拮抗している。管理費&修繕積立金は築 20 年を過ぎた頃に落ち着く傾向にある。これらの合計での全築年の平均は前年比+677 円の 21,872 円/月であった。

中部圏の築 1 年物件では管理費が 13,047 円/月、修繕積立金が 7,394 円/月で、合計は 20,441 円/月となっていた。築 10 年物件ではそれぞれ 11,256 円/月、9,778 円/月と、双方が拮抗する特徴は他の圏域と同様である。築 30 年~35 年の物件のうち、熱海市周辺に位置する温泉付き物件では高額な管理費の設定が確認されている。



※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 築年別 中古マンションの管理費&修繕積立金(2024年流通分、70㎡換算)

単位:円/月

	項 目	築1年	3年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年
		2023年竣工	2021年	2019年	2014年	2009年	2004年	1999年	1994年	1989年	1984年
首都圏	管理費	20,888	20,174	18,571	15,893	16,330	14,043	13,163	14,908	15,127	13,637
	修繕積立金	8,174	8,088	9,772	12,605	16,122	15,975	15,387	15,565	15,254	15,808
	合計	29,062	28,262	28,343	28,498	32,452	30,018	28,550	30,473	30,381	29,445
	東京都	管理費	23,011	23,356	20,693	18,222	18,022	15,388	14,654	16,657	18,613
		修繕積立金	8,816	8,670	9,536	12,610	17,640	16,787	16,533	16,608	16,903
		合計	31,827	32,026	30,229	30,832	35,662	32,175	31,187	33,265	34,895
	東京23区	管理費	23,606	24,475	22,031	19,012	18,626	15,948	15,525	17,650	21,290
		修繕積立金	8,910	8,963	9,727	12,803	18,155	17,389	17,093	16,968	17,389
		合計	32,516	33,438	31,758	31,815	36,781	33,337	32,618	34,618	38,679
	神奈川県	管理費	18,053	17,418	16,807	13,253	14,271	12,405	12,317	15,374	15,151
		修繕積立金	6,898	7,343	10,861	12,568	14,354	14,759	14,571	16,034	15,041
		合計	24,951	24,761	27,668	25,821	28,625	27,164	26,888	31,408	30,192
	横浜市	管理費	19,220	17,625	17,756	11,838	14,391	12,398	12,448	15,479	16,032
		修繕積立金	7,399	7,595	12,037	11,594	14,285	14,063	15,708	15,784	15,074
		合計	26,619	25,220	29,793	23,432	28,676	26,461	28,156	31,263	31,106
	埼玉県	管理費	17,014	15,152	13,179	13,311	12,264	11,885	11,966	14,000	13,259
		修繕積立金	7,489	7,290	9,371	12,945	14,005	14,958	14,077	14,714	15,088
		合計	24,503	22,442	22,550	26,256	26,269	26,843	26,043	28,714	28,347
	さいたま市	管理費	17,311	15,652	12,765	13,322	13,105	12,499	11,936	13,922	13,585
		修繕積立金	8,101	6,347	8,889	12,326	12,391	13,880	15,647	17,028	15,642
		合計	25,412	21,999	21,654	25,648	25,496	26,379	27,583	30,950	29,227
	千葉県	管理費	16,592	14,135	14,339	11,611	13,970	11,150	11,582	12,468	11,632
		修繕積立金	7,417	7,266	8,659	11,834	12,809	14,843	14,924	14,247	13,681
		合計	24,009	21,401	22,998	23,445	26,779	25,993	26,506	26,715	25,313
	千葉市	管理費	17,034	14,940	15,815	10,992	17,306	11,177	11,893	11,405	9,752
		修繕積立金	7,929	6,341	8,629	9,458	11,990	15,778	14,347	15,256	14,827
		合計	24,963	21,281	24,444	20,450	29,296	26,955	26,240	26,661	24,579
近畿圏	管理費	15,579	11,455	11,413	10,063	10,637	9,467	9,712	10,218	9,962	9,346
	修繕積立金	7,764	6,432	7,436	10,229	11,552	13,619	13,059	11,969	11,829	12,130
	合計	23,343	17,887	18,849	20,292	22,189	23,086	22,771	22,187	21,791	21,476
	大阪府	管理費	13,202	11,872	11,672	10,114	10,688	9,473	9,742	10,436	9,695
		修繕積立金	7,772	6,458	7,879	10,462	11,782	13,638	12,688	12,486	11,864
		合計	20,974	18,330	19,551	20,576	22,470	23,111	22,430	22,922	21,559
	大阪市	管理費	13,590	13,392	13,208	10,987	11,316	9,653	10,758	11,654	12,328
		修繕積立金	7,813	6,641	8,215	10,409	11,265	13,796	12,584	13,204	14,193
		合計	21,403	20,033	21,423	21,396	22,581	23,449	23,342	24,858	26,521
	兵庫県	管理費	18,998	10,909	11,399	7,820	10,482	9,339	9,660	10,239	9,661
		修繕積立金	8,041	6,162	6,851	9,848	11,876	14,202	13,240	11,330	12,005
		合計	27,039	17,071	18,250	17,668	22,358	23,541	22,900	21,569	21,666
	神戸市	管理費	24,469	11,043	11,831	7,198	10,813	10,141	10,057	9,454	10,900
		修繕積立金	9,244	6,229	7,340	8,703	11,142	14,077	13,375	10,345	13,009
		合計	33,713	17,272	19,171	15,901	21,955	24,218	23,432	19,799	23,909
中部圏	管理費	13,047	12,517	10,890	11,256	11,319	9,507	7,990	9,445	11,924	8,403
	修繕積立金	7,394	7,095	7,876	9,778	12,251	11,097	12,086	11,511	11,046	12,356
	合計	20,441	19,612	18,766	21,034	23,570	20,604	20,076	20,956	22,970	20,759
	愛知県	管理費	12,067	12,470	10,439	11,003	10,691	9,670	7,914	8,484	8,034
		修繕積立金	6,945	7,091	7,613	10,004	12,536	10,774	12,226	11,580	11,708
		合計	19,012	19,561	18,052	21,007	23,227	20,444	20,140	20,064	19,742
	名古屋市	管理費	12,204	13,266	10,483	11,618	11,421	10,016	8,199	8,327	8,586
		修繕積立金	6,776	7,188	7,714	10,252	12,820	11,317	13,010	12,101	12,236
		合計	18,980	20,454	18,197	21,870	24,241	21,333	21,209	20,428	20,822
	合計										

●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。