

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

**2025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30,450円/月**

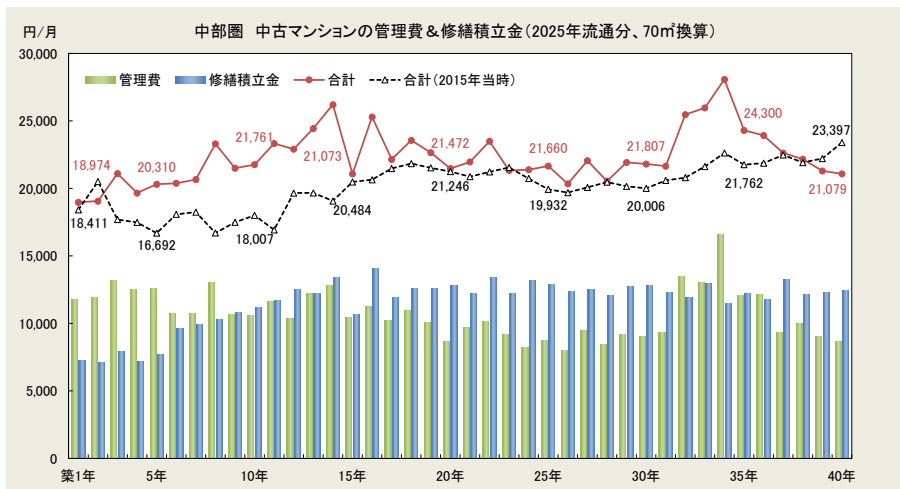
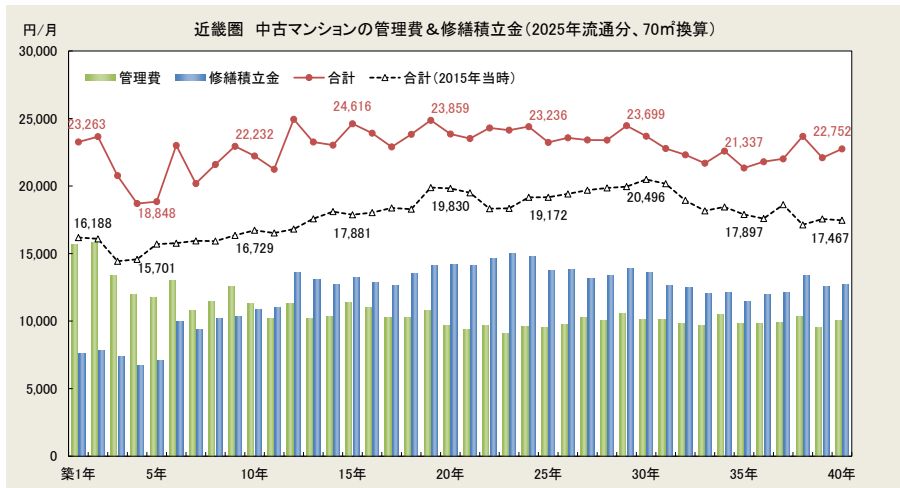
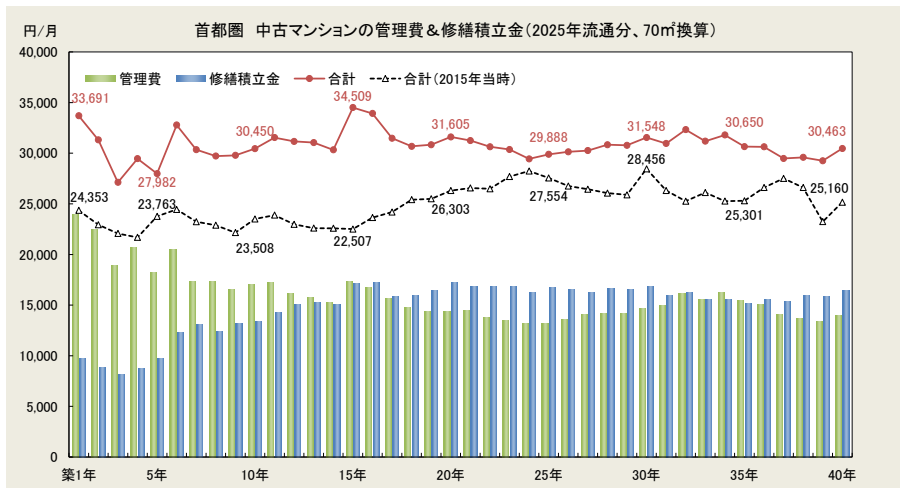
**管理費&修繕積立金の合計は10年前より上昇、全築年の平均は+1,369円の30,779円/月**

●築年別 中古マンションの管理費&修繕積立金

2025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年物件では管理費が23,985円/月、修繕積立金が9,706円/月で、合計は33,691円/月となっていた。築10年物件ではそれぞれ17,043円/月、13,407円/月、30,450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+1,369円の30,779円/月であった。

近畿圏の築1年物件では管理費が15,644円/月、修繕積立金が7,619円/月で、合計は23,263円/月となっていた。築10年物件ではそれぞれ11,345円/月、10,887円/月と管理費の方がやや高い。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+952円の22,824円/月。

中部圏の築1年物件では管理費が11,753円/月、修繕積立金が7,221円/月で、合計は18,974円/月となっていた。築10年物件ではそれぞれ10,565円/月、11,196円/月と、他の圏域とは異なって修繕積立金の方が高い。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(2025年流通分、70㎡換算)

単位:円/月

項目	項目	築1年	3年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年	
		2024年竣工	2022年	2020年	2015年	2010年	2005年	2000年	1995年	1990年	1985年	
首都圏	管理費	23,985	18,957	18,222	17,043	17,329	14,360	13,144	14,691	15,488	14,017	
	修繕積立金	9,706	8,161	9,760	13,407	17,180	17,245	16,744	16,857	15,162	16,446	
	合計	33,691	27,118	27,982	30,450	34,509	31,605	29,888	31,548	30,650	30,463	
	東京都	管理費	26,730	21,702	21,497	19,250	19,572	15,619	14,558	16,353	17,649	16,045
		修繕積立金	10,535	8,750	9,856	14,163	18,633	18,493	17,466	17,973	16,623	17,410
		合計	37,265	30,452	31,353	33,413	38,205	34,112	32,024	34,326	34,272	33,455
	東京23区	管理費	28,345	22,258	22,069	19,956	20,319	16,162	14,922	17,354	19,112	17,450
		修繕積立金	10,774	9,337	9,923	14,284	18,497	18,733	17,686	18,299	17,717	18,068
		合計	39,119	31,595	31,992	34,240	38,816	34,895	32,608	35,653	36,829	35,518
	神奈川県	管理費	18,727	16,315	15,938	13,189	14,478	13,825	12,100	14,343	17,084	13,548
		修繕積立金	7,969	7,727	9,660	12,800	15,276	16,460	16,022	17,028	14,545	16,175
		合計	26,696	24,042	25,598	25,989	29,754	30,285	28,122	31,371	31,629	29,723
	横浜市	管理費	13,568	17,517	14,498	13,009	13,631	13,710	12,154	13,406	15,385	14,237
		修繕積立金	8,335	8,448	8,698	14,227	14,839	16,607	15,817	16,008	15,070	16,810
		合計	21,903	25,965	23,196	27,236	28,470	30,317	27,971	29,414	30,455	31,047
埼玉県	管理費	18,361	15,845	16,630	11,173	14,489	12,085	12,065	13,966	12,606	10,354	
	修繕積立金	8,109	7,419	9,200	10,191	15,788	15,084	16,309	15,696	14,667	15,117	
	合計	26,470	23,264	25,830	21,364	30,277	27,169	28,374	29,662	27,273	25,471	
さいたま市	管理費	20,150	16,397	14,911	13,523	13,592	12,763	12,278	13,666	12,551	10,634	
	修繕積立金	7,845	7,299	8,971	14,614	15,736	14,746	17,533	17,658	15,808	15,062	
	合計	27,995	23,696	23,882	28,137	29,328	27,509	29,811	31,324	28,359	25,696	
千葉県	管理費	15,350	15,286	14,730	12,743	12,408	11,447	11,229	13,128	12,852	9,003	
	修繕積立金	7,485	7,139	10,296	11,691	13,524	14,835	16,168	16,230	15,944	13,601	
	合計	22,835	22,425	25,026	24,434	25,932	26,282	27,397	29,358	28,796	22,604	
千葉市	管理費	14,376	15,384	13,600	15,085	11,500	10,526	11,538	13,196	13,515	5,056	
	修繕積立金	6,346	7,341	10,139	11,311	11,752	13,639	17,067	16,211	16,514	11,823	
	合計	20,722	22,725	23,739	26,396	23,252	24,165	28,605	29,407	30,029	16,879	
近畿圏	管理費	15,644	13,367	11,734	11,345	11,369	9,678	9,519	10,107	9,857	10,065	
	修繕積立金	7,619	7,404	7,114	10,887	13,247	14,181	13,717	13,592	11,480	12,687	
	合計	23,263	20,771	18,848	22,232	24,616	23,859	23,236	23,699	21,337	22,752	
	大阪府	管理費	16,112	13,387	12,029	11,764	11,558	9,916	9,388	10,333	9,066	9,097
		修繕積立金	7,805	7,768	7,086	10,212	13,025	14,533	13,284	13,565	11,690	12,652
		合計	23,917	21,155	19,115	21,976	24,583	24,449	22,672	23,898	20,756	21,749
	大阪市	管理費	16,666	14,874	14,064	12,704	12,527	10,528	10,075	12,287	10,103	10,262
		修繕積立金	7,780	8,255	6,967	10,199	14,116	15,134	14,427	15,197	13,133	13,235
		合計	24,446	23,129	21,031	22,903	26,643	25,662	24,502	27,484	23,236	23,497
	兵庫県	管理費	11,452	11,600	11,088	9,969	10,565	9,459	9,544	10,291	9,808	10,712
		修繕積立金	6,303	6,903	8,305	13,346	14,089	13,316	14,982	14,094	10,974	12,810
		合計	17,755	18,503	19,393	23,315	24,654	22,775	24,526	24,385	20,782	23,522
	神戸市	管理費	10,468	11,390	14,482	9,644	11,274	10,252	9,122	11,467	10,104	11,150
		修繕積立金	6,381	6,470	9,735	13,614	11,682	13,138	13,972	14,321	10,035	13,210
		合計	16,849	17,860	24,217	23,258	22,956	23,390	23,094	25,788	20,139	24,360
中部圏	管理費	11,753	13,153	12,590	10,565	10,438	8,692	8,737	9,028	12,058	8,670	
	修繕積立金	7,221	7,943	7,720	11,196	10,635	12,780	12,923	12,779	12,242	12,409	
	合計	18,974	21,096	20,310	21,761	21,073	21,472	21,660	21,807	24,300	21,079	
愛知県	管理費	12,117	13,600	12,734	10,479	10,117	8,254	8,017	9,072	8,841	8,847	
	修繕積立金	7,297	8,313	7,676	11,171	10,542	13,360	12,940	12,751	12,636	12,689	
	合計	19,414	21,913	20,410	21,650	20,659	21,614	20,957	21,823	21,477	21,536	
名古屋市	管理費	12,428	14,125	12,942	10,439	11,806	8,351	8,159	9,463	10,366	9,305	
	修繕積立金	7,301	8,449	7,540	11,138	11,633	13,289	14,445	13,378	12,781	13,117	
	合計	19,729	22,574	20,482	21,577	23,439	21,640	22,604	22,841	23,147	22,422	

●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。