

修繕積立金・管理費にも値上げの波 総額は築 30 年前後が最高値に

近年注目高まる「修繕積立金・管理費」動向を LIFULL HOME'S が調査

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、1都3県における中古マンションの修繕積立金・管理費の動向を調査しました。



物件価格高騰の影に隠れていた修繕積立金も「値上げ」や「不足」などで近年注目を集める

マンションを購入する時にはまず物件価格に目がいきますが、ランニングコストである修繕積立金・管理費にも注意を払っておきたいもの。これまで物件価格高騰の話題の影に隠れていましたが、最近では資材コストや人件費の高騰に伴う値上げや、修繕積立金の不足などの問題が表面化し始め、注目を集めています。

値上げは困るものの、修繕積立金が足りないという事態も回避したい…そこで、マンション購入時の判断材料としていただくため、修繕積立金・管理費の気になる以下3点について調査を実施しました。

- ① [築年数]による差異はあるのか？
- ② [エリア]による差異はあるのか？
- ③ [時間軸]による変化はあるのか？

※用語について

修繕積立金…将来マンションが古くなって修繕が必要になったときに備えて積み立てておくお金。

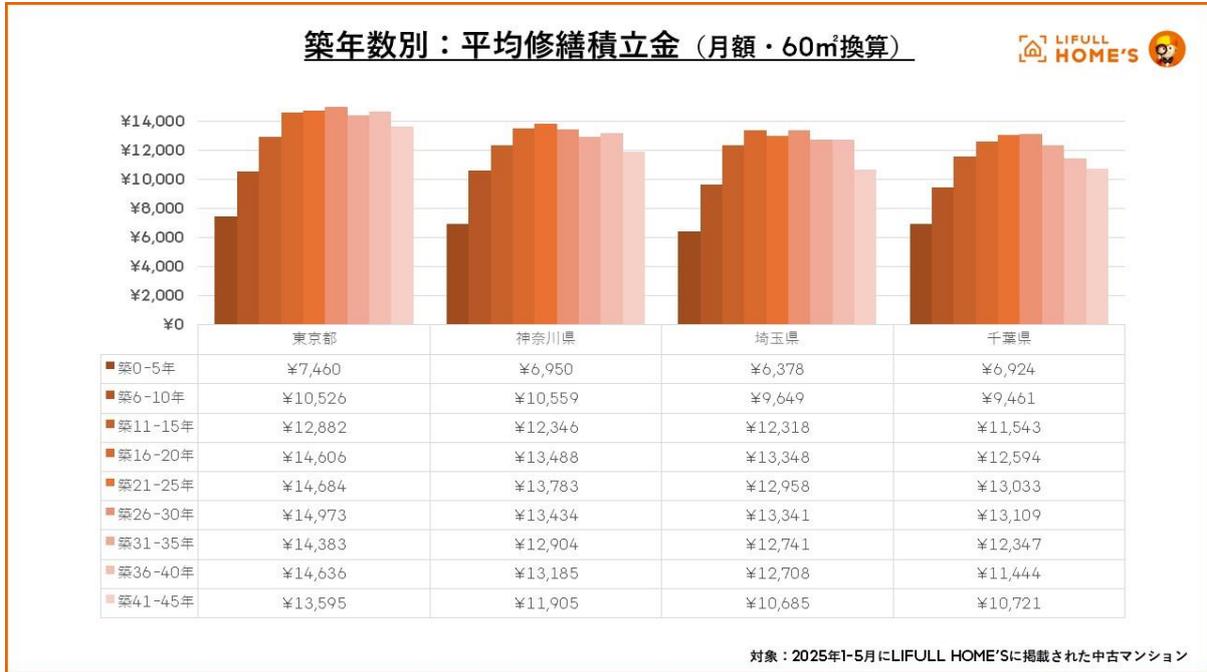
管理費…マンションの維持・管理をするために徴取されるお金。

【築年数による差異】修繕積立金は築16-20年までに大きな差。管理費の底は築21-25年、その後再び上昇

2025年1-5月の間にLIFULL HOME'Sに掲載された中古マンションの平均修繕積立金と平均管理費（いずれも月額・60㎡換算）を築年数別で見ました。

<修繕積立金>

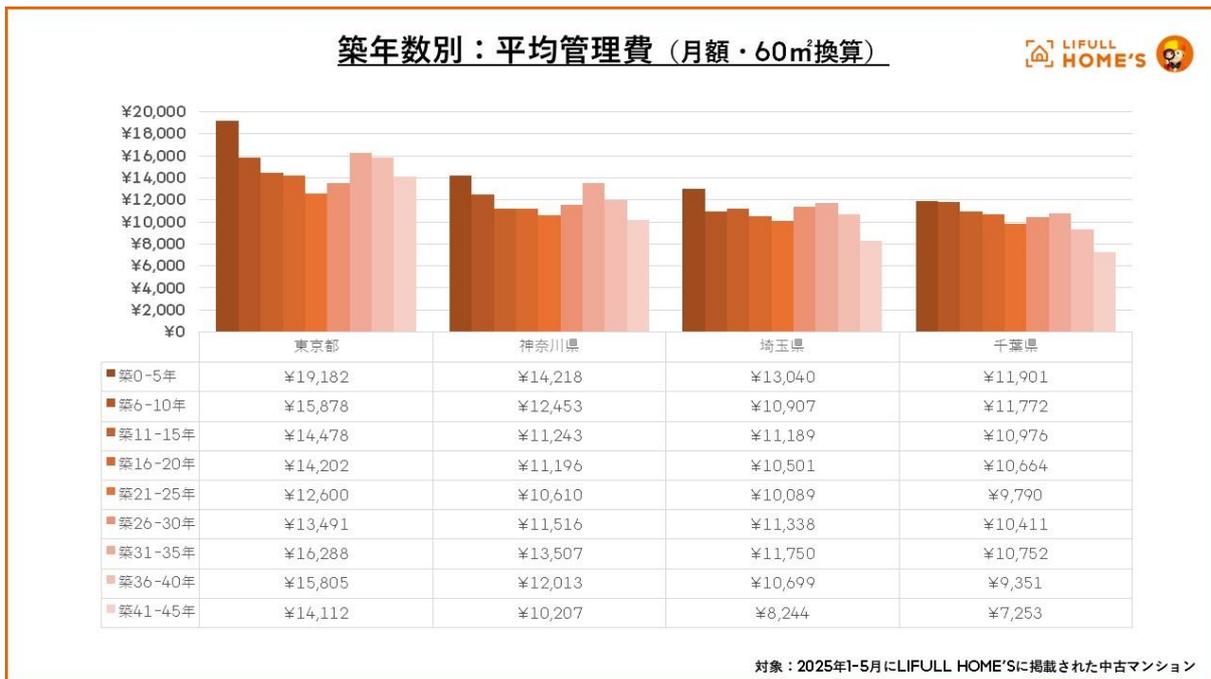
1都3県いずれにおいても「築0-5年」「築6-10年」「築11-15年」「築16年以降」で大きな差異がみられました。



<管理費>

1都3県いずれにおいても築0-5年が最高値、反対に築21-25年、築41-45年が安くなっています。

修繕積立金と管理費の総額の最高値は東京・神奈川が築31-35年、埼玉・千葉が築26-30年と、いずれも築30年前後になりました。



【エリアによる差異】郊外の方が物件価格に対する負担割合が大きい

2025年1-5月の間にLIFULL HOME'Sに掲載された築11-20年の中古マンションの平均修繕積立金と平均管理費（いずれも60㎡換算）をエリア別に見てみました。

<修繕積立金>

1都3県比較においては東京都が最も高く平均年額は167,200円、その後に神奈川県（157,693円）、埼玉県（156,761円）、千葉県（148,350円）と続きました。また、東京23区・政令指定都市とその他の比較では東京23区・政令指定都市の平均年額は166,031円だったのに対し、その他のエリアでは154,761円となりました。平均物件価格が高いエリアほど修繕積立金が高い傾向となっており、ハイスペックな高価格物件が多い結果として当然の流れと言えます。

一方で、年額/物件価格で見たところ、東京都は0.2%だったのに対し千葉県は0.5%、東京23区・政令指定都市は0.2%だったのに対しその他のエリアでは0.5%と郊外の方が物件価格に対する修繕積立金の負担割合が大きくなりました。

<管理費>

管理費においても1都3県比較では東京都（年額171,715円）が最も高く、東京23区・政令指定都市とその他比較では東京23区・政令指定都市（年額166,436円）の方が高くなりました。年額/物件価格で見ても修繕積立金と同傾向は同じで、郊外の方が負担割合が大きくなっています。

上記よりマンション購入の際は物件価格ばかりに目が行きがちですが、ランニングコストである修繕積立金や管理費についても確認しないと、思わぬ負担を強いられる可能性があります。

2025年における平均修繕積立金・管理費（60㎡換算）					
LIFULL HOME'S					
<1都3県比較>					
都県	平均物件価格	平均修繕積立金		平均管理費	
		年額（月額）	年額/物件価格	年額（月額）	年額/物件価格
東京都	7,994万円	167,200円 (13,933円)	0.2%	171,715円 (14,310円)	0.2%
神奈川県	3,857万円	157,693円 (13,141円)	0.4%	134,524円 (11,210円)	0.3%
埼玉県	3,203万円	156,761円 (13,063円)	0.5%	128,297円 (10,691円)	0.4%
千葉県	2,991万円	148,350円 (12,362円)	0.5%	128,798円 (10,733円)	0.4%
<東京23区+政令指定都市（神奈川・埼玉・千葉）比較>					
東京23区・ 政令指定都市	7,556万円	166,031円 (13,836円)	0.2%	166,436円 (13,870円)	0.2%
上記以外	3,221万円	154,761円 (12,897円)	0.5%	132,538円 (11,045円)	0.4%

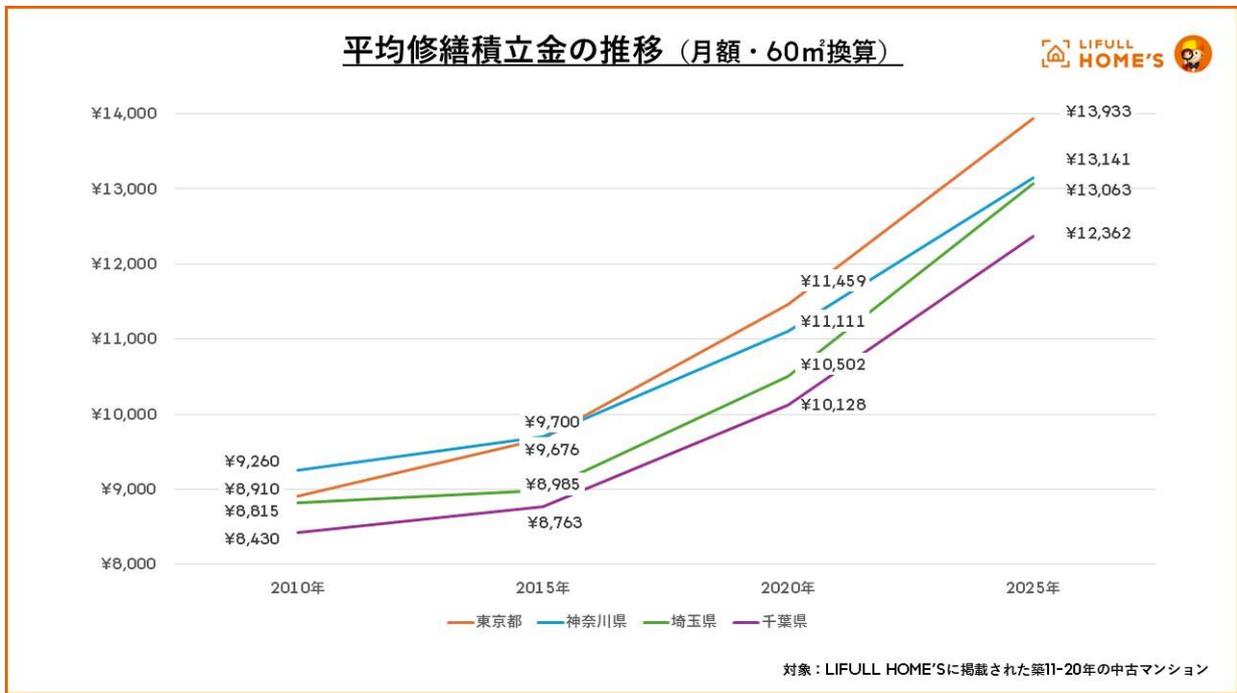
対象：2025年1-5月にLIFULL HOME'Sに掲載された築11-20年の中古マンション（1都3県）

【時間軸による変化】平均修繕積立金・平均管理費ともに近年増額傾向

各年（2010年・2015年・2020年・2025年）にLIFULL HOME'Sに掲載された築11-20年の中古マンションの平均修繕積立金と平均管理費（いずれも月額・60㎡換算）を見てみました。

<修繕積立金>

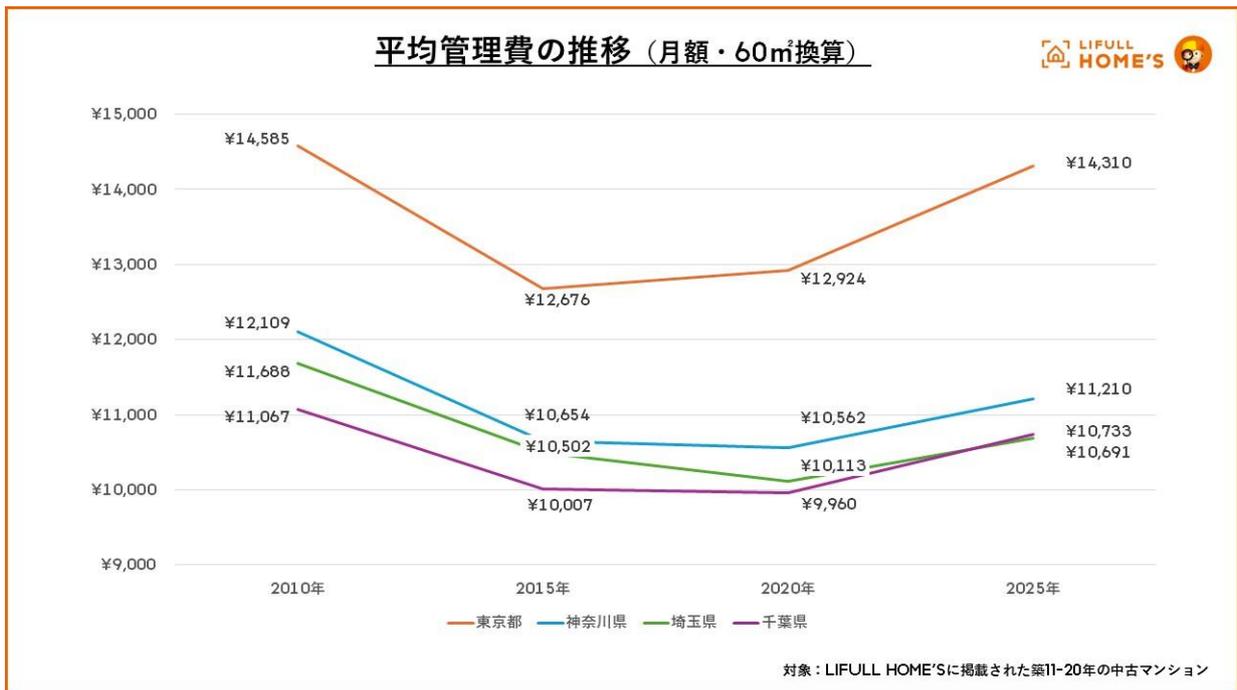
1都3県いずれにおいても漸増となっており、2025年に掲載された築11-20年物件の平均修繕積立金は15年前（2010年）と比べて月額3,881-5,023円の上昇となっています。



<管理費>

一方、平均管理費は2010年が最も高く、2015年には大きく下落、その後再び上昇基調となっています。

平均修繕積立金・平均管理費ともに近年増額傾向となっており、今後のマンション購入においてはより一層の注意が必要となりそうです。



【LIFULL HOME'S 総研 チーフアナリスト 中山登志朗 (なかやまとしあき) による解説



近年の人件費&資材価格高騰を受けてマンションのランニングコストも明確に変化
2022年以降継続する円安、また建設業・運輸業の2024年問題を契機とする人件費の高騰もあり、マンションのエリアごとの平均的な管理費・修繕積立金には築年数の違いによって明確な違いが表れていることが今回の調査で明らかになりました。

修繕積立金については、築年数が浅い物件ほど安価に設定されており、築年数が進むに連れて徐々に改定によって値上げし、築10~15年で実施する最初の大規模修

繕時に資金がショートしないように準備する（せざるを得ない）という管理組合の方針が率直に示されるデータとなっています。換言すれば、**新築分譲時は物件価格に対してランニングコストも相応に高く設定すると売りにくくなるため、やや安価に設定する傾向にあることもこのデータから明らかです。**また、修繕積立金は築 25 年前後をピークに徐々に低下し始めますが、これは**物件管理に関する“2 つの古い”＝マンションの築年数経過とともに居住者の高齢化が進んでいるため、築年数が進んでも修繕積立金を抑制して必要最小限の維持・管理に留めるケースが出てくることを示しています。**

一方、管理費は、修繕積立金の傾向とは正反対で、管理コストおよび人件費の高騰によって、築年数の浅い物件ほど高額になる傾向が表れています。管理費は築 25 年まで概ね築年数が進むにつれて安価になっていますが、エリアに関わらず築 30 年～35 年ではやや管理費水準が高くなります。これは築年数が進むにつれてマンションの共用部にある電気設備や配管などの老朽化も進み、毎月の管理費で賄うケースが増えてくるためです。つまり、大規模な修繕を必要としないものの、部品の交換や機器の点検・補修などは管理費から賄うため、管理費の値上げが必要になります。

このように、**マンションの維持・管理コストは、時代ごとのコスト負担感を反映して相場が変動するものであり、また一度設定された物件ごとの管理費・修繕積立金下がるといことは基本的にないということも認識して、物件本体価格だけでなく、マンション購入コストをトータルでイメージしておく必要があります。**

調査概要

集計対象：LIFULL HOME'S に掲載された中古マンション

集計期間：2010 年 1 月～2025 年 5 月

本リリースの内容は LIFULL HOME'S 不動産データソリューションが保有する不動産データを元に分析・掲載しています。

LIFULL HOME'S 不動産データソリューションでは、不動産・住宅情報サイト『LIFULL HOME'S/ホームズ』で保有する大規模な不動産情報や外部データをご要望に沿って提供しています。不動産データの活用により、事業課題の解決や新たなビジネス機会の創出をサポートします。

利用したサンプルデータをダウンロードする：

https://data-solution.homes.jp/data/sample/form/p_001

LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](https://www.homes.co.jp/)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](https://www.homes.co.jp/)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](https://www.homes.co.jp/)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](https://www.homes.co.jp/)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](https://www.homes.co.jp/)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](https://www.homes.co.jp/)」

株式会社 LIFULL について（東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>）

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。