資料６

愛媛県マンション管理適正化推進計画

現況分析

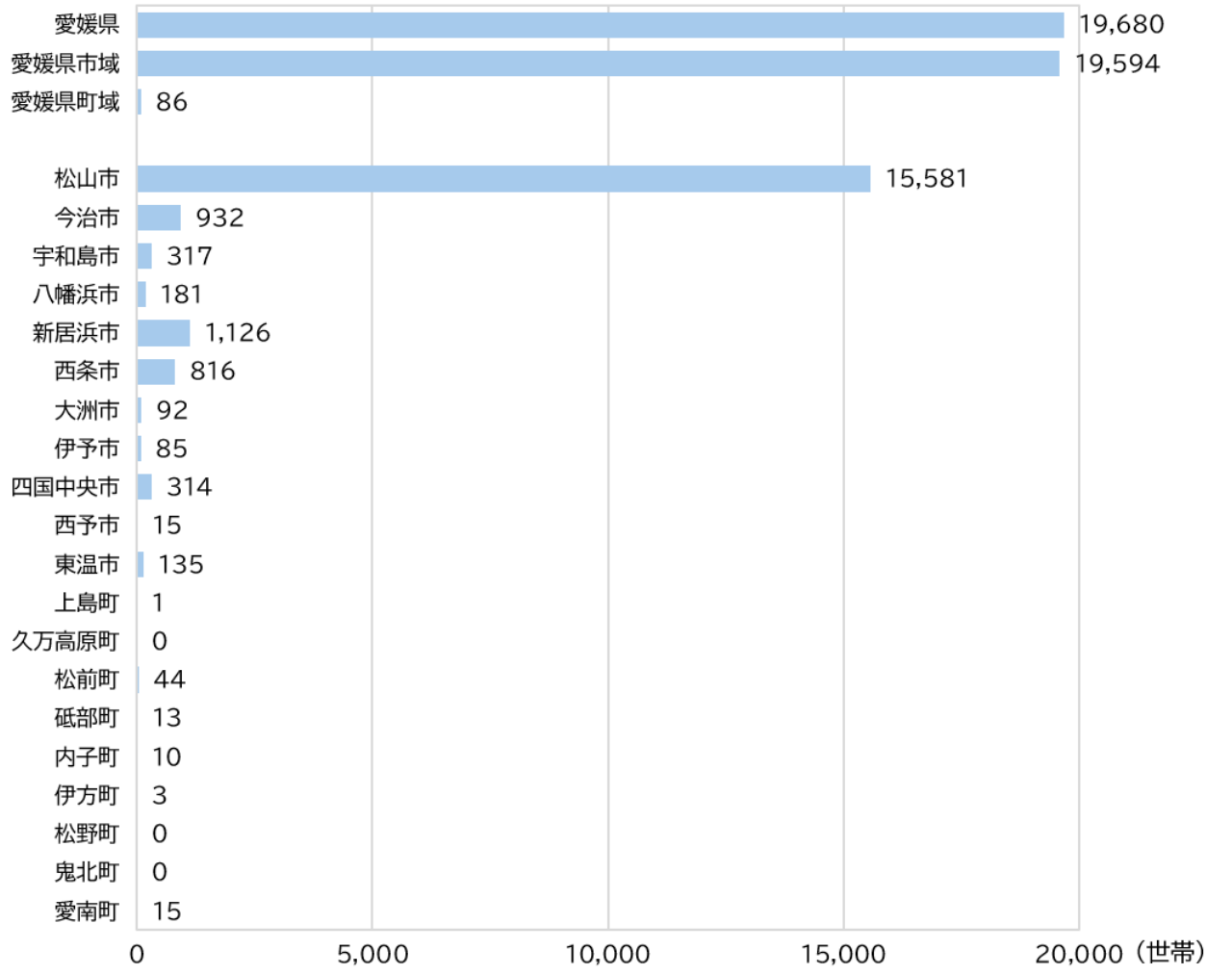
令和８年10月

（1）分譲マンションに居住する世帯数

変更なし

国勢調査における、愛媛県の分譲マンション（持ち家かつ共同住宅）に居住する世帯は、19,680 世帯となっており、そのうち市域が 19,594 世帯と全体の 99.6%となっています。町域においては 86 世帯で全体の 0.4%となっています。

［愛媛県下における分譲マンションに居住する世帯数］



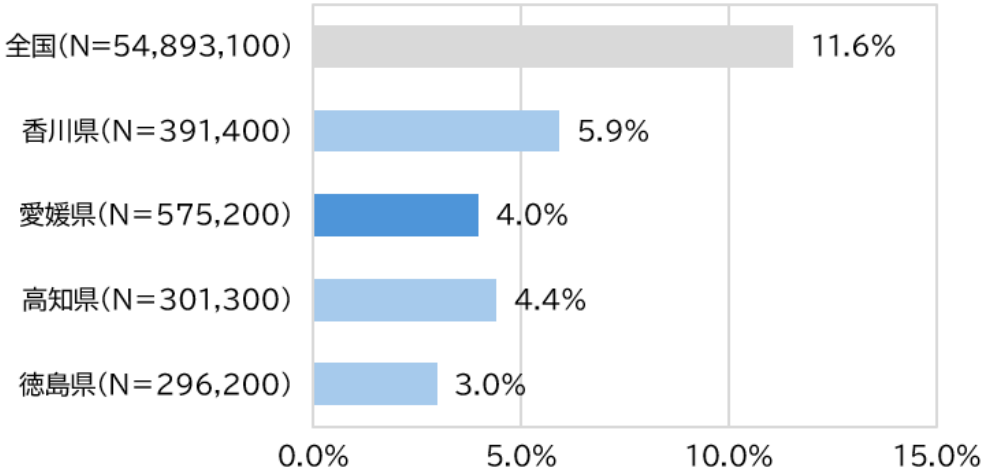
出典：令和２年国勢調査

変更あり

(2) 専用住宅に占める割合

都道府県別専用住宅に占める分譲マンション(持ち家かつ共同住宅)の割合についてみると、全国平均は11.6%(前回 10.8)、愛媛県は 4.0%(前回と同じ)となっており、全国平均を 7.6(前回6)ポイント下回っています。

[全国及び四国各県における専用住宅に占める分譲マンションの割合]



出典:令和5年住宅・土地統計調査

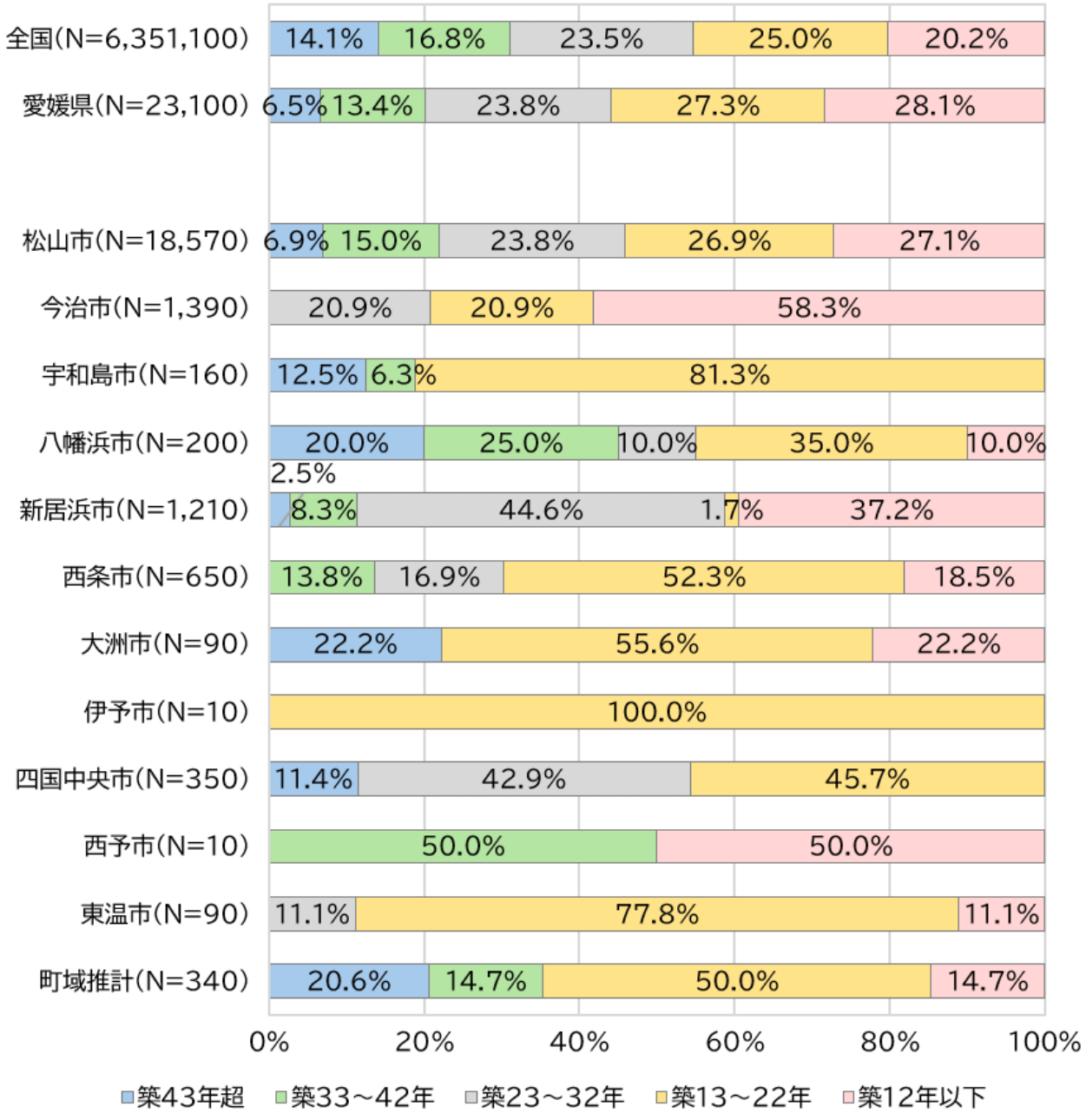
(3) 築年数別分譲マンション戸数の状況　変更あり

①　自治体別の築年数別分譲マンション戸数の割合

全国の分譲マンション(持ち家かつ共同住宅)635 万戸(前回562)のうち、築 43 年を超える住宅は、14.1%(前回 15.3)となっていますが、愛媛県では 2.3 万戸(前回 2.2)のうち 6.5%(前回 4.5)となっています。愛媛県では 2.3 万戸(前回 2.2)のうち、築 22 年以下の住宅が全国と比較して高くなっています。

町域(推計)では、340 戸(前回 110)のうち 64.7%(前回 72.7)が築 22 年以下となっています。

［築年数別分譲マンション戸数の割合］



※令和 5 年を基準とした築年数
※推計調査のため、各項目に示す割合の合計が 100%とならない場合がある。

出典:令和 5 年住宅・土地統計調査

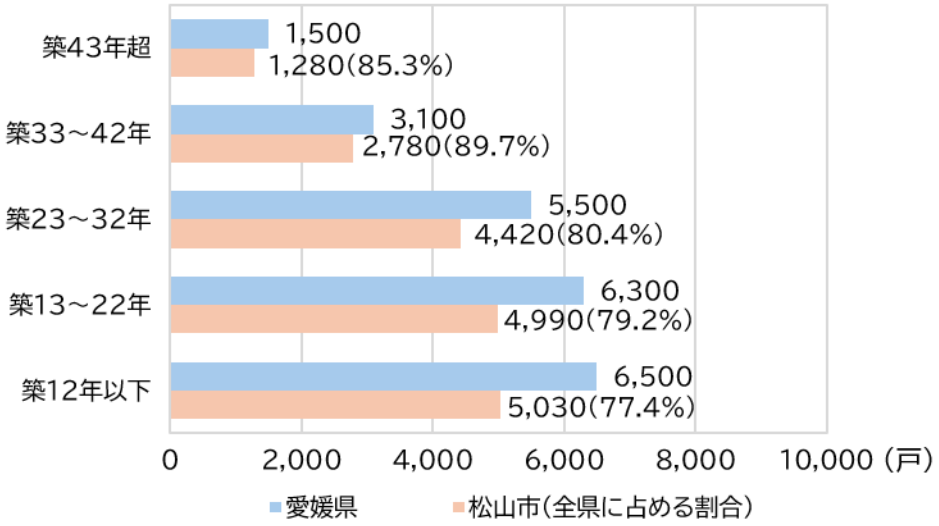
② 愛媛県及び松山市の築年数別分譲マンション戸数

変更あり

愛媛県及び松山市における築年数別分譲マンション（持ち家かつ共同住宅）の戸数をみると、令和５年時点で、愛媛県において、概ね築 30 年以上の分譲マンションは大半が松山市である状況です。

一方で、築 12 年以下の分譲マンションは、その他の年代と比べて、松山市が占める割合は若干小さいことから、松山市以外の市町でも建設がある程度進んでいることがわかります。

［愛媛県及び松山市における築年数別分譲マンション戸数］



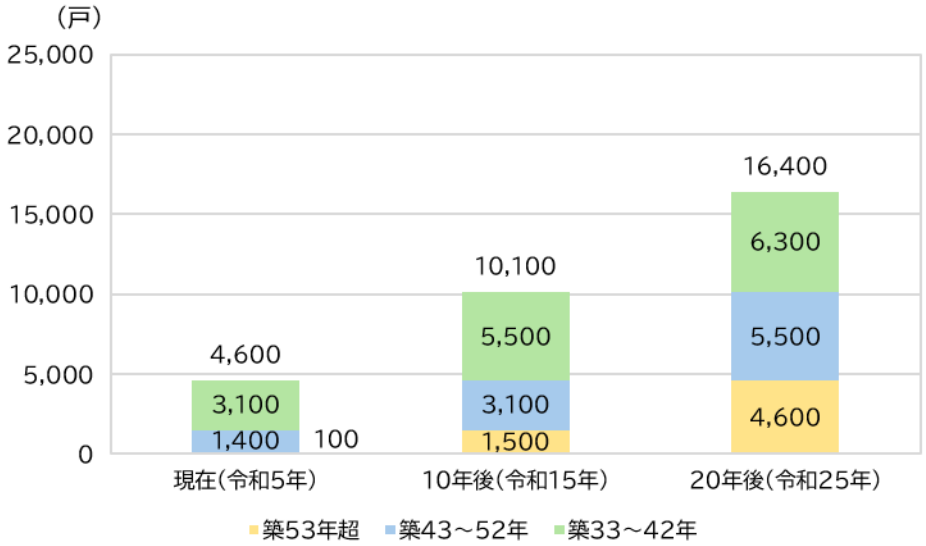
(4) 高経年マンションの増加見込み

変更あり

愛媛県における概ね築 40 年を超える分譲マンション（持ち家かつ共同住宅）は 1,500 戸程度（前回 1000）ですが、10 年後には 3.1 倍の 4,600 戸（前回 4400）、20 年度には 6.7 倍の 10,100 戸（前回 11600）に増加していくことが予測されます。

現時点では高経年マンションの戸数は少ない状況ですが、今後急増することがわかります。

［愛媛県における高経年マンションの増加見込み］



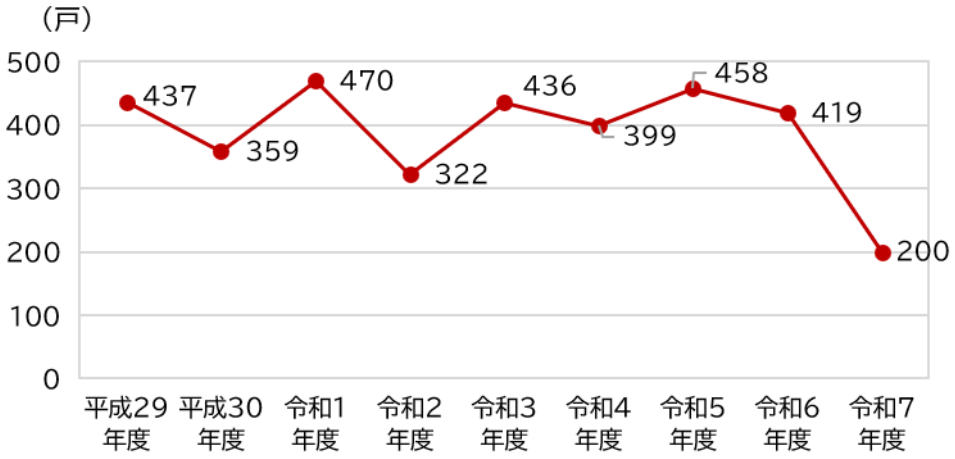
出典：令和５年住宅・土地統計調査を基に独自算出

(5) 分譲マンションの着工動向

新規(検討中)

愛媛県における分譲マンション(分譲住宅かつ共同住宅)の住宅着工戸数の状況をみると、令和 6 年度までは、300～500 戸で推移していたものの、令和 7 年度は 200 戸と住宅着工戸数は大きく減少しています。

[愛媛県の分譲マンション着工戸数]



出典:建築着工統計調査

【参考】現計画　　愛媛県マンション管理適正化推進計画

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「法」という。）第 3 条の 2 の規定に基づき、愛媛県マンション管理適正化推進計画を次のとおり定めます。

なお、本計画の対象区域は、法第 3 条の 2 の規定に基づき市域を除く町域となります。

1. 愛媛県の町域におけるマンションの管理の適正化に関する目標

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、県内（全域）の法第 2 条第 1 号に規定されるマンション（以下「マンション」という。）は平成 30 年時点で約 2.2 万戸であり、全国と比較して、住宅に占めるマンションの割合は低い状況（専用住宅に占めるマンションの割合：全国 10.8%、愛媛県 4.0%）にあります。

県内のマンションに居住する世帯数を見ると、令和 2 年国勢調査においては、市域が 99.6%（松山市が 79.2%）を占めており、県がマンション管理適正化推進計画を策定することとなっている町域は 0.4%（86 世帯）と非常に少ない状況にあります。

一方で、全国的に高経年のマンションにおける管理不全が問題となっていることや、県内でも 20 年後には築 40 年超のマンションの戸数が約 11 倍に急増することが予想されることなどから、町域においても管理不全に陥らずに良質な住宅ストックとして維持されるよう、予防の取組を進めていき、マンションの管理の適正化を進めることとします。

2. 愛媛県の町域におけるマンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

県内の町と連携しながら町域のマンションの所在地、建物名称、構造、階数、築年月日等のデータベースを作成します。

また、マンションの管理組合に対するアンケート調査等を実施し、管理の状況を把握します。

3. 愛媛県の町域におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

法に基づき、管理計画の認定制度を運用します。

また、適正に管理されていないマンションの管理組合の管理者等に対し、町や関係団体等と連携し、法第 3 条第 2 項第 3 号に規定されるマンション管理適正化指針（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和 3 年 9 月 28 日付国土交通省告示第 1286 号）三。以下「マンション管理適正化指針」という。）に即し、必要に応じて、助言・指導等を行います。

さらに、マンション関係団体等と連携し、マンション管理基礎セミナーや管理組合向けの相談会を開催します。

4. 愛媛県の町域における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

法第 3 条の 2 第 2 項第 4 号に規定される愛媛県マンション管理適正化指針は、マンション管理適正化指針と同様の内容とします。

5. 愛媛県の町域におけるマンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンション関係団体等と連携し、マンション管理基礎セミナーや管理組合向けの相談会を開催します。

また、法に基づく管理計画の認定を促進するため、制度の普及・啓発を図ります。

6. 愛媛県マンション管理適正化推進計画の計画期間

本計画の計画期間は県の住生活基本計画の計画期間に合わせ、令和 4 年度から令和 12 度までとします。

なお、県の住生活基本計画の見直しに合わせ、5 年ごとに見直しを図ります。

7. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

本計画の施策達成手段の一つとして、法に基づく県の管轄である町域は、法に基づく管理計画の認定制度を運用します。

また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条の 3 に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和 3 年 11 月 30 日付国住参マ第 116 号)」の「3. 管理計画認定の事前確認」に記載される「事前確認適合証（公益財団法人マンション管理センターが発行するもの)」を原則、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 110 号）第 1 条の 2 第 1 項に規定される「添付書類」の一つとします。