

⑤分譲マンションストックの状況

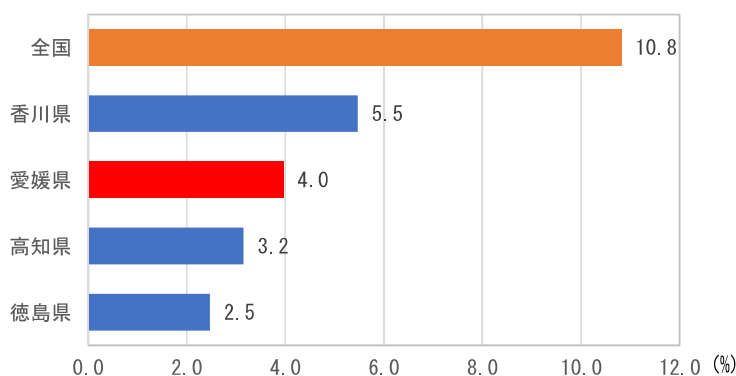
都道府県別専用住宅に占める分譲マンションの割合についてみると、全国平均は10.8%、愛媛県は4.0%となっており、全国平均を6ポイント程度下回っています。

愛媛県及び松山市における築年数別分譲マンションの戸数をみると、平成30年時点で愛媛県において築30年超の分譲マンションは大半が松山市の分譲マンションとなっています。一方で、築10～20年の分譲マンションの状況を見ると、松山市以外でも建設が進んだことがわかります。

愛媛県における築40年超のマンションは現在1,000戸ですが、10年後には4.4倍の4,400戸、20年後には11倍の11,600戸と、今後10～20年の間に急増することが予測されます。

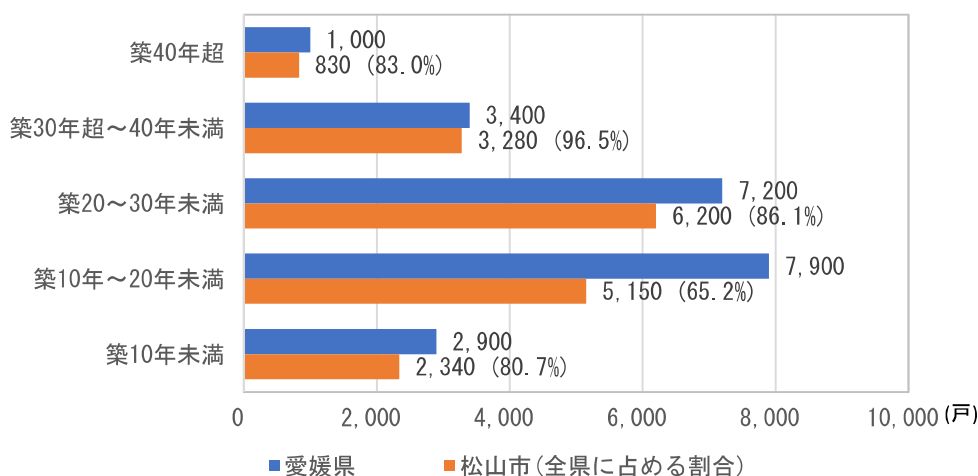
愛媛県の分譲マンションに居住する世帯は19,680世帯となっており、そのうち市域が19,594世帯と全体の99.6%（松山市が79.2%）となっています。町域においては86世帯で全体の0.4%となっています。

図 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



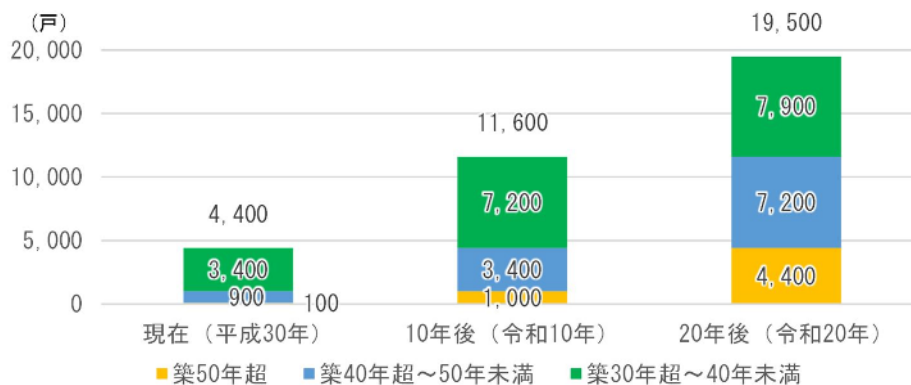
資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 愛媛県及び松山市における築年数別分譲マンションの戸数



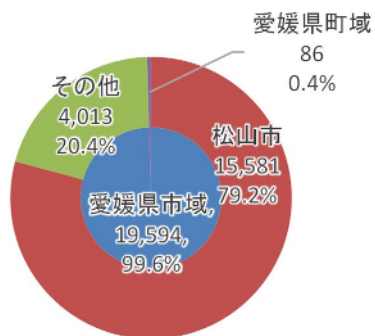
資料：平成30年住宅土地統計調査

図 愛媛県における将来的な高経年マンションの増加



資料：平成30年住宅土地統計調査

図 愛媛県下における分譲マンションに居住する世帯数の割合



資料：令和2年 国勢調査

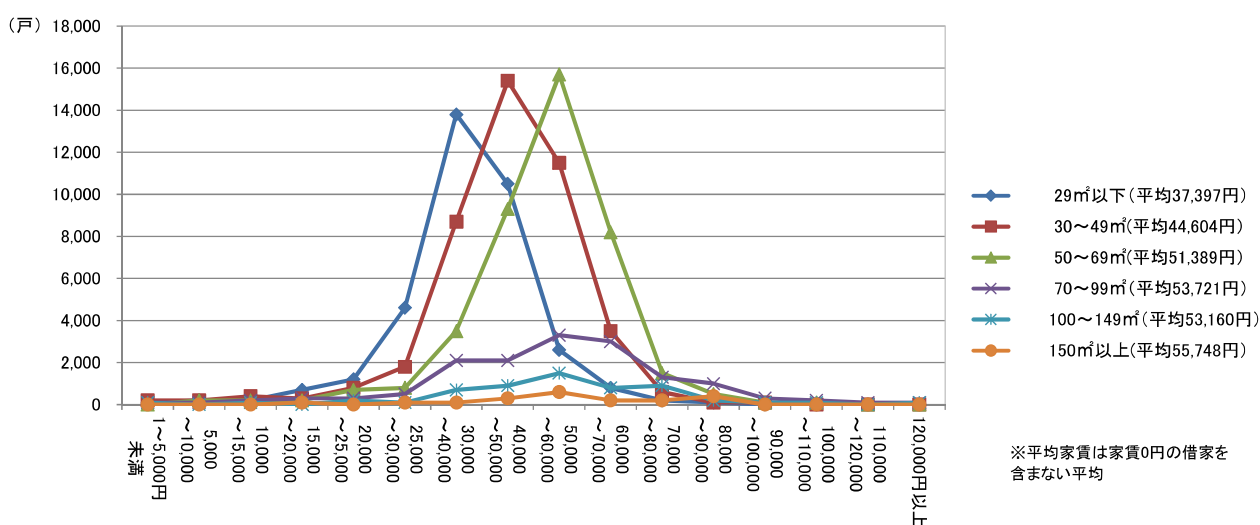
⑥借家ストックの状況

本件における借家ストックの面積別家賃別の戸数分布を見ると、50～69㎡のストックが最も多く平均家賃は52,389円となっています。次いで、30～49㎡、29㎡以下のストックが多くなっています。70㎡以上の借家ストックは少ない状況がわかります。

家賃を世帯主年齢別に見ると、20代後半から50代前半が最も高く45,000円程度の平均家賃となっています。

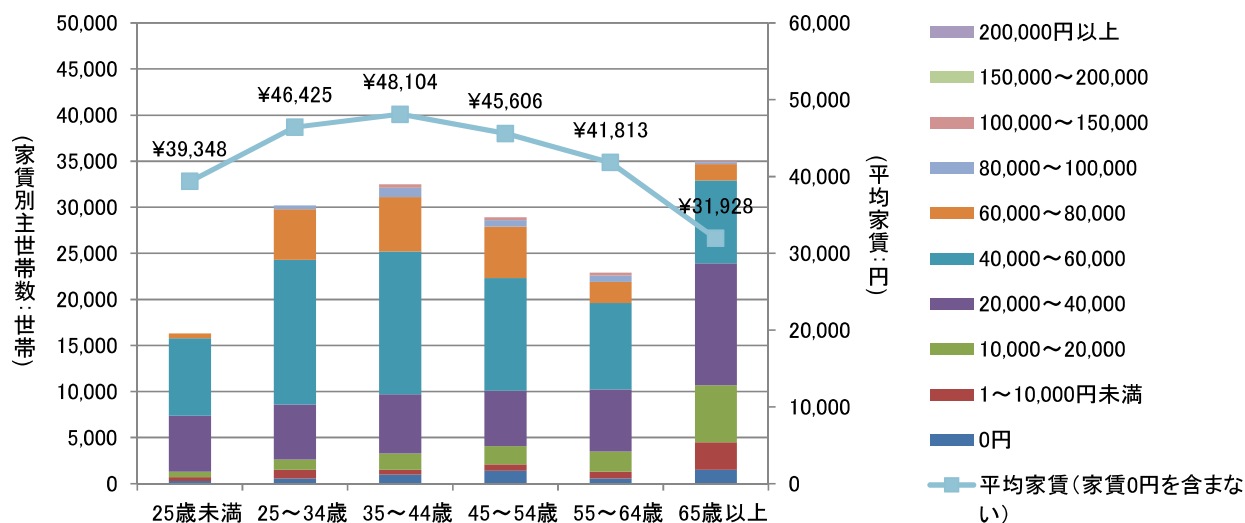
1ヶ月あたりの家賃を見ると、4万円未満の比較的安全な借家が4割程度、6万円未満が8割以上となっており、全国平均と比較して民間賃貸住宅の家賃が低い傾向となっています。

図 面積別家賃別借家戸数



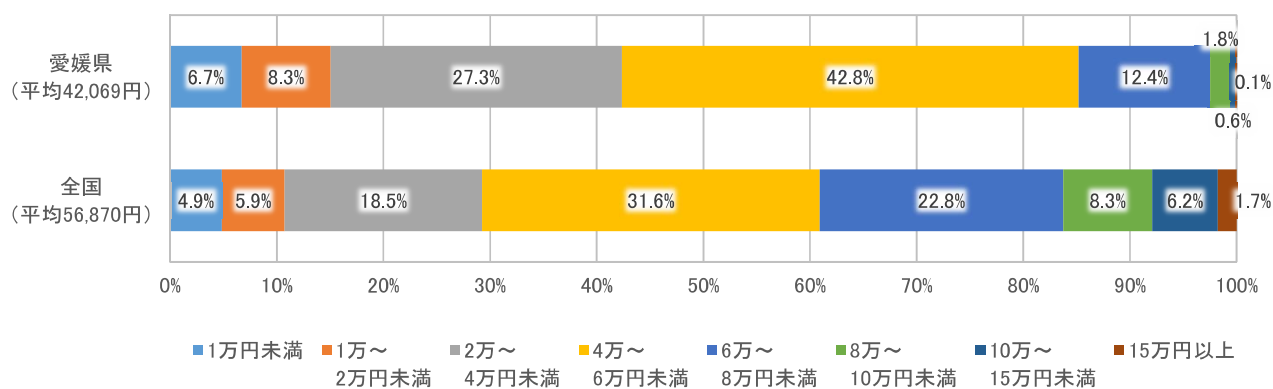
資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 世帯主年齢別借家の家賃の状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 民間賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃



* 平均家賃は家賃0円の借家を含まない平均

資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑦住宅の居住面積水準の状況

本県の最低居住面積水準未達世帯は 4.6%ですが、持家より借家においてその割合は高く、12.7%を占めています。特に民間借家の割合が 14.0%と高くなっており、居住水準の改善が求められます。また、持家世帯の 78.0%は誘導居住面積水準以上の水準を達成しています。

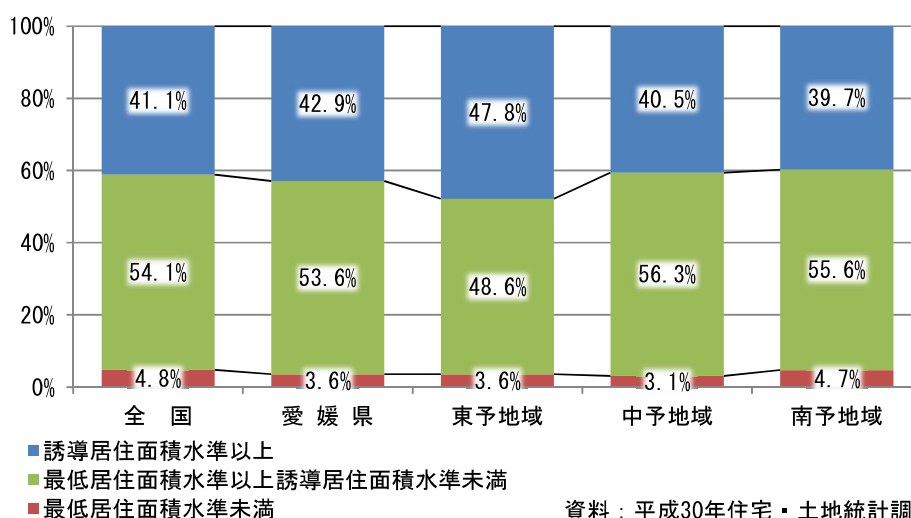
子育て世帯の居住水準を見ると、誘導居住面積水準以上の比率が全国値を上回っており、比較的居住面積水準が高いと考えられます。特に、東予地域において誘導居住面積水準以上の比率が高く、居住面積水準が高い状況であると考えられます。最低居住面積水準未達率は全国値を若干下回り 3.6%となっていますが、南予地域で 4.7%と若干高い割合となっています。

表 所有関係別 居住面積水準

		総数	持ち家	借家			
				公営借家	民間借家	給与借家	
愛媛県	最低居住面積水準未達	4.6%	0.9%	12.7%	6.2%	14.0%	7.8%
	最低居住面積水準以上 誘導居住面積未達	29.4%	21.0%	49.1%	45.7%	49.8%	46.6%
	誘導居住面積水準以上	63.8%	78.0%	38.1%	48.1%	36.2%	45.6%
東予地域	最低居住面積水準未達	2.8%	0.7%	8.7%	5.5%	9.6%	6.1%
	最低居住面積水準以上 誘導居住面積未達	26.3%	18.4%	49.5%	52.9%	49.4%	43.9%
	誘導居住面積水準以上	68.9%	80.9%	41.8%	41.6%	41.0%	49.7%
中予地域	最低居住面積水準未達	6.4%	1.1%	15.1%	8.4%	16.1%	6.2%
	最低居住面積水準以上 誘導居住面積未達	32.1%	22.6%	49.1%	42.3%	49.6%	51.3%
	誘導居住面積水準以上	58.9%	76.3%	35.8%	49.1%	34.3%	42.5%
南予地域	最低居住面積水準未達	3.2%	0.7%	11.3%	3.9%	12.7%	15.0%
	最低居住面積水準以上 誘導居住面積未達	28.5%	22.2%	49.7%	40.9%	53.1%	36.7%
	誘導居住面積水準以上	67.1%	77.1%	39.0%	55.5%	34.1%	48.3%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 子育て世帯※の居住面積水準



資料：平成30年住宅・土地統計調査

※子育て世帯は18歳未満の子がいる世帯とした

【居住面積水準】

- 最低居住面積水準
 - ・世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
 単身者：25 平方メートル
 2人以上の世帯で 10 平方メートル×世帯人数+10 平方メートル
- 誘導居住面積水準
 - ・世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準
 - 〈一般型〉
 単身者：55 平方メートル
 2人以上の世帯：25 平方メートル×世帯人数+25 平方メートル
 - 〈都市居住型〉
 単身者が 40 平方メートル
 2人以上の世帯：20 平方メートル×世帯人数+15 平方メートル

⑧高齢者向け住宅の状況

高齢者（65歳以上）人口に対する高齢者向け住宅*の割合は、平成28年の2.3%から令和2年には3.0%となっています。

平成23年の法改正で創設された「サービス付き高齢者向け住宅」の整備が進み、令和3年9月末には4,416戸が整備されています。

	平成28年 (全国は平成26年)	令和2年
愛媛県	2.3%	3.0%
全国	2.1%	2.5%

* 高齢者向け住宅には、(有料・軽費)老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、地域優良賃貸住宅(高齢者型)、健康寿命サポート住宅を含む

(市町別サービス付き高齢者向け住宅の供給量)

	件数	戸数
東予地域	44	1,022
四国中央市	10	264
新居浜市	12	220
西条市	11	262
今治市	10	256
上島町	1	20
中予地域	98	2,789
松山市	84	2,501
伊予市	6	109
東温市	5	112
松前町	2	49
砥部町	1	18
南予地域	26	605
大洲市	3	139
八幡浜市	1	27
宇和島市	13	245
西予市	1	18
内子町	2	43
松野町	2	53
鬼北町	4	80
愛媛県全体	168	4,416

⑨高齢者等のための設備

高齢者等のための設備などバリアフリー化に対応する設備のない住宅の割合は、全県で41.2%にのぼり、特に借家では64.9%に達します。

高齢者の居住する住宅の一定程度のバリアフリー化の割合は全県で39.7%となっています。所有関係別にみると、持ち家は43.0%、借家は21.2%となっており、持ち家の方が割合は高くなっています。

高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化の割合は全県で7.0%となっています。所有関係別にみると、持ち家は7.3%、借家は5.3%となっており、持ち家の方が割合は高くなっています。ただし、東予地域においては借家の方が多くなっています。

図 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の高齢者等のための設備がない住宅の割合

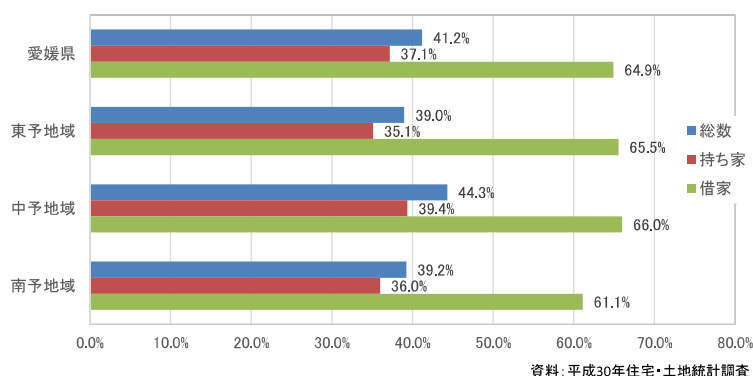


図 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定程度のバリアフリー化率

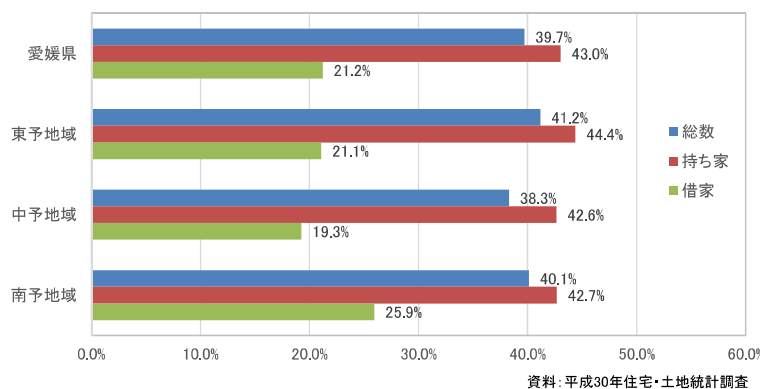
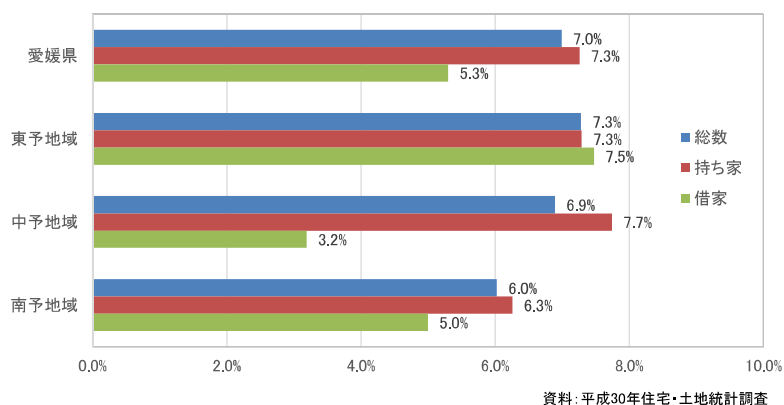


図 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の高度のバリアフリー化率



(注) 一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいい、高度のバリアフリー化住宅とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅をいう。

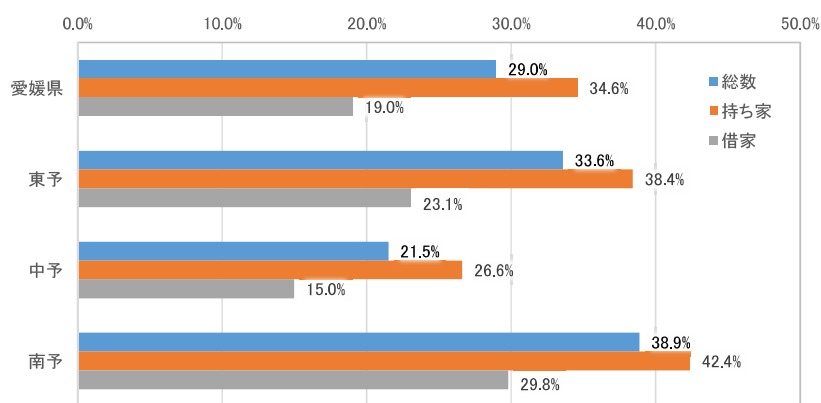
⑩住宅の耐震性

新耐震基準以前（昭和 55 年以前）に建築された住宅ストックの割合をみると、全県では持ち家が 34.6%、借家は 19.0%を占めています。地域別にみると、中予地域は総数・持ち家・借家の全てで最も低い割合ですが、南予地域は総数・持ち家・借家の全てで最も高い割合となっています。

耐震改修による耐震性確保の状況も踏まえ、新耐震基準が求める耐震性を確保している住宅ストックの割合をみると、住宅全体では 81.3%が耐震性を確保していると推測されます。内訳をみると共同住宅では、94.3%が耐震性を確保していますが、戸建て住宅では 75.3%にとどまっています。また木造戸建て住宅では 74.0%となっています。

耐震性を有する割合は全国と比較して低いものの、平成 25 年から平成 30 年にかけての 5 年間にける上昇率を見ると、愛媛県は+6.3%となっており、全国よりも上昇率が高いことから、着実に住宅の耐震化が進んでいると言えます。

図 新耐震基準以前（昭和 55 年以前）に建築された住宅ストックの割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 愛媛県における新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率（平成 30 年推計）

