

「環境配慮」および「ライフサイクルコスト」に関するアンケート調査

(一般戸建計画者 695 件対象)

—第 1 回は 2000 年 1 月に調査、意識の変化も考察—

2003 年 3 月 25 日
株式会社住環境研究所

積水化学工業株式会社の 100%出資子会社、株式会社住環境研究所（代表取締役 所長：白崎 明）は、このほど環境問題についての意識・行動、建築時の環境配慮意識に関する意識を中心に「環境配慮」および「LCC（ライフサイクルコスト）」に関するアンケート調査を行いました。

当研究所では 2000 年 1 月に「環境・住宅のストックに関する意識調査」を実施しましたが、3 年間で住まいづくり段階における環境配慮意識がどう変化したかも考察しています。

◇調査の目的

環境配慮、LCCの考え方の受容性

◇調査の手法

住宅展示場に来場した一般の戸建住宅計画者 1010 世帯（計画段階だけでなく建築済みも含む。首都圏・近畿圏 4 割、その他 6 割）にアンケートを送付、772 世帯から回収。分析対象数はマンション購入者、リフォームを除いた 695 件。

◇調査時期

2002 年 12 月～2003 年 1 月

◇対象者の属性

- ①世帯主年齢 30 代以下 35%、40 代 30%、50 代 24%、60 代以上 11%で平均 45.1 歳
- ②世帯年収 平均 828 万円、大都市圏 875 万円、地方都市 795 万円
- ③計画の内容 新築 39%、建売購入・土地の購入から 20%、建て替え 31%、
住み替え 8%
- ④住宅の広さ 平均敷地面積 255 m²、平均延床面積 147 m²

1. 環境問題についての意識・意向

■「地球環境問題 関心ある」39%、3年前より6ポイント低下（対象者：677）

■55歳以上は57%が関心ある、34歳以下と27ポイントの格差

「地球環境問題について関心がありますか」と聞きました。「関心がある」39%、「ある程度関心がある」55%、「あまり関心がない」6%という結果です。年齢が高くなるほど関心は高くなり、55歳以上では「関心ある」が57%に高まっています。34歳以下の30%に比べると27ポイントも開きがあります。

3年前の調査では「関心がある」45%、「ある程度関心がある」51%、「余り関心がない」4%でした。「関心がある」が6ポイント低下しています。環境への関心が低下したのは意外な結果でしたが、まだまだ切実な問題ではないということも言えます。（グラフ1）

■関心の第1位は地球温暖化（対象者：637）

■3年前1位の有害化学物質は2位に

「かなり関心があるのはどんなことですか」を聞きました。第1位が「地球温暖化の進行」で79%、2位「有害化学物質」64%、3位「ゴミの分別・リサイクル」と「オゾン層の破壊」61%、5位「大気汚染」と続いています。3年前、第1位だった有害化学物質は今回2位に後退しています。3年前より関心が高まったのは「地球温暖化の進行」、「オゾン層の破壊」、「酸性雨」、「世界的自然破壊」。（グラフ2）

2. 建築時の環境問題意識

【検討初期の環境問題に対する意向】

■「割高でも検討したい」は13%（対象者：679）

■「採算がとれるなら」34%

「これから建築するにあたって、環境問題についてどうお考えですか」という設問では「割高でも環境配慮を考えたい」13%、「採算が取れるなら」34%、「高くないなら」44%、「考えていない」9%で、割高になってもという積極検討派は1割強ありました。日常的に環境配慮を心がけている関心度の高い人は「割高でも考えたい」が21%、エコ度の高い人も19%に高くなっていますが、大多数は採算が取れるなら、高くないならという条件付きでの検討です。（グラフ3）

■追加できる金額平均は246万円（対象者：72）

■100万円以内が36%も、400万円以上も11%

割高でも環境配慮を考えたい人に聞きました。「どのくらい割高になってもいいのですか」。100万円以内36%、101万～200万円29%、201万～300万円21%、301万～400万円3%、400万円以上11%で追加できる額は平均246万円。少数ですが400万円以上でも構わないという一段高いランクの環境配慮を選択する人がいることが注目されます。（グラフ4）

【契約時の環境配慮採用実態】

■「配慮しなかった」が26%に増加（対象者：初期347、建築済326）

住宅の検討初期段階と契約時では大きな変化があります。検討を重ねた結果、「環境配慮しなかった」が8%→26%と3倍に増加しています。「採算が取れるなら」と考えていた人の多くが「高くない範囲で配慮」「配慮しなかった」に移行しており、現実には厳しいという結果ですが、「割高でも取り入れた」が12%→15%に増加している点にも注目したいと思います。初期段階と契約時の変化は次のようになっています。「採算が取れる範囲で」（35%→14%）、「高くない範囲で」（44%→43%）、「配慮しなかった」（8%→26%）「環境配慮には関心なかった」はわずか2%で、ほとんどの人は配慮したいと考えていますが、現実には予算の制約から実現できなかつたり、内容もレベルダウンしています。

（グラフ5）

■追加できる金額は平均339万円（対象者：42）

■100万円以下と400万円以上に2極化

割高でも環境配慮を取り入れた人に聞きました。「環境配慮で追加できる金額はいくらでしたか」。平均で339万円、意外と高くなっています。一番多いのは「100万円以下」の36%、次いで「400万円以上」が29%、「101～200万円」19%、「201～300万円」14%と続いています。100万円以下と400万円以上に2極化しているのが特色です。（グラフ6）

■人気の環境配慮アイテム高断熱・高気密（対象者：初期618、建築済332）

■太陽光発電システムは希望と実際にズレ

検討初期の魅力アイテムは、1位高断熱・高気密（67%）、※2位オール電化（42%）、3位太陽光発電システム41%、4位24時間換気システム38%、5位節水型設備30%と続いています。実際の採用上位は高断熱・高気密（62%）、24時間換気（38%）、オール電化（37%）。希望と実際の採用のズレがあるのは当然ですが、基本仕様の範囲内の24時間換気、高断熱・高気密、そして緑化はズレがすくないのが特徴です。それに対し太陽光発電システム、生ゴミ処理機、雨水排水再利用はズレが目立ちます。中でも落差が大きいのは太陽光発電システムで初期の希望34%が実際の採用は6%と実に28ポイントの落差。フリーアンサーでも「是非利用したいと思っていたが350万円では、高すぎて無理だった。もう少し安ければ…」などの意見が多く寄せられました。（グラフ7）

※オール電化は直接的な環境配慮アイテムではありません。

3. LCC（ライフサイクルコスト）に関する意識

■希望耐久年数は55年、8年前より13年伸びる（対象者：690）

「お宅にとって建物の耐久期間は何年ぐらいが良いと思いますか」。希望耐久年数を尋ねました。希望する建物の耐久年数は長期化傾向をみせています。今回の調査では平均55.9年に長期化しています。2000年の調査より平均で7.6年伸び、阪神大震災直後（1995年）からは12.9年も長い耐久年数の住宅を求めるように変わっています。最も多いのが「耐久年数50年」（40%）、次いで「61年以上」23%、「30年未満」は21%に後退しています。1995年調査では耐久期間30年未満が45%ありましたが、今回は21%に半減し、逆に61年以上が9%から23%に増加しています。環境関心度、エコ度の高い人ほど長い耐久年数を希望しています。地球環境に関心のある人とない人では耐久年数61年以上を希望する比率に10ポイントの格差があります。（グラフ8）

■コストをかけても長持ちさせたいが増加（対象者：679）

■広い家ほど維持費に関心

壁の塗り替え、屋根の吹き替えなど維持費についてはどう考えるかを聞きました。3年前の結果と比べると、「建ててからの維持費を安くするために費用をかける」が5ポイント増加して24%、「どちらともいえない」も9ポイント増加して45%となっていますが、トレンドは住んでからの維持費を減らすために建築時にカネをかける傾向にあります。

建築時に費用をかけるのは、住んでからの維持費が高くなる建物面積が大きい家ほど多く、面積が166㎡以上の住宅では36%が建築時に費用をかけるとしています（99㎡以下12%）。（グラフ9）

■許容範囲の平均は174万円（対象者：248）

後々の維持費を安くするために建築時にかける費用としての許容範囲は平均174万円、3年前より28万円増加しています。一番多いのは「51万円～100万円」（40%）ですが、「201万円以上」が2割を超えています。かけられる人は最初にドンとお金をかけ、後の安心を得たいと考えています。特に55才以上の人は3分の1が「201万円以上」と答えています。

（グラフ10）

■光熱費等への関心、3年前より8ポイント上昇（対象者：695）

入居してからの光熱費に関する関心が高まっています。建ててからの光熱費を安くするために「建築時に費用をかける」という積極派は29%、3年前より8ポイント上昇しています。「どちらかといえば建築時に費用をかけたい」を含めると64%で、これはほとんど変化がありません。世帯年収が高いほど、床面積が広ければ広いほど建築時に費用をかける傾向にあります。そして地球環境関心度でも大きく差が出ています。（グラフ11）

■LCC支持3年前より5ポイント増加、67%に（対象者：688）

LCCという考え方についてどう思うか、聞きました。（LCCの考え方 参照）LCCの考え方に「賛成する人」は67%、3年前より5ポイント上昇しています。環境関心層はLCCの考え方を支持するのが77%（関心なし50%）、LCC採用を検討したいとしています。（グラフ12）

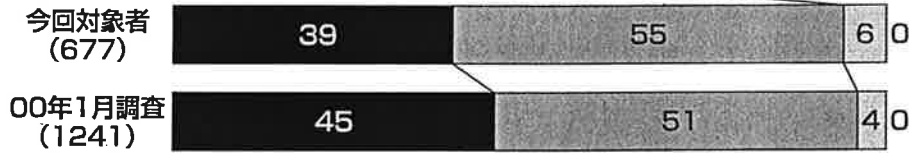
この件に関するお問い合わせは下記までお願いします。

株式会社住環境研究所 市場調査研究室 岡本 TEL. 03-3256-7571
〒101-0041 千代田区神田須田町 1-1 三井あさひビル

グラフ1

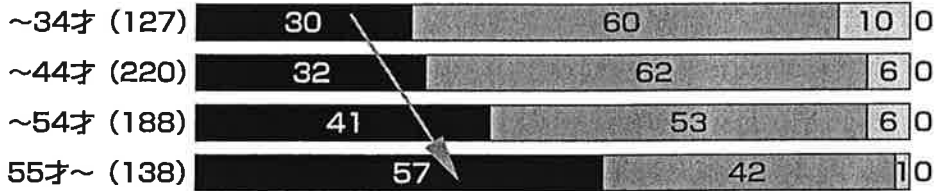
地球環境問題への関心

■ 関心がある ■ ある程度関心がある ■ あまり関心がない ■ まったく関心がない



〈世帯主年齢別〉

■ 関心がある ■ ある程度関心がある ■ あまり関心がない ■ まったく関心がない

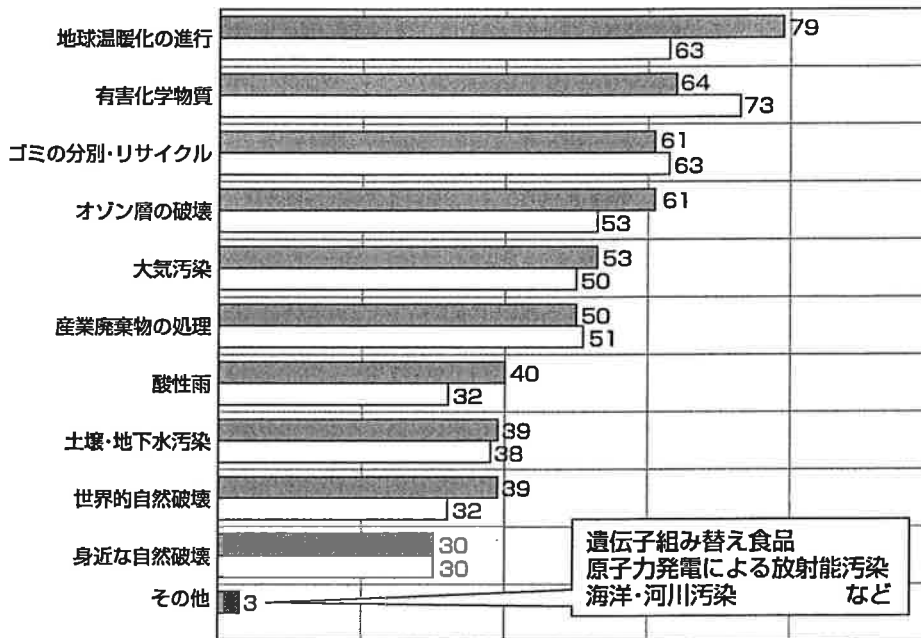


グラフ2

関心のある分野

〈「関心あり」「ある程度」層〉 (複数回答)

■ 今回関心層 (637) ■ 00年1月調査 (1098)



グラフ3

検討初期の環境問題に対する意向

+10 +5 +0 -5 -10 加重平均

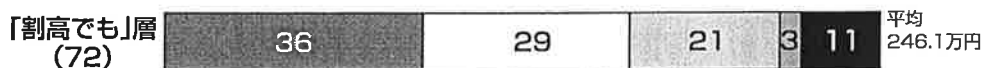
■ 割高でも考えたい ■ 採算が取れるなら ■ 高くならないなら ■ 考えていない ■ 環境配慮 必要ない



グラフ4

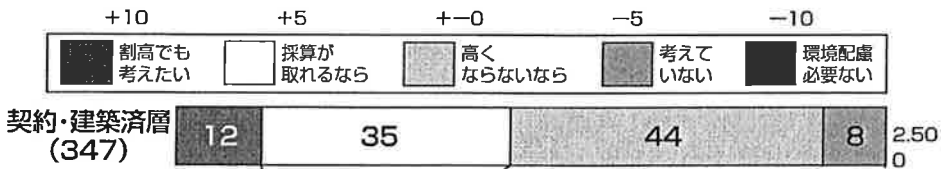
環境配慮で追加できる金額

■ ~100万 ■ ~200万 ■ ~300万 ■ ~400万 ■ 401万~

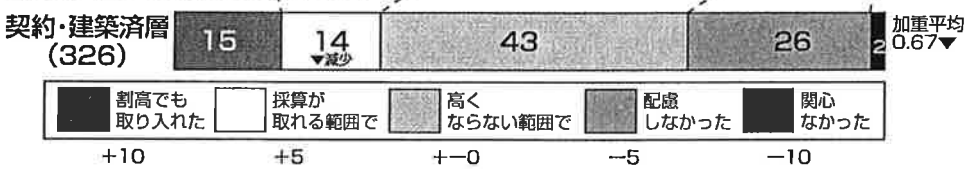


グラフ5

■検討初期の環境問題に対する意向

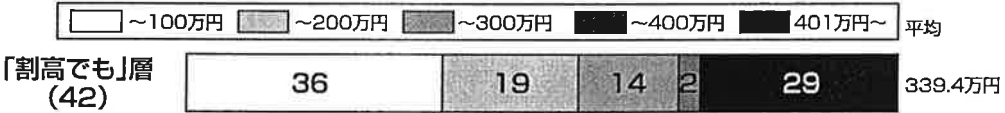


■契約・建築時の「環境配慮」実態



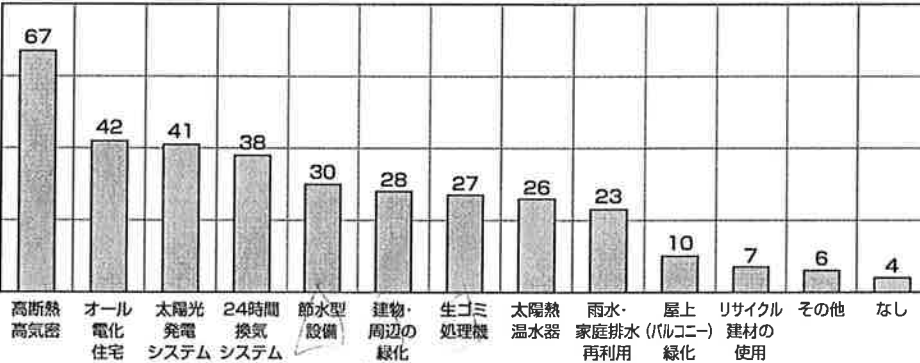
グラフ6

■環境配慮で追加した金額 (契約・建築済層)

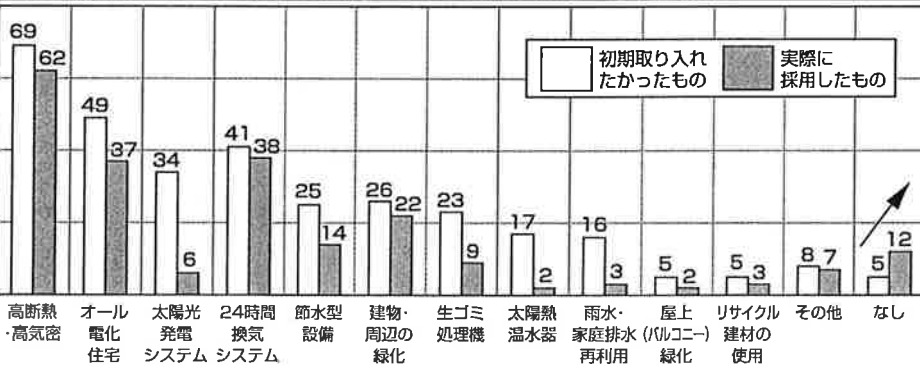


グラフ7

■検討初期の魅力アイテム (複数回答)

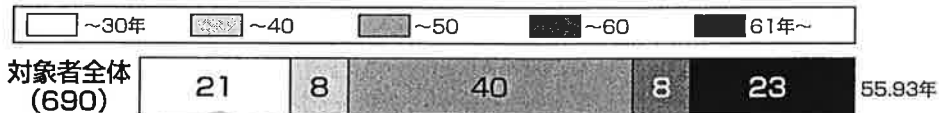


■環境配慮アイテムの希望と実際～建築・契約済み層 (複数回答)

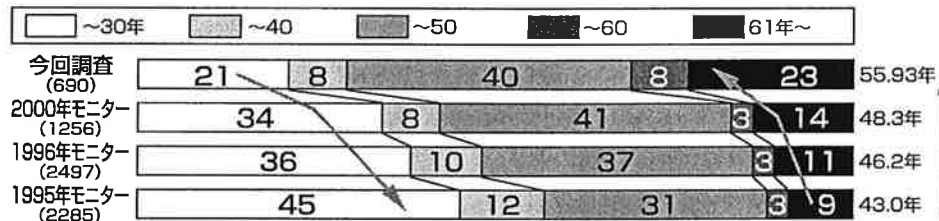


グラフ8

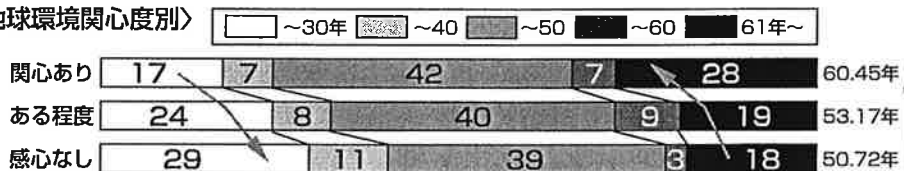
■耐久期待年数（躯体）



〈時系列チェック〉

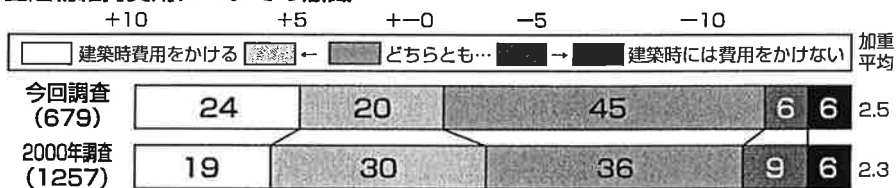


〈地球環境関心度別〉

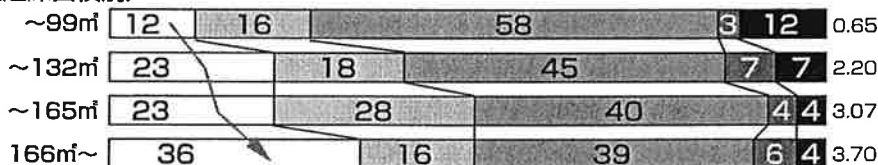


グラフ9

■建物維持費用についての意識

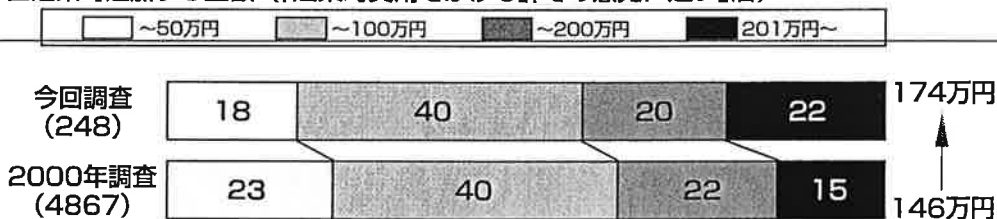


〈延床面積別〉

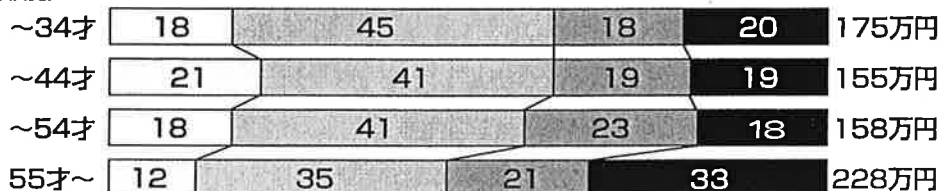


グラフ10

■建築時追加する金額（「建築時費用をかける」「その意見に近い」層）

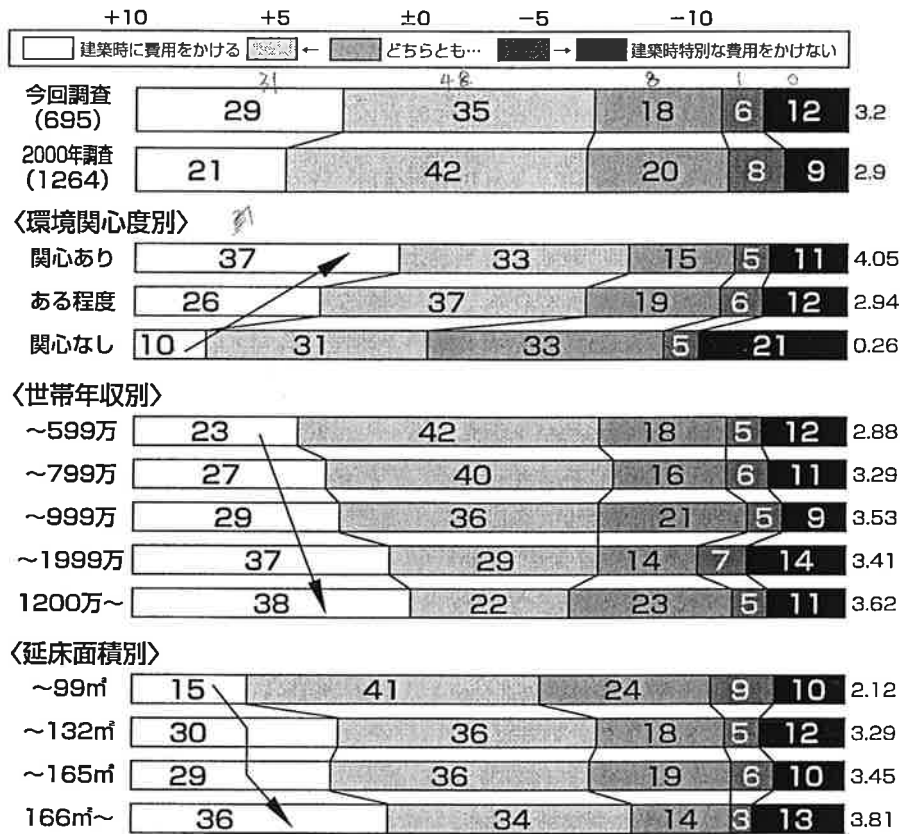


〈年齢別〉



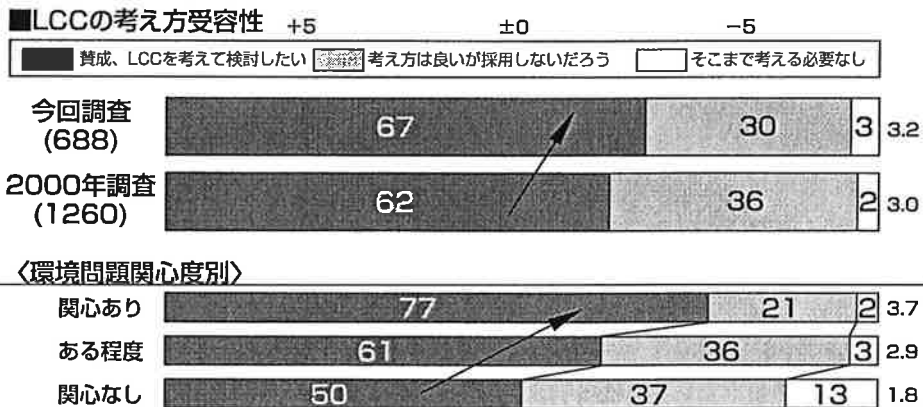
グラフ11

■家づくり時の生活維持費（光熱費）に関する意識



グラフ12

■LCCの考え方受容性



【提示したLCCの考え方】

【ライフサイクルコスト】とは、新築時の設計費・建築費、住んでからの改築費・メンテナンス費・冷暖房費、そして最後は建物解体費など、〈住まいの一生にかかわる費用総額〉のことです。
 【ライフサイクルコスト重視の家づくり】の考え方は、
 一般には、新築時の費用だけをみて建物価格の判断をしがちだけれども、〈住まいの一生〉を考えると、新築時の費用は全コストの一部分でしかない。新築時の建設費が多少増えても、長もちし長く使える住宅、断熱機密性に優れた住宅、省エネに優れた住宅が、結局「住まい手にとってお得」ではないか、というものです。

■ 住宅の環境対応の決め手は長期耐用と経済性

当研究所が住宅建築を検討している消費者の環境意識を調査するのは、2000年に次ぎ2回目になります。今回の調査での注目点は前回調査（京都会議の直後であり、環境問題が新聞や雑誌に大きく取り上げられた時期）との変化と「経済性と環境」の問題でしたが、結果はまさに興味あるものとなりました。

まず第一に、前回に比べ消費者の環境意識にわずかながら低下が見られました。年々環境意識が高まっているという想定をしていましたので、少し驚きのある結果でしたが、前回調査時が京都会議直後であったことを考え合わせれば納得のいくものだと思います。

第二は、住宅環境対応には経済性の裏付けが必要だということです。住宅の環境対応への消費者意識は、初期検討時から契約時に進むにつれて低下する傾向が見られます。原因としては、環境対応がそれ以外の項目に比べ優先順位が高くはないなどのことが想定できますが、コストの問題も大きいと思われる。

第三は、3年前の調査と比較して大きく変化した点として、耐久性のより高い住宅を求めるようになってきていることです。日本の住宅は20～30年で建て替えられてきましたが、耐久期間への要望は徐々に長期化し、50年以上の耐久性を求めるように変わってきています。

一方「LCC（ライフサイクルコスト）」に関して、LCC重視の住まいづくり支持派が増えつつあります。これは、高齢化社会の中で、将来発生するメンテナンス費用や光熱費等をできるだけ削減したいという消費者の意向が強く表れていると言えます。

このような結果から分析を進めると、高まる先行き不安のなか、消費者は環境対応を検討する際にも、いくらかかるのか、どのくらい長持ちするのかを基軸に判断していることが分かります。今後、長期耐用と経済性が住宅の環境対応の決め手になると言っても過言ではないでしょう。

住環境研究所
所長 白崎 明