

報道関係者各位

「住まいの資産価値と住み替えに関する意識調査」
マンション購入者の約 6 割が将来の売却を視野
～住まいは「一生住むもの」から「住み替えを前提に選ぶもの」へ。住まい選びの価値観に変化。～

関東・関西の都市部で高品質なリノベーションマンションを提供するグローバルベース株式会社(本社:東京都渋谷区、代表取締役社長:寺田 隆、以下、「グローバルベース」)は、首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)にお住まいの 30～50 代の男女で、直近 5 年以内にマンションを購入した 206 名を対象に、「住まいの資産価値と住み替えに関する意識について調査」を実施しました。



[画像ダウンロード: <https://dtbn.jp/De6tDM2m>]

■調査の背景

近年、都市部を中心に住宅価格の高騰が続き、住宅購入は人生の中でもより大きな意思決定となっています。東京 23 区の新築マンション平均価格は 2025 年に約 1 億 3,600 万円となり、3 年連続で 1 億円を超えました(不動産経済研究所調べ)。建築費や人件費の高騰などを背景に、住宅価格は依然として高水準で推移しており、住まい選びでは価格や立地だけでなく、将来の資産価値やライフスタイルの変化まで見据えた判断が求められる時代になっています。

また近年は、住まいを「一生住み続ける場所」ではなく、「ライフステージの変化に応じて住み替えることも見据えた資産」として捉える考え方も広がっています。しかし、実際にマンションを購入した人が、購入時に何を重視し、購入後にどのような後悔を感じ、将来の住み替えや資産価値をどのように考えているのか、その実態は十分に明らかになっていません。そこで今回、マンション購入者の住まい選びや資産価値に対する考え方、購入後の満足度、住み替え意向などの実態を明らかにするため、本調査を実施しました。

【本件に関する報道関係者のお問い合わせ先】

グローバルベース株式会社 担当: 井上/植田
TEL: 03-6416-4491/080-7930-9521 E-mail: pr@globalbase.jp

■マンション購入者対象「住まいの資産価値と住み替えに関する意識についての調査」概要

調査期間:2026年 7 月

調査方法:インターネットリサーチ

調査対象者:首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)在住の 30~50 代男女、直近 5 年以内にマンションを購入した方、世帯年収 400~1,500 万円以上

有効回答数:206 名

※本リリース調査結果をご利用いただく際は、【グローバルベース調べ】とご明記ください

～調査サマリ～**【調査①】住まいは「暮らす場所」から「資産」へ**

約 6 割が将来の住み替えや売却を視野に。約 6 割が「資産価値は購入時より上昇」と実感し、約半数が現在の資産価値をチェックしたことがあると回答。住まいを「資産」として捉える意識が広がる。

【調査②】購入時に重視した住まい選びのポイント

約 6 割が購入時から将来の住み替えや売却を意識。「売れる家」の条件は「駅からの距離」が圧倒的 1 位。「変えられない条件」を重視した住まい選びが明らかに。

【調査③】ライフステージによって変化する住まいの悩み

マンション購入者の約 7 割が購入後に何らかの後悔。最多は「収納スペースの不足」。子育て世帯では「個室不足」など、ライフステージによって住まいの悩みが変化。

【調査④】ライフステージの変化が住み替えを後押し

住み替えのきっかけは家族構成や働き方など、ライフステージの変化。約 9 割が次の住まいもマンションを選択し、新築に加え、中古マンションやリノベーションも有力な選択肢に。

【調査①】マンション購入者の約 6 割が将来の住み替えや売却を視野に。約 6 割が「資産価値は購入時より上昇」と実感、約半数が現在の資産価値をチェックしたことがあると回答。住まいを「暮らす場所」だけでなく「資産」として捉える意識が広がる。

Q1. 今後、あなたは現在のお住まいをリセール(売却)することについてどのように考えていますか。あなたの感覚に最も近いものを 1 つだけお選びください。(SA)n=206

Q2. 現在のお住まいの資産価値(売却価格)は購入時と比較してどのように変化していると思いますか。あなたの感覚に最も近いものを 1 つだけお選びください。(SA)n=206

Q3. あなたは現在のお住まいの資産価値(売却価格)をチェックしていますか。チェックしたことがある方は、頻度として最もあてはまるものをお選びください。(SA)n=206

【本件に関する報道関係者のお問い合わせ先】

グローバルベース株式会社 担当: 井上/植田

TEL: 03-6416-4491/080-7930-9521 E-mail: pr@globalbase.jp

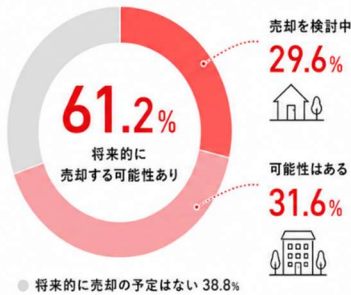
調査
1

住まいを「暮らす場所」から「資産」へ

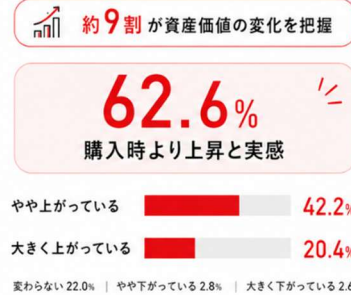
マンション購入者の約 6 割が将来の住み替えや売却を視野に。
約 6 割が「資産価値は購入時より上昇」と実感、約半数が現在の資産価値をチェック。

GLOBAL BASE
TOTAL RENOVATIONS COMPANY

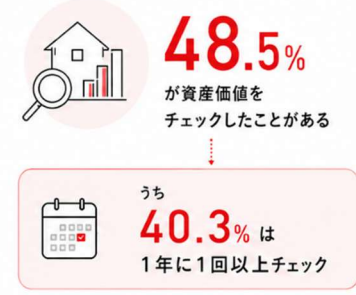
Q1. 将来の住み替え・売却を
視野に入れる人は約 6 割



Q2. 資産価値は「購入時より上昇」と
感じる人が多数



Q3. 購入後も資産価値を
チェックする人が少なくない



住まいは「暮らす場所」だけでなく、
「将来のライフステージの変化に備える資産」として捉える意識が広がっています。

首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)在住の 30～50 代で、直近 5 年以内にマンションを購入した方を対象に、「今後、現在のお住まいを売却することについてどのように考えていますか」と質問したところ、「すでに売却することを決めている」「売却を検討しており、情報収集や相談をしている」「売却を検討しているが、特に何もしていない」と回答した人は 29.6%となりました。また、「売却する可能性はあるが、具体的な検討まではしていない」と回答した 31.6%を合わせると、61.2%が現在の住まいを将来的に売却する可能性があると考えていることが分かりました。

さらに、「現在のお住まいの資産価値(売却価格)は購入時と比較してどのように変化していると思いますか」と質問したところ、「購入時より大きく上がっていると思う」(20.4%)、「購入時よりやや上がっていると思う」(42.2%)を合わせた 62.6%が、資産価値は購入時より上昇していると感じていることが明らかになりました。一方、「購入時より下がっている」と回答した人は 8.7%にとどまり、多くの人が現在の住まいの資産価値を前向きに捉えていることが分かりました。

また、「現在のお住まいの資産価値(売却価格)をチェックしていますか」と質問したところ、48.5%が資産価値を確認したことがあると回答しました。そのうち 40.3%は 1 年に 1 回以上資産価値を確認しており、住宅購入後も継続的に自宅の資産価値を意識している人が少なくないことがうかがえます。

今回の調査では、マンション購入者の約 6 割が将来的な住み替えや売却の可能性を視野に入れていることに加え、多くの人が購入後も自宅の資産価値を継続的に確認している実態が明らかになりました。住まいは「暮らす場所」という役割だけでなく、「将来のライフステージの変化に備える資産」として捉えられるようになっており、住み替えや売却も選択肢の一つとして考えながら住まいを所有するという価値観が広がっていることがうかがえます。

【本件に関する報道関係者のお問い合わせ先】

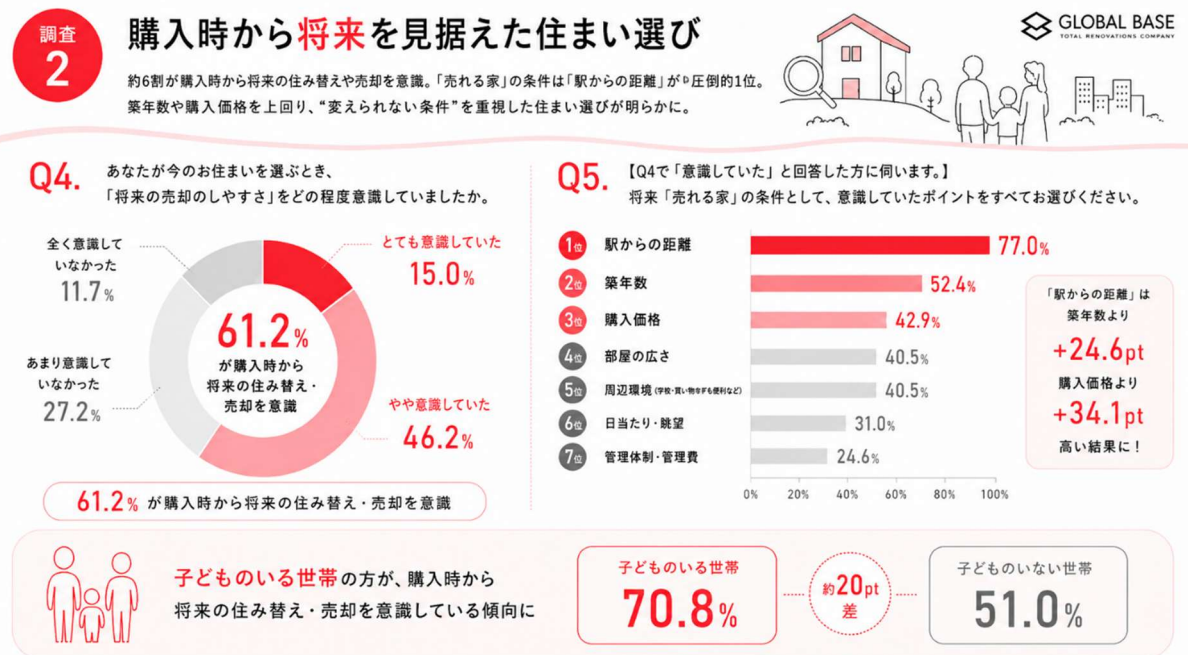
グローバルベース株式会社 担当：井上／植田

TEL：03-6416-4491／080-7930-9521 E-mail：pr@globalbase.jp

【調査②】約 6 割が購入時から将来の住み替えや売却を意識。「売れる家」の条件は「駅からの距離」が圧倒的 1 位。築年数や購入価格を上回り、「変えられない条件」を重視した住まい選びが明らかに。

Q4. あなたが今のお住まいを選ぶとき、「将来の売却のしやすさ」をどの程度意識していましたか。(SA)n = 206

Q5.【Q1 で「意識していた」と回答した方に伺います。】将来「売れる家」の条件として、意識していたポイントをすべてお選びください。(MA)n=126



調査①では、マンション購入者の約 6 割が将来的な住み替えや売却を視野に入れ、購入後も資産価値を継続的に確認している実態が明らかになりました。では、このような意識は住宅購入後に生まれたものなのでしょうか。それとも、購入時から将来を見据えて住まいを選んでいたのでしょ

うか。住宅を購入する際、『将来の売却のしやすさ』をどの程度意識していましたか」と質問したところ、「とても意識していた」「やや意識していた」を合わせた 61.2%が、購入時から将来の住み替えや売却を意識して住まいを選んでいたことが分かりました。

さらに、「将来の売却のしやすさ」を意識していた 126 名を対象に、『「売れる家」の条件として意識していたポイント』を質問したところ、最も多かったのは「駅からの距離」(77.0%)でした。次いで、「築年数」(52.4%)、「購入価格」(42.9%)、「部屋の広さ」「周辺環境(学校・買い物をする場所など)」「(ともに 40.5%)と続く結果となりました。特に「駅からの距離」は、「築年数」を 24.6 ポイント、「購入価格」を 34.1 ポイント上回っており、購入者が将来の資産価値を見据えて住まいを選ぶ際には、価格や建物そのものの条件以上に、立地を重視していることがうかがえます。

【本件に関する報道関係者のお問い合わせ先】

グローバルベース株式会社 担当：井上／植田

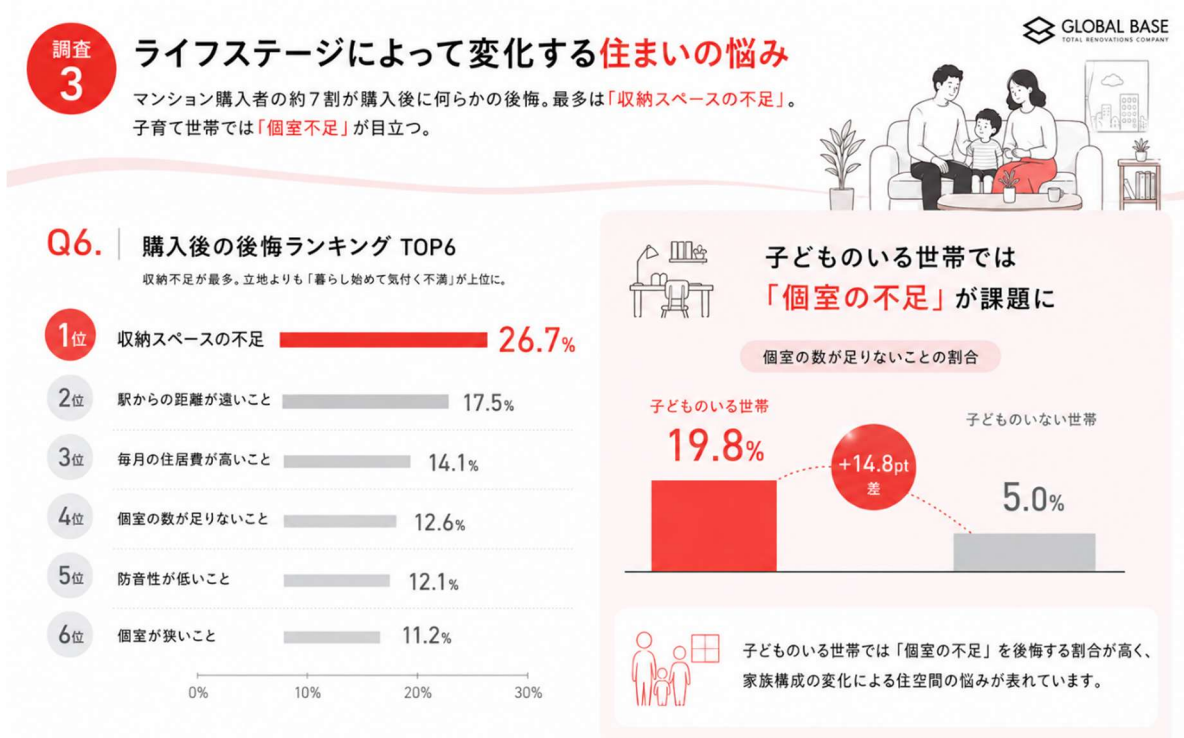
TEL：03-6416-4491／080-7930-9521 E-mail：pr@globalbase.jp

また、属性別に見ると、購入時から将来の住み替えや売却を意識していた人は、子どものいる世帯では70.8%と、子どものいない世帯(51.0%)を約20ポイント上回る結果となりました。さらに、「売れる家」の条件として「駅からの距離」を重視した人は、男性70.3%に対し女性86.5%となり、女性の方が高い割合となりました。

今回の調査から、マンション購入者の多くが、住宅を購入する段階から将来の住み替えや売却を見据えて住まいを選んでいることが明らかになりました。特に、「駅からの距離」や周辺環境など後から変えることのできない立地条件を重視する傾向が見られ、住まいを「今住むための場所」としてだけでなく、「将来の資産価値も見据えて選ぶもの」と捉える意識が広がっていることがうかがえます。

【調査③】 マンション購入者の約7割が購入後に何らかの後悔。最多は「収納スペースの不足」。子育て世帯では「個室不足」が課題に。ライフステージによって変化する住まいの悩みが明らかに。

Q6. あなたの現在のお住まいについて、後悔していること・失敗したと感じていることをすべてお選びください。(複数回答／n=206)



現在の住まいについて「後悔していること・失敗したと感じていること」を質問したところ、「特に後悔していることはない」と回答した人は27.7%にとどまり、72.3%が何らかの後悔を感じていることが分かりました。

後悔していることとして最も多かったのは「収納スペースの不足」(26.7%)でした。次いで、「駅からの距離が遠いこと」(17.5%)、「毎月の住居費が高いこと」(14.1%)、「個室の数が足りないこと」(12.6%)、「防

【本件に関する報道関係者のお問い合わせ先】

グローバルベース株式会社 担当：井上／植田

TEL：03-6416-4491／080-7930-9521 E-mail：pr@globalbase.jp

音性が低いこと」(12.1%)、「個室が狭いこと」(11.2%)が続きました。

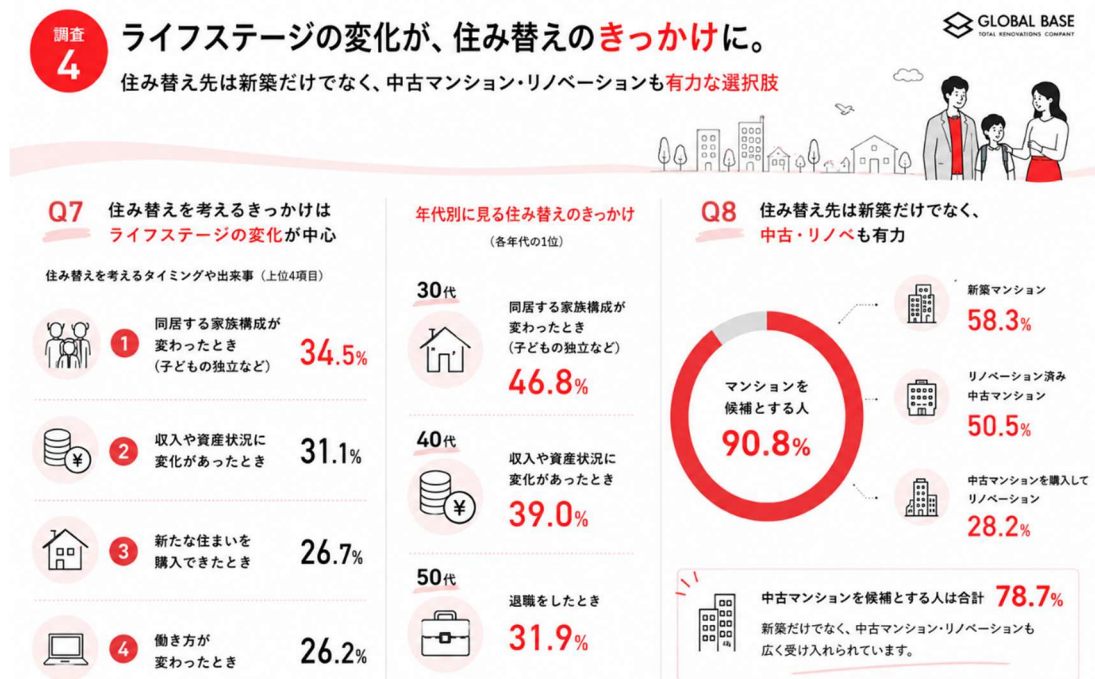
属性別に見ると、子どものいる世帯では「個室の数が足りないこと」(19.8%)が、子どものいない世帯(5.0%)を14.8ポイント上回りました。また、「家族を気にせず在宅勤務ができるスペースの不足」(13.2%)や「プライベート空間の不足」(12.3%)も、子どものいない世帯(いずれも 2.0%)と比べて高い結果となりました。

今回の調査から、マンション購入後の後悔は、収納や間取りなど住空間に関するものだけでなく、駅からの距離や毎月の住居費など多岐にわたることが明らかになりました。特に、子どものいる世帯では個室や在宅勤務スペース、プライベート空間など住空間に関する悩みが目立ち、住まいへの評価は購入時だけでなく、その後のライフステージや家族構成の変化によっても変化することがうかがえます。

【調査④】ライフステージの変化が住み替えのきっかけに。住み替え先は新築だけでなく、中古マンション・リノベーションも有力な選択肢。

Q7. 今後、現在のお住まいをリセール(売却)するとしたら、どのようなタイミングや出来事があった時だと思いますか。(MA)n=206

Q8. あなたが今後、住み替えることを考えたとき、どのような住宅が候補になりますか。(MA)n=206



住み替えを考えるタイミングについて質問したところ、最も多かったのは「同居する家族構成が変わったとき(子どもの独立など)」(34.5%)でした。次いで、「収入や資産状況に変化があったとき」(31.1%)、「新たな住まいを購入できたとき」(26.7%)、「働き方が変わったとき」(26.2%)が続き、住み替えは住宅そのもののへの不満だけではなく、ライフステージの変化をきっかけに検討されるケースが多いことが分かりました。年代別に見ると、30代では「同居する家族構成が変わったとき(子どもの独立など)」(46.8%)が最も高く、40代では「収入や資産状況に変化があったとき」(39.0%)が全体(31.1%)を上回りました。また、50代

【本件に関する報道関係者のお問い合わせ先】

グローバルベース株式会社 担当：井上／植田

TEL：03-6416-4491／080-7930-9521 E-mail：pr@globalbase.jp

では「退職をしたとき」(31.9%)が最も高く、年代によって住み替えを考えるきっかけが異なることが明らかになりました。

さらに、「住み替えるとした場合、次に住みたい住宅」を質問したところ、90.8%がマンションを候補として挙げました。内訳を見ると、「新築マンション」(58.3%)が最も多かった一方で、中古マンションを選択肢とする人も多く、「リノベーション済み中古マンション」(50.5%)、「中古マンションを購入してリノベーション」(28.2%)と続きました。この結果から、新築だけでなく、中古マンションも住み替え先として広く受け入れられていることが分かります。

今回の調査から、住み替えは住宅への不満だけではなく、家族構成や働き方、収入・資産状況など、ライフステージの変化を契機に検討されることが多いことが明らかになりました。また、次の住まいとしては新築だけでなく、中古マンションやリノベーションも有力な選択肢となっており、ライフステージや暮らし方の変化に合わせて住まいを選び直すという意識が広がっていることがうかがえます。今後は、自分たちのライフスタイルや価値観に合わせて住まいを実現できる中古マンション・リノベーションへの関心が、さらに高まっていくことが期待されます。

■グローバルベイス コメント

< グローバルベイス株式会社 不動産事業部 部長 八木原 竜也 >

今回の調査結果で明らかになった、住まいを「暮らす場所」としてだけでなく、「資産」として捉えるという意識の高まりは、われわれが日々感じている中古マンション市場の変化とも一致していました。特に「駅からの距離」は変えることのできない立地条件であり、将来の住み替えや売却を検討される際の重要な要素となります。

一方で、購入後に「収納スペースの不足」や「個室不足」など、住まいへの不満や後悔が生じやすいという実態は、リノベーションのプランニングで改善・解決できる課題でもあります。

優れた立地の物件に、機能的な間取りや収納を掛け合わせ、ライフステージの多様な変化に寄り添ったリノベーション物件を提供すること。それこそが、資産価値と住み心地を両立させた物件を提供するという当社の社会的意義だと考えています。

今後も、市場や顧客ニーズの変化を捉えながら、満足度の高い物件の提供を目指してまいります。

■グローバルベイス株式会社について

会社名：グローバルベイス株式会社（Daigas グループ）

設立：2002 年 4 月

代表取締役社長：寺田 隆

資本金：9,500 万円

本社所在地：東京都渋谷区桜丘町 3-2 渋谷サクラステージ SAKURA タワー6F

横浜支店所在地：神奈川県横浜市西区北幸 1-11-15 横浜 ST ビル 7F

大阪支店所在地：大阪府大阪市北区曽根崎 1-1-2 JRWD 梅新 1F

ホームページ：<https://www.globalbase.jp/>

【本件に関する報道関係者のお問い合わせ先】

グローバルベイス株式会社 担当：井上／植田

TEL：03-6416-4491／080-7930-9521 E-mail：pr@globalbase.jp