

第5回：「住宅ローンで頭金ゼロ」の選択は正解か否か？ その①

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

ミライ研のアンケート調査では、住宅の購入に際して、約8割の方が住宅ローンを利用しているという結果が出ています。ローンの利用に当たっては、住宅購入時において、物件価格等全てを借り入れて賄う「フルローン」と、一部を現金で支払う（頭金を入れる）ケースがあります。

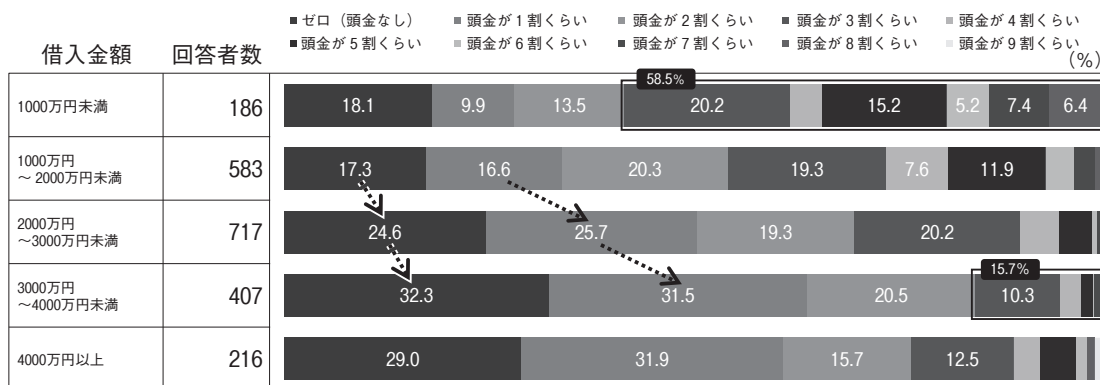
今回は、一人一人のライフプラン・マネープランの中で、「住宅ローン」をうまく位置付ける観点から、「借入金額に対する頭金割合」について考察してみました。

1. 借入金額によって頭金比率は大きく変化

ミライ研のアンケート調査において、「借入金額1000万円～2000万円未満」区分、「借入金額2000万円～3000万円未満」区分、「借入金額3000万円～4000万円未満」区分の方に、「借入金額に対する頭金の割合」を尋ねたところ、頭金割合が「ゼロ（フルローンでの購入）」もしくは「1割」の比率は、金額区分が大きくなるにつれて上昇することが分かりました〔図表1〕。

他方、頭金割合「3割以上」の比率も見てみますと、「借入金額1000万円未満」区分では58.5%と半数を超えています。一方、「3000万円～4000万円未満」区分では15.7%と、大きな差があることが確認できました。

〔図表1〕 頭金の割合（借入金額別）



* 回答者：持ち家購入者かつ住宅ローン利用経験者

* 頭金割合の選択肢「分からない、忘れた」、借入金額選択肢「分からない、覚えていない」を除く

* 5.0%未満はグラフ内の比率表記を省略

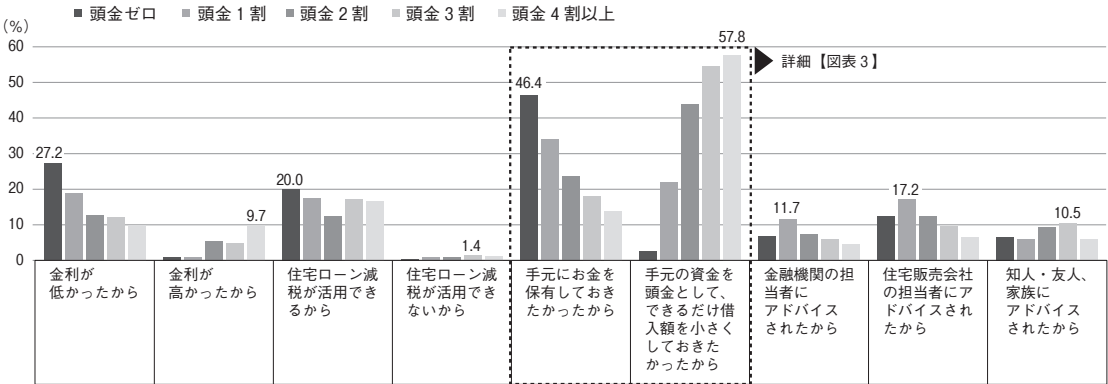
（出所）特に出所を示していない場合、三井住友トラスト・資産のミライ研究所「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」（2023年）を基にミライ研が作成

2. 頭金割合の決め手は「手元資金への向き合い方」か？

住宅ローンにおいて、「頭金として●割は入れておくべし」といったセオリーはありません。では、

住宅ローンの利用者は、どのような理由で「頭金割合」を決めているのでしょうか。その理由を尋ねた結果が【図表2】です。頭金割合の決定理由としては「借入金利の高低」や「住宅ローン控除の活用可否」といった要因よりも、「手元に資金を保有しておきたいから」「手元資金を使って借入額を小さくしたかったから」といった「手元資金の効果的な活用」が決め手となっている状況が確認できました。

【図表2】 頭金の割合を決めた理由（頭金割合別）・・・複数回答可

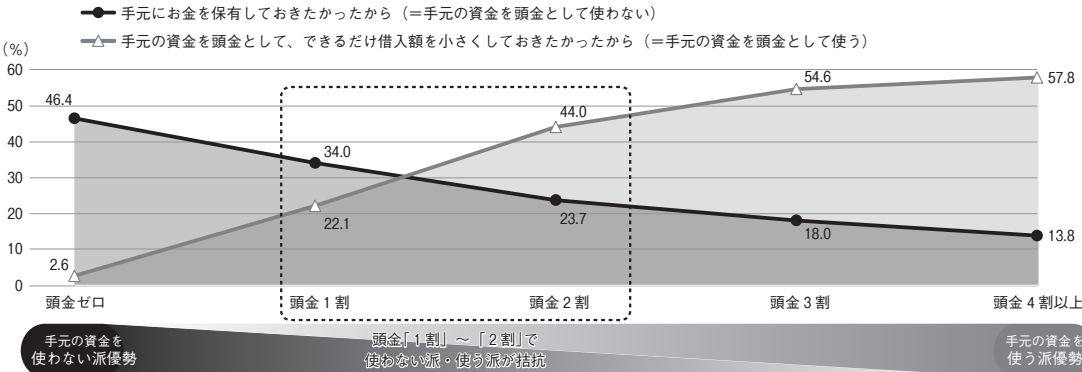


- * 回答者の属性：持ち家購入者のうち、頭金割合が分かっている方
- * 回答データ：頭金割合の決定理由のうち「その他」を除いて集計
- * 回答者数：頭金割合が低い方から順に、504人、494人、393人、361人、341人

頭金割合に関しては、「歴史的な低金利」や「住宅ローン減税の活用」を背景として、「頭金割合はできるだけ低く（フルローン化）」が近年の傾向といわれています。しかし、今回のアンケート調査では、実際に住宅ローン利用者が意識しているのは「住まいの購入に当たっての手元資金の効果的な活用」であることが分かりました。

【図表3】は、頭金割合によって「手元資金を頭金として使う派」と「使わない派」の比率が大きく変化することを表しています。頭金「ゼロ」では「手元資金を使わない派」が優勢で、「1割」「2

【図表3】 頭金割合を決めた理由のうち「手元資金の扱い」に関する回答状況（頭金割合別）



- * 回答者属性：持ち家購入者のうち、頭金割合が分かっている方
- * 回答者数：頭金割合が低い方から順に、504人、494人、393人、361人、341人

割」では「使う派」「使わない派」の両者が拮抗^{きっこう}し、「3割以上」では「頭金として使う派」が優勢となっています。特に、頭金割合「1割」「2割」での拮抗状況の背景が「頭金としての資産はあるが、頭金としては使わない」のか、それとも「手元資金は頭金に入れたが、借入金額との比率では1割～2割になっている」のかが気になるところです。

次回も本テーマについて、頭金割合別に「借入金額」の観点を加えて、「頭金割合の決定理由」を考察したいと思います。

<次回：『「住宅ローンで頭金ゼロ」の選択は正解か否か？ その②』に続く>

〈参考〉ミライ研 独自アンケート調査の概要

- (1) 調査名：「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」（2023年）
- (2) 調査対象：全国の20～69歳の男女
ただし関連業種（金融、調査、マスコミ、広告）従事者を除く
※2022年4月の成年年齢引き下げを受け、今回調査では対象年齢を拡大し「18歳～69歳」に対して調査を実施している。本件分析に当たっては過去調査との比較のため、分析対象を上記の年齢に絞って集計・分析した。
- (3) 調査方法：WEBアンケート調査
- (4) 調査時期：2023年1月
- (5) サンプル数：1万1114サンプル

三井住友トラスト・資産のミライ研究所は、人生100年時代において、一人一人が将来を安心して過ごすための資産形成・資産活用のあり方を中立的な立場で調査・研究し発信することを目的として、2019年9月三井住友信託銀行に設置された組織です。



丸岡 知夫（まるおか ともお）三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長
1990年に三井住友信託銀行に入社。確定拠出年金業務部にてDC投資教育、継続教育のコンテンツ作成、セミナー運営に従事。2019年より現職。主な著作として、『安心ミライへの「資産形成」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2020）、『安心ミライへの「金融教育」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2023）。

KINZAIバリュー叢書L

信託登記の照会事例2

横山 亘 [著]

四六判・192頁・定価1,980円(税込)

- 第1線の登記官が豊富な経験をもとに解説。
- 資格者代理人からの照会とそれに対する登記官の回答事例を通じて、信託の登記実務の現状を分析し、その問題点や課題等を明らかにします。
- 2巻では、「遺言代用信託」「信託と区分建物」「セキュリティトラスト」など信託の様々な活用方法を取り上げます。

一般社団法人 金融財政事情研究会 申込先

〒160-8519 東京都新宿区南元町1-9
電話(03)3358-2891(直通) FAX(03)3358-0037