

## 第6回：「住宅ローンで頭金ゼロ」の選択は正解か否か？ その②

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

前回、住宅ローンの利用者が「頭金割合」をどのような理由で決めているかを、ミライ研のアンケート調査から考察しました。頭金割合の決定要因としては、「借入金利の高低」や「住宅ローン控除の活用可否」といった理由よりも、「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」が主因となっている状況が確認できました。

今回は本テーマについて、「頭金割合」ごとに「借入金額」の観点を加えた上で、「頭金割合の決定理由」を考察します。

## 1. 頭金割合「ゼロ・1割」選択でも、その理由は一様ではない

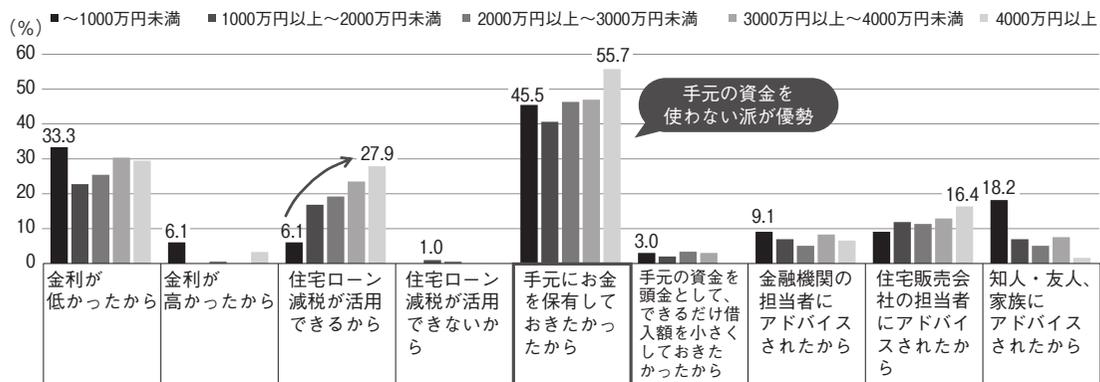


ミライ研のアンケート調査から、住宅ローン利用者で「頭金ゼロ」の方に頭金割合の決定理由を尋ね、それを「借入金額区分」での違いが分かるようにグラフ化したものが【図表1】です。

ゼロを選んだ理由としては、借入金額区分によらず「手元にお金を保有しておきたかったから」が最も多くなっています。借入金額が大きくなるにつれて「住宅ローン減税が活用できるから」を理由とする比率も上昇しています。頭金をゼロとすることで、住宅ローン控除の借入限度額をフル活用したいという意向が確認できます。

【図表2】は、「頭金1割」の場合です。【図表1】と比較すると、「手元の資金を頭金として、できるだけ借入額を小さくしておきたかったから」の回答が多くなっており、「手元にお金を保有しておきたかったから」と拮抗<sup>きっこう</sup>してきているのが特徴です。また、「頭金ゼロ」や「頭金2割以上」【図表3】

【図表1】 頭金割合の決定理由（複数回答可）（「頭金ゼロ」の場合）



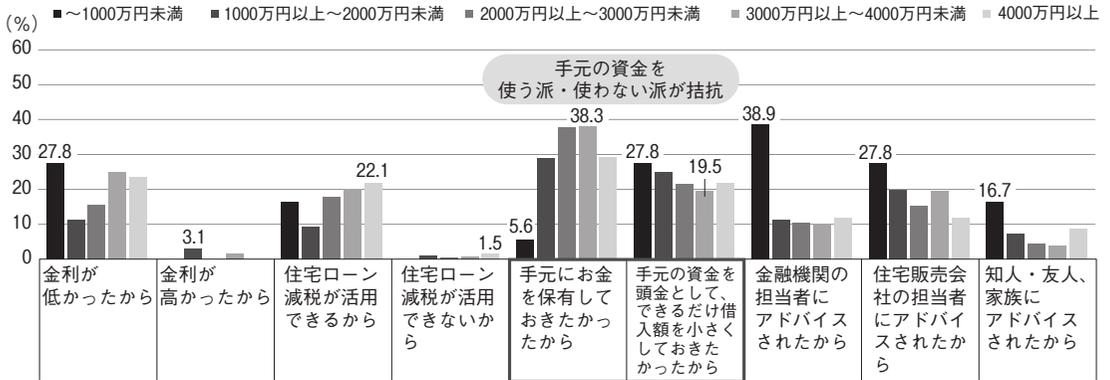
\* 回答者：持ち家購入者かつ住宅ローン利用者で頭金割合を認識している方

\* 頭金割合選択肢「わからない、忘れた」、頭金の決定理由選択肢「その他」を除く

\* 回答者数：借入金額が少ない方から順に、33、101、177、132、61人

(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

【図表2】 頭金割合の決定理由（複数回答可）（「頭金1割」の場合）

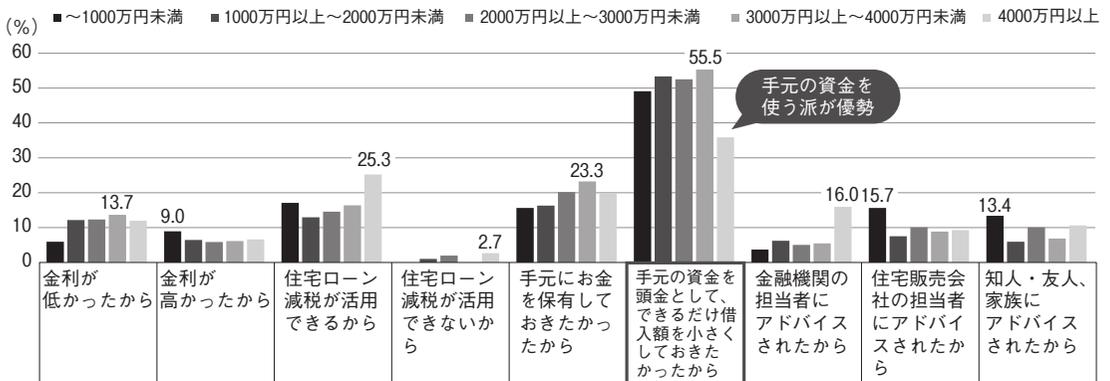


- \* 回答者：持ち家購入者かつ住宅ローン利用経験者で頭金割合を認識している方
- \* 頭金割合選択肢「わからない、忘れた」、頭金の決定理由選択肢「その他」を除く
- \* 回答者数：借入金額が少ない方から順に、18、96、184、128、68人

と比べると、「金融機関の担当者」や「住宅販売会社の担当者」からのアドバイスを決定理由として挙げる数も増えており、第三者の意見も参考にした上での判断であることがうかがえます。

「頭金2割以上」をまとめた形でグラフ化したものが【図表3】です。借入金額によらず「手元の資金を頭金として、できるだけ借入額を小さくしておきたかったから」が最も多く選択されています。また、「金利が低かったから」との回答が10%程度にとどまっている点を勘案すると、金利の高い・低い以上に「できるだけ借入額を抑えておきたい」との意識が鮮明に確認できる結果となりました。

【図表3】 頭金割合の決定理由（複数回答可）（「頭金2割以上」の場合）



- \* 回答者：持ち家購入者かつ住宅ローン利用経験者で頭金割合を認識している方
- \* 頭金割合選択肢「わからない、忘れた」、頭金の決定理由選択肢「その他」を除く
- \* 回答者数：借入金額が少ない方から順に、134、385、355、146、75人

## 2. 「金利のある時代」の頭金とは…



現在、日本は20年ぶりに「金利のある時代」を迎えています。過去、「金利のある時代」において「住宅ローン＝頭金を入れる」はセオリーでした。借入金額を減らす、月々の返済額も減らす、返済に対

する負担感も軽減させる、が効用でした。フルローン（頭金ゼロ）で支払う将来の利息総額と比べた時の「利息総額の軽減効果」もポイントでした。今、住宅ローンにおける頭金の効用を再確認しておく時期が来たとも言えそうです。

ミライ研のアンケート調査からは「頭金ゼロ・1割が主流」である現況が読み取れますが、結果から確認できる「傾向・潮流」だけではなく、ローン利用者の行動の背景や理由についても、ミライ研として調査し考察を続けていきたいと考えています。

〈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）。

すぐに使える

# そうぞく対策と 生命保険活用術

四訂版

明治安田生命保険相互会社 営業教育部 [編]  
A5判・176頁・定価1,760円(税込)

生命保険の活用による  
そうぞく(相続・争族)対策の手引書!

- ◆そうぞくには、「相続」だけでなく、「争族」もあります。
- ◆本書は、生命保険を活用した“そうぞく”対策の有効性を、実務経験豊富なFPが、基礎知識だけでなく、事例も紹介しながら分かりやすく整理・解説しています。
- ◆生命保険会社の職員だけでなく、生命保険を取り扱う金融機関の行職員、ファイナンシャル・プランナーなど、どなたでもすぐに提案等に活かせます。

またまた改訂! 2024年 贈与税改正・対応版

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