

2025年10月

「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2025年)より

“貯蓄はあるけど、頭金ゼロ”という選択

三井住友信託銀行

三井住友トラスト・資産のミライ研究所

研究員 矢野 礼菜

1. 調査名：「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2025年)
2. 調査対象：全国の18～69歳 ただし関連業種(金融、調査、マスコミ、広告)従事者を除く
3. 調査方法：WEBアンケート調査
4. 調査時期：2025年1月
5. サンプルサイズ：11,435
6. サンプルの属性(年代別)

18－19歳	108
20－29歳	1,995
30－39歳	1,944
40－49歳	2,443
50－59歳	2,707
60－69歳	2,238

7. 備考：図表は端数処理の関係上、合計で100%とならない場合があります

目次

1 広がる“頭金ゼロ”という選択

- 頭金の割合は、「2～3割が目安」から「ゼロ」が主流に
- “貯蓄はあるけど、頭金ゼロ”を選択する層が増加
- “貯蓄はあるけど、頭金ゼロ”の理由、最多は「手元にお金を保有しておきたかったから」

2 “貯蓄はあるけど、頭金ゼロ”－住宅ローン契約の傾向－

（回答者：住宅購入時の保有金融資産500万円以上の住宅ローン利用経験者）

- 頭金割合にかかわらず購入金額は同水準、ただし高額借入れは頭金ゼロに多い
- 頭金ゼロは変動が主流、頭金割合の多寡が金利タイプに影響
- 頭金ゼロは長期返済を選ぶ傾向、半数以上が「35年返済」を選択

3 “貯蓄はあるけど、頭金ゼロ”－資産形成の傾向－

（回答者：住宅購入時の保有金融資産が500万円以上の住宅ローン返済中の方）

- 「住宅ローンの返済」と「資産形成」、両立することがスタンダード
- 頭金ゼロは資産形成“額”としては控えめ、余力の差が見える

各章における回答者の範囲

頭金割合	住宅購入時の保有金融資産*1	
	500万円未満	500万円以上
		住宅ローン利用経験者
		返済中 完済
頭金ゼロ	1	貯蓄はあるけど、頭金ゼロ
1割くらい		
2割くらい		3
3割くらい		
4割以上		



1



2

*1: 物件の頭金・諸経費などを支払う前の額

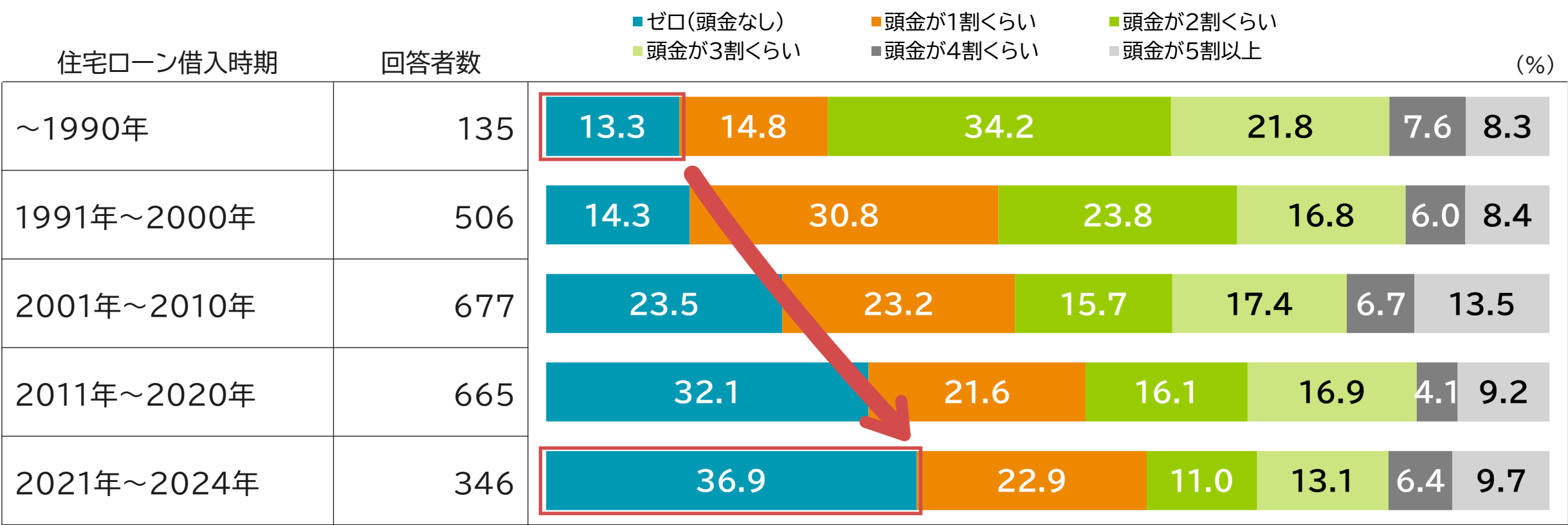
1

広がる“頭金ゼロ”という選択

頭金の割合は、「2～3割が目安」から「ゼロ」が主流に

- かつては「頭金を2～3割準備する」ことが、住宅購入時の一般的な目安とされていたが、近年では「頭金はゼロ」での借入れが一般的となってきている

図表1 住宅ローンの頭金割合(時系列)

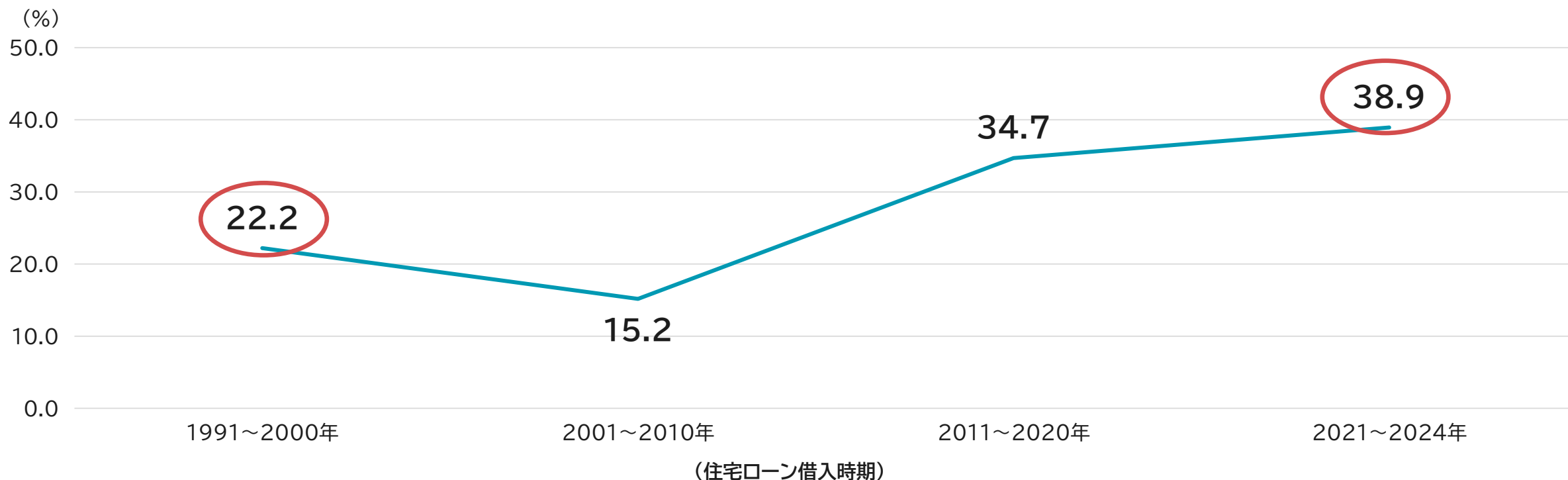


回答者:住宅ローン利用経験者 ※頭金割合「わからない・忘れた」は除く(特に断りがない限り、以降のページにおいても同様の前提に基づいています)

「貯蓄はあるけど、頭金ゼロ」を選択する層が増加

- 頭金ゼロを選択した人のうち、住宅購入時の保有金融資産額*1が「500万円以上あった人」の割合は、1991～2000年の22.2%から、2021～2024年には38.9%へと16.7ポイント増加しており、「金融資産はあるが、頭金ゼロ」を選択する層が増加していることがうかがえる

図表2 頭金ゼロを選択した人のうち、住宅購入時の保有金融資産*1が500万円以上あった人の割合



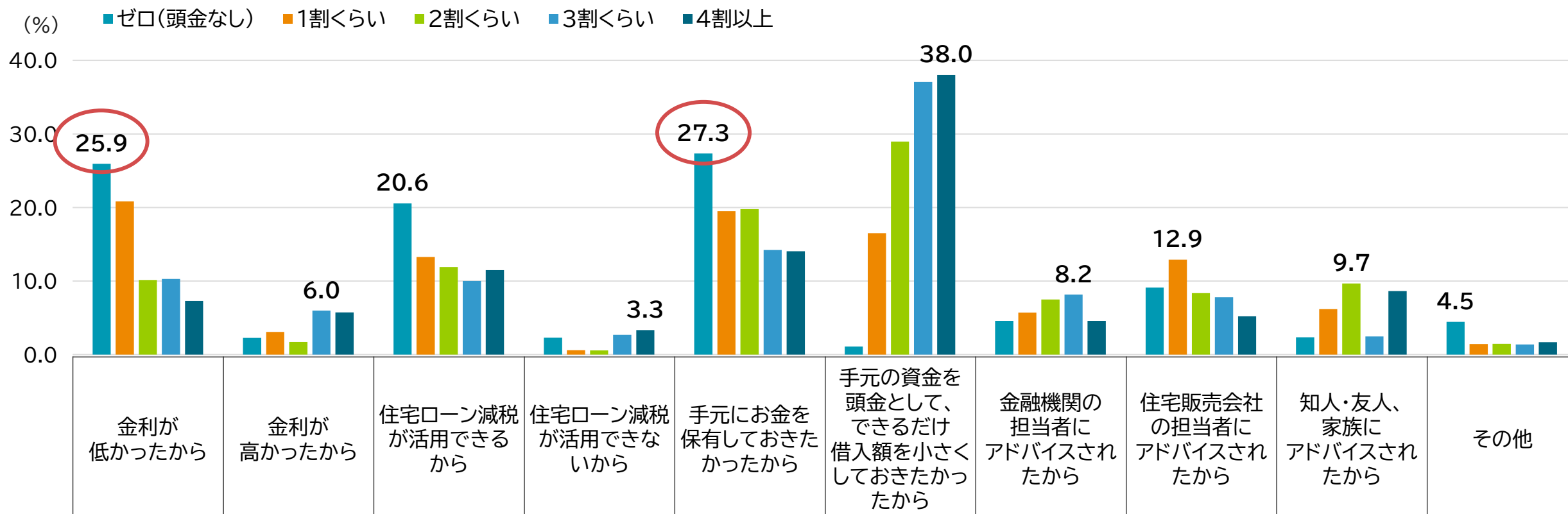
*1: 物件の頭金・諸経費などを支払う前の額を回答

回答者: 住宅ローン利用経験者(住宅ローン借入時期が1990年以前は回答者数が少ないため掲載省略) ※回答者数: 1991年～2000年: 51、2001年～2010年: 107、2011年～2020年: 148、2021年～2024年: 88 ※住宅購入時の保有金融資産「わからない/答えたくない」は除く(特に断りがない限り、以降のページにおいても同様の前提に基づいています)

頭金ゼロの理由、最多は「手元にお金を保有しておきたかったから」

- 「貯蓄はあるけど、頭金ゼロ」層が、その割合を決定した主な理由としては、「手元資金の確保(27.3%)」が最多であり、次いで「金利の低さ(25.9%)」が挙げられた
- 住宅購入後の支出や資産形成を見据え、手元資金を温存する意識がうかがえる

図表3 頭金割合の選択理由(複数回答可)



回答者:住宅ローン経験者のうち、住宅購入時の保有金融資産が500万円以上あったと回答した方 838名

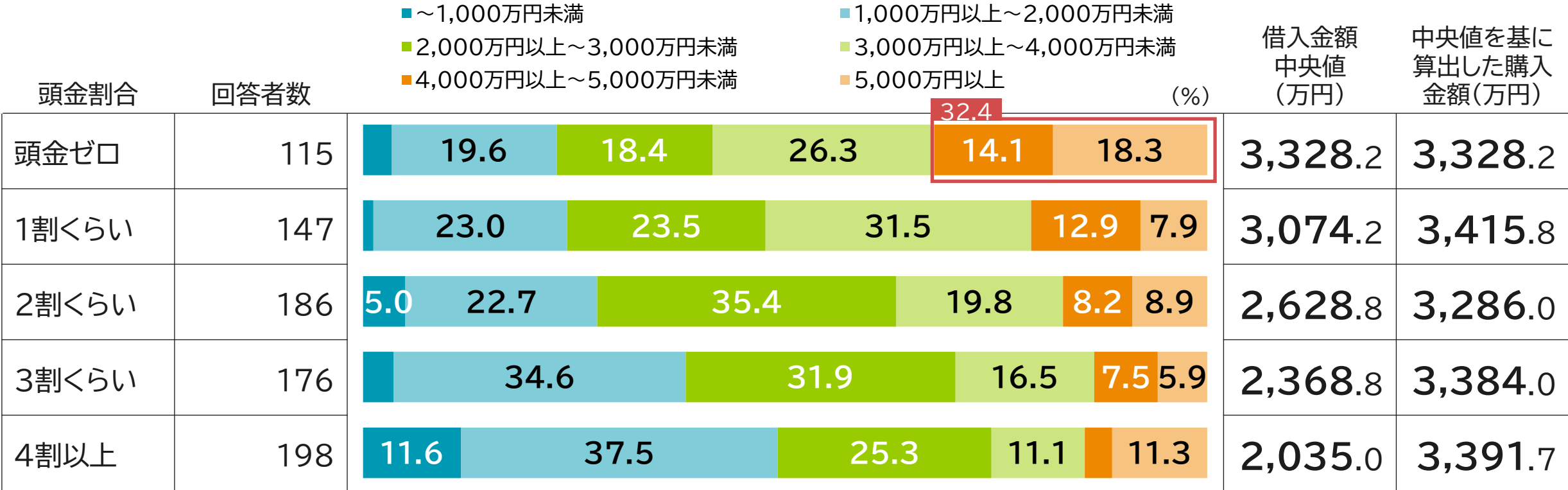
2

“貯蓄はあるけど、頭金ゼロ”－住宅ローン契約の傾向－

頭金割合にかかわらず購入金額は同水準、ただし高額借入れは頭金ゼロに多い

- 頭金割合が少ないほど、借入金額中央値は高くなる傾向がある。この借入金額中央値を基に購入金額を算出すると、いずれも約3,300～3,400万円に収まっており、頭金割合を抑えたことで借入金額が高額化しているという構造であることがうかがえる
- 頭金ゼロでは、借入金額4,000万円以上の割合が32.4%と最も多い

図表4 借入金額

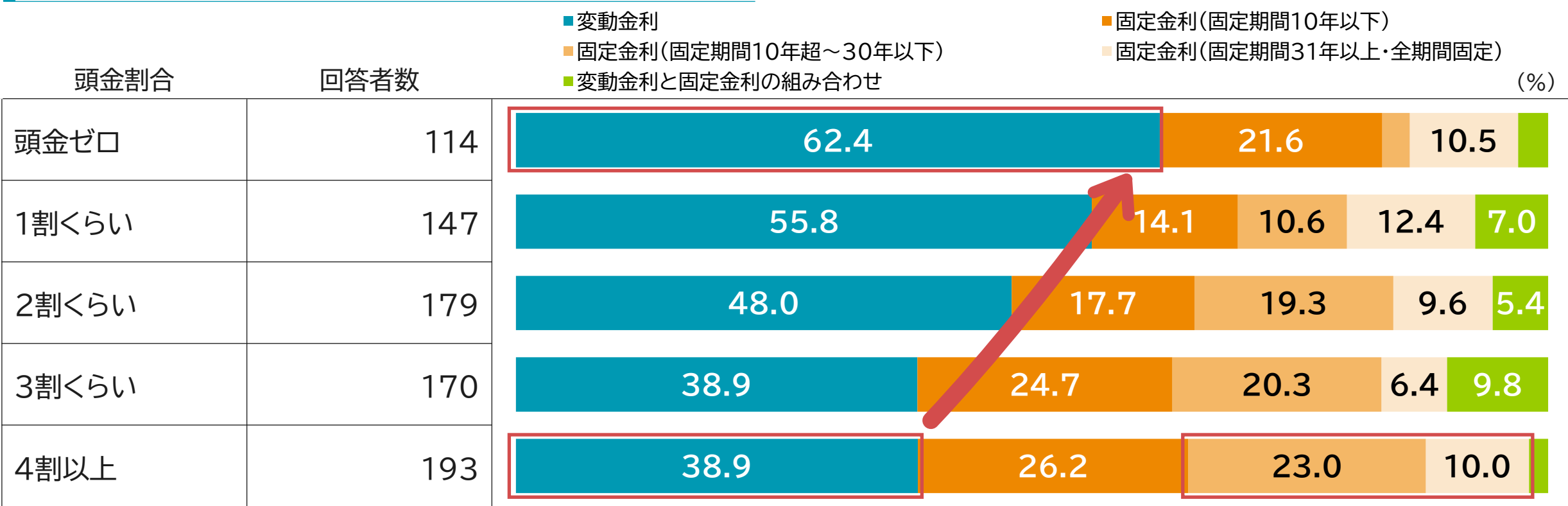


回答者:住宅ローン利用経験者のうち、住宅購入時に保有金融資産が500万円以上あったと回答した方 ※借入金額「わからない、覚えていない」は除く ※借入金額中央値は、回答が各選択肢内で均等に分布していることを前提として算出。小数点以下第二位を四捨五入 ※グラフ内表記5.0%未満は省略 ※4割以上の購入金額については、4割として算出

頭金ゼロは変動が主流、頭金割合の多寡が金利タイプに影響

- 頭金割合が少ないほど、変動金利を選択する傾向。特に、頭金ゼロでは変動金利が62.4%と、頭金4割以上(38.9%)のおよそ1.6倍
- 一方で、頭金割合が多いほど、固定金利(特に長期固定)を選ぶ傾向が強く、金利上昇リスクを避けたいという意識、安定した返済計画を重視する姿勢がうかがえる

図表5 金利形態

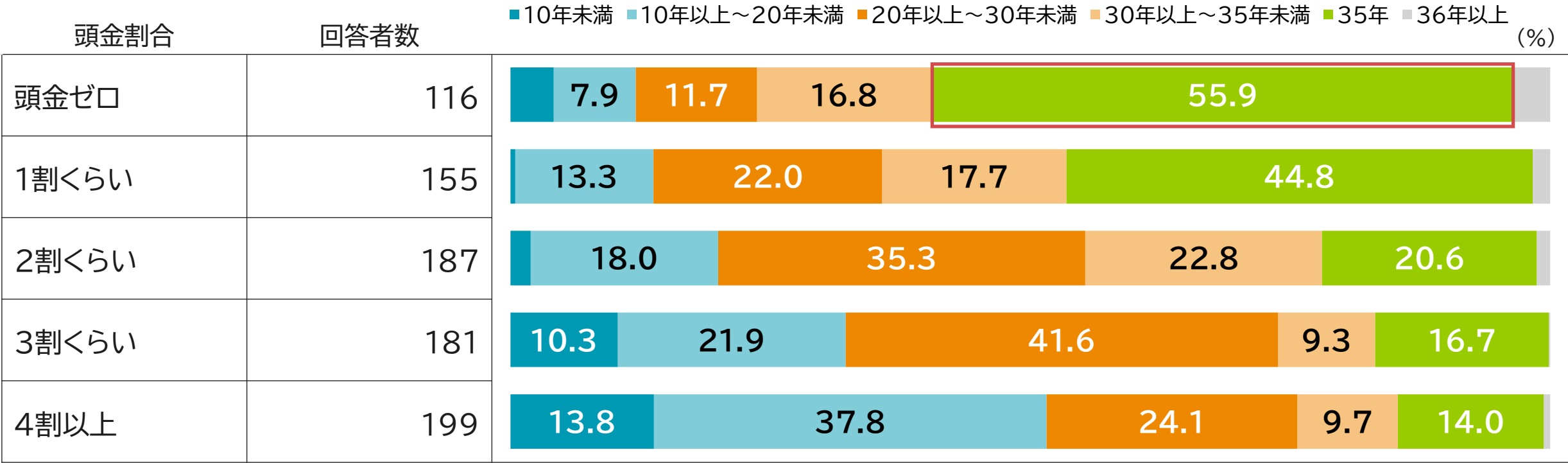


回答者:住宅ローン利用経験者のうち、住宅購入時に保有金融資産が500万円以上あったと回答した方 ※金利形態「その他」「わからない」は除く ※グラフ内表記5.0%未満は省略

頭金ゼロは長期返済を選ぶ傾向、半数以上が「35年返済」を選択

- 頭金ゼロは、「35年」での借入れが55.9%と半数を超えており、他と比較しても圧倒的に多い
- 頭金割合が高いほど、借入期間が短くなる傾向があり、特に頭金2割以上では「35年」の借入期間の選択割合が大きく減少している

図表6 借入期間



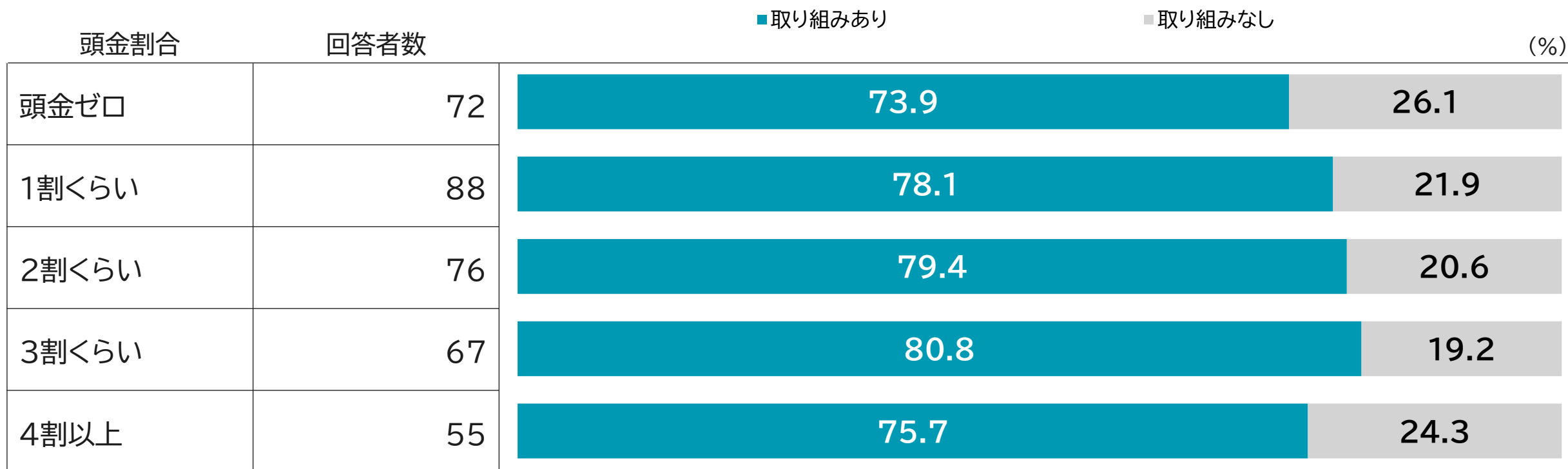
回答者:住宅ローン利用経験者のうち、住宅購入時に保有金融資産が500万円以上あったと回答した方 ※グラフ内表記5.0%未満は省略

3 “貯蓄はあるけど、頭金ゼロ” – 資産形成の傾向 –

「住宅ローンの返済」と「資産形成」、両立することがスタンダードに

- 現在、住宅ローンを返済している人のうち、頭金割合にかかわらず7割以上が資産形成に取り組んでおり、「住宅ローンの返済」と「資産形成」の両立がスタンダードになっている

図表7 資産形成への取り組み

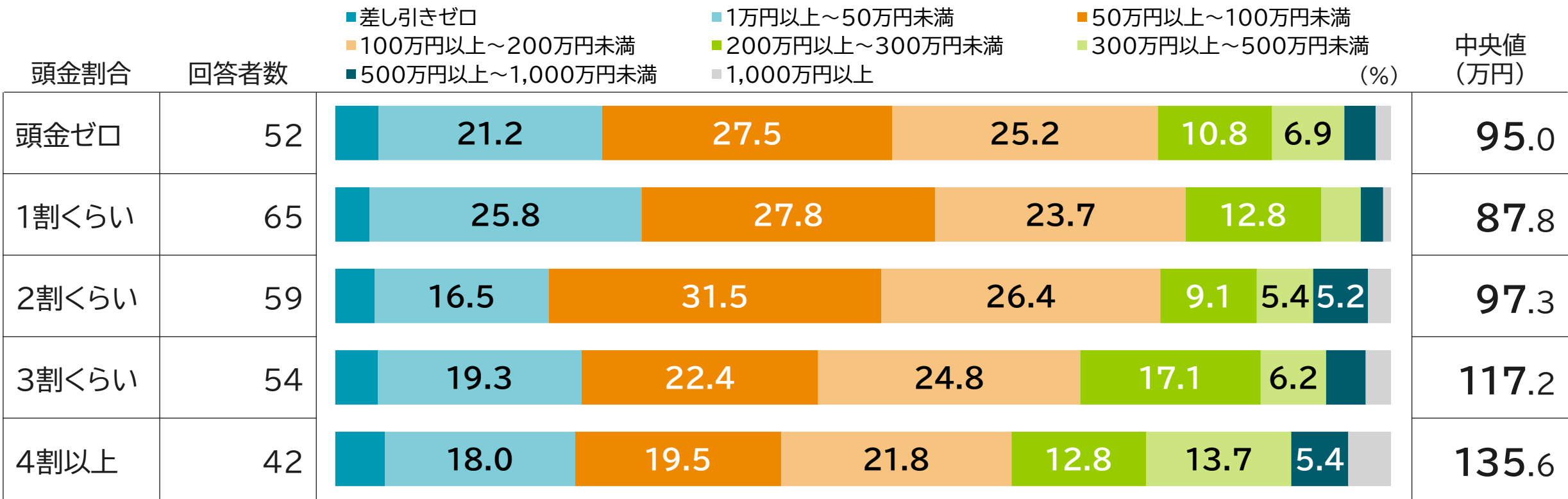


回答者:住宅購入時に保有金融資産が500万円以上あったと回答した方のうち、住宅ローン返済中の方

頭金ゼロは資産形成“額”としては控えめ、余力の差が見える

- 年間資産形成額の中央値は、頭金ゼロは95.0万円、4割以上は135.6万円となっており、頭金割合が高い層ほど資産形成額が多い傾向がみられた

図表8 年間資産形成額



回答者:「住宅購入時に保有金融資産が500万円以上あったと回答した方のうち、住宅ローン返済中」かつ「資産形成に向けての取組みありと回答」した方 ※年間資産形成額「わからない、答えたくない」は除く
※中央値は、回答が各選択肢内で均等に分布していることを前提として算出。小数点以下第二位を四捨五入 ※グラフ内表記5.0%未満は省略

- 本資料は、情報の提供を目的として作成しており、具体的な対応についてはお客様のご判断により行っていただくことになります。お客様のご判断によって行ったご対応の結果生じた損害につきましては、弊社は一切責任を負いません。
- 本資料は、作成日において弊社が信頼できると判断した情報等に基づいて作成したものであり、その情報の正確性・確実性について保証するものではありません。また、今後の金融情勢・社会情勢等の変化により、内容が変更となる場合がございます。
- 本資料に係る一切の権利は、他社資料の引用部分を除いて三井住友信託銀行に属し、いかなる目的であれ本資料の一部または全部の無断での使用・複製は固くお断り致します。本資料の一部または全部を転載・複製する際は、弊社にご照会くださいますようお願い申し上げます。

ご照会先

三井住友信託銀行
三井住友トラスト・資産のミライ研究所
mirai@smtb.jp

作成日: 2025年10月20日
564-25-2046