

## 「頭金 VS 資産運用 どちらがお得!？」

新 NISA や iDeCo など最近、資産運用に注目が集まっています。  
 そんなこともあってか、住宅購入時に「頭金を多くした方がいいのか？それとも頭金を資産運用に回した方がいいのか？」という質問を受けることが増えてきました。  
 そこで今回は「頭金 VS 資産運用」というテーマでそれぞれのメリットデメリットを考えていきましょう。

### ○ 頭金と資産運用、それぞれのメリットとデメリット

住宅ローンの繰り上げ返済を優先する場合と、資産運用を優先する場合のメリット・デメリットは、以下の通りです。

	繰り上げ返済を優先	資産運用を優先
メリット	住宅ローンの金利負担の軽減	運用によるリターンが期待できる
	借金をしているという精神的な負担の軽減	団体信用生命保険を維持できる
デメリット	団体信用生命保険の実質的な保険金額が減る	ローンだけでなく、運用のリスクも抱える
	運用した場合と比べ、資産はそれほど増えない	住宅ローンの金利変動リスクが残り続ける（変動金利型などの場合）

### ○ 頭金と資産運用それぞれの具体的な効果は？

メリット・デメリットを理解してもらった上で、具体的な事例でどうなるかを確認しましょう。

例えば、4000 万円の住宅を購入しようとした場合。仮に 100 万円ずつ頭金を増やした場合の支払利息が次の通りです。

35年間の支払利息総額						
	頭金0円 (借入4000万円)	頭金100万円 (借入3900万円)	頭金200万円 (借入3800万円)	頭金300万円 (借入3700万円)	頭金400万円 (借入3600万円)	頭金500万円 (借入3500万円)
0.5%	361万円	352万円	343万円	334万円	325万円	316万円
0.8%	587万円	573万円	558万円	543万円	529万円	514万円
1.0%	742万円	724万円	705万円	687万円	668万円	650万円
1.2%	901万円	878万円	856万円	833万円	811万円	788万円
1.5%	1144万円	1115万円	1087万円	1058万円	1029万円	1001万円
1.8%	1394万円	1359万円	1325万円	1290万円	1255万円	1220万円
2.0%	1565万円	1526万円	1487万円	1448万円	1409万円	1370万円

金利 0.5%で見ると、100 万円頭金を増やすと、35 年間で約 9 万円支払う利息を減らすことができます。

	頭金100万円 ごとの軽減利息	資産運用利回り
0.5%	-9万円	0.25%
0.8%	-15万円	0.41%
1.0%	-19万円	0.50%
1.2%	-23万円	0.60%
1.5%	-29万円	0.74%
1.8%	-35万円	0.87%
2.0%	-39万円	0.96%

ということは、100 万円を資産運用して 35 年で 9 万円以上の利益を出すことができれば、資産運用した方が有利となります。

9 万円以上の利益を出すということは、資産運用ベースで考えると、35 年間の平均利回り 0.25% で運用できればいいことになります。

運用としてはそれほどハードルが高いとは言えません。

例えば、

○ 外貨建て債券

外貨で発行される債券。

(償還期限 (=満期) まで、発行体が健全な財政状態であれば、定期的に約束した金利を受け取り、償還時には額面金額が戻ってくる。一般に、利息は年 2 回受け取り可。)

外貨建て債券 (国債) の一例 (2023 年 3 月 20 日時点)

アメリカ合衆国国債 2042/11/15トレジャリーボンド (MG734A001)		<a href="#">お申し込み</a>	
利率(外貨ベース)	年4.000%(税引前)	申込数量	—
単価	104.47%	約定数量	—
利回り	3.678%	販売単位	100米ドル以上、100米ドル単位
利払日	毎年5/15,11/15	残存年数	約19.7年
償還日	2042/11/15	発行体格付	AA+(S&P)/Aaa(Moody's)

リスク・注意点

買付時、売却時には為替手数料がかかる (通貨、証券会社により異なる)  
投資した外貨が安く (円が高く) になると損失が発生し、外貨が高く (円が安く) になると、利益が発生する

もちろん為替リスクがあるもののドルベースでは損しないので、魅力的な商品です。

頭金を多く出すことは手元から資金がなくなる代わりに、将来支払う利息を確実に減らすことができます。

一方、資産運用は、手元に資金を残すことができますが、相場の動向により、想定以上の利益または損失が発生する可能性があります。

手元資金＝頭金と決めつけるのではなく「頭金を多く支払うことにより利息負担を減らすか、資産運用により投資収益を狙うか」をその都度、検討する必要があります。