

MOGE Report (モグレポート) / 2016年9月

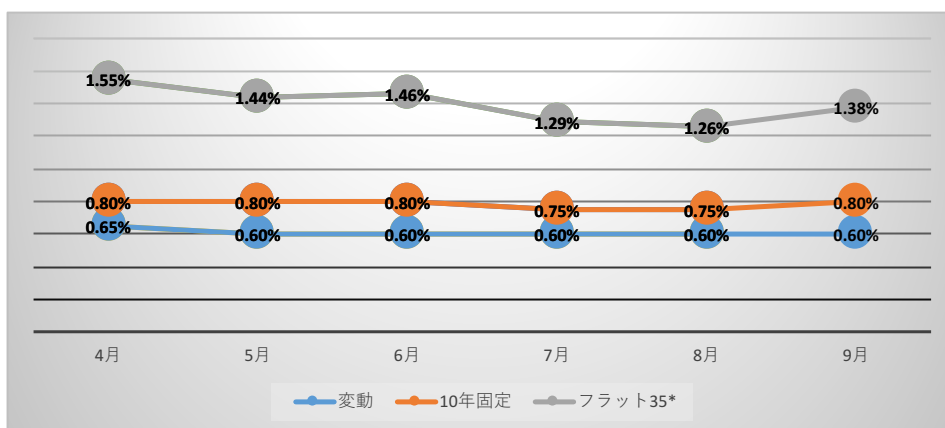
1. ハイライト

- ・変動金利型の金利は前月とほぼ変わらず
- ・10年固定特約型の金利が0.05-0.1%上昇
- ・フラット35の金利も約0.1%上昇、35年固定金利で1.02% (団信料別)

2. コメントリー

日銀によるマイナス金利政策の総括的検証というスタンスを受けて長期金利が上昇しました。ベースローン*の変動-10年スプレッドは0.2%、変動-フラットスプレッドが0.78%とそれぞれ0.05%と0.1%拡大しました。7月末には-0.3%まで低下した10年国債の利回りがマイナス金利導入前の0%へ近づきつつあります。今後の長期金利の動きを探る上でも、今月20日及び21日に予定されている日銀の金融政策決定会合の内容が注目されます。一方、変動金利には大きな動きはなく、借り換えのチャンスは継続しています。

3. ヒストリカル



4. ランキング

モーゲースペシャリストが選ぶ今月のローンランキング第1位は、前月に引き続きりそな銀行が提供するWEB限定プランとなりました。多少金利は上がったものの10年固定特約で0.45%という低い金利水準で、かつ、保障内容が充実した特殊団信を今なら0.2%の追加保険料で付保できる最強商品となっています。また、2位と4位にはそれぞれソニー銀行の商品がランクイン。金利が魅力的なことと審査スピードが速い点が評価されています。先月5位だった住信SBIネット銀行の八大疾病保障付きローンが3位にランクアップし、5位には長期固定に強い三井住友信託銀行の住宅ローンが選ばれています。

- 1位：りそな銀行/WEB限定プラン
- 2位：ソニー銀行/変動セレクト住宅ローン
- 3位：住信SBIネット銀行/ネット専用住宅ローン
- 4位：ソニー銀行/住宅ローン
- 5位：三井住友信託銀行/住宅ローン

5. ベストディール

ミックスローンの借り換えです。ミックスローンでそれぞれのローンの返済期間が異なる場合、借り換え後のローンの返済期間がどうなるのかという問題があります。二つのローンの加重平均

を使う銀行もありますが、より長い返済期間に合わせられれば毎月の返済額を減らせます。そのような事情を念頭に今回は複数の銀行担当者と鋭意交渉し、借り換え後のローンを1本化した上で返済期間をより長い18年にすることに成功しました。金利引き下げにも成功したため、毎月の返済額を5万円下げた上で、総返済額も230万円削減することができました。（担当モーゲージスペシャリスト：新倉翔）

	借り換え前	借り換え後
返済期間	18年/9年	18年
借入残高/借入額	¥31,000,000	¥31,000,000
金利	1.75%/1.10%	0.350%
金利タイプ	全期間固定/固定7年	固定10年
総返済額	¥36,000,000	¥33,700,000
月次返済額	¥200,000	¥150,000
借り換えメリット額		¥2,300,000

<ご留意事項>

本レポートは弊社が独自に分析した住宅ローンについての参考情報であり、個別住宅ローンの商品内容について正確性を担保するものではありません。なお、本レポートの内容及び分析は下記の条件に基づき行っております。

1. ベースローンとは、弊社で想定する一定の基準を満たした借り手が借りられる住宅ローンのことです。
2. ヒストリカルにおけるフラット35の金利は、フラット35の表面金利に団信料として0.36%を加えて算出しています。