

MOGE Report (モゲレポート) / 2016年10月

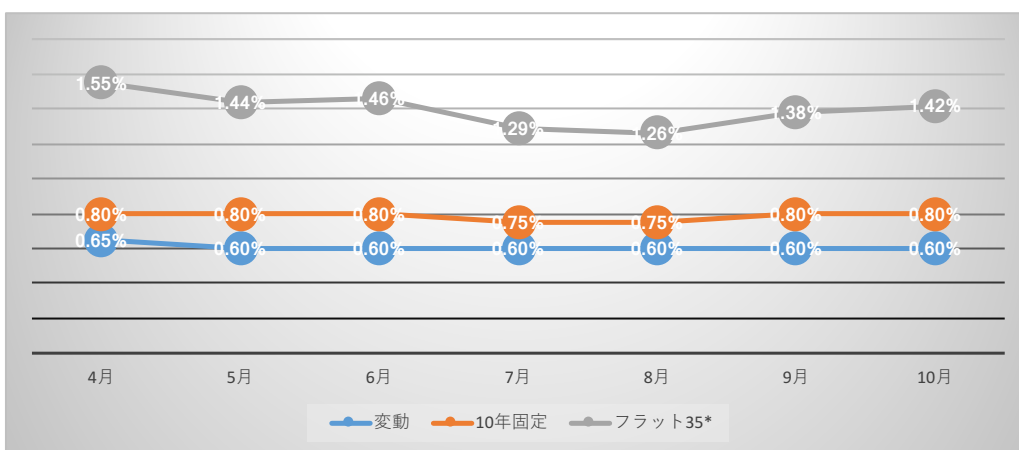
1. ハイライト

- ・変動金利型の金利は前月とほぼ変わらず、0.5%台で推移
- ・10年固定特約型の金利もほぼ変わらず、0.8%台で推移
- ・フラット35の金利は約0.04%上昇、35年固定金利で1.06% (団信料別)

2. コメントリー

日銀による長期金利を0%へ誘導するというスタンスを受けて、長期金利上昇の動きが落ち着きました。ベースローン*の変動-10年スプレッドは0.2%で変わらず、変動-フラットスプレッドが0.82%と0.04%拡大しました。一時0%へ近づきつつあった10年国債の利回りは再度下降に転じ、現在は-0.05%から-0.1%の範囲で動いています。日銀が長期金利のターゲットを0%へ設定した以上今後もあまり大きな動きは想定し難く、0%近辺で上下すると考えられます。変動金利は安定しており、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。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。先月5位だった三井住友信託銀行の商品が3位にランクアップ。30年固定で0.85%と長期固定では驚異的な低金利を出しています。また、4位には初めてアルヒのMR住宅ローンがランクイン。住信SBIネット銀行のリアル店舗限定商品ですが、審査スピードが早く、また長期固定の金利水準が住信SBIネット銀行ネット専用ローンより低いのが魅力です。

- 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：三井住友信託銀行/住宅ローン
- 4位：アルヒ/MR住宅ローン
- 5位：住信SBIネット銀行/ネット専用住宅ローン

5. ベストディール

住宅購入以外に諸費用向けとリフォーム向けに合計3本のローンをミックスで借りていたものを1本のローンにまとめて借り換えたケースです。借り換え前のローンが用途別に3本に分かれてい

たこととお客様に転職歴があったため、審査に懸念があり、ご相談に見えられました。4つの金融機関へ同時申し込みをし、各金融機関と鋭意交渉した結果、ローンを1本にまとめて借り換えることに成功。資金的にも余裕があったため、期間も6年短縮しました。月次支払額は23,000円増えましたが、金利低下と期間短縮の効果で、総返済額が5百万円削減できました。（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	20年	14年
借入残高/借入額	¥23,000,000	¥24,000,000
金利	2.4%/2.7%/4.7%	0.500%
金利タイプ	変動/変動/変動	変動
総返済額	¥30,000,000	¥25,000,000
月次返済額	¥124,000	¥147,000
借り換えメリット額		¥5,000,000

<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。