

MOGE Report (モグレポート) / 2016年8月

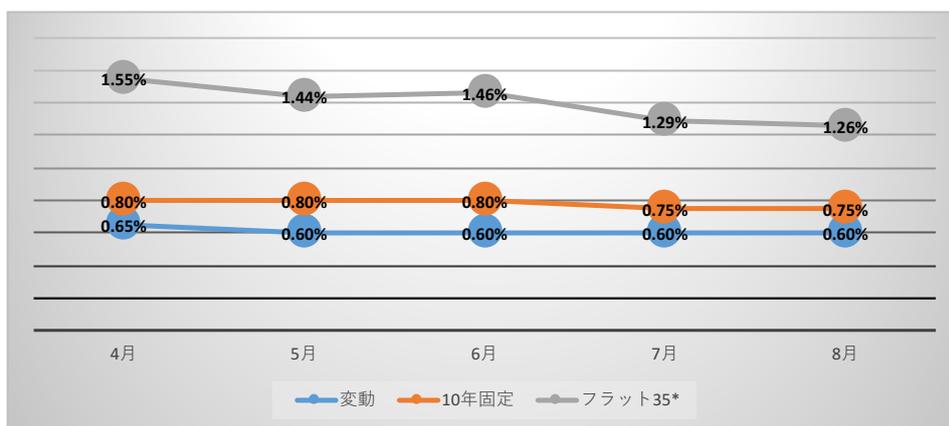
1. ハイライト

- ・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さらに低下、0.3%台も
- ・フラット35の金利も過去最低を更新、35年固定金利で0.90% (団信料別)
- ・7月以降、長期金利の低下を受けて10年までの期間で長短逆転現象が続いている

2. コメンタリー

日銀の金融緩和の動きは継続しており、長期金利がさらに低下傾向にあります。ベースローン*の変動-10年スプレッドは0.15%、変動-フラットスプレッドが0.66%とタイトな状況が続いています。金融機関によっては10年固定特約の金利が変動の金利を下回る長短逆転現象も生じています。さらに金利の引き下げに加えて、団信料のディスカウントに踏み切る金融機関もあり、さらなる借り換えのチャンスが到来しています。

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、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0.35%という驚異的な金利水準のみならず、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3位にはそれぞれソニー銀行の商品がランクイン。変動金利から固定特約まで幅広い金利タイプで金利が低いこと、加えて申込書類が少なく、審査スピードが速い点が評価されています。4位の三井住友信託銀行は35年の長期固定が0.7%台とフラット35を凌ぐレートとなっており、5位の住信SBIネット銀行の八大疾病保障付きローンがそれに続く形となっています。

- 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：ソニー銀行/住宅ローン
- 4位：三井住友信託銀行/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

賃貸併用住宅のローンの借り換えです。そもそも物件の一部を第三者に貸して賃料を得ている場合、ネット系銀行で借り換えるのは困難です。また、リアル銀行であっても保証会社の保証が

付かずに、一般的な住宅ローンとしての借り換えができないケースもあります。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、賃料収入なども丁寧に説明した結果、賃貸併用住宅でありながら銀行が提供する一般的な住宅ローンと同様の最優遇レートを獲得し、660万円という大きなメリットを実現することができました。（担当モーゲージスペシャリスト：江口真広）

	借り換え前	借り換え後
返済期間	26年8ヶ月	23年0ヶ月
借入残高/借入額	¥54,000,000	¥55,500,000
金利	2.550%	0.625%
金利タイプ	10年固定	変動
総返済額	¥66,200,000	¥59,600,000
借り換えメリット額		¥6,600,000

<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。