

# 会員制CDセミナー

- 2008年2月20日号
- 柴山会計ソリューション

1. メインテキスト	…P 2 ~ P 25
2. マッピングノート	…P 26 ~ P 30
3. 今月の課題と参考答案	…P 31 ~ P 33
4. 特別講義	…P 34 ~ P 35

昨年夏から今まで、経済の世界で一番ホットな話題といえば、“サブプライムローン問題”でしょう。

日経新聞をみても”サブプライムローン問題“の載っていない日はないですよ。ところがこの”サブプライムローン“、イマイチわからないという人が多いのではないのでしょうか。

さらに最近”モノラインショック“なんていう新たな言葉も登場してきました。そこで、今回からこのサブプライム問題について、なぜこの問題が起こったのか、今後米国経済はどうなるのかなど、サブプライム問題の本質を、日本のバブル経済と比較しながら解説をしていきます。

2003年後半から2005年にかけて米国景気は絶好調でした。このとき、バブル期の日本と同じように銀行間の貸出競争が激化したので、信用度の低い顧客層にも与信基準を引き下げて貸し出すようになっていきました。当時の米国で一大住宅ブームが沸き起こった背景にはこのような理由があったのです。

かつての日本のバブル期には、銀行は土地の将来の値上がりを見越して(実際にはバブル崩壊で値下がりをして、永遠の値上がりは幻想だと思い知ったのですが・・・)担保能力以上の貸出をしました。しかも”ゆとり返済“を組み合わせることで、”今“の返済能力ではなく、”将来“の返済能力に貸出をしていたのです。

米国でも同じように土地の将来の値上がりに期待をして、本来貸し出してはいけないような信用力の低い人に住宅資金を貸し出していたのです。信用力が低い人というのは、所得が少ない、もしくは返済を遅延したことのある層で、言ってみれば、銀行ではお金を借りることができず、サラ金や消費者金融でお金を借りるような人たちです。

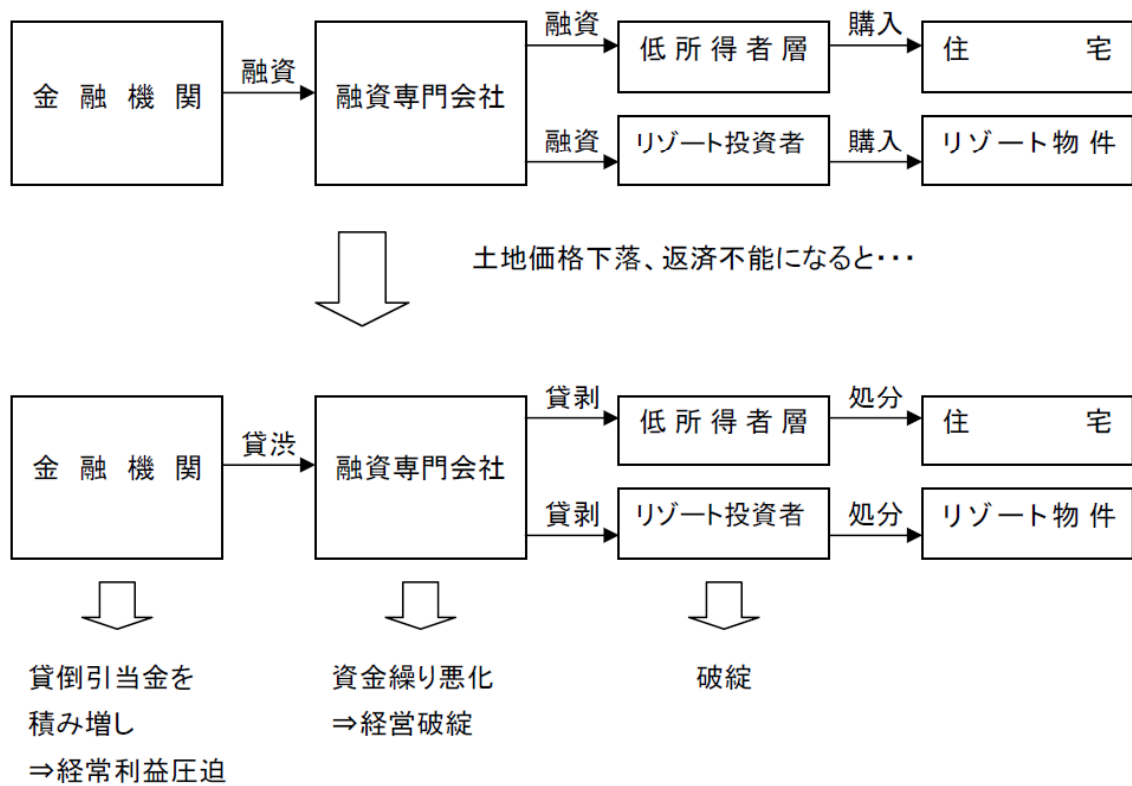
日本と違って米国では以前から、信用力が低くても高い金利さえ支払えば、ローンを組むことが出来ました。例えば、当初数年間は低い固定金利が適用され、その後変動金利となるARMや、当初は金利のみ支払い数年後に元本の返済が始まるインタレスト・オンリー、さらには、当初金利さえも支払わないネガティブ・アモチゼーションといったローンがあったのです。

ただし、金利がかからない訳ではなく、その間は金利分だけ元本が増えていくのです。こうしたローンの多くは3年程度経つと返済額が急激に膨らむ仕組みとなっていました。日本のゆとり返済と同じですね。

今はブーム初期の2003年後半に、住宅を購入した人が、跳ね上がる返済額に対処できないケースが出始める時期なのです。その意味で、住宅市場がピークをつけた2005年から3年後の2008年まで、問題は悪化し続ける可能性が高いのです。

ところが、実は2006年に借り入れたサブプライムローンでも延滞率が上昇してきています。まだ3年も経ってないのに、何が起きているのでしょうか。米国でも、実は住宅バブルだけではなくリゾート地もバブルでした。このリゾートバブルに乗って、転売をして売却益で儲けようと考えた人たちが、審査が甘くて早いという理由だけで、サブプライムローンを利用していたのです。

こういう人たちには信用力が低い人だけではなく、実は信用力の高い人も含まれていました。しかし、リゾートバブルが崩壊してしまいリゾート地の価格が急落したため、最後にババを引いたローンの借り手がリゾートマンションなどを売るに売れず、返済できなくなってきているのです。ですから、サブプライム問題は、低所得層の多い地域と高級リゾートという両極で発生しているのです。



ここまでみてくると、米国のサブプライム問題は、日本のバブル景気とその崩壊とまったく同じ過程をたどってきているのです。

このサブプライム問題をさらに複雑にしているのは、ローン債権の証券化なのですが、これについては、リニューアルしてさらにパワーアップする、会員制CD3月20日号で解説します。楽しみに！

以上