

米国の住宅ブームとサブプライムローン問題

三重大学人文学部 豊福裕二

はじめに——本報告の課題

1. サブプライムローンの特徴と展開

(1) サブプライムローンの定義と特徴

- ・サブプライムローンの定義
- ・サブプライムローンの特徴（表1：特徴別にみたサブプライムローンの割合の推移）

(2) サブプライムローンの起源と展開

- ・サブプライムローンの起源

80年代における金融市場の規制緩和（DIDMCA・AMTPA・TRA1986）

- ・サブプライムローンの展開

借り換えから新規購入目的へ／2003年以降の融資の急増（図1：サブプライムローンの組成額の推移）

2. サブプライムローン拡大の背景

(1) 住宅ブームと住宅価格の高騰

- ・戸建て住宅を中心とする持続的な住宅ブーム

- ・物価上昇率を上回る住宅価格の上昇（図2：住宅価格の中央値の推移）

- ・サブプライムローンへの需要の拡大

(2) 住宅金融の証券化の進展と融資システムの変化

- ・アメリカにおける住宅金融の証券化の展開

- ・サブプライムローンの証券化の手法：仕組み金融（優先劣後構造）による証券化

- ・融資システムの変化：自動審査システムとブローカー・代理店の活用

3. サブプライムローンの地域的特徴

(1) サブプライムローンの破綻とその地域的特徴

- ・全国的な債務不履行率の推移（図3：住宅モーゲージの債務不履行率の推移）

- ・サブプライムローンの破綻の地域的集中（図4：州別のサブプライムローンの抵当流れ率）

(2) サブプライムローンの借り手の地域的特徴

- ・HMDAデータとサブプライムローン

- ・オハイオ州とカリフォルニア州における借り手の特徴（表2：借り手の属性別の融資件数及び高金利ローン比率）

低所得者層に集中するオハイオ、高所得者層に集中するカリフォルニア

おわりに——結論と今後の課題