

# 経済情報

## 変容する米国の住宅ローン問題

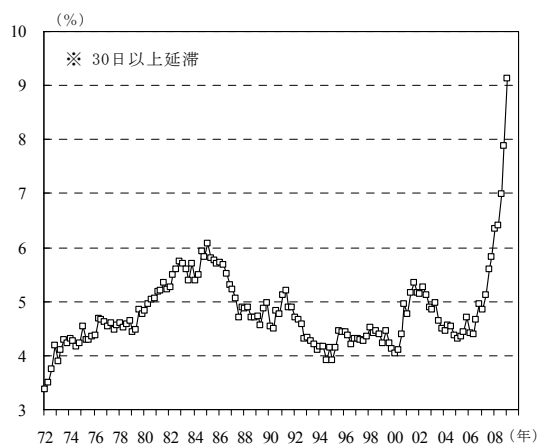
### 1. 住宅ローンの延滞率は過去最高を更新

Mortgage Bankers Association (MBA、米抵当銀行協会)によると、今年 1-3 月期の住宅ローンの延滞率（30 日以上延滞）は 9.12%（季節調整済み）と昨年 10-12 月期の 7.88%から大きく上昇し、水準、前期からの上昇幅ともに 1972 年に統計を取り始めて以来の最高を更新した（第 1 図）。

また、差し押さえ比率（差し押さえ手続きに入っているローンの比率）も 3.85%（季節調整前）に上昇、過去最高を更新している（第 2 図）。延滞率と差し押さえ比率の合計は 12.07%（季節調整前）に達しており、約 8 人に 1 人がローンの返済に支障をきたしている。

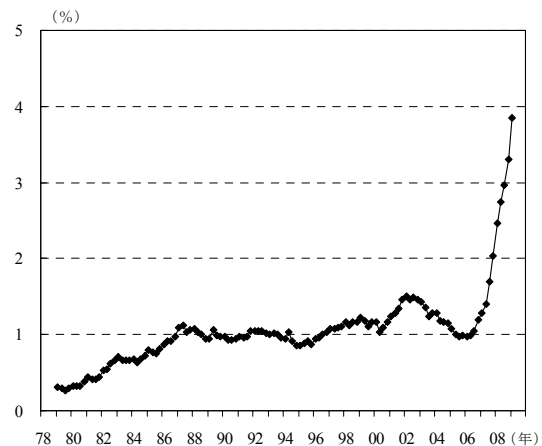
足元では、住宅販売に下げ止まり感が出るなど、住宅市場には底入れの兆しも見られるが、住宅ローン問題は依然、厳しい状態が続いている。

第 1 図：住宅ローン延滞率



(資料) MBA より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第 2 図：住宅ローン差し押さえ比率



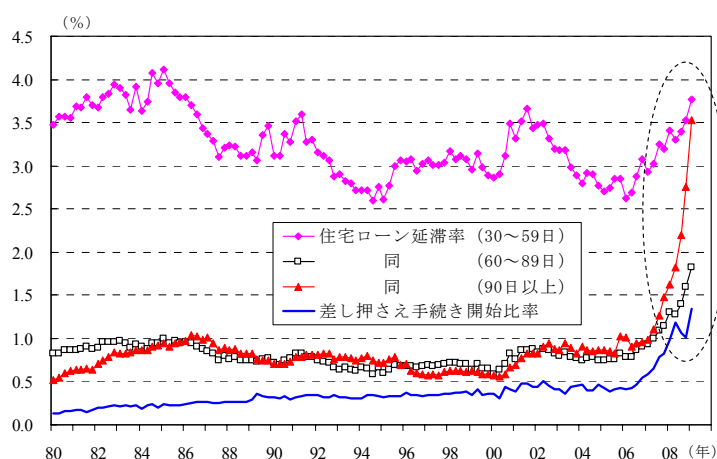
(資料) MBA より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

## 2. 差し押さえ比率は目先一段と上昇の見込み

1-3 月期中に差し押さえ手続きを開始したローンの比率は 1.34%。昨年 10-12 月期の 1.01%から上昇したが、ここ数四半期は上昇に一服感が出ていた。これは、オバマ新政権の包括的な住宅対策発表を前にして、政府からの要請や自主的な判断により、金融機関が差し押さえ手続きを一時的に凍結していたためである。その分、延滞期間が 90 日を超える長期延滞率は急上昇している（第 3 図）。

2 月にオバマ大統領が住宅対策を発表した後、3 月頃から差し押さえ手続きを再開する金融機関が増えている。政府の住宅対策で住宅ローンの返済問題は先行き改善されることが期待されるものの、すべての債務者を救済できる訳ではない。目先は、差し押さえ手続き再開の影響により、差し押さえ比率が一段と上昇することが見込まれる。

第 3 図：期間別延滞率と差し押さえ開始比率



(資料) MBA より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

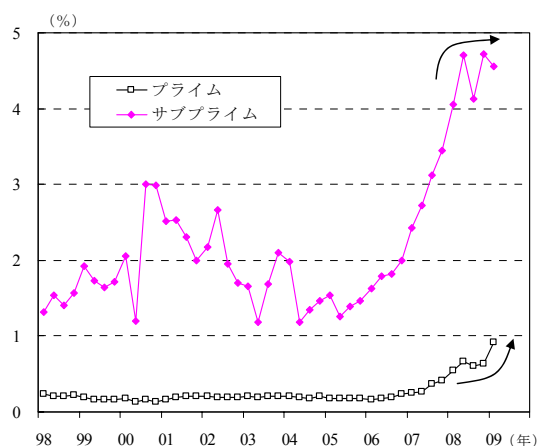
## 3. 景気後退でプライムローンの信用状況が急速に悪化

今回の米国の住宅問題は、周知の通りサブプライムローンに端を発したものである。社会問題となっている住宅差し押さえ比率も、今年 1-3 月時点でサブプライムローンが 14.34%と、住宅ローン全体の 3.85%を大きく上回っている。しかし、前ブッシュ政権からの差し押さえ防止策などの効果もあって、限界的には差し押さえ開始比率に頭打ち感も出てきている（第 4 図）。

一方で、景気の急激な落ち込み、失業率の大幅な上昇を反映して、プライムローンの延滞状況が足元で急速に悪化している（第 5 図）。特に、信用状況が

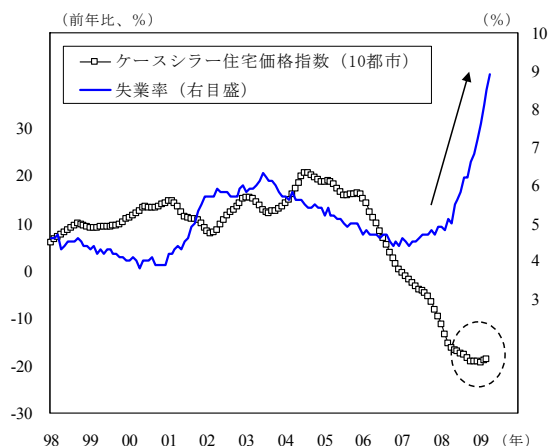
最も良好とされてきた固定金利型のプライムローンが新規の差し押さえ件数で最大のシェアを占めるようになっており、MBAによれば、1-3月期に差し押さえ手続きが始まったローンのほぼ半分が固定金利型プライムローンである。住宅問題は、サブプライムからプライムへと重心を移す形で変容しつつある。

第4図：住宅ローン差し押さえ開始比率



(資料) MBA より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第5図：失業率の推移



(資料) 米労働省、データストリームより三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

#### 4. 住宅価格には当面、下押し圧力

雇用情勢は戦後最悪の様相を呈しており、失業率は来年初まで上昇を続ける可能性が高い。この結果、債務者の返済能力低下により、住宅価格下落の元凶である差し押さえ件数は当面、高水準を続けるとみられる。住宅価格の下落率は、金融機関が差し押さえ手続きを停止していた影響もあり、足元では縮小の動きもみられるが（前掲、第5図）、前述のように金融機関が差し押さえ手続きを再開していることから、目先は再び下落率が拡大する懸念が強い。

住宅ローン金利の低下や政府の住宅対策の効果などから、住宅販売や着工は早晩、底入れするとみられるが、住宅価格については、高水準の過剰ストックや差し押さえ物件の処分売りにより、回復が大きく遅れると予想される。

(H21.6.2 山中 崇 takashi\_2\_yamanaka@mufg.jp)

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、金融商品の売買や投資など何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客様御自身でご判断下さいますよう、宜しくお願い申し上げます。当資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、当室はその正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また、当資料は著作物であり、著作権法により保護されております。全文または一部を転載する場合は出所を明記してください。

発行：株式会社 三菱東京UFJ銀行 経済調査室

〒100-8388 東京都千代田区丸の内 2-7-1