

二〇〇〇年代に入って、〇六年まで急増し、住宅ブームが起きました。

二〇〇〇年代初めは、新規の住宅ローンが返済される住宅ローンを大きく上回ったため、図表1-2に示されているように、住宅ローン残高は毎年大きく増加しました。

しかし、二〇〇六年の後半から、住宅価格の上昇率がそれまでの一〇%台から一ケタ台前半に低下するにつれて、新規の住宅ローンの伸びも鈍化し始めたため、住宅ローン残高の伸びも停滞し始めました。二〇〇八年第2四半期の住宅ローン残高の対前年同期比は三・七%にとどまり、住宅ブームは終わりを告げたのです。

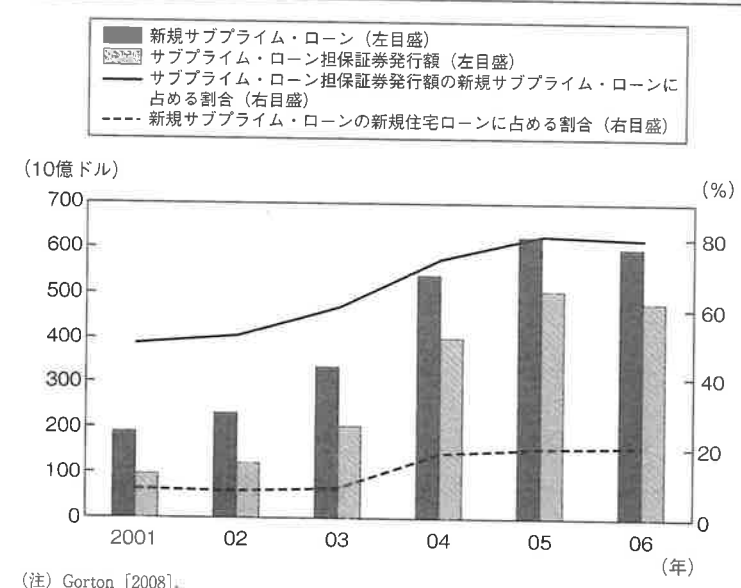
サブプライム・ローンの急増

以上のように、アメリカでは二〇〇〇年代初めに住宅ブームが起きましたが、このブームの中心になったのは、信用力のきわめて低い人々への住宅ローンであるサブプライム・ローンでした(図表1-3)。

二〇〇一年に、新規住宅ローン全体の八・六%(一九〇〇億ドル)にすぎなかったサブプライム・ローンは、ピークの〇五年には六二五〇億ドルと、〇一年の三・三倍になり、住宅ローン全体の二〇%を占めるまで急増しました。

なお、図表1-3のサブプライム・ローン担保証券についてはこの章の2節で説明します。

図表1-3 サブプライム・ローンと証券化



(注) Gorton [2008].

低所得者・マイノリティに住宅を

それでは、なぜ、二〇〇〇年代に入って、サブプライム・ローンは急増したのでしょうか。その要因はいろいろありますが、すべての要因の背景には、低所得者やマイノリティが住宅を持てるようにするという、アメリカの長い間の政策課題がありました。

一般に、低所得者やマイノリティの多くは信用がないため、長期にわたって、金額のかさむ住宅ローンを借りることは困難です。実は、この困難を克服して、彼らに持ち家の夢をかなえさせたのが、信用力の低い人々を対象とするサブプライム・ローンだったので