

第2章 焦げ付いたサブプライムローン

アップされている。
アメリカでは住宅ローンの融資実行にさいしては、一九六八年貸付真実法（Truth in Lending Act）にもとづく「レギュレーションZ」というFRBなどの金融当局が定めた規則による情報開示が求められており、とくに変動金利タイプの住宅ローンについては、将来金利が上がったら返済額がどう増えるか、具体的にシミュレーションする義務を課している。ところが、サブプライムローンを融資したのはFRBなどの連邦当局の監督に服さない中小のモーゲージ・バンクが多く、これらの会社は州政府の監督や規制には服するものの、州政府の規制は連邦当局のような厳しいものではなかったと言われている。^{※2}
なお、アメリカでは変動金利の場合でもプライムであれば金利の変動幅に上限を設けるキャップ（Cap）と呼ばれる条項が入っているのが一般的で、通常は、一度の金利リセット（改定）時に二％、返済期間を通じた全体では五％といったケースが多い（最初が六％であれば、最高でも一％までということになる）。しかし、サブプライムではそのようなキャップのない変動金利が多かったとも言われている。さらに、通常のローンでは繰上償還時に違約金を課すことを禁止しているものが多いが、サブプライムでは、たとえば貸出から二年以内に借り換えなどにより全額繰上償還した場合には六か月分の金利を違約金として支払うといった条項が入っていたケースも報告されている（二〇〇七年冬のニューヨーク連銀のサンプル調

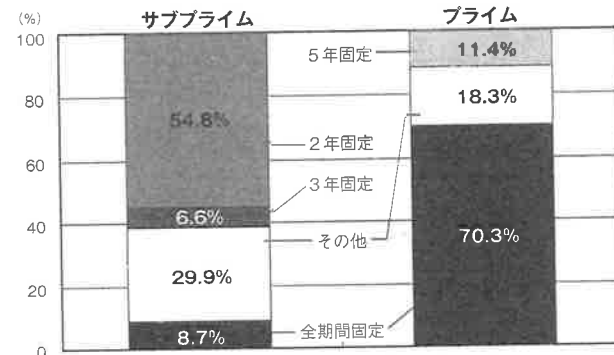


図2-7 サブプライムとプライムの金利タイプ (2006年)
(資料) フレディマック

し出されてしまったのである。フレディマックの調査によれば、プライムの顧客の七割が30年固定を選択しているのに対し、サブプライムの顧客では30年固定を選択したのは一割に満たないことから、金融知識の向上がいかに重要であるかがうかがわれる（図2-7）。

リスク認識の欠如と監督体制の不備

消費者がリスクの高い商品を選択した一つの理由として、将来返済額が増えるというこれらの特殊な住宅ローン商品の特性を十分理解していなかったことが考えられる。これはサブプライムの利用層に黒人やヒスパニックなどのマイノリティが多く、金融知識に乏しく、説明しても理解できなかったケースも想定されるが、金融機関においてはたしてきちんとリスクを説明していたのか、という点がクローズ