



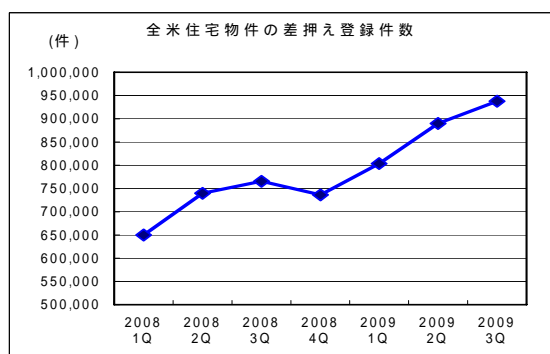
## 第 21 - 2 号 米国における住宅ローンの公的条件変更支援策

### はじめに

米国の住宅価格の安定化の兆候がみられるようになったことは明るいニュースであるが、リアルティトラック社の発表によると、09 年第 3 四半期における米国の住宅物件の差押え登録件数は約 94 万件（前期比 5 % 増）となり（図表 1）、全米の 136 軒に 1 軒が差押えとなっている。州によって格差が大きく、ラスベガスが所在するネバダ州では 23 軒に 1 軒が差押えとなった。住宅物件の差押え問題は、深刻な事態が続いている。

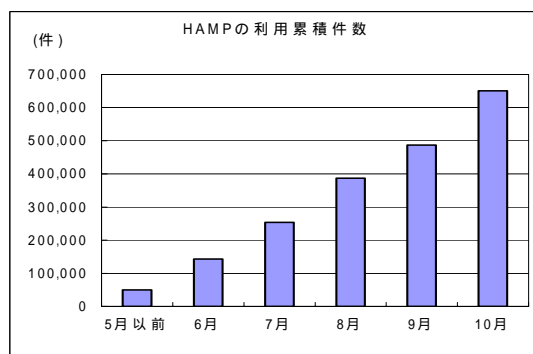
米国における住宅市場の公的支援策は、新規住宅取得者向け住宅取得減税や MBS(住宅ローン債権を担保とした資産担保証券)の購入プログラムなどがあるが、本コラムでは、住宅ローンの条件変更プログラム（以下「HAMP」という。）を紹介することとした。米国政府は 3 年間で 300 ~ 400 万件の HAMP による支援実施を目標として掲げており、09 年 10 月末時点における利用件数は 65 万件と急伸している（図表 2）。

（図表 1）全米住宅物件の差押え登録件数



出所：リアルティトラック社データより作成 (<http://www.realtytrac.com>)

（図表 2）HAMP の利用累積件数



出所：米国政府プレスリリースより作成 (<http://financialstability.gov>)  
 (注) 利用累積件数は、トライアル期間中の利用件数も含む。

### 1. HAMP (Home Affordable Modification Program) とは

HAMP は、住宅ローンの金利減免や返済期限の延長などの条件変更を通じて、経済的に困窮している借り手<sup>1</sup>の返済負担を軽減し、住宅物件の差押えを抑制することを目的としている。政府支援住宅金融大手である連邦住宅抵当金庫（ファニーメイ）または連邦住宅金融抵当金庫（フレディマック）が買取り・保証している住宅ローンのみならず、民間金融機関がサービサー<sup>2</sup>である住宅ローンも対象としている。

HAMP では、借り手の月々の税引き前所得に占める住宅ローンの返済金額（元本 + 利息）の割合（DTI 比率 / Debt To Income Ratio）が 38% となるまでの金利減免コストは貸し

<sup>1</sup> 住宅ローン残高が一定額以下であるとともに、経済的に困窮していることの証明書類提出などの条件がある。

<sup>2</sup> サービサーとは、住宅ローンの月々の返済金の回収などの管理業務を担う金融機関のこと。

手が負担し、38%から31%までの金利減免コストはHAMPが支援する仕組みとなっている。減免後の住宅ローンの金利水準を2%まで引き下げてもDTI比率が31%を超えている場合は、返済期限を最大40年まで延長するなど、条件変更の手順が細かく設定されている。

HAMPを利用した住宅ローンの借り手への返済継続に対するインセンティブとして、ローンの支払いを継続できた場合、当初5年間は元本の充当金として毎年\$1,000の追加支援が行われる。また、サービサーには、条件変更1件当たり\$1,000の手数料とともに、借り手がローンの支払いを継続できた場合、当初3年間は毎年\$1,000が支給される。しかしながら、当該プログラムの利用を軌道に乗せるにあたって、金融機関はシステムの変更や行職員への教育などが必要である。金融機関によっては、人員を大量に新規採用をしたところもあり、金利減免コストのみならずオペレーショナルコストが大きな負担となっている模様である。

## 2. 住宅ローンの条件変更と再延滞

HAMPは、条件変更後の当初90日間をトライアル期間としており、期間中に当初3か月分の住宅ローンを支払うことが出来なかった場合は、プログラム利用資格を失うこととなる。

通貨監督庁(OCC)および貯蓄監督庁(OTS)のレポートによると、条件変更による支援を受けたものの、延滞してしまった住宅ローンの比率は非常に高い。例えば、08年上期に条件変更された住宅ローンのうち、3か月後に延滞となっているローンは約4件に1件にも上る<sup>3</sup>。12か月後は、約2件に1件が延滞となっている(図表3)。

(図表3) 条件変更されたが、60日以上延滞となっている住宅ローンの比率

条件変更時期	延滞開始時期			
	3か月後	6か月後	9か月後	12か月後
08年第1四半期	22.8%	37.0%	46.6%	54.0%
08年第2四半期	27.9%	44.1%	52.1%	56.2%
08年第3四半期	30.8%	46.2%	53.5%	-
08年第4四半期	28.1%	40.8%	-	-
09年第1四半期	27.7%	-	-	-

出所：OCC&OTSデータより作成

## おわりに

HAMPにより住宅ローンの返済負担が軽減され、当面の差押え件数は減少することが見込まれるが、長期的な視点で見れば、借り手が返済を続けることができるか否かは雇用情勢に左右される。10月の米国失業率は10.2%まで達した。雇用なき景気回復といわれ、企業側は人件費削減に取り組み続けているなか、住宅ローン問題の根本的な出口はまだ見えていない状況にある。

<sup>3</sup> 月々の支払額の削減率が大きい条件変更ほど、延滞となる比率も低くなっている。

執筆：信金中央金庫 ニューヨーク駐在員事務所 (2009.11.30)

(文中意見にわたる部分は筆者の個人的意見であり、必ずしも信金中央金庫の見解を反映させたものではありません。本レポートは、掲載時点における情報提供を目的としています。したがって施策実施・投資等についてはご自身の判断によってください。また、本稿は、執筆者が信頼できると考える各種データ等に基づき作成していますが、当事務所が正確性および完全性を保証するものではありません。なお、記述されている予測または執筆者の見解は、予告なしに変更することがありますのでご注意ください。)

信金中央金庫 ニューヨーク駐在員事務所 TEL (国番号1)-212-642-4700

信金中央金庫 総合研究所 TEL 03-5202-7671