



HEADLINE

- (1) 7月のマネートピックス
- (2) 今月の金利情報
- (3) コラム ~ FPのひとりごと ~  
サブプライム問題を見て考える
- (4) フリースペース  
担当FPの編集後記的なこと.....

● マネートピックス

08年分の路線価(1月1日現在) 平均10%上昇 (7月1日)  
 国税庁公表。全国約38万地点の標準宅地の価格の平均は3年連続の上昇で伸び率も前年より拡大。一方、地方では28県で下落が続き、二極化傾向が鮮明に。都心部で伸びが鈍化するなど変化の兆しも。  
 日銀短観、企業の景況感は3期連続悪化 (7月1日)  
 エネルギー・原材料価格高騰が響き、大企業製造業は今年度、7年ぶりに経常減益を見込む。企業心理の変化で設備投資計画の伸びが鈍化するなど、景気の足取りは弱まっている。  
 07年の国の税収51兆182億円、予算を1.5兆円下回る (7月1日)  
 財務省発表。原材料高や円高による企業収益の落ち込みで、法人税収が約1.2兆円予算を下回った影響。97年度は歳出の使い残りなどで約6,300億円の純剰余金を確保。08年度歳入は53兆5,000億円を見込むが、達成は難しいとの声も。税制改革論議にも影響か。  
 レギュラーガソリン1リットル=180円台に (7月1日)  
 07年度の公的年金の積立金運用利回り 6.41% (7月3日)  
 5年ぶりのマイナス。サブプライム問題を背景とする国内外の株安と円高が直撃。過去5年(03~07年度)の平均利回りは5.7%あるが、運用低迷が長引けば財政悪化が懸念される。  
 米地銀大手インディマック破綻 (7月11日)  
 カリフォルニア州拠点の住宅ローン大手、資産規模は約3.4兆円。  
 日銀、景気見通しを下方へ物価見通しを上方へ大幅修正(7月15日)  
 4月の「展望レポート」の中間評価。個人消費の鈍化で、今年度後半から期待されていた回復は遅れそう。09年以降の景気も下振れリスク大。  
 6月の全国消費者物価指数(CPI) 1.9%上昇 (7月25日)  
 10年5カ月ぶりの上昇率。原油など一次産品の価格高騰が食料品など必需品にも広がった。日銀の「物価安定の目安」の2%に迫るが、賃金は抑制されており、日銀は当面情勢注視の構え。(総務省)  
 自民・税調会長、09年度の消費税上げ見送りを表明 (7月27日)  
 自民党の津島税調会長が日経新聞社のインタビューで。  
 米、住宅公社支援法成立 (7月30日)  
 米住宅公社に公的資金による資本注入が可能な支援体制が整った。

● 金利データ

2008年8月4日現在

前月比

公定歩合	0.75	
短期プライムレート(都銀 最頻値)	1.875	
長期プライムレート(みずほコーポレート銀)	2.40	0.05

< 主要国 政策金利 >

米国FFレート(誘導目標値)	2.00	
EU/ECB主要政策金利	4.25	+0.25

貯蓄 \*年平均利回り

三菱 東京 UFJ 銀行	普通預金		0.200	
	貯蓄預金(10万円以上)		0.230	
	スーパー定期預金 (300万円未満)	1ヵ月	0.250	
		1年	0.350	
		3年	0.450	
外貨定期 1年	米ドル	1.580	0.07	
	2000米ドル相当額以上 3万米ドル相当額未満	ユーロ	3.620	0.03
		豪ドル	5.960	0.53
ゆうちょ 銀行	通常貯金		0.21	
	定額貯金	3年以上	0.400	

野村 証券	MMF(運用実績)	*	0.514		
	外貨建てMMF (運用実績)	米ドル	*	1.886	
		ユーロ	*	3.840	→
		豪ドル	*	6.752	

国債	個人向け国債(7月)	固定・5年	1.22	+0.41
	募集終了、次回9月募集	変動・10年	1.00	+0.43
	利付国債10年(295回/8月発行)		1.5	0.2

ローン フラット35は金利に保証料相当分を含む

住宅ローン (三菱東京UFJ銀行)	変動型	2.875	
	固定・5年	3.800	0.15
		4.100	0.15
	フラット35	保証型	3.360
買取型		3.270	0.06
フラット35(買取型) 住宅金融支援機構 発表	21年以上	2.920~3.870	→
	20年以下	2.690~3.640	→

欧州中央銀行(ECB)は7月3日の定例理事会で13カ月ぶりに利上げを決定。ユーロ圏の6月の物価上昇は4.0%と、インフレ目標2%未満の約2倍、インフレ抑制を最優先した。7月中旬から原油価格が下落したことでインフレ懸念がやや薄らぎ、各国中央銀行の利上げ観測は後退、長期金利は低下。東京市場の長期金利は1.5%台と物価上昇率よりも低い水準に。

## コラム ~ FPのひとりごと ~

### サブプライム問題を見て考える



アメリカのサブプライムローンの問題が世界の経済に影響を及ぼし、日本でも株式市場の低迷や景気の後退となっています。「サブプライムローン」という言葉はかなり知られるようになってきましたが、新聞などでは「低所得者など信用度の低い人向けの住宅ローン」との説明が付されています。サブプライムローンは、アメリカ特有のもので、これによる住宅ローンの延滞の増加は日本では考えにくいと言われています。はたして、本当に日本では関係のない現象なのでしょうか。

ここで、アメリカのサブプライムローンについてももう一度確認しておきましょう。普通の住宅ローンが“プライムローン”であるのに対し、サブプライムローンは所得が低い人や過去にカード破産などがあった人が対象となります。日本でいえば、年収2~300万相当の人もこれで住宅を購入することができるようになりました。さすがに、日本ではこの年収では住宅ローンを組むのは難しいですから、やはり延滞の可能性が高い住宅ローンであることがわかります。

サブプライムローンの特徴は、当初の2~3年は6%程度とプライムローンと同程度の金利となっていますが、その後は金利が上昇し、10%以上にも上昇してしまうという点にあります。その間に、不動産価格が上昇すれば、不動産の担保価値が上昇し、プライムローンに切り替えることができたのですが、2006年の後半からアメリカの不動産価格は下落し始め、金利の上昇で延滞が増えてしまったのです。

この仕組み、どこかで見たような気がしませんか。現在の日本で人気のある「固定期間選択型住宅ローン」の多くは、当初は優遇金利の適用で低い金利となっています。しかし、3年後あるいは5年後の金利変更時には、優遇がなくなる上、その時の経済状況によっては大きく金利が上昇する可能性があります。

さらに、日本にはアメリカよりも心配な要素がいくつかあります。一つは、年収に比べて住宅ローンの金額が大きいことです。アメリカで住宅ローンを組むといっても、せいぜい年収の3倍程度です。それに対し、日本の住宅ローンは年収の5~6倍が普通です。アメリカよりもかなり大きな借金を抱えているのです。さらに、アメリカの住宅ローンは、返済ができなくなったときは担保不動産が差し押さえられますが、それで終わりです。日本の住宅ローンは、担保が売却処理をされた後も残債の返済が必要となります。つまり、日本の住宅ローンは、金利が上昇して返済が困難になった場合の対応が大変難しいのです。その点、アメリカでは低所得の人でも住宅ローンを組めるのですが、返済が行き詰ってしまったときの負担が小さいのです。(そのために、安易に住宅ローンを組んでいるという問題もあります。)

現在の日本では低金利が続いていますので、住宅ローンが大きな問題とはなっていません。しかし今後、金利が上昇した場合は問題が多発する可能性も秘めています。現在の状況を考えますと、やみくもに金利の上昇リスクを恐れる必要はありません。しかし、万が一金利が上昇した場合、どのくらいの負担になるのか、どのような対策をとっておけばよいのかなどを考えておく必要があります。

住宅ローンをどの程度まで組んでよいか、金利が上昇したときにはどのように対応すればよいかなど、ご心配な点がございましたら、担当のFPまでお問合せください。

コレカ・コンサルタント 代表 村井 英一

担当FPより