



差し押さえを免れローン返済の小切手を切るヒューズさん

## @シカゴ 「大丈夫」と 銀行は言った

シカゴに住むリリー・ヒューズさん(67)は路頭に迷いかけた。

シングルマザーとして子供5人を育ててきた。1999年に家を購入。シカゴ市西部にある2階建ての住宅で、購入価格は13万5900ドル。現在の価値は20万ドル程度という。

最初は大手銀行ウェルズ・ファーゴで年利7.8%の30年ローン組んだ。看護師として3万2000ドルの年収があったので、月々1100ドルの支払いは何とかなると思っていた。

そして2005年、地元のバーチャル銀行のローンに切り替え、20万8000ドルを借りた。典型的なサブプライムローンである3年物の変動金利型(ARM)だ。最初の12か月の返済額は月710ドルと安い。いずれ金利は最高12%まで上がる可能性があるという点が気になったが、銀行の担当者は「大丈夫。支払えますよ、あなたなら」と繰り返した。結局、書類もよく読まずにサインした。ローンの仕組みは今もわからない。

おかしいと思い始めたのは今年に入ってから。銀行からの通知を見ると、返済が進んだはずのローン残高が、借りた額より多くなっている。金利が急激に上がり、負債額が増える「ネガティブ・アモチゼーション」だ。月々の支払額は昨年9月に1100ドル、今年5月には1804ドル。来年は月2400ドルという。そんなに払えるわけがない。

娘に相談すると「私が住宅ローンを組んだショアバンクに聞いてみたら」とのこと。ショアバンクはシカゴに本拠を置く地域開発銀行。結局、ここがバーチャル銀行からヒューズさんのローンを買取り、30年ローンを組んだ。月々の返済額は1518ドルで、当初より負担は重くなった。それでも持ち家を手放さずに済んだヒューズさんは幸運な部類なのだろう。

## @ニューヨーク 借金返済に窮しても…

銀行やカード会社から毎日のように電話がかかってくる。「居留守を使っているの」。台湾出身で、米国に24年間住んでいるピビアン・チューさん(53)は打ち明けた。

15年前、50万ドルでニューヨーク州ロングアイランド郊外の高級住宅地に家を買った。資産価値は当時の2倍を優に上回っているはずだが、チューさんは苦境に追い込まれている。

夫が6年前に亡くなり、専業主婦だったチューさんはネイルサロンを開業した。そのための資金を確保するため、自宅を担保に借金をしたのはいけなかった。期間30年の住宅ローンもまだ残っている。現在では借入残高が100万ドルを超え、毎月の返済額は1万ドル。

資金繰りに行き詰まり、1年前に家を169万ドルで売ろうとしたが、不動産市場の冷え込みで買い手がつかなくなっ

た。最近129万ドルに値下げしたが、それでもダメ。「借金返済と不動産ローカーに支払う手数料、税金もあり、家を売っても手元に何も残らない」とチューさんは嘆く。

2人の子供は大学生で、親元を離れた。敷地面積2畝(8000平方メートル)、プールまで付いた家は、1人で住むには広すぎる。地下室に自分が住む条件で賃貸にしようとする手探しを始めた。毎月5000ドル程度の家賃収入を見込み、不動産価格の上昇を待つ作戦だ。銀行には月々の支払いの減額を頼んでいる。「差し押さえだけは避けたい」。これがチューさんの思いだ。

## 買い手市場で底値買いの動き

### @ニューヨーク マンハッタン 危機どこ吹く風

米不動産王ドナルド・トランプ氏がニューヨーク・ソーホーに2009年春の完成をめざして建設中の超高級コンドミニウム「トランプ・ソーホー」。販売価格はワンルーム型(約420平方メートル=40平方メートル)でも120万ドル、最も高い部屋は1000万ドル程度だが、ドル安を背景に世界各地から問い合わせが続いている。

昨年9月の販売開始からこれまでに、全400戸のうち約6割が売れた。約半数は海外からの買い手だ。

所有者が自分で滞在できるのは年間120日まで。残りはホテルの客室として短期滞在者に貸し出す。「ホテルの一室を買う感覚に近い」(販売部門ディレクターのサラ・クレフエン氏)。客室料金の一部が家賃

収入になるので「年に何回かニューヨークに行くが、住む必要はないという人にうってつけ」と販売元プロデューサー・インターナショナルのアルバー・最高経営責任者(CEO)は言う。

地上46階建てで、どの客室からもマンハッタンの景観が楽しめる。客室料金は「5つ星ホテルと同等になる見込み」(クレフエン氏)だ。

マンハッタンの高級コンドミニウム市場は、サブプライム危機もどこ吹く風。イタリア人向けにマンハッタンの不動産仲介を手掛けるビバルディ・リアルエステートの幹部、グイド・ボンピリ氏は今年に入り、約1000万ドルのコンドミニウムを販売仲介した。



ブルックリンの家を売却ラスベガスに移住するアドニスさん親子

### @ラスベガス サービス付きで 念願の移住

フランク・アドニスさん(72)はニューヨークに住む俳優。祖父母の代から住み続けたブルックリンの3階建て住居をこの夏、売却する。妻のデニスさん(52)と娘、息子の一家4人でラスベガス移住を決めた。

イタリア系マフィアの役柄が得意で、様々な映画で活躍するアドニスさん。映画の都ハリウッドに近いラスベガスに引っ越そうと、4～5年前から物件を探してきた。

ラスベガスはサブプライム危機で最も大きな痛手を受けた地域の1つ。投機的な住宅建設が続き、反動で大幅な値下がりに見舞われている。住宅市場の目安であるS&Pケース・シラー住宅価格指数(5月)によると、ラスベガスは前年同月比でマイナス28.4%と、全米最大の下落率となった。

アドニスさんが購入した家は、ラスベガスの中心から車で15分ほどの新興住宅街にある。2階建て、4寝室で総床面積278平方メートル、敷地面積0.75畝(3035平方メートル)。当初の売値は40万ドルだったが、売り主の建設会社と交渉して34万ドルに値切った。さらに暖炉と屋外プールも無料で設置してもらった。

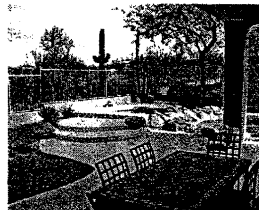
伴百江、発田真人、藤山道子(以上ニューヨーク)、野木洋子(シカゴ)が担当した。

### @アリゾナ お得な買い物 「今がチャンス」

「こんなに値打ちのある買い物は初めて」。ウィスコンシン州に住む銀行員のナンシー・ヒューベンベッカーさん(53)は3月、アリゾナ州のゴルフ場内にある一軒家を52万5000ドルで買った。元値は66万9000ドル。住宅市場の低迷を逆手にとり、安値で買った。「買い手市場だし、住宅ローンの金利も歴史的な低水準。家を買うチャンスよ」

遠く離れたアリゾナに家を買ったのは「気候が温暖で、趣味のゴルフを楽しめる場所も多いから」。今年後、夫のポールさん(53)とともに移り住むつもりだ。

支払い負担を抑える工夫もぬかり



ヒューベンベッカーさんが購入したアリゾナ州の自宅の庭

ない。低利の固定金利型ローンを上限の41万7000ドルまで目いっぱい借りた。物件価格の2割強を頭金として用意し、将来の値上がりを前提に少なくとも返済できるようにした。

新しく家を買ったアリゾナ州は、ラスベガス、マイアミに次いで住宅の値崩れが激しい地域。ヒューベンベッカー夫妻は「1年半や2年はかかるだろうが、市況はきっと回復する」と期待している。