

## 14. マンション購入資金

平成 13 年の暮れに住宅金融公庫は 5 年以内に廃止することが決定しました。

一部には、「公庫の廃止は弱者の借り先がなくなり住宅を持てなくなる」といった反論もありましたが、こうした意見は正しい面がある反面、実は大きな矛盾があるのです。

ここで言う「弱者」は仮に住宅を購入する際に頭金の都合をつけられない層とか、審査他の金融機関から融資を受けられない人とします。

以前なら、3,000 万円のマンションを買う場合は 2 割の頭金や手続きに必要な費用、照明器具や引越し代などかなりの費用が必要で、少なくとも 800 万円以上のお金を用意したわけです。

しかし、最近の販売会社は「頭金ゼロ」をうたい、販売会社の取引銀行から必要なお金の融資を受けて販売するようです。

こうした方は頭金を用意した購入者より余分に融資を受けたローンも支払うことになり、なかには支払いが困難になり管理費等の滞納が始まるわけです。はっきりいえば販売会社が「売ってはいけない人」にまで譲渡契約をしてしまうことで、後々に管理組合が管理費等の滞納問題で苦勞することになってしまうわけです。

管理費を滞納する住戸は住宅ローンの支払いにも苦勞し、消費者金融にも手を出していれば破産宣告を受けることになり、せっかくのマンションも競売により追い出されてしまうこととなります。

頭金の融資を受けた住戸も、ローンを確実に返済し管理費等の滞納がない人が多いと  
考えられますが融資条件が甘かったり、無理してマンションを買った「弱者」は破産や  
競売により人生設計が狂ってしまう「超・弱者」になってしまうことがあることも考え  
る必要があります。