

不動産投資の分かれ道 資金調達の 極意

Vol.1 二種類のアパートローン

ですが、これは住宅ローンに極めて近い形の融資です。まさに、既製服をイメージしていただければお分りの通り、すでに服（融資基準）が出来上がっています、それに自分のサイズ

（属性および物件）が合うかどうかということ。この形態の融資は、昨今の不動産投資ブームに乗ってここ数年の間に登場してきた融資形態で、展開している金融機関の数は数えるほどです。対象物件と個人属性を掛け合わせて融資の可否を判断するシステムが構築されています。対象とな

る物件内容や金利、融資割合、融資期間が基本的にルールとして定まっています、その基準に沿って融資が実行されます。

また個人の属性に関して、基本的には会社員の方も、基本的には会社員の方

で、オーダーメイド型の融資は、数字に加え、ある程度借り手の信用も加味され融資金額が決まるといった特徴があるのに対して、パッケージ型の融資は数字ありきとなります。そのため、その金融機関の特徴にあてはまるケースであれば非常に使い勝手は良くなりま

資産や属性で異なるローンの形態

を対象としているため、年収と金融資産の数値を入れることで簡単に審査が出来るようになっていきます。特徴としては、数字が絶対的となっていて、これをスコアリングシステムとい


す。また、地域にとらわれることなくある程度広範囲に対応している金融機関が多いのもパッケージ型の特徴です。

次に、オーダーメイド型の融資ですが、こちらはスーツを自分の体系に合わせてつくるというイメージです。アパート融資をその案件ごとに組み立てていくの

に、基本的には居住地に於ける金融機関でなければ利用は出来ません。大きな特徴としては、物件の評価よりも圧倒的に借り手の属性が重要視されるという点です。

基本的なスタンスは、もちろん数字も見ますが、プラスして借り手との信頼関係も含めて融資をするという点です（リレーションシップバンキングとい

武蔵コーポレーション
大谷義武社長



昭和50年10月6日生まれ。埼玉県熊谷市出身。平成11年、東京大学経済学部卒業後、三井不動産に入社。平成17年12月同社を退社。同年、有限会社武蔵コーポレーション（現：武蔵コーポレーション株式会社）を設立。

今回は、具体的にどの属性の方はどの金融機関を利用すれば良いのかをご説明いたします。