

後順位の抵当権者とは？

抵当権の順位と融資の可否を分かりやすく解説



すでにローンがある不動産で、 新たな融資は受けられる？

住宅ローンや事業用ローンなど、すでに「抵当権」が設定されている不動産。資金が必要になったとき、一般的な金融機関からは追加融資を断られるケースが少なくありません。

本資料では、その壁となる「抵当権の順位」の仕組みと、他行で断られても融資を可能にする解決策を解説します。



そもそも「抵当権」とは？

債務不履行時に担保を処分し、優先的に資金を回収できる権利。

返済が続く間は自由に不動産を利用できますが、返済不能に陥った際、債権者（お金を貸した側）が優先的に貸付金を回収するための重要な法的制度です。



不動産を担保に融資



**万が一の返済滞納
(債務不履行)**

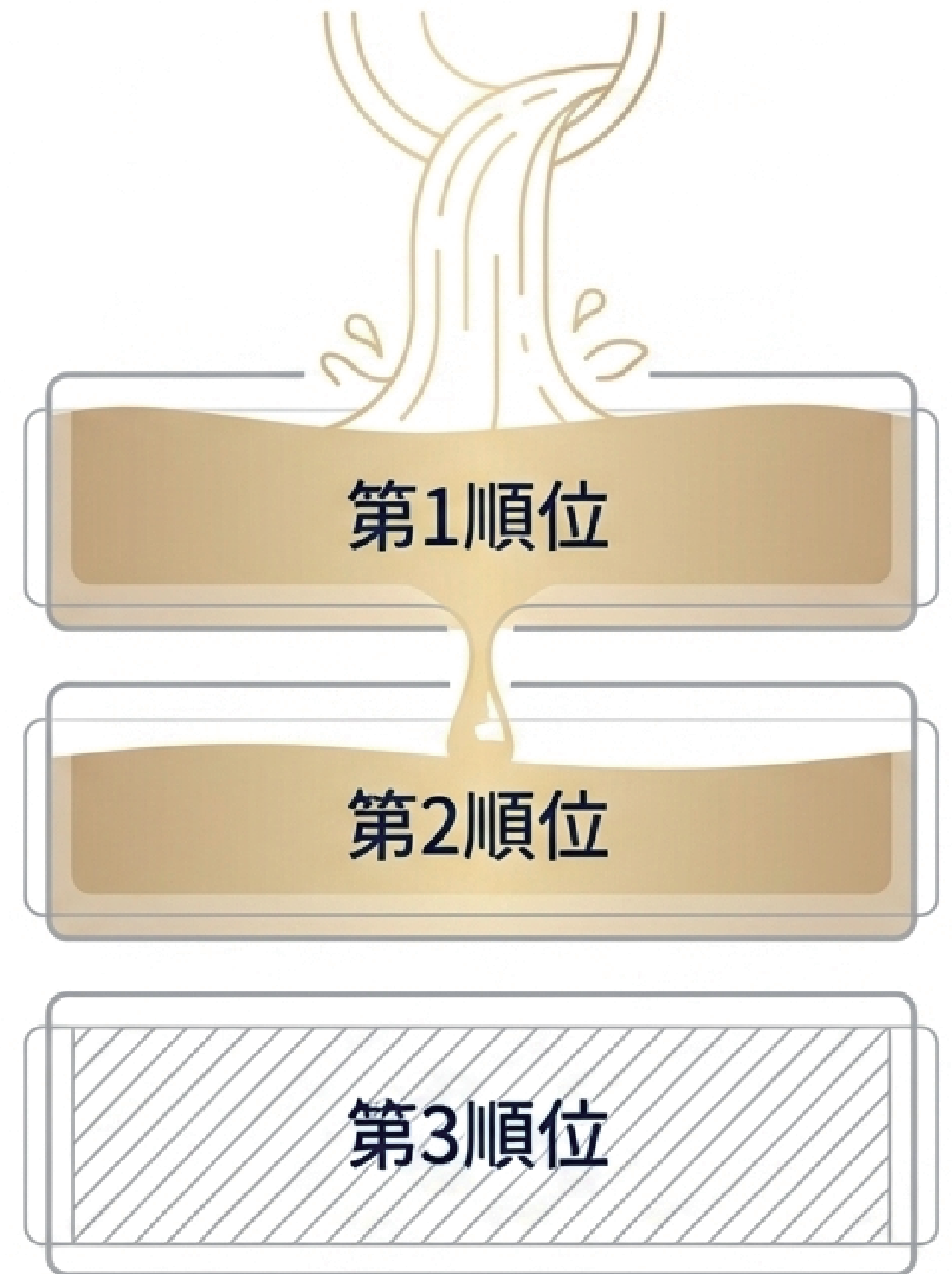


**不動産の処分（競売等）
により貸付金を優先回収**

複数の抵当権には「順位」がある

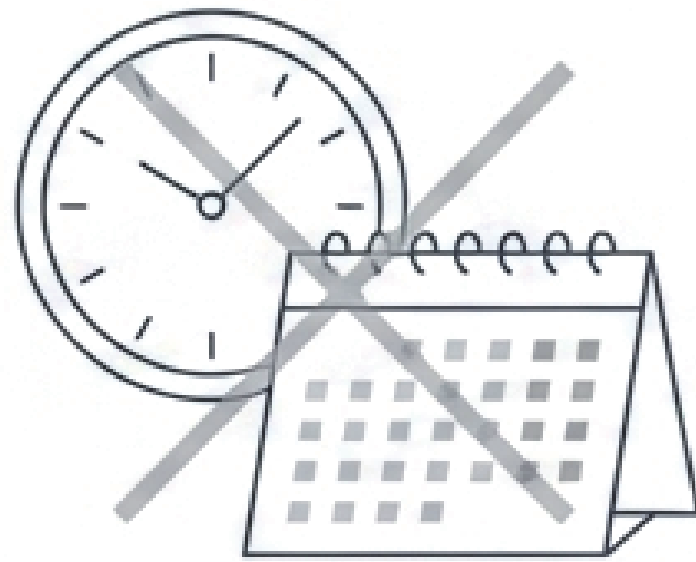
同じ不動産に複数の抵当権が設定されている場合、後から登記された側の債権者を「後順位の抵当権者（第2順位、第3順位・・・）」と呼びます。

不動産が売却された際の代金は、必ず「順位の先後」に従って配分されます。上の順位の債権者が全額回収して初めて、下の順位へ資金が回ります。

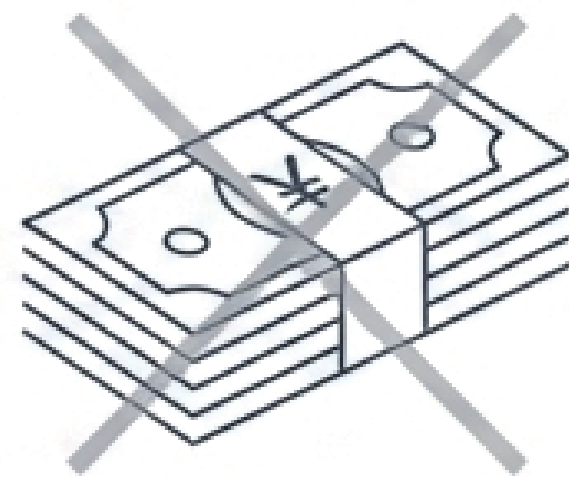


順位を決めるのは「登記の順番」

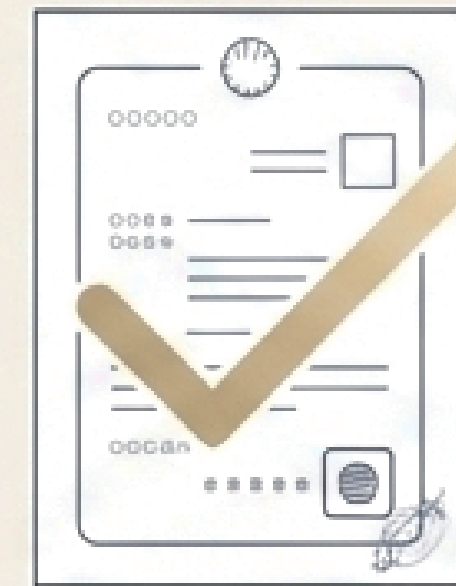
抵当権の順位は、契約した時間や融資金額の大きさは関係ありません。
法務局での「登記の先後（受付日・受付番号の順番）」で明確に決まります。



契約した時間



融資金額の大きさ



登記簿謄本の順番

そのため、金融機関は新たな融資を行う際、必ず「不動産登記簿謄本」を確認し、
既存の抵当権の順位と現在の借入残高を精査します。

先順位と後順位の比較

項目	先順位（第1順位）	後順位（第2順位以降）
優先度	最も高い（売却代金から最優先で回収）	低い（先順位の残りから回収）
リスク	低い	高い（先順位の残債で代金が尽きるリスク）
一般的な融資傾向	融資されやすい・金利は低め	一般的な金融機関では審査が極めて厳しい
主な設定者	住宅ローンのメインバンク等	不動産担保ローン専門会社等

抵当権付き不動産での新規融資の壁

一般的な銀行では、すでに他社の抵当権（第1順位）が設定されている場合、新規融資は困難です。

新たに抵当権を設定しても「後順位」となり、万が一不動産が競売にかけられた際、売却代金が第1順位の残債で使い果たされ、債権を回収できないリスクが高いためです。

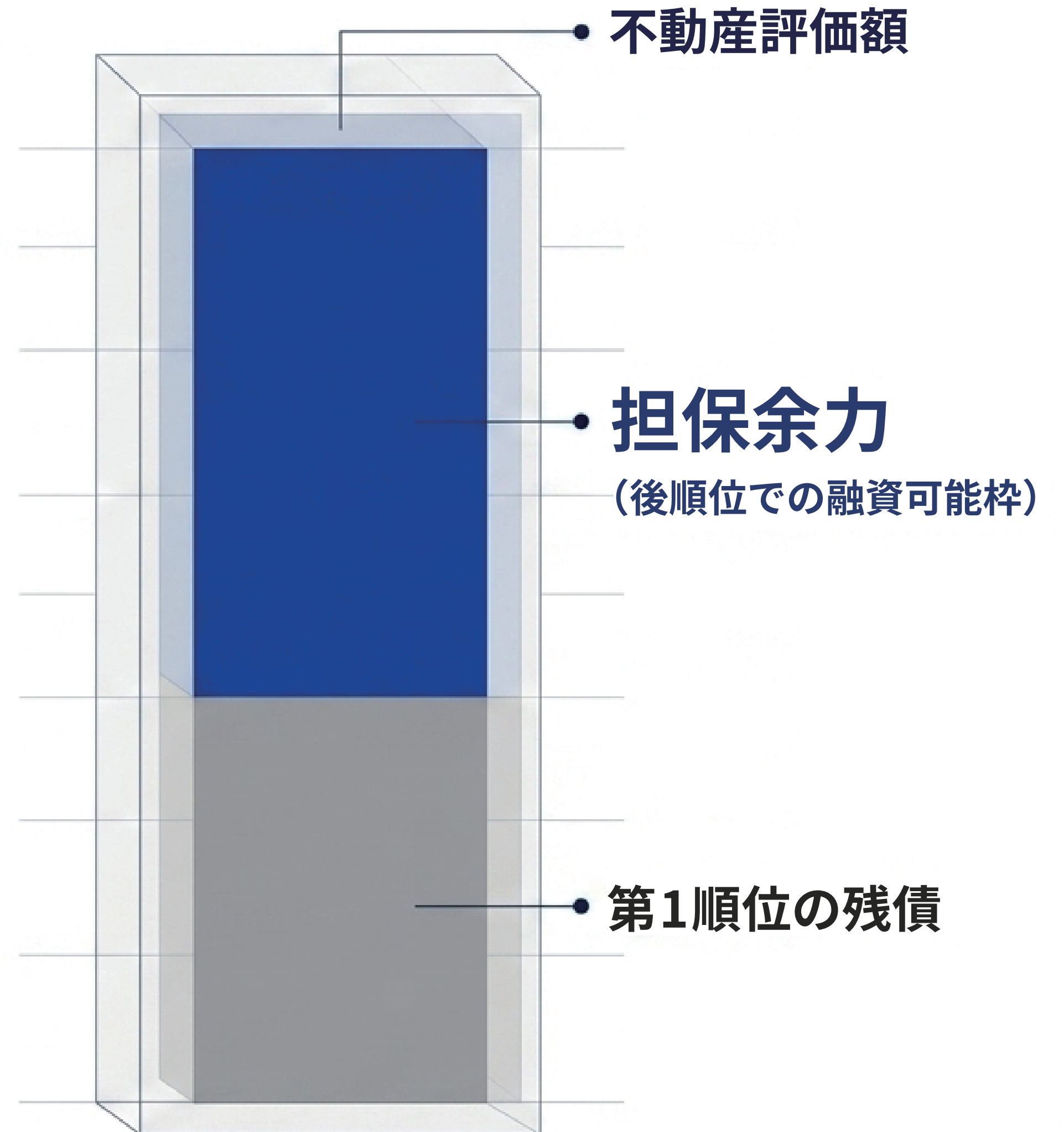


解決の鍵は 「担保余力」の評価

第1順位があっても、融資は可能。

ローンの返済が進んで残債が減っている場合、
現在の不動産評価額との間に
「余裕（担保余力）」が生まれます。

不動産担保ローン専門会社は、
この隠れた価値を正確に見出し、
融資枠として評価します。



専門会社だから可能な、 柔軟な後順位融資

ジャパントラストファンドでは、一般的な金融機関が敬遠する後順位の抵当権でも、豊富な実績に基づき柔軟に審査・融資を実行します。

担保余力の適正評価

第1順位の残債減少に伴う余裕枠を正確に算出。

共同担保への対応

複数の不動産を担保に入れることで、さらに柔軟な審査が可能。

総合的な信用力判断

他社で断られたケースでも、お客様の状況を多角的に評価し融資を実行。



Japan Trust Fund

注意点：抵当権は「自動的」には消えない

ローンを完済すれば実体法上の権利は消滅しますが、登記簿上から記録を削除するには、別途「抹消登記」の手続きが必須です。

放置すると、新たな融資や不動産売却の妨げになります（登記簿上は「まだ担保に入っている」と見なされます）。完済証明書を受け取ったら、早めに司法書士等へ依頼して手続きを行いましょう。



完済

⚠ 自動では消えません



抹消登記手続き

よくある質問（FAQ）

Q. 第1順位の抵当権が消滅したら、第2順位はどうなる？

A. 自動的に第1順位に繰り上がります（順位上昇の原則）。これにより優先弁済権が高まります。

Q. 親から相続した実家に、見知らぬ会社の後順位抵当権がついていた場合は？

A. 過去に完済済みで、抹消登記だけが忘れられているケースが多々あります。まずは登記簿記載の債権者に連絡し、残債の有無と解除手続きを確認しましょう。

よくある質問 (FAQ)

Q. 後順位で融資を受ける場合、金利は高くなりますか？

A. はい。一般的に回収リスクが上がるため、第1順位に比べて金利は高く設定される傾向にあります。

ただし、ジャパントラストファンドではお客様の「担保余力」などを適正に評価し、極力無理のない低金利の返済プランをご提案するよう努めております。



抵当権の仕組みを理解し、不動産を有効活用へ

他社で断られたからといって、資金調達を諦める必要はありません。
不動産の持つ「担保余力」を正確に評価し、最適なプランをご提案します。

不動産担保ローンをお考えの方はこちら【最短即日融資】

0120-125-904

無料ご相談ダイヤル：0120-125-904（平日 9:00 ～ 18:00）

メールでの無料ご相談・お申込みフォームはこちら

ジャパントラストファンド株式会社

