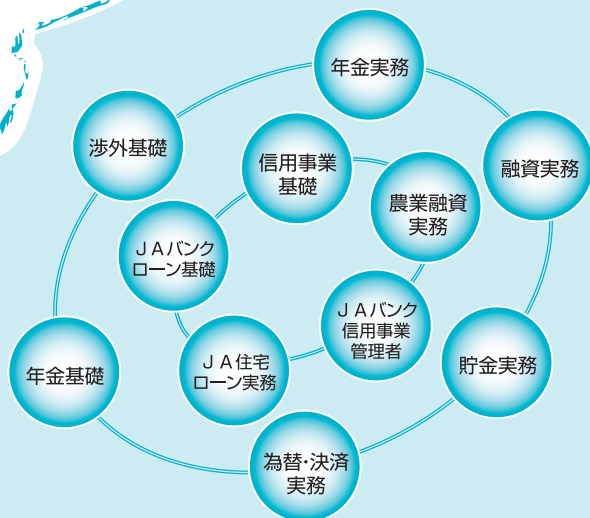


信用事業業務検定試験
試験問題と解説

JA住宅ローン実務



系統信用事業の人材育成機関

試験問題編



平成26年10月4日実施

〈第35回〉

JA 住宅ローン実務

各種住宅・リフォームローン融資要項(統一版)に基づき解答してください。

[問1] 住宅ローン推進の重要性等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンなどの個人取引(リテールマーケット)は、企業取引(ホールセールマーケット)に比較して相対的に収益性が高く、安定的な収益源を確保できるという点から見て、他の金融機関も重要なマーケットとして位置づけている。
- (2) JA信用事業の信用事業利益の算出方法は、
信用事業利益 = 資金量 × (調達利回り - 運用利回り) - 信用事業管理費
である。
- (3) JA信用事業の余裕金の運用利回りは、低水準が続いていることから、JAは、住宅ローンを中心としたJAバンクローンの増強により運用利回りの向上を図る必要がある。
- (4) 住宅ローンは、20年、30年と長期の取引が期待でき、ひとたび契約に至れば、ローンから得られる金利収入が収益に貢献することとなり、長期にわたって安定的な収益基盤を確保することができるものである。
- (5) 住宅ローンの利用客は、その返済口座に給与振込や公共料金、共済掛金、クレジットカードの自動引落しをセットするなど、ローンの借入時および返済の過程で各種取引を集中する傾向がある。

[問2] 住宅ローンマーケットの現状等について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンの金利は、短期金利、長期金利それぞれの影響を受けるが、短期金利は、主に、今後の、景気、物価、為替および海外金利がどうなるかという「予想」あるいは「期待」により決定される。
- b. 平成24年12月に発足した安倍内閣は、日銀にデフレ脱却に向けた物価安定目標2%を迫り、日銀も4月に金融政策決定会合で「量的・質的金融引き締め」を導入する金融政策を決定した。
- c. 平成26年4月の消費税引上げに伴い、住宅取得等特別控除は、同年同月から適用借入限度額が4,000万円(優良住宅は5,000万円)まで拡大された。
- d. ゆうちょ銀行が平成20年5月から住宅ローン等の代理業務を開始し、ソニー銀行、住信SBIネット銀行、イオン銀行、楽天銀行などのネットバンクも住宅ローンに参入してきており、住宅ローン市場は厳しい獲得競争となっている。
- e. 住宅の購入に関するアンケート(2012年6月マイボイスコム株式会社調査)の結果、全体の38.2%は住宅購入意向を持っているが、男性では20代、女性では10代・20代で高く、高年代層ほど低い傾向となっている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

[問3] JAバンクが取り扱う住宅ローンのうち、基本となる「JA住宅ローン」の商品概要について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA住宅ローンの貸付の年収基準は、正組合員であれば、前年度税込年収200万円以上、准組合員であれば前年度税込年収250万円以上の人が対象となる。
- (2) JA住宅ローンの貸付の際には、団体信用生命共済に加入してもらうが、借入者の年齢は、申込み時に満20歳以上、満60歳未満である。
- (3) JA住宅ローンの貸付限度額は4,000万円であるが、すべての人に4,000万円貸付できるわけではなく、借入者の年収、貸付時の金利状況等によって制限される。
- (4) JA住宅ローンの返済期間が長いほど、1年間の返済額は多くなり、返済比率が上がるので、返済比率が高い借入者は、返済期間を短めにすることで基準をクリアできる。
- (5) 親子リレー返済においては、子供が80歳になるまでに完済するようにできることから、返済期間が最終償還時年齢にかかる人でも借入期間を長くすることが可能となり、無理のない返済計画を立てることができる。

【問4】JAバンクが取り扱う住宅ローンのうち「JA住宅ローン(借換応援型)」について、次の文章の①～⑤)に当てはまる数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

「JA住宅ローン(借換応援型)」は、担保評価の最大(①)%(または200%)まで融資を可能にし、担保評価額よりもローン残高が多くなっている人でも借換えができるようになっている。貸付額は、(②)万円以内、返済期間は(③)年以内である。

「ローン残高が(④)万円以上、借換えによって金利が1%以上上がる、ローンの残存期間が(⑤)年以上」のうち、2つ以上当てはまる場合に、借換えをするとメリットが出る可能性が高いといわれている。

- | | | | | | |
|-----|-------|---------|------|---------|------|
| (1) | ① 110 | ② 3,000 | ③ 30 | ④ 1,000 | ⑤ 10 |
| (2) | ① 120 | ② 4,000 | ③ 30 | ④ 1,200 | ⑤ 10 |
| (3) | ① 120 | ② 4,000 | ③ 32 | ④ 1,000 | ⑤ 15 |
| (4) | ① 130 | ② 4,000 | ③ 32 | ④ 1,000 | ⑤ 10 |
| (5) | ① 130 | ② 5,000 | ③ 35 | ④ 1,500 | ⑤ 15 |

【問5】JA住宅ローンの金利体系について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 固定変動選択型のJA住宅ローンのうち、当初特約期間だけでなく、全期間にわたって金利を下げる住宅ローンを「全期間金利引下げ型住宅ローン」といい、現在の住宅ローン市場では、このタイプが主流となっている。
- (2) 全期間金利引下げ型住宅ローンの「ずっと引下げ型」は、当初固定金利適用期間は比較的金利引下げ幅の大きい当初金利を適用し、当初特約期間終了後(最終返済日まで)については、その時点の「店頭金利」から一定幅の金利引下げを適用する固定変動選択型住宅ローンである。
- (3) 「変動金利型」は、市中の金利変動に応じて年2回金利の見直しを行うタイプで、市中金利が上下すると住宅ローン金利も上下することから、金利見直しの都度、返済額も変わることになる。
- (4) 「変動金利型」で、金利の見直しが行われても一定期間返済額が変わらない仕組みのものは、その期間中は返済額に占める利息と元金の割合が調整され、金利が上がれば利息、金利が下がれば元金の占める割合が大きくなっているのである。
- (5) 「固定金利型」は、ローン契約時に決められた金利が借入期間中を通して変わらないローンであるが、一般的には「固定変動選択型」「変動金利型」よりも金利は高く設定されている。

〔問6〕 J A住宅ローンの保証の仕組みについて、次の文章の①～⑤に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

J A住宅ローンは、原則として(①)は必要ないが、代わりに都道府県農業信用基金協会などの保証を付すことになる。借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関が返済を行うが、これを(②)という。J A住宅ローンに保証を付す場合には保証料が必要であるが、保証料の支払方法は、ローン商品によって一括前払方式と(③)とがある。

融資に伴う延滞リスクを(④)に基づいて、分散・カバーするために、都道府県農業信用基金協会などは、全国団体である農林漁業信用基金および全国農協保証センターなどへ再保証の委託を行う。

農林漁業信用基金の保証保険は、正組合員に対する保証債務(元本および約定利息)のうち70%が対象となり、全国農協保証センターの再保証は、准組合員に対する保証債務(元本および約定利息)のうち(⑤) %が対象となる。

- | | | | | | |
|-----|------|-------|---------|----------|-----|
| (1) | ①担保 | ②代位弁済 | ③分割後払方式 | ④収支相当の原則 | ⑤60 |
| (2) | ①保証人 | ②保証弁済 | ③分割前払方式 | ④大数の法則 | ⑤50 |
| (3) | ①保証人 | ②代位弁済 | ③分割後払方式 | ④大数の法則 | ⑤50 |
| (4) | ①担保 | ②保証弁済 | ③一括後払方式 | ④大数の法則 | ⑤60 |
| (5) | ①保証人 | ②代位弁済 | ③分割後払方式 | ④収支相当の原則 | ⑤50 |

〔問7〕 J A住宅ローンの返済の仕組みについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの返済方法には、毎月の一定額に加え、年2回(ボーナス時など)増額して返済する方法があり、ボーナス併用払いと呼んでいるが、最近はこれを利用する人が増えている。
- (2) 毎月の返済額を決める方法のうち、元利均等返済は、毎月の返済額は一定であるが、その中に含まれる元金部分と利息部分の比率が変動する支払い方法で、支払開始当初は利息部分の割合が小さく、返済期間が終わりに近づくにつれて元金の占める割合が小さくなる。
- (3) 元金均等返済は、毎月同じ額の元金を支払うが、利息の額は変動するというもので、月々の返済額は返済開始当初は小さく、返済期間が終わりに近づくにつれて大きくなる。
- (4) 住宅ローンには、親子リレー返済という方法があるが、これが利用できるのは、同居している子供か同居を予定している子供に限られ、また、申込み時の年齢が親子ともに20歳以上65歳未満などの条件がある。
- (5) 繰上返済は、「期間短縮型」のほうが、返済額が下がらない分、月々の返済における元金充当割合が高いために、「返済額軽減型」よりも利息軽減額が大きい。

[問 8] 団体信用生命共済の仕組みについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) J Aの団体信用生命共済の加入年齢は、申込み時点で20歳から66歳までである。
- (2) J Aの団体信用生命共済の掛金は、三大疾病保障や長期継続入院保障などの特約部分を含めてすべてJ Aが負担するため、借入者に大きなメリットがある。
- (3) J Aの団体信用生命共済の三大疾病保障特約の加入年齢は、20歳から65歳(J A住宅ローン実行時点)までとなっている。
- (4) J Aが平成26年4月から取り扱っている団体特定疾病債務補償保険においては、リフォームローンは補償対象外である。
- (5) 団体特定疾病債務補償保険の補償期間は、80歳もしくはローン完済(最長35年)までである。

[問 9] J A住宅ローンの申込受付手続きと必要書類等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの申込みに必要な書類は、大きく①基本書類と②資金用途により提出してもらう書類に分かれ、②の書類は「住宅の新築」「土地の購入」「住宅購入(戸建・マンション)」「住宅の増改築」「借換え」等の資金用途によって異なる。
- (2) 住宅ローン申込みににおける必要書類がそろったら、J Aおよび保証機関の審査に移るが、保証機関に対してはJ Aから保証依頼を行い、保証機関で保証の諾否を決定するとJ Aにその旨が通知されることになっている。
- (3) 融資対象物件(土地・建物)に抵当権設定の手続きを行う場合、実際の手続きは一般的に専門家である司法書士が代行することになる。
- (4) 融資条件に従って住宅ローンの実行手続きが行われるが、適用金利、借入金額、返済方法等の融資条件について、契約内容と実行内容が一致していることを確認のうえ手続きを進めることが重要である。
- (5) 住宅ローンの申込み時に必要な「所得証明」は、給与所得者、自営業者とも原則として前年分のみが必要とされる。

[問10] 証券化住宅ローン「フラット35」の特色について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 証券化住宅ローン「フラット35」(買取型)は、全期間固定金利の融資である。
- (2) 証券化住宅ローン「フラット35」の借入条件(借換えを除く)の融資限度額は8,000万円で、建設・購入費用の80%までとなっている。
- (3) 証券化住宅ローン「フラット35」の借入条件(借換えを除く)の年間返済額は、借入者の年収400万円未満の場合は年収の30%以下、400万円以上の場合同35%以下となっている。
- (4) 「フラット35 S」(優良住宅支援制度)は、「フラット35」を申し込んだ者が、省エネルギー性、耐震性などの要件を満たす住宅を取得する場合に、金利の引き下げを受けることができる制度である。
- (5) 「フラット35 Sエコ」は、東日本大震災からの復興・住宅の省CO₂対策を推進するため、省エネルギー性の優れた住宅について、金利の引き下げ幅を拡大する制度である。

〔問 11〕 住宅ローンの商品内容、金利に関する質問に対する回答例について、適切なものを1つ選びなさい。

(1) 質 問：「住宅を新築したいのですが、J Aの住宅ローンにはどのような種類があるのですか？」

回答例：「住宅の新築や、分譲住宅・マンションの購入などには、J A住宅ローンがご利用いただけます。その他、J Aの住宅ローンの100%応援型以外では、土地のみの購入も利用できますが、3年以内に住宅を新築し、居住する予定があることが必要です。」

(2) 質 問：「増改築をしたいのですが？」

回答例：「J Aリフォームローンがご利用できます。J Aリフォームローンは、1,000万円まで借入が可能となっていますが、300万円を超える場合は、対象物件(土地・建物)の担保設定が必要となります。」

(3) 質 問：「他金融機関からJ A住宅ローンへ借り換えたいのですが？」

回答例：「J A住宅ローンは、他金融機関からの借換えが可能です。借換えに伴う諸費用、または借換えとあわせて増改築・改装・補修にはご利用できません。」

(4) 質 問：「固定変動選択型住宅ローンとは、どういうものですか？」

回答例：「一定の特約期間中は金利が固定されるローンですが、特約期間終了以降、再び固定変動選択型にするか変動金利型にするか、選択することができる商品です。」

(5) 質 問：「頭金がなくても、J Aの住宅ローンを利用できますか？」

回答例：「頭金が準備できないお客様には、J A住宅ローンの100%応援型がありますが、年収300万円以上などの条件がございます。」

[問 12] 住宅ローンの資金計画にかかるお客様へのアドバイスについて、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 「お借入金額は、『いくら借りられるか』ということでお決めになるのではなく、『家計上、余裕をもって返せる金額はいくらか』という観点からお考えになることが大切です。」
- b. 「住宅ローンの返済比率の上限は年取の高い人ほど低く、年取の低い人ほど高くなります。」
- c. 「JA住宅ローンの返済期間は、3年以上35年以内となっておりますが、完済時年齢は満80歳未満となっていることから、79歳からお申込みの年齢を差し引いた年数と35年の、いずれか少ない方が最長返済期間となります。」
- d. 「JA住宅ローンにおきましては、住宅の新築・購入の場合、所要資金の75%（但し、JAが第1順位の抵当権を設定する場合は90%）以内について、融資することになっています。」
- e. 「住宅ローンの完済時年齢が満75歳以上80歳未満の給与所得者は、20歳以上の子供を連帯保証人とする必要があります。」

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

[問 13] お客様から住宅ローンの借換えの相談を受けた場合の説明や対応について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「住宅ローンの借換えは、月々の返済額を大きく減らすことができる場合があります。」
- (2) 「当初借り入れたローン金利より現在のローン金利が低い場合でも、住宅ローンの借換えには諸費用がかかるので、一概に借換えが得になるとはいえませんが。」
- (3) 「住宅ローンの借換えのシミュレーションにおいて固定変動金利選択型の場合、将来の金利を仮定して試算しますので、シミュレーション結果はあくまでも試算であり、これを約束するものではありません。」
- (4) 「住宅ローンの借換え時の試算結果、諸費用を考慮しても、お客様が得をすることになれば、その借換えの最終判断はJAが行うことになります。」
- (5) 「住宅ローンの借換えについては、借入当時の金利から借換え時の金利を引いた差が大きいほど有効です。」

〔問 14〕 住宅を購入するときにかかる税金や諸費用等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 中古住宅を購入する際の諸費用については、新築マンションや建売住宅でかかる費用よりも一般的に安くなるといわれている。
- (2) 住宅を取得したとき、建築工事費または建物購入価額に対し消費税が8%かかるが、土地購入に対しては消費税はかからない。
- (3) 「登録免許税」は、原則として「課税標準(固定資産税評価額) × 税率」で計算するが、抵当権設定登記にかかる登録免許税は、「課税標準(借入金額) × 税率」となる。
- (4) 土地や建物の所有権を取得した場合、所有権を登記していなくても不動産取得税はかかる。
- (5) 登録免許税の軽減措置の対象となる新築住宅の要件は、自己の専用住宅で床面積は50㎡以上である。

〔問 15〕 住宅を購入するときの資金援助にかかる「相続時精算課税制度」および「住宅資金の贈与」に関する次の文章の、(1)～(5)に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

「相続時精算課税制度」を利用して住宅資金の贈与を受けた場合、贈与の年の1月1日における贈与者の年齢要件は(①)、受贈者の年齢要件は20歳以上である。また、そのうち(②)万円までは非課税で、その非課税枠を超えた場合は一律(③)%の贈与税が課税される。

また、直系尊属から「住宅資金の贈与」を受けた場合の一般住宅の非課税制度において、平成26年は、省エネ・耐震住宅は(④)万円までの贈与が非課税となる。なお、この「住宅資金の贈与」を受けた受贈者は、贈与の年の合計所得金額が(⑤)万円以下であることが必要である。

- | | | | | | |
|-----|---------|---------|------|---------|---------|
| (1) | ① なく | ② 2,500 | ③ 20 | ④ 1,000 | ⑤ 2,000 |
| (2) | ① なく | ② 2,500 | ③ 10 | ④ 1,000 | ⑤ 1,500 |
| (3) | ① なく | ② 2,000 | ③ 20 | ④ 1,500 | ⑤ 2,000 |
| (4) | ① 65歳以上 | ② 2,000 | ③ 10 | ④ 1,500 | ⑤ 2,000 |
| (5) | ① 65歳以上 | ② 2,500 | ③ 20 | ④ 1,000 | ⑤ 1,500 |

[問 16] 住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)の主な要件等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 中古住宅購入における住宅ローン控除対象物件は、建築後 20 年(耐火建物 25 年)以内であることが必要である。
- (2) 住宅ローン控除の対象となる借入金は、金融機関等からの借入金であって、親族や勤務先からの借入金は一切対象とならない。
- (3) 住宅ローン控除の対象となる借入金の返済は、償還期間が 10 年以上で、償還方法が割賦償還のものとなっている。
- (4) 住宅ローンの借換えをした場合、住宅ローン控除の適用期間の残りの期間については、引き続き控除が可能であるが、新しい住宅ローンの返済期間が 10 年以上必要である。
- (5) 認定長期優良住宅を新築し居住した場合の住宅ローン控除の対象となる住宅借入金等の年末残高の限度額は、平成 26 年 4 月から 5,000 万円である。

[問 17] 金利の一般的な見方について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの金利(変動金利型)は、「短期プライムレート」が上昇すれば、下がり、反対に「短期プライムレート」が下降すれば、上がる。
- (2) 住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与えるのは、「新発 10 年もの国債」の金利であり、中長期の固定金利に影響を与えるのは、コール市場の「無担保コール翌日物」の金利である。
- (3) 過去の金利動向の谷(最下降期)と山(最上昇期)を見ると、それらが先に来るのは短期金利より長期金利の方である。
- (4) 一般的に景気が良くなると金利は上昇するが、その景気の転換局面をとらえる指標としては、日本銀行が毎月発表する「景気動向指数」があり、それには「先行指数」「一致指数」「遅行指数」がある。
- (5) 為替との関係からみると、一般的に、円高ドル安が進むと金利は上昇し、円安ドル高が進むと金利は低下する。

[問 18] 「銀行業における表示に関する公正競争規約(表示規約)」と住宅ローン業務について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 表示規約に基づき、住宅ローンなどの商品について金利を表示する場合には、併せて「期間、金額、借入条件、返済条件」等を明瞭に表示する必要がある。
- (2) 住宅ローン取引を前提に景品キャンペーンを実施する際、提供する景品類の内容を具体的にポスター・チラシに表示する場合は、併せて、取引条件、景品類の提供時期に関する事項等を明瞭に表示しなければならない。
- (3) 他の金融機関との比較を表示する比較広告の作成について、金利などを引き合いに出してJAの優位性をアピールする場合は、具体的な金融機関名を記載することはできない。
- (4) 変動金利型住宅ローンについては、金利変動リスクに関する情報提供を充実させなければならない。
- (5) 支所・支店で独自に広告やチラシを作成する場合は、法令等遵守の観点からその支所・支店ごとに表示規約を遵守していくだけでよい。

[問 19] 「銀行代理店制度と住宅ローン業務」および「公的住宅ローンの仕組みと特色」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 銀行代理店制度は、銀行や信用金庫などの金融機関の代理店として業務を営む制度で、現在においても、銀行100%出資子会社、専業等の規制がある。
- (2) 住宅ローンの提携会社が住宅ローンに関する申込書類や本人確認書類を徴求し、併せて必要に応じて、契約書類の記載方法について説明したり、書類のチェックをしてあげることが、銀行代理業務には該当しない。
- (3) 住宅ローンの提携会社が提携先金融機関のためではなく「お客様のため」に住宅ローンの媒介をしても、提携先金融機関が成功報酬として手数料を支払う場合は、銀行代理店に該当する貸付に係る媒介行為(勧誘)と推定される可能性がある。
- (4) 財形住宅融資は、財形貯蓄のうち財形住宅貯蓄を1年以上続けている人のみが、財形住宅貯蓄残高の10倍(最高4,000万円)まで利用できる融資である。
- (5) 財形住宅融資は、5年固定金利で、金利の見直しと同時に返済額も見直され、金利が上昇すれば返済額も上昇するが、最大でも旧返済額の1.25倍までとなっている。

[問 20] 不動産に関する法律および不動産取引にかかる基礎知識等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 都市計画法では、整序ある都市の形成発展を図るため、都市計画区域を設け、この区域の中を市街化区域・市街化調整区域・非線引き区域に分けている。
- (2) 地価公示価格とは、国土交通省が毎年1月1日現在の地価公示地の評価価格を公表するもので、毎年3月下旬に公表している。
- (3) 固定資産税評価額は、市町村が固定資産税の課税のために土地・建物等を評価して課税台帳に登録する価格で、毎年1月1日現在で見直しが行われる。
- (4) 不動産の鑑定評価において「原価法」とは、コストに着目して不動産の価格を求める手法であり、現時点でその不動産の再調達原価を計算して、そこから経過年数等による減価を差し引いて算出するものである。
- (5) 不動産の鑑定評価において「取引事例比較法」とは、市場において成立した取引事例を分析して、立地条件や取引の事情、取引の時点などから補正・修正をして求める評価方法である。

[問 21] 登記にかかる基礎知識について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産はその権利を登記することにより、第三者に対抗できることから、登記を信用して取引を行えば法的に完全に保護される。
- (2) マンションについては、その一部屋の建物の権利と敷地利用権は切り離して売買できないことになっているが、登記簿上は建物の権利と土地の敷地利用権は別々に登記されている。
- (3) 登記簿は権利部が甲区と乙区に分かれていて、甲区には抵当権が設定され、乙区には所有権などの権利が登記されている。
- (4) 登記情報がコンピュータ化された登記所では、従来の「閲覧」の代わりに登記事項の「要約書」が交付される。
- (5) 登記情報がコンピュータ化された登記所では、従来の「登記済証」の代わりに「全部事項証明書」が交付される。

[問 22] 宅地建物取引業や不動産売買契約のポイントについて、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 宅地建物取引業者は、その事務所従業員の5人に1人以上の割合で、専任の宅地建物取引主任者を置くことが定められており、11人の従業員がいれば専任の宅地建物取引主任者は2人必要となる。
- b. 不動産の売買契約において、買主が売主に解約手付を交付し、さらに売買代金の一部を支払った場合でも、売主は受領した売買代金を返還し、かつ解約手付の倍額を償還すれば、売買契約を解除することができる。
- c. 売買契約の目的物である建物が売買契約締結後から引き渡しまでの間の天災による滅失の場合は、民法によると売主は買主に対して売買代金の請求をすることができない。
- d. 売買契約の目的物である建物に隠れた瑕疵があった場合、売主は、その瑕疵について故意または過失がある場合に限り、買主に対して瑕疵担保責任を負う。
- e. 土地の売買契約において、その土地の登記記録の面積と実測面積とが相違しても、その面積の差に基づき売買代金の増減清算は行わないという旨の特約は無効である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

[問 23] 土地の利用および建物の規模等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 敷地が2つの用途地域にまたがっている場合には、敷地のうち過半の属する用途地域が敷地の全てに適用される。
- (2) 指定建ぺい率が80%の地域で、かつ、その地域が防火地域に指定されていて、建築する建物が耐火建築物である場合には、建ぺい率の制限は適用されない。
- (3) 敷地面積が500㎡で、300㎡部分が建ぺい率80%、200㎡部分が建ぺい率60%の制限を受けている場合の敷地全体の建ぺい率は72%になる。
- (4) 前面道路が10m、第2種低層住居専用地域(前面道路に乗じる数値は0.4)、指定容積率450%、敷地面積100㎡の敷地における建物の最大の延べ面積は、450㎡である。
- (5) 日影規制の対象外の地域にある建物であっても、その影が規制対象の区域に及ぶ場合には規制の対象となる。

〔問 24〕 道路と敷地について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 都市計画区域内では、建築物の敷地は道路(自動車専用道路を除く)に4 m以上接していなくてはならない。
- b. 建築基準法では、原則として幅員2 m以上(特別な区域においては4 m以上)のものを道路と呼んでいる。
- c. 私人の所有で幅員4 m以上を確保し、かつ一定の技術的基準に適合するため、行政側からその位置指定を受けたものを「位置指定道路」と呼んでいる。
- d. セットバック部分は、建物の建築や塀を作ることは認められず、建ぺい率や容積率の計算をするうえで敷地の面積に算入することもできない。
- e. 前面道路幅員が3 mの敷地において、道路の向こう側が川の場合には、0.5 mのセットバックをしなくてはならない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

〔問 25〕 JA住宅ローンの受付事務における「本人確認書類のチェックポイント」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 本人確認書類の運転免許証の有効期限は、原則3年(ただし、違反運転者、初回更新者は2年)で、更新期間は誕生日をはさむ2ヵ月である。
- (2) 本人確認書類の運転免許証の「免許の条件等」に、センシティブ情報が含まれている場合には、写しを取るとき、黒塗りする等の対応が必要となる。
- (3) 本人確認書類の旅券(パスポート)には、本人確認書類を特定するに足りる事項として「旅券番号」があり、これを本人確認記録に記載する必要がある。
- (4) 健康保険証による確認において、本人確認書類を特定するに足りる事項として「記号・番号」があり、これを確認記録に記載する必要がある。
- (5) 特別永住者の確認は、平成24年7月9日から、外国人登録証明書に代わるものとして交付されている「特別永住者証明書」で行うが、本人確認書類を特定するに足りる事項として「番号」を確認記録に記載する必要がある。

[問 26] JA住宅ローンの窓口審査における「年収確認書類のチェックポイント」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 一般的に住宅ローンは、長期間の融資であり、融資先が将来にわたり安定した収入が得られるかも、審査の重要なポイントで、収入の安定に疑問があれば過去2～3年の年収確認書類を提出いただきチェックする必要がある。
- (2) 所得証明書は、1月1日現在で住所があった市区町村役場の税務課等に請求書を提出し、発行を受ける。
- (3) 給与所得者の源泉徴収票は、記載内容は毎年1月から12月までの内容で、年末調整後翌年1月以降に、勤務先の総務経理の担当部署より配付される。
- (4) 給与所得者の住民税決定通知書は、毎年5月頃各市区町村から、直接本人あてに交付される。
- (5) 確定申告書は、毎年1月～12月の所得について、翌年3月15日までに申告・納税することから、給与所得や事業所得以外の他の所得についても確認できる。

[問 27] JA住宅ローンの窓口審査における「物件確認書類のチェックポイント」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの審査では、収入や年齢のみならず、原則として①融資金額は所定担保評価額の範囲内であること、②第1順位の抵当権を設定すること、③担保物件が管理可能な地域内にあることなど、所定の条件を満たす必要がある。
- (2) 不動産売買における重要事項説明書とは、物件の概要や契約内容を詳しく記載した書類のことで、不動産業者の宅地建物取引主任者が、売買契約を締結した後に買主に交付し取引内容を説明するものである。
- (3) 建築確認申請とは、建物を建築した後に、その内容(建築物の用途、構造、規模等)が建築基準法に照らして安全かどうかを申請して確認を受けることをいう。
- (4) 公図とは、管轄法務局にある旧土地台帳の附屬地図のことで、各筆の土地の位置、形状、地番が記されており、土地の概要や道路付き、隣地境界を正確に把握することができる。
- (5) 地積測量図は、一筆の土地ごとに作成され、方位、地番、隣地の地番、求積の方法などが記載されており、市区町村に請求書を提出することで写しの交付を受けることができる。

[問 28] JA住宅ローンの審査等における「個人情報情報の確認」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報情報機関における個人情報とは、住宅ローンなどの審査を行う際に、申込人の過去の借入額や返済状況、現在の借入額、他行での借入残高などを照会し、申込人の信用判断、融資金額などの査定に活用する。
- (2) C R I N (Credit Information Network) のネットワークシステムにより、各機関の会員は、それぞれが加盟する個人情報情報機関を通じて他業界の信用情報を照会することができ、「事故情報」から「ホワイト情報」まで相互利用することができる。
- (3) 一度ローンを実行したお客様であっても、実行後、一定期間が経過し、信用状況に不安がある場合などは、改めて個人情報情報機関を活用し、実行時に比べて他金融機関の融資残高や返済状況等を確認しチェックする必要がある。
- (4) C I C (株シー・アイ・シー) は、クレジット関連の個人情報情報機関が合併して設立された個人情報情報機関で、「申込情報」「クレジット情報」「利用記録」等が照会できる。
- (5) K S C (全国銀行個人情報センター) の登録情報を与信判断に利用する場合や、個人情報情報を K S C に提出する場合には、事前にお客様の同意を得なければならない。

[問 29] 個人情報保護法とコンプライアンス等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報保護法は、本人である個人の権利を定めた法律ではなく、個人情報を取得し、取り扱っている事業者が守らなければならない義務を定め、それに違反した場合には監督行政機関が処分を行うという性格を持っている。
- (2) 個人情報取扱事業者は、個人情報を目的以外で利用する場合には、本人の同意を得る必要がある。
- (3) 個人情報取扱事業者は、個人情報が漏洩しないよう従業員を監督しなければならないが、委託業者はその会社自体が対策を講じなければいけないことから監督する必要はない。
- (4) 個人情報取扱事業者は、本人からの求めに応じ個人情報を開示しなければならないが、その公開された個人情報が事実と異なる場合は、訂正や削除に応じなければならない。
- (5) 個人情報保護法は、法律さえ守っていれば損害賠償などが請求されないという免責的な性質の法律ではないことから、事業者は単に法律の要件を満たすだけでは不十分である。

【問 30】 個人情報保護法にかかる留意点等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報保護法における個人情報とは、「生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述により特定の個人を識別することができるもの」であり、他の情報と容易に照合することで、特定の個人を識別できるものは含まれない。
- (2) 個人情報は、「生存する」個人に関する情報であり、お客様が亡くなって相続が開始した貯金に関する情報は、個人情報にあたらない。
- (3) 個人情報は、個人に関する情報という位置付けで、会社や団体など法人に関する情報は個人情報とならないことから、当該企業の役員や従業員などに関する情報も個人情報とはならない。
- (4) J Aでは、個人情報保護方針、個人情報の利用目的、保有個人データに関する事項は、ホームページへの掲載、店頭へのポスターによる掲示等により、お客様向けに公表していることから、その内容についてのお客様からの質問には答えられるよう確認しておくことが必要である。
- (5) お客様からローン等の与信行為にかかる申込等を受けた場合には、利用できる個人情報の項目、利用目的並びに第三者提供を行う相手先等を明示・説明の上、口頭でよいから同意を得ることが必要である。

【問 31】 J A住宅ローンの「返済能力の審査」に関する次の文章の(①)～(⑤)に当てはまる語句の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

住宅ローンの借入限度額は、大きく「借入者の(①)」と、「取得物件の(②)」の2つの基準によって決まる。

借入者の(①)を確認するためには、(③)が年収基準をクリアし、かつ(④)が所定の範囲内であることの確認が必要である。

(④)は、今回申込みの住宅ローンの年間元利金返済額および現在利用中のローンの年間元利金返済額の合計金額を(③)で割って算出するが、カードローンを利用している場合、カードローンの年間返済額は、原則として極度額の2%(万円未満の金額は万円に切上げ)の(⑤)倍とする。

- (1) ①返済能力 ②取得価格 ③前年度税込年収 ④返済比率 ⑤ 2
- (2) ①年収 ②担保力 ③前年度税抜き年収 ④借入比率 ⑤ 6
- (3) ①年収 ②担保力 ③前年度税込年収 ④返済比率 ⑤ 6
- (4) ①返済能力 ②担保力 ③前年度税込年収 ④返済比率 ⑤ 12
- (5) ①返済能力 ②取得価格 ③前年度税抜き年収 ④借入比率 ⑤ 12

[問 32] JA住宅ローンの「担保設定」および「担保評価」等について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. JA住宅ローンでは、融資対象物件に対し、第1順位の抵当権を設定登記するが、加えて「担保物件の所在地はJAの管理可能な地域以内」または「建物は火災共済に加入、その共済金請求権に第1順位の質権設定」のいずれか1つを満たすことが必要である。
- b. 借換応援型以外での住宅ローンにおいては、担保物件に先順位の抵当権がある場合の貸付限度額は、担保価格から先順位の抵当権債権額(残存債権額の確認が可能な場合はその額)を差し引いた額の範囲内となる。
- c. 借換応援型は担保評価額の最大100%まで、200%借換応援型については担保評価額の最大200%まで貸付が可能である。
- d. 担保評価に用いる路線価は、国税庁が毎年1月1日時点の価格を定めるが、公示価格の約7割を目安に算定している。
- e. 担保評価の参考資料となる公示価格を補完する基準値標準価格は、毎年1月1日時点の価格を都道府県が公表している。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

[問 33] J A住宅ローンについて、次の文章の(ア)～(オ)に当てはまる正しい語句や数値を選択肢から選んだ場合、その組み合わせとして適切なものを1つ選びなさい。

佐藤 Aさんは、父親である佐藤 Bさんが所有する次の土地に住宅を新築するため、近くの J Aに、住宅ローン(融資希望額 14,000 千円)を申し込みました。

《土地》

- ① 宅地の面積：120 m² (約 36 坪)
- ② 路線価：40 千円/m²

《新築する住宅》

- ① 住宅の所有者：佐藤 Aさん
- ② 工事請負金額：18,200 千円

その時に、J Aの融資担当の Cさんは、佐藤 Aさんから住宅ローンの担保について質問を受けたので、次のように答えました。

「佐藤 Aさんの融資対象物件にかかる担保評価額を算出したところ、土地は(ア)千円で、建物は 18,200 千円となります。そこで、担保価格については、土地の担保評価額(ア)千円と建物の担保評価額 18,200 千円の合計額に掛目(イ)%を掛けて計算しますと、(ウ)千円になります。従いまして、融資希望額は担保価格の(エ)になります。借入れに関しましては土地の所有者である佐藤 Bさんに土地を担保提供していただく(オ)。」

《選択肢》

- ① 60 ② 70 ③ 80 ④ 2,400 ⑤ 3,840 ⑥ 4,800 ⑦ 13,800 ⑧ 16,100
- ⑨ 18,400 ⑩範囲内 ⑪範囲外 ⑫必要があります ⑬必要はありません

- (1) ア⑤ イ① ウ⑧ エ⑩ オ⑬
- (2) ア⑥ イ③ ウ⑨ エ⑩ オ⑫
- (3) ア⑥ イ② ウ⑨ エ⑪ オ⑫
- (4) ア④ イ③ ウ⑦ エ⑩ オ⑬
- (5) ア⑥ イ③ ウ⑧ エ⑪ オ⑫

[問 34] 不動産登記簿の基礎知識について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産登記簿は、土地と建物と一緒に作られ、土地は一筆を建物は1棟を単位として記録される。
- (2) 登記記録は、土地登記簿では地番順に、建物登記簿では住居表示順に整理されている。
- (3) ある土地の登記簿を見ようとした場合、地番が分からないと登記簿は見ることができないが、各登記所に住居表示と地番との対照地図が備えられているので、これを使って調べることができる。
- (4) 仮登記は、本登記するための手続き上の要件が整っていない時に、あらかじめ順位を保全するために行う登記であるが、仮登記が後順位であっても、先に本登記すれば先順位の仮登記が本登記に優先する。
- (5) 昭和63年に「電子情報処理組織(コンピュータ)による登記に関する特例」が成立し、全国各地で登記のコンピュータ化が進められたが、現在ではまだ一部の地域がコンピュータ化されていない。

[問 35] 不動産登記簿(登記事項証明書)について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 表題部の右欄に「調整 平成12年7月3日」と記載されていたら、それはその登記簿がコンピュータ化された日付を示すものである。
- (2) 家を新築した場合は、引き渡しから1ヵ月以内に表示登記をしなくてはならず、遅れると10万円の過料が科せられる。
- (3) 建物登記簿の表題部の床面積欄には、各階の床面積が1㎡単位で記録されている。
- (4) 登記されている担保権には順位が付けられているが、利害関係者の間で合意を取り付けられれば、その順位を変更することは可能である。
- (5) 登記簿の「権利部(乙区)」に、登記の目的として根抵当権が登記されていれば、債権額の元本が確定しており、その担保として設定登記されているということである。

[問 36] J A住宅ローンの申込受付時・契約時・実行時のポイントについて、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンの契約締結にあたって重要なことに、借入者に事前に借入意思の確認をすることがあるが、連帯保証人や担保提供者についても、事前に保証意思や担保提供意思の確認は必要である。
- b. 住宅ローンの借入申込書を受理する際に、氏名や住所、生年月日、家族構成など借主の属性にかかることについては、本人が記入する必要があるが、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類などは、本人には分かりにくく、記入内容に不備があると審査や契約に支障が生じるので、J Aの担当者が記入した方がよい。
- c. 住宅ローンの契約締結にあたっては、借入者、連帯保証人、担保提供者の本人に面前で自署・押印を求めることになり、視覚障がいなどにより文字が書けない方も、親族に代筆を依頼できない。
- d. 「K S C(全国銀行個人信用情報センター)」など個人信用情報機関を利用するローン商品の取扱いについては、ローンの申込受付時において、同意書によりお客様の同意を得る必要はあるが、別途、保証機関に対する同意を得る必要はない。
- e. 住宅ローンの融資において、与信判断の中で、本人以外の個人情報を取得する場合は、本人の同意書があれば本人以外からの同意書は不要である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

[問 37] JA住宅ローンの申込受付時の「団体信用生命共済被保険者加入申込書」等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンについては、借入者の「団体信用生命共済(団信)」の加入は、必須条件となっており、住宅ローン要項で、貸付対象者は団信加入を認められた者であることとされている。
- (2) 「団体信用生命共済(団信)」における「三大疾病保障特約」では、死亡または後遺障害に加え「悪性新生物(がん)」「急性心筋梗塞」「脳卒中」により、所定の状態と診断された場合に共済金が支払われ、住宅ローンが完済となる。
- (3) 「団体信用生命共済(団信)」における「長期継続入院特約」では、災害または疾病により一定の条件を満たす入院をした場合に、最大36ヵ月分のローン返済相当額の共済金が支払われる。
- (4) 告知義務違反のあった被共済者にかかる共済契約は解除されるが、告知義務違反の原因がJAにある場合は、被共済者からJAにその責任が求められることがある。
- (5) JAバンクでは、平成26年4月から「9大疾病補償保険(団体特定疾病債務補償保険)」を取り扱っているが、本商品の加入年齢は、20歳から60歳の申込み時点までとなっている。

[問 38] JA住宅ローンにかかる質権設定契約、金銭消費貸借契約、金利に関する特約等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの担保物件が火災等により焼失してしまった場合、住宅ローンの債権保全の役割は果たせなくなることから、担保物件について火災共済(保険)への加入を任意加入として依頼し、加入の際には共済(保険)金の請求権に対して質権を設定することになっている。
- (2) 住宅ローンの担保物件の火災共済加入における質権設定は、「質権設定承認請求書」をもって依頼し、第三者対抗要件としては確定日付を取得する。
- (3) 「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたっては、必要事項に記入を受け、必ずお客様自身に自署・押印してもらおうが、あわせて捨印をもらうことにより、後日、記入ミスや金額や金利等の契約内容の変更の際にはJA職員が訂正できるようにする。
- (4) 変動金利型の住宅ローンを借り入れるお客様に対しては、金利変動リスク等に関して十分な説明が必要であるが、固定変動選択型のお客様に対しては当面の金利が固定であることから、実行後の固定期間終了前に十分に説明すればよいことになっている。
- (5) 住宅ローン借入当初の適用金利は、「金銭消費貸借契約証書」において明らかになることから、その後の金利適用ルールについて特約を定める場合にも、「金銭消費貸借契約証書」に記述しておく。

【問 39】 J A 住宅ローンにかかる抵当権設定および保証意思確認に関する留意事項について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 抵当権設定に際して必要となる担保物件提供者の印鑑証明書は、発行後1ヵ月以内のものとしている。
- (2) 「抵当権設定契約証書」は、融資対象物件に担保を設定する際に必要となる書類だが、本人の担保提供意思を確認したうえで、本人に記入してもらうことが必要である。
- (3) 抵当権の設定登記は、通常、専門家である司法書士に依頼するが、その際、担保提供者本人が記入した「委任状」が必要となる。
- (4) 連帯保証人を設定する場合、保証意思の確認にあたっては、連帯保証人となる人に対して「連帯保証人になる」ことの意味確認だけでなく、保証内容(保証金額、万が一の場合の保証責任等)についても十分に説明・確認する必要がある。
- (5) 保証人に対する保証意思の確認については、保証意思の確認を間違いなく行ったかどうか、その時の状況についての詳細を「保証人に対する保証意思の確認記録」として残しておくことが、後日のトラブル防止の観点から重要である。

【問 40】 J A 住宅ローンの「融資先の事後管理と生活メイン化」および「担当者に求められる役割」について、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンでは、長期にわたり収益が期待できることから、融資判断における「融資の5原則(収益性の原則、安全性の原則、流動性の原則、成長性の原則、公共性の原則)」のうち、「収益性の原則」が他の原則に最優先する原則である。
- (2) 全期間金利引下げ型住宅ローンについては、長期間にわたり金利を引き下げることから、事業採算性がなく、生活メイン化推進による付帯取引等から収益を確保しても、最終的に利益は望めない。
- (3) 住宅ローン取引は、相対的に収益性は低いが、生活メイン化という点から重要な役割を担っており、単に「売る」という発想でなく、「お客様と生涯の取引を続けていくためのきっかけである」という考え方が求められる。
- (4) 住宅ローンの実行後は、借入金の返済口座の管理を密に行う必要があり、普通貯金に滞留している余裕資金があれば定期貯金を推進し固定化を図り、毎月のローン返済後に資金余裕があれば定期積金を推進することも必要である。
- (5) 住宅ローンの案件によっては、「出来上がり担保」など、住宅ローンの実行が先行し融資条件の履行が事後になる場合があるが、担当者の役割としては、「資金使途の確認」の管理を厳格に行えば「出来上がり担保」などの管理は必要ない。

[問 41] 住宅ローン推進の基本について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. JA住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「住宅関連会社ルート」は、ハウスメーカー、不動産仲介業者、ディベロッパーなど住宅関連会社経由での住宅ローン案件の紹介ルートのことである。
- b. 最近では、住宅ローンセンター等の住宅関連会社営業に特化した拠点を設置する金融機関が増えており、住宅ローン新規案件の3～4割を「住宅関連会社ルート」から獲得している。
- c. JA住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「一般ルート」は、渉外担当者が管理客を訪問する中で、住宅ローンニーズを発掘するルートである。
- d. JA住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「渉外ルート」は、住宅ローン相談会を開催し積極的な渉外・PRを実施することで見込客を誘致し、住宅ローンニーズを発掘するルートである。
- e. 住宅ローン案件の獲得ルートをしっかり確立することで、顧客情報のある渉外担当者の管理客から、顧客情報のないJA未取引客まで対応することが可能となり、裾野の広い顧客ニーズの取り組みを図ることができる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

[問 42] 「住宅関連会社営業の重要性」および「JA提携住宅ローン」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 良質な住宅ローンを多数獲得するためには、お客様と金融機関との橋渡しとなる「ルート」を押さえることが重要である。
- (2) JA提携住宅ローンの参加JAは、住宅関連会社との提携関係を利用して、住宅関連会社が販売する物件を購入する人の紹介を受けることができる。
- (3) お客様から見た場合、JA提携住宅ローンを利用することで、住宅関連会社を通じて住宅ローンの申込みが可能とはなるが、ローン利用の可否について早期に回答を受けられるというわけではない。
- (4) JA提携住宅ローンについては、JA提携住宅ローン参加都道府県域のJAと提携ハウスメーカーが毎年、受付窓口一覧表を作成し、相互に交換するようになっている。
- (5) JA提携住宅ローンにおける協力事例として、提携会社専用の金利や保証料の設定、住宅相談セミナー・イベント等の共同開催がある。

[問 43] 住宅関連会社営業の推進手順について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅関連会社をリストアップする際、目安の1つに、宅地建物取引業者としての免許番号があるが、その番号の()内の数字が大きいほど業歴が長いと推察できる。
- (2) 住宅関連会社に初回訪問する場合は、業者選定時の情報と食い違いがないか確認した上で、不動産業界は水曜定休日が多いことなども勘案して、訪問の日程・時間を調整する必要がある。
- (3) 住宅関連会社の新人営業担当者は、住宅ローンに関する知識が未熟なため関係を持つことは避けて、ベテランの営業担当者とのみ関係を持っていくようにする必要がある。
- (4) 住宅関連会社の営業担当者と信頼関係が構築された後の初回紹介案件は、JAの審査スピードを試していることから、保証機関との連絡を緊密にし、応諾するにしても否決するにしても、結論は早急に出すことが必要である。
- (5) 住宅関連会社に対する、JA役員・部長・支店長などのトップセールスによる表敬訪問や情報交換のための定例訪問は、JAの担当者による各案件の交渉がスムーズに進むことに繋がる可能性が高い。

[問 44] 「住宅ローン相談会による見込客の発掘」に関する次の文章の(ア)～(オ)に当てはまる語句を、選択肢の中から選んだ場合の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

1. J A 系統の過去の住宅ローン相談会の実績を見ると、相談会来場者の約(ア)割が見込客となっており、来場者の確保に重点を置いた取り組みが必要である。
2. 住宅ローン相談会の主な誘致対象は、日常の渉外活動では住宅ローンニーズの把握が難しい管理客以外の J A 利用客と J A 未取引客であり、特に顧客基盤の維持・拡大の観点から(イ)の集客は重要である。
3. J A 未取引客割合別に来店動機を見ると、J A 未取引客割合が(ウ)い J A ほど来店動機のうち「チラシ・新聞広告」の割合が高い。
4. 相談会の開催後は、相談会での不安・問題点に素早く対応し、お客様との信頼関係を構築し、見込先については、(エ)以内に訪問する。
5. DMを発信する場合は、住宅ローンの借換えニーズが期待される住宅金融支援機構を含む他行住宅ローンの利用者や、建更・火災共済、My家財などの共済契約者等のうち、(オ)歳代の顧客に的を絞って行うと効果的である。

＜選択肢＞

① 5	② 6	③ 7	④ J A 利用客	⑤ J A 未取引客	⑥ 高	⑦ 低	⑧ 1 週間
⑨ 2 週間	⑩ 3 週間	⑪ 20 ～ 30	⑫ 30 ～ 40	⑬ 40 ～ 50			

- | | | | | | |
|-----|----|----|----|----|----|
| (1) | ア② | イ⑤ | ウ⑥ | エ⑧ | オ⑫ |
| (2) | ア② | イ④ | ウ⑦ | エ⑧ | オ⑫ |
| (3) | ア① | イ⑤ | ウ⑥ | エ⑨ | オ⑪ |
| (4) | ア① | イ⑤ | ウ⑦ | エ⑨ | オ⑪ |
| (5) | ア③ | イ④ | ウ⑥ | エ⑩ | オ⑬ |

[問 45] 住宅ローンの「借換推進のポイント」について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンは、一度契約をすると原則として契約内容を変更することはできず、固定金利で契約した場合には、その後の経済環境にかかわらず、借入期間中は当初契約した金利が最後まで適用されることになる。
- b. 住宅ローンの借換えは、利用中の住宅ローン金利から借換え後の住宅ローン金利を引いた金利差が大きいほどメリットがあることから、低金利の現在は借換のタイミングであるといえる。
- c. 住宅ローンの借換のメリットは、金利差、借入金額、償還方法といった3つの要素により大きく変わることから、これらを考慮しながら、最適なタイミングで借換えができるようアドバイスしていく必要がある。
- d. 顧客によっては、将来の金利上昇を懸念して、借換えによる利息の効果は限定的であっても、「金利が上昇しないことによる安心」を求めると、3年固定で借換えをするケースが多い。
- e. 借換えに伴う諸費用は、借入金額が多くなるほど高くなるが、JAの住宅ローンは、このような諸費用は所要資金には含めることはできないので、この分を一時費用として準備しておく必要がある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

[問 46] 住宅ローンの「顧客への提案のための基礎知識」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 日本国内の金利は、①国内景気動向、②外国為替相場、③物価動向(インフレ率)などに連動して決まっているが、そこに大きく関与しているのは、「日銀による金融政策」である。
- (2) 金利は、大きく「短期金利」と「長期金利」に区分されるが、「コール市場の無担保コール翌日物」の金利は、長期金利の基準となり、住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与える。
- (3) 「固定変動選択型住宅ローン」の特約期間終了後は、顧客の申し出により、その時点の固定金利を選択可能とするが、申し出がない場合は、自動的に変動金利となる。
- (4) 「固定変動選択型住宅ローン」の返済シミュレーションを作成する場合は、「当初特約期間終了後」の将来金利をどのように設定(仮置き)するかがポイントであるが、顧客の実情・ニーズに応じて3種類程度作成・提示することが望ましい。
- (5) 繰上返済は、資金を元金部分の返済に充当するため、返済の早い時期ほど、また借入期間が長いものほど、将来支払うはずであった利息分をより軽減することが可能となる。

[問 47] JA住宅ローンの「お客様への提案手順」および「提案事例」について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン提案型営業の基本手順としては、まず、資金計画等のヒアリングが重要であり、お客様のニーズに応じた提案を行うためにも、全体的な資金計画やライフプラン等の事前ヒアリングは欠かせない。
- (2) 提案書による返済計画を確認した後、顧客から質問があった場合、その場で回答が困難であっても、顧客満足を高めるためには、まず迅速に即答したうえで、後日再確認することが重要である。
- (3) 子供が大学や私立高校に通う家庭の場合、教育費負担のピークを迎えていることから、10年固定金利の利用による返済額を固定したプランの提案が最も有益である。
- (4) 住宅ローンの返済可能額から借入可能額が算出できたら、JAでお客様の長期的な収支見通しをたて、借入額、金利タイプ、返済期間等を決定し、毎回の返済額も確定して提案する。
- (5) 50歳前後のお客様の場合、目の前に大きな出費(大学進学資金)が控えていたら、自己資金をある程度手元に残しておき、借入金を少し減額するという選択肢が最適である。

【問 48】 住宅ローン推進にあたっての「ワンステップ上の提案ノウハウ」について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 提案型営業とは、計算上の「融資可能額」から一步踏み込んで返済の方法を考えることで、金融商品全体を見渡すことを心がけ、お客様の満足を得る営業方法である。
- (2) 生命保険を切り口とした家計見直しの場合、万一の不安をすべて民間生保で賄う必要はなく、「団体信用生命共済+遺族年金」で検討することがポイントである。
- (3) 住宅ローン選びとは、言い換えれば、お客様自身が①借入金額、②借入期間、③金利タイプ、④返済方法の4項目について、自分に最適なプランを選択することである。
- (4) 住宅購入資金は、一般的に、一生に一度で、教育資金や老後資金より先に必要となるケースが多いことから、その後に控えてはいるが、需要金額が不透明な教育資金や老後の資金とは切り離して資金計画を検証することが重要である。
- (5) 借入期間は、借入当初に一度しか決められないことから、余裕をもって期間設定するのが一般的であり「長く借りて(繰上返済して)短く返す」ことが基本となっている。

【問 49】 「コンプライアンスの重要性と日常業務」について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) J Aの信用事業は貯金業務、融資業務、為替業務をはじめ様々な業務を取り扱っており、J Aは高いレベルでの公共的・社会的使命と責任を有していることから、お客様の確固たる信頼を確保するうえで、コンプライアンスは不可欠である。
- (2) 新しい営業方法や新商品の登場は、お客様にメリットをもたらす反面、金融機関にとっては、取引方法や金融商品の販売方法をめぐるトラブルが増加していることから、これまで以上にコンプライアンスを意識した経営が求められている。
- (3) J A職員は、各自が「遵守すべき法令等」を理解のうえ、少なくとも自分が担当する業務にかかわる法令等については、精通しておかなければならない。
- (4) 自分が決められたルールに反した事務処理を行ってしまったり、同僚が法令に反する行為を行っていることを発見したら、必ず役席者やコンプライアンス責任者に報告して、速やかに対処することが重要である。
- (5) コンプライアンスは、法令違反を犯さないことが大切であるが、違反を犯してしまった時に至急適切な対応策がとれれば、再発防止策の検討をはじめ以後の対応は特に重要とはならない。

[問 50] 「ローン業務に必要なコンプライアンス」について、次の文章の(①)～(⑤)に当てはまる語句の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

1. 「断定的な判断の提供」とは、金融商品の販売に際して不確実なことを断定してお客様に告げる勧誘行為で、(①)で禁止されている。
2. 「優越的地位の濫用」とは、金融機関が強い地位を利用して取引先に不当な要求を行う行為のことで、(②)で禁止されている。
3. 融資契約は、民法上の金銭消費貸借契約であり、本来は要物契約であるが、広く(③)も認められている。
4. 税務に関する業務をJAの職員が行う場合、税理士法との関係に注意する必要があるが、ローンのお客様に対する、一般的な税法の説明は税理士業務の「税務相談」に(④)。
5. (⑤)とは、取引先との関係で親しくなるなど融資に情が絡むことにより、回収に問題があることを知りながら融資を行うことをいい、背任罪に問われるおそれがある。

- | | | | |
|-----|---------------------|--------------------|-------|
| (1) | ①独占禁止法
④該当しない | ②金融商品販売法等
⑤情実融資 | ③片務契約 |
| (2) | ①金融商品販売法等
④該当する | ②独占禁止法
⑤浮貸し | ③双務契約 |
| (3) | ①金融商品販売法等
④該当する | ②独占禁止法
⑤情実融資 | ③片務契約 |
| (4) | ①金融商品販売法等
④該当しない | ②独占禁止法
⑤情実融資 | ③諾成契約 |
| (5) | ①独占禁止法
④該当しない | ②金融商品販売法等
⑤浮貸し | ③諾成契約 |

試験問題解説編



平成26年10月4日実施

〈第35回〉

目 次

住 宅 ロ ー ン の 基 礎 知 識

問 1	住宅ローン推進の重要性	36
問 2	住宅ローンマーケットの現状	37
問 3	JA 住宅ローンの商品概要	38
問 4	JA 住宅ローン（借換応援型）	38
問 5	JA 住宅ローンの金利体系	39
問 6	JA 住宅ローンの保証の仕組み	40
問 7	JA 住宅ローンの返済の仕組み	41
問 8	団体信用生命共済の仕組み	42
問 9	JA 住宅ローンの申込受付手続き等	42
問10	フラット 35 の特色	43

住 宅 ロ ー ン の 相 談 対 応

問11	住宅ローンの商品内容，金利	44
問12	住宅ローンの資金計画へのアドバイス	45
問13	住宅ローンの借換え相談への対応	46
問14	住宅購入時の諸費用	46
問15	相続時精算課税制度および住宅資金の贈与	47
問16	住宅借入金等特別控除の主要件	48
問17	金利の一般的な見方	48
問18	表示規約と住宅ローン業務	49
問19	公的住宅ローンの仕組みと特色，等	50
問20	不動産に関する法律，等	50
問21	不動産登記にかかる基礎知識	51
問22	不動産売買契約のポイント，等	52
問23	土地の利用および建物の規模，等	53
問24	道路と敷地	53

受付事務・個人情報

問25	本人確認書類のチェックポイント	54
問26	年収確認書類のチェックポイント	55
問27	物件確認書類のチェックポイント	55
問28	個人情報情報の確認	56
問29	個人情報保護法およびコンプライアンス	57
問30	個人情報保護法にかかる留意点	58

審査・担保

問31	JA 住宅ローンにかかる返済能力の審査	59
問32	JA 住宅ローンにかかる担保設定および担保評価, 等	60
問33	JA 住宅ローンにかかる担保価格	61
問34	不動産登記簿の基礎知識	61
問35	登記事項証明書	62

受付時・契約時・実行時の留意点

問36	JA 住宅ローン受付時等のポイント	63
問37	団体信用生命共済被保険者加入申込書	64
問38	JA 住宅ローンにかかる契約	65
問39	JA 住宅ローンにかかる抵当権設定, 等	66

事後管理

問40	JA 住宅ローン融資先の事後管理, 等	66
-----	---------------------	----

住宅ローンの推進手法

問41	JA 住宅ローン推進の基本	67
問42	住宅関連会社営業および JA 提携住宅ローン	68
問43	住宅関連会社営業の推進手順	69
問44	住宅ローン相談会による見込客の発掘	70
問45	住宅ローンの借換推進のポイント	71
問46	住宅ローンの顧客への提案にかかる基礎知識	72
問47	JA 住宅ローンの顧客への提案手順	72
問48	ワンステップ上の提案ノウハウ	73

住宅ローン推進とコンプライアンス

問49	コンプライアンスと日常業務	74
問50	ローン業務に必要なコンプライアンス	75

正解と解説

JA住宅ローン実務

●住宅ローンの基礎知識

住宅ローン推進の重要性

問 1 住宅ローン推進の重要性等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンなどの個人取引（リテールマーケット）は、企業取引（ホールセールマーケット）に比較して相対的に収益性が高く、安定的な収益源を確保できるという点から見て、他の金融機関も重要なマーケットとして位置づけている。
- (2) JA信用事業の信用事業利益の算出方法は、信用事業利益＝資金量×(調達利回り－運用利回り)－信用事業管理費である。
- (3) JA信用事業の余裕金の運用利回りは、低水準が続いていることから、JAは、住宅ローンを中心としたJAバンクローンの増強により運用利回りの向上を図る必要がある。
- (4) 住宅ローンは、20年、30年と長期の取引が期待でき、ひとたび契約に至れば、ローンから得られる金利収入が収益に貢献することとなり、長期にわたって安定的な収益基盤を確保することができるものである。

- (5) 住宅ローンの利用客は、その返済口座に給与振込や公共料金、共済掛金、クレジットカードの自動引落しをセットするなど、ローンの借入時および返済の過程で各種取引を集中する傾向がある。

正解率 73%

正解 (2)



↳解説

本問は、住宅ローン推進の重要性等について確認する問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② JA信用事業利益の収益力を向上させるためには、①資金量のアップ、②利ザヤのアップ（運用利回りのアップ・調達利回りのダウン）、③信用事業管理費のダウンが必要となり、信用事業利益は次の計算式で表わされる。
信用事業利益＝資金量×(運用利回り－調達利回り)－信用事業管理費
したがって、(2)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

住宅ローンマーケットの現状

問 2 住宅ローンマーケットの現状等について

て、誤っているものはいくつあるか、(1)~(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンの金利は、短期金利、長期金利それぞれの影響を受けるが、短期金利は、主に、今後の、景気、物価、為替および海外金利がどうなるかという「予想」あるいは「期待」により決定される。
- b. 平成24年12月に発足した安倍内閣は、日銀にデフレ脱却に向けた物価安定目標2%を迫り、日銀も4月に金融政策決定会合で「量的・質的金融引き締め」を導入する金融政策を決定した。
- c. 平成26年4月の消費税引上げに伴い、住宅取得等特別控除は、同年同月から適用借入限度額が4,000万円（優良住宅は5,000万円）まで拡大された。
- d. ゆうちょ銀行が平成20年5月から住宅ローン等の代理業務を開始し、ソニー銀行、住信SBIネット銀行、イオン銀行、楽天銀行などのネットバンクも住宅ローンに参入してきており、住宅ローン市場は厳しい獲得競争となっている。
- e. 住宅の購入に関するアンケート（2012年6月マイボイスコム株式会社調査）の結果、全体の38.2%は住宅購入意向を持っているが、男性では20代、女性では10代・20代で高く、高年代層ほど低い傾向となっている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解率 48%

正解 (2)

解説

本問は、住宅ローンマーケットの現状等について確認する問題である。

- ① 住宅ローンの金利は、短期金利、長期金利それぞれの影響を受けるが、短期金利は主に日本銀行の金融政策で決まる。したがって、aの記述は誤りである。
- ② 平成24年12月に発足した安倍内閣は、日銀にデフレ脱却に向けた物価安定目標2%を迫り、平成25年1月に認めさせた。そして、日銀も4月に金融政策決定会合で「量的・質的金融緩和」を導入する金融政策を決定した。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ 平成26年4月の消費税引上げに伴い、住宅取得等特別控除は、同年同月から適用借入限度額が4,000万円（優良住宅は5,000万円）まで拡大された。したがって、cの記述は、正しい。
- ④ ゆうちょ銀行が平成20年5月から住宅ローン等の代理業務を開始し、ソニー銀行、住信SBIネット銀行、イオン銀行、楽天銀行などのネットバンクも住宅ローンに参入してきており、住宅ローン市場は厳しい獲得競争となっている。したがって、dの記述は、正しい。
- ⑤ 住宅の購入に関するアンケート（2012年6月マイボイスコム株式会社調査）の結果、全体の38.2%は住宅購入意向を持っているが、男性では20代、女性では10代・20代で高く、高年代

層ほど低い傾向となっている。したがって、eの記述は正しい。

以上により、a、bが誤りであり、(2)が本問の正解となる。

JA 住宅ローンの商品概要

問 3 JAバンクが取り扱う住宅ローンのうち、基本となる「JA住宅ローン」の商品概要について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA住宅ローンの貸付の年収基準は、正組合員であれば、前年度税込年収200万円以上、准組合員であれば前年度税込年収250万円以上の人を対象となる。
- (2) JA住宅ローンの貸付の際には、団体信用生命共済に加入してもらうが、借入者の年齢は、申込み時に満20歳以上、満60歳未満である。
- (3) JA住宅ローンの貸付限度額は4,000万円であるが、すべての人に4,000万円貸付できるわけではなく、借入者の年収、貸付時の金利状況等によって制限される。
- (4) JA住宅ローンの返済期間が長いほど、1年間の返済額は多くなり、返済比率が上がるので、返済比率が高い借入者は、返済期間を短めにする事で基準をクリアできる。
- (5) 親子リレー返済においては、子供が80歳になるまでに完済するようにできることから、返済期間が最終償還時年齢にかかる人でも借入期間を長くすることが可能となり、無理のない返済計画を立てることができる。

正解率 71%

正解 (5)

↳ **解説**

JAバンクが取り扱う住宅ローンの商

品概要について問う問題である。

- ① JA住宅ローンの貸付の年収基準は、正組合員であれば、前年度税込年収150万円以上、准組合員であれば、前年度税込年収200万円以上の人を対象となる。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② JA住宅ローンの貸付の際には、団体信用生命共済に加入してもらうが、借入者の年齢は、貸付時に満20歳以上、満60歳未満である。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ JA住宅ローンの貸付限度額は5,000万円であるが、すべての人に5,000万円貸付できるわけではなく、借入者の年収、貸付時の金利状況等によって制限される。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ JA住宅ローンの返済期間が長いほど、1年間の返済額は少なくなり、返済比率も下がるので、返済比率が高い借入者は、返済期間を長めにする事で基準をクリアできる。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりで正しく、これが本問の正解である。

JA 住宅ローン (借換応援型)

問 4 JAバンクが取り扱う住宅ローンのうち「JA住宅ローン (借換応援型)」について、次の文章の(①)～(⑤)に当てはまる数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

「JA住宅ローン (借換応援型)」は、担保評価の最大 (①) % (または200%) ま

で融資を可能にし、担保評価額よりもローン残高が多くなっている人でも借換えができるようになっている。貸付額は、(②) 万円以内、返済期間は (③) 年以内である。

「ローン残高が (④) 万円以上、借換えによって金利が1%以上下がる、ローンの残存期間が (⑤) 年以上」のうち、2つ以上当てはまる場合に、借換えをするとメリットが出る可能性が高いといわれている。

- (1) ① 110 ② 3,000 ③ 30 ④ 1,000 ⑤ 10
(2) ① 120 ② 4,000 ③ 30 ④ 1,200 ⑤ 10
(3) ① 120 ② 4,000 ③ 32 ④ 1,000 ⑤ 15
(4) ① 130 ② 4,000 ③ 32 ④ 1,000 ⑤ 10
(5) ① 130 ② 5,000 ③ 35 ④ 1,500 ⑤ 15

正解率 87%

正解 (4)



解説

JAバンクが取り扱う住宅ローンのうち、「JA住宅ローン(借換応援型)」の商品知識を問う問題である。

「JA住宅ローン(借換応援型)」は、担保評価の最大130%(または200%)まで融資を可能にし、担保評価額よりもローン残高が多くなっている人でも、借換えができるようになっている。貸付額は、4,000万円以内、返済期間は32年以内である。

「ローン残高が1,000万円以上、借換えによって金利が1%以上下がる、ローンの残存期間が10年以上」のうち、2つ以上当てはまる場合に、借換えをするとメリットが出る可能性が高いといわれている。

以上により、(4)が正しく、これが本問の正解である。

JA住宅ローンの金利体系

問 5 JA住宅ローンの金利体系について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 固定変動選択型のJA住宅ローンのうち、当初特約期間だけでなく、全期間にわたって金利を下げる住宅ローンを「全期間金利引下げ型住宅ローン」といい、現在の住宅ローン市場では、このタイプが主流となっている。
- (2) 全期間金利引下げ型住宅ローンの「ずっと引下げ型」は、当初固定金利適用期間は比較的金利引下げ幅の大きい当初金利を適用し、当初特約期間終了後(最終返済日まで)については、その時点の「店頭金利」から一定幅の金利引下げを適用する固定変動選択型住宅ローンである。
- (3) 「変動金利型」は、市中の金利変動に応じて年2回金利の見直しを行うタイプで、市中金利が上下すると住宅ローン金利も上下することから、金利見直しの都度、返済額も変わることになる。
- (4) 「変動金利型」で、金利の見直しが行われても一定期間返済額が変わらない仕組みのものは、その期間中は返済額に占める利息と元金の割合が調整され、金利が上がれば利息、金利が下がれば元金の占める割合が大きくなっているのである。
- (5) 「固定金利型」は、ローン契約時に決められた金利が借入期間中を通して変わらないローンであるが、一般的には「固定変動選択型」「変動金利型」よりも金利は高く設定されている。

正解率 23%

正解 (2)

解説

本問は、「JA 住宅ローン」の金利体系についての知識を問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② 全期間金利引下げ型住宅ローンの「はじめに大きな引下げ型」は、当初固定金利適用期間に限って比較的金利引下げ幅の大きい当初金利を適用し、当初特約期間終了後（最終返済日まで）については、その時点の「店頭金利」から一定幅の金利引下げを適用する固定変動選択型住宅ローンである。したがって、(2)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

JA住宅ローンの保証の仕組み

問 6 JA 住宅ローンの保証の仕組みについて、次の文章の(①)～(⑤)に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

JA 住宅ローンは、原則として (①) は必要ないが、代わりに都道府県農業信用基金協会などの保証を付すことになる。借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関が返済を行うが、これを (②) という。JA 住宅ローンに保証を付す場合には保証料が必要であるが、保証料の支払方法は、ローン商品によって一括前払方式と (③) とがある。

融資に伴う延滞リスクを (④) に基づいて、分散・カバーするために、都道府県農業信用基金協会などは、全国団体である農林漁業信用基金および全国農協保証センターなどへ再保証の委託を行う。

農林漁業信用基金の保証保険は、正組合員に対する保証債務（元本および約定利息）のうち70%が対象となり、全国農協保証センターの再保証は、准組合員に対する保証債務（元本および約定利息）のうち (⑤) % が対象となる。

- (1) ①担保 ②代位弁済 ③分割後払方式 ④収支相当の原則 ⑤60
- (2) ①保証人 ②保証弁済 ③分割前払方式 ④大数の法則 ⑤50
- (3) ①保証人 ②代位弁済 ③分割後払方式 ④大数の法則 ⑤50
- (4) ①担保 ②保証弁済 ③一括後払方式 ④大数の法則 ⑤60
- (5) ①保証人 ②代位弁済 ③分割後払方式 ④収支相当の原則 ⑤50

正解率 75%

正解 (3)

解説

本問は、「JA 住宅ローン」の保証の仕組みについて問う問題である。

JA 住宅ローンは、原則として保証人は必要ないが、代わりに都道府県農業信用基金協会などの保証を付すことになる。借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関が返済を行うが、これを代位弁済という。JA 住宅ローンに保証を付す場合には保証料が必要であるが、保証料の支払方法は、ローン商品によって一括前払方式と分割後払

方式とがある。

融資に伴う延滞リスクを大数の法則に基づいて、分散・カバーするために、都道府県農業信用基金協会などは、全国団体である農林漁業信用基金および全国農協保証センターなどへ再保証の委託を行う。

農林漁業信用基金の保証保険は、正組合員に対する保証債務（元本および約定利息）のうち70%が対象となり、全国農協保証センターの再保証は、准組合員に対する保証債務（元本および約定利息）のうち50%が対象となる。

以上により、(3)が正しく、これが本問の正解である。

JA住宅ローンの返済の仕組み

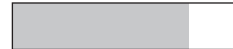
問 7 JA住宅ローンの返済の仕組みについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの返済方法には、毎月の一定額に加え、年2回（ボーナス時など）増額して返済する方法があり、ボーナス併用払いと呼んでいるが、最近はこれを利用する人が増えている。
- (2) 毎月の返済額を決める方法のうち、元利均等返済は、毎月の返済額は一定であるが、その中に含まれる元金部分と利息部分の比率が変動する支払い方法で、支払開始当初は利息部分の割合が小さく、返済期間が終わりに近づくにつれて元金の占める割合が小さくなる。
- (3) 元金均等返済は、毎月同じ額の元金を支払うが、利息の額は変動するというもので、月々の返済額は返済開始当初は小さく、返済期間が終わりに近づくにつれて大きくなる。

- (4) 住宅ローンには、親子リレー返済という方法があるが、これが利用できるのは、同居している子供か同居を予定している子供に限られ、また、申込み時の年齢が親子ともに20歳以上65歳未満などの条件がある。
- (5) 繰上返済は、「期間短縮型」のほうが、返済額が下がらない分、月々の返済における元金充当割合が高いために、「返済額軽減型」よりも利息軽減額が大きい。

正解率 78%

正解 (5)



解説

本問は、「JA住宅ローン」の返済の仕組みについて問う問題である。

- ① 住宅ローンの返済方法には、毎月の一定額に加え、年2回（ボーナス時など）増額して返済する方法があり、ボーナス併用払いと呼んでいるが、最近はこれを利用しない人も増えている。したがって、(1)は誤りである。
- ② 毎月の返済額を決める方法のうち、元利均等返済は、毎月の返済額は一定であるが、その中に含まれる元金部分と利息部分の比率が変動する支払い方法で、支払開始当初は利息部分の割合が大きく、返済期間が終わりに近づくにつれて元金の占める割合が大きくなっていく。したがって、(2)は誤りである。
- ③ 元金均等返済は、毎月同じ額の元金を支払うが、利息の額は変動するというもので、月々の返済額は返済開始当初は大きく、返済期間が終わりに近づくにつれて少なくなっていく。したがって、(3)は誤りである。

- ④ 住宅ローンには、親子リレー返済という方法があるが、これが利用できるのは、同居している子供か同居を予定している子供に限られ、また、申込み時の年齢が親子ともに20歳以上66歳未満などの条件がある。したがって、(4)は誤りである。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりで正しく、これが本問の正解である。

団体信用生命共済の仕組み

問 8 団体信用生命共済の仕組みについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JAの団体信用生命共済の加入年齢は、申込み時点で20歳から66歳までである。
- (2) JAの団体信用生命共済の掛金は、三大疾病保障や長期継続入院保障などの特約部分を含めてすべてJAが負担するため、借入者に大きなメリットがある。
- (3) JAの団体信用生命共済の三大疾病保障特約の加入年齢は、20歳から65歳(JA住宅ローン実行時点)までとなっている。
- (4) JAが平成26年4月から取り扱っている団体特定疾病債務補償保険においては、リフォームローンは補償対象外である。
- (5) 団体特定疾病債務補償保険の補償期間は、80歳もしくはローン完済(最長35年)までである。

正解率 38%

正解 (5)



解説

住宅ローンの貸付の際には、団体信用生命共済への加入が必要である。本問はこの団体信用生命共済の仕組みに

ついて問う問題である。

- ① JAの団体信用生命共済の加入年齢は、実行時点で20歳から65歳までである。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 団体信用生命共済の主契約の掛け金は、原則JAが負担するが、特約部分の共済掛金については金利に上乘せして借入者負担とするのが一般的である。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ JAの団体信用生命共済の三大疾病保障特約の加入年齢は、20歳から50歳(JA住宅ローン実行時点)までとなっている。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ JAが平成26年4月から取り扱っている団体特定疾病債務補償保険においては、リフォームローンも補償対象となっている。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりで正しく、これが本問の正解である。

JA住宅ローンの申込受付手続き等

問 9 JA住宅ローンの申込受付手続きと必要書類等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの申込みに必要な書類は、大きく①基本書類と②資金用途により提出してもらう書類に分かれ、②の書類は「住宅の新築」「土地の購入」「住宅購入(戸建・マンション)」「住宅の増改築」「借換え」等の資金用途によって異なる。
- (2) 住宅ローン申込みに必要な書類がそろったら、JAおよび保証機関の審査に移る

が、保証機関に対してはJAから保証依頼を行い、保証機関で保証の諾否を決定するとJAにその旨が通知されることになっている。

- (3) 融資対象物件（土地・建物）に抵当権設定の手続きを行う場合、実際の手続きは一般的に専門家である司法書士が代行することになる。
- (4) 融資条件に従って住宅ローンの実行手続きが行われるが、適用金利、借入金額、返済方法等の融資条件について、契約内容と実行内容が一致していることを確認のうえ手続きを進めることが重要である。
- (5) 住宅ローンの申込み時に必要な「所得証明」は、給与所得者、自営業者とも原則として前年分のみが必要とされる。

正解率 93%

正解 (5)

解説

本問は、JA住宅ローンの申込受付手続きと必要書類の知識について問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ 住宅ローンの申込み時に必要な「所得証明」は、給与所得者は前年分、自営業者は過去3年分が必要である。したがって、(5)のは記述は誤りで、これが本問の正解である。

フラット35の特色

問 10 証券化住宅ローン「フラット35」の

特色について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 証券化住宅ローン「フラット35」(買取型)は、全期間固定金利の融資である。
- (2) 証券化住宅ローン「フラット35」の借入条件(借換えを除く)の融資限度額は8,000万円で、建設・購入費用の80%までとなっている。
- (3) 証券化住宅ローン「フラット35」の借入条件(借換えを除く)の年間返済額は、借入者の年収400万円未満の場合は年収の30%以下、400万円以上の場合同35%以下となっている。
- (4) 「フラット35S」(優良住宅支援制度)は、「フラット35」を申し込んだ者が、省エネルギー性、耐震性などの要件を満たす住宅を取得する場合に、金利の引き下げを受けることができる制度である。
- (5) 「フラット35Sエコ」は、東日本大震災からの復興・住宅の省CO₂対策を推進するため、省エネルギー性の優れた住宅について、金利の引き下げ幅を拡大する制度である。

正解率 67%

正解 (2)

解説

本問は、住宅金融支援機構と金融機関の提携商品である証券化住宅ローン「フラット35」の商品内容についての知識を問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② 証券化住宅ローン「フラット35」の借入条件(借換えを除く)の融資限度額は8,000万円で、建設・購入費用の100%までとなっている。したがって、

(2)の記述は誤りで、これが本問の正解である。

- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

●住宅ローンの相談対応

住宅ローンの商品内容, 金利

問 11 住宅ローンの商品内容, 金利に関する質問に対する回答例について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 質 問：「住宅を新築したいのですが、JAの住宅ローンにはどのような種類があるのですか？」

回答例：「住宅の新築や、分譲住宅・マンションの購入などには、JA住宅ローンがご利用いただけます。その他、JAの住宅ローンの100%応援型以外では、土地のみの購入も利用できますが、3年以内に住宅を新築し、居住する予定があることが必要です。」

- (2) 質 問：「増改築をしたいのですが？」

回答例：「JAリフォームローンがご利用できます。JAリフォームローンは、1,000万円まで借入が可能となっていますが、300万円を超える場合は、対象物件（土地・建物）の担保設定が必要となります。」

- (3) 質 問：「他金融機関からJA住宅ローンへ借り換えたいのですが？」

回答例：「JA住宅ローンは、他金融機関からの借換えが可能です。借換えに伴う諸費用、または借換えとあわせた増改築・改装・補修にはご利用できません。」

- (4) 質 問：「固定変動選択型住宅ローンとは、どのようなものですか？」

回答例：「一定の特約期間中は金利が固定されるローンですが、特約期間終了以降、再び固定変動選択型にするか変動金利型にするか、選択することができる商品です。」

- (5) 質 問：「頭金がなくても、JAの住宅ローンを利用できますか？」

回答例：「頭金が準備できないお客様には、JA住宅ローンの100%応援型がありますが、年収300万円以上などの条件がございます。」

正解率 84%

正解 (4)

→解説

本問は、住宅ローンの商品内容や、金利等に関する相談に対する回答について問う問題である。

- ① JAの住宅ローンの100%応援型以外では、土地のみの購入も利用できるが、5年以内に住宅を新築し、居住する予定があることが必要。したがって、(1)の記述は適切でない。
- ② 借入金額が500万円を超える場合は、対象物件（土地・建物）の担保設定が必要となる。したがって、(2)の記述は適切でない。
- ③ JA住宅ローンは、他金融機関からの

借換えおよび借換えに伴う諸費用または借換えとあわせた増改築・改装・補修にも利用できる。したがって、(3)の記述は適切でない。

- ④ (4)の記述は適切で、これが本問の正解である。
- ⑤ 頭金が準備できないお客様にはJA住宅ローン(100%応援型)があるが、年収350万円以上などの条件がある。したがって、(5)の記述は適切でない。

住宅ローンの資金計画へのアドバイス

問 12 住宅ローンの資金計画にかかるお客様へのアドバイスについて、誤っているものはいくつあるか、(1)~(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 「お借入金額は、『いくら借りられるか』ということでお決めになるのではなく、『家計上、余裕をもって返せる金額はいくらか』という観点からお考えになることが大切です。」
- b. 「住宅ローンの返済比率の上限は年収の高い人ほど低く、年収の低い人ほど高くなります。」
- c. 「JA住宅ローンの返済期間は、3年以上35年以内となっておりますが、完済時年齢は満80歳未満となっていることから、79歳からお申込みの年齢を差し引いた年数と35年の、いずれか少ない方が最長返済期間となります。」
- d. 「JA住宅ローンにおきましては、住宅の新築・購入の場合、所要資金の75%(但し、JAが第1順位の抵当権を設定する場合は90%)以内について、融資することになっています。」
- e. 「住宅ローンの完済時年齢が満75歳以上

80歳未満の給与所得者は、20歳以上の子供を連帯保証人とする必要があります。」

- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) 4つ
(5) 5つ

正解率 54%

正解 (3)

解説

住宅ローンの資金計画に関する、お客様へのアドバイスについて問う問題である。

- ① 借入金額は、『いくら借りられるか』で金額を決めるのではなく、『家計上、余裕をもって返せる金額はいくらか』という観点から考えることが大切である。したがって、aの記述は正しい。
- ② 住宅ローンの返済比率の上限は、年収の高い人ほど高く、年収の低い人ほど低くなる。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ JA住宅ローンの返済期間は、3年以上35年以内となっている。完済時年齢は満80歳未満となっていることから、79歳から申込みの年齢を差し引いた年数と35年の、いずれか少ない方が最長返済期間となる。したがって、cの記述は正しい。
- ④ 所要資金の75%(JAが第1順位の抵当権を設定する場合は80%)以内について、融資することになっている。したがって、dの記述は誤りである。
- ⑤ 住宅ローンの完済時年齢が満76歳以上80歳未満の給与所得者は、20歳以

上の子供を連帯保証人とする必要がある。したがって、eの記述は誤りである。

以上によりb, d, eが誤りで(3)が本問の正解である。

住宅ローンの借換え相談への対応

問 13 お客様から住宅ローンの借換への相談を受けた場合の説明や対応について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「住宅ローンの借換えは、月々の返済額を大きく減らすことができる場合があります。」
- (2) 「当初借り入れたローン金利より現在のローン金利が低い場合でも、住宅ローンの借換えには諸費用がかかるので、一概に借換えが得になるとはいえません。」
- (3) 「住宅ローンの借換へのシミュレーションにおいて固定変動金利選択型の場合、将来の金利を仮定して試算しますので、シミュレーション結果はあくまでも試算であり、これを約束するものではありません。」
- (4) 「住宅ローンの借換え時の試算結果、諸費用を考慮しても、お客様が得をすることになれば、その借換への最終判断はJAが行うこととなります。」
- (5) 「住宅ローンの借換えについては、借入当時の金利から借換時の金利を引いた差が大きいほど有効です。」

正解率 98%

正解 (4)

↳ **解説**

お客様から住宅ローンの借換への相談を受けた場合の説明や対応について、問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。

- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
④ 住宅ローンの借換え時の試算結果、諸費用を考慮しても、お客様が得することになったとしても、その最終判断はあくまでもお客様自身にさせていただきます。したがって、(4)は誤りで、これが本問の正解である。

- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

住宅購入時の諸費用

問 14 住宅を購入するときにかかる税金や諸費用等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 中古住宅を購入する際の諸費用については、新築マンションや建売住宅でかかる費用よりも一般的に安くなるといわれている。
- (2) 住宅を取得したとき、建築工事費または建物購入価額に対し消費税が8%かかるが、土地購入に対しては消費税はかからない。
- (3) 「登録免許税」は、原則として「課税標準(固定資産税評価額)×税率」で計算するが、抵当権設定登記にかかる登録免許税は、「課税標準(借入金額)×税率」となる。
- (4) 土地や建物の所有権を取得した場合、所有権を登記していなくても不動産取得税はかかる。
- (5) 登録免許税の軽減措置の対象となる新築住宅の要件は、自己の専用住宅で床面積は50㎡以上である。

正解率 51%

正解 (1)

↳ **解説**

住宅を購入するときにかかる税金や、

諸費用等についての知識を問う問題である。

- ① 中古住宅を購入する際の諸費用については、一般的に、新築マンションや建売住宅であれば物件価格の3～5%程度が、中古住宅の場合はさらに仲介手数料等が必要なため、6～8%程度が必要となるといわれている。したがって、(1)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

相続時精算課税制度および住宅資金の贈与

問 15 住宅を購入するときの資金援助にかかる「相続時精算課税制度」および「住宅資金の贈与」に関する次の文章の、(1)～(5)に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

「相続時精算課税制度」を利用して住宅資金の贈与を受けた場合、贈与の年の1月1日における贈与者の年齢要件は(①)、受贈者の年齢要件は20歳以上である。また、そのうち(②)万円までは非課税で、その非課税枠を超えた場合は一律(③)%の贈与税が課税される。

また、直系尊属から「住宅資金の贈与」を受けた場合の一般住宅の非課税制度において、平成26年は、省エネ・耐震住宅は(④)万円までの贈与が非課税となる。なお、この「住宅資金の贈与」を受けた受贈者は、贈与の年の合計所得金額が(⑤)万円以下であることが必要である。

- (1) ①なく ②2,500 ③20
④1,000 ⑤2,000
- (2) ①なく ②2,500 ③10
④1,000 ⑤1,500
- (3) ①なく ②2,000 ③20
④1,500 ⑤2,000
- (4) ①65歳以上 ②2,000 ③10
④1,500 ⑤2,000
- (5) ①65歳以上 ②2,500 ③20
④1,000 ⑤1,500

正解率 55%

正解 (1)

解説

本問は、住宅を購入するときの資金援助にかかる「相続時精算課税制度」および「住宅資金等の贈与」についての、主要条件等を問う問題である。

「相続時精算課税制度」を利用して住宅資金の贈与を受けた場合、贈与の年の1月1日における贈与者の年齢要件はなく、受贈者の年齢要件は20歳以上である。また、そのうち2,500万円までは非課税で、その非課税枠を超えた場合は一律20%の贈与税が課税される。

また、直系尊属から「住宅資金の贈与」を受けた場合の一般住宅の非課税制度において、平成26年は、省エネ・耐震住宅は1,000万円までの贈与が非課税となる。なお、この「住宅資金の贈与」を受けた受贈者は、贈与の年の合計所得金額が2,000万円以下であることが必要である。

以上により、(1)が正しく、これが本問の正解である。

住宅借入金等特別控除の主要件

問 16 住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）の主要要件等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 中古住宅購入における住宅ローン控除対象物件は、建築後20年（耐火建物25年）以内であることが必要である。
- (2) 住宅ローン控除の対象となる借入金は、金融機関等からの借入金であって、親族や勤務先からの借入金は一切対象とならない。
- (3) 住宅ローン控除の対象となる借入金の返済は、償還期間が10年以上で、償還方法が割賦償還のものとなっている。
- (4) 住宅ローンの借換えをした場合、住宅ローン控除の適用期間の残りの期間については、引き続き控除が可能であるが、新しい住宅ローンの返済期間が10年以上必要である。
- (5) 認定長期優良住宅を新築し居住した場合の住宅ローン控除の対象となる住宅借入金等の年末残高の限度額は、平成26年4月から5,000万円である。

正解率 44%

正解 (2)

解説

本問は、住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）の主要要件等について問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② 勤務先から住宅ローンを借入れする場合、基準金利（当面1.0%）以上は住宅ローン控除の借入金の対象となる。したがって、(2)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。

- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

金利の一般的な見方

問 17 金利の一般的な見方について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの金利（変動金利型）は、「短期プライムレート」が上昇すれば、下がり、反対に「短期プライムレート」が下降すれば、上がる。
- (2) 住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与えるのは、「新発10年もの国債」の金利であり、中長期の固定金利に影響を与えるのは、コール市場の「無担保コール翌日物」の金利である。
- (3) 過去の金利動向の谷（最下降期）と山（最上昇期）を見ると、それらが先に来るのは短期金利より長期金利の方である。
- (4) 一般的に景気が良くなると金利は上昇するが、その景気の転換局面をとらえる指標としては、日本銀行が毎月発表する「景気動向指数」があり、それには「先行指数」「一致指数」「遅行指数」がある。
- (5) 為替との関係からみると、一般的に、円高ドル安が進むと金利は上昇し、円安ドル高が進むと金利は低下する。

正解率 24%

正解 (3)

解説

本問は、金利の一般的な見方についての知識を問う問題である。

- ① 住宅ローンの金利（変動金利型）は、「短期プライムレート」が上昇すれば上昇し、反対に「短期プライムレート」

が下がれば下がる。したがって、(1)の記述は誤りである。

- ② 住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与えるのは、コール市場の「無担保コール翌日物」の金利であり、中長期の固定金利に影響を与えるのは、「新発10年もの国債」の金利である。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ (3)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ④ 一般的に景気が良くなると金利は上昇するが、その景気の転換局面をとらえる指標として、内閣府経済社会総合研究所が毎月発表する「景気動向指数」があり、「先行指数」「一致指数」「遅行指数」がある。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 為替との関係から見ると、一般的に、円高ドル安が進むと金利は低下し、円安ドル高が進むと金利は上昇する。したがって、(5)の記述は誤りである。

表示規約と住宅ローン業務

問 18 「銀行業における表示に関する公正競争規約（表示規約）」と住宅ローン業務について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 表示規約に基づき、住宅ローンなどの商品について金利を表示する場合には、併せて「期間、金額、借入条件、返済条件」等を明瞭に表示する必要がある。
- (2) 住宅ローン取引を前提に景品キャンペーンを実施する際、提供する景品類の内容を具体的にポスター・チラシに表示する場合は、併せて、取引条件、景品類の提供時期に関する事項等を明瞭に表示しなければな

らない。

- (3) 他の金融機関との比較を表示する比較広告の作成について、金利などを引き合いに出してJAの優位性をアピールする場合は、具体的な金融機関名を記載することはできない。
- (4) 変動金利型住宅ローンについては、金利変動リスクに関する情報提供を充実させなければならない。
- (5) 支所・支店で独自に広告やチラシを作成する場合は、法令等遵守の観点からその支所・支店ごとに表示規約を遵守していくだけでよい。

正解率 94%

正解 (5)

解説

本問は、「銀行業における表示に関する公正競争規約（表示規約）」と住宅ローン業務について問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ 支所・支店で独自に広告やチラシを作成する場合は、法令等遵守の観点からその支所・支店ごとに「表示規約」の遵守を徹底しなければならない。しかし、支所・支店単位でこの規約を全てチェックすることは非常に難しいことから、実務上は本部のセクションと相談しながら進めていく必要がある。したがって、(5)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。

公的住宅ローンの仕組みと特色, 等

問 19 「銀行代理店制度と住宅ローン業務」

および「公的住宅ローンの仕組みと特色」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 銀行代理店制度は、銀行や信用金庫などの金融機関の代理店として業務を営む制度で、現在においても、銀行100%出資子会社、専業等の規制がある。
- (2) 住宅ローンの提携会社が住宅ローンに関する申込書類や本人確認書類を徴求し、併せて必要に応じて、契約書類の記載方法について説明したり、書類のチェックをしてあげるとは、銀行代理業務には該当しない。
- (3) 住宅ローンの提携会社が提携先金融機関のためではなく「お客様のため」に住宅ローンの媒介をしても、提携先金融機関が成功報酬として手数料を支払う場合は、銀行代理店に該当する貸付に係る媒介行為(勧誘)と推定される可能性がある。
- (4) 財形住宅融資は、財形貯蓄のうち財形住宅貯蓄を1年以上続けている人のみが、財形住宅貯蓄残高の10倍(最高4,000万円)まで利用できる融資である。
- (5) 財形住宅融資は、5年固定金利で、金利の見直しと同時に返済額も見直され、金利が上昇すれば返済額も上昇するが、最大でも旧返済額の1.25倍までとなっている。

正解率 61%

正解 (3)



解説

本問は、「銀行代理店制度と住宅ローン業務」および「公的住宅ローンの仕組みと特色」について、問う問題である。

- ① 銀行代理店制度は、平成18年に制度見直しが行われ、銀行の出資が無くても内閣総理大臣の許可を受ければよくなった。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 住宅ローンの提携会社が住宅ローンに関する申込書類や本人確認書類を徴求し、併せて必要に応じて契約書類の記載方法について説明したり、書類のチェックをしてあげるとは、銀行代理業務に該当する。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ (3)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ④ 財形住宅融資は、一般財形貯蓄・財形住宅貯蓄・財形年金貯蓄を1年以上続けている人が財形住宅貯蓄残高の10倍(最高4,000万円)まで利用できる融資である。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 財形住宅融資は、5年固定金利で、金利の見直しと同時に返済額も見直され、金利が上昇すれば返済額も上昇するが、最大でも旧返済額の1.5倍までとなっている。したがって、(5)の記述は誤りである。

不動産に関する法律, 等

問 20 不動産に関する法律および不動産取引

にかかる基礎知識等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 都市計画法では、整序ある都市の形成発展を図るため、都市計画区域を設け、この区域の中を市街化区域・市街化調整区域・非線引き区域に分けている。

不動産登記にかかる基礎知識

- (2) 地価公示価格とは、国土交通省が毎年1月1日現在の地価公示地の評価価格を公表するもので、毎年3月下旬に公表している。
- (3) 固定資産税評価額は、市町村が固定資産税の課税のために土地・建物等を評価して課税台帳に登録する価格で、毎年1月1日現在で見直しが行われる。
- (4) 不動産の鑑定評価において「原価法」とは、コストに着目して不動産の価格を求める手法であり、現時点でその不動産の再調達原価を計算して、そこから経過年数等による減価を差し引いて算出するものである。
- (5) 不動産の鑑定評価において「取引事例比較法」とは、市場において成立した取引事例を分析して、立地条件や取引の事情、取引の時点などから補正・修正をして求める評価方法である。

正解率 56%

正解 (3)



解説

本問は、不動産に関する法律および不動産取引にかかる基礎知識等について問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ 固定資産税評価額は、市町村が固定資産税の課税のために土地・建物等を評価して課税台帳に登録する価格で、毎年1月1日現在で3年に1回見直しが行われる。したがって、(3)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

問 21 登記にかかる基礎知識について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産はその権利を登記することにより、第三者に対抗できることから、登記を信用して取引を行えば法的に完全に保護される。
- (2) マンションについては、その一部屋の建物の権利と敷地利用権は切り離して売買できないことになっているが、登記簿上は建物の権利と土地の敷地利用権は別々に登記されている。
- (3) 登記簿は権利部が甲区と乙区に分かれていて、甲区には抵当権が設定され、乙区には所有権などの権利が登記されている。
- (4) 登記情報がコンピュータ化された登記所では、従来の「閲覧」の代わりに登記事項の「要約書」が交付される。
- (5) 登記情報がコンピュータ化された登記所では、従来の「登記済証」の代わりに「全部事項証明書」が交付される。

正解率 22%

正解 (4)



解説

本問は、不動産登記に関する基礎知識を問う問題である。

- ① 民法において不動産の登記については、「公信力」を与えてはいないことから、登記を信用して取引をしても法的に保護されない。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② マンションについては、その一部屋の建物の権利と敷地利用権は切り離して売買できないことになっていることから、登記簿上は建物の登記に土地の

敷地利用権が一体となって記載され、土地・建物が1つにされている。したがって、(2)の記述は誤りである。

- ③ 権利部は甲区と乙区に分かれていて、甲区には所有権が設定され、乙区には抵当権などの権利が登記されている。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ (4)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ⑤ 登記情報がコンピュータ化された登記所では、従来の「登記済証」の代わりに「登記識別情報」が交付される。したがって、(5)の記述は誤りである。

不動産売買契約のポイント、等

問 22 宅地建物取引業や不動産売買契約のポイントについて、誤っているものはいくつあるか、(1)~(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 宅地建物取引業者は、その事務所従業員の5人に1人以上の割合で、専任の宅地建物取引主任者を置くことが定められており、11人の従業員がいれば専任の宅地建物取引主任者は2人必要となる。
- b. 不動産の売買契約において、買主が売主に解約手付を交付し、さらに売買代金の一部を支払った場合でも、売主は受領した売買代金を返還し、かつ解約手付の倍額を償還すれば、売買契約を解除することができる。
- c. 売買契約の目的物である建物が売買契約締結後から引き渡しまでの間の天災による滅失の場合は、民法によると売主は買主に対して売買代金の請求をすることができない。
- d. 売買契約の目的物である建物に隠れた瑕

疵があった場合、売主は、その瑕疵について故意または過失がある場合に限り、買主に対して瑕疵担保責任を負う。

- e. 土地の売買契約において、その土地の登記記録の面積と実測面積とが相違しても、その面積の差に基づき売買代金の増減精算は行わないという旨の特約は無効である。

- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) 4つ
(5) 5つ

正解率 6%

正解 (5)

解説

本問は、不動産取引に関する基礎知識（宅地建物取引業、不動産売買契約のポイント）について問う問題である。

- ① 宅建業者は、その事務所に5人に1人以上必要であることから、事務所に11人の従業員がいれば専任の宅地建物取引主任者は3人必要となる。したがって、aの記述は誤りである。
- ② 不動産の売買契約において、買主が売主に解約手付を交付した後に、売買代金の一部を支払った場合は、売主から見た相手側（買主）が契約の履行に着手したことになることから、売主は売買契約を解除することができなくなる。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ 売買契約の目的物である建物が、売買契約締結後から引き渡しまでの間に、水害等の天災により滅失した場合、民法によると売主は買主に対して売買代金の請求をすることができる。したがっ

て、cの記述は誤りである。

- ④ 売買契約の目的物である建物に隠れた瑕疵があった場合、売主が、その瑕疵について知らなかった（善意の第三者であった）としても、買主に対して瑕疵担保責任を負う。したがって、dの記述は誤りである。
- ⑤ 土地の登記記録の面積と実測面積とが相違しても、その面積の差に基づき売買代金の増減精算は行わないという旨の特約は有効である。したがって、eの記述は誤りである。

以上により、a, b, c, d, eがすべて誤りであり、(5)が本問の正解となる。

土地の利用および建物の規模、等

問 23 土地の利用および建物の規模等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 敷地が2つの用途地域にまたがっている場合には、敷地のうち過半の属する用途地域が敷地の全てに適用される。
- (2) 指定建ぺい率が80%の地域で、かつ、その地域が防火地域に指定されていて、建築する建物が耐火建築物である場合には、建ぺい率の制限は適用されない。
- (3) 敷地面積が500㎡で、300㎡部分が建ぺい率80%、200㎡部分が建ぺい率60%の制限を受けている場合の敷地全体の建ぺい率は72%になる。
- (4) 前面道路が10m、第2種低層住居専用地域（前面道路に乗じる数値は0.4）、指定容積率450%、敷地面積100㎡の敷地における建物の最大の延べ面積は、450㎡である。
- (5) 日影規制の対象外の地域にある建物であっても、その影が規制対象の区域

に及ぶ場合には規制の対象となる。

正解率 37%

正解 (4)

解説

本問は、不動産取引に関する法令制限のうち、土地の利用および建物の規模等について問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ 容積率の計算において、前面道路が12m未満の場合の容積率および最大の延べ面積は、以下の通りとなる。

容積率の計算＝

$$10\text{m} \times 0.4 \times 100 = 400\%$$

< 指定容積率 450%

$$\therefore \text{実効容積率} = 400\%$$

最大の延べ面積は、

$$100\text{m}^2 \times 400\% = 400\text{m}^2$$

したがって、(4)の記述は誤りで、これが本問の正解である。

- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

道路と敷地

問 24 道路と敷地について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 都市計画区域内では、建築物の敷地は道路（自動車専用道路を除く）に4m以上接していなくてはならない。
- b. 建築基準法では、原則として幅員2m以上（特別な区域においては4m以上）のものを道路と呼んでいる。
- c. 私人の所有で幅員4m以上を確保し、か

つ一定の技術的基準に適合するため、行政側からその位置指定を受けたものを「位置指定道路」と呼んでいる。

- d. セットバック部分は、建物の建築や塀を作ることは認められず、建ぺい率や容積率の計算をするうえで敷地の面積に算入することもできない。
- e. 前面道路幅員が3mの敷地において、道路の向こう側が川の場合には、0.5mのセットバックをしなくてはならない。
- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) 4つ
(5) 5つ

正解率 43%

正解 (3)



解説

不動産取引に関しては様々な法令制限があり、本問は「道路と敷地の関係」についての基礎知識を問う問題である。

- ① 都市計画区域内では、建築物の敷地は道路（自動車専用道路を除く）に2m以上接していなくてはならない。したがって、aの記述は誤りである。
- ② 建築基準法では、原則として幅員4m以上（特別な区域においては6m以上）のものを道路と呼んでいる。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ 私人の所有で幅員4m以上を確保し、かつ一定の技術的基準に適合するため、行政側からその位置指定を受けたものを「位置指定道路」と呼んでいる。したがって、cの記述は正しい。
- ④ セットバック部分は、建物の建築や

塀を作ることは認められず、建ぺい率や容積率の計算をするうえで敷地の面積に算入することもできない。したがって、dの記述は正しい。

- ⑤ 前面道路幅員が3mの敷地において、道路の向こう側が川の場合、川のこちら側だけで4m必要なことから、1mのセットバックとなる。したがって、eの記述は誤りである。

以上により、a、b、eが誤りであり、(3)が本問の正解となる。

● 受付事務・個人情報

本人確認書類のチェックポイント

問 25 JA住宅ローンの受付事務における「本人確認書類のチェックポイント」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 本人確認書類の運転免許証の有効期限は、原則3年（ただし、違反運転者、初回更新者は2年）で、更新期間は誕生日をはさむ2ヵ月である。
- (2) 本人確認書類の運転免許証の「免許の条件等」に、センシティブ情報が含まれている場合には、写しを取るとき、黒塗りする等の対応が必要となる。
- (3) 本人確認書類の旅券（パスポート）には、本人確認書類を特定するに足りる事項として「旅券番号」があり、これを本人確認記録に記載する必要がある。
- (4) 健康保険証による確認において、本人確認書類を特定するに足りる事項として「記号・番号」があり、これを確認記録に記載

する必要がある。

- (5) 特別永住者の確認は、平成 24 年 7 月 9 日から、外国人登録証明書に代わるものとして交付されている「特別永住者証明書」で行うが、本人確認書類を特定するに足りる事項として「番号」を確認記録に記載する必要がある。

正解率 62%

正解 (1)



解説

本問は、JA 住宅ローンの申込受付事務における「本人確認書類のチェックポイント」について問う問題である。

- ① 本人確認書類の運転免許証の有効期限は、原則 5 年（ただし、違反運転者、初回更新者は 3 年）で、更新期間は誕生日をはさむ 2 ヶ月である。したがって、(1)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

年収確認書類のチェックポイント

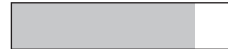
問 26 JA 住宅ローンの窓口審査における「年収確認書類のチェックポイント」について、誤っているものを 1 つ選びなさい。

- (1) 一般的に住宅ローンは、長期間の融資であり、融資先が将来にわたり安定した収入が得られるかも、審査の重要なポイントで、収入の安定に疑問があれば過去 2～3 年の年収確認書類を提出いただきチェックする必要がある。

- (2) 所得証明書は、1 月 1 日現在で住所があった市区町村役場の税務課等に請求書を提出し、発行を受ける。
- (3) 給与所得者の源泉徴収票は、記載内容は毎年 1 月から 12 月までの内容で、年末調整後翌年 1 月以降に、勤務先の総務経理の担当部署より配付される。
- (4) 給与所得者の住民税決定通知書は、毎年 5 月頃各市区町村から、直接本人あてに交付される。
- (5) 確定申告書は、毎年 1 月～12 月の所得について、翌年 3 月 15 日までに申告・納税することから、給与所得や事業所得以外の他の所得についても確認できる。

正解率 81%

正解 (4)



解説

本問は、JA 住宅ローンの窓口審査における「年収確認書類のチェックポイント」について問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ 給与所得者の住民税決定通知書は、毎年 5 月頃各市区町村から、勤務先を通じて配布される。したがって、(4)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

物件確認書類のチェックポイント

問 27 JA 住宅ローンの窓口審査における「物件確認書類のチェックポイント」について、正しいものを 1 つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの審査では、収入や年齢のみ

ならず、原則として①融資金額は所定担保評価額の範囲内であること、②第1順位の抵当権を設定すること、③担保物件が管理可能な地域内にあることなど、所定の条件を満たす必要がある。

- (2) 不動産売買における重要事項説明書とは、物件の概要や契約内容を詳しく記載した書類のことで、不動産業者の宅地建物取引主任者が、売買契約を締結した後に買主に交付し取引内容を説明するものである。
- (3) 建築確認申請とは、建物を建築した後に、その内容（建築物の用途、構造、規模等）が建築基準法に照らして安全かどうかを申請して確認を受けることをいう。
- (4) 公図とは、管轄法務局にある旧土地台帳の附属地図のことで、各筆の土地の位置、形状、地番が記されており、土地の概要や道路付き、隣地境界を正確に把握することができる。
- (5) 地積測量図とは、一筆の土地ごとに作成され、方位、地番、隣地の地番、求積の方法などが記載されており、市区町村に請求書を提出することで写しの交付を受けることができる。

正解率 80%

正解 (1)



解説

本問は、JA住宅ローンの窓口審査における「物件確認書類のチェックポイント」について問う問題である。

- ① (1)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ② 不動産業者の宅地建物取引主任者は、売買契約を締結する前に重要事項説明書を買主に交付し取引内容を十分に説

明する必要がある。したがって、(2)の記述は誤りである。なお、それは必ずしも専任の宅地建物取引主任者でなく、宅地建物取引主任者であればよい。

- ③ 建築確認申請とは、建物を建築する前に、その計画内容（建築物の用途、構造、規模等）が建築基準法に照らして安全かどうかを申請して確認を受けることをいう。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 公図は、各筆の土地の位置、形状、地番、土地の概要や道路付きや、隣地境界などが分かるが、古い資料のため精度は低い。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 地積測量図とは、一筆の土地ごとに作成され、方位、地番、隣地の地番、求積の方法などが記載されており、法務局に請求書を提出し写しの交付を受けることができる。

したがって、(5)の記述は誤りである。

個人信用情報の確認

問 28 JA住宅ローンの審査等における「個人信用情報の確認」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人信用情報機関における個人情報とは、住宅ローンなどの審査を行う際に、申込人の過去の借入額や返済状況、現在の借入額、他行での借入残高などを照会し、申込人の信用判断、融資金額などの査定に活用する。
- (2) CRIN (Credit Information Network) のネットワークシステムにより、各機関の会員は、それぞれが加盟する個人信用情報機関を通じて他業界の信用情報を照会するこ

とができ、「事故情報」から「ホワイト情報」まで相互利用することができる。

- (3) 一度ローンを実行したお客様であっても、実行後、一定期間が経過し、信用状況に不安がある場合などは、改めて個人信用情報機関を活用し、実行時に比べて他金融機関の融資残高や返済状況等を確認しチェックする必要がある。
- (4) CIC (㈱シー・アイ・シー) は、クレジット関連の信用情報機関が合併して設立された個人信用情報機関で、「申込情報」「クレジット情報」「利用記録」等が照会できる。
- (5) KSC (全国銀行個人信用情報センター) の登録情報と与信判断に利用する場合や、個人信用情報を KSC に提出する場合には、事前にお客様の同意を得なければならない。

正解率 72%

正解 (2)



解説

本問は、JA 住宅ローンの審査等における「個人信用情報の確認」についての理解度を問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② CRIN (Credit Information Network) のネットワークシステムにより、各機関の会員は、それぞれが加盟する個人信用情報機関を通じて他業界の信用情報を照会することができる。過剰融資の防止や多重債務者発生 of 未然防止に効果を上げており、現在、相互利用できる個人信用情報は、「事故情報」に限定されており、「ホワイト情報」の交流までできていない。したがって、(2)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。

- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

個人情報保護法およびコンプライアンス

問 29 個人情報保護法とコンプライアンス等

について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報保護法は、本人である個人の権利を定めた法律ではなく、個人情報を取得し、取り扱っている事業者が守らなければならない義務を定め、それに違反した場合には監督行政機関が処分を行うという性格を持っている。
- (2) 個人情報取扱事業者は、個人情報を目的以外で利用する場合には、本人の同意を得る必要がある。
- (3) 個人情報取扱事業者は、個人情報が漏洩しないよう従業員を監督しなければならないが、委託業者はその会社自体が対策を講じなければいけないことから監督する必要はない。
- (4) 個人情報取扱事業者は、本人からの求めに応じ個人情報を開示しなければならないが、その公開された個人情報が事実と異なる場合は、訂正や削除に応じなければならない。
- (5) 個人情報保護法は、法律さえ守っていれば損害賠償などが請求されないという免責的な性質の法律ではないことから、事業者は単に法律の要件を満たすだけでは不十分である。

正解率 91%

正解 (3)



解説

本問は、個人情報保護法における個人情報の取扱いおよびコンプライアンス

スに関する問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ 個人情報取扱事業者は、個人情報が漏洩しないよう対策を講じ、従業員だけでなく委託業者も監督しなければならない。したがって、(3)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

個人情報保護法にかかる留意点

問 30 個人情報保護法にかかる留意点等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報保護法における個人情報とは、「生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述により特定の個人を識別することができるもの」であり、他の情報と容易に照合することで、特定の個人を識別できるものは含まれない。
- (2) 個人情報は、「生存する」個人に関する情報であり、お客様が亡くなって相続が開始した貯金に関する情報は、個人情報にあたらない。
- (3) 個人情報は、個人に関する情報という位置付けで、会社や団体など法人に関する情報は個人情報とならないことから、当該企業の役員や従業員などに関する情報も個人情報とはならない。
- (4) JA では、個人情報保護方針、個人情報の利用目的、保有個人データに関する事項は、ホームページへの掲載、店頭へのポスターによる掲示等により、お客様向けに公表していることから、その内容についてのお客

様からの質問には答えられるよう確認しておく必要がある。

- (5) お客様からローン等の与信行為にかかる申込等を受けた場合には、利用できる個人情報の項目、利用目的並びに第三者提供を行う相手先等を明示・説明の上、口頭でよいから同意を得ることが必要である。

正解率 92%

正解 (4)

解説

本問は、個人情報保護法にかかる留意点に関する問題である。

- ① 個人情報保護法における個人情報とは、「生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述により特定の個人を識別することができるもの」であり、他の情報と容易に照合することで、特定の個人を識別できるものも含まれる。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 個人情報は、「生存する」個人に関する情報であるが、お客様が亡くなって相続が開始した貯金に関する情報は、遺族という生存する個人に関する情報になることもある。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ 個人情報は、個人に関する情報という位置付けで、会社や団体など法人に関する情報は個人情報とならないが、当該企業の役員や従業員などに関する情報は個人情報となる。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ (4)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ⑤ お客様からローン等の与信行為にか

かる申込等を受けた場合には、利用できる個人情報項目、利用目的並びに第三者提供を行う相手先等を明示・説明の上、書面により同意を得ることが必要である。したがって、(5)の記述は誤りである。

● 審査・担保

JA住宅ローンにかかる返済能力の審査

問 31 JA住宅ローンの「返済能力の審査」に関する次の文章の(①)～(⑤)に当てはまる語句の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

住宅ローンの借入限度額は、大きく「借入者の(①)」と、「取得物件の(②)」の2つの基準によって決まる。

借入者の(①)を確認するためには、(③)が年収基準をクリアし、かつ(④)が所定の範囲内であることの確認が必要である。

(④)は、今回申込みの住宅ローンの年間元利金返済額および現在利用中のローンの年間元利金返済額の合計金額を(③)で割って算出するが、カードローンを利用している場合、カードローンの年間返済額は、原則として極度額の2%（万円未満の金額は万円に切上げ）の(⑤)倍とする。

- (1) ①返済能力 ②取得価格
 ③前年度税込年収 ④返済比率
 ⑤2
- (2) ①年収 ②担保力

③前年度税抜き年収 ④借入比率
 ⑤6

- (3) ①年収 ②担保力
 ③前年度税込年収 ④返済比率
 ⑤6

- (4) ①返済能力 ②担保力
 ③前年度税込年収 ④返済比率
 ⑤12

- (5) ①返済能力 ②取得価格
 ③前年度税抜き年収 ④借入比率
 ⑤12

正解率 84%

正解 (4)



解説

本問は、JA住宅ローンの返済能力の審査に関する理解度を問う問題である。

住宅ローンの借入限度額は、大きく「借入者の返済能力」と、「取得物件の担保力」の2つの基準によって決まる。

借入者の返済能力を確認するためには、前年度税込年収が年収基準をクリアし、かつ返済比率が所定の範囲内であることの確認が必要である。

返済比率は、今回申込みの住宅ローンの年間元利金返済額および現在利用中のローンの年間元利金返済額の合計金額を前年度税込年収で割って算出するが、カードローンを利用している場合、カードローンの年間返済額は、原則として極度額の2%（万円未満の金額は万円に切上げ）の12倍とする。

以上により、(4)が本問の正解となる。

問 32) JA 住宅ローンの「担保設定」および「担保評価」等について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. JA 住宅ローンでは、融資対象物件に対し、第 1 順位の抵当権を設定登記するが、加えて「担保物件の所在地は JA の管理可能な地域以内」または「建物は火災共済に加入、その共済金請求権に第 1 順位の質権設定」のいずれか 1 つを満たすことが必要である。
- b. 借換応援型以外での住宅ローンにおいては、担保物件に先順位の抵当権がある場合の貸付限度額は、担保価格から先順位の抵当権債権額（残存債権額の確認が可能な場合はその額）を差し引いた額の範囲内となる。
- c. 借換応援型は担保評価額の最大 100% まで、200% 借換応援型については担保評価額の最大 200% まで貸付が可能である。
- d. 担保評価に用いる路線価は、国税庁が毎年 1 月 1 日時点の価格を定めるが、公示価格の約 7 割を目安に算定している。
- e. 担保評価の参考資料となる公示価格を補完する基準値標準価格は、毎年 1 月 1 日時点の価格を都道府県が公表している。

- (1) 1 つ
- (2) 2 つ
- (3) 3 つ
- (4) 4 つ
- (5) 5 つ

正解率 27%

正解 (4)

↳ 解説

本問は、JA 住宅ローンの「担保設定」

および「担保評価」等に関する理解度を問う問題である。

- ① JA 住宅ローンでは、融資対象物件に対し、第 1 順位の抵当権を設定登記するが、「担保物件の所在地は JA の管理可能な地域以内」と「建物に対しては、火災共済に加入してもらい、その共済金請求権に原則として第 1 順位の質権を設定する」のいずれも満たされていることが必要である。したがって、a の記述は誤りである。
 - ② 借換応援型以外での住宅ローンにおいては、担保物件に先順位の抵当権がある場合の貸付限度額は、担保価格から先順位の抵当権債権額（残存債権額の確認が可能な場合はその額）を差し引いた額の範囲内となる。したがって、b の記述は正しい。
 - ③ 借換応援型は担保評価額の最大 130% まで、200% 借換応援型については担保評価額の最大 200% まで貸付が可能である。したがって、c の記述は誤りである。
 - ④ 担保評価に用いる路線価は、国税庁が毎年 1 月 1 日時点の価格を定めるが、公示価格の約 8 割を目安に算定している。したがって、d の記述は誤りである。
 - ⑤ 担保評価の参考資料となる公示価格を補完する基準値標準価格は、毎年 7 月 1 日時点の価格を都道府県が公表している。したがって、e の記述は誤りである。
- 以上により、a、c、d、e が誤りであり、(4) が本問の正解となる。

JA住宅ローンにかかる担保価格

問 33 JA住宅ローンについて、次の文章の(ア)～(オ)に当てはまる正しい語句や数値を選択肢から選んだ場合、その組み合わせとして適切なものを1つ選びなさい。

佐藤Aさんは、父親である佐藤Bさんが所有する次の土地に住宅を新築するため、近くのJAに、住宅ローン(融資希望額14,000千円)を申し込みました。

《土地》

- ① 宅地の面積：120㎡(約36坪)
- ② 路線価：40千円/㎡

《新築する住宅》

- ① 住宅の所有者：佐藤Aさん
- ② 工事請負金額：18,200千円

その時に、JAの融資担当のCさんは、佐藤Aさんから住宅ローンの担保について質問を受けたので、次のように答えました。

「佐藤Aさんの融資対象物件にかかる担保評価額を算出したところ、土地は(ア)千円で、建物は18,200千円となります。そこで、担保価格については、土地の担保評価額(ア)千円と建物の担保評価額18,200千円の合計額に掛目(イ)%を掛けて計算しますと、(ウ)千円になります。従いまして、融資希望額は担保価格の(エ)になります。借入れに関しては土地の所有者である佐藤Bさんに土地を担保提供していただく(オ)。」

《選択肢》

- ① 60 ② 70 ③ 80 ④ 2,400 ⑤ 3,840
 - ⑥ 4,800 ⑦ 13,800 ⑧ 16,100 ⑨ 18,400
 - ⑩ 範囲内 ⑪ 範囲外 ⑫ 必要があります
 - ⑬ 必要はありません
- (1) ア⑤ イ① ウ⑧ エ⑩ オ⑬

- (2) ア⑥ イ③ ウ⑨ エ⑩ オ⑫
- (3) ア⑥ イ② ウ⑨ エ⑪ オ⑫
- (4) ア④ イ③ ウ⑦ エ⑩ オ⑬
- (5) ア⑥ イ③ ウ⑧ エ⑪ オ⑫

正解率 85%

正解 (2)

解説

本問は、JA住宅ローンの「担保評価」の算出に関する理解度を問う問題である。

「佐藤Aさんの融資対象物件にかかる担保評価額を算出すると、土地は4,800千円で、建物は18,200千円となる。そこで、担保価格については、土地の担保評価額4,800千円と建物の担保評価額18,200千円の合計額に掛目80%を掛けて計算すると、18,400千円になる。したがって、融資希望額は担保価格の範囲内になる。借入れに関しては、土地の所有者である佐藤Bさんに土地を担保提供してもらう必要がある。」以上により、(2)が本問の正解となる。

<参考>

- ・土地の担保評価額＝
土地の面積×路線価＝
120㎡×40千円＝4,800千円

不動産登記簿の基礎知識

問 34 不動産登記簿の基礎知識について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産登記簿は、土地と建物と一緒に作られ、土地は一筆を建物は1棟を単位とし

て記録される。

- (2) 登記記録は、土地登記簿では地番順に、建物登記簿では住居表示順に整理されている。
- (3) ある土地の登記簿を見ようとした場合、地番が分からないと登記簿は見ることができないが、各登記所に住居表示と地番との対照地図が備えられているので、これを使って調べることができる。
- (4) 仮登記は、本登記するための手続き上の要件が整っていない時に、あらかじめ順位を保全するために行う登記であるが、仮登記が後順位であっても、先に本登記すれば先順位の仮登記が本登記に優先する。
- (5) 昭和63年に「電子情報処理組織（コンピュータ）による登記に関する特例」が成立し、全国各地で登記のコンピュータ化が進められたが、現在ではまだ一部の地域がコンピュータ化されていない。

正解率 57%

正解 (3)

→ 解説

本問は、不動産登記簿の基礎知識を確認する問題である。

- ① 不動産登記簿は、土地と建物でそれぞれ別々に作られ、土地は一筆を建物は1棟を単位として記録される。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 登記記録は、土地登記簿では地番順に、建物登記簿では敷地の地番順に整理されている。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ (3)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ④ 仮登記は、本登記するための手続き

上の要件が整っていない時に、あらかじめ順位を保全するために行う登記であるが、仮登記が本登記になった場合には、仮登記の順番で本登記がなされたことになることから、これより後順位の登記に効力が優先する。したがって、(4)の記述は誤りである。

- ⑤ 現在では、全ての地域で登記記録のコンピュータ化が完了している。したがって、全国どこからでも、登記記録を確認できるようになっている。したがって、(5)の記述は誤りである。

登記事項証明書

問 35 不動産登記簿（登記事項証明書）について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 表題部の右欄に「調整平成12年7月3日」と記載されていたら、それはその登記簿がコンピュータ化された日付を示すものである。
- (2) 家を新築した場合は、引き渡しから1ヵ月以内に表示登記をしなくてはならず、遅れると10万円の過料が科せられる。
- (3) 建物登記簿の表題部の床面積欄には、各階の床面積が1㎡単位で記録されている。
- (4) 登記されている担保権には順位が付けられているが、利害関係者の間で合意を取り付けられれば、その順位を変更することは可能である。
- (5) 登記簿の「権利部（乙区）」に、登記の目的として根抵当権が登記されていれば、債権額の元本が確定しており、その担保として設定登記されているということである。

正解率 30%

正解 (5)

→ 解説

本問は、不動産登記簿（登記事項証明書）についての理解度を確認する問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ 登記簿の「権利部（乙区）」に、根抵当権が登記されていれば、債権額の元本が確定していない継続的な与信取引をする際、一定の極度額までが担保として設定されているということである。したがって、(5)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。

● 受付時・契約時・実行時の留意点

JA住宅ローン受付時等のポイント

問 36 JA住宅ローンの申込受付時・契約時・実行時のポイントについて、誤っているものはいくつあるか、(1)~(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンの契約締結にあたって重要なことに、借入者に事前に借入意思の確認をすることがあるが、連帯保証人や担保提供者についても、事前に保証意思や担保提供者の確認は必要である。
- b. 住宅ローンの借入申込書を受理する際に、氏名や住所、生年月日、家族構成など借主

の属性にかかることについては、本人が記入する必要があるが、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類などは、本人には分かりにくく、記入内容に不備があると審査や契約に支障が生じるので、JAの担当者が記入した方がよい。

- c. 住宅ローンの契約締結にあたっては、借入者、連帯保証人、担保提供者の本人に面前で自署・押印を求めることになり、視覚障がいなどにより文字が書けない方も、親族に代筆を依頼できない。
- d. 「KSC（全国銀行個人信用情報センター）」など個人信用情報機関を利用するローン商品の取扱いについては、ローンの申込受付時において、同意書によりお客様の同意を得る必要があるが、別途、保証機関に対する同意を得る必要はない。
- e. 住宅ローンの融資において、与信判断の中で、本人以外の個人情報を取得する場合は、本人の同意書があれば本人以外からの同意書は不要である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解率 68%

正解 (4)

→ 解説

本問は、JA住宅ローンの受付時・契約時・実行時のポイントについて知識を問う問題である。

- ① 住宅ローンの契約締結にあたって重要なことに、借入者に事前に借入意思の確認をすることがあるが、連帯保証

人や担保提供者についても、事前に保証意思や担保提供意思の確認は必要である。したがって、aの記述は正しい。

- ② 住宅ローンの借入申込書を受理する際に、氏名や住所、生年月日、家族構成など借主の属性にかかることについては、本人が記入する必要があるが、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類なども本人が記入する。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ 住宅ローンの契約締結にあたっては、本人から面前で自署・押印を求めることになるが、視覚障がいなどにより文字が書けない方の場合については、親族等に所定の方法により代筆を依頼する。したがって、cの記述は誤りである。
- ④ 「KSC（全国銀行個人信用情報センター）」など個人信用情報機関を利用するローン商品の取扱いについては、ローンの申込受付時において、同意書によりお客様の同意を得る必要はあるが、保証機関に対する同意を得る必要もある。したがって、dの記述は誤りである。
- ⑤ 住宅ローンの融資において、与信判断の中で、本人以外の個人情報を取得する場合は、本人以外からの同意書も必要である。したがって、eの記述は誤りである。

以上により、b, c, d, eが誤りであり、(4)が本問の正解となる。

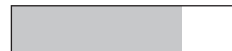
団体信用生命共済被保険者加入申込書

問 37 JA住宅ローンの申込受付時の「団体信用生命共済被保険者加入申込書」等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンについては、借入者の「団体信用生命共済（団信）」の加入は、必須条件となっており、住宅ローン要項で、貸付対象者は団信加入を認められた者であるとされている。
- (2) 「団体信用生命共済（団信）」における「三大疾病保障特約」では、死亡または後遺障害に加え「悪性新生物（がん）」「急性心筋梗塞」「脳卒中」により、所定の状態と診断された場合に共済金が支払われ、住宅ローンが完済となる。
- (3) 「団体信用生命共済（団信）」における「長期継続入院特約」では、災害または疾病により一定の条件を満たす入院をした場合に、最大36ヵ月分のローン返済相当額の共済金が支払われる。
- (4) 告知義務違反のあった被共済者にかかる共済契約は解除されるが、告知義務違反の原因がJAにある場合は、被共済者からJAにその責任が求められることがある。
- (5) JAバンクでは、平成26年4月から「9大疾病補償保険（団体特定疾病債務補償保険）」を取り扱っているが、本商品の加入年齢は、20歳から60歳の申込み時点までとなっている。

正解率 75%

正解 (5)



解説

本問は、JA住宅ローンの「団体信用生命共済被保険者加入申込書」等について問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。

- ⑤ 本商品の加入年齢は、20歳から50歳（実行時点）までとなっている。したがって、(5)の記述は誤りで、これが本問の正解である。

JA住宅ローンにかかる契約

問 38 JA住宅ローンにかかる質権設定契約、金銭消費貸借契約、金利に関する特約等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの担保物件が火災等により焼失してしまった場合、住宅ローンの債権保全の役割は果たせなくなることから、担保物件について火災共済（保険）への加入を任意加入として依頼し、加入の際には共済（保険）金の請求権に対して質権を設定することになっている。
- (2) 住宅ローンの担保物件の火災共済加入における質権設定は、「質権設定承認請求書」をもって依頼し、第三者対抗要件としては確定日付を取得する。
- (3) 「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたっては、必要事項に記入を受け、必ずお客様自身に自署・押印してもらうが、あわせて捨印をもらうことにより、後日、記入ミスや金額や金利等の契約内容の変更の際にはJA職員が訂正できるようにする。
- (4) 変動金利型の住宅ローンを借り入れるお客様に対しては、金利変動リスク等に関して十分な説明が必要であるが、固定変動選択型のお客様に対しては当面の金利が固定であることから、実行後の固定期間終了前に十分に説明すればよいことになっている。
- (5) 住宅ローン借入当初の適用金利は、「金銭消費貸借契約証書」において明らかになることから、その後の金利適用ルールについ

て特約を定める場合にも、「金銭消費貸借契約証書」に記述しておく。

正解率 74%

正解 (2)



解説

本問は、JA住宅ローンにかかる質権設定契約・金銭消費貸借契約および金利に関する特約等について問う問題である。

- ① 住宅ローンの担保物件が火災等により焼失してしまった場合、住宅ローンの債権保全の役割は果たせなくなることから、担保物件について火災共済（保険）への加入を強制加入とし、共済（保険）金の請求権に質権を設定することになっている。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② (2)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ③ 「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたっては、必要事項に記入を受け、必ずお客様自身に自署・押印してもらい、あわせて捨印ももらうが、捨印を利用してJA職員が契約内容を訂正することは厳禁である。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 特に変動金利型および固定変動選択型の住宅ローンを借り入れるお客様に対しては、金利変動リスク等に関して十分な説明が必要である。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 住宅ローン借入当初の適用金利は、「金銭消費貸借契約証書」において明らかにするが、その後の適用ルールについて特約を定める場合には、別途「金利

に関する特約書」を締結することになる。したがって、(5)の記述は誤りである。

JA住宅ローンにかかる抵当権設定, 等

問 39 JA住宅ローンにかかる抵当権設定および保証意思確認に関する留意事項について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 抵当権設定に際して必要となる担保物件提供者の印鑑証明書は、発行後1ヵ月以内のものとしている。
- (2) 「抵当権設定契約証書」は、融資対象物件に担保を設定する際に必要となる書類だが、本人の担保提供意思を確認したうえで、本人に記入してもらうことが必要である。
- (3) 抵当権の設定登記は、通常、専門家である司法書士に依頼するが、その際、担保提供者本人が記入した「委任状」が必要となる。
- (4) 連帯保証人を設定する場合、保証意思の確認にあたっては、連帯保証人となる人に対して「連帯保証人になる」ことの意味確認だけでなく、保証内容（保証金額、万が一の場合の保証責任等）についても十分に説明・確認する必要がある。
- (5) 保証人に対する保証意思の確認については、保証意思の確認を間違いなく行ったかどうか、その時の状況についての詳細を「保証人に対する保証意思の確認記録」として残しておくことが、後日のトラブル防止の観点から重要である。

正解率 96%

正解 (1)

↳ 解説

本問は、JA住宅ローンにかかる抵当権設定および保証意思確認に関する留

意事項についての理解度を問う問題である。

- ① 抵当権設定に際して必要となる担保物件提供者の印鑑証明書は、発行後3ヵ月以内のものとしている。したがって、(1)の記述は誤りで、本問の正解である。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

● 事後管理

JA住宅ローン融資先の事後管理, 等

問 40 JA住宅ローンの「融資先の事後管理と生活メイン化」および「担当者に求められる役割」について、最も適切なものを1つ選びなさい。

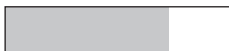
- (1) 住宅ローンでは、長期にわたり収益が期待できることから、融資判断における「融資の5原則（収益性の原則、安全性の原則、流動性の原則、成長性の原則、公共性の原則）」のうち、「収益性の原則」が他の原則に最優先する原則である。
- (2) 全期間金利引下げ型住宅ローンについては、長期間にわたり金利を引き下げることから、事業採算性がなく、生活メイン化推進による付帯取引等から収益を確保しても、最終的に利益は望めない。
- (3) 住宅ローン取引は、相対的に収益性は低いですが、生活メイン化という点から重要な役割を担っており、単に「売る」という発想でなく、「お客様と生涯の取引を続けていく

ためのきっかけである」という考え方が求められる。

- (4) 住宅ローンの実行後は、借入金の返済口座の管理を密に行う必要があり、普通貯金に滞留している余裕資金があれば定期貯金を推進し固定化を図り、毎月のローン返済後に資金余裕があれば定期積金を推進することも必要である。
- (5) 住宅ローンの案件によっては、「出来上がり担保」など、住宅ローンの実行が先行し融資条件の履行が事後になる場合があるが、担当者の役割としては、「資金使途の確認」の管理を厳格に行えば「出来上がり担保」などの管理は必要ない。

正解率 72%

正解 (4)



解説

本問は、JA 住宅ローンの「融資先の事後管理の必要性および生活メイン化」「担当者に求められる役割」についての知識を確認する問題である。

- ① 「融資の5原則」のうち「安全性の原則」は、融資において他のすべての原則に優先する大原則である。したがって、(1)の記述は適切でない。
- ② 全期間金利引下げ型住宅ローンについては、長期間にわたり金利を引き下げることから、事業採算性を考慮した様々な金利引下げ条件を設定して、付帯取引から収益を確保することが必要となる。したがって、(2)の記述は適切でない。
- ③ 住宅ローン取引は、相対的に収益性は高いという点だけでなく、生活メイン化という点から重要な役割を担って

おり、単に「売る」という発想でなく、「お客様と生涯の取引を続けていくためのきっかけである」という考え方が求められる。したがって、(3)の記述は適切でない。

- ④ (4)の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- ⑤ 住宅ローンの案件によっては、「出来上がり担保」など、住宅ローンの実行が先行し融資条件の履行が事後になる場合があるが、担当者の役割としては、「出来上がり担保」および「資金使途の確認」の厳格な管理が必要である。したがって、(5)の記述は適切でない。

住宅ローンの推進手法

JA 住宅ローン推進の基本

問 41 住宅ローン推進の基本について、誤っているものはいくつあるか、(1)~(5)の中から1つ選びなさい。

- a. JA 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「住宅関連会社ルート」は、ハウスメーカー、不動産仲介業者、ディベロッパーなど住宅関連会社経由での住宅ローン案件の紹介ルートのことである。
- b. 最近では、住宅ローンセンター等の住宅関連会社営業に特化した拠点を設置する金融機関が増えており、住宅ローン新規案件の3~4割を「住宅関連会社ルート」から獲得している。
- c. JA 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「一般ルート」は、渉外担当者が管理客を訪

問する中で、住宅ローンニーズを発掘するルートである。

d. JA 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「渉外ルート」は、住宅ローン相談会を開催し積極的な渉外・PR を実施することで見込客を誘致し、住宅ローンニーズを発掘するルートである。

e. 住宅ローン案件の獲得ルートをしっかり確立することで、顧客情報のある渉外担当者の管理客から、顧客情報のないJA 未取引客まで対応することが可能となり、裾野の広い顧客ニーズの取り組みを図ることができる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解率 48%

正解 (3)

解説

本問は、住宅ローン推進の基本についての知識を問う問題である。

- ① JA 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「住宅関連会社ルート」は、ハウスメーカー、不動産仲介業者、ディベロッパーなど住宅関連会社経由での住宅ローン案件の紹介ルートのことである。したがって、a の記述は正しい。
- ② 最近では、住宅ローンセンター等の住宅関連会社営業に特化した拠点を設置する金融機関が増えており、住宅ローン新規案件の5～8割を住宅関連会社ルートから獲得している。したがって、b の記述は誤りである。

③ 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「渉外ルート」は、渉外担当者が管理客を訪問する中で、住宅ローンニーズを発掘するルートである。したがって、c の記述は誤りである。

④ 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「一般ルート」は、住宅ローン相談会を開催し積極的なPR を実施することで見込客を誘致し、住宅ローンニーズを発掘するルートである。したがって、d の記述は誤りである。

⑤ 住宅ローン案件の獲得ルートをしっかり確立することで、顧客情報のある渉外担当者の管理客から、顧客情報のないJA 未取引客まで対応することが可能となり、裾野の広い顧客ニーズの取り組みを図ることができる。したがって、e の記述は正しい。

以上により、b, c, d が誤りであり、(3)が本問の正解となる。

住宅関連会社営業およびJA提携住宅ローン

問 42 「住宅関連会社営業の重要性」および「JA 提携住宅ローン」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 良質な住宅ローンを多数獲得するためには、お客様と金融機関との橋渡しとなる「ルート」を押さえることが重要である。
- (2) JA 提携住宅ローンの参加JA は、住宅関連会社との提携関係を利用して、住宅関連会社が販売する物件を購入する人の紹介を受けることができる。
- (3) お客様から見た場合、JA 提携住宅ローンを利用することで、住宅関連会社を通じて住宅ローンの申込みが可能とはなるが、ロー

ン利用の可否について早期に回答を受けられるというわけではない。

- (4) JA 提携住宅ローンについては、JA 提携住宅ローン参加都道府県の JA と提携ハウスメーカーが毎年、受付窓ロー覧表を作成し、相互に交換するようにしている。
- (5) JA 提携住宅ローンにおける協力事例として、提携会社専用の金利や保証料の設定、住宅相談セミナー・イベント等の共同開催がある。

正解率 54%

正解 (3)

↳ 解説

本問は、住宅ローン推進において、もっとも効率的で重要性のある「住宅関連会社営業の重要性」および「JA 提携住宅ローン」に関して問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② (2)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ お客様から見た場合、JA 提携住宅ローンを利用することで、住宅関連会社を通じて住宅ローンの申込みが可能となり、事前審査によりローン利用の可否につき、早期に回答を受けることができるメリットがある。したがって、(3)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

住宅関連会社営業の推進手順

問 43 住宅関連会社営業の推進手順について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅関連会社をリストアップする際、目安の1つに、宅地建物取引業者としての免許番号があるが、その番号の()内の数字が大きいほど業歴が長いと推察できる。
- (2) 住宅関連会社に初回訪問する場合は、業者選定時の情報と食い違いがないか確認した上で、不動産業界は水曜定休日が多いことなども勘案して、訪問の日程・時間を調整する必要がある。
- (3) 住宅関連会社の新人営業担当者は、住宅ローンに関する知識が未熟なため関係を持つことは避けて、ベテランの営業担当者とのみ関係を持っていくようにする必要がある。
- (4) 住宅関連会社の営業担当者と信頼関係が構築された後の初回紹介案件は、JAの審査スピードを試していることから、保証機関との連絡を緊密にし、応諾するにしても否決するにしても、結論は早急に出すことが必要である。
- (5) 住宅関連会社に対する、JA 役員・部長・支店長などのトップセールスによる表敬訪問や情報交換のための定例訪問は、JAの担当者による各案件の交渉がスムーズに進むことに繋がる可能性が高い。

正解率 86%

正解 (3)

↳ 解説

本問は、住宅関連会社営業の推進手順について理解度を問う問題である。

- ① (1)の記述は正しく適切である。
- ② (2)の記述は正しく適切である。
- ③ 住宅関連会社の新人営業担当者は、住宅ローンに関する知識が未熟なため、親切的な金融機関担当者を探しており、

より親切丁寧な対応を心掛けることで、JAのファンにしていく必要がある。したがって、(3)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。

- ④ (4)の記述は正しく適切である。
- ⑤ (5)の記述は正しく適切である。

住宅ローン相談会による見込客の発掘

問 44 「住宅ローン相談会による見込客の発掘」に関する次の文章の(ア)～(オ)に当てはまる語句を、選択肢の中から選んだ場合の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

1. JA系統の過去の住宅ローン相談会の実績を見ると、相談会来場者の約(ア)割が見込客となっており、来場者の確保に重点を置いた取り組みが必要である。
2. 住宅ローン相談会の主な誘致対象は、日常の渉外活動では住宅ローンニーズの把握が難しい管理客以外のJA利用客とJA未取引客であり、特に顧客基盤の維持・拡大の観点から(イ)の集客は重要である。
3. JA未取引客割合別に来店動機を見ると、JA未取引客割合が(ウ)いJAほど来店動機のうち「チラシ・新聞広告」の割合が高い。
4. 相談会の開催後は、相談会での不安・問題点に素早く対応し、お客様との信頼関係を構築し、見込先については、(エ)以内に訪問する。
5. DMを発信する場合は、住宅ローンの借換えニーズが期待される住宅金融支援機構を含む他行住宅ローンの利用者や、建更・火災共済、My家財などの共済契約者等のうち、(オ)歳代の顧客に的を絞って行

うと効果的である。

《選択肢》

- ① 5 ② 6 ③ 7 ④ JA利用客
 - ⑤ JA未取引客 ⑥ 高 ⑦ 低
 - ⑧ 1週間 ⑨ 2週間 ⑩ 3週間
 - ⑪ 20～30 ⑫ 30～40 ⑬ 40～50
- (1) ア② イ⑤ ウ⑥ エ⑧ オ⑫
(2) ア② イ④ ウ⑦ エ⑧ オ⑫
(3) ア① イ⑤ ウ⑥ エ⑨ オ⑪
(4) ア① イ⑤ ウ⑦ エ⑨ オ⑪
(5) ア③ イ④ ウ⑥ エ⑩ オ⑬

正解率 90%

正解 (1)

↓
→ 解説

本問は、「住宅ローン相談会による見込客の発掘」についての理解度を問う問題である。

1. JA系統の過去の住宅ローン相談会の実績を見ると、相談会来場者の約6割が見込客となっており、来場者の確保に重点を置いた取り組みが必要である。
2. 住宅ローン相談会の主な誘致対象は、日常の渉外活動では住宅ローンニーズの把握が難しい管理客以外のJA利用客とJA未取引客であり、特に顧客基盤の維持・拡大の観点からJA未取引客の集客は重要である。
3. JA未取引客割合別に来店動機を見ると、JA未取引客割合が高いJAほど来店動機のうち「チラシ・新聞広告」の割合が高い。
4. 相談会の開催後は、相談会での不安・問題点に素早く対応し、お客様との信頼関係を構築し、見込先については、1週間以内に訪問する。

5. DM を発信する場合は、住宅ローンの借換えニーズが期待される住宅金融支援機構を含む他行住宅ローンの利用者や、建更・火災共済、My 家財などの共済契約者等のうち、30～40 歳代の顧客に的を絞って行うと効果的である。以上により、(1)が正しく、本問の正解となる。

住宅ローンの借換え推進のポイント

問 45 住宅ローンの「借換え推進のポイント」

について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- 住宅ローンは、一度契約をすると原則として契約内容を変更することはできず、固定金利で契約した場合には、その後の経済環境にかかわらず、借入期間中は当初契約した金利が最後まで適用されることになる。
- 住宅ローンの借換えは、利用中の住宅ローン金利から借換え後の住宅ローン金利を引いた金利差が大きいほどメリットがあることから、低金利の現在は借換へのタイミングであるといえる。
- 住宅ローンの借換へのメリットは、金利差、借入金額、償還方法といった3つの要素により大きく変わることから、これらを考慮しながら、最適なタイミングで借換えができるようアドバイスしていく必要がある。
- 顧客によっては、将来の金利上昇を懸念して、借換えによる利息の効果は限定的であっても、「金利が上昇しないことによる安心」を求めると、3年固定で借換えをするケースが多い。
- 借換えに伴う諸費用は、借入金額が多くなるほど高くなるが、JAの住宅ローンは、

このような諸費用は所要資金には含めることはできないので、この分を一時費用として準備しておく必要がある。

- 1つ
- 2つ
- 3つ
- 4つ
- 5つ

正解率 49%

正解 (3)



解説

本問は、住宅ローンに関する借換え推進のポイントについて問う問題である。

- 住宅ローンは、一度契約をすると原則として契約内容を変更することはできず、固定金利で契約した場合には、その後の経済環境にかかわらず、借入期間中は当初契約した金利が最後まで適用されることになる。したがって、aの記述は正しい。
- 住宅ローンの借換えは、利用中の住宅ローン金利から借換え後の住宅ローン金利を引いた金利差が大きいほどメリットがあることから、低金利の現在は借換へのタイミングであるといえる。したがって、bの記述は正しい。
- 住宅ローンの借換へのメリットは、金利差、借入金額、残存期間の3つの要素によって大きく変わってくることから、3つの要素を考慮しながら、最適なタイミングで借換えができるようアドバイスしていく必要がある。したがって、cの記述は誤りである。
- 顧客によっては、将来の金利上昇を懸念して、借換えによる利息の効果は

限定的であっても、「当面、金利が上昇しないことによる安心」を求めると、10年固定等で借換えをするケースが多い。したがって、dの記述は誤りである。

- ⑤ 借換えに伴う諸費用は、借入金額が多くなるほど高くなるが、JAの住宅ローンは、このような諸費用も所要資金に含めることになる。したがって、eの記述は誤りである。

以上により、c、d、eが誤りであり、(3)が本問の正解となる。

住宅ローンの顧客への提案にかかる基礎知識

問 46 住宅ローンの「顧客への提案のための基礎知識」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 日本国内の金利は、①国内景気動向、②外国為替相場、③物価動向（インフレ率）などに連動して決まっているが、そこに大きく関与しているのは、「日銀による金融政策」である。
- (2) 金利は、大きく「短期金利」と「長期金利」に区分されるが、「コール市場の無担保コール翌日物」の金利は、長期金利の基準となり、住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与える。
- (3) 「固定変動選択型住宅ローン」の特約期間終了後は、顧客の申し出により、その時点の固定金利を選択可能とするが、申し出がない場合は、自動的に変動金利となる。
- (4) 「固定変動選択型住宅ローン」の返済シミュレーションを作成する場合は、「当初特約期間終了後」の将来金利をどのように設定（仮置き）するかがポイントであるが、顧客の実情・ニーズに応じて3種類程度作

成・提示することが望ましい。

- (5) 繰上返済は、資金を元金部分の返済に充当するため、返済の早い時期ほど、また借入期間が長いものほど、将来支払うはずであった利息分をより軽減することが可能となる。

正解率 69%

正解 (2)



解説

本問は、住宅ローンの顧客への提案のための基礎知識について問う問題である。

- ① (1)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ② 金利は、大きく「短期金利」と「長期金利」に区分されるが、「コール市場の無担保コール翌日物」の金利は、短期金利の基準となり、住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与える。したがって、(2)は誤りで、これが本問の正解である。
- ③ (3)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ④ (4)の記述はそのとおりであり、正しい。
- ⑤ (5)の記述はそのとおりであり、正しい。

JA住宅ローンの顧客への提案手順

問 47 JA住宅ローンの「お客様への提案手順」および「提案事例」について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン提案型営業の基本手順としては、まず、資金計画等のヒアリングが重要であり、お客様のニーズに応じた提案を行うためにも、全体的な資金計画やライフプラン等の事前ヒアリングは欠かせない。
- (2) 提案書による返済計画を確認した後、顧

客から質問があった場合、その場で回答が困難であっても、顧客満足を高めるためには、まず迅速に即答したうえで、後日再確認することが重要である。

- (3) 子供が大学や私立高校に通う家庭の場合、教育費負担のピークを迎えていることから、10年固定金利の利用による返済額を固定したプランの提案が最も有益である。
- (4) 住宅ローンの返済可能額から借入可能額が算出できたら、JAでお客様の長期的な収支見通しをたて、借入額、金利タイプ、返済期間等を決定し、毎回の返済額も確定して提案する。
- (5) 50歳前後のお客様の場合、目の前に大きな出費（大学進学資金）が控えていたら、自己資金をある程度手元に残しておき、借入金を少し減額するという選択肢が最適である。

正解率 92%

正解 (1)

解説

本問は、JA住宅ローンの「お客様への提案手順」および「提案事例」について問う問題である。

- ① (1)の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- ② 提案書による返済計画を確認した後、顧客から質問があった場合、安易な回答を避け、確認のうえ対処する。したがって、(2)の記述は適切でない。
- ③ 子供が大学や私立高校に通う家庭の場合、教育費のピークを迎えていることから、3年固定金利等の利用により、当面の返済額を低く抑えたプランの提案が有益である。したがって、(3)の記

述は適切でない。

- ④ 住宅ローンの返済可能額から借入可能額が算出できたら、顧客自身が長期的な収支見通しを勘案したうえで、借入希望額、金利タイプ、返済希望期間を選択して返済額を試算する。したがって、(4)の記述は適切でない。
- ⑤ 50歳前後のお客様の場合、目の前に大きな出費（大学進学資金）が控えていることから、自己資金をある程度手元に残しておき、借入額を少し増額するという選択肢もある。したがって、(5)の記述は適切でない。

ワンステップ上の提案ノウハウ

問 48 住宅ローン推進にあたっての「ワンステップ上の提案ノウハウ」について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 提案型営業とは、計算上の「融資可能額」から一步踏み込んで返済の方法を考えることで、金融商品全体を見渡すことを心がけ、お客様の満足を得る営業方法である。
- (2) 生命保険を切り口とした家計見直しの場合、万一の不安をすべて民間生保で賄う必要はなく、「団体信用生命共済+遺族年金」で検討することがポイントである。
- (3) 住宅ローン選びとは、言い換えれば、お客様自身が①借入金額、②借入期間、③金利タイプ、④返済方法の4項目について、自分に最適なプランを選択することである。
- (4) 住宅購入資金は、一般的に、一生に一度で、教育資金や老後資金より先に必要となるケースが多いことから、その後に控えてはいるが、需要金額が不透明な教育資金や老後の資金とは切り離して資金計画を検証

することが重要である。

- (5) 借入期間は、借入当初に一度しか決められないことから、余裕をもって期間設定するのが一般的であり「長く借りて（繰上返済して）早く返す」ことが基本となっている。

正解率 82%

正解 (4)



解説

本問は、住宅ローン推進にあたってのワンステップ上の提案ノウハウについて問う問題である。

- ① (1)の記述は正しく、適切である。
② (2)の記述は正しく、適切である。
③ (3)の記述は正しく、適切である。
④ 住宅購入資金は、一般的に、一生に一度で、教育資金や老後資金より先に必要となるケースが多いことから、その後に控える教育資金や老後資金と一体として捉え、お客様の人生を通したスケッチにあてはめた資金計画を検証することが重要である。したがって、(4)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。
⑤ (5)の記述は正しく、適切である。

●住宅ローン推進とコンプライアンス

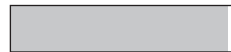
コンプライアンスと日常業務

問 49 「コンプライアンスの重要性と日常業務」について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) JAの信用事業は貯金業務、融資業務、為替業務をはじめ様々な業務を取り扱っており、JAは高いレベルでの公共的・社会的使命と責任を有していることから、お客様の確固たる信頼を確保するうえで、コンプライアンスは不可欠である。
(2) 新しい営業方法や新商品の登場は、お客様にメリットをもたらす反面、金融機関にとっては、取引方法や金融商品の販売方法をめぐるトラブルが増加していることから、これまで以上にコンプライアンスを意識した経営が求められている。
(3) JA職員は、各自が「遵守すべき法令等」を理解のうえ、少なくとも自分が担当する業務にかかわる法令等については、精通しておかなければならない。
(4) 自分が決められたルールに反した事務処理を行ってしまったり、同僚が法令に反する行為を行っていることを発見したら、必ず役席者やコンプライアンス責任者に報告して、速やかに対処することが重要である。
(5) コンプライアンスは、法令違反を犯さないことが大切であるが、違反を犯してしまった時に至急適切な対応策がとれば、再発防止策の検討をはじめ以後の対応は特に重要とはならない。

正解率 96%

正解 (5)



解説

本問は、コンプライアンスの重要性と日常業務について問う問題である。

- ① (1)の記述は正しく、適切である。
② (2)の記述は正しく、適切である。
③ (3)の記述は正しく、適切である。

- ④ (4)の記述は正しく、適切である。
- ⑤ コンプライアンスは、法令違反を犯さないことも大切だが、違反を犯してしまった場合に、それを隠さず至急適切な対応策をとり、その違反を教訓として以降の再発防止を取ることが重要である。したがって、(5)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。

ローン業務に必要なコンプライアンス

問 50 「ローン業務に必要なコンプライアンス」について、次の文章の(①)～(⑤)に当てはまる語句の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

- 「断定的な判断の提供」とは、金融商品の販売に際して不確実なことを断定してお客様に告げる勧誘行為で、(①)で禁止されている。
- 「優越的地位の濫用」とは、金融機関が強い地位を利用して取引先に不当な要求を行う行為のことで、(②)で禁止されている。
- 融資契約は、民法上の金銭消費貸借契約であり、本来は要物契約であるが、広く(③)も認められている。
- 税務に関する業務をJAの職員が行う場合、税理士法との関係に注意する必要があるが、ローンのお客様に対する、一般的な税法の説明は税理士業務の「税務相談」に(④)。
- (⑤)とは、取引先との関係で親くなるなど融資に情が絡むことにより、回収に問題があることを知りながら融資を行うことをいい、背任罪に問われるおそれがある。

- ①独占禁止法 ②金融商品販売法等
③片務契約 ④該当しない ⑤情実融資
- ①金融商品販売法等 ②独占禁止法
③双務契約 ④該当する ⑤浮貸し
- ①金融商品販売法等 ②独占禁止法
③片務契約 ④該当する ⑤情実融資
- ①金融商品販売法等 ②独占禁止法
③諾成契約 ④該当しない ⑤情実融資
- ①独占禁止法 ②金融商品販売法等
③諾成契約 ④該当しない ⑤浮貸し

正解率 81%

正解 (4)



解説

本問はローン業務に必要なコンプライアンスについて、問う問題である。

- 「断定的な判断の提供」とは、金融商品の販売に際して不確実なことを断定してお客様に告げる勧誘行為で、金融商品販売法等で禁止されている。
- 「優越的地位の濫用」とは、金融機関が強い地位を利用して取引先に不当な要求を行う行為のことで、独占禁止法で禁止されている。
- 融資契約は、民法上の金銭消費貸借契約であり、本来は要物契約であるが、広く諾成契約も認められている。
- 税務に関する業務をJAの職員が行う場合、税理士法との関係に注意する必要があるが、ローンのお客様に対する、一般的な税法の説明は税理士業務の「税務相談」に該当しない。
- 情実融資とは、取引先との関係で親くなるなど融資に情が絡むことにより、回収に問題があることを知りながら融資を行うことをいい、背任罪に問われ

るおそれがある。

以上により、(4)が本問の正解となる。

正解番号一覧表

問題番号	正解番号	問題番号	正解番号	問題番号	正解番号	問題番号	正解番号	問題番号	正解番号
1	2	11	4	21	4	31	4	41	3
2	2	12	3	22	5	32	4	42	3
3	5	13	4	23	4	33	2	43	3
4	4	14	1	24	3	34	3	44	1
5	2	15	1	25	1	35	5	45	3
6	3	16	2	26	4	36	4	46	2
7	5	17	3	27	1	37	5	47	1
8	5	18	5	28	2	38	2	48	4
9	5	19	3	29	3	39	1	49	5
10	2	20	3	30	4	40	4	50	4