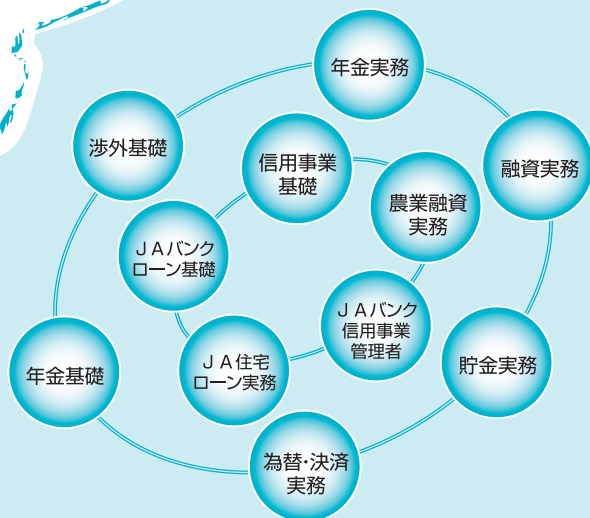


信用事業業務検定試験
試験問題と解説

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27年2月7日実施

〈第36回〉

JA 住宅ローン実務

各種ローン融資要項(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、住宅ローンマーケットの現状等について、適切でないものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 近年においては、メガバンクをはじめとする多くの金融機関が、不良債権の処理を終え、これまで以上に「量から質」、「収益重視」の経営を推し進めるべく、業態の垣根を越えた合従連衡を行い、ローンなどの個人取引(リテールマーケット)に経営資源を集中的に配分・投入している。
- b. JA信用事業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、③信用事業管理費のダウンが必要となるが、JA住宅ローンの増強は、主に①に貢献するものである。
- c. 新BIS規制の下では、リスクウェイトが50%である住宅ローンは優良債権であるため、各金融機関ともその獲得にしのぎを削っている。
- d. 住宅ローンは30～40歳代がメインターゲットであるため、高齢者の比率が高いJAにとっては将来の顧客基盤の確保につながるとともに、新たな組合員の獲得が期待できる。
- e. 住宅ローンの利用客は、その返済負担が家計を圧迫する傾向が強いことから、貯金取引や住宅ローン以外の貸出増強につながりにくく、付帯取引から収益向上を期待することは難しいと言われている。

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

[問2] JAバンクが取り扱う住宅ローンの基本となる「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) 貸付対象者の年収基準は、正組合員であれば、前年度の税込年収150万円以上、准組合員であれば、前年度の税込年収200万円以上である。
- (2) 貸付限度額は、4,000万円であるが、すべての人に4,000万円貸付が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ことになる。
- (3) 返済期間は、最長30年となっている。
- (4) 貸付対象者の返済比率は、年収150万円以上250万円未満の場合は25%以内、年収250万円以上550万円未満の場合は30%以内、年収550万円以上の場合には35%以内となっている。
- (5) 貸付対象者は、勤続(営業)年数が5年以上であること(ただし、公務員・高度な国家資格保持者は3年)、信用状況に不安がないことなどが必要である。

[問3] 「JA住宅ローン(100%応援型)」の商品概要について、次の文章の(①)～(④)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。

通常の「JA住宅ローン」は、最高でも物件の担保価値の75%までしか貸付ができないが、「JA住宅ローン(100%応援型)」は、住宅の新築・購入に際して(①)の100%までの貸付が可能である。この「JA住宅ローン(100%応援型)」を利用する場合には、前年度税込年収は正組合員、准組合員ともに(②)万円以上が必要である。ただし、年収基準においては同居の配偶者を(③)とし、所得合算する場合には、どちらか一方の所得が(④)万円以上であり、合算後の所得が(②)万円以上であることが必要となる。

- | | | | | |
|-----|-----------|-------|---------|-------|
| (1) | ① 担保価値 | ② 400 | ③ 連帯債務者 | ④ 350 |
| (2) | ① 新築・購入価格 | ② 450 | ③ 連帯保証人 | ④ 350 |
| (3) | ① 所要資金 | ② 350 | ③ 連帯債務者 | ④ 250 |
| (4) | ① 担保評価額 | ② 450 | ③ 連帯保証人 | ④ 350 |
| (5) | ① 所要資金 | ② 400 | ③ 物上保証人 | ④ 300 |

[問4] 「JA住宅ローン(借換応援型)」および「JAリフォームローン」の商品概要について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「JA住宅ローン(借換応援型)」の年収基準や返済比率は、「JA住宅ローン(100%応援型)」と同じである。
- (2) 「JA住宅ローン(借換応援型)」は、担保評価額の最大130%(または200%)まで貸付ができるという点に最大の特徴がある。
- (3) 「JA住宅ローン(借換応援型)」の返済期間は32年以内であるが、借換前の住宅ローンの残存年数を超えることはできない。
- (4) 「JAリフォームローン」(無担保)の金利は、一般的に「JA住宅ローン」よりも高めに設定されている。
- (5) JA住宅ローンを利用していない人の「JAリフォームローン」の無担保貸付金額は、10万円以上300万円以内である。

[問5] JA住宅ローンの金利体系について、次の文章の(①)～(④)にあ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住宅ローンの金利体系には、主なものとして「固定金利型」、「変動金利型」、(①)の3種類がある。

この中で「変動金利型」は、市中の金利動向に応じて年2回金利の見直しを行うタイプで、金利が変われば、返済額も変わることになるが、実際の返済額は(②)年間変わらない仕組みとなっている。

返済額が変わらない(②)年間は、返済額に占める利息と元金の割合が調整され、(②)年間経過したところで返済額を見直すことになる。金利が上がっていれば返済額が増えるが、もとの返済額の(③)を超えないように調整され、金利上昇時には(④)が発生することもある。

- | | | | | |
|-----|-----------|------|---------|---------|
| (1) | ① 金利優遇型 | ② 5 | ③ 1.25倍 | ④ 未払い利息 |
| (2) | ① 固定変動選択型 | ② 5 | ③ 1.25倍 | ④ 未払い利息 |
| (3) | ① 固定変動併用型 | ② 10 | ③ 1.20倍 | ④ 延滞利息 |
| (4) | ① 固定変動選択型 | ② 10 | ③ 1.20倍 | ④ 未払い利息 |
| (5) | ① 固定変動併用型 | ② 5 | ③ 1.20倍 | ④ 延滞利息 |

〔問6〕 J A住宅ローンの保証の仕組みについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) J A住宅ローンは原則として1名の保証人が必要であるが、保証人が見つけれないなどやむをえない場合には、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ができる。
- (2) 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、「一括前払方式」のみである。
- (3) 保証の仕組みは、まず借入者がJ Aを通して農業信用基金協会または県農協(信用)保証センターに保証委託の申込を行い、農業信用基金協会または県農協(信用)保証センターは、全国団体である農林漁業信用基金への保証保険または全国農協保証センターへの再保証の委託を行う。
- (4) 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80%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。
- (5) 農業信用基金協会保証付き案件が返済不能になると、農林漁業信用基金からJ Aに代位弁済が行われ、農業信用基金協会から農林漁業信用基金に保険金支払が行われる。

〔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) 元金均等返済は、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返済方法である。
- (2) 同じ返済期間で見た場合、元金均等返済は元利金等返済に比べて、利息支払いの総額は多くなる。
- (3) 繰上返済では、一般に「返済額軽減型」のほうが「期間短縮型」よりも利息軽減効果大きい。
- (4) 繰上返済では、一般に繰上返済の資金は、元本部分の返済に充当される。
- (5) 親子リレー返済の対象となる子供は、親と同居している子供に限られる。

[問8] JAの「団体信用生命共済」の仕組みについて、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 団体信用生命共済には、「三大疾病保障特約」、「長期継続入院特約」の2つのうち、いずれかの特約を付することができる。
- (2) 団体信用生命共済の加入年齢は20歳から65歳(融資実行時点)までであるが、「三大疾病保障特約付団体信用生命共済」については、20歳から50歳(融資実行時点)までである。
- (3) 団体信用生命共済の共済期間は債務を完済するまでの期間であるが、被共済者の年齢が80歳に達した日の属する月の末日か、共済責任開始日から35年を経過することとなった日の属する月の末日かでは、いずれか先に到来する日となる。
- (4) 団体信用生命共済の主契約(死亡・後遺障害保障)の掛金は、原則としてJAが負担するが、特約を付けた場合の特約部分の掛金相当額は、金利に上乗せして借入者負担とするのが一般的である。
- (5) JA住宅ローンは、借入者の団体信用生命共済の加入が必須条件となっているが、「親子リレー返済」の場合は、親が共済に加入できなくても、子が加入を認められればよい。

[問9] JA住宅ローンの申込受付時に、すべてのお客様から提出を受ける必要のある書類(基本書類)に該当しないものはどれか、1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン借入申込書(兼債務保証委託申込書)
- (2) 所得を証明する書類(住民税決定通知書、源泉徴収票、納税証明書等)
- (3) 個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書
- (4) 担保不動産明細
- (5) 償還予定表

[問 10] JA住宅ローンの申込受付手続きと必要書類について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン申込時の必要書類は数が多く、入手先も市区町村役場、税務署、勤務先など複数のところに及ぶため、お客様に迷惑をかけないためにも、必要書類は一覧表にまとめておくなどの工夫が必要である。
- (2) 必要書類がそろったら、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が決定すると、直接申込人にその旨が通知されることになっている。
- (3) 保証機関の保証が決定した後、すみやかに融資が実行できるよう、お客様には保証の諾否が決定する前に、あらかじめ契約に必要な書類を提出しておいてもらうようにすることが望ましい。
- (4) 住宅ローンの申込時にお客様から提出を受ける「印鑑証明書」は、原則として交付日(発行日)から半年以内のものとする。
- (5) 担保として、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には、必ずJAの職員が手続きを行わなければならない。

[問 11] 証券化住宅ローン「フラット 35」(買取型)の特徴について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 申込みは、「フラット 35」を扱っている金融機関ではほぼ年間を通じて受け付けており、金利、事務手数料、必要書類などはどの金融機関でも同じである。
- (2) 金利体系には、「固定金利型」(全期間)と「変動金利型」とがある。
- (3) 民間金融機関の住宅ローンや財形住宅融資と合わせて利用することはできない。
- (4) 融資限度額は8,000万円、建設・購入費用の100%までであるが、借入者の年収による制限が設けられている。
- (5) 利用する場合は、所定の保証料が必要である。

[問 12] JA住宅ローンで土地の購入をする場合の条件等について、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. 「JA住宅ローン」は、住宅を建てるための土地の購入のほか、売却目的のための土地の購入にも利用することができる。
- b. 住宅を建てるために土地を購入する場合、3年以内に住宅を新築し、居住することが要件となっている。
- c. 「JA住宅ローン(100%応援型)」は、土地のみの購入で利用することはできない。
- d. 対象となる土地の要件の1つに「市街化調整地域内でないこと」があるが、建築許可が得られる場合には対象となる。
- e. 対象となる土地の登記簿上の地目は、宅地、山林、原野のいずれかに限られている。

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

[問 13] 住宅ローンの資金計画等について、お客様にアドバイスする際の考え方として、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの返済期間は、老後の生活資金を勘案して、一般的に退職時までには借入金の返済を終了することが望ましいとされている。
- (2) 住宅ローンの借入金額は、「いくら借りられるか」ではなく、「家計上、余裕を持って返せる金額はいくらか」という観点から検討することが大切である。
- (3) 住宅ローンの頭金(自己資金)づくりは、毎月少しずつ積み立てていくことがポイントであり、そのための商品としてJAでは定期積金や財形貯蓄などを推進する。
- (4) 頭金(自己資金)が不足しているお客様に対しては、JAでは、お客様の年収にかかわらず、「JA住宅ローン(100%応援型)」を積極的に推進することが望ましい。
- (5) 子どもがある場合は、将来の教育費の支出負担が住宅ローンの返済負担とどう関係するかという点についても留意が必要である。

[問 14] お客様から住宅ローンの借換えの相談を受けた場合の対応や説明について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 当初借り入れたローンの金利より現在のローン金利が低い場合でも、一概に借換えが得になるとはいえない。
- (2) 諸費用をかけても借換えのメリットが生じる目安は、一般的に①ローン残高が1,000万円以上、②金利差1%以上、③残存期間10年以上、の3つの条件をすべて満たす場合であると言われている。
- (3) 借換えにかかる諸費用や税金は、借換える住宅ローンの金額によって異なる。
- (4) 固定変動選択型あるいは変動金利型の場合の借換えシミュレーションでは、将来の金利を仮定することになるので、シミュレーション結果はあくまで試算であり、結果を約束しているものではない。
- (5) 借換えは、金利差、借入残高、残存期間を考慮し最適なタイミングで借換えができるようにアドバイスしていくことが大切だが、最終的な判断は、お客様自身にしてもらう必要がある。

[問 15] 新築住宅を取得する際にかかる諸費用(税金・手数料等)に該当しないものについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産取得税
- (2) 印紙税
- (3) 登録免許税
- (4) 仲介手数料
- (5) 所有権保存登記を司法書士に依頼した場合の司法書士手数料

[問 16] 住宅購入や住宅ローンを利用する際にかかる税金について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 税金を国税と地方税(都道府県税)に区分した場合、登録免許税および印紙税は国税に区分され、不動産取得税は地方税(都道府県税)に区分される。
- (2) 土地の購入にかかる消費税は、現状、一律8%である。
- (3) 印紙税は、住宅ローンの契約書(金銭消費貸借契約証書)を作成するときに必要な税金であるが、住宅の新築や購入の際の建築請負契約書、売買契約書を作成するときには必要としない。
- (4) 住宅ローンを利用する際の抵当権設定登記を行う時には登録免許税がかかるが、土地に抵当権を設定登記する場合の登録免許税額は、「当該土地の固定資産税評価額 × 税率」により算出する。
- (5) 不動産取得税は、固定資産税評価額を基準として原則4%の税率でかかるが、この税率は、平成27年3月31日までは一律2%に軽減される。

[問 17] 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」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「相続時精算課税制度」を利用して住宅資金の贈与を受ける場合、2,500万円までは、贈与税は非課税となる。
- (2) 「相続時精算課税制度」を利用した場合でも、「暦年課税」の贈与税の基礎控除額である110万円を利用することができる。
- (3) 「相続時精算課税制度」を利用して、非課税枠を超えて贈与が行われた場合には、その超えた部分については一律10%が課税される。
- (4) 一度「相続時精算課税制度」を利用すると、相続時まで継続適用されるため、「相続時精算課税制度」を選択したほうが、「暦年課税」を選択した場合よりも必ず有利になる。
- (5) 「相続時精算課税制度」により贈与された財産については、相続時にもう一度、相続時の価額で相続財産に合算されて、相続税で清算される。

[問 18] 住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)の主な要件(対象者、対象となる住宅、対象となる借入金等)について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 対象者の要件として、「住宅を取得後(または新築後)1年以内に居住し、以降継続して居住すること」がある。
- (2) 対象となる住宅について、店舗併用住宅の場合、「床面積の2分の1以上が、自己の居住用であること」が必要である。
- (3) 対象者の要件として、「控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること(給与所得者の場合、給与収入で3,336万円以下であること)」がある。
- (4) 対象となる借入金について、「金融機関等からの借入金で償還期間が10年以上、償還方法が割賦償還であること」が必要である。
- (5) 親族からの借入金、勤務先からの基準金利(当面年1.0%)未満での借入金は、控除の対象とならない。

[問 19] 国内金利の動向と見方等について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 一般的に、低金利下では短期金利、高金利下では長期金利のほうが金利は高い。
- (2) 長期金利と短期金利の動きとして、一般的に短期金利の変動幅は長期金利の変動幅よりも小さい。
- (3) 金利と為替相場の関係について、一般的に金利は円高ドル安が進むと上昇し、円安ドル高が進むと低下する。
- (4) 短期金利の主な基準となるのは、コール市場の「無担保コール翌日物」の金利であり、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。
- (5) 一般的に景気がよくなると金利は上昇するが、景気の先行きを判断するときの指標としては、日本銀行が毎月発表する「景気動向指数」がある。

[問 20] 住宅ローン業務における「表示規約」(公正競争規約)の遵守について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 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やチラシに表示する場合には、「景品キャンペーン実施中」というように、単にキャンペーンの実施のみを表示する場合を除き、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。
- (2) 金利引下げの適用があり、パンフレットに「金利引下げを得るために必要な取引条件」として記載する場合には、その取引条件のうち主なものに絞って記載しなければならない。
- (3) J Aが他の金融機関の金利を引き合いに出してJ Aの優位性をアピールする場合には、例えば、A銀行、B信用金庫のような匿名で記載する方法であれば問題はないが、具体的な金融機関名を記載することはできない。
- (4) 例えば、「当J Aだけ」「我が国初」「金融界で初めて」など、業界における唯一性を意味する用語は、その内容が客観的に実証されている場合に限り使用することができる。
- (5) 借換えの広告については、借換えにあたって必要となる費用(登記手数料、保証料、印紙代等)の金額または料率を表示しなければならない。

[問 21] 土地の公的評価について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「相続税路線価」は、総務省が毎年1月1日現在で、相続税や贈与税などの資産税の課税標準額を決めるために、その基礎となる価格を公表するものである。
- (2) 「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あり、1月1日現在で、3年に1回見直しが行われる。
- (3) 「地価公示価格」は、公共事業の買収や補償の基礎となる価格であり、地価公示法に基づいて、国土交通省が毎年4月1日現在の地価公示地の評価価格を公表するものである。
- (4) 「地価調査基準地標準価格」は、国土利用計画法に基づいて、都道府県が毎年4月1日現在の地価調査基準地の評価価格を公表するもので、「基準地価格」とも言われ、公示地価を補完する性格を持つとされている。
- (5) 現在、「地価公示価格」を100とすると、「地価調査基準地標準価格」は100、「固定資産税評価額」は80、「相続税路線価」は70の水準になるよう調整されている。

[問 22] 不動産の評価方法について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 原価法は、一般に土地の評価に適用され、建物の評価には使うことはできない。
- (2) 原価法は、コストに着目して不動産の価格を求めようとする手法で、まず、現時点でその不動産を作り出すとしたらいくらかかるか(再調達原価)を計算して、これに経年等による減価を差し引いて算出する。
- (3) 収益還元法は、居住の快適性を中心に価格が形成される専用住宅などの評価に適しているが、賃貸用不動産には適用が困難な場合が多い。
- (4) 収益還元法は、その不動産が過去から現時点までどれくらい収益を生み出したかを正確に計算したうえで還元利回りを求めて、確定収益を還元利回りで割戻して元本としての不動産の価格を求める方法である。
- (5) 取引事例法は、立地条件や取引の事情、取引の時点などから補正・修正をして不動産価格を求めるため、取引事例がまったくない、または極端に少ない地域でも容易に適用できる。

[問 23] 宅地建物取引業法について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 宅地建物取引業者は、その事務所に10人に1人以上の割合で専任の宅地建物取引主任者(国家資格者)を置かなければならない。
- (2) 宅地建物取引業者は不動産売買契約を締結する前に、宅地建物取引主任者を通じて重要事項の説明を行わなければならないとされているが、この場合の宅地建物取引主任者は専任である必要はない。
- (3) 宅地建物取引主任者が行う重要事項の説明は、必ず書面を交付して行わなければならない。
- (4) 「一般媒介契約」は、依頼者が複数の不動産業者に対して媒介の依頼が可能であるが、「専任媒介契約」では、依頼できるのは1社に限られる。
- (5) 「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の契約期間は、3ヵ月を超えることができない。

〔問 24〕 土地の利用や建物の規模、道路と敷地の関係等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 建築基準法では、幅員 4 m 以上のものを道路と定義している。
- (2) 300 m²の土地に、1 階 180 m²、2 階 150 m²の建物が建っている場合、建ぺい率は 60%、容積率は 110%となる。
- (3) 土地の用途の制限については、都市計画法に定められた「用途地域」が最も基本的なもので、住居系、商業系、工業系に整理された 12 種類がある。
- (4) 斜線制限には、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限、南側斜線制限の 4 種類がある。
- (5) 都市計画区域内では、敷地の接道義務により建築物の敷地は道路(自動車専用道路を除く)に 2 m 以上接していなければならない。

〔問 25〕 「第 1 種住居地域」に建築することができる建築物について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス
- (2) 3 階以下または床面積の合計が 300 m²以下の自動車車庫
- (3) 作業場の床面積合計が 50 m²で危険性が非常に少ない 1 階建の工場
- (4) 作業場の床面積合計が 100 m²の自動車修理工場
- (5) 客席の部分の床面積合計が 200 m²以下の映画館

〔問 26〕 J A 住宅ローンの窓口審査における「本人確認のチェックポイント」について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン取引において本人確認とは、取引を行う相手が本当に「その人本人なのか」を確認することをいい、相手方に取引を行う意思や能力があるかまでは求められていない。
- (2) 本人確認として、本人確認書類により必ず確認すべき事項は、「住所」、「氏名」、「生年月日」、「性別」の 4 つである。
- (3) 顔写真により本人を特定できる場合には、社員証など公的書類ではない書類により確認することも認められている。
- (4) 運転免許証やパスポートなど顔写真入りの公的書類で本人確認を行う場合、有効期限が経過していても、顔写真により本人の確認ができれば本人確認をしたことになる。
- (5) 健康保険証については、全国健康保険協会(協会けんぽ)が発行する被保険者証のほか、組合管掌健康保険、国民健康保険の被保険者証も公的な本人確認書類として認められている。

[問 27] JA住宅ローンの窓口審査における「年収確認書類」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 給与所得者の年収の確認書類である「所得証明書」(市民税・県民税課税証明書等)は、4月1日現在で住所があった市区町村で発行される。
- (2) 給与所得者の年収の確認書類である「住民税決定通知書」は、各市区町村で発行され、勤務先を通じて配布される。
- (3) 給与所得者の年収の確認書類である「源泉徴収票」により、当該給与所得者の就業状況(中途就・退職の状況)をチェックすることができる。
- (4) 平成26年度の「所得証明書」(「市民税・県民税課税証明書」)に記されている給与収入や、給与所得その他の金額は、平成25年度の所得である。
- (5) 自営業者の所得の確認書類として必要となる納税証明書のうち、「その2」では所得金額が証明され、「その3の2」では未納の税額がないことが証明されている。

[問 28] 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、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)は、不動産業者(宅地建物取引主任者)が安全な取引を行うため、売買契約を締結する前に必ず交付しなければならない書面である。

(②)は、売買取引の内容や当事者(売主・買主)の権利・義務などを明らかにした書面で、安全・確実な取引の成立を目的としている。

(③)は、土地の概要や道路付き、隣地境界を把握することができる図面であり、各筆の土地の位置、形状、地番が記されている。

農地転用許可証は、農地転用(農地に区画変更を加えて、住宅地等の用地に転換すること)を行う際に、各市町村の農業委員会に申請し、(④)(4ヘクタール超の場合は(⑤))の許可を受けたときに発行される許可証である。

- | | | | |
|-----|----------|------------|--------|
| (1) | ①重要事項説明書 | ②不動産売買契約書 | ③公図 |
| | ④都道府県知事 | ⑤農林水産大臣 | |
| (2) | ①重要事項説明書 | ②不動産売買契約書 | ③地積測量図 |
| | ④都道府県知事 | ⑤内閣総理大臣 | |
| (3) | ①重要事項説明書 | ②不動産売買契約書 | ③公図 |
| | ④市町村長 | ⑤都道府県知事 | |
| (4) | ①建築確認済証 | ②建築工事請負契約書 | ③地積測量図 |
| | ④都道府県知事 | ⑤農林水産大臣 | |
| (5) | ①建築確認済証 | ②建築工事請負契約書 | ③公図 |
| | ④市町村長 | ⑤都道府県知事 | |

[問 29] 「K S C(全国銀行個人信用情報センター)」に登録されている情報について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 借主の住所、氏名、生年月日、性別、電話番号、勤務先などの「本人情報」が登録されている。
- (2) 借主の借入金額、借入日、最終返済日、延滞、返済状況などの「取引状況」が登録されている。
- (3) 借主の国籍、信条、思想、宗教などの「センシティブ情報」は登録されていない。
- (4) 手形交換所の不渡り、取引停止処分情報などの「不渡情報」は登録されていない。
- (5) 官報に公告された破産手続開始決定などの「官報情報」が登録されている。

[問 30] 「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の「個人信用情報」の活用、取扱上の留意点について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) J Aなど「K S C」の会員は、消費者ローンやクレジットカード利用の取引にかかる正確かつ最新の情報を登録する義務が課せられている。
- (2) 「K S C」の登録情報を住宅ローンの与信判断に利用する場合には、事前または事後に必ずお客様の同意を得なければならない。
- (3) 一度ローン等を実行したお客様については、実行後は個人信用情報機関を活用して、他金融機関の借入金額や返済状況をチェックすることはできない。
- (4) 「K S C」に登録された情報について、その本人は、情報の開示を求めることはできない。
- (5) 金融機関等の会員が「K S C」に照会した場合の照会した目的と日付などの照会記録は、記録されることはない。

[問 31] 個人情報保護法を踏まえた個人情報の取扱いに関する留意点について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報は「生存する」個人に関する情報と定義されているため、死亡されたお客様に関する情報は含まれないが、お客様が亡くなって相続が開始した貯金やローンに関する情報は、遺族(相続人)という「生存する」個人に関する情報になることもある。
- (2) お客様からローン等の与信行為にかかる申込を受けた場合には、利用する個人情報の項目、利用目的ならびに第三者提供を行う相手先等を明示・説明のうえ、書面により同意を得なければならない。
- (3) 個人情報は「特定の個人を識別できるもの」と定義されているため、顧客番号や口座番号は、それによって個人を識別することはできないため、個人情報には該当しないとされる。
- (4) 金融機関は、業務上取得した個人情報について、本人の同意を得た場合には、取得した目的以外の目的に利用することができる。
- (5) 金融機関は、業務上取得した個人情報を第三者に提供してはならないが、本人の同意を得た場合には、個人情報を第三者に提供することができる」とされている。

[問 32] JA住宅ローンの「返済能力の審査」について、次の文章の①～④にあ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。

住宅ローンの借入限度額は、大きく借入者の返済能力と、(①)の2つの基準によって決まる。

申込人が自営業者である場合、「返済能力」を確認するためには、(②)が年収基準をクリアし、かつ(③)が所定の範囲内であることの確認が必要である。

(③)は、今回申込みの住宅ローンの年間元金返済額および現在利用中のローンの年間元金返済額の合計金額を(②)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(④)とする。

- (1) ① 取得物件の担保力 ② 前年度税込年収 ③ 借入比率
④ 極度額の2%(万円未満の金額は万円に切上げ)の12倍
- (2) ① 取得物件の価格 ② 前年度税引前所得 ③ 借入比率
④ 極度額の20%(万円未満の金額は万円に切上げ)
- (3) ① 取得物件の担保力 ② 前年度税引前所得 ③ 返済比率
④ 極度額の2%(万円未満の金額は万円に切上げ)の12倍
- (4) ① 取得物件の担保力 ② 前年度税込年収 ③ 返済比率
④ 極度額の2%(万円未満の金額は万円に切上げ)の12倍
- (5) ① 取得物件の価格 ② 前年度税引前所得 ③ 返済比率
④ 極度額の20%(万円未満の金額は万円に切上げ)

[問 33] JA住宅ローンの「担保の設定」について、正しいものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 担保として取得する物件は、融資対象物件(取得する住宅等)に限られている。
- b. 担保物件の所在地に関しては、特に制限は設けられていない。
- c. 土地の購入の場合、「その土地に建築される住宅」にも抵当権の設定登記が必要である。
- d. 住宅金融支援機構や公的機関の融資にかかる抵当権が設定されている場合には、先順位でも認められる。
- e. 建物に対しては、火災共済(保険)に加入してもらうことが必要であるが、その共済金(保険金)請求権に質権を設定するかどうかは任意である。

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

[問 34] JA住宅ローンの「担保評価」(ただし「借換応援型」での担保評価は除く)について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 担保掛目は、「戸建て住宅」と「分譲マンション」とでは異なる。
- (2) 担保掛目は、担保を第1順位で取得する場合と、第1順位以外で取得する場合とでは異なる。
- (3) 土地の購入のみの場合に適用される担保掛目は、住宅の新築・増改築の場合に適用される担保掛目よりも低く設定されている。
- (4) 資金使途が住宅の新築・増改築の場合は、工事請負金額に土地の評価額を加えた価額に、また資金使途が住宅の購入(中古住宅を含む)の場合は売買価額に、所定の担保掛目を乗じた価額が担保価格となる。
- (5) 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。

[問 35] Aさんは、10年前にB銀行で住宅ローンを利用(現在残高 23,000 千円)し、自宅を購入したが、今般、近くのJAで住宅ローン(借換応援型)への借換えを申し込んだ(借入申込金額 24,000 千円)。借換対象物件の概要が次の内容である場合、「担保評価額」はいくらになるか、正しいものを1つ選びなさい。
なお、土地の評価は固定資産税評価倍率後の100%とする。

<物件の概要>

(土地)

所在地 東京都大田区○●1-2-3
地目 宅地
地積 140㎡
所有者 A

所有権以外の権利 B銀行の抵当権
(30,000千円)の設定あり

路線価 なし

固定資産税評価額 14,000千円

固定資産税評価倍率 1.1倍

(建物)

所在地 東京都大田区○●1-2-3
種類 居宅
構造 木造スレート葺2階建
床面積 1階50.00㎡ 2階40.00㎡
所有者 A

所有権以外の権利 B銀行の抵当権
(30,000千円)の設定あり

新築時(10年前)の工事請負金額 19,000千円

経過年数減価率(10年) 60%

- (1) 21,600 千円
- (2) 23,000 千円
- (3) 24,000 千円
- (4) 30,000 千円
- (5) 33,000 千円

[問 36] 不動産登記制度および不動産登記簿(登記事項証明書)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. 不動産登記簿は、その不動産の所有者の居住地を所轄する登記所に備えられている。
- b. 不動産登記簿は、土地と建物で別々に作られ、土地は一筆を、建物は一棟を単位として記録される。
- c. 不動産登記記録は、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ので、地番が分からないと、不動産登記簿を見ることはできない。
- d. 不動産登記簿は、その不動産の所在地を所轄する登記所に備えられているが、その不動産の所有者しか見ることはできない。
- e. 仮登記とは、本登記するための手続き上の要件が整っていない場合に、将来なされる本登記に先立ち行う登記であるが、仮登記によって登記の順位を確保することはできない。

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

[問 37] 不動産登記簿(登記事項証明書)の読み方等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 所有権保存登記とは、不動産登記簿の表題部になされる登記のことで、一般的には家を新築した場合などに不動産登記簿を新設して、表題部を新たに作ってもらうことをいう。
- (2) 所有権移転登記は、売買や相続が生じて、その不動産の所有権全部が他に移転した際に行われる登記である。
- (3) 「(権利部)甲区」には、その不動産の所有権に関する様々な事項が、「(権利部)乙区」には、所有権以外の権利に関する事項が記載されている。
- (4) 抵当権(根抵当権)、賃借権などの登記は、「(権利部)乙区」の「登記の目的」欄に記載される。
- (5) 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た場合には、その順位を変更することが可能である。

[問 38] J A 住宅ローンの申込書類・契約書類のチェックポイント等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 借入申込書の氏名、住所、生年月日、家族構成など借主の属性に係わる項目については、必ず借主本人に記入してもらう必要があるが、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類などの借入条件については、J Aの職員がお客様から希望を聞き取りしながら記入してよい。
- (2) 「個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書」は、J Aに対して差し入れられていれば、別途、保証機関に対するものについて差し入れていただく必要はない。
- (3) 「個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書」は、原則として当該ローン完済後5年間の保存が必要とされている。
- (4) 「団体信用生命共済被共済者加入申込書兼告知書」は、生命共済の重要な契約書となるものであるから、必ず借入者本人または配偶者に記入してもらうことが必要である。
- (5) 担保物件(建物)が火災等により消失してしまった場合に備えて、建物に対しては、火災共済(保険)に加入してもらい、当該共済金(保険金)の請求権に質権を設定し、第三者対抗要件として「質権設定承認請求書」を徴求する。

[問 39] J A 住宅ローンの「団体信用生命共済」に関して、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) J A 住宅ローンでは、借入者の団体信用生命共済への加入が認められることが借入の条件となっているが、親子リレー返済の場合は、親子ともに加入が認められることが必要である。
- (2) 住宅ローンの借入者が「告知あり」に該当する場合、告知内容によっては住宅ローンの審査が否決になる可能性もあるため、取扱いには十分に留意する必要がある。
- (3) J Aの「三大疾病保障特約」では、死亡・後遺障害保障がない代わりに、「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、住宅ローンが全額返済される。
- (4) J Aが、被共済者(住宅ローンの借入者)の健康状態について特別な事情を知りながら告知をさせなかった場合、あるいは、被共済者から被共済者の特別な事情について聞きながら、告知をしなくてもよいと説明したような場合は、J Aの告知義務違反に該当する。
- (5) 共済金が支払われる場合でも、住宅ローンの返済にかかる約定利息、約定延滞利息および延滞損害金について、お客様に負担していただく場合がある。

[問 40] JA住宅ローンにかかる金銭消費貸借契約について、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. 「金銭消費貸借契約証書」は、後日、お客様(借入者・連帯保証人)が契約内容をいつでも確認できるよう、原則として写し(コピー)をお客様に渡すことが必要であるが、契約内容を十分に説明している場合には、お客様から依頼があった場合に渡す。
- b. 暴力団排除条項が記載されていない「金銭消費貸借契約証書」を使用する場合には、借入者・連帯保証人から反社会的勢力に該当しないこと等を記載した覚書等の提出を受ける必要がある。
- c. 契約の締結にあたっては、お客様(借入者・連帯保証人)から印鑑証明書を提出いただき印鑑照合を行うが、この場合、印鑑証明書は発行後1カ月以内のものでなければならない。
- d. 「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたり、債務者(借入者)については、犯罪収益移転防止法上の本人確認ができれば、実印によらず貯金届出印によって契約してよい。
- e. 契約の締結にあたって、変動金利型や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事前に十分な説明を行うことが必要である。

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

【問 41】 J A住宅ローンの保証契約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) 保証人に対して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、後日のトラブルを防止する重要な証拠となる。
- (2) 「保証人に対する保証意思の確認記録」は、正確に、また、できるだけ詳細に記録しておくことがポイントである。
- (3) 保証意思確認を失念したり、意思確認が不十分な場合には、後日、保証について否認され、債権管理・回収に大きな支障が生じる可能性がある。
- (4) 保証意思の確認にあたっては、連帯保証人となる人物に対して「間違いなく連帯保証人になる」ことの意味確認だけでなく、保証内容(保証金額や万が一の場合の保証責任等)についても十分に説明する必要がある。
- (5) 連帯保証人がJ A職員の面前で金銭消費貸借契約証書の連帯保証人欄に自署・捺印を行った場合には、保証意思の確認ができたものとして保証内容の説明を省略することができる。

【問 42】 融資先の事後管理や生活メイン化等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンは、単にローン取引として「収益性が高い」という点だけにとどまらず、「生活メイン化」という点からも重要な役割を担っており、この点を念頭において、住宅ローン実行後もお客様をフォローしていくことが必要である。
- (2) 住宅ローンの事後管理という点では、「他金融機関からの借換えアプローチがないか」という点にも留意する必要がある。
- (3) 住宅ローンを実行したお客様や保証人・担保等に関して変動があった場合には、その後にローンなど何らかの申込みがあった時に必ず所定の変更書類の提出を受けるようにする。
- (4) J Aの全期間金利優遇型住宅ローンについては、長期にわたり金利を優遇することから、事業採算性を考慮した様々な優遇条件を設定して、付帯取引から収益を確保する必要がある。
- (5) 住宅ローンを実行した後においては、返済用の貯金口座に滞留している余裕資金があれば定期貯金を推進して固定化を図り、毎月のローン返済後に資金余剰があれば定期積金を推進していくなど、返済口座の管理活動も重要である。

〔問 43〕 JAの住宅ローン推進の基本的な考え方や、獲得手法等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 「渉外ルート」は、渉外担当者がお客様を直接訪問することにより、顧客ニーズをタイムリーに把握し、迅速かつキメ細かに対応していく手法であり、主に既存の管理顧客へのアプローチに効果がある。
- (2) 「一般ルート」は、「渉外ルート」を補完するものとして渉外担当者の管理顧客のみを対象に、住宅ローン相談会の開催を通じて積極的なPRを実施することで、住宅ローンニーズを発掘する手法である。
- (3) 「住宅関連会社ルート」では、地域のハウスメーカー、不動産仲介業者、デベロッパーなどの住宅関連業者と良好な関係を築くことが、効率的な住宅ローンの推進、獲得につながっていく。
- (4) 住宅ローンは、お客様から相談が持ち込まれるのを期待するだけの「待ちの姿勢」では増強が図れず、各支店・支所、各渉外担当者が積極的に案件発掘を図る「攻めの姿勢」が重要である。
- (5) 渉外担当者の役割は、「渉外ルート」だけでなく、「住宅関連会社ルート」や「一般ルート」においても重要である。

〔問 44〕 JA提携住宅ローンについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) JA提携住宅ローンの参加JAは、提携関係を利用して、提携先の住宅関連会社が販売する物件を購入するお客様の紹介を受けることができる。
- (2) JA提携住宅ローンの提携会社は、大手・準大手のハウスメーカーが中心となっている。
- (3) お客様は、JA提携住宅ローンを利用することで、住宅関連会社の窓口で住宅ローンの申込みが可能となるとともに、事前審査によりローンの可否につき、早期に回答を受けることができる。
- (4) 提携会社は、お客様からJA住宅ローンの借入希望を受けたとき、お客様が記入した審査書類では、審査書類としてJAに持ち込むことはできない。
- (5) JA提携住宅ローンの審査の結果は、審査結果(適否)にかかわらず、申込人に通知すると同時に、提携会社にも速やかに通知することとなっている。

〔問 45〕 J A住宅ローンの業績伸長に向けた住宅関連会社営業のポイントとして、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅関連会社への訪問は、一般に金曜日に行うと効果的であると言われる。
- (2) 対応が難しいと思われる案件については、その場で直ちに「難しい旨」を伝えて断ることが重要である。
- (3) 本来の建築以外に事業が多岐にわたっているなど、住宅建設以外の事業に手を広げている会社は、資金繰りが苦しくなっている可能性もあり、営業対象先として注意が必要である。
- (4) プロジェクト案件など住宅関連会社サイドの資金ニーズへの対応要請があった場合には、住宅関連会社との取引拡大の好機として積極的に対応する。
- (5) 住宅関連会社から初めて紹介される案件は、今後の住宅関連会社との関係を維持・拡大していくためにも積極的に対応し、否決しないようにするべきである。

〔問 46〕 住宅ローン相談会を成功させるためのポイントについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン相談会は、一般に居住地主義と言われており、相談者は自宅に近い店舗で相談したいというニーズが高い。
- (2) 相談会の開催場所としては、住宅地の店舗、市民会館やイベントホールなど外部会場のほか、住宅展示場・分譲マンション・分譲地などの現地説明会場も考えられる。
- (3) 一般に、相談会の開催は、平日の夜よりも休日(土曜日・日曜日・祝日)のほうが効果は高いと言われている。
- (4) 住宅ローン相談会は、必ずしも継続的に開催しなくても、単発的な開催も十分な効果があると言われている。
- (5) これまでのJ A住宅ローン相談会の実績から、J A未取引客割合別に来場動機を見ると、未取引客割合が高いJ Aほど「チラシ・新聞広告」による割合が高く、逆に未取引客割合が低いJ Aほど「渉外担当者の勧誘」「DM」による割合が高くなっている。

[問 47] 住宅ローンの相談会への効果的な集客活動やPR活動の考え方について、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 市場調査の結果では、お客様が住宅ローンを選択する場合に重視することは、「金利の低さ」よりも「返済期間の長さ」や「返済方法」が上位に挙げられており、チラシ等の作成にあたっては、「返済期間」や「返済方法」について訴求することがポイントとなる。
- (2) 新聞折込では、より多くの広告対象者に見てもらうためにも、他の折込チラシが多い金曜日に実施すると高い効果が期待できると言われている。
- (3) 新聞折込、ポスティング、DMなどの広告宣伝活動では、いかに多くのお客様に告知できるかがポイントになるため、顧客層を絞らず、不特定多数のお客様に実施するのが効果的である。
- (4) 広告効果の賞味期限として、DM、新聞折込、ポスティングとも3日～1週間程度が目安になると言われている。
- (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火災保険(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。

[問 48] お客様に J A 住宅ローンを提案する際のポイントや留意点等について、適切でないものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンの金利の選択を提案する場合には、借入時の一時的、表面的な金利で判断するのではなく、長期にわたる返済期間中の金利の見通しを踏まえてアドバイスすることが重要である。
- b. 適用金利選択のセオリーは、現時点の金利水準が低く、先行き金利上昇が予想されるときは変動金利型を選択し、逆に現時点の金利水準が高く、先行き金利低下が予想されるときは長期の固定金利型を選択することである。
- c. 住宅ローンの借入限度額の算出方法は、年収に一定倍率を掛けるという簡易な方法であるので、J A 職員に相談しなくても、お客様自身で正確に算出可能である点をアドバイスする。
- d. お客様から、住宅に関して税金や法律の専門的で具体的な相談を受けた場合には、必ず税理士や弁護士など専門家のアドバイス、指示を仰ぐようにする。
- e. お客さまに住宅ローンの借入可能額を提案する場合には、他金融機関との競争や J A の住宅ローン増強の必要性の視点から、できるだけ大きい金額を提案することがポイントである。

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

[問 49] 日常業務におけるコンプライアンスの重要性や取組み等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) お客様からの信用・信頼が第一である J A にとって、確固たる信用・信頼を確保するためにコンプライアンスは不可欠なものである。
- (2) コンプライアンスの実践においては、コンプライアンスマニュアルを単に読み合わせるのではなく、実際の業務と関連づけながら理解していくことが重要である。
- (3) J A の職員は、各自が担当する業務に関して「遵守すべき法令」について精通している必要がある。
- (4) 法令を遵守していれば、仮に J A 内部の各種ルール(マニュアル、事務取扱規程)を逸脱した取扱いを行ったとしても、コンプライアンス上の問題は生じない。
- (5) 担当者に任されている権限を超える場合や、異例の取扱い、判断に迷うケースについては、自分だけで判断することなく、必ず上席に報告し、対応策について指示を仰ぐことが必要である。

[問 50] 住宅ローンの推進等において発生するコンプライアンス上の留意点等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 宅地建物取引主任者の資格を持たないJAの職員が、住宅ローンの推進と併せて、宅地や建物の売買の代理や媒介を行うことは違法行為となる。
- (2) お客様からの税務に関する相談に回答したり、JAの側から税制改正の情報を提供したりする行為は、一般的な税法の解説の範囲であっても、「税務相談」にあたり、違法行為となる。
- (3) 金融機関と債務者の連帯保証人との間の保証契約は、連帯保証人が保証契約の締結を不知の場合でも、保証契約書に署名捺印していれば有効に成立している。
- (4) 金融機関がお客様に「住宅ローンの融資が受けられる」との期待を抱かせた後に、合理的な理由もなく一方的に融資を拒絶した場合でも、融資契約は成立していないので、金融機関は債務不履行や不法行為責任を追及されるリスクはない。
- (5) 管轄の税務署から臨時税理士の許可を得ていないJAでも、職員がお客様に代わって所得税の確定申告書を作成して税務署に提出する行為は、報酬を受けない限り違法行為とはならないと解されている。

試験問題解説編



平成27年2月7日実施

〈第36回〉

目 次

住宅ローンにかかる基礎知識

問1	住宅ローン推進の重要性, 等	32
問2	JA住宅ローンの商品概要	33
問3	JA住宅ローン(100%応援型)の商品概要	34
問4	「JA住宅ローン(借換応援型)」および「JAリフォームローン」の商品概要	34
問5	JA住宅ローンの金利体系	35
問6	「JA住宅ローン」の保証の仕組み	36
問7	JA住宅ローンの返済の仕組み	37
問8	団体信用生命共済の仕組み	37
問9	JA住宅ローン申込時の必要書類	38
問10	JA住宅ローンの申込受付手続きと必要書類等	39
問11	証券化住宅ローン「フラット35」(買取型)の特徴	39

住宅ローンの相談対応

問12	JA住宅ローンで土地の購入をする場合の条件等	40
問13	住宅取得にあたっての資金計画についてのアドバイス	41
問14	住宅ローンの借換え相談への対応	41
問15	住宅を購入する際にかかる税金	42
問16	住宅購入や住宅ローン利用に係る税金	43
問17	相続時精算課税制度	43
問18	住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)の要件	44
問19	国内金利の動向と見方等	45
問20	住宅ローン業務における「表示規約」の遵守	46
問21	土地の評価(公的評価)	46
問22	不動産の評価方法	47
問23	宅地建物取引業法に関する知識	48
問24	土地の利用や建物の規模, 道路と敷地の関係等	48
問25	土地の用途地域と建築可能な建築物	49

受付事務・個人情報

問26	窓口審査における本人確認のチェックポイント ……	49
問27	窓口審査における年収確認資料のチェックポイント …	50
問28	窓口審査における物件確認資料のチェックポイント …	51
問29	「KSC」(全国銀行個人信用情報センター)の登録情報 …	52
問30	個人信用情報機関の「個人信用情報」の活用や取扱上の留意点 …	53
問31	個人情報保護法を踏まえた個人情報の取扱いに関する留意点 …	53

審査・担保

問32	JA住宅ローンの「返済能力の審査」 ……	54
問33	JA住宅ローンの「担保の設定」 ……	55
問34	JA住宅ローンの「担保評価」 ……	56
問35	担保評価算出(事例) ……	57
問36	不動産登記簿(登記事項証明書) ……	57
問37	不動産登記簿謄本(登記事項証明書)の読み方等 …	58

契約締結時の留意点等

問38	申込書類、契約書類のチェックポイント等 ……	59
問39	JA住宅ローンの「団体信用生命共済」 ……	60
問40	金銭消費貸借契約証書の締結にあたっての留意事項等 …	61
問41	JA住宅ローンの保証契約等に関する留意事項 ……	62

住宅ローンの推進手法等

問42	住宅ローンの事後管理、生活メイン化等 ……	62
問43	住宅ローン推進の基本的な考え方や獲得手法等 ……	63
問44	JA提携住宅ローン ……	64
問45	JA住宅ローンの業績伸長に向けた住宅関連会社営業のポイント …	65
問46	JA住宅ローン相談会を成功させるためのポイント …	65
問47	住宅ローンの相談会への効果的な集客活動やPR活動の考え方 …	66
問48	JA住宅ローンを提案する際のポイントや留意点等 …	67

住宅ローン推進とコンプライアンス

問49	日常業務におけるコンプライアンスの重要性や取組み等 …	69
問50	住宅ローンの推進等におけるコンプライアンス ……	69

正解と解説

JA住宅ローン実務

●住宅ローンにかかる基礎知識

住宅ローン推進の重要性, 等

問 1 住宅ローン推進の重要性, 住宅ローンマーケットの現状等について, 適切でないものはいくつあるか, (1)~(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 近年においては, メガバンクをはじめとする多くの金融機関が, 不良債権の処理を終え, これまで以上に「量から質」, 「収益重視」の経営を推し進めるべく, 業態の垣根を越えた合従連衡を行い, ローンなどの個人取引(リテールマーケット)に経営資源を集中的に配分・投入している。
- b. JA信用事業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, ③信用事業管理費のダウンが必要となるが, JA住宅ローンの増強は, 主に①に貢献するものである。
- c. 新BIS規制の下では, リスクウェイトが50%である住宅ローンは優良債権であるため, 各金融機関ともその獲得にしのぎを削っている。
- d. 住宅ローンは30~40歳代がメインター

ゲットであるため, 高齢者の比率が高いJAにとっては将来の顧客基盤の確保につながるとともに, 新たな組合員の獲得が期待できる。

- e. 住宅ローンの利用客は, その返済負担が家計を圧迫する傾向が強いことから, 貯金取引や住宅ローン以外の貸出増強につながりにくく, 付帯取引から収益向上を期待することは難しいと言われている。

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

正解率 52%

正解 (3)

解説

本問は, 住宅ローン推進の重要性等についての理解度を確認する問題である。最新時の金融機関の環境変化や住宅ローンに対する取組動向などに日ごろから関心を持つことが大切である。

- ① aの記述はそのとおりであり, 適切である。
- ② JA信用事業の収益力を向上させるた

めには、ア. 資金量のアップ、イ. 利ザヤのアップ、ウ. 信用事業管理費のダウンが必要となるが、JA住宅ローンの増強は、主にイ. に貢献するものである。したがって、bの記述は適切ではない。

③ 新BIS規制の下では、リスクウェイトが35%である住宅ローンは優良債権であるため、各金融機関ともその獲得にしを削っている。したがって、cの記述は適切ではない。

④ dの記述はそのとおりであり、適切である。

⑤ 住宅ローンを利用しているお客様は、借入れを行った金融機関で貯金や住宅ローン以外のマイカーローン、教育ローンなどの取引を行う傾向があることから、貯金や住宅ローン以外の貸出増強につながり、こうした付帯取引からも収益向上を図ることができる。したがって、eの記述は適切ではない。

以上により、適切でないものは、b. c. e. の3つであり、(3)が本問の正解である。

JA住宅ローンの商品概要

問 2 JAバンクが取り扱う住宅ローンの基本となる「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) 貸付対象者の年収基準は、正組合員であれば、前年度の税込年収150万円以上、准組合員であれば、前年度の税込年収200万円以上である。
- (2) 貸付限度額は、4,000万円であるが、すべての人に4,000万円貸付ができるわけで

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ことになる。

- (3) 返済期間は、最長30年となっている。
- (4) 貸付対象者の返済比率は、年収150万円以上250万円未満の場合は25%以内、年収250万円以上550万円未満の場合は30%以内、年収550万円以上の場合は35%以内となっている。
- (5) 貸付対象者は、勤続(営業)年数が5年以上であること(ただし、公務員・高度な国家資格保持者は3年)、信用状況に不安がないことなどが必要である。

正解率 65%

正解 (1)



解説

JAバンクが取り扱う主な住宅ローンには、基本となる「JA住宅ローン」のほか、「JA住宅ローン(100%応援型)」、「JA住宅ローン(借換応援型)」、「JAリフォームローン」などがあるが、まずは最も基本的な商品である「JA住宅ローン」について、正確な知識を身につけておく必要がある。本問は、「JA住宅ローン」の商品知識を問う問題である。

- (1) そのとおりで正しく、これが本問の正解である。
- (2) 貸付限度額は5,000万円である。したがって誤りである。
- (3) 返済期間の最長は35年となっている。したがって誤りである。
- (4) 貸付対象者の返済比率は、年収150万円以上250万円未満の場合は30%以内、年収250万円以上550万円未満の場合は35%以内、年収550万円以上

の場合は 40% 以内となっている。したがって誤りである。

- (5) 貸付対象者は、勤続（営業）年数が 3年以上 であること（ただし、公務員・高度な国家資格保持者は 1年）、信用状況に不安がないことなどが必要である。したがって誤りである。

JA住宅ローン(100%応援型)の商品概要

問 3 「JA住宅ローン(100%応援型)」の商品概要について、次の文章の(①)～(④)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。

通常の「JA住宅ローン」は、最高でも物件の担保価値の75%までしか貸付ができないが、「JA住宅ローン(100%応援型)」は、住宅の新築・購入に際して(①)の100%までの貸付が可能である。この「JA住宅ローン(100%応援型)」を利用する場合には、前年度税込年収は正組合員、准組合員ともに(②)万円以上が必要である。ただし、年収基準においては同居の配偶者を(③)とし、所得合算する場合には、どちらか一方の所得が(④)万円以上であり、合算後の所得が(②)万円以上であることが必要となる。

- (1) ① 担保価値 ② 400
 ③ 連帯債務者 ④ 350
- (2) ① 新築・購入価格 ② 450
 ③ 連帯保証人 ④ 350
- (3) ① 所要資金 ② 350
 ③ 連帯債務者 ④ 250
- (4) ① 担保評価額 ② 450
 ③ 連帯保証人 ④ 350
- (5) ① 所要資金 ② 400

③ 物上保証人 ④ 300

正解率 33%

正解 (3)

解説

通常の「JA住宅ローン」は、最高でも物件の担保価値の75%までしか貸付ができないが、「JA住宅ローン(100%応援型)」は、住宅の新築・購入に際して(①所要資金)の100%までの貸付が可能な住宅ローンである。この「JA住宅ローン(100%応援型)」を利用する場合には、前年度税込年収は正組合員、准組合員ともに(②350)万円以上が必要である。ただし、年収基準においては、同居の配偶者を(③連帯債務者)とし所得合算する場合には、どちらか一方の所得が(④250)万円以上であり、合算後の所得が(②350)万円以上であることが必要となる。

以上により、正しいものは(3)であり、これが本問の正解である。

「JA住宅ローン(借換応援型)」および「JAリフォームローン」の商品概要

問 4 「JA住宅ローン(借換応援型)」および「JAリフォームローン」の商品概要について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「JA住宅ローン(借換応援型)」の年収基準や返済比率は、「JA住宅ローン(100%応援型)」と同じである。
- (2) 「JA住宅ローン(借換応援型)」は、担保評価額の最大130%(または200%)まで貸付ができるという点に最大の特徴がある。
- (3) 「JA住宅ローン(借換応援型)」の返済期

間は32年以内であるが、借換前の住宅ローンの残存年数を超えることはできない。

- (4) 「JAリフォームローン」(無担保)の金利は、一般的に「JA住宅ローン」よりも高めに設定されている。
- (5) JA住宅ローンを利用していない人の「JAリフォームローン」の無担保貸付金額は、10万円以上300万円以内である。

正解率 71%

正解 (5)



解説

本問は、「JA住宅ローン(借換応援型)」および「JAリフォームローン」に関する商品知識を問う問題である。

- (1) そのとおりであり、正しい。
- (2) そのとおりであり、正しい。
- (3) そのとおりであり、正しい。
- (4) そのとおりであり、正しい。
- (5) JA住宅ローンを利用していない人の「JAリフォームローン」の無担保貸付金額は、10万円以上500万円以内である。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。

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、次の文章の(①)～(④)にあ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住宅ローンの金利体系には、主なものとして「固定金利型」、「変動金利型」、(①)の3種類がある。

この中で「変動金利型」は、市中の金利動向に応じて年2回金利の見直しを行うタ

イプで、金利が変われば、返済額も変わることになるが、実際の返済額は(②)年間変わらない仕組みとなっている。

返済額が変わらない(②)年間は、返済額に占める利息と元金の割合が調整され、(②)年間経過したところで返済額を見直すことになる。金利が上がっていれば返済額が増えるが、もとの返済額の(③)を超えないように調整され、金利上昇時には(④)が発生することもある。

- (1) ① 金利優遇型 ② 5
③ 1.25倍 ④ 未払い利息
- (2) ① 固定変動選択型 ② 5
③ 1.25倍 ④ 未払い利息
- (3) ① 固定変動併用型 ② 10
③ 1.20倍 ④ 延滞利息
- (4) ① 固定変動選択型 ② 10
③ 1.20倍 ④ 未払い利息
- (5) ① 固定変動併用型 ② 5
③ 1.20倍 ④ 延滞利息

正解率 92%

正解 (2)



解説

JA住宅ローンの金利体系には、主なものとして「固定金利型」、「変動金利型」、(①固定変動選択型)の3種類がある。

この中で「変動金利型」は、市中の金利動向に応じて年2回金利の見直しを行うタイプで、市中金利が上がれば住宅ローン金利も上がり、市中金利が下がれば住宅ローン金利も下がる。金利が変われば、返済額も変わることになるが、実際の返済額は(②5)年間変わらない仕組みとなっている。

返済額が変わらない(②5)年間は、返済額に占める利息と元金の割合が調整され、(②5)年間経過したところで返済額を見直すことになる。金利が上がっていれば返済額が増えるが、もとの返済額の(③1.25倍)を超えないように調整される。ただし、金利上昇時には(④未払い利息)が発生することもある。

以上により、正しいものは(2)であり、これが本問の正解である。

「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、正しいものを1つ選びなさい。

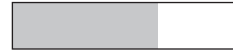
- (1) JA住宅ローンは原則として1名の保証人が必要であるが、保証人が見つけれないなどやむをえない場合には、代わりに都道府県農業信用基金協会などの保証を付すことができる。
- (2) JA住宅ローンに保証を付す場合には保証料が必要であるが、保証料の支払方法は、「一括前払方式」のみである。
- (3) 保証の仕組みは、まず借入者がJAを通して農業信用基金協会または県農協(信用)保証センターに保証委託の申込を行い、農業信用基金協会または県農協(信用)保証センターは、全国団体である農林漁業信用基金への保証保険または全国農協保証センターへの再保証の委託を行う。
- (4) 農林漁業信用基金の保証保険は、正組合員に対する保証債務(元本および約定利息)の80%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。

- (5) 農業信用基金協会保証付き案件が返済不能になると、農林漁業信用基金からJAに代位弁済が行われ、農業信用基金協会から農林漁業信用基金に保険金支払が行われる。

正解率 64%

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。

- (1) 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り、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仕組みとなっている(これを代位弁済という)。したがって、誤りである。
- (2) JA住宅ローンに保証を付す場合(保証を受ける場合)には保証料が必要となり、この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。したがって、誤りである。
- (3) そのとおりであり、正しく、これが本問の正解である。
- (4) 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。したがって、誤りである。
- (5) 農業信用基金協会保証付き案件が返済不能になると、農業信用基金協会からJAに代位弁済が行われ、農林漁

業信用基金（または全国農協保証センター）から農業信用基金協会に保険金支払（または代位弁済）が行われる。したがって、誤りである。

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) 元金均等返済は、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返済方法である。
- (2) 同じ返済期間で見た場合、元金均等返済は元利金等返済に比べて、利息支払いの総額は多くなる。
- (3) 繰上返済では、一般に「返済額軽減型」のほうが「期間短縮型」よりも利息軽減効果大きい。
- (4) 繰上返済では、一般に繰上返済の資金は、元金部分の返済に充当される。
- (5) 親子リレー返済の対象となる子供は、親と同居している子供に限られる。

正解率 81%

正解 (4)



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) 「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返済方法」は元金均等返済ではなく、元利均等返済である。したがって、誤りである。
- (2) 同じ返済期間で見た場合、元利均等返済は元金均等返済に比べて、利息支払いの総額は多くなる。したがって、

誤りである。

- (3) 繰上返済は、資金を元金部分の返済に充当するため、借入残高の多い、返済時期の早いものほど、また借入期間の長いものほど、将来支払うはずであった利息分を軽減する効果がある。このため、一般的に「期間短縮型」のほうが、返済額が下がる分月々の返済における元金充当割合が高いため、「返済額軽減型」よりも利息軽減効果が大きくなる。したがって、誤りである。
- (4) そのとおりであり、正しく、これが本問の正解である。
- (5) 親子リレー返済の対象となる子供は、同居している子供のほか、同居を予定している子供も含まれる。したがって、誤りである。

団体信用生命共済の仕組み

問 8 JA の「団体信用生命共済」の仕組みについて、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 団体信用生命共済には、「三大疾病保障特約」、「長期継続入院特約」の2つのうち、いずれかの特約を付すことができる。
- (2) 団体信用生命共済の加入年齢は20歳から65歳（融資実行時点）までであるが、「三大疾病保障特約付団体信用生命共済」については、20歳から50歳（融資実行時点）までである。
- (3) 団体信用生命共済の共済期間は債務を完済するまでの期間であるが、被共済者の年齢が80歳に達した日の属する月の末日か、共済責任開始日から35年を経過することとなった日の属する月の末日かでは、いずれか先に到来する日となる。

- (4) 団体信用生命共済の主契約（死亡・後遺障害保障）の掛金は、原則としてJAが負担するが、特約を付けた場合の特約部分の掛金相当額は、金利に上乗せして借入者負担とするのが一般的である。
- (5) JA住宅ローンは、借入者の団体信用生命共済の加入が必須条件となっているが、「親子リレー返済」の場合は、親が共済に加入できなくても、子が加入を認められればよい。

正解率 81%

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。団体信用生命共済は、ローン返済中に借入者に万が一のことがあった場合、あるいは所定の後遺障害状態に該当したときに、借入者に代わって残金を返済する生命共済の一種であるが、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) そのとおりであり、正しい。
- (2) そのとおりであり、正しい。
- (3) そのとおりであり、正しい。
- (4) そのとおりであり、正しい。
- (5) 「親子リレー返済」の場合は、親子ともに加入が認められることが条件である。したがって、誤りであり、これが本問の正解である。

JA住宅ローン申込時の必要書類

問 9 JA住宅ローンの申込受付時に、すべてのお客様から提出を受ける必要のある書類

〔基本書類〕に該当しないものはどれか、1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン借入申込書（兼債務保証委託申込書）
- (2) 所得を証明する書類（住民税決定通知書、源泉徴収票、納税証明書等）
- (3) 個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書
- (4) 担保不動産明細
- (5) 償還予定表

正解率 88%

正解 (5) 

↳ 解説

本問は、JA住宅ローンの申込受付の必要書類について問う問題である。

住宅ローンの申込にあたりお客様に準備してもらう書類には、「住宅ローン借入申込書」（兼「住宅ローン債務保証委託申込書」）などすべてのお客様から提出を受ける基本書類と、「不動産売買契約書（写し）」、「建築工事請負契約書（写し）」など資金用途に応じて提出してもらう書類とがある。

問題に掲げられた書類のうち、(1)住宅ローン借入申込書（兼債務保証委託申込書）、(2)所得を証明する書類（住民税決定通知書、源泉徴収票、納税証明書等）、(3)個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書、(4)担保不動産明細は基本書類に該当する。

(5)償還予定表は、住宅ローンの資金用途が「借換え」の場合に必要となり、必ず必要となる書類（基本書類）には該当しない。

以上により、(5)が本問の正解である。

JA住宅ローンの申込受付手続きと必要書類等

問 10 JA住宅ローンの申込受付手続きと必要書類について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン申込時の必要書類は数が多く、入手先も市区町村役場、税務署、勤務先など複数のところに及ぶため、お客様に迷惑をかけないためにも、必要書類は一覧表にまとめておくなどの工夫が必要である。
- (2) 必要書類がそろったら、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が決定すると、直接申込人にその旨が通知されることになっている。
- (3) 保証機関の保証が決定した後、すみやかに融資が実行できるよう、お客様には保証の諾否が決定する前に、あらかじめ契約に必要な書類を提出しておいてもらうようにすることが望ましい。
- (4) 住宅ローンの申込時にお客様から提出を受ける「印鑑証明書」は、原則として交付日（発行日）から半年以内のものとする。
- (5) 担保として、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には、必ずJAの職員が手続きを行わなければならない。

正解率 98%

正解 (1)

解説

本問は、JA住宅ローンの申込受付手続きと必要書類等について問う問題である。

- (1) そのとおりであり、正しく、これが本問の正解である。

- (2) 必要書類がそろったら、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が決定すると、JAにその旨が通知されることになっている。したがって、誤りである。
- (3) 保証機関の保証が決定した後、すみやかに融資が実行できるようにする必要があるが、必要書類は保証の諾否が決定した後に提出していただく。したがって、誤りである。
- (4) 住宅ローンの申込時にお客様から提出を受ける「印鑑証明書」は、原則として交付日（発行日）から3カ月以内のものとする。したがって、誤りである。
- (5) 担保として、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には、専門家である司法書士が代行して行う場合が多い。したがって、誤りである。

証券化住宅ローン「フラット35」(買取型)の特徴

問 11 証券化住宅ローン「フラット35」(買取型)の特徴について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 申込みは、「フラット35」を扱っている金融機関でほぼ年間を通じて受け付けており、金利、事務手数料、必要書類などはどの金融機関でも同じである。
- (2) 金利体系には、「固定金利型」(全期間)と「変動金利型」とがある。
- (3) 民間金融機関の住宅ローンや財形住宅融資と合わせて利用することはできない。
- (4) 融資限度額は8,000万円、建設・購入費用の100%までであるが、借入者の年収に

よる制限が設けられている。

- (5) 利用する場合は、所定の保証料が必要である。

正解 (4)  正解率 45%

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。

「フラット35」(買取型)では、借入者は民間金融機関から住宅取得のための融資を受けるが、その債権を住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)が買い取り、証券化して投資家に販売する仕組みとなっている。住宅金融支援機構は買い取った債権を担保にして証券を発行し、投資家に販売する。

- (1) 「フラット35」(買取型)の申込みは、「フラット35」を扱っている金融機関等ではば年間を通じて受け付けている。金利、事務手数料、必要書類などは金融機関等によって異なる。したがって、誤りである。
- (2) 「フラット35」(買取型)は、借入期間の全期間にわたり固定金利が適用される融資である。「固定金利型」(全期間)のみであり、「変動金利型」はない。したがって、誤りである。
- (3) 「フラット35」(買取型)は、民間金融機関の住宅ローンや財形住宅融資と合わせて利用することができる。したがって、誤りである。
- (4) そのとおりであり、正しく、これが本問の正解である。

- (5) 「フラット35」(買取型)では、保証料は必要ない。したがって、誤りである。

住宅ローンの相談対応

JA住宅ローンで土地の購入をする場合の条件等

問 12 JA住宅ローンで土地の購入をする場合の条件等について、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. 「JA住宅ローン」は、住宅を建てるための土地の購入のほか、売却目的のための土地の購入にも利用することができる。
- b. 住宅を建てるために土地を購入する場合、3年以内に住宅を新築し、居住することが要件となっている。
- c. 「JA住宅ローン(100%応援型)」は、土地のみの購入で利用することはできない。
- d. 対象となる土地の要件の1つに「市街化調整地域内でないこと」があるが、建築許可が得られる場合には対象となる。
- e. 対象となる土地の登記簿上の地目は、宅地、山林、原野のいずれかに限られている。

- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) 4つ
(5) 5つ

正解 (3)  正解率 63%

解説

- ① 「JA住宅ローン」は、住宅を建てるための土地の購入に限られている。し

たがって、a. の記述は誤りである。

- ② 住宅を建てるために土地を購入する場合、5年以内に住宅を新築し、居住することが要件となっている。したがって、b. の記述は誤りである。
- ③ 「JA住宅ローン（100%応援型）」は、土地のみの購入で利用することはできない。したがって、c. の記述は正しい。
- ④ 融資対象となる土地の要件の1つに「市街化調整区地域内でないこと」があるが、建築許可が得られる場合には対象となる。したがって、d. の記述は正しい。
- ⑤ 融資対象となる土地の登記簿上の地目は、宅地、山林、原野、公衆用道路、農地転用許可済みの田・畑、または雑種地のいずれかである。したがって、e. の記述は誤りである。

以上により、誤っている記述はa. b. e. の3つであり、(3)が本問の正解である。

住宅取得にあたっての資金計画についてのアドバイス

問 13 住宅ローンの資金計画等について、お客様にアドバイスする際の考え方として、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの返済期間は、老後の生活資金を勘案して、一般的に退職時までには借入金の返済を終了することが望ましいとされている。
- (2) 住宅ローンの借入金額は、「いくら借りられるか」ではなく、「家計上、余裕を持って返せる金額はいくらか」という観点から検討することが大切である。
- (3) 住宅ローンの頭金（自己資金）づくりは、毎月少しずつ積み立てていくことがポイン

トであり、そのための商品としてJAでは定期積金や財形貯蓄などを推進する。

- (4) 頭金（自己資金）が不足しているお客様に対しては、JAでは、お客様の年収にかかわらず、「JA住宅ローン（100%応援型）」を積極的に推進することが望ましい。
- (5) 子どもがある場合は、将来の教育費の支出負担が住宅ローンの返済負担とどう関係するかという点についても留意が必要である。

正解率 96%

正解 (4)

解説

- (1) そのとおりであり、適切である。
- (2) そのとおりであり、適切である。
- (3) そのとおりであり、適切である。
- (4) 「JA住宅ローン（100%応援型）」は、年収等借入者の返済能力に着目し、一定の優良顧客に対して担保価格を上回る融資を可能とするなど、自己資金が不足しているお客様でも利用可能な商品であるが、将来の家計の安全性を考えると、一定程度の自己資金を用意することが望ましく、その点を踏まえたアドバイスが必要である。したがって、適切ではなく、これが本問の正解である。
- (5) そのとおりであり、適切である。

住宅ローンの借換え相談への対応

問 14 お客様から住宅ローンの借換えの相談を受けた場合の対応や説明について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 当初借り入れたローンの金利より現在の

ローン金利が低い場合でも、一概に借換えが得になるとはいえない。

- (2) 諸費用をかけても借換えのメリットが生じる目安は、一般的に①ローン残高が1,000万円以上、②金利差1%以上、③残存期間10年以上、の3つの条件をすべて満たす場合であると言われている。
- (3) 借換えにかかる諸費用や税金は、借換える住宅ローンの金額によって異なる。
- (4) 固定変動選択型あるいは変動金利型の場合の借換えシミュレーションでは、将来の金利を仮定することになるので、シミュレーション結果はあくまで試算であり、結果を約束しているものではない。
- (5) 借換えは、金利差、借入残高、残存期間を考慮し最適なタイミングで借換えができるようにアドバイスしていくことが大切だが、最終的な判断は、お客様自身にしてもらうことが必要である。

正解率 86%

正解 (2)

↳ 解説

- (1) そのとおりであり、適切である。
- (2) 諸費用をかけても借換えのメリットが生じる目安は、一般的に①ローン残高が1,000万円以上、②金利差1%以上、残存期間10年以上、の3つのうち2つ以上の条件を満たす場合であると言われている。したがって、適切ではなく、これが本問の正解である。
- (3) そのとおりであり、適切である。
- (4) そのとおりであり、適切である。
- (5) そのとおりであり、適切である。

住宅を購入する際にかかる税金

問 15 新築住宅を取得する際にかかる諸費用(税金・手数料等)に該当しないものについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産取得税
(2) 印紙税
(3) 登録免許税
(4) 仲介手数料
(5) 所有権保存登記を司法書士に依頼した場合の司法書士手数料

正解率 79%

正解 (4)

↳ 解説

住宅を購入する際には、物件価格のほかに様々な諸費用(税金・手数料等)がかかる。諸費用は、資金調達の方法や仮住まいの有無などにより金額は変わってくるが、新築マンションや建売住宅であれば物件価格の3%~5%が必要であり、中古住宅の場合には、さらに仲介手数料として6%~8%が必要となる。

問題文に示した諸費用のうち、(1)不動産取得税、(2)印紙税、(3)登録免許税、(5)所有権保存登記を司法書士に依頼した場合の司法書士手数料は、新築住宅を購入する際に必要となる。一方、(4)仲介手数料は、中古物件を購入する際に必要となる手数料であり、新築住宅を取得する際には必要とならない。

したがって、(4)が本問の正解である。

住宅購入や住宅ローン利用に関する税金

問 16 住宅購入や住宅ローンを利用する際にかかる税金について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 税金を国税と地方税（都道府県税）に区分した場合、登録免許税および印紙税は国税に区分され、不動産取得税は地方税（都道府県税）に区分される。
- (2) 土地の購入にかかる消費税は、現状、一律8%である。
- (3) 印紙税は、住宅ローンの契約書（金銭消費貸借契約証書）を作成するときに必要となる税金であるが、住宅の新築や購入の際の建築請負契約書、売買契約書を作成するときには必要としない。
- (4) 住宅ローンを利用する際の抵当権設定登記を行う時には登録免許税がかかるが、土地に抵当権を設定登記する場合の登録免許税額は、「当該土地の固定資産税評価額×税率」により算出する。
- (5) 不動産取得税は、固定資産税評価額を基準として原則4%の税率でかかるが、この税率は、平成27年3月31日までは一律2%に軽減される。

正解率 63%

正解 (1)



解説

住宅を購入したり、住宅ローンを利用したりする際には、印紙税、登録免許税、不動産取得税、消費税など様々な税金がかかるため、税金に関する知識が不可欠である。

- (1) そのとおりであり、正しく、これが本問の正解である。

- (2) 消費税は、建築工事費または建物購入価額（含む手数料）に対してかかる税金（税率8%）であるため、建物の購入には課税されるが、土地の購入については課税されない。したがって、誤りである。
- (3) 印紙税は、住宅の新築や購入の際の建築請負契約書、売買契約書やローンを借りる際のローン契約書（金銭消費貸借契約証書）を作成するときに必要となる税金である。したがって、誤りである。
- (4) 登録免許税は、所有権の移転登記や保存登記、住宅ローンを利用する際の抵当権設定登記を行う際にかかる税金である。登録免許税の税額は、一般に「課税標準（固定資産税評価額等）×税率」の算出により計算するが、住宅ローンを利用して土地に抵当を設定する場合の登録免許税額は、「借入金額×税率」により算出する。したがって、誤りである。
- (5) 不動産取得税は、不動産を取得したことに対しその取得者に課税される税金である。この不動産取得税は、固定資産税評価額を基準として原則4%の税率でかかるが、平成27年3月31日までは、特例により一律3%に軽減される。したがって、誤りである。

相続時精算課税制度

問 17 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」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「相続時精算課税制度」を利用して住宅資

金の贈与を受ける場合、2,500万円までは、贈与税は非課税となる。

- (2) 「相続時精算課税制度」を利用した場合でも、「暦年課税」の贈与税の基礎控除額である110万円を利用することができる。
- (3) 「相続時精算課税制度」を利用して、非課税枠を超えて贈与が行われた場合には、その超えた部分については一律10%が課税される。
- (4) 一度「相続時精算課税制度」を利用すると、相続時まで継続適用されるため、「相続時精算課税制度」を選択したほうが、「暦年課税」を選択した場合よりも必ず有利になる。
- (5) 「相続時精算課税制度」により贈与された財産については、相続時にもう一度、相続時の価額で相続財産に合算されて、相続税で清算される。

正解率 66%

正解 (1)



↳ 解説

- (1) そのとおりであり、正しく、これが本問の正解である。
- (2) 「相続時精算課税制度」を利用した場合には、「暦年課税」の贈与税の基礎控除額である110万円を利用することはできない。したがって、誤りである。
- (3) 「相続時清算課税制度」を利用して、非課税枠を超えて贈与が行われた場合には、その超えた部分については一律20%が課税される。したがって、誤りである。
- (4) 「相続時清算課税制度」を選択した場合、「暦年課税」を選択した場合よりも必ず有利になるとはいえない。一度「相続時精算課税制度」を利用すると、相

続時まで継続適用されるため、「相続時精算課税制度」と「暦年課税」のどちらを選択するか十分な検討が必要である。したがって、誤りである

- (5) 「相続時清算課税制度」により贈与された財産は、相続時にもう一度、贈与時の価額で相続財産に合算されて相続税で精算される。したがって、誤りである。

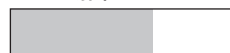
住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)の要件

問 18 住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)の主な要件(対象者、対象となる住宅、対象となる借入金等)について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 対象者の要件として、「住宅を取得後(または新築後)1年以内に居住し、以降継続して居住すること」がある。
- (2) 対象となる住宅について、店舗併用住宅の場合、「床面積の2分の1以上が、自己の居住用であること」が必要である。
- (3) 対象者の要件として、「控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること(給与所得者の場合、給与収入で3,336万円以下であること)」がある。
- (4) 対象となる借入金について、「金融機関等からの借入金で償還期間が10年以上、償還方法が割賦償還であること」が必要である。
- (5) 親族からの借入金、勤務先からの基準金利(当面年1.0%)未満での借入金は、控除の対象とならない。

正解率 63%

正解 (1)



↳ 解説

本問は、住宅ローン控除(住宅借入

金等特別控除)の要件(対象者・対象となる住宅, 対象となる借入金等)について問う問題である。

- (1) 対象者の要件として、「住宅を取得後(または新築後)6カ月以内に居住し、以降継続して居住すること」が必要である。したがって、誤りであり、これが本問の正解である。
- (2) そのとおりであり、正しい。
- (3) そのとおりであり、正しい。
- (4) そのとおりであり、正しい。なお、住宅ローンを借り換えた場合、新しい住宅ローンが10年以上の返済期間であれば、適用期間の残りの期間については引き続き控除を受けることができる点に留意する必要がある。
- (5) そのとおりであり、正しい。

国内金利の動向と見方等

問 19 国内金利の動向と見方等について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 一般的に、低金利下では短期金利、高金利下では長期金利のほうが金利は高い。
- (2) 長期金利と短期金利の動きとして、一般的に短期金利の変動幅は長期金利の変動幅よりも小さい。
- (3) 金利と為替相場の関係について、一般的に金利は円高ドル安が進むと上昇し、円安ドル高が進むと低下する。
- (4) 短期金利の主な基準となるのは、コール市場の「無担保コール翌日物」の金利であり、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。
- (5) 一般的に景気がよくなると金利は上昇するが、景気の先行きを判断するときの指標

としては、日本銀行が毎月発表する「景気動向指数」がある。

正解率 51%

正解 (4)



解説

本問は、金利動向の見方についての知識を問う問題である。

担当者としては、変動金利型住宅ローンの金利がどのように決定され、どのような要因により変動するのかを把握する必要がある。金利は様々な要因によって動くため、専門家でも正確な予測は困難であるが、金利についてはお客様の関心も高いので、金利変動のセオリーを理解する必要がある。

- (1) 一般的に、低金利下では長期金利、高金利下では短期金利のほうが金利は高い。したがって、適切ではない。
- (2) 長期金利と短期金利の動きとして、一般的に短期金利の変動幅は長期金利よりも大きい。したがって、適切でない。
- (3) 金利と為替相場の関係について、一般的に金利は円高ドル安が進むと低下し、円安ドル高が進むと上昇する。したがって、適切でない。
- (4) そのとおりで、適切であり、これが本問の正解である。
- (5) 金利と景気の関係について、一般に金利は景気が良くなるほど上昇し、景気が悪くなるほど下降するという関係がある。景気の先行きを判断するときの指標として「景気動向指数」があるが、この景気動向指数は、内閣府経済社会総合研究所が毎月発表している。したがって、適切でない。

住宅ローン業務における「表示規約」の遵守

問 20 住宅ローン業務における「表示規約」

(公正競争規約)の遵守について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 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やチラシに表示する場合には、「景品キャンペーン実施中」というように、単にキャンペーンの実施のみを表示する場合を除き、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。
- (2) 金利引下げの適用があり、パンフレットに「金利引下げを得るために必要な取引条件」として記載する場合には、その取引条件のうち主なものに絞って記載しなければならない。
- (3) JAが他の金融機関の金利を引き合いに出してJAの優位性をアピールする場合には、例えば、A銀行、B信用金庫のような匿名で記載する方法であれば問題はないが、具体的な金融機関名を記載することはできない。
- (4) 例えば、「当JAだけ」「我が国初」「金融界で初めて」など、業界における唯一性を意味する用語は、その内容が客観的に実証されている場合に限り使用することができる。
- (5) 借換えの広告については、借換えにあたって必要となる費用(登記手数料、保証料、印紙代等)の金額または料率を表示しなければならない。

正解率 75%

正解 (2)

解説

- (1) そのとおりであり、適切である。

- (2) 金利引下げの適用があり、パンフレットに「金利引下げ等を得るために必要な取引条件」を記載する場合には、そのすべての取引条件を記載しなければならない。したがって、適切でなく、これが本問の正解である。
- (3) そのとおりであり、適切である。
- (4) そのとおりであり、適切である。
- (5) そのとおりであり、適切である。

土地の評価(公的評価)

問 21 土地の公的評価について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「相続税路線価」は、総務省が毎年1月1日現在で、相続税や贈与税などの資産税の課税標準額を決めるために、その基礎となる価格を公表するものである。
- (2) 「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あり、1月1日現在で、3年に1回見直しが行われる。
- (3) 「地価公示価格」は、公共事業の買収や補償の基礎となる価格であり、地価公示法に基づいて、国土交通省が毎年4月1日現在の地価公示地の評価価格を公表するものである。
- (4) 「地価調査基準地標準価格」は、国土利用計画法に基づいて、都道府県が毎年4月1日現在の地価調査基準地の評価価格を公表するもので、「基準地価格」とも言われ、公示地価を補完する性格を持つとされている。
- (5) 現在、「地価公示価格」を100とすると、「地価調査基準地標準価格」は100、「固定資産税評価額」は80、「相続税路線価」は70の

水準になるよう調整されている。

正解率 61%

正解 (2)

解説

地価を見るうえで一つの指標となるのが公的な土地評価であるが、公的な土地評価には①地価公示価格、②地価調査基準地標準価格、③相続税の路線価、④固定資産税評価額、の4つがある。

- (1) 「相続税路線価」は、国税庁が毎年1月1日現在で、相続税や贈与税などの資産税の課税標準額を決めるために、その基礎となる価格を公表するものである。したがって、誤りである。
- (2) そのとおりであり、正しく、これが本問の正解である。
- (3) 「地価公示価格」は、公共事業の買収や補償の基礎となる価格であり、地価公示法に基づいて、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ある（公表時期は3月下旬ごろ）。したがって、誤りである。
- (4) 「地価調査基準地標準価格」は、国土利用計画法に基づいて、都道府県が毎年7月1日現在の地価調査基準地の評価価格を公表するものである。「基準地価格」とも言われ、公示地価を補完する性格を持つものである。したがって、誤りである。
- (5) 現在、「地価公示価格」を100とすると、「地価調査基準地標準価格」は100、「固定資産税評価額」は70、「相続税路線価」は80の水準になるよう調整されている。したがって、誤りである。

不動産の評価方法

問 22 不動産の評価方法について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 原価法は、一般に土地の評価に適用され、建物の評価には使うことはできない。
- (2) 原価法は、コストに着目して不動産の価格を求めようとする手法で、まず、現時点でその不動産を作り出すとしたらいくらかかるか（再調達原価）を計算して、これに経年等による減価を差し引いて算出する。
- (3) 収益還元法は、居住の快適性を中心に価格が形成される専用住宅などの評価に適しているが、賃貸用不動産には適用が困難な場合が多い。
- (4) 収益還元法は、その不動産が過去から現時点までどれくらい収益を生み出したかを正確に計算したうえで還元利回りを求めて、確定収益を還元利回りで割戻して元本としての不動産の価格を求める方法である。
- (5) 取引事例比較法は、立地条件や取引の事情、取引の時点などから補正・修正をして不動産価格を求めるため、取引事例がまったくない、または極端に少ない地域でも容易に適用できる。

正解率 62%

正解 (2)

解説

本問は、不動産に関する知識の中で、不動産の評価方式（原価法、収益還元法、取引事例比較法）に関する知識を問う問題である。

- (1) 原価法は、一般に建物の評価の場合に使い、土地の評価にはあまり使うこ

とができない。したがって、誤りである。

- (2) そのとおりであり、正しく、これが本問の正解である。
- (3) 収益還元法は、賃貸用不動産の評価に適しているが、居住の快適性を中心に価格が形成される専用住宅などの評価には適用が困難な場合が多い。したがって、誤りである。
- (4) 収益還元法は、その不動産が現時点から将来に向かってどれくらい収益を生み出すかを予想したうえで還元利回りを求めて、予想収益を還元利回りで割り戻して元本としての不動産の価格を求める方法である。したがって、誤りである。
- (5) 取引事例比較法は、市場において成立した取引事例を分析し、立地条件や取引の事情、取引の時点などから補正・修正をして不動産の価格を求める、市場性に着目した評価方法であるが、取引事例がまったくない、または極端に少ない地域では適用が困難である。したがって、誤りである。

宅地建物取引業法に関する知識

問 23 宅地建物取引業法について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 宅地建物取引業者は、その事務所に10人に1人以上の割合で専任の宅地建物取引主任者(国家資格者)を置かなければならない。
- (2) 宅地建物取引業者は不動産売買契約を締結する前に、宅地建物取引主任者を通じて重要事項の説明を行わなければならないとされているが、この場合の宅地建物取引主任者は専任である必要はない。

- (3) 宅地建物取引主任者が行う重要事項の説明は、必ず書面を交付して行わなければならない。
- (4) 「一般媒介契約」は、依頼者が複数の不動産業者に対して媒介の依頼が可能であるが、「専任媒介契約」では、依頼できるのは1社に限られる。
- (5) 「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の契約期間は、3ヵ月を超えることができない。

正解率 74%

正解 (1)



解説

宅地建物取引業法は、宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という)を規制する法律である。いわば不動産のプロの業として行う業者側の義務を定め、また公平を欠くことのないよう取引の条件における規制を設け、取引当事者となる一般消費者を保護している。本問は、宅地建物取引業法に関する知識を問う問題である。

- (1) 宅地建物取引業者は、その事務所に5人に1人以上の割合で専任の宅地建物取引主任者(国家資格者)を置かなければならないとされている。したがって、適切でなく、これが本問の正解である。
- (2) そのとおりであり、適切である。
- (3) そのとおりであり、適切である。
- (4) そのとおりであり、適切である。
- (5) そのとおりであり、適切である。

土地の利用や建物の規模、道路と敷地の関係等

問 24 土地の利用や建物の規模、道路と敷

地の関係等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 建築基準法では、幅員4m以上のものを道路と定義している。
- (2) 300㎡の土地に、1階180㎡、2階150㎡の建物が建っている場合、建ぺい率は60%、容積率は110%となる。
- (3) 土地の用途の制限については、都市計画法に定められた「用途地域」が最も基本的なもので、住居系、商業系、工業系に整理された12種類がある。
- (4) 斜線制限には、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限、南側斜線制限の4種類がある。
- (5) 都市計画区域内では、敷地の接道義務により建築物の敷地は道路（自動車専用道路を除く）に2m以上接していなければならない。

正解率 58%

正解 (4)

解説

- (1) そのとおりであり、正しい。
- (2) そのとおりであり、正しい。
- (3) そのとおりであり、正しい。
- (4) 斜線制限には、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限の3種類がある。（南側斜線制限の概念はない。）したがって、誤りであり、これが本問の正解である。
- (5) そのとおりであり、正しい。

土地の用途地域と建築可能な建築物

問 25 「第1種住居地域」に建築することができる建築物について、正しいものを1つ選

びなさい。

- (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス
- (2) 3階以下または床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫
- (3) 作業場の床面積合計が50㎡で危険性が非常に少ない1階建の工場
- (4) 作業場の床面積合計が100㎡の自動車修理工場
- (5) 客席の部分の床面積合計が200㎡以下の映画館

正解率 27%

正解 (3)

解説

「第1種住居地域」には、問題文で示した、

- (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス
- (2) 3階以下または床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫
- (4) 作業場の床面積合計が100㎡の自動車修理工場
- (5) 客席の部分の床面積合計が200㎡以下の映画館は建築することはできない。したがって、(3)が本問の正解である。

●受付事務・個人情報

窓口審査における本人確認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「本人確認のチェックポイント」について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン取引において本人確認とは、取引を行う相手が本当に「その人本人なのか」を確認することをいい、相手方に取引を行う意思や能力があるかまでは求められていない。
- (2) 本人確認として、本人確認書類により必ず確認すべき事項は、「住所」、「氏名」、「生年月日」、「性別」の4つである。
- (3) 顔写真により本人を特定できる場合には、社員証など公的書類ではない書類により確認することも認められている。
- (4) 運転免許証やパスポートなど顔写真入りの公的書類で本人確認を行う場合、有効期限が経過していても、顔写真により本人の確認ができれば本人確認をしたことになる。
- (5) 健康保険証については、全国健康保険協会（協会けんぽ）が発行する被保険者証のほか、組合管掌健康保険、国民健康保険の被保険者証も公的な本人確認書類として認められている。

正解率 90%

正解 (5)



解説

本問は、本人確認および本人確認書類のチェックポイントに関する問題である。

- (1) 住宅ローン取引において、本人確認とは、取引を行う相手が本当に「その人本人なのか」を確認することだけでなく、「相手方に取引を行う意思や能力があるか」、また既存先との取引であれば「相手方が名義人と同一であるか」などを、運転免許証や健康保険証等の公的書類で確認する行為である。した

がって、適切ではない。

- (2) 本人確認として、本人確認資料により必ず確認すべき事項は、「住所」、「氏名」、「生年月日」の3つである。したがって、適切ではない。
- (3) 住宅ローン取引における本人確認は、運転免許証やパスポート、健康保険証などの公的書類で確認しなければならず、顔写真により本人を特定できる場合であっても、例えば、社員証など公的書類ではない書類により確認することは認められていない。したがって、適切ではない。
- (4) 運転免許証やパスポートなど顔写真入りの公的書類（本人確認資料）で有効期限のあるものについては、本人確認時に有効期限内であるかどうかをチェックする必要がある、少しでも経過していた場合は、仮に顔写真で本人確認ができた場合でも本人確認をしたことにはならない。したがって、適切ではない。
- (5) そのとおりで、適切であり、これが本問の正解である。

窓口審査における年収確認資料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「年収確認書類」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 給与所得者の年収の確認書類である「所得証明書」(市民税・県民税課税証明書等)は、4月1日現在で住所があった市区町村で発行される。
- (2) 給与所得者の年収の確認書類である「住民税決定通知書」は、各市区町村で発行され、

勤務先を通じて配布される。

- (3) 給与所得者の年収の確認書類である「源泉徴収票」により、当該給与所得者の就業状況（中途就・退職の状況）をチェックすることができる。
- (4) 平成26年度の「所得証明書」（「市民税・県民税課税証明書」）に記されている給与収入や、給与所得その他の金額は、平成25年度の所得である。
- (5) 自営業者の所得の確認書類として必要となる納税証明書のうち、「その2」では所得金額が証明され、「その3の2」では未納の税額がないことが証明されている。

正解率 66%

正解 (1)

解説

住宅ローン実行の可否を判断する際、返済能力の審査は不可欠である。本問は、返済能力確認の資料となる年収確認資料に関する問題である。

- (1) 給与所得者の年収の確認資料である「所得証明書」（市民税・県民税課税証明書）は、1月1日現在で住所があった市区町村で発行される。したがって、誤りであり、これが本問の正解である。
- (2) そのとおりであり、正しい。
- (3) そのとおりであり、正しい。
- (4) そのとおりであり、正しい。
- (5) そのとおりであり、正しい。

窓口審査における物件確認資料のチェックポイント

問 28 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、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) は、不動産業者（宅地建物取引主任者）が安全な取引を行うため、売買契約を締結する前に必ず交付しなければならない書面である。

(②) は、売買取引の内容や当事者（売主・買主）の権利・義務などを明らかにした書面で、安全・確実な取引の成立を目的としている。

(③) は、土地の概要や道路付き、隣地境界を把握することができる図面であり、各筆の土地の位置、形状、地番が記されている。

農地転用許可証は、農地転用（農地に区画変更を加えて、住宅地等の用地に転換すること）を行う際に、各市町村の農業委員会に申請し、(④)（4ヘクタール超の場合は(⑤)）の許可を受けたときに発行される許可証である。

- (1) ① 重要事項説明書
② 不動産売買契約書
③ 公図
④ 都道府県知事
⑤ 農林水産大臣
- (2) ① 重要事項説明書
② 不動産売買契約書
③ 地積測量図
④ 都道府県知事
⑤ 内閣総理大臣
- (3) ① 重要事項説明書
② 不動産売買契約書
③ 公図
④ 市町村長
⑤ 都道府県知事
- (4) ① 建築確認済証

- ② 建築工事請負契約書
 - ③ 地積測量図
 - ④ 都道府県知事
 - ⑤ 農林水産大臣
- (5) ① 建築確認済証
- ② 建築工事請負契約書
 - ③ 公図
 - ④ 市町村長
 - ⑤ 都道府県知事

正解率 59%

正解 (1)

解説

住宅ローンの申込受付時には、担保に関する確認書類を徴求し、担保実査を行うことになるため、担保に関する知識や物件確認のための必要書類、チェックポイントなどについて十分理解しておく必要がある。

物件確認書類には、不動産売買契約書、(建築)工事請負契約書、重要事項説明書、建築確認済証・建築確認申請書、農地転用許可証、公図、地積測量図などがある。

(①重要事項証明書)は、不動産業者(宅地建物取引主任者)が安全な取引を行うため、売買契約を締結する前に必ず買主に交付しなければならない書面である。

(②不動産売買契約書)は、売買取引の内容や当事者(売主・買主)の権利・義務などを明らかにした書面で、安全・確実な取引の成立を目的としている。

(③公図)は、土地の概要や道路付き、隣地境界を把握することができる図面

であり、各筆の土地の位置、形状、地番が記されている。

農地転用許可証は、農地転用(農地に区画変更を加えて、住宅地等の用地に転換すること)を行う際に、各市町村の農業委員会に申請し、(④都道府県知事)(4ヘクタール超の場合は(⑤農林水産大臣))の許可を受けたときに発行される許可証である。

以上により、(1)が本問の正解である。

「KSC」(全国銀行個人信用情報センター)の登録情報

問 29 「KSC(全国銀行個人信用情報センター)」に登録されている情報について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 借主の住所、氏名、生年月日、性別、電話番号、勤務先などの「本人情報」が登録されている。
- (2) 借主の借入金額、借入日、最終返済日、延滞、返済状況などの「取引状況」が登録されている。
- (3) 借主の国籍、信条、思想、宗教などの「センシティブ情報」は登録されていない。
- (4) 手形交換所の不渡り、取引停止処分情報などの「不渡情報」は登録されていない。
- (5) 官報に公告された破産手続開始決定などの「官報情報」が登録されている。

正解率 73%

正解 (4)

解説

本問は、「KSC」(全国銀行個人信用情報センター)に登録されている個人情報について確認する問題である。

- (1) そのとおりであり、正しい。

- (2) そのとおりであり、正しい。
- (3) そのとおりであり、正しい。
- (4) 手形交換所の不渡り、取引停止処分情報などの「不渡情報」が登録されている。したがって、誤りであり、これが本問の正解である。
- (5) そのとおりであり、正しい。

個人信用情報機関の「個人信用情報」の活用や取扱上の留意点

問 30 「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の「個人信用情報」の活用、取扱上の留意点について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) JAなど「KSC」の会員は、消費者ローンやクレジットカード利用の取引にかかる正確かつ最新の情報を登録する義務が課せられている。
- (2) 「KSC」の登録情報を住宅ローンの与信判断に利用する場合には、事前または事後に必ずお客様の同意を得なければならない。
- (3) 一度ローン等を実行したお客様については、実行後は個人信用情報機関を活用して、他金融機関の借入金額や返済状況をチェックすることはできない。
- (4) 「KSC」に登録された情報について、その本人は、情報の開示を求めることはできない。
- (5) 金融機関等の会員が「KSC」に照会した場合の照会した目的と日付などの照会記録は、記録されることはない。

正解率 80%

正解 (1)

解説

- (1) そのとおりで、適切であり、これが

本問の正解である。

- (2) JAが、「KSC（全国銀行個人信用情報センター）」の登録情報を与信判断に利用する場合には、事前に必ずお客様の同意を得なければならない。したがって、適切でない。
- (3) 一度ローン等を実行したお客様であっても、実行後、一定期間を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借入金額や返済状況が変化していないかをチェックする。したがって、適切でない。
- (4) 「KSC（全国銀行個人信用情報センター）」に登録された情報について、その本人は、「KSC」に情報の開示を求めることができる。したがって、適切でない。
- (5) 金融機関等の会員が「KSC」（全国銀行個人信用情報センター）に照会した場合には、照会した目的と日付などの照会記録が登録される。したがって、適切でない。

個人情報保護法を踏まえた個人情報の取扱いに関する留意点

問 31 個人情報保護法を踏まえた個人情報の取扱いに関する留意点について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報は「生存する」個人に関する情報と定義されているため、死亡されたお客様に関する情報は含まれないが、お客様が亡くなって相続が開始した貯金やローンに関する情報は、遺族（相続人）という「生存する」個人に関する情報になることもあ

● 審査・担保

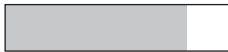
JA住宅ローンの「返済能力の審査」

る。

- (2) お客様からローン等の与信行為にかかる申込を受けた場合には、利用する個人情報の項目、利用目的ならびに第三者提供を行う相手先等を明示・説明のうえ、書面により同意を得なければならない。
- (3) 個人情報は「特定の個人を識別できるもの」と定義されているため、顧客番号や口座番号は、それによって個人を識別することはできないため、個人情報には該当しないとされる。
- (4) 金融機関は、業務上取得した個人情報について、本人の同意を得た場合には、取得した目的以外の目的に利用することができる。
- (5) 金融機関は、業務上取得した個人情報を第三者に提供してはならないが、本人の同意を得た場合には、個人情報を第三者に提供できるとされている。

正解率 80%

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に関する問題である。

- (1) そのとおりであり、正しい。
- (2) そのとおりであり、正しい。
- (3) 個人情報は「特定の個人を識別できるもの」と定義されており、顧客番号や口座番号など、金融機関のデータベースと照合することにより特定の個人が識別できるものは個人情報となる。したがって、誤りであり、これが本問の正解である。
- (4) そのとおりであり、正しい。
- (5) そのとおりであり、正しい。

問 32 JA住宅ローンの「返済能力の審査」について、次の文章の(①)～(④)にあ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。

住宅ローンの借入限度額は、大きく借入者の返済能力と、(①) の2つの基準によって決まる。

申込人が自営業者である場合、「返済能力」を確認するためには、(②) が年収基準をクリアし、かつ(③) が所定の範囲内であることの確認が必要である。

(③) は、今回申込みの住宅ローンの年間元金返済額および現在利用中のローンの年間元金返済額の合計金額を(②) 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(④) とする。

- (1) ① 取得物件の担保力
② 前年度税込年収
③ 借入比率
④ 極度額の2%
(万円未満の金額は万円に切上げ)の12倍
- (2) ① 取得物件の価格
② 前年度税引前所得
③ 借入比率
④ 極度額の20%
(万円未満の金額は万円に切上げ)
- (3) ① 取得物件の担保力
② 前年度税引前所得
③ 返済比率

- ④ 極度額の2%
(万円未満の金額は万円に切上げ)
の12倍

(4) ① 取得物件の担保力

② 前年度税込年収

③ 返済比率

- ④ 極度額の2%
(万円未満の金額は万円に切上げ)
の12倍

(5) ① 取得物件の価格

② 前年度税引前所得

③ 返済比率

- ④ 極度額の20%
(万円未満の金額は万円に切上げ)

正解率 51%

正解 (3)



→ 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、**①取得物件の担保力**の2つの基準によって決まる。

申込人が自営業者である場合、「返済能力」を確認するためには、**②前年度税引前所得**が年収基準をクリアし、かつ**③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。

③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**②前年度税引前所得**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**④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(3)が本問の正解である。

JA住宅ローンの「担保の設定」

問 33 JA住宅ローンの「担保の設定」について、正しいものはいくつあるか、(1)~(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 担保として取得する物件は、融資対象物件(取得する住宅等)に限られている。
b. 担保物件の所在地に関しては、特に制限は設けられていない。
c. 土地の購入の場合、「その土地に建築される住宅」にも抵当権の設定登記が必要である。
d. 住宅金融支援機構や公的機関の融資にかかる抵当権が設定されている場合には、先順位でも認められる。
e. 建物に対しては、火災共済(保険)に加えてもらうことが必要であるが、その共済金(保険金)請求権に質権を設定するかどうかは任意である。

(1) 1つ

(2) 2つ

(3) 3つ

(4) 4つ

(5) 5つ

正解率 66%

正解 (2)



→ 解説

本問は、JA住宅ローンの担保の設定方法等に関する理解度を問う問題である。

- ① 担保として取得する物件については、融資対象物件(取得する住宅等)に限

られていない。したがって、a. の記述は誤りである。(詳細は③参照)

- ② 担保物件の所在地は、JA の管理可能な地域内であることが必要である。したがって、b. の記述は誤りである。
- ③ JA 住宅ローンでは、原則として第1順位の抵当権を設定登記するが、担保として取得する物件は、融資対象物件のほか、ア. 住宅の新築、増改築の場合の土地(底地)、イ. 土地購入の場合、その土地に建築される住宅、ウ. 共有物件の場合のほかの共有者の持分、などにも共同担保として抵当権を設定登記する。したがって、c. の記述は正しい。
- ④ 住宅金融支援機構、公的機関の融資にかかる抵当権が設定されている場合のほか、新築増改築の場合の土地および増改築の場合の既存部分につき、当該物件にかかる融資を受けた金融機関の抵当権が設定されている場合などは、先順位登記が認められている。したがって、d. の記述は正しい。
- ⑤ 建物に対しては火災共済(保険)に加入してもらい、その共済金(保険金)請求権に原則として第1順位の質権を設定することが必要である。したがって、e. の記述は誤りである。

以上により、正しい記述はc. d. の2つであり、(2)が本問の正解である。

JA 住宅ローンの「担保評価」

問 34 JA 住宅ローンの「担保評価」(ただし「借換応援型」での担保評価は除く)について、誤っているものを1つ選びなさい。

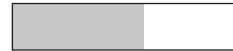
- (1) 担保掛目は、「戸建て住宅」と「分譲マン

ション」とでは異なる。

- (2) 担保掛目は、担保を第1順位で取得する場合と、第1順位以外で取得する場合とは異なる。
- (3) 土地の購入のみの場合に適用される担保掛目は、住宅の新築・増改築の場合に適用される担保掛目よりも低く設定されている。
- (4) 資金使途が住宅の新築・増改築の場合は、工事請負金額に土地の評価額を加えた価額に、また資金使途が住宅の購入(中古住宅を含む)の場合は売買価額に、所定の担保掛目を乗じた価額が担保価格となる。
- (5) 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。

正解率 58%

正解 (3)



解説

本問は、JA 住宅ローンの担保の担保評価(ただし借換応援型は除く)に関する理解度を問う問題である。

- (1) 担保評価の算出基準は、①住宅の新築、増改築、②住宅の購入(中古を含む)、③土地の購入、④分譲マンションの購入に区分され、それぞれ、評価額、掛目が定められている。例えば、資金使途が「分譲マンションの購入」(中古を含む)の場合の担保掛目は、「住宅の購入」(中古を含む)の場合の担保掛目よりも低くなっており、資金使途によって異なる率が適用される。したがって、正しい。
- (2) 担保掛目は、担保を第1順位で取得する場合と、第1順位以外で取得する

場合とでは率が異なり、担保を第1順位以外で取得する場合は、第1順位で取得する場合に比べて低い率が適用される。したがって、正しい。

- (3) 土地の購入のみの場合に適用される担保掛目も、住宅の新築・増改築の場合に適用される担保掛目も同じ（第1順位80%以内、第1順位以外75%以内）である。したがって、誤りであり、これが本問の正解である。
- (4) そのとおりであり、正しい。
- (5) そのとおりであり、正しい。

担保評価算出（事例）

問 35 Aさんは、10年前にB銀行で住宅ローンを利用（現在残高23,000千円）し、自宅を購入したが、今般、近くのJAで住宅ローン（借換応援型）への借換えを申し込んだ（借入申込金額24,000千円）。借換対象物件の概要が次の内容である場合、「担保評価額」はいくらになるか、正しいものを1つ選びなさい。

なお、土地の評価は固定資産税評価倍率後の100%とする。

<物件の概要>

（土地）

所在地 東京都大田区○●1-2-3

地目 宅地

地積 140㎡

所有者 A

所有権以外の権利 B銀行の抵当権
(30,000千円)の設定あり

路線価 なし

固定資産税評価額 14,000千円

固定資産税評価倍率 1.1倍

（建物）

所在地 東京都大田区○●1-2-3

種類 居宅

構造 木造スレート葺2階建

床面積 1階50.00㎡ 2階40.00㎡

所有者 A

所有権以外の権利 B銀行の抵当権
(30,000千円)の設定あり

新築時(10年前)の工事請負金額 19,000千円

経過年数減価率(10年) 60%

- (1) 21,600千円
- (2) 23,000千円
- (3) 24,000千円
- (4) 30,000千円
- (5) 33,000千円

正解率 68%

正解 (2)

↳ 解説

（土地の担保評価額）

$$14,000 \text{ 千円 (固定資産税評価額)} \\ \times 1.1 \text{ (固定資産税評価倍率)} \times 100\% \\ = 15,400 \text{ 千円} \quad - A$$

（建物の担保評価額）

$$19,000 \text{ 千円 (新築時の工事請負金額)} \\ \times (1 - 0.6) \text{ (1 - 経過年数減価率)} \\ = 7,600 \text{ 千円} \quad - B$$

（担保評価額合計）

$$A + B = 23,000 \text{ 千円} \\ \text{以上により、(2)が本問の正解である。}$$

不動産登記簿（登記事項証明書）

問 36 不動産登記制度および不動産登記簿

(登記事項証明書)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. 不動産登記簿は、その不動産の所有者の居住地を所轄する登記所に備えられている。
- b. 不動産登記簿は、土地と建物で別々に作られ、土地は一筆を、建物は一棟を単位として記録される。
- c. 不動産登記記録は、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ので、地番が分らないと、不動産登記簿を見ることはできない。
- d. 不動産登記簿は、その不動産の所在地を所轄する登記所に備えられているが、その不動産の所有者しか見ることはできない。
- e. 仮登記とは、本登記するための手続き上の要件が整っていない場合に、将来なされる本登記に先立ち行う登記であるが、仮登記によって登記の順位を確保することはできない。

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

正解率 45%

正解 (3)

→ 解説

不動産登記簿(登記事項証明書)とは、不動産の所在・種類・大きさなどの物理的な概要、または不動産の所有権や不動産に付着する所有権以外の権利が記された帳簿のことであり、公の帳簿であることから「公簿」と呼ばれている。本問は、不動産登記簿(登記事項証明書)

に関する知識を問う問題である。

- ① 不動産登記簿は、その不動産の所在地を所轄する登記所に備えられている。したがって、a. の記述は誤りである。
- ② 不動産登記簿は、土地と建物で別々に作られ、土地は一筆を、建物は一棟を単位として作成される。したがって、b. の記述は正しい。
- ③ 不動産登記記録は、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ので、地番が分らないと不動産登記簿を見ることはできない。したがって、c. の記述は正しい。
- ④ 登記所で所定の申請書に申請内容を記載して手数料を支払えば、だれでも不動産登記簿を閲覧することができる。したがって、d. の記述は誤りである。
- ⑤ 仮登記とは、本登記するための手続き上の要件が整っていない場合に、将来なされるべき本登記のために、あらかじめ順位を保全(確保)するために行う登記であり、この仮登記によって登記の順位を確保することができる。したがって、e. の記述は誤りである。
以上により、誤っている記述は a. d. e. の3つであり、(3)が本問の正解である。

不動産登記簿(登記事項証明書)の読み方等

問 37 不動産登記簿(登記事項証明書)の読み方等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 所有権保存登記とは、不動産登記簿の表題部になされる登記のことで、一般的には

家を新築した場合などに不動産登記簿を新設して、表題部を新たに作ってもらうことをいう。

- (2) 所有権移転登記は、売買や相続が生じて、その不動産の所有権全部が他に移転した際に行われる登記である。
- (3) 「(権利部) 甲区」には、その不動産の所有権に関する様々な事項が、「(権利部) 乙区」には、所有権以外の権利に関する事項が記載されている。
- (4) 抵当権 (根抵当権)、賃借権などの登記は、「(権利部) 乙区」の「登記の目的」欄に記載される。
- (5) 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た場合には、その順位を変更することが可能である。

正解率 28%

正解 (1)



解説

本問は、不動産登記簿 (登記事項証明書) の具体的な見方をはじめ、押さえておくべき知識を確認する問題である。

登記記録 (登記用紙) は、土地や建物の所在、用途、面積など物理的な状況が記される「表題部」、所有権に関する事項が記される「(権利部) 甲区」、担保権など所有権以外の権利が記される「(権利部) 乙区」の3部から成り立っている。

- (1) 表示登記とは、不動産登記簿の表題部になされる登記のことで、一般的には家を新築した場合などに不動産登記簿を新設して、表題部を新たに作って

もらうことをいう。したがって、誤りであり、これが本問の正解である。

- (2) そのとおりであり、正しい。
- (3) そのとおりであり、正しい。
- (4) そのとおりであり、正しい。
- (5) そのとおりであり、正しい。

契約締結時の留意点等

申込書類、契約書類のチェックポイント等

問 38 JA 住宅ローンの申込書類・契約書類のチェックポイント等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 借入申込書の氏名、住所、生年月日、家族構成など借主の属性に係わる項目については、必ず借主本人に記入してもらう必要があるが、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類などの借入条件については、JAの職員がお客様から希望を聞き取りながら記入してよい。
- (2) 「個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書」は、JAに対して差し入れられていけば、別途、保証機関に対するものについて差入れていただく必要はない。
- (3) 「個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書」は、原則として当該ローン完済後5年間の保存が必要とされている。
- (4) 「団体信用生命共済被共済者加入申込書兼告知書」は、生命共済の重要な契約書となるものであるから、必ず借入者本人または配偶者に記入してもらうことが必要である。
- (5) 担保物件 (建物) が火災等により消失してしまった場合に備えて、建物に対しては、

火災共済（保険）に加入してもらい、当該共済金（保険金）の請求権に質権を設定し、第三者対抗要件として「質権設定承認請求書」を徴求する。

正解率 34%

正解 (3)

解説

- (1) 「借入申込書（兼保証委託申込書）」は契約書類の一つである。この書類を受理する際に必要なことは、本人（借主）の借入意思が借入申込書に反映されているかどうかを十分にチェックすることである。仮に、本人でなく配偶者や住宅関連業者の営業担当者が記入した場合、後日トラブルになる可能性があるため、氏名、住所、生年月日、家族構成など借主の属性に係わる項目に限らず、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類などの借入条件についても、必ず本人から記入を受ける必要がある。したがって、誤りである。
- (2) 個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書は、原則として、JAに対して差し入れられていても、別途、保証機関に対するものも差し入れてもらう必要がある。したがって、誤りである。
- (3) そのとおりであり、正しく、これが本問の正解である。
- (4) 「団体信用生命共済被共済者加入申込書」は、生命共済の重要な契約書となるものであるから、必ず借入者本人に記入してもらうことが必要である（配偶者に記入してもらうことは不可）。したがって、誤りである。

- (5) 火災共済は、「質権設定承認請求書」を徴求し、当該共済金請求権に質権を設定したうえで、第三者対抗要件として「確定日付」を取得する。したがって、誤りである。

JA住宅ローンの「団体信用生命共済」

問 39 JA住宅ローンの「団体信用生命共済」に関して、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) JA住宅ローンでは、借入者の団体信用生命共済への加入が認められることが借入の条件となっているが、親子リレー返済の場合は、親子ともに加入が認められることが必要である。
- (2) 住宅ローンの借入者が「告知あり」に該当する場合、告知内容によっては住宅ローンの審査が否決になる可能性もあるため、取扱いには十分に留意する必要がある。
- (3) JAの「三大疾病保障特約」では、死亡・後遺障害保障がない代わりに、「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、住宅ローンが全額返済される。
- (4) JAが、被共済者（住宅ローンの借入者）の健康状態について特別な事情を知らずながら告知をさせなかった場合、あるいは、被共済者から被共済者の特別な事情について聞きながら、告知をしなくてもよいと説明したような場合は、JAの告知義務違反に該当する。
- (5) 共済金が支払われる場合でも、住宅ローンの返済にかかる約定利息、約定延滞利息および延滞損害金について、お客様に負担していただく場合がある。

正解率 66%

正解 (3)

↳ 解説

- (1) そのとおりであり、正しい。
- (2) そのとおりであり、正しい。
- (3) JAの「三大疾病保障特約」では、死亡・後遺障害保障に加え、「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、住宅ローンが全額返済される。したがって、誤りであり、これが本問の正解である。
- (4) そのとおりであり、正しい。
- (5) そのとおりであり、正しい。

金銭消費貸借契約書の締結にあたっての留意事項等

問 40 JA住宅ローンにかかる金銭消費貸借契約について、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. 「金銭消費貸借契約証書」は、後日、お客様（借入者・連帯保証人）が契約内容をいつでも確認できるよう、原則として写し（コピー）をお客様に渡すことが必要であるが、契約内容を十分に説明している場合には、お客様から依頼があった場合に渡す。
- b. 暴力団排除条項が記載されていない「金銭消費貸借契約証書」を使用する場合には、借入者・連帯保証人から反社会的勢力に該当しないこと等を記載した覚書等の提出を受ける必要がある。
- c. 契約の締結にあたっては、お客様（借入者・連帯保証人）から印鑑証明書を提出いただき印鑑照合を行うが、この場合、印鑑証明書は発行後1カ月以内のものでなければな

らない。

- d. 「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたり、債務者（借入者）については、犯罪収益移転防止法上の本人確認ができれば、実印によらず貯金届出印によって契約してよい。
 - e. 契約の締結にあたって、変動金利型や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事前に十分な説明を行うことが必要である。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

正解率 88%

正解 (3)

↳ 解説

本問は、「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたる留意事項等の理解度を問う問題である。住宅ローンの申込受付後、所定の審査を行い保証が決定すると、お客様とJAとの間でローン契約を締結することになる。「金銭消費貸借契約証書」は、住宅ローンの契約当事者（借入者・連帯保証人）、契約内容（借入金額・借入期間・利率・返済方法等）などを記載した住宅ローンの基本となる重要な契約書である。

- ① 「金銭消費貸借契約証書」は、後日、お客様（借入者・連帯保証人）が契約内容をいつでも確認できるよう、求めのあるなしに関わらず、必ず写し（コピー）をお客様に渡すことが必要である。したがって、aの記述は誤りである。

- ② bの記述はそのとおりであり、正しい。
- ③ 「金銭消費貸借契約証書」の締結は実印による契約となるため、お客様（借入者・連帯保証人）から印鑑証明書を提出いただき印鑑照合を行うが、この場合、印鑑証明書は原則として発行後3カ月以内のものを提出いただかなければならない。したがって、cの記述は誤りである。
- ④ 「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたり、債務者（借入者）については、仮に犯罪収益移転防止法上の本人確認ができた場合でも必ず実印によって行わなければならない。貯金届出印によって契約することはできない。したがって、dの記述は誤りである。
- ⑤ eの記述はそのとおりであり、正しい。
- 以上により、誤りの記述は、a. c. d. の3つであり、(3)が本問の正解である。

JA住宅ローンの保証契約等に関する留意事項

問 41 JA住宅ローンの保証契約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) 保証人に対して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、後日のトラブルを防止する重要な証拠となる。
- (2) 「保証人に対する保証意思の確認記録」は、正確に、また、できるだけ詳細に記録しておくことがポイントである。
- (3) 保証意思確認を失念したり、意思確認が不十分な場合には、後日、保証について否認され、債権管理・回収に大きな支障が生

じる可能性がある。

- (4) 保証意思の確認にあたっては、連帯保証人となる人物に対して「間違いなく連帯保証人になる」ことの意味確認だけでなく、保証内容（保証金額や万が一の場合の保証責任等）についても十分に説明する必要がある。
- (5) 連帯保証人がJA職員の面前で金銭消費貸借契約証書の連帯保証人欄に自署・捺印を行った場合には、保証意思の確認ができたものとして保証内容の説明を省略することができる。

正解率 97%

正解 (5)

解説

- (1) そのとおりであり、正しい。
- (2) そのとおりであり、正しい。
- (3) そのとおりであり、正しい。
- (4) そのとおりであり、正しい。
- (5) 連帯保証人が「金銭消費貸借契約証書」の連帯保証人欄に、JA職員の面前で自署・捺印を行った場合であっても、保証内容の説明を省略することができるものではない。したがって、誤りであり、これが本問の正解である。

住宅ローンの推進手法等

住宅ローンの事後管理、生活メイン化等

問 42 融資先の事後管理や生活メイン化等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンは、単にローン取引として「収

益性が高い」という点だけにとどまらず、「生活メイン化」という点からも重要な役割を担っており、この点を念頭において、住宅ローン実行後もお客様をフォローしていくことが必要である。

- (2) 住宅ローンの事後管理という点では、「他金融機関からの借換えアプローチがないか」という点にも留意する必要がある。
- (3) 住宅ローンを実行したお客様や保証人・担保等に関して変動があった場合には、その後にローンなど何らかの申込みがあった時に必ず所定の変更書類の提出を受けるようにする。
- (4) JAの全期間金利優遇型住宅ローンについては、長期にわたり金利を優遇することから、事業採算性を考慮した様々な優遇条件を設定して、付帯取引から収益を確保する必要がある。
- (5) 住宅ローンを実行した後においては、返済用の貯金口座に滞留している余裕資金があれば定期貯金を推進して固定化を図り、毎月のローン返済後に資金余剰があれば定期積金を推進していくなど、返済口座の管理活動も重要である。

正解率 71%

正解 (3)

解説

本問は、住宅ローンの事後管理等についての理解度を問う問題である。

- (1) そのとおりであり、正しい。
- (2) 住宅ローンは、他の金融機関でも肩代わりも含めて積極的に推進活動を行っていることから、肩代わりされることのないよう注意を払う必要がある。また、住宅ローンの事後管理という意

味では、「他金融機関からの借換えアプローチがないか」という点にも留意する必要がある。したがって、正しい。

- (3) 住宅ローンを実行したお客様や保証人、担保等に関して変動があった場合には、すみやかに変更書類の提出を受けるとともに、住宅ローン取引に問題がないか否かを十分に検討し、必要な対応策を講じる必要がある。したがって、誤りであり、これが本問の正解である。
- (4) そのとおりであり、正しい。
- (5) そのとおりであり、正しい。

住宅ローン推進の基本的な考え方や獲得手法等

問 43 JAの住宅ローン推進の基本的な考え方や、獲得手法等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 「渉外ルート」は、渉外担当者がお客様を直接訪問することにより、顧客ニーズをタイムリーに把握し、迅速かつキメ細かくに対応していく手法であり、主に既存の管理顧客へのアプローチに効果がある。
- (2) 「一般ルート」は、「渉外ルート」を補完するものとして渉外担当者の管理顧客のみを対象に、住宅ローン相談会の開催を通じて積極的なPRを実施することで、住宅ローンニーズを発掘する手法である。
- (3) 「住宅関連会社ルート」では、地域のハウスメーカー、不動産仲介業者、デベロッパーなどの住宅関連業者と良好な関係を築くことが、効率的な住宅ローンの推進、獲得につながっていく。
- (4) 住宅ローンは、お客様から相談が持ち込まれるのを期待するだけの「待ちの姿勢」

では増強が図れず、各支店・支所、各渉外担当者が積極的に案件発掘を図る「攻めの姿勢」が重要である。

- (5) 渉外担当者の役割は、「渉外ルート」だけでなく、「住宅関連会社ルート」や「一般ルート」においても重要である。

正解率 85%

正解 (2)



解説

本問は、住宅ローン推進の基本的な考え方や、獲得手法等について問う問題である。

- (1) そのとおりであり、適切である。
(2) 「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手法であるが、渉外担当者の管理顧客以外のお客さまも誘致することができ、地域の幅広い層からローンニーズを発掘することができる。したがって、適切ではなく、これが本問の正解である。
(3) そのとおりであり、適切である。
(4) そのとおりであり、適切である。
(5) そのとおりであり、適切である。

JA 提携住宅ローン

問 44 JA 提携住宅ローンについて、適切でないものを1つ選びなさい。

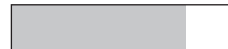
- (1) JA 提携住宅ローンの参加JAは、提携関係を利用して、提携先の住宅関連会社が販売する物件を購入するお客さまの紹介を受けることができる。
(2) JA 提携住宅ローンの提携会社は、大手・

準大手のハウスメーカーが中心となっている。

- (3) お客さまは、JA 提携住宅ローンを利用することで、住宅関連会社の窓口で住宅ローンの申込みが可能になるとともに、事前審査によりローンの可否につき、早期に回答を受けることができる。
(4) 提携会社は、お客さまからJA住宅ローンの借入希望を受けたとき、お客さまが記入した審査書類では、審査書類としてJAに持ち込むことはできない。
(5) JA 提携住宅ローンの審査の結果は、審査結果（適否）にかかわらず、申込人に通知すると同時に、提携会社にも速やかに通知することとなっている。

正解率 77%

正解 (4)



解説

本問は、JA 提携住宅ローンに関する知識を問う問題である。

- (1) JA 提携住宅ローンの参加JAは、提携関係を上手に利用すれば、提携先の住宅関連会社ルートで住宅ローン案件の紹介が期待できるので、JAとしては効率的な推進が図れることになる。したがって、適切である。
(2) 提携住宅ローンの提携会社は、大手、準大手のハウスメーカーやデベロッパーが中心となっている。したがって、適切である。
(3) JA 提携住宅ローンを利用することで、お客さまは住宅関連会社の窓口で住宅ローンの申込みが可能になるとともに、事前審査により審査にかかる時間を短縮することができる。したがって、適切である。

- (4) 提携会社がお客様から JA 住宅ローンの借入希望を受けたとき、お客様が記入した審査書類を提携会社が JA に持ち込むことができる。したがって、適切でなく、これが本問の正解である。
- (5) そのとおりであり、適切である。

JA 住宅ローンの業績伸長に向けた住宅関連会社営業のポイント

問 45 JA 住宅ローンの業績伸長に向けた住宅関連会社営業のポイントとして、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅関連会社への訪問は、一般に金曜日に行うと効果的であると言われる。
- (2) 対応が難しいと思われる案件については、その場で直ちに「難しい旨」を伝えて断ることが重要である。
- (3) 本来の建築以外に事業が多岐にわたっているなど、住宅建設以外の事業に手を広げている会社は、資金繰りが苦しくなっている可能性もあり、営業対象先として注意が必要である。
- (4) プロジェクト案件など住宅関連会社サイドの資金ニーズへの対応要請があった場合には、住宅関連会社との取引拡大の好機として積極的に対応する。
- (5) 住宅関連会社から初めて紹介される案件は、今後の住宅関連会社との関係を維持・拡大していくためにも積極的に対応し、否決しないようにするべきである。

正解率 64%

正解 (3)

解説

- (1) 住宅関連会社への訪問は、案件の集

まる月曜日に行うと効果的だといわれている。したがって、適切でない。

- (2) 対応が難しい案件でも、その場で即断せず、2～3時間置いてから「検討したが難しい」旨の回答をする。したがって、適切でない。
- (3) そのとおりで、適切であり、これが本問の正解である。
- (4) プロジェクト案件など住宅関連会社サイドの資金ニーズへの対応要請には、慎重に対応すべきである。したがって、適切でない。
- (5) 住宅関連会社から初めて紹介された案件は、他の金融機関で否決されて回ってきた可能性があるため注意が必要である。したがって、適切でない。

JA住宅ローン相談会を成功させるためのポイント

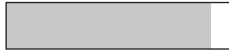
問 46 住宅ローン相談会を成功させるためのポイントについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン相談会は、一般に居住地主義と言われており、相談者は自宅に近い店舗で相談したいというニーズが高い。
- (2) 相談会の開催場所としては、住宅地の店舗、市民会館やイベントホールなど外部会場のほか、住宅展示場・分譲マンション・分譲地などの現地説明会場も考えられる。
- (3) 一般に、相談会の開催は、平日の夜よりも休日（土曜日・日曜日・祝日）のほうが効果は高いと言われている。
- (4) 住宅ローン相談会は、必ずしも継続的に開催しなくても、単発的な開催も十分な効果があると言われている。
- (5) これまでの JA 住宅ローン相談会の実績

から、JA 未取引客割合別に来場動機を見ると、未取引客割合が高いJA ほど「チラシ・新聞広告」による割合が高く、逆に未取引客割合が低いJA ほど「渉外担当者の勧誘」「DM」による割合が高くなっている。

正解率 90%

正解 (4)



↳ 解説

本問は、住宅ローン相談会を成功させるためのポイントについての理解度を問う問題である。

大手銀行や地方銀行などでは、ローンセンターや相談窓口の設置により相談機能を強化するとともに、業者提携に積極的に取り組むことで、住宅ローンの実績を着実に伸ばしている、JA 系統においても、休日の住宅ローン相談会の開催等により、組合員のみならず、日頃、JA との接点が少ない勤労者等が相談しやすい環境を整え、こうした顧客層に対し積極的な働きかけを行うことで、地域の幅広い層の住宅ローンニーズを発掘していくことが必要になっている。

- (1) そのとおりであり、適切である。
- (2) 相談会の開催場所として、JA の店舗では顔見知り会う可能性が高いので敬遠したいという組合員や、JA との取引がなく店舗がどこにあるかわからないといった新規客等を集客する観点から、外部会場の利用が効果的である。具体的には、住宅地の JA 店舗、市民会館やイベントホールなどの外部会場などのほか、住宅展示場・分譲マンション・分譲地での現地説明会等が

考えられる。したがって、適切である。

- (3) そのとおりであり、適切である。
- (4) 住宅ローン相談会は、単発的な開催でなく、継続的に開催することで効果が現れてくると言われ、継続開催によりお客様に対する認知度が高まるとともに、JA 職員の相談能力も向上する。したがって、適切でなく、これが本問の正解である。
- (5) そのとおりであり、適切である。

住宅ローンの相談会への効果的な集客活動や PR 活動の考え方

問 47 住宅ローンの相談会への効果的な集客活動や PR 活動の考え方について、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 市場調査の結果では、お客様が住宅ローンを選択する場合に重視することは、「金利の低さ」よりも「返済期間の長さ」や「返済方法」が上位に挙げられており、チラシ等の作成にあたっては、「返済期間」や「返済方法」について訴求することがポイントとなる。
- (2) 新聞折込では、より多くの広告対象者に見てもらうためにも、他の折込チラシが多い金曜日を実施すると高い効果が期待できると言われている。
- (3) 新聞折込、ポスティング、DM などの広告宣伝活動では、いかに多くのお客様に告知できるかがポイントになるため、顧客層を絞らず、不特定多数のお客様に実施するのが効果的である。
- (4) 広告効果の賞味期限として、DM、新聞折込、ポスティングとも3日～1週間程度が目安になると言われている。

- (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火災保険(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。

正解率 78%

正解 (5)



解説

本問は、JAからお客様に住宅ローンを提案(推進)する場合のポイントや留意点に関しての理解度を問う問題である。

住宅の取得は、お客様にとって一生に何度もない大きな買い物であり、頭金づくりや住宅ローンの利用など資金計画全般について様々な情報を得ながら、真剣に検討したうえで計画を進めていくのが一般的である。住宅ローンのニーズをキャッチしたら、他行に先んじてアプローチし、JAの住宅ローンについて提案を行うことが重要である。

- (1) 市場調査の結果では、お客様が住宅ローンを選択する際に重視することは、「返済期間の長さ」や「返済方法」よりも「金利の低さ」が上位に挙げられており、チラシ等の作成にあたっては、「金利」についてしっかりと訴求することがポイントとなる。したがって、適切ではない。
- (2) 新聞折込では、より多くの広告対象者に見てもらうためにも、比較的折込チラシが少なく、朝ゆっくりと時間ととれる日曜日に実施すると、高い効果が期待できると言われている。したがっ

て、適切ではない。

- (3) 新聞折込、ポスティング、DMなどの広告宣伝活動では、限られた予算の中で「成果の見込める顧客層に対して」、「いかに数多く告知できるか」といった点がポイントとなる。したがって、適切ではない。
- (4) 広告効果の賞味期限として、DMは1カ月程度、新聞折込、ポスティングは2週間が目安になると言われている。したがって、適切ではない。
- (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。したがって、適切であり、これが本問の正解である。

JA住宅ローンを提案する際のポイントや留意点等

問 48 お客様にJA住宅ローンを提案する際のポイントや留意点等について、適切でないものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンの金利の選択を提案する場合には、借入時の一時的、表面的な金利で判断するのではなく、長期にわたる返済期間中の金利の見通しを踏まえてアドバイスすることが重要である。
- b. 適用金利選択のセオリーは、現時点の金利水準が低く、先行き金利上昇が予想されるときは変動金利型を選択し、逆に現時点の金利水準が高く、先行き金利低下が予想されるときは長期の固定金利型を選択する

ことである。

- c. 住宅ローンの借入限度額の算出方法は、年収に一定倍率を掛けるという簡易な方法であるので、JA 職員に相談しなくても、お客様自身で正確に算出可能である点をアドバイスする。
- d. お客様から、住宅に関して税金や法律の専門的で具体的な相談を受けた場合には、必ず税理士や弁護士など専門家のアドバイス、指示を仰ぐようにする。
- e. お客様に住宅ローンの借入可能額を提案する場合には、他金融機関との競争やJAの住宅ローン増強の必要性の視点から、できるだけ大きい金額を提案することがポイントである。

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

正解率 76%

正解 (3)



→ 解説

本問は、JA からお客様に住宅ローンを提案（推進）する場合のポイントや留意点についての理解度を問う問題である。

- ① 住宅ローンの金利の選択にあたっては、借入時の一時的、表面的な金利で判断するのは危険である。一見、借入時の金利が非常に低く、とても有利に思えた住宅ローンが、実は長期の返済期間中に金利が変動する仕組みになっていたなどということもある。このため、お客様には、長期にわたる返済期

間中の金利の見通しを踏まえた金利選択のアドバイスを行うことが重要である。したがって、a. の記述は適切である。

- ② 金利選択のセオリーは、現時点の金利水準が低く、先行き金利上昇が予想されるときは長期の固定金利を選択し、逆に現時点の金利水準が高く、先行き金利低下が予想されるときは変動金利を選択することである。したがって、b. の記述は適切ではない。
- ③ 住宅ローンの借入限度額の算出方法は、年収に一定倍率を掛けるという方法であるため、おおよその目安はお客様でも算出できるが、あくまでもアバウトな方法であるので、お客様にアドバイスする際にはその点を十分に伝える必要がある。したがって、c. の記述は適切ではない。
- ④ お客様から、住宅に関して税金や法律の専門的な相談を受けた場合には、必ず税理士や弁護士など専門家のアドバイス・指示を仰ぐようにする。したがって、d. の記述は適切である。
- ⑤ 住宅ローンの推進はJAにとって重要なことであるが、借入可能額について出来るだけ大きい金額を提案するといった、e. の記述のような考え方は適切ではない。

以上により、適切でない記述は b. c. e. の3つであり、(3)が本問の正解である。

●住宅ローン推進とコンプライアンス

日常業務におけるコンプライアンスの重要性や取組み等

問 49 日常業務におけるコンプライアンスの重要性や取組み等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) お客様からの信用・信頼が第一であるJAにとって、確固たる信用・信頼を確保するためにコンプライアンスは不可欠なものである。
- (2) コンプライアンスの実践においては、コンプライアンスマニュアルを単に読み合わせるのではなく、実際の業務と関連づけながら理解していくことが重要である。
- (3) JAの職員は、各自が担当する業務に関して「遵守すべき法令」について精通している必要がある。
- (4) 法令を遵守していれば、仮にJA内部の各種ルール（マニュアル、事務取扱規程）を逸脱した取扱いを行ったとしても、コンプライアンス上の問題は生じない。
- (5) 担当者に任されている権限を超える場合や、異例の取扱い、判断に迷うケースについては、自分だけで判断することなく、必ず上司に報告し、対応策について指示を仰ぐことが必要である。

正解率 98%

正解 (4)

解説

- (1) JAは高いレベルでの公共的・社会的使命と責任を有しており、お客様から確固たる信頼を確保するためにもコンプライアンスは不可欠なものである。

したがって、適切である。

- (2) そのとおりであり、適切である。
- (3) そのとおりであり、適切である。
- (4) JA内部の各種ルール（マニュアル、事務取扱規程）は、そもそもコンプライアンス（法令等遵守）を意識して作成されたものであり、これらの決められたルールに則って業務や事務処理を行い、ルールを厳格に守っていくことこそが、結果としてコンプライアンスの達成（法令違反を犯さないこと）につながることになる。したがって、適切でなく、これが本問の正解である。
- (5) そのとおりであり、適切である。

住宅ローンの推進等におけるコンプライアンス

問 50 住宅ローンの推進等において発生するコンプライアンス上の留意点等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 宅地建物取引主任者の資格を持たないJAの職員が、住宅ローンの推進と併せて、宅地や建物の売買の代理や媒介を行うことは違法行為となる。
- (2) お客様からの税務に関する相談に回答したり、JAの側から税制改正の情報を提供したりする行為は、一般的な税法の解説の範囲であっても、「税務相談」にあたり、違法行為となる。
- (3) 金融機関と債務者の連帯保証人との間の保証契約は、連帯保証人が保証契約の締結を不知の場合でも、保証契約書に署名捺印していれば有効に成立している。
- (4) 金融機関がお客様に「住宅ローンの融資が受けられる」との期待を抱かせた後に、合理的な理由もなく一方的に融資を拒絶し

た場合でも、融資契約は成立していないので、金融機関は債務不履行や不法行為責任を追及されるリスクはない。

- (5) 管轄の税務署から臨時税理士の許可を得ていないJAでも、職員がお客様に代わって所得税の確定申告書を作成して税務署に提出する行為は、報酬を受けない限り違法行為とはならないと解されている。

正解率 90%

正解 (1) 

を得ていないJAにおいて、職員がお客様に代わって所得税の確定申告書を作成して税務署に提出する行為は、報酬を受ける、受けないにかかわらず違法行為となる。したがって、誤りである。

↳ 解説

本問は、コンプライアンス項目のうち、特に住宅ローンの推進と密接に関わりのある事項について、知識と理解度を問う問題である。

- (1) そのとおりであり、正しく、これが本問の正解である。なお、この場合、当該JAの職員が処罰されるだけでなく、JAの責任問題も生ずる。
- (2) お客様からの税務に関する相談に回答したり、JAの側から税制改正の情報を提供したりする行為は、一般的な税法の解説であれば「税務相談」にはあたらず、違法行為とはならないと解されている。したがって、誤りである。
- (3) 仮に連帯保証人が保証契約の締結に不知の場合には、保証契約は成立しないことになる。したがって、誤りである。
- (4) 金融機関がお客様に「住宅ローン融資が受けられる」との期待を抱かせた後に、合理的な理由もなく一方的に融資を拒絶した場合は、金融機関は債務不履行や不法行為責任を追及される可能性がある。したがって、誤りである。
- (5) 管轄の税務署から臨時税理士の許可

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