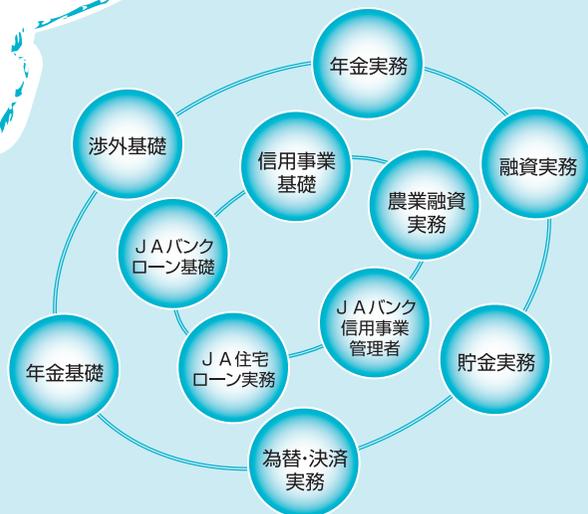


信用事業業務検定試験  
試験問題と解説

# 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10月3日実施

〈第37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について、適切でないものを1つ選びなさい。**

- (1) JAの収支動向で信用事業総利益を見ると、厳しい状況が伺え、収益力の向上の観点から、住宅ローンの増強は重要である。
- (2) JAの信用事業において収益力を向上させるには、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、住宅ローンの増強は、②利ザヤのアップに貢献する。
- (3) 住宅ローンは、契約に至れば、融資期間中に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。
- (4) 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り、生活のメイン化につなげることができる。
- (5) JA住宅ローンは、メインターゲットを30~40歳代の土地を所有していない勤労世帯としており、組合員でなくても全ての人が利用可能となっている。

**[問2] 住宅ローンマーケットの現状等について、適切でないものを1つ選びなさい。**

- (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。
- (2) 平成26年4月からの消費税の引上げに対し、平成25年後半から住宅取得の駆け込み需要が発生し、引上げ後は反動減の影響が大きく、住宅着工戸数の落ち込みが続いている。
- (3) 住宅ローン金利に最も大きな影響を与える短期金利は、日本銀行の異次元緩和政策によって一時期上昇したものの、その後、順次下降傾向で推移してきているが、物価上昇率2%の実現が視野に入れば上昇に向かうことも予想され、今後の住宅ローン金利への影響が注目される場所である。
- (4) 住宅ローンの100%融資が可能になったことや、直系尊属からの住宅資金贈与の非課税措置が採られたこともあって、最近では20代、30代前半の世代が結婚と同時に、あるいは子供の誕生と同時に住宅を購入するケースが増えてきている。
- (5) JAは、地域金融機関として①地域の資金ニーズへの対応、②経営の安定と信頼の獲得という役割を求められていることから、住宅ローンを積極的に推進することが社会的使命の発揮につながる。

[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) 貸付条件のうち年収基準については、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250万円以上である。
- (2) 団体信用生命共済の借入者の年齢要件は、貸付時に満20歳以上60歳未満であることが必要である。
- (3) 返済比率は、年収200万円以上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。
- (4) 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くすることで基準をクリアできる場合がある。
- (5) 親子リレー返済においては、子供が75歳になるまでに完済することが必要である。

[問4] 「JAリフォームローン」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リフォームローンは、住宅の増改築や改装、補修、その他設備資金などに利用できるローンである。

貸付時年齢は満20歳以上(①)歳未満、完済時年齢は満(②)歳未満となる。貸付金額は10万円以上(③)万円以内、貸付期間は1年以上(④)年以内となっている。

なお、JAリフォームローンは(⑤)万円まで無担保で貸付ができることから、借入者にとっては手軽に利用できるローンであるが、金利はその分JA住宅ローンより高めに設定されている。

- (1) ① 66    ② 76    ③ 1,000    ④ 15    ⑤ 500
- (2) ① 66    ② 80    ③ 1,000    ④ 20    ⑤ 500
- (3) ① 65    ② 76    ③ 500    ④ 15    ⑤ 300
- (4) ① 66    ② 75    ③ 500    ④ 15    ⑤ 300
- (5) ① 65    ② 76    ③ 1,000    ④ 20    ⑤ 500

**[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。
- (2) 「変動金利型」は、市中の金利変動に応じて年2回金利の見直しが行われるタイプで、金利が変われば返済額における元金と利息の割合が変わることになる。
- (3) 元利均等返済の「変動金利型」では、金利が上がって月々の返済額が増える場合、その返済額は変更前の月々の返済額の1.25倍を超えないように調整される。
- (4) 「固定変動選択型」は、一定の特約期間(3年, 5年, 10年等)に固定金利が適用されるもので、特約期間終了後は変動金利型になる。
- (5) 「固定変動選択型」には全期間金利引下げ型があり、これはさらに、①「はじめに大きな引下げ型」と②「ずっと引下げ型」がある。

**[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、原則として個人の保証人は必要なく、代わりに信用保証協会や農業信用基金協会などの機関保証を付し、借入者が返済不能に陥ると、ここから代位弁済を受ける。
- (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後払方式とされている。
- (3) 農業信用基金協会の保証を得るためには、JA住宅ローンの借入者は、直接、農業信用基金協会に保証委託の申込みを行わなければならない。
- (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60%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った場合は、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いまたは代位弁済が行われる。

[問7] JA住宅ローンの返済の仕組みについて、次の文章の(①)～(⑤)にあ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。

住宅ローンの毎月の返済額を決める方法として、元利均等返済と元金均等返済がある。

元利均等返済は、毎月の返済額は一定だが、支払開始当初は(①)の占める割合が大きく、返済期間が終わりに近づくに従って(②)の占める割合が大きくなっていく。

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ある。したがって、月々の返済額は返済開始当初は(③)、返済期間が終わりに近づくにつれて(④)になってくる。

繰上返済には、「期間短縮型」と「返済額軽減型」があるが、(⑤)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に、利息軽減額が大きい。

- (1) ①元金 ②利息 ③多く ④少なく ⑤返済額軽減型  
(2) ①利息 ②元金 ③多く ④少なく ⑤期間短縮型  
(3) ①利息 ②元金 ③少なく ④多く ⑤期間短縮型  
(4) ①元金 ②利息 ③少なく ④多く ⑤返済額軽減型  
(5) ①元金 ②利息 ③少なく ④多く ⑤期間短縮型

[問8] 団体信用生命共済の仕組み等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA住宅ローンについては、借入者の団体信用生命共済の加入が任意条件となっており、加入した場合、借入期間中に借入者が死亡または所定の後遺障害状態に至った場合に、借入者に代わって共済金で住宅ローンを完済する仕組みとなっている。
- (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相当額については、金利に上乗せして借入者負担とするのが一般的である。
- (3) 三大疾病保障と長期継続入院保障の特約が付かない団体信用生命共済の共済金の支払事由は、借入者が死亡した場合のみである。
- (4) 「JA長期継続入院保障付住宅ローン」は、一定の条件を満たす入院をした場合、入院期間におけるローンの約定返済額が共済金として支払われ、ローンの返済に充当されるが、その場合の入院の保障期間は24カ月が限度となる。
- (5) 9大疾病補償保険の加入年齢は20歳～60歳までであり、かつ、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、適切でないものを 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、余裕をもって準備してもらうことが大切である。
- (2) 住宅ローンの契約手続きは、金銭消費貸借契約証書、債務保証委託契約証書、抵当権設定契約書などの記載すべき箇所は J A においてすべて記入したうえで、お客様に来店を求め、お客様からは署名捺印を受け契約を締結する。
- (3) 住宅ローンの申込受付から貸付実行までの手続きの流れは、①ローンの申込受付⇒② J A および保証機関の審査⇒③契約の手続き⇒④抵当権の設定⇒⑤融資の実行である。
- (4) 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は、①基本書類と②資金使途に応じて提出してもらう書類に分かれるが、「住民票」、「所得証明」、「担保不動産明細」は、いずれも①基本書類に該当する。
- (5) 住宅ローンの申込み時に必要な「所得証明」は、原則として、給与所得者は前年度分、自営業者は過去 3 年分が必要である。

**【問 10】 証券化住宅ローン「フラット 35」の特色について、正しいものを 1 つ選びなさい。**

- (1) 証券化住宅ローン「フラット 35」(買取型)については、借入者は住宅金融支援機構から融資を受け、その債権を民間金融機関が買い取り、証券化して投資家に販売する仕組みとなっている。
- (2) 証券化住宅ローン「フラット 35」の申込みは、取り扱っている金融機関等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にしている。
- (3) 証券化住宅ローン「フラット 35」の融資を受ける際には、その対象物件が融資の条件を満たしているか検査を受ける必要があり、その検査は適合証明機関に依頼する。
- (4) 「フラット 35 S エコ」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、金利の引下げを受けることができる制度である。
- (5) 「フラット 35 S」は、東日本大震災からの復興・住宅の省 CO<sub>2</sub> 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引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、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：「JA住宅ローンがご利用いただけますが、頭金が足りない場合には、JA住宅ローン(100%応援型)がご利用いただけ、登記手数料、火災共済掛金、保証料などを除いた対象物件の所要金額の100%まで借入することができます。」

(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、無担保で500万円まで借入が可能となっています。500万円を超える借入の場合は、同じように無担保でJA住宅ローンがご利用できます。」

(3) 質問：「他金融機関からJA住宅ローンへ借換えたいのですが？」

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が、借換えに際して地価の下落等により担保不足が生じた場合には、担保評価額の最大120%(または240%)まで融資が可能なJA住宅ローン(借換応援型)もご利用できます。」

(4) 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(100%応援型)がありますが、土地のみの購入に関しましては対象外となります。」

(5) 質問：「土地を購入するために、JA住宅ローンを利用できますか？」

回答例：「JA住宅ローンは、住宅を建てるための土地の購入にご利用できますが、3年以内に住宅を新築し、居住する予定があることが要件となっております。」

[問 12] 住宅ローンにかかる資金計画に関するお客様へのアドバイスについて、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. 「住宅ローンの年間返済額は、年収の25%以下に抑えることが望ましいとされていますが、年間返済額の年収に対する比率の上限は、年収の高い人ほど低く、年収の低い人ほど高くなります。」
- b. 「借入金額は、『いくら返せるか』ということで金額をお決めになるのではなく、『いくら借りられるか』という視点からお考えになることが大切です。」
- c. 「J A住宅ローンの返済比率を計算する場合には、住宅ローンのほか、他の借入金(事業資金も含める)の返済額も加えて計算します。」
- d. 「J A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。」
- e. 「頭金は、住宅建設総費用の20～30%程度を用意するのが家計上望ましいといわれています。」

- (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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「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は、借換えにより月々の返済額を減らすことができますので、借換えが必ずお得になります。」
- (2) 「住宅ローンの借換えについて、諸費用を考えてもメリットが生じる目安は、『ローン残高1,000万円以上、金利差1%以上、残存期間10年以上』の全ての条件を満たす場合であるといわれています。」
- (3) 「住宅ローンの借換えのシミュレーションにおいて、固定変動選択型あるいは変動金利型の場合は、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ので、ご注意ください。」
- (4) 「住宅ローンの借換え時の諸費用のうち、抵当権の抹消と設定に伴う司法書士の手数料は、どの司法書士に依頼しても一律です。」
- (5) 「住宅ローンを借り換える場合の融資取扱手数料は、どの金融機関でも一律です。」

[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) 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6～8%程度が、中古住宅の場合は3～5%程度が必要といわれている。
- (2) 印紙税は、売買契約書、請負契約書、ローン契約書などを作成するときに必要となる税金であるが、契約金額に応じて印紙税額が違ってくる。
- (3) 住宅を取得したときには、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、土地購入価額に対しては消費税は課税されない。
- (4) 新築住宅であれ、中古住宅であれ、それぞれ一定の要件を満たす住宅については、取得にあたっての登録免許税が軽減される措置がある。
- (5) 不動産取得税は、新築長期耐用住宅の場合、税額の計算において固定資産税評価額から1,300万円を控除できる特例がある。

[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」とは、( ① )から、贈与の年の1月1日において20歳以上の( ② )が本制度における住宅資金の贈与を受けた場合、( ③ )万円までの贈与は非課税で、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制度である。

この制度により贈与された財産は、相続時にもう一度( ④ )の価額で相続財産に合算され、相続税で精算される。

また、「相続時精算課税制度」とは別に、直系尊属から「住宅資金の贈与」を受けた場合、平成27年12月までは、省エネ住宅・耐震住宅の贈与の非課税枠は( ⑤ )万円となっており、相続時精算課税制度と併用できる。

- |     |       |        |         |      |         |
|-----|-------|--------|---------|------|---------|
| (1) | ①親    | ②子     | ③ 2,500 | ④贈与時 | ⑤ 1,000 |
| (2) | ①直系尊属 | ②子および孫 | ③ 2,000 | ④贈与時 | ⑤ 1,000 |
| (3) | ①親    | ②子     | ③ 2,500 | ④相続時 | ⑤ 1,500 |
| (4) | ①直系尊属 | ②子および孫 | ③ 2,000 | ④相続時 | ⑤ 1,500 |
| (5) | ①直系尊属 | ②子および孫 | ③ 2,500 | ④贈与時 | 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) 給与所得者がマイホームを持った場合に、住宅ローン控除を受けるためには、初年度は確定申告する必要がある。
- (2) 住宅ローン控除の対象者は、住宅を取得後(または新築)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。
- (3) 住宅ローン控除の対象者は、控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円(給与所得者の場合、給与収入で3,336万円)以下であることが必要である。
- (4) 住宅ローン控除の対象となる住宅は、家屋の床面積は100㎡以上で、店舗併用住宅の場合は、床面積の3分の1以上が自己の居住用であることが必要である。
- (5) 認定長期優良住宅を新築し居住した場合、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5,000万円で、控除率はその残高に対して1.0%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。
- (2) 政策金利が引き上げられると、国債発行金利など市場金利が上昇することになるため、短期プライムレートや預貯金金利が上昇することから、住宅ローン金利も引き上げられる。
- (3) 金利や景気の先行きを判断する時の代表的な指標に「景気動向指数」があるが、これは日本銀行が毎月発表している。
- (4) 「景気動向指数」の種類には、「先行指数」「一致指数」「遅行指数」があるが、「有効求人倍率(除く学卒)」や「大口電力使用量」などは「先行指数」に該当する。
- (5) 円安ドル高が進むと輸入品の円建て価格が下落する結果、日銀は金融緩和に動き、金利は下落傾向をたどりやすくなる。

**〔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) J Aの支所・支店で、住宅ローンやマイカーローンなどのキャンペーンを行うために独自のチラシやパンフレットを作成する場合、「銀行業における表示に関する公正競争規約(表示規約)」を遵守する必要がある。
- (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、「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には、取引条件、景品類の提供時期に関する事項等の表示は不要である。
- (3) 業界における唯一性を意味する用語で、例えば「当J Aだけ」「我が国初」「金融界で初めて」などは、その内容が客観的に実証されていても使用することはできない。
- (4) 借換えの広告には、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。
- (5) 支所・支店で独自に広告やチラシを作成する場合においては、法令順守の観点から「表示規約」の遵守を徹底しなければならないが、実務上は本部の専任セクションと相談しながら進めていくことが必要である。

**〔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) J A提携住宅ローン制度を利用して、住宅販売会社がJ A住宅ローンの商品説明を行ったり契約の一部を行ったりするなど、J Aの本来業務の一部を行うことは、原則として銀行代理業務に該当することになる。
- (2) 銀行代理店になる場合、いわゆる「参入の適格性」の規制の遵守をすれば、顧客資金の分別管理の徹底や誤認防止措置を設けることは不要である。
- (3) 提携会社が提携先の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いる場合でも、原則として銀行代理業に該当すると判断されている。
- (4) 財形住宅融資は、勤務先で一般財形貯蓄、財形住宅貯蓄、財形年金貯蓄のうち、財形住宅貯蓄を1年以上続けている人が利用できる融資である。
- (5) 財形住宅融資は、金利は5年固定金利制で、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] 不動産に関する基礎知識について、誤っているものを1つ選びなさい。**

- (1) 建築基準法では、その集団規定において、不動産について用途地域などに応じて具体的に用途や規模を規制する規定を定めている。
- (2) 地価調査基準地標準価格とは、都道府県が毎年1月1日現在の地価調査基準地の評価額を公表するもので、公表の時期は7月初旬である。
- (3) 相続税の路線価は、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。
- (4) 不動産の鑑定評価において「収益還元法」とは、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見積額を計算した上で、その収益が達成される可能性やリスクを見込ん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不動産の価格を求める方法である。
- (5) 不動産の鑑定評価方法である「原価法」「収益還元法」「取引事例比較法」のうち、一番本質的な不動産の価値を示すのは、「収益還元法」だといわれている。

**[問 21] 不動産の登記に関する基礎知識について、正しいものを1つ選びなさい。**

- (1) Aさんが、所有する土地を平成27年8月10日にBさんに、同一物件を平成27年9月10日にCさんに売却し、Bさんより先にCさんが所有権を登記した場合でも、原則として先に購入したBさんが所有権を主張できる。
- (2) 不動産の登記記録は、表題部、権利部(甲区)、権利部(乙区)から構成されており、権利部(甲区)には所有権以外の権利、権利部(乙区)には所有権が登記されている。
- (3) 不動産の登記記録の表題部には、不動産の概要(所在、利用状況、規模など)が記載されている。
- (4) マンションの建物の専有部分と敷地利用権は、分離して処分することはできないが、登記記録は建物と敷地がそれぞれ個別にされている。
- (5) 不動産登記記録はコンピュータ化されており、従来の「登記簿謄本」の代わりに「登記識別情報」が、「登記済証」の代わりに「全部事項証明書」が交付される。

[問 22] 不動産取引に関する基礎知識について、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(以下、宅建業者という。)は、不動産売買等の契約を締結する前に、必ず宅地建物取引士が重要事項の説明を行わなければならないが、その場合は必ずしも専任の宅地建物取引士でなくてもよい。
- b. 宅建業者が仲介行為を行う場合の「専任媒介契約」および「専属専任媒介契約」に係る契約期間は、6カ月以内としなければならない。
- c. 不動産の売買契約においては、買主が解約手付金および代金の一部を支払った後でも、売主は手付金の倍額を支払えば契約を解除できるとされている。
- d. 瑕疵担保責任とは、買主が引渡しを受けた後、それまでに見つけることができなかった隠れた瑕疵が発見された時の売主の責任のことであるが、民法では、買主は発見した時から1年以内であれば、損害賠償の請求ができることとなっている。
- e. 土地の売買契約において、その土地の登記記録の面積(公簿面積)で契約することは、実測面積と違ってることがあり、民法上の規定で無効としている。

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

[問 23] 「土地の利用に関する基礎知識」および「建物の規模に関する基礎知識」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 500㎡の敷地のうち、300㎡が第2種住居地域で、200㎡が第2種中高層住居専用地域だとすると、敷地全体に第2種住居地域の制限が適用される。
- (2) 建ぺい率とは敷地面積に対する建築面積の割合のことで、容積率とは建物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことである。
- (3) 建ぺい率について、敷地が特定行政庁の指定する角地である場合には、10%の加算が認められる。
- (4) 500㎡の敷地で、300㎡が建ぺい率80%、200㎡が建ぺい率60%の制限を受けているとすると、敷地全体の建ぺい率は70%となる。
- (5) 前面道路が10m、商業地域(前面道路に乗じる数値は0.6)、指定容積率680%、敷地面積200㎡の敷地における最大の延べ面積は1,200㎡である。

[問 24] 「道路と敷地の関係の基礎知識」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 都市計画区域内においては、敷地が道路に4 m以上接していなければ、建物は建てられない。
- (2) 建築基準法では、幅員4 m以上(特別な区域においては6 m以上)のものを道路と定義している。
- (3) 私人の所有で幅員2 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。
- (4) セットバック部分は、建物を建築することは認められないが、境界のための塀を作ることは認められている。
- (5) 前面道路幅員が3 mの敷地において、道路の向こう側が崖の場合には、道路のこちら側には0.5 mのセットバックが必要である。

[問 25] 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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 本人確認を公的書類で行う場合は、有効期限に注意を払い、「住所」「氏名」「性別」をチェックする。
- (2) 本人確認書類の旅券(パスポート)には有効期限が5年と10年があり、表紙の色が青の場合は5年有効旅券、赤の場合は10年有効旅券となっている。
- (3) 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。
- (4) 本人確認書類の住民票チェック事項の1つに「住民となった年月日」があるが、「居住年数」を確認する必要がある。
- (5) 特別永住者の確認は「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) 給与所得者の所得証明書(市民税・県民税課税証明書)は、その給与所得者が1月1日現在で住所があった市区町村に請求書を提出し発行を受ける。
- (2) 給与所得者の源泉徴収票は、勤務先の総務経理の担当部署より配付されるが、場合によっては住民税決定通知書等と所得の整合性を確認することも必要である。
- (3) 給与所得者の住民税決定通知書は、毎年5月ごろ各市区町村から交付され、勤務先経由で配付される。
- (4) 自営業者の納税証明書は、住所地の市区町村に請求書を提出し発行を受ける。
- (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日までに申告するもので、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) 住宅ローンの受付窓口審査では、収入や年齢のみならず、①融資金額は所定の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ができることの2つを確認する。
- (2) 不動産売買の「重要事項説明書」は、不動産業者(宅地建物取引士)が、売買契約を締結した後に買主に交付し、その取引内容を説明するものである。
- (3) 住宅を建てるために農地を宅地へ変更する場合は、各市町村の農業委員会の許可が必要であり、この許可証のことを「農地転用許可証」という。
- (4) 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し写しの交付を受けることができる。
- (5) 建物図面は、建物の位置や形状を明確にしたもので、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。

**[問 28] JA住宅ローンの審査における個人情報機関の「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) C R I N (Credit Information Network) とは、「K S C (全国銀行個人情報情報センター)」と「C I C (株シー・アイ・シー)」の2つの個人情報機関が、それぞれのコンピュータをオンラインで結び、個人情報情報の相互交流を図るために構築したネットワークのことで、1987年からスタートしている。
- (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機関を通じて他業界の信用情報を照会することができ、過剰融資の防止や多重債務者発生の未然防止に効果を上げている。
- (3) 一度ローンを実行したお客様でも、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が変化していないかをチェックする必要がある。
- (4) 「C I C」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」の登録情報を与信判断に利用する場合や、個人信用情報を 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、個人の権利と利益を保護するために、個人情報を取得し取り扱っている事業者に対して、様々な義務や対応を定めた法律で、平成17年4月から全面施行されている。
- (2) 個人情報取扱事業者は、本人の同意を得たとしても、個人情報を目的以外で利用することはできない。
- (3) 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。
- (4) 個人情報取扱事業者が主務大臣の命令に違反した場合は、6カ月の懲役または30万円以下の罰金、報告義務に違反した場合は30万円以下の罰金が科せられる。
- (5) 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。

**[問 30] 個人情報について、正しいものを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るものはない。
- (2) 個人情報は個人に関する情報という位置付けなので、会社や団体など法人に関する情報は個人情報とはならず、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。
- (3) 個人情報を取り扱う事業者は自社ブランドを守り、顧客満足度を向上させるために、より積極的に情報セキュリティ対策に取り組む必要がある。
- (4) JAでは、個人情報に関する事項は、ホームページへの掲載や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、その内容についてお客様から質問されても、必ずしも答える必要はない。
- (5) お客様からローンの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] 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。

住宅ローンの借入者の返済能力を確認するためには、( ① )が( ② )をクリアし、かつ、次の「返済比率の算出」により算出した割合が、所定の返済比率の範囲内であることの確認が必要である。

返済比率の算出 = 「( ③ ) + ( ④ )」 ÷ ( ① ) × 100 (%)

なお、( ④ )に事業資金および農業関連資金は( ⑤ )。

- (1) ①前年度税込年収 ②所得基準 ③今回のローンの年間元利金返済額  
④現在利用中のローンの年間元利金返済額 ⑤含まれる
- (2) ①前年度税引後年収 ②年収基準 ③今回のローンの年間元利金返済額  
④現在利用中のローンの年間元利金返済額 ⑤含まれない
- (3) ①前年度税込年収 ②年収基準 ③現在利用中のローンの年間元利金返済額  
④今回のローンの年間元利金返済額 ⑤含まれない
- (4) ①前年度税込年収 ②年収基準 ③今回のローンの年間元利金返済額  
④現在利用中のローンの年間元利金返済額 ⑤含まれない
- (5) ①前年度税込年収 ②所得基準 ③今回のローンの年間元利金返済額  
④現在利用中のローンの年間元利金返済額 ⑤含まれない

[問 32] JA住宅ローンの担保について、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、「物件の所在地はJAの管理可能な地域内であること」「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」の条件も満たしていることが必要である。
- (2) 200%借換応援型の担保評価において、土地については借換時に公的評価により再評価するが、建物については新築時の建築請負契約書により建築費を確認し、原則として標準減価率の算式によって評価する。
- (3) 200%借換応援型では、借換えと同時に改装・補修を行う場合の貸付限度額は、現在借入中の住宅ローンと諸費用および改装・補修費用が、土地と建物の担保評価額の最大200%以内(但し、諸費用および改装・補修費用の合計額は1,000万円が限度)である。
- (4) 借換応援型では、増改築を含む場合、貸付金額に増改築に伴い増加する担保評価額を加算することができる。
- (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する。

[問 33] Aさんが、10年前にB銀行の住宅ローンを利用(現在残高 20,000 千円)し購入した自宅(概要は下表のとおり)に関して、JAの住宅ローン(借換応援型)での借換えを申し込んできた案件にかかる担保評価額について、正しいものを1つ選びなさい(土地の評価は固定資産税評価額倍率後の100%とする)。

<p>≪土地≫</p> <p>①所有者：A</p> <p>②地 積：150 m<sup>2</sup> (約 45 坪)</p> <p>③所有権以外の権利：東西銀行の抵当権 (25,000 千円の設定)</p> <p>④固定資産税評価額：10,000 千円</p> <p>⑤固定資産税評価倍率：1.1</p>	<p>≪建物≫</p> <p>①所有者：A</p> <p>②床面積：1階 60 m<sup>2</sup>, 2階 40 m<sup>2</sup></p> <p>③所有権以外の権利：東西銀行の抵当権 (25,000 千円の設定)</p> <p>④新築時工事請負価額：20,000 千円</p> <p>⑤経過年数減価率：0.6</p>
--	---

- (1) 10,000 千円
- (2) 19,000 千円
- (3) 20,000 千円
- (4) 25,000 千円
- (5) 30,000 千円

[問 34] 不動産登記の基礎知識について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 登記記録は、土地は地番順に、建物は敷地の地番順に、整理されているため、地番が分からないと登記所では、登記記録を見ることはできない。
- (2) 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。
- (3) 登記されている担保権には順位が付けられており、利害関係者の間で合意を取り付けたとしても、その順位は変更することができない。
- (4) 改正不動産登記法が平成 17 年 3 月 7 日に施行され、登記済証(権利書)の代わりに「登記識別情報」が通知されるようになったが、申請すれば誰でも取得することができる。
- (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) 不動産登記簿は、当該不動産の所有者のみが、所定の申請書に申請内容を記載し手数料を現金で支払うことにより取得することができる。
- (2) 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あるが、家を新築した場合などは、引渡しから1カ月以内に表示登記をする必要がある。
- (3) 土地を購入して新築住宅を建てた場合、土地については「所有権の移転登記」、建物については「所有権の保存登記」をする必要がある。
- (4) 所有権一部移転登記とは、共有物件でない不動産の所有権の一部を他に移転して共有物とする際に行われる登記である。
- (5) コンピュータ式登記簿の記載事項に下線があるものは、抹消事項であることを示している。

[問 36] 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は、契約締結時に記名・押印してもらえば、それが保証意思や担保提供意思の確認となるので、意思確認の必要はない。
  - b. 住宅ローンの契約締結時においては、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。
  - c. 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係ることのほか、希望する借入金額、借入期間、金利などの借入状況について、本人が記入しているかを他の提出書類の筆跡と比べるなどの方法で確認する必要がある。
  - 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商品の取扱いについては、各種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確認する必要があるが、別途、保証機関に対する同意を得る必要はない。
  - e. 住宅ローンの申込受付時および事前審査時における同意書は、原則として当該ローン完済後3年間の保存が必要とされる。
- (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、必須条件となっているが、親子リレー返済の場合には、親子のいずれかが加入を認められればよい。
- (2) 「JA三大疾病保障特約」では、「がん」「急性心筋梗塞」「脳卒中」に該当した場合であっても、住宅ローンの返済にかかる約定利息・約定遅延利息および遅延損害金について、顧客負担となる場合がある。
- (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カ月分のローン返済相当額の共済金が支払われる。
- (4) 「団体信用生命共済(団信)」の主契約(死亡・後遺障害保障)の掛金は、原則、共済契約者であるJAが負担するが、特約部分の掛金相当額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。
- (5) 「団体信用生命共済(団信)」の加入事務上、年1回は被共済者名簿と保管中の被共済者加入票とを1件ごとに照合・確認し、不備や誤りがある場合には訂正等を行う必要がある。

**[問 38] JA住宅ローンにかかる質権設定契約・金銭消費貸借契約および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) JA統一ローン融資要項においては、担保物件である建物には火災共済(保険)に任意で加入することになっているが、加入した場合には、その共済(保険)金請求権に第1順位の質権を設定することになっている。
- (2) 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、JAの担当者の判断により、借入者・連帯保証人等から反社会的勢力に該当しないこと等を記載した覚書の提出を受ける。
- (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、あわせて捨印をしてもらうことにより、後日、記入ミスや契約内容の変更の際にはJA職員が訂正できるようになる。
- (4) 保証委託契約書を保証機関と締結した後、借入者が住宅ローンの返済不能に陥り、保証機関が借入者に代わって返済した場合、債務は求償債務として保証機関に移り借入者の返済義務はなくなる。
- (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。

**[問 39] JA住宅ローンの抵当権設定等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) 住宅ローンでは、購入する物件(融資対象となる土地・建物)を担保(抵当権)として設定するが、借入者が住宅ローンを返済できなくなった場合には、最終的には担保物件を売却処分して残債務の返済に充当することが一般的である。
- (2) 抵当権の設定登記に関しては、「抵当権設定契約証書」の他にも、担保とする物件の権利証(登記識別情報)や担保物件の所有者の印鑑証明書、住民票、委任状、および抵当権者の委任状、資格証明書が必要となる。
- (3) 「抵当権設定契約証書」は、本人の担保提供意思を確認したうえで、原則として本人に記入してもらうことが必要である。
- (4) 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、司法書士が委任状を作成・記述し、借入者(所有者)本人が押印することとなる。
- (5) 保証人に対する保証意思の確認は、保証意思の確認を間違いなく行ったかどうか、その時の状況を「保証人に対する保証意思の確認記録」として、詳細に記録しておくことが必要である。

**[問 40] JA住宅ローンの「融資先の事後管理と生活メイン化」について、最も適切なものを1つ選びなさい。**

- (1) 融資判断の基本には「融資の5原則(安全性の原則、収益性の原則、流動性の原則、成長性の原則、公共性の原則)」があるが、中でも「成長性の原則」は、他のすべての原則に優先する大原則である。
- (2) 住宅ローンの事後管理には様々な目的があるが、お客様の「状況の把握」(いわゆる債務者の実態把握)は特に重要である。
- (3) 住宅ローンの決裁(承認)にあたり付された融資条件は、必ず住宅ローンの実行前に全て履行されていなければならない。
- (4) 住宅ローン取引は長期にわたるため、その分、ビジネスチャンスも多くあり、「生活メイン化」については、住宅ローンを実行した後からしっかり図っていく必要がある。
- (5) 住宅ローン実行後に発生するお客様の変動等に関しては、その変動に対して常に融資条件を変更して、担保や保証の変更を行い住宅ローンの継続性を維持していくことが必要である。

[問 41] JA住宅ローン推進の基本等について、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. 住宅ローンの獲得ルートにおいて「住宅関連会社ルート」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。
- b. 住宅ローンの獲得ルートにおいて「渉外ルート」は、住宅の建築や仲介を行うハウスメーカー、不動産仲介業者、ディベロッパー等の住宅関連会社からの情報ルートのことをいう。
- c. 最近では、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割をこうしたルートから獲得している。
- d. 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に対応ができる。
- e. 「2014年度民間住宅ローン利用者の実態調査」(独立行政法人 住宅金融支援機構)によると、利用した住宅ローンと媒体等の1位は、「金融機関」で、34.9%であった。

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

[問 42] 「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) 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。
- (2) 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いて早期に回答を受けることができるメリットがある。
- (3) 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時、提携会社はお客様が記入した審査書類をJAに持ち込むことができる。
- (4) 代理受領とは、住宅ローンの申込人から借入金の振込処理に係る依頼を受けた場合、提携会社が指定する口座に直接入金することである。
- (5) 住宅ローンの審査の結果は、審査結果(可否)に関わらず、提携会社に速やかに通知するとともに、その結果を提携会社が申込人に通知することになっている。

**[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) 住宅関連会社営業において、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があることから、注意をする必要がある。
- (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、不動産業界は土曜日の定休日が多いことから、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、J Aの審査スピードを試していることがありえることから、事前審査は「翌営業日以内」、正式審査は「5営業日以内」の回答が基本である。
- (4) 住宅関連会社の営業担当者は他金融機関との接触も持っていることから、住宅関連会社の営業担当者とは、定期的な訪問により金融機関に関する情報や顧客のニーズを必ず聞き出すなど、情報交換が不可欠である。
- (5) 住宅関連会社の訪問について、土日は一般的に金融機関が休みのため、相談したい案件の照会は月曜日が一番多く見込まれ、月曜日に訪問すれば案件に遭遇する確率が高い。

**[問 44] 「住宅ローン相談会による見込客の発掘」について、正しいものを1つ選びなさい。**

- (1) J A住宅ローン相談会の主な誘致対象は、J A利用客でJ A住宅ローン未取引の管理客である。
- (2) 管理客以外のJ A利用客やJ A未取引客は、渉外担当者の管理客に比べると把握している情報は少ないが、相当に顧客数も少なく、J A住宅ローン相談会の誘致対象としてはそぐわない。
- (3) これまでの実績からJ A未取引客の相談会への来会動機の割合をみると、J A未取引客割合が高いJ Aほど「チラシ・新聞広告」の割合が高く、J A未取引客割合が低いJ Aほど「渉外担当者の勧誘」「DM」の割合が高くなっている。
- (4) 住宅展示場での住宅ローン相談会の開催は、住宅取得に関心があり、かつ、具体的なプランやローンニーズを持つ来場者の割合が高く、見込み案件の獲得率が非常に高くなる。
- (5) 住宅ローン相談会開催の広告効果の賞味期限として、DMは2カ月程度、新聞折込、ポスティングは1週間程度が目安といわれている。

[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. 住宅ローンを固定金利で契約した場合、一度契約をすると原則として契約内容の変更はできないが、金利については、その後の経済環境が変化すれば見直しされる。
- b. 住宅ローンを借り換える目的は、「高金利ローンから低金利ローンへの金利引下げ効果による、毎月の返済額・総支払額の軽減」に尽きるといえる。
- c. 住宅ローンの借換えは、利用中の住宅ローン金利と、借換え後の住宅ローン金利の金利差が大きいほどメリットがあることから、低金利の現在は住宅ローンの借換のタイミングではない。
- d. 住宅ローンの借換のメリットは、金利差、借入金額、返済方法の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。
- e. 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」を求めて、10年固定で借換えをするケースもある。

- (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」として、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株価動向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) 長期金利と短期金利の一般的な特徴は、①短期金利の変動幅は長期金利より大きい、②過去の金利動向の谷と山を見ると、先に来るのは長期金利の方、③低金利下では長期金利の方が金利は高く、高金利下では短期金利の方が金利は高いという点にある。
- (3) J A の「固定変動選択型住宅ローン」は、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) J A の「固定変動選択型住宅ローン」の月々の返済額は、特約の見直しの都度再計算されるが、125%ルール適用はない。
- (5) 「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。

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

- (1) 提案書作成のために必要な情報収集の入口として、事前ヒアリングが重要であるが、資金計画の規模や自己資金の有無が分かれば、購入先住宅関連会社や購入の時期、購入予定地域等のヒアリングは不要である。
- (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、その場で回答が困難であっても、紹介獲得の可能性および顧客の満足度を高めるため、即答することが重要である。
- (3) 小学生の子供がいるお客様の場合は、教育費という将来の大きな支出に備えた資金計画のアドバイスと住宅ローンの返済プランのアドバイスを併せて行うことで、信頼関係を獲得できる可能性がある。
- (4) 教育費の負担がピークを迎えているお客様の場合は、10年固定の固定変動選択型住宅ローンの利用により、当面の返済額を低く抑えたプランの提案が必要である。
- (5) 目の前に大きな出費(子供の大学進学資金)が控えている50歳前後のお客様の場合、自己資金は手元に残すより住宅資金に回すことにし、住宅ローンの借入金額をできる限り減額するという選択肢がベストである。

**[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、住宅ローンだけにフォーカスせず、金融商品全体を見渡すことを心がけて、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、万一の不安を民間生保で賄う必要はなく、「団体信用生命共済+老齢年金」で検討することがポイントである。
- (3) お客様にとって「住宅資金」は、「教育資金」「老後資金」とともに人生の3大支出の1つであり、住宅ローンもライフプランとして一体的に考え、お客様が望んでいるライフスタイルに組み込んだアドバイスが効果的である。
- (4) 具体的な返済プランの作成・提供に先立っては、お客様に対して、①住宅ローンの商品概要、②金利タイプ別の特徴、③金利変動ルール、④金利変動リスクなどの基本情報を、書面をもって説明することが必要とされている。
- (5) 住宅ローンの元利均等返済の利息計算においては、返済年数が違ってても、借入金額・金利が同じであれば初回返済の利息は同じである。

**[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) コンプライアンスとは、一般的には「法令等遵守」と訳され、各種の法律のほか業界団体のルール、JA内の規則や事務取扱基準等を含めて、これらの諸ルールを厳正に遵守することといわれている。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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、役席者やコンプライアンス責任者に報告する前に、速やかに自分たちで対処することが重要である。

【問 50】「ローン業務に必要なコンプライアンス」について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 「断定的な判断の提供」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、独占禁止法で禁止されている。
- (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、これは金融商品販売法等で禁止されている。
- (3) 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、お客様に対する税法についての一般的な説明も税理士法に抵触することになる。
- (4) 「無決裁融資」とは、正式な書面により支店長や本部の決裁を受けた後に融資を実行しなければならないにもかかわらず、正式な手続きを経ずに融資を実行することである。
- (5) 「情実融資」とは、金融機関の役職員等がその地位を利用して、自己または当該金融機関以外の第三者の利益を図るため、正規の勘定を通さずに金銭の貸付、金銭の貸借の媒介、または債務の保証を行うことをいう。



# 「試験問題解説編」



平成27年10月3日実施

〈第37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	32
問 2	住宅ローンマーケットの現状等	32
問 3	JA 住宅ローンの商品概要	33
問 4	JA リフォームローン	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	35
問 7	JA 住宅ローンの返済の仕組み	36
問 8	団体信用生命共済の仕組み等	37
問 9	JA 住宅ローンの申込受付手続きと必要書類	38
問10	「フラット 35」の特色	38

## 相 談 対 応

問11	住宅ローンに関する質問に対する適切な回答	39
問12	住宅ローンにかかる資金計画に関するアドバイス	40
問13	相談を受けた際の説明や対応	41
問14	住宅購入時の税金や諸費用	42
問15	「相続時精算課税制度」等	43
問16	住宅ローン控除	44

## 住 宅 ロ ー ン を 取 り 巻 く 環 境

問17	金利の一般的な見方	44
問18	表示規約と住宅ローン業務	45
問19	代理店制度と住宅ローン、公的住宅ローンの仕組み	46

## 不 動 産 に 関 す る 基 礎 知 識

問20	不動産に関する基礎知識	47
問21	不動産登記に関する基礎知識	47
問22	不動産取引に関する基礎知識	48
問23	土地利用および建物の規模に関する基礎知識	49
問24	道路と敷地の関係に関する基礎知識	50

## 住宅ローンの審査

問25	本人確認書類のチェックポイント	50
問26	年収確認書類のチェックポイント	51
問27	物件確認書類のチェックポイント	51
問28	個人信用情報の確認	52
問29	個人情報保護法	53
問30	個人情報について	54
問31	返済能力の審査	54
問32	JA住宅ローンの担保	55
問33	担保評価額の計算	56
問34	不動産登記に関する基礎知識	57
問35	不動産登記簿（登記事項証明書）	58
問36	住宅ローンの申込受付時・契約時・実行時のポイント	58
問37	団体信用生命共済被保険者加入申込書	59
問38	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	60
問39	抵当権設定	61
問40	事後管理と「生活メイン化」	61

## 住宅ローンの推進

問41	JA住宅ローン推進の基本	62
問42	JA提携住宅ローン	63
問43	住宅関連会社営業の推進	64
問44	住宅ローン相談会による見込客の発掘	64
問45	借換推進のポイント	65
問46	顧客への提案に関する基礎知識	66
問47	提案手順および事例	67
問48	ワンステップ上の提案ノウハウ	68

## 住宅ローン推進とコンプライアンス

問49	コンプライアンスの重要性	68
問50	業務に必要なコンプライアンス	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について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) JAの収支動向で信用事業総利益を見ると、厳しい状況が伺え、収益力の向上の観点から、住宅ローンの増強は重要である。
- (2) JAの信用事業において収益力を向上させるには、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、住宅ローンの増強は、②利ザヤのアップに貢献する。
- (3) 住宅ローンは、契約に至れば、融資期間中に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。
- (4) 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り、生活のメイン化につなげることができる。
- (5) JA住宅ローンは、メインターゲットを

30～40歳代の土地を所有していない勤労世帯としており、組合員でなくても全ての人が利用可能となっている。

正解率 45%

正解 (5)



#### 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) の記述は適切である。
- (2) の記述は適切である。
- (3) の記述は適切である。
- (4) の記述は適切である。
- (5) 住宅ローンは、メインターゲットを30～40歳代の土地を所有していない勤労世帯としているが、ローン融資要項（統一版）では、組合員であることが住宅ローン利用の条件となっている。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。

#### 住宅ローンマーケットの現状等

問 2 住宅ローンマーケットの現状等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (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。

- (2) 平成 26 年 4 月からの消費税の引上げに対し、平成 25 年後半から住宅取得の駆け込み需要が発生し、引上げ後は反動減の影響が大きくなり、住宅着工戸数の落込みが続いている。
- (3) 住宅ローン金利に最も大きな影響を与える短期金利は、日本銀行の異次元緩和策によって一時期上昇したものの、その後、順次下降傾向で推移してきているが、物価上昇率 2% の実現が視野に入れば上昇に向かうことも予想され、今後の住宅ローン金利への影響が注目される場所である。
- (4) 住宅ローンの 100% 融資が可能になったことや、直系尊属からの住宅資金贈与の非課税措置が採られたこともあって、最近では 20 代、30 代前半の世代が結婚と同時に、あるいは子供の誕生と同時に住宅を購入するケースが増えてきている。
- (5) JA は、地域金融機関として①地域の資金ニーズへの対応、②経営の安定と信頼の獲得という役割を求められていることから、住宅ローンを積極的に推進することが社会的使命の発揮につながる。

正解率 18%

正解 (3)



### 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) の記述は適切である。
- (2) の記述は適切である。
- (3) 住宅ローン金利に最も大きな影響を与える長期金利は、日本銀行の異次元緩和策によって一時期上昇したものの、その後、順次下降傾向で推移して

きているが、物価上昇率 2% の実現が視野に入れば上昇に向かうことも予想され、今後の住宅ローン金利への影響が注目される場所である。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) の記述は適切である。
- (5) の記述は適切である。

## 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) 貸付条件のうち年収基準については、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 万円以上である。
- (2) 団体信用生命共済の借入者の年齢要件は、貸付時に満 20 歳以上 60 歳未満であることが必要である。
- (3) 返済比率は、年収 200 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。
- (4) 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くすることで基準をクリアできる場合がある。
- (5) 親子リレー返済においては、子供が 75 歳になるまでに完済することが必要である。

正解率 48%

正解 (4)



### 解説

本問は、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) 貸付条件のうち年収基準については、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200万円以上である。したがって、(1)は誤りである。
- (2) 団体信用生命共済の借入者の年齢要件は、貸付時に満20歳以上66歳未満であることが必要である。したがって、(2)は誤りである。
- (3) 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、(3)は誤りである。
- (4) の記述は正しく、これが本問の正解である。
- (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ことが必要である。したがって、(5)は誤りである。

## JA リフォームローン

**問 4** 「JAリフォームローン」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リフォームローンは、住宅の増改築や改装、補修、その他設備資金などに利用できるローンである。

貸付時年齢は満20歳以上(①)歳未満、完済時年齢は満(②)歳未満となる。貸付金額は10万円以上(③)万円以内、貸付期間は1年以上(④)年以内となっ

ている。

なお、JAリフォームローンは(⑤)万円まで無担保で貸付ができることから、借入者にとっては手軽に利用できるローンであるが、金利はその分JA住宅ローンより高めに設定されている。

- (1) ① 66    ② 76    ③ 1,000  
④ 15    ⑤ 500
- (2) ① 66    ② 80    ③ 1,000  
④ 20    ⑤ 500
- (3) ① 65    ② 76    ③ 500  
④ 15    ⑤ 300
- (4) ① 66    ② 75    ③ 500  
④ 15    ⑤ 300
- (5) ① 65    ② 76    ③ 1,000  
④ 20    ⑤ 500

正解率 52%

**正解 (1)**

### 解説

JAリフォームローンは、住宅の増改築や改装、補修、その他設備資金などに利用できるローンである。

貸付時年齢は満20歳以上66歳未満、完済時年齢は満76歳未満となる。貸付金額は、10万円以上1,000万円以内、貸付期間は1年以上15年以内となっている。

なお、JAリフォームローンは500万円まで無担保で貸付ができることから、借入者にとっては手軽に利用できるローンであるが、金利はその分JA住宅ローンより高めに設定されている。

以上により、(1)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。
- (2) 「変動金利型」は、市中の金利変動に応じて年2回金利の見直しが行われるタイプで、金利が変われば返済額における元金と利息の割合が変わることになる。
- (3) 元利均等返済の「変動金利型」では、金利が上がって月々の返済額が増える場合、その返済額は変更前の月々の返済額の1.25倍を超えないように調整される。
- (4) 「固定変動選択型」は、一定の特約期間(3年、5年、10年等)に固定金利が適用されるもので、特約期間終了後は変動金利型になる。
- (5) 「固定変動選択型」には全期間金利引下げ型があり、これはさらに、①「はじめに大きな引下げ型」と②「ずっと引下げ型」がある。

正解率 90%

正解 (4)



### 解説

本問は、JA ローンの金利体系についての知識を問う問題である。

- (1) の記述は正しい。
- (2) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。
- (4) 「固定変動選択型」は、一定の特約期間(3年、5年、10年等)に固定金

利が適用されるもので、特約期間終了後は、再び固定変動選択型、変動金利型のどちらかを選択することができる。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) の記述は正しい。

## 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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA 住宅ローンは、原則として個人の保証人は必要なく、代わりに信用保証協会や農業信用基金協会などの機関保証を付し、借入者が返済不能に陥ると、ここから代位返済を受ける。
- (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後払方式とされている。
- (3) 農業信用基金協会の保証を得るためには、JA 住宅ローンの借入者は、直接、農業信用基金協会に保証委託の申込みを行わなければならない。
- (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60%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った場合は、農業信用基金協会からJAに代位返済が行われ、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いまたは代位返済が行われる。

## 正解 (5)

## 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が、これを代位弁済という。なお、「信用保証協会」は、中小企業・小規模事業者が金融機関から「事業資金」を調達する際に、保証人となって融資を受けやすくするようサポートする公的機関である。したがって、(1)は誤りである。
- (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、(2)は誤りである。
- (3) 農業信用基金協会の保証を得るためには、JA 住宅ローンの借入者は、JA を通じて都道府県農業信用基金協会に保証委託の申込みを行う。したがって、(3)は誤りである。
- (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、(4)は誤りである。
- (5) の記述は正しく、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、次の文章の (①) ~ (⑤) にあ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。

住宅ローンの毎月の返済額を決める方法として、元利均等返済と元金均等返済がある。

元利均等返済は、毎月の返済額は一定だが、支払開始当初は ( ① ) の占める割合が大きく、返済期間が終わりに近づくに従って ( ② ) の占める割合が大きくなっていく。

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ある。したがって、月々の返済額は返済開始当初は ( ③ )、返済期間が終わりに近づくにつれて ( ④ ) になってくる。

繰上返済には、「期間短縮型」と「返済額軽減型」があるが、( ⑤ ) 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、利息軽減額が大きい。

- (1) ① 元金      ② 利息      ③ 多く  
④ 少なく    ⑤ 返済額軽減型
- (2) ① 利息      ② 元金      ③ 多く  
④ 少なく    ⑤ 期間短縮型
- (3) ① 利息      ② 元金      ③ 少なく  
④ 多く      ⑤ 期間短縮型
- (4) ① 元金      ② 利息      ③ 少なく  
④ 多く      ⑤ 返済額軽減型
- (5) ① 元金      ② 利息      ③ 少なく  
④ 多く      ⑤ 期間短縮型

正解率 35%

正解 (2)

### 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。

住宅ローンの毎月の返済額を決める方法として、元利均等返済と元金均等返済がある。

元利均等返済は、毎月の返済額は一定だが、支払開始当初は利息の占める割合が多く、返済期間が終わりに近づくに従って元金の占める割合が大きくなっていく。

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ある。したがって、月々の返済額は返済開始当初は多く、返済期間が終わりに近づくにつれて少なくなってくる。

繰上返済には、「期間短縮型」と「返済額軽減型」があるが、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に、利息軽減額が大きい。以上により、(2)が正しく、これが本問の正解である。

## 団体信用生命共済の仕組み等

問 8 団体信用生命共済の仕組み等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA 住宅ローンについては、借入者の団体信用生命共済の加入が任意条件となっており、加入した場合、借入期間中に借入者が死亡または所定の後遺障害状態に至った場合に、借入者に代わって共済金で住宅ロー

ンを完済する仕組みとなっている。

- (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相当額については、金利に上乗せして借入者負担とするのが一般的である。
- (3) 三大疾病保障と長期継続入院保障の特約が付かない団体信用生命共済の共済金の支払事由は、借入者が死亡した場合のみである。
- (4) 「JA 長期継続入院保障付住宅ローン」は、一定の条件を満たす入院をした場合、入院期間におけるローンの約定返済額が共済金として支払われ、ローンの返済に充当されるが、その場合の入院の保障期間は24カ月が限度となる。
- (5) 9 大疾病補償保険の加入年齢は20歳～60歳までであり、かつ、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 76%

正解 (2)

### 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) 住宅ローンについては、借入者の団体信用生命共済(団信)の加入が必須条件となっており、借入期間中に借入者が死亡または所定の後遺障害状態(第1級後遺障害状態)に至った場合に、借入者に代わって共済金で住宅ローンを完済する仕組みとなっている。したがって、(1)は誤りである。
- (2) の記述は正しく、これが本問の正解である。

- (3) 三大疾病保障と長期継続入院保障の特約が付かない団体信用生命共済の共済金の支払事由は、借入者が死亡した場合の他、団体信用生命共済加入後に発生した疾病または傷害により所定の第1級後遺障害状態に該当した場合にも支払われる。したがって、(3)は誤りである。
- (4) 「JA 長期継続入院保障付住宅ローン」は、一定の条件を満たす入院をした場合、入院期間におけるローンの約定返済額が共済金として支払われ、ローンの返済に充当されるが、その場合の入院の保障期間は36ヵ月が限度となる。したがって、(4)は誤りである。
- (5) 9大疾病補償保険の加入年齢は20歳～50歳までであり、かつ、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。したがって、(5)は誤りである。

### JA住宅ローンの申込受付手続きと必要書類

**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、適切でないものを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、余裕をもって準備してもらうことが大切である。
- (2) 住宅ローンの契約手続きは、金銭消費貸借契約証書、債務保証委託契約証書、抵当権設定契約書などの記載すべき箇所はJAにおいてすべて記入したうえで、お客様に来店を求め、お客様からは署名捺印を受け契約を締結する。

- (3) 住宅ローンの申込受付から貸付実行までの手続きの流れは、①ローンの申込受付⇒②JAおよび保証機関の審査⇒③契約の手続き⇒④抵当権の設定⇒⑤融資の実行である。
- (4) 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は、①基本書類と②資金使途に応じて提出してもらう書類に分かれるが、「住民票」、「所得証明」、「担保不動産明細」は、いずれも①基本書類に該当する。
- (5) 住宅ローンの申込み時に必要な「所得証明」は、原則として、給与所得者は前年度分、自営業者は過去3年分が必要である。

正解率 35%

正解 (2)



### 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) の記述は適切である。
- (2) 住宅ローンの契約手続きにおいては、お客様に来店を求め、金銭消費貸借契約証書、債務保証委託契約書、抵当権設定契約証書などの記載すべき箇所はすべてお客様に記入してもらい、お客様から署名捺印を受け契約を締結する。したがって、(2)の記述は、適切でなくこれが本問の正解である。
- (3) の記述は適切である。
- (4) の記述は適切である。
- (5) の記述は適切である。

### 「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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 証券化住宅ローン「フラット35」(買取型)については、借入者は住宅金融支援機構から融資を受け、その債権を民間金融機関が買い取り、証券化して投資家に販売する仕組みとなっている。
- (2) 証券化住宅ローン「フラット35」の申込みは、取り扱っている金融機関等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にしている。
- (3) 証券化住宅ローン「フラット35」の融資を受ける際には、その対象物件が融資の条件を満たしているか検査を受ける必要があり、その検査は適合証明機関に依頼する。
- (4) 「フラット35 S エコ」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、金利の引下げを受けることができる制度である。
- (5) 「フラット35 S」は、東日本大震災からの復興・住宅の省CO<sub>2</sub>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引下げ幅を拡大する制度である。

正解率 77%

正解 (3)



### → 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) 証券化住宅ローン「フラット35」(買取型)については、借入者は民間金融機関から融資を受け、その債権を住宅金融支援機構が買い取り、証券化して

投資家に販売する仕組みとなっている。したがって、(1)の記述は誤りである。

- (2) 証券化住宅ローン「フラット35」の申込みは、取り扱っている金融機関等でほぼ年間を通じて受け付けており、金利、事務手数料、必要書類などは金融機関によって異なっている。したがって、(2)の記述は誤りである。
- (3) の記述は正しく、これが本問の正解である。
- (4) 「フラット35 S」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、金利の引下げを受けることができる制度である。したがって、(4)の記述は誤りである。
- (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CO<sub>2</sub>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、金利引下げ幅を拡大する制度である。したがって、(5)の記述は誤りである。

## ● 相談対応

### 住宅ローンに関する質問に対する適切な回答

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:「JA住宅ローンがご利用いただけ

## 正解 (4)



### 解説

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

- ますが、頭金が足りない場合には、JA 住宅ローン（100%応援型）がご利用いただけ、登記手数料、火災共済掛金、保証料などを除いた対象物件の所要金額の100%まで借入することができます。」
- (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、無担保で500万円まで借入が可能となっています。500万円を超える借入の場合は、同じように無担保でJA 住宅ローンがご利用できます。」
- (3) 質問：「他金融機関からJA 住宅ローンへ借換えたいのですが？」
- 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が、借換えに際して地価の下落等により担保不足が生じた場合には、担保評価額の最大120%（または240%）まで融資が可能なJA 住宅ローン（借換応援型）もご利用できます。」
- (4) 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（100%応援型）がありますが、土地のみの購入にしましては対象外となります。」
- (5) 質問：「土地を購入するために、JA 住宅ローンを利用できますか？」
- 回答例：「JA 住宅ローンは、住宅を建てるための土地の購入にご利用できますが、3年以内に住宅を新築し、居住する予定があることが要件となっております。」

- (1) 住宅を新築する場合に頭金が足りないときには、JA 住宅ローン（100%応援型）が利用できて、貸付対象物件の担保評価額に加えて、登記手数料、火災共済掛金、保証料などを加えた所要金額の100%まで借入することができる。したがって、(1)の記述は適切でない。
- (2) 増改築をする場合には、JA リフォームローン（1,000万円まで借入が可能）が利用でき、無担保で500万円まで借入が可能であるが、500万円を超える場合は、対象物件（土地・建物）の抵当権設定が必要となる（JA 住宅ローン利用者については不要）。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が可能だが、借換えに際して、地価の下落等により担保不足が生じた場合には、担保評価額の最大130%（または200%）まで融資が可能なJA 住宅ローン（借換応援型）も利用できる。したがって、(3)の記述は適切でない。
- (4) の記述は適切である。したがって、(4)が本問の正解である。
- (5) JA 住宅ローンは、住宅を建てるための土地の購入に利用できるが、5年以内に住宅を新築し、居住する予定があ

ることが要件となっている。したがって、(5)の記述は適切でない。

### 住宅ローンにかかる資金計画に関するアドバイス

**問 12** 住宅ローンにかかる資金計画に関するお客様へのアドバイスについて、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. 「住宅ローンの年間返済額は、年収の25%以下に抑えることが望ましいとされていますが、年間返済額の年収に対する比率の上限は、年収の高い人ほど低く、年収の低い人ほど高くなります。」
- b. 「借入金額は、『いくら返せるか』ということで金額をお決めになるのではなく、『いくら借りられるか』という視点からお考えになることが大切です。」
- c. 「JA住宅ローンの返済比率を計算する場合には、住宅ローンのほか、他の借入金（事業資金も含める）の返済額も加えて計算します。」
- d. 「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。」
- e. 「頭金は、住宅建設総費用の20～30%程度を用意するのが家計上望ましいといわれています。」

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

正解率 84%

正解 (3)

### 解説

本問は、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。

- ・住宅ローンの返済額は、年収の25%以下に抑えることが望ましいとされているが、年間返済額の年収に対する比率の上限は、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、aの記述は適切でない。
- ・借入金額は『いくら借りられるか』ということでローン金額を決めるのではなく、『家計上、余裕を持って返せる金額はいくらか』という視点から考えることが大切である。したがって、bの記述は適切でない。
- ・JA住宅ローンの返済比率を計算する場合には、住宅ローンのほか、他の借入金（事業資金は含まない）の返済額も加えて計算する。したがって、cの記述は適切でない。
- ・dの記述は適切である。
- ・eの記述は適切である。

以上により a, b, c が誤りで(3)が本問の正解である。

### 相談を受けた際の説明や対応

**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、正しいものを1つ選びなさい。

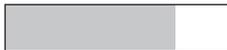
- (1) 「当初借り入れたローン金利より現在のローン金利が低い場合は、借換えにより月々

の返済額を減らすことができますので、借換えが必ずお得になります。」

- (2) 「住宅ローンの借換えについて、諸費用を考へてもメリットが生じる目安は、『ローン残高1,000万円以上、金利差1%以上、残存期間10年以上』の全ての条件を満たす場合であるといわれています。」
- (3) 「住宅ローンの借換へのシミュレーションにおいて、固定変動選択型あるいは変動金利型の場合は、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ので、ご注意ください。」
- (4) 「住宅ローンの借換え時の諸費用のうち、抵当権の抹消と設定に伴う司法書士の手数料は、どの司法書士に依頼しても一律です。」
- (5) 「住宅ローンを借り換える場合の融資取扱手数料は、どの金融機関でも一律です。」

正解率 75%

**正解 (3)**



## 解説

本問は、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) 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においても、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言えない。したがって、(1)の記述は誤りである。
- (2) 住宅ローンの借換えについては、諸費用を考へてもメリットが生じる目安は、『ローン残高1,000万円以上、金利差1%以上、残存期間10年以上』の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、(2)の記述は

誤りである。

- (3) の記述は正しい。したがって、(3)が本問の正解である。
- (4) 住宅ローンの借換え時の諸費用のうち、抵当権の抹消と設定に伴う司法書士の手数料は、司法書士によって違う。したがって、(4)の記述は誤りである。
- (5) 住宅ローンを借り換える場合の融資取扱手数料は、JAによって異なる。したがって、(5)の記述は誤りである。

## 住宅購入時の税金や諸費用

**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) 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6～8%程度が、中古住宅の場合は3～5%程度が必要といわれている。
- (2) 印紙税は、売買契約書、請負契約書、ローン契約書などを作成するときに必要となる税金であるが、契約金額に応じて印紙税額が違ってくる。
- (3) 住宅を取得したときには、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、土地購入価額に対しては消費税は課税されない。
- (4) 新築住宅であれ、中古住宅であれ、それぞれ一定の要件を満たす住宅については、取得にあたっての登録免許税が軽減される措置がある。
- (5) 不動産取得税は、新築長期耐用住宅の場合、税額の計算において固定資産税評価額から1,300万円を控除できる特例がある。

正解率 55%

正解 (1)



解説

本問は、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) 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が必要なため、6～8%程度が必要といわれている。したがって、(1)の記述は誤っており、これが本問の正解である。
- (2) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。
- (4) の記述は正しい。
- (5) の記述は正しい。

「相続時精算課税制度」等

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」とは、(1)から、贈与の年の1月1日において20歳以上の(2)が本制度における住宅資金の贈与を受けた場合、(3)万円までの贈与は非課税で、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制度である。

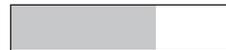
この制度により贈与された財産は、相続時にもう一度(4)の価額で相続財産に合算され、相続税で精算される。

また、「相続時精算課税制度」とは別に、直系尊属から「住宅資金の贈与」を受けた場合、平成27年12月までは、省エネ住宅・耐震住宅の贈与の非課税枠は(5)万円となっており、相続時精算課税制度と併用できる。

- (1) ① 親                    ② 子  
         ③ 2,500                ④ 贈与時  
         ⑤ 1,000
- (2) ① 直系尊属          ② 子および孫  
         ③ 2,000                ④ 贈与時  
         ⑤ 1,000
- (3) ① 親                    ② 子  
         ③ 2,500                ④ 相続時  
         ⑤ 1,500
- (4) ① 直系尊属          ② 子および孫  
         ③ 2,000                ④ 相続時  
         ⑤ 1,500
- (5) ① 直系尊属          ② 子および孫  
         ③ 2,500                ④ 贈与時  
         ⑤ 1,500

正解率 64%

正解 (5)



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の主な要件等について問う問題である。

「相続時精算課税制度」とは、直系尊属から、贈与の年の1月1日において20歳以上の子および孫が本制度における住宅資金の贈与を受けた場合、2,500万円までの贈与は非課税で、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制度である。

この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、相続税で精算される。

また、「相続時精算課税制度」とは別に、直系尊属から「住宅取得資金の贈与」を受けた場合、平成27年12月までは、省エネ住宅・耐震住宅の贈与の非課税枠は1,500万円となっており、相続時精算課税制度と併用できる。

以上により、(5)が正しく、これが本問の正解である。

## 住宅ローン控除

**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) 給与所得者がマイホームを持った場合に、住宅ローン控除を受けるためには、初年度は確定申告する必要がある。
- (2) 住宅ローン控除の対象者は、住宅を取得後（または新築）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。
- (3) 住宅ローン控除の対象者は、控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円（給与所得者の場合、給与収入で3,336万円）以下であることが必要である。
- (4) 住宅ローン控除の対象となる住宅は、家屋の床面積は100㎡以上で、店舗併用住宅の場合は、床面積の3分の1以上が自己の居住用であることが必要である。
- (5) 認定長期優良住宅を新築し居住した場合、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5,000万円です、控除率はその残高に対して1.0%である。

正解率 39%

正解 (4)

↳ 解説

本問は、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問う問題である。

- (1) の記述は正しい。
- (2) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。
- (4) 住宅ローン控除の対象となる住宅は、家屋の床面積は50㎡以上で、店舗併用住宅の場合は、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。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) の記述は正しい。

## 住宅ローンを取り巻く環境

### 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。
- (2) 政策金利が引き上げられると、国債発行金利など市場金利が上昇することになるため、短期プライムレートや預貯金金利が上昇することから、住宅ローン金利も引き上げられる。

- (3) 金利や景気の先行きを判断する時の代表的な指標に「景気動向指数」があるが、これは日本銀行が毎月発表している。
- (4) 「景気動向指数」の種類には、「先行指数」「一致指数」「遅行指数」があるが、「有効求人倍率（除く学卒）」や「大口電力使用量」などは「先行指数」に該当する。
- (5) 円安ドル高が進むと輸入品の円建て価格が下落する結果、日銀は金融緩和に動き、金利は下落傾向をたどりやすくなる。

正解率 60%

**正解** (2)

### 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年物国債」の金利である。したがって、(1)の記述は誤りである。
- (2) の記述は正しく、これが本問の正解である。
- (3) 金利や景気の先行きを判断する時の代表的な指標に「景気動向指数」があるが、これ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、(3)の記述は誤りである。
- (4) 「景気動向指数」の種類には、「先行指数」「一致指数」「遅行指数」があるが、「有効求人倍率（除く学卒）」や「大口電力使用量」などは「一致指数」に該当する。したがって、(4)の記述は誤りである。
- (5) 円安ドル高が進むと輸入品の円建て価格が上昇する結果、日銀は金融引き締めに動き、金利は上昇傾向をたどりやすくなる。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) JAの支所・支店で、住宅ローンやマイカーローンなどのキャンペーンを行うために独自のチラシやパンフレットを作成する場合、「銀行業における表示に関する公正競争規約（表示規約）」を遵守する必要がある。
- (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、「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には、取引条件、景品類の提供時期に関する事項等の表示は不要である。
- (3) 業界における唯一性を意味する用語で、例えば「当JAだけ」「我が国初」「金融界で初めて」などは、その内容が客観的に実証されていても使用することはできない。
- (4) 借換えの広告には、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。
- (5) 支所・支店で独自に広告やチラシを作成する場合には、法令順守の観点から「表示規約」の遵守を徹底しなければならないが、実務上は本部の専任セクションと相談しながら進めていくことが必要である。

正解率 62%

正解 (3)

↳ 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) の記述は正しい。
- (2) の記述は正しい。
- (3) 業界における唯一性を意味する用語で、例えば「当 JA だけ」「我が国初」「金融界で初めて」などは、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。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) の記述は正しい。
- (5) の記述は正しい。

代理店制度と住宅ローン、公的住宅ローンの仕組み

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) JA 提携住宅ローン制度を利用して、住宅販売会社がJA住宅ローンの商品説明を行ったり契約の一部を行ったりするなど、JAの本来業務の一部を行うことは、原則として銀行代理業務に該当することになる。
- (2) 銀行代理店になる場合、いわゆる「参入の適格性」の規制の遵守をすれば、顧客資金の分別管理の徹底や誤認防止措置を設けることは不要である。
- (3) 提携会社が提携先の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いる場合でも、原則として銀行代理

業に該当すると判断されている。

- (4) 財形住宅融資は、勤務先で一般財形貯蓄、財形住宅貯蓄、財形年金貯蓄のうち、財形住宅貯蓄を1年以上続けている人が利用できる融資である。
- (5) 財形住宅融資は、金利は5年固定金利制で、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 52%

正解 (1)

↳ 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) の記述は正しく、これが本問の正解である。
- (2) 銀行代理店になる場合、いわゆる「参入の適格性」の規制の遵守が必要であるほか、顧客資金の分別管理の徹底や誤認防止措置を設けることなどが求められる。したがって、(2)の記述は誤りである。
- (3) 提携会社が、提携先の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いる場合は、銀行代理業に該当しない。したがって、(3)の記述は誤りである。
- (4) 財形住宅融資は、勤務先で一般財形貯蓄、財形住宅貯蓄、財形年金貯蓄のいずれかを1年以上続けている人が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、金利は5年固定金

利制で、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。

## ●不動産に関する基礎知識

### 不動産に関する基礎知識

問 20 不動産に関する基礎知識について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 建築基準法では、その集団規定において、不動産について用途地域などに応じて具体的に用途や規模を規制する規定を定めている。
- (2) 地価調査基準地標準価格とは、都道府県が毎年1月1日現在の地価調査基準地の評価額を公表するもので、公表の時期は7月初旬である。
- (3) 相続税の路線価は、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。
- (4) 不動産の鑑定評価において「収益還元法」とは、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見積額を計算した上で、その収益が達成される可能性やリスクを見込ん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不動産の価格を求める方法である。
- (5) 不動産の鑑定評価方法である「原価法」「収益還元法」「取引事例比較法」のうち、一番本質的な不動産の価値を示すのは、「収益還

元法」だといわれている。

正解率 45%

正解 (2)



### 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) の記述は正しい。
- (2) 地価調査基準地標準価格とは、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、公表の時期は9月下旬である。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) の記述は正しい。
- (4) の記述は正しい。
- (5) の記述は正しい。

### 不動産登記に関する基礎知識

問 21 不動産の登記に関する基礎知識について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) Aさんが、所有する土地を平成27年8月10日にBさんに、同一物件を平成27年9月10日にCさんに売却し、Bさんより先にCさんが所有権を登記した場合でも、原則として先に購入したBさんが所有権を主張できる。
- (2) 不動産の登記記録は、表題部、権利部(甲区)、権利部(乙区)から構成されており、権利部(甲区)には所有権以外の権利、権利部(乙区)には所有権が登記されている。
- (3) 不動産の登記記録の表題部には、不動産の概要(所在、利用状況、規模など)が記載されている。

- (4) マンションの建物の専有部分と敷地利用権は、分離して処分することはできないが、登記記録は建物と敷地がそれぞれ個別にされている。
- (5) 不動産登記記録はコンピュータ化されており、従来の「登記簿謄本」の代わりに「登記識別情報」が、「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 9%

正解 (3)

### 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) Aさんが所有する土地を平成27年8月10日にBさんに、同一物件を平成27年9月10日にCさんに売却し、Bさんより先にCさんが所有権を登記した場合には、原則として先に登記したCさんが所有権を主張できる。つまり、不動産登記には第三者対抗要件がある。したがって、(1)の記述は誤りである。
- (2) 不動産の登記記録は、表題部、権利部（甲区）、権利部（乙区）から構成されており、権利部（甲区）には所有権、権利部（乙区）には所有権以外の権利が登記されている。したがって、(2)の記述は誤りである。
- (3) の記述は正しく、これが本問の正解である。
- (4) マンションの建物の専有部分と敷地利用権は分離して処分することはできない。また、マンションの一部屋の建物の権利と敷地の利用権である土地の権利は切り離せないことになっており、登記記録は、建物の登記記録に土地の

敷地権が一体として記載され土地・建物が1つにされている。したがって、(4)の記述は誤りである。

- (5) 不動産登記記録はコンピュータ化されており、従来の「登記簿謄本」の代わりに「全部事項証明書」が、「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。

### 不動産取引に関する基礎知識

問 22 不動産取引に関する基礎知識について、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（以下、宅建業者という。）は、不動産売買等の契約を締結する前に、必ず宅地建物取引士が重要事項の説明を行わなければならないが、その場合は必ずしも専任の宅地建物取引士でなくてもよい。
- b. 宅建業者が仲介行為を行う場合の「専任媒介契約」および「専属専任媒介契約」に係る契約期間は、6カ月以内としなければならない。
- c. 不動産の売買契約においては、買主が解約手付金および代金の一部を支払った後でも、売主は手付金の倍額を支払えば契約を解除できるとされている。
- d. 瑕疵担保責任とは、買主が引渡しを受けた後、それまでに見つけることができなかった隠れた瑕疵が発見された時の売主の責任のことであるが、民法では、買主は発見した時から1年以内であれば、損害賠償の請求ができることとなっている。
- e. 土地の売買契約において、その土地の登

記記録の面積(公簿面積)で契約することは、実測面積と違ってることがあり、民法上の規定で無効としている。

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

正解率 95%

**正解** (3)

### 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。

- ・ a の記述は正しい。
- ・ 宅建業者が仲介行為を行う場合の「専任媒介契約」および「専属専任媒介契約」に係る契約期間は、3ヵ月を超えてはならない。したがって、b の記述は誤りである。
- ・ 不動産の売買契約において、買主が解約手付を支払った後、さらに代金の一部を支払えば、売主から見てその相手の買主が契約の履行に着手したことになることから、売主は手付金の倍額を支払っても契約を解除できないことになる。したがって、c の記述は誤りである。
- ・ d の記述は正しい。
- ・ 土地の売買契約においては、その土地の登記記録の面積(公簿面積)で契約してもかまわず、これに関する民法上の規定は特にはない。したがって、e の記述は誤りである。

以上により、b、c、e が誤りであり、

(3)が本問の正解となる。

### 土地利用および建物の規模に関する基礎知識

**問 23** 「土地の利用に関する基礎知識」および「建物の規模に関する基礎知識」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 500㎡の敷地のうち、300㎡が第2種住居地域で、200㎡が第2種中高層住居専用地域だとすると、敷地全体に第2種住居地域の制限が適用される。
- (2) 建ぺい率とは敷地面積に対する建築面積の割合のことで、容積率とは建物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことである。
- (3) 建ぺい率について、敷地が特定行政庁の指定する角地である場合には、10%の加算が認められる。
- (4) 500㎡の敷地で、300㎡が建ぺい率80%、200㎡が建ぺい率60%の制限を受けているとすると、敷地全体の建ぺい率は70%となる。
- (5) 前面道路が10m、商業地域(前面道路に乗じる数値は0.6)、指定容積率680%、敷地面積200㎡の敷地における最大の延べ面積は1,200㎡である。

正解率 36%

**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理解しておく必要があり、これを問う問題である。

- (1) の記述は正しい。
- (2) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。

(4) 敷地が2つの異なる建ぺい率の地域にまたがっている場合は、面積按分する。

$$(300 \text{ m}^2 \times 0.8 + 200 \text{ m}^2 \times 0.6) \div 500 \text{ m}^2 = 0.72$$

この結果、敷地全体の建ぺい率は72%である。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) の記述は正しい。

### 道路と敷地の関係に関する基礎知識

問 24 「道路と敷地の関係の基礎知識」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 都市計画区域内においては、敷地が道路に4m以上接していなければ、建物は建てられない。
- (2) 建築基準法では、幅員4m以上（特別な区域においては6m以上）のものを道路と定義している。
- (3) 私人の所有で幅員2m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。
- (4) セットバック部分は、建物を建築することは認められないが、境界のための塀を作るとは認められている。
- (5) 前面道路幅員が3mの敷地において、道路の向こう側が崖の場合には、道路のこちら側には0.5mのセットバックが必要である。

正解率 96%

正解 (2)

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) 都市計画区域内において、敷地が道路に2m以上接していなければ、建物は建てられない。したがって、(1)の記述は誤りである。
- (2) の記述は正しく、これが本問の正解である。
- (3) 私人の所有で幅員4m以上を確保し、かつ、一定の技術的基準の適合するため、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、(3)の記述は誤りである。
- (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ていない。したがって、(4)の記述は誤りである。
- (5) 道路の向こう側がセットバックできない場合は、崖のこちら側だけで4m必要なことから、1mのセットバックとなる。したがって、(5)の記述は誤りである。

## 住宅ローンの審査

### 本人確認書類のチェックポイント

問 25 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、誤っているものを1つ選びなさい。

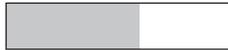
- (1) 本人確認を公的書類で行う場合は、有効期限に注意を払い、「住所」「氏名」「性別」をチェックする。
- (2) 本人確認書類の旅券（パスポート）には有効期限が5年と10年があり、表紙の色

が青の場合は5年有効旅券、赤の場合は10年有効旅券となっている。

- (3) 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。
- (4) 本人確認書類の住民票チェック事項の1つに「住民となった年月日」があるが、「居住年数」を確認する必要がある。
- (5) 特別永住者の確認は「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 59%

**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) 本人確認を公的書類で行う場合は、有効期限に注意を払い、「住所」「氏名」「生年月日」をチェックする必要がある。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) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。
- (4) の記述は正しい。
- (5) の記述は正しい。

### 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。

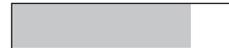
- (1) 給与所得者の所得証明書（市民税・県民

税課税証明書）は、その給与所得者が1月1日現在で住所があった市区町村に請求書を提出し発行を受ける。

- (2) 給与所得者の源泉徴収票は、勤務先の総務経理の担当部署より配付されるが、場合によっては住民税決定通知書等と所得の整合性を確認することも必要である。
- (3) 給与所得者の住民税決定通知書は、毎年5月ごろ各市区町村から交付され、勤務先経由で配付される。
- (4) 自営業者の納税証明書は、住所地の市区町村に請求書を提出し発行を受ける。
- (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日までに申告するもので、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 79%

**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) の記述は正しい。
- (2) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。
- (4) 自営業者の納税証明書は、納税地所轄の各税務署に請求書を提出し発行を受ける。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) の記述は正しい。

### 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) 住宅ローンの受付窓口審査では、収入や年齢のみならず、①融資金額は所定の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ができることの2つを確認する。
- (2) 不動産売買の「重要事項説明書」は、不動産業者（宅地建物取引士）が、売買契約を締結した後に買主に交付し、その取引内容を説明するものである。
- (3) 住宅を建てるために農地を宅地へ変更する場合は、各市町村の農業委員会の許可が必要であり、この許可証のことを「農地転用許可証」という。
- (4) 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し写しの交付を受けることができる。
- (5) 建物図面は、建物の位置や形状を明確にしたもので、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。

正解率 62%

正解 (5)

## 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) 住宅ローンの受付窓口審査では、収入や年齢のみならず、①融資金額は所定の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の、所定の条件を満たす必要がある。したがって、(1)の記述は誤りである。

- (2) 不動産売買の「重要事項説明書」は、不動産業者（宅地建物取引士）が、売買契約を締結する前に買主に交付し、その取引内容を説明するものである。したがって、(2)の記述は誤りである。
- (3) 住宅を建てるために農地を宅地へ変更する場合は、各市町村の農業委員会に申請し、都道府県知事（4ヘクタール超の場合は農林水産大臣）の許可が必要である。この許可証のことを「農地転用許可証」という。したがって、(3)の記述は誤りである。
- (4) 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、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、(4)の記述は誤りである。
- (5) の記述は正しく、これが本問の正解である。

## 個人信用情報の確認

問 28 JA住宅ローンの審査における個人信用情報機関の「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) CRIN (Credit Information Network) とは、「KSC (全国銀行個人信用情報センター)」と「CIC (㈱シー・アイ・シー)」の2つの個人信用情報機関が、それぞれのコンピュータをオンラインで結び、個人信用情報の相互交流を図るために構築したネットワークのことで、1987年からスタートしている。
- (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、過剰融資の防止や多重債務者発生の未然防止に効果を上げている。

- (3) 一度ローンを実行したお客様でも、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が変化していないかをチェックする必要がある。
- (4) 「CIC」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」の登録情報を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 34%

**正解** (1)



### 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) CRIN (Credit Information Network) とは、「KSC (全国銀行個人信用情報センター)」と「CIC ((株)シー・アイ・シー)」ならびに「JICC ((株)日本信用情報機構)」の3つの個人信用情報機関が、それぞれのコンピュータをオンラインで結び、個人信用情報の相互交流を図るために構築したネットワークのことで、1987年からスタートしている。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) の記述は正しい。

- (3) の記述は正しい。
- (4) の記述は正しい。
- (5) の記述は正しい。

## 個人情報保護法

**問 29** 個人情報保護法について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報保護法は、個人の権利と利益を保護するために、個人情報を取得し取り扱っている事業者に対して、様々な義務や対応を定めた法律で、平成17年4月から全面施行されている。
- (2) 個人情報取扱事業者は、本人の同意を得たとしても、個人情報を目的以外で利用することはできない。
- (3) 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、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。
- (4) 個人情報取扱事業者が主務大臣の命令に違反した場合は、6カ月の懲役または30万円以下の罰金、報告義務に違反した場合は30万円以下の罰金が科せられる。
- (5) 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。

正解率 40%

**正解** (2)



### 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) の記述は正しい。
- (2) 個人情報取扱事業者は、本人の同意を得れば個人情報を目的以外で利用することができる。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) の記述は正しい。
- (4) の記述は正しい。
- (5) の記述は正しい。

## 個人情報について

**問 30** 個人情報について、正しいものを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るものはない。
- (2) 個人情報は個人に関する情報という位置付けなので、会社や団体など法人に関する情報は個人情報とはならず、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。
- (3) 個人情報を取り扱う事業者は自社ブランドを守り、顧客満足度を向上させるために、より積極的に情報セキュリティ対策に取り組む必要がある。
- (4) JAでは、個人情報に関する事項は、ホームページへの掲載や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、その内容についてお客様から質問されても、必ずしも答える必要はない。
- (5) お客様からローンの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 80%

**正解 (3)**



### 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（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。したがって、(1)の記述は誤りである。
- (2) 個人情報は、個人に関する情報という位置付けなので、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、(2)の記述は誤りである。
- (3) の記述は正しく、これが本問の正解である。
- (4) JAでは、個人情報に関する事項は、ホームページへの掲載や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が、その内容についてお客様から質問されたら、答えられるよう確認しておくことが必要である。したがって、(4)の記述は誤りである。
- (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、利用目的なら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。

## 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。

住宅ローンの借入者の返済能力を確認するためには、( ① ) が ( ② ) をクリアし、かつ、次の「返済比率の算出」により算出した割合が、所定の返済比率の範囲内であることの確認が必要である。

返済比率の算出 = 「( ③ ) + ( ④ )」  
÷ ( ① ) × 100 (%)

なお、( ④ ) に事業資金および農業関連資金は ( ⑤ )。

- (1) ① 前年度税込年収  
② 所得基準  
③ 今回のローンの年間元金返済額  
④ 現在利用中のローンの年間元金返済額  
⑤ 含まれる
- (2) ① 前年度税引後年収  
② 年収基準  
③ 今回のローンの年間元金返済額  
④ 現在利用中のローンの年間元金返済額  
⑤ 含まれない
- (3) ① 前年度税込年収  
② 年収基準  
③ 現在利用中のローンの年間元金返済額  
④ 今回のローンの年間元金返済額  
⑤ 含まれない
- (4) ① 前年度税込年収  
② 年収基準  
③ 今回のローンの年間元金返済額  
④ 現在利用中のローンの年間元金返済額

⑤ 含まれない

- (5) ① 前年度税込年収  
② 所得基準  
③ 今回のローンの年間元金返済額  
④ 現在利用中のローンの年間元金返済額  
⑤ 含まれない

正解率 49%

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、次の「返済比率の算出」により算出した割合が、所定の返済比率の範囲内であることの確認が必要である。

返済比率の算出 = 「今回のローンの年間元金返済額 + 現在利用中のローンの年間元金返済額」 ÷ 前年度税込年収 × 100 (%)

なお、現在利用中のローンの年間元金返済額に事業資金および農業関連資金は含まれない。

以上により、(4)が本問の正解である。

## JA 住宅ローンの担保

問 32 JA 住宅ローンの担保について、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、「物件の所在地はJAの管理可能な地域内であること」「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」の条件も満たしていることが必要である。

- (2) 200%借換応援型の担保評価において、土地については借換時に公的評価により再評価するが、建物については新築時の建築請負契約書により建築費を確認し、原則として標準減価率の算式によって評価する。
- (3) 200%借換応援型では、借換えと同時に改装・補修を行う場合の貸付限度額は、現在借入中の住宅ローンと諸費用および改装・補修費用が、土地と建物の担保評価額の最大200%以内（但し、諸費用および改装・補修費用の合計額は1,000万円が限度）である。
- (4) 借換応援型では、増改築を含む場合、貸付金額に増改築に伴い増加する担保評価額を加算することができる。
- (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する。

正解率 35%

**正解 (3)**

### 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) の記述は正しい。
- (2) の記述は正しい。
- (3) 200%借換応援型では、借換えと同時に改装・補修を行う場合の貸付限度額は、現在借入中の住宅ローンと諸費用および改装・補修費用が、土地と建物の担保評価額の最大200%以内（但し、

諸費用および改装・補修費用の合計額が500万円が限度）である。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) の記述は正しい。
- (5) の記述は正しい。

## 担保評価額の計算

**問 33** Aさんが、10年前にB銀行の住宅ローンを利用（現在残高20,000千円）し購入した自宅（概要は下表のとおり）に関して、JAの住宅ローン（借換応援型）での借換えを申し込んできた案件にかかる担保評価額について、正しいものを1つ選びなさい（土地の評価は固定資産税評価額倍率後の100%とする）。

### 《土地》

- ① 所有者：A
- ② 地積：150㎡（約45坪）
- ③ 所有権以外の権利：  
東西銀行の抵当権  
(25,000千円の設定)
- ④ 固定資産税評価額：10,000千円
- ⑤ 固定資産税評価倍率：1.1

### 《建物》

- ① 所有者：A
- ② 床面積：1階60㎡，2階40㎡
- ③ 所有権以外の権利：  
東西銀行の抵当権  
(25,000千円の設定)
- ④ 新築時工事請負価額：20,000千円
- ⑤ 経過年数減価率：0.6

- (1) 10,000千円

- (2) 19,000 千円
- (3) 20,000 千円
- (4) 25,000 千円
- (5) 30,000 千円

正解率 40%

**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。

< 計算 >

- ・ 土地の担保評価額 = 固定資産税評価額 × 固定資産税評価倍率 (1.1) = 11,000 千円
- ・ 建物の担保評価価格 = 新築時工事請負額 20,000 千円 × (1 - 経過年数減価率 0.6) = 8,000 千円
- ・ 土地および建物合計の担保評価 = 11,000 千円 + 8,000 千円 = 19,000 千円  
以上により、(2)が本問の正解である。

## 不動産登記に関する基礎知識

**問 34** 不動産登記の基礎知識について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 登記記録は、土地は地番順に、建物は敷地の地番順に、整理されているため、地番が分からないと登記所では、登記記録を見ることはできない。
- (2) 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。
- (3) 登記されている担保権には順位が付けられており、利害関係者の間で合意を取り付

けたとしても、その順位は変更することができない。

- (4) 改正不動産登記法が平成 17 年 3 月 7 日に施行され、登記済証 (権利書) の代わりに「登記識別情報」が通知されるようになったが、申請すれば誰でも取得することができる。
- (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 (2)**



### ↳ 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) 登記記録は、土地は地番順に、建物は敷地の地番順に整理されているが、地番が分からない場合、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。したがって、(1)の記述は誤りである。
- (2) の記述は正しく、これが本問の正解である。
- (3) 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ができる。したがって、(3)の記述は誤りである。
- (4) 改正不動産登記法が平成 17 年 3 月 7 日に施行され、登記済証 (権利書) の代わりに「登記識別情報」が通知されるようになったが、通知された所有者だけが取得することになる。したがっ

て、(4)の記述は誤りである。

- (5) 現在では、全ての地域の法務局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。

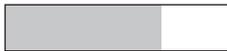
### 不動産登記簿（登記事項証明書）

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) 不動産登記簿は、当該不動産の所有者のみが、所定の申請書に申請内容を記載し手数料を現金で支払うことにより取得することができる。
- (2) 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あるが、家を新築した場合などは、引渡しから1カ月以内に表示登記をする必要がある。
- (3) 土地を購入して新築住宅を建てた場合、土地については「所有権の移転登記」、建物については「所有権の保存登記」をする必要がある。
- (4) 所有権一部移転登記とは、共有物件でない不動産の所有権の一部を他に移転して共有物とする際に行われる登記である。
- (5) コンピュータ式登記簿の記載事項に下線があるものは、抹消事項であることを示している。

正解率 69%

正解 (1)



#### 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) 不動産登記簿は、所定の申請書に申請内容を記載して手数料（登記印紙で納付）を支払えば、誰でも見ることができる。したがって、(1)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- (2) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。
- (4) の記述は正しい。
- (5) の記述は正しい。

### 住宅ローンの申込受付時・契約時・実行時のポイント

問 36 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は、契約締結時に記名・押印してもらえば、それが保証意思や担保提供意思の確認となるので、意思確認の必要はない。
- b. 住宅ローンの契約締結時においては、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。
- c. 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係ることのほか、希望する借入金額、借入期間、金利などの借入状況について、本人が記入しているかを他の提出書類の筆跡と比べるなどの方法で確認する必要がある。
- d. 「KSC（全国銀行個人信用情報センター）」

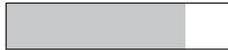
など個人信用情報機関を利用する商品の取扱いについては、各種ローンの申込受付時において同意書によりお客様の同意を確認する必要があるが、別途、保証機関に対する同意を得る必要はない。

e. 住宅ローンの申込受付時および事前審査時における同意書は、原則として当該ローン完済後3年間の保存が必要とされる。

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

正解率 79%

**正解 (3)**



### 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。

- ・「住宅ローンの契約締結にあたって重要なことに、借入者に対する事前の借入意思の確認があるが、連帯保証人、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の記述は誤りである。
- ・bの記述は正しい。
- ・cの記述は正しい。
- ・「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、各種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確認する必要があるが、保証機関に対する同意も得る必要がある。したがって、dの記述は誤りである。

・住宅ローンの申込受付時および事前審査時における同意書は、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る。したがって、eの記述は誤りである。

以上により、a, d, eが誤りであり、(3)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、必須条件となっているが、親子リレー返済の場合には、親子のいずれかが加入を認められればよい。
- (2) 「JA三大疾病保障特約」では、「がん」「急性心筋梗塞」「脳卒中」に該当した場合であっても、住宅ローンの返済にかかる約定利息・約定遅延利息および遅延損害金について、顧客負担となる場合がある。
- (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カ月分のローン返済相当額の共済金が支払われる。
- (4) 「団体信用生命共済（団信）」の主契約（死亡・後遺障害保障）の掛金は、原則、共済契約者であるJAが負担するが、特約部分の掛金相当額について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) 「団体信用生命共済（団信）」の加入事務上、年1回は被共済者名簿と保管中の被共済者加入票とを1件ごとに照合・確認し、不備

や誤りがある場合には訂正等を行う必要がある。

正解率 74%

**正解** (1)



### 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) 住宅ローンについては、借入者の「団体信用生命共済（団信）」の加入が必須条件となっているが、親子リレー返済の場合には、親子ともに加入を認められる必要がある。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) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。
- (4) の記述は正しい。
- (5) の記述は正しい。

### 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

**問 38** JA 住宅ローンにかかる質権設定契約・金銭消費貸借契約および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) JA 統一ローン融資要項においては、担保物件である建物には火災共済（保険）に任意で加入することになっているが、加入した場合には、その共済（保険）金請求権に第1順位の質権を設定することになっている。
- (2) 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、JA の担当者の判断により、借入者・連帯保証人等から反社会的勢力に該当しないこと等を記載した覚書の提出を受ける。

(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・押印してもらいが、あわせて捨印をしてもらうことにより、後日、記入ミスや契約内容の変更の際には JA 職員が訂正できるようになる。

(4) 保証委託契約書を保証機関と締結した後、借入者が住宅ローンの返済不能に陥り、保証機関が借入者に代わって返済した場合、債務は求償債務として保証機関に移り借入者の返済義務はなくなる。

(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。

正解率 71%

**正解** (5)



### 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) JA 統一ローン融資要項においては、担保物件である建物について火災共済（保険）への加入は義務付けしている。したがって、(1)の記述は誤りである。
- (2) 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、JA の住宅ローン担当者の判断でなく、必ず借入者・連帯保証人から反社会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。したがって、(2)の記述は誤りである。
- (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・押印してもらうが、捨印を利用して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) 保証委託契約書を保証機関と締結した後、借入者が住宅ローンの返済不能に陥り、保証機関が借入者に代わって返済した場合、債務は求償債務として保証機関に移るが、借入者の返済義務は残る。したがって、(4)の記述は誤りである。
- (5) の記述は正しく、これが本問の正解である。

## 抵 当 権 設 定

**問 39** JA 住宅ローンの抵当権設定等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) 住宅ローンでは、購入する物件（融資対象となる土地・建物）を担保（抵当権）として設定するが、借入者が住宅ローンを返済できなくなった場合には、最終的には担保物件を売却処分して残債務の返済に充当することが一般的である。
- (2) 抵当権の設定登記に関しては、「抵当権設定契約証書」の他にも、担保とする物件の権利証（登記識別情報）や担保物件の所有者の印鑑証明書、住民票、委任状、および抵当権者の委任状、資格証明書が必要となる。
- (3) 「抵当権設定契約証書」は、本人の担保提供意思を確認したうえで、原則として本人に記入してもらうことが必要である。
- (4) 抵当権の設定登記は、通常、専門家である

る司法書士に依頼するが、その際、司法書士が委任状を作成・記述し、借入者（所有者）本人が押印することとなる。

- (5) 保証人に対する保証意思の確認は、保証意思の確認を間違いなく行ったかどうか、その時の状況を「保証人に対する保証意思の確認記録」として、詳細に記録しておくことが必要である。

正解率 52%

正解 (4)



### 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) の記述は正しい。
- (2) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。
- (4) 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、借入者本人が記述・押印することとなる。したがって、(4)の記述は誤りで、本問の正解である。
- (5) の記述は正しい。

## 事後管理と「生活メイン化」

**問 40** JA 住宅ローンの「融資先の事後管理と生活メイン化」について、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 融資判断の基本には「融資の5原則（安全性の原則、収益性の原則、流動性の原則、成長性の原則、公共性の原則）」があるが、中でも「成長性の原則」は、他のすべての原則に優先する大原則である。

- (2) 住宅ローンの事後管理には様々な目的があるが、お客様の「状況の把握」（いわゆる債務者の実態把握）は特に重要である。
- (3) 住宅ローンの決裁（承認）にあたり付された融資条件は、必ず住宅ローンの実行前に全て履行されていなければならない。
- (4) 住宅ローン取引は長期にわたるため、その分、ビジネスチャンスも多くあり、「生活メイン化」については、住宅ローンを実行した後からしっかり図っていく必要がある。
- (5) 住宅ローン実行後に発生するお客様の変動等に関しては、その変動に対して常に融資条件を変更して、担保や保証の変更を行い住宅ローンの継続性を維持していくことが必要である。

正解率 53%

正解 (2)



## 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および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) 融資判断の基本には「融資の5原則（安全性の原則、収益性の原則、流動性の原則、成長性の原則、流動性の原則、公共性の原則）」があるが、中でも「安全性の原則」は、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) の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- (3) 住宅ローンの決裁（承認）にあたり、案件によっては、「出来上がり担保」のように、融資金により建物を建築し、建物完成後に担保取得することを条件

に融資実行を先行させるなど、融資条件の履行が事後になることもある。したがって、(3)の記述は適切でない。

- (4) 住宅ローン取引は長期にわたるため、その分、ビジネスチャンスも多くあるといえることから、「生活メイン化」について、住宅ローンが実行されてからでなく、申込段階からすでに始めていかななくてはならない。したがって、(4)の記述は適切でない。
- (5) 住宅ローン実行後に発生するお客様の変動等に関しては、常に当初の融資条件を維持し、担保や保証の充実を図りながら住宅ローンの安全性を維持していくことが必要である。したがって、(5)の記述は適切でない。

## 住宅ローンの推進

### JA 住宅ローン推進の基本

問 41 JA 住宅ローン推進の基本等について、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. 住宅ローンの獲得ルートにおいて「住宅関連会社ルート」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。
- b. 住宅ローンの獲得ルートにおいて「渉外ルート」は、住宅の建築や仲介を行うハウスメーカー、不動産仲介業者、ディベロッパー等の住宅関連会社からの情報ルートのことをいう。

- c. 最近では、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割をこうしたルートから獲得している。
- d. 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に対応ができる。
- e. 「2014年度民間住宅ローン利用者の実態調査」(独立行政法人 住宅金融支援機構)によると、利用した住宅ローンと媒体等の1位は、「金融機関」で、34.9%であった。

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

正解率 16%

**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。

- ・住宅ローン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、aの記述は誤りである。
- ・住宅ローンの獲得ルートにおいて「住宅関連会社ルート」は、住宅の建築や仲介を行うハウスメーカー、不動産仲介業者、ディベロッパー等の住宅関連会社からの情報ルートのことをいう。したがって、bの記述は誤りである。

- ・cの記述は正しい。
- ・dの記述は正しい。
- ・「2014年度民間住宅ローン利用者の実態調査」(独立行政法人 住宅支援機構)において、「利用した住宅ローンと媒体等」の1位は、「住宅・販売事業者」で34.9%であった。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。

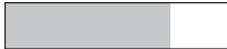
## JA 提携住宅ローン

**問 42** 「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) 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。
- (2) 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いて早期に回答を受けることができるメリットがある。
- (3) 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時、提携会社はお客様が記入した審査書類をJAに持ち込むことができる。
- (4) 代理受領とは、住宅ローンの申込人から借入金の振込処理に係る依頼を受けた場合、提携会社が指定する口座に直接入金することである。
- (5) 住宅ローンの審査の結果は、審査結果(可否)に関わらず、提携会社に速やかに通知するとともに、その結果を提携会社が申込人に通知することになっている。

正解率 73%

正解 (5)



→ 解説

本問は、JA 提携住宅ローンに関して問う問題である。

- (1) の記述は正しい。
- (2) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。
- (4) の記述は正しい。
- (5) 住宅ローンの審査の結果は、審査結果（可否）に関わらず、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。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。

### 住宅関連会社営業の推進

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) 住宅関連会社営業において、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があることから、注意をする必要がある。
- (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、不動産業界は土曜日の定休日が多いことから、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がありえることから、事前審査は「翌営業日以内」、正式審査は「5営業日以内」の回答が基本である。
- (4) 住宅関連会社の営業担当者は他金融機関との接触も持っていることから、住宅関連

会社の営業担当者とは、定期的な訪問により金融機関に関する情報や顧客のニーズを必ず聞き出すなど、情報交換が不可欠である。

- (5) 住宅関連会社の訪問について、土日は一般的に金融機関が休みのため、相談したい案件の照会は月曜日が一番多く見込まれ、月曜日に訪問すれば案件に遭遇する確率が高い。

正解率 37%

正解 (2)



→ 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) の記述は適切である。
- (2) 住宅関連会社に初回訪問する場合は、業者選定時の状況と食い違いがないか確認した上で、不動産業界は水曜日の定休日が多いことから、訪問の日程・時間を調整する必要がある。したがって、(2)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。
- (3) の記述は適切である。
- (4) の記述は適切である。
- (5) の記述は適切である。

### 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」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA 住宅ローン相談会の主な誘致対象は、JA 利用客で JA 住宅ローン未取引の管理客である。
- (2) 管理客以外の JA 利用客や JA 未取引客は、渉外担当者の管理客に比べると把握してい

る情報は少ないが、相当に顧客数も少なく、JA 住宅ローン相談会の誘致対象としてはそぐわない。

- (3) これまでの実績から JA 未取引客の相談会への来会動機の割合をみると、JA 未取引客割合が高い JA ほど「チラシ・新聞広告」の割合が高く、JA 未取引客割合が低い JA ほど「渉外担当者の勧誘」「DM」の割合が高くなっている。
- (4) 住宅展示場での住宅ローン相談会の開催は、住宅取得に関心があり、かつ、具体的なプランやローンニーズを持つ来場者の割合が高く、見込み案件の獲得率が非常に高くなる。
- (5) 住宅ローン相談会開催の広告効果の賞味期限として、DM は 2 ヶ月程度、新聞折込、ポスティングは 1 週間程度が目安といわれている。

正解率 92%

**正解 (3)**

### 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) 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 未取扱客になる。したがって、(1)の記述は誤りである。
- (2) 管理客以外の JA 利用客や JA 未取引客は、渉外担当者の管理客に比べると把握している情報は少ないが、相当に顧客数が多く、住宅ローン相談会の誘致対象として重要である。したがって、(2)の記述は誤りである。

(3) の記述は正しく、これが本問の正解である。

(4) 住宅展示場での住宅ローン相談会の開催は、住宅取得に関心のある多数の来場者が期待できる反面、具体的なプランやローンニーズを持つ来場者の割合が低く、見込案件の獲得率が非常に低くなる。したがって、(4)の記述は誤りである。

(5) 住宅ローン相談会開催の広告効果の賞味期限として、DM は 1 ヶ月程度、新聞折込、ポスティングは 2 週間程度が目安といわれている。したがって、(5)の記述は誤りである。

## 借換推進のポイント

**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. 住宅ローンを固定金利で契約した場合、一度契約をすると原則として契約内容の変更はできないが、金利については、その後の経済環境が変化すれば見直しされる。
- b. 住宅ローンを借り換える目的は、「高金利ローンから低金利ローンへの金利引下げ効果による、毎月の返済額・総支払額の軽減」に尽きるといえる。
- c. 住宅ローンの借換えは、利用中の住宅ローン金利と、借換え後の住宅ローン金利の金利差が大きいほどメリットがあることから、低金利の現在は住宅ローンの借換のタイミングではない。
- d. 住宅ローンの借換のメリットは、金利差、借入金額、返済方法の 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。

- e. 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」を求めて、10年固定で借換えをするケースもある。

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

正解率 37%

**正解** (3)

### 解説

本問は、住宅ローンに関する借換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ない。特に固定金利で契約をした場合には、原則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。したがって、aの記述は誤りである。
- ・b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と、借換え後の住宅ローン金利の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、住宅ローンの借換のタイミングであるといえる。したがって、cの記述は誤りである。
- ・住宅ローンの借換のメリットは、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、dの記述は誤りである。

- ・eの記述は正しい。

以上により、a, c, d, が誤りであり、(3)が本問の正解となる。

### 顧客への提案に関する基礎知識

**問 46** 住宅ローンの「顧客への提案のための基礎知識」として、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株価動向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) 長期金利と短期金利の一般的な特徴は、①短期金利の変動幅は長期金利より大きい、②過去の金利動向の谷と山を見ると、先に来るのは長期金利の方、③低金利下では長期金利の方が金利は高く、高金利下では短期金利の方が金利は高いという点にある。
- (3) JAの「固定変動選択型住宅ローン」は、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) JAの「固定変動選択型住宅ローン」の月々の返済額は、特約の見直しの都度再計算されるが、125%ルールは適用はない。
- (5) 「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。

正解率 47%

**正解 (1)**



### 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) 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。したがって、(1)は誤りで、これが本問の正解である。
- (2) の記述は正しい。
- (3) の記述は正しい。
- (4) の記述は正しい。
- (5) の記述は正しい。

## 提案手順および事例

### 問 47 住宅ローンの「お客様への提案手順」

および「JA 住宅ローンの提案事例」について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 提案書作成のために必要な情報収集の入口として、事前ヒアリングが重要であるが、資金計画の規模や自己資金の有無が分かれば、購入先住宅関連会社や購入の時期、購入予定地域等のヒアリングは不要である。
- (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、その場で回答が困難であっても、紹介獲得の可能性および顧客の満足度を高めるため、即答することが重要である。
- (3) 小学生の子供がいるお客様の場合は、教育費という将来の大きな支出に備えた資金

計画のアドバイスと住宅ローンの返済プランのアドバイスを併せて行うことで、信頼関係を獲得できる可能性がある。

- (4) 教育費の負担がピークを迎えているお客様の場合は、10年固定の固定変動選択型住宅ローンの利用により、当面の返済額を低く抑えたプランの提案が必要である。
- (5) 目の前に大きな出費（子供の大学進学資金）が控えている50歳前後のお客様の場合、自己資金は手元に残すより住宅資金に回すことにし、住宅ローンの借入金額をできる限り減額するという選択肢がベストである。

正解率 57%

**正解 (3)**



### 解説

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

- (1) 提案書作成のために必要な情報収集の入口として事前ヒアリングが重要であり、あくまでも計画の全体像を把握することから、購入先住宅関連会社や、資金計画の規模や自己資金の有無、購入の時期、購入予定地域等の把握は必要である。したがって、(1)の記述は適切でない。
- (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、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) の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- (4) 教育費の負担がピークを迎えているお客様の場合は、3年固定の固定変動選択型住宅ローンの利用により、当面

の返済額を低く抑えたプランの提案が必要である。したがって、(4)の記述は適切でない。

- (5) 目の前に大きな出費（子供の大学進学資金）が控えている50歳前後のお客様の場合、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」から一歩踏み込んで返済の方法を考え、住宅ローンだけにフォーカスせず、金融商品全体を見渡すことを心がけて、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、万一の不安を民間生保で賄う必要はなく、「団体信用生命共済+老齢年金」で検討することがポイントである。
- (3) お客様にとって「住宅資金」は、「教育資金」「老後資金」とともに人生の3大支出の1つであり、住宅ローンもライフプランとして一体的に考え、お客様が望んでいるライフスタイルに組み込んだアドバイスが効果的である。
- (4) 具体的な返済プランの作成・提供に先立っては、お客様に対して、①住宅ローンの商品概要、②金利タイプ別の特徴、③金利変動ルール、④金利変動リスクなどの基本情報を、書面をもって説明することが必要とされている。

- (5) 住宅ローンの元利均等返済の利息計算においては、返済年数が違っていても、借入金額・金利が同じであれば初回返済の利息は同じである。

正解率 46%

正解 (2)



### 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) の記述は、適切である。
- (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。したがって、(2)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。
- (3) の記述は、適切である。
- (4) の記述は、適切である。
- (5) の記述は、適切である。

## 住宅ローン推進とコンプライアンス

### コンプライアンスの重要性

**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) コンプライアンスとは、一般的には「法令等遵守」と訳され、各種の法律のほか業界団体のルール、JA内の規則や事務取扱基準等を含めて、これらの諸ルールを厳正に遵守することといわれている。

- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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、役席者やコンプライアンス責任者に報告する前に、速やかに自分たちで対処することが重要である。

正解率 51%

**正解** (5)



### → 解説

本問は、コンプライアンスの重要性和日常業務について問う問題である。

- (1) の記述は適切である。
- (2) の記述は適切である。
- (3) の記述は適切である。
- (4) の記述は適切である。
- (5) 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。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。

## 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、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 「断定的な判断の提供」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、独占禁止法で禁止されている。
- (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、これは金融商品販売法等で禁止されている。
- (3) 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、お客様に対する税法についての一般的な説明も税理士法に抵触することになる。
- (4) 「無決裁融資」とは、正式な書面により支店長や本部の決裁を受けた後に融資を実行しなければならないにもかかわらず、正式な手続きを経ずに融資を実行することである。
- (5) 「情実融資」とは、金融機関の役職員等がその地位を利用して、自己または当該金融機関以外の第三者の利益を図るため、正規の勘定を通さずに金銭の貸付、金銭の貸借の媒介、または債務の保証を行うことをいう。

正解率 48%

**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。

- (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、金融商品販売法等で禁止されている。したがって、(1)の記述は適切でない。
- (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、これは独占禁止法で禁止されている。したがって、(2)の記述は適切でない。
- (3) 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、一般的な税法の説明などは税理士業務の「税務相談」に該当しない。したがって、(3)の記述は適切でない。
- (4) の記述は適切であり、これが本問の正解となる。
- (5) 「浮貸し」とは、金融機関の役職員等がその地位を利用して、自己または当該金融機関以外の第三者の利益を図るため、正規の勘定を通さずに、金銭の貸付、金銭の貸借の媒介、または債務の保証を行うことをいう。なお、「情実融資」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う。したがって、(5)の記述は適切でない。



## 正解番号一覧表

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