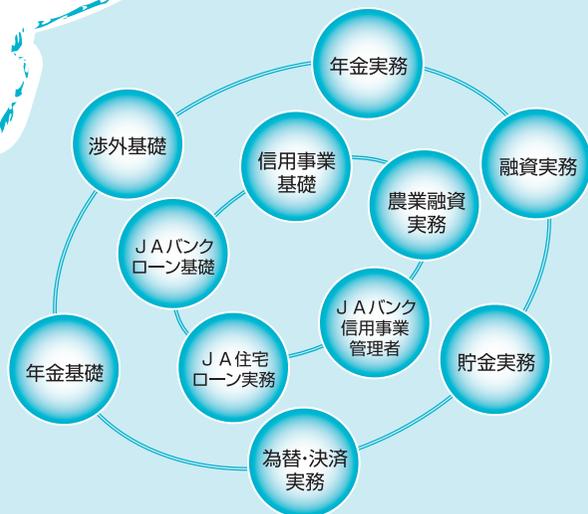


信用事業業務検定試験
試験問題と解説

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28年2月6日実施

〈第38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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 新BIS規制の下では、リスクウエイトが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。
- (2) 最近では住宅ローンの100%融資が可能になったことや、直系尊属からの住宅取得資金贈与の非課税措置が取られたこともあって、20歳代、30歳代前半の世代が、結婚と同時、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加している。
- (3) 住宅ローンは20～30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。
- (4) 郵政民営化により発足したゆうちょ銀行では、銀行と提携することにより、現在、全営業店で住宅ローンの代理業務(貸付けの媒介)を行っている。
- (5) 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いわれている。

〔問2〕 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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「JA住宅ローン」の返済期間は、最長35年である。
- (2) 「JA住宅ローン」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200万円以上の人を対象となる。
- (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%以内である。
- (4) 「JA住宅ローン」の貸付限度額は5,000万円以内であるが、すべての人に5,000万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。
- (5) 「JA住宅ローン」を利用するためには、勤続(営業)年数が3年以上あること(ただし、税込年収が550万円以上の正組合員については1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(借換応援型)」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。

JA住宅ローン(借換応援型)は、現在他の金融機関で借り入れている住宅ローンを借り換えたいという人向けの商品である。この商品の特徴は、担保評価額の最大(①)%(または200%)まで融資を可能にし、担保評価額よりもローン残高が多くなっている人でも借換えができるようになっている。貸付額は5,000万円以内、返済期間は(②)年以内である。ただし、返済期間については、(③)を超えることはできない。また、借換前の住宅ローンが借入当初から(④)年以上経過していることが必要である。

- | | | | | |
|-----|-------|------|-------------------|-----|
| (1) | ① 130 | ② 32 | ③ 借換前の住宅ローンの残存年数 | ④ 3 |
| (2) | ① 150 | ② 35 | ③ 借入者が80歳になるまでの年数 | ④ 3 |
| (3) | ① 130 | ② 35 | ③ 借換前の住宅ローンの残存年数 | ④ 5 |
| (4) | ① 150 | ② 30 | ③ 借入者が80歳になるまでの年数 | ④ 5 |
| (5) | ① 130 | ② 32 | ③ 借換前の住宅ローンの残存年数 | ④ 5 |

[問4] 「JA住宅ローン(100%応援型)」および「JAリフォームローン」の商品概要について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「JA住宅ローン(100%応援型)」は、所要資金の100%まで貸付が可能であるが、この所要資金には、基金協会の保証料、長期火災共済(保険)掛金、仲介料は含まれるが、登記手数料、不動産取得税および消費税は含まれない。
- (2) 「JA住宅ローン(100%応援型)」の貸付金額は3,000万円以内、また貸付期間は30年以内である。
- (3) 「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400万円以上であることが必要である。
- (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リフォームローン」の貸付金額は、10万円以上2,000万円以内、貸付期間は1年以上、10年以内である。

[問5] JA住宅ローンの金利体系について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「変動金利型」は、市中の金利動向に応じて年1回金利の見直しが行われる。
- (2) 「変動金利型」において、返済額が変わらない期間中は、返済額に占める利息と元金の割合が調整され、金利が上がれば返済額の中の元金の占める割合が大きくなり、金利が下がれば利息の占める割合が大きくなる。
- (3) 「変動金利型」で、借入期間中に金利が上がり5年間経過したところで返済額の見直しが行われた場合でも、返済額が大幅に上がらないよう、原則としてもとの返済額の1.35倍を超えないように調整する措置が取られている。
- (4) 「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が、金利水準は一般的に「固定変動選択型」、「変動金利型」よりも高めに設定されている。
- (5) 「固定変動選択型」は、一定の特約期間(主に3年、5年、10年がある)に固定金利が適用されるものであるが、特約期間終了後は必ず「変動金利型」に移行しなければならない。

[問6] JA住宅ローンの保証の仕組みについて、(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住宅ローンは原則として保証人は必要ないが、代わりに(①)などの保証を付すことでJAの貸出金は保証される。借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関が返済を行うが、これを(②)という。

保証の仕組み(JA統一ローンの場合)、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。

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(③)%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(④)%が対象となる。

- (1) ①全国農業信用基金協会 ②代位弁済 ③ 70 ④ 50
- (2) ①都道府県農業信用基金協会 ②代位弁済 ③ 70 ④ 50
- (3) ①全国農業信用基金協会 ②任意弁済 ③ 80 ④ 60
- (4) ①都道府県農業信用基金協会 ②代理弁済 ③ 80 ④ 60
- (5) ①都道府県農業信用基金協会 ②第三者弁済 ③ 70 ④ 50

【問7】 J A住宅ローンの返済の仕組みについて、正しいものはいくつあるか。

(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 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返済方法である。
- b. 元利均等返済は、毎月の返済額は一定であるが、その中に含まれる元金部分と利息部分の比率が変動する支払方法である。
- c. 繰上返済は、一般に資金を元金部分の返済に充当するため、借入残高が多く、返済の早い時期ほど、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。
- d. 繰上返済では、一般に「期間短縮型」の方が「返済額軽減型」よりも利息軽減額が大きい。
- e. 借入者が高齢の場合など返済期間が短くなり、借入者の希望どおりに借入れができなくなるような場合には、子を連帯債務者として貸し付ける「親子リレー返済」を利用することにより、返済期間を長くすることができる。

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

【問8】 J A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) 団体信用生命共済の共済金額は、J A(債務者、共済契約者)からの借入債務残高である。
- (2) 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。
- (3) 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、「長期継続入院特約付団体信用生命共済」の加入年齢については、20歳から50歳(融資実行時点)までである。
- (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J A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、金利に上乗せして顧客負担とするのが一般的である。
- (5) J A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、親子ともに加入が認められることが条件である。

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

- (1) 住宅ローン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、勤務先など複数に及ぶため、お客様に余裕をもって準備していただくためにも、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 J A および保証機関の審査に移るが、保証機関に対しては J A から保証依頼を行い、保証機関で保証の諾否が決定すると、直接申込人にその旨が通知されることになっている。
- (3) 契約手続きの際には、金銭消費貸借契約証書、債務保証委託契約書、抵当権設定契約書などの契約書類について記入すべき箇所はすべて記入してもらったうえで、お客様から署名捺印を受け契約を締結する。
- (4) 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する。
- (5) 住宅ローンの申込時にお客様から提出を受ける「登記簿謄本(土地・建物)」は、原則として交付日(発行日)から3ヵ月以内のものとする。

〔問 10〕 証券化住宅ローン「フラット 35」(買取型)の特徴について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「フラット 35」の申込みは、「フラット 35」を扱っている金融機関等ではほぼ年間を通じて受け付けているが、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。
- (2) 「フラット 35」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。
- (3) 「フラット 35」(買取型)の金利体系には、「固定金利型」(全期間)と「変動金利型」とがある。
- (4) 「フラット 35」では、保証料、繰上返済手数料は必要ない。
- (5) 「フラット 35」(買取型)の融資限度額は 8,000 万円、建設費または購入費の 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。

〔問11〕 J A住宅ローンで土地の購入をする場合の条件等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「J A住宅ローン」は、住宅を建てるための土地の購入には利用できるが、売却目的のための土地の購入には利用できない。
- (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。
- (3) 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。
- (4) 対象となる土地の要件の1つに「市街化調整区域内でないこと」があるが、建築許可が得られる場合には対象となる。
- (5) 「J A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。

〔問12〕 住宅ローンの資金計画等を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。
- (2) 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。
- (3) 「J A住宅ローン(100%応援型)」は、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、その後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い。
- (4) 住宅ローンの頭金(自己資金)づくりは、短期間にまとまった資金を用意することがポイントであり、そのための商品として定期貯金や投資信託などを推進する。
- (5) 子供がいる家庭の場合は、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) 借換えの最終判断は、あくまでもお客様自身にしてもらうことが必要である。
- (3) 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年以上の条件のうち、いずれか1つを満たす場合であるといわれている。
- (4) 借換えにかかる諸費用や税金は、借り換える住宅ローンの金額によって異なる。
- (5) 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することになるが、シミュレーション結果はあくまで試算であるので、結果を約束しているものではない。

[問14] 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、不動産取得税および印紙税は国税に区分され、登録免許税は地方税(都道府県税)に区分される。
- (2) 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かからない。
- (3) 土地に抵当権を設定する場合の登録免許税の税額は、「当該土地の固定資産税評価額 × 税率」により算出する。
- (4) 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30年3月31日までは一律2%に軽減される。
- (5) 土地の購入には消費税は課税されない。

〔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」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. 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」を選択した方が、「暦年課税」を選択した場合よりも必ず有利になる。
- b. 「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、相続税で精算される。
- c. 「相続時精算課税制度」の適用を受けた者は、「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。
- d. 「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、贈与税は 2,500 万円まで非課税となる。
- e. 「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一律 20%が課税される。

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

〔問 16〕 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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 対象者の要件として、居住した年とその前後3年ずつの7年の間に「居住用財産の買替えの特例」や「3,000万円の特例」の適用を受けていないことが必要である。
- (2) 対象者の要件として、住宅を取得後(または新築後)6ヵ月以内に居住し、以降継続して居住することが必要である。
- (3) 対象となる住宅等について、家屋の面積が50㎡以上であること(上限なし)、店舗併用住宅の場合、床面積の3分の2以上が自己の居住用であることが必要である。
- (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5年以上、償還方法が割賦償還」であることが必要である。
- (5) 親族からの借入金は対象とならないが、勤務先からの借入金は利率にかかわらず対象となる。

〔問 17〕 住宅ローンの金利決定方法、金利動向の見方等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 長期金利の主な基準となるのは長期国債「新発 10 年もの国債」の金利であり、住宅ローンの中長期の固定金利に影響を与える。
- (2) 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方が金利は高い。
- (3) 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大きい。
- (4) 金利と為替の関係について、一般的に円高ドル安が進むと金利は上昇し、円安ドル高が進むと金利は低下する。
- (5) 家計消費支出や法人税収入は、景気動向指数のうち景気に遅れて動く「運行指数」に該当する。

〔問 18〕 住宅ローン業務における「表示規約」の遵守について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 例えば、「当 J A だけ」「わが国初」「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。
- (2) 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。
- (3) 金利引下げの提供に有効期限がある場合は、パンフレットに具体的な有効期限を明記しなければならない。
- (4) 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であっても、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。
- (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 19〕 公的住宅ローンの現状、仕組みや特徴について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅金融公庫の廃止にともない、新たに設立された住宅金融支援機構では、新規の融資はいっさい取り扱っていない。
- (2) 年金住宅融資については、年金政策の重要性を踏まえ、現在でも新規の受付が行われている。
- (3) 財形住宅融資の金利は固定金利制で、5年単位で金利が見直される5年固定金利制である。金利の見直しと同時に返済額も見直されるため、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。
- (4) 財形住宅融資は、勤務先で財形貯蓄(「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、財形貯蓄残高の10倍(最高4,000万円)まで融資が受けられる制度である。
- (5) 自治体融資は、都道府県や市区町村など自治体が行う住宅融資制度であるが、取扱条件は各自治体とも同一となっている。

〔問 20〕 土地の評価(公的評価)について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「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。
- (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5年に1回見直しが行われる。
- (3) 「相続税の路線価」は、国税庁が毎年4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) 「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値の評価価格を公表するもので、「基準値価格」ともいわれる。
- (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,「相続税の路線価」は70の水準になるよう調整されている。

[問 21] 不動産の評価方法について、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。

(①)は、コストに着目して不動産の価格を求めようとする評価方法で、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という(②)を計算して、そこから経年等による減価を差し引いて算出する。

(③)は、市場において成立した取引事例を分析して、土地の立地条件や取引の事情、取引の時点などから補正・修正をして求める評価方法である。

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、見積額を計算したうえで、その収益が達成される可能性やリスクを見込んで(④)を求めて、(⑤)を(④)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。

- (1) ①コスト分析法 ②予想収益 ③取引事例調査法 ④還元利回り ⑤総費用
(2) ①原価法 ②再調達原価 ③取引実績調査法 ④予想利回り ⑤実績収益
(3) ①原価法 ②再調達原価 ③取引事例比較法 ④還元利回り ⑤予想収益
(4) ①コスト分析法 ②再調達原価 ③取引事例比較法 ④予想利回り ⑤実績収益
(5) ①コスト還元法 ②予想収益 ③取引事例比較法 ④予想利回り ⑤予想収益

[問 22] 宅地建物取引業法に関して、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 宅地建物取引業者は、その事務所に5人に1人以上の割合で、専任の宅地建物取引士(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契約を締結する前に、専任の宅地建物取引士を通じて重要事項の説明を行わなければならない。
(3) 宅地建物取引士が行う重要事項の説明は、書面を交付して行わなければならない。
(4) 「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。
(5) 「専属専任媒介契約」では、依頼できる不動産業者は1社のみであり、さらに依頼者本人が見つけた相手とも取引ができない。

[問 23] 土地の利用に関する規制等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 土地の用途の制限は、都市計画法に定められた「用途地域」として、住居系、商業系、工業系に整理された12種類がある。
- (2) 第1種住居地域と第2種住居地域とでは、第2種住居地域の方が規制は緩やかである。
- (3) 1,000㎡の敷地のうち、600㎡が第2種住居地域で、400㎡が第2種中高層住居専用地域であった場合には、敷地全体に第2種住居地域の制限が適用される。
- (4) 用途地域が「第2種住居地域」となっている地域には、ボウリング場、旅館、ホテルを建築することができない。
- (5) 用途地域が「工業専用地域」となっている地域には、住宅や共同住宅を建築することはできない。

[問 24] 建物の規模に関する規制等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 指定建ぺい率が80%の地域で、かつその地域が防火地域に指定されている場合で、建築する建物が耐火建築物であれば、建ぺい率の制限は適用されない。
- (2) 200㎡の土地に、1階120㎡、2階100㎡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) 600㎡の敷地で、400㎡が建ぺい率80%、200㎡が建ぺい率60%の制限を受けていた場合、建ぺい率は73.33%に制限される。
- (4) 容積率はその敷地の面する道路の幅員による制限を受けるのは、幅員が12m未満の道路である。
- (5) 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。

[問 25] 道路と敷地に関して、次の文章の(①)～(⑤)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。

建築基準法では、幅員(①)m以上のもの(特別な地域においては幅員(②)m以上のもの)を道路と定義している。

私人の所有で幅員(①)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(③)という。

また、幅員は(①)m未満であるが、建築基準法第3章が適用されたとき、すでに存在していた道で、行政側が指定したものを(④)という。この場合、この道は幅員が(①)mないので、道路としての定義を満たさないが、法律上は道路とみなされているので、これに(⑤)m以上接面すれば建築物の敷地として利用することができる。

- | | | | | | |
|-----|-----|-----|---------|---------|-----|
| (1) | ① 4 | ② 6 | ③位置指定道路 | ④ 2 項道路 | ⑤ 2 |
| (2) | ① 4 | ② 6 | ③セットバック | ④ 2 項道路 | ⑤ 2 |
| (3) | ① 4 | ② 6 | ③私道 | ④ 2 項道路 | ⑤ 2 |
| (4) | ① 6 | ② 4 | ③セットバック | ④私道 | ⑤ 3 |
| (5) | ① 6 | ② 4 | ③位置指定道路 | ④セットバック | ⑤ 3 |

[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能力や意思があるかまでは求められていない。
- (2) 本人確認として、本人確認資料により必ず確認すべき事項は、「住所」、「本籍地」、「氏名」、「生年月日」の4つである。
- (3) 健康保険証による本人確認において、本人確認書類を特定するに足りる事項としては「記号・番号」を本人確認記録に記載する。
- (4) 運転免許証やパスポートなど顔写真入りの公的書類(本人確認書類)で本人確認を行う場合、有効期限が経過していても、顔写真により本人確認ができれば本人確認をしたことになる。
- (5) 本人確認は、運転免許証や健康保険証等の公的書類で行わなければならないが、顔写真により本人を特定できる場合には、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も認められている。

〔問 27〕 JA住宅ローンの窓口審査における「年収確認資料のチェックポイント」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. 給与所得者の「源泉徴収票」は勤務先から配付され、「住民税決定通知書」は各市区町村から勤務先経由で配付される。
- b. 給与所得者の「源泉徴収票」では、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はできない。
- c. 給与所得者の「所得証明書」(「市民税・県民税課税証明書」等)は、1月1日現在で住所があった市区町村で、給与所得者の請求に基づいて発行される。
- d. 自営業者の所得の確認資料である「確定申告書」(控え)では、事業所得以外の所得の有無を確認することはできない。
- e. 自営業者の所得の確認資料として必要となる納税証明書のうち、「その1」では所得金額等が証明され、「その2」では未納の税額がないことが証明されている。

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

〔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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「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、通常2通作成され、売主・買主が各自1通を保有する。
- (2) 「重要事項証明書」は、物件の概要や契約内容を詳しく記載した書類で、不動産業者(宅地建物取引士)は、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取引内容を十分に説明しなくてはならない。
- (3) 「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、都道府県知事(4ヘクタール超の場合は農林水産大臣)の許可を受けたときに発行される許可証である。
- (4) 「公図」には、各筆の土地の位置、形状、地番が記されているが、土地の概要や道路付き、隣地境界を把握することはできない。
- (5) 「地積測量図」とは、土地を分筆したり地積を更正したりした場合、登記の申請書に添付される図面で、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(面積の計算方法)などが記載されている。

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

- (1) 住所、氏名、生年月日、電話番号、勤務先などの「本人情報」が登録されている。
- (2) 借入金額、借入日、最終返済日、延滞、返済状況などの「取引情報」が登録されている。
- (3) 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。
- (4) 本人確認資料(運転免許証等)の紛失・盗難などの「本人申告情報」が登録されている。
- (5) 会員がセンターに照会した日付などの「照会記録情報」は登録されていない。

[問 30] J A住宅ローンの審査における個人情報機関の「個人情報」の活用や取扱い上の留意点などについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) J Aが、「K S C」(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。
- (2) J Aが、個人信用情報を「K S C」に提供する際には、お客様の同意を得る必要はない。
- (3) 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。
- (4) 「K S C」の会員であるJ Aは、C R I Nのネットワークシステムにより、「C I C(株シー・アイ・シー)」や「J I C C(株日本情報信用機構)」の個人情報機関の事故情報に限り相互に利用することができる。
- (5) 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をチェックすることが必要である。

〔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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報は「個人に関する情報」と位置づけられているが、JAなど金融機関については、その特殊性から会社や団体など法人に関する情報も、個人情報に含まれるとされている。
- (2) 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、書面による同意を取得することが必要である。
- (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。
- (4) 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、死亡したお客様に関する情報(お客様が亡くなり、相続が開始した預貯金やローンに関する情報等)は個人情報に当たらない。
- (5) JA等金融機関は、業務上取得した個人情報については、本人の同意を得た場合であっても第三者に提供することはできない。

〔問 32〕 JA住宅ローンの「返済能力の審査」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借入限度額は、大きく「借入者の返済能力」と「取得物件の担保力」の2つの基準によって決まる。
- (2) 返済比率は、「今回申込みの住宅ローンの年間元利金返済額」および「現在利用中のローンの年間元利金返済額」の合計金額を、前年度税込年収で割って算出する。
- (3) 現在利用中のローンの年間元利金返済額は、事業資金および農業関連資金がある場合には、それらも含めて算出する。
- (4) 自営業者の場合の「前年度税込年収」は、収入から必要経費を差し引いた前年度税引前所得とする。
- (5) カードローンを利用している場合、カードローンの年間返済額は、原則として極度額の2%(万円未満の金額は万円に切り上げ)の12倍とする。

[問 33] JA住宅ローンの「担保の設定」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA住宅ローンでは、原則として第1順位または第2順位の抵当権を設定登記する。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 住宅の新築および増改築の場合、「土地(底地)」に抵当権を設定する必要はない。
- (5) 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JAの任意である。

[問 34] JA一男さんは、10年前に東西銀行で住宅ローンを利用し(現在残高25,000千円)、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26,000千円)。物件の概要が下記の内容である場合、JA一男さんの融資対象物件にかかる「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>

<p>(土地)</p> <p>所在地 東京都新宿区大竹1-2-3</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 135㎡</p> <p>所有者 JA一男</p> <p>所有権以外の権利 東西銀行の抵当権 (30,000千円)の設定あり</p> <p>路線価 なし</p> <p>固定資産税評価額 17,000千円</p> <p>固定資産税評価倍率 1.1倍</p>	<p>(建物)</p> <p>所在地 東京都新宿区大竹1-2-3</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 木造スレート葺2階建</p> <p>床面積 1階55.00㎡ 2階45.00㎡</p> <p>所有者 JA一男</p> <p>所有権以外の権利 東西銀行の抵当権 (30,000千円)の設定あり</p> <p>新築時(10年前)の工事請負金額 23,000千円</p> <p>経過年数減価率(10年) 0.6</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- (1) 26,200千円
- (2) 27,900千円
- (3) 30,800千円
- (4) 32,500千円
- (5) 49,000千円

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

- (1) 不動産登記簿は、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。
- (2) 「表題部」には、土地や建物の表示に関する事項、すなわち土地や建物の形状や面積など物理的な状況が記録されている。
- (3) 「(権利部)甲区」, 「(権利部)乙区」ともに登記した順番に従って順位番号が付いており、これにより登記は先順位と後順位に分かれ、先順位の権利は後順位の権利に優先する。
- (4) 不動産登記簿は、その不動産の所有者の住所地を所轄する登記所に備えられている。
- (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ができる。

[問 36] 不動産登記簿(登記事項証明書)の読み方等について、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 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。
- b. 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。
- c. 不動産に差押えや仮差押えがなされた場合には、「権利部(甲区)」の「原因」欄にその旨が記載される。
- d. 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。
- e. 賃借権とは、賃貸借契約により、他人の所有物を有償で使用することのできる権利である。

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

〔問 37〕 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について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「借入申込書(兼保証委託申込書)」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状況については、J Aの職員がお客様から希望を聞き取りながら記入してもよい。
- (2) 抵当権の設定登記は通常、司法書士に依頼するが、その際に必要となる「委任状」はその司法書士に記入してもらう。
- (3) 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、保証機関に対して差し入れてもらう必要はない。
- (4) 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、第三者対抗要件として「質権設定承認請求書」を徴求し、当該共済保険金請求権に質権を設定するが、この場合、必ず「確定日付」を取得することが必要である。
- (5) 「借入申込書(兼保証委託申込書)」および「個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書」は、当該ローン完済後、3年間の保存が必要とされている。

〔問 38〕 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) 「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、および特約部分の掛金相当額は、共済契約者であるJ Aが負担する。
- (2) 「団体信用生命共済被共済者加入申込書」の「被共済者ご本人記入欄」にある告知事項は、必ず借入者本人に正確に記入してもらわなくてはならない。
- (3) 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。
- (4) 「J A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。
- (5) 「団体信用生命共済(団信)」における「長期継続入院保障特約」では、災害または疾病により一定の条件を満たす入院をした場合に、最大36ヵ月分のローン返済相当額の共済金が支払われる。

〔問 39〕 JA住宅ローンにかかる金銭消費貸借契約について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「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、必ずしも実印によらず貯金届出印によって契約してもかまわない。
- (2) 「金銭消費貸借契約証書」の契約内容を空欄にしておき、後から職員が記入することは行ってはならないが、捨印を利用して職員が契約内容を訂正することは、差し支えないとされている。
- (3) 変動金利型の住宅ローンを借り入れるお客様に対しては、金利変動リスク等に関して十分な説明を行うことが必要であるが、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、その説明は不要である。
- (4) 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、借入者および連帯保証人から、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。
- (5) 「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せばよい。

〔問 40〕 JA住宅ローンの保証契約等に関する留意事項について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 連帯保証人となる人物に対しては、「間違いなく連帯保証人になる」ことの意味確認が重要であり、保証内容(保証金額、万が一の場合の保証責任等)についての理解を求める必要がある。
- (2) 保証意思の確認を失念したり、意思確認が不十分であったりした場合には、後日、保証について否認され、債権管理に大きな支障が生じる可能性がある。
- (3) 保証意思の確認を行った後、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。
- (4) 「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。
- (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 41】 融資先の事後管理や生活メイン化等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンは、単に「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、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) 住宅ローン実行後においても、普通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の活動が重要である。
- (3) 住宅ローンは、単に実行することが目的ではなく、実行後においても、最終的に無事に回収されるまで管理を継続していく必要がある。
- (4) 全期間金利優遇型住宅ローンは、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お客様や保証人、担保等に関して変動があった場合には、次のローンの申込みがあった時に、所定の手続きにより変更書類の提出を受ける。

【問 42】 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案件獲得手法であり、主に未取引先や新規先へのアプローチに効果のある手法である。
- (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、渉外担当者の管理客以外のお客様も誘致することが可能なため、地域の幅広い層からローンニーズを発掘できる。
- (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、お客様から相談が紹介さ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) 「渉外ルート」、「一般ルート」、「住宅関連会社ルート」をしっかりと確立することで、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になる。

[問 43] J A 提携住宅ローンについて、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) J A 提携住宅ローンの提携会社は、大手・準大手の住宅関連会社を中心となっている。
- (2) お客様は、J A 提携住宅ローンを利用することで、住宅関連業者の窓口で住宅ローンの申込みが可能となるが、事前審査を行うことはできない。
- (3) 提携会社がお客様からJ A 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J A に持ち込むことはできない。
- (4) J A 提携住宅ローンでは、申込人から依頼がない場合でも、ローンの実行金をハウスメーカーが指定する口座に直接入金することができる。
- (5) J A 提携住宅ローンの審査の結果(適否)は、申込人ではなく、提携会社に通知する。

[問 44] J A 住宅ローンの増強に向けた業者(住宅関連会社)営業のポイントとして、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 業者への訪問は、案件の集まる金曜日に行うと効果的である。
- (2) 業者の営業担当者はJ A の審査のスピードを試していると考えられるため、保証機関との連絡を密にし、応諾・否決に関わらず結論は早急に出す姿勢が必要である。
- (3) 業者から初めて紹介される案件は、今後の業者との関係を維持・拡大していくためにも特に積極的に対応し、否決しないほうが望ましい。
- (4) プロジェクト案件など業者サイドの資金ニーズの要請があった場合には、業者との取引拡大の好機として積極的に対応する。
- (5) 対応が難しい案件については、「難しい旨」を伝え、その場で断ることが重要である。

〔問 45〕 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いわれており、自宅に近い店舗で相談したいというニーズが高い。
- (2) 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いわれている。
- (3) J A住宅ローン相談会の開催にあたっては、地域住民に対する相談会のPR、住宅関連業者への告知など、お客様に確実に来店してもらう仕掛けづくりも必要である。
- (4) J A住宅ローン相談会の開催場所は、住宅地店舗での開催が圧倒的に効果が高く、例えば市民会館やイベントホールなどの外部会場は、ほとんど効果が認められないことが実証されている。
- (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店動機を見ると、J A未取引客割合が高いJ Aほど来店動機のうち「チラシ・新聞広告」の割合が高く、逆に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。

〔問 46〕 住宅ローン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、しっかりと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、他の折込チラシが少なく、朝ゆっくりと新聞を読む時間が取れる日曜日に実施すると、高い効果が期待できるといわれている。
- (3) 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いわれている。
- (4) 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他行住宅ローンの利用者や建物更生共済・火災共済、My家財などの共済契約者等のうち、20歳代の顧客に的を絞って行うと効果的である。
- (5) 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、特に顧客層を絞らず、不特定多数のお客様に実施するのが効果的である。

[問 47] 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)の中から選びなさい。

- a. 住宅金融支援機構の利用者も借換推進の対象となる。
- b. J A住宅ローンは、借換えに伴う諸費用を所要資金に含めることはできない。
- c. 借換えの場合には、当初借入金額を債権額とする抵当権を設定する。
- d. J A住宅ローン(借換応援型)を利用した場合には、担保評価額よりもローン残高が多くなっている人でも借換えが可能になる。
- e. 住宅ローンの借換えであっても、一般の住宅の取得と同様に、不動産取得税や所有権移転にともなう登録免許税が必要となる。

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

[問 48] お客様に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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 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時は変動金利を選択し、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時は長期の固定金利を選択することである。
- (2) 全期間にわたり金利を引き下げる住宅ローン(「全期間金利引下げ型住宅ローン」)は長期にわたり金利を引き下げることから、J Aでは事業採算を考慮した様々な金利引下げ条件(給与振込、J Aカード、公共料金の口座振替など)を設定して、付帯取引から収益を確保することが必要である。
- (3) 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。
- (4) お客様に具体的な返済プランを作成・提供する場合は、可能な限り顧客事情を踏まえた返済プランを作成することが重要であるが、金融機関からの押し売りにならないように複数の返済プランを作成する。
- (5) 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や指示を仰ぐようにする。

[問 49] コンプライアンスに関して、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。

※ なお、選択肢の法令名称は略記している。

1. 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行為を(①)といい、(②)に違反する。
 2. 取引先と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行為を(③)という。
 3. 金融機関がお客様より強い立場にあることを利用して、お客様に不当な要求を行う行為を(④)といい、(⑤)で禁止されている。
- (1) ①浮貸し ②出資法 ③情実融資 ④不当要求 ⑤刑法
(2) ①浮貸し ②出資法 ③情実融資 ④優越的地位の濫用 ⑤独占禁止法
(3) ①浮貸し ②刑法 ③無決済融資 ④抱き合わせ販売 ⑤独占禁止法
(4) ①不正融資 ②民法 ③無決裁融資 ④不当要求 ⑤刑法
(5) ①不正融資 ②刑法 ③情実融資 ④優越的地位の濫用 ⑤民法

[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問題点や留意点等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 融資契約が成立していなくても、金融機関が「融資が受けられる」との期待を抱かせ、合理的な理由もなく、一方的に融資を拒絶したような場合には、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。
- (2) 保証は主債務者から債権の回収ができない場合に、連帯保証人から回収を図るために設定するものであり、「保証は形式的である」など本来の保証契約の法的位置づけに反するような説明を行ってはならない。
- (3) 管轄の税務署から臨時税理士の許可を得ていない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違法行為となる。
- (4) お客様から、税務に関する相談を受けたり、JA側から税制改正の情報を提供したりする行為は違法行為となる。
- (5) 宅地建物取引士の資格を持たない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、交換などを行うことは違法行為となる。

「試験問題解説編」



平成28年2月6日実施

〈第38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等	30
問 2	JA 住宅ローンの商品概要	31
問 3	JA 住宅ローン（借換応援型）の商品概要	32
問 4	JA 住宅ローン（100%応援型）および JA リフォームローン	33
問 5	JA 住宅ローンの金利体系	34
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	37
問10	「フラット 35」の特色	38
問11	JA 住宅ローンで土地購入する際の留意事項	39

相 談 対 応

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	住宅購入時やローン借入時の税金	41
問15	「相続時精算課税制度」等	42
問16	住宅ローン控除	43

住 宅 ロ ー ン を 取 り 巻 く 環 境

問17	住宅ローン金利の決定方法等	44
問18	表示規約と住宅ローン業務	45
問19	公的住宅ローン	46

不 動 産 に 関 す る 基 礎 知 識

問20	土地の評価（公的評価）	47
問21	不動産の評価方法	48
問22	宅地建物取引業法	49
問23	土地の利用に関する諸規制	50
問24	建物の規模に関する規制	50
問25	道路と敷地に関する知識	51

住宅ローンの審査

問26	本人確認書類のチェックポイント	52
問27	年収確認書類のチェックポイント	53
問28	物件確認書類のチェックポイント	54
問29	KSCに登録される個人情報	55
問30	「個人情報情報」取扱上の留意点	55
問31	個人情報保護法を踏まえた個人情報の取扱	56
問32	返済能力の審査	57
問33	JA住宅ローンの担保	58
問34	担保評価額の計算	59
問35	不動産登記簿（登記事項証明書）	59
問36	不動産登記簿（登記事項証明書）の読み方	60
問37	JA住宅ローンの申込受付時・契約時・実行時のポイント	61
問38	団体信用生命共済被保険者加入申込書	62
問39	JA住宅ローンにかかる金銭消費貸借契約	63
問40	JA住宅ローンの保証契約等に関する留意事項	64
問41	事後管理と「生活メイン化」	65

住宅ローンの推進

問42	JA住宅ローン推進の基本	66
問43	JA提携住宅ローン	67
問44	住宅関連会社営業の推進	67
問45	住宅ローン相談会を成功させるポイント	68
問46	住宅ローン相談会への効果的な集客活動等	69
問47	借換推進のポイント	70
問48	顧客への提案に関する基礎知識	72

住宅ローン推進とコンプライアンス

問49	融資に関するコンプライアンス	73
問50	住宅ローン推進の過程で発生するコンプライアンス上の問題点	74

正解と解説

J A 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等

問 1 住宅ローン推進の重要性、住宅ローン市場の現状等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 新BIS規制の下では、リスクウエイトが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。
- (2) 最近では住宅ローンの100%融資が可能になったことや、直系尊属からの住宅取得資金贈与の非課税措置が取られたこともあって、20歳代、30歳代前半の世代が、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加している。
- (3) 住宅ローンは20～30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。
- (4) 郵政民営化により発足したゆうちょ銀行では、銀行と提携することにより、現在、全営業店で住宅ローンの代理業務（貸付けの媒介）を行っている。

- (5) 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いわれている。

正解率 56%

正解 (2)



↳解説

個人ローン市場の特徴やJAの現状、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。近年、および最新時の金融機関の環境変化や金融機関のローンに対する取組動向などに関して、日ごろから関心を持つことが重要である。

- ① 新BIS規制の下では、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が、住宅ローンのリスクウエイトは50%でなく35%である。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 最近では住宅ローンの100%融資が可能になったことや、直系尊属からの住宅取得資金贈与の非課税措置が取られたこともあって、20歳代、30歳代

前半の世代が、結婚と同時、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加している。したがって、(2)の記述は正しく、これが本問の正解である。

- ③ 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。(3)の記述は誤りである。
- ④ 郵政民営化により発足したゆうちょ銀行では、銀行と提携することにより、現在、住宅ローンの代理業務（貸付けの媒介）を行っているが、代理業務の営業拠点は、3大都市圏の直営店82店舗程度に限られている。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 住宅ローンを利用しているお客様は、借入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、(5)の記述は誤りである。

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うち、基本となる「JA住宅ローン」の商品概要について、誤っているものを1つ選びなさい。

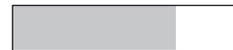
- (1) 「JA住宅ローン」の返済期間は、最長35年である。
- (2) 「JA住宅ローン」は、正組合員であれば、前年度の税込年収150万円以上、准組合員

であれば、前年度の税込年収200万円以上の人が対象となる。

- (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%以内である。
- (4) 「JA住宅ローン」の貸付限度額は5,000万円以内であるが、すべての人に5,000万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。
- (5) 「JA住宅ローン」を利用するためには、勤続（営業）年数が3年以上あること（ただし、税込年収が550万円以上の正組合員については1年）、信用状況に不安がないことなどが必要である。

正解率 72%

正解 (5)



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 返済期間の最長は35年である。したがって、(1)の記述は正しい。
- ② 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。したがっ

て、(2)の記述は正しい。

- ③ 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550万円以上の場合には40%以内となっている。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 貸付限度額は5,000万円であるが、すべての人に5,000万円貸付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となる。したがって、(4)の記述は正しい。
- 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。しかし、「税込年収が550万円以上の正組合員については1年」という基準はない。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(借換応援型)の商品概要

問 3 「JA住宅ローン(借換応援型)」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。

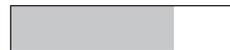
JA住宅ローン(借換応援型)は、現在他の金融機関で借り入れている住宅ローンを借り換えたいという人向けの商品である。この商品の特徴は、担保評価額の最大(①)% (または200%)まで融資を可能にし、担保評価額よりもローン残高が多くなっている人でも借換えができるようになっている。貸付額は5,000万円以内、返済期間は(②)年以内である。ただし、

返済期間については、(③)を超えることはできない。また、借換前の住宅ローンが借入当初から(④)年以上経過していることが必要である。

- (1) ① 130 ② 32
③ 借換前の住宅ローンの残存年数
④ 3
- (2) ① 150 ② 35
③ 借入者が80歳になるまでの年数
④ 3
- (3) ① 130 ② 35
③ 借換前の住宅ローンの残存年数
④ 5
- (4) ① 150 ② 30
③ 借入者が80歳になるまでの年数
④ 5
- (5) ① 130 ② 32
③ 借換前の住宅ローンの残存年数
④ 5

正解率 72%

正解 (1)



解説

JA住宅ローン(借換応援型)は、現在他の金融機関で借り入れている住宅ローンを借り換えたいという人向けの商品である。この商品の特徴は、担保評価額の最大(①130)% (または200%)まで融資を可能にし、担保評価額よりもローン残高が多くなっている人でも借換えができるようになっている。貸付額は5,000万円以内、返済期間は(②32)年以内である。ただし、返済期間については、(③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。また、借換前の住宅ローンが

借入当初から (4)3 年以上経過していることが必要である。

以上により、正しいものは(1)であり、これが本問の正解である。

JA 住宅ローン (100%応援型) および JA リフォームローン

問 4 「JA 住宅ローン (100%応援型)」および「JA リフォームローン」の商品概要について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「JA 住宅ローン (100%応援型)」は、所要資金の100%まで貸付が可能であるが、この所要資金には、基金協会の保証料、長期火災共済(保険)掛金、仲介料は含まれるが、登記手数料、不動産取得税および消費税は含まれない。
- (2) 「JA 住宅ローン (100%応援型)」の貸付金額は3,000万円以内、また貸付期間は30年以内である。
- (3) 「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400万円以上であることが必要である。
- (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 リフォームローン」の貸付金額は、10万円以上2,000万円以内、貸付期間は1年以上、10年以内である。

正解率 85%

正解 (4) 

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。本問は、
「JA 住宅ローン (100%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 「JA 住宅ローン (100%応援型)」における所要資金には、諸費用(基金協会の保証料、長期火災共済(保険)掛金、仲介料、登記手数料のほか、不動産取得税および消費税)も含めることができる。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 「JA 住宅ローン (100%応援型)」の貸付金額は、一般のJA住宅ローンと同じく5,000万円以内、また貸付期間は35年以内である。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ 「JA 住宅ローン (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350万円以上であることが必要である。なお、同居の配偶者を連帯債務者とすることによって、どちらか一方の年収が250万円以上、合算後350万円以上とすることができる。したがって、(3)の記述は誤りである。
- 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。したがって、(4)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ⑤ 「JA リフォームローン」の貸付金額は、10万円以上1,000万円以内、貸付期間は1年以上、15年以内である。したがって、(5)の記述は誤りである。

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、

正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「変動金利型」は、市中の金利動向に応じて年1回金利の見直しが行われる。
- (2) 「変動金利型」において、返済額が変わらない期間中は、返済額に占める利息と元金の割合が調整され、金利が上がれば返済額の中の元金の占める割合が大きくなり、金利が下がれば利息の占める割合が大きくなる。
- (3) 「変動金利型」で、借入期間中に金利が上がり5年間経過したところで返済額の見直しが行われた場合でも、返済額が大幅に上がらないよう、原則としてもとの返済額の1.35倍を超えないように調整する措置が取られている。
- (4) 「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が、金利水準は一般的に「固定変動選択型」、「変動金利型」よりも高めに設定されている。
- (5) 「固定変動選択型」は、一定の特約期間（主に3年、5年、10年がある）に固定金利が適用されるものであるが、特約期間終了後は必ず「変動金利型」に移行しなければならない。

正解率 89%

正解 (4)



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」、「固定変動選択型」の3種類がある。「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5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5年間は、返済額に占める利息と元金の割合が調整され、5年間経過したところで返済額を見直すことになる。金利が上がってれば返済額が増えるが、その場合でももとの返済額の1.25倍を超えないように調整される。ただし、金利上昇時には未払い利息が発生することもある。

- ① 「変動金利型」は、市中の金利動向に応じて年2回金利の見直しが行われる。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 「変動金利型」において、返済額が変わらない期間中は、返済額に占める利息と元金の割合が調整され、金利が上がれば返済額の中の利息の占める割合が大きくなり、金利が下がれば元金の占める割合が大きくなる。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ 「変動金利型」で、借入期間中に金利が上がり5年間経過したところで返済額の見直しが行われた場合でも、返済額が大幅に上がらないよう、原則としてもとの返済額の1.25倍を超えないように調整する措置が取られている。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 「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が、金利水準は一般的に、金利水準は一般的に、「固定変動選択型」、「変動金利型」よりも高めに設定されて

いる。したがって、(4)の記述は正しく、これが本問の正解である。

- ⑤ 「固定変動選択型」は、当初の一定の特約期間（主に3年、5年、10年がある）に固定金利が適用されるものであるが、特約期間終了後は再び「固定変動選択型」か「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、(5)の記述は誤りである。

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、(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住宅ローンは原則として保証人は必要ないが、代わりに(①)などの保証を付すことでJAの貸出金は保証される。借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関が返済を行うが、これを(②)という。

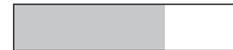
保証の仕組み(JA統一ローンの場合)、まず借入者がJAを通して農業信用基金協会または県農協(信用)保証センターに保証委託の申込を行い、農業信用基金協会または県農協(信用)保証センターは、全国団体である農林漁業信用基金への保証保険または全国農協保証センターへの再保証の委託を行う。

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(③)%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(④)%が対象となる。

- (1) ① 全国農業信用基金協会
② 代位弁済
③ 70 ④ 50
- (2) ① 都道府県農業信用基金協会
② 代位弁済
③ 70 ④ 50
- (3) ① 全国農業信用基金協会
② 任意弁済
③ 80 ④ 60
- (4) ① 都道府県農業信用基金協会
② 代理弁済
③ 80 ④ 60
- (5) ① 都道府県農業信用基金協会
② 第三者弁済
③ 70 ④ 50

正解率 67%

正解 (2)



解説

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(①都道府県農業信用基金協会)などの保証を付すことでJAの貸出金は保証される。借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関が返済を行うが、これを(②代位弁済)という。

保証の仕組み(JA統一ローンの場合)、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。

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 (3) 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 (4) 50% が対象となる。

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住宅ローンの返済の仕組

問 7 JA住宅ローンの返済の仕組みについて、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. 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返済方法である。
- b. 元利均等返済は、毎月の返済額は一定であるが、その中に含まれる元金部分と利息部分の比率が変動する支払方法である。
- c. 繰上返済は、一般に資金を元金部分の返済に充当するため、借入残高が多く、返済の早い時期ほど、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。
- d. 繰上返済では、一般に「期間短縮型」の方が「返済額軽減型」よりも利息軽減額が大きい。
- e. 借入者が高齢の場合など返済期間が短くなり、借入者の希望どおりに借入れができなくなるような場合には、子を連帯債務者として貸し付ける「親子リレー返済」を利用することにより、返済期間を長くすることができる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ

- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解率 56%

正解 (5)



解説

- ① 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返済方法である。したがって、a. の記述は正しい。
- ② 「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」は元利均等返済である。したがって、b. の記述は正しい。
- ③ 繰上返済は、資金を一般に元金部分の返済に充当するため、借入残高が多く、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。したがって、c. の記述は正しい。
- ④ 一般的に「期間短縮型」の方が、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、「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、d. の記述は正しい。
- ⑤ 借入者が高齢の場合など返済期間が短くなり、借入者の希望どおりに借入れができなくなるような場合には、子を連帯債務者として貸し付ける「親子リレー返済」を利用することにより、返済期間を長くすることができる。したがって、e. の記述は正しい。

以上により、a. ~ e. の記述はすべて

正しく、(5)が本問の正解である。

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) 団体信用生命共済の共済金額は、JA（債務者、共済契約者）からの借入債務残高である。
- (2) 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。
- (3) 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、「長期継続入院特約付団体信用生命共済」の加入年齢については、20歳から50歳（融資実行時点）までである。
- (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、金利に上乗せして顧客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、親子ともに加入が認められることが条件である。

正解率 42%

正解 (3)

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。

- ① 団体信用生命共済の共済金額は、JA（債務者、共済契約者）からの借入債務残高である。したがって、(1)の記述は正しい。
- ② 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。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 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。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 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については、金利に上乗せして顧客（借入者）負担とするのが一般的である。したがって、(4)の記述は正しい。
- 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、(5)の記述は正しい。

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、誤っているものを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、勤務先など複数に及ぶため、お客様に余裕をもって準備していただくためにも、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) 契約手続きの際には、金銭消費貸借契約証書、債務保証委託契約書、抵当権設定契約書などの契約書類について記入すべき箇所はすべて記入してもらったうえで、お客様から署名捺印を受け契約を締結する。
- (4) 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する。
- (5) 住宅ローンの申込時にお客様から提出を受ける「登記簿謄本（土地・建物）」は、原則として交付日（発行日）から3ヵ月以内のものとする。

正解率 96%

正解 (2)

解説

- 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、勤務先など複数に及ぶため、お客様に余裕をもって準備していただくためにも、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。したがって、(1)の記述は正しい。
- 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、(2)の記述は誤りであり、

これが本問の正解である。

- ③ 契約手続きの際には、金銭消費貸借契約証書、債務保証委託契約書、抵当権設定契約書などの契約書類について記載すべき箇所はすべて記入をもらったうえで、お客様から署名捺印を受け契約を締結する。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 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する。したがって、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 住宅ローンの申込時にお客様から提出を受ける「登記簿謄本（土地・建物）」は、原則として交付日（発行日）から3ヵ月以内のものとする。したがって、(5)の記述は正しい。

「フラット 35」の特色

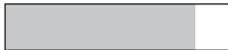
問 10 証券化住宅ローン「フラット 35」（買取型）の特徴について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「フラット 35」の申込みは、「フラット 35」を扱っている金融機関等でほぼ年間を通じて受け付けているが、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。
- (2) 「フラット 35」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。
- (3) 「フラット 35」（買取型）の金利体系には、「固定金利型」（全期間）と「変動金利型」とがある。
- (4) 「フラット 35」では、保証料、繰上返済手数料は必要ない。
- (5) 「フラット 35」（買取型）の融資限度額は

8,000万円、建設費または購入費の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。

正解率 84%

正解 (3)



解説

「フラット35」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ほぼ年間を通じて受け付けているが、金利、事務手数料、必要書類などは金融機関によって異なる。したがって、(1)の記述は正しい。
- ② 「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、(2)の記述は正しい。
- ③ 「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、(3)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ④ 「フラット35」では、保証料、繰上返済手数料は必要ない。したがって、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 「フラット35」（買取型）の融資限度額は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。したがって、(5)の記述は正しい。

JA住宅ローンで土地購入する際の留意事項

問 11 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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「JA住宅ローン」は、住宅を建てるための土地の購入には利用できるが、売却目的のための土地の購入には利用できない。
- (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。
- (3) 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。
- (4) 対象となる土地の要件の1つに「市街化調整区域内でないこと」があるが、建築許可が得られる場合には対象となる。
- (5) 「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。

正解率 81%

正解 (3)



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おり、売却目的のための土地の購入には利用できない。したがって、(1)の記述は正しい。
- 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、(2)の記述は正しい。
- ③ 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、(3)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。

- ④ 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、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 「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(5)の記述は正しい。

● 相談対応

住宅ローンにかかる資金計画に関するアドバイス

問 12 住宅ローンの資金計画等を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。
- (2) 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。
- (3) 「JA住宅ローン(100%応援型)」は、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、その後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い。

- (4) 住宅ローンの頭金(自己資金)づくりは、短期間にまとまった資金を用意することがポイントであり、そのための商品として定期貯金や投資信託などを推進する。
- (5) 子供がいる家庭の場合は、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 97%

正解 (4)

↳ 解説

- ① 住宅ローンの借入金額を決めるにあたっては、「いくら借りられるか」ではなく、「家計上、余裕をもって返せる額はいくらか」(「いくら返せるか」という観点から借入金額を考えることが大切である。したがって、(1)の記述は適切である。
- ② 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。したがって、(2)の記述は適切である。
- ③ 「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、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、(3)の記述は適切である。
- ④ 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定期積金や財形貯蓄などを推進する。したがって、(4)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。

- ⑤ お客様には、無理なくローンが返済できるよう、住宅の購入金額、資金計画についてアドバイスする姿勢が求められるが、子供がいる場合は、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。したがって、(5)の記述は適切である。

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) 借換えの最終判断は、あくまでもお客様自身にしてもらうことが必要である。
- (3) 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年以上の条件のうち、いずれか1つを満たす場合であるといわれている。
- (4) 借換えにかかる諸費用や税金は、借り換える住宅ローンの金額によって異なる。
- (5) 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することになるが、シミュレーション結果はあくまで試算であるので、結果を約束しているものではない。

正解率 97%

正解 (3)

解説

- 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、諸費用等を考慮した場合、一概に借換えが得になるとはいえない。したがって、(1)の記述は適切である。
- ② 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、JAの側からも積極的にアドバイスしていくことが大切であるが、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。したがって、(2)の記述は適切である。
- ③ 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、(3)の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。
- ④ 借換えにかかる諸費用や税金は、借り換える住宅ローンの金額によって異なる。したがって、(4)の記述は適切である。
- ⑤ 固定変動金利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することになるが、シミュレーション結果はあくまで試算であるので、結果を約束しているものではない。したがって、(5)の記述は適切である。

住宅購入時やローン借入時の税金

問 14 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、不動産取得税および印紙税は国税に区分され、登録免許税は地方税（都道府県税）に区分される。
- (2) 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かからない。
- (3) 土地に抵当権を設定する場合の登録免許税の税額は、「当該土地の固定資産税評価額×税率」により算出する。
- (4) 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30年3月31日までは一律2%に軽減される。
- (5) 土地の購入には消費税は課税されない。

正解率 72%

正解 (5)

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 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。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 印紙税は、住宅の新築や購入の際の建築請負契約書、売買契約書や住宅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、(2)の記述は誤りである。

- ③ 土地に抵当権を設定する場合の登録免許税税額は、「借入金額×税率」により算出する。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 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30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、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 土地の購入には消費税は課税されない。したがって、(5)の記述は正しく、これが本問の正解である。

「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」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. 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」を選択した方が、「暦年課税」を選択した場合よりも必ず有利になる。
- b. 「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、相続税で精算される。
- c. 「相続時精算課税制度」の適用を受けた者は、「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。
- d. 「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、贈与税は2,500万円まで非課税となる。

e. 「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一律20%が課税される。

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

正解率 63%

正解 (3)

解説

- ① 「相続時精算課税制度」を選択した場合に、「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、a. の記述は誤りである。
- ② 「相続時精算課税制度」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、b. の記述は誤りである。
- ③ 「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、c. の記述は正しい。
- ④ 「相続時精算課税制度」を選択して住宅資金の贈与を受ける場合、贈与税は

2,500万円まで非課税となる。したがって、d. の記述は正しい。

- ⑤ 「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20%が課税される。したがって、e. の記述は正しい。

以上により、正しい記述は、c. d. e. の3つであり、(3)が本問の正解である。

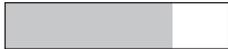
住宅ローン控除

問 16 住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）の主な要件（対象者、対象となる住宅、対象となる借入金等）について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 対象者の要件として、居住した年とその前後3年ずつの7年の間に「居住用財産の買替えの特例」や「3,000万円の特例」の適用を受けていないことが必要である。
- (2) 対象者の要件として、住宅を取得後（または新築後）6ヵ月以内に居住し、以降継続して居住することが必要である。
- (3) 対象となる住宅等について、家屋の面積が50㎡以上であること（上限なし）、店舗併用住宅の場合、床面積の3分の2以上が自己の居住用であることが必要である。
- (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5年以上、償還方法が割賦償還」であることが必要である。
- (5) 親族からの借入金は対象とならないが、勤務先からの借入金は利率にかかわらず対象となる。

正解 (2)

正解率 74%



↳ 解説

- ① 対象者の要件として、居住した年とその前後2年ずつの5年の間に「居住用財産の買替えの特例」や「3,000万円の特例」の適用を受けていないことが必要である。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 対象者の要件として、「住宅を取得後（または新築後）6ヵ月以内に居住し、以降継続して居住すること」が必要である。したがって、(2)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ③ 対象となる住宅等について、家屋の面積が50㎡以上であること（上限なし）、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。したがって、(3)の記述は誤りである。
- 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、償還方法が割賦返済」であることが必要である。したがって、(4)の記述は誤りである。（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控除を受けることができる点に留意する必要がある。）
- ⑤ 親族からの借入金や基準金利（当年度1.0%）未満での勤務先からの借入金は、住宅ローン控除の対象となる借入金には含まれない。したがって、(5)の記述は誤りである。

●住宅ローンを取り巻く環境

住宅ローン金利の決定方法等

問 17 住宅ローンの金利決定方法、金利動向の見方等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 長期金利の主な基準となるのは長期国債「新発10年もの国債」の金利であり、住宅ローンの中長期の固定金利に影響を与える。
- (2) 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方が金利は高い。
- (3) 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大きい。
- (4) 金利と為替の関係について、一般的に円高ドル安が進むと金利は上昇し、円安ドル高が進むと金利は低下する。
- (5) 家計消費支出や法人税収入は、景気動向指数のうち景気に遅れて動く「遅行指数」に該当する。

正解率 60%

正解 (4)



↳ 解説

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ほか、特に住宅ローンの場合、取引が20年、30年と長期にわたるため、その間の金利変動を予測するのは不可能ともいえる。しかし、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 長期金利の主な基準となるのは長期国債「新発10年もの国債」の金利であり、住宅ローンの中長期の固定金利に影響を与える。したがって、(1)の記述は適切である。
- ② 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方が金利は高い。したがって、(2)の記述は適切である。
- ③ 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、(3)の記述は適切である。
- ④ 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、(4)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。
- ⑤ 景気の先行きを判断する時の指標として「景気動向指数」があるが、家計消費支出や法人税収入は、景気動向指数のうち景気に遅れて動く「遅行指数」に該当する。したがって、(5)の記述は適切である。

表示規約と住宅ローン業務

問 18 住宅ローン業務における「表示規約」の遵守について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 例えば、「当JAだけ」「わが国初」「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。

- (2) 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。
- (3) 金利引下げの提供に有効期限がある場合は、パンフレットに具体的な有効期限を明記しなければならない。
- (4) 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であっても、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。
- (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 37%

正解 (4)



解説

- ① 例えば、「当JAだけ」「わが国初」「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。したがって、(1)の記述は適切である。
- ② 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。したがっ

て、(2)の記述は適切である。

③ 金利引下げの提供に有効期限がある場合は、パンフレットに具体的な有効期限を明記しなければならない。したがって、(3)の記述は適切である。

④ 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、単に「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。

すなわち、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とされている。したがって、(4)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。

⑤ 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。したがって、(5)の記述は適切である。

公 的 住 宅 ロ ー ン

問 19 公的住宅ローンの現状、仕組みや特徴について、正しいものを1つ選びなさい。

(1) 住宅金融公庫の廃止にともない、新たに設立された住宅金融支援機構では、新規の融資はいっさい取り扱っていない。

(2) 年金住宅融資については、年金政策の重要性を踏まえ、現在でも新規の受付が行われている。

(3) 財形住宅融資の金利は固定金利制で、5

年単位で金利が見直される5年固定金利制である。金利の見直しと同時に返済額も見直されるため、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。

(4) 財形住宅融資は、勤務先で財形貯蓄（「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、財形貯蓄残高の10倍（最高4,000万円）まで融資が受けられる制度である。

(5) 自治体融資は、都道府県や市区町村など自治体が行う住宅融資制度であるが、取扱条件は各自治体とも同一となっている。

正解率 57%

正解 (4)



解説

公的住宅ローンの取扱金融機関の代表格であった住宅金融公庫融資は、平成19年3月末で廃止された。それに先立ち、平成17年1月には年金住宅融資も新規受付が終了している。これらは、いずれも特殊法人等整理化計画の一環として行われたものである。現在残っている一般的な公的住宅ローンは、財形住宅融資と自治体融資である。新たに設立された住宅金融支援機構が取り扱う融資は、災害復興住宅融資や災害予防関連融資など、従来住宅金融公庫が行っていた直接融資のうち、政策的に重要でありながら民間金融機関では対応が難しい融資に限定された。

① 住宅金融公庫の廃止にともない、新たに設立された住宅金融支援機構においても、融資業務の取扱いは行われている。ただし、住宅金融支援機構が取

り扱う融資は、災害復興住宅融資や災害予防関連融資など、従来住宅金融公庫が行っていた融資のうち、政策的に重要でありながら民間金融機関では対応が難しい融資に限定されている。したがって、(1)の記述は誤りである。

② 年金住宅融資は、平成17年1月末で新規受付を終了している。したがって、(2)の記述は誤りである。

③ 財形住宅融資は、5年単位で金利が見直される5年固定金利制であり、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増えるが、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、(3)の記述は誤りである。

④ 財形住宅融資は、勤務先で財形貯蓄(「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対象で、融資額は財形貯蓄残高の10倍(最高4,000万円)まで、取得価格の8割まで受けられる制度である。したがって、(4)の記述は正しく、これが本問の正解である。

⑤ 自治体融資は、都道府県や市区町村など自治体が行う住宅融資制度で、取扱条件は各自治体によって異なる。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

土地の評価(公的評価)

問 20 土地の評価(公的評価)について、

正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「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。
- (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5年に1回見直しが行われる。
- (3) 「相続税の路線価」は、国税庁が毎年4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) 「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値の評価価格を公表するもので、「基準値価格」ともいわれる。
- (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、「相続税の路線価」は70の水準になるよう調整されている。

正解率 60%

正解 (1)



↳ 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 「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、(1)の記述は正しく、これが本問の正解である。

- 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。したがって、(2)の記述は誤りである。
- 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。したがって、(3)の記述は誤りである。
- 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、「基準値価格」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。したがって、(4)の記述は誤りである。
- 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、「相続税の路線価」は80の水準になるよう調整されている。したがって、(5)の記述は誤りである。

不動産の評価方法

問 21 不動産の評価方法について、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。

(①) は、コストに着目して不動産の価格を求めようとする評価方法で、現時点でその不動産を作り出すとしたらいくらか

かるかという (②) を計算して、そこから経年等による減価を差し引いて算出する。

(③) は、市場において成立した取引事例を分析して、土地の立地条件や取引の事情、取引の時点などから補正・修正をして求める評価方法である。

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、見積額を計算したうえで、その収益が達成される可能性やリスクを見込んで (④) を求めて、(⑤) を (④) 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。

- (1) ① コスト分析法 ② 予想収益
③ 取引事例調査法
- (2) ① 還元利回り ⑤ 総費用
- (3) ① 原価法 ② 再調達原価
③ 取引実績調査法
④ 予想利回り ⑤ 実績収益
- (4) ① 原価法 ② 再調達原価
③ 取引事例比較法
④ 還元利回り ⑤ 予想収益
- (5) ① コスト分析法 ② 再調達原価
③ 取引事例比較法
④ 予想利回り ⑤ 実績収益
- (6) ① コスト還元法 ② 予想収益
③ 取引事例比較法 ④ 予想利回り
⑤ 予想収益

正解率 53%

正解 (3)

解説

(①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評価方法で、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という(②再調達原価)を計算して、そこから経年等による減価を差し引いて算出する。

(③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て、土地の立地条件や取引の事情、取引の時点などから補正・修正をして求める評価方法である。

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、見積額を計算したうえで、その収益が達成される可能性やリスクを見込んで(④還元利回り)を求めて、(⑤予想収益)を④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。

以上により、正しいものは(3)で、これが本問の正解である。

宅地建物取引業法

問 22 宅地建物取引業法に関して、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 宅地建物取引業者は、その事務所に5人に1人以上の割合で、専任の宅地建物取引士(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契約を締結する前に、専任の宅地建物取引士を通じて重要事項の説明を行わなければならない。
- (3) 宅地建物取引士が行う重要事項の説明は、書面を交付して行わなければならない。
- (4) 「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。
- (5) 「専属専任媒介契約」では、依頼できる不動産業者は1社のみであり、さらに依頼者

本人が見つけた相手とも取引ができない。

正解率 44%

正解 (2)



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。いわば不動産取引を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。

- 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士(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、(1)の記述は正しい。
- ② 宅地建物取引業者は不動産契約を締結する前に、宅地建物取引士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士は専任である必要はない。したがって、(2)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ③ 宅地建物取引業者は不動産契約を締結する前に、宅地建物取引士を通じて重要事項の説明を行わなければならないが、この重要事項の説明は、必ず書面を交付して行わなければならないとされている。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 「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。したがって、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 「専属一般媒介契約」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、「専属専任媒介契約」では、依頼できる不動産業者は1社のみであり、さらに依頼者本人が見つけた相手とも取引ができない。したがって、(5)の記述は正しい。

土地の利用に関する諸規制

問 23 土地の利用に関する規制等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 土地の用途の制限は、都市計画法に定められた「用途地域」として、住居系、商業系、工業系に整理された12種類がある。
- (2) 第1種住居地域と第2種住居地域とでは、第2種住居地域の方が規制は緩やかである。
- (3) 1,000㎡の敷地のうち、600㎡が第2種住居地域で、400㎡が第2種中高層住居専用地域であった場合には、敷地全体に第2種住居地域の制限が適用される。
- (4) 用途地域が「第2種住居地域」となっている地域には、ボウリング場、旅館、ホテルを建築することができない。
- (5) 用途地域が「工業専用地域」となっている地域には、住宅や共同住宅を建築することはできない。

正解率 52%

正解 (4)

解説

- ① 土地の用途の制限に関しては、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、用途地域には住居系、商業系、工業系に整理された「12種類」がある。(具体的には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、

第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域である。したがって、(1)の記述は正しい。

- ② 第1種住居地域と第2種住居地域とでは、第2種住宅地域の方が規制は緩やかである。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 敷地が二つの用途地域にまたがっている場合には、敷地のうち過半の部分が属している用途地域が敷地のすべてに適用される。したがって、1,000㎡の敷地のうち、600㎡が第2種住居地域で、400㎡が第2種中高層住居専用地域であった場合には、敷地全体に第2種住居地域の制限が適用される。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 用途地域が「第2種住居地域」となっている地域には、ボウリング場、旅館、ホテルを建築することができる。したがって、(4)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ⑤ 用途地域が「工業専用地域」となっている地域には、住宅や共同住宅を建築することはできない。したがって、(5)の記述は正しい。

建物の規模に関する規制

問 24 建物の規模に関する規制等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 指定建ぺい率が80%の地域で、かつその地域が防火地域に指定されている場合で、建築する建物が耐火建築物であれば、建ぺ

い率の制限は適用されない。

- (2) 200㎡の土地に、1階120㎡、2階100㎡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) 600㎡の敷地で、400㎡が建ぺい率80%、200㎡が建ぺい率60%の制限を受けていた場合、建ぺい率は73.33%に制限される。
- (4) 容積率はその敷地の面する道路の幅員による制限を受けるのは、幅員が12m未満の道路である。
- (5) 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。

正解率 62%

正解 (5)



解説

- ① 指定建ぺい率が80%の地域で、かつその地域が防火地域に指定されている場合で、建築する建物が耐火建築物であれば、建ぺい率の制限は適用されない。したがって、(1)の記述は正しい。
- ② 建物の延べ面積の敷地面積に対する割合を「容積率」という。また、建築面積の敷地面積に対する割合を「建ぺい率」という。200㎡の土地に、1階120㎡、2階100㎡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。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 600㎡の敷地で、400㎡が建ぺい率80%、200㎡が建ぺい率60%の制限を受けていた場合、建ぺい率は73.33%に制限される。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 容積率はその敷地の面する道路の

幅員による制限を受けるのは、幅員が12m未満の道路である。したがって、(4)の記述は正しい。

- ⑤ 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。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。

道路と敷地に関する知識

問 25 道路と敷地に関して、次の文章の(①)～(⑤)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。

建築基準法では、幅員(①)m以上のもの(特別な地域においては幅員(②)m以上のもの)を道路と定義している。

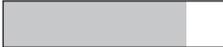
私人の所有で幅員(①)m以上を確保し、かつ一定の技術的基準に適合するため、行政側からその位置指定を受けたものを(③)という。

また、幅員は(①)m未満であるが、建築基準法第3章が適用されたとき、すでに存在していた道で、行政側が指定したものを(④)という。この場合、この道は幅員が(①)mないので、道路としての定義を満たさないが、法律上は道路とみなされているので、これに(⑤)m以上接面すれば建築物の敷地として利用することができる。

- (1) ① 4 ② 6 ③ 位置指定道路
④ 2項道路 ⑤ 2
- (2) ① 4 ② 6 ③ セットバック
④ 2項道路 ⑤ 2
- (3) ① 4 ② 6 ③ 私道
④ 2項道路 ⑤ 2
- (4) ① 6 ② 4 ③ セットバック

- ④ 私道 ⑤ 3
 (5) ① 6 ② 4 ③ 位置指定道路
 ④ セットバック ⑤ 3

正解率 81%

正解 (1) 

↳ 解説

建築基準法では、幅員 (① 4) m 以上のもの (特別な地域においては幅員 (② 6) m 以上のもの) を道路と定義している。

私人の所有で幅員 (① 4) m 以上を確保し、かつ一定の技術的基準に適合するため、行政側からその位置の指定を受けたものを (③ 位置指定道路) という。

また、幅員は (① 4) m 未満であるが、建築基準法第 3 章が適用されたとき、すでに存在していた道で、行政側が指定したものを (④ 2 項道路) という。この場合、この道は幅員が (① 4) m ないので、道路としての定義を満たさないが、法律上は道路とみなされているので、これに (⑤ 2) m 以上接面すれば建築物の敷地として利用することができる。

以上により、正しいものは(1)であり、これが本問の正解である。

● 住宅ローンの審査

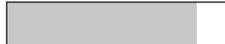
本人確認書類のチェックポイント

問 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能力や意思があるかまでは求められていない。
- (2) 本人確認として、本人確認資料により必ず確認すべき事項は、「住所」、「本籍地」、「氏名」、「生年月日」の 4 つである。
- (3) 健康保険証による本人確認において、本人確認書類を特定するに足りる事項としては「記号・番号」を本人確認記録に記載する。
- (4) 運転免許証やパスポートなど顔写真入りの公的書類 (本人確認書類) で本人確認を行う場合、有効期限が経過していても、顔写真により本人確認ができれば本人確認をしたことになる。
- (5) 本人確認は、運転免許証や健康保険証等の公的書類で行わなければならないが、顔写真により本人を特定できる場合には、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も認められている。

正解率 84%

正解 (3) 

↳ 解説

- 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、(1)の記述は適切ではない。

- 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、(2)の記述は適切ではない。
- ③ 健康保険証による本人確認において、本人確認書類を特定するに足る事項としては「記号・番号」を本人確認記録に記載する。したがって、(3)の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- ④ 運転免許証やパスポートなど顔写真入りの公的書類（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間内であるかどうかをチェックする必要がある、有効期限が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、(4)の記述は適切ではない。
- ⑤ 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、(5)の記述は適切ではない。

年収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「年収確認資料のチェックポイント」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. 給与所得者の「源泉徴収票」は勤務先から配付され、「住民税決定通知書」は各市区町村から勤務先経由で配付される。

- b. 給与所得者の「源泉徴収票」では、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はできない。
- c. 給与所得者の「所得証明書」(「市民税・県民税課税証明書」等)は、1月1日現在で住所があった市区町村で、給与所得者の請求に基づいて発行される。
- d. 自営業者の所得の確認資料である「確定申告書」(控え)では、事業所得以外の所得の有無を確認することはできない。
- e. 自営業者の所得の確認資料として必要となる納税証明書のうち、「その1」では所得金額等が証明され、「その2」では未納の税額がないことが証明されている。

- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) 4つ
(5) 5つ

正解率 52%

正解 (3)

解説

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。

- ① 給与所得者の「源泉徴収票」は勤務先から配布され、「住民税決定通知書」は各市区町村から勤務先経由で配布される。したがって、a. の記述は適切である。
- ② 給与所得者の年収の確認資料である「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。したがって、b. の記述は適切ではない。
- ③ 給与所得者の「所得証明書」(「市民税・県民税課税証明書」等)は、1月1

日現在で住所があった市区町村で、給与所得者の請求に基づいて発行される。したがって、c. の記述は適切である。

- ④ 自営業者の所得の確認資料である「確定申告書」(控え)では、事業所得以外の所得の有無を確認することができる。したがって、d. の記述は適切ではない。
- ⑤ 自営業者(個人事業主)の所得の確認資料として必要となる納税証明書のうち、「その1」では納付税額等が、「その2」では所得金額等が、「その3の2」では未納の税額がないことがそれぞれ証明されている。したがって、e. の記述は適切ではない。

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

物件確認書類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、誤っているものを1つ選びなさい。

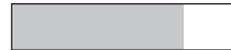
- (1) 「不動産売買契約書」は、売買取引の内容や当事者(売主・買主)の権利・義務などを明らかにした書面で、通常2通作成され、売主・買主が各自1通を保有する。
- (2) 「重要事項証明書」は、物件の概要や契約内容を詳しく記載した書類で、不動産業者(宅地建物取引士)は、安全な取引を行うため、売買契約を締結する前に必ず買主に交付し取引内容を十分に説明しなくてはならない。
- (3) 「農地転用許可証」は、農地転用(農地に区画変更を加えて、住宅地等の用地に転換すること)を行う際に、各市町村の農業委

員会に申請し、都道府県知事(4ヘクタール超の場合は農林水産大臣)の許可を受けたときに発行される許可証である。

- (4) 「公図」には、各筆の土地の位置、形状、地番が記されているが、土地の概要や道路付き、隣地境界を把握することはできない。
- (5) 「地積測量図」とは、土地を分筆したり地積を更正したりした場合、登記の申請書に添付される図面で、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(面積の計算方法)などが記載されている。

正解率 76%

正解 (4)



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 「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、通常2通作成され、売主・買主が各自1通を保有する。したがって、(1)の記述は正しい。
- ② 「重要事項説明書」は、物件の概要や契約内容を詳しく記載した書類で、不動産業者(宅地建物取引士)は、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取引内容を十分に説明しなくてはならない。したがって、(2)の記述は正しい。

- ③ 「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、都道府県知事（4ヘクタール超の場合は農林水産大臣）の許可を受けたときに発行される許可証である。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 「公図」は、各筆の土地の位置、形状、地番が記されており、土地の概要や道路付き、隣地境界を把握することができる図面である。公図は各法務局（または市区町村役場）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)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ⑤ 「地積測量図」とは、土地を分筆したり地積を更正したりした場合、登記の申請書に添付される図面で、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（面積の計算方法）などが記載されている。したがって、(5)の記述は正しい。

KSCに登録される個人情報

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

- (1) 住所、氏名、生年月日、電話番号、勤務先などの「本人情報」が登録されている。
- (2) 借入金額、借入日、最終返済日、延滞、

返済状況などの「取引情報」が登録されている。

- (3) 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。
- (4) 本人確認資料（運転免許証等）の紛失・盗難などの「本人申告情報」が登録されている。
- (5) 会員がセンターに照会した日付などの「照会記録情報」は登録されていない。

正解率 70%

正解 (5)

解説

- 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。したがって、(1)の記述は正しい。
- 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「取引情報」が登録されている。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 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。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 本人確認資料（運転免許証等）の紛失・盗難などの「本人申告情報」が登録されている。したがって、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 会員がセンターに照会した日付などの「照会記録情報」が登録されている。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。

「個人情報」取扱上の留意点

問 30 JA住宅ローンの審査における個人情報

用情報機関の「個人情報」の活用や取扱い上の留意点などについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 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。
- (2) JAが、個人信用情報を「KSC」に提供する際には、お客様の同意を得る必要はない。
- (3) 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。
- (4) 「KSC」の会員であるJAは、CRINのネットワークシステムにより、「CIC(株シー・アイ・シー)」や「JICC(株日本情報信用機構)」の個人情報機関の事故情報に限り相互に利用することができる。
- (5) 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をチェックすることが必要である。

正解率 84%

正解 (2)



解説

- ① 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、(1)の記述は適切である。
- ② JAが、個人信用情報を「KSC」に提供する際には、事前にお客様の同意を得なければならない。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 JAなど「KSC」(全国銀行個人信用情報センター)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。したがって、(3)の記述は適切である。
- ④ 「KSC」の会員であるJAは、CRINのネットワークシステムにより、「CIC(株シー・アイ・シー)」や「JICC(株日本信用情報機構)」の個人情報機関の事故情報に限り相互に利用することができる。したがって、(4)の記述は適切である。
- ⑤ 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をチェックする。したがって、(5)の記述は適切である。

個人情報保護法を踏まえた個人情報の取扱

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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報は「個人に関する情報」と位置づけられているが、JAなど金融機関については、その特殊性から会社や団体など法人に関する情報も、個人情報に含まれるとされている。
- (2) 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、書面による同意を取得することが必要である。

- (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。
- (4) 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、死亡したお客様に関する情報（お客様が亡くなり、相続が開始した預貯金やローンに関する情報等）は個人情報に当たらない。
- (5) JA等金融機関は、業務上取得した個人情報については、本人の同意を得た場合であっても第三者に提供することはできない。

正解率 87%

正解 (2)

解説

- ① 個人情報は「個人に関する情報」と位置づけられており、会社や団体など法人に関する情報は、個人情報には該当しない。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 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。したがって、(2)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- 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、(3)の記述は誤りである。

- ④ 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が、死亡したお客様に関する情報（お客様が亡くなり、相続が開始した預貯金やローンに関する情報等）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がある。したがって、(4)の記述は誤りである。
- 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。したがって、(5)の記述は誤りである。

返済能力の審査

問 32 JA住宅ローンの「返済能力の審査」

- について、誤っているものを1つ選びなさい。
- (1) 住宅ローンの借入限度額は、大きく「借入者の返済能力」と「取得物件の担保力」の2つの基準によって決まる。
 - (2) 返済比率は、「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、前年度税込年収で割って算出する。
 - (3) 現在利用中のローンの年間元金返済額は、事業資金および農業関連資金がある場合には、それらも含めて算出する。
 - (4) 自営業者の場合の「前年度税込年収」は、収入から必要経費を差し引いた前年度税引前所得とする。
 - (5) カードローンを利用している場合、カードローンの年間返済額は、原則として極度額の2%（万円未満の金額は万円に切り上げ）の12倍とする。

正解率 60%

正解 (3)

↳ 解説

- ① 住宅ローンの借入限度額は、「借入者の返済能力」と「取得物件の担保力」の2つの基準によって決まる。したがって、(1)の記述は正しい。
- ② 返済比率は、「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、前年度税込年収で割って算出する。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 現在利用中のローンの年間元金返済額には、事業資金および農業関連資金は含まれない。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 自営業者の場合の「前年度税込年収」は、収入から必要経費を差し引いた前年度税引前所得とする。したがって、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 申込者がカードローンを利用している場合、「返済比率」の算出には、カードローンの年間返済額を極度額の2% (万円未満の金額は万円に切り上げ) の12倍として算出する必要がある。したがって、(5)の記述は適切である。

JA 住宅ローンの担保

問 33 JA住宅ローンの「担保の設定」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA住宅ローンでは、原則として第1順位または第2順位の抵当権を設定登記する。

- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 住宅の新築および増改築の場合、「土地(底地)」に抵当権を設定する必要はない。
- (5) 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JAの任意である。

正解率 81%

正解 (3)

↳ 解説

- ① 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。したがって、(1)の記述は誤りである。
- 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、(2)の記述は誤りである。
- ③ 土地購入の場合、その土地に建築される住宅・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、(3)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ④ 住宅の新築および増改築の場合、土地(底地)に抵当権を設定する必要がある。したがって、(4)の記述は誤りである。
- 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、(5)の記述は誤りである。

担保評価額の計算

問 34 JA一男さんは、10年前に東西銀行で住宅ローンを利用し（現在残高25,000千円）、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26,000千円）。物件の概要が下記の内容である場合、JA一男さんの融資対象物件にかかる「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 東京都新宿区大竹1-2-3

地目 宅地

地積 135㎡

所有者 JA一男

所有権以外の権利 東西銀行の抵当権
(30,000千円)の設定あり

路線価 なし

固定資産税評価額 17,000千円

固定資産税評価倍率 1.1倍

(建物)

所在地 東京都新宿区大竹1-2-3

種類 居宅

構造 木造スレート葺2階建

床面積 1階55.00㎡ 2階45.00㎡

所有者 JA一男

所有権以外の権利 東西銀行の抵当権
(30,000千円)の設定あり

新築時(10年前)の工事請負金額
23,000千円

経過年数減価率(10年) 0.6

- (1) 26,200千円
- (2) 27,900千円
- (3) 30,800千円
- (4) 32,500千円
- (5) 49,000千円

正解率 65%

正解 (2)

↳ 解説

(土地の担保評価額)

17,000千円(固定資産税評価額) × 1.1
× 100% (固定資産税評価倍率)

= 18,700千円 - A

(建物の担保評価額)

23,000千円(新築時の工事請負金額)
× (1 - 0.6) (1 - 経過年数減価率)
= 9,200千円 - B

(担保評価額合計)

A + B = 27,900千円

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)

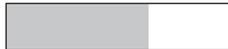
問 35 不動産登記簿(登記事項証明書)の説明について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産登記簿は、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。
- (2) 「表題部」には、土地や建物の表示に関する事項、すなわち土地や建物の形状や面積など物理的な状況が記録されている。
- (3) 「(権利部) 甲区」, 「(権利部) 乙区」ともに登記した順番に従って順位番号が付いており、これにより登記は先順位と後順位に分かれ、先順位の権利は後順位の権利に優先する。

- (4) 不動産登記簿は、その不動産の所有者の住所を所轄する登記所に備えられている。
- (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ができる。

正解率 63%

正解 (4)



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。

- ① 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、(1)の記述は正しい。
- ② 「表題部」には、土地や建物の表示に関する事項、すなわち土地や建物の形状や面積など物理的な状況が記録されている。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 「(権利部) 甲区」, 「(権利部) 乙区」ともに登記した順番に従って順位番号が付いており、これにより登記は先順位と後順位に分かれ、先順位の権利は後順位の権利に優先する。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 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おり、ここで、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、誰でも閲覧することができる。

したがって、(4)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。

- 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ができる。したがって、(5)の記述は正しい。

不動産登記簿(登記事項証明書)の読み方

問 36 不動産登記簿(登記事項証明書)の読み方等について、正しいものはいくつあるか。(1)~(5)の中から選びなさい。

- a. 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。
- b. 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。
- c. 不動産に差押えや仮差押えがなされた場合には、「権利部(甲区)」の「原因」欄にその旨が記載される。
- d. 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。
- e. 賃借権とは、賃貸借契約により、他人の所有物を有償で使用することのできる権利である。
- (1) 1つ
 (2) 2つ
 (3) 3つ
 (4) 4つ
 (5) 5つ

正解 (3)

↳ 解説

1つの登記記録（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部からなっている。

- ① 問題文は表示登記の説明である。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ることをいう。したがって、a. の記述は誤りである。
- 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。したがって、b. の記述は正しい。
- ③ 不動産に差押えや仮差押えがなされた場合には、「権利部（甲区）」の「登記の目的」欄にその旨が記載される。したがって、c. の記述は誤りである。
- 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。したがって、d. の記述は正しい。
- ⑤ 賃借権とは、賃貸借契約により、他人の所有物を有償で使用することのできる権利である。したがって、e. の記述は正しい。

以上により、正しい記述はb.d. e.の3つであり、(3)が本問の正解である。

問 37 JA住宅ローンの申込書類・契約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) 「借入申込書(兼保証委託申込書)」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状況については、JAの職員がお客様から希望を聞き取りながら記入してもよい。
- (2) 抵当権の設定登記は通常、司法書士に依頼するが、その際に必要となる「委任状」はその司法書士に記入してもらう。
- (3) 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れば、別途、保証機関に対して差し入れってもらう必要はない。
- (4) 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、第三者對抗要件として「質権設定承認請求書」を徴求し、当該共済保険金請求権に質権を設定するが、この場合、必ず「確定日付」を取得することが必要である。
- (5) 「借入申込書(兼保証委託申込書)」および「個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書」は、当該ローン完済後、3年間の保存が必要とされている。

正解 (4)

↳ 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。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状況についても、必ず本人から記入を受ける必要がある。したがって、(1)の記述は誤りである。

- ② 抵当権の設定登記は通常、司法書士に依頼するが、その際に必要となる「委任状」は借入者（所有者）本人に記入してもらう。したがって、(2)の記述は誤りである。
- 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JAに対して差入れられていても、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、(3)の記述は誤りである。
- ④ 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、第三者対抗要件として「質権設定承認請求書」を徴求し、当該共済保険金請求権に質権を設定するが、この場合、必ず「確定日付」を取得することが必要である。したがって、(4)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ⑤ 「借入申込書（兼保証委託申込書）」および「個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書」は、当該ローン完済後、5年間の保存が必要とされて

いる。したがって、(5)の記述は誤りである。

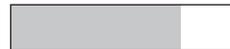
団体信用生命共済被保険者加入申込書

問 38 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) 「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、および特約部分の掛金相当額は、共済契約者であるJAが負担する。
- (2) 「団体信用生命共済被共済者加入申込書」の「被共済者ご本人記入欄」にある告知事項は、必ず借入者本人に正確に記入してもらわなくてはならない。
- (3) 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。
- (4) 「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。
- (5) 「団体信用生命共済（団信）」における「長期継続入院保障特約」では、災害または疾病により一定の条件を満たす入院をした場合に、最大36ヵ月分のローン返済相当額の共済金が支払われる。

正解率 75%

正解 (1)



解説

- ① 「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。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 「団体信用生命共済被共済者加入申込書」の「被共済者ご本人記入欄」にある告知事項は、必ず借入者本人に正確に記入してもらわなくてはならない。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 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。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 「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・約定延滞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。したがって、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 「団体信用生命共済（団信）」における「長期継続入院保障特約」では、災害または疾病により一定の条件を満たす入院をした場合に、最大36ヵ月分のローン返済相当額の共済金が支払われる。したがって、(5)の記述は正しい。

JA 住宅ローンにかかる金銭消費貸借契約

問 39 JA 住宅ローンにかかる金銭消費貸借契約について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「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、必ずしも実印によらず貯金届出印によって契約し

てもかまわない。

- (2) 「金銭消費貸借契約証書」の契約内容を空欄にしておき、後から職員が記入することは行ってはならないが、捨印を利用して職員が契約内容を訂正することは、差し支えないとされている。
- (3) 変動金利型の住宅ローンを借り入れるお客様に対しては、金利変動リスク等に関して十分な説明を行うことが必要であるが、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、その説明は不要である。
- (4) 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、借入者および連帯保証人から、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。
- (5) 「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せばよい。

正解率 96%

正解 (4)

解説

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」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、(1)の記述は誤りである。

② 「金銭消費貸借契約証書」の契約内容を空欄にしておき、後から職員が記入したり、捺印を利用したりして、勝手に契約内容を訂正するなどの不適切な行為は決してしてはならない。したがって、(2)の記述は誤りである。

③ 変動金利型・固定変動選択型の住宅ローンを借り入れるお客様に対しては、金利変動リスク等に関して十分な説明を行うことが必要である。したがって、(3)の記述は誤りである。

④ 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、借入者および連帯保証人から、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。したがって、(4)の記述は正しく、これが本問の正解である。

⑤ 「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、(5)の記述は誤りである。

JA 住宅ローンの保証契約等に関する留意事項

問 40 JA 住宅ローンの保証契約等に関する留意事項について、適切でないものを1つ選びなさい。

(1) 連帯保証人となる人物に対しては、「間違いなく連帯保証人になる」ことの意味確認が重要であり、保証内容（保証金額、万が一の場合の保証責任等）についての理解を求める必要がある。

(2) 保証意思の確認を失念したり、意思確認が不十分であったりした場合には、後日、保証について否認され、債権管理に大きな支障が生じる可能性がある。

(3) 保証意思の確認を行った後、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。

(4) 「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。

(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 98%

正解 (5)

解説

① 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」ことの実事の意味確認だけでなく、保証内容（保証金額、万が一の場合の保証責任等）までの理解を求める必要がある。したがって、(1)の記述は適切である。

② 保証意思確認を失念したり、意思確認が不十分であったりした場合には、

後日、保証について否認され、債権管理に大きな支障が生じる可能性がある。したがって、(2)の記述は適切である。

- ③ 保証人に対して保証意思の確認を間違え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。したがって、(3)の記述は適切である。
- ④ 「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。したがって、(4)の記述は適切である。
- 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、(5)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。

事後管理と「生活メイン化」

問 41 融資先の事後管理や生活メイン化等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンは、単に「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、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) 住宅ローン実行後においても、普通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の活動が重要である。

(3) 住宅ローンは、単に実行することが目的ではなく、実行後においても、最終的に無事に回収されるまで管理を継続していく必要がある。

(4) 全期間金利優遇型住宅ローンは、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お客様や保証人、担保等に関して変動があった場合には、次のローンの申込みがあった時に、所定の手続きにより変更書類の提出を受ける。

正解率 94%

正解 (5)

解説

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、「生活のメイン化」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。したがって、(1)の記述は適切である。

② 住宅ローンの実行後においては、普通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。したがって、(2)の記述は適切である。

③ 住宅ローンは、単に実行することが目的ではなく、実行後においても、最終的に無事に回収されるまで管理を継続していく必要がある。したがって、(3)の記述は適切である。

- ④ 全期間金利引下げ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金利引下げ条件を設定して、付帯取引から収益を確保する必要がある。したがって、(4)の記述は適切である。
- ⑤ 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、すみやかに所定の手続きにより変更の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どうかを十分に検討し、必要な対応策を講じる必要がある。したがって、(5)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。

●住宅ローンの推進

JA 住宅ローン推進の基本

問 42 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案件獲得手法であり、主に未取引先や新規先へのアプローチに効果のある手法である。
- (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、渉外担当者の管理客以外のお客様も誘致することが可能なため、地域の

幅広い層からローンニーズを発掘できる。

- (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、お客様から相談が紹介さ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) 「渉外ルート」、「一般ルート」、「住宅関連会社ルート」をしっかりと確立することで、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になる。

正解率 86%

正解 (1)



解説

- 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案件獲得手法であり、主に「未取引先」ではなく「渉外担当者の管理客」へのアプローチに効果のある手法である。したがって、(1)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。
- 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様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、(2)の記述は適切である。

- 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。したがって、(3)の記述は適切である。
- 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。したがって、(4)の記述は適切である。
- ⑤ 「渉外ルート」、「一般ルート」、「住宅関連会社ルート」をしっかりと確立することで、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になる。したがって、(5)の記述は適切である。

JA 提携住宅ローン

問 43 JA 提携住宅ローンについて、適切なものを1つ選びなさい。

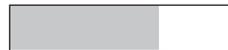
- (1) JA 提携住宅ローンの提携会社は、大手・準大手の住宅関連会社を中心となっている。
- (2) お客様は、JA 提携住宅ローンを利用することで、住宅関連業者の窓口で住宅ローンの申込みが可能となるが、事前審査を行うことはできない。
- (3) 提携会社がお客様からJA住宅ローンの借入希望を受けたとき、お客様が記入した審査書類を提携会社がJAに持ち込むことはできない。
- (4) JA 提携住宅ローンでは、申込人から依頼がない場合でも、ローンの実行金をハウスメーカーが指定する口座に直接入金することができる。

メーカーが指定する口座に直接入金することができる。

- (5) JA 提携住宅ローンの審査の結果（適否）は、申込人ではなく、提携会社に通知する。

正解率 66%

正解 (1)



解説

- ① JA 提携住宅ローンの提携会社は、大手・準大手の住宅関連会社を中心となっている。したがって、(1)の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- ② お客様はJA 提携住宅ローンを利用することで、住宅関連業者の窓口で住宅ローンの申込みが可能となるとともに、事前審査により審査にかかる時間を短縮することができる。したがって、(2)の記述は適切ではない。
- 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、(3)の記述は適切ではない。
- ④ JA 提携住宅ローンでは、申込人から依頼を受けた場合に、ローンの実行金をハウスメーカーが指定する口座に直接入金することができる。したがって、(4)の記述は適切ではない。
- ⑤ JA 提携住宅ローンの審査の結果は、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。したがって、(5)の記述は適切ではない。

住宅関連会社営業の推進

問 44 JA 住宅ローンの増強に向けた業者

(住宅関連会社) 営業のポイントとして、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 業者への訪問は、案件の集まる金曜日に行くと効果的である。
- (2) 業者の営業担当者はJAの審査のスピードを試していると考えられるため、保証機関との連絡を密にし、応諾・否決に関わらず結論は早急に出す姿勢が必要である。
- (3) 業者から初めて紹介される案件は、今後の業者との関係を維持・拡大していくためにも特に積極的に対応し、否決しないほうが望ましい。
- (4) プロジェクト案件など業者サイドの資金ニーズの要請があった場合には、業者との取引拡大の好機として積極的に対応する。
- (5) 対応が難しい案件については、「難しい旨」を伝え、その場で断ることが重要である。

正解率 73%

正解 (2)



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くと効果的であるといわれている。したがって、(1)の記述は適切でない。
- ② 業者の営業担当者は、JAの審査のスピードを試していると考えられるため、保証機関との連絡を密にし、応諾・否決に関わらず結論は早急に出す姿勢が必要である。したがって、(2)の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- ③ 住宅関連会社から初めて紹介される案件は、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、(3)の記述は適切でない。

- 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の要請があった場合には、慎重に対応する。したがって、(4)の記述は適切でない。
- ⑤ 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、(5)の記述は適切でない。

住宅ローン相談会を成功させるポイント

問 45 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いわれており、自宅に近い店舗で相談したいというニーズが高い。
- (2) 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いわれている。
- (3) JA住宅ローン相談会の開催にあたっては、地域住民に対する相談会のPR、住宅関連業者への告知など、お客様に確実に来店してもらう仕掛けづくりも必要である。
- (4) JA住宅ローン相談会の開催場所は、住宅地店舗での開催が圧倒的に効果が高く、例えば市民会館やイベントホールなどの外部会場は、ほとんど効果が認められないことが実証されている。
- (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店動機を見ると、JA未取引客割合が高いJAほど来店動機のうち「チラシ・新聞広告」の割合が高く、逆に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。

正解 (4)

解説

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。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 住宅ローン相談会は、一般に居住地主義と言われており、自宅に近い店舗で相談したいというニーズが高い。したがって、(1)の記述は適切である。
- ② 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）の方が効果は高いと言われている。したがって、(2)の記述は適切である。
- ③ JA住宅ローン相談会の開催にあたっては、地域住民に対する相談会のPR、住宅関連業者への告知など、お客様に確実に来店してもらう仕掛けづくりも必要である。したがって、(3)の記述は適切である。
- ④ 相談会の開催場所としては、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・マンション・分譲地での現地説明会等が効果が高いと考えられる。し

たがって、(4)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。

- ⑤ 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会動機を見ると、JA未取引客割合が高いJAほど来会動機のうち「チラシ・新聞広告」の割合が高く、逆に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。したがって、(5)の記述は適切である。

住宅ローン相談会への効果的な集客活動等

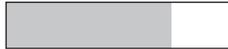
問 46 住宅ローン相談会への効果的な集客活動やPR活動の考え方について、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (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、しっかりと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、他の折込チラシが少なく、朝ゆっくりと新聞を読む時間が取れる日曜日に実施すると、高い効果が期待できるといわれている。
- (3) 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いわれている。
- (4) 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他行住宅ローンの利用者や建物更生共済・火災共済、My家財などの共済契約者等のうち、20歳代の顧客に的を絞って行くと効果的である。

- (5) 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、特に顧客層を絞らず、不特定多数のお客様に実施するのが効果的である。

正解率 73%

正解 (2)



解説

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場合に重視することは、「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、(1)の記述は適切ではない。
- 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、他の折込チラシが比較的少なく、朝ゆっくりと時間が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、(2)の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- ③ 広告活動の賞味期限として、DMは1ヵ月程度、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、(3)の記述は適切ではない。

- ④ 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、(4)の記述は適切ではない。
- ⑤ 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、(5)の記述は適切ではない。

借換推進のポイント

問 47 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)の中から選びなさい。

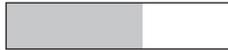
- a. 住宅金融支援機構の利用者も借換推進の対象となる。
- b. JA住宅ローンは、借換えに伴う諸費用を所要資金に含めることはできない。
- c. 借換えの場合には、当初借入金額を債権額とする抵当権を設定する。
- d. JA住宅ローン（借換応援型）を利用した場合には、担保評価額よりもローン残高が多くなっている人でも借換えが可能になる。
- e. 住宅ローンの借換えであっても、一般の住宅の取得と同様に、不動産取得税や所有権移転にともなう登録免許税が必要となる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ

(5) 5つ

正解 (3)

正解率 60%



解説

借換えを推進する場合には、まず借換えに適した住宅ローンの特徴を把握しておく必要があるが、そのポイントは次の3点である。

1. 金利差が大きいこと

現在利用している住宅ローンの金利が高く、新しく借り換える住宅ローンの金利が低いほど、すなわち借入前後の金利差が大きいほどメリットが大きくなる。

2. 借入金額が大きいこと

同じ金利差であっても、借入金額が大きくなるほど、実額で見た返済軽減額も大きくなるため、金利引下げのメリットが大きくなる。借入金額が少ない場合には、諸費用部分を利息軽減額でカバーできないケースも出てくるため、借換のメリットを享受するためには、ある程度大きな金額で借り入れることが必要になってくる。

3. 残存期間が長いこと

住宅ローンは、一般に「元利均等返済方式」をとっているため、元利金の返済に占める利息の割合の関係から、残存期間が長いほど借換えによる金利引下げ効果が大きく表れる仕組みとなっている。

以上のように、住宅ローンを借り換える場合には、「金利差」、「借入金額」、「残存期間」を考慮しながら、タイミングを見て行う必要がある。

一方、住宅ローンの借換えにあたっては、住宅ローンの借入れに伴う諸費用（保証料、事務手数料等）や税金（契約書に貼付する印紙税、担保設定に伴う登録免許税、司法書士への報酬等）がかかるほか、さらに既存の住宅ローンの返済に伴う繰上返済手数料、抵当権の抹消費用等がかかる。借換金額にもよるが、これらの諸費用はかなりの金額になるので、この分を計算に入れて一時費用としてあらかじめ準備しておく必要がある。

また、諸費用によって借換のメリットが失われてしまうケースもあるため、借換えを実行するにあたっては、諸費用負担も含めた損得を詳細に検討した上で行う必要がある。

- ① 住宅金融支援機構の利用者も借換推進の対象となる。したがって、a. の記述は正しい。
- ② JA住宅ローンは、借換えに伴う諸費用を所要資金に含めることができる。したがって、b. の記述は誤りである。
- ③ 住宅ローンの借換の場合には、当初借入金額を債権額とする抵当権を設定するのではなく、借換後の借入金額を債権額とする抵当権を設定する。したがって、c. の記述は誤りである。
- ④ JA住宅ローン（借換応援型）を利用した場合には、担保評価額よりもローン残高が多くなっている人でも借換が可能になる場合がある。したがって、d. の記述は正しい。
- ⑤ 不動産を新たに取得するわけではないので、不動産取得税や所有権移転にともなう登録免許税は必要とされない。

したがって、e. の記述は誤りである。
以上により、誤りの記述はb. c. e. の3つであり、(3)が本問の正解である。

正解率 96%

正解 (1)

顧客への提案に関する基礎知識

問 48 お客様に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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 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を選択することである。
- (2) 全期間にわたり金利を引き下げる住宅ローン（「全期間金利引下げ型住宅ローン」）は長期にわたり金利を引き下げることから、JAでは事業採算を考慮した様々な金利引下げ条件（給与振込、JAカード、公共料金の口座振替など）を設定して、付帯取引から収益を確保することが必要である。
- (3) 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。
- (4) お客様に具体的な返済プランを作成・提供する場合は、可能な限り顧客事情を踏まえた返済プランを作成することが重要であるが、金融機関からの押し売りにならないように複数の返済プランを作成する。
- (5) 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や指示を仰ぐようにする。

解説

- ① 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、(1)の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。
- ② 全期間にわたり金利を引き下げる住宅ローン（「全期間金利引下げ型住宅ローン」）は、長期にわたり金利を引き下げることから、JAでは事業採算を考慮した様々な金利引下げ条件（給与振込、JAカード、公共料金の口座振替など）を設定して、付帯取引から収益を確保することが必要である。したがって、(2)の記述は適切である。
- ③ 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、(3)の記述は適切である。
- ④ お客様に具体的な返済プランを作成・提供する場合は、可能な限り顧客事情を踏まえた返済プランを作成すること

が重要であるが、金融機関からの押し売りにならないように複数の返済プランを作成する。したがって、(4)の記述は適切である。

- ⑤ 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を仰ぐようにする。したがって、(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

融資に関するコンプライアンス

問 49) コンプライアンスに関して、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。
※なお、選択肢の法令名称は略記している。

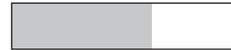
- 金融機関の役職員等がその地位を利用して、自己または当該金融機関以外の第三者の利益を図るために、金銭の貸付、金銭の貸借の媒介、または債務の保証を行う行為を(①)といい、(②)に違反する。
- 取引先と親しくなるなど融資に情が絡むことにより、回収に問題があることを知りながら融資を行う行為を(③)という。
- 金融機関がお客様より強い立場にあることを利用して、お客様に不当な要求を行う行為を(④)といい、(⑤)で禁止されている。

- (1) ① 浮貸し ② 出資法
 ③ 情実融資 ④ 不当要求

- ⑤ 刑法
- (2) ① 浮貸し ② 出資法
 ③ 情実融資 ④ 優越的地位の濫用
 ⑤ 独占禁止法
- (3) ① 浮貸し ② 刑法
 ③ 無決済融資 ④ 抱き合わせ販売
 ⑤ 独占禁止法
- (4) ① 不正融資 ② 民法
 ③ 無決裁融資 ④ 不当要求
 ⑤ 刑法
- (5) ① 不正融資 ② 刑法
 ③ 情実融資 ④ 優越的地位の濫用
 ⑤ 民法

正解率 62%

正解 (2)



解説

- 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に、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行為を(①浮貸し)といい、(②出資法)に違反する。
- 取引先と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行為を(③情実融資)という。
- 金融機関がお客様より強い立場にあることを利用して、お客様に不当な要求を行う行為を(④優越的地位の濫用)といい、(⑤独占禁止法)で禁止されている。

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。

住宅ローン推進の過程で発生する コンプライアンス上の問題点

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問題点や留意点等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 融資契約が成立していなくても、金融機関が「融資が受けられる」との期待を抱かせ、合理的な理由もなく、一方的に融資を拒絶したような場合には、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。
- (2) 保証は主債務者から債権の回収ができない場合に、連帯保証人から回収を図るために設定するものであり、「保証は形式的である」など本来の保証契約の法的位置づけに反するような説明を行ってはならない。
- (3) 管轄の税務署から臨時税理士の許可を得ていない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違法行為となる。
- (4) お客様から、税務に関する相談を受けたり、JA側から税制改正の情報を提供したりする行為は違法行為となる。
- (5) 宅地建物取引士の資格を持たない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、交換などを行うことは違法行為となる。

正解率 88%

正解 (4)

解説

- ① 融資契約が成立していなくても、金融機関が「融資が受けられる」との期待を抱かせ、合理的な理由もなく、一方的に融資を拒絶したような場合には、

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、(1)の記述は正しい。

- ② 保証は主債務者から債権の回収ができない場合に、連帯保証人から回収を図るために設定するものであり、「保証は形式的である」など本来の保証契約の法的位置づけに反するような説明を行ってはならない。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 管轄の税務署から臨時税理士の許可を得ていない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、(5)の記述は正しい。
- ④ お客様からの税務に関する相談に回答したり、JA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、(4)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ⑤ 宅地建物取引士の資格を持たない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、交換などを行うことは違法行為となる。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可能性がある。したがって、(5)の記述は正しい。

正解番号一覧表

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