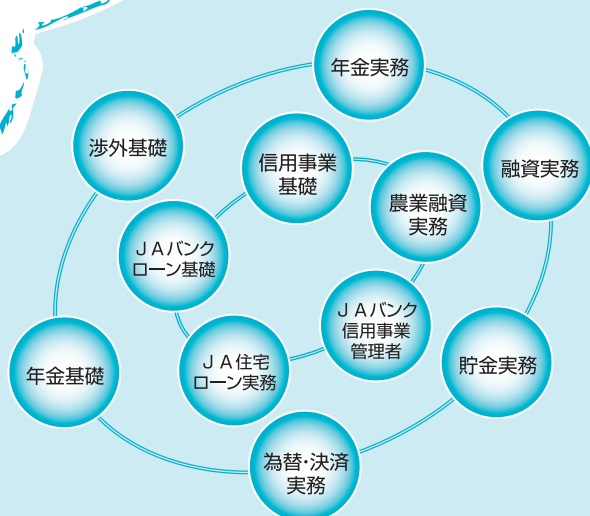


信用事業業務検定試験
試験問題と解説

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10月1日実施

〈第39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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンなどの個人取引(リテールマーケット)は、企業取引(ホールセールマーケット)に比較して相対的に収益性が高く、安定的な収益源を確保できるという点から、他の金融機関も個人取引をより重要なマーケットとして位置づけている。
- (2) JA信用事業の信用事業利益の算出方法は、以下のとおりである。
信用事業利益 = 資金量 × (運用利回り - 調達利回り) - 信用事業管理費
- (3) 住宅ローンは、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が、その収益の計算式は以下のとおりである。
収益 = 住宅ローンの年度末残高 × (住宅ローン金利 - 系統預け金レート)
- (4) 住宅ローン取引の獲得から得られる収益は、その金利収入だけでなく、住宅ローン以外のマイカーローン、教育ローンなど、住宅ローンに付帯した取引の増強により、さらに収益の積上げが期待できる。
- (5) 住宅ローンは、30～40歳代がメインターゲットであり、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し、土地を保有していない勤労世帯のニーズが強いため、新たな組合員の獲得が期待できる。

[問2] 住宅ローンニーズの収集と管理およびリフォームローン推進と生活メイン化等について、誤っているものはいくつあるか。(1)~(5)の中から1つ選びなさい。

- a. JAの渉外担当者の役割は、「単品商品中心の営業」から「お客様のライフイベントに応じた営業」へと大きく変わってきていることから、営業スタイルも「問題解決型セールス(ソリューション営業)」へ発展する動きが加速している。
- b. 通帳からローン情報の収集を行う場合、例えば、住宅金融支援機構の返済額が前月より少し減っている場合は、住宅購入後10年経過している可能性が高いので、住宅ローンの借換えやリフォームローンのニーズを確認する。
- c. ローン情報を活用する際のポイントは、以下のとおりである。
 - ①適切な行動を迅速に起こす
 - ②情報を上手に整理する
 - ③情報提供者へのフィードバック
- d. 非対面チャネルを通じたローン取引は、スマートフォンやタブレット端末等の急速な普及に伴い、今後も利用者の拡大が見込まれるが、JAとしてはあくまでもお客様と対面した取引を積極的に推進していくことが重要である。
- e. 住宅ローンは、単に「売る」という発想だけでなく、「お客様と生涯の取引を続けていくためのきっかけである」という考え方が求められる。

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

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

- (1) JA住宅ローン(一般型)の貸付条件のうち、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。
- (2) JA住宅ローン(一般型)における返済比率は、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。
- (3) JA住宅ローン(一般型)において、借入者の申込み年齢は借入時に満20歳以上66歳未満で、かつ返済期間は3年以上35年以内である。
- (4) JA住宅ローン(100%応援型)において、同居の配偶者を連帯債務者とする場合は、どちらか一方の収入が250万円以上であり、合算後の収入が350万円以上であれば利用できる。
- (5) JA住宅ローン(借換応援型)の返済期間において、農業信用基金協会保証型は3年以上32年以内で、協同住宅ローン(株)保証型の場合は3年以上34年以内である。

〔問4〕 JAバンクが取り扱う住宅ローンのうち、「JAリフォームローン」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JAリフォームローン「基金協会(一般型A)」の貸付対象者において、農業者以外の年収要件は250万円以上である。
- (2) JAリフォームローン「協同住宅ローン(一般型B)」の貸付時年齢は、満20歳以上65歳未満、完済時年齢は満75歳未満である。
- (3) JAリフォームローン「協同住宅ローン(一般型B)」の貸付対象者は、勤続(営業)3年以上必要である。
- (4) JAリフォームローン「三菱UFJニコス(株)(一般型C)」の貸付金額は、10万円以上1,000万円以内で、貸付期間は、借換えと合わせた場合は1年以上25年以内となっている。
- (5) JAリフォームローン「三菱UFJニコス(株)(一般型C)」の貸付時年齢は、満20歳以上65歳未満、完済時の年齢は満72歳未満である。

〔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) 「全期間固定金利型」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、一般的には「変動金利型」「固定変動選択型」よりも金利は高く設定されているが、市中金利の変動の影響を受けないため総返済額が変わらず、返済計画が立てやすいメリットがある。
- (2) 「変動金利型」は、市中の金利動向に応じて、4月1日と10月1日現在において、年2回、JA所定の住宅ローン基準金利に基づき見直し、6月と12月の約定返済日の翌日から新利率が適用される。
- (3) 「変動金利型」では、金利動向にかかわらず、月々の返済額は5年間一定となるが、返済額中の元本分と利息分の割合は、適用金利の変更の都度調整する。
- (4) 「固定変動選択型」のJA住宅ローン「全期間金利引下げ型」のうち、「当初期間引下げ」のタイプにおいて、当初特約期間の金利引下げ幅は、特約期間終了後の金利引下げ幅より大きい。
- (5) 「固定変動選択型」のJA住宅ローン「全期間金利引下げ型」のうち、「全期間引下げ」のタイプにおいて、当初特約期間の金利引下げ幅は、特約期間終了後の金利引下げ幅より小さい。

[問6] JA住宅ローンの保証の仕組みについて、次の文章の(①)～(⑤)に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(①)は必要ないが、代わりに都道府県農業信用保証協会、協同住宅ローン、三菱UFJニコスなどの保証機関の保証を付すことになる。借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関が返済を行うが、これを(②)という。JA住宅ローンに保証を付す場合には保証料が必要であるが、保証料の支払方法は、ローン商品によって一括前払方式と(③)とがある。

保証機関を都道府県農業信用基金協会とした場合、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。融資に伴う延滞リスクを(④)に基づいて分散・カバーするために、都道府県農業信用基金協会は、全国団体である農林漁業信用基金へ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70%が対象となり、全国農協保証センターの再保証は、准組合員に対する保証債務(元本および約定利息)のうち(⑤)%が対象となる。

- | | | | | | |
|-----|------|-------|---------|----------|------|
| (1) | ①担保 | ②代位弁済 | ③分割後払方式 | ④収支相当の原則 | ⑤ 60 |
| (2) | ①保証人 | ②保証弁済 | ③分割前払方式 | ④大数の法則 | ⑤ 50 |
| (3) | ①保証人 | ②代位弁済 | ③分割後払方式 | ④大数の法則 | ⑤ 50 |
| (4) | ①担保 | ②保証弁済 | ③一括後払方式 | ④大数の法則 | ⑤ 60 |
| (5) | ①保証人 | ②代位弁済 | ③分割後払方式 | ④収支相当の原則 | ⑤ 50 |

【問7】 JA住宅ローンの返済の仕組みについて、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. 毎月の返済額を決める方法のうち、元利均等返済は毎月の返済額は一定であるが、その中に含まれる元金部分と利息部分の比率が変動する支払方法である。支払開始当初は利息部分が小さく、返済期間が終わりに近づくにつれて元金の占める割合が小さくなっていく。
- b. 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少なく、返済期間が終わりに近づくにつれて多くなっていく。
- c. 住宅ローンの親子リレー返済は、本人と同居している子供か同居を予定している子供を連帯保証人として貸し付けることになる。
- d. 繰上返済は、資金を元金部分の返済に充当するため借入残高が多く、返済の早い時期ほど、また借入期間が長いものほど、将来支払うはずであった元金分を軽減する効果がある。
- e. 繰上返済は、「返済額軽減型」よりも「期間短縮型」の方が利息軽減額が大きいので、必ず「期間短縮型」を選択したほうが得である。

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

【問8】 団体信用生命共済の仕組みについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 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必須条件となっているが、住宅ローン要綱において親子リレー返済の場合は、子供が団体信用生命共済に加入できれば、親は加入できなくてもよいこととなっている。
- (2) JAの団体信用生命共済の共済期間は、原則として債務を完済するまでの期間であるが、被共済者の年齢が80歳に達した日の属する月の末日か、共済責任開始日から35年を経過することとなった日の属する月の末日のうち、いずれか後に到来する日となる。
- (3) 団体信用生命共済の主契約(死亡・後遺障害保障)の掛金は借入者が支払い、特約部分の掛金はJA負担とするのが一般的である。
- (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カ月が限度となる。
- (5) 9大疾病補償保険(団体特定疾病債務補償保険)の加入年齢は、申込み時点において20歳～50歳までであり、かつ補償限度額は1億円までである。

[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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 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契約の手続き⇒③JAおよび保証機関の審査⇒④抵当権の設定⇒⑤融資の実行である。
- (2) 住宅ローン申込みにおける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、保証機関で保証の諾否を決定すると借入者にその旨が通知されることになっている。
- (3) 住宅ローンを申し込む際に必要な住民票やパスポートは、原則として交付日から3カ月以内のものとしている。
- (4) 住宅ローンを申し込む際の給与と所得者に必要な所得証明書は、過去3年分の住民税決定通知書および公的所得証明書・源泉徴収票である。
- (5) 住宅ローンを申し込む際の自営業者に必要な所得証明書は、過去3年分の納税証明書(その1・その2・その3の2)および確定申告書である。

[問10] 証券化住宅ローン「フラット35」の特色について、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 証券化住宅ローン「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ない。
 - b. 証券化住宅ローン「フラット35」の借入条件(借換えを除く)の融資限度額は8,000万円で、建設・購入費用の80%までとなっている。
 - c. 証券化住宅ローン「フラット35」の借入条件(借換えを除く)の年間返済額は、借入者の年収400万円未満の場合は30%以下、400万円以上の場合は35%以下となっている。
 - d. 証券化住宅ローン「フラット35」(保証型)は、民間金融機関が提供する住宅ローンについて借入者が返済できなくなった場合に、民間金融機関に対して住宅金融支援機構が保険金(ローンの残高)を支払う商品である。
 - e. 「フラット35 Sエコ」は、東日本大震災からの復興・住宅の省CO₂対策を推進するため、省エネルギー性の優れた住宅について、金利引下げ幅を拡大する制度である。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

[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、誤っているものを1つ選びなさい。

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

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

- (2) 質問：「増改築をしたいのですが？」

回答例：「JAリフォームローンがご利用できます。JAリフォームローンは、1,000万円まで借入が可能となっていますが、協会保証型の場合500万円を超える借入について、対象物件(土地・建物)の担保設定が必要になることもあります。」

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

回答例：「JA住宅ローンは、他金融機関からの借換えが可能です。借換えに際して地価の下落等により担保不足が生じた場合でも、所要資金の100%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：「変動金利型住宅ローン(元利均等返済)は、どのような点に注意すればいいですか？」

回答例：金利が上昇した場合でも、新返済額は原則、従前の125%が限度となりますので、金利が大幅に変動したときには、最終期限に借入金が残る可能性がございます。」

- (5) 質問：「頭金がなくても、JAの住宅ローンを利用できますか？」

回答例：「頭金が準備できないお客様には、JA住宅ローン(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。」

[問 12] 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、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. 「借入金額は、『家計上、余裕を持って返せる金額はいくらか』という観点からローン金額を考えるのではなく、『いくら借りられるか』という観点からお考えになることが大切です。」
- b. 「住宅ローンの返済額は、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、年収の低い人ほど高く、年収の高い人ほど低くなります。」
- 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(事業資金は含まない)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、5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. 「自己資金が不足している場合は、どなたでもJ A住宅ローン(100%応援型)を利用することができます。」

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

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

- (1) 「当初借り入れたローン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りますので、一概に借換えがお得になるとは言えません。」
- (2) 「住宅ローンの借換えについて、諸費用を考えても『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』のうち2つ以上の条件を満たす場合は、借換えメリットがあると言われています。」
- (3) 「住宅ローンの借換えのシミュレーションにおいて、固定金利型あるいは固定変動選択型・変動金利型のいずれの場合においても、将来の金利を仮定して試算しますので、シミュレーション結果はあくまでも試算であり、これを約束するものではありません。」
- (4) 「住宅ローン借換え時の試算の結果、諸費用を考慮してもお客様が得することになった場合、その最終判断はお客様自身が行います。」
- (5) 「借換えの場合の諸費用において、融資取扱手数料はJ Aによって違いますし、ローン保証料も保証機関によって違います。」

[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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅を取得した時の印紙税、登録免許税、不動産取得税、消費税(6.3%分)は、地方税でなく国税である。
- (2) 登録免許税の税額は、次の計算式により計算するが、所有権移転登記や保存登記および抵当権設定登記の課税標準は、固定資産税評価額等である。
登録免許税額 = 課税標準 × 税率
- (3) 住宅にかかる登録免許税の軽減措置として、自己の新築住宅の床面積が50㎡以上であれば、所有権保存登記の税率が0.15%に軽減される。
- (4) 住宅用地にかかる不動産取得税の税率は、原則として4%であるが、軽減税率として平成30年3月31日までは3%となっており、その計算式は以下のとおりである。
固定資産税評価額 × 3%
- (5) 不動産取得税において、新築住宅(長期優良住宅を除く)は、課税標準から1,300万円を控除する軽減措置がある。

[問 15] 住宅を購入する際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」に関する以下の文章の、(①)～(⑤)に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

「相続時精算課税制度」を利用して直系尊属から住宅資金の贈与を受けた場合、(①)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(②)%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(③)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28年1月から消費税が10%になるまでは、省エネ住宅・耐震住宅以外の贈与の非課税枠は(④)万円となっている。なお、この「住宅取得資金の贈与」を受けた場合の非課税制度は、暦年課税の基礎控除の110万円または相続時精算課税制度と併用(⑤)。

- (1) ① 2,000 ② 10 ③ 相続時 ④ 700 ⑤ できる
- (2) ① 2,500 ② 15 ③ 贈与時 ④ 1,200 ⑤ できない
- (3) ① 2,000 ② 15 ③ 相続時 ④ 700 ⑤ できない
- (4) ① 3,000 ② 20 ③ 贈与時 ④ 1,200 ⑤ できる
- (5) ① 2,500 ② 20 ③ 贈与時 ④ 700 ⑤ できる

【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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン控除の対象者は、住宅を取得後(または新築)1年以内に居住し、以降継続して居住することが必要である。
- (2) 住宅ローン控除の対象者は、居住した年とその前後の1年ずつの3年間に「居住用財産の買換えの特例」や「3,000万円の控除」の適用を受けていないことが必要である。
- (3) 住宅ローン控除の対象となる新築住宅は、家屋の床面積が50㎡以上240㎡以下で、かつ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要件である。
- (4) 基準金利(当面年1%)以上の勤務先からの借入金は、住宅ローン控除の対象外である。
- (5) 住宅ローンの借換えをした場合、住宅ローン控除の適用期間の残りの期間については、引続き控除が可能であるが、新しい住宅ローンの償還期間が10年以上必要である。

【問 17】 金利の一般的な見方について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの金利(変動金利型)は、「短期プライムレート」が上がれば下がり、反対に「短期プライムレート」が下がれば上がる。
- (2) 近年では、日本銀行の低金利政策の中で、金融機関の体力勝負の激しい金利競争が続いており、法人融資の低迷もあることから、各金融機関は熾烈な住宅ローンの借換え競争を繰り広げている。
- (3) 「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、「新規求人数(除く学卒)」や「東証物価指数(前年同月比)」などは「一致指数」に該当する。
- (4) 日本銀行が金融政策において金融緩和を行うと、債券価格は下がり、金利は上がる。
- (5) 国内物価との関係から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下がる。

〔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) 「銀行業における表示に関する公正競争規約(表示規約)」に基づき、住宅ローンなどの商品について金利を表示する場合には、併せて「期間、金額、借入条件、返済条件」等を明瞭に表示する必要がある。
- (2) 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」「わが国初」「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。
- (3) 「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も、取引条件、景品類の提供時期に関する事項等の表示が必要である。
- (4) 比較対象金融機関の名称を匿名で広告を行った場合、お客様からその比較先の名称の照会があった時には、その該当する金融機関名を明らかに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、法令遵守の観点から「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、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 銀行代理店業務が解禁されたことにより、金融機関以外の異業種であるスーパーマーケットやコンビニエンスストア、不動産業者などが「銀行代理仲介業」を兼業で営むことができるようになっているが、旅行代理店には解禁されていない。
- b. 提携会社が住宅ローンに関する申込書類や本人確認書類を徴求し、併せて必要に応じて契約書類の記載方法について説明したり、書類のチェック等を行うことは銀行代理業務には該当しない。
- c. 住宅ローン案件の紹介先金融機関が、成功報酬として手数料を支払う場合などは、実質的に貸付に係る媒介行為(勧誘)と推定される。
- d. 財形住宅融資を受ける場合は、申込日前1年以内に財形貯蓄の預入を行い、かつ50万円以上の財形貯蓄の残高が必要である。
- e. 財形住宅融資の融資額は、財形貯蓄残高の10倍(最高4,000万円)までで、取得価格の100%まで融資ができる。

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

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

- (1) 地価公示価格とは、国土交通省が毎年1月1日現在の地価公示地の評価価格を公表するもので、毎年3月下旬頃に公表している。
- (2) 地価公示価格を100とすると、相続税の路線価が80、固定資産税評価額が70の水準となるよう調整されており、これらの公的機関の評価は大まかな指標となっている。
- (3) 原価法による不動産価格は、相対的希少性を前提とする費用性に着目した価格であり、コストに基づく計算であることから、主として現在のデータが利用される。
- (4) 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、取引の時点から補正・修正をして価格を求める評価方法であり、現在のデータが利用される。
- (5) 収益還元法は、これからその不動産がいくら稼ぐのかが重要であり、収益性に着目した価格であることから、未来予想値のデータが利用される。

〔問 21〕 登記に関する基礎知識について、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。

登記情報は、不動産の所在地を所管する登記所で保管・管理され、マンションの登記を別として土地と建物が(①)に記録されている。

この記録は、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(②)、権利部(乙区)には(③)が登記されている。

現在では、登記情報がコンピュータ化されており、従来の「閲覧」の代わりに「(④)」が、「登記簿謄本」の代わりに「(⑤)」が交付される。

- (1) ①一緒に ②所有権 ③所有権以外の権利 ④登記要約書 ⑤全部事項証明書
- (2) ①別々に ②所有権以外 ③所有権の権利 ④全部事項証明書 ⑤登記要約書
- (3) ①一緒に ②所有権 ③所有権以外の権利 ④全部事項証明書 ⑤登記要約書
- (4) ①別々に ②所有権以外 ③所有権の権利 ④登記要約書 ⑤全部事項証明書
- (5) ①別々に ②所有権 ③所有権以外の権利 ④登記要約書 ⑤全部事項証明書

〔問 22〕 宅地建物取引業、不動産売買契約のポイントについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 宅建業者は、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を置くことが定められていることから、事務所に11人の従業員がいれば、専任の宅地建物取引士は2人必要となる。
- (2) 不動産の売買契約においては、買主が解約手付金を支払った後でも、売主は手付金を返還すれば契約を解除できるとされている。
- (3) 売買契約の目的物である建物が、売買契約締結後から引渡しまでの間に、地震等の天災により滅失した場合、民法によると売主は買主に対して売買代金の請求をすることができる。
- (4) 売買契約の目的物である建物に隠れた瑕疵があった場合、売主はその瑕疵について故意または過失がある場合に限り、買主に対して瑕疵担保責任を負う。
- (5) 土地の売買契約において、その土地の登記記録の面積と実測面積とが相違しても、その面積の差に基づき売買代金の増減清算は行わないという旨の特約は無効である。

[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(建ぺい率・容積率)」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 用途地域内の建築制限において、住宅はすべての用途地域に建築できる。
- (2) 所有する敷地が300㎡で、そのうち200㎡が準住居地域で、100㎡が近隣商業地域だとすると、その敷地にはそれぞれの用途地域の制限が適用される。
- (3) 建ぺい率80%の敷地において建物が耐火建築物であれば、建ぺい率は100%となる。
- (4) 2つの異なる建ぺい率の地域にまたがっている敷地のうち、300㎡が建ぺい率80%、200㎡が建ぺい率60%の制限を受けている場合、敷地全体の建ぺい率は70%となる。
- (5) 前面道路が10mの第1種住居地域(前面道路に乗じる数値は0.4)、指定容積率600%、敷地面積200㎡の敷地の最大の延べ面積は、1,200㎡である。

[問 24] 「建物の規模に関する基礎知識(高さ制限)」および「道路と敷地の関係の基礎知識」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. 第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域では、建物の高さは10mまたは12mと建築基準法で決められている。
- b. 都市計画区域内では、建築物の敷地は道路(自動車専用道路を除く)に2m以上接していなくてはならない。
- c. 建築基準法では、原則として幅員2m以上(特別な区域においては4m以上)のものを道路と呼んでいる。
- d. セットバック部分は、建物の建築や塀を作ることは認められないが、建ぺい率や容積率の計算をするうえでは敷地の面積に算入して計算する。
- e. 前面道路幅員が3mの敷地において、道路の向こう側が川の場合には、1mのセットバックをしなくてはならない。

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

**[問 25] JA住宅ローンの受付事務における「申込受付事務の流れとポイント」
「窓口審査のチェックポイント」について、誤っているものを1つ選びなさい。**

- (1) 本人確認書類の運転免許証の有効期限は、原則5年(ただし、違反運転者、初回更新者は3年)で、更新期間は誕生日をはさむ2カ月である。
- (2) 住民票については、住所・氏名・居住年数・生年月日などをチェックするが、本籍地・マイナンバーなどのセンシティブ情報は、黒塗りするなどの対応が必要である。
- (3) 印鑑登録証明書(個人)の有効期限は、交付日から6カ月以内となっている。
- (4) 各市区町村が発行する外国人登録証明書は、本人確認書類を特定するに足りる事項として「登録番号」を確認記録に記載する必要がある。
- (5) 法務省が発行する在留カードにおいては、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は、1月1日現在で住所があった市区町村役場の税務課等に請求書を提出し、発行を受ける。
- (2) 給与所得者の源泉徴収票は、毎年1月から12月までの内容で、年末調整後の翌年1月以降に発行される。
- (3) 給与所得者の住民税決定通知書は、毎年5月頃各市区町村から発行され、勤務先を通じて配付される。
- (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。
- (5) 確定申告書は、必要に応じて2~3期分を提出いただき、個人事業主の収入の安定性をチェックするが、2期目の内容が底の場合は要注意である。

【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) 住宅ローンは、融資の対象となる物件(土地や建物)を担保として取得するので、ローンの契約時には、担保に関する確認書類を提出いただき担保実査を行う。
- (2) 不動産業者の宅地建物取引士は、売買契約を締結した後に重要事項説明書を買主に交付し、取引内容を十分に説明する必要がある。
- (3) 建築確認申請とは、建物を建築した後に、その内容(建築物の用途、構造、規模等)が建築基準法に照らして安全かどうかを申請して、確認を受けることをいう。
- (4) 公図とは、管轄法務局にある旧土地台帳の付属地図のことで、各筆の土地の位置、形状、地番が記されており、土地の概要や道路付き、隣地境界を正確に把握することができる。
- (5) 地積測量図は、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。

【問 28】 JA住宅ローンの審査における個人情報機関の「個人情報の確認」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報機関には、銀行系の「全国銀行個人情報センター(K S C)」と信販・クレジット系の「(株)シー・アイ・シー(C I C)」と消費者信用系の「(株)日本信用情報機構(J I C C)」がある。
- (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、「事故情報」や「ホワイト情報」まで照会することができるようになっている。
- (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借入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) 個人情報の保護のため、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。
- (5) K S Cにおける個人情報のチェックポイントは、「個人の属性情報」「取引の内容」「事故情報の内容」「照会の記録」「本人申告」である。

[問 29] 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)に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

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

借入者の返済能力を確認するためには、(②)が年収基準をクリアし、かつ(③)が所定の範囲内であることの確認が必要である。

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

- | | | | | | |
|-----|------|-----------|-------|----|-----|
| (1) | ①担保力 | ②前年度税抜き年収 | ③返済比率 | ④1 | ⑤6 |
| (2) | ①価格 | ②前年度税込年収 | ③借入比率 | ④2 | ⑤6 |
| (3) | ①担保力 | ②前年度税抜き年収 | ③返済比率 | ④3 | ⑤12 |
| (4) | ①担保力 | ②前年度税込年収 | ③返済比率 | ④2 | ⑤12 |
| (5) | ①価格 | ②前年度税抜き年収 | ③借入比率 | ④3 | ⑤12 |

[問 30] JA住宅ローンの「担保設定」および「担保評価」等について、誤っているものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. JA住宅ローンでは、融資対象物件に対し第1順位の抵当権を設定登記するが、「担保物件の所在地は、JAの管理可能な地域以内であること」「建物に対しては、火災共済に加入してもらい、その共済金請求権に原則として第1順位の質権を設定すること」のいずれかが満たされていることが必要である。
- b. 200%借換応援型については、担保評価額の最大150%まで貸付が可能である。
- c. 担保評価は、土地については借換時に取引事例比較法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、原則として原価法によって評価する。
- d. 資金使途に増改築を含む場合の貸付金額は、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。
- e. 担保評価に用いる路線価は、主要道路に面した土地に対する国税庁の評価価格で、路線価図には①その道路に接する土地の価格(1坪当たりの価格を千円単位で表示)、②借地権割合、③地区区分等が記載されている。

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

〔問 31〕 J A 住宅ローンの担保評価の算出事例について、次の文章の(①)～(⑤)に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

農協一郎さんは、10年前に南西銀行で住宅ローンを利用し、自宅を購入した(現在残高 20,000 千円)。今般、近くの J A で住宅ローン(借換応援型)への借換え(借入申込金額 20,500 千円)を申し込み、住宅ローンの担保について質問したところ、J A の融資担当の A さんは次のように答えた。

＜土地＞

- ①所有者：農協一郎
- ②地積：150 m²(約 45 坪)
- ③所有権以外の権利：南西銀行の抵当権(25,000 千円の設定)
- ④路線価：なし
- ⑤固定資産税評価額：10,000 千円
- ⑥固定資産税評価倍率：1.1

＜建物＞

- ①所有者：農協一郎
- ②床面積：1 階 60 m²，2 階 40 m²
- ③所有権以外の権利：南西銀行の抵当権(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

「農協一郎さんの融資対象物件にかかる担保評価額(評価は、固定資産税評価倍率後の 100%とする)を算出したところ、土地は(①)千円となります。また、建物の担保評価額は、(②)千円となります。この結果、担保評価額計は(③)千円となります。したがって、担保評価額の(④)%(または 200%)まで貸付が可能ですから、住宅ローン(借換応援型)の融資は(⑤)となります」

- (1) ① 11,000 ② 8,000 ③ 19,000 ④ 130 ⑤ 可能
- (2) ① 10,000 ② 12,000 ③ 22,000 ④ 120 ⑤ 可能
- (3) ① 11,000 ② 20,000 ③ 31,000 ④ 130 ⑤ 可能
- (4) ① 10,000 ② 8,000 ③ 18,000 ④ 130 ⑤ 不可能
- (5) ① 10,000 ② 20,000 ③ 30,000 ④ 130 ⑤ 不可能

〔問 32〕 不動産登記簿の基礎知識について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産登記簿は、その不動産の所在地を所轄する登記所に備え付けられており、その不動産の所有者だけが、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)を支払うことで見るができる。
- (2) 登記記録は、土地登記簿では地番順に、建物登記簿では住居表示順に整理されている。
- (3) ある土地の登記簿を見ようとした場合、地番がわからないと登記簿は見ることができないが、各登記所に住居表示と地番との対照地図が備えられているので、これを使って調べることができる。
- (4) 仮登記は、本登記をするための手続き上の要件が整っていない時に、あらかじめ順位を保全するために行う登記であるが、仮登記が後順位であっても、先に本登記すれば先順位の仮登記の本登記に優先する。
- (5) 平成17年3月7日の改正不動産登記法により、権利に関する登記では、保証書制度は廃止され、登記原因となった契約や事実を証明する情報が要求されるようになった。

〔問 33〕 不動産登記簿の読み方について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 表題部の右欄に「調整 平成12年7月3日」と記載されていたら、登記簿がコンピュータ化された日付を示す。
- (2) 建物登記簿の表題部の床面積欄には、各階の床面積が平米単位で建物の構造別に床面積算定基準に則して算定し記録される。
- (3) 家を新築した場合は、引渡しから1カ月以内に表示登記をしなくてはならないが、もし遅れると、10万円の過料が科せられる。
- (4) 登記簿の「権利部(乙区)」に、根抵当権が登記されていれば、債権額の元本が確定している場合に、その貸金の担保として設定されている。
- (5) 登記されている担保権には順位が付けられているが、利害関係者の間で合意を取り付けられれば、その順位を変更することは可能である。

〔問 34〕 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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの契約締結にあたって重要なことに、借入者に事前に借入意思の確認をすることがあるが、連帯保証人や担保提供者についても、事前に保証意思や担保提供意思の確認は必要である。
- (2) 住宅ローンの借入申込書を受理する際に、氏名や住所、生年月日、家族構成など借主の属性にかかることについては、本人が記入する必要がある。また、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類なども本人が記入する。
- (3) 住宅ローンの契約締結にあたっては、借入者、連帯保証人、担保提供者の本人に面前で自署・押印を求めることになるが、視覚障がいなどにより文字が書けない方については、親族等に所定の方法により代筆を依頼する。
- (4) K S C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、別途、保証機関に対する同意も得る必要がある。
- (5) 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、原則として同意書に署名・押印後5年間の保存が必要とされる。

〔問 35〕 J A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) 「団体信用生命共済(団信)」における「三大疾病保障特約」では、死亡または後遺障害に加え「悪性新生物(がん)」「急性心筋梗塞」「脳卒中」により、所定の状態と診断された場合に共済金が支払われ、住宅ローンが完済となる。
- (2) 団信には、「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が、どちらを選択しても保障共済金支払範囲は同じである。
- (3) 長期継続入院保障における「給付基準日」とは、入院した日から31日目となる日、およびその日に属する月の翌月以後の1カ月ごとの応当日である。
- (4) 告知義務違反の原因がJ Aに該当することになった場合には、告知義務違反のあった被共済者にかかる部分について共済契約が解除され、被共済者からJ Aに責任が求められるようになる。
- (5) 団信加入事務上の留意点として、団信事務帳票は毎月全国共済農業協同組合連合会(全共連)で作成しJ Aへ送付していることから、受理後すみやかに団信加入漏れや貸付実行報告漏れを確認する必要がある。

〔問 36〕 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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの担保物件の火災共済加入における質権設定は、「質権設定承認請求書」をもって依頼し、第三者対抗要件として確定日付を取得する。
- (2) 「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・押印してもらいますが、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JA職員で訂正できる。
- (3) 金銭消費貸借契約証書の締結は、原則として実印による契約となるため、お客様(借入者・連帯保証人)から発行後3カ月以内の印鑑証明書を提出していただき、印鑑照合を行う必要がある。
- (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でも借入者の返済義務は残る。
- (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 37〕 JA住宅ローンの抵当権設定・保証人等に関する留意事項について、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。
 - b. 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3カ月以内の印鑑証明書等が必要となる。
 - c. 「抵当権設定契約証書」は、融資対象物件に担保を設定する際に必要となる書類だが、必ず本人の担保提供意思を確認したうえで、委任した司法書士が記入することになる。
 - d. 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、借入者本人が押印することとなる。
 - e. 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」として簡記しておくことである。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

【問 38】 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、最も正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンに限らず、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「収益性の原則」は他のすべての原則に優先する大原則である。
- (2) お客様の事業に問題が発生し経営破綻する場合は、突然やってくることが多いことから、その時点におけるお客様の「状況の把握」(いわゆる債務者の実態把握)を早急に行うことは債権回収のために重要である。
- (3) 住宅ローンのニーズは拡大しているが、お客様の状況把握を行うことにより多重債務者や個人破産者など住宅ローンの管理・回収における懸念材料は減ってきている。
- (4) 全期間金利引下げ型住宅ローンについては、長期間にわたり金利を引き下げることから、事業採算性を考慮した様々な金利引下げ条件(給与振込、J Aカード、公共料金の自動支払いなど)を設定して、付帯取引から収益を確保することが必要となる。
- (5) 住宅ローン取引は長期にわたるため、そのぶん、ビジネスチャンスも多くあるといえるが、「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。

[問 39] 住宅ローンの「担当者に求められる役割」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. 融資条件等の管理において、住宅ローンの決裁(承認)にあたり、例えば①担保や保証人の取得、②自己資金の調達の確認などの融資条件が付された場合には、住宅ローン実行前に当該融資条件をすべて履行する必要がある。
- b. 「出来上がり担保」とは、建物が完成した後に融資を実行し、その後、担保取得することから、担当者の役割としては厳格な管理が必要である。
- c. 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ながら、住宅ローンの継続性を維持していくことが必要である。
- d. 住宅ローンの契約後は、生活メイン化を進めていくために、顧客管理カードなど内部データから未取引項目を洗い出し、お客様ごとにセールスする商品を検討し推進する必要がある。
- e. 住宅ローンの実行後は、借入金の返済口座の管理を密に行う必要があるが、普通貯金に滞留している余裕資金があれば、定期貯金を推進し固定化を図り、毎月のローン返済後に余裕資金があれば、定期積金を推進することが必要である。

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

[問 40] 住宅ローン推進の基本について、最も正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「一般ルート」は、渉外担当者が管理客を訪問する中で、住宅ローンニーズを発掘するルートである。
- (2) 住宅ローンの獲得ルートにおいて「渉外ルート」は、住宅ローン相談会を開催し、積極的な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。
- (3) 最近では、住宅ローンセンター等の住宅関連会社営業に特化した拠点を設置する金融機関が増えており、住宅ローン新規案件の5～6割を住宅関連会社ルートから獲得している。
- (4) 「2015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)において、「利用した住宅ローンと媒体等」の1位は「インターネット」で、21.8%であった。
- (5) 顧客階層別に見た見込客の発掘について、顧客情報がある准組合員は、管理客以外のJA利用者として相談会の開催をきっかけにニーズを発掘していく必要がある。

【問 41】「住宅関連会社営業の重要性」および「J A 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) 多くのお客様は、住宅の新築・購入について知識や経験がほとんどないことから、最近ではインターネットを活用し住宅に関する諸情報を得た上で、利用する金融機関や住宅ローン商品を選択しているのが一般的である。
- (2) 住宅を新築・購入するのに100%自己資金で賄う人は極めて稀であることから、住宅関連会社が住宅の建築や販売を行う際には、住宅ローンをセットしてセールス(アドバイス)するのが一般的である。
- (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時、提携会社はお客様が記入した審査書類をJ Aに持ち込むことができる。
- (4) J A提携住宅ローンについては、J A提携住宅ローン参加都道府県域のJ Aと提携ハウスメーカーが、毎年「受付窓口一覧表」を作成し、相互に交換するようにしている。
- (5) 住宅ローン審査結果は、可否にかか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。

【問 42】住宅関連会社営業の具体的手法について、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. 宅建会社のリストアップ時の目安として「免許番号」があり、宅建会社の免許は3年ごとの更新(ただし、平成8年以前は5年ごと)があることから、免許番号の大きい会社は業歴が長いことがわかる。
 - b. 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、不動産業界は火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。
 - c. 住宅関連会社向け説明会において、競合他行の住宅ローンの商品概要、審査基準等の情報をあらかじめ収集し、J A住宅ローンと比較検討を行い、J A住宅ローンの優れている点を理解した上で、ポイントを絞って「セールス」を行うことは適法である。
 - d. 住宅関連会社からの初期紹介案件に対するJ Aからの回答は、「事前審査は翌々営業日以内、正式審査は3営業日以内」が基本である。
 - e. 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、顧客が相談したい案件の照会は月曜日が一番多く、月曜日に訪問すれば案件に遭遇する確率が高い。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

【問 43】「住宅ローン相談会による見込客の発掘」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン相談会を成功させるためには、開催頻度は各店舗月1回程度で単発的な開催でなく、継続的に行うことが重要である。
- (2) 住宅ローン相談会は、一般に居住地主義といわれており、休日にゆっくりと自宅に近い店舗で相談したいというニーズがある。
- (3) J A未取引客割合別に来店動機を見ると、J A未取引客割合が高いJ Aほど来店動機のうち「チラシ・新聞広告」の割合が高い。
- (4) 相談会での不安・問題点について素早く対応することで、お客様との信頼関係を構築するために、相談会の開催後、見込先については3日以内に訪問する。
- (5) お客様が住宅ローンを選択する場合には、金利を重視する傾向が強いことから、相談会の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である。

【問 44】住宅ローンの「借換推進のポイント」について、最も正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 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、低金利が続く現在は住宅ローンの借換のタイミングではない。
- (2) 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。
- (3) 住宅ローンの借換えには様々な費用が必要であり、不動産取得税や所有権移転登記に伴う登録免許税もかかってくるので、注意が必要である。
- (4) 住宅ローンの借換えにかかる諸費用は、所要資金に含めることはできないことから、一時費用としてあらかじめ準備しておく必要がある。
- (5) 借換えの場合は、所定の担保評価を満たしていなければならないことから、J A住宅ローン(借換応援型)であっても、担保評価よりローン残高が多くなっている人は借換えできないことになる。

【問 45】 住宅ローンの「顧客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) 金利を上昇させる要因としては、景気の拡大、景気好調の持続、円安、物価（インフレ率）の上昇等がある。
- (2) 金利は、大きく「短期金利」と「長期金利」に区分されるが、「コール市場の無担保コール翌日物」の金利は短期金利の基準となり、住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与える。
- (3) フラット 35 に代表される超長期固定の住宅ローンの金利には「長期金利」の動きが反映され、変動金利型の住宅ローン金利には「短期金利」の動きが反映されている。
- (4) 長期金利と短期金利の一般的な特徴は、①低金利下では短期金利、高金利下では長期金利の方が金利は高い、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長期金利の変動幅は短期金利より大きいという点にある。
- (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 46] 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、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. 新築予定のお客様のニーズに応じた提案としては、まず資金計画等のヒアリングが重要であり、お客様のニーズに応じた提案を行うためにも、全体的な資金計画やライフプラン等の事前ヒアリングは欠かせない。
- b. 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な場合であっても、顧客満足を高めるためにはまず迅速に即答した上で、後日再確認することが重要である。
- c. 子供が大学や私立高校に通う家庭の場合、教育費負担のピークを迎えていることから、10年固定金利の利用による返済額を固定したプランの提案が有益である。
- d. 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、大きな信頼関係を獲得できる。
- e. 進学予定の高校生の子供をもつ50歳前後のお客様の場合、目の前に大きな出費(大学進学資金)が控えていることから、自己資金をある程度手元に残しておく、借入金を少し増額するという選択肢もある。

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

【問 47】 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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 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命保険で賄う必要はなく、「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。
- (2) 住宅購入資金は、一般的に一生に一度で、教育資金や老後資金より先に必要となるケースが多いことから、その後に控える教育資金や老後資金と一体として捉え、お客様の人生を通したスケッチにあてはめた資金計画を検証することが重要である。
- (3) 住宅ローン選びとは、言い換えれば、お客様自身が①借入金額、②借入期間、③金利タイプ、④返済方法の4項目について、自分に最適なプランを選択することである。
- (4) 複数の住宅ローンの返済プラン(3種類程度)を作成し、お客様にとっての最適プランを最終決定してあげることが、金融機関としての大きな役割である。
- (5) 既往の住宅ローン利用者は、他行から借換えアプローチを受けている可能性もあることから、当該情報を収集しJA内で対応策を検討した上で、場合によっては金利引下げ等の条件変更も検討すべきである。

【問 48】 「個人情報の保護に関する法律(個人情報保護法)とセキュリティ対策」「守秘義務・情報管理にかかる留意点」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報取扱事業者が主務大臣の命令に違反した場合は、6カ月以下の懲役または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。
- (2) 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。
- (3) 個人情報とは、「生存する」個人に関する情報であり、死亡したお客様に関する情報は含まれないが、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。
- (4) JAでは、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などを明示・説明の上、口頭による同意を取得することが必要である。
- (5) 金融機関の役職員が、業務上の秘密や業務上知り得たお客様に関する秘密を漏らしたことで、お客様が損害を被った場合、金融機関は損害賠償責任を負うことになりかねないので、絶対に第三者に漏らさないようにすることが重要である。

〔問 49〕 「ローン業務に必要なコンプライアンス」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 各金融機関では、変動金利型および一定期間固定金利型の住宅ローンの金利変動リスク等に関して、住宅ローン契約時までに原則として書面により説明を行うこととなっている。
- (2) 全国銀行協会の金利変動ルールに関する申合せでは、あくまで「書面に従って顧客に説明すること」が求められており、説明後に顧客の署名・捺印を求めたり、顧客に写しを交付し、原本をJ Aで保管するなどの対応は必ずしも必要とされていない。
- (3) 「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、消費者契約法で禁止されている。
- (4) 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」ような期待を抱かせ、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、債務不履行や不法行為責任を追及される可能性がある。
- (5) 「優越的地位の濫用」とは、金融機関が強い地位を利用して取引先に不当な要求を行う行為のことで、独占禁止法で禁止されている。

〔問 50〕 「ローン業務に必要なコンプライアンス」について、誤っているものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 日常の渉外活動の中で、一般的な税法の解説や無料で行う個別具体的な税法の解説などは、税理士業務の「税務相談」には該当しない。
 - b. 組織的犯罪防止への対応として、取引時確認、マネー・ローンダリング、預金口座不正利用等については、口座を利用した組織的犯罪防止を目的として系統金融機関向けの総合的な監督指針として一体的に取り上げている。
 - c. 「無決裁融資」とは、融資の実行にあたり内部規則等により融資条件が明示されているにもかかわらず、その規則に違反して融資を行うことである。
 - d. 「浮貸し」とは、取引先との関係で親しくなるなど融資に情が絡むことにより、回収に問題があることを知りながら融資を行うことをいい、背任罪に問われるおそれがある。
 - e. 「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。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

「試験問題解説編」



平成28年10月1日実施

〈第39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	36
問 2	住宅ローンニーズの収集と管理等	37
問 3	J A 住宅ローンの商品概要	37
問 4	J A リフォームローンの商品概要	38
問 5	J A 住宅ローンの金利体系	39
問 6	J A 住宅ローンの保証の仕組	39
問 7	J A 住宅ローンの返済の仕組	41
問 8	団体信用生命共済の仕組	42
問 9	J A 住宅ローンの申込受付手続きと必要書類	42
問10	「フラット 35」の特色	43

相 談 対 応

問11	住宅ローンの商品内容に関する応酬話法	44
問12	住宅ローンにかかる資金計画に関するアドバイス	45
問13	借換相談に関する説明や対応	46
問14	住宅購入時の税金や諸費用	46
問15	「相続時精算課税制度」等	47
問16	住宅ローン控除	48

住 宅 ロ ー ン を 取 り 巻 く 環 境

問17	金利の一般的な見方	49
問18	表示規約と住宅ローン業務	50
問19	銀行代理店制度と住宅ローン業務等	50

不 動 産 に 関 す る 基 礎 知 識

問20	不動産に関する法律および不動産取引にかかる基礎知識	51
問21	登記に関する基礎知識	52
問22	宅地建物取引業、不動産売買契約のポイント	52
問23	土地の利用に関する基礎知識および建ぺい率・容積率について	53
問24	高さ制限および道路と敷地の関係の基礎知識	54

住宅ローンの審査

問25	J A住宅ローン申込受付事務	55
問26	年収確認書類のチェックポイント	55
問27	物件確認書類のチェックポイント	56
問28	個人信用情報の確認	57
問29	返済能力の審査	57
問30	担保設定および担保評価	58
問31	担保評価の算出事例	59
問32	不動産登記簿の基礎知識	60
問33	不動産登記簿の読み方	61
問34	住宅ローン申込受付時・契約時・実行時のポイント	61
問35	団体信用生命共済被保険者加入申込書等	62
問36	住宅ローンにかかる質権設定契約等	63
問37	住宅ローンの抵当権設定・保証人等	63
問38	融資先の事後管理と生活メイン化	64
問39	担当者に求められる役割	65

住宅ローンの推進

問40	住宅ローン推進の基本	66
問41	住宅関連会社営業の重要性およびJ A提携住宅ローン	67
問42	住宅関連会社営業の具体的手法	68
問43	住宅ローン相談会による見込客の発掘	68
問44	借換推進のポイント	69
問45	顧客提案のための基礎知識	70
問46	お客様への提案手順および提案事例	71
問47	ワンステップ上の提案ノウハウ	71

住宅ローン推進とコンプライアンス

問48	個人情報保護法・守秘義務等	72
問49	ローン業務に必要なコンプライアンス①	73
問50	ローン業務に必要なコンプライアンス②	73

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等

問 1 住宅ローン推進の重要性について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンなどの個人取引(リテールマーケット)は、企業取引(ホールセールマーケット)に比較して相対的に収益性が高く、安定的な収益源を確保できるという点から、他の金融機関も個人取引をより重要なマーケットとして位置づけている。
- (2) JA信用事業の信用事業利益の算出方法は、以下のとおりである。
信用事業利益=資金量×(運用利回り-調達利回り)-信用事業管理費
- (3) 住宅ローンは、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が、その収益の計算式は以下のとおりである。
収益=住宅ローンの年度末残高×(住宅ローン金利-系統預け金レート)
- (4) 住宅ローン取引の獲得から得られる収益は、その金利収入だけでなく、住宅ローン

以外のマイカーローン、教育ローンなど、住宅ローンに付帯した取引の増強により、さらに収益の積上げが期待できる。

- (5) 住宅ローンは、30～40歳代がメインターゲットであり、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し、土地を保有していない勤労世帯のニーズが強いため、新たな組合員の獲得が期待できる。

正解率 61%

正解 (3)

解説

本問は、住宅ローン推進の重要性等について確認する問題である。

- ① (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ 住宅ローンは、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が、その収益の計算式は以下のとおりである。
収益=住宅ローンの平均残高×(住宅ローン金利-系統預け金レート)
したがって、(3)の記述は誤りで、これが本問の正解である。

- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ (5)の記述は正しい。

住宅ローンニーズの収集と管理等

問 2 住宅ローンニーズの収集と管理および

リフォームローン推進と生活メイン化等について、誤っているものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. JAの渉外担当者の役割は、「単品商品中心の営業」から「お客様のライフイベントに応じた営業」へと大きく変わってきていることから、営業スタイルも「問題解決型セールス（ソリューション営業）」へ発展する動きが加速している。
- b. 通帳からローン情報の収集を行う場合、例えば、住宅金融支援機構の返済額が前月より少し減っている場合は、住宅購入後10年経過している可能性が高いので、住宅ローンの借換えやリフォームローンのニーズを確認する。
- c. ローン情報を活用する際のポイントは、以下のとおりである。
 - ①適切な行動を迅速に起こす
 - ②情報を上手に整理する
 - ③情報提供者へのフィードバック
- d. 非対面チャネルを通じたローン取引は、スマートフォンやタブレット端末等の急速な普及に伴い、今後も利用者の拡大が見込まれるが、JAとしてはあくまでもお客様と対面した取引を積極的に推進していくことが重要である。
- e. 住宅ローンは、単に「売る」という発想だけでなく、「お客様と生涯の取引を続けていくためのきっかけである」という考え方が求められる。

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

正解率 48%

正解 (2)



解説

本問は、住宅ローンニーズの収集と管理およびリフォームローン推進、生活メイン化等について確認する問題である。

- ① aの記述は正しい。
- ② 通帳からローン情報の収集を行う場合、例えば住宅金融支援機構の返済額が前月より少し増えている場合は、住宅購入後10年経過している可能性が高いので、住宅ローンの借換えやリフォームローンのニーズを確認する。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ cの記述は正しい。
- ④ 非対面チャネルを通じたローン取引は、スマートフォンやタブレット端末等の急速な普及に伴い、今後も利用者の拡大が見込まれるので、JAとしても積極的に取り組む必要がある。したがって、dの記述は誤りである。
- ⑤ eの記述は正しい。

以上により b, d が誤りで、(2)が本問の正解である。

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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) JA住宅ローン（一般型）の貸付条件のうち、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。
- (2) JA住宅ローン（一般型）における返済比率は、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。
- (3) JA住宅ローン（一般型）において、借入者の申込み年齢は借入時に満20歳以上66歳未満で、かつ返済期間は3年以上35年以内である。
- (4) JA住宅ローン（100%応援型）において、同居の配偶者を連帯債務者とする場合は、どちらか一方の収入が250万円以上であり、合算後の収入が350万円以上であれば利用できる。
- (5) JA住宅ローン（借換応援型）の返済期間において、農業信用基金協会保証型は3年以上32年以内で、協同住宅ローン（株）保証型の場合は3年以上34年以内である。

正解率 15%

正解 (4)

↳ 解説

JAバンクが取り扱う住宅ローンの商品概要について問う問題である。

- ① (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ④ JA住宅ローン（100%応援型）において、同居の配偶者を連帯債務者とする場合は、どちらか一方の所得が250万円以上であり、合算後の所得が350万円以上であれば利用できる。したがって、

(4)は誤りで、これが本問の正解である。

- ③ (3)の記述は正しい。
- ⑤ (5)の記述は正しい。

JAリフォームローンの商品概要

問 4 JAバンクが取り扱う住宅ローンのうち、「JAリフォームローン」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JAリフォームローン「基金協会（一般型A）」の貸付対象者において、農業者以外の年収要件は250万円以上である。
- (2) JAリフォームローン「協同住宅ローン（一般型B）」の貸付時年齢は、満20歳以上65歳未満、完済時年齢は満75歳未満である。
- (3) JAリフォームローン「協同住宅ローン（一般型B）」の貸付対象者は、勤続（営業）3年以上必要である。
- (4) JAリフォームローン「三菱UFJニコス（株）（一般型C）」の貸付金額は、10万円以上1,000万円以内で、貸付期間は、借換えと合わせた場合は1年以上25年以内となっている。
- (5) JAリフォームローン「三菱UFJニコス（株）（一般型C）」の貸付時年齢は、満20歳以上65歳未満、完済時の年齢は満72歳未満である。

正解率 10%

正解 (5)

↳ 解説

JAバンクが取り扱う住宅ローンのうち、「JAリフォームローン」について問う問題である。

- ① JAリフォームローン「基金協会（一般型A）」の貸付対象者において、農業

者以外の年収要件は200万円以上である。したがって、(1)の記述は誤りである。

- ② JAリフォームローン「協同住宅ローン（一般型B）」の貸付時年齢は、満20歳以上66歳未満、完済時年齢は満76歳未満である。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ JAリフォームローン「基金協会（一般型A）」の貸付対象者は、勤続（営業）3年以上必要である。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「三菱UFJニコス（株）（一般型C）」の貸付金額は、10万円以上1,500万円以内で、貸付期間は、借換えと合わせた場合は1年以上20年以内となっている。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ (5)の記述は正しく、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) 「全期間固定金利型」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、一般的には「変動金利型」「固定変動選択型」よりも金利は高く設定されているが、市中金利の変動の影響を受けないため総返済額が変わらず、返済計画が立てやすいメリットがある。
- (2) 「変動金利型」は、市中の金利動向に応じて、4月1日と10月1日現在において、年2回、JA所定の住宅ローン基準金利に基づき見直し、6月と12月の約定返済日の翌日から新利率が適用される。

(3) 「変動金利型」では、金利動向にかかわらず、月々の返済額は5年間一定となるが、返済額中の元本分と利息分の割合は、適用金利の変更の都度調整する。

(4) 「固定変動選択型」のJA住宅ローン「全期間金利引下げ型」のうち、「当初期間引下げ」のタイプにおいて、当初特約期間の金利引下げ幅は、特約期間終了後の金利引下げ幅より大きい。

(5) 「固定変動選択型」のJA住宅ローン「全期間金利引下げ型」のうち、「全期間引下げ」のタイプにおいて、当初特約期間の金利引下げ幅は、特約期間終了後の金利引下げ幅より小さい。

正解率 57%

正解 (5)

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 (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ (3)の記述は正しい。
- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ 「固定変動選択型」のJA住宅ローン「全期間金利引下げ型」のうち、「全期間引き下げ」のタイプにおいて、当初特約期間の金利引下げ幅は、特約期間終了後の金利引下げ幅と同じである。したがって、(5)の記述は誤りで、これが本問の正解である。

JA住宅ローンの保証の仕組み

問 6 JA住宅ローンの保証の仕組みについて、次の文章の(①)～(⑤)にあてはまる

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(①)は必要ないが、代わりに都道府県農業信用保証協会、協同住宅ローン、三菱UFJニコスなどの保証機関の保証を付すことになる。借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関が返済を行うが、これを(②)という。JA住宅ローンに保証を付す場合には保証料が必要であるが、保証料の支払方法は、ローン商品によって一括前払方式と(③)とがある。

保証機関を都道府県農業信用基金協会とした場合、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。融資に伴う延滞リスクを(④)に基づいて分散・カバーするために、都道府県農業信用基金協会は、全国団体である農林漁業信用基金へ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70%が対象となり、全国農協保証センターの再保証は、准組合員に対する保証債務(元本および約定利息)のうち(⑤)%が対象となる。

- (1) ①担保 ②代位弁済
 ③分割後払方式 ④収支相当の原則
 ⑤ 60
- (2) ①保証人 ②保証弁済
 ③分割前払方式 ④大数の法則
 ⑤ 50
- (3) ①保証人 ②代位弁済
 ③分割後払方式 ④大数の法則
 ⑤ 50
- (4) ①担保 ②保証弁済

③一括後払方式 ④大数の法則

⑤ 60

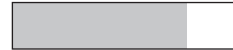
(5) ①保証人 ②代位弁済

③分割後払方式 ④収支相当の原則

⑤ 50

正解率 77%

正解 (3)



解説

本問は、「JA住宅ローン」の保証の仕組みについて問う問題である。

JA住宅ローンは原則として保証人は必要ないが、代わりに都道府県農業信用基金協会、協同住宅ローン、三菱UFJニコスなどの保証機関の保証を付すことになる。借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関が返済を行うが、これを代位弁済という。JA住宅ローンに保証を付す場合には保証料が必要であるが、保証料の支払方法は、ローン商品によって一括前払方式と分割後払方式とがある。

保証機関を都道府県農業信用基金協会とした場合、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。融資に伴う貸倒れリスクを大数の法則に基づいて分散・カバーするために、都道府県農業信用基金協会は、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70%が対象となり、全国農協保証センターの再保証は、准組合員に対する保証債務(元本および

約定利息)のうち50%が対象となる。

以上により、(3)が正しく、これが本問の正解である。

J A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、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. 毎月の返済額を決める方法のうち、元利均等返済は毎月の返済額は一定であるが、その中に含まれる元金部分と利息部分の比率が変動する支払方法である。支払開始当初は利息部分が小さく、返済期間が終わりに近づくとつれて元金の占める割合が小さくなっていく。
- b. 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少なく、返済期間が終わりに近づくとつれて多くなっていく。
- c. 住宅ローンの親子リレー返済は、本人と同居している子供か同居を予定している子供を連帯保証人として貸し付けることになる。
- d. 繰上返済は、資金を元金部分の返済に充当するため借入残高が多く、返済の早い時期ほど、また借入期間が長いものほど、将来支払うはずであった元金分を軽減する効果がある。
- e. 繰上返済は、「返済額軽減型」よりも「期間短縮型」の方が利息軽減額が大きいので、必ず「期間短縮型」を選択したほうが得である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

(4) 4つ

(5) 5つ

正解率 7%

正解 (5)

解説

本問は、「JA住宅ローン」の返済の仕組みについて問う問題である。

- ① 元利均等返済は、支払開始当初は利息部分が多く、返済期間が終わりに近づくとつれて元金の占める割合が大きくなっていく。したがって、aの記述は誤りである。
- ② 元金均等返済は、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とつれて少なくなっていく。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ 住宅ローンの親子リレー返済は、本人と同居している子供か同居を予定している子供を連帯債務者として貸し付けることになる。したがって、cの記述は誤りである。
- ④ 繰上返済は、資金を元金部分の返済に充当するため、借入残高が多く、返済の早い時期ほど、また借入期間が長いものほど、将来支払うはずであった利息分を軽減する効果がある。したがって、dの記述は誤りである。
- ⑤ 繰上返済のうち、「返済額軽減型」を選択し、軽減した分を運用するといった選択肢もあるので、厳密にどちらが得するかは断定できない。したがって、eの記述は誤りである。

以上により、a, b, c, d, eが誤りで、(5)が本問の正解である。

団体信用生命共済の仕組み

問 8 団体信用生命共済の仕組みについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 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必須条件となっているが、住宅ローン要綱において親子リレー返済の場合は、子供が団体信用生命共済に加入できれば、親は加入できなくてもよいこととなっている。
- (2) JAの団体信用生命共済の共済期間は、原則として債務を完済するまでの期間であるが、被共済者の年齢が80歳に達した日の属する月の末日か、共済責任開始日から35年を経過することとなった日の属する月の末日のうち、いずれか後に到来する日となる。
- (3) 団体信用生命共済の主契約（死亡・後遺障害保障）の掛金は借入者が支払い、特約部分の掛金はJA負担とするのが一般的である。
- (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カ月が限度となる。
- (5) 9大疾病補償保険（団体特定疾病債務補償保険）の加入年齢は、申込み時点において20歳～50歳までであり、かつ補償限度額は1億円までである。

正解率 78%

正解 (4)



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いるが、住宅ローン要綱において親子返済リレーの場合は、親子ともに団信に加入できることが条件となっている。したがって、(1)は誤りである。
- ② 団体信用生命共済の共済期間は、原則として債務を完済するまでの期間であるが、被共済者の年齢が80歳に達した日の属する月の末日か、共済責任開始日から35年を経過することとなった日の属する月の末日のうち、いずれか先に到来する日となる。したがって、(2)は誤りである。
- ③ 団体信用生命共済の主契約（死亡・後遺障害保障）の掛金はJAが支払い、特約部分の掛金は借入者負担とするのが一般的である。したがって、(3)は誤りである。
- ④ (4)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ⑤ 9大疾病補償保険（団体特定疾病債務補償保険）の加入年齢は、実行時点において20歳～50歳までであり、かつ補償限度額は1億円までである。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、正しいものを1つ選びなさい。

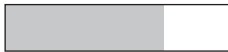
- (1) 住宅ローンの申込受付から貸付実行まで

の手続きの流れは、①ローンの申込受付⇒②契約の手続き⇒③JA および保証機関の審査⇒④抵当権の設定⇒⑤融資の実行である。

- (2) 住宅ローン申込みににおける必要書類がそろったら、JA および保証機関の審査に移るが、保証機関で保証の諾否を決定すると借入者にその旨が通知されることになっている。
- (3) 住宅ローンを申し込む際に必要な住民票やパスポートは、原則として交付日から3カ月以内のものとしている。
- (4) 住宅ローンを申し込む際の給与所得者に必要な所得証明書は、過去3年分の住民税決定通知書および公的所得証明書・源泉徴収票である。
- (5) 住宅ローンを申し込む際の自営業者に必要な所得証明書は、過去3年分の納税証明書（その1・その2・その3の2）および確定申告書である。

正解率 70%

正解 (5)



解説

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

- ① 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、以下のとおりである。

①ローンの申込受付⇒②JA および保証機関の審査⇒③契約手続き⇒④抵当権の設定⇒⑤融資の実行

したがって、(1)の記述は誤りである。

- ② 住宅ローン申込みににおける必要書類がそろったら、JA および保証機関の審査に移るが、保証機関で保証の諾否を

決定するとJAにその旨が通知されることになっている。したがって、(2)の記述は誤りである。

- ③ 住宅ローンを申し込む際に必要な住民票は、原則として交付日から3カ月以内のものであるが、パスポートは有効期限以内のものとなっている。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 住宅ローンを申し込む際の給与所得者に必要な所得証明書は、前年分の住民税決定通知書もしくは公的所得証明書・源泉徴収票である。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ (5)の記述は正しく、これが本問の正解である。

「フラット35」の特色

問 10 証券化住宅ローン「フラット35」の特色について、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. 証券化住宅ローン「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ない。
- b. 証券化住宅ローン「フラット35」の借入条件(借換えを除く)の融資限度額は8,000万円で、建設・購入費用の80%までとなっている。
- c. 証券化住宅ローン「フラット35」の借入条件(借換えを除く)の年間返済額は、借入者の年収400万円未満の場合は30%以下、400万円以上の場合は35%以下となっている。
- d. 証券化住宅ローン「フラット35」(保証型)は、民間金融機関が提供する住宅ローンについて借入者が返済できなくなった場合に、

● 相 談 対 応

住宅ローンの商品内容に関する応酬話法

民間金融機関に対して住宅金融支援機構が
保険金(ローンの残高)を支払う商品である。

- e. 「フラット 35S エコ」は、東日本大震災からの復興・住宅の省 CO2 対策を推進するため、省エネルギー性の優れた住宅について、金利引下げ幅を拡大する制度である。

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

正解率 46%

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)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、a の記述は誤りである。
- ② 証券化住宅ローン「フラット 35」の借入条件(借換えを除く)の融資限度額は 8,000 万円で、建設・購入費用の 100% までとなっている。したがって、b の記述は誤りである。
- ③ c の記述は、正しい。
- ④ d の記述は、正しい。
- ⑤ e の記述は、正しい。

以上により、c、d、e が正しく(3)が本問の正解である。

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、誤っているものを 1 つ選びなさい。

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

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

- (2) 質問：「増改築をしたいのですが？」

回答例：「JA リフォームローンがご利用できます。JA リフォームローンは、1,000 万円まで借入が可能となっていますが、協会保証型の場合 500 万円を超える借入について、対象物件(土地・建物)の担保設定が必要になることもあります。」

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

回答例：「JA 住宅ローンは、他金融機関からの借換えが可能ですが、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でも、所要資金の 100% 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：「変動金利型住宅ローン(元利均等返済)は、どのような点に注意すればいいですか？」

回答例：金利が上昇した場合でも、新返済額は原則、従前の 125% が限度となります

ので、金利が大幅に変動したときには、最終期限に借入金が残る可能性がございます。」

(5) 質問：「頭金がなくても、JAの住宅ローンを利用できますか？」

回答例：「頭金が準備できないお客様には、JA住宅ローン(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。」

正解率 56%

正解 (1)



解説

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

- ① JAの住宅ローンの100%応援型以外では、土地のみの購入も利用できるが、5年以内に住宅を新築し、居住する予定があることが必要となっている。したがって、(1)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ (3)の記述は正しい。
- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ (5)の記述は正しい。

住宅ローンにかかる資金計画に関するアドバイス

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

a. 「借入金額は、『家計上、余裕を持って返せる金額はいくらか』という観点からローン金額を考えるのではなく、『いくら借りられるか』という観点からお考えになることが大切です。」

b. 「住宅ローンの返済額は、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、年収の低い人ほど高く、年収の高い人ほど低くなります。」

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(事業資金は含まない)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、5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. 「自己資金が不足している場合は、どなたでもJA住宅ローン(100%応援型)を利用することができます。」

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

正解率 40%

正解 (4)



解説

住宅ローンの資金計画に関するお客様へのアドバイスについて問う問題である。

- ① 借入金額は、『いくら借りられるか』という観点から考えるのではなく、『家計上、余裕を持って返せる金額はいくらか』という観点から考えることが大切である。したがって、aの記述は誤り。
- ② 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、bの記述は誤り。

- ③ cの記述は、正しい。
- ④ JA住宅ローンの返済期間は、3年以上35年以内となっているが、完済時年齢は満80歳未満となっていることから、79歳から申込みの年齢を差し引いた年数と、35年のいずれか少ない方が最長返済期間となる。したがって、dの記述は誤り。
- ⑤ JA住宅ローン（100%応援型）を利用するには、一定の条件を満たすことが必要である。したがって、eの記述は誤り。

以上により a, b, d, e が誤りで(4)が本問の正解である。

借換相談に関する説明や対応

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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「当初借り入れたローン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りますので、一概に借換えがお得になるとは言えません。」
- (2) 「住宅ローンの借換えについて、諸費用を考えても『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』のうち2つ以上の条件を満たす場合は、借換えメリットがあると言われています。」
- (3) 「住宅ローンの借換えのシミュレーションにおいて、固定金利型あるいは固定変動選択型・変動金利型のいずれの場合においても、将来の金利を仮定して試算しますので、

シミュレーション結果はあくまでも試算であり、これを約束するものではありません。」

- (4) 「住宅ローン借換え時の試算の結果、諸費用を考慮してもお客様が得することになった場合、その最終判断はお客様自身が行います。」
- (5) 「借換えの場合の諸費用において、融資取扱手数料はJAによって違いますし、ローン保証料も保証機関によって違います。」

正解率 44%

正解 (3)

解説

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、問う問題である。

- ① (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- 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・変動金利型の場合は、将来の金利を仮定して試算するので、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ない。したがって、(3)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ (5)の記述は正しい。

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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅を取得した時の印紙税、登録免許税、不動産取得税、消費税（6.3%分）は、地方税でなく国税である。

(2) 登録免許税の税額は、次の計算式により計算するが、所有権移転登記や保存登記および抵当権設定登記の課税標準は、固定資産税評価額等である。

$$\text{登録免許税額} = \text{課税標準} \times \text{税率}$$

(3) 住宅にかかる登録免許税の軽減措置として、自己の新築住宅の床面積が50㎡以上であれば、所有権保存登記の税率が0.15%に軽減される。

(4) 住宅用地にかかる不動産取得税の税率は、原則として4%であるが、軽減税率として平成30年3月31日までは3%となっており、その計算式は以下のとおりである。

$$\text{固定資産税評価額} \times 3\%$$

(5) 不動産取得税において、新築住宅（長期優良住宅を除く）は、課税標準から1,300万円を控除する軽減措置がある。

正解率 13%

正解 (3)

解説

住宅を購入する時にかかる税金や、諸費用等についての知識を問う問題である。

① 住宅を取得したときの印紙税、登録免許税、消費税（6.3%分）は、すべて国税であるが、不動産取得税は地方税（都道府県税）である。したがって、(1)の記述は誤りである。

② 登録免許税の税額計算において、所有権移転登記や保存登記の課税標準は、固定資産税評価額等であるが、抵当権設定登記の課税標準は借入金額である。したがって、(2)の記述は誤りである。

③ (3)の記述は正しく、これが本問の正解である。

④ 住宅用地にかかる不動産取得税の税率は、原則として4%であるが軽減税率として平成30年3月31日までは3%となっており、その計算式は以下のとおりである。

$$\text{「固定資産税評価額} \times 1 / 2 \times 3\% \text{」}$$

したがって、(4)の記述は誤りである。

⑤ 新築住宅（長期優良住宅を除く）の軽減措置として、課税標準から1,200万円を控除する軽減措置がある。したがって、(5)の記述は誤りである。

「相続時精算課税制度」等

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

「相続時精算課税制度」を利用して直系尊
属から住宅資金の贈与を受けた場合、(①)
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 (②) %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 (③) 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28年1月から消費税が
10%になるまでは、省エネ住宅・耐震住宅
以外の贈与の非課税枠は (④) 万円と
なっている。なお、この「住宅取得資金の
贈与」を受けた場合の非課税制度は、暦年
課税の基礎控除の110万円または相続時精
算課税制度と併用 (⑤) 。

- (1) ① 2,000 ② 10 ③相続時
 ④ 700 ⑤できる
- (2) ① 2,500 ② 15 ③贈与時
 ④ 1,200 ⑤できない
- (3) ① 2,000 ② 15 ③相続時
 ④ 700 ⑤できない
- (4) ① 3,000 ② 20 ③贈与時
 ④ 1,200 ⑤できる
- (5) ① 2,500 ② 20 ③贈与時
 ④ 700 ⑤できる

正解率 67%

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」についての、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」を利用して直系尊属から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28年1月から消費税が10%になるまでは、省エネ住宅・耐震住宅以外の贈与の非課税枠は700万円となっている。なお、この「住宅取得資金の贈与」を受けた場合の非課税制度は、暦年課税の基礎控除の110万円または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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン控除の対象者は、住宅を取得後（または新築）1年以内に居住し、以降継続して居住することが必要である。
- (2) 住宅ローン控除の対象者は、居住した年とその前後の1年ずつの3年間に「居住用財産の買換えの特例」や「3,000万円の控除」の適用を受けていないことが必要である。
- (3) 住宅ローン控除の対象となる新築住宅は、家屋の床面積が50㎡以上240㎡以下で、かつ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要件である。
- (4) 基準金利（当面年1%）以上の勤務先からの借入金は、住宅ローン控除の対象外である。
- (5) 住宅ローンの借換えをした場合、住宅ローン控除の適用期間の残りの期間については、引続き控除が可能であるが、新しい住宅ローンの償還期間が10年以上必要である。

正解率 39%

正解 (5)



↳ 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 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。したがって、(1)の記述は誤

りである。

- ② 住宅ローン控除の対象者は、居住した年とその前後の2年ずつの5年間の間に「居住用財産の買換えの特例」や「3,000万円の控除」の適用を受けていないことが必要である。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ 住宅ローン控除の対象となる新築住宅は、家屋の床面積が50㎡以上（上限なし）で、かつ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要件である。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 基準金利（当面年1%）以上の勤務先からの借入金は、住宅ローン控除の対象である。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ (5)の記述は正しく、これが本問の正解である。

●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) 住宅ローンの金利（変動金利型）は、「短期プライムレート」が上がれば下がり、反対に「短期プライムレート」が下がれば上がる。
- (2) 近年では、日本銀行の低金利政策の中で、金融機関の体力勝負の激しい金利競争が続いており、法人融資の低迷もあることから、各金融機関は熾烈な住宅ローンの借換え競争を繰り広げている。

- (3) 「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、「新規求人数（除く学卒）」や「東証物価指数（前年同月比）」などは「一致指数」に該当する。
- (4) 日本銀行が金融政策において金融緩和を行うと、債券価格は下がり、金利は上がる。
- (5) 国内物価との関係から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下がる。

正解率 78%

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 住宅ローンの金利（変動金利型）は、「短期プライムレート」が上昇すれば上がり、反対に下降すれば下がる。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② (2)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ③ 「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、「新規求人数（除く学卒）」や「東証物価指数（前年同月比）」などは「先行指数」に該当する。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 日本銀行が金融政策において金融緩和を行うと、債券価格は上がり、金利は下がる。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 国内物価との関係から円高ドル安が進むと金利は低下し、円安ドル高が進むと金利は上がる。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) 「銀行業における表示に関する公正競争規約（表示規約）」に基づき、住宅ローンなどの商品について金利を表示する場合には、併せて「期間、金額、借入条件、返済条件」等を明瞭に表示する必要がある。
- (2) 業界における唯一性を意味する用語で、例えば「当JAだけ」「わが国初」「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。
- (3) 「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も、取引条件、景品類の提供時期に関する事項等の表示が必要である。
- (4) 比較対象金融機関の名称を匿名で広告を行った場合、お客様からその比較先の名称の照会があった時には、その該当する金融機関名を明らかに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、法令遵守の観点から「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 45%

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 (1)の記述は正しい。

- ② (2)の記述は正しい。

- ③ 「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とされている。したがって、(3)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。

- ④ (4)の記述は正しい。

- ⑤ (5)の記述は正しい。

銀行代理店制度と住宅ローン業務等

問 19 「銀行代理店制度と住宅ローン業務」および「公的住宅ローンの仕組みと特色」について、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 銀行代理店業務が解禁されたことにより、金融機関以外の異業種であるスーパーマーケットやコンビニエンスストア、不動産業者などが「銀行代理仲介業」を兼業で営むことができるようになってきているが、旅行代理店には解禁されていない。
- b. 提携会社が住宅ローンに関する申込書類や本人確認書類を徴求し、併せて必要に応じて契約書類の記載方法について説明したり、書類のチェック等を行うことは銀行代理業務には該当しない。
- c. 住宅ローン案件の紹介先金融機関が、成功報酬として手数料を支払う場合などは、実質的に貸付に係る媒介行為（勧誘）と推定される。
- d. 財形住宅融資を受ける場合は、申込日前1年以内に財形貯蓄の預入を行い、かつ50万円以上の財形貯蓄の残高が必要である。
- e. 財形住宅融資の融資額は、財形貯蓄残高の10倍（最高4,000万円）までで、取得価

格の100%まで融資ができる。

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

正解率 15%

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 銀行代理店業務が解禁されたことにより、金融機関以外の異業種であるスーパーマーケットやコンビニエンスストア、旅行代理店、不動産業者などが「銀行代理仲介業」を兼業で営むことができるようになってきている。したがって、aの記述は誤りである。
- ② 提携会社が住宅ローンに関する申込書類や本人確認書類を徴求し、併せて必要に応じて契約書類の記載方法について説明したり、書類のチェック等を行うことは銀行代理業務に該当する。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ cの記述は正しい。
- ④ 財形住宅融資は、申込日前2年以内に財形貯蓄の預入を行い、かつ財形貯蓄の残高が50万円以上必要がある。したがって、dの記述は誤りである。
- ⑤ 財形住宅融資の融資額は、財形貯蓄残高の10倍（最高4,000万円）までで、取得価格の80%まで融資ができる。したがって、eの記述は誤りである。

以上によりcが正しく、(1)が本問の

正解である。

●不動産に関する基礎知識

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

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

- (1) 地価公示価格とは、国土交通省が毎年1月1日現在の地価公示地の評価価格を公表するもので、毎年3月下旬頃に公表している。
- (2) 地価公示価格を100とすると、相続税の路線価が80、固定資産税評価額が70の水準となるよう調整されており、これらの公的機関の評価は大まかな指標となっている。
- (3) 原価法による不動産価格は、相対的希少性を前提とする費用性に着目した価格であり、コストに基づく計算であることから、主として現在のデータが利用される。
- (4) 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、取引の時点から補正・修正をして価格を求める評価方法であり、現在のデータが利用される。
- (5) 収益還元法は、これからその不動産がいくら稼ぐのかが重要であり、収益性に着目した価格であることから、未来予想値のデータが利用される。

正解率 26%

正解 (3)

解説

本問は、不動産に関する法律および

不動産取引にかかる基礎知識等について問う問題である。

- ① (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ 原価法による不動産価格は、相対的希少性を前提とする費用性に着目した価格であり、コストに基づく計算であることから、主として過去のデータが利用される。したがって、(3)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ (5)の記述は正しい。

⑤登記要約書

- (3) ①一緒に ②所有権
③所有権以外の権利 ④全部事項証明書
⑤登記要約書
- (4) ①別々に ②所有権以外
③所有権の権利 ④登記要約書
⑤全部事項証明書
- (5) ①別々に ②所有権
③所有権以外の権利 ④登記要約書
⑤全部事項証明書

正解率 73%

正解 (5)



登記に関する基礎知識

問 21 登記に関する基礎知識について、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。

登記情報は、不動産の所在地を所管する登記所で保管・管理され、マンションの登記を別として土地と建物が(①)に記録されている。

この記録は、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(②)、権利部(乙区)には(③)が登記されている。

現在では、登記情報がコンピュータ化されており、従来の「閲覧」の代わりに「(④)」が、「登記簿謄本」の代わりに「(⑤)」が交付される。

- (1) ①一緒に ②所有権
③所有権以外の権利 ④登記要約書
⑤全部事項証明書
- (2) ①別々に ②所有権以外
③所有権の権利 ④全部事項証明書

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。

登記情報は、不動産の所在地を所管する登記所で保管・管理され、マンションの登記を別として土地と建物が別々に記録されている。

この記録は、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。

現在では、登記情報がコンピュータ化されており、従来の「閲覧」の代わりに「登記要約書」が、「登記簿謄本」の代わりに「全部事項証明書」が交付される。

以上により、(5)が正しく、これが本問の正解である。

宅地建物取引業、不動産売買契約のポイント

問 22 宅地建物取引業、不動産売買契約のポイントについて、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 宅建業者は、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を置くことが定められていることから、事務所に11人の従業員がいれば、専任の宅地建物取引士は2人必要となる。
- (2) 不動産の売買契約においては、買主が解約手付金を支払った後でも、売主は手付金を返還すれば契約を解除できるとされている。
- (3) 売買契約の目的物である建物が、売買契約締結後から引渡しまでの間に、地震等の天災により滅失した場合、民法によると売主は買主に対して売買代金の請求をすることができる。
- (4) 売買契約の目的物である建物に隠れた瑕疵があった場合、売主はその瑕疵について故意または過失がある場合に限り、買主に対して瑕疵担保責任を負う。
- (5) 土地の売買契約において、その土地の登記記録の面積と実測面積とが相違しても、その面積の差に基づき売買代金の増減清算は行わないという旨の特約は無効である。

正解率 34%

正解 (3)

解説

本問は、宅地建物取引業、不動産売買契約のポイントについて問う問題である。

- ① 宅建業者は、その事務所に専任の宅地建物取引士が5人に1人以上必要であることから、事務所に11人の従業員がいれば専任の宅地建物取引士は3人必要となる。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 不動産の売買契約においては、買主が解約手付金を支払った後に、代金の

一部を支払うなど買主が契約の履行に着手しない限り、売主は売買契約を解除することができない。したがって、(2)の記述は誤りである。

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

土地の利用に関する基礎知識 および建ぺい率・容積率について

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(建ぺい率・容積率)」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 用途地域内の建築制限において、住宅はすべての用途地域に建築できる。
- (2) 所有する敷地が300㎡で、そのうち200㎡が準住居地域で、100㎡が近隣商業地域だとすると、その敷地にはそれぞれの用途地域の制限が適用される。
- (3) 建ぺい率80%の敷地において建物が耐火建築物であれば、建ぺい率は100%となる。
- (4) 2つの異なる建ぺい率の地域にまたがっている敷地のうち、300㎡が建ぺい率80%、200㎡が建ぺい率60%の制限を受けている

場合、敷地全体の建ぺい率は70%となる。

- (5) 前面道路が10mの第1種住居地域（前面道路に乗じる数値は0.4）、指定容積率600%、敷地面積200㎡の敷地の最大の延べ面積は、1,200㎡である。

正解率 32%

正解 (3)

↳ 解説

本問は、「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（建ぺい率・容積率）」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 用途地域内の建築制限において、住宅は工業専用地域以外の用途地域で建築できる。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 所有する敷地が300㎡で、そのうち200㎡が準住居地域で、100㎡が近隣商業地域だとすると、敷地全体に準住居地域の制限が適用される。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ (3)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ④ 建ぺい率の計算は、以下のとおり。
$$\frac{\{ (300\text{㎡} \times 0.8) + (200\text{㎡} \times 0.6) \}}{(300\text{㎡} + 200\text{㎡})} \times 100 = 72\%$$
したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 最大の延べ面積の計算は、以下のとおり。

①実効容積率の計算：

$10\text{m} \times 0.4 = 400\% < \text{指定容積率} 600\%$
したがって、実効容積率は400%

②最大の延べ面積：

$200\text{㎡} \times 400\% = 800\text{㎡}$

したがって、(5)の記述は誤りである。

高さ制限および道路と敷地の関係の基礎知識

問 24 「建物の規模に関する基礎知識（高さ制限）」および「道路と敷地の関係の基礎知識」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. 第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域では、建物の高さは10mまたは12mと建築基準法で決められている。
- b. 都市計画区域内では、建築物の敷地は道路（自動車専用道路を除く）に2m以上接していなくてはならない。
- c. 建築基準法では、原則として幅員2m以上（特別な区域においては4m以上）のものを道路と呼んでいる。
- d. セットバック部分は、建物の建築や塀を作ることは認められないが、建ぺい率や容積率の計算をするうえでは敷地の面積に算入して計算する。
- e. 前面道路幅員が3mの敷地において、道路の向こう側が川の場合には、1mのセットバックをしなくてはならない。

- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) 4つ
(5) 5つ

正解率 36%

正解 (3)

↳ 解説

本問は、「建物の規模に関する基礎知識（高さ制限）」および「道路と敷地の関係の基礎知識」についての知識を問

う問題である。

- ① 第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域では、建物の高さは10mまたは12mと都市計画で決められている。したがって、aの記述は誤りである。
- ② bの記述は正しい。
- ③ 建築基準法では、原則として幅員4m以上（特別な区域においては6m以上）のものを道路と呼んでいる。したがって、c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ず、建ぺい率や容積率の計算をする上で敷地の面積に参入することはできない。したがって、dの記述は誤りである。
- ⑤ eの記述は正しい。

以上により a, c, d が誤りで、(3)が本問の正解である。

●住宅ローンの審査

JA住宅ローン申込受付事務

問 25 JA住宅ローンの受付事務における「申込受付事務の流れとポイント」「窓口審査のチェックポイント」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 本人確認書類の運転免許証の有効期限は、原則5年（ただし、違反運転者、初回更新者は3年）で、更新期間は誕生日をはさむ2カ月である。
- (2) 住民票については、住所・氏名・居住年数・生年月日などをチェックするが、本籍地・マイナンバーなどのセンシティブ情報は、黒塗りするなどの対応が必要である。

は、黒塗りするなどの対応が必要である。

- (3) 印鑑登録証明書（個人）の有効期限は、交付日から6カ月以内となっている。
- (4) 各市区町村が発行する外国人登録証明書は、本人確認書類を特定するに足りる事項として「登録番号」を確認記録に記載する必要がある。
- (5) 法務省が発行する在留カードにおいては、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 91%

正解 (3)

↳ 解説

本問は、JA住宅ローンの受付事務における「申込受付事務の流れとポイント」「窓口審査のチェックポイント」について問う問題である。

- ① (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ 印鑑登録証明書（個人）の有効期限は交付日から3ヵ月以内となっている。したがって、(3)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ (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は、1月1日現在で住所があった市区町村役場の税務課等に請求書を提出し、発行を受ける。
- (2) 給与所得者の源泉徴収票は、毎年1月か

ら12月までの内容で、年末調整後の翌年1月以降に発行される。

- (3) 給与所得者の住民税決定通知書は、毎年5月頃各市区町村から発行され、勤務先を通じて配付される。
- (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。
- (5) 確定申告書は、必要に応じて2～3期分を提出いただき、個人事業主の収入の安定性をチェックするが、2期目の内容が底の場合は要注意である。

正解率 47%

正解 (5)



解説

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

- ① (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ (3)の記述は正しい。
- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ 確定申告書は、必要に応じて2～3期分を提出いただき、個人事業主の収入の安定性をチェックするが、3期目の内容が底の場合は要注意である。したがって、(5)の記述は誤りで、これが本問の正解である。

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) 住宅ローンは、融資の対象となる物件（土地や建物）を担保として取得するので、ロー

ンの契約時には、担保に関する確認書類を提出いただき担保実査を行う。

- (2) 不動産業者の宅地建物取引士は、売買契約を締結した後に重要事項説明書を買主に交付し、取引内容を十分に説明する必要がある。
- (3) 建築確認申請とは、建物を建築した後に、その内容（建築物の用途、構造、規模等）が建築基準法に照らして安全かどうかを申請して、確認を受けることをいう。
- (4) 公図とは、管轄法務局にある旧土地台帳の付属地図のことで、各筆の土地の位置、形状、地番が記されており、土地の概要や道路付き、隣地境界を正確に把握することができる。
- (5) 地積測量図は、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。

正解率 43%

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 住宅ローンは、融資の対象となる物件（土地や建物）を担保として取得するので、ローンの申込受付時には担保に関する確認書類を提出いただき、担保実査を行う。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 不動産業者の宅地建物取引士は、売買契約を締結する前に重要事項説明書を買主に交付し、取引内容を十分に説明する必要がある。したがって、(2)の

記述は誤りである。

- ③ 建築確認申請とは、建物を建築する前に、その計画内容（建築物の用途、構造、規模等）が建築基準法に照らして安全かどうかを申請して、確認を受けることをいう。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 公図は、各筆の土地の位置、形状、地番、土地の概要や道路付きや隣地境界などが分かるが、古い資料のため精度は低い。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ (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) 個人情報機関には、銀行系の「全国銀行個人信用情報センター（KSC）」と信販・クレジット系の「(株)シー・アイ・シー（CIC）」と消費者信用系の「(株)日本信用情報機構（JICC）」がある。
- (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情報機関を通じて他業界の信用情報を照会することができ、「事故情報」や「ホワイト情報」まで照会することができるようになっている。
- (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借入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) 個人情報の保護のため、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。
- (5) KSCにおける個人信用情報のチェックポイントは、「個人の属性情報」「取引の内容」「事故情報の内容」「照会の記録」「本人申告」である。

正解率 62%

正解 (2)

解説

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

- ① (1)の記述は正しい。
- ② CRIN（Credit Information Network）のネットワークシステムにより、各機関の会員は、それぞれが加盟する個人情報機関を通じて他業界の信用情報を照会することができるが、「ホワイト情報」まで照会することはできない。したがって、(2)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ③ (3)の記述は正しい。
- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ (5)の記述は正しい。

返済能力の審査

問 29 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)に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

住宅ローンの借入限度額は、大きく「借

入者の返済能力」と「取得物件の(①)」の2つの基準によって決まる。

借入者の返済能力を確認するためには、(②)が年収基準をクリアし、かつ(③)が所定の範囲内であることの確認が必要である。

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

- (1) ①担保力 ②前年度税抜き年収
 ③返済比率 ④1 ⑤6
- (2) ①価格 ②前年度税込年収
 ③借入比率 ④2 ⑤6
- (3) ①担保力 ②前年度税抜き年収
 ③返済比率 ④3 ⑤12
- (4) ①担保力 ②前年度税込年収
 ③返済比率 ④2 ⑤12
- (5) ①価格 ②前年度税抜き年収
 ③借入比率 ④3 ⑤12

正解率 89%

正解 (4)

↳ 解説

本問は、JA住宅ローンの「返済能力の審査」に関する問題である。住宅ローンの借入限度額は、大きく「借入者の返済能力」と「取得物件の担保力」の2つの基準によって決まる。

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

あることの確認が必要である。

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

以上により、(4)が正しく、これが本問の正解である。

担保設定および担保評価

問 30 JA住宅ローンの「担保設定」および

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

- a. JA住宅ローンでは、融資対象物件に対し第1順位の抵当権を設定登記するが、「担保物件の所在地は、JAの管理可能な地域以内であること」「建物に対しては、火災共済に加入してもらい、その共済金請求権に原則として第1順位の質権を設定すること」のいずれかが満たされていることが必要である。
- b. 200%借換応援型については、担保評価額の最大150%まで貸付が可能である。
- c. 担保評価は、土地については借換時に取引事例比較法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、原則として原価法によって評価する。
- d. 資金使途に増改築を含む場合の貸付金額は、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。
- e. 担保評価に用いる路線価は、主要道路に面した土地に対する国税庁の評価価格で、路

線価図には①その道路に接する土地の価格(1坪当たりの価格を千円単位で表示),②借地権割合,③地区区分等が記載されている。

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

正解率 11%

正解 (4)

解説

本問は、JA住宅ローンの「担保設定」および「担保評価」等に関する問題である。

- ① JA住宅ローンでは、融資対象物件に対し第1順位の抵当権を設定登記するが、「担保物件の所在地はJAの管理可能な地域以内であること」「建物に対しては、火災共済に加入してもらい、その共済金請求権に原則として第1順位の質権を設定すること」のいずれも満たされていることが必要である。したがって、aの記述は誤りである。
- ② 200%借換応援型については、担保評価額の最大200%まで貸付が可能である。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ 担保評価は、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。したがって、cの記述は誤りである。
- ④ dの記述は正しい。
- ⑤ 路線価は、主要道路に面した土地に対する国税庁の評価価格で、路線価図に

は①その道路に接する土地の価格(1㎡当たりの価格を千円単位で表示),②借地権割合,③地区区分等が記載されている。したがって、eの記述は誤りである。

以上により、a、b、c、eが誤りで、(4)が本問の正解である。

担保評価の算出事例

問 31 JA住宅ローンの担保評価の算出事例について、次の文章の(①)～(⑤)に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

農協一郎さんは、10年前に南西銀行で住宅ローンを利用し、自宅を購入した(現在残高20,000千円)。今般、近くのJAで住宅ローン(借換応援型)への借換え(借入申込金額20,500千円)を申し込み、住宅ローンの担保について質問したところ、JAの融資担当のAさんは次のように答えた。

《土地》

- ①所有者：農協一郎
- ②地積：150㎡(約45坪)
- ③所有権以外の権利：南西銀行の抵当権
(25,000千円の設定)
- ④路線価：なし
- ⑤固定資産税評価額：10,000千円
- ⑥固定資産税評価倍率：1.1

《建物》

- ①所有者：農協一郎
- ②床面積：1階60㎡, 2階40㎡
- ③所有権以外の権利：南西銀行の抵当権
(25,000千円の設定)
- ④新築時工事請負額：20,000千円
- ⑤経過年数減価率：0.6

「農協一郎さんの融資対象物件にかかる担保評価額（評価は、固定資産税評価倍率後の100%とする）を算出したところ、土地は（①）千円となります。また、建物の担保評価額は、（②）千円となります。この結果、担保評価額計は（③）千円となります。したがって、担保評価額の（④）%（または200%）まで貸付が可能ですから、住宅ローン（借換応援型）の融資は（⑤）となります」

- (1) ① 11,000 ② 8,000 ③ 19,000
 ④ 130 ⑤可能
- (2) ① 10,000 ② 12,000 ③ 22,000
 ④ 120 ⑤可能
- (3) ① 11,000 ② 20,000 ③ 31,000
 ④ 130 ⑤可能
- (4) ① 10,000 ② 8,000 ③ 18,000
 ④ 130 ⑤不可能
- (5) ① 10,000 ② 20,000 ③ 30,000
 ④ 130 ⑤不可能

正解率 83%

正解 (1)



↳ 解説

本問は、JA 住宅ローンの担保評価の算出事例に関する問題である。

「農協一郎さんの融資対象物件にかかる担保評価額（評価は固定資産税評価倍率後の100%とする）を算出したところ、土地は11,000千円となります。また、建物の担保評価額は、8,000千円となります。この結果、担保評価額計は19,000千円となります。したがって、担保評価額の130%（または200%）まで貸付が可能ですから、住宅ローン（借換応援型）の融資は可能と

なります。」

以上により、(1)が本問の正解である。

不動産登記簿の基礎知識

問 32 不動産登記簿の基礎知識について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産登記簿は、その不動産の所在地を所轄する登記所に備え付けられており、その不動産の所有者だけが、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）を支払うことで見ることができる。
- (2) 登記記録は、土地登記簿では地番順に、建物登記簿では住居表示順に整理されている。
- (3) ある土地の登記簿を見ようとした場合、地番がわからないと登記簿は見ることができないが、各登記所に住居表示と地番との対照地図が備えられているので、これを使って調べることができる。
- (4) 仮登記は、本登記をするための手続き上の要件が整っていない時に、あらかじめ順位を保全するために行う登記であるが、仮登記が後順位であっても、先に本登記すれば先順位の仮登記の本登記に優先する。
- (5) 平成17年3月7日の改正不動産登記法により、権利に関する登記では、保証書制度は廃止され、登記原因となった契約や事実を証明する情報が要求されるようになった。

正解率 63%

正解 (3)



↳ 解説

本問は、不動産登記簿の基礎知識について、理解度を問う問題である。

- ① 不動産登記簿は、その不動産の所在

地を所轄する登記所（法務局）に備え付けられており、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、その写しの交付を受けられる。したがって、(1)の記述は誤りである。

- ② 登記記録は、土地登記簿では地番順に、建物登記簿では敷地の地番順に整理されている。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ (3)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ④ 仮登記は、本登記するための手続き上の要件が整っていない時に、あらかじめ順位を保全するために行う登記であるが、仮登記が本登記になった場合には、仮登記の順番で本登記がなされたことになることから、これより後順位の登記に効力が優先する。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 平成17年3月7日の改正不動産登記法により、権利に関する登記では、申請書副本制度は廃止され、登記原因となった契約や事実を証明する情報が要求される。したがって、(5)の記述は誤りである。

不動産登記簿の読み方

問 33 不動産登記簿の読み方について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 表題部の右欄に「調整 平成12年7月3日」と記載されていたら、登記簿がコンピュータ化された日付を示す。
- (2) 建物登記簿の表題部の床面積欄には、各階の床面積が平米単位で建物の構造別に

床面積算定基準に則して算定し記録される。

- (3) 家を新築した場合は、引渡しから1カ月以内に表示登記をしなくてはならないが、もし遅れると、10万円の過料が科せられる。
- (4) 登記簿の「権利部（乙区）」に、根抵当権が登記されていれば、債権額の元本が確定している場合に、その貸金の担保として設定されている。
- (5) 登記されている担保権には順位が付けられているが、利害関係者の間で合意を取り付けられれば、その順位を変更することは可能である。

正解率 31%

正解 (4)

解説

本問は、不動産登記簿の読み方について理解度を問う問題である。

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

住宅ローン申込受付時・契約時・実行時のポイント

問 34 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

を1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの契約締結にあたって重要なことに、借入者に事前に借入意思の確認をすることがあるが、連帯保証人や担保提供者についても、事前に保証意思や担保提供者の確認は必要である。
- (2) 住宅ローンの借入申込書を受理する際に、氏名や住所、生年月日、家族構成など借主の属性にかかることについては、本人が記入する必要がある。また、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類なども本人が記入する。
- (3) 住宅ローンの契約締結にあたっては、借入者、連帯保証人、担保提供者の本人に面前で自署・押印を求めることになるが、視覚障がいなどにより文字が書けない方については、親族等に所定の方法により代筆を依頼する。
- (4) KSC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、別途、保証機関に対する同意も得る必要がある。
- (5) 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、原則として同意書に署名・押印後5年間の保存が必要とされる。

正解率 70%

正解 (5)

解説

本問は、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確認する問題である。

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

④ (4)の記述は正しい。

- ⑤ 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、(5)の記述は誤りで、これが本問の正解である。

団体信用生命共済被保険者加入申込書等

問 35 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) 「団体信用生命共済(団信)」における「三大疾病保障特約」では、死亡または後遺障害に加え「悪性新生物(がん)」「急性心筋梗塞」「脳卒中」により、所定の状態と診断された場合に共済金が支払われ、住宅ローンが完済となる。
- (2) 団信には、「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が、どちらを選択しても保障共済金支払範囲は同じである。
- (3) 長期継続入院保障における「給付基準日」とは、入院した日から31日目となる日、およびその日に属する月の翌月以後の1カ月ごとの応当日である。
- (4) 告知義務違反の原因がJAに該当することになった場合には、告知義務違反のあった被共済者にかかる部分について共済契約が解除され、被共済者からJAに責任が求められるようになる。
- (5) 団信加入事務上の留意点として、団信事務帳票は毎月全国共済農業協同組合連合会(全共連)で作成しJAへ送付していることから、受理後すみやかに団信加入漏れや貸付実行報告漏れを確認する必要がある。

正解率 74%

正解 (2)

解説

本問は、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」等についての理解度を確認する問題である。

- ① (1)の記述は正しい。
- ② 団信には、「三大疾病保障特約」、「長期継続入院特約」の2つのいずれかの特約を付すことができるが、その特約により保障共済金支払範囲は異なっている。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 (3)の記述は正しい。
- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ (5)の記述は正しい。

住宅ローンにかかる質権設定契約等

問 36 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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの担保物件の火災共済加入における質権設定は、「質権設定承認請求書」をもって依頼し、第三者対抗要件として確定日付を取得する。
- (2) 「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 JA 職員で訂正できる。
- (3) 金銭消費貸借契約証書の締結は、原則として実印による契約となるため、お客様（借

入者・連帯保証人）から発行後3カ月以内の印鑑証明書を提出していただき、印鑑照合を行う必要がある。

- (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でも借入者の返済義務は残る。
- (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 93%

正解 (2)

解説

本問は、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 (1)の記述は正しい。
- ② 「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、(2)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ③ (3)の記述は正しい。
- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ (5)の記述は正しい。

住宅ローンの抵当権設定・保証人等

問 37 JA 住宅ローンの抵当権設定・保証人等に関する留意事項について、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。
- b. 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3カ月以内の印鑑証明書等が必要となる。
- c. 「抵当権設定契約証書」は、融資対象物件に担保を設定する際に必要となる書類だが、必ず本人の担保提供意思を確認したうえで、委任した司法書士が記入することになる。
- d. 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、借入者本人が押印することとなる。
- e. 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」として簡記しておくことである。

- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) 4つ
(5) 5つ

正解率 31%

正解 (3)

解説

本問は、JA住宅ローンの抵当権設定・保証人等に関する留意事項について問う問題である。

- ① aの記述は正しい。

- ② bの記述は正しい。

- ③ 「抵当権設定契約証書」は、融資対象物件に担保を設定する際に必要となる書類だが、本人の担保提供意思を確認したうえで、必ず本人が記入することが必要である。したがって、cの記述は誤りである。

- 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、借入者本人が記述・押印することとなる。したがって、dの記述は誤りである。

- ⑤ 保証人に対する保証意思の確認については、保証意思の確認を間違いなく行ったかどうか、その時の状況を「保証人に対する保証意思の確認記録」として、正確に、またできるだけ詳細に記録しておくことが必要である。したがって、eの記述は誤りである。

以上により、c、d、eが誤りで(3)が本問の正解である。

融資先の事後管理と生活メイン化

問 38 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、最も正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンに限らず、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「収益性の原則」は他のすべての原則に優先する大原則である。
- (2) お客様の事業に問題が発生し経営破綻する場合は、突然やってくることが多いことから、その時点におけるお客様の「状況の

把握」(いわゆる債務者の実態把握)を早急に行うことは債権回収のために重要である。

- (3) 住宅ローンのニーズは拡大しているが、お客様の状況把握を行うことにより多重債務者や個人破産者など住宅ローンの管理・回収における懸念材料は減ってきている。
- (4) 全期間金利引下型住宅ローンについては、長期間にわたり金利を引き下げることから、事業採算性を考慮した様々な金利引下げ条件(給与振込、JAカード、公共料金の自動支払いなど)を設定して、付帯取引から収益を確保することが必要となる。
- (5) 住宅ローン取引は長期にわたるため、そのぶん、ビジネスチャンスも多くあるといえるが、「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。

正解率 78%

正解 (4)



解説

本問は、JA住宅ローンの「融資先の事後管理と生活メイン化」について問う問題である。

- ① 住宅ローンに限らず、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「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)の記述は誤りである。
- ② お客様の事業に問題が発生し経営破綻する場合は、突然やってくるように見えても段階的に悪化のステップを経るケースが多いので、お客様の状況の推移を注視しつつ、「状況の把握」(い

わゆる債務者の実態把握)をすることは特に重要である。したがって、(2)の記述は誤りである。

- ③ 住宅ローンのニーズは拡大している一方で、多重債務者や個人破産者が増加するなど住宅ローンの管理・回収における懸念材料も増えている。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ (4)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ⑤ 住宅ローン取引は長期にわたるため、そのぶん、ビジネスチャンスも多くあるといえるが、「生活メイン化」は、住宅ローンが実行されてからでなく、申し込み段階から既に始めていかなければならない。したがって、(5)の記述は誤りである。

担当者に求められる役割

問 39 住宅ローンの「担当者に求められる役割」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. 融資条件等の管理において、住宅ローンの決裁(承認)にあたり、例えば①担保や保証人の取得、②自己資金の調達の確認などの融資条件が付された場合には、住宅ローン実行前に当該融資条件をすべて履行する必要がある。
- b. 「出来上がり担保」とは、建物が完成した後、建物に融資を実行し、その後、担保取得することから、担当者の役割としては厳格な管理が必要である。
- c. 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

いながら、住宅ローンの継続性を維持していくことが必要である。

- d. 住宅ローンの契約後は、生活メイン化を進めていくために、顧客管理カードなど内部データから未取引項目を洗い出し、お客様ごとにセールスする商品を検討し推進する必要がある。
- e. 住宅ローンの実行後は、借入金の返済口座の管理を密に行う必要があるが、普通貯金に滞留している余裕資金があれば、定期貯金を推進し固定化を図り、毎月のローン返済後に余裕資金があれば、定期積金を推進することが必要である。

- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) 4つ
(5) 5つ

正解率 44%

正解 (2) 

解説

本問は、JA住宅ローンの「担当者に求められる役割」について問う問題である。

- ① aの記述は正しい。
- ② 「出来上がり担保」とは、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ものであり、担当者の役割としては厳格な管理が必要である。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ 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、cの記述は誤りである。

- ④ dの記述は正しい。
- ⑤ eの記述は正しい。

以上により、b、cの記述は誤りで、(2)が本問の正解である。

住宅ローンの推進

住宅ローン推進の基本

問 40 住宅ローン推進の基本について、最も正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「一般ルート」は、渉外担当者が管理客を訪問する中で、住宅ローンニーズを発掘するルートである。
- (2) 住宅ローンの獲得ルートにおいて「渉外ルート」は、住宅ローン相談会を開催し、積極的な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。
- (3) 最近では、住宅ローンセンター等の住宅関連会社営業に特化した拠点を設置する金融機関が増えており、住宅ローン新規案件の5～6割を住宅関連会社ルートから獲得している。
- (4) 「2015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)において、「利用した住宅ローンと媒体等」の1位は「インターネット」で、21.8%であった。
- (5) 顧客階層別に見た見込客の発掘について、顧客情報がある准組合員は、管理客以外のJA利用者として相談会の開催をきっかけに

ニーズを発掘していく必要がある。

正解率 28%

正解 (5)

解説

本問は、JA 住宅ローンの推進の基本についての知識を確認する問題である。

- ① 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて「渉外ルート」は、渉外担当者が管理客を訪問する中で、住宅ローンニーズを発掘するルートである。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 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、(2)の記述は誤りである。
- ③ 最近では、住宅ローンセンター等の住宅関連会社営業に特化した拠点を設置する金融機関が増えており、住宅ローン新規案件の7～8割を住宅関連会社ルートから獲得している。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 「2015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、21.8%であった。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ (5)の記述は正しく、これが本問の正解である。

住宅関連会社営業の重要性およびJA提携住宅ローン

問 41 「住宅関連会社営業の重要性」および

「JA 提携住宅ローン」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 多くのお客様は、住宅の新築・購入について知識や経験がほとんどないことから、最近ではインターネットを活用し住宅に関する諸情報を得た上で、利用する金融機関や住宅ローン商品を選択しているのが一般的である。
- (2) 住宅を新築・購入するのに100%自己資金で賄う人は極めて稀であることから、住宅関連会社が住宅の建築や販売を行う際には、住宅ローンをセットしてセールス(アドバイス)するのが一般的である。
- (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) JA提携住宅ローンについては、JA提携住宅ローン参加都道府県のJAと提携ハウスメーカーが、毎年「受付窓口一覧表」を作成し、相互に交換するようにしている。
- (5) 住宅ローン審査結果は、可否にかか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。

正解率 4%

正解 (1)

解説

本問は、「住宅関連会社営業の重要性」および「JA 提携住宅ローン」についての知識を問う問題である。

- ① 多くのお客様は、住宅の新築・購入について知識や経験がほとんどないことから、何らかの紹介やアドバイスを受けた上で、利用する金融機関や住宅ローン商品を選択するのが一般的であ

る。したがって、(1)の記述は誤りで、これが本問の正解である。

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

住宅関連会社営業の具体的手法

問 42 住宅関連会社営業の具体的手法について、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. 宅建会社のリストアップ時の目安として「免許番号」があり、宅建会社の免許は3年ごとの更新（ただし、平成8年以前は5年ごと）があることから、免許番号の大きい会社は業歴が長いことがわかる。
- b. 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、不動産業界は火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。
- c. 住宅関連会社向け説明会において、競合他行の住宅ローンの商品概要、審査基準等の情報をあらかじめ収集し、JA住宅ローンと比較検討を行い、JA住宅ローンの優れている点を理解した上で、ポイントを絞って「セールス」を行うことは適法である。
- d. 住宅関連会社からの初期紹介案件に対するJAからの回答は、「事前審査は翌々営業日以内、正式審査は3営業日以内」が基本である。
- e. 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、顧客が相談したい案件の照会は月曜日が一番多く、月曜日に訪問すれば案件に遭遇する確率が高い。

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

正解率 35%

正解 (3)



解説

本問は、住宅関連会社営業の具体的手法について問う問題である。

- ① 宅建会社リストアップの目安として「免許番号」があり、宅建会社の免許は5年ごとの更新（ただし、平成8年以前は3年ごと）があることから、免許番号の大きい会社は業歴が長いことが分かる。したがって、aの記述は誤りである。
- ② 住宅関連会社に初回訪問する場合は、業者選定時の情報と食い違いがないか確認した上で、不動産業界は水曜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、bの記述は誤りである。
- ③ cの記述は正しい。
- ④ 住宅関連会社からの初期紹介案件に対するJAからの回答は、「事前審査は翌営業日以内、正式審査は5営業日以内」が基本である。したがって、dの記述は誤りである。
- ⑤ eの記述は正しい。
以上により、a、b、dが誤りであり、(3)が本問の正解である。

住宅ローン相談会による見込客の発掘

問 43 「住宅ローン相談会による見込客の発掘

掘」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン相談会を成功させるためには、開催頻度は各店舗月1回程度で単発的な開催でなく、継続的に行うことが重要である。
- (2) 住宅ローン相談会は、一般に居住地主義といわれており、休日にゆっくりと自宅に近い店舗で相談したいというニーズがある。
- (3) JA未取引客割合別に来店動機を見ると、JA未取引客割合が高いJAほど来店動機のうち「チラシ・新聞広告」の割合が高い。
- (4) 相談会での不安・問題点について素早く対応することで、お客様との信頼関係を構築するために、相談会の開催後、見込先については3日以内に訪問する。
- (5) お客様が住宅ローンを選択する場合には、金利を重視する傾向が強いことから、相談会の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である。

正解率 50%

正解 (4)

↳ 解説

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

- ① (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ (3)の記述は正しい。
- ④ 相談会での不安・問題点について素早く対応することで、お客様との信頼関係を構築するために、相談会の開催後、見込先については1週間以内に訪問する。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 (5)の記述は正しい。

借換推進のポイント

問 44 住宅ローンの「借換推進のポイント」について、最も正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 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、低金利が続く現在は住宅ローンの借換のタイミングではない。
- (2) 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。
- (3) 住宅ローンの借換えには様々な費用が必要であり、不動産取得税や所有権移転登記に伴う登録免許税もかかってくるので、注意が必要である。
- (4) 住宅ローンの借換えにかかる諸費用は、所要資金に含めることはできないことから、一時費用としてあらかじめ準備しておく必要がある。
- (5) 借換えの場合は、所定の担保評価を満たしていなければならないことから、JA住宅ローン(借換応援型)であっても、担保評価よりローン残高が多くなっている人は借換えできないことになる。

正解率 84%

正解 (2)

↳ 解説

本問は、住宅ローンの「借換推進のポイント」についての理解度を問う問

題である。

- ① 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への絶好のタイミングであるといえる。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② (2)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ③ 住宅ローンの借換えには、様々な費用が必要であるが、不動産取得税や所有権移転登記に伴う登録免許税はかからない。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 住宅ローンの借換えにかかる諸費用は、所要資金に含めることはできる。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 借換えの場合は、所定の担保評価を満たしていなければならないが、JA住宅ローン（借換応援型）は担保評価の最大130%（または200%）まで貸付が可能なので、担保評価よりローン残高が多くなっている人でも借換えが可能となる。したがって、(5)の記述は誤りである。

顧客提案のための基礎知識

問 45 住宅ローンの「顧客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) 金利を上昇させる要因としては、景気の拡大、景気好調の持続、円安、物価（インフレ率）の上昇等がある。
- (2) 金利は、大きく「短期金利」と「長期金利」

に区分されるが、「コール市場の無担保コール翌日物」の金利は短期金利の基準となり、住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与える。

- (3) フラット35に代表される超長期固定の住宅ローンの金利には「長期金利」の動きが反映され、変動金利型の住宅ローン金利には「短期金利」の動きが反映されている。
- (4) 長期金利と短期金利の一般的な特徴は、①低金利下では短期金利、高金利下では長期金利の方が金利は高い、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長期金利の変動幅は短期金利より大きいという点にある。
- (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 76%

正解 (4)



解説

本問は、住宅ローンの「顧客提案のための基礎知識」について問う問題である。

- ① (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ (3)の記述は正しい。
- ④ 長期金利と短期金利の一般的な特徴は、①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、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短期金利の変動幅は長期金利より大きいという

点にある。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 (5)の記述は正しい。

お客様への提案手順および提案事例

問 46 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、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. 新築予定のお客様のニーズに応じた提案としては、まず資金計画等のヒアリングが重要であり、お客様のニーズに応じた提案を行うためにも、全体的な資金計画やライフプラン等の事前ヒアリングは欠かせない。
- b. 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な場合であっても、顧客満足を高めるためにはまず迅速に即答した上で、後日再確認することが重要である。
- c. 子供が大学や私立高校に通う家庭の場合、教育費負担のピークを迎えていることから、10年固定金利の利用による返済額を固定したプランの提案が有益である。
- d. 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、大きな信頼関係を獲得できる。
- e. 進学予定の高校生の子供をもつ50歳前後のお客様の場合、目の前に大きな出費（大学進学資金）が控えていることから、自己資金をある程度手元に残しておき、借入金を少し増額するという選択肢もある。

(1) 1つ

(2) 2つ

(3) 3つ

(4) 4つ

(5) 5つ

正解率 65%

正解 (3)



解説

本問は、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 aの記述は正しい。
- ② 提案書による返済計画に無理がないかを確認した後、顧客から質問があった場合は、安易な回答を避け確認の上対処する。したがって、bの記述は誤りである。
- ③ 子供が大学や私立高校に通う家庭の場合、教育費のピークを迎えていることから、3年固定等の利用により、当面の返済額を低く抑えたプランの提案が有益である。したがって、cの記述は誤りである。
- ④ dの記述は正しい。
- ⑤ eの記述は正しい。

以上により、a、d、eの記述が正しく、(3)が本問の正解である。

ワンステップ上の提案ノウハウ

問 47 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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 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命保険で賄う必要はなく、「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。

- (2) 住宅購入資金は、一般的に一生に一度で、教育資金や老後資金より先に必要となるケースが多いことから、その後に控える教育資金や老後資金と一体として捉え、お客様の人生を通したスケッチにあてはめた資金計画を検証することが重要である。
- (3) 住宅ローン選びとは、言い換えれば、お客様自身が①借入金額、②借入期間、③金利タイプ、④返済方法の4項目について、自分に最適なプランを選択することである。
- (4) 複数の住宅ローンの返済プラン（3種類程度）を作成し、お客様にとっての最適プランを最終決定してあげることが、金融機関としての大きな役割である。
- (5) 既往の住宅ローン利用者は、他行から借換えアプローチを受けている可能性もあることから、当該情報を収集しJA内で対応策を検討した上で、場合によっては金利引下げ等の条件変更も検討すべきである。

正解率 53%

正解 (4)

解説

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

- ① (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ (3)の記述は正しい。
- ④ 住宅ローンの返済プランは、金融機関から複数の返済プラン（3種類程度）を作成することが重要であるが、金融機関の役割は選択肢の提供までで、最終決定はお客様自身の判断といえる。したがって、(4)の記述は誤りで、これが本問の正解である。

- ⑤ (5)の記述は正しい。

住宅ローン推進とコンプライアンス

個人情報保護法・守秘義務等

問 48 「個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法）とセキュリティ対策」「守秘義務・情報管理にかかる留意点」について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報取扱事業者が主務大臣の命令に違反した場合は、6カ月以下の懲役または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。
- (2) 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。
- (3) 個人情報とは、「生存する」個人に関する情報であり、死亡したお客様に関する情報は含まれないが、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。
- (4) JAでは、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などを明示・説明の上、口頭による同意を取得することが必要である。
- (5) 金融機関の役職員が、業務上の秘密や業務上知り得たお客様に関する秘密を漏らしたことで、お客様が損害を被った場合、金融機関は損害賠償責任を負うことになりかねないので、絶対に第三者に漏らさないよ

うにすることが重要である。

正解率 80%

正解 (4)



解説

本問は、「個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法）とセキュリティ対策」「守秘義務・情報管理にかかる留意点」について問う問題である。

- ① (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ (3)の記述は正しい。
- ④ JAでは、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などを明示・説明の上、書面により同意を取得す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 (5)の記述は正しい。

ローン業務に必要なコンプライアンス①

問 49 「ローン業務に必要なコンプライアンス」について、誤っているものを1つ選びなさい。

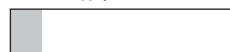
- (1) 各金融機関では、変動金利型および一定期間固定金利型の住宅ローンの金利変動リスク等に関して、住宅ローン契約時までに原則として書面により説明を行うこととなっている。
- (2) 全国銀行協会の金利変動ルールに関する申合せでは、あくまで「書面に従って顧客に説明すること」が求められており、説明後に顧客の署名・捺印を求めたり、顧客に

写しを交付し、原本をJAで保管するなどの対応は必ずしも必要とされていない。

- (3) 「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、消費者契約法で禁止されている。
- (4) 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」ような期待を抱かせ、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、債務不履行や不法行為責任を追及される可能性がある。
- (5) 「優越的地位の濫用」とは、金融機関が強い地位を利用して取引先に不当な要求を行う行為のことで、独占禁止法で禁止されている。

正解率 14%

正解 (3)



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 (1)の記述は正しい。
- ② (2)の記述は正しい。
- ③ 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、金融商品販売法で禁止されている。したがって、(3)の記述は誤りで、これが本問の正解である。
- ④ (4)の記述は正しい。
- ⑤ (5)の記述は正しい。

ローン業務に必要なコンプライアンス②

問 50 「ローン業務に必要なコンプライアンス」について、誤っているものはいくつあるか。

(1)~(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 日常の渉外活動の中で、一般的な税法の解説や無料で行う個別具体的な税法の解説などは、税理士業務の「税務相談」には該当しない。
- b. 組織的犯罪防止への対応として、取引時確認、マネー・ローンダリング、預金口座不正利用等については、口座を利用した組織的犯罪防止を目的として系統金融機関向けの総合的な監督指針として一体的に取り上げている。
- c. 「無決裁融資」とは、融資の実行にあたり内部規則等により融資条件が明示されているにもかかわらず、その規則に違反して融資を行うことである。
- d. 「浮貸し」とは、取引先との関係で親くなるなど融資に情が絡むことにより、回収に問題があることを知りながら融資を行うことをいい、背任罪に問われるおそれがある。
- e. 「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。

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

正解率 20%

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 日常の渉外活動の中で、一般的な税法の解説は税理士業務の「税務相談」には該当しないが、専門的で個別具体的な税法の解説は、たとえ無料であっても税理士法違反となる。したがって、aの記述は誤りである。
- ② bの記述は正しい。
- ③ 「融資条件違反」とは、融資の実行にあたり内部規則等により融資条件が明示されているにもかかわらず、その規則に違反して融資を行うことである。したがって、cの記述は誤りである。
- ④ 「情実融資」とは、取引先との関係で親くなるなど融資に情が絡むことにより、回収に問題があることを知りながら融資を行うことをいい、背任罪に問われるおそれがある。したがって、dの記述は誤りである。
- 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。したがって、eの記述は誤りである。

以上により、a, c, d, eの記述が誤りで、(4)が本問の正解である。

正解番号一覧表

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