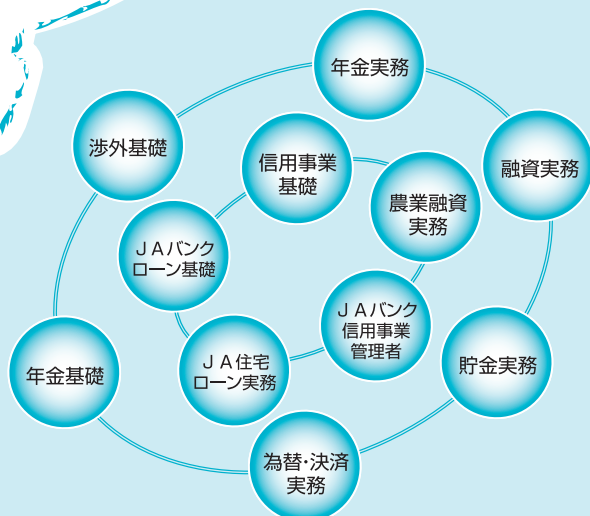


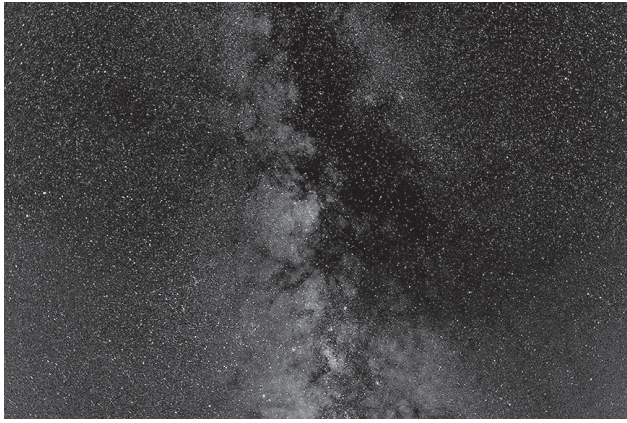
信用事業業務検定試験
試験問題と解説

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29年2月4日実施

〈第40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] 住宅ローンの推進の重要性等について、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. 住宅ローンは30～40歳代がメインターゲットであるため、住宅ローンの推進は、高齢者の比率が高いJAにとって将来の顧客基盤の確保につながる。
- b. 住宅ローンの利用客は、その返済負担が家計を圧迫する傾向が強いことから、貯金取引や住宅ローン以外の貸出増強につながりにくく、付帯取引から収益向上を期待することは難しいと言われている。
- c. 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)に比べて顧客数が多く、また小口融資が中心であるため、相対的に収益性は低いと言われている。
- d. 住宅建築を代行する際に施主代行方式(施主から設計・施工を受託し、住宅建築を代行するシステム)を採用しているJAでは、住宅ローン利用者にハウスメーカーを紹介することなどで経済事業の手数料収入にもつながっている。
- e. 平成19年に誕生した「ゆうちょ銀行」は、将来、住宅ローン等個人ローンマーケットに参入する予定となっており、JAにとっては脅威の存在となりつつある。

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

〔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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの推進や、それを切り口とした総合取引の推進・生活メイン化の推進を目指すためには、世帯情報を総合的に収集・管理・活用しながら顧客ニーズに的確に答えていくことが必要である。
- (2) 貯金通帳からローン情報の収集を行うとき、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年経っている可能性が高いため、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。
- (3) 一般的に、お客様から直接ヒアリングした情報は、内容が曖昧で正確性に欠けることから、ローンに結びつく可能性は低いと言われている。
- (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ため、JAとしても積極的に取り組む必要がある。
- (5) 住宅ローン取引は収益性が高いという点だけでなく、家計取引のメイン化という観点からも重要な役割を持っている。

〔問3〕 JAバンクが取り扱う住宅ローンのうち、基本となる「JA住宅ローン」(農業信用基金協会保証型の一般型)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」(一般型)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250万円以上の人が対象となる。
- (2) 「JA住宅ローン」(一般型)の返済期間の最長は30年である。
- (3) 「JA住宅ローン」(一般型)の貸付限度額は4,000万円であるが、すべての人に4,000万円貸付ができるわけではなく、借入者の年収、貸付時の金利状況等によって制限されることになる。
- (4) 「JA住宅ローン」(一般型)の返済比率は、年収150万円以上250万円未満の場合は25%以内、年収250万円以上550万円未満の場合は35%以内、年収550万円以上の場合は40%以内となっている。
- (5) 「JA住宅ローン」(一般型)を利用するためには、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。

[問4] 「JA住宅ローン(100%応援型)」(農業信用基金協会保証型)の商品概要について、次の文章の①～④に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

通常の「JA住宅ローン(一般型)」は、物件の所要金額の(①)%までしか貸付ができないが、「JA住宅ローン(100%応援型)」であれば、住宅の新築・購入に際して所要金額の100%までの貸付が可能である。

この「JA住宅ローン(100%応援型)」を利用する場合には、前年度税込年収は正組合員、准組合員ともに(②)万円以上が必要である。ただし、年収基準においては、同居の配偶者を(③)とし所得合算する場合には、どちらか一方の年収が(④)万円以上であり、合算後の年収が(②)万円以上であることが条件となる。なお、貸付金額、貸付期間は「JA住宅ローン(一般型)」と同様である。

- (1) ① 80 ② 350 ③ 連帯債務者 ④ 250
- (2) ① 80 ② 400 ③ 連帯保証人 ④ 350
- (3) ① 75 ② 400 ③ 連帯債務者 ④ 350
- (4) ① 75 ② 350 ③ 連帯保証人 ④ 300
- (5) ① 70 ② 350 ③ 物上保証人 ④ 300

[問5] 「JA住宅ローン(借換応援型)」および「JAリフォームローン」(いずれも農業信用基金協会保証型)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(借換応援型)」の返済期間は30年以内であるが、借換前の住宅ローンの残存年数を超えることはできない。
- (2) 「JA住宅ローン(借換応援型)」の年収基準や返済比率は、「JA住宅ローン(100%応援型)」と異なる。
- (3) 「JA住宅ローン(借換応援型)」では、親子リレー返済を利用することができる。
- (4) 「JAリフォームローン」の金利は、一般的に「JA住宅ローン」よりも低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1,000万円以内、貸付期間は1年以上、10年以内である。

[問6] 住宅ローンの推進の重要性等について、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. 「変動金利型」の借入後の金利は、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、5月と11月の約定返済日の翌日から新利率が適用となる。
- b. 「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年間一定であるが、返済額中の元本分と利息分の割合は、金利の変更の都度調整される。
- c. 「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120%を超えないように調整する措置がとられている。
- d. 「固定変動選択型」は、当初、一定の特約期間(3年固定、5年固定、10年固定等)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。
- e. 現在の住宅ローン市場では、「固定変動選択型」の住宅ローンのうち、当初特約期間だけでなく全期間にわたって金利を引き下げる「全期間金利引下げ型住宅ローン」が主流となっている。

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

[問7] JA住宅ローンの保証の仕組み(保証機関を都道府県農業信用基金協会とする場合)について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA住宅ローンは、原則として1名の保証人が必要であるが、保証人が見つけれないなどやむをえない場合には、代わりに都道府県農業信用基金協会の保証を付すことでJAの貸出金は保証される。
- (2) JA住宅ローンに保証を付す場合の保証料の支払方法には、「一括前払方式」、「分割前払方式」、「分割後払方式」がある。
- (3) 保証の仕組みは、まず借入者がJAを通さず直接、農業信用基金協会または県農協(信用)保証センターに保証委託の申込を行い、農業信用基金協会または県農協(信用)保証センターは、全国団体である農林漁業信用基金への保証保険または全国農協保証センターへの再保証の委託を行う。
- (4) 農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。
- (5) 仮に農業信用基金協会保証付き案件が返済不能になると、農林漁業信用基金または全国農協保証センターからJAに代位弁済が行われ、農業信用基金協会から農林漁業信用基金または全国農協保証センターに保険金支払または代位弁済が行われる。

[問8] 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小さく、返済期間が終わりに近づくにしたがって多くなっていく。
 - 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。支払開始当初は利息部分が大きく、返済期間が終わりに近づくにつれて元金の占める割合が大きくなっていく。
 - c. 元利均等返済は、元金均等返済に比べて、当初の元金返済分が大きくなる代わりに、支払利息が元金均等返済よりも少なくなるというメリットがある。
 - d. 親子リレー返済の対象となる子供は、親と同居している子供に限られる。
 - e. 繰上返済では、一般に「返済額軽減型」の方が「期間短縮型」よりも利息軽減効果が大きい。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

[問 9] 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。
- (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81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。
- (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、原則としてJAが負担するが、特約を付けた場合の特約部分の掛金相当額は、金利に上乗せして借入者負担とするのが一般的である。
- (4) 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。
- (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 10] JA住宅ローンの申込受付時に、すべてのお客様から提出を受ける必要のある書類(基本書類)に該当しないものを1つ選びなさい。

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

【問 11】 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、最も適切なものを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⇒②J Aおよび保証機関の審査⇒③契約の手続き⇒④融資の実行⇒⑤抵当権の設定である。
- (2) 住宅ローン申込みにおける必要書類がそろったら、J A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) 保証機関の保証が決定した後、すみやかに融資が実行できるよう、お客様には保証の諾否が決定する前に、あらかじめ契約に必要な書類を提出しておいてもらうようにすることが望ましい。
- (4) 住宅ローン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。
- (5) 担保として、融資対象物件(土地・建物)に抵当権設定の手続きを行う場合には、専門家である司法書士が代行する。

【問 12】 証券化住宅ローン「フラット 35」の特色について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 証券化住宅ローン「フラット 35」(買取型)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おり、金利、事務手数料、必要書類などはどの金融機関等でも同じである。
- (2) 証券化住宅ローン「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80%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。
- (3) 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と合わせて利用することはできるが、財形住宅融資と合わせて利用することはできない。
- (4) 証券化住宅ローン「フラット 35」(保証型)は、住宅金融支援機構が提供する証券化住宅ローン「フラット 35」(買取型)について借入者が返済できなくなった場合に、住宅金融支援機構に対して民間金融機関がローンの残高を支払う(保証する)商品である。
- (5) 「フラット 35 Sエコ」は、東日本大震災からの復興・住宅の省CO₂対策を推進するため、省エネルギー性の優れた住宅について、金利引下げ幅を拡大する制度である。

[問13] JA住宅ローン(一般型A)で土地の購入をする場合の条件等について、(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。

JA住宅ローンは、(①)ための土地の購入にも利用することができるが、利用にあたっては、(②)が要件となっている。

また、対象となる土地は、(③)として適正な土地であることが要件となっており、例えば、次のような取扱基準が設けられている。

1. (④)でないこと(ただし、建築許可が得られるものは可)
 2. 登記簿上の地目が、(⑤)、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こと
- (1) ①売買目的の ②1年以内に売却できること
③事業用地 ④面積が500㎡を超える土地 ⑤宅地、山林、原野
 - (2) ①住宅を建てる ②3年以内に住宅を新築し、居住する予定があること
③住宅用地 ④市街化調整区域内 ⑤宅地、山林
 - (3) ①住宅を建てる ②5年以内に住宅を新築し、居住する予定があること
③住宅用地 ④市街化調整区域内 ⑤宅地、山林、原野
 - (4) ①住宅または賃貸住宅を建てる ②3年以内に住宅または賃貸住宅を新築すること ③住宅用地または事業用地 ④面積が500㎡を超える土地
⑤宅地、山林
 - (5) ①住宅または賃貸住宅を建てる ②5年以内に住宅または賃貸住宅を新築すること ③住宅用地または事業用地 ④面積が500㎡を超える土地
⑤宅地、山林、原野

〔問 14〕 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、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンは、「いくら借りられるか」という観点からローン金額を考えるのではなく、「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。
- (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70歳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) 一般的には、住宅ローンの返済額は年収の25%以内に抑えることが望ましいと言われているが、年収によって家計の余裕度が違うことから、年間返済額の年収に対する比率(返済比率)の上限は、年収の高い人ほど低く、年収の低い人ほど高くなる。
- (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が推進の対象となる。
- (5) 頭金(自己資金)が不足しているお客様に対しては、お客様の年収にかかわらず、「JA住宅ローン(100%応援型)」を積極的に推進する。

〔問 15〕 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 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15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。
- (2) 当初借り入れた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。
- (3) 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。
- (4) 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も試算であるので、結果を約束しているものではない。
- (5) 借換えにより、どの程度のメリットが生じるかについては、借換え後の金利、返済期間などによって変わるため、FPソフト等を活用して借換えシミュレーションを行い説明するとよい。

[問 16] 住宅購入や住宅ローンを利用する際にかかる税金について、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. 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。
- b. 所有権の移転登記や保存登記、住宅ローンを利用する際の抵当権設定登記を行う際には登録免許税がかかるが、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。
- c. 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2.5%に軽減される。
- d. 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0.4%に軽減される。
- e. 消費税は建築工事費または建物購入価額(手数料を含む)にかかる税金で、税率は8%であるが、このうち地方消費税の税率は1.5%である。

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

[問 17] 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」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「相続時精算課税制度」を利用して住宅資金の贈与を受ける場合、贈与税は3,500万円まで非課税となる。
- (2) 「相続時精算課税制度」を利用して、非課税枠を超えて住宅資金の贈与が行われた場合には、その超えた部分については一律10%が課税される。
- (3) 「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ができる。
- (4) 「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、贈与時の価額で相続財産に合算されて、相続税で清算される。
- (5) 「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・耐震住宅の贈与の非課税枠は700万円である。

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

- (1) 住宅ローン控除の対象者の要件として, 「控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること(給与所得者の場合, 給与収入で3,336万円以下)であること」が必要である。
- (2) 住宅ローン控除の対象者の要件として, 「住宅を取得後(または新築後)6カ月以内に居住し, 以降継続して居住すること」が必要である。
- (3) 住宅ローン控除の対象となる住宅について, 店舗併用住宅の場合, 「床面積の2分の1以上が, 自己の居住用であること」が必要である。
- (4) 住宅ローン控除の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15年以上, 償還方法が割賦返済であること」が必要である。
- (5) 「親族からの借入金や基準金利(当面年1.0%)未満での勤務先からの借入金」は, 対象となる借入金には含まれない。

〔問 19〕 金利の見方, 住宅ローンの金利決定方法等について, 最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 一般的に, 低金利下では短期金利, 高金利下では長期金利の方が金利は高い。
- (2) 長期金利と短期金利の動きとして, 一般的に, 短期金利の変動幅は長期金利よりも小さい。
- (3) 短期金利の主な基準となるのは, コール市場の「無担保コール翌日物」の金利であり, 住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与える。
- (4) 日本銀行の政策金利の引上げ(高め誘導)は, 直ちに住宅ローン金利に影響を及ぼす。
- (5) 金利と為替相場の関係について, 一般的に金利は円高ドル安が進むと上昇し, 円安ドル高が進むと低下する。

〔問 20〕 「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) 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を表示する場合を除き、取引条件、景品類の提供時期に関する事項等を明瞭に表示しなければならない。
- (2) 他の金融機関の金利等を引き合いに出して、JAの優位性をアピールすることは、たとえ、A銀行、B信用金庫のような匿名で記載する方法であっても認められていない。
- (3) 金利引下げの適用がある場合は、パンフレットに「金利引下げ等を得るために必要な取引条件」がある場合には、そのすべての取引条件を記載しなければならない。
- (4) 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。
- (5) 借換えの広告については、借換えにあたって必要となる費用(登記手数料、保証料、印紙代等)の金額または料率を表示しなければならない。

〔問 21〕 「銀行代理店制度と住宅ローン業務」および「公的住宅ローンの仕組みと特色」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 提携会社が、住宅の購入を希望するお客様に対して、JA住宅ローンのパンフレットや申込書等を渡し、提携住宅ローンの商品内容や融資条件等について説明、勧誘活動を行うことは銀行代理業務には該当しない。
- (2) 提携先の金融機関のためではなく、「お客様のため」に住宅ローンの媒介をしている場合には、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であっても、貸付にかかる媒介行為(勧誘)に該当しない。
- (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(「財形住宅貯蓄」に限る)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) 財形住宅融資を受ける場合は、申込日前2年以内に財形貯蓄の預入れを行い、かつ50万円以上の財形貯蓄の残高が必要がある。

[問 22] 土地の評価(公的評価)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. 「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額を公表するものである。
- b. 「相続税路線価」は、国税庁が毎年7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。
- c. 「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」とも言われる。
- d. 「固定資産税評価額」は、都道府県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、3年に1回見直しが行われる。
- e. 現在、「地価公示価格」を100とすると、「地価調査基準地標準価格」は100、「固定資産税評価額」は80、「相続税路線価」は70の水準になるよう調整されている。

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

[問 23] 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、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・修正をして求める方法である。

(②)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(③)を計算して、これから経年等による減価を差し引いて算出する。

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原価法
⑤予想収益 | ②取引事例比較法 | ③再調達減価 | ④還元利回り |
| (2) | ①取引実績調査法
⑤予想収益 | ②原価法 | ③再調達原価 | ④還元利回り |
| (3) | ①取引事例比較法
⑤予想収益 | ②原価法 | ③再調達原価 | ④還元利回り |
| (4) | ①取引事例比較法
⑤総費用 | ②コスト還元法 | ③再調達原価 | ④予想利回り |
| (5) | ①簡便法
⑤予想収益 | ②取引事例比較法 | ③減価 | ④予想利回り |

〔問 24〕 宅地建物取引業法について、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. 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。
- b. 宅地建物取引業者は、その事務所に10人に1人以上の割合で専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
- c. 宅地建物取引士が行う重要事項の説明は、必ず書面を交付して行わなければならない。
- d. 「一般媒介契約」は、依頼者が複数の不動産業者に対して媒介の依頼が可能であるが、「専任媒介契約」では、依頼できるのは1社に限られる。
- e. 「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の契約期間は、3カ月を超えることができない。

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

〔問 25〕 土地の利用や建物の規模、道路と敷地の関係等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 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。
- (2) 指定建ぺい率が80%の地域で、かつその地域が防火地域に指定されている場合で、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。
- (3) 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。
- (4) 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の建ぺい率は73.33%に制限される。
- (5) 都市計画区域内では、敷地の接道義務により建築物の敷地は道路(自動車専用道路を除く)に4m以上接していなければならない。

**〔問 26〕 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、正しいものを1つ選びなさい。**

- (1) 本人確認資料として運転免許証(ICカード化されていないもの)の提示を受け、写しを取る場合、免許証に記されている「本籍地」と「住所」が同じ場合には、その写しの「本籍地」、「住所」とも黒塗りする扱いとなっている。
- (2) 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。
- (3) 本人確認は、運転免許証や健康保険証等の公的書類で確認し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。
- (4) 法務省が発行する特別永住者証明書においては、本人確認書類を特定するに足りる事項として「番号」を本人確認記録に記載する必要がある。
- (5) 健康保険証については、全国健康保険協会(協会けんぽ)が発行する被保険者証以外のものは、公的な本人確認書類として認められていない。

**〔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、誤っているものを1つ選びなさい。**

- (1) 給与所得者の「所得証明書」(「市民税・県民税課税証明書」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。
- (2) 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。
- (3) 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ができる。
- (4) 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3の2」では未納の税額がないことが証明されている。
- (5) 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。

[問 28] J A住宅ローンの窓口審査における「物件確認資料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) 「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。
- (2) 「不動産売買契約書」は、売買取引の内容や当事者(売主・買主)の権利・義務などを明らかにした書面で、2通作成し、売主・買主が各自1通を保有することになっている。1通のみ作って、コピーで代用することは認められていない。
- (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。
- (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)」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) 借主の氏名、住所、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) 借主の国籍、信条、思想、宗教などの「個人情報」は登録されていない。
- (3) 借入金額、借入日、最終返済日、延滞、返済状況などの「取引状況」が登録されている。
- (4) 手形交換所の不渡り、取引停止処分情報などの「不渡情報」が登録されていない。
- (5) 官報に公告された破産手続開始決定などの「官報情報」は登録されている。

〔問 30〕 「K S C」など個人信用情報機関の「個人信用情報」の活用、取扱上の留意点について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「K S C」の登録情報を住宅ローンの判断に利用する場合には、事前または事後に必ずお客様の同意を得なければならない。
- (2) 「K C S」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)日本信用情報機構)」の個人信用情報機関の事故情報やホワイト情報を、相互に利用することができる。
- (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) J A など、金融機関が個人信用情報を「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。
- (5) 「K S C」に登録された情報について、その本人は情報の開示を求めることはできない。

〔問 31〕 J A 住宅ローンの「返済能力の審査」について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借入限度額は、「借入者の返済能力」のみによって決まるため、返済能力の審査は非常に重要である。
- (2) 住宅ローンの返済能力は、前年度の税込年収が所定の「年収基準」をクリアしているか、または所定の「返済比率」の範囲内であることを確認することにより行う。
- (3) 「返済比率」は、今回申込みの住宅ローンの年間元利金返済額のみについて前年度の年収で割って算出する。
- (4) 申込者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3%(万円未満の金額は万円に切り上げ)の12倍とする。
- (5) 申込者が自営業者の場合、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。

[問 32] JA住宅ローンの「担保の設定」について、正しいものはいくつあるか、(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 担保として取得する物件は、融資対象物件に限られている。
- b. 土地の購入の場合、「その土地に建築される住宅」にも抵当権の設定が必要である。
- c. 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。
- d. 住宅ローン(100%応援型)の場合、住宅金融支援機構の融資にかかる抵当権であっても、先順位は認められない。
- e. 建物に対しては、火災共済(保険)に加入してもらい、原則として、その共済金(保険金)請求権に第1順位の質権を設定する。

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

[問 33] 不動産登記制度および不動産登記簿(登記事項証明書)について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産登記簿は、その不動産の所有者しか見ることはできない。
- (2) 不動産登記簿は、その不動産の所有者の居住地を所轄する登記所に備えられている。
- (3) 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。
- (4) 不動産登記記録は、土地登記簿では地番順に、建物登記簿では住居表示の番号順に整理されている。
- (5) 仮登記とは、本登記を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はできない。

[問 34] 不動産登記簿(登記事項証明書)の読み方等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「表題部」に記録される「地目」は、その土地の用途を示すもので、宅地、田、畑、山林、原野の5種類がある。
- (2) 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。
- (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「登記の原因」欄にその旨が記載される。
- (4) 抵当権(根抵当権)、賃借権などの登記は、「権利部(乙区)」の「登記の目的」欄に記載される。
- (5) 登記されている担保権は、利害関係者の間で合意を取り付けられた場合にはその順位を変更することが可能であるが、その場合に「順位変更」の登記を行う必要はない。

〔問 35〕 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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 借入申込書の氏名、住所、生年月日、家族構成など借主の属性にかかわる項目については、必ず借主本人に記入してもらう必要があるが、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類などの借入条件については、JAの職員がお客様から希望を聞き取りしながら記入してもよい。
- (2) 住宅ローンの契約締結にあたって重要なことは、借入者に事前に借入意思の確認をすることがあるが、連帯保証人や担保提供者については、事後に保証意思や担保提供意思の確認をすればよい。
- (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、保証機関に対するものについては、お客様から差し入れていただく必要はない。
- (4) ローンの契約締結にあたっては、ネットローン等の非対面取引も含め、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。
- (5) 「借入申込書(兼保証委託契約書)」, 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。

〔問 36〕 JA住宅ローンの申込受付時の「団体信用生命共済被保険者加入申込書」等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借入者が、「団体信用生命共済(団信)」の「告知あり」に該当する場合、その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。
- (2) 団信の告知事項について、JAまたは借入者による故意または重大な過失によって、事実を告知されない場合や事実と違うことを告知された場合は、団信契約上、告知義務違反に該当し、告知義務違反のあった借入者にかかる部分の団信契約が解除される。
- (3) JAが借入者の健康状態を知りつつ正しい告知をさせなかった等、団信の告知義務違反の原因がJAにある場合は、全共連(全国共済農業協同組合連合会)からJAに責任が求められる。
- (4) 「三大疾病保障特約」では、死亡・後遺障害保障に加え、「悪性新生物(がん)」「急性心筋梗塞」「脳卒中」により所定の状態と診断された場合に共済金が支払われ、住宅ローンが全額返済される。
- (5) 団信における「長期継続入院特約」では、災害または疾病により一定の条件を満たす入院をした場合に最大36カ月分のローン返済相当額の共済金が支払われる。

[問 37] 住宅ローンにかかる金銭消費貸借契約等について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 「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)をお渡しする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お渡しすればよい。
- b. 「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。
- c. 「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構わない。
- d. 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、借入者から反社会的勢力に該当しないこと等を記載した覚書等の提出を受ける必要があるが、連帯保証人については提出を受けなくてよい。
- e. 「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたっては、お客様(借入者・連帯保証人)から印鑑証明書の提出を受けて印鑑照合を行うが、この場合、印鑑証明書は発行後1カ月以内のものを徴求しなければならない。

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

[問 38] 住宅ローンの抵当権設定にあたり、必要とされない書類を1つ選びなさい。

- (1) 担保物件の所有者の印鑑証明書
- (2) 担保物件の所有者の委任状
- (3) 連帯保証人(担保提供者以外)の印鑑証明書
- (4) 抵当権者(基金協会またはJA)の資格証明書
- (5) 担保とする物件(土地・建物)の権利証(登記済証または登記識別情報)

〔問 39〕 J A 住宅ローンの保証契約等に関する留意事項について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 連帯保証人が金銭消費貸借契約証書の連帯保証人欄に、J A 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。
- (2) 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。
- (3) 「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。
- (4) 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。
- (5) 保証意思の確認にあたっては、連帯保証人となる人物に対して「間違いなく連帯保証人になる」ことの意味確認だけでなく、保証内容(保証金額、万が一の場合の保証責任等)についても十分に説明する必要がある。

〔問 40〕 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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンは単に「ローン売る」という発想ではなく、「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」との考え方で、実行後においてもお客様をフォローしていくことが必要である。
- (2) 全期間金利引下げ型住宅ローンについては、長期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。
- (3) 住宅ローンの事後管理という点では、「他金融機関からの借換えアプローチがないか」という点にも留意する必要がある。
- (4) 住宅ローンを実行したお客様・保証人や担保等に関して変動があった場合には、次回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の書類の提出を受ける。
- (5) 住宅ローン実行後においては、普通貯金口座に滞留している余裕資金があれば、定期貯金を推進して固定化を図り、毎月のローン返済後に資金余剰があれば定期積金を推進していくなど、返済口座の管理活動も重要である。

[問 41] 住宅ローン推進の基本について、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて、「渉外ルート」は渉外担当者がお客様を直接訪問することにより、顧客ニーズをタイムリーに把握し、迅速かつキメ細かに対応していく手法であり、主に顧客情報を有しないJAの未取引顧客へのアプローチに効果のある手法である。
- (2) 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて、「住宅関連会社ルート」は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の主催で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) 「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。
- (4) 最近では、業態を問わず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。
- (5) 住宅ローン案件の3つの獲得ルート(「渉外ルート」、「一般ルート」、「住宅関連業者ルート」)の中で、「渉外ルート」の推進体制を確立することが、効率的な住宅ローン推進に必要な戦略となる。

[問 42] 「JA提携住宅ローン」について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. JA提携住宅ローンの参加JAは、提携関係を利用して、提携先の住宅関連会社が販売する物件を購入するお客様の紹介を受けることができる。
 - b. JA提携住宅ローンの提携会社は、大手・準大手ではなく地元の中小ハウスメーカーの方が多くなっている。
 - c. 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になるとともに、事前審査によりローンの可否について早期に回答を受けることができる。
 - d. 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。
 - e. JA提携住宅ローンの審査の結果は、「可」の場合だけ申込人に通知するとともに、提携会社にも速やかに通知される。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

〔問 43〕 住宅関連会社営業の具体的手法として、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅関連会社の訪問について、土曜日・日曜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。
- (2) 本来の建築以外に事業が多岐にわたっているなど、住宅建設以外の事業に手を広げている会社は、資金繰りが苦しくなっている可能性もあり、営業対象先として注意が必要である。
- (3) 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を定休日とすることが多いため、訪問の日程・時間を調整する必要がある。
- (4) 業者から初めて持ち込まれる案件は、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。
- (5) 対応が難しい案件については、「難しい旨」ははっきりと説明し、その場で断ることが重要である。

〔問 44〕 「住宅ローン相談会による見込客の発掘」について、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 新聞折込、ポスティング、DMなどの広告宣伝活動では、いかに多くのお客様に告知できるかがポイントになるため、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。
- (4) 新聞折込では、より多くの広告対象者に見てもらうためにも、他の折込チラシが多い金曜日に実施すると高い効果が期待できると言われている。
- (5) 広告活動の賞味期限として、DM、新聞折込、ポスティングとも3日～1週間程度が目安になると言われている。

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

- a. 高い金利の住宅ローンから低い金利の住宅ローンに借換えをした場合には、毎月の返済額は必ず確実に減少する。
- b. 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の住宅ローンの利用者は、J A住宅ローンによる借換え推進の対象とはならない。
- c. 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。
- d. 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。
- 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が必要となる。

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

[問 46] 住宅ローンの「顧客提案のための基礎知識」として、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 日本国内の金利は、①国内景気動向、②外国為替相場、③物価動向(インフレ率)などに連動して決まっているが、実質的に金利が決まるのは「市場」であり、そこに最も大きく関与してくるのは「海外の金利動向」である。
- (2) 10年固定や3年固定などの固定変動選択型住宅ローンの金利は、固定期間が長いほど、より「短期金利」の影響を受ける。
- (3) 金利を下降(低下)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。
- (4) 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場合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場合は変動金利を選択することである。
- (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、顧客が判断に迷うことのないよう1種類のみ作成・提示することが望ましい。

〔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、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 本来、生命保険に加入する目的の1つは、万一のときに残された家族の保障(死亡保障)であり、それを大別すると「生活費」「住宅費」「遊興費」の3つに分けられる。
- (2) 生命保険を切り口とした家計見直しの場合、万一の不安は民間の生命保険で賄う必要があるため、これを踏まえた生命保険の見直しを検討することがポイントである。
- (3) 住宅購入資金は、一般的に一生に一度、教育資金や老後資金とほぼ同時に必要となるケースが多いことから、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。
- (4) 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が、この中でもとりわけ返済総額に与える影響が最も大きいのは①の「借入金額」の選択である。
- (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を含めた条件変更を検討すべきである。

〔問 48〕 「個人情報の保護に関する法律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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報は「生存する」個人に関する情報と定義されているため、死亡され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)が個人に関する情報になることはない。
- (2) 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。
- (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とされる。
- (4) 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、正当な理由があった場合でも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。
- (5) 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。

[問 49] 住宅ローンの推進等において発生するコンプライアンス上の留意点等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 連帯保証は、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徴求するものであり、「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。
- (2) 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。
- (3) 宅地建物取引士の資格を持たない場合、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、賃借の代理や媒介などを行うことは法令違反となり、この場合、当該JAの職員のみが処罰の対象となる。
- (4) 金融機関は、変動金利型および一定期間固定金利型(固定金利選択型)の住宅ローンの金利変動リスク等に関し、利用者の理解が正しく得られるよう十分な説明を行わなければならない。
- (5) お客様から、税務に関する相談を受けたり、JAの側から税制改正の情報を提供したりする行為は、一般的な税法の解説であれば「税務相談」には当たらず、違法行為とはならないと解されている。

[問 50] 日常業務におけるコンプライアンスの重要性や取組み等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 公共的・社会的使命と責任を有し信用が第一であるJAにとって、お客様から確固たる信頼を確保するために、コンプライアンスは不可欠なものである。
- (2) JAの職員は、各自が担当する業務に関する「遵守すべき法令」について精通している必要がある。
- (3) 法令を遵守していれば、仮にJA内部の各種ルール(規定類、マニュアル)と異なる取扱いを行ったとしても、コンプライアンス上は問題となることはない。
- (4) コンプライアンスの実践においては、コンプライアンスマニュアルを単に読みあわせするのではなく、実際の業務と関連づけながら理解していくことが重要である。
- (5) 担当者に任されている権限を超える場合や、異例の取扱い、判断に迷うケースについては、自分で判断することなく、必ず上席者に報告し、対応について判断を仰ぐことが必要である。

「試験問題解説編」



平成29年2月4日実施

〈第40回〉

目 次

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…	34
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 …	35
問 3	「JA 住宅ローン」の商品概要 ……………	36
問 4	「JA 住宅ローン (100%応援型)」（農業信用保証基金協会保証型）の商品概要 …	37
問 5	「JA 住宅ローン(借換応援型)および「JA リフォームローン」(いずれも農業信用基金協会保証型)の商品概要…	38
問 6	JA 住宅ローンの金利体系 ……………	38
問 7	JA 住宅ローンの保証の仕組み（保証機関を都道府県農業信用基金協会とする場合）…	40
問 8	JA 住宅ローンの返済の仕組み ……………	41
問 9	団体信用生命共済の仕組み* ……………	42
問10	JA 住宅ローン申込受付時の必要書類 ……………	43
問11	JA 住宅ローンの申込受付手続きと必要書類等 ……………	43
問12	証券化住宅ローン「フラット 35」の特徴 ……………	44
問13	JA 住宅ローンで土地の購入をする場合の条件等 ……	45
問14	住宅取得にあたっての資金計画についてのアドバイス …	46
問15	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…	47
問16	住宅購入や住宅ローン利用に係る税金 ……………	48
問17	「相続時精算課税制度」および「住宅資金の贈与」 …	49
問18	住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）の要件 …	50
問19	住宅ローンの金利決定方法、金利の動向と見方 ……	51
問20	住宅ローン業務における「表示規約」の遵守 ……………	52
問21	「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」…	53
問22	土地の評価（公的評価） ……………	54
問23	不動産の評価方法 ……………	55
問24	宅地建物取引業法に関する知識 ……………	56
問25	土地の利用や建物の規模、道路と敷地の関係等 ……	57

問26	窓口審査における本人確認のチェックポイント ……	57
問27	窓口審査における年収確認資料のチェックポイント…	58
問28	窓口審査における物件確認資料のチェックポイント…	59
問29	「KSC」(全国銀行個人信用情報センター)の登録情報…	60
問30	個人信用情報機関の「個人信用情報」の活用や取扱上の留意点…	61
問31	JA 住宅ローンの「返済能力の審査」 ……	62
問32	JA 住宅ローンの「担保の設定」 ……	62
問33	不動産登記制度および不動産登記簿(登記事項証明書)…	63
問34	不動産登記簿(登記事項証明書)の読み方等 ……	64
問35	住宅ローンの申込受付時・契約時・実行時のポイント…	65
問36	JA 住宅ローンの「団体信用生命共済被保険者加入申込書」等…	66
問37	金銭消費貸借契約証書の締結にあたっての留意事項等…	67
問38	住宅ローンの抵当権設定登記の際の必要書類 ……	68
問39	JA 住宅ローンの保証契約等に関する留意事項 ……	69
問40	住宅ローンの事後管理と生活メイン化 ……	69
問41	住宅ローン推進の基本 ……	70
問42	JA 提携住宅ローン ……	71
問43	住宅関連会社営業の具体的手法 ……	72
問44	住宅ローン相談会による見込客の発掘 ……	73
問45	住宅ローンの借換え推進のポイント ……	74
問46	JA 住宅ローンに顧客提案のための基礎知識 ……	76
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」…	77
問48	「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」…	78
問49	住宅ローンの推進等におけるコンプライアンス ……	78
問50	日常業務におけるコンプライアンスの重要性や取組み等…	80

* お詫びとお知らせ

問9において出題不備があったことから、本試験の合格基準点を1問分(2点)引き上げ、58点としました。受験者各位にお詫び申し上げます。

正解と解説

JA住宅ローン実務

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

問 1 住宅ローンの推進の重要性等について、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. 住宅ローンは30～40歳代がメインターゲットであるため、住宅ローンの推進は、高齢者の比率が高いJAにとって将来の顧客基盤の確保につながる。
- b. 住宅ローンの利用客は、その返済負担が家計を圧迫する傾向が強いことから、貯金取引や住宅ローン以外の貸出増強につながりにくく、付帯取引から収益向上を期待することは難しいと言われている。
- c. 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）に比べて顧客数が多く、また小口融資が中心であるため、相対的に収益性は低いと言われている。
- d. 住宅建築を代行する際に施主代行方式（施主から設計・施工を受託し、住宅建築を代行するシステム）を採用しているJAでは、住宅ローン利用者にハウスメーカーを紹介することなどで経済事業の手数料収入にもつながっている。

e. 平成19年に誕生した「ゆうちょ銀行」は、将来、住宅ローン等個人ローンマーケットに参入する予定となっており、JAにとっては脅威の存在となりつつある。

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

正解率 38%

正解 (2)

解説

本問は、個人ローンマーケットの特徴や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。近年における金融機関の環境変化やローンに対する取組動向などについて、日頃から関心を持つことが重要である。

- ① 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。したがって、a.の記述は正しい。

- ② 住宅ローンの利用客は、借入れを行った金融機関で貯金や住宅ローン以外のマイカーローン、教育ローンなどの取引を行う傾向があることから、貯金や住宅ローン以外の貸出増強につながり、こうした付帯取引からも収益向上を図ることができる。したがって、b.の記述は誤りである。
- ③ 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）に比べて顧客数が多く、また小口融資が中心であるが、相対的に収益性は高いと言われている。そのため、安定的な収益源を確保できるという観点から、各金融機関とも重要なマーケットとして位置づけている。したがって、c.の記述は誤りである。
- ④ 住宅建築を代行する際に施主代行方式（施主から設計・施工を受託し、住宅建築を代行するシステム）を採用しているJAでは、住宅ローン利用者にハウスメーカーを紹介することなどで、経済事業の手数料収入にもつながっている。したがって、d.の記述は正しい。
- ⑤ 平成19年に誕生した「ゆうちょ銀行」は、平成20年5月に既に住宅ローン等個人ローンマーケットに参入している。したがって、e.の記述は誤りである。
- 以上により、正しい記述は、a.d.の2つであり、(2)が本問の正解である。

**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**

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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの推進や、それを切り口とした総合取引の推進・生活メイン化の推進を目指すためには、世帯情報を総合的に収集・管理・活用しながら顧客ニーズに的確に答えていくことが必要である。
- (2) 貯金通帳からローン情報の収集を行うとき、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年経っ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。
- (3) 一般的に、お客様から直接ヒアリングした情報は、内容が曖昧で正確性に欠けることから、ローンに結びつく可能性は低いと言われている。
- (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ため、JAとしても積極的に取り組む必要がある。
- (5) 住宅ローン取引は収益性が高いという点だけでなく、家計取引のメイン化という観点からも重要な役割を持っている。

正解率 96%

正解 (3)

解説

- ① 住宅ローンの推進や、それを切り口とした総合取引の推進・生活メイン化の推進を目指すためには、世帯情報を総合的に収集・管理・活用しながら、顧客ニーズに的確に答えていくことが必要である。したがって、(1)の記述は正しい。
- ② 貯金通帳からローン情報の収集を行

うとき、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年経っ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、(2)の記述は正しい。

- ③ 一般的に、お客様から直接ヒアリングした情報は、内容が的確でローンに結びつく可能性が高いと言われている。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 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ため、JAとしても積極的に取り組む必要がある。したがって、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 住宅ローン取引は収益性が高いという点だけでなく、家計取引のメイン化という観点からも重要な役割を持っている。したがって、(5)の記述は正しい。

「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」(農業信用基金協会保証型の一般型)の商品概要について、正しいものを1つ選びなさい。

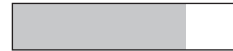
- (1) 「JA住宅ローン」(一般型)は、正組合員であれば、前年度の税込年収150万円以上、准組合員であれば、前年度の税込年収250万円以上の人を対象となる。
- (2) 「JA住宅ローン」(一般型)の返済期間の最長は30年である。
- (3) 「JA住宅ローン」(一般型)の貸付限度額は4,000万円であるが、すべての人に4,000

万円貸付ができるわけではなく、借入者の年収、貸付時の金利状況等によって制限されることになる。

- (4) 「JA住宅ローン」(一般型)の返済比率は、年収150万円以上250万円未満の場合は25%以内、年収250万円以上550万円未満の場合は35%以内、年収550万円以上の場合は40%以内となっている。
- (5) 「JA住宅ローン」(一般型)を利用するためには、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。

正解率 77%

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 「JA住宅ローン」(一般型)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。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 「JA住宅ローン」(一般型)の返済期間の最長は35年である。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ 「JA住宅ローン」(一般型)の貸付限度額は5,000万円である。ただし、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になる。したがって、(3)の記述は誤りである。

- ④ 「JA住宅ローン」(一般型)の返済比率は、年収150万円以上250万円未満の場合は30%以内、年収250万円以上550万円未満の場合は35%以内、年収550万円以上の場合は40%以内となっている。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 「JA住宅ローン」(一般型)を利用するためには、勤続(営業)年数が3年以上であること(ただし、公務員・高度な国家資格保持者は1年)、信用状況に不安がないことなどが必要である。したがって、(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(100%応援型)」
(農業信用保証基金協会保証型)の商品概要

問4 「JA住宅ローン(100%応援型)」(農業信用基金協会保証型)の商品概要について、次の文章の(①)～(④)に当てはまる語句または数値の組み合わせとして、正しいものを1つ選びなさい。

通常の「JA住宅ローン(一般型)」は、物件の所要金額の(①)%までしか貸付ができないが、「JA住宅ローン(100%応援型)」であれば、住宅の新築・購入に際して所要金額の100%までの貸付が可能である。

この「JA住宅ローン(100%応援型)」を利用する場合には、前年度税込年収は正組合員、准組合員ともに(②)万円以上が必要である。ただし、年収基準においては、同居の配偶者を(③)とし所得合算す

る場合には、どちらか一方の年収が(④)万円以上であり、合算後の年収が(②)万円以上であることが条件となる。なお、貸付金額、貸付期間は「JA住宅ローン(一般型)」と同様である。

- (1) ① 80 ② 350
 ③ 連帯債務者 ④ 250
- (2) ① 80 ② 400
 ③ 連帯保証人 ④ 350
- (3) ① 75 ② 400
 ③ 連帯債務者 ④ 350
- (4) ① 75 ② 350
 ③ 連帯保証人 ④ 300
- (5) ① 70 ② 350
 ③ 物上保証人 ④ 300

正解率 79%

正解 (1) 

→ 解説

本問は、「JA住宅ローン(100%応援型)」(農業信用基金協会保証型)に関する商品知識を問う問題である。

通常の「JA住宅ローン(一般型)」は、物件の所要金額の(① 80)%までしか貸付ができないが、「JA住宅ローン(100%応援型)」であれば、住宅の新築・購入に際して所要金額の100%までの貸付が可能である。

この「JA住宅ローン(100%応援型)」を利用する場合には、前年度税込年収は正組合員、准組合員ともに(② 350)万円以上が必要である。ただし、年収基準においては、同居の配偶者を(③ 連帯債務者)とし所得合算する場合には、どちらか一方の年収が(④ 250)万円以上であり、合算後の年収が(②

350) 万円以上であることが条件となる。なお、貸付金額、貸付期間は「JA住宅ローン（一般型）」と同様である。

以上により、正しい選択肢は(1)であり、これが本問の正解である。

「JA住宅ローン(借換応援型)および「JAリフォームローン」(いずれも農業信用基金協会保証型)の商品概要

問 5 「JA住宅ローン（借換応援型）」および「JAリフォームローン」（いずれも農業信用基金協会保証型）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（借換応援型）」の返済期間は30年以内であるが、借換前の住宅ローンの残存年数を超えることはできない。
- (2) 「JA住宅ローン（借換応援型）」の年取基準や返済比率は、「JA住宅ローン（100%応援型）」と異なる。
- (3) 「JA住宅ローン（借換応援型）」では、親子リレー返済を利用することができる。
- (4) 「JAリフォームローン」の金利は、一般的に「JA住宅ローン」よりも低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1,000万円以内、貸付期間は1年以上、10年以内である。

正解率 54%

正解 (3)



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（一般型）」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（借換応援型）」および「JAリフォームローン」（いずれも農業信用基金協会保証型）に関する商品知識を問う問題である。

- ① 「JA住宅ローン（借換応援型）」の返済期間は32年以内であるが、借換前の住宅ローンの残存年数を超えることはできない。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 「JA住宅ローン（借換応援型）」の年取基準や返済比率は、「JA住宅ローン（100%応援型）」と同じである。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ 「JA住宅ローン（借換応援型）」では、親子リレー返済を利用することができる。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 「JAリフォームローン」は無担保で貸付を行うため、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)の記述は誤りである。
- 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 6 住宅ローンの推進の重要性等について、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. 「変動金利型」の借入後の金利は、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、5月と11月の約定返済日の翌日から新利率が適用となる。

- b. 「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年間一定であるが、返済額中の元本分と利息分の割合は、金利の変更の都度調整される。
- c. 「変動金利型」で借入期間中に金利が上がリ、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、原則としても元の返済額の120%を超えないように調整する措置がとられている。
- d. 「固定変動選択型」は、当初、一定の特約期間（3年固定、5年固定、10年固定等）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。
- e. 現在の住宅ローン市場では、「固定変動選択型」の住宅ローンのうち、当初特約期間だけでなく全期間にわたって金利を引き下げる「全期間金利引下げ型住宅ローン」が主流となっている。

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

正解率 54%

正解 (3)



↳ 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ようになるが、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、その場合でも元の返済額の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となる。したがって、a.の記述は誤りである。
- ② 「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年間一定であるが、返済額中の元本分と利息分の割合は、金利の変更の都度調整される。したがって、b.の記述は正しい。
- 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、原則としても元の返済額の125%を超えないように調整する措置がとられている。したがって、c.の記述は誤りである。
- ④ 「固定変動選択型」は、当初、一定の特約期間（3年固定、5年固定、10年固定等）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「固定金利選択型」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、d.の記述は誤りである。

- ⑤ 現在の住宅ローン市場では、「固定変動選択型」の住宅ローンのうち、当初特約期間だけでなく全期間にわたって金利を引き下げる「全期間金利引下げ型住宅ローン」が主流となっている。したがって、e.の記述は正しい。

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

JA住宅ローンの保証の仕組み（保証機関を都道府県農業信用基金協会とする場合）

問 7 JA住宅ローンの保証の仕組み（保証機関を都道府県農業信用基金協会とする場合）について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA住宅ローンは、原則として1名の保証人が必要であるが、保証人が見つけれないなどやむをえない場合には、代わりに都道府県農業信用基金協会の保証を付すことでJAの貸出金は保証される。
- (2) JA住宅ローンに保証を付す場合の保証料の支払方法には、「一括前払方式」、「分割前払方式」、「分割後払方式」がある。
- (3) 保証の仕組みは、まず借入者がJAを通さず直接、農業信用基金協会または県農協（信用）保証センターに保証委託の申込を行い、農業信用基金協会または県農協（信用）保証センターは、全国団体である農林漁業信用基金への保証保険または全国農協保証センターへの再保証の委託を行う。
- (4) 農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。

- (5) 仮に農業信用基金協会保証付き案件が返済不能になると、農林漁業信用基金または全国農協保証センターからJAに代位弁済が行われ、農業信用基金協会から農林漁業信用基金または全国農協保証センターに保険金支払または代位弁済が行われる。

正解率 78%

正解 (4)



解説

本問は、JA住宅ローンの保証の仕組みについて問う問題である。

- ① JA住宅ローンは、原則として保証人は必要ないが、代わりに都道府県農業信用基金協会などの保証を付すことになり、借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関が返済を行う仕組みとなっている（これを代位弁済という）。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② JA住宅ローンに保証を付す場合（保証を受ける場合）には保証料が必要となり、この保証料の支払方法は、ローン商品によって「一括前払方式」と「分割後払方式」とがある（「分割前払方式」はない）。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ 保証の仕組みは、まず借入者がJAを通して、農業信用基金協会または県農協（信用）保証センターに保証委託の申込を行う。融資に伴う延滞リスクを「大数の法則」に基づいて分散・カバーするため、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および全国農協保証センターへ

の再保証の委託を行う。これは、損害保険会社などが自社の保険契約のリスクを分散するために、第三者の保険会社に再保険を委託するのと同じである。したがって、(3)の記述は誤りである。

- ④ 農林漁業信用基金の保証保険は、正組合員に対する保証債務（元本および約定利息）のうち70%が対象となり、全国農協保証センターの再保証は、准組合員に対する保証債務（元本および約定利息）のうち50%が対象となる。したがって、(4)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ⑤ 農業信用基金協会保証付き案件が返済不能になると、農林漁業信用基金からJAに代位弁済が行われ、農林漁業信用基金（または全国農協保証センター）から農業信用基金協会に保険金支払（または代位弁済）が行われる。したがって、(5)の記述は誤りである。

JA住宅ローンの返済の仕組み

問 8 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小さく、返済期間が終わりに近づくにしたがって多くなっていく。
- 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。支払開始当初は利息部分が大きく、返済期間が終わりに近づくにつれて元金の占める割合

が大きくなっていく。

- c. 元利均等返済は、元金均等返済に比べて、当初の元金返済分が大きくなる代わりに、支払利息が元金均等返済よりも少なくなるというメリットがある。
- d. 親子リレー返済の対象となる子供は、親と同居している子供に限られる。
- e. 繰上返済では、一般に「返済額軽減型」の方が「期間短縮型」よりも利息軽減効果大きい。
- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) 4つ
(5) 5つ

正解率 57%

正解 (1)

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。そのため、月々の返済額は返済開始当初は大きく、返済期間が終わりに近づくにしたがって少なくなっていく。したがって、a.の記述は誤りである。
- ② 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大きく、返済期間が終わりに近づくにつれて元金の占める割合が大きくなっていく。したがって、b.の記述は正しい。
- ③ 元金均等返済は、元利均等返済に比

べて、当初の元金返済分が大きくなる代わりに、支払利息が元金均等返済よりも少なくなるというメリットがある。したがって、c.の記述は誤りである。

- ④ 親子リレー返済の対象となる子供は、親と同居している子供か同居を予定している子供に限られる。したがって、d.の記述は誤りである。
- ⑤ 繰上返済では、一般に「期間短縮型」の方が「返済額軽減型」よりも利息軽減効果が大きい。したがって、e.の記述は誤りである。

以上により、正しい記述は、b.のみ(1つ)であり、(1)が本問の正解である。

団体信用生命共済の仕組み

問 9 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。
- (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81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。
- (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、原則としてJAが負担するが、特約を付けた場合の特約部分の掛金相当額は、金利に上乗せして借入者負担とするのが一般的である。
- (4) 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。

- (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 54%

正解 (2)



解説

住宅ローンの貸付の際には、団体信用生命共済への加入が必要である。団体信用生命共済は、ローン返済中に借入者に万が一のことがあった場合、あるいは所定の後遺障害状態に該当したときに、借入者に代わって残金を返済する生命共済の一種であるが、本問はこの団体信用生命共済の仕組みについて問う問題である。

- ① 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、(1)の記述は正しい。
- 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、いずれか先に到来する日となる。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 団体信用生命共済の主契約(死亡・

後遺障害保障)の掛金は、原則としてJAが負担するが、特約を付けた場合の特約部分の掛金相当額は、金利に上乗せして借入者負担とするのが一般的である。したがって、(3)の記述は正しい。

- ④ 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。したがって、(4)の記述は正しい。
- 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。したがって、(5)の記述は正しい。

※本問は(5)の記述に誤り(加入年齢は実行時点で判断する)があったことから正解(誤った記述)が2つとなってしまう、受験者各位を困惑させたことをお詫びします。

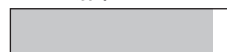
JA住宅ローン申込受付時の必要書類

問 10 JA住宅ローンの申込受付時に、すべてのお客様から提出を受ける必要のある書類(基本書類)に該当しないものを1つ選びなさい。

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

正解率 90%

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。

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

設問に掲げられた書類のうち、(1)住宅ローン借入申込書(兼債務保証委託申込書)、(2)所得を証明する書類(住民税決定通知書、源泉徴収票、納税証明書等)、(3)個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書、(4)担保不動産明細、は基本書類である。(5)過去1年分の返済口座通帳(写し)は、住宅ローンの資金使途が「借換え」の場合に必要なとなり、必ず必要となる書類(基本書類)には該当しない。

JA住宅ローンの申込受付手続きと必要書類等

問 11 JA住宅ローンの申込受付手続きと必要書類等について、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの申込受付から貸付実行までの手続きの流れは、①ローンの申込受付⇒②JAおよび保証機関の審査⇒③契約の手続き⇒④融資の実行⇒⑤抵当権の設定である。

- (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) 保証機関の保証が決定した後、すみやかに融資が実行できるよう、お客様には保証の諾否が決定する前に、あらかじめ契約に必要な書類を提出しておいてもらうようにすることが望ましい。
- (4) 住宅ローン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。
- (5) 担保として、融資対象物件（土地・建物）に抵当権設定の手続きを行う場合には、専門家である司法書士が代行する。

正解率 85%

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、①ローンの申込受付⇒②JA および保証機関の審査⇒③契約の手続き⇒④抵当権の設定⇒⑤融資の実行である。したがって、(1)の記述は適切ではない。
- 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)の記述は適切ではない。
- ③ 保証機関の保証が決定した後、すみやかに融資が実行できるよう心掛ける必要はあるが、契約に必要な書類はあくまでも保証の諾否が決定した後に提出していただく。したがって、(3)の記述は適切ではない。
- ④ 住宅ローンを申し込む際に必要な書類について、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、(4)の記述は適切ではない。
- ⑤ 担保として、融資対象物件（土地・建物）に抵当権設定の手続きを行う場合には、実際の手続きは専門家である司法書士が代行する。したがって、(5)の記述は適切であり、これが本問の正解である。

証券化住宅ローン「フラット35」の特徴

問 12 証券化住宅ローン「フラット35」の

特色について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 証券化住宅ローン「フラット35」(買取型)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おり、金利、事務手数料、必要書類などはその金融機関等でも同じである。
- (2) 証券化住宅ローン「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80%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。
- (3) 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と合わせて利用することはできるが、財形住宅融資と合わせて利用することはできない。
- (4) 証券化住宅ローン「フラット35」(保証

型)は、住宅金融支援機構が提供する証券化住宅ローン「フラット35」(買取型)について借入者が返済できなくなった場合に、住宅金融支援機構に対して民間金融機関がローンの残高を支払う(保証する)商品である。

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

正解率 77%

正解 (5) 

↳ 解説

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

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

- ①「フラット35」(買取型)の申込みは、「フラット35」を扱っている金融機関等では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)の記述は誤りである。
- ②「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、

(2)の記述は誤りである。

- ③「フラット35」(買取型)は、民間金融機関の住宅ローンや財形住宅融資と合わせて利用することができる。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④「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。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤「フラット35Sエコ」は、東日本大震災からの復興・住宅の省CO2対策を推進するため、省エネルギー性の優れた住宅について、金利引下げ幅を拡大する制度である。したがって、(5)の記述は正しく、これが本問の正解である。

JA住宅ローンで土地の購入をする場合の条件等

問 13 JA住宅ローン(一般型A)で土地の購入をする場合の条件等について、(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。

JA住宅ローンは、(①) ための土地の購入にも利用することができるが、利用にあたっては、(②) が要件となっている。

また、対象となる土地は、(③) として適正な土地であることが要件となっており、例えば、次のような取扱基準が設けられている。

- (④) でないこと(ただし、建築許可が得られるものは可)
- 登記簿上の地目が、(⑤)、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こと

- (1) ①売買目的の
②1年以内に売却できること
③事業用地
④面積が500㎡を超える土地
⑤宅地、山林、原野
- (2) ①住宅を建てる
②3年以内に住宅を新築し、居住する予定があること
③住宅用地
④市街化調整区域内
⑤宅地、山林、原野
- (3) ①住宅を建てる
②5年以内に住宅を新築し、居住する予定があること
③住宅用地
④市街化調整区域内
⑤宅地、山林、原野
- (4) ①住宅または賃貸住宅を建てる
②3年以内に住宅または賃貸住宅を新築すること
③住宅用地または事業用地
④面積が500㎡を超える土地
⑤宅地、山林
- (5) ①住宅または賃貸住宅を建てる
②5年以内に住宅または賃貸住宅を新築すること
③住宅用地または事業用地
④面積が500㎡を超える土地
⑤宅地、山林、原野

正解率 79%

正解 (3)



解説

JA住宅ローンは、(①住宅を建てる) ための土地の購入にも利用することが

できるが、利用にあたっては、(②5年以内に住宅を新築し、居住する予定があること) が要件となっている。

また、対象となる土地は、(③住宅用地) として適正な土地であることが要件となっており、例えば、次のような取扱基準が設けられている。

1. (④市街化調整区域内) でないこと(ただし、建築許可が得られるものは可)
2. 登記簿上の土地が、(⑤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こと

以上により、正しい選択肢は(3)であり、これが本問の正解である。

なお、

○「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。

○「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。

などについても、関連知識として押えておく必要がある。

住宅取得にあたっての資金計画についてのアドバイス

問 14 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、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンは、「いくら借りられるか」という観点からローン金額を考えるのではなく、「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。

- (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70歳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) 一般的には、住宅ローンの返済額は年収の25%以内に抑えることが望ましいと言われているが、年収によって家計の余裕度が違うことから、年間返済額の年収に対する比率（返済比率）の上限は、年収の高い人ほど低く、年収の低い人ほど高くなる。
- (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が推進の対象となる。
- (5) 頭金（自己資金）が不足しているお客様に対しては、お客様の年収にかかわらず、「JA住宅ローン（100%応援型）」を積極的に推進する。

正解率 98%

正解 (1)

解説

- ① 住宅ローンは、「いくら借りられるか」という観点からローン金額を考えるのではなく、「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、(1)の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- 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)の記述は適切でない。
- ③ 一般的には、住宅ローンの返済額は年収の25%以内に抑えることが望まし

いと言われているが、年収によって家計の余裕度が違うことから、年間返済額の年収に対する比率（返済比率）の上限は、年収の高い人ほど高く、年収の低い人ほど低くなる。したがって、(3)の記述は適切でない。

- 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)の記述は適切でない。
- ⑤ 「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、(5)の記述は適切でない。

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

問 15 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 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15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。
- (2) 当初借り入れた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。

- (3) 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。
- (4) 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も試算であるので、結果を約束しているものではない。
- (5) 借換えにより、どの程度のメリットが生じるかについては、借換え後の金利、返済期間などによって変わるため、FPソフト等を活用して借換えシミュレーションを行い説明するとよい。

正解率 91%

正解 (1)

解説

- ① 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、(1)の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。
- ② 当初借り入れたローン金利より現在のローン金利が低い場合でも、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、(2)の記述は適切である。
- ③ 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、(3)の記述は適切である。
- ④ 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も試算であるので、結果を約束しているものではない。したがって、(4)の記述は適切である。
- ⑤ 借換えにより、どの程度のメリットが生じるかは、借換え後の金利、返済期間などによって変わるため、FPソフト等を活用して借換えシミュレーションを行い説明するとよい。したがって、(5)の記述は適切である。

住宅購入や住宅ローン利用に関する税金

問 16 住宅購入や住宅ローンを利用する際

にかかる税金について、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. 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。
- b. 所有権の移転登記や保存登記、住宅ローンを利用する際の抵当権設定登記を行う際には登録免許税がかかるが、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。
- c. 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2.5%に軽減される。
- d. 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0.4%に軽減される。
- e. 消費税は建築工事費または建物購入価額（手数料を含む）にかかる税金で、税率は8%であるが、このうち地方消費税の税率は1.5%である。

(1) 1つ

- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解率 9%

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、a.の記述は誤りである。
- ② 土地に抵当権を設定する場合の登録免許税額は、「借入金額×税率」により算出する。したがって、b.の記述は誤りである。
- ③ 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、c.の記述は誤りである。
- ④ 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。したがって、d.の記述は誤りである。
- ⑤ 消費税は建築工事費または建物購入価額（手数料を含む）にかかる税金で、

税率は8%であるが、このうち地方消費税の税率は1.7%である。

以上により、a.～e.の記述はすべて誤っており（誤りの記述は5つ）、(5)が本問の正解である。

「相続時精算課税制度」および「住宅資金の贈与」

問 17 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」について、正しいものを1つ選びな
さい。

- (1) 「相続時精算課税制度」を利用して住宅資金の贈与を受ける場合、贈与税は3,500万円まで非課税となる。
- (2) 「相続時精算課税制度」を利用して、非課税枠を超えて住宅資金の贈与が行われた場合には、その超えた部分については一律10%が課税される。
- (3) 「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ができる。
- (4) 「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、贈与時の価額で相続財産に合算されて、相続税で清算される。
- (5) 「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・耐震住宅の贈与の非課税枠は700万円である。

正解率 78%

正解 (4)

↳ 解説

- ① 「相続時精算課税制度」を利用して住

宅資金の贈与を受ける場合、贈与税は2,500万円まで非課税となる。したがって、(1)の記述は誤りである。

- ② 「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、(2)の記述は誤りである。
- ③ 「相続時精算課税制度」の適用を受けた場合には、「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、(3)の記述は誤りである。
- ④ 「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、(4)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ⑤ 「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・耐震住宅の贈与の非課税枠は1,200万円である。したがって、(5)の記述は誤りである。

住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）の要件

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

- (1) 住宅ローン控除の対象者の要件として、「控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること（給与所得者の場合、給

与収入で3,336万円以下）であること」が必要である。

- (2) 住宅ローン控除の対象者の要件として、「住宅を取得後（または新築後）6カ月以内に居住し、以降継続して居住すること」が必要である。
- (3) 住宅ローン控除の対象となる住宅について、店舗併用住宅の場合、「床面積の2分の1以上が、自己の居住用であること」が必要である。
- (4) 住宅ローン控除の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15年以上、償還方法が割賦返済であること」が必要である。
- (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、対象となる借入金には含まれない。

正解率 83%

正解 (4)

解説

本問は、住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）の要件（対象者・対象となる住宅、対象となる借入金等）について問う問題である。

- ① 住宅ローン控除の対象者の要件として、「控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること（給与所得者の場合、給与収入で3,336万円以下）であること」が必要である。したがって、(1)の記述は正しい。
- ② 対象者の要件として、「住宅を取得後（または新築後）6カ月以内に居住し、以降継続して居住すること」が必要である。したがって、(2)の記述は正しい。
- 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)の記述は正しい。

- 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)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。（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)の記述は正しい。

住宅ローンの金利決定方法、金利の動向と見方

問 19 金利の見方、住宅ローンの金利決定方法等について、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 一般的に、低金利下では短期金利、高金利下では長期金利の方が金利は高い。
- (2) 長期金利と短期金利の動きとして、一般的に、短期金利の変動幅は長期金利よりも小さい。
- (3) 短期金利の主な基準となるのは、コール市場の「無担保コール翌日物」の金利であり、住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与える。
- (4) 日本銀行の政策金利の引上げ（高め誘導）

は、直ちに住宅ローン金利に影響を及ぼす。

- (5) 金利と為替相場の関係について、一般的に金利は円高ドル安が進むと上昇し、円安ドル高が進むと低下する。

正解率 67%

正解 (3)



解説

本問は、住宅ローンの金利決定方法や金利動向の見方についての知識を問う問題である。担当者としては、変動金利型住宅ローンの金利がどのように決定され、どのような要因により変動するのかを把握する必要がある。

金利は様々な要因によって動くため、専門家でも正確な予測は困難であるほか、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 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、(1)の記述は適切ではない。
- ② 長期金利と短期金利の動きとして、一般的に短期金利の変動幅は長期金利よりも大きい。したがって、(2)の記述は適切ではない。
- ③ 短期金利の主な基準となるのは、コール市場の「無担保コール翌日物」の金利であり、住宅ローンの変動金利や短期の固定金利に影響を与える。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 日本銀行の政策金利の引上げ（高め誘導）は、直ちに住宅ローン金利に影響を及ぼすものではない。したがって、(4)の記述は適切ではない。
- ⑤ 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、(5)の記述は適切ではない。

住宅ローン業務における「表示規約」の遵守

問 20 「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) 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を表示する場合を除き、取引条件、景品類の提供時期に関する事項等を明瞭に表示しなければならない。
- (2) 他の金融機関の金利等を引き合いに出して、JAの優位性をアピールすることは、たとえ、A銀行、B信用金庫のような匿名で記載する方法であっても認められていない。
- (3) 金利引下げの適用がある場合は、パンフレットに「金利引下げ等を得るために必要な取引条件」がある場合には、そのすべての取引条件を記載しなければならない。
- (4) 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。
- (5) 借換えの広告については、借換えにあつ

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 73%

正解 (2)



解説

- ① 住宅ローン取引を前提に景品キャンペーンを実施する際、提供する景品類の内容を具体的にポスターやチラシに表示する場合には、「景品キャンペーン実施中」というように、単にキャンペーンの実施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、(1)の記述は正しい。
- ② JAが他の金融機関の金利等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)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ③ 金利引下げの適用がある場合は、パンフレットに「金利引下げ等を得るために必要な取引条件」をすべて記載しなければならない。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 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、(4)の記述は正しい。

- 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。したがって、(5)の記述は正しい。

「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」

問 21 「銀行代理店制度と住宅ローン業務」

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

- (1) 提携会社が、住宅の購入を希望するお客様に対して、JA 住宅ローンのパンフレットや申込書等を渡し、提携住宅ローンの商品内容や融資条件等について説明、勧誘活動を行うことは銀行代理業務には該当しない。
- (2) 提携先の金融機関のためではなく、「お客様のため」に住宅ローンの媒介をしている場合には、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であっても、貸付にかかる媒介行為（勧誘）に該当しない。
- (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（「財形住宅貯蓄」に限る）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) 財形住宅融資を受ける場合は、申込日前2年以内に財形貯蓄の預入れを行い、かつ50万円以上の財形貯蓄の残高が必要がある。

正解率 22%

正解 (5)

解説

- ① 提携会社が、住宅の購入を希望するお客様に対して、JA 住宅ローンのパンフレットや申込書等を渡し、提携住宅ローンの商品内容や融資条件等について説明、勧誘活動を行うことは銀行代理業務に該当する。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 提携先の金融機関のためではなく、「お客様のため」に住宅ローンの媒介をしている場合であっても、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。したがって、(2)の記述は誤りである。
- 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1.5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、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。したがって、(4)の記述は誤りである。

- ⑤ 財形住宅融資を受ける場合は、申込日前2年以内に財形貯蓄の預入れを行い、かつ50万円以上の財形貯蓄の残高が必要である。したがって、(5)の記述は正しく、これが本問の正解である。

土地の評価（公的評価）

問 22 土地の評価（公的評価）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. 「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額を公表するものである。
- b. 「相続税路線価」は、国税庁が毎年7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。
- c. 「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」とも言われる。
- d. 「固定資産税評価額」は、都道府県が固定資産税の課税のために土地・建物等の評価して課税台帳に登録する価格であり、3年に1回見直しが行われる。
- e. 現在、「地価公示価格」を100とすると、「地価調査基準地標準価格」は100、「固定資産税評価額」は80、「相続税路線価」は70の水準になるよう調整されている。

- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ

- (4) 4つ
(5) 5つ

正解率 18%

正解 (1)

解説

地価を見る上で1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額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、a.の記述は正しい。
- ② 「相続税路線価」は、国税庁が毎年1月1日現在で、相続税や贈与税などの資産税の課税標準額を決めるために、その基礎となる価格を公表するものである。したがって、b.の記述は誤りである。
- ③ 「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、c.の記述は誤りである。
- ④ 「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・建物等の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、d.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、e.の記述は誤りである。

以上により、正しい記述は、a.のみ(1つ)であり、(1)が本問の正解である。

不動産の評価方法

問 23 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、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・修正をして求める方法である。

(②) 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(③)を計算して、これから経年等による減価を差し引いて算出する。

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。

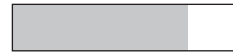
- (1) ①原価法 ②取引事例比較法
③再調達減価 ④還元利回り
⑤予想収益
- (2) ①取引実績調査法 ②原価法
③再調達原価 ④還元利回り

⑤予想収益

- (3) ①取引事例比較法 ②原価法
③再調達原価 ④還元利回り
⑤予想収益
- (4) ①取引事例比較法 ②コスト還元法
③再調達原価 ④予想利回り
⑤総費用
- (5) ①簡便法 ②取引事例比較法
③減価 ④予想利回り
⑤予想収益

正解率 78%

正解 (3)



解説

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

(①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・修正をして求める方法である。

(②原価法)は、コストに着目して不動産の価格を求めようとする評価方法で、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(③再調達原価)を計算して、これから経年等による減価を差し引いて算出する。

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。

宅地建物取引業法に関する知識

問 24 宅地建物取引業法について、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. 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。
- b. 宅地建物取引業者は、その事務所に10人に1人以上の割合で専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
- c. 宅地建物取引士が行う重要事項の説明は、必ず書面を交付して行わなければならない。
- d. 「一般媒介契約」は、依頼者が複数の不動産業者に対して媒介の依頼が可能であるが、「専任媒介契約」では、依頼できるのは1社に限られる。
- e. 「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の契約期間は、3カ月を超えることができない。

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

正解率 58%

正解 (4)



解説

宅地建物取引業法は、宅地建物取引

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

- ① 宅地建物取引業者は、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、a.の記述は正しい。
 - ② 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を置かなければならないとされている。したがって、b.の記述は誤りである。
 - 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とされず、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、c.の記述は正しい。
 - ④ 「一般媒介契約」は、依頼者が複数の不動産業者に対して媒介の依頼が可能であるが、「専任媒介契約」では、依頼できる不動産業者は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、d.の記述は正しい。
 - ⑤ 「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の契約期間は、3カ月を超えることができない。したがって、e.の記述は正しい。
- 以上により、正しい記述は、a.c.d.e.の

4つであり、(4)が本問の正解である。

土地の利用や建物の規模、道路と敷地の関係等

問 25 土地の利用や建物の規模、道路と敷地の関係等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 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。
- (2) 指定建ぺい率が80%の地域で、かつその地域が防火地域に指定されている場合で、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。
- (3) 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。
- (4) 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の建ぺい率は73.33%に制限される。
- (5) 都市計画区域内では、敷地の接道義務により建築物の敷地は道路（自動車専用道路を除く）に4m以上接していなければならない。

正解率 63%

正解 (5)

解説

- ① 敷地が2つの用途地域にまたがっている場合には、敷地のうち過半の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、(1)の記述は正しい。

- ② 指定建ぺい率が80%の地域で、かつその地域が防火地域に指定されている場合で、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、(2)の記述は正しい。
- ③ 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、(3)の記述は正しい。
- ④ 600㎡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、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 都市計画区域内では、敷地の接道義務により建築物の敷地は道路（自動車専用道路を除く）に2m以上接していなければならない。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。

窓口審査における本人確認のチェックポイント

問 26 JA住宅ローンの受付事務における「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、正しいものを1つ選びなさい。

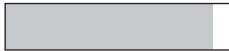
- (1) 本人確認資料として運転免許証（ICカード化されていないもの）の提示を受け、写しを取る場合、免許証に記されている「本籍地」と「住所」が同じ場合には、その写しの「本籍地」、「住所」とも黒塗りする扱いとなっている。
- (2) 運転免許証やパスポートなど、顔写真入りの公的書類（本人確認書類）で本人確認

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。

- (3) 本人確認は、運転免許証や健康保険証等の公的書類で確認し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。
- (4) 法務省が発行する特別永住者証明書においては、本人確認書類を特定するに足りる事項として「番号」を本人確認記録に記載する必要がある。
- (5) 健康保険証については、全国健康保険協会（協会けんぽ）が発行する被保険者証以外のものは、公的な本人確認書類として認められていない。

正解率 92%

正解 (4)



解説

本問は、本人確認および本人確認書類のチェックポイントに関する問題である。

- ① 本人確認資料として運転免許証（ICカード化されていないもの）の提示を受け、写しを取る場合、免許証に記されている「本籍地」と「住所」が同じ場合には、黒塗りの必要はない。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 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、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、(2)の記述は誤りである。

- ③ 住宅ローン取引における本人確認は、運転免許証やパスポート、健康保険証などの公的書類で確認しなければならないが、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、(3)の記述は誤りである。
- ④ 法務省が発行する特別永住者証明書においては、本人確認書類を特定するに足りる事項として「番号」を本人確認記録に記載する必要がある。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 健康保険証については、全国健康保険協会（協会けんぽ）のほか、組合管掌健康保険、国民健康保険の被保険者証も公的な本人確認書類として認められている。したがって、(5)の記述は誤りである。

窓口審査における年収確認資料のチェックポイント

問 27 JA 住宅ローンの窓口審査における「年収確認資料のチェックポイント」について、誤っているものを1つ選びなさい。

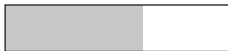
- (1) 給与所得者の「所得証明書」（「市民税・県民税課税証明書」等）は、1月1日現在で住所があった市区町村で、給与所得者の請求に基づいて発行される。
- (2) 給与所得者の「源泉徴収票」は勤務先から配付され、「住民税決定通知書」は各市区町村から勤務先経由で配付される。
- (3) 給与所得者の「源泉徴収票」では、当該

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ができる。

- (4) 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3の2」では未納の税額がないことが証明されている。
- (5) 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。

正解率 61%

正解 (4)



↳ 解説

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

- ① 給与所得者の「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町村区で、給与所得者の請求に基づいて発行される。したがって、(1)の記述は正しい。
- ② 給与所得者の「源泉徴収票」は勤務先から配布され、「住民決定通知書」は各市区町村から勤務先経由で配布される。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 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、(3)の記述は正しい。
- ④ 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、(4)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。

- ⑤ 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、(5)の記述は正しい。

窓口審査における物件確認資料のチェックポイント

問 28 JA住宅ローンの窓口審査における「物件確認資料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) 「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。
- (2) 「不動産売買契約書」は、売買取引の内容や当事者(売主・買主)の権利・義務などを明らかにした書面で、2通作成し、売主・買主が各自1通を保有することになっている。1通のみ作って、コピーで代用することは認められていない。
- (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。
- (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 41%

正解 (2)



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。そのため、担保に関する知識や物件確認のための必要書類や、チェックポイントなどについて十分理解しておく必要がある。

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

- ① 「重要事項説明書」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、(1)の記述は正しい。
- ② 「不動産売買契約書」は、売買取引の内容や当事者（売主・買主）の権利・義務などを明らかにした書面で、2通作成し、売主・買主が各自1通を保有することになっているが、1通のみ作ってコピーで代用することも認められている。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 「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」には、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)の記述は正しい。
- 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。したがって、(5)の記述は正しい。

「KSC」（全国銀行個人信用情報センター）の登録情報

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

- (1) 借主の氏名、住所、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) 借主の国籍、信条、思想、宗教などの「個人情報」は登録されていない。
- (3) 借入金額、借入日、最終返済日、延滞、返済状況などの「取引状況」が登録されている。
- (4) 手形交換所の不渡り、取引停止処分情報などの「不渡情報」が登録されていない。
- (5) 官報に公告された破産手続開始決定など

の「官報情報」は登録されている。

正解率 77%

正解 (4)



解説

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

- ① 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 借主の国籍、信条、思想、宗教などの「個人情報」は登録されていない。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 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、(3)の記述は正しい。
- ④ 手形交換所の不渡り、取引停止処分情報などの「不渡情報」は登録されている。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 官報に公告された破産手続開始決定などの「官報情報」は登録されている。したがって、(5)の記述は正しい。

個人信用情報機関の「個人情報」の活用や取扱上の留意点

問 30 「KSC」など個人信用情報機関の「個人情報」の活用、取扱上の留意点について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「KSC」の登録情報を住宅ローンの判断に利用する場合には、事前または事後に必ずお客様の同意を得なければならない。

(2) 「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）」の個人信用情報機関の事故情報やホワイト情報を、相互に利用することができる。

(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) JAなど、金融機関が個人信用情報を「KSC」に提供する際には、お客様の同意を得る必要はない。

(5) 「KSC」に登録された情報について、その本人は情報の開示を求めることはできない。

正解率 64%

正解 (3)



解説

① 「KSC」（全国銀行個人信用情報センター）の登録情報を住宅ローンの判断に利用する場合には、必ず事前にお客様の同意を得なければならない。したがって、(1)の記述は誤りである。

② 「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）」の個人信用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、(2)の記述は誤りである。

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。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 JA など、金融機関が個人信用情報を「KSC」に提供する際には、お客様の同意を得る必要がある。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 「KSC」に登録された情報について、その本人は情報の開示を求めることができる。したがって、(5)の記述は誤りである。

JA 住宅ローンの「返済能力の審査」

問 31 JA 住宅ローンの「返済能力の審査」

について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借入限度額は、「借入者の返済能力」のみによって決まるため、返済能力の審査は非常に重要である。
- (2) 住宅ローンの返済能力は、前年度の税込年収が所定の「年収基準」をクリアしているか、または所定の「返済比率」の範囲内であることを確認することにより行う。
- (3) 「返済比率」は、今回申込みの住宅ローンの年間元利金返済額のみについて前年度の年収で割って算出する。
- (4) 申込者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3%（万円未満の金額は万円に切り上げ）の12倍とする。
- (5) 申込者が自営業者の場合、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。

正解率 54%

正解 (5)

解説

本問は、JA 住宅ローンの返済能力の

審査に関する理解度を問う問題である。

- 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)の記述は誤りである。
- ② 返済能力は、前年度の税込年収が所定の年収基準をクリアし、かつ所定の返済比率の範囲内であることを確認することによって行う。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ 「返済比率」は、今回申込みの住宅ローンの年間元利金返済額および現在利用中のローンの年間元利金返済額の合計金額を、前年度税込年収で割って算出する。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ 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、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 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、(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「担保の設定」

問 32 JA 住宅ローンの「担保の設定」につ

いて、正しいものはいくつあるか、(1)~(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 担保として取得する物件は、融資対象物件に限られている。
- b. 土地の購入の場合、「その土地に建築され

る住宅」にも抵当権の設定が必要である。

- c. 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。
- d. 住宅ローン（100%応援型）の場合、住宅金融支援機構の融資にかかる抵当権であっても、先順位は認められない。
- e. 建物に対しては、火災共済（保険）に加入してもらい、原則として、その共済金（保険金）請求権に第1順位の質権を設定する。

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

正解率 26%

正解 (4)

↳ 解説

本問は、JA住宅ローンの担保の設定方法等に関する理解度を問う問題である。

- ① 担保として取得する物件については、融資対象物件（取得する住宅等）に限られていない。したがって、a.の記述は誤りである。（詳細は③参照）
- ② 土地購入の場合、「その土地に建築される住宅」にも共同担保として抵当権を設定登記する必要がある。したがって、b.の記述は正しい。
- ③ 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、c.の記述は正しい。
- ④ 住宅ローン（100%応援型）の場合、住宅金融支援機構の融資にかかる抵当権であっても、先順位は認められない。したがって、d.の記述は正しい。

- ⑤ 建物に対しては、火災共済（保険）に加入してもらい、その共済金（保険金）請求権に、原則として第1順位の質権を設定することが必要である。したがって、e.の記述は正しい。

以上により、正しい記述はb.c.d.e.の4つであり、(4)が本問の正解である。

不動産登記制度および不動産登記簿（登記事項証明書）

問 33 不動産登記制度および不動産登記簿（登記事項証明書）について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産登記簿は、その不動産の所有者しか見ることはできない。
- (2) 不動産登記簿は、その不動産の所有者の居住地を所轄する登記所に備えられている。
- (3) 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。
- (4) 不動産登記記録は、土地登記簿では地番順に、建物登記簿では住居表示の番号順に整理されている。
- (5) 仮登記とは、本登記を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はできない。

正解率 81%

正解 (3)

↳ 解説

不動産登記簿（登記事項証明書）とは、不動産の所在・種類・大きさなどの物理的な概要、または不動産の所有権や

不動産に付着する所有権以外の権利が記された帳簿のことであり、公の帳簿であることから「公簿」と呼ばれている。本問は、不動産登記簿（登記事項証明書）に関する知識を問う問題である。

- ① 不動産登記簿は、登記所で所定の申請書に申請内容を記載し、手数料を支払えば、誰でも閲覧することができる。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 不動産登記簿は、その不動産の所在地を所轄する登記所に備えられている。したがって、(2)の記述は誤りである。
- ③ 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、(3)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ④ 不動産登記記録は、土地登記簿では地番順に、建物登記簿では敷地の地番順に整理されている。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 仮登記とは、本登記を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)の記述は誤りである。

不動産登記簿（登記事項証明書）の読み方等

問 34 不動産登記簿（登記事項証明書）の読み方等について、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 「表題部」に記載される「地目」は、その土地の用途を示すもので、宅地、田、畑、山林、

原野の5種類がある。

- (2) 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。
- (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「登記の原因」欄にその旨が記載される。
- (4) 抵当権（根抵当権）、賃借権などの登記は、「権利部（乙区）」の「登記の目的」欄に記載される。
- (5) 登記されている担保権は、利害関係者の間で合意を取り付けられた場合にはその順位を変更することが可能であるが、その場合に「順位変更」の登記を行う必要はない。

正解率 63%

正解 (4)



解説

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

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 「表題部」に記載される「地目」は、宅地、田、畑、山林、原野のほか全部で21種類ある。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 所有権保存登記とは、「権利部（甲

区)」になされる登記で、これまで所有権の登記がされていなかった不動産(新築物件等)に対する所有権登記をいう。したがって、(2)の記述は誤りである。

- 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、(3)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、(4)の記述は正しく、これが本問の正解である。
- ⑤ 登記されている担保権は、利害関係者の間で合意を取り付けられた場合には、その順位を変更することが可能であるが、その場合には「順位変更」の登記を行う必要がある。したがって、(3)の記述は誤りである。

住宅ローンの申込受付時・契約時・実行時のポイント

問 35 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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 借入申込書の氏名、住所、生年月日、家族構成など借主の属性にかかわる項目については、必ず借主本人に記入してもらう必要があるが、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類などの借入条件については、JAの職員がお客様から希望を聞き取りしながら記入してもよい。
- (2) 住宅ローンの契約締結にあたって重要なことは、借入者に事前に借入意思の確認をすることがあるが、連帯保証人や担保提供者については、事後に保証意思や担保提供

意思の確認をすればよい。

- (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、保証機関に対するものについては、お客様から差し入れていただく必要はない。
- (4) ローン契約締結にあたっては、ネットローン等の非対面取引も含め、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。
- (5) 「借入申込書(兼保証委託契約書)」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。

正解率 48%

正解 (5)

解説

① 「借入申込書(兼保証委託契約書)」は契約書類の1つである。借入申込書(兼保証委託契約書)を受理する際に必要なことは、本人(借主)の借入意思が借入申込書に反映されているかどうかを十分にチェックすることである。

仮に、本人でなく配偶者や住宅関連業者の営業担当者が記入した場合、後日トラブルになる可能性があるため、氏名、住所、生年月日、家族構成など借主の属性に係わる項目に限らず、希望する借入金額、借入期間、金利、金利の種類などの借入状況についても、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 住宅ローンの契約締結にあたって重要なことは、借入者に事前に借入意思の確認をすることがあるが、これは連

帯保証人や担保提供者についても同様であり、事前に保証意思や担保提供意思の確認をする必要がある。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に対して差し入れられていても、別途、保証機関に対するものも差し入れてもらう必要がある。したがって、(3)の記述は誤りである。
- ④ ローンの契約締結にあたっては、原則として借入者、連帯保証人、担保提供者の本人に面前で自署・押印を求める必要があるが、ネットローン等の非対面取引は取扱いが異なる。したがって、(4)の記述は誤りである。
- 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)の記述は正しく、これが本問の正解である。

JA住宅ローンの「団体信用生命共済被保険者加入申込書」等

問 36 JA住宅ローンの申込受付時の「団体信用生命共済被保険者加入申込書」等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借入者が、「団体信用生命共済（団信）」の「告知あり」に該当する場合、その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。
- (2) 団信の告知事項について、JAまたは借入者による故意または重大な過失によって、

事実を告知されない場合や事実と違うことを告知された場合は、団信契約上、告知義務違反に該当し、告知義務違反のあった借入者にかかる部分の団信契約が解除される。

- (3) JAが借入者の健康状態を知りつつ正しい告知をさせなかった等、団信の告知義務違反の原因がJAにある場合は、全共連（全国共済農業協同組合連合会）からJAに責任が求められる。
- (4) 「三大疾病保障特約」では、死亡・後遺障害保障に加え、「悪性新生物（がん）」「急性心筋梗塞」「脳卒中」により所定の状態と診断された場合に共済金が支払われ、住宅ローンが全額返済される。
- (5) 団信における「長期継続入院特約」では、災害または疾病により一定の条件を満たす入院をした場合に最大36カ月分のローン返済相当額の共済金が支払われる。

正解率 32%

正解 (3)



解説

- ① 住宅ローンの借入者が、「団体信用生命共済（団信）」の「告知あり」に該当する場合、その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、(1)の記述は正しい。
- ② 団信の告知事項について、JAまたは借入者による故意または重大な過失によって、事実を告知されない場合や事実と違うことを告知された場合は、団信契約上、告知義務違反に該当し、告知義務違反のあった借入者にかかる部分の団信契約が解除される。したがって、(2)の記述は正しい。

- ③ JA が借入者の健康状態を知りつつ正しい告知をさせなかった等、団信の告知義務違反の原因が JA にある場合は、借入者から JA に責任が求められる。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 「三大疾病保障特約」では、死亡・後遺障害保障に加え、「悪性新生物(がん)」「急性心筋梗塞」「脳卒中」により所定の状態と診断された場合に共済金が支払われ、住宅ローンが全額返済される。したがって、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 「団体信用生命共済(団信)」における「長期継続入院特約」では、災害または疾病により一定の条件を満たす入院をした場合に、最大36カ月分のローン返済相当額の共済金が支払われる。したがって、(5)の記述は正しい。

金銭消費貸借契約証書の締結にあたっての留意事項等

問 37 住宅ローンにかかる金銭消費貸借契約等について、誤っているものはいくつあるか、(1)~(5)の中から選びなさい。

- a. 「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)をお渡しする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お渡しすればよい。
- b. 「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。

- c. 「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構わない。
- d. 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、借入者から反社会的勢力に該当しないこと等を記載した覚書等の提出を受ける必要があるが、連帯保証人については提出を受けなくてよい。
- e. 「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたっては、お客様(借入者・連帯保証人)から印鑑証明書の提出を受けて印鑑照合を行うが、この場合、印鑑証明書は発行後1カ月以内のものを徴求しなければならない。

- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ
(4) 4つ
(5) 5つ

正解率 82%

正解 (5)



解説

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

書である。

- ① 「金銭消費貸借契約証書」は、後日、お客様（借入者・連帯保証人）が契約内容をいつでも確認できるよう、必ず写し（コピー）をお渡しす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 「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、捨印を利用したりして、職員が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行ってはならない。したがって、b.の記述は誤りである。
- ③ 「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたり、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、c.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、d.の記述は誤りである。
- ⑤ 「金銭消費貸借契約証書」の締結にあたっては、お客様（借入者・連帯保証人）から印鑑証明書の提出を受けて印鑑照合を行うが、この場合、印鑑証明書は発行後3カ月以内のものを徴求しなければならない。したがって、e.の記述は誤りである。

以上により、a.～e.の記述はすべて誤りであり、(5)が本問の正解である。

問 38 住宅ローンの抵当権設定にあたり、必要とされない書類を1つ選びなさい。

- (1) 担保物件の所有者の印鑑証明書
- (2) 担保物件の所有者の委任状
- (3) 連帯保証人（担保提供者以外）の印鑑証明書
- (4) 抵当権者（基金協会またはJA）の資格証明書
- (5) 担保とする物件（土地・建物）の権利証（登記済証または登記識別情報）

正解率 64%

正解 (3)

解説

- ① 「担保物件の所有者の印鑑登録証明書」は必要書類である。
- ② 「担保物件の所有者の委任状」は必要書類である。
- ③ 住宅ローンの抵当権設定登記にあたっては、担保物件の所有者の印鑑登録証明書、住民票、委任状が必要であるが、担保提供者ではない者（連帯保証人等）は担保設定の当事者ではないため、印鑑登録証明書等は必要とはならない。
- ④ 「抵当権者（基金協会またはJA）の資格証明書」は必要書類である。
- ⑤ 「担保とする物件（土地・建物）の権利証（登記済証または登記識別情報）」は必要書類である。

以上により、必要とされない書類は(3)であり、これが本問の正解である。

JA 住宅ローンの保証契約等に関する留意事項

問 39 JA 住宅ローンの保証契約等に関する留意事項について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 「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。
- (4) 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。
- (5) 保証意思の確認にあたっては、連帯保証人となる人物に対して「間違いなく連帯保証人になる」ことの意味確認だけでなく、保証内容（保証金額、万が一の場合の保証責任等）についても十分に説明する必要がある。

正解率 99%

正解 (1)

解説

- ① 金銭消費貸借契約証書の連帯保証人欄への自署・捺印は、連帯保証人に対して保証内容を十分に説明した後に受

けるものであり、形式的に連帯保証人欄への自署・捺印があったからといって、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、(1)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。

- ② 保証人に対して保証意思の確認を間違いなく行ったかどうか、その時の状況についての詳細を「保証人に対する保証意思の確認記録」として残しておくことが、後日のトラブルを防止する重要な証拠となる。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 「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、(3)の記述は正しい。
- ④ 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、(4)の記述は正しい。
- ⑤ 保証意思の確認にあたっては、連帯保証人となる人物に対して「間違いなく連帯保証人になる」ことの意味確認だけでなく、保証内容（保証金額、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、(5)の記述は正しい。

住宅ローンの事後管理と生活メイン化

問 40 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、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンは単に「ローンを売る」とい

う発想ではなく、「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」との考え方で、実行後においてもお客様をフォローしていくことが必要である。

- (2) 全期間金利引下げ型住宅ローンについては、長期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。
- (3) 住宅ローンの事後管理という点では、「他金融機関からの借換えアプローチがないか」という点にも留意する必要がある。
- (4) 住宅ローンを実行したお客様・保証人や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の書類の提出を受ける。
- (5) 住宅ローン実行後においては、普通貯金口座に滞留している余裕資金があれば、定期貯金を推進して固定化を図り、毎月のローン返済後に資金余剰があれば定期積金を推進していくなど、返済口座の管理活動も重要である。

正解率 96%

正解 (4)

解説

本問は、住宅ローンの事後管理やメイン化の推進の重要性等についての理解度を問う問題である。

- ① 住宅ローンは単に「ローンを売る」という発想でなく、「お客様と生涯の取引を続けていくためのきっかけである」との考え方で、実行後において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)の記述は正しい。
- ② 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、(2)の記述は正しい。

- ③ 住宅ローンの事後管理という点では、「他金融機関からの借換えアプローチがないか」という点にも留意する必要がある。したがって、(2)の記述は正しい。
- ④ 住宅ローンを実行したお客様・保証人や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否かを十分に検討し、必要な対応策を講じる必要がある。したがって、(4)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ⑤ 住宅ローン実行後においては、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、(5)の記述は正しい。

住宅ローン推進の基本

問 41 住宅ローン推進の基本について、最も適切なものを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、「渉外ルート」は渉外担当者がお客様を直接訪問することにより、顧客ニーズをタイムリーに把握し、迅速かつキメ細かに対応していく手法であり、主に顧客情報を有しないJAの未取引顧客へのアプローチに効果

のある手法である。

- (2) 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて、「住宅関連会社ルート」は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の主催で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) 「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。
- (4) 最近では、業態を問わず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。
- (5) 住宅ローン案件の3つの獲得ルート(「渉外ルート」、「一般ルート」、「住宅関連業者ルート」)の中で、「渉外ルート」の推進体制を確立することが、効率的な住宅ローン推進に必要な戦略となる。

正解 (4)  正解率 50%

解説

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

- ① 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて、「渉外ルート」は渉外担当者がお客様を直接訪問することにより、顧客ニーズをタイムリーに把握し、迅速かつキメ細かく対応していく手法であり、主に渉外担当者の管理顧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)の記述は適切ではない。

- ② 住宅ローン案件の獲得ルートにおいて、「一般ルート」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の主催で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)の記述は適切ではない。
- ③ 「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、(3)の記述は適切ではない。
- ④ 最近では、業態を問わず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、(4)の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- ⑤ 住宅ローン案件の3つの獲得ルート(「渉外ルート」、「一般ルート」、「住宅関連業者ルート」)の中で、「住宅関連会社ルート」の推進体制を確立することが、効率的な住宅ローン推進に必要な戦略となる。したがって、(5)の記述は適切ではない。

JA提携住宅ローン

問 42 「JA提携住宅ローン」について、誤っているものはいくつあるか、(1)～(5)の中から選びなさい。

a. JA提携住宅ローンの参加JAは、提携関

係を利用して、提携先の住宅関連会社が販売する物件を購入するお客様の紹介を受けることができる。

- b. JA 提携住宅ローンの提携会社は、大手・準大手ではなく地元の中堅ハウスメーカーの方が多くなっている。
- c. 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になるとともに、事前審査によりローンの可否について早期に回答を受けることができる。
- d. 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。
- e. JA 提携住宅ローンの審査の結果は、「可」の場合だけ申込人に通知するとともに、提携会社にも速やかに通知される。

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

正解率 70%

正解 (3)



解説

本問は、JA 提携住宅ローンに関する知識を問う問題である。

- ① JA 提携住宅ローンの参加 JA は、提携関係を利用して、提携先の住宅関連会社が販売する物件を購入するお客様の紹介を受けることができる。したがって、a. の記述は正しい。
- ② 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、b. の記述は誤りである。

- ③ 住宅関連業者の窓口で住宅ローンの申込みが可能になるとともに、事前審査により審査にかかる時間を短縮することができる。したがって、c. の記述は正しい。
 - ④ 提携会社がお客様から JA 住宅ローンの借入希望を受けたとき、お客様が記入した審査書類を提携会社が JA に持ち込むことができる。したがって、d. の記述は誤りである。
 - 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、e. の記述は誤りである。
- 以上により、誤っている記述は、b.d.e. の3つであり、(3)が本問の正解である。

住宅関連会社営業の具体的手法

問 43 住宅関連会社営業の具体的手法として、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅関連会社の訪問について、土曜日・日曜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。
- (2) 本来の建築以外に事業が多岐にわたっているなど、住宅建設以外の事業に手を広げている会社は、資金繰りが苦しくなっている可能性もあり、営業対象先として注意が必要である。
- (3) 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を定休日とすることが多いため、訪問の日程・時間を調整する必要がある。

- (4) 業者から初めて持ち込まれる案件は、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。
- (5) 対応が難しい案件については、「難しい旨」ははっきりと説明し、その場で断ることが重要である。

正解率 83%

正解 (5)

解説

- ① 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。したがって、(1)の記述は正しい。
- ② 本来の建築以外に事業が多岐にわたっているなど、住宅建設以外の事業に手を広げている会社は、資金繰りが苦しくなっている可能性もあり、営業対象先として注意が必要である。したがって、(2)の記述は正しい。
- ③ 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が定休日である場合が多いことから、訪問の日程・時間を調整する必要がある。したがって、(3)の記述は正しい。
- ④ 業者から初めて持ち込まれる案件は、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、(4)の記述は正しい。
- 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)の記述は誤りであり、これ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 44 「住宅ローン相談会による見込客の発掘」について、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 新聞折込、ポスティング、DMなどの広告宣伝活動では、いかに多くのお客様に告知できるかがポイントになるため、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。
- (4) 新聞折込では、より多くの広告対象者に見てもらうためにも、他の折込チラシが多い金曜日に実施すると高い効果が期待できると言われている。
- (5) 広告活動の賞味期限として、DM、新聞折込、ポスティングとも3日～1週間程度が目安になると言われている。

正解率 81%

正解 (1)



↳ 解説

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

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

- ① 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。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 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、(2)の記述は適切ではない。
- ③ 新聞折込、ポスティング、DM などの広告宣伝活動では、限られた予算の

中で「成果の見込める顧客層に対して」、「いかに数多く告知できるか」といった点がポイントとなる。したがって、(3)の記述は適切ではない。

- ④ 新聞折込では、より多くの広告対象者に見てもらうためにも、比較的折込チラシが少なく、朝ゆっくりと時間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、(4)の記述は適切ではない。
- ⑤ 広告活動の賞味期限として、DM は 1 カ月程度、新聞折込、ポスティングは 2 週間が目安になると言われている。したがって、(5)の記述は適切ではない。

住宅ローンの借換え推進のポイント

問 45 住宅ローンの借換え推進のポイント

について、誤っているものはいくつあるか、(1)~(5)の中から選びなさい。

- a. 高い金利の住宅ローンから低い金利の住宅ローンに借換えをした場合には、毎月の返済額は必ず確実に減少する。
- b. 住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の住宅ローンの利用者は、JA 住宅ローンによる借換え推進の対象とはならない。
- c. 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。
- d. 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。
- 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が必要となる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

(4) 4つ

(5) 5つ

正解率 66%

正解 (5)

解説

本問は、住宅ローンの借換えに際しての、諸費用や担保評価等に関する問題である。

借換えを推進する場合に、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、借換え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現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費用や税金（保証料、事務手数料、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、諸費用により借換え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うえで行う必要がある。

- ① 高い金利の住宅ローンから低い金利の住宅ローンに借換えをした場合には、同じ返済期間で比較すれば毎月の返済額は必ず減少するが、借入期間を短くしたような場合には、返済額が減少するとは限らない。したがって、a.の記述は誤りである。
- ② 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、b.の記述は誤りである。
- ③ 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、c.の記述は誤りである。
- ④ 住宅ローンの借換えの場合には、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、d.の記述は誤りである。

- 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伴う登録免許税は必要とならない。したがって、e.の記述は誤りである。

以上により、a.～e.の記述はすべて(5つ)誤りであり、(5)が本問の正解である。

JA住宅ローンに顧客提案のための基礎知識

問 46 住宅ローンの「顧客提案のための基礎知識」として、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 日本国内の金利は、①国内景気動向、②外国為替相場、③物価動向（インフレ率）などに連動して決まっているが、実質的に金利が決まるのは「市場」であり、そこに最も大きく関与してくるのは「海外の金利動向」である。
- (2) 10年固定や3年固定などの固定変動選択型住宅ローンの金利は、固定期間が長いほど、より「短期金利」の影響を受ける。
- (3) 金利を下降（低下）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。
- (4) 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。
- (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

が判断に迷うことのないよう1種類のみ作成・提示することが望ましい。

正解率 88%

正解 (4)

解説

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

- ① 日本国内の金利は、①国内景気動向、②外国為替相場、③物価動向（インフレ率）などに連動して決まっているが、実質的に金利が決まるのは「市場」であり、そこに最も大きく関与してくるのは「日銀による金融政策」である。したがって、(1)の記述は適切ではない。
- ② 10年固定や3年固定などの固定変動選択型住宅ローンの金利は、固定期間が長いほど、より「長期金利」の影響を受ける。したがって、(2)の記述は適切ではない。
- ③ 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。したがって、(3)の記述は適切ではない。
- ④ 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、(4)の記述は適切であり、これが本問の正解である。
- 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。したがって、(3)の記述は適切ではない。

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」

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、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 本来、生命保険に加入する目的の1つは、万一のときに残された家族の保障（死亡保障）であり、それを大別すると「生活費」「住宅費」「遊興費」の3つに分けられる。
- (2) 生命保険を切り口とした家計見直しの場合、万一の不安は民間の生命保険で賄う必要があるため、これを踏まえた生命保険の見直しを検討することがポイントである。
- (3) 住宅購入資金は、一般的に一生に一度、教育資金や老後資金とほぼ同時に必要となるケースが多いことから、教育資金や老後資金と一体として捉え、お客様の人生を通じ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。
- (4) 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が、この中でもとりわけ返済総額に与える影響が最も大きいのは①の「借入金額」の選択である。
- (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を含めた条件変更を検討すべきである。

正解率 63%

正解 (5)



解説

- ① 本来、生命保険に加入する目的の1つは、万一のときに残された家族の保障（死亡保障）であり、それを大別すると「生活費」「住宅費」「教育費」の3つに分けられる。したがって、(1)の記述は適切ではない。
- ② 生命保険を切り口とした家計見直しの場合、万一の不安を民間生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。したがって、(2)の記述は適切ではない。
- ③ 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。したがって、(3)の記述は適切ではない。
- ④ 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が、この中でもとりわけ返済総額に与える影響が最も大きいのは、③の「金利タイプ」の選択である。したがって、(4)の記述は適切ではない。
- 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。したがって、(5)の記述は適切であり、これが本問の正解である。

「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」

問 48 「個人情報の保護に関する法律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、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報は「生存する」個人に関する情報と定義されているため、死亡され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）が個人に関する情報になることはない。
- (2) 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。
- (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とされる。
- (4) 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、正当な理由があった場合でも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。
- (5) 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。

正解率 24%

正解 (5)

→ 解説

- ① 個人情報は「生存する」個人に関する情報と定義されているが、死亡され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）が、遺族（相続人）という個人に関する情報になることがある。したがって、(1)の記述は誤りである。
- ② 個人情報は「個人に関する情報」と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、(2)の記述は誤りである。
- ③ 個人情報は「特定の個人を識別できるもの」と定義されているため、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 正当な理由があった場合には、守秘義務違反には当たらない。したがって、(4)の記述は誤りである。
- ⑤ 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。したがって、(5)の記述は正しく、これが本問の正解である。

住宅ローンの推進等におけるコンプライアンス

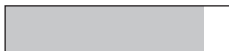
問 49 住宅ローンの推進等において発生す

るコンプライアンス上の留意点等について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 連帯保証は、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徴求するものであり、「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。
- (2) 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。
- (3) 宅地建物取引士の資格を持たない場合、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、賃借の代理や媒介などを行うことは法令違反となり、この場合、当該JAの職員のみが処罰の対象となる。
- (4) 金融機関は、変動金利型および一定期間固定金利型（固定金利選択型）の住宅ローンの金利変動リスク等に関し、利用者の理解が正しく得られるよう十分な説明を行わなければならない。
- (5) お客様から、税務に関する相談を受けたり、JAの側から税制改正の情報を提供したりする行為は、一般的な税法の解説であれば「税務相談」には当たらず、違法行為とはならないと解されている。

正解率 88%

正解 (3)



解説

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

- ① 連帯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徴求するものであり、「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、(1)の記述は正しい。
- ② 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、(2)の記述は正しい。
- ③ 宅地建物取引士の資格を持たない場合、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、賃借の代理や媒介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、(3)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。
- ④ 金融機関は、変動金利型および一定期間固定金利型（固定金利選択型）の住宅ローンの金利変動リスク等に関し、利用者の理解が正しく得られるよう十分な説明を行わなければならない。したがって、(4)の記述は正しい。
- ⑤ お客様から、税務に関する相談を受けたり、JAの側から税制改正の情報を提供したりする行為は、一般的な税法の解説であれば「税務相談」には当たらず、違法行為とはならないと解されている。したがって、(5)の記述は正しい。

日常業務におけるコンプライアンスの重要性や取組み等

問 50 日常業務におけるコンプライアンスの重要性や取組み等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 公共的・社会的使命と責任を有し信用が第一であるJAにとって、お客様から確固たる信頼を確保するために、コンプライアンスは不可欠なものである。
- (2) JAの職員は、各自が担当する業務に関する「遵守すべき法令」について精通している必要がある。
- (3) 法令を遵守していれば、仮にJA内部の各種ルール（規定類、マニュアル）と異なる取扱いを行ったとしても、コンプライアンス上は問題となることはない。
- (4) コンプライアンスの実践においては、コンプライアンスマニュアルを単に読みあわせするのではなく、実際の業務と関連づけながら理解していくことが重要である。
- (5) 担当者に任されている権限を超える場合や、異例の取扱い、判断に迷うケースについては、自分で判断することなく、必ず上席者に報告し、対応について判断を仰ぐことが必要である。

正解率 99%

正解 (3)

解説

- ① JAは高いレベルでの公共的・社会的使命と責任を有しており、お客様から確固たる信頼を確保するために、コンプライアンスは不可欠なものである。したがって、(1)の記述は適切である。
- ② JAの職員は、各自が担当する業務に

関する「遵守すべき法令」について精通している必要がある。したがって、(2)の記述は適切である。

- ③ JA内部の各種ルール（規定類、マニュアル）は、そもそもコンプライアンス（法令等遵守）を意識して作成されたものであり、これらの決められたルールに則って業務や事務処理を行い、ルールを厳格に守っていくことこそが、結果としてコンプライアンスの達成（法令違反を犯さないこと）につながることになる。したがって、(3)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。
- ④ コンプライアンスの実践においては、コンプライアンスマニュアルを単に読み合わせするのではなく、実際の業務と関連づけながら理解していくことが重要である。したがって、(4)の記述は適切である。
- ⑤ 担当者に任されている権限を超える場合や、異例の取扱い、判断に迷うケースについては、自分で判断することなく、必ず上席者に報告し、対応策について指示を仰ぐことが必要である。したがって、(5)の記述は適切である。

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