

信用事業業務検定試験問題

第48回

JAバンク・JFマリンバンク
住宅ローンアドバイザー

2021年2月6日 実施

ご注意(試験開始前によく読んでください)

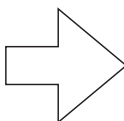
1. 答案を作成する前に、この冊子の裏表紙に印刷してある「答案作成上のご注意」をよく読んでください。
2. 解答用紙に記載されている受験番号・氏名が正しいかどうかを確認してください。誤りがある場合は監督者に申し出てください。
3. 試験問題は、監督者の合図があってから開封してください。
4. 試験問題は、連動する通信教育講座の内容に沿って作成しています。
5. 試験問題に関しては、印刷不明瞭な点以外の質問は受け付けません。
6. 不正な行為があったときは、解答はすべて無効になります。
7. 退席の際には、解答用紙は必ず監督者に直接手渡してください。
8. 新型コロナウイルス感染症対策のため、試験時間中を含め、マスクの着用をお願いします。体調がすぐれない場合は、監督者に申し出てください。
9. そのほか、監督者の指示に従ってください。

※ 本検定試験の優秀成績者については、当社機関誌等において所属団体・氏名等を公表することとしておりますが、ご同意いただけない方は下欄に記入の上、試験終了後、本紙をミシン目に沿って切り取り監督者にご提出ください。

私は、優秀賞(最優秀賞含む)を受賞しても所属団体・氏名等の公表に同意いたしません。

都道府県名	所属団体名											
—	—											
受験番号	氏名											
<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 5%;"> </td> <td style="width: 5%;"> </td> <td style="width: 5%;"> </td> <td style="width: 5%;"> </td> <td style="width: 5%;"> </td> <td style="width: 5%;"> </td> <td style="width: 5%;"> </td> <td style="width: 5%;"> </td> <td style="width: 5%;"> </td> <td style="width: 5%;"> </td> <td style="width: 5%;"> </td> </tr> </table>												

ここを切開く



JAバンク・JF マリンバンク住宅ローンアドバイザー

連動する通信教育講座の内容や各種規定(統一版等)に基づき解答してください。

[問1] 住宅ローン業界の変遷に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) かつて、住宅金融公庫(以下「公庫」)は長期固定金利の住宅ローンを供給していたのに対し、民間金融機関は長期固定金利の住宅融資には対応できなかったため、住宅ローン業界では公庫融資が主役となっていた。
- (2) 公庫は「独立行政法人住宅金融支援機構」(「機構」)に改組され、新たに開発された「フラット35」の取扱いで民間金融機関をサポートすることにより、民間金融機関にも長期固定の住宅ローンへの道が開かれた。
- (3) 大企業を中心として、企業の資金調達手段が間接金融から直接金融にシフトしたため、民間金融機関の企業融資にかげりが出てきたことにより、民間金融機関は住宅ローンに積極的に取り組むこととなった。
- (4) 住宅ローンの主役が公庫から民間金融機関にシフトしたが、公庫が廃止になった2007年以降、国内銀行の住宅ローン貸出残高は景気の影響を受け大きく増減を繰り返している。
- (5) フラット35とともに登場したモーゲージバンクやインターネットの普及により台頭したネット銀行など、住宅ローンを巡る金融業界は構造変化を起こしつつある。

[問2] 公的融資による住宅ローンに関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 現在、住宅ローンの公的融資として実施されているものは、住宅金融支援機構(以下「機構」)が取り扱う融資および自治体融資のみとなった。
- (2) 災害融資は民間金融機関では取扱いが困難なことから、機構が特別な低金利で実施している。
- (3) 機構が取り扱う「マンション共用部分リフォーム融資」は、法人格を有するマンション管理組合に対し、マンションの修繕工事費を融資する制度である。
- (4) 機構が取り扱う「住宅融資保険」は、もっぱら子会社に保証機関を持たない金融機関に利用されている。
- (5) 自治体融資は、金融機関をあっせんしたり利子補給をする制度で、自治体が直接融資をすることはない。

[問3] 民間金融機関の住宅ローン業務の特徴に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンは、安定的な長期運用先として期待できる。
- (2) 近時は金融機関の金利引下げ競争により採算が悪化しており、金融機関には住宅ローンに対する難しい対応が求められている。
- (3) 住宅ローンは、一律に決めた融資条件を満たしていれば融資するので、企業融資に比べ審査が甘く、貸倒率が高い。
- (4) 住宅ローンは、融資金額が企業融資に比べ少額であり、リスクが分散している。
- (5) 住宅ローンを融資することにより、生活メイン化を図ることができ、末永い取引が期待できる。

[問4] 住宅ローン申込時の徴求書類に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報の取扱いは極めて重要なポイントなので、「個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意書」は住宅ローンの審査申込時に徴求する。
- (2) 給与所得者の所得証明書としては、源泉徴収票と住民税決定通知書または課税証明書を徴求する。
- (3) 団体信用生命共済被共済者加入申込書は、本審査時に借入申込書と同時に徴求する。
- (4) 建築確認申請書(写)、確認済証(写)、および検査済証(写)により、建物が法令に抵触することなく建築されていることを確認できる。
- (5) 公図があれば、敷地の接道状況が法令に適合しているか否かを確認することができる。

[問5] 住宅ローンを融資する際に締結する各種契約に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの金銭消費貸借契約は、融資金の交付にかかわらず、調印日に契約の効力が発生する。
- (2) 金銭消費貸借契約証書は、通常、金融機関と債務者がそれぞれ調印し、これを双方が保管する。
- (3) 住宅ローンの借入者は、金融機関が指定する保証機関と保証委託契約を締結することにより、将来借入者が返済不能となった場合には債務を肩代わりしてもらえる。債務者の返済義務は免除される。
- (4) 抵当権は、借入金が完済され、金融機関の債権が消滅した場合は、自動的に消滅する。
- (5) 抵当物件については、火災共済(保険)に加入し、必ず保険金請求権に質権を設定する。

[問6] インターネット・バンキングとフィンテックに関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 昨今では、現役世代の9割超、70歳代でも50%を超える人がインターネットを利用しており、住宅ローンも顧客が自らインターネットにより商品選択を行って、店頭で足を運ぶことなくローンの申込みをする人が増えている。
- (2) インターネット・バンキングにより、低金利のローンを提供できる地盤ができた。
- (3) 今後、インターネット・バンキングの更なる普及に伴い、対面による顧客対応はあまり意味がなくなっていくことが予想される。
- (4) 金融機関は、フィンテックを駆使しAIやビッグデータを活用して、顧客の利便性の向上、金融機関のコスト削減や新たな金融サービスの提供を図ろうとしている。
- (5) 一部大手銀行では、AIを活用した住宅ローンの審査手法の開発が進められている。

[問7] 財形住宅融資の融資要件に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 直近2年以内に財形貯蓄の積立を行っていること。
- (2) 財形貯蓄を1年以上継続し、50万円以上の残高を有していること。
- (3) 融資限度額は、財形貯蓄残高の10倍(最高4,000万円)かつ住宅取得価額の90%となっている。
- (4) 金利は、全期間固定金利である。
- (5) 団体信用生命保険(団信)に加入しなくても融資が受けられる。

[問 8] 民間住宅ローンに関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 民間金融機関が重視する住宅ローンの販売チャネルとしては、「住宅事業者ルート」、「取引企業等の職域ルート」、「窓口等での個別対応」があるが、金融機関が最も重視する販売チャネルは、「住宅事業者ルート」である。
- (2) 提携ローンは一般的に金利や融資条件が優遇されていて、手続きも定型化されていて利便性も高いが、利用するにあたっては、ローンの内容が利用者のニーズに合っているか否かを検討する必要がある。
- (3) 金利は、各金融機関とも大幅な優遇を行っているが、利用者の信用度や自行との取引関係により、その優遇幅に差を設けている。
- (4) 健康上の理由で団体信用生命保険(団信)に加入できない場合は、民間住宅ローンを借りることができないが、団信への非加入を容認しているフラット35や住宅金融支援機構の財形住宅融資を利用するという選択肢もあるので、まったく心配する必要はない。
- (5) 変動金利型と固定金利型を組み合わせる「ミックス型」は、低金利を享受しながら金利リスクを緩和するひとつの選択肢である。

[問 9] リバースモーゲージに関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) リバースモーゲージとは、高齢者が所有する住宅を担保に融資を受け、生存中は利息のみ支払い、死亡時に担保物件の売却等により元本を一括返済する制度であり、老後のマネープランを支えるための有効な商品である。
- (2) リバースモーゲージは、住宅などの固定資産はあるが収入が不足している高齢者を支援する制度である。
- (3) 民間銀行のリバースモーゲージは、資金用途を老後の生活資金のみでなく、レジャー資金も対象としている銀行もある。
- (4) 民間銀行のリバースモーゲージの金利は、原則として固定金利である。
- (5) リバースモーゲージを普及させるためには、長生きのリスク、金利上昇リスク、不動産価格下落リスクの3つのリスクを解決する必要がある。

[問10] 「フラット35」に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) フラット35(買取型)は、民間金融機関が融資した住宅ローン債権を、住宅金融支援機構が買い入れて証券化する商品である。
- (2) フラット35(買取型)の借入者は、保証機関と保証委託契約を締結する。
- (3) フラット35の金利は、融資申込時の金利が適用される。
- (4) フラット35Sは、フラット35の技術基準に適合している上、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のうちひとつ以上につき、所定の基準を満たす住宅については、全期間の金利を優遇する制度である。
- (5) フラット35(保証型)では、住宅金融支援機構が抵当権者となる。

[問11] 住宅ローンの返済方法に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 元利均等返済は、生活設計が立てやすいというメリットがあり、住宅ローンにおいては最も一般的な返済方法となっている。
 - b. 元利均等返済は、返済当初は利息部分のウェイトが大きく、返済が進むにつれて、元金部分のウェイトが大きくなる。
 - c. 元利均等返済は、元金均等返済に比べ全期間の総返済額が少ないというメリットがある。
 - d. 元金均等返済は、元利均等返済に比べ借入可能額が多くなるというメリットがある。
 - e. 元金均等返済は、現在の収入は多いが将来の収入が減少する可能性のある人に向いている。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

[問 12] 住宅ローンの金利タイプに関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 変動金利型は、5年ごとに金利が見直され、元利均等返済の場合、5年間毎月返済額が変わらないので、その間の金利リスクはないとみてよい。
- (2) 変動金利型で未払利息が発生した場合でも、必ず元金から優先的に支払っていくことになっているので、残高は予定どおり減少していく。
- (3) 固定金利型は、金利が変わらないので金利由来のデメリットはなく、ライフプランが立てやすいというメリットがある。
- (4) 固定変動選択型で固定金利期間(特約期間)が終了した時点で、特に手続きをしないと変動金利型に移行するので注意が必要である。
- (5) 固定変動選択型は、固定金利期間(特約期間)が終了した時点で、いくら金利が上がっていても、返済額は25%を超えて上がることはないので安心である。

[問 13] 住宅ローンの金利の決まり方に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 内閣府からは毎月、景気動向指数が発表され、これにより景気が拡張局面か後退局面かの判断ができるので、今後の金利動向を予測する材料となる。
- (2) 固定金利型の金利は、新発10年物国債の流通利回りなどを基準にして決定されるので、市場金利の動きを常にフォローしておく必要がある。
- (3) 変動金利型の金利は、一般的に短期プライムレートを店頭表示金利としているので、短期プライムレートの動向をフォローしておく必要がある。
- (4) 固定変動選択型の固定金利期間の金利は、国債利回りや円金利スワップレートなどの市場金利を基準にして各金融機関が独自に決定する。
- (5) フラット35(買取型)の金利は、住宅金融支援機構の提示金利に取扱金融機関が債権の管理・回収手数料を加算して決定するので、金融機関により金利が異なる。

[問 14] 住宅ローンを借りて住宅を取得するときの諸費用に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 民間住宅ローンを利用する場合、借入当初に必ず保証機関に対する保証料が必要となる。
- (2) 一括前払い方式の保証料は、融資金額と返済期間および返済方法により計算するが、審査結果により金額が異なる場合がある。
- (3) 住宅ローンの事務手数料には定額型と定率型があるが、金利は定額型の方が低く設定されている。
- (4) 住宅ローンを借りて住宅を新築するとき、表示登記と所有権保存登記、抵当権設定登記にかかる報酬は司法書士に支払う。
- (5) 中古住宅を購入したときに不動産業者に支払う媒介手数料は、宅地建物取引業法により基準金額が定められている。

[問 15] 住宅取得後に必要となる諸費用に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) JA で取り扱っている建物更生共済は、火災のほか台風や地震など自然災害も保障する。
- (2) 固定資産税の納税義務者は、物件引渡し前までは売主、引渡し後は買主となる。
- (3) 住宅ローンを借りて分譲マンションを購入する場合、修繕積立金は、ローンの金利と同様、なるべく負担の少ないものを選ぶのがよい。
- (4) 団体信用生命共済掛金(保険料)は、生命保険料控除の対象となる。
- (5) 住宅金融支援機構から財形住宅融資を借りる場合の団体信用生命保険の特約料は金利に含まれている。

[問 16] 下の表は、融資条件から審査上の借入可能額を算定するプロセスを示したものである。次に示した前提条件により、表中の①～③に入る金額を計算し、金額の組み合わせとして正しいものを(1)～(5)の中から1つ選びなさい。なお、②の解答にあたっては万円未満切捨てとし、③の解答にあたっては十万円未満切捨てとする。

<前提条件> 年収(税込) 本人 620 万円 妻 240 万円
 物件価格 4,500 万円
 融資限度額 物件価格×80%
 金利タイプ 固定変動選択型(10年固定)
 利率 年1.2%(審査金利 年4.0%)
 返済期間 30年
 返済方法 元利均等返済
 収入合算 収入合算者(妻)の年収の2分の1合算が認められる
 他の借入金の返済 マイカーローン月25,000円
 返済比率

前年度の年収(税込)	返済比率 ①
250万円未満	25%以下
250万円以上 400万円未満	30%以下
400万円以上	35%以下

返済期間 30年の100万円あたりの毎月返済額
 利率 年1.2% 3,309円
 年4.0% 4,774円

借入可能額算定表

年収(税込)	本人年収+収入合算分	()万円
年間返済額	②=年収(税込)×①	(①)万円
返済比率から算定した 暫定借入可能額	③	(②)万円
融資限度額	④=物件価格×80%	()万円
借入可能額	③と④のうち少ない方の金額	(③)万円

※問題の作成上、一部の欄が空欄となっている。

※③=年間返済額÷12ヵ月÷100万円あたりの毎月返済額(審査金利による)×100万円

- (1) ① 186 ② 3,246 ③ 3,240
 (2) ① 217 ② 3,264 ③ 3,260
 (3) ① 222 ② 3,351 ③ 3,350
 (4) ① 259 ② 3,997 ③ 3,600
 (5) ① 259 ② 4,521 ③ 3,600

[問 17] 住宅の登記に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「表題部」には、「表示に関する登記」として、不動産の所在地や面積などの物理的状況が記録される。
- (2) 「権利部」は甲区と乙区に分かれており、甲区には所有権保存登記、所有権移転登記などが、乙区には抵当権や賃借権などが記録される。
- (3) 分譲マンションの土地の共有持分は、権利部の甲区に記録されている。
- (4) 不動産登記手続がオンライン化されたことにより、権利証に代わり登記識別情報が新設され、権利証は無効となった。
- (5) 不動産登記手続がオンライン化されたが、従前と同じ書面による登記申請も可能である。

[問 18] 「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 品確法により、建設業者や宅建業者が新築住宅の請負契約や売買契約を締結した場合、柱や屋根など基本構造部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられた。
- (2) 品確法による瑕疵担保責任は、将来その住宅を既存住宅として取得した人についても適用され、新築住宅の請負人や売主に対して、品確法の規定をもって責任を追及することができる。
- (3) 10年間の瑕疵担保責任の履行を担保するために、「住宅瑕疵担保履行法」では、建設業者や宅建業者が保証金供託か保険に加入する任意の制度が設けられている。
- (4) 「住宅性能表示制度」は、住宅性能評価機関が住宅の安全性や耐久性を10分野35項目について3つの等級で評価する制度である。
- (5) 「住宅性能表示制度」は、新築住宅を対象としており、中古住宅は対象外である。

[問 19] 住宅ローンにかかる担保物件の評価に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 一戸建て住宅の土地の評価は、一般的には公示価格などの公的評価額と取引事例比較法による評価額を参考に実施する。
- (2) 公示価格は、国土交通省が毎年1月1日現在の評価額を3月下旬に公表している。
- (3) 一戸建て中古住宅の建物評価は、実務上、再調達原価に築年数による減価修正を施して算定する方法が主流となっている。
- (4) 国土交通省の主導で、建物評価の適正化を図るためインスペクション(建物状況調査)を活用した評価手法を導入する計画が動き始めている。
- (5) 中古の分譲マンションの評価は、取引事例比較法を使用するが、ケースにより収益還元法を併用する場合がある。

[問 20] 団体信用生命共済(保険)(団信)に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 団信に加入する際提出する加入申込書の告知事項は、事実を記入しなかったり、記入した内容が事実と異なっていた場合は、保障開始日から2年以内は、告知義務違反として契約が解除され、共済金(保険金)が支払われない場合がある。
- (2) JAをはじめ一部の金融機関で取り扱っている特定疾病保障付き団信は、死亡や高度障害のほか、三大疾病、九大疾病などが原因で一定の要件に該当した場合、ローン残高の全額が支払われる。
- (3) 住宅金融支援機構から夫婦で連帯債務で機構融資を借入れ、「デュエット(夫婦連生団体信用生命保険)」に加入して、夫婦どちらか一方の加入者が死亡または高度障害になった場合、住宅の持分等には関係なく残債務全額が支払われる。
- (4) ワイド団信は、肝機能障害や高血圧、糖尿病などで治療中の人でも加入できるもので、引受条件は各金融機関で統一されている。
- (5) 団信の保険金受取人は金融機関である。

[問 21] 住宅にかかる火災共済(保険)および地震保険に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 豪雨で川が氾濫して床上浸水したなどの水災も、顧客サイドの選択により火災保険の補償の対象となる。
- (2) 保険金額が物件の評価額を上回る契約であっても、保険金額に見合った保険料を支払っているため、全焼した場合は、保険金額全額が支払われる。
- (3) 家財に火災保険を付保する場合、1個または1組の価格が30万円を超える貴金属、宝石、美術品などは、契約時に保険契約申込書に明記しないと保険の目的に含まれない。
- (4) 地震保険は、火災保険と併せて契約することになっており、保険金額は火災保険の保険金額の30~50%(建物5,000万円、家財1,000万円が上限)の範囲で任意に設定することになっている。
- (5) 地震保険の目的は、住宅の再建築のための資金というより、当面の生活再建のための資金という位置付けである。

[問 22] 住宅ローン借入申込人の信用度の審査に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) クレジットカードの個人信用情報機関と金融機関の個人信用情報機関は異なり、クレジットカードの支払いが長期間延滞となっても金融機関サイドではわからないので、住宅ローンの借入に支障をきたすことはない。
- (2) 借入申込人にかかる信用度の審査で、最も重要なチェックポイントは収入の把握と安定性であり、住宅ローンの審査で金融機関が最も重視しているのは返済比率である。
- (3) 多くの金融機関では、カードローンは、借入残高がなければ返済比率の算定上は無視している。
- (4) 契約社員、派遣社員などは、住宅ローンの融資の対象外としている。
- (5) 一般的に民間住宅ローンで収入合算をする場合の合算者は、満20歳以上で安定収入があること、借主と生計を一にしていること、連帯保証人となることなどの要件を満たしていれば、兄弟姉妹であっても認められる。

[問 23] 住宅ローンの担保の審査において、留意しなければならない点について述べた次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 市街化区域は、住居系、商業系、工業系の3つに分かれ、更にこれが12種類の用途地域に分けられ、用途地域ごとに建築上の制限が定められているので、担保物件が法令に適合しているか否かを確認する必要がある。
- (2) 都市計画区域および準都市計画区域において建物を建築する場合、敷地は原則として幅員4m以上の建築基準法上の道路に2m以上接していなければならない。
- (3) 前面道路が幅員4m未満の場合(2項道路の場合)、道路中心線から両側にそれぞれ2m後退(セットバック)した線が道路境界線とみなされ、担保評価上、セットバックした部分は除外される。
- (4) 借地上の建物に住宅ローンを融資する場合は、通常、地主に敷地を担保提供してもらう。
- (5) 一般的に担保物件の共有の範囲としては、配偶者、親、子、兄弟姉妹などの親族に限られている。

[問 24] 住宅ローンにかかる顧客対応に関して、コンプライアンス上留意しなければならない点について述べた次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 変動金利型住宅ローンで「金利は5年ごとに見直すのでその間の金利リスクはありません」という担当者の説明を信じて、住宅ローンの契約書に調印してしまった場合は、顧客はその契約を取り消すことができる。
- (2) 「日照良好」と説明しつつ、隣地にマンションが建つことを故意に告げずマンションを販売したとしても、買主は売買契約を取り消すことはできない。
- (3) 税理士の資格を持たない職員が、住宅ローン控除の計算をして税務申告書作成の手伝いをするのは、無償であれば住宅ローン業務の一環として認められる。
- (4) 金融機関が、自社が扱う保険料が安い火災保険への加入を住宅ローンの融資条件にしても、それは顧客のメリットになり、顧客に喜んでもらえるのであれば問題ない。
- (5) 銀行が住宅ローンの借換えの広告を作成するにあたっては、借換えの諸費用の金額または料率を表示しているが、これは各行が自主的に表示しているものであり、特に義務付けられているわけではない。

[問 25] 個人情報の取扱い上、注意しなければならない点について述べた次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人データの保有件数にかかわらず、ほとんどすべての事業者が個人情報取扱事業者である。
- (2) 個人情報取扱事業者が個人情報を取得するときは、本人に対し利用目的の通知・公表を行わなければならない。
- (3) 住宅ローンの申込書類として、給与所得の源泉徴収票を徴求したときには、個人番号が記載されていないものを徴求するのが原則であるが、個人番号が記載されていた場合は、マスキングする等して使用する。
- (4) 人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪歴などは、要配慮個人情報(機微情報)として、取扱いに十分注意を払う必要がある。
- (5) 窓口で個人番号カードにより本人確認を行う場合は、追加で身元確認のため運転免許証など顔写真付きの公的証明書が必要である。

[問 26] 住宅ローンにおける重要事項の説明のポイントに関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 金利リスクの説明を行うにあたっては、金利が上昇した場合に返済額が増加するというだけの説明にとどまらず、具体的な返済額を計算して説明することが必要である。
- (2) 民間住宅ローンは、基本的に融資実行時の金利が適用されるので、借入申込時にそのことについて顧客によく説明することが必要である。
- (3) 変動金利型の金利リスクの説明にあたっては、元利均等返済において金利が急激に上昇した場合、利息金額だけで毎月返済額をオーバーし、未払利息が発生することがあることをよく説明し理解を得ておく必要がある。
- (4) 高齢者に対し口頭で金利の説明をしたが、なかなか理解してもらえないので、説明書を渡して自宅で熟読してもらうよう話し、理解してもらえたものとみなし、住宅ローン契約を締結した。
- (5) 審査の結果、希望条件に合った融資に応じられない場合があることを、あらかじめ伝えておくことが必要である。

[問 27] 住宅ローンを借りて住宅を購入する場合の適合性の原則やライフプラン上の問題に関する次の記述のうち、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅の購入計画を進めるための順序としては、ライフプランはさておき、まず住宅雑誌等で物件を探し、自分のイメージに合った住宅を決めることである。
- (2) 買いたい物件が決まったら、次になるべく金利の低い銀行を探し、返済比率からいくら借りられるかを計算し、借入額を決定する。
- (3) 住宅の購入計画を進めるための第一歩は、子どもの教育資金や老後資金を視野に入れて、今後のライフプランを考え、キャッシュフロー分析を行ってみることである。
- (4) 購入希望物件が高いため、住宅ローンの借入額が多くなってしまい、目標の完済時年齢をオーバーしてしまう場合は、将来、繰上返済をして期間短縮する計画で進めるのがよい。
- (5) 最近は、65歳まで雇用することが企業に義務付けられ、さらに70歳まで就業できる途も開けつつあるので、返済期間を65歳から70歳くらいまでに完済できるよう長めにとることにより住宅ローンの返済額を抑えれば、教育資金を捻出することができる。

[問 28] 住宅ローンの本人確認(取引時確認)に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「犯罪収益移転防止法」では、金融機関や宅建業者等を特定事業者に指定し、取引時確認および確認記録の作成、確認記録の保存、疑わしい取引の届出を義務付けている。
- (2) 本人確認は、顔写真付きの本人確認書類等で行わなければならないが、顔写真のない確認書類しかない場合は、健康保険証、年金手帳等、別の本人確認書類を追加提示する方法でもよい。
- (3) 取引時において、氏名、住居、生年月日を確認すれば、法令で定められている確認項目を完全に遵守したことになる。
- (4) 確認記録は7年間保存しておかなければならない。
- (5) 最近ではネットで運転免許証などの身分証と現在の顔写真を撮影し、セットで送信することにより、ネットで本人確認を完結することが可能となった。

[問 29] 住宅ローン相談の際、お客様の住宅取得計画に関して留意すべき点について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 一戸建て住宅を購入するにあたって、境界杭(鋌)が確認できない場合は、隣地所有者の立会いの下、測量士、土地家屋調査士による確定測量図を作成する。
- (2) 中古マンションを購入するにあたっては、管理組合の自主管理か管理会社への委託管理かなど管理体制を確認する必要がある。
- (3) 国土交通省や都道府県の宅建業担当課には、宅建業者の名簿が設置されており、だれでも閲覧することができるので、業者の選択にあたっては、経歴や過去の法令違反取引などを確認するのが望ましい。
- (4) 宅建業者が工事完了前に売買契約を締結する場合、物件の売買に係る手付金等の額が売買代金の5%または1,000万円を超えているときは、手付金等の保全措置を講ずることが義務付けられている。
- (5) 手付金の保全措置として、宅建業者には一定金額の供託が義務付けられている。

[問 30] 不動産取引の進め方に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 宅建業者に住宅の売却の仲介を依頼する場合、契約形態の如何にかかわらず、複数の業者に重ねて依頼することができる。
- (2) 宅建業者が住宅の売却につき仲介の依頼を受けた場合、契約形態の如何にかかわらず、指定流通機構に登録することが義務付けられている。
- (3) 宅建業者には、契約締結前に重要事項につき書面を交付して、顧客に説明することが義務付けられている。
- (4) 既存住宅の場合、インスペクション(建物状況調査)が義務付けられており、実施した結果について重要事項説明書で説明しなければならない。
- (5) いったん、契約したあとで、契約を解除したい場合は、売主は手付金の倍額を買主に支払うことにより、無条件に契約を解除することができる。

[問 31] 住宅購入時の自己資金に関する次の記述のうち、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 最近では頭金不要で諸費用まで融資してくれる金融機関もあるので、自己資金についてはそれほど気にする必要はない。
- (2) 財形住宅貯蓄は、一定の要件を満たすと財形住宅融資が受けられ、自己資金の準備方法としてふさわしい貯蓄方法である。
- (3) 自己資金を効率的に準備する方法として、リスクがあるがリターンも期待できる株式や投資信託といったリスク商品を勧めた。
- (4) 親から頭金を借りることができれば、金利を支払う必要がないので、資金計画上大変助かる。
- (5) 令和3年3月に住宅を購入する予定であるが、「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る非課税制度」の非課税枠を利用して、祖父から3,000万円の生前贈与を受ける予定である。

〔問 32〕 住宅取得資金計画に関する次の記述のうち、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅を購入する場合、「ローンの年間返済額+購入後の経常的年間住居費+今後の年間貯蓄予定額」が、「現在の年間家賃+年間貯蓄額」以内に収まっていれば、今後、家計が破たんすることはない。
- (2) 住宅を購入するに際し、大半の人が住宅ローンを利用するので、まず手始めに住宅ローンがいくら借りられるかを把握することが最も重要である。
- (3) キャッシュフロー分析の結果、希望した物件の購入が無理なことがわかったときは、ライフイベントに優先順位をつけて家計費の見直しや物件の見直し、保険その他の見直しなどによりキャッシュフローの改善法を検討する。
- (4) 返済比率とは、年間返済額の手取り年収に対する割合であり、一般的に20～25%以内に抑えるのが無理のない計画とされている。
- (5) 民間金融機関がローン審査にあたって返済比率を算定する場合、一般的に安全度を見込んだ金利ではなく、適用金利を使用する。

〔問 33〕 住宅ローン商品の選択に関する次のアドバイスのうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 金利動向がつかめない中で、金利の上昇・下降のリスクを抑えたい場合は、固定変動選択型を選択するとよい。
- (2) 現在は収入が多く、十分ローン返済ができる状態であっても、将来収入が減少する可能性がある場合は、元金均等返済を選択するとよい。
- (3) 優遇金利のパターンには、全期間一定幅の優遇を行うものと、固定金利期間(特約期間)中は大きな優遇を行い、期間経過後は優遇幅を抑えるものの2種類があるが、一般的に、利用者にとって前者の方が有利である。
- (4) ミックス型は、長期固定金利型の安心感と変動金利型の低金利の双方のメリットを享受できる。
- (5) 住宅ローン商品の選択にあたっては、金利のみでなく保証料や手数料等諸費用を合わせ、さらに全期間でみた総負担額を比較して選ぶべきである。

[問 34] 住宅ローンの繰上返済に関する次の記述のうち、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 一部繰上返済には「期間短縮型」と「返済額軽減型」があるが、より大きな利息軽減効果が得られるのは「返済額軽減型」である。
- (2) 老後のマネープランに大きな効果をもたらすのは「期間短縮型」の繰上返済である。
- (3) 複数のローンを借りている場合、繰上返済の利息軽減効果を左右するのは、金利、残存期間、残存金額のうち、金利である。
- (4) 一部繰上返済は、早いうちにするほうが利息軽減効果が大きいので、手元にお金が少しでもたまったら、なるべくこまめに繰上返済をするのがよい。
- (5) 住宅ローン控除の適用を受けている途中で、期間短縮型の繰上返済をしたために当初借入れから新しい返済期限までの通算期間が10年未満となってしまった場合も、以後の残りの期間、住宅ローン控除が受けられる。

[問 35] 住宅ローンの借換えに関する次の記述のうち、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借換えの目的は、もっぱら返済負担を軽減させることである。
- (2) 固定金利の場合、「現在残高1,000万円以上・残存期間10年以上・借換えによる金利低下1%以上」が借換へのメリットが得られる最低条件である。
- (3) 借換への申込みを行うにあたっては、健康状態により、団体信用生命共済(保険)加入への支障がないか否かをチェックする必要がある。
- (4) 借換えにかかる諸費用には、保証料、取扱手数料、登記費用、火災保険料などがある。
- (5) 住宅ローン控除の適用を受けている途中で借換えを行った場合は、借換え後も当然住宅ローン控除の対象となる。

[問 36] 住宅ローンの返済が苦しくなったときの対応に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 家計簿を精査し、基本生活費の見直し、生命保険、自動車保険、自動車保有の見直しを行う。
- (2) リストラによる解雇、病気等の場合、緊急避難的に自宅を賃貸に出し、自分は家賃の安いアパートに入る。
- (3) 収入減により定例収入だけでは返済が苦しくなったときは、可能ならば期間短縮型の繰上返済で当面の家計収支の改善を図る。
- (4) 銀行に元金の返済猶予や返済期間の延長、毎月返済とボーナス返済の比率変更など貸付条件の変更について相談する。
- (5) 元金の返済猶予、返済期間の延長を行った場合、全期間の返済負担が増加することには留意すべきである。

[問 37] 住宅ローンの返済が行き詰まったときの対応に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの延滞が発生し、再三の督促にもかかわらず改善が見られず、通常6カ月以上経過すると、保証機関が保証債務を履行する。
- (2) 保証債務が履行され債権が保証機関に移ると、債務者は以後保証機関に対し、これまでと同じ返済方法で返済を続ける。
- (3) 早期の解決が不可能な場合は、担保物件の任意売却を検討する。
- (4) 任意売却中に仮差押えが行われることもあり得るので注意が必要である。
- (5) 住宅ローン返済で家計が破たんした場合の債務整理の方法としては、自己破産と個人版民事再生があるが、自己破産の場合は住宅を失うことになるのに対し、個人版民事再生の場合は一定額以上の返済を続けることにより、住宅を失うことから免れる。

[問 38] 住宅ローンの営業推進に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. インターネットの急速な普及により、シミュレーションを駆使して顧客自らの判断で商品を選ぶケースが増加しているため、今後の営業政策の方向としては、対面による相談受付は廃止の方向に舵を切るのがよい。
- b. 住宅ローン利用者が「住宅ローンを利用する上で役立つ情報源」として、第一にあげているのは「インターネット」である。
- c. 民間金融機関が重視する住宅ローンの販売チャネルとしてあげている、圧倒的な上位3つは、「住宅事業者ルート」、「取引企業等職域ルート」、「窓口等での個別対応」である。
- d. 住宅関連会社の営業担当者から持ち込まれた案件については、応諾、否決にかかわらず、結論を早急に出すことが必要である。
- e. ライフプランの中で住宅ローンをどのように位置付けるかを、親身になって丁寧に説明することは、住宅ローン担当者としてのお客様に対する姿勢として重要なことである。それにより信頼感が生まれ、生活メイン化への道が開ける。

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

[問 39] 共働き夫婦の A さんが、住宅を取得するにあたって受けたアドバイスに関する次の記述のうち、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 共働き夫婦が住宅ローンを借りて住宅を購入する場合、収入合算をすることにより、借入可能額が大きくなり、つい高額物件に目を奪われがちになるが、夫の収入で返済できる範囲のローンを借り、妻の収入は繰上返済に充てるのが健全な計画といえる。
- (2) 夫婦がペアローンで住宅ローンを借りるとき、借入額の比率で共有登記をすれば、贈与税の問題は起きない。
- (3) 夫が妻の収入を合算して住宅ローンを借りていた場合で、夫が死亡したとき、団体信用生命共済(保険)の保険金は、借入金残高相当額が支払われ、債務はなくなる。
- (4) 住宅ローン控除は、「収入合算」で連帯保証の場合は、借入者である夫のみに適用されるが、連帯債務の場合は夫妻とも両方に適用される。
- (5) 夫が妻を連帯保証人にして収入合算で住宅ローンを組んだ場合と、それぞれペアローンでローンを組んだ場合では、借入総額が同じであっても住宅ローン控除額の合計額は異なることがある。

[問 40] 民間の無担保リフォームローンに関する次の記述のうち、適切でないものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 団体信用生命共済(保険)への加入を認めていない。
 - b. 金融機関によって融資条件が異なるが、一般的に固定変動選択型をとっている。
 - c. クレジットカード会社などが保証機関となっているケースが多い。
 - d. 無担保のため金利は通常の住宅ローンよりも高い。
 - e. 返済期間は、たとえば 6 カ月～15 年と短期で、通常の住宅ローンよりも短い。
- (1) 1 つ
 - (2) 2 つ
 - (3) 3 つ
 - (4) 4 つ
 - (5) 5 つ

〔問 41〕 住宅の地震対策に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 国土交通省では、1981年5月31日以前に建築された住宅のうち、耐震性のない住宅の耐震化を急務とし、各種支援策を講じている。
- (2) 耐震診断では、住宅の耐震性を震度6クラスの大地震を基準に判定しており、その基準をクリアするための耐震改修を目標としている。
- (3) 木造一戸建て住宅の耐震改修費用は、多くの場合300万円以上かかる。
- (4) 自己居住用の既存住宅の耐震改修を行った場合、所得税額の特別控除が受けられる制度がある。
- (5) 住宅性能表示制度により取得した耐震等級により、地震保険料の割引が得られる。

〔問 42〕 空き家に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) この度、地方在住の一人暮らしの母親が他界したことに伴い、居宅が空き家になってしまったが、兄弟間で相続人が決まらず、急ぐ必要もないので当分の間、相続登記はせず様子を見るつもりでいる。
- (2) 「特定空家」に指定されると固定資産税が大幅に増加するということがわかったので、早急に空き家の活用方法について検討を始めなければと思っている。
- (3) 母親が1人で居住していた住宅を、相続人が譲渡した場合の譲渡所得について、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を受けるため、火災や不法侵入が心配なのでとりあえず建物を解体するつもりでいる。
- (4) 建物を解体してアパートを建設しては、との業者の勧誘があるが、現在、国内の空き家の50%以上が賃貸用住宅なので、アパート建設については地域の賃貸住宅の需給関係をよく調査したうえで対応するつもりでいる。
- (5) 故郷にUターンして新しい事業を始める人のために、空き家バンクに登録するのも一法と考えている。

[問 43] 次の表は、夫婦で住宅を購入する場合の資金計画である。贈与税の課税を避けるために、どのような割合で持分登記をすればよいか。(1)～(5)から適切なものを1つ選びなさい。

住宅購入資金計画

所要資金		調達		
物件価格	5,000 万円	住宅ローン	夫	3,200 万円
諸費用	400 万円		妻	1,000 万円
			計	4,200 万円
		預貯金取崩し	夫	1,000 万円
妻	200 万円			
計	1,200 万円			
合計	5,400 万円	合計	5,400 万円	

- (1) 夫 5/7 妻 2/7
- (2) 夫 6/8 妻 2/8
- (3) 夫 7/9 妻 2/9
- (4) 夫 8/10 妻 2/10
- (5) 夫 9/11 妻 2/11

[問 44] 独身女性がマンションを購入する際の次の相談内容のうち、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 女性向けの住宅ローンには、金利の優遇、保証料や繰上返済手数料の免除、割安保険料の疾病保障特約など多くの優遇措置が付いているので、他の住宅ローンを検討するまでもなく早速申し込みたいと思います。
- (2) 今後結婚するかどうかかわからず、将来のライフプランもまだ決めかねていますが、とりあえず生活の拠点として落ち着くところが欲しいので、頭金なしでローンを借りて、新築マンションを買おうと思います。
- (3) 将来結婚したときにマンションを売却しやすいように、住宅ローンは元金均等返済で借り、期間短縮型の繰上返済を進めたいと思っています。
- (4) このところ会社の業績が悪く昇給もないため、給料だけで毎月返済するのはちょっと大変なので、借入額の50%をボーナス返済にしたいと思っています。
- (5) 勤務先にも近い便利なところに、床面積 45 m²の手ごろなコンパクトマンションを見つけました。住宅ローン控除の要件にもあっているので、早速ローンを組んで購入を申し込みたいと思います。

[問 45] 持家と賃貸についての意識に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅所有に対する意識を分析すると、各世代とも土地・建物を両方所有したいという意識が主流を占めている。
- (2) この10年間のトレンドとしては、借家で構わないとする賃貸派が漸減傾向であるのに対し、土地・建物を両方所有したいとする持家派は漸増傾向である。
- (3) 持家を望む人たちの理由としては、賃貸物件の大家が高齢者の入居を拒む傾向があり、老後の住居の不安ということが大きな要因となっている。
- (4) 持家と賃貸のコストを長期間の累計額で比較すると、入居期間が長くなると持家よりも賃貸の方が負担は大きいという結果になる。
- (5) 土地の高騰と核家族化が進む中で、二世帯住宅という新しい形の持家が徐々に増えつつある。

[問 46] 住宅を購入したときの印紙税および登録免許税に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 金銭消費貸借契約書には、記載金額に応じた金額の収入印紙を貼付しなければならない。
- (2) 契約書に印紙を貼付しなかった場合も契約の効力には影響しない。
- (3) 登録免許税とは、不動産の所有権保存登記、所有権移転登記、抵当権設定登記等の際に課税される税金である。
- (4) 抵当権設定登記には、固定資産税評価額に応じた登録免許税が課税される。
- (5) 土地・建物の所有権移転登記には、固定資産税評価額に応じた登録免許税が課税される。

[問 47] 住宅ローン控除に関する次の記述のうち、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となる借入金は、民間金融機関、住宅金融支援機構等公的機関、勤務先等からの住宅借入金である。
- (2) 住宅ローン控除が適用されるためには、償還期間が10年以上の住宅借入金であることという要件がある。
- (3) 「認定住宅」については、借入金の残高限度額が一般住宅に比べ優遇されている。
- (4) 住宅ローン控除額を所得税から控除しきれない部分が発生した場合は、そこで控除額は頭打ちとなる。
- (5) 住宅ローン控除の恩恵を十分に受けられない一定以下の低所得者層のために「すまい給付金制度」がある。

[問 48] 住宅の譲渡に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅を譲渡したことによって生じた所得は、総合課税の対象となり、他の所得と合算して課税される。
- (2) 居住用財産を売却し譲渡益が出た場合、一定の条件を満たせば譲渡益から3,000万円の特別控除が認められる。
- (3) 一定の条件を満たす所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合、3,000万円特別控除後の課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下の部分について、譲渡益課税の税率が軽減される。
- (4) 所有期間10年超で10年以上居住している居住用財産を売却して買い換えた場合で取得代金のほうが売却代金より高い場合は、売却益への課税が繰り延べられる。
- (5) 居住用財産を買い換えて譲渡損失が出た場合は、一定の条件を満たせば他の所得と損益通算が認められる。

[問 49] 相続時精算課税制度を利用して住宅取得資金を生前贈与する場合の適用要件に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 受贈者は、贈与を受けた年の1月1日現在で年齢が満20歳以上であること。
- (2) 贈与者は、贈与をした年の1月1日現在で年齢が満60歳以上であること。
- (3) 非課税限度額は、累積で2,500万円である。
- (4) 贈与時に、非課税限度額を超える部分については、一律20%の贈与税が課せられる。
- (5) 相続発生時に贈与財産と相続財産を合算して計算した相続税額からすでに支払った贈与時の贈与税額が控除される。

[問 50] 「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る非課税措置」の要件に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 受贈者は、贈与を受けた年の1月1日現在で年齢が20歳以上であること。
- (2) 贈与者は、受贈者の直系尊属であること。
- (3) 贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下であること。
- (4) 資金用途は、自己居住用住宅の新築、取得、増改築費用であり、土地取得資金は対象外であること。
- (5) この非課税枠は、相続時精算課税制度の2,500万円および基礎控除の110万円のいずれかと併用ができること。

答案作成上のご注意

① 所持品

受験票・鉛筆(HB)・消しゴム・電卓1台(ただし、金融計算・関数・メモ機能付を除く)

② 解答用紙の記入方法

- (1) 受験票の受験番号・氏名が解答用紙の受験番号・氏名と一致していることを確認のうえ、解答用紙の氏名欄にカタカナ名を記入してください。
- (2) コンピューターの印字がない白地の解答用紙を使用する場合は、受験票記載の受験番号・金融機関コード・漢字名・カタカナ名を記入してください。
- (3) 解答用紙を折りまげたり、破ったりしないでください。また、解答用紙が著しくよごれたときは、監督者に申し出て新しい(白地の)解答用紙と取りかえてください。その際は、受験番号・金融機関コード・漢字名・カタカナ名を記入のうえ、受験番号も忘れずにマークしてください。

③ マークの記入方法

この試験は、マーク・シート方式です。

- (1) 正しいマーク例 ● はみださないよう鉛筆で塗りつぶしてください。
- (2) 誤ったマーク例 ① ② ⊗ ⊙ 0
- (3) 訂正方法
消しゴムで跡が残らないようきれいに消してください。
消し方が不完全な場合には二重解答となり採点されません。

④ 本試験の正解は2021年2月12日(金)を目途に次のインターネットサイトに掲示いたします。<https://www.nc-academy-answer.net/>

アクセスする際は、上記URLを直接入力するか、右記QRコードを読み取りして、ダイレクトにアクセスしてください。



(株)農林中金アカデミーのトップページからアクセスすると、アクセス集中によって長時間待たされる、あるいは操作が停止することになりますので控えてください。



株式会社 農林中金アカデミー

〒100-0006 東京都千代田区有楽町1丁目12番1号 新有楽町ビル6階
TEL 03-3217-3051(代表) FAX 03-3217-3083