

ローン推進

解説編の利用にあたって

1. 試験問題は、弊社ホームページに掲載中の別ファイルをご利用下さい。
2. 解説に、2022年度の通信テキストの参照ページを記載していますが、今後、通信テキストの改訂により参照ページが変更になる可能性がありますので、ご注意ください。
3. 試験問題と解説は、試験実施日を基準にしておりますので、勉強にあたっては、その後の「法令・規則・制度等」の改正、変更にご注意下さい。

照会先

〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-27-11

アグリスクエア新宿 9F

農林中金アカデミー研修企画部

TEL 03-6457-8926

目 次

問 1	JA の貸出とコロナ禍	1
問 2	ローン契約と説明義務	2
問 3	ローン契約の特徴と法的性格	3
問 4	住宅ローンの市場環境	4
問 5	住宅ローンの金利	5
問 6	住宅ローンの返済方式	6
問 7	カード利用の市場環境	7
問 8	個人・家計取引のメイン化	8
問 9	住宅ローンの借換え	9
問10	借換えを行った最も多いケース	10
問11	職域ルートの活用	11
問12	内部取引情報から読み解くローンニーズ	12
問13	ライフステージとローン推進	13
問14	ローンの借換え	14
問15	住宅ローンの販売	15
問16	住宅ローンの商品概要	16
問17	居住用財産譲渡の特別控除	17
問18	空き家の状況と対策	18
問19	金融機関における住宅ローンのリスク対応	19
問20	カードローン	20
問21	フラット 35	21
問22	住宅関連会社との関係強化	22
問23	住宅ローンの借換え推進	23
問24	不動産の登記	24
問25	住宅借入金等特別控除	25
問26	JA マイカーローン	26
問27	マイカーローンの販売環境	27
問28	教育ローンの商品特性	28
問29	JA バンクの教育ローン	29
問30	フリーローン	30
問31	カードローンの推進	31
問32	カードローン・多目的ローン・フリーローン	32
問33	個人向けローンの融資限度額	33
問34	個人向けローンの審査	34
問35	スコアリングシートの重点項目	35
問36	住宅ローンの審査	36
問37	不動産の担保価格	37
問38	個人ローンの審査	38
問39	制限行為能力者	39
問40	個人信用情報機関	40
問41	団体信用生命保険	41
問42	延滞発生原因と対応	42
問43	ローン延滞時の対応	43
問44	延滞発生時の初期対応	44
問45	内容証明郵便	45
問46	延滞発生への対応	46
問47	特殊な債権管理の方法	47
問48	代位弁済	48
問49	公的な土地評価基準	49
問50	個人向けローンの申受書類の取扱い	50

JA の貸出とコロナ禍

〔問 1〕 2021 年 3 月末の各金融機関の貸出残高は、コロナ禍の影響を大きく受けた。

JA の貸出が受けた影響について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 都市銀行等では、コロナ対策の緊急融資への対応により、貸出残高が大幅に増加した。一方で JA の貸出の増加率は他業態に比べて低かった。
- (2) JA の住宅ローン残高は、コロナ禍(2020 年 3 月末～2021 年 3 月末)においても順調な伸びを示した。
- (3) 2021 年 3 月末の JA の個人ローン残高(消費財・サービス購入資金の貸出残高)は、他業態と同様、コロナ禍による消費低迷の影響を受けて減少した。

正解 (3)

正解率 31.4%



解 説

(1) は適切。テキスト No.1 P8,9,10「2. 個人向けローンの貸出残高は増加」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P10「2. 個人向けローンの貸出残高は増加」参照。

(3) は適切でない。他業態の個人ローン残高は減少したが、JA では残高を伸ばしている。
 テキスト No.1 P10「2. 個人向けローンの貸出残高は増加」、P11「1. 住宅ローンの占める割合」、P12「2. 住宅ローンと個人ローンの動向」参照。

したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

ローン契約と説明義務

〔問 2〕 ローン契約と金融機関の説明義務について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 金融商品について、顧客の知識や経験に応じて理解できる説明を行うことが必要である。
- (2) 変動金利型および一定期間固定金利型の住宅ローンの金利変動リスクに関し、利用者に対して十分な説明を行うことが必要であるが、一部繰上返済手数料や期限前完済手数料についての説明は必要ない。
- (3) 契約の内容を説明して借入意思、担保提供意思、保証意思があることを確認した上で、職員の面前で、契約者本人から契約書に自署・押印を受けることを原則としている。

正解 (2)

正解率 98.2%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P25「4. 金融機関が遵守すべき事項 (1) 説明義務」参照。
- (2) は適切でない。一部繰上返済手数料や期限前完済手数料についての説明も必要である。テキスト No.1P22,23「住宅ローン利用者に対する金利変動リスク等に関する説明について」、P88「4. 注意すべき説明事項⑤」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P24「3. 農林水産省と金融庁の監督指針 (1) 与信取引等に関する契約時点における顧客への説明③」参照。
- したがって、(2) が適切でないため、これが本問の正解である。

ローン契約の特徴と法的性格

【問3】 ローン契約の特徴と法的性格について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 個人向けローンは、資金使途が住宅や消費財・消費サービスの購入であること、個人所得を返済財源とした月賦返済方式が一般的であること、などの特性がある。
- (2) ローン契約は金銭を目的物とする消費貸借契約であるから、金融機関と顧客双方の合意だけでは成立しない。
- (3) ローン契約書の形式は、ほとんどの金融機関で、顧客だけが署名・捺印して金融機関宛てに差し入れる「差入方式」が採用されている。

正解 (2)

正解率 54.6%



解 説

(1) は適切。テキスト No.1 P28「2. ローン契約とは (1) ローン契約の法的性格」参照。

(2) は適切でない。金銭消費貸借の契約成立要件としては、金融機関と顧客双方の意思が合致すればよい。ただ、合意の内容や権利・義務などの関係について、双方の意思に食い違いが生じる場合などには、客観的に証明するものが必要となるので、文書としての契約書を作成する。テキスト No.1 P29「2. ローン契約とは (1) ローン契約の法的性格」参照。

(3) は適切。テキスト No.1 P30「2. ローン契約とは (2) ローン契約書の形式」参照。

したがって、(2) が適切でないため、これが本問の正解である。

住宅ローンの市場環境

〔問 4〕 住宅ローンの市場環境について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選りなさい。

- a. 住宅金融支援機構が2022年2月に発表した「住宅ローンの貸出動向調査」によれば、民間金融機関が住宅ローンの取組みに今後も「積極的」な理由としては、「家計取引の向上」が最も多く、次いで「短期的に収益獲得が可能」となっている。
- b. 近年、金融機関全体の住宅ローン残高が伸び悩む中、民間金融機関は旧住宅金融公庫のシェアを獲得するなどして、順調に残高を伸ばしている。しかし、わが国の今後の人口減少を考えれば、住宅ローンが今後増える余地は限られており、競争はますます激化すると考えられる。
- c. 住宅金融専門会社は、金融機関の関連会社や住宅関連会社が出身母体になっている、住宅ローンを専門に取り扱う会社である。わが国では、住宅ローン残高全体に占める住宅金融専門会社のシェアは0.8%に過ぎないが、この1年間(2020年3月末～2021年3月末)の伸び率は国内銀行の住宅ローン残高の伸び率を上回っている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 56.7%



解 説

- a. は適切でない。「家計取引の向上」が第1位で、次いで多いのは「貸出残高増強」である。ちなみに「短期的に収益獲得が可能」は8位となっている。テキスト No.1 P33, 34「1. 他業態をも含めた競争が激化している住宅ローン市場 (2) それでも魅力がある住宅ローン」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P33「1. 他業態をも含めた競争が激化している住宅ローン市場 (1) 住宅ローン貸出残高の推移」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P32「1. 他業態をも含めた競争が激化している住宅ローン市場 (1) 住宅ローン貸出残高の推移」参照。

したがって、b,c が適切であるため、(2) が本問の正解である。

住 宅 ロ ー ン の 金 利

〔問 5〕 住宅ローンの金利について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの変動金利型は、長期金利(10年物国債利回り)に連動して適用金利を見直す。
- (2) 住宅ローンの金利タイプは、理論上は金利が低い時には変動金利型を適用し、金利が上昇し始めたら固定金利型に変更するのが良いと言える。ただ、金利の上昇局面では長期金利が先に上昇するので、金利の見直しが行われる時点では、既に長期金利の水準が上がっている可能性もあり、最適の金利が適用になるかは確信できない。
- (3) 国土交通省の2020年度「民間住宅ローンの実態に関する調査」によれば、2019年度の新規貸出に占める固定金利型の割合は3年連続増加している。

正解 (2)

正解率 75.0%



解 説

- (1) は適切でない。変動金利型は長期金利(10年物国債利回り)ではなく、短期プライムレートに連動して適用金利を見直す。テキスト No.1 P36「3.住宅ローンの種類(固定金利型と変動金利型)(1)金利による分類②」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P36,37「3.住宅ローンの種類(固定金利型と変動金利型)(2)有利な金利タイプと近年の傾向①」参照。
- (3) は適切でない。3年連続増加しているのは固定金利型ではなく、変動金利型である。テキスト No.1 P37「3.住宅ローンの種類(固定金利型と変動金利型)(2)有利な金利タイプと近年の傾向②」参照。

したがって、(2)が適切であるため、これが本問の正解である。

住宅ローンの返済方式

〔問 6〕 住宅ローンの返済方式について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 一定期間固定金利型住宅ローンは、固定金利期間中は利率や返済方法は変更できないが、他の金利タイプへの変更は可能である。
- (2) 変動金利型で元利均等返済を採用する場合は、元利金の返済額は5年間変えない仕組みになっていて、その期間は金利が下がれば元金の返済額を増やし、金利が上がれば元金の返済額を減らすことで調整している。
- (3) ボーナス払いを組み合わせる返済方式では、ボーナス返済額は総借入額の50%以内とするのが通常である。

正解 (1)

正解率 58.8%



解 説

- (1) は適切でない。他の金利タイプへの変更もできない。テキスト No.1 P22,23「住宅ローン利用者に対する金利変動リスク等に関する説明について」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P 38「3.住宅ローンの種類（固定金利型と変動金利型）(3) 資金用途別や返済方法別の区分け②」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P50「3.住宅ローン審査のポイント (1) 返済が可能か⑤」参照。
したがって、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

カード利用の市場環境

〔問 7〕 カードの市場環境について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 個人(消費者)に対して行われる信用供与には、消費者金融のほかに百貨店やスーパー、信販会社などが行う販売信用がある。この販売信用の供与額は大幅に増加しており、国内総生産に占めるウェイトも高まっている。
- b. 融資額の総量規制など、貸金業法の改正により貸金業者は大きな打撃を受けたが、最近は業者の数も下げ止まるなど底を打った感じである。JA や銀行は、貸金業法の適用を受けないので直接関係はないが、商圈が重なり合う部分があるので、貸金業者の動向には無関心でいるべきではない。
- c. 国内銀行のカードローン残高は2018年以降、信用金庫は2019年以降減少に転じ、さらに2020年はコロナ禍の影響もあり大幅に減少した。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (3)

正解率 23.5%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P43「3. カードショッピングの進展(1)伸びている販売金融」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P40「1. 重要な個人ローン開拓」, P42「2. 改正貸金業法について(2) 貸金法改正の影響」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P39,40「1. 重要な個人ローン開拓」参照。
したがって、a,b,c すべて適切であるため、(3) が本問の正解である。

個人・家計取引のメイン化

〔問 8〕 個人・家計取引のメイン化について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 総務省が行っている「家計調査」(2020年)によれば、勤労者(2人以上の世帯)の54.3%が借入れを行っており、家庭の多くは何らかの形でローンとかかわりを持っている。家計取引のメイン化を早く確実に進めるには、ローンを売り込み、家計の「支出」のパイプを獲得することがポイントである。
- b. 同調査によれば、「住宅・土地のための負債」は負債全体の92.9%を占めており、住宅ローンは個人向けローンの中心商品であると言える。また、家計メイン化を推進する上でも最も重要な商品である。
- c. 勤労者1世帯(2人以上の世帯)あたりの、2020年の年収に占める負債の比率は115.0%であり、2016年以降減少している。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 73.7%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P57,58「1.個人・家計メイン化には個人向けローンが武器になる(1) 個人・家計のメイン化とは①, (3) 個人・家計メイン化を進めよう」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P57,58「1.個人・家計メイン化には個人向けローンが武器になる(1) 個人・家計メイン化とは, (3) 個人・家計メイン化を進めよう」参照。
- c. は適切でない。2020年の年収に占める負債比率は115.0%で、2016年以降高まっている。テキスト No.1 P57,58「1.個人・家計メイン化には個人向けローンが武器になる(3) 個人・家計メイン化を進めよう」参照。

したがって、a,b が適切であるため、(2) が本問の正解である。

住 宅 ロ ー ン の 借 換 え

〔問 9〕 住宅ローンの他金融機関への借換えについて、適切なものはいくつあるか。

(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 国土交通省の2019年度「民間住宅ローンの実態に関する調査」によると、新規貸出額に占める借換えの割合は単純平均で7.5%と、前年度の9.5%より減少している。これは、マイナス金利政策下で低下した金利水準が低位で張り付いているため、顧客の借換えメリットが少なくなってきたことが影響している。
- b. 借換えを行う場合には、抵当権を設定し直す費用や、保証料・保険料などの新たな負担が生じる。また、期限前返済の場合のペナルティを課している金融機関もあるので、その場合は借換えに伴うコストはさらに増える。
- c. 金利選好意識が強いお客様に対しては、場合によっては金利引下げの条件変更についても弾力的に対応し、他金融機関への借換えを防止する。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (3)

正解率 71.4%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P37,38「3. 住宅ローンの種類（固定金利型と変動金利型）(3) 資金用途別や返済方法別の区分け①」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P63,64「4. 他金融機関への借換え防止策 (2)「借換え」に必要な状態とは②」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P65「4. 他金融機関への借換え防止策 (3) 対応策②」参照。
したがって、a,b,c すべて適切であるため、(3) が本問の正解である。

借換えを行った最も多いケース

〔問 10〕 住宅金融支援機構は「住宅ローン借換えの実態調査」(2020 年度)の中で、借換えを行った最も多いケースを公表している。借換え後に金利タイプを「全期間固定型」に変更したケースの内容として、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 借換え後の融資額は、1,500 万円超～2,000 万円以下と 2,000 万円超～2,500 万円以下が並んでおり、最も多い。
- (2) 借換え後の返済期間は、30 年超 35 年以内の場合が最も多い。
- (3) 借換え前後の金利差は、0.5%超～1.0%以下の場合が最も多い。

正解 (3)

正解率 41.2%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P64,65「4. 他金融機関への借換え防止策 (2)「借換え」に注意が必要な状態とは②」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P64,65「4. 他金融機関への借換え防止策 (2)「借換え」に注意が必要な状態とは②」参照。
- (3) は適切でない。借換え前後の金利差は、「0.5%以下」の場合が最も多い。テキスト No.1 P64,65「4. 他金融機関への借換え防止策 (2)「借換え」に注意が必要な状態とは②」参照。したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

職 域 ル ー ト の 活 用

〔問 11〕 職域ルートの利用について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 比較的期間が短く、融資金額も少額である個人ローン(狭義)の借換えは、個々の案件ごとに見ると、顧客とJA双方にとって手間のかかる割にメリットはそれほど多くない。したがって、借換えの推進は、効率性を考えて職域・企業単位で行うことも重要である。
- b. 企業単位での個人ローン推進は、既に社内融資制度を持つ企業と新しく制度を創設する企業とで、対応は同じである。
- c. 社内融資制度の提携ローンの融資形態をカードローン方式にした場合は、従業員にとって借越極度の範囲内で、いつでも何回でもJAのATM・CD等を利用して簡単に借入れができるというメリットがある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 68.8%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P73「3.取引先企業の職域ルートを活用で大きな成果を(1)従業員の福利厚生の充実」参照。
- b. は適切でない。社内融資制度を新しく創設する企業には、高金利借入れによる不測の事態を回避する観点から、企業提携の個人ローンを勧めることも有効である。一方で、既に制度を持つ企業に対しては、既存融資分を含めた制度の一括借換えを勧める、というように対応は異なる。テキスト No.1 P74「3.取引先企業の職域ルートを活用で大きな成果を(1)従業員の福利厚生の充実」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P74「3.取引先企業の職域ルートを活用で大きな成果を(2)長期的推進体制が必要」参照。

したがって、a,c が適切であるため、(2) が本問の正解である。

内部取引情報から読み解くローンニーズ

〔問 12〕 内部取引情報を活用して、顧客にローンを勧誘する以下のケースのうち、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 既存の顧客に対してローンセールスを行う際には、取引歴が長い人ほど延滞率が低く、信用度が高いと言われている。ただし、これは「ローン取引歴がある先」の場合であり、「貯金取引のみの先」については、たとえ給与振込、配当金などの自動受取り、5大公共料金をはじめ共済掛金の引落としなどがあっても該当しない。
- (2) 住宅ローンが完済になった先は、リフォームローンの見込先となるので、完済になった時点で積極的にアプローチする。
- (3) 小・中学校の給食費や高校の授業料の口座振替をしている顧客に対し、教育ローンを売り込む。

正解 (3)

正解率 63.7%



解 説

- (1) は適切でない。取引歴が長い人の信用度が高い点については、貯金取引についても言える。テキスト No.1 P68「1.CIF 情報は常に新しく (2) 取引歴の長い人は延滞率が低い」参照。
- (2) は適切でない。住宅ローン利用者は完済を心待ちにしており、完済後の青写真をかなり早い時期から描いているのが通常である。そのため、より早めのアプローチが必要である。テキスト No.1 P72「2. 自 JA・JF 内の取引情報の有効活用 (2) 融資関係情報の活用②」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P70「2. 自 JA・JF 内の取引情報の有効活用 (1) 貯金・決済関係情報の活用①」参照。

したがって、(3) が適切であるため、これが本問の正解である。

ライフステージとローン推進

〔問 13〕 お客様へのローン推進等について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 60代になると、多くの人は定年を迎え、退職金で残っているローンを返済して年金生活に入る。原則的には借入れを行う時期ではないが、長寿社会になってまだ働いている人も多いので、一律にローン推進の間口を閉じるのではなく、アパート新築などのローンニーズには応えたいものである。
 - b. 個人ローン利用者が年金受給年齢に近い場合には、年金指定の予約活動を行い、若年者の場合には、父・母・祖父母など近親者への年金口座指定替え勧誘を行うなどして、年金取引に結び付ける。
 - c. 老後の生活資金確保の意味を持つ年金等は、仮差押禁止債権となっている。
- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ

正解 (3)

正解率 63.1%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P51,52「2. ステージごとのローンニーズをつかめ④」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P62「3. 年金指定（含予約）を積極的にアタックする（2）年金口座の獲得作戦」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P126「4. 仮差押の制限①」参照。
- したがって、a,b,c すべて適切であるため、(3) が本問の正解である。

ロ ー ン の 借 換 え

〔問 14〕 ローンの借換えについて、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンの借換え時には、貯金通帳の出入りを見ることにより顧客の返済ぶりをチェックできるので、与信リスクを排除しやすいという利点がある。
 - b. 住宅ローン以外の狭義の個人ローンでは、融資金額も少額で返済期間もそれほど長くはないので、借換えによる金利負担の軽減にはつながりにくい。しかし、借換えにより取引一本化を図ることで、全体として月々の返済負担が軽減できる場合は、顧客にとっても目に見えやすいメリットになる。
 - c. 住宅ローンの借換えは、JA・JFにとって、比較的短期間に長期貸出を伸ばすことができるというメリットがある。
 - d. 担保割れしている場合は、ただちに住宅ローンの借換への検討を中止する。
- (1) 2つ
(2) 3つ
(3) 4つ

正解 (2)

正解率 75.3%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P76「1. 借換えが最大の推進策である理由 (1) 住宅ローンの場合」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P77「1. 借換えが最大の推進策である理由 (2) 個人ローンの場合」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P77「1. 借換えが最大の推進策である理由 (1) 住宅ローンの場合」参照。
- d. は適切でない。担保割れしていても、条件を満たす時は借換への適用を検討する。テキスト No.1 P77「2. 推進の準備はこうする (2) 借換え推進のポイント」参照。
したがって、a,b,c が適切であるため、(2) が本問の正解である。

住 宅 ロ ー ン の 販 売

〔問 15〕 住宅ローンの販売について、適切なものを(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- (1) 激しい金利競争にもかかわらず、多くの金融機関は住宅ローンの積極化方針を変えていない。住宅金融支援機構の調査(2020年度)によれば、積極化の具体策としては「審査期間の短期化」,「手数料や諸費用の引下げ」を挙げる金融機関が最も多い。
- (2) 住宅購入者の平均像から見ると、購入資金に関しては自己資金が約2割、借入れが約8割となっている。
- (3) 今後の金利情勢の変化によって、顧客の返済負担が増える可能性が想定される固定金利型の仕組みについては、説明に際して特に注意が必要である。

正解 (2)

正解率 67.0%



解 説

(1) は適切でない。積極化の具体策として最も多いのは、「商品力強化」「営業体制強化」である。ここで挙げた「審査期間の短期化」は6位,「手数料や諸費用の引下げ」は9位である。テキスト No.1 P84,85「1.住宅購入時は自己資金2割, 残りの8割は借入れ (2) 金融機関における住宅ローンの位置づけ②」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P83「1.住宅購入時は自己資金2割, 残りの8割は借入れ (1) 多様化するニーズを把握する」参照。

(3) は適切でない。今後の金利情勢の変化によって、顧客の返済負担が増える可能性が想定されるのは、「変動金利型」の住宅ローンである。テキスト No.1 P87「4.注意すべき説明事項」参照。

したがって、(2) が適切であるため、これが本問の正解である。

住宅ローンの商品概要

〔問 16〕 住宅ローンの商品概要について、適切でないものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 契約締結にあたり、返済が滞った場合には期限の利益が喪失されるなどの契約内容についても、十分な説明が必要である。
- b. JA 住宅ローンは、原則として保証人は必要ないが、代わりにローン利用者が失業して収入がなくなり、返済が滞った場合などの備えとして、JA の保証料負担による保証機関の保証を義務付けている。
- c. 金融機関は融資した物件に対し、第1 順位の抵当権を設定する。最近では、金融機関は保証会社の保証のみで、保証会社が担保を取る形もある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 71.6%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P26「4. 金融機関が遵守すべき事項 (2) 情報提供」参照。
 - b. は適切でない。保証料は JA ではなく、顧客が負担する必要がある。テキスト No.1 P88「4. 注意すべき説明事項③」参照。
 - c. は適切。テキスト No.1 P88「4. 注意すべき説明事項④」参照。
- したがって、b. が適切でないため、(1) が本問の正解である。

居住用財産譲渡の特別控除

〔問 17〕 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) マイホームなど居住用財産を譲渡した場合、譲渡した不動産の所有期間が長期・短期に関係なく、その譲渡益から上限 3,000 万円を控除することができる。
- (2) 住宅の取り壊し後、譲渡契約の日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないことが適用条件となっている。
- (3) 居住用財産譲渡の特別控除は、居住しなくなった日から 5 年を経過する日の属する年の、12 月 31 日までに売却した時に適用される。

正解 (3)

正解率 65.7%



解 説

(1) は適切。譲渡した不動産の所有期間の長短に関係なく適用が認められる。テキスト No.1 P94「3. 住み替えには税務相談が大切 (1) 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P95「3. 住み替えには税務相談が大切 (1) 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除」参照。

(3) は適切でない。居住しなくなった日から、3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売却した時に適用される。テキスト No.1 P95「3. 住み替えには税務相談が大切 (1) 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除」参照。

したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

空 家 の 状 況 と 対 策

〔問 18〕 空き家の状況と対策について、適切でないものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 総務省の「住宅・土地統計調査」によると、2018年の空き家数は849万戸と総住宅数の13.6%に達し、防災性・防犯性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化など周辺への様々な影響を与えているため、放置できない状況になっている。
- b. 政府の空き家の発生を抑制するための特例措置は、「相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、2023年12月31日までに売却した場合、一定の条件に当てはまる時は、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができる」というものである。
- c. 空き家対策の特例措置は、相続時から3年を経過する日が属する年の12月31日までに、被相続人が相続の開始直前まで居住していた家屋について、相続人が当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームしたものに限り、その敷地を含む)または取り壊し後の土地を譲渡した場合に対象となる。被相続人が老人ホーム等に入居していた場合には、対象にならない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 75.3%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P97「3. 住み替えには税務相談が大切 (3) 被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P97「3. 住み替えには税務相談が大切 (3) 被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」参照。
- c. は適切でない。2019年度の改正で「老人ホーム等に入居していた場合(一定要件を満たした場合に限る)」も対象に加わるようになった。テキスト No.1 P97「3. 住み替えには税務相談が大切 (3) 被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」参照。
したがって、c. が適切でないため、(1) が本問の正解である。

金融機関における住宅ローンのリスク対応

〔問 19〕 金融機関における住宅ローンのリスク対応について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 金融機関が団体信用生命保険を付保するのは、住宅ローンのように収益を生まない資産取得を対象とするローンで、借主(被保険者)が死亡した場合、弁済力のない遺族を、担保処分のために退去させる等の問題を回避することを狙いとしている。
- b. フラット 35 は、住宅ローンの借入者が失職して収入がなくなり、返済が滞った場合などのリスクに備えることを目的とし、住宅金融支援機構が、一定の条件を備えた民間金融機関が行う住宅ローンの債権を買い取る制度である。
- c. 疾病保障付損害保険は、住宅ローンに付帯する任意の保険で、住宅ローンの借主が病気で所定の状態になった時のリスクに対応する仕組みである。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 37.4%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P56「3. 住宅ローン審査のポイント (3) 団体信用生命共済(保険)の付保」参照。
- b. は適切でない。短期資金で資金調達を行っている民間金融機関が、20年、30年という超長期の固定金利型住宅ローンを取り扱うのは難しいと言える。そのため、住宅金融支援機構が定める条件を備えた、民間金融機関が行う住宅ローンの債権を住宅金融支援機構が買い取り、それを担保とする債券を発行し、機関投資家に販売する制度が「フラット 35」である。テキスト No.1 P34「2.2 つの公的金融機関 (1) 住宅金融支援機構」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P89「4. 注意すべき説明事項⑥」参照。
したがって、a,c が適切であるため、(2) が本問の正解である。

カ ー ド ロ ー ン

〔問 20〕 カードローンについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンが利幅の大きい商品でなくなった現在、カードローンは適用金利が高く、相対的に利幅の大きな商品となっており、金融機関の収益にとって重要な商品である。
- (2) ニーズが顕在化していない大口貯金取引先や、過去の住宅ローン利用者などは、カードローンのセールスの狙い目となる。
- (3) ほとんどのカードローンには約定返済(借入当初に約束した返済条件、月々の返済額等)が付いていないため、特に返済計画は不要であり、好きな時に自由に返済できる商品である。

正解 (3)

正解率 61.9%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P27「1. カードローンは重要な商品 (1) 重要な個人ローン商品」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P27「1. カードローンは重要な商品 (1) 重要な個人ローン商品」参照。
- (3) は適切でない。ほとんどのカードローンには約定返済(借入当初に約束した返済条件、月々の返済額等)が付いているので、計画的な生活設計が立てられるなどのメリットもある。テキスト No.2 P28「1. カードローンは重要な商品 (2) お客様のメリット - 高い利便性と緊急性」参照。

したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

フ ラ ッ ト 3 5

〔問 21〕 住宅金融支援機構のフラット 35 について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 住宅金融支援機構は、住宅金融支援機構が定める条件を備えた、民間金融機関が行う住宅ローン「フラット 35」の債権を買い取り、それを担保とする債券を発行して、個人投資家に販売している。
- (2) フラット 35 の利用条件は、融資額 100 万円以上 8,000 万円以下で、建設費または購入価額以内である。
- (3) フラット 35 は、対象物件に第 1 順位の抵当権を設定する。保証人は必要ない。

正解 (1)

正解率 59.3%



解 説

- (1) は適切でない。個人投資家ではなく、機関投資家に販売している。テキスト No.1 P34 「2.2 つの公的金融機関 (1) 住宅金融支援機構」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P108 「1. 住宅金融支援機構のフラット 35 (2) 利用条件」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P108 「1. 住宅金融支援機構のフラット 35 (2) 利用条件」参照。
- したがって、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

住宅関連会社との関係強化

〔問 22〕 自店と取引がある住宅関連会社とのパイプ作りについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの販売チャネルとして、「住宅事業者ルート」は最も重視されており、住宅関連会社との信頼関係構築が推進上の大きな課題となっている。
- (2) 住宅関連会社とのパイプ作りには、定期的な訪問や情報提供などが必要である。そのため、自店の取引先の個人情報も、場合によっては提供することが必要である。
- (3) 金融機関にとって有用な情報は、マンション・住宅街の分譲情報である。例えば、取引先の住宅関連会社が以前手がけた物件のリストを申し受け、借換え案件を探すことなどが有効である。

正解 (2)

正解率 91.0%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P114,115「1. まずは情報交換の仕組みづくりを」参照。
- (2) は適切でない。金融機関には守秘義務があるため、自店取引先の個人情報を他者に漏らすことは厳禁である。テキスト No.1 P26「4. 金融機関が遵守すべき事項 (5) 守秘義務」, P116「2. 具体的な活動手法はこうする (2) 当方からの情報提供」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P117「2. 具体的な活動手法はこうする (5) マンションや住宅の販売・分譲時期情報は重要」参照。
- したがって、(2) が適切でないため、これが本問の正解である。

住宅ローンの借換え推進

〔問 23〕 住宅ローンの借換え推進には、不動産登記簿の活用が不可欠である。不動産登記簿について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 表題部には、土地の場合には所在地・地番・地目・地積などが、建物の場合には建物の所在地および地番・家屋番号・種類・構造・床面積・新築年月日などが記載されているので、担保価格算定のデータになる。
 - b. 甲区欄には、所有権に関する事項が記載されている。所有者と権利関係の確認を行い、分譲業者はどこかなどをチェックする。
 - c. 乙区欄には、「所有権以外の権利に関する事項」が記載されている。借入先・金額・金利・借入日・担保の種類など借換えに必要な諸情報が記載されているので、入念に調査する。
- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ

正解 (3)

正解率 64.9%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P123「2. 借換え推進の準備に不動産登記簿の活用を (2) 不動産登記簿の活用」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P123「2. 借換え推進の準備に不動産登記簿の活用を (2) 不動産登記簿の活用」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P123「2. 借換え推進の準備に不動産登記簿の活用を (2) 不動産登記簿の活用」参照。

したがって、a,b,c すべて適切であるため、(3) が本問の正解である。

不 動 産 の 登 記

〔問 24〕 不動産の登記について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産登記簿は、当該物件を管轄している法務局(登記所)に出向き、「申請書」で所定の手続きを行えば誰でも閲覧を請求できるが、登記簿謄本・抄本の交付については、本人に限り請求することができる。
- (2) 所有権移転請求権保全の仮登記がなされている場合には、後で本登記が申請されると、仮登記をした日に遡って本登記がなされたのと同様の効果が生じる。そのため、仮登記以降にされた登記はすべて無効になるので、その仮登記を抹消させない限り担保としては不適格である。
- (3) わが国では登記の公信力が認められていないので、登記簿に記載されている所有者が真の所有者でない場合もある。

正解 (1)

正解率 72.4%



解 説

- (1) は適切でない。不動産登記簿は、法務局で所定の手続きを行えば誰でも閲覧を請求できる。登記簿謄本または抄本の交付についても、誰でも請求することができる。テキスト No.1 P121「2. 借換え推進の準備に不動産登記簿の活用を (2) 不動産登記簿の活用」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P126「2. 借換え推進の準備に不動産登記簿の活用を (4) 注意すべきポイント①」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P126,127「2. 借換え推進の準備に不動産登記簿の活用を (4) 注意すべきポイント②」参照。

したがって、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

住宅借入金等特別控除

〔問 25〕 住宅借入金等特別控除について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅借入金等特別控除は、政府の経済対策によって始まった時限立法であり、2025（令和7）年12月31日までに自己の居住の用に供した場合で、一定の条件を満たす場合において適用される。
- (2) 控除の対象となる住宅借入金は、償還期間が20年以上の割賦償還方式により返済するとされている住宅の取得、および増改築に係る借入金および敷地に関する借入金である。
- (3) 適用要件としては、住宅取得後6ヵ月以内に居住し、その後引き続き居住していること等が必要である。

正解 (2)

正解率 67.3%



解 説

(1) は適切。テキスト No.1 P135,136「4. 住宅借入金等特別控除」参照。

(2) は適切でない。償還期間は20年以上ではなく10年以上である。テキスト No.1 P136「4. 住宅借入金等特別控除 (2) 控除の対象となる住宅借入金の適用要件」参照。

(3) は適切。テキスト No.1 P136「4. 住宅借入金等特別控除 (1) 住宅借入金等特別控除の適用要件」参照。

したがって、(2) が適切でないため、これが本問の正解である。

J A マイカーローン

〔問 26〕 JAバンクの一般的なマイカーローンについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 融資対象は、借入時の年齢が満18歳以上であり、最終償還時の年齢が80歳未満の方である。
- (2) 運転免許取得費用や車庫建設費用としては利用できない。
- (3) 担保は不要だが、各JA所定の保証機関の保証が必要である。

正解 (2)

正解率 84.0%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P7「2. マイカーローンの推進 (2) 地場のディーラーから紹介を受ける」参照。
- (2) は適切でない。運転免許取得費用や車庫建設費用にも利用可能である。テキスト No.2 P7「2. マイカーローンの推進 (2) 地場のディーラーから紹介を受ける」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P7「2. マイカーローンの推進 (2) 地場のディーラーから紹介を受ける」参照。

したがって、(2) が適切でないため、これが本問の正解である。

マイカーローンの販売環境

〔問 27〕 マイカーローンの販売環境について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 自動車ディーラーの自社金融が減少してきていることから、金融機関のマイカーローンは年々増加している。
- b. JA も含め有力金融機関では、インターネットで申込みを行い、来店しなくても融資の可否が分かるなど、マイカーローンの手続きを簡便化して訴求効果を持たせる工夫をしている。
- c. 自動車の販売台数は、少子化による人口減少に伴い国内市場が縮小したことに加え、車を持たない人、カーシェアを利用する人、若者のライフスタイルの多様化等により伸び悩んでいる。特に 2021 年は、コロナ禍の影響で約 240 万台まで落ち込んだ。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 51.8%



解 説

- a. は適切でない。自動車ディーラーの自社金融が増加してきていることから、金融機関のマイカーローンは伸び悩んでいる。テキスト No.2 P4,5 「1.自動車は住宅に次ぐ大きな買い物 (1) 自動車環境の変化と自動車ローン」 参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P5,6 「1.自動車は住宅に次ぐ大きな買い物 (2) 自 JA・JF のマイカーローンで顧客に直接アタック」 参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P4 「1.自動車は住宅に次ぐ大きな買い物 (1) 自動車環境の変化と自動車ローン」 参照。

したがって、b,c が適切であるため、(2) が本問の正解である。

教育ローンの商品特性

〔問 28〕 教育ローンの商品特性等について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 文部科学省の「子供の学習費調査」(2018年度)によると、幼稚園から高等学校卒業までに子ども1人にかかる教育費は、すべて公立の場合には500万円以上であり、すべて私立の場合には3,000万円以上となっている。
- b. 最近は、メガバンクを中心に、ほとんどの金融機関がWeb完結型の教育ローンを取り扱っており、ネットでの申込みが可能な点を売りにしている。
- c. 日本政策金融公庫では、教育費に対して教育一般貸付を行っており、融資金額は最高350万円、融資期間は最長15年である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 38.7%



解 説

a. は適切でない。すべて私立の場合は1,829万8,000円で、すべて公立の場合の約3.4倍である。テキスト No.2 P12「2. 費用を数字で訴える (1) 高等学校までの学習総額費は公立で約500万円」参照。

b. は適切。テキスト No.2 P15「2. 費用を数字で訴える (4) 教育ローン商品の概要」参照。

c. は適切。テキスト No.2 P16「3. 国の教育ローン」参照。

したがって、b,c が適切であるため、(2) が本問の正解である。

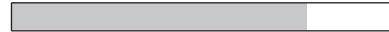
JAバンクの教育ローン

〔問 29〕 JAバンクの一般的な教育ローンの商品概要について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) JAバンクの教育ローンの融資対象は、借入時の年齢が満20歳以上であり、最終償還時の年齢が満71歳未満の方である。
- (2) 資金使途は、就学する子弟の教育に関するすべての資金(借入申込日から2ヵ月以内に支払い済みの資金を含む)だが、下宿するアパートの家賃等は対象外である。
- (3) 担保や保証は不要だが、JAが指定する保証機関の保証を利用することが必要である。

正解 (2)

正解率 77.8%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P16「2. 費用を数字で訴える。(4) 教育ローン商品の概要」参照。
- (2) は適切でない。下宿するアパートの家賃等も融資の対象となる。テキスト No.2 P16「2. 費用を数字で訴える。(4) 教育ローン商品の概要」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P16「2. 費用を数字で訴える。(4) 教育ローン商品の概要」参照。したがって、(2) が適切でないため、これが本問の正解である。

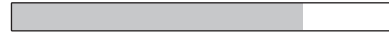
フ リ ー ロ ー ン

〔問 30〕 フリーローンについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) フリーローンは、資金用途を特定せずに利用できるローンであり、顧客にとっては気軽に利用できるというメリットがある。
- (2) 最近では、フリーローンをカードローンに統合したケースや、JAバンクのようにフリーローンと多目的ローンを別に提供するケースなど、各金融機関により商品性が多様化してきている。
- (3) 個人が金融機関から借入れを行う目的として最も多いのは、二人以上の世帯、単身世帯ともに「日常の生活費」であり、フリーローンのニーズは極めて高いと言える。

正解 (3)

正解率 76.8%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P17「1. 資金用途を限定しないローン(1)フリーローンとは」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P20「1. 資金用途を限定しないローン (3) 商品の概要③」参照。
- (3) は適切でない。二人以上の世帯では、「住宅取得または増改築などの資金」が最も多く、「日常の生活費」はその次である。単身世帯では「日常の生活費」が最も多い。テキスト No.2 P18「1. 資金用途を限定しないローン (2) 貸さない判断も必要」参照。

したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

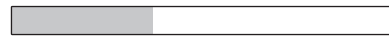
カードローンの推進

【問 31】 カードローンの推進について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) カードローン売り込む対象は、既に借入れがあるなしに関わらず、現時点でローンニーズがある人(顕在化している人)とローンニーズがない人(顕在化していない人)に大別される。このうち、前者の人への売込みが成功のカギになる。
- (2) 審査基準は、各金融機関とも取引実績を重視しており、例えば給与振込、財形預貯金、公共料金の自動振替、積立や定期預貯金などの取扱実績によって極度額を設定している。
- (3) 共働き世帯は、自由なお金も持っているが、支出も大きいことが一般的であるため、カードローン売り込むターゲットになる。

正解 (1)

正解率 37.1%



解 説

- (1) は適切でない。後者のローンニーズが顕在化していない大口貯金取引先や、過去の住宅ローン利用者などの優良な取引層が狙い目となる。テキスト No.2 P27「1. カードローンは重要な商品 (1) 重要な個人ローン商品」, P34「3. 潜在的な需要層への販売がポイント」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P28「1. カードローンは重要な商品 (1) 重要な個人ローン商品」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P36「5. 家計の中心である主婦も絶好のターゲット (2) 共働き世帯へのアプローチ」参照。

したがって、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

カードローン・多目的ローン・フリーローン

〔問 32〕 一般的な JA カードローン, JA 多目的ローン, JA フリーローンについて, 適切なものを 1 つ選びなさい。

- (1) JA カードローンは, あらかじめ決められた融資限度の範囲内で, いつでも自由に反復して借入れができるが, JA 多目的ローン, JA フリーローンは都度, 審査を受ける必要がある。
- (2) JA 多目的ローンは資金使途証明の提出は不要だが, JA フリーローンは資金使途証明の提出が必要である。
- (3) JA フリーローンは, 資金使途を特定せず利用できるローンであるが, 事業資金には利用できない。

正解 (1)

正解率 63.9%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P22 「2. フリーローンとカードローンの違いを知る」, P28 「1. カードローンは重要な商品 (2) お客様のメリット — 高い利便性と緊急性①②」参照。
- (2) は適切でない。多目的ローンは資金使途証明の提出が必要だが, フリーローンは必要ない。テキスト No.2 P19,20 「1. 資金使途を限定しないローン (3) 商品の概要②」
- (3) は適切でない。JA フリーローンは, 事業資金にも利用することができる。テキスト No.2 P19,20 「1. 資金使途を限定しないローン (3) 商品の概要②」参照。
- したがって, (1) が適切であるため, これが本問の正解である。

個人向けローンの融資限度額

〔問 33〕 カードローンは、それぞれの顧客に対して貸付限度額が決まっているが、同じ借入者に複数のローンを貸し付ける場合にも、トータルで貸付限度額を決めている金融機関もある。仮に JA の個人向けローンのトータルの貸付限度額を 1,000 万円とした時、JA と取引のある A さんの場合、カードローンの枠をあといくら増やせるか。(1)～(3)の中から正しいものを 1 つ選びなさい。

＜A さんの借入状況＞

- ・ カードローンを極度額 100 万円で設定利用中。現在の借入残高 40 万円
(商品概要上のカードローン上限は 500 万円以内)
- ・ マイカーローン 当初借入 300 万円 現在の借入残高 250 万円
- ・ 教育ローン 当初借入 250 万円 現在の借入残高 220 万円
- ・ 多目的ローン 当初借入 200 万円 現在の借入残高 180 万円

- (1) 150 万円
(2) 200 万円
(3) 250 万円

正解 (3)

正解率 68.0%



解 説

カードローンは借入残高でなく融資極度額でカウントし、それ以外のローンは借入残高でカウントする。

$$1,000 \text{ 万円} - (100 \text{ 万円} + 250 \text{ 万円} + 220 \text{ 万円} + 180 \text{ 万円}) = 250 \text{ 万円}$$

A さんの場合、枠としては 250 万円ある。JA カードローンの上限は 500 万円なので、あと 400 万円が上限となることから、250 万円は利用可能である。テキスト No.2 P32「1. カードローンは重要な商品 (5) カードローンの商品概要②」参照。

したがって、(3) が本問の正解である。

個人向けローンの審査

〔問 34〕 個人向けローンの審査について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. クレジットヒストリーとは、消費者信用の利用および返済実績のことであり、通常、この基準を判断するために、個人信用情報センターの情報照会や既存借入の返済予定一覧表、現在残高を証明する書類の提出を求める。
- b. 年収に占める年間の負債返済総額の割合を「返済比率」といい、住宅金融支援機構の2021年度「住宅ローンの貸出動向調査」では、重要度を増している審査項目のトップに挙げられている。
- c. 個人向けローンの審査においては、資金使途を把握することが大切である。後向きの資金使途のローンは、延滞が多いことに留意すべきである。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (3)

正解率 69.3%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P41「2. 定性分析の3つのポイント①」参照。
 - b. は適切。テキスト No.2 P42「3. 定量分析で重要な返済比率」参照。
 - c. は適切。テキスト No.2 P42「2. 定性分析の3つのポイント③」参照。
- したがって、a,b,c すべて適切であるため、(3) が本問の正解である。

スコアリングシートの重点項目

〔問 35〕 スコアリングシートは、スコアリングシステムの考え方に基づき、過去の与信実行客の利用実績・支払実績を統計的に分析し、与信できるかどうかを数値化するものである。その際に重要度の高い項目（a～f）の組合せとして正しいものを、（1）～（3）の中から1つ選びなさい。

- a. 年齢 b. 勤務先 c. 勤続年数
d. 家族の資産状況 e. 取引状況 f. 年収状況
（1） b, d, e
（2） a, c, f
（3） c, e, f

正解（3）

正解率 78.9%



解 説

スコアリングシートで重視すべき項目は、勤続年数、年収状況、住宅保有状況、取引状況、年間返済比率、個人信用情報センターへの照会である。したがって、設問の中では c,e,f の3つであるため、（3）が正解となる。テキスト No.2 P43～45「4. スコアリングの内容と確認資料（2）スコアリングシートの項目と徴収する確認資料」参照。

住 宅 ロ ー ン の 審 査

〔問 36〕 住宅ローンの審査について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 担保掛目については、土地とその上の建物は70%以内、マンションは65%以内、借地上の建物は55%以内、国債は60%以内とする例が多い。
 - b. 住宅金融支援機構、財形住宅融資、社内借入れなどがある場合は、その融資条件の確認を行い、年間返済額に加算して返済能力を算定する。
 - c. JAでは、住宅ローンの保全措置として融資対象物件の担保取得、団体信用生命共済(保険)の付保、保証会社の連帯保証の徴求を行っているが、債務者本人の勤務する会社が倒産したり、病気などで死亡する恐れを考慮すると、リスクの高い商品と言える。
- (1) 0(なし)
 (2) 1つ
 (3) 2つ

正解 (2)

正解率 45.1%



解 説

a. は適切でない。土地とその上の建物は80%以内、マンションは75%以内、借地上の建物は65%以内、国債は90%以内とする例が多い。テキスト No.2 P51「3.住宅ローン審査のポイント(2)担保物件の検討①」参照。

b. は適切。テキスト No.2 P50「3.住宅ローン審査のポイント(1)返済が可能か③」参照。

c. は適切でない。住宅ローンは、融資対象物件の担保取得、団体信用生命共済(保険)の付保、保証会社の連帯保証の徴求等の保全措置を取っているため、リスクの少ない商品になっている。テキスト No.2 P47「1.住宅ローンはリスクの少ないローン」参照。

したがって、bが適切であるため、(2)が本問の正解である。

不動産の担保価格

〔問 37〕 不動産担保について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 担保価格とは、金融機関が不動産を担保として融資する場合の担保物件の価格である。担保価格は、抵当権の存続期間中に債権を継続的に保全するので、通常は、融資期間中にいつ担保物件を処分しても、完全に債務の弁済が得られる価格でなければならない。
- b. 不動産の正常価格とは、何人にも客観的な判断で妥当と認められる価格である。売買価格は、需給当事者(売主と買主)によって定められた交換価格であるので、正常価格と言える。
- c. 担保価格は、正常価格から担保としてのリスクすなわち掛目を控除した価格である。掛目は各金融機関の定める内部規定により決められている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 46.6%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P54「3.住宅ローン審査のポイント (2) 担保物件の検討③」参照。
- b. は適切でない。当該物件の個性、売主・買主の感情、投機性などの取引もあるので、一概に売買価格が正常価格とは言えない。テキスト No.2 P55「3.住宅ローン審査のポイント (2) 担保物件の検討③」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P55「3.住宅ローン審査のポイント (2) 担保物件の検討③」参照。
したがって、a,c が適切であるため、(2) が本問の正解である。

個人ローンの審査

〔問 38〕 個人ローンの審査について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 多くの金融機関では顧客の利便性を考え、個人ローンの確認書類を揃えなくても、ネットで事前審査が受けられるようになっている。
- (2) 事前審査が通ると、事前審査の申請どおりの正式申込みであれば、正式な審査もほぼ間違いなく通ることが通常である。
- (3) 各種の個人向け無担保ローンの審査に共通している事項として、住宅ローンや他からの借入れを含め、月の返済額が収入の30%以内であることが挙げられる。

正解 (3)

正解率 64.4%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P69「4. 事前審査と適否のポイント (1) 事前審査の受付」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P69「4. 事前審査と適否のポイント (1) 事前審査の受付」参照。
- (3) は適切でない。住宅ローンや他からの借入れを含め、月の返済額が収入の20%以内であることがポイントである。テキスト No.2 P70「4. 事前審査と適否のポイント (2) 個人ローン審査の適否のポイント」参照。

したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

制 限 行 為 能 力 者

〔問 39〕 制限行為能力者との取引上の留意点について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 制限行為能力者に対する民法の規定は強行規定であり、安易に考えて適当な処理をすることがないよう注意が必要である。行為能力の有無については、未成年者はマイナンバーカードや健康保険証、運転免許証、後見人等については成年後見登記の「登記事項証明書」の提示を求めて確認する。
- (2) 法定代理人の同意を得ないで未成年者と取引を行った場合には、法定代理人の追認を求める必要がある。法定期間内に確答がなければ、追認したものと認められる。
- (3) 民法の改正により、2022（令和4）年4月1日から成年年齢が18歳に引き下げられたので、JAをはじめ多くの金融機関では、18歳になれば住宅ローンの借入れが単独で行えるようになった。

正解 (3)

正解率 33.8%



解 説

(1) は適切。テキスト No.2 P72「1. 制限行為能力者制度と取引上の留意点 (2) 制限行為能力者とローン取引①」, P74「1. 制限行為能力者制度と取引上の留意点 (3) 実務上の留意点」参照。

(2) は適切。テキスト No.2 P72「1. 制限行為能力者制度と取引上の留意点 (2) 制限行為能力者とローン取引①」参照。

(3) は適切でない。テキスト No.1 P86「3. 住宅ローンの商品概要」, テキスト No.2 P72「1. 制限行為能力者制度と取引上の留意点 (2) 制限行為能力者とローン取引①」参照。なお、現時点で多くの金融機関が、住宅ローンの融資対象となる最低年齢を18歳に改定しているが、JAは20歳である。

したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

個人信用情報機関

〔問 40〕 個人信用情報機関について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 個人信用情報機関は業態別に設立されており、全国銀行個人信用情報センターは、預貯金を扱う金融機関が会員となっている。他に信販・クレジット系の(株)日本信用情報機構、消費者金融会社系の(株)シー・アイ・シーの2つがある。
- (2) 全国銀行個人信用情報センターでは、どんな資金を、いつ、いくら借りたか、事故になっていれば、いつ、どこの手形交換所で、どんな区分の事故となっているかの情報が提供されない。
- (3) 各個人信用情報機関の会員は、CRIN (Credit Information Network) のネットワークシステムにより、加盟する個人信用情報機関を通じて、他機関の信用情報のうち不払いや延滞等の事実がないという情報(ホワイト情報)を照会することができない。

正解 (3)

正解率 55.7%



解 説

- (1) は適切でない。信販・クレジット系は(株)シー・アイ・シー、消費者金融会社系は(株)日本信用情報機構である。テキスト No.2 P76「2. 多重債務者の場合の留意点 (2) 多重債務者の排除と信用照会」参照。
- (2) は適切でない。設問に挙げた情報は提供される。テキスト No.2 P76「2. 多重債務者の場合の留意点 (2) 多重債務者の排除と信用照会」参照。
- (3) は適切。各個人信用情報機関間で、ホワイト情報の交流はない。これは金融業界全体の大きな課題の1つとなっている。応用問題。
- したがって、(3) が適切であるため、これが本問の正解である。

団 体 信 用 生 命 保 険

〔問 41〕 団体信用生命保険について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 多くの金融機関は、住宅ローンを組む際は、団体信用生命保険への加入を義務付けている。借主(被保険者)が、付保期間中に亡くなった場合には、保険金は保険会社から遺族に支払われる。
- (2) アパートローンなど、取扱物件そのものが収益を生むような資産の取得を目的とするローンには、団体信用生命保険を付保しないのが原則である。
- (3) 外国人は、団体信用生命保険に加入することはできない。

正解 (2)

正解率 80.4%



解 説

- (1) は適切でない。保険金は遺族ではなく、金融機関に支払われる。テキスト No.1 P88「4. 注意すべき説明事項②」、テキスト No.2 P56～59「3. 住宅ローン審査のポイント (3) 団体信用生命共済(保険)の付保①, ⑤」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P56「3. 住宅ローン審査のポイント (3) 団体信用生命共済(保険)の付保①」参照。
- (3) は適切でない。外国人であっても、団体信用生命保険に加入することができる。テキスト No.2 P80「3. 外国国籍の人の取扱い (2) 外国人とのローン取引③」参照。
- したがって、(2) が適切であるため、これが本問の正解である。

延滞発生原因と対応

〔問 42〕 ローンの延滞について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 個人ローンは、通常の融資に比べて貸出利率は高いが、一件あたりの金額が小さいので、回収方法を誤ると費用倒れが生じてしまう。そのため、延滞当初に正確な原因や事情をつかみ、それにマッチした返済を相互に納得の上で行っていくことが大切である。
- b. 個人ローンの延滞原因は、画一的に融資判断を行うことから生じる実態把握の不十分さによるか、あるいは顧客の勤務先の倒産、本人・家族の病気などの事情急変によることが多い。
- c. 身分不相応な浪費・派手な生活、投機の失敗、能力以上のマイホーム取得などの原因による延滞は、融資自体が誤りだったと言えるため、厳しい態度で返済を強く要請することは避けるべきである。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 73.5%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P88,89「2.不良化の兆候を見逃すな (3) ローン延滞先への訪問では延滞理由を正確につかむ」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P89「3.個人向けローンの延滞原因は2つある (1) 延滞の原因を探る」参照。
- c. は適切でない。テキスト No.2 P90「3.個人向けローンの延滞原因は2つある (2) 延滞原因の分類②」参照。

したがって、a,b が適切であるため、(2) が本問の正解である。

ローン延滞時の対応

〔問 43〕 ローンの延滞が生じた顧客への初期対応として、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 延滞が発生した場合は、文書・電話で督促するほか、ケースによっては直接訪問して事情を聴取し、相談対応をする。
- (2) 返済を猶予するよりも、多目的ローンの負債整理資金として、猶予希望額に見合った新規の貸出を行う方法を優先して考える。
- (3) 債務者が弁済をしない場合、多くの日数を要さず時間的余裕を与えない「資産の差押え」を行う。

正解 (1)

正解率 96.6%



解 説

(1) は適切。テキスト No.2 P88「2. 不良化の兆候を見逃すな (3) ローン延滞先への訪問では延滞理由を正確につかむ」参照。

(2) は適切でない。負債整理のための新規貸出は、多目的ローンの資金使途として不適格である。テキスト No.2 P20「1. 資金使途を限定しないローン (3) 商品の概要②」参照。

(3) は適切でない。資産を差し押え、換金して弁済に充当するには、債務名義が必要となるため、多くの日時と手数料がかかる。差押えまでに多くの日時を要すると、債務者に財産を隠匿されたり、処分されたりする時間を与えることになる。時間的余裕を与えないようにする方法は仮差押である。テキスト No.2 P123,124「1. 仮差押の必要性」参照。

したがって、(1) が適切であるため、これが本問の正解である。

延滞発生時の初期対応

〔問 44〕 ローンの貸出先に延滞が発生した時の対応として、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 延滞が生じた借主に、いつ弁済できるかを問うのではなく、例えば1ヵ月以内に当月分を支払えるかどうかを問い、具体的に話を詰めていくことが大切である。
- b. 弁済を怠ることによる不利益、例えば個人信用情報センターに登録されると銀行等ばかりでなく、信販会社による割賦品の購入やクレジットカードの利用などが、すべてできなくなる場合があることを告げるほうが、繰り返し弁済を依頼するよりも効果的である。
- c. 文書による督促を行う場合は、返済約定を安易に考えている人には、約定を守らないことは重大な契約違反であり、自己の社会的名誉や地位にも影響を及ぼすことを教える必要がある。名誉心、自尊心、功利的な気持ちを刺激し、他に優先して弁済させるように仕向ける文書とする。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 62.6%



解 説

- a. は適切でない。3日以内が長くも短くもない日数である。これを前提として会話をリードしていくと、延滞の本当の理由も分かってくる。テキスト No.2 P93「1. 延滞督促とその際の注意点 (2) 勤務先への電話は必ず本人に」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P93「1. 延滞督促とその際の注意点 (2) 勤務先への電話は必ず本人に」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P95「1. 延滞督促とその際の注意点 (3) 文書による督促は慎重に言葉を選ぶ」参照。

したがって、b,c が適切であるため、(2) が本問の正解である。

内 容 証 明 郵 便

〔問 45〕 内容証明郵便の効力について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 融資金は5年間放っておくと時効で消滅するが、それ以前に督促をしてわず
かでも弁済があれば、その都度時効は中断され、以後5年間は時効により消滅
することはない。
- (2) 時効が完成した融資金に対しては、保証会社にも請求できない。
- (3) 内容証明による催告は時効中断の効果があり、新たにその時点から時効が進
行する。

正解 (3)

正解率 65.2%

**解 説**

- (1) は適切。テキスト No.2 P105「4. 内容証明の効力と限界」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P105「4. 内容証明の効力と限界」参照。
- (3) は適切でない。内容証明による催告は、時効の完成が6ヵ月間猶予されるだけであり、訴訟など法律上の請求をした時のように完全に時効が中断されて、新たにその時点から時効が進行するものではない。テキスト No.2 P104,105「4. 内容証明の効力と限界」参照。
したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

延滞発生への対応

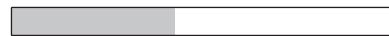
〔問 46〕 延滞発生への対応について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 延滞が発生した場合、借主の事情を聞き、納得できるような状況変化があった場合でも、約定条件を変更しないほうが、余計なコストを費やすことなく回収につながるケースが多い。
- b. 住宅ローンについては、完済されるまでの期間が20年、30年と長く、その間に債務者が死亡するケースもある。そこで、JAでは、債務者が死亡もしくは一定の障害状態になった場合に備えて、団体信用生命共済(保険)への加入を義務付けているが、契約後1年以内の自殺だったり、当初に申告する健康状態の告知事項に虚偽の記載があったりすると、保険金の支払いが受けられなくなるケースもある。
- c. 個人の債務者が経済的に行き詰まり、借入返済に窮するようになった場合の対応として、破産制度がある。破産手続きは債権者または債務者の申し立てで始まる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 43.0%



解 説

- a. は適切でない。延滞が発生した場合、借主の事情を聞き、納得できるような状況変化があった場合は、約定条件に固執せず条件変更により対応したほうが、余計なコストを費やすことなく回収につながるケースが多い。テキスト No.2 P110～111「1. 返済猶予・期間・賦払金の変更は弾力的に」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P111～112「2. 保証機関の保証と団体信用生命共済(保険)の付保(1) 保証機関の保証と団体信用生命共済(保険)」, P113「1. 債務者の死亡と相続のとき」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P116「4. 自己破産のとき(1) 自己破産とは」参照。
したがって、b,c が適切であるため、(2) が本問の正解である。

特殊な債権管理の方法

〔問 47〕 特殊な債権管理の方法として、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 延滞債権の督促を行ったら、「自分は借りていない」と債務を否認されるケースが稀に発生する。借主本人に有責事由があり、金融機関に取扱い上のミスがない場合は、本人に訴訟を含めた厳しい追及を行うべきである。
- (2) 個人向けローンの場合、引落不能になったので連絡したら、既に債務者が転居していて所在が不明だったというケースがまま発生する。その場合は、すぐに家庭裁判所に失踪宣言の申立てを行うとよい。
- (3) 仮差押の対象は、不動産や売掛金、商品のほか、会社員であれば給与や賞与も対象となる。

正解 (2)

正解率 75.5%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P115「3. 債務否認のとき」参照。
 - (2) は適切でない。まずはその探索を行うとともに、住民票の移動を追っていくのが効率的である。テキスト No.2 P114, 115「2. 債務者の行方不明・失踪したとき」参照。なお、住居を去り行方不明になった場合（普通失踪）、7年間経たないと失踪宣言は受けられない。
 - (3) は適切。テキスト No.2 P124「2. 給与・賞与の仮差押」参照。
- したがって、(2) が適切でないため、これが本問の正解である。

代 位 弁 済

〔問 48〕 代位弁済について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 担保提供者や親兄弟など法定代位者から弁済の申し出があった時は、法定代位者であることを確認の上、弁済金を受領し求償権に充当する。
- (2) 親戚・知人などのように、債務者(ローン借主)と人間的なつながりはあるが、当該債権について法的利害関係のない人たち(第三者)からの弁済が「任意代位弁済」であり、この第三者も借主本人に代わって弁済することができるが、借主本人の承諾が必要である。
- (3) 保証人、担保物の第三取得者、後順位担保権者も法定代位者である。

正解 (1)

正解率 55.2%



解 説

- (1) は適切でない。親兄弟は法定代位者ではない。テキスト No.2 P120 ～ 122「6. 親兄弟・親戚などからの代位弁済・引受け」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P121「6. 親兄弟・親戚などからの代位弁済・引受け」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P120,121「6. 親兄弟・親戚などからの代位弁済・引受け」参照。
したがって、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

公的な土地評価基準

〔問 49〕 A 群に示された公的な土地評価基準の内容は、B 群のどれに該当するか。
その組合せとして正しいものを、(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

＜A 群＞

- a. 都道府県が不動産鑑定士の評価を参考に、7 月 1 日時点で調査する地価で、土地取引価格の指標の 1 つとなる
- b. 相続税や贈与税の税額算定基準になる
- c. 公共事業用地を取得する際の算定基準にもなる

＜B 群＞

- イ. 路線価
- ロ. 地価公示価格
- ハ. 基準地標準価格
- ニ. 固定資産税の課税標準価格

- (1) a. =ニ b. =ハ c. =ロ
- (2) a. =イ b. =ロ c. =ニ
- (3) a. =ハ b. =イ c. =ロ

正解 (3)

正解率 72.2%



解 説

公的な土地評価について、固定資産税の課税標準価格を含め、一物四価あることを押さえておきたい。テキスト No.2 P130「巻末資料〔付表 1〕土地評価参考資料」参照。

個人向けローンの申受書類の取扱い

〔問 50〕 個人向けローンの申受書類の取扱いについて、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 個人事業主などの所得確認資料として、源泉徴収票を徴収する。
- (2) ローンの借換え案件を扱う場合には、借入金残高証明書の提出を求め、借入残高の確認を行うとともに、返済状況の確認を行う。
- (3) ローン契約書は、借主本人が記入したか否かの確認を行って、債務否認を防止する必要がある。借入申込書兼保証依頼書についても同様である。

正解 (1)

正解率 73.2%



解 説

- (1) は適切でない。源泉徴収票は、給与所得者に対して発行されるものである。給与所得者以外の所得確認資料としては、原則、税務署の受領印のある確定申告書または決算書を徴収する。テキスト No.2 P131「巻末資料〔付表 2〕ローン申受書類一覧」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P132「巻末資料〔付表 2〕ローン申受書類一覧」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P131,132「巻末資料〔付表 2〕ローン申受書類一覧」参照。
- したがって、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

正解一覧表

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