

## 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、試験実施日を基準としておりますので、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

	ページ	正答率
問 1	JA の個人向けローン	1 30.3%
問 2	個人信用情報機関	2 80.9%
問 3	ローン契約締結の留意点	3 34.7%
問 4	住宅ローンの市場環境	4 68.4%
問 5	財形住宅融資	5 47.5%
問 6	住宅ローンの金利タイプ	6 48.1%
問 7	住宅ローンの資金使途別の特徴	7 45.3%
問 8	住宅ローンの返済方法	8 62.5%
問 9	個人ローンの市場環境	9 50.3%
問10	個人向けローンの窓口対応	10 92.8%
問11	ライフステージとローン	11 54.4%
問12	個人・家計メイン化	12 84.1%
問13	メイン化の推進策	13 92.5%
問14	住宅ローンの借換え	14 48.8%
問15	住宅ローンの借換え防止策	15 75.9%
問16	内部取引情報の活用	16 76.9%
問17	職域ルートの活用	17 77.8%
問18	住宅ローンの借換え推進	18 81.9%
問19	取引一本化の推進	19 48.8%
問20	フラット 35 の利用者調査	20 72.2%
問21	住宅ローンの融資対象	21 77.5%
問22	住宅ローンの諸費用	22 71.6%
問23	住宅ローン・注意すべき説明事項	23 44.1%
問24	リフォームローン	24 49.4%
問25	居住用財産譲渡の 3,000 万円特別控除	25 25.6%
問26	空き家と政府の対策	26 90.6%
問27	公的住宅融資制度	27 25.9%
問28	フラット 35	28 45.9%
問29	住宅関連会社との情報交換	29 78.4%
問30	住宅ローンの借換え推進	30 43.8%
問31	不動産登記簿	31 49.7%
問32	住宅ローン相談会	32 74.1%
問33	税制の優遇制度	33 50.0%
問34	住宅取得時にかかる税金	34 72.2%
問35	マイカーローン・教育ローン	35 49.4%
問36	教育ローン	36 85.9%
問37	多目的ローン	37 39.7%
問38	カードローン	38 47.5%
問39	カードローンを取り扱うメリット	39 51.9%
問40	カードローンの推進	40 51.6%
問41	ローンの年間返済比率	41 78.8%
問42	団体信用生命共済（保険）	42 60.6%
問43	住宅ローンの審査	43 24.4%
問44	一見客への窓口対応	44 14.4%
問45	個人向けローンの審査	45 55.6%
問46	未成年者	46 74.4%
問47	代理人による手続き	47 54.7%
問48	個人向けローンの延滞理由	48 39.7%
問49	内容証明郵便	49 58.4%
問50	特殊な債権管理	50 69.7%

## JA の個人向けローン

**[問1] JAの個人向けローンについて、適切なものを1つ選びなさい。**

- (1) JAの貸出金残高に占める個人向けローンの割合(2021年3月末)は、住宅ローンの大幅な伸びにより約7割に達しており、JAの重要な業務として位置付けられている。
- (2) JAの個人向けローンに占める住宅ローンの比率(2021年3月末)は9割を超えており、競争激化の中でも引き続き高い収益性が期待できる。
- (3) 狭義の個人ローンは、数年前から多くの金融機関で残高を伸ばしてきたが、コロナ禍の影響で2021年3月末は減少した。

正解 (3)

正解率 30.3%



### 解 説

- (1) は適切でない。JAの貸出金残高に占める個人向けローンの割合は、約5割である。テキスト No.1 P9～10「2. 個人向けローンの貸出残高は増加 図表1-2」参照。
- (2) は適切でない。各金融機関の金利競争が激しくなり、住宅ローンは高い収益性が期待できなくなっている。テキスト No.1 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。
- (3) は適切。テキスト No. 1 P11「02 個人向けローンの内訳と残高の推移」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。

## 個人信用情報機関

**〔問2〕 個人信用情報機関について、適切でないものを1つ選びなさい。**

- (1) 各金融機関が実行したローンやクレジットなどの取引情報・返済履歴等は、個人信用情報として共通の機関である個人信用情報機関に登録されている。つまり、金融事故があった先は、「金融事故情報」として登録(ブラック登録)されている。各金融機関は、この情報を基に顧客の借入状況や支払状況を把握し、適正な与信判断を行っている。
- (2) 個人信用情報機関には、全国銀行協会の組織である全国銀行個人信用情報センター(KSC)と、貸金業法に基づく指定信用情報機関である(株)日本信用情報機構(JICC)の2機関がある。
- (3) 個人信用情報機関の存在は、それを利用する金融機関のメリットだけにとどまらず、個人信用情報機関に登録されている情報によって、消費者が多重債務に陥ることを防ぐという意味で、消費者保護にも貢献している。

正解 (2)

正解率 80.9%



### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P14 「2. 信用力強化のための金融機関の対応 (2)」参照。
- (2) は適切でない。全国銀行個人信用情報センター (KSC), (株) 日本信用情報機構 (JICC) に加え、信販・クレジット系の (株) シー・アイ・シー (CIC) などがある。テキスト No.1 P14 「2. 信用力強化のための金融機関の対応 (2)」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P15 「2. 信用力強化のための金融機関の対応 (2)」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。

## ローン契約締結の留意点

〔問3〕 個人向けローンの契約締結にあたり、金融機関の担当者として遵守すべき事項について、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. 与信取引等に関する契約時点における顧客への説明は、農林水産省と金融庁の監督指針に沿って行う。
- b. 契約の締結に当たっては、契約者に契約の内容を説明し、借入意思・担保提供意思・保証意思・デリバティブ取引の契約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。
- c. 一定期間固定金利型住宅ローンについては、「固定金利期間中における利率、返済額が不変であること」、「固定金利期間の途中で他の金利タイプへの変更はできないこと」などの説明を行う。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (3)

正解率 34.7%



### 解 説

- a. 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：系統金融機関向けの総合的な監督指針 (1)」参照。
- b. 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：系統金融機関向けの総合的な監督指針 (1)－③」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P23 「2. 全銀協の申合せ：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 全銀協の申合せ全文 2－(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。

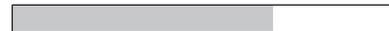
## 住宅ローンの市場環境

**[問4] 住宅ローンの市場環境について、適切でないものを1つ選びなさい。**

- (1) 住宅金融支援機構を除いた金融機関の業態別・住宅ローン貸出残高(2021年3月末)のシェアは、1位が国内銀行、2位が信用金庫、3位がJAとなっている。
- (2) わが国の人口減少に伴い、かつて年間160万戸あった新設住宅着工戸数は、2020年度には81万戸に減少した。今後もこの傾向が続くと考えられるので、住宅ローンが増える余地は限られると見られる。
- (3) 住宅ローン市場での金融機関の競争はますます激化し、採算も悪化しているため、民間金融機関の住宅ローンの推進姿勢は現状・今後とも「自然体(現状維持)」とする割合が最も多く、「積極的」とする金融機関は大幅に減少している。

正解 (3)

正解率 68.4%



### 解 説

(1) 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) 図表2-2」参照。

(2) 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)」参照。

(3) は適切でない。住宅ローンが金融機関にとって魅力があるのは、20年、30年という超長期にわたる融資であり、その間に個人のメイン取引金融機関として、付帯的なメリットが獲得できるからである。したがって、現状・今後とも推進姿勢を「積極的」とする割合が最も多い。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(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。

**財 形 住 宅 融 資**

[問5] 財形住宅融資について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 財形住宅融資は、勤労者財産形成促進法に基づく「勤労者財産形成促進制度(財形制度)」の公的な融資である。
- (2) 融資を受けられる人は、サラリーマンなどの給与所得者で、財形貯蓄を1年以上続け、申込日の貯蓄残高が30万円以上、申込日現在70歳未満であることが必要である。
- (3) 融資金額の上限は、貯蓄残高の10倍、最高4,000万円(所要額の90%)である。

正解 (2)

正解率 47.5%

**解 説**

- (1) は適切。テキスト No.1 P35「2. 2つの公的金融機関 (2)」参照。
- (2) は適切でない。申込日における貯蓄残高は、50万円以上であることが要件である。テキスト No.1 P35「2. 2つの公的金融機関 (2)」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P35「2. 2つの公的金融機関 (2)」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。

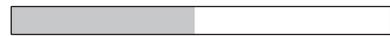
## 住宅ローンの金利タイプ

**[問 6] 住宅ローンの金利タイプについて、適切でないものを1つ選びなさい。**

- (1) 固定金利型は、金利変動により元利金返済額が変動しないため、借り手にとっては生活設計が立てやすいというメリットがあるが、基準として長期金利（30年物国債利回り）が適用されるので、適用金利が高くなるという特徴がある。
- (2) 変動金利型は、短期プライムレートに連動して適用金利を見直すが、元利金返済額については5年間変動しない仕組みになっている。
- (3) 一定期間固定金利型住宅ローンは、固定金利期間終了後の適用金利が、固定金利適用期間の適用金利より高くなる場合には返済額が増加する。

正解 (1)

正解率 48.1%



### 解 説

- (1) は適切でない。基準として適用する長期金利は、10年物国債利回りである。適用金利が高くなるのは、金融機関はこの10年物国債の金利に、金利が上昇した場合のリスクを織り込むからである。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) - ①」参照。
- (2) は適切。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) - ②」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P23「2. 全銀協の申合せ：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 全銀協の申合せ全文 2 - (4)」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。

## 住宅ローンの資金使途別の特徴

【問 7】 住宅ローンの資金使途別の特徴について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 新しく住宅を購入する場合(建て替えを行う場合も含む)の「新規」の住宅ローン商品は、住宅ローンの基本となるもので、金融機関による大きな商品性の違いはない。住宅金融支援機構を含むすべての金融機関が、団体信用生命保険に加入することを条件にしている。
- (2) 住んでいる家を建て増ししたり、修繕したりするリフォームローンは、「新規」の住宅ローンに比べて融資金額も小さく一般的にリスクも少ない。原則として無担保である。
- (3) 住み替えを行う場合の住み替えローンは、現在住んでいる住宅を先に処分する場合には、売却代金で現在借りている住宅ローンを返済できるので、新しく購入する物件に対して新規の住宅ローンを借りれば済む。逆に新しく購入する物件の資金手当てを先に行う場合には、既存の住宅ローンと重複することになる。

正解 (1)

正解率 45.3%



### 解 説

- (1) は適切でない。すべての金融機関の住宅ローンが、団体信用生命保険の加入を条件としているとは言えない。フラット 35 の場合は、団体信用生命保険の加入は任意である。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）(3)－①」、P86「3. 住宅ローンの商品概要 図表 4－3」、P108「住宅金融支援機構のフラット 35 (2)」参照。
- (2) は適切。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）(3)－①」、P91～92「3. 活動手順と商品の特徴 (2)」参照。
- (3) は適切。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）(3)－①」、P94「2. 住み替えローンの特徴」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。

## 住宅ローンの返済方法

【問 8】 住宅ローンの返済方法について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) ほとんどの金融機関は、返済負担が過度でなく、住宅取得後も健全な生活が維持できるように、顧客の年収によって融資金額の範囲を定めている。年収に占める年間返済額の割合は、通常 25%である。
- (2) フラット 35 の返済方法には、元利均等方式と元金均等方式があり、6 ヶ月ごとのボーナス払い(融資金額の 50%以内)も併用できる。
- (3) 変動金利型で元利均等方式を採用する場合には、元利金の返済額は5年間変えない仕組みになっているので、その間は途中で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。

正解 (3)

正解率 62.5%



### 解 説

- (1) は適切でない。年収に占める年間返済額の割合は、通常 20%である。テキスト No.2 P49～50「3. 住宅ローン審査のポイント (1)～(3)」参照。
- (2) は適切でない。6 ヶ月ごとのボーナス払いは、融資金額の 40%以内が正しい。テキスト No.1 P108「1. 住宅金融支援機構のフラット 35 (2)」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P38「3. 住宅ローンの種類 (固定金利型と変動金利型) (3)～(2)～(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。

## 個人ローンの市場環境

[問9] 個人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つ選びなさい。

- a. JA・JFは、貸金業者ではないので貸金業法の適用は受けないが、商圈を同じくする部分があるので、その動向には注意を払う必要がある。
- b. クレジットカードにデビットカード、Eマネーを加えた取扱高、すなわちキャッシュレス取扱高を民間最終消費支出で割った決済比率(2019年)を見ると、日本は26.9%、アメリカは49.6%、韓国は98.1%となっており、日本でのキャッシュレス決済は遅れている。
- c. 国内銀行のカードローン残高は、2013年から2019年までは毎年増加していたが、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 (2)

正解率 50.3%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P40「1. 重要な個人ローン開拓」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P43「3. カードショッピングの進展 (2)」参照。
- c. は適切でない。テキスト No.1 P40「1. 重要な個人ローン開拓」参照。国内銀行のカードローン残高は、2018年以降減少に転じ、2020年はコロナ禍の影響もあり大幅に減少した。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。

## 個人向けローンの窓口対応

【問 10】 個人向けローンの販売における窓口での対応等について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 窓口での個別対応の重要性は誰もが認めるところであるが、ITの発展による非対面取引の増加により、今後は重要性が薄れてくる。
- (2) 目の前にどんな良いローン情報があっても、それに無関心であれば生きた情報にはならず、成果に結びつかない。顧客との対話の中からニーズをつかめるかどうかは、どれだけ問題意識を持つか、つまり好奇心があるか否かにかかっているとと言っても過言ではない。
- (3) ローン材料を収集した場合には、所定の「進捗管理表」に入力する。これを基にして、電話や戸別訪問による勧誘を行い、ローン獲得の可能性を追求していく。

正解 (1)

正解率 92.8%



### 解 説

(1) は適切でない。非対面取引の進展で、窓口の事務的な接触の機会は確かに減少するが、お客様との接点は極めて大切である。テキスト No.1 P55 「3. 非対面チャネルを活用した取引のメリット②」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P47 「2. 望まれる窓口の対応とは (2)」参照。

(3) は適切。テキスト No.1 P48～49 「4. ローン材料の収集と営業活動①, 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。

## ライフステージとローン

【問 11】 家計の借入に関する現状について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 20代, 30代前半は, 独身・家族形成期である。ローンに対する抵抗感も少なく, 人生をエンジョイする世代なので, 各種のローンセールスが可能である。金融広報中央委員会が行った「家計の金融行動に関する世論調査」(2021年)では, 単身世帯では日常の生活費を借入の目的にしている人が最も多い。
- (2) 30代後半・40代前半(家族成長期)は, 子どもの成長や自分の生活を充実させたい年代であり, 一方で生活資金が最もかさむ時期である。住宅を購入するのもこの時期である。総務省の「家計調査」(2021年)によれば, 勤労者(2人以上の世帯)の30.3%が借入を行っている。
- (3) 長寿社会になり, 自宅を担保にして老後の生活を楽しく過ごすために借入を行い, 死後に住宅を売却して返済したいという, いわゆるリバースモーゲージローンへのニーズに対応する商品を開発する金融機関もある。

正解 (2)

正解率 54.4%



### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P51 「2. ステージごとのローンニーズをつかめ①」, P52 「3. 借入最大の目的は住宅の取得」参照。
- (2) は適切でない。総務省の「家計調査」(2021年)によれば, 勤労者(2人以上の世帯)の54.3%が借入を行っている。テキスト No.1 P51 「2. ステージごとのローンニーズをつかめ②」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)」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P52 「2. ステージごとのローンニーズをつかめ④」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。

## 個人・家計メイン化

[問 12] 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. リテール取引の最終目的は、個人・家計メイン化である。メイン化とは、個人および家計と金融機関の間に、「預かる」「支払う(決済する)」「送る」「借りる」などの機能が集中している取引先を言う。
- b. 個人・家計メイン化を推進する際に中心となる商品は、住宅ローンである。住宅ローンはロットが大きく、融資期間も長いことから、20年、30年と長期にわたって安定的な取引を維持できるからである。
- c. 個人向けローンの申込獲得時は、顧客のニーズや情報がまだ十分に収集できていないため、メイン化推進をスタートするには早すぎる。ローン実行後がメイン化推進に最も適したタイミングと言える。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 84.1%



## 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P56「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)」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P57「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) -①」参照。
- c. は適切でない。個人向けローンの申込獲得時がメイン化推進のスタートである。テキスト No.1 P59「2. 個人・家計メイン化の具体策 (1)」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。

## メイン化の推進策

[問 13] 個人向けローンの申込者に対する個人・家計メイン化推進策として、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. 借入申込書を受け付けた際に、その記載内容を通じて借主の情報を聞き取り、給与振込の指定替え、公共料金等口座引落しの指定などを勧誘することは慎むべきである。
- b. 個人向けローンの取引先(既にローンを利用している先)は、年金指定口座の予約活動について推進は必要ない。
- c. 個人向けローンの取引先については、時に家計コンサルタントとしてのアドバイスも有効である。家計は安易にローン借入に依存してはならないし、一方で家族の成長に応じた目的積立も必要である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 92.5%



### 解 説

- a. は適切でない。借入申込書を受け付けた際に、その記載内容を通じて借主の情報を聞き取り、給与振込の指定替え、公共料金等口座引落しの指定などを勧誘する。テキスト No.1 P59「2. 個人・家計メイン化の具体策 (1)」参照。
- b. は適切でない。個人向けローンの取引先で、年金受給見込の方については、年金指定口座の予約活動を積極的に行い、メイン化を図ることが必要である。テキスト No.1 P62～63「3. 年金指定(含予約)を積極的にアタックする (2)」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P59「2. 個人・家計メイン化の具体策 (2)」参照。  
したがって、c が適切であるため、(1) が本問の正解である。

## 住宅ローンの借換え

[問 14] 住宅金融支援機構の「住宅ローン借換えの実態調査」(2020年度)において、借換え後の金利タイプが変動型の場合、最も多くなったケースはどれか。  
a.～c.に入る数値の適切な組合せを、(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- ・借換え後の融資額は、( a )の場合が最も多い。
- ・借換え後の返済期間は、( b )の場合が最も多い。
- ・借換え前後の金利差は、( c )の場合が最も多い。

- (1) a. 1,500万円超～2,000万円以下      b. 20年超～25年以内  
c. 0.5%以下
- (2) a. 2,000万円超～2,500万円以下      b. 25年超～30年以内  
c. 0.5%超～1.0%以下
- (3) a. 2,500万円超～3,000万円以下      b. 30年超～35年以内  
c. 1.0%以上

正解 (1)

正解率 48.8%



### 解 説

テキスト No.1 P64～65「4. 他金融機関への借換え防止策 (2) - ②」参照。

## 住宅ローンの借換え防止策

[問 15] 住宅ローンの借換え防止策として、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. 自 JA・JF で融資を行っている顧客の個人向けローンは、大切な財産であり、これを他の金融機関に借り換えられてしまうのは大きな損失である。特に注意が必要なのは、金額も大きく、融資期間も長い住宅ローンである。
- b. 借換えを防ぐためには、役職者をはじめ窓口担当者や渉外担当者が情報を共有し、常時顧客に目を配っている必要がある。顧客から残高証明の発行依頼があった時は、借換えの前触れだと考えた方がよく、何に使うのかをヒアリングする必要がある。
- c. わが国は低金利政策が長く続いている上、金融機関による過当競争の結果、住宅ローンの金利は低位に張り付いており、借換えメリットが出にくい状態になっている。したがって、借換え防止策の必要性は薄らいでいる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 75.9%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P63 「4. 他金融機関への借換え防止策 (1)」参照。
- b. 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) - ①」参照。
- c. は適切でない。過当競争の結果、従来は借換えにより顧客がメリットを感じるのは、借換え後の金利差が 1.0% 以上ある場合とされていたのが、0.5% 以下まで縮小している。したがって、他金融機関からの借換え攻勢に対する防止策が、引き続き必要である。テキスト No.1 P120 「1. 住宅ローンの借換えは金利差の訴求がポイント」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。

## 内部取引情報の活用

〔問 16〕 自店の内部取引情報を活用したローン推進について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) C I F (顧客情報ファイル)情報は、ローン取引を行う最初の時点で顧客から提出された借入申込書をベースに、自店で作成されたもので、それ以降もフォローをしっかりと行い、常に情報を更新しておく必要がある。
- (2) 自 JA・JF 内の情報には、貯金や決済関係の取引情報と融資関係の情報があるが、個人向けローンの推進に必要な情報がより多く詰まっているのは前者である。
- (3) 金融機関では、通常、公共料金等の引落とし作業は引落日の前夜に行う。この際に引落とし不能(残高不足)となる先は、取引不良先につながるが多いため注意が必要である。

正解 (2)

正解率 76.9%



### 解 説

(1) は適切。テキスト No.1 P67,70 「1. CIF 情報は常に新しく (1), (3)」参照。

(2) は適切でない。後者の融資関係の情報には、個人向けローンの推進に必要な情報が前者よりも多く詰まっている。テキスト No.1 P70～72 「2. 自 JA・JF 内の取引情報の有効活用 (1), (2)」参照。

(3) は適切。テキスト No.1 P68 「1. CIF 情報は常に新しく (2)」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。

## 職域ルートの活用

〔問 17〕 職域ルートを活用したローン推進について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅金融支援機構が行った「住宅ローンの貸出動向調査」(2021年度)によると、住宅ローンの販売チャネルとして金融機関が最も重視するのは、「住宅事業者ルート」、次いで「窓口等での個別対応」「取引企業等の職域ルート」となっている。
- (2) 職域ルートの活用は、住宅ローンの推進には有効であるが、個人ローン(狭義)の推進には有効でない。
- (3) 既に社内融資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ことが、金融機関にとって最も効率的である。

正解 (2)

正解率 77.8%



### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P46～47「1. 窓口等で行う個別対応の重要性」、P73「3. 取引先企業の職域ルートの活用で大きな成果を」参照。
- (2) は適切でない。社員の個人ローン(狭義)の推進においても有効である。テキスト No.1 P73～74「3. 取引先企業の職域ルートの活用で大きな成果を」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P74「3. 取引先企業の職域ルートの活用で大きな成果を(1)」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 18] 住宅ローンの借換えを推進するメリットについて、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. 比較的短期間に長期貸出を伸ばすことができる。
- b. 取引メイン化の入口になる。
- c. 貯金通帳の出入りを見ることでは、顧客の返済振りをチェックできず、与信リスクを排除しにくい。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 81.9%



## 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)」参照。
- b. 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)」参照。
- c. は適切でない。貯金通帳の出入りを見ることで、顧客の返済振りをチェックすることができるので、与信リスクを排除しやすい。テキスト No.1 P76 「1. 借換えが最大の推進策である理由 (1)」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。

## 取引一本化の推進

[問 19] ローン取引の一本化について、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. 住宅ローン以外の個人ローン(狭義)では、融資金額も小さく、期間もそれほど長くないので、借換えによる金利負担の軽減にはつながりにくい。借換えにより取引一本化を図ることで、全体の月々の返済負担軽減を訴求していく。
- b. 取引一本化の推進は、返済意欲も能力もない、いわゆる多重債務者を対象にして行うのが、成果を上げる方法である。
- c. 取引一本化は、職域単位で進めるのが効率的である。本人がその企業に属していれば、常識外の行動を取ることは考えにくいので、返済面も期待できる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 48.8%



## 解説

- a. は適切。テキスト No.1 P76～77「1. 借換えが最大の推進策である理由 (2)」参照。
  - b. は適切でない。返済意欲も能力もない、いわゆる多重債務者は、取引一本化の推進対象者とは言えない。テキスト No.1 P78「3. 一本化推進は職域単位で (1)」参照。
  - c. は適切。テキスト No.1 P79「3. 一本化推進は職域単位で (2)」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。

## フラット 35 の利用者調査

[問 20] 住宅金融支援機構による、「フラット 35 の利用者調査(注文住宅全体)」(2020 年度)から見える融資利用者の平均像について、適切なものを 1 つ選びなさい。

- (1) 年齢は 43.4 歳，世帯年収は約 600 万円，購入した住宅の価格の総額は約 3,500 万円である。
- (2) 購入資金に関しては，自己資金が約 4 割で借入が約 6 割となっている。
- (3) 月々の返済額は約 12 万円である。

正解 (1)

正解率 72.2%



## 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P82 ~ 83 「1. 住宅購入時は自己資金 2 割，残りの 8 割は借入れ (1)」参照。
- (2) は適切でない。自己資金が約 2 割で，借入が約 8 割である。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)」参照。
- (3) は適切でない。月々の返済額は 9 万 4,400 円である。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)」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。

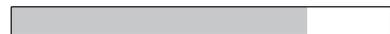
## 住宅ローンの融資対象

〔問 21〕 一般的な住宅ローンの融資対象者，資金使途について，適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 団体信用生命保険(団信)に加入が認められることは，融資対象の条件ではない。
- (2) 融資対象は，日本国籍，または永住許可等を受けている外国人である。
- (3) 資金使途は，本人居住用の住宅の建築・購入・増改築資金，住宅ローンの借換え資金，借換えに伴う諸費用である。

正解 (1)

正解率 77.5%



### 解 説

(1) は適切でない。団体信用生命保険（団信）に加入が認められることが融資条件である。

テキスト No.1 P86 「3. 住宅ローンの商品概要」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P86 「3. 住宅ローンの商品概要」，テキスト No.2 P79 「3. 外国国籍の人の取扱い (2)」参照。

(3) は適切。テキスト No.1 P86 「3. 住宅ローンの商品概要」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。

## 住宅ローンの諸費用

[問 22] 住宅ローンの契約時に借主に発生する費用について、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. 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が、いずれの場合でも借主は抵当権設定のための費用がかかる。
- b. JA・JF住宅ローンは、原則保証人は必要ないが、代わりに保証機関の保証を義務づけている。ただし、保証料はJA・JFが負担するので、借主の費用負担はない。
- c. 疾病保障付損害保険は、借主が病気で所定の状態になった時に保険が下りる仕組みで、住宅ローンに付帯する任意の保険だが、保険料は利用者が負担する。

- (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 P88 「4. 注意すべき説明事項－④」参照。
- b. は適切でない。保証料は借主が負担する。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 P89 「4. 注意すべき説明事項－⑥」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。

## 住宅ローン・注意すべき説明事項

[問 23] 住宅ローンの説明事項について、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，個人ローンにかかわらず，返済が滞った場合には，支払期限が未到来のローンについても一括して残債を支払わなければならないことなどの契約内容について，十分な説明が必要である。
- b. ローン契約時にかかる手数料，繰上げ返済手数料，条件変更手数料については，顧客に十分な説明を行うことが必要だが，約定返済遅延に伴う損害金等が発生する場合についての説明は必要ない。
- c. 団体信用生命共済(保険)は，金融機関と保険会社が提携して，ローン利用者を被保険者として契約するものであり，保険料は金融機関の負担となるのが一般的である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 44.1%



### 解 説

- a. は適切。「期限の利益」の意味の理解と顧客への説明は大切である。テキスト No.1 P26「4. 金融機関が遵守すべき事項 (2)」参照。
- b. は適切でない。約定返済遅延に伴う損害金等が発生する場合についても，その説明が必要である。テキスト No.1 P23 「2. 全銀協の申合せ：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 全銀協の申合せ全文」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P87～88 「4. 注意すべき説明事項②」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。

## リ フ ォ ー ム ロ ー ン

[問 24] リフォームローンについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) リフォームローンのターゲットとしては、まず住宅ローン利用先で5年を経過したお客様と高齢者が挙げられる。
- (2) 金融機関にとっては、資金使途が明確・健全であり、リスクの低い資金運用である。家計取引のメイン化につながるというメリットもある。
- (3) 融資期間は、一般型Aの場合、1年以上10年以内である。

正解 (3)

正解率 49.4%



## 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P91 「2. 住宅ローン5年経過先と高齢者を狙う」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P90～91 「1. 建築市場の19.4%を占める建築補修需要」参照。
- (3) は適切でない。融資期間は、一般型Aの場合、1年以上15年以内である。テキスト No.1 P92 「3. 活動手順と商品の特徴 (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。

## 居住用財産譲渡の 3,000 万円特別控除

[問 25] 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、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

- a. 3,000 万円の特別控除は、現に居住している住宅を売却するか、住宅と一緒に敷地や借地権を売却した場合に限って適用され、土地だけを売った場合には適用されない。
  - b. 譲渡した居住用財産の所有期間が 5 年未満の場合には、この制度は適用されない。
  - c. 売却した相手が内縁関係にある人の場合には適用されない。
- (1) 1 つ  
 (2) 2 つ  
 (3) 3 つ

正解 (1)

正解率 25.6%



### 解 説

- a. は適切でない。①以前に居住していた住宅を空き家や貸家にしていた場合でも、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、②居住用の住宅を取り壊してその敷地を譲渡した場合で、一定の条件をすべて満たした時、③災害等で滅失した住宅の敷地を、居住しなくなった日から 3 年目の年の 12 月 31 日までに売った時は、この特別控除は適用される。テキスト No.1 P94～95「3. 住み替えには税務相談が大切 (1)」参照。
- b. は適切でない。この特別控除は、不動産の所有期間が長期・短期に関係なく、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)」参照。
- c. 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)」参照。  
 したがって、c が適切であるため、(1) が本問の正解である。

## 空き家と政府の対策

**【問 26】 空き家と政府の対策について、適切でないものを1つ選びなさい。**

- (1) 総務省の住宅・土地統計調査(2018年)によると、空き家数は総住宅数の10%を超えるに至っており、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悪影響を与えているため、放置できない状況になっている。
- (2) 政府は空き家対策として、税制上の特例措置を設けている。すなわち、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日までの間に売却した場合、一定の条件に当てはまる時は、譲渡所得の金額から最高3,000万円までを控除することができる。
- (3) 空き家対策の税制上の特例措置の対象となるのは、被相続人が相続の開始直前において居住していた家屋である。被相続人が老人ホーム等に入居していた場合(一定の要件を満たした場合に限る)は、特例の対象とはならない。

正解 (3)

正解率 90.6%



### 解 説

(1) 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)」参照。

(2) 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)」参照。

(3) は適切でない。2019年度の改正により、「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)」も特例の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)」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。

## 公 的 住 宅 融 資 制 度

[問 27] 公的住宅融資制度について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) わが国の公的住宅融資制度は、住宅金融支援機構、財形住宅融資、日本政策金融公庫融資の3つがある。
- (2) 公的住宅融資の金利は、基本的に長期・固定タイプで金利水準が低く魅力があるが、敷地や住宅の面積、建築費など利用面では制約がある。これに対し、JA・JFや銀行等の民間金融機関の住宅ローンは、このような制約がないという利点がある。
- (3) フラット35は、金融機関が住宅ローン債権を住宅金融支援機構に買い取ってもらい、金利リスクを回避することにより、顧客に長期固定金利のローンを提供する仕組みの商品である。

正解 (1)

正解率 25.9%



### 解 説

- (1) は適切でない。日本政策金融公庫は、個人・中小企業・農林水産事業者の事業資金等の融資を行う公的機関である。テキスト No.1 P106「05 公的住宅融資制度の複合的活用法を知る」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P111「3. 公的住宅融資と民間住宅ローン」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P106「05 公的住宅融資制度の複合的活用法を知る」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。

## フラット 35

[問 28] 住宅金融支援機構のフラット 35 の利用条件について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 申込人本人またはその親族が住むための新築住宅の建設・購入資金のほか、中古住宅の購入資金には利用できるが、第三者に賃貸する目的の物件など投資用物件の取得資金には利用できない。
- (2) 借入対象となる住宅は、一戸建て、連続建ておよび重ね建ての場合には 60 m<sup>2</sup>以上、共同建て(マンションなど)の場合には 30 m<sup>2</sup>以上の住宅であること。
- (3) 融資金額は 100 万円以上 8,000 万円以下で、建設費または購入価額(非住宅部分に係るものを除く)以内である。

正解 (2)

正解率 45.9%



## 解 説

- (1) 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)」参照。
- (2) は適切でない。60m<sup>2</sup>以上、30m<sup>2</sup>以上ではなく、70m<sup>2</sup>以上、30m<sup>2</sup>以上である。テキスト No.1 P108 「1. 住宅金融支援機構のフラット 35 (2)」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)」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。

## 住宅関連会社との情報交換

〔問 29〕 住宅関連会社との情報交換について、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. 住宅関連会社とのパイプ作りの目的の1つは、先方の持つマンション・住宅街の分譲情報などを収集することである。
- b. 住宅関連会社とのタイアップ渉外で商談が成立すれば、金融機関にとっては住宅ローンの獲得に直結し、他金融機関に案件を奪われる懸念がなくなるというメリットがある。また、住宅関連会社にとっても、金融機関の担当者がタイアップ渉外を行うことにより信用力の強化につながり、商談成立に好影響を与える。
- c. 住宅関連会社とのパイプ作りのために、収集した不動産関連情報を管理したり、店内で共有したりすることは、守秘義務の観点から避ける。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 78.4%



### 解 説

- a. 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)」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P116「2. 具体的な活動手法はこうする (4)」参照。
- c. は適切でない。不動産関連情報を管理したり、店内で共有したりすることは、住宅関連会社とのパイプ作りや住宅ローン獲得のために必要である。テキスト No.1 P117「2. 具体的な活動手法はこうする (6)」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。

## 住宅ローンの借換え推進

[問 30] 住宅ローンの借換え推進について、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. 借換えを推進する場合には、あらかじめ自店のテリトリー内の対象(分譲地・マンション・建売住宅など)を決め、重点的にアプローチする方法が効果的である。
  - b. 攻略する分譲地、マンション等が決定したら、法務局で不動産登記簿を閲覧する。事前に登録を行えば、インターネットを利用して無料で閲覧することもできる。
  - c. 対象となる物件を不動産登記簿で閲覧して探す場合、甲区に所有権移転請求権保全の仮登記が記載された物件は、慎重な対応が必要である。
- (1) 1つ  
(2) 2つ  
(3) 3つ

正解 (2)

正解率 43.8%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P120「2. 借換え推進の準備に不動産登記簿の活用を (1)」参照。
- b. は適切でない。無料ではなく有料制である。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)」参照。
- c. 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) - ①」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。

## 不 動 産 登 記 簿

【問 31】 住宅ローンの借換え推進には、法務局で不動産登記簿を閲覧することが有効であるが、その際の留意点として適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 乙区欄に登録されるのは、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権・根抵当権、賃借権、採石権の8種類がある。
- (2) 先順位の抵当権設定登記がある不動産を担保に、後順位の抵当権を設定し、新たに融資をしようとする時は、先順位の抵当権の債権額、不動産の価格、担保余力、債務者の資力などを考慮する必要がある。
- (3) 甲区欄には、土地の場合には土地の所在地・地番・地目・地積などが、建物の場合には建物の所在地・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となる。

正解 (3)

正解率 49.7%



### 解 説

- (1) 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) 【乙区欄の見方】」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P125 「2. 借換え推進の準備に不動産登記簿の活用を (2) 【乙区欄の見方】」参照。
- (3) は適切でない。甲区欄ではなく表題部である。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)」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。

## 住 宅 ロ ー ン 相 談 会

〔問 32〕 住宅ローン相談会の開催のポイントについて、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. 店頭利用客や店舗前を通る通行人から見込客を発掘していくために、ポスターの掲示はもちろん、JA・JF住宅ローンのメリットをしっかりとアピールした店頭ディスプレイを実施する。
  - b. 開催頻度は、各店舗月1回程度、単発的な開催ではなく継続的に開催する。
  - c. 開催場所については、市民会館やイベントホールなどの外部会場は避ける。
- (1) 1つ  
 (2) 2つ  
 (3) 3つ

正解 (2)

正解率 74.1%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P130 「2. 集客が成功のカギ (1)－③」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P129 「1. 住宅ローン相談会の概要 (3)－②」参照。
- c. は適切でない。JA・JFの店舗では、顔見知りにお会いする可能性が高いので敬遠したいという組合員や、JA・JFとの取引がなく、店舗がどこにあるのかよく分からないといった新規顧客を集客する観点から、外部会場を利用するのも一法である。テキスト No.1 P129 「1. 住宅ローン相談会の概要 (4)－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。

## 税制の優遇制度

【問 33】 国が国民の財産形成を支援するために行っている税制の優遇措置について、適切でないものを(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- (1) 直系尊属(親または祖父母など)から自己の居住の用に供する、住宅取得・増改築等の対価に充てるための贈与を受けた場合にかかる贈与税の非課税限度額は、最大1,000万円である。
- (2) 婚姻期間が20年以上ある配偶者から居住用不動産の贈与を受けた場合の贈与税については、基礎控除110万円のほか、最高1,000万円の控除が認められる。
- (3) 住宅借入金等特別控除とは、居住者が住宅ローン等を利用してマイホームの新築、取得または増改築等をし、2025年12月31日までに自己の居住の用に供した場合で、一定の要件を満たす場合において、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計金額を基礎として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除するものである。

正解 (2)

正解率 50.0%



### 解説

- (1) は適切。テキスト No.1 P135「2. 直系尊属からの住宅資金の贈与等に関する非課税措置」参照。
- (2) は適切でない。最高2,000万円の控除が認められる。テキスト No. 1 P135「3. 夫婦間贈与の特例」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P135, 136「4. 住宅借入金等特別控除」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。

**住宅取得時にかかる税金**

[問 34] 住宅にかかる税金には、取得した時や保有している期間中にかかるものがある。以下の組合せのうち、住宅取得時にかかる税金として適切なものはどれか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 不動産取得税
  - b. 登録免許税
  - c. 都市計画税
  - d. 消費税
- (1) a, b, c  
(2) a, b, d  
(3) a, c, d

正解 (2)

正解率 72.2%

**解 説**

c. の都市計画税は、不動産を所有している期間中にかかる税金である。テキスト No.1 P137,138 「5. 住宅にかかる税金 (1), (2)」参照。

したがって、a, b, d が適切であるため、(2) が正解である。

## マイカーローン・教育ローン

[問 35] 一般的なマイカーローンと教育ローンの推進について、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. マイカーローンは、自動車の修理、車検費用のほか、車庫建設費用(300万円以内)にも利用可能である。
  - b. マイカーローンの推進は、自店の顧客管理資料に基づく日常の渉外活動や職域セールス、地場のディーラーからの紹介が有効である。教育ローンの推進は、全職員による「一斉セールス」が有効である。
  - c. 教育ローンの資金使途は、学費納付書等の確認資料を申し受けて確認する。
- (1) 1つ  
(2) 2つ  
(3) 3つ

正解 (1)

正解率 49.4%



## 解 説

- a. は適切でない。自動車の修理、車検費用、車庫建設費用に利用可能であるが、車庫建設費用は100万円以内である。テキスト No.2 P7「2. マイカーローンの推進 (2)」参照。
- b. は適切でない。マイカーローンは、自店の顧客管理資料に基づく日常の渉外活動や職域セールス、地場のディーラーからの紹介が有効である。教育ローンは、商品の特性から、多くの人に一斉にセールスすることは難しい。テキスト No.2 P6「2. マイカーローンの推進 (1), (2)」, P10～11「1. 推進には事前のアプローチが大切 (2)」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P15「2. 費用を数字で訴える (4)」参照。
- したがって、cが適切であるため、(1)が本問の正解である。

## 教 育 ロ ー ン

[問 36] 一般的な JA バンクの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) 資金用途は、就学する子弟の教育に関するすべての資金だが、アパートの家賃等は認めていない。
- (2) 融資対象は、JA が指定する保証機関の保証が受けられる人である。
- (3) 融資金額は、10 万円以上 1,000 万円以内、1 万円単位である。

正解 (1)

正解率 85.9%



## 解 説

- (1) は適切でない。アパートの家賃等も資金用途として認められる。テキスト No.2 P16 「2. 費用を数字で訴える (4)」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P16 「2. 費用を数字で訴える (4)」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P16 「2. 費用を数字で訴える (4)」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。

## 多 目 的 ロ ー ン

〔問 37〕 一般的な JA バンクの多目的ローン(一般型 A)の商品概要について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 融資対象になるのは、勤続または営業年数が1年以上の人である。
- (2) 資金使途は問わない。事業資金にも利用できるが、負債整理資金等には利用できない。
- (3) 融資金額は10万円以上300万円以内、1万円単位である。

正解 (1)

正解率 39.7%



## 解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P20 「1. 資金使途を限定しないローン (3) - ②」参照。
- (2) は適切でない。資金使途は生活に必要とする一切の資金であり、使途の確認可能なものである。ただし、事業資金、負債整理資金等には利用できない。テキスト No.2 P20 「1. 資金使途を限定しないローン (3) - ②」参照。
- (3) は適切でない。融資金額は10万円以上500万円以内、1万円単位である。テキスト No.2 P20 「1. 資金使途を限定しないローン (3) - 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。

## カ ー ド ロ ー ン

[問 38] 一般的な JA バンクのカード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) 融資金額の上限は500万円である。
- (2) 他JAとの間でカードローン取引を行っている人は、新たにカードローン取引を行うことはできない。
- (3) 担保、保証人とも不要。保証機関の保証も不要とするのが一般的である。

正解 (3)

正解率 47.5%



## 解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P33 「1. カードローンは重要な商品 (5) - ②」 参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P32 ~ 33 「1. カードローンは重要な商品 (5) - ②」 参照。
- (3) は適切でない。JA が指定する保証機関の保証が必要である。テキスト No.2 P32 ~ 33 「1. カードローンは重要な商品 (5) - 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。

## カードローンを取り扱うメリット

[問 39] 金融機関がカードローンを取り扱うメリットについて、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. カード社会の到来により抵抗なく利用される上に、適用金利が高く、相対的に利幅の大きな商品である。
  - b. 個人ローン(狭義)に占めるカードローンの割合(2020年)は、国内銀行、信用金庫ともに5割を超えており、圧倒的な比率になっている。
  - c. カードローンを通じて顧客との接点が増え、個人取引メイン化の入口となる。
- (1) 1つ  
(2) 2つ  
(3) 3つ

正解 (2)

正解率 51.9%



## 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P27 「1. カードローンは重要な商品 (1)」参照。
- b. は適切でない。個人ローン(狭義)に占めるカードローンの割合は、国内銀行で5割超、信用金庫では2割5分である。テキスト No.1 P40 「1. 重要な個人ローン開拓」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P27 「1. カードローンは重要な商品 (1)」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。

## カードローンの推進

[問 40] カードローンの推進について、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. カードローンの推進は、現時点でローンニーズが顕在化している人のほかに、潜在的な資金需要者への売込みが成功の鍵となるので、自 JA・JF の大口貯金取引者をリストアップして推進を行う。
- b. CIF 情報から家族構成を把握し、50 歳代～60 歳代の世帯へ、交際費や医療費等の臨時的支出の調達手段としてカードローンの利便性を訴求し、推進する。
- c. VIP 層への推進は、成功すれば個人取引の拡大が期待できる。また、関連取引の取込み、例えば法人取引への展開・獲得ができるなど波及効果が極めて高いので、大きな成果を得られるチャンスである。
- d. 共働き世帯は自由に使えるお金を持っていることから、カードローン売込みの大きなターゲットとは言えない。

- (1) 2つ
- (2) 3つ
- (3) 4つ

正解 (2)

正解率 51.6%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P34 「3. 潜在的な需要層への販売がポイント」参照。
- b. 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(1)－④」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P37～38「7. VIP 層への取引推進で波及効果を狙う(1)」参照。
- d. は適切でない。共働き世帯は自由に使えるお金も持っているが、支出も大きいのが一般的であるため、カードローン売込みの大きなターゲットと言える。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)」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。

## ローンの年間返済比率

[問 41] 以下のケースにおける A さんの年間返済比率について、適切なものを 1 つ選びなさい。

< ケース >

前年度税込年収 1,000 万円の A さんから、マイカーローン 250 万円の申込みを受けた。この案件では、マイカーローンの年間返済額は 50 万円となる。A さんの借入状況は、以下のとおりである。

【借入状況】

- ・教育ローン借入残高 150 万円(当初借入額 200 万円)  
毎月返済額 4 万円(年間返済額 48 万円)
- ・住宅ローン借入残高 2,200 万円(当初借入額 3,000 万円)  
毎月返済額 8 万 5,000 円(年間返済額 102 万円)

- (1) 17.5%  
(2) 20%  
(3) 22.5%

正解 (2)

正解率 78.8%



## 解 説

(50 万円〔マイカーローンの年間返済額〕 + 48 万円〔教育ローンの年間返済額〕 + 102 万円〔住宅ローンの年間返済額〕) ÷ 1,000 万円〔税込年収〕 × 100% = 20%

テキスト No.2 P42「3. 定量分析で重要な返済比率」参照。

したがって、(2) が本問の正解である。

## 団体信用生命共済（保険）

[問 42] 団体信用生命共済(保険)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. 団体信用生命共済(保険)への加入は、住宅ローンの利用者から、所定の「団体信用生命共済申込書兼告知書」によって受け付ける。加入申込書の告知事項欄は共済契約上重要なため、現在の健康状態等をありのまま記載することが必要である。
- b. 付保期間中、借主(被共済者)に死亡もしくは高度障害などの保険事故が発生した場合は、所定の書類を整えて共済組合に保険金の請求を行う。共済金は審査手続きを経た後、共済組合より遺族に支払われる。
- c. 団体信用生命共済(保険)の共済掛金は、金融機関がローン金利の一部で負担しており、一種の回収コストの先払いとも言える。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 60.6%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P57 「3. 住宅ローン審査のポイント (3)－④」参照。
- b. は適切でない。遺族にではなく、金融機関に支払われる。テキスト No.2 P57～59 「3. 住宅ローン審査のポイント (3)－⑤」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P56 「3. 住宅ローン審査のポイント (3)－①」参照。  
したがって、a, c が適切なため、(2) が本問の正解である。

## 住 宅 ロ ー ン の 審 査

〔問 43〕 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. 購入価格または契約価格に、余分な資金が水増しされていないかを確認するためには、売買契約書、物件説明書、パンフレットなどを徴求するほか、世間相場や近隣の事例などを調べる。
- b. 過去からの蓄積は、将来の返済能力を判断するための根拠となる。過去数ヶ月間の残高の動きを見たり、他金融機関の預貯金であれば、残高証明書で残高を確認したり、普通預貯金の数ヶ月の動きを確認したりする。
- c. 年収に占める年間返済額の割合を確認するには、給与取得者であれば前年度の源泉徴収票や住民税決定通知書、自営業者であれば前年度の確定申告書(納税証明書は不可)を徴求する。同居親族の収入合算で取り扱う場合も、同様の資料を徴求する。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 24.4%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P49「3. 住宅ローン審査のポイント (1)－①」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P49「3. 住宅ローン審査のポイント (1)－②」参照。
- c. は適切でない。年収に占める年間返済額の割合を確認するには、給与取得者であれば前年度の源泉徴収票や住民税決定通知書、自営業者であれば前年度の確定申告書または納税証明書を徴求する。テキスト No.2 P50「3. 住宅ローン審査のポイント (1)－③」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。

## 一見客への窓口対応

[問 44] 一見客からのローン申し出に対する窓口対応について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 個人ローンに関する契約書類は、記名捺印を原則とした運用をすることが必要である。
- (2) 個人信用情報に、金融事故情報の登録(ブラック登録)がないか確認する。各個人信用情報機関の情報保有期間は5年である。
- (3) 個人ローンの多くは資金用途を自由としているが、融資の可否判断には資金用途の確認が重要である。申込書に記載されたとおりの用途であれば、通常、延滞となる率は低い。とはいうものの、この裏付けを取ることはなかなか難しい。

正解 (1)

正解率 14.4%



## 解 説

- (1) は適切でない。個人ローンに関する契約書類は、面前での自署・押印(捺印)を原則とした運用が必要である。テキスト No.2 P64「1. 最も重要な本人確認と意思確認(3)」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P70「4. 事前審査と適否のポイント(2)」, テキスト No.1 P15「2. 信用力強化のための金融機関の対応(2)」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P65～66「2. 軽視できない資金用途の確認(1), (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。

## 個人向けローンの審査

[問 45] 個人向け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) 債務の返済は、収入の中から行われるべきものであり、はじめから資産処分による返済方法を予定することは全く考えられない。
- (2) 個人向けローンの返済能力は、月収と月々の返済額、またはボーナスを含めた年収と年間返済額との割合(返済比率)で判断するのが一般的である。返済比率は20%程度が限度である。
- (3) ローンの延滞は、ボーナス返済時に発生するケースが多い。ボーナス返済の併用を認める場合は、ボーナス返済分は借入総額の50%以内とすべきである。

正解 (1)

正解率 55.6%



### 解 説

- (1) は適切でない。旧家を対象とするような時に、その家の収入状況はよく分からないが、山林や田畑を広く持っているからということで、取り扱う場合もある。テキスト No.2 P67～68「3. 債務負担能力と返済能力 (2)」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P68～69「3. 債務負担能力と返済能力 (4)」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P69「3. 債務負担能力と返済能力 (4)」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。

**未 成 年 者**

〔問 46〕 未成年者について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 未成年者が完全に有効な法律行為をするには、原則として法定代理人の同意が必要で、同意を得ないでした行為は、民法の規定で同意を要しないとしている行為の他は、未成年者本人または法定代理人がこれを取り消すことが認められているので、注意が必要である。
- (2) 未成年者かどうかは、印鑑証明書を提出してもらえば分かる。
- (3) 2016年6月に選挙権が18歳に引き下げられた。また、民法改正により、2022年4月1日から成年年齢が18歳に引き下げられ、18歳になれば単独で有効な法律行為ができるようになった。

正解 (2)

正解率 74.4%

**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) - ①」参照。
- (2) は適切でない。未成年者には、原則として印鑑証明書は交付されない。したがって、マイナンバーカードや健康保険証、運転免許証で判断する。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) - ①」参照。
- (3) 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) - ①」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。

## 代理人による手続き

【問 47】 代理人による手続きについて、ローン担当者として適切でない対応はいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 妻が息子の結婚資金として、夫の名義で1,000万円のローンの申込みに来店したため、手続きを行った。
- b. 来店した人が本人の代理人であると称し、本人の委任状も印鑑証明書も持参したため、フリーローンの手続きを行ったが、後日、本人が「代理権を与えていなかった」と言ってきた。しかし、取引店では「これは表見代理が成り立つから問題ない」として放置した。
- c. ローン借入の印紙の消印を押し忘れていたが、債務内容に直接関係のない個所の消印漏れであったことから、使いの人(使者)が訪れたので消印を押してもらった。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 54.7%



### 解 説

- a. は適切でない。1,000万円の結婚資金の借入は、民法761条で規定する「日常家事」の範囲、すなわち生活必需品とされる衣・食の購入資金、住居の管理費用のほか、社会通念上認められる娯楽費用、保健費用、教育費用等に入るとは言えない。テキスト No.2 P84「4. 代理人による手続き (4)」参照。
- b. は適切でない。個人向けローンの取引で表見代理が認められるためには、「金融機関がその人に代理権があると信じ、しかも信ずることに正当な理由がなければならない」とされているので、安易に取り扱うことはできない。ちなみに、「その代理行為によって利益を受ける者が代理人になっている時で、代理権の有無の調査がそれほど困難でない時には、たとえ代理人が本人の実印を持参したとしても、取引の相手方は本人について代理権授与の真偽を調査する義務がある」とする最高裁の判例（昭和41.10.11）がある。テキスト No.2 P83「4. 代理人による手続き (3)」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P82「4. 代理人による手続き (1)」参照。なお、契約書などに印紙を貼った場合には消印をすることとされているが、印紙を消す方法は、文書の作成者または代理人、使用人その他の従業者の印章または署名によることになっている。したがって、a, bが適切でないため、(2)が本問の正解である。

## 個人向けローンの延滞理由

〔問 48〕 個人向けローンの延滞理由として、一般的に適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 投資の見込み違い，業績不振・売上不振による場合。
- (2) 画一的なチェックリストを中心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場合。
- (3) 勤務先の倒産や本人・家族の病気など，収入と支出のバランスが崩れた場合。

正解 (1)

正解率 39.7%



### 解 説

- (1) は適切でない。投資の見込み違いや業績不振・売上不振による延滞が生じるのは、企業の場合である。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)」参照。
- (2) 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)」参照。
- (3) 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)，(2)」参照。したがって、(1) が本問の正解である。

## 内 容 証 明 郵 便

[問 49] 内容証明郵便による督促について、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. 内容証明郵便による督促は、金融機関の強い意思表示になるとともに、債務者に対して法的に支払いを強制する効力を有している。
- b. 債務者は、内容証明に対して回答する義務がある。
- c. 金銭債権の時効は、債務者に支払いの催告をすることによって、当面3ヵ月間時効の完成が猶予されることになっている。

- (1) 0(なし)
- (2) 1つ
- (3) 2つ

正解 (1)

正解率 58.4%



### 解 説

- a. は適切でない。内容証明郵便による督促は、金融機関の強い意思表示にはなるが、債務者に対して法的に支払いを強制する効力は有していない。テキスト No.2 P104「4. 内容証明の効力と限界」参照。
- b. は適切でない。債務者は、内容証明郵便に対して回答する義務はない。テキスト No.2 P104「4. 内容証明の効力と限界」参照。
- c. は適切でない。金銭債権の時効は、債務者に支払いを催告することによって、当面6ヵ月間時効の完成が猶予されることになっている。テキスト No.2 P105「4. 内容証明の効力と限界」参照。

したがって、a, b, cすべて適切でないため、(1)が本問の正解である。

## 特殊な債権管理

〔問 50〕 特殊な債権管理について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) ローンの弁済がなされない際に、債務者や保証人の資産を差押え、弁済に充当するためには債務名義が必要だが、少額のローンの場合は手続き上日数がかかるため、「仮差押」が有効となる。
- (2) 個人向けローンの場合には、債務者に会社員が多いので、給与・賞与という債権を仮差押する方法もあるが、仮差押だけでは取立てはできないため、行う意味が乏しい。
- (3) 老後の生活資金確保の意味を持つ年金等は、仮差押禁止の債権となっている。

正解 (2)

正解率 69.7%



### 解説

(1) は適切。テキスト No.2 P123～124「1. 仮差押の必要性」参照。

(2) は適切でない。仮差押だけでは取立てができないので債権の回収にはならないが、仮であっても差押えがあれば、通知を受けた勤務先企業は無条件では給与・賞与を支給できない。したがって、金融機関は一旦そうしておいてから訴訟を起こし、債務名義を取って弁済に充当する方法がある。テキスト No.2 P124「2. 給与・賞与の仮差押」参照。

(3) は適切。テキスト No.2 P126「4. 仮差押の制限」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。

# 正解一覧表

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