

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、2023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の貸出状況	1	40.3%
問2 個人信用情報機関	2	61.2%
問3 ローン契約締結時の遵守事項	3	99.2%
問4 ローン契約の特徴と法的性格	4	77.9%
問5 住宅ローン推進に積極的な理由	5	73.0%
問6 住宅ローンの金利	6	85.6%
問7 住宅ローンの返済方式	7	87.1%
問8 個人ローン（狭義）の市場環境	8	52.5%
問9 個人・家計取引のメイン化	9	70.7%
問10 住宅ローンの借換え	10	87.5%
問11 借換えを行った最も多いケース	11	65.8%
問12 職域ルートの活用	12	71.1%
問13 ライフステージとローン推進	13	83.3%
問14 ローンの借換え	14	56.7%
問15 住宅ローンの販売	15	95.1%
問16 JA住宅ローンの商品概要	16	65.0%
問17 居住用財産譲渡の特別控除	17	66.5%
問18 JA賃貸住宅ローン	18	45.6%
問19 住宅ローンのリスク対応	19	54.0%
問20 リフォームローン	20	90.1%
問21 賃貸住宅の税制上のメリットと相続税対策	21	46.8%
問22 フラット35	22	52.1%
問23 フラット35の利用条件	23	73.0%
問24 住宅ローンの借換え推進	24	58.6%
問25 住宅ローン相談会	25	70.0%
問26 マイカーローンの推進	26	69.2%
問27 JAマイカーローン	27	19.0%
問28 教育ローンの商品特性等	28	39.5%
問29 JAバンクの教育ローン	29	68.1%
問30 フリーローン	30	81.0%
問31 JAカードローン	31	84.8%
問32 カードローンの推進	32	73.0%
問33 カードローン・多目的ローン・フリーローン	33	54.8%
問34 個人ローン（狭義）の融資限度額	34	56.7%
問35 個人向けローンの審査	35	76.8%
問36 スコアリングシートの重点項目	36	82.1%
問37 住宅ローンの審査	37	59.3%
問38 不動産の担保	38	21.3%
問39 個人ローンの審査	39	24.7%
問40 制限行為能力者	40	68.1%
問41 団体信用生命共済	41	70.0%
問42 ローンの延滞	42	77.6%
問43 延滞時の初期対応	43	91.3%
問44 延滞発生時の対応	44	43.3%
問45 内容証明の効力	45	69.6%
問46 延滞発生への対応と対策	46	55.5%
問47 特殊な債権管理の方法	47	25.1%
問48 代位弁済	48	61.2%
問49 公的な土地評価基準	49	72.2%
問50 個人向けローンの申受書類の取扱い	50	65.8%

J A の 貸 出 状 況

【問1】 JAの貸出状況について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 都市銀行では、コロナ対策の緊急融資などへのニーズが沈静化したため、2022年3月末の貸出残高は前年同月比減少したが、JAの貸出残高は前年同月に比べ増加した。
- (2) 2022年3月末のJAの事業性資金貸出残高は、前年同月に比べ増加している。
- (3) 2022年3月末の狭義の個人ローン残高(消費財・サービス購入資金の貸出残高)は、コロナ禍の影響で国内銀行、信用金庫では前年同月比減少したが、JAは残高を伸ばしている。

正解 (2)

正解率 40.3%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P9「2. 個人向けローンの貸出残高は増加 図表1-1」参照。
- (2) は適切でない。JAの事業性資金貸出残高は、前年同月に比べ減少している。テキスト No.1 P10「2. 個人向けローンの貸出残高は増加 図表1-3」参照。
- (3) 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 図表1-2」, 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」, P41「1. 重要な個人ローン開拓 図表2-6」参照。JAの狭義の個人ローン残高(消費財・サービス購入資金の貸出残高)は、P10 図表1-2の「バンクローン」の残高から「住宅ローン」の残高を引くことで求められる。2021年3月末は6,005億円であったが、2022年3月末は6,079億円となり残高を伸ばしている。

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) 個人信用情報機関は業態別に設立されており、(一社)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)シー・アイ・シー、消費者信用系の(株)日本信用情報機構の2つがある。
- (2) 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。
- (3) 各個人信用情報機関の情報の保有期間は、いずれも10年である。

正解 (3)

正解率 61.2%



解説

- (1) 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) 個人信用情報機関の設置」参照。
- (2) 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) 個人信用情報機関の設置」参照。
- (3) は適切でない。各個人信用情報機関の情報の保有期間は、いずれも5年である。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) 個人信用情報機関の設置」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。

ローン契約締結時の遵守事項

[問3] ローン契約締結にあたり金融機関が遵守すべき事項について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 貸付金額、金利、返済条件、返済が滞った場合には期限の利益が喪失されることなどの契約内容について、十分説明する必要がある。
- (2) 貸付契約、担保設定契約または保証契約を締結する時は、契約内容について十分説明を行えば、契約者本人に契約書等の契約内容を記載した書面を交付する必要はない。
- (3) 金融機関に勤務する者は、業務上で知り得た情報について守秘義務がある。

正解 (2)

正解率 99.2%

**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 (2) 情報提供」参照。
- (2) は適切でない。書面の交付は必要である。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④」, テキスト No.1 P26 「4. 金融機関が遵守すべき事項 (4) 書面の提供」参照。
- (3) は適切。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」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4] 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、資金用途が住宅や消費財・消費サービスの購入であること、将来の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り、貸主が金銭を交付することによって成立する要物契約であるため、書面で行う場合でも、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 77.9%



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。書面で行う場合は、金融機関と顧客双方の合意だけで成立する。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 イ .」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。

住宅ローン推進に積極的な理由

[問5] 住宅金融支援機構が2023年2月に発表した「住宅ローン貸出動向調査」によれば、競争が激化する中、民間金融機関の住宅ローンの取組み姿勢は、新規については現状・今後とも「積極的」が最も多く、前年に比べて増加している。その理由として、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. 経済の成熟化や直接金融への移行により、事業資金需要の停滞が今後も予想される中、民間住宅ローンは今後も大幅な伸びが期待されている。
- b. 個人の支出としては最大のものであり、個人向けローンの中では融資金額が最も大きい。
- c. 20年～35年と超長期の融資であり、その間、家計のメイン取引金融機関として、リフォームローンなど付帯的なメリットが獲得できる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 73.0%



解 説

- a. は適切でない。わが国の今後の人口減少や、住宅金融支援機構の直接融資残高が減少していることを考えれば、民間住宅ローンが今後増える余地は限られている。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 (1) 住宅ローン貸出残高の推移, (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 (2) それでも魅力がある住宅ローン」参照。
 - c. 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 (2) それでも魅力がある住宅ローン」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。

住宅ローンの金利

[問6] 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) 住宅ローンの固定金利型は、短期プライムレートを基準として適用金利が決定される。
- (2) 国土交通省の2021年度「民間住宅ローンの実態に関する調査」によれば、2020年度の新規貸出に占める固定金利型の割合および貸出残高に占める固定金利型の割合は、ともに3年連続増加している。
- (3) 住宅ローンの貸付金利は、利用者にとって有利なのは、理論上は金利が低い時に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えるのが良いとされる。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、果たして最適の金利が適用になるかは確信できない。

正解 (3)

正解率 85.6%



解説

- (1) は適切でない。住宅ローンの固定金利型は長期金利（10年物国債利回り）を基準として適用金利が決定される。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) 金利による分類①」参照。
- (2) は適切でない。3年連続残高の割合が増加しているのは、固定金利型ではなく変動金利型である。テキスト No.1 P37,38「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図表2-5」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）(2) 有利な金利タイプと近年の傾向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。

住宅ローンの返済方式

【問7】 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) 元利均等返済は、元金と利息部分を合わせて毎月同じ金額を返済する方式であり、毎月の返済額が一定なので家計の支出は安定する。
- (2) 変動金利型で元利均等返済を採用する場合は、元利金の返済額が5年間変わらない仕組みになっているので、その間に金利が低下した場合には返済期間が予定より長くなるおそれがある。
- (3) 元金均等返済は、元金部分を返済回数で均等に割った金額を返済する方式である。返済を始めた当初は金利負担が重くなるという特徴がある。

正解 (2)

正解率 87.1%



解 説

(1) は適切。テキスト No.1 P39「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 (1)」参照。

(2) は適切でない。返済期間が予定より長くなるおそれがあるのは、金利が低下した場合ではなく、金利が上昇した場合である。テキスト No.1 P39「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 (1)」参照。

(3) は適切。テキスト No.1 P39「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 (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。

個人ローン（狭義）の市場環境

〔問8〕 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. 個人ローン(狭義)は、消費財・サービス購入資金の貸出で、消費者金融とも呼ばれている。家電、自動車の購入、学費など用途やサービスを特定しているものと、カードローンや多目的ローンなど用途を特定しないものがある。
- 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(2020年)は、日本が28.6%なのに対しアメリカは55.8%であり、日本でのキャッシュレス化は遅れていると言える。
- c. 金融機関が適用できる上限金利は、利息制限法の上限金利(元本10万円未満年20%、10万円以上～100万円未満年18%、100万円以上年12%)である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 52.5%



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 P45 「3.カードショッピングの進展 (2) 海外との比較」参照。
- c. は適切でない。100万円以上の上限は年15%である。テキスト No.1 P42,43 「2.改正貸金業法について (1) 改正貸金業法：総量規制と上限金利の引下げ」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。

個人・家計取引のメイン化

〔問9〕 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. 個人・家計メイン先とは、個人および家計と金融機関との間に、「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。このような個人・家計メイン先を増加させることが、リテール取引の最終目的である。
- b. 個人・家計メイン化は、借入申込を受けた時が勝負である。ローン借入相談表や借入申込書には、借主の勤務先、地位、収入、家族構成、住宅の保有状況、金融機関との取引状況などが詳しく書かれており、メイン化推進のまたとないチャンスである。
- c. 総務省が行っている「家計調査」(2021年)によれば、2人以上の勤労者世帯のうち30%が借入れを行っており、家計取引のメイン化を推進するにはローンを売り込むのが早道である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 70.7%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P58「1. 個人・家計メイン化は個人向けローンが武器に (1) 個人・家計メイン化とは」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P61「2. 個人・家計メイン化の具体策 (1) 借入申込を受けたときに勝負」参照。
- c. は適切でない。2人以上の勤労者世帯のうち、53.4%が借入を行っている。テキスト No.1 P59,60「1. 個人・家計メイン化は個人向けローンが武器に (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 10] 住宅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は「金利差」がポイントになるため、対象物件が販売・分譲された時期を知ることが重要ではない。
 - b. 住宅ローンの借換えは、比較的短期間に長期貸出しを伸ばすことができるというメリットがある。
 - c. 自JAで融資を受けていただいている顧客の個人向けローンは大切な財産であり、他の金融機関へ借り換えられてしまうことは大きな損失である。顧客の不满などの会話や動向を事前に捉え、これを未然に防ぐことも大切である。
- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ

正解 (2)

正解率 87.5%



解 説

- a. は適切でない。住宅ローンの借換えは「金利差」がポイントになるため、対象物件が販売・分譲された時期を知ることが重要である。テキスト No.1 P119「1. 住宅ローンの借換えは金利差の訴求がポイント」、P120「2. 借換え推進の準備に不動産登記簿の活用を(1) 推進対象のポイント」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P78「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。
- 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(1) なぜローンの借換えが起こるのか」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。

借換えを行った最も多いケース

[問 11] 住宅金融支援機構は、「住宅ローン借換えの実態調査」(2021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「変動型」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、2,000万円超～2,500万円以下の場合が最も多い。
- (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 65.8%



解 説

(1) は適切。テキスト No.1 P66,67「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図表3-6」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P66,67「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図表3-6」参照。

(3) は適切でない。借換え前後の金利差は「0.5%超～1.0%以下」ではなく、「0.5%以下」の場合が最も多い。テキスト No.1 P66「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図表3-6」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 12] 職域ルートの活用について、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. 住宅金融支援機構が行った2022年度「住宅ローン貸出動向調査」によると、住宅ローンの販売チャネルとして最も重視するチャネルは、「取引企業等の職域ルート」である。
- b. 企業にとって社内融資制度の提携ローンのメリットは、①資金負担がない、②最初の申込受付だけの事務負担で済み、現金支払事務・回収事務などの管理事務負担がなくなる、③従業員の提携ローン利用は、福利厚生に役立つ(高利借入れを防ぐことができる)などである。
- c. 社内融資制度の推進において重要なのは、企業へのトップセールスである。役席(支店長)等の実働を織り込みながら、長期的な推進体制を組む必要がある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 71.1%



解 説

- a. は適切でない。取引企業等の職域ルートは、「住宅事業者ルート」、「窓口での個別対応」について3番目である。テキスト No.1 P75「3. 取引先企業の職域ルートの活用で大きな成果を」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P76「3. 取引先企業の職域ルートの活用で大きな成果を (2) 長期的推進体制が必要」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P77「3. 取引先企業の職域ルートの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が適切でないため、(1)が本問の正解である。

ライフステージとローン推進

[問 13] お客様のライフステージとローン取引およびローン取引をきっかけとした取引の推進策などについて、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. 20代、30代前半はローンに対する抵抗感が少なく、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。パソコンをはじめとする耐久消費財の購入や、マイカー購入、海外旅行、結婚に向けての資金ニーズなどがある。
- 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. 30代後半、40代前半は子供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もある。住宅の建設や購入に関心を持ち、実際に住宅を購入するのもこの年代である。その意味では住宅ローンやマイカーローン、子供の成長に伴う教育ローンなどのニーズがある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (3)

正解率 83.3%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P53「2. ステージごとのローンニーズをつかめ①」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P64「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.1 P53「2. ステージごとのローンニーズをつかめ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。

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. 他金融機関ローンの借換え、特に無担保ローンの場合は、返済状況の把握が与信判断の上で大きなウエイトを占める。
- b. 個人ローンの借換え推進は、職域を中心に進めることがベターである。どのような人なら借換えに応じてもよいか、判断のチェックポイントになる出勤状況や上司、同僚の評判等の情報を意図的に聞き出せるからである。
- c. 借換え推進を行う際は、まず自JAローンの流失防止体制を構築しておくことが重要である。
- d. 借換え推進のポイントの1つは、借換えにより具体的にいくら返済額が軽減するかを、顧客に説明することである。

- (1) 2つ
- (2) 3つ
- (3) 4つ

正解 (2)

正解率 56.7%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P80「2. 推進の準備はこうする (4) 借換えのスタートは返済状況の把握から」参照。
- b. は適切でない。これらの情報は、いずれも個人情報保護法の保護対象となり得る情報であり、「聞き出す」など意図的な情報収集は避けなければならない。テキスト No.1 P81「3. 一本化推進は職域単位で (2) 職域単位で行うメリットとチェックポイント」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P80「2. 推進の準備はこうする (3) まずは自JA・JFローン流出防止体制の構築を」参照。
- d. は適切。テキスト No.1 P79「1. 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, c, d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、適切でないものを(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「住宅ローン貸出動向調査」(2022年7月～9月)によれば、積極化の具体策としては「商品力の強化」を挙げる金融機関が最も多く、いたずらに他金融機関との競争を追わず、抜本的な商品力の強化に重点を置いている姿が浮かんでくる。
- (2) 新規推進のターゲットは、団地、アパートに居住していて、これから住宅を購入する35歳～45歳の人である。これらの人たちは、社会的にも中間管理職の地位にある人が多く、住宅ローン予備軍を形成している。
- (3) 住宅ローンの商品説明を行う際に特に留意しなければならないのは、「変動金利の仕組み」など、今後の情勢の変化によって顧客の負担が増える事態が想定されることについての説明である。「契約時に発生する諸費用の内容」についての詳しい説明は不要である。

正解 (3)

正解率 95.1%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P86.87 「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図表4-2」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P87 「2.新規推進は団地・アパート居住者に的を絞る」参照。
- (3) は適切でない。商品説明を行う際には「契約時に発生する諸費用」、「変動金利の仕組み」ともに留意する必要がある。テキスト No.1 P89 「4.注意すべき説明事項」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。

JA住宅ローンの商品概要

[問 16] 一般的な JA 住宅ローンの商品概要について、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. 返済方法は元利均等返済のみとなる。
 - b. 融資期間は3年以上35年以内である。
 - c. 融資対象物件に対して、原則として第一順位の抵当権を設定登記する。
- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ

正解 (1)

正解率 65.0%



解 説

- a. は適切でない。返済方法は元利均等返済または元金均等返済（どちらもボーナス併用返済可）である。テキスト No.1 P88「3.住宅ローンの商品概要 図表4-3」参照。
- b. は適切でない。融資期間は3年以上40年以内である。テキスト No.1 P88「3.住宅ローンの商品概要 図表4-3」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P88「3.住宅ローンの商品概要 図表4-3」参照。
したがって、cのみが適切であるため、(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(5年以上)の場合に限り、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) 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は、特別控除の適用が認められる。
- (3) 別荘など主として趣味、娯楽または保養のために所有する住宅やその敷地を売却した場合には、特別控除は受けられない。

正解 (1)

正解率 66.5%



解 説

(1) は適切でない。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 P96「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 P97「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。テキスト No.1 P97「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、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

J A 貸 貸 住 宅 ロ ー ン

【問 18】 一般的な JA 貸貸住宅ローンについて、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. 融資金額の上限は5億円である。
- b. 自JAが所在している都道府県の、農業信用基金協会の保証が受けられることが必要である。
- c. 借主に対しては、JAと全国共済農業協同組合連合会(全共連)が提携する団体信用生命共済に、加入が義務づけられている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 45.6%



解 説

- a. は適切でない。融資金額の上限は4億円である。テキスト No.1 P101「1. 貸貸住宅ローン獲得で一気に貸出を伸ばす 図表4-4」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P101「1. 貸貸住宅ローン獲得で一気に貸出を伸ばす 図表4-4」参照。
- c. は適切でない。団体信用生命共済は、住宅のように利益を生まない資産取得を対象とするローンで、借主が死亡した場合、弁済能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たものである。貸貸住宅ローンのように、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、団体信用生命共済は付保しないのが原則である。テキスト No.1 P90「4. 注意すべき説明事項②団体信用生命保険への加入」、テキスト No.2 P58「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。
- したがって、a, c. が適切でないため、(2)が本問の正解である。

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. JA住宅ローンは、原則保証人は必要ない。代わりにローン利用者が失職して収入がなくなり、返済が滞った場合に備えて、住宅金融支援機構の保証を義務づけている。
- b. 住宅ローンは、適用金利に貸出期間を掛けた収入総額から、見込みのコストを引いた残りが金融機関の利益になる。最近は競争激化から金利が下がり、低い利益しか見込めない状況なので、ローン実行から5年～10年後に期限前に返済された場合には、採算が取れなくなるおそれが生じている。そこで、あらかじめ期限前の返済に対しては、手数料をもらう旨を定めるようになった。
- 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。JA住宅ローンでは、全国共済農業協同組合連合会(全共連)の場合には団体信用生命共済との特約で3大疾病保障特約を、また9大疾病保障特約の場合には共業火災海上保険(株)が付保することとしている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 54.0%



解 説

- a. は適切でない。住宅金融支援機構はフラット35（保証型）で保証業務も行っているが、JAの住宅ローンには（独）農業信用基金協会、協同住宅ローン（株）などの保証機関の保証を付すことを定めている。テキスト No.1 P90「4. 注意すべき説明事項 ③保証会社の保証」、P111「1. 住宅金融支援機構のフラット35【フラット35（保証型）】」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P91「4. 注意すべき説明事項⑤手数料」
- c. は適切。テキスト No.1 P91「4. 注意すべき説明事項⑥疾病保障付損害保険」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。

リ フ ォ ー ム ロ ー ン

[問 20] 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) 低成長時代を迎え、それまで蓄積してきたストックを大切にしようという潮流になってきたことや、地球環境問題、資源・エネルギー問題があることなどから、リフォーム(建築補修)市場は今後も拡大する可能性がある。
- (2) リフォームローンは資金使途が明確・健全であり、リスクが低い等の理由により、無担保であり、保証機関の保証も必要でない。
- (3) 一般的なJAリフォームローン(一般型A)の融資期間は、1年以上15年以内である。

正解 (2)

正解率 90.1%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P92 「1.注目したいリフォーム (建築補修) 需要」参照。
- (2) は適切でない。保証機関の保証は必要である。テキスト No.1 P92「1. 注目したいリフォーム (建築補修) 需要」、P94 「3.活動手順と商品の特徴 (2) 商品の特徴」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P94 「3.活動手順と商品の特徴 (2) 商品の特徴」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。

賃貸住宅の税制上のメリットと相続税対策

[問 21] 賃貸住宅の税制上のメリットと相続税対策としての有効性について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) アパート経営は、開業後しばらくは、減価償却費や借入金利子などの経費で赤字となるケースが多いので、その赤字分を給与所得や事業所得など他の所得から差し引くこと(損益通算)ができ、節税になる。ただし、不動産所得の赤字の金額のうち、アパート用の土地等の取得のための借入金の支払利子は、損益通算の対象とならない。
- (2) アパートやマンションなどの建物の減価償却費の計上方法は、定額法である。
- (3) アパートの建物は借りる側に借家権が発生するので、借家権割合(通常20%)が減額され、相続税評価額はその分だけ安くなる。

正解 (3)

正解率 46.8%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P105「4. 税制上のメリットと相続税対策としての有効性をアピール (1) 税制面でのメリット」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P105「4. 税制上のメリットと相続税対策としての有効性をアピール (1) 税制面でのメリット」参照。
- (3) は適切でない。借家権の割合は、通常20%ではなく30%である。テキスト No.1 P106「4. 税制上のメリットと相続税対策としての有効性をアピール (2) 相続税対策として有効」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 35

〔問 22〕 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) フラット 35 は、住宅金融支援機構が買取りを行う条件を備えた、民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンである。民間金融機関は、この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ができる。
- (2) フラット 35 の利用条件は、本人または親族が住むための新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金であり、自らが居住せずに第三者に賃貸するのは本来の条件を逸脱した行為である。
- (3) フラット 35 S は、フラット 35 よりも省エネルギー性、耐震性など性能面で優れた住宅や、長く住んでいくための配慮の状況に応じて、フラット 35 の融資金額の上限を上回る金額の融資を行う制度である。

正解 (3)

正解率 52.1%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P107 「1.住宅金融支援機構のフラット 35」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P109 「1.住宅金融支援機構のフラット 35 (2) 利用条件」参照。
- (3) は適切でない。融資金額の上限を引き上げる制度ではなく、金利を一定期間優遇する制度である。

テキスト No.1 P110 「1.住宅金融支援機構のフラット 35 (3) メリット」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。

フラット 35 の利用条件

[問 23] 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) 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の 10 割以内(建設費には、土地取得費に対する借入れを希望する場合は、その費用を含む)、諸費用(融資手数料・不動産仲介料・印紙代・登記費用・火災保険料など)の一部を対象とすることができるが、疎明資料の提出が必要である。
- (2) 住宅金融支援機構が定めた技術水準に適合している住宅である必要があり、住宅床面積にも 70 m²以上(一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合)などの制限がある。
- (3) 事務取扱手数料、保証料、繰上げ返済手数料は不要である。

正解 (3)

正解率 73.0%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P109 「1. 住宅金融支援機構のフラット 35 (2) 利用条件」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P109 「1. 住宅金融支援機構のフラット 35 (2) 利用条件」参照。
- (3) は適切でない。保証料、繰上げ返済手数料は不要だが、事務取扱手数料は必要である。テキスト No.1 P110 「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、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

住宅ローンの借換え推進

[問 24] 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ので、所有者と権利関係の確認を行う。ただし、分譲業者の記載はないので、分譲業者がどこかはチェックできない。
 - 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 (2)

正解率 58.6%



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. は適切でない。分譲業者の記載もあるので、チェックできる。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) 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, cが適切であるため、(2)が本問の正解である。

住宅ローン相談会

[問 25] 住宅ローン相談会について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン相談会を成功させるカギは集客力にある。したがって、開催にあたっては、事前にチラシなどをくまなく配布することが有効である。
- (2) 顧客を満足させるためには、住宅ローンについて豊富な知識を持ち、疑問点や心配なことに対して明快に答える必要がある。したがって、時には本部専門スタッフの応援を借りることも必要である。
- (3) 勤労者世帯の多い住宅地の店舗で住宅ローン相談会を行う場合には、ゆっくと相談できる仕事が休みの土日に開催するのが好ましい。

正解 (1)

正解率 70.0%



解 説

- (1) は適切でない。自店のテリトリーに漫然と DM やチラシを撒いても、費用倒れになって効果は薄い。効果を高めるためには、見込み客を絞り込む必要がある。テキスト No.1 P131「2. 集客が成功のカギ (3) 見込客の絞り込み (未取引先)」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P131「3. 来場者のニーズを満たす ②豊富な実務知識」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P129「1. 住宅ローン相談会の概要 (3) 開催日時」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。

マイカーローンの推進

〔問26〕マイカー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. 自動車の販売台数は、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おり。特に2022年はコロナ禍の影響等もあり、約222万台まで落ち込んだ。少子化により先行き人口が減少することから、各金融機関ともマイカーローンを主力商品として位置付けていない。
- b. 推進策として有効なのは、既存顧客に「自動車所有の有無」や「将来の購入意思・時期」などを確認して、見込み先をピックアップしておくことである。
- c. 自店テリトリー内の自動車ディーラーと親しくするのは、競争相手の実績に協力するようなものであり、消極方針とする。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 69.2%



解説

a. は適切でない。自動車の販売台数が伸び悩んでいるのは確かであるが、個人にとって自動車は、住宅に次ぐ大きな買い物であることに変わりはない。各金融機関では、カードローンやフリーローンと同様、マイカーローンを主力商品として位置付けている。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 P6 「2.マイカーローンの推進 (1) 大切な顧客情報の管理」参照。

c. は適切でない。地場にあるディーラーと親しくなり、自JAのマイカーローンを知ってもらい、顧客の紹介を受けるようにしよう。テキスト No.2 P6 「2.マイカーローンの推進 (1) 大切な顧客情報の管理」参照。

したがって、bが適切であるため、(1)が本問の正解である。

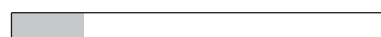
J A マイカーローン

[問 27] 一般的な JA 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、前年度の税込年収が200万円以上の人である(他にも年齢などの条件あり)。
- (2) 融資金額の上限は1,000万円である。
- (3) 返済方法は元利均等返済方式または元金均等返済方式で、ボーナス併用返済も可能である。

正解 (3)

正解率 19.0%



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 図表1-2」参照。
- (2) 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 図表1-2」参照。
- (3) は適切でない。返済方法は元利均等返済に限定されており、ボーナス併用返済は可能である。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 図表1-2」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。

教育ローンの商品特性等

[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. 教育ローンの実行には、金融機関の素早い対応が求められる。多くの私立高校や大学は、入試の合格発表から入学金の納入期限までの日数が1週間程度と短いので、納入期限までにローンの実行が間に合わず納入が遅れると、入学辞退者として扱われてしまうからである。
- b. 教育ローンの特徴は、借入申込みにあたって、合格通知書(新聞発表では不可)や納付書が必要になる点である。
- c. 金利は商品の性格上、比較的低い水準に設定している。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 39.5%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P9「1. 推進には事前のアプローチが大切 (1) 教育ローンの特性」参照。
- b. は適切でない。新聞発表でも可である。テキスト No.2 P9「1. 推進には事前のアプローチが大切 (1) 教育ローンの特性」参照。
- c. 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。
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。

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) 融資期間は、据置期間を含め最長10年(在学期間+4年)以内である。
- (2) 資金使途は、就学する子弟の入学金、授業料、学費およびアパート家賃等教育に関する全ての資金で、資金使途の確認可能なものである。
- (3) 融資金額は10万円以上1,000万円以内である。

正解 (1)

正解率 68.1%



解 説

(1) は適切でない。融資期間は、据置期間を含め最長15年(在学期間+9年)以内である。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<参考>図表1-8-2」参照。

(2) 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<参考>図表1-8-2」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<参考>図表1-8-2」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。

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、資金使途が自由であるため、融資金がギャンブルや遊興費など健全でない使われ方をされると、返済が滞るおそれがある。
- (2) 一般的なJAフリーローンの資金使途は、生活に必要とする一切の資金、事業性資金、負債整理資金である。
- (3) ローンの受付業務は、経験を積んだベテラン職員が担当するのが望ましい。

正解 (2)

正解率 81.0%



解説

- (1) は適切。テキスト No.2 P21「1. 資金使途を限定しないローン (5) 推進上の留意点」参照。
- (2) は適切でない。生活に必要とする一切の資金および事業性資金には利用できるが、負債整理資金には利用できない。テキスト No.2 P20「1. 資金使途を限定しないローン (3) 商品の概要②図表1 - 13」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P22「1. 資金使途を限定しないローン (6) 人に対する信用が最後の担保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。

J A カ ー ド ロ ー ン

[問 31] 一般的な JA カードローンの商品概要として、適切でないものを 1 つ 選びなさい。

- (1) JA が指定する保証機関の保証が受けられる人である。
- (2) 前月約定返済日現在の借入残高に応じて、返済用貯金口座からの自動引落としにより返済する。任意返済も可能。
- (3) 他の JA との間で、カードローンの取引を行っている人も融資対象者になる。

正解 (3)

正解率 84.8%



解 説

(1) は適切。テキスト No.2 P34 「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図表 1 - 21」 参照。

(2) は適切。テキスト No.2 P34 「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図表 1 - 21」 参照。

(3) は適切でない。他の JA との間で、カードローンの取引を行っている人は取引ができない。テキスト No.2 P34 「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図表 1 - 21」 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 32] 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) カードローン契約者の半数近くは、現実には借入れが発生していない。したがって、カードローンの推進にあたっては、潜在的な資金需要層を中心に行うとよい。
- (2) CIF 情報等から家族構成を把握し、就学児童のいる家庭への教育費の予備資金として、また50歳代～60歳代の世帯へは、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するのも一法である。
- (3) 一般的なカードローンの融資金額は、上限を199万円～499万円とする金融機関が多く、利率の上限を11%台とする取扱いが多い。

正解 (3)

正解率 73.0%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P29「1. カードローンは重要な商品 (3) 機能としてのローンを売り込む」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P37「5. 家計を担う主夫・主婦も絶好のターゲット (1) 売込みのポイント④」参照。
- (3) は適切でない。融資金額の上限を500万円～800万円とする金融機関が多く、利率の上限を14%台とする取扱いが多い。テキスト No.2 P31～33「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 図表1-20, 図表1-21」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・多目的ローン・フリーローン

[問 33] JA カードローン, JA 多目的ローン(一般型 A), JA フリーローン(いずれも一般的なもの)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つのローンとも, JA が指定する保証機関の保証が必要である。
 - b. JA 多目的ローン(一般型 A), JA フリーローンともに資金用途証明の提出は不要である。
 - c. 借入(契約)時の年齢の上限は, いずれも 75 歳未満である。
- (1) 1つ
 (2) 2つ
 (3) 3つ

正解 (1)

正解率 54.8%



解 説

- a. 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②図表 1 - 12, 1 - 13」, P34「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図表 1 - 21」参照。
- b. は適切でない。JA 多目的ローン (一般型 A) は資金用途証明の提出が必要だが, JA フリーローンは不要である。テキスト No.2 P19 ~ 20「1. 資金用途を限定しないローン (3) 商品の概要②図表 1 - 12, 1 - 13」, P34「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図表 1 - 21」参照。
- c. は適切でない。カードローンの借入 (契約) 時の年齢の上限は 70 歳未満である。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②図表 1 - 12, 1 - 13」, P34「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図表 1 - 21」参照。
- したがって, a. が適切であるため (1) が本問の正解である。

個人ローン（狭義）の融資限度額

[問 34] 個人ローン(狭義)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、マイカーローンをいくら借りられるか。マイカーローン商品の融資枠の上限は 500 万円とする。(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 >

・多目的ローン	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
・カードローン	極度額	300 万円	現在の借入残高	200 万円

- (1) 130 万円
 (2) 230 万円
 (3) 330 万円

正解 (2)

正解率 56.7%



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。
- ・ $1,000 \text{ 万円} - (250 \text{ 万円} + 220 \text{ 万円} + 300 \text{ 万円}) = 230 \text{ 万円}$ 。A さんの場合、新たに融資を受けられる限度としては 230 万円ある。JA マイカーローンの上限は 500 万円なので、230 万円はこの上限内である。
- ・テキスト No.2 P34 「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、(2) が本問の正解である。

個人向けローンの審査

[問 35] 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へ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」と言い、住宅金融支援機構の2022年度「住宅ローンの貸出動向調査」では、重要度が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、資金用途を把握することが大切である。後向きの資金用途については、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 76.8%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P43 「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 P44 「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 P44 「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 36] 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。その際に特に重要度の高い定性・定量項目(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 82.1%



解 説

スコアリングシートで特に重視すべき項目は、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 P45～47「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 37] 住宅ローンの審査のポイントは、安定した回収(返済)が可能かどうかである。その検討にあたって、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. 返済負担が過度ではなく、住宅取得後も健全な生活を維持できるように、年収に占める年間返済額の割合が40%以内となっているか。
- b. 申告所得が150万円～200万円を下回る事業所得者の場合には、安定した事業内容であるかどうか、また実際収入の疎明資料(売上帳、口座の入金状況など)を検討した上で取り扱う。
- c. ボーナス返済を併用する場合には、ボーナスの支給時期、受取額の見込みを十分考慮しているかなどについて吟味するとともに、ボーナス返済額は総借入額の50%以内になっているかをチェックする。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 59.3%



解 説

- a. は適切でない。年収に占める年間返済額の割合は20%以内である。テキスト No.2 P51,52 「3.住宅ローン審査のポイント (1) 返済は可能か③」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P52 「3.住宅ローン審査のポイント (1) 返済が可能か④」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P52 「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、b, cが適切であるため、(2)が本問の正解である。

不 動 産 の 担 保

〔問 38〕 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. 新規に住宅ローンを利用する場合、自己資金が物件購入価格の20%～30%あり、残りの70%～80%を住宅ローンで調達するのが一般的だが、最近の過当競争により、住宅ローンで調達する比率が高くなっている点には注意が必要である。
- b. 住宅ローンでは、融資対象物件に第一順位の抵当権を設定するのが原則だが、住宅金融支援機構など公的機関の融資を併用する場合は、その先順位を担保余力があれば認めるとするのが通例である。ただし、民間企業などからの借入れの場合には、たとえ勤務先からの借入金の場合でも先順位は認められない。
- c. 融資対象物件の担保取得にあたっては、特に担保価格のうち、土地部分の評価に依存する割合が大きい場合には慎重に対処すべきである。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 21.3%



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①」参照。
- b. は適切でない。優良企業などの勤務先借入には先順位を認める場合もある。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①」参照。
- c. は適切でない。慎重に対処すべきなのは、担保価値が建物部分の評価に依存する割合が多い場合である。テキスト No.2 P53「3.住宅ローン審査のポイント (2) 担保物件の検討」参照。

したがって、aが適切であるため、(1)が本問の正解である。

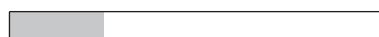
個人ローンの審査

[問 39] 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) 一見の人を相手にする場合は、目の前にいる人が本人だということにはならない。運転免許証、健康保険証などで、本人であるかどうかを確認する必要がある。
- (2) 使いの人など、第三者経由で借入申込書やローン契約書を受け取った場合の本人確認の方法は、非常に手数がかかる。書類に記載された電話番号と届出の電話番号をチェックした上で、借入者の自宅に電話して確認するだけでは後日の証拠は残らない。書面による確認に加え、住宅地図で借入者本人の住所の記載をチェックし、訪問により確認する必要がある。
- (3) ローン契約などで個人を相手として取引を行う場合には、それが本人の意思に基づいたものであるということが、契約や取引が有効に成立する重要な判断基準となっている。個人ローンに関する契約書類は、面前での自署・押印を原則とした運用が必要である。

正解 (1)

正解率 24.7%



解説

(1) は適切でない。現在では、健康保険証は認めていない。写真付きである運転免許証やマイナンバーカードなどと異なり、健康保険証は写真付きでないためである。テキスト No.2 P64「1.最も重要な本人確認と意思確認 (2) 本人確認のポイント①」参照。

(2) は適切。テキスト No.2 P65「1.最も重要な本人確認と意思確認 (2) 本人確認のポイント②」参照。

(3) は適切。テキスト No.2 P66「1.最も重要な本人確認と意思確認 (3) 本人の意思に基づくかの確認のポイント」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。

制限行為能力者

[問 40] 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) 制限行為能力者と取引する者は、相手方の能力について善意・無過失であっても保護されず、事後になってローン契約が取り消されるという危険がある。したがって、これらの人たちに融資を行う場合には、親権者、後見人、保佐人などの同意を得るなどの対応が必要である。
- (2) 未成年者かどうかは、マイナンバーカード、健康保険証、印鑑証明書で判断できる。未成年者の法定代理人は親権者(父母が共同して)だが、親権者がいない時は家庭裁判所の選任による後見人になる。
- (3) 認知症や知的障害、精神障害などの障害により判断能力を欠く人を保護する制度としては、障害の重さに応じて後見の制度、保佐の制度、補助の制度の3つがある。

正解 (2)

正解率 68.1%



解 説

(1) は適切。テキスト No.2 P74 「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」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。テキスト No.2 P74 「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。テキスト No.2 P74 ~ 76 「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②③④」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。

団体信用生命共済

〔問 41〕 団体信用生命共済について、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づけている。JA 住宅ローンの場合には、借主に JA が全国共済農業協同組合連合会(全共連)と提携する団体信用生命共済の加入を義務づけている。共済掛金は借主が負担している。
- (2) 共済加入時の団体信用生命共済申込書兼告知書の記載事項が事実と相違した場合は、共済契約のその被共済者についての部分を解除されても、異議を唱えることはできない。
- (3) JA は全国共済農業協同組合連合会(全共連)から共済金を受領した時は、当該借主の債務に充当し、速やかに抵当権抹消などの手続きを行う。

正解 (1)

正解率 70.0%



解 説

- (1) は適切でない。共済掛金は JA が負担している。テキスト No.1 P90「4. 注意すべき説明事項②」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P60「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⑤ 図表 2 - 1」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P61「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。

ロ ー ン の 延 滞

〔問 42〕 ローン延滞について、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. ローンや公共料金の自動振替のコンピューターでの引落とし処理は、引落日前日の夜間に行われるが、この前夜の作業による引落とし不能が2回連続で生じた先については、不良化の兆候ありとして注意が必要である。1回目は失念の可能性もあるため、特に注意する必要はない。
- b. ローン申込人が借入れを急いでいるケースや、自宅・勤務先ともに申込店から離れているケースなどは、延滞につながることが多い。
- c. 延滞の初期にいち早く本人に会い、延滞の原因をつかみ、それにマッチした返済を相互に納得の上で行っていく。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 77.6%



解 説

a. は適切でない。引落とし不能が1回でも生じた場合には、不良化の兆候ありとして注意が必要である。テキスト No.2 P89,90「2.不良化の兆候を見逃すな (1) 前夜作業での引落とし不能は要注意」参照。

b. は適切。テキスト No.2 P92「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③」参照。

c. は適切。テキスト No.2 P90「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。

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。

延滞時の初期対応

[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) 電話で入金督促を行う際は、必ず入金の約束を得る。入金約束日に入金が行われない場合は、再度督促をする。
- (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 91.3%



解 説

(1) は適切。テキスト No.2 P94 「1. 延滞督促とその際の注意点 (1) 電話による督促はプライバシーに配慮」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用途として不適格である。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②図表 1 - 12」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 P125,126 「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. 第一にすべきことは、あらためての債権書類の点検である。書類に不備があれば、早急にその補正を行わなければならない。
- b. 電話による督促は、「聞いた」「聞いていない」など後になって争いが生じるおそれがあるので、まずは文書による督促を行う。文書は証拠になるので、慎重に言葉を選ばなければならない。
- c. ケースによっては、延滞先に来店を求め面談をする。面談を行う場合は極力複数で対応し、面談を通じて延滞の原因をつかみ、その上で自金融機関の債権を回収するにはどうするのが一番良いかを判断する。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 43.3%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P94「1.延滞督促とその際の注意点」参照。
- b. は適切でない。入金督促はまず電話になる。その際は必ず入金約束を得ることが大切である。テキスト No.2 P94「1.延滞督促とその際の注意点(1) 電話による督促はプライバシーに配慮」、P96「(3) 文書による督促は慎重に言葉を選ぶ」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P98「1.延滞督促とその際の注意点(4) 面談督促は複数で、結果をメモする」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。

内容証明の効力

[問 45] 内容証明の効力について、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、それ以前に督促をせ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) 内容証明による督促は、法的に支払いを強制するような効力はないが、延滞をそのまましておかないという金融機関の強い意思を示す効果がある。
- (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 69.6%



解説

- (1) は適切。テキスト No.2 P107 「4. 内容証明の効力と限界」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P106 「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 P106,107 「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。

延滞発生への対応と対策

[問 46] 延滞発生への対応と対策について、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. ローン借主から、当分の間は利息の支払いのみとし元本返済を据え置いてほしいとか、毎月の賦払金を減らすために期間延長の申し出を受けた時は、当初の約定条件に固執しない方が、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. 債務者が行方不明の時は、直ちに公示送達の手続きを行う。
- c. 住宅金融支援機構では、住宅融資保険の取扱いを行っており、借入者が返済に行き詰まった場合に金融機関に保険金が支払われ、住宅金融支援機構が保険代位によって住宅ローン債権を取得する制度を提供している。これらは、子会社に保証会社を有していない中小金融機関の融資に利用されている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 55.5%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P112～113「1. 返済猶予・期間・賦払金の変更は弾力的に」参照。
- b. は適切でない。行方不明の債務者を探すには、住民票に移動登録がされるのを根気よく待つほかない。それでも不明の時は公示送達を検討する。直ちに裁判所に申請しても却下されてしまう。テキスト No.2 P117「2. 債務者の行方不明・失踪したとき」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P113「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）」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。

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) 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。破産とは、債務者が経済的に行き詰まって、自分の全財産を充てても全ての債務を弁済できない場合に、裁判所の手続きで、債務者の財産を強制的に金銭に換えて債権者全員に公平に分配する制度である。
- (2) 破産手続き開始の決定が裁判所でなされた場合には、債権者は破産手続き開始決定前に設定した担保権の実行も含め、債務者のすべての財産の処分ができなくなる。
- (3) 個人である債務者が、破産手続き開始決定を受けた場合には、弁護士、税理士、公認会計士にはなれないが、取締役にはなれないことはない。

正解 (2)

正解率 25.1%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P118 「4. 自己破産のとき (1) 自己破産とは」参照。
- (2) は適切でない。破産手続き開始決定前に設定した担保権の実行は可能である。テキスト No.2 P118 「4. 自己破産のとき (2) 自己破産の手続き②」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P119 「2. 自己破産のとき (2) 自己破産の手続き⑤」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、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 保証人・担保提供者など弁済をすることについて、正当な権利を持っている者から弁済の申し出があった時は、金融機関は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)も、無条件で借主本人に代わって弁済することができる。
- (3) 金融機関の借入金について保証人から弁済を行ってもらった場合には、借入金は消滅するので、債務者(借入金の借主)はこの債務から免れることができる。

正解 (1)

正解率 61.2%

**解 説**

- (1) は適切。テキスト No.2 P123「6. 親兄弟・親戚などからの代位弁済・引受け」参照。
- (2) は適切でない。債務者本人の承諾が必要である。テキスト No.2 P123「6. 親兄弟・親戚などからの代位弁済・引受け」参照。
- (3) は適切でない。代位して弁済を行った保証人は、元債権者が有していた一切の権利を行使することができる(民法 501 条)。応用問題。
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。

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、一物四価であることを押さえておきたい。テキスト No.2 P132「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) ローン契約者の名前と印影との一致を確認する資料として印鑑証明書を徴求する場合には、ローン取引開始前6ヵ月以内に発行されたものに限る。
- (2) 個人事業主などの所得確認資料としては、原則として税務署の受領印がある確定申告書または決算書を徴収する。e-Tax 利用の場合は受付印の代わりに受信通知の提出を受ける。
- (3) 住宅ローンの担保として借地上の建物を徴求する場合には、建物の権原(契約期間、残存期間、建物の耐用年数など)を確認し、地主の承諾書・印鑑証明書等を併せて申し受ける。

正解 (1)

正解率 65.8%

**解 説**

- (1) は適切でない。印鑑証明書の有効期限は3ヵ月である。テキスト No.2 P133「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 P133「巻末資料〔付表2〕ローン申受書類一覧」参照。テキストには e-Tax 利用の場合の記載はないが、e-Tax 利用の場合は受付印の代わりに受信通知の提出を受ける。応用問題。
- (3) は適切。テキスト No.2 P133,134「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	2	問11	3	問21	3	問31	3	問41	1
問2	3	問12	1	問22	3	問32	3	問42	2
問3	2	問13	3	問23	3	問33	1	問43	1
問4	2	問14	2	問24	2	問34	2	問44	2
問5	2	問15	3	問25	1	問35	3	問45	3
問6	3	問16	1	問26	1	問36	3	問46	2
問7	2	問17	1	問27	3	問37	2	問47	2
問8	2	問18	2	問28	2	問38	1	問48	1
問9	2	問19	2	問29	1	問39	1	問49	3
問10	2	問20	2	問30	2	問40	2	問50	1