

JAバンク・JF マリンバンク住宅ローンアドバイザー

連動する通信教育講座の内容や各種規定(統一版等)に基づき解答してください。

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

- (1) 金融業界だけでなく建築業界や不動産業界などが母体となって設立した「モーゲージバンク」は、住宅ローンの原資を、預金ではなく証券化により調達して融資する金融機関として登場した。
- (2) メガバンクは、住宅ローン分野において、マーケットの小さい地方から住宅ローン業務を撤退させるなど、より効率的な業務に経営資源を集中させる施策を講じている。
- (3) 大企業を中心として企業の資金調達手段が直接金融から間接金融にシフトしたため、民間金融機関の企業融資にかげりが出てきたことにより、民間金融機関は住宅ローンに積極的に取り組むこととなった。
- (4) 住宅ローンの業態別シェア(2021年3月末残高)は、国内銀行は約65%、住宅金融支援機構(買取債権)は約9%、信用金庫は約8%、JAは約7%である。
- (5) 経営環境が厳しい地方銀行などでは、今後経営統合が進むとともに住宅ローン業務の集約化が顕著になることが考えられる。

[問2] 民間金融機関の住宅ローン業務の特徴に関する次のa～eの記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンは、相手の信用度に応じて金利が決まる企業融資とは異なり、原則的には金融機関が決めた金利での取引となることが多い。
- b. 住宅ローンは、利用者が最優先で返済する意識が高く、業績が返済に影響する企業融資と比較して貸倒率が低い。
- c. 住宅ローンは、1件あたりの融資額が企業融資に比べ少額であることから、リスクが分散しているといえる。
- d. 住宅ローンを融資することにより、顧客から多くの個人情報を得ることができるので、投資信託や保険などを販売することで広い範囲での取引が期待できる。
- e. BIS規制において、住宅ローンはリスクウェイトが35%とされているため、住宅ローンを融資することで、一般的には銀行は自己資本比率を引き下げることができる。

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

[問3] 住宅ローン申込時の徴求書類に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 法人の役員などの場合、法人名義の借入金の保証を行っているかどうかや、その内容を確認する。
- (2) 借地上の建物に対する融資にあたっては、競売等で担保処分する場合に備えるため、地主の承諾書を徴求する。
- (3) クレジットの毎月の請求書や他のローンの返済予定表により、毎月の返済額、残高、残存期間を確認する。
- (4) 個人情報の取扱いは極めて重要なポイントなので、「個人情報の取扱いについての同意書」は住宅ローンの事前審査申込時に徴求する。
- (5) 個人情報の取扱いについての同意書は借入申込人から徴求するものであり、連帯保証人予定者の同意は不要である。

[問4] 住宅ローンを融資する際に締結する各種契約に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの金銭消費貸借契約証書は、契約の調印日にかかわらず、融資実行を前提とする諾成契約の形をとっている。
- (2) 金銭消費貸借契約証書は、通常、金融機関が原本を保管し、債務者には写しを交付する。
- (3) 借入者は、金融機関が指定する保証会社と保証委託契約を締結し、通常6カ月以上延滞した場合に、保証会社は代位弁済を行い求償権を取得する。
- (4) 抵当権者が抵当権を実行した後に残債務がある場合は、債務者は直ちに返済する義務があり、余剰が生じた場合は債務者にその余剰金が返還される。
- (5) 抵当権は、借入金が完済され、金融機関の債権が消滅すれば、その抵当権も消滅し、債権が第三者に移転すれば抵当権も第三者に移転する。

[問5] インターネット・バンキングとフィンテックに関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) インターネット・バンキングの登場により、大幅なコスト削減が可能となって、新規参入したネット銀行や一部既存銀行では、低金利のローンを提供できるようになった。
- (2) 現役世代の100%近くがインターネットを利用している一方、70歳台の高齢者層も5割を超える人が利用している。
- (3) 金融機関は、フィンテックを駆使しAIやビッグデータを活用して、顧客の利便性の向上、金融機関のコスト削減や新たな金融サービスの提供を図ろうとしている。
- (4) 顧客が自らローンシミュレーションにより返済額の計算を行い、インターネットにより主体的に商品選択を行って、店頭で足を運ぶことなくローンの申込みを行うなどインターネット・バンキングの利用が広がっている。
- (5) AIを活用した住宅ローン審査は、メガバンクだけでなく既に中小金融機関にも広く採用されている。

〔問6〕 住宅金融支援機構の財形住宅融資の融資条件に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 融資限度額は、財形貯蓄残高の10倍(最高4,000万円)、かつ住宅取得価額の90%となっている。
- (2) 年齢は、借入申込日現在70歳未満である。
- (3) 財形貯蓄を1年以上継続し、申込時点で50万円以上の残高を有している必要がある。
- (4) 金利は5年固定金利期間選択型である。
- (5) 団体信用生命保険の加入は任意で、加入した場合の特約料は金利に含めて支払う。

〔問7〕 民間住宅ローンに関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 民間の変動金利型住宅ローン(元利均等返済)の中には、いわゆる「125%ルール」や「5年ルール」が適用されない商品がある。
- (2) 預金連動型住宅ローンとは、預金の残高に連動して金利が優遇されるローンである。
- (3) 提携ローンは、金融機関がハウスメーカーやマンション業者など他の企業と提携して行うローンで、金融機関独自のローンのほか、フラット35も対象としている。
- (4) 提携ローンは、一般的に金利や融資条件が優遇されていて、手続きも定型化されているため、金融機関、業者、利用者にとって利便性が高いというメリットがある。
- (5) 非提携ローンは、利用者がニーズに合った商品を自由に選べるというメリットがあるが、自ら必要書類を揃え、借入れ条件等を金融機関と折衝しなければならないというデメリットがある。

[問8] リバースモーゲージに関する次のa～eの記述のうち、適切でないものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 厚生労働省が2016年に策定した「住生活基本計画」には、高齢者が自立して暮らすことができる住生活を実現するために「リバースモーゲージの普及」が目標に含まれている。
- b. 住宅金融支援機構の「リ・バース60」では、回収金に不足があった場合でも、相続人の負担が免除されるノンリコース型も採用している。
- c. 住宅金融支援機構の「リ・バース60」では、一般的に利用者が死亡したときに元金を一括返済することが求められるが、その場合でも配偶者等連帯債務者(連帯保証人)全員が死亡するまで一括返済を猶予し、居住を認める金融機関もある。
- d. 住宅金融支援機構の「リ・バース60」は、フラット35以外の民間住宅ローンの借換えには利用することができない。
- e. 民間銀行のリバースモーゲージの金利は、原則として変動金利のため、金利上昇によって、利息の支払額が増えるリスクがある。

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

[問9] 「フラット35」の融資条件に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅の床面積は、一戸建ての場合70㎡以上、共同住宅の場合40㎡以上が対象となる。
- (2) 併用住宅の場合、居住部分の床面積の割合が50%以上であることが対象となる。
- (3) 親子リレー返済を利用する場合、申込者の年齢は70歳以上であってもよい。
- (4) 同性パートナーも連帯債務者となることができる。
- (5) 既存住宅の場合、建築確認日が1981年6月1日以後であれば対象となる。

[問 10] 「フラット 35」に関する次の a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から 1つ選びなさい。

- a. フラット 35 では、融資率が 90% を超える場合、より慎重な審査が行われるとともに、90% を超えた部分には高い金利が適用される。
- b. 【フラット 35】 S (ZEH) は、フラット 35 の金利から、借入当初 10 年間 0.25% の引下げを受けることができる。
- c. すべての新築住宅でフラット 35 を利用する場合、「断熱等性能等級 4 以上かつ一次エネルギー消費量等級 3 以上」または「建築物エネルギー消費性能基準」のいずれかに適合しなければならない。
- d. フラット 35 (保証型) では、住宅金融支援機構が第 1 順位の抵当権者となる。
- e. フラット 35 は、住宅金融支援機構の団体信用生命保険(新機構団信)に加入しない場合、金利は団信付き金利から 0.2% 低い金利が適用される。

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

[問 11] 「【フラット 35】 維持保全型」に関する次の a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から 1つ選びなさい。

- a. 当初 10 年間、金利が年 0.25% 引き下げられる。
- b. 【フラット 35】 S, 【フラット 35】 地域連携型, 【フラット 35】 リノベと併用することができる。
- c. 長期優良住宅に適用できる。
- d. 地方公共団体から「予備認定」を受けた新築マンションに適用できる。
- e. 地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンションに適用できる。

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

[問 12] 下の表は、民間住宅ローンの融資条件から審査上の借入可能額を算定するプロセスを示したものである。次に示した前提条件により、表中の①～③に入る金額を計算し、金額の組み合わせとして正しいものを(1)～(5)の中から1つ選びなさい。なお、解答にあたっては万円未満切捨てとする。

<前提条件>

年収(税込)	本人(夫) 600 万円	妻 240 万円
年齢	夫 35 歳	妻 33 歳
物件価格	4,000 万円	
融資限度額	物件価格×80%	
金利タイプ	変動金利型	
金利	年 0.5% (審査金利 年 4.0%)	
返済期間	30 年	
返済方法	元利均等返済	
収入合算	収入合算者の年収の 2 分の 1 の合算が認められる	
他の借入金の返済	マイカーローン月 20,000 円	
返済負担率		

前年度の年収 (税込)	返済負担率 ④
400 万円未満	30%以下
400 万円以上	35%以下

返済期間 30 年、元利均等返済の場合の 100 万円あたりの毎月返済額

金利 年 0.5% 2,991 円

年 4.0% 4,774 円

借入可能額算定表

年収	本人年収+収入合算分	()万円
年間返済額	年収×④	(①)万円
年間返済額から算定した 暫定借入可能額	⑤	(②)万円
融資限度額 (融資条件)	⑥ = 物件価格×80%	()万円
借入可能額	⑤と⑥のうち少ない方の金額	(③)万円

※問題の作成上、一部の欄が空欄となっている。

- (1) ① 252 ② 3,979 ③ 3,200
 (2) ① 252 ② 4,398 ③ 4,398
 (3) ① 252 ② 5,907 ③ 3,200
 (4) ① 294 ② 4,713 ③ 4,713
 (5) ① 294 ② 5,131 ③ 3,200

〔問 13〕 次の条件で住宅ローンを借り入れた場合の返済方法に関する a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

＜条件＞ 金利 1.5%，借入額 3,600 万円，返済期間 30 年，ボーナス返済は考慮しない

- a. 元金均等返済は、元利均等返済に比べ借入可能額が少なくなるというデメリットがある。
- b. 元利均等返済は、元金均等返済に比べ全期間の総返済額が少ないというメリットがある。
- c. 変動金利型住宅ローンにおいて元金均等返済を選択した場合、「125%ルール」の適用はなく、金利の変動によって毎月返済額が変わる。
- d. 元金均等返済で借りの場合、第 2 回目の返済額のうち元金は 100,000 円である。
- e. 元金均等返済で借りの場合、第 2 回目の返済額のうち利息は 45,000 円である。

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

〔問 14〕 住宅ローンの金利タイプに関する次の記述のうち、正しいものを 1つ選びなさい。

- (1) 固定金利型は、金利が変わらないので金利由来のデメリットはなく、ライフプランが立てやすいというメリットがある。
- (2) 固定金利期間選択型は、固定金利期間が終了した時点で金利が上がっていても、毎月返済額は従前の返済額の 125%を超えて上がることはないので安心である。
- (3) 固定金利期間選択型で固定金利期間が終了して、再び固定金利期間選択型を選択する場合、一定の手数料を支払えば、残期間を上回る固定金利期間を選択することができる。
- (4) 元利均等返済の変動金利型で金利が急激に上昇し、未払利息が発生した場合、必ず未払利息から優先的に返済することになっている。
- (5) 変動金利型の住宅ローン金利は、短期プライムレートなどの市場金利に連動して変動する。

[問 15] 景気動向指数、住宅ローンの金利の決めり方に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 景気動向指数に採用されている指標のうち、東証株価指数は、遅行系列に分類されている。
- (2) 固定金利期間選択型の固定金利期間の金利は、国債利回りや円金利スワップレートなどの市場金利を基準にして、各金融機関が独自に決定する。
- (3) 固定金利型の金利は、新発10年物国債の利回りなどを基準にして、各金融機関が独自に決定する。
- (4) フラット35（買取型）の金利は、住宅金融支援機構の提示金利に取扱金融機関が債権の管理・回収手数料を加算して決定するので、金融機関により異なる。
- (5) 財形住宅融資の適用金利は、財形住宅債券と短期借入金の利率を基準にして、1月、4月、7月、10月の3カ月ごとに見直され、融資申込時の金利が適用される。

[問 16] 住宅を取得するときの諸費用に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 物件の表示登記にかかる報酬は土地家屋調査士に支払う。
- (2) 住宅ローンの保証料の金額は、融資金額と返済期間により決まり、返済方式による差はない。
- (3) 住宅ローンの保証料は、一括前払い方式の方が金利上乘せ方式より負担金額が多くなる。
- (4) 住宅ローンの事務手数料の定率型とは、金利に例えば0.2%など一定率をプラスして金利自体を高くするものである。
- (5) 不動産業者に支払う媒介手数料の報酬額は、宅地建物取引業法により基準金額が定められている。

[問 17] 住宅取得後に必要となる諸費用に関する次の a～e の記述のうち、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 住宅ローンの返済途中で、全額を返済した場合、一括繰上返済手数料が必要になることがある。
- b. 火災保険は、住宅ローンを借り入れる銀行が取り扱う商品に加入すべきである。
- c. 一戸建ての場合、躯体や外壁、屋根の補修の他に、門扉やフェンスなど外構部分のメンテナンス費用も考慮する必要がある。
- d. 分譲マンションの修繕積立金は、大規模修繕工事の際に不足するケースも多く、積立金額の引上げや臨時徴収するなどの対策が必要になることがある。
- e. 高さ 20 m を超える分譲マンションの建物部分の固定資産税額は、階層による取引価格の差を考慮して補正されている。

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

[問 18] 住宅の登記に関する次の記述のうち、誤っているものを 1つ選びなさい。

- (1) 「表示に関する登記」は、不動産の所在地や面積などの物理的状況を公示するもので、「表題部」に登記されるが、これは登記官の職権で行うことができる。
- (2) 「権利に関する登記」は、所有権や抵当権、賃借権などの権利変動を記録するもので、当事者の申請または官庁などの嘱託によって行うことを原則としている。
- (3) 登記簿の権利部は「甲区」と「乙区」に分かれており、甲区には所有権に関する登記事項が記録され、乙区には抵当権や地上権、賃借権等、所有権以外の権利に関する登記事項が記録されている。
- (4) 区分所有建物(分譲マンション)の専有部分の建物の権利部には、敷地権の割合が記録されている。
- (5) 「権利に関する登記」をすることで、その権利を取得したことを第三者に主張する対抗要件となる。

[問 19] 住宅の品質確保のための施策に関する次の a～e の記述のうち、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(品確法)によると、新築住宅の請負契約や売買契約に特約を付ければ、基本構造部分に限り瑕疵担保責任が20年まで延長可能である。
- b. 「品確法」による瑕疵担保責任は、将来その住宅を既存住宅として取得した人についても適用され、住宅新築当時の請負人や売主に対して、品確法の規定をもって責任を追及することができる。
- c. 「住宅瑕疵担保履行法」では、品確法により10年間の瑕疵担保責任の履行を担保するために、建設業者や宅建業者が一定の保証金の供託か保険に加入することができる任意の制度が設けられている。
- d. 既存住宅のリフォーム工事については、検査と保証がセットになった「リフォーム瑕疵保険」がある。
- e. 住宅の売買契約書に住宅性能評価書を添付すれば、その住宅性能が契約内容として保証される。

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

[問 20] 不動産，建築関係の書類の確認すべき事項に関する次の a～e の記述のうち，適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 売買契約において，宅地建物取引業法に基づく重要事項説明書の「所有権に関する事項」に記載される所有者が，登記事項証明書と一致しているかを確認する。
- b. 売買契約書において，「融資未承認の場合の契約解除期限」が，融資承認予定日以降の日になっているかを確認する。
- c. 建築確認申請書において，敷地面積が登記簿上の面積と大きく違うことがないかを確認する。
- d. 工事請負契約書の添付資料に記載された工事費内訳明細書，工事請負契約約款，設計図，仕様書などがそろっているかを確認する。
- e. 工事請負契約書の工事費内訳明細書において，諸経費が工事費合計の 15% を超えていないかを確認する。

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

[問 21] 団体信用生命保険(団信)に関する次の記述のうち，誤っているものを 1 つ選びなさい。

- (1) 団信の保障開始日は，融資実行日または生命保険会社が加入を承諾した日のいずれか遅い日となる。
- (2) 団信の告知書に事実を記入しなかった場合は，保障開始日から 2 年以内は，告知義務違反として契約が解除され，保険金が支払われないことがある。
- (3) 住宅金融支援機構の団信(新機構団信)に加えて，新 3 大疾病付機構団信に加入する場合の特約料は，団信付き金利に 0.2% 上乗せして支払う。
- (4) 新機構団信の夫婦連生団体信用生命保険(デュエット)に加入する場合の特約料は，団信付き金利に 0.18% 上乗せして支払う。
- (5) 新機構団信の加入資格は，満 15 歳以上満 70 歳未満である。

[問 22] 住宅にかかる火災保険および地震保険に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 火災保険の契約者または被保険者は、保険契約上、保険会社から告知を求められた事項についてのみ告知をすればよい。
- (2) 火災保険では、原則として地震・噴火またはこれらを原因とする津波によって発生した火災については保険金が支払われないが、地震火災費用特約を付帯することで免責となった損害をカバーすることができる場合がある。
- (3) 地震保険では、地震保険料控除制度により、所得税は2.5万円まで、住民税は5万円まで所得控除できる。
- (4) 住宅性能表示制度の耐震等級が付けられた住宅において、耐震等級2の場合、地震保険料は30%割引される。
- (5) 地震保険では、1回の地震で支払われる保険金総額に上限があるなどの制限があるため、受け取る保険金だけで住宅を建て直すには不十分である。

[問 23] 住宅ローン借入申込人の審査に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 多くの金融機関では、カードローンは、融資極度額が設定されていても借入残高がなければ返済負担率の算定に含めない。
- (2) 一般的に、給与所得者の場合は源泉徴収票記載の、自営業者の場合は確定申告書記載の「所得金額」を収入とみなしている。
- (3) フラット35の審査において、収入合算者は連帯債務者になる必要がある。
- (4) フラット35の審査において、本人の内縁関係者は収入合算することはできない。
- (5) フラット35の審査において、収入合算者は必ずしも本人と同居している必要はない。

【問 24】 住宅ローンの担保の審査の留意点について述べた次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 一般的に、担保物件の共有者の範囲は、配偶者、親、子、兄弟姉妹などの親族に限られているが、近年では同性パートナーを認める金融機関も登場している。
- (2) 不動産登記には公信力がないので、登記上の所有者が真実の所有者(売主)とは限らない。これに関して争いが生じて、売主の所有権が無効とされた場合は、抵当権設定登記も無効となる。
- (3) 建物を建築する場合で敷地の前面道路が幅員4m未満の場合、原則として道路中心線から両側にそれぞれ2m後退(セットバック)した線が道路境界線とみなされ、担保評価上はセットバックした部分は敷地面積から除外されるとともに、建ぺい率・容積率の対象となる敷地面積にも算入されない。
- (4) 建築基準法上、敷地が異なる用途地域にまたがっている場合は、過半の部分が属している用途地域を敷地全体の用途地域とする。
- (5) 建築基準法上、敷地が異なる建ぺい率の地域にまたがっている場合は、過半の部分が属している建ぺい率を敷地全体の建ぺい率とする。

【問 25】 住宅ローン業務において、消費者契約法に基づき消費者が契約を取り消すことができるのは、次のa～eの記述のうちいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 認知症で判断力が著しく低下した消費者に対し、「この返済額なら充分余裕を持って返済できます」と住宅ローンの利用を勧めた。
 - b. 「来年は必ず金利が上がりますから、本年中に借入れをしたほうがお得です」と説明した。
 - c. 「床下が腐っており修理しなければ家が倒壊します」と虚偽の説明をしてリフォームローンを借りさせた。
 - d. 保証料一括前払い型の住宅ローンにおいて、保証料が発生することを説明しないで金銭消費貸借契約を締結した。
 - e. 「今が住宅ローンの借り時です。今住宅ローンを借りて家を買わないと、一生家は持てません」と住宅ローンの利用を勧めた。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

[問 26] 個人情報の取扱い上、注意しなければならない点について述べた次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報取扱事業者は、特定の個人を識別できないように加工し、復元できなくしたものを「匿名加工情報」として定義すれば、情報の自由な流通が可能となる。
- (2) 窓口で個人番号カードにより本人確認を行う場合は、追加で身元確認のため運転免許証など顔写真付きの公的証明書を求める必要はない。
- (3) 個人情報保護法の改正により、最近6カ月間に500件以上の個人データを保有する事業者が「個人情報取扱事業者」とされている。
- (4) 個人番号や個人情報は、事務取扱上必要がなくなった場合で、法定の保存期間等が経過した場合は、速やかに削除しなければならない。
- (5) 住宅ローンの申込書類として、給与所得の源泉徴収票を徴求する場合に、個人番号が記載されていたときは、個人番号部分を復元できない程度にマスキングする等の処理が必要である。

[問 27] 住宅ローンにおける重要事項の説明のポイントに関する次のa～eの記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 金利リスクの説明を行うにあたっては、金利が上昇した場合に返済額が増加するというだけの説明にとどまらず、毎月返済額をシミュレーションするなどして具体的な金額で説明することが必要である。
- b. 顧客の知識、経験にかかわらず、すべての顧客に対して金融機関が用意している資料に従って忠実に説明しなければならない。
- c. 固定金利期間選択型は、固定金利期間経過後は、特に申出をして手続きをしないと、自動的に変動金利型に移行し、金利リスクが発生することなどを説明しておくことが必要である。
- d. 変動金利型の金利リスクの説明にあたっては、元利均等返済において金利が急激に上昇した場合、利息金額だけで毎月返済額をオーバーし、未払利息が発生することがあることを説明し理解を得ておく必要がある。
- e. 固定金利型は、市場の金利が低下した場合、金利が高いまま借り続けるというデメリットがあることを説明する必要がある。

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

〔問 28〕 住宅ローンを借りて住宅を購入する場合の適合性の原則や、ライフプラン上の問題に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅の購入計画では、職業、保有資産、家族構成などを踏まえて、キャッシュフロー分析をして確認し、計画が無理な場合は、ライフイベントに優先順位をつけて見直したり、購入物件を見直したりする必要がある。
- (2) 申込者の年齢によっては、返済期間が短くなり、毎月返済額が家計負担能力を超えることがあるので、申込人の現在年齢を考慮して借入れを勧める必要がある。
- (3) 毎月返済額を少なくするため、返済期間は、金融機関が定める最終返済時年齢である75歳～80歳までとするのが望ましい。
- (4) 将来返済困難に陥った場合でも、借入残高が少なければ、自宅を売却してローンを返済することも可能になるので、なるべく多くの自己資金を用意して、借入金額を圧縮することは、有効な資金計画といえる。
- (5) 当初長めの返済期間でスタートし、60歳までに完済するために途中で繰上返済をして返済期間を短縮する方法を提案する場合、まず将来、繰上返済をする原資を確保できるかどうかを検討した上で取り組む必要がある。

〔問 29〕 住宅ローンの本人確認(取引時確認)と借入れ意思の確認に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 顧客との取引時に確認すべきことは、顧客の本人特定事項(氏名、住居、生年月日)、取引目的の2点である。
- (2) インターネット・バンキングの取引では、本人確認の際、運転免許証などの身分証に加え現在の顔写真を撮影し、セットをインターネットで送信することで、本人確認を完結することができる。
- (3) 本人確認の際、顔写真のない確認書類しかない場合は、健康保険証や年金手帳等、別の本人確認書類を併せて追加提示することによっても確認することができる。
- (4) 本人確認の際、顔写真のない確認書類しかない場合は、本人確認書類に記載の住居に取引関係文書を転送不要郵便等で送付することによっても確認することができる。
- (5) 本人確認記録は7年間の保存義務があるが、必要なくなったら廃棄するルールを定める必要がある。

[問 30] マンション購入時の住宅ローン相談の際、顧客の取得計画に関するアドバイスとして誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 分譲マンションの取引においては音に関するトラブルが多いので、防音性、遮音性のチェックが重要である。
- (2) 1981年6月以降の新耐震基準を満たしたマンションかどうかを確認することが重要である。
- (3) 既存マンションの場合、十分な修繕積立金があるか、しっかりした修繕計画があり、確実に修繕が実施されているかを確認することは重要である。
- (4) 宅建業者が手付金等の保全措置を講ずる場合は、銀行等との保証委託契約または保険会社との保証保険契約、指定保管機関との手付金等寄託契約などの契約をしなければならない。
- (5) 宅建業者が物件のマンションの工事完了前に売買契約を締結する場合、売買に係る手付金等の額が売買代金の10%または1,000万円を超えているときは、手付金等の保全措置を講ずることが義務付けられている。

[問 31] 住宅取得計画における不動産取引に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 民法において、買主が契約不適合を知ったときから1年以内に売主に通知すれば、履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金減額の請求ができるとしているが、契約の解除は認められていない。
- (2) 民法において、売買契約締結後引渡し前に売主・買主いずれの責めに帰することができない理由で、売買対象不動産が滅失または毀損した場合、危険負担は買主が負うこととされている。
- (3) 不動産の売主が宅地建物取引業者である場合で、売主の契約不適合責任を引渡しの日から1年以内と特約した場合、この特約は無効となり、担保責任期間は宅地建物取引業法の規定に従い引渡しの日から2年とみなされる。
- (4) 宅地建物取引業法において、既存住宅の場合、インスペクション(建物状況調査)を実施しているか否か、実施している場合はその結果について、重要事項説明書に記載し説明することが義務付けられている。
- (5) 住宅の新築工事の発注先建設業者が完成保証制度に登録していれば、建設中に建設業者が倒産した場合、前払金の損害補償が支払われるが、工事を引き継ぐ建設業者のあっせんまでは受けることができない。

[問 32] 住宅購入時の自己資金に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 個人向け国債は、元本確実な商品であり、住宅購入のための自己資金準備の手段としてふさわしい金融商品である。
- (2) 住宅購入のための自己資金の積立てに適した商品として、自動積立定期預金を勧めた。
- (3) 財形住宅貯蓄の対象者になるのは、55歳未満の勤労者で、2年以上の積立てをしている必要がある。
- (4) 財形住宅貯蓄の非課税限度額は、財形年金貯蓄と合わせ元利合計550万円までである。
- (5) 親から資金を借り入れる場合、契約書を作成し金利も支払っておかないと、税務上贈与とみなされることがある。

[問 33] 住宅取得資金計画に関する次の記述のうち、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借入れを検討する場合、最も重要な観点は審査上の借入可能額を把握することである。
- (2) キャッシュフロー分析による借入可能額の把握は、あくまでも将来の予測に基づくものなので、今後の経済的・社会的・家庭的環境の変化に応じて見直すことが必要である。
- (3) 返済負担率とは、年間返済額の手取り年収に対する割合のことをいい、一般的に20～25%以内に抑えるのが無理のない計画とされている。
- (4) 返済可能額の算定手法で、返済負担率や家計負担余力が妥当な資金計画となった場合は、キャッシュフロー分析でも妥当と判断できる。
- (5) 返済可能額を算定するにあたり家計負担余力を検証するための計算式は、「年間返済額+購入前の経常的年間住居費+過去の年間貯蓄実績額 \leq 現在の年間家賃+年間貯蓄額」である。

[問 34] 住宅ローン商品の選択に関する次のアドバイスのうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 金利が下降局面または金利横ばいと判断されるとき、リスク許容度の大きい人は変動金利型を、リスク許容度の小さい人は短期の固定金利型を選択するとよい。
- (2) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(2022年4月調査)」によると、住宅ローン利用者が利用した金利タイプの内訳は、変動型が約50%、固定金利期間選択型が約30%、全期間固定型が約20%である。
- (3) 団体信用生命保険に加入できないため、フラット35を利用する場合でも、万一の場合に遺族が返済を引き継ぐ手立てを考えておく必要がある。
- (4) 当面家計に余裕があるが、将来子どもの教育費などが増加する可能性がある場合は、元金均等返済を選択するとよい。
- (5) 金利の先行きがつかめないので、変動金利型と長期固定金利型のミックスローンを提案した。

[問 35] 住宅ローンの繰上返済に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 繰上返済は、金利が高いほど、残存期間が長いほど、残存金額が多いほど、より大きな利息軽減効果がある。
- (2) 同じ金額を繰上返済する場合、期間短縮型の方が返済額軽減型よりも利息軽減効果が大きくなる。
- (3) 住宅ローン控除の適用を受けている途中で、期間短縮型の繰上返済をすることで当初借入れから新しい返済期限までの通算償還期間が10年未満となってしまった場合、以後の残りの期間、住宅ローン控除が受けられない。
- (4) 土地と建物2つのローンがある場合に、住宅ローン控除の期間中に期間短縮型で繰上返済をした結果、建物部分のローンの通算償還期間が10年未満となってしまった場合は、以後、土地のローンのみの住宅ローン控除を受けることになる。
- (5) 繰上返済の金額が大きいほど、その時期が早いほど利息軽減効果は大きいですが、多額の資金がある場合でも、ライフプランを考慮し、手元に残す金額を考えて繰上返済を行うことが必要である。

[問 36] 住宅ローンの借換えに関する次の記述のうち、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 将来の金利変動リスクを回避するために借換えを行う場合、借換えによって毎月の返済額が増加するような提案は控えた方がよい。
- (2) 借換えの審査において、申込人が減収になっていたとしても、返済負担率が基準内に収まってさえいれば、借換えは可能と考えてよい。
- (3) 返済が厳しくなったことにより、できるだけ毎月の返済額を軽減したい場合は、変動金利型ローンへの借換えをアドバイスするべきである。
- (4) 借換えに伴って現在の住宅ローンを完済すると、一括繰上返済手数料が必要になる場合がある。
- (5) 担保評価額が不足していても借換えに応じる金融機関もあるので、担保価値を上回る借換えを勧めることが望ましい。

[問 37] 自宅の買換えに関する次の a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 購入を先行した場合で売却がなかなか決まらない場合、購入先の代金支払いのためにつなぎ融資を利用することもある。
- b. 売却を先行した場合、購入先への入居前に自宅を引き渡すこともあり、その場合は仮住まいの家賃や引越し費用などが発生することがある。
- c. 自宅の売却について売却価格を高く設定しておき、状況に応じて小刻みに値引きする売却方法は得策である。
- d. 高齢者が買換えによって老人ホームなどに入所した場合でも、施設を退去したあとの住まいを確保できる術を残しておくことが望ましい。
- e. 「特定の居住用財産の買換え・交換の特例」を利用する場合、買換え資産の床面積は 40 m²以上、敷地面積は 500 m²以下であることが適用要件である。

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

[問 38] 住宅ローンの返済が苦しくなったり行き詰まったりしたときの対応に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 民間ローンにおいて、担保である自宅を賃貸にして、その賃料で住宅ローンを返済することは、家計正常化のために認められることもある。
- (2) 住宅ローンの延滞が発生し、金融機関からの督促にもかかわらず、おおよそ3カ月分くらいが滞ると、金融機関は個人信用情報機関にその旨を登録する。
- (3) 住宅ローンの返済が滞り、通常6カ月以上経過すると、保証会社が金融機関に対して代位弁済を行う。
- (4) 任意売却による債務整理を検討する場合、他の債権者等がいればその協力が得られるか否かが不明であり、任意売却中に仮差押えが行われることもあり得る。
- (5) 競売の開始決定後、売却が実施され売却代金が納付された後であっても、債務者が債務を弁済することで、保証会社が競売の取下げを了承すれば、債務者は住宅を失うことはない。

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

- (1) 夫婦がそれぞれ住宅ローンを借りた場合は、借入額の比率で持分割合を決定し登記をすれば、贈与税は課税されない。
- (2) 夫が妻を連帯保証人にして「収入合算」で住宅ローンを組んだ場合と、ペアローンでそれぞれがローンを組んだ場合では、借入総額が同じであっても住宅ローン控除額の合計額は異なることがある。
- (3) 「収入合算」で妻が連帯保証人になった場合は、住宅ローン控除は、借入者である夫のみに適用されるが、連帯債務者となった場合は夫婦ともに適用される。
- (4) 夫が債務者として、妻がその収入を合算して連帯保証人として住宅ローンを借りていた場合で、夫が死亡したとき、団体信用生命保険の保険金は、借入金残高相当額が支払われ、債務はなくなる。
- (5) 日本の現状では、育児や介護など女性の負担が大きいため、妻の収入をフルに見込んだ住宅ローンの利用は、ライフプランを慎重に検討した上で判断する必要がある。

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

- a. 無担保リフォームローンの場合、無担保のため金利は通常の住宅ローンよりも高い水準で設定されている。
- b. 無担保リフォームローンの場合、金利は一般的に固定金利型を採用している。
- c. 無担保リフォームローンの場合、団体信用生命保険への加入を認めていない。
- d. 住宅金融支援機構のリフォーム融資(高齢者向け返済特例を利用しない場合)の借入金額は、1,000 万円以下となっている。
- e. 住宅金融支援機構のリフォーム融資(高齢者向け返済特例を利用しない場合)の申込資格は、借入申込時の年齢が満 79 歳未満となっている。

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

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

- (1) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」において、免震建築物とされる建物の場合、地震保険料が 30% 割引される。
- (2) 地震対策に対応した地震保険料割引には、建築年割引、耐震等級割引、免震建築物割引、耐震診断割引がある。
- (3) 木造一戸建ての耐震診断の上部構造評点の 1.0 は、住宅が震度 6 クラスの地震まで、一応倒壊しない耐力の判定基準である。
- (4) 自己居住用の既存住宅の耐震改修をした場合、条件を満たせば住宅ローン控除が利用できる。
- (5) 自己居住用の既存住宅の耐震改修をした場合、条件を満たせば所得税額の特別控除が受けられる。

[問 42] 「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 母親が所有し一人で居住していた住宅を、2024年1月に母親の相続が発生、その3カ月後に譲渡し、譲渡の翌年の2月15日までに建物を解体した場合、この特例を受けることができる。
- (2) 母親が所有し一人で居住していた住宅を、母親の相続発生後に相続人が建物を半年間仮住まいした後に譲渡した場合は、この特例を受けることができない。
- (3) 2024年の所得の申告分において、譲渡所得から控除されるのは、相続人の人数にかかわらず1人あたり3,000万円である。
- (4) この特例は、「相続税の取得費加算の特例」と併用することはできない。
- (5) この特例を受けようとする場合、地方公共団体の長などが空き家であること等を確認した旨を証する書面を確定申告書に添付する必要がある。

[問 43] 二世帯住宅の建設に関する次のa～eの記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 建物部分を親と子で区分登記または共有登記をした場合、親子ともに住宅ローン控除を受けることができる。
- b. 土地の固定資産税の評価において、一戸あたりの土地面積200㎡までの部分が固定資産税評価額の6分の1に減額されるが、構造上の独立性を有する二世帯住宅の場合、二戸分の適用を受けることができる。
- c. 建物の不動産取得税の評価において、新築住宅は一戸あたり1,200万円の控除が受けられるが、構造上の独立性を有する二世帯住宅の場合、二戸分の控除を受けることができる。
- d. 相続税評価上、親の土地の上に完全分離型の二世帯住宅を建てて区分登記をした場合、敷地全体に小規模宅地の評価減が適用される。
- e. 親名義の土地の上に二世帯住宅を建て同居した場合、土地の相続税評価が小規模宅地の評価減により減額されるが、居住用宅地の小規模宅地の評価減の適用対象面積の上限は330㎡である。

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

[問 44] 自営業者が店舗併用住宅を購入するにあたって住宅ローンを借りる場合の、融資基準と税制に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) フラット 35 の場合、店舗は賃貸借するものは除外され、申込人または同居者が生計を営むために自己使用するものであることが融資条件である。
- (2) フラット 35 の場合、店舗部分を区分登記しないことという要件がある。
- (3) 住宅の床面積の2分の1以上が自己居住用であれば、自己居住部分のみが住宅ローン控除の対象となる。
- (4) 住宅の床面積の2分の1以上が自己居住用であれば、固定資産税の住宅部分のみ軽減措置を受けることができる。
- (5) 住宅の床面積の2分の1以上が自己居住用であれば、登録免許税の建物部分の減税措置を受けることができる。

[問 45] 離婚に伴う住宅ローンの相談に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 夫婦それぞれが住宅ローンを借り入れている場合、妻の住宅ローンと持分を夫に負担付贈与することが考えられるが、この場合、返済能力がある債務者に対して、自己居住用住宅の購入資金を融資したという前提が崩れてしまうので、金融機関の承諾を得られるか否か高いハードルがある。
- (2) 夫婦それぞれが住宅ローンを借り入れている場合、妻の住宅ローンと持分を夫に負担付贈与することが考えられるが、夫には2人分の住宅ローンを返済する能力が必要になる。
- (3) 婚姻期間 20 年以上の夫婦間の贈与の特例を利用して 2,000 万円を贈与する場合、離婚手続き後でも夫婦間贈与の特例を利用できる。
- (4) 夫が妻に住宅を財産分与する場合で、分与時点の住宅の時価が取得価格を上回っている場合は、夫に譲渡益が発生したとみなされ所得税と住民税が課税される。
- (5) 夫が妻に住宅を財産分与する場合、離婚成立前に居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例を利用して譲渡することはできない。

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

- (1) 課税文書である契約書に印紙を貼付しなかった場合でも、契約の効力に影響しない。
- (2) 2024年3月31日までの間に作成される不動産売買契約書、工事請負契約書については、印紙税の軽減措置が講じられているが、金銭消費貸借契約書には軽減措置は講じられていない。
- (3) 相続により土地の所有権を取得した者が、相続登記をしないまま死亡したとき、その者の相続人が、その死亡した者を登記名義人とするための所有権移転登記にかかる登録免許税は、免除される措置がある。
- (4) 他の条件を満たしていれば、新築後20年以内(耐火建築物は25年以内)の既存住宅は、登録免許税の軽減措置を受けることができる。
- (5) 登録免許税の軽減措置を受けるためには、登記申請書に家屋所在地の市区町村長が発行する「住宅用家屋証明書」を添付する必要がある。

[問 47] 2024年および2025年に入居する場合の住宅ローン控除に関する次のa～eの記述のうち、適切でないものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 省エネ基準適合住宅の新築住宅である場合、13年間合計の最大控除額は273万円である。
 - b. ZEH水準省エネ住宅の新築住宅である場合、13年間合計の最大控除額は318.5万円である。
 - c. 長期優良住宅である新築住宅である場合、13年間合計の最大控除額は455万円である。
 - d. 「その他の住宅」に分類される新築住宅の場合、原則として住宅ローン控除は利用できない。
 - e. 既存住宅の場合、その省エネルギー性能にかかわらず、控除期間は10年間である。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

[問 48] 「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」に関する次の記述のうち、誤っているものを 1 つ選びなさい。

- (1) 譲渡する家屋のうち居住用部分が 90% 以上であれば、家屋全体にこの特例が適用される。
- (2) 家屋を取り壊してから 1 年以内に譲渡契約をし、その住宅に住まなくなってから 3 年を経過する日の年の 12 月 31 日までに譲渡した場合は適用される。
- (3) 「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」と、「所有期間 10 年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」は併用することができない。
- (4) この特例を利用して自宅を売却し、住宅を買い換えた場合、買換え先の住宅について住宅ローン控除を利用することはできない。
- (5) 前年、前々年にこの特例を利用していた場合は、同じ特例を利用することはできない。

[問 49] 「婚姻期間が 20 年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与等に関する優遇措置」に関する次の記述のうち、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 居住用不動産を贈与するほか、その取得のための資金も贈与の対象となる。
- (2) 贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに、取得した居住用不動産に贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであることが適用の要件である。
- (3) 2,000 万円のほかに贈与税の基礎控除 110 万円も合わせて控除できる。
- (4) 贈与者の相続開始前 3 年以内に、この措置を利用して贈与された財産は、相続財産に含めて相続税の計算をする。
- (5) 同じ配偶者からの贈与については一生に一度しか適用を受けることができない。

[問 50] 「住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税選択の特例」の要件に関する次の記述のうち、誤っているものを 1 つ選びなさい。

- (1) 贈与者は、受贈者の父母または祖父母であること。
- (2) 贈与者は、贈与した年の 1 月 1 日現在で 60 歳以上であること。
- (3) 対象となる住宅は、耐震性能の有無にかかわらず、登記簿によって 1982 年 1 月 1 日以降の建築日が確認できること。
- (4) 住宅の床面積が、40 m² 以上であること。
- (5) 資金の贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに、住宅を取得し入居しているか、入居することが確実であること。

答案作成上のご注意

① 所持品

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

② 解答用紙の記入方法

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

③ マークの記入方法

この試験は、マーク・シート方式です。

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

④ 本試験の正解は2024年2月8日(木)を目途に次のインターネットサイトに掲示いたします。<https://www.nc-academy-answer.net/>

アクセスする際は、上記URLを直接入力するか、右記二次元バーコードを読み取りして、ダイレクトにアクセスしてください。



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



株式会社 農林中金アカデミー

〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-27-11 アグリスクエア新宿9階
TEL 03-6457-8806 (代表)