

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 の貸出残高の推移	1	50.3%
問 2 個人向けローンと事業性貸出	2	45.1%
問 3 ローン契約締結にあたり遵守すべき事項	3	100.0%
問 4 住宅ローンの市場環境	4	75.6%
問 5 住宅ローンを取り扱う公的金融機関	5	73.1%
問 6 住宅ローンの返済方式	6	71.0%
問 7 個人ローンの市場環境と貸金業法改正の影響	7	35.2%
問 8 ライフステージごとのローンニーズ	8	27.5%
問 9 個人・家計取引のメイン化	9	83.9%
問10 住宅ローンの借換え	10	76.7%
問11 CIF 情報の活用	11	63.7%
問12 個人向けローンの販売チャネルと職域ルートの活用	12	64.8%
問13 ローンの借換え	13	92.7%
問14 住宅ローンの新規推進や注意すべき説明事項	14	84.5%
問15 リフォームローンの推進	15	66.3%
問16 住み替えローン	16	75.6%
問17 賃貸住宅ローン（アパートローン）	17	71.0%
問18 公的住宅融資制度	18	51.3%
問19 住宅関連会社との関係強化	19	96.4%
問20 借換えローンの獲得法	20	91.2%
問21 ローン相談会による見込客の発掘	21	74.6%
問22 住宅関連税制の理解	22	52.8%
問23 不動産の登記	23	72.5%
問24 土地・建物の登記事項証明書	24	41.5%
問25 消費者との契約のあり方に関する留意事項	25	90.7%
問26 マイカーローンの特徴と推進	26	92.7%
問27 マイカーローンとディーラーローンとの比較	27	40.4%
問28 教育ローンの推進	28	64.8%
問29 JA バンクの教育ローン	29	96.4%
問30 フリーローン	30	56.0%
問31 多目的ローン・フリーローン	31	74.6%
問32 フリーローンの推進上の留意点	32	78.8%
問33 カードローンの推進	33	64.2%
問34 個人向けローンの融資限度額	34	75.1%
問35 個人向けローンの審査	35	71.5%
問36 スコアリングシートの項目	36	29.5%
問37 担保を取る場合の審査	37	74.6%
問38 住宅ローンの審査	38	63.2%
問39 個人ローンの審査	39	95.3%
問40 貸出にあたって特別な注意を要する人との取引上の留意点	40	82.4%
問41 個人信用情報機関	41	82.4%
問42 個人向けローンの事後管理	42	85.0%
問43 ローン延滞時の初期対応	43	92.2%
問44 延滞が発生した時の対応	44	89.6%
問45 内容証明郵便	45	91.7%
問46 延滞発生への対応	46	63.2%
問47 特殊な債権管理の方法	47	84.5%
問48 会社員の債務者への強制取立	48	60.6%
問49 公的な土地評価基準	49	65.3%
問50 ローン申受書類の取扱い	50	86.0%

JAの貸出残高の推移

〔問1〕 JAの貸出残高(共済貸付金・公庫貸付金を含まない)の推移について、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. コロナ禍にあって、2022年3月末のJAの貸出残高は、前年同月比で減少に転じた。
- b. 2018年3月末から2022年3月末の4年間で、JAの個人向けローン貸出残高は2兆6,985億円増加している。
- c. 2022年3月末における、JAの個人向けローン残高に占める住宅ローン残高の割合は、9割以上となっている。
- (1) 1つ
(2) 2つ
(3) 3つ

正解 (2)

正解率 50.3%



解説

- a. は適切でない。コロナ禍にあって、2022年3月末のJAの貸出残高は、前年同月比で3.4%も伸びている。テキスト No.1 P9「2. 個人向けローンの貸出残高は増加」参照。
- b. 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」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P11「1. 住宅ローンの占める割合」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。

個人向けローンと事業性貸出

[問2] 個人向けローンと事業性貸出との比較について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 個人向けローンは事業性貸出に比べて信用リスクが高いため、保証機関の保証により信用力を強化している。
- (2) 個人向けローンは事業性貸出に比べて適用金利が高いため、一般的に利ザヤは大きいですが、住宅ローンについては金融機関間の競争激化により金利や手数料の優遇が進んでおり、以前より収益には結びつきにくい状況にある。
- (3) 個人向けローンは、事業性貸出に比べて1件あたりの金額は小さく、管理コストが小さい。

正解 (3)

正解率 45.1%



解 説

(1) は適切。テキスト No.1 P13 「1. 個人向けローンの特徴」、P14 「2. 信用力強化のための金融機関の対応 (1) 保証機関の保証や団体信用生命共済 (保険) の付保」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P13 「1. 個人向けローンの特徴」参照。

(3) は適切でない。個人向けローンは、事業性貸出に比べて1件あたりの金額は小さく、管理コストが大きい。テキスト No.1 P13 「1. 個人向けローンの特徴」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。

ローン契約締結にあたり遵守すべき事項

【問3】 ローン契約締結にあたり、金融機関の担当者として遵守すべき事項について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 商品内容について、顧客の知識や経験に応じて理解できる説明を行わなければならない。特に住宅ローンのうち、金利の上昇に伴ってリスクが生じるおそれがある変動金利型や一定期間固定金利型については、リスクを十分に説明する必要がある。
- (2) 貸付金額、金利、返済条件などの契約条件については十分な説明が必要だが、期限の利益の喪失については、将来貸金の返済が滞った場合に限られるので説明する必要はない。
- (3) 貸付契約、担保設定契約または保証契約を締結する時は、原則として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。

正解 (2)

正解率 100.0%

**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。貸付金額、金利、返済条件はもちろん、期限の利益の喪失についても十分な説明が必要である。これを怠ってトラブルが起こり、説明義務、情報提供義務に違反し、顧客の利益を侵害していた場合には、金融機関が顧客に対して損害賠償責任を負うことにもなりかねないので、十分な注意が必要である。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。
- (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：系統金融機関向けの総合的な監督指針 (1) 与信取引等に関する契約時点における顧客への説明」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、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 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、民間金融機関が住宅ローンの推進に今後も積極的な理由としては、「住宅ローン以外の貸出の伸び悩み」が最も多く、次いで「貸出残高増強」となっている。
- (2) 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。
- (3) 住宅金融支援機構のデータによれば、JAの住宅ローン残高は、2002年3月末は約7兆円であったが、2022年3月末には約14兆円と大きく伸びている。これは国内銀行、信用金庫、労働金庫などでは見られないJA独自の傾向である。

正解 (2)

正解率 75.6%



解 説

(1) は適切でない。「貸出残高増強」が第1位で、次いで多いのは「家計取引の向上」である。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。

(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) 住宅ローン貸出残高の推移」参照。

(3) は適切でない。JAの住宅ローン残高は、2002年3月末は約7兆円であったが、2022年3月末には約14兆円になり伸び率は+94%である。この傾向は、国内銀行、信用金庫、労働金庫などにも見られ、こぞって住宅ローンに注力してきた姿が浮かぶ。テキスト No.1 P31「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、(2) が適切であるため、これが本問の正解である。

住宅ローンを取り扱う公的金融機関

[問5] 住宅ローンを取り扱う公的金融機関について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンを取り扱う公的金融機関は、住宅金融支援機構と財形住宅融資の2つである。民間金融機関としては、公的金融機関はライバルであるので活用する必要はない。
- (2) 住宅金融支援機構は、2007年4月に政府の全額出資で設立された。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て機関投資家に販売している。
- (3) 財形住宅融資は、勤労者財産形成促進法に基づく制度である「勤労者財産形成促進制度(財形制度)」の中の公的な融資である。融資額は、一般財形貯蓄、財形年金貯蓄または財形住宅貯蓄の合計残高の20倍までの額で、最高4,000万円までである。

正解 (2)

正解率 73.1%



解 説

(1) は適切でない。民間金融機関としては、公的金融機関を上手く活用するのが、利用者のためにも自金融機関のためにもなる。テキスト No.1 P34, 35「2. 2つの公的金融機関 (1) 住宅金融支援機構, (2) 財形住宅融資」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P34, 35「2. 2つの公的金融機関 (1) 住宅金融支援機構」参照。

(3) は適切でない。財形住宅融資の融資額は、一般財形貯蓄、財形年金貯蓄または財形住宅貯蓄の合計残高の10倍までの額で、最高4,000万円までである。テキスト No.1 P35, 36「2. 2つの公的金融機関 (2) 財形住宅融資」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) 元金均等方式は、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、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。
- (2) 住宅ローンの多くが採用する返済方式である元利均等方式は、元金均等方式よりトータルの金利支払い額は少なくなる。
- (3) 変動金利型で元利均等方式を採用する場合は、元利金の返済額は5年間変えない仕組みになっていて、その間は元金の返済額で調整する。金利が上昇した場合は元金の返済額を減らすことで調整するため、返済期間が予定より長くなるおそれがある。

正解 (2)

正解率 71.0%



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」参照。

(2) は適切でない。元利均等方式は、元金均等方式よりトータルの金利支払額は多くなる。応用問題。テキスト No.1 P38, 39「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」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」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。

個人ローンの市場環境と貸金業法改正の影響

〔問7〕 個人ローンの市場環境と貸金業法改正の影響について、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. 住宅ローンの利幅が薄くなった今、個人ローンは高利回り商品であることが認識され、金融機関にとって重要な分野となった。
- b. 国内銀行のカードローン残高は、2018年以降「収入証明書不要」「総量規制の対象外」「最短30分審査」などの広告展開により大きく伸びている。
- c. 貸金業法は2010年6月に改正され、貸金業者は「総量規制」「上限金利の引下げ(グレーゾーン金利の廃止)」「過払い返還義務」の3点において大きな影響を受けた。JA・JFや銀行も貸金業者であるため、この影響を大きく受けている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 35.2%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P40, 41「1. 重要な個人ローン開拓」参照。
- b. は適切でない。「収入証明書不要」「総量規制の対象外」「最短30分審査」など過剰なテレビCMが批判を受け、金融庁も立入調査に入るなどしたため、各金融機関はカードローンの競争を自粛した。その結果、国内銀行のカードローン残高は2018年以降、減少に転じている。テキスト No.1 P41「1. 重要な個人ローン開拓」参照。
- c. は適切でない。JA・JFや銀行は貸金業者ではないので、総量規制の適用は受けない。テキスト No.1 P42～44「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, (3) JA・JFへの影響」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。

ライフステージごとのローンニーズ

- 〔問8〕 ライフステージごとの一般的なローンニーズについて、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代前半は独身・家族形成期であり、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、パソコンをはじめとする耐久消費財やマイカー購入のためのローン、結婚に向けてのブライダルローン、資金用途を限定しないカードローンなどのニーズがある。
- b. 30代後半・40代前半は家族成長期であり、子供の成長や自分の生活を充実させたい年代である。住宅の建設や購入に関心を持つため住宅ローンのニーズがあるほか、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。
- c. 40代後半は家族成熟期であり、生活環境の充実に伴う住居の増改築のためのリフォームローン、老後生活資金対策としてのリバースモーゲージローン、子供の結婚費用などの多目的ローンのニーズがある。
- (1) 1つ
 (2) 2つ
 (3) 3つ

正解 (2)

正解率 27.5%



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 P53 「2. ステージごとのローンニーズをつかめ②」参照。
- c. は適切でない。リバースモーゲージローンは、自宅を担保にして老後の生活を楽しむために借入れを行い、死後に住宅を売却して返済するローンであり、60代以降にニーズがある。テキスト No.1 P53, 54 「2. ステージごとのローンニーズをつかめ③, ④」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、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 個人・家計取引のメイン化を推進する際に中心となるローン商品は、お客様にとって手続きが簡単で気軽に利用でき、一般的に融資期間も数十年と長いカードローンである。
- (2) 総務省の「家計調査」(2021年)によれば、2人以上の勤労者世帯のうち30%が借入れを行っている。このように、多くの世帯は何らかの形でローンと関わりを持っており、家計取引のメイン化を早く確実に推進するには、ローンを売り込み、家計の「支出」のパイプを獲得するのがポイントである。
- (3) 個人・家計メイン化の重要なポイントは、顧客から個人向けローンの借入申込みを受けたら、ローン借入相談表や借入申込書の内容を十分に点検し、必要に応じて家計コンサルタントとしてのアドバイスを行うことである。

正解 (3)

正解率 83.9%



解 説

(1) は適切でない。個人・家計取引のメイン化を推進する際に中心となるローン商品は、住宅ローンである。住宅ローンはロットも大きく融資期間も長いことから、20～35年という長きにわたって安定的に取引を維持できる商品だからである。また、カードローンの融資期間は一般的に短期間であるため誤りである。テキスト No.1 P59「1. 個人・家計メイン化は個人向けローンが武器に (1) 個人・家計のメイン化とは①」参照。

(2) は適切でない。2人以上の勤労者世帯のうち53.4%が借入れを行っている。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。

(3) は適切。テキスト No.1 P61「2. 個人・家計メイン化の具体策 (1) 借入申込みを受けたときが勝負, (2) 家計コンサルタント機能の発揮」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。

住宅ローンの借換え

[問 10] 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. 住宅ローンの借換えが起きる原因としては、①住宅ローンを借りていただいたものの、その後は疎遠になっている、②窓口の対応が不親切である、J A・J Fのサービスが悪いなど不満を持っている、③現在のJ A・J Fのローン金利よりも他の金融機関のローン金利の方が低く、借り換えた方が負担が軽くなる、などが挙げられる。このような顧客の会話や動きを事前に捉え、他金融機関への借換えを未然に防ぐことが大切である。
- 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. 住宅ローンを借りたものの、その後は疎遠になっている先の借換え防止の対応策としては、給料の振込指定をもらったり、電気、ガス、水道料金の引落とし口座としてもらうなど、家計のメイン化を図ることが重要である。

(1) 1つ

(2) 2つ

(3) 3つ

正解 (3)

正解率 76.7%



解 説

- a. 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。
- b. は適切。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」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P67, 68 「4. 他金融機関への借換え防止策 (3) 対応策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。

C I F 情 報 の 活 用

〔問 11〕 C I F 情報の活用について、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. 既存顧客において、取引歴の長い人は延滞率が低いと言える。
- b. C I F 情報は、顧客と自 J A ・ J F の「取引の履歴」「取引実績」を見る上で最も有効であり、ローンターゲットを見極めるための鍵になる。
- c. 個人向けローンは、一回ローンが実行されればあとは返済が続くだけなので、ローンを獲得するまでの積極的なアプローチが最も重要であり、実行後のフォローやC I F 情報の更新を通じた取引メイン化は必要ない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 63.7%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P70 「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。
- b. は適切。テキスト No.1 P70 「1. CIF 情報は常に新しく (1) CIF 情報 (属性情報) がスタート地点」参照。
- c. は適切でない。昨今のように金融機関同士の競争が激化し、特に住宅ローンでは利幅が極端に縮小している状況では、ローン実行後のフォローをしっかりと行いCIF情報は常に更新する必要がある。また、それによって取引のメイン化を進めることが必要である。テキスト No.1 P72 「1. CIF 情報は常に新しく (3) 顧客管理情報は常に新しく」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。

個人向けローンの販売チャネルと職域ルートの活用

〔問 12〕 個人向けローンの販売チャネルと職域ルートの活用について、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. 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、金融機関が最も重視するチャネルは「インターネットの活用」であった。
- b. 職域ルートを通じた個人向けローン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)等との同行セールスなどを織り込みながら、長期的な推進体制を組む必要がある。
- c. 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、最も効率的である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 64.8%



解 説

- a. は適切でない。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金融機関が最も重視するチャネルは「住宅事業者ルート」であった。テキスト No.1 P48, 49「1. 窓口等で行う個別対応の重要性」、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 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。
- c. 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 (1) 従業員の福利厚生の実現」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。

ローンの借換え

[問 13] 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、JA・JFにとって、比較的短期間に短期貸出を伸ばすことができるというメリットがある。
- b. 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。
- c. 借換への競争が激しくなればなるほど、自JA・JFローンの流出防止が借換え推進と同様に重要になる。
- d. 特に無担保の個人ローンの借換の場合は、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。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (3)

正解率 92.7%



解 説

- a. は適切でない。短期貸出ではなく、長期貸出を伸ばすことができるというメリットがある。テキスト No.1 P78「1. 借換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 P79「2. 推進の準備はこうする(2) 借換推進のポイント」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 P80「2. 推進の準備はこうする(4) 借換のスタートは返済状況の把握から」参照。

したがって、b, c, d, が適切であるため、(3) が本問の正解である。

住宅ローンの新規推進や注意すべき説明事項

[問 14] 住宅ローンの新規推進や注意すべき説明事項について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅購入にあたっては5割程度の自己資金が必要となるので、お客様には積立定期や財形貯蓄などの計画的な貯蓄を勧め、頭金づくりに取り組む必要性をアドバイスする。
- (2) 団体信用生命保険は、住宅ローン利用者を被保険者とし、指定相続人を保険金受取人とする保険契約である。
- (3) J A・J F住宅ローンは、原則保証人は必要ない。代わりに(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で、J A・J Fの貸出金は保証される。

正解 (3)

正解率 84.5%

**解 説**

- (1) は適切でない。住宅購入にあたっては、2割から3割程度の自己資金が必要となる。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。
- (2) は適切でない。団体信用生命保険は、住宅ローン利用者を被保険者とし、金融機関を保険契約者および保険金受取人とする保険契約である。テキスト No.1 P90「4. 注意すべき説明事項②」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P90「4. 注意すべき説明事項③」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。

リフォームローンの推進

[問 15] リフォーム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. 国土交通省が2022年10月に発表した「2022年度建設見通し」では、2021年度の建築補修投資額は11兆円を超え、建築総投資額(見込み)の約4分の1を占めるまでに成長した。低成長の時代を迎え、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、建築補修市場は今後もさらに拡大する可能性がある。
- b. リフォームローンのアプローチ先は、住宅ローン利用先で5年以上経った人および高齢者もターゲットとなる。
- c. リフォームローンの商品の特徴としては、①無担保であるが保証機関の保証は必要、②金利は変動型、固定型、固定変動選択型、③融資期間は1年以上25年以内(一般型Aの場合)などがある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 66.3%



解 説

- a. 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。
- b. は適切。テキスト No.1 P93 「2. 住宅ローン5年経過先と高齢者を狙う」参照。
- c. は適切でない。一般型Aの場合、融資期間は1年以上15年以内である。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、a, bが適切であるため、(2)が本問の正解である。

住 み 替 え ロ ー ン

【問 16】 住み替えローンについて、適切なものを(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- (1) 住み替えローンの特徴としては、新しい自宅の購入資金と現在借入中のローンの返済資金が必要となる点である。住み替えにより不動産取引に係る費用は発生するものの、登記費用は従前の担保を使うため発生しない。
- (2) 住み替えに際し、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し、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。しかし、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、既存の融資と重複するという特徴がある。
- (3) 居住用財産を譲渡した場合で一定の要件を満たす時は、不動産の売値から取得費と譲渡費用を差し引いた残りである譲渡益から、上限 3,500 万円の控除が認められる制度があるので、ケースに応じてしっかりとしたアドバイスが必要である。

正解 (2)

正解率 75.6%



解 説

(1) は適切でない。住み替えローンの特徴は、新しい自宅の購入資金と現在借入中のローンの返済資金が必要になる点である。住み替えにより登記費用や不動産取引に係る費用が発生する。テキスト No.1 P95 「1. 住み替えは絶好のローンターゲット」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P96 「2. 住み替えローンの特徴」参照。

(3) は適切でない。居住用財産を譲渡した場合の控除額は、上限 3,000 万円である。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。

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。

賃貸住宅ローン（アパートローン）

〔問 17〕 賃貸住宅ローン(アパートローン)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. 賃貸住宅ローンの審査では、事業計画や収支計画を精査し、テナントの確保や賃料の設定等に問題がないかチェックすることが大切である。
- b. 賃貸住宅ローンのセールスの対象としては、更地や駐車場経営者などの土地保有者が挙げられ、推進に際しては、節税メリットや相続税対策としての有効性を訴える。
- c. 2015年の税制改正で、相続税の非課税枠だった基礎控除の引下げなどが行われ、節税を狙った富裕層のニーズの高まりと日銀のマイナス金利政策の影響で貸出金利が下がったことにより、アパート建築は一気に過熱した。この状況は現在も続いており、金融機関にとっても賃貸住宅ローンは金額が大きく貸出残高を一気に伸ばせるので、獲得競争は一層激しくなっている。金融庁は2017年度から金融機関の検査、監督を縮小しており、これを推奨していると思われる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 71.0%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P101, 102「2. 事業計画と収支計画の重要性 (1) 事業計画, (2) 収支計画」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P104, 105「3. 狙うは土地保有者 (1) 土地保有者のリストアップ, (2) 推進にあたっての留意点」, 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。
- c. は適切でない。近年、相続対策などの観点から富裕層を中心にアパート建築のニーズが高まり、金融機関の賃貸住宅ローンの獲得競争も過熱した。しかし、空室が増える兆しが出たことで不良債権発生懸念、不正融資問題、シェアハウス問題などが起こった。金融庁では、2017年度から金融機関の検査・監督を強化したため、現在では賃貸住宅ローンの獲得競争は沈静化している。テキスト No.1 P100, 101「1. 賃貸住宅ローン獲得で一気に貸出を伸ばす」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。

公的住宅融資制度

[問 18] 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) フラット 35 の推進は、金融機関としても金利リスクを回避できるというメリットがある。
- (2) フラット 35 は全期間固定金利で、保証料、繰上返済手数料は不要である。
- (3) 公的住宅融資は、国民の住宅取得を促す観点から敷地や住宅の面積、建築費など利用面での制約は少なく、金利は基本的には長期、固定タイプで金利水準が低く魅力がある。

正解 (3)

正解率 51.3%



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 P110 「1. 住宅金融支援機構のフラット 35 (3) メリット」参照。

(3) は適切でない。公的住宅融資の金利は、基本的には長期、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も多くある。テキスト No.1 P112 「3. 公的住宅融資と民間住宅ローン」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。

住宅関連会社との関係強化

[問 19] 金融機関と住宅関連会社との関係強化の重要性について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 金融機関にとっては、住宅ローンの獲得には住宅関連会社からの情報入手が不可欠であり、住宅関連会社にとっては、金融機関からの融資を顧客につなぐことで代金の回収に不安がない工事になる。顧客にとっては、金融機関との関係が深いということで住宅関連会社に対する信頼が高まる。
- (2) 住宅関連会社が発掘した見込客については、住宅関連会社とのタイアップ渉外を行うことも考えられる。金融機関にとってタイアップ渉外のメリットは、商談が成立すれば住宅ローンの獲得に直結し、他の金融機関に案件を奪われる懸念が小さくなる点にある。
- (3) 住宅関連会社とのパイプを太くするためには、定期的な訪問や引っ越し・内装・増改築等に関する情報提供のほかに、自店で住宅ローンを借りたお客様の個人情報を提供することが必要である。

正解 (3)

正解率 96.4%



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。テキスト No.1 P116「2. 具体的な活動手法はこうする (4) 住宅関連会社とのタイアップ渉外」参照。
- (3) 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。
- 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。

借換えローンの獲得法

[問 20] 借換えローンの獲得法について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借換えは金利差がポイントになるが、低金利により金利差を訴求することは難しくなっているため、住宅が販売・分譲された時期から借入金利を想定してターゲットを見極める作業は必要ではない。
- (2) 住宅ローンの借換いを推進する場合は、個人ローンを推進する場合と同じく、あらかじめ分譲地・マンション・建売住宅など自店のテリトリー内の対象を決め、重点的にアプローチする方法が効果的である。
- (3) 顧客の増改築のタイミングに、既存の他金融機関の住宅ローンも借り換えてもらいリフォームローンと一本化する戦略は、顧客にとってもローンの二本立ては手数料がかかり返済負担も重いので、メリットがあり推進しやすい。

正解 (1)

正解率 91.2%



解 説

- (1) は適切でない。低金利により「金利差」を訴求することは難しくなっているが、住宅ローンの借換えは「金利差」がポイントになるため、対象となる物件を探すにあたり、それが販売・分譲された時期を知ることが必要である。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」参照。
- (2) 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) 推進対象のポイント」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P127「3. 増改築の顧客に借換えローンを」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。

ローン相談会による見込客の発掘

[問 21] ローン相談会による見込客の発掘について、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. 住宅ローン相談会を成功させる鍵は集客にある。まずは地域の方々に広く周知すること、次に新規に住宅を購入する人やリフォームしようとしている人への絞ることが重要である。
- b. 来場者のニーズを満たすためにも、住宅ローンについて豊富な知識を持つスタッフを配置し、顧客の疑問点や心配事に対して明快に答える必要がある。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。
- c. ローン相談会を成功させるためには、未取引先の取込みも必要であるので、自店テリトリー内の住宅に無作為にチラシを撒いたり DM を送ることが最も効果が高い。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 74.6%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P130「2. 集客が成功のカギ」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P131「3. 来場者のニーズを満たす①豊富な実務知識」参照。
- c. は適切でない。未取引先の取込みも必要ではあるが、無作為にチラシを撒いたり DM を送ったりしても、費用倒れになり効果は薄い。効果を高めるためには、見込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。

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。

住宅関連税制の理解

[問 22] 住宅関連税制の理解について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 相続時精算課税とは、原則として65歳以上の父母または祖父母などから、18歳以上の子または孫などに対し財産を贈与した場合において選択できる贈与税の制度であり、2,500万円まで贈与税なしで贈与することができる。
- (2) 夫婦間贈与の特例の制度は、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2,000万円の控除が認められるものである。婚姻期間の長い配偶者に報いるためにも、また先行きの相続税軽減のためにも有効な制度である。
- (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、2022年1月1日から2025年12月31日までの間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等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制度である。

正解 (1)

正解率 52.8%



解 説

- (1) は適切でない。相続時精算課税とは、原則として60歳以上の父母または祖父母などから、18歳以上の子または孫などに対し、財産を贈与した場合において選択できる贈与税の制度であり、2,500万円まで贈与税なしで贈与することができる。原則として65歳以上ではなく、60歳以上の父母または祖父母などからの贈与が対象である。テキスト No.1 P133「1. 相続時精算課税選択の制度 (1) 相続時精算課税の選択」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P136「3. 夫婦間贈与の特例」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P136「4. 住宅借入金等特別控除」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。

不 動 産 の 登 記

[問 23] 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) わが国では登記の公信力が認められていないので、登記事項証明書に記載されている所有者が真実の所有者でない場合もある。
- (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) 土地・建物の登記事項証明書は、当該物件を管轄している法務局(登記所)に出向き、所定の手続きを行えば誰でも閲覧を請求できるが、登記事項証明書の交付については本人に限り請求することができる。

正解 (3)

正解率 72.5%



解 説

- (1) 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
- (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) は適切でない。登記事項証明書は、法務局（登記所）で所定の手続きを行えば誰でも閲覧を請求できる。登記事項証明書の交付についても、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。
- 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。

土地・建物の登記事項証明書

[問 24] 土地・建物の登記事項証明書について、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。所有権以外の権利とは、借地権、使用貸借権をいう。乙区欄には、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 41.5%



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. は適切でない。「所有権以外の権利」として登記されるのは、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。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【乙区欄の見方】」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。

消費者との契約のあり方に関する留意事項

[問 25] 消費者との契約のあり方に関する留意事項の内容について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 契約締結に際しては、消費者が取引の内容を十分理解した上で、金融商品・サービスを選択できるよう、その取引に関して重要と考えられる事項を、適切な方法により説明しなければならない。
- (2) 融資等の契約が成立した時は、契約内容を記載した書面を消費者に交付しなければならないが、消費者ローン契約書など消費者から契約書の差入れを受ける方式で契約が締結された場合には、当該契約書面の写しを交付する必要はない。
- (3) 対面によらない形式で契約が締結された場合には、消費者が必要な時に契約条項の確認ができるよう対応が図られている場合を除き、郵送等の方法により、契約締結後すみやかに契約内容を記載した書面の写しを送付しなければならない。

正解 (2)

正解率 90.7%



解 説

(1) は適切。テキスト No.1 P147「巻末資料・消費者との契約のあり方に関する留意事項 3.

(3) 重要事項の説明①」参照。

(2) は適切でない。融資等の契約が成立した時は、契約内容を記載した書面を消費者に交付しなければならない。なお、消費者ローン契約書など消費者から契約書の差入れを受ける方式で契約が締結された場合には、当該契約書面の写しを交付しなければならない。テキスト No.1 P151「巻末資料・消費者との契約のあり方に関する留意事項 3. (5) 契約書面等の交付①」参照。

(3) は適切。テキスト No.1 P151「巻末資料・消費者との契約のあり方に関する留意事項 3. (5) 契約書面等の交付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。

マイカーローンの特徴と推進

〔問 26〕 マイカーローンの特徴と推進について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 自動車ディーラーの自社金融の対応が増加してきているという事情もあり、金融機関のマイカーローンの貸出残高は伸び悩んでいるものの、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から、各金融機関は、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。
- (2) マイカーローンの推進には、顧客管理資料を利用して、既存の顧客については自動車所有の有無、あるいは将来の購入意思、購入時期などを把握しておく必要があり、見込先リストを作成してタイミングよくセールスを行うことが重要である。
- (3) 自動車ディーラーにはディーラーローンという商品があるので、ディーラーにとってJA・JFと親密になることによるメリットはない。

正解 (3)

正解率 92.7%



解 説

(1) は適切。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。

(2) 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。

(3) は適切でない。ディーラーにとっても、JA・JFと親密になることにより、広範な店舗網の活用や渉外担当者からの顧客紹介が期待できるというメリットがある。テキスト No.2 P6「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、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

マイカーローンとディーラーローンとの比較

[問 27] 一般的なマイカーローンとディーラーローンを比較した場合、マイカーローンの顧客が受けるメリットと言えるものは、下記①～⑤のうちいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- ① ディーラーのローンに比べて低金利
 - ② 来店不要でネットで手続きが可能
 - ③ 車が担保となるので、審査が簡単
 - ④ 運転免許取得資金も借りられる
 - ⑤ 車を購入する前に資金の目処が立つ
- (1) 3つ
(2) 4つ
(3) 5つ

正解 (2)

正解率 40.4%



解 説

③はディーラー提携ローンのメリットである。それと比較したマイカーローンのメリットは、車の所有権は自分で持てる点にある。テキスト No.2 P7「3. ディーラーローンと比較した長所を売る」参照。

したがって、①、②、④、⑤がマイカーローンの顧客メリットであるため、(2)が本問の正解である。

教育ローンの推進

[問28] 教育ローンの推進について、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. 教育ローンは、通常、受験生が合格した後に受付実行の可否を判断することから、金融機関にとっては受身の商品と考えられる。したがって、受験生がいるお客様に事前にアプローチをする必要はない。
- b. 教育ローンの推進にあたって、職域の場合は個人への事前アプローチが難しいので、人事部や総務部などを通じて教育ローンのパンフレットを配布する。
- c. 教育ローンは、その商品特性から多くの人に一齐にセールスすることは難しく、セールスの仕掛けづくりはあまり意味をなさない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 64.8%



解 説

a. は適切でない。教育ローンは、見込み客をあらかじめ把握しておくことで、事前の売込みが可能となる商品である。テキスト No.2 P10「1. 推進には事前のアプローチが大切 (2) 教育ローン推進のポイント①」参照。

b. は適切。テキスト No.2 P10「1. 推進には事前のアプローチが大切 (2) 教育ローン推進のポイント②」参照。

c. は適切でない。例えば、学校やPTA とタイアップして教育資金準備に関する講演会を開催するなど、セールスの仕掛けづくりをすることで、より多くの人に一齐にセールスすることも可能である。テキスト No.2 P10, 11「1. 推進には事前のアプローチが大切 (2) 教育ローン推進のポイント③」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。

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(証書貸付)の商品概要について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 原則として、融資対象の前年度税込年収は、400万円以上の方である(自営業者の方は前年度税引前所得)。
- (2) 資金使途は、就学子弟・子女の入学金、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あり、資金使途の確認可能なものである。
- (3) 教育ローンは融資期間が長くなるので、融資金利は変動金利型に限られる。

正解 (2)

正解率 96.4%



解 説

(1) は適切でない。原則として、融資対象の前年度税込年収は、200万円以上の方である(自営業者の方は前年度税引前所得)。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 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 図表 1-8-2」参照。

(3) は適切でない。融資金利は、固定金利型と変動金利型のいずれかが選択できる。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 図表 1-8-2」参照。

したがって、(2) が適切なため、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) 住宅ローン、教育ローン、マイカーローンなどが資金用途の目的別に用意されたローンであるのに対し、フリーローンは資金用途を特定しないローンであり、顧客にとっては「分割払いのクレジットに比べて利息が低い」といったメリットがある。
- (2) フリーローンの申込みにおいては、一見の客に近い人の信用を判断することとなるので、個人の主観が入る面談時の印象などは加味せず、スコアリングシートで職業、勤続年数、住宅状況、年齢、年収などを確認し、融資金額の妥当性、資金用途、返済に無理がないかなどの観点から検討する。
- (3) 大手銀行のフリーローンの中には、フリーローンをカードローンに統合した商品もあり、資金用途は原則自由としつつも事業性資金、有価証券投資資金などを除外しているものもある。

正解 (2)

正解率 56.0%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P17, 21「1. 資金用途を限定しないローン (1) フリーローンとは、(4) 取扱上のメリット」参照。
- (2) は適切でない。フリーローンの融資の可否の検討には、面談時の印象なども加味して検討する。相手の状況から見て返済面に無理が認められるような場合は、貸さないという判断も必要となってくる。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。
- (3) は適切。テキスト No.2 P19, 21「1. 資金用途を限定しないローン (3) 商品の概要①, 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。

多目的ローン・フリーローン

[問 31] 一般的なJAバンクの多目的ローン(一般型A), 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) JAバンクの多目的ローン(一般型A)の資金使途は、見積書・注文書・契約書・領収書等によって使途が確認できる生活に必要とする資金または事業性資金、負債整理資金である。
- (2) JAバンクの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および事業性資金である。負債整理資金等は含まれない。
- (3) JAバンクの多目的ローン(一般型A), フリーローンとも、融資期間は6ヵ月以上10年以内である。

正解 (1)

正解率 74.6%



解 説

(1) は適切でない。JAバンクの多目的ローン(一般型A)の資金使途は、見積書・注文書・契約書・領収書等によって使途が確認できる生活に必要とする資金(借入申込から過去3ヵ月以内に支払済みの資金を含む)または事業性資金である。負債整理資金は含まれない。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図表 1-12」参照。

(2) は適切。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図表 1-13」参照。

(3) は適切。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図表 1-12, 13」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。

フリーローンの推進上の留意点

[問 32] フリーローンの推進上の留意点について、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. フリーローンは、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ので、申込者の人柄を十分熟知しておくことでこのようなリスクを軽減できる。
- b. フリーローンを営業店で推進する場合は、自JA・JFと取引関係の深い中堅・中小企業の社員層をマーケットとしてセグメントするなど、ターゲットを絞った推進は不要であり、自店と取引のある全ての顧客に対し広く推進することが必要である。
- c. フリーローン推進の基本は、消費者の家計を守り、豊かな生活設計のパートナーとなることにあり、そのためには相談内容に応じて「貸さない」という判断も含めて、様々なアドバイスを行うことが必要である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 78.8%



解 説

a. は適切。テキスト No.2 P21, 22 「1. 資金用途を限定しないローン (5) 推進上の留意点」参照。

b. は適切でない。フリーローンを営業店で推進する場合には、ターゲットを絞った推進が必要である。自JA・JFと取引関係の深い中堅・中小企業の社員層をセグメントし、給与振込指定などの取引内容に応じてローン金利を引き下げるなどの優遇を行うのも一法である。テキスト No.2 P22 「1. 資金用途を限定しないローン (6) 人に対する信用が最後の担保①」参照。

c. は適切。テキスト No.2 P22 「1. 資金用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、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 33】 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) カードローンは、カード社会の到来により抵抗なく利用されることもあり、金融機関にとって推進しやすく重要な商品として位置づけられている。
- (2) カードローンのセールスでは、大口貯金取引先や過去に延滞のなかった住宅ローン利用者などの中から、現時点ではローンニーズがない(顕在化していない)層への売込みが成功の鍵である。
- (3) カードローン契約者の約8割に、実際に借入れが発生している。

正解 (3)

正解率 64.2%



解 説

- (1) 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。
- (2) は適切。テキスト No.2 P35「3. 潜在的な需要層への販売がポイント」、P35「4. 給与振込指定先を狙う」、P36「5. 家計を担う主夫・主婦も絶好のターゲット」参照。
- (3) は適切でない。カードローンは、潜在的な資金需要者を主たる対象として開発されているが、現実にカードローン契約者の半数近くは借入れが発生していない。テキスト No.2 P29, 30「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。
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。

個人向けローンの融資限度額

〔問 34〕 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と取引のあるAさんに対する個人向けローンのトータルの貸付限度額を800万円とした時、Aさんのカードローンの極度額は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200万円で設定利用中。現在の借入残高50万円
(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 200万円 現在の借入残高 100万円

・教育ローン 当初借入 250万円 現在の借入残高 230万円

・多目的ローン 当初借入 200万円 現在の借入残高 170万円

- (1) 0円
(2) 100万円
(3) 250万円

正解 (2)

正解率 75.1%



解 説

カードローンは借入残高でなく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。

800万円 - (カードローン極度額200万円 + マイカーローン残高100万円 + 教育ローン残高230万円 + 多目的ローン残高170万円) = 100万円

以上により、AさんのJAの個人向けローンのトータルの貸付限度額を800万円とした場合、カードローンの極度額をあと100万円増やすことができる。テキスト No.2 P31～34「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. 審査とは、「貸金が将来にわたって確実に返済されるかどうか」を見極める業務であり、審査の基準には、返済する意思があるかなどの定性的なポイントと、返済比率などの定量的なポイントがある。
- b. 定性分析の基準としては、①現在を含む過去の歴史、②未来の経済的可能性、③資金使途の健全性の3点がポイントである。
- c. 定量分析のポイントとなる返済比率は、「年間の負債返済総額÷年収」で計算する。年間の負債返済総額とは、ボーナス時の返済額を除いた月々の返済額の合計であり、年収は個人所得である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 71.5%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P42「1. 審査業務の重要性」、P43「2. 定性分析の3つのポイント」、P44「3. 定量分析で重要な返済比率」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P43, 44「2. 定性分析の3つのポイント①, ②, ③」参照。
- c. は適切でない。年間の負債返済総額とは、月々の返済額とボーナス時の返済額の合計であり、年収とは年収から年間の生活費などの支出を差し引いた「純可処分所得」のことである。テキスト No.2 P44「3. 定量分析で重要な返済比率」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。

スコアリングシートの項目

【問 36】 スコアリングシートの項目について、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. 勤続年数の確認は「健康保険被保険者証」「給与証明書」、個人事業主の場合は「創業時の確定申告書控」で行うが、勤続年数や創業年数は短くても長くてもスコアリングには関係がない。
- b. 年収状況は審査の重要なチェックポイントであり、信用調査採点表上では高得点を配分している。年収状況の確認は、「源泉徴収票」「住民税決定通知書」「確定申告書控(税務署の受付印があるもの。e-Tax 利用の場合は受信通知が必要)」等で行う。
- c. 年間返済比率とは、年収に対する借入残高の割合を示す比率で、定量分析を行う指標としては最重要のものである。

- (1) 0(なし)
- (2) 1つ
- (3) 2つ

正解 (2)

正解率 29.5%



解 説

- a. は適切でない。勤続年数や創業年数は、年数に応じて高得点を配分するのが通常である。テキスト No.2 P45 「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〈定性項目〉」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P46 「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〈定量項目〉」参照。
- c. は適切でない。年間返済比率とは、年収に占める年間の負債返済総額の割合である。テキスト No.2 P44 「3. 定量分析で重要な返済比率」、テキスト No.2 P46 「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〈定量項目〉」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。

担保を取る場合の審査

【問 37】 担保を取る場合の審査について、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. 有価証券担保型の大型フリーローンの申込みについては、担保となる有価証券の担保価格を厳正に評価する。有価証券については、国債またはその他公社債に限るとする金融機関が多い。
- b. 不動産担保を取る場合には、居住用不動産を担保として申し受けるのが一般的であるので、担保評価にあたっては必ずしも実地調査は必要がない。
- c. 個人向けローンにおいて不動産担保を取る場合においても、一般貸出における担保徴求と同様の手続きと注意が必要である。すなわち、土地や建物について、担保の適格性をしっかりと確認することが重要である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 74.6%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P48「4. スコアリングの内容と確認資料 (3) 担保を取る場合の審査①」参照。
- b. は適切でない。不動産の担保評価にあたっては、必ず実地調査を行い、担保価格を正確に把握することが必要である。テキスト No.2 P48「4. スコアリングの内容と確認資料 (3) 担保を取る場合の審査②」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P48「4. スコアリングの内容と確認資料 (3) 担保を取る場合の審査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。

住宅ローンの審査

〔問 38〕 住宅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) ボーナス返済の併用を認める場合は、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。
- (2) 住宅ローン審査のポイントとなるのは、「返済が可能かどうかの判断」「担保物件の検討」「団体信用生命共済(保険)の付保」などである。
- (3) 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ことが原則であり、その担保は評価額で充足することが要件であることから、一般の事業性融資と同じ担保掛目が採用されている。

正解 (3)

正解率 63.2%



解説

- (1) 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。
- (2) は適切。テキスト No.2 P51～61「3. 住宅ローン審査のポイント (1) 返済が可能か, (2) 担保物件の検討, (3) 団体信用生命共済(保険)の付保」参照。
- (3) は適切でない。住宅ローンの担保掛目は本人居住の住宅を担保とするため、一般の事業性融資より優遇されている。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①」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。

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) 資金使途自由の個人ローンにおいては、その商品の性格上、顧客に対して資金使途について何も尋ねずに無条件で取り扱うべきである。
- (2) ローン契約が有効に成立するためには、契約を交わした人が本人であることが必要であり、そのためには本人確認(取引時確認)を厳格に行うことが必要である。
- (3) 各種の個人向け無担保ローンの審査に共通している一般的な事項として、住宅ローンや他からの借入れを含め、月の返済額が月収の20%以内であることが挙げられる。

正解 (1)

正解率 95.3%



解説

(1) は適切でない。個人ローンの資金使途自由というのは、使う対象を制限したり紐付きにしたりしないということであり、資金使途について何も尋ねずに無条件に取り扱うということではない。テキスト No.2 P67 「2. 軽視できない資金使途の確認 (1) 資金使途確認の重要性」参照。

(2) は適切。テキスト No.2 P62～64 「1. 最も重要な本人確認と意思確認 (1) ローン契約が有効に成立するには、(2) 本人確認のポイント①」参照。

(3) は適切。テキスト No.2 P72 「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、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

貸出にあたって特別な注意を要する人との取引上の留意点

[問 40] 貸出にあたって特別な注意を要する人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危険があるので、一切取引してはいけない。
- (2) 多重債務者とは、消費者金融・信販・カード会社・銀行などの累積債務が巨額になっているため、返済が不可能な人のことである。多重債務者を排除するためには、個人信用情報機関の情報を活用することや、受付時に「資金使途」「返済能力」等、申込者の信用状況を把握することが大切である。
- (3) 外国人には法令または条約で禁止されている場合を除き、日本人と同様の権利能力が認められている。したがって、金融機関との通常の融資取引は日本人と同様に取り扱ってもよい。ただし、外国人との融資取引には、「借主が死亡した時に相続はどうなるか」「債務をそのままにして帰国したらどうするか」などの問題が生じるので、その取扱いには十分な留意が必要となる。

正解 (1)

正解率 82.4%



解 説

(1) は適切でない。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危険があるので、これらの人たちを相手として融資をする際は、親権者、後見人、保佐人を相手としたり、親権者、保佐人の同意を得るなどの対応が必要となる。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。テキスト No.2 P78, 79 「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, (3) ローンの受付けはベテラン職員に」参照。

(3) は適切。テキスト No.2 P79 ~ 81 「3. 外国国籍の人の取扱い (1) 外国人とのローン取引上の問題点①②」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。

個人信用情報機関

[問 41] 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) 個人に関する信用情報の収集と登録をしている機関は、現在、銀行系の(一社)全国銀行個人信用情報センター、信販・クレジット系の(株)シー・アイ・シー、消費者金融会社系の(株)日本信用情報機構の3つがある。
- (2) (一社)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、事故になっていけば、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) 信販・クレジット系の情報センターでは、クレジットカードや割賦購入の代金支払いの滞りの有無が登録されている。消費者金融会社系の情報センターには、当月何回の信用情報の照会があったかという情報は提供されない。

正解 (1)

正解率 82.4%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P78 「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。(一社)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、事故になっていけば、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る。テキスト No.2 P78 「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) は適切でない。信販・クレジット系の情報センターでは、クレジットカードや割賦購入の代金支払いの滞りの有無が登録されているのは正しいが、消費者金融会社系の情報センターには、当月何回の信用情報の照会があったかという情報が提供される。テキスト No.2 P78, 79 「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。
- 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。

個人向けローンの事後管理

[問 42] 個人向けローンの事後管理について、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. 個人向けローンは、顧客から融資の申し出を受け、審査し、実行すれば、あとは返済が継続して行われるだけなので、特別な事後管理を行う必要はない。
- b. 個人向けローンの延滞原因は、画一的にチェックリストを中心とした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や本人・家族の病気などの事情急変によることが多い。
- c. 多重債務者には、日常生活費を補うために借金が膨らんで破たんする「生活困窮型」や、雇用悪化・所得減少などで家計のやりくりが苦しくなり、ローンの支払いに行き詰まる「不況型」がある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 85.0%



解 説

- a. は適切でない。昨今のように住宅ローンの金利競争が激化し、利幅の少ない融資を行っている状況では、顧客との取引を発展させ、メリットを追求していくことが重要となっており、その意味で事後管理の重要性がますます高まっている。テキスト No.2 P88「1. 個人向けローンの事後管理の重要性」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P91「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。テキスト No.2 P92, 93「3. 個人向けローンの延滞原因は2つある (3) その他」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。

ローン延滞時の初期対応

[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) 前夜作業の際に引落し不能であっても、直ちに入金した取引先は延滞とは言えないので、特に懸念する必要はない。
- (2) 第1回目は失念ということで営業時間内に入金した顧客は、もし翌月に再び前夜引落し不能でリストアップされたとしても、再び当日に入金される可能性が高いので、不良債権化することはない。
- (3) 延滞先への督促は、面談、文書、電話による督促から始まるが、ケースによっては直接延滞先を訪問し、事情を聴取して相談に乗ることも必要である。

正解 (3)

正解率 92.2%



解 説

(1) は適切でない。ローン担当者は、前夜作業による引落し不能先のリストを軽視してはいけない。たとえ失念していて直ちに入金されたとしても、一時的にでも残高不足になる口座は家計のメイン口座ではなく、それはメイン口座に比べて延滞率ははるかに高いため、注意する必要がある。テキスト No.2 P89「2. 不良化の兆候を見逃すな (1) 前夜作業での引落し不能は要注意」参照。

(2) は適切でない。続けて引落し不能になるというのは、不良債権化の典型とも言える兆候であり、連絡は電話だけで済ますことなく訪問してみる必要がある。テキスト No.2 P89, 90「2. 不良化の兆候を見逃すな (2) 2回連続引落し不能は訪問が必要」参照。

(3) 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、(3) が適切であるため、これが本問の正解である。

延滞が発生した時の対応

[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. 延滞が生じた借主の勤務先への電話は、プレッシャーをかける意味でも効果的であり、時には電話に出た同僚や上司などに内容の伝言を依頼するとよい。
- b. 延滞に対する請求は、文書によって本人を呼び出したり、配達証明付内容証明郵便によって金融機関の意思を伝える方法もある。文書や配達証明付内容証明郵便を用いる目的は、何よりも金融機関として証拠を残し、「聞いた」「聞いていない」「言った」「言わない」などの争いを排除するためである。
- c. 面談督促は極力複数(可能な限り役席者が同席)で対応し、面談結果を必ず記録することで、後日「言った」「言わない」といったトラブルが発生した時に役立つ。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 89.6%



解 説

- a. は適切でない。勤務先への電話は、相手が本人であることを必ず確認する。不在だからといって同僚や上司などの第三者に延滞内容を話したり、伝言を依頼するようなことは、プライバシーの侵害になるので絶対にしてはならない。テキスト No.2 P95「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 P96「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。
- c. は適切。テキスト No.2 P97, 98「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、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〕 内容証明郵便について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 内容証明郵便とは、どのような内容の文書を、いつ、誰が、誰に宛てて送付したかを郵便局(日本郵便(株))に証明してもらう郵便制度で、債権回収が目的の時は「債権者としての意思表示の内容を、記録に残して相手に伝えたい時」「債権者から行った通知の日付の記録が重要な時」「債権者として強硬な意思を明確に伝えたい時」などの場合に利用する。
- (2) 内容証明による督促は、債務者に対して法的に支払いを強制するような効力を持っているわけではないが、金融機関の強い意思表示にはなる。
- (3) 内容証明による催告は時効の更新の効果があり、新たにその時点から時効が進行するため、何度も繰り返し利用できる。

正解 (3)

正解率 91.7%

**解 説**

- (1) は適切。テキスト No.2 P102 「1. 内容証明郵便の意義」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、その間に訴訟を提起するなど法的手段を取らなければ時効中断の効果は生じない。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

〔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. 個人向けローンにおいては、借入者が返済不能に陥ると、本人に代わって保証機関がJ A・J Fに対して返済を行う。
- c. 一部の金融機関では、住宅ローンについて返済額・返済期間・返済方法などを、お客様の家計の事情に合わせて変更できるサービスを取り扱っている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 63.2%



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時は、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 P113「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 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。
- c. 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。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際に、「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。そのうち自己破産とは、債務者本人が自分を破産者として申し立てるものである。
- (3) 個人再生は、民事再生法の改正により2001年4月から施行された制度で、一定条件を満たせば住宅を維持したまま債務整理ができる。住宅ローンは、延滞分を含めて全額免除される。

正解 (3)

正解率 84.5%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P117 「3. 債務否認のとき」参照。
- (2) 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。
- (3) は適切でない。個人再生は、一定条件を満たせば住宅を維持したまま債務整理ができるが、住宅ローンは延滞分も含めて全額支払わなければならない。テキスト No.2 P120 「5. 個人再生のとき」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。

会社員の債務者への強制取立

[問 48] 会社員の債務者への強制取立について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 資産を差押え、換金して弁済に充当するには、債務名義がなければならない。債務名義とは、強制執行によって実現される請求権の範囲を公の機関が証明する文書で、強制執行をするためには必ず債務名義が必要である。
- (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・賞与という債権に仮差押を行うことで、債権の回収をすぐに行うことができる。
- (3) 老後の生活資金確保の意味を持つ年金等は、仮差押禁止債権となっている。

正解 (2)

正解率 60.6%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P125 「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はできない。強制執行をするには、債務名義が必要となる。テキスト No.2 P125 「1. 仮差押の必要性」、P126 「2. 給与・賞与の仮差押」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P128 「4. 仮差押の制限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。

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. 主要道路に面した1㎡当たりの土地の1月1日時点の評価額で、相続税や贈与税の税額算定基準になる。
- c. 国土交通省の土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点の地価を判定し、3月下旬に公示する。公共事業用地を取得する際の算定基準にもなる。
- d. 評価額は、総務大臣が定めた評価の基準により、課税主体は全市町村(東京都23区内は東京都)となる。評価替えは3年ごとに行われる。

< B群 >

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

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

正解 (2)

正解率 65.3%



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 P132「巻末資料〔付表1〕土地評価参考資料」参照。

ローン申受書類の取扱い

[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) 本人確認資料としての印鑑証明書は、契約者の名前と印影との一致を確認するもので、ローン取引開始前3ヵ月以内に発行されたものが必要となる。
- (2) 所得確認資料としての納税証明書は、その1で納税額、その2で所得額を確認するが、税金滞納者はローンの対象外とする金融機関が多い。
- (3) 抵当権設定契約書に限っては、司法書士が関与して登記がなされることから、担保提供者の自署は必要ない。

正解 (3)

正解率 86.0%



解 説

- (1) 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。
- (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。
- (3) は適切でない。担保提供者の自署が必要である。契約書関係書類は代筆不可である。テキスト No.2 P134「巻末資料〔付表2〕ローン申受書類一覧」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。

正解一覽表

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