

## 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、2024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	46.5%
問2 個人信用情報機関	2	67.1%
問3 個人向けローンの業務プロセス・関連する法律及び通達	3	51.4%
問4 ローン契約において遵守すべき事項	4	99.6%
問5 ローンの契約面の特徴・法的性格	5	35.4%
問6 住宅ローンの種類と特徴	6	96.3%
問7 個人ローンの市場環境と改正貸金業法の影響	7	38.7%
問8 窓口でのローンニーズの把握と営業活動のポイント	8	65.0%
問9 非対面チャネルを活用したローン推進	9	61.3%
問10 個人・家計取引のメイン化	10	91.8%
問11 他金融機関への借換え防止策	11	55.6%
問12 内部取引情報の活用	12	76.5%
問13 借換え推進のポイント	13	74.9%
問14 住宅ローンのニーズ把握や注意すべき説明事項	14	42.8%
問15 リフォームローンの推進	15	58.0%
問16 住み替えローンおよび優遇税制	16	76.1%
問17 賃貸住宅ローン（アパートローン）	17	30.9%
問18 リバースモーゲージローン	18	70.0%
問19 フラット35	19	50.6%
問20 住宅関連会社との関係強化	20	84.0%
問21 借換えローンの獲得法	21	59.3%
問22 不動産の登記	22	72.8%
問23 ローン相談会による見込客の発掘	23	80.2%
問24 住宅関連税制の理解	24	47.3%
問25 重要事項の説明	25	71.2%
問26 マイカーローンの特徴と推進	26	87.7%
問27 教育ローンの推進	27	70.8%
問28 JAバンクと国の教育ローンの比較	28	46.5%
問29 フリーローン	29	90.1%
問30 多目的ローン	30	43.6%
問31 結婚・旅行費用のローンニーズ	31	54.3%
問32 カードローンの重要性や推進	32	63.8%
問33 カードローンの顧客メリット	33	91.8%
問34 カードローン推進の対象先	34	67.1%
問35 カードローン推進のターゲット	35	88.5%
問36 個人向けローンの審査における定性分析のポイント	36	56.8%
問37 審査における定量分析	37	78.6%
問38 スコアリングシートの内容と確認資料	38	33.3%
問39 住宅ローン審査のポイント	39	86.4%
問40 担保物件の検討	40	46.1%
問41 融資対象物件の法的規制	41	72.4%
問42 年間返済比率	42	81.9%
問43 個人ローンの審査のチェックポイント	43	72.8%
問44 制限行為能力者とのローン取引	44	35.8%
問45 外国人とのローン取引	45	52.7%
問46 個人向けローンの延滞原因	46	28.0%
問47 貸出先に延滞が発生した時の対応	47	73.7%
問48 内容証明郵便と時効	48	81.1%
問49 特殊な債権管理の方法	49	56.8%
問50 会社員の債務者への仮差押	50	75.7%

## JA の貸出残高の推移

- 【問1】 JAの貸出残高の推移(共済貸付金・公庫貸付金を含まない)やローン市場について、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の貸出残高の推移を過去4年間(2019年3月末～2023年3月末)で見ると、事業性資金貸出も個人向けローンも増加している。
- b. 個人向けローンは、多くのJA・JFで「主要かつ戦略的な業務」に位置づけられ、増強に力を注いでいる。
- c. 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きく増加する見込みである。
- (1) 1つ  
 (2) 2つ  
 (3) 3つ

正解 (1)

正解率 46.5%



### 解 説

- a. は適切でない。JAの貸出残高の推移を過去4年間(2019年3月末～2023年3月末)で見ると、事業性資金貸出は5,270億円減少し、個人向けローンは2兆7,298億円増加している。テキスト No.1 P9「2. 個人向けローンの貸出残高は増加」、P10「図表1-2 JAの貸出金残高推移」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加す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。
- したがって、bが適切であるため、(1)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(個人信用情報機関)に登録されている。
- (2) CRIN (Credit Information Network)のネットワークシステムでは、他機関の信用情報のうち不払いや延滞等の情報(ブラック登録)と、不払いや延滞等の事実がないという情報(ホワイト情報)の両方が共有されている。
- (3) 国は、2006(平成18)年2月に過剰貸付の防止策として貸金業法を改正し、貸金業者が消費者の総借入残高を把握して返済能力を超える貸付を規制する、いわゆる「総量規制」を定めた。そして、この規制の実施を可能にするために、指定信用情報機関制度を創設した。

正解 (2)

正解率 67.1%



### 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) 個人信用情報機関の設置」参照。
- (2) は適切でない。CRIN のネットワークシステムでは、他機関の信用情報のうち不払いや延滞等の情報 (ブラック登録) は共有化されているが、延滞や不払い等の事実がないという情報 (ホワイト情報) は共有されていない。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。テキスト No.1 P15,16「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、(2) が適切でないため、これが本問の正解である。

## 個人向けローンの業務プロセス・関連する法律及び通達

〔問3〕 個人向けローンの業務プロセスや関連する法律及び通達について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 個人向けローンの業務プロセスは、①見込み顧客の開拓・推進、②審査、③契約・実行、④事後管理となっている。①については営業店がその活動主体となるが、②以降は事務集中センターがその役割を担っているケースもある。
- (2) 2021（令和3）年11月1日より金融商品販売法が施行され、従来は銀行、保険、証券など業態ごとに別々だった許可・登録制度を一本化し、業者は1回登録すれば多様な金融サービスを提供できるようになった。
- (3) 金融商品取引法には貸出などについての規定がなかったため、全国銀行協会が「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」において、住宅ローンで変動金利型や一定期間固定金利型の商品については、金利変動リスクについて顧客に十分な説明を行うことを申し合わせた。

正解 (2)

正解率 51.4%



## 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P18,19 「1. 個人向けローンの業務プロセス」参照。
- (2) は適切でない。2021（令和3）年11月1日より、金融商品販売法が改正され金融サービス提供法が施行された。テキスト No.1 P20 「1. 金融サービス提供法のポイント」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P21 「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」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。

**ローン契約において遵守すべき事項**

〔問4〕 ローン契約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) 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の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ことが必要である。
- (2) 貸付金額、金利、返済条件、返済が滞った場合に期限の利益が喪失されることなどの契約内容については、契約書の控えを交付すれば顧客に対して説明したことになる。
- (3) 系統金融機関向けの総合的な監督指針では、「顧客に対し契約の内容を説明し、借入意思・担保提供意思・保証意思があることを確認した上で、職員の面前で契約者本人から契約書に自署・捺印を受ける」と示されており、積極的に意思確認を行うことが必要である。

正解 (2)

正解率 99.6%

**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。契約書の控えを交付するだけでは顧客に対して説明したことにはならず、十分な説明も必要である。応用問題。
- (3) は適切。テキスト No.1 P26 「4. 金融機関が遵守すべき事項 (3) 顧客の意思確認」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。

## ローンの契約面の特徴・法的性格

- [問5] ローン契約面の特徴，法的性格について，適切なものを1つ選びなさい。
- (1) 金銭消費貸借においては，契約書を作成することが契約成立の要件となっている。
  - (2) ローン契約は金銭を目的物とする消費貸借契約で，借主が借りた金銭を消費し，これと同種・同等・同量のもを返還する契約であり，原則として貸主が金銭を交付することによって成立する諾成契約である。
  - (3) 金融機関の取引は多数の顧客を相手とし，かつ迅速な処理を要求されるため，金融機関では統一的・標準的な契約内容を予め定めておき，顧客は取引開始にあたりこれを承認する一種の付合契約となっている。ローン契約書は，付合契約としての性格を持っている。

正解 (3)

正解率 35.4%



### 解 説

- (1) は適切でない。金銭消費貸借契約の成立要件としては，金融機関と顧客の双方の意思が合致すればよく，必ずしも契約書を作成するという形態を取る必要はないが，合意の内容や権利・義務などの関係について客観的に証明するものが必要な場合は，契約書を作成する。テキスト No.1 P29 「2. ローン契約とは (1) ローン契約の法的性格」参照。
- (2) は適切でない。ローン契約は諾成契約ではなく要物契約である。テキスト No.1 P29 「2. ローン契約とは (1) ローン契約の法的性格」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P30 「2. ローン契約とは (1) ローン契約の法的性格」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。

## 住宅ローンの種類と特徴

〔問6〕 住宅ローンの種類と特徴について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 固定金利型は借入れの全期間同一の金利を適用することから、借り手にとっては金利変動による元利金返済額が変動しないため、生活設計が立てやすいというメリットがある。
- (2) 変動金利型は、金利が上昇した時には金利負担が大きくなり、家計を圧迫するというデメリットがあるが、一般的には適用金利見直し後、元利金返済額について7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は、借入当初の時点から一定期間は固定金利型で、それ以降は変動金利型に移行する仕組みである。借入当初の数期間は固定金利なので、生活設計を安定させる効果がある。

正解 (2)

正解率 96.3%



### 解 説

- (1) 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）(1) 金利による分類①」参照。
- (2) は適切でない。元利金返済額が変動しない期間は、7年間ではなく5年間である。No.1 P37 「3.住宅ローンの種類（固定金利型と変動金利型）(1) 金利による分類②」参照。
- (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）(1) 金利による分類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。



## 個人ローンの市場環境と改正貸金業法の影響

〔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. コロナ禍の影響もあり、2023年3月末の国内銀行、信用金庫の消費者向け貸出残高は、2022年3月末対比で減少している。
- b. 2010（平成22）年に施行された改正貸金業法の総量規制により、利用者（債務者）への融資額の総額（他社分も含め）が年収の2分の1以下に制限されたが、JA・JFや銀行は貸金業者でないため、総量規制の適用は受けない。
- c. 2006（平成18）年の最高裁判決で、利息制限法の上限を超えた金利を無効とし、過去の過払い金についての返還請求権が認められたことで、貸金業者は過去に利益に計上した膨大な額の金利の返還を求められた。そのため、経営が立ち行かなくなり、大手業者が大手銀行の傘下に入ったり中小業者の倒産が続出したりした。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 38.7%



### 解 説

- a. は適切でない。2023年3月末の国内銀行、信用金庫の消費者向け貸出残高は、2022年3月末対比で増加している。テキスト No.1 P41,42 「1. 重要な個人ローンの開拓」参照。
- b. は適切でない。総量規制は、融資額の総額（他社分も含め）が年収の3分の1以下である。テキスト No.1 P43～45 「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。
- c. は適切。テキスト No.1 P44 「2. 改正貸金業法について (2) 貸金法改正の影響」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。

## 窓口でのローンニーズの把握と営業活動のポイント

〔問8〕 窓口でのローンニーズの把握と営業活動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. 個人向けローンの販売において窓口での対応は非常に重要であり、まず顧客と親密になり、聞き上手になって顧客をよく知ることがセールスの第一歩である。
- b. 顧客の潜在的ニーズとライフプランを知ったら、色々な商品メニューの中から「これはどうですか」と積極的に提案し、相談相手になることが大切である。複数の提案を行い、それぞれの長所・短所を対比することにより、顧客に選択させるようなセールスをするのも1つの方法である。
- c. 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」(2022年)によれば、勤労者世帯(2人以上の世帯)の70.3%が借入れを行っている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 65.0%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P50,51 「1. 窓口等で行う個別対応の重要性, 2. 望まれる窓口の対応とは」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P52 「3. ニーズをつかんだら良き相談相手になる」参照。
- c. は適切でない。総務省の「家計調査」(2022年)によれば、勤労者(2人以上の世帯)の53.2%が借入れを行っている。テキスト No.1 P55 「2. ステージごとのローンニーズをつかめ②」, P61,62 「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。

**非対面チャネルを活用したローン推進**

【問9】 非対面チャネル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) 非対面チャネルを通じたローン取引は、スマートフォン端末等の普及に伴い、今後も利用者の拡大が見込まれるものの、金融機関の強みは実店舗に集客できることであり、営業店職員としては顧客との接点が極めて大切である。
- (2) 非対面取引はITの発達とともに拡大し、金融機関でもローン取引において活用されているが、カードローンは資金用途が不明のため、契約にあたっては必ず顧客と面談を行う。
- (3) ローン取引は一件あたりの金額が少額であるため、管理コストが多くかかり、採算を取るには管理コストの軽減を図る必要がある。非対面取引の活用は、管理コストを削減できるという大きなメリットがある。

正解 (2)

正解率 61.3%

**解 説**

- (1) は適切。テキスト No.1 P59 「3.非対面チャネルを活用した取引のメリット」参照。
- (2) は適切でない。カードローンの場合には、ネット上だけで諾否が決定され、一度も来店することなく契約が完結するローンもある。テキスト No.1 P58 「2.ローン取引に拡大している非対面チャネルの取引」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P58 「3.非対面チャネルを活用した取引のメリット」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・家計取引のメイン化

【問10】 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・家計メイン先を増加させることがリテール取引の最終目的であり、家庭の多くは何らかの形でローンとかかわりを持っていることから、JA・JFの持っている個人向けローンが有力な武器となる。
- b. 個人向けローンの融資先については、ローンを多く利用してもらうことが営業の最終目的であり、家計コンサルタントとしてのJA・JF職員のアドバイスは有効とは言えない。
- c. ローン借入相談表や借入申込書には、取引の多面化に役立つ情報が多く含まれている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 91.8%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P60「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. は適切でない。個人向けローンの融資先については、安易にローン借入れに依存してはいけなく、一方で家族の成長に応じた目的積立も必要であり、必要に応じて家計コンサルタントとしてのJA・JF職員のアドバイスも有効である。テキスト No.1 P63「2. 個人・家計メイン化の具体策 (2) 家計コンサルタント機能の発揮」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P63「2. 個人・家計メイン化の具体策 (1) 借入申込を受けたときの勝負」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。

## 他金融機関への借換え防止策

〔問 11〕 他金融機関への借換え防止策について、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. ローンの借換えが起きる原因としては、①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など、J A・J Fのサービスに対する不満を持っている、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、借り換えた方が返済負担が軽くなるなどが考えられる。
- b. 住宅金融支援機構の「住宅ローン借換えの実態調査結果」(2022年度)によると、変動型では借換え前後の金利差は「0.5%以下」が最も多く、借換え後の融資額は「1,500万円超～2,000万円以下」が最も多くなっている。
- c. 借換え防止の対応策としては、ローン契約後、疎遠になっている先に対して、給料の振込指定をしていただいたり、公共料金の引落とし口座としていただくなどメイン化を図ることが挙げられる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 55.6%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P67「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. は適切でない。変動型では、借換え後の融資額は「2,000万円超～2,500万円以下」が最も多くなっている。テキスト No.1 P68,69「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 P69,70「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, cが適切であるため、(2)が本問の正解である。

## 内部取引情報の活用

〔問 12〕 内部取引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. 既存顧客に対してローンセールスを行う際は、自JA・JFとの取引実績を見ることができるCIF情報の活用が有効である。
- b. 教育ローンやカードローンの推進においては、学校関係の口座振替先、給与振込指定先などの貯金・決済関係情報や、融資先の会社員へのアプローチであれば融資関係情報を活用するのが有効である。
- c. 取引先企業の職域ルートへの活用は、以前は有効であったが、最近では情報保護の観点から職域でセールスされることを敬遠する企業が多くなり、あまり成果が見込めない。そのため、推進上有効とは言えない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 76.5%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P71,72 「1.CIF 情報は常に新しく」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P74～76 「2.自JA・JF 内の取引情報の有効活用」参照。
- c. は適切でない。取引先企業の職域ルートへの活用は、住宅ローン推進のみならず、社員の個人ローン推進においても極めて有効である。ただし、職域でセールスをされることを敬遠する企業も多いため、必ず許可を得た上で実施する。テキスト No.1 P77 「3.取引先企業の職域ルートへの活用で大きな成果を」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。

## 借換え推進のポイント

[問 13] ローンの借換え推進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. ターゲットの選定にあたっては、誰が、いつ、どの金融機関から、いくらを、金利何%で借りているかを知ること。
- b. 借換えにより、具体的にいくら総返済額が軽減するかを、顧客に説明すること。
- c. 住宅ローンの借換えに加えて増改築・リフォームのニーズを探り、増額融資の勧誘を行うこと。
- d. 顧客の注目を引くため、「必ず他行よりも低金利で借換えに応じます」とのトークから入ること。

(1) 1つ

(2) 2つ

(3) 3つ

正解 (3)

正解率 74.9%



## 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P80「2. 推進の準備はこうする (2) 借換え推進のポイント」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P80「2. 推進の準備はこうする (2) 借換え推進のポイント」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P80「2. 推進の準備はこうする (2) 借換え推進のポイント」参照。
- d. は適切でない。設問にあるような断定的なセールストークは、後のトラブルにつながりやすいため、するべきではない。応用問題。

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

## 住宅ローンのニーズ把握や注意すべき説明事項

〔問 14〕 住宅ローンのニーズ把握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) 住宅金融支援機構による「フラット 35 利用者調査(注文住宅全体)」(2022年度)によると、住宅購入者の平均年齢は約 34 歳、購入資金に関しては借入れが約 8 割となっている。すなわち、新築の場合には、必ずと言っていいほど借入れニーズが発生する。
- (2) 住宅金融支援機構の「住宅ローン貸出動向調査」(2023 年度)によると、金融機関が住宅ローンを積極的に推進する理由には、「貸出残高増強」「家計取引の向上」「中長期的な収益が魅力」「貸倒れが少ない」などがあるが、その上位 2 つの理由は「貸出残高増強」と「家計取引の向上」である。
- (3) 金融機関には説明義務があり、住宅ローンにおいては「固定金利型の仕組み」「契約時に発生する諸費用の内容」について、特に説明に注意が必要である。

正解 (2)

正解率 42.8%



### 解 説

- (1) は適切でない。住宅購入者の平均年齢は 46.2 歳となっている。テキスト No.1 P84「1. 住宅購入時は自己資金 2 割, 残りの 8 割は借入れ (1) 多様化するニーズを把握する」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P86「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」参照。
- (3) は適切でない。説明で特に注意が必要なのは、固定金利型ではなく変動金利型の仕組みである。テキスト No.1 P89「4. 注意すべき説明事項」参照。
- したがって、(2) 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. 金融機関にとってリフォームローンは、①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、②住宅新築資金が他金融機関からの借入れの場合は借換えも狙える、③家計取引のメイン化につながる、というメリットがあるので、リフォームローンマーケットの開拓に力を入れている。
- b. リフォームに関する減税措置の代表的なものには、①耐震改修工事に係る所得税の減税、②バリアフリー改修工事に係る所得税の減税、③省エネ改修工事に係る所得税の減税がある。
- c. リフォームローンの主要なターゲットは、住宅ローン利用先で5年以上経った人、二世帯住宅への改装やバリアフリーを考えている人、長らく放置されている空き家の所有者である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 58.0%



### 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 P94 「4.リフォームローンの減税措置を活用する」参照。
- c. は適切でない。長らく放置された空き家の所有者は、リフォームローンの需要はあるかもしれないが、主要なターゲットとは言えない。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。応用問題。

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。

## 住み替えローンおよび優遇税制

[問 16] 住み替えローンおよび優遇税制について、適切なものを(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- (1) 住宅は「一生に一度の買い物」という考え方は今も根強く、住み替えローンを積極的に営業してもほとんど成果が見込めない。
- (2) 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例は、居住用住宅を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋にも適用される。
- (3) マイホームなどの居住用財産を売却する際には、所定の要件を満たしていれば、所有期間の長短に関係なく課税が軽減される特例措置が受けられる。

正解 (3)

正解率 76.1%



### 解 説

(1) は適切でない。住宅は「一生に一度の買い物」という考え方から、「年齢や家族構成に合わせて住み替える」という考え方によって変わってきている。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) は適切でない。居住用住宅を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋は、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例が受けられないケースの1つである。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3,000万円特別控除の特例」参照。

(3) は適切。テキスト No.1 P96「3. 住み替えには税務相談が大切」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。

## 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. 賃貸住宅ローンの収支計画については、①テナントは確保できるか、②賃料が同地区の水準から離れたものになっていないか、③古くなると家賃は下がることを見込んでいるか、④空き室は見込んでいるか、⑤修繕費用は見込んでいるか、といったアドバイスが必要である。
- b. アパート経営の税務面のメリットの1つとして、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損益通算をすることで、節税となることが挙げられる。
- c. 現金、有価証券などを相続する場合の課税評価額は100%であるが、ローンを使ったアパート建築の相続税対策においては、アパートの建物は借りる側に借地権が発生するので借地権割合が減額され、相続税評価額はその分だけ安くなるという節税メリットがある。

- (1) 0(なし)
- (2) 1つ
- (3) 2つ

正解 (2)

正解率 30.9%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P103「2. 事業計画と収支計画の重要性 (2) 収支計画」参照。
- b. は適切。テキスト No.1P106「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) 税務面でのメリット」参照。
- c. は適切でない。借地権、借地権割合ではなく、借家権、借家権割合である。P107「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、cが適切でないため、(2)が本問の正解である。

## リバースモーゲージローン

【問 18】 リバースモーゲージローンについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) リバースモーゲージローンとは、高齢者が自宅を担保にして金融機関から融資を受け、本人が死亡した時点で遺族が持ち家を売却して返済する融資のことである。平均寿命が伸び、老後を楽しく送りたい人が増えていることから、その貸出残高は徐々に伸びており、取り扱う金融機関も年々増えている。
- (2) 住宅金融支援機構の「住宅ローン貸出動向調査」(2023年度)において、リバースモーゲージローンを取り扱う上での課題としては、「高齢者および相続人への商品説明」を挙げる金融機関の割合が最も多く、次いで「地価下落リスクの管理」となっている。
- (3) 住宅金融支援機構の「住宅ローン貸出動向調査」(2023年度)では、リバースモーゲージローンの資金用途について「リフォーム資金」を挙げる金融機関の割合が最も多く、リバースモーゲージローン本来の利用目的である「生活資金」の比率は数パーセントしかないのが実態である。

正解 (3)

正解率 70.0%



### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P108 「1. リバースモーゲージローンとは」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P109 「1. リバースモーゲージローンとは」参照。
- (3) は適切でない。リバースモーゲージローン本来の利用目的である「生活資金」の比率も40.0% (2023年度) あり、注目に値する。テキスト No.1 P110 「1. リバースモーゲージローンとは」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 19] フラット 35 について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 住宅金融支援機構では、2025 年度から国土交通省がすべての新築住宅に省エネを義務化するのに先立ち、2023 年度よりフラット 35 を利用する新築住宅については、「省エネルギー基準ポータルサイト」にある省エネ基準への適合を必須とした。
- (2) フラット 35 の資金用途は、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るが、セカンドハウスやリフォームのための資金には利用できない。
- (3) フラット 35 を利用する顧客のメリットとして住宅金融支援機構が挙げるのは、①全期間固定金利なので安心である、②多彩な商品メニューで安心の住まいづくりを応援、③保証人不要、繰上げ返済手数料ゼロ、④返済中も安心サポートの 4 点である。

正解 (2)

正解率 50.6%



## 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P116 「1. 住宅金融支援機構のフラット 35 (3) フラット 35S の利用条件」参照。
- (2) は適切でない。セカンドハウスの資金には利用可能であるが、リフォームの資金には利用できない。テキスト No.1 P115 「1. 住宅金融支援機構のフラット 35 (2) 利用条件」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P116 「1. 住宅金融支援機構のフラット 35 (4) メリット」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。

## 住宅関連会社との関係強化

- [問 20] 住宅関連会社との関係強化について、適切でないものを1つ選びなさい。
- (1) 住宅金融支援機構の「住宅ローン貸出動向調査」(2023年)によると、住宅ローンの販売チャンネルで金融機関が重視するのは①「窓口等での個別対応」、②「インターネットの活用」、③「住宅事業者ルート」の順である。
  - (2) 住宅関連会社への営業活動において、自店で取引のある会社をリストアップしたら、その中から信頼が置ける会社を選定するが、住宅関連会社の営業担当者は必ずしも自社の取引金融機関に顧客を紹介するとは限らないので、週1回程度の訪問、金融機関からの情報提供、住宅関連会社への説明会の開催、タイアップ渉外などの具体策により親交を深めておくことが大切である。
  - (3) 住宅関連会社とのタイアップ渉外を行うことで住宅購入の商談が成立する場合は、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などのメリットがある。顧客にとっても、金融機関に出向くことなく借入れの手続きを済ますことができ、早期融資が可能になるというメリットがある。

正解 (1)

正解率 84.0%



### 解 説

- (1) は適切でない。①「住宅事業者ルート」、②「取引企業等の職域ルート」③「窓口等での個別対応」の順である。テキスト No.1 P120,121「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 P121,122「2. 具体的な活動手法はこうする (1) ~ (4)」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P122「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。
- 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。

## 借換えローンの獲得法

〔問 21〕 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) 借換えの具体的なターゲットを絞り込むには、対象となる物件の不動産登記データを基にローン残高から顧客のメリット(月々返済額や支払利息の軽減など)を計算したり、抵当権者を確認して担保の同時抹消が可能かどうかを判断する。
- (2) 国土交通省の「民間住宅ローンの実態に関する調査」(2022年度)によると、新規貸出に占める借換えローンの割合は、2016年度から増加傾向にある。
- (3) 従来、借換えによるメリットを顧客が感じるのは、借換え後の金利差が1.0%以上ある場合だとされていたが、住宅金融支援機構の「住宅ローン借換えの実態調査」(2022年度)によると、金融機関間の競争激化により2021年度に変動型に借換えを行ったケースで最も多いのは、金利差が0.5%以下にまで縮小しており、他金融機関からの借換え攻勢については引き続き油断は禁物である。

正解 (2)

正解率 59.3%



### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P130 「2.借換え推進の準備に登記事項証明書の活用を (3) 情報取得後の対応」参照。
- (2) は適切でない。新規貸出に占める借換えローンの割合は、2016年度の25.3%から2021年度は5.8%に低下している。テキスト No.1 P125 「1.住宅ローンの借換えは金利差の訴求がポイント」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P125 「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、(2) 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 22] 住宅ローンの借換え推進には、法務局で登記事項証明書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) 建物表題部の記載事項は、担保価格算定のデータとなる。
- (2) 権利部(甲区欄)では所有者の住所・氏名を確認するだけでなく、登記の受付年月日や番号、所有権を得た原因と日付を確認する。現在の所有者が登記する以前に、他の者の所有権仮登記がされていると、現在の所有者も所有権を失う危険性があるので注意する。
- (3) 権利部(乙区欄)では担保関係の確認を行うが、借入先、金額の記載はあるが、金利、借入日、担保の種類などの記載はないので、別途調査が必要である。

正解 (3)

正解率 72.8%



### 解 説

(1) は適切。テキスト No.1 P128 「2. 借換え推進の準備に登記事項証明書の活用を (2) 登記事項証明書の活用」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P130 「2. 借換え推進の準備に登記事項証明書の活用を (2) 登記事項証明書の活用」参照。

(3) は適切でない。権利部(乙区欄)には、借入先、金額、金利、借入日、担保の種類など借換の諸情報が記載されているので、入念に調査する。テキスト No.1 P128 「2. 借換え推進の準備に登記事項証明書の活用を (2) 登記事項証明書の活用」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。



## ローン相談会による見込客の発掘

〔問 23〕 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. 住宅ローン相談会は、取引がある組合員に対して行うもので、日頃はJ A・J Fとの接点が少ない勤労者は対象にすべきではない。
- b. 住宅ローン相談会の開催は、継続的に行うよりも、住宅ローンキャンペーン時など単発的な開催の方がより効果が高い。
- c. 住宅ローン相談会の開催場所は、J A・J Fの店舗では顔見知り会う可能性があるため敬遠したいという組合員や、J A・J Fとの取引がなく、店舗がどこにある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、市民会館やイベントホールなどの外部会場を利用するのも1つの方法である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 80.2%



### 解 説

a. は適切でない。住宅ローン相談会は、取引がある組合員のほか、日頃はJA・JFとの接点が少ない勤労者等も対象にする。テキスト No.1 P134 「1.住宅ローン相談会の概要 (2) 既存取引先と未取引先」参照。

b. は適切でない。住宅ローン相談会の開催は、単発的な開催ではなく継続的に行うことが大切である。テキスト No.1 P134 「1.住宅ローン相談会の概要 (3) 開催日時」参照。

c. は適切。テキスト No.1 P134 「1.住宅ローン相談会の概要 (4) 開催場所」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。

## 住宅関連税制の理解

〔問 24〕 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) 直系尊属からの住宅取得資金の贈与等に関する非課税措置は、直系尊属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を一部非課税にする制度で、その非課税限度額は最大1,000万円である。
- (2) 相続時精算課税制度のメリットとして、世代間の財産移転がスムーズにできる、不動産など値上りが見込める資産については贈与時の価格で評価されることから、相続時に有利になることが挙げられる。一方、デメリットとしては、一度この制度を選択するとその年以降すべてこの制度が適用され、元に戻るできないことが挙げられる。
- (3) 相続時精算課税制度を利用すると、年110万円まで無税で贈与ができる生前贈与が利用できなくなる。

正解 (3)

正解率 47.3%



### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P141 「2. 直系尊属からの住宅取得等資金の贈与等に関する非課税措置」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P140 「1. 相続時精算課税選択の制度 (4) 相続時精算課税の選択のメリットとデメリット」参照。
- (3) は適切でない。2024 (令和6) 年1月1日から、資産承継をスムーズに行うために利用が可能となっている。テキスト No.1 P139 「1. 相続時精算課税選択の制度 (2) 2023 年度の改正」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。

## 重要事項の説明

[問 25] 全国銀行協会の「消費者との契約のあり方に関する留意事項」で明示される重要事項の説明について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 消費者の合理的な予想と必ずしも一致しない可能性があると考えられる契約条項については、書面で説明することが義務付けられている。
- (2) 審査等の手続きを要し、その結果取引に応じられないことがありうる金融商品・サービスについては、消費者に対しその旨を予め伝えなければならない。
- (3) 書面を利用して説明する場合であっても、分かりやすい口頭の説明にも留意すべきである。その際の情報量については、個々の消費者の理解度を考慮することも必要である。

正解 (1)

正解率 71.2%



### 解 説

(1) は適切でない。消費者の合理的な予想と必ずしも一致しない可能性があると考えられる契約条項については、個別に説明することが望ましい。書面での説明が義務付けられているわけではない。テキスト No.1 P155「巻末資料・消費者との契約のあり方に関する留意事項 3. 契約締結に関する行為について (3) 重要事項の説明」参照。

(2) は適切。テキスト No.1 P155「巻末資料・消費者との契約のあり方に関する留意事項 3. 契約締結に関する行為について (3) 重要事項の説明」参照。

(3) は適切。テキスト No.1 P155「巻末資料・消費者との契約のあり方に関する留意事項 3. 契約締結に関する行為について (3) 重要事項の説明」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) マイカーローンの推進では、地場にあるディーラーと親しくなり、自JA・JF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する。その際には金融機関と親密になることにより、広範な店舗網、渉外担当者からの顧客紹介が期待できるという、ディーラーにとってのメリットをアピールする。
- (2) JA・JFのマイカーローンをディーラーのローンと比べた場合、運転免許取得資金も借りられる、車を購入する前に資金の目処が立つ、車が担保となるので審査が簡単というメリットがある。
- (3) 運転免許取得費用は、マイカー購入資金と並んでローンニーズが考えられるため、自動車学校にマイカーローンのパンフレットを置いてもらうなどの推進は有効である。

正解 (2)

正解率 87.7%



### 解 説

(1) は適切。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。

(2) は適切でない。車が担保となるので審査が簡単というメリットは、ディーラーの提携ローンのメリットである。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。

(3) は適切。応用問題。

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。

## 教育ローンの推進

〔問27〕 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. 教育ローンの資金使途は、幼稚園から大学までの入学金および教育関連資金と幅広く、利用しやすい商品設計となっているが、教育費の下落とともに教育ローンに対する関心は少し低下し始めている。
- b. 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になるため、事前のアプローチは必要のない受け身の商品である。
- c. 教育ローンの推進においては、学校取引を通じて推進を図るのも有効な方策である。幼稚園・保育園や学校の入学・卒業情報は貴重な情報であり、ローンを含めた各種の観点からアプローチを行う。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 70.8%



### 解 説

- a. は適切でない。教育費の高騰とともに、教育ローンに対する関心は一段と高まってきている。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。
- b. は適切でない。教育ローンは、見込み客を予め把握しておくことで、事前の売込みが可能となる。したがって、推進にあたっては、事前のアプローチが大切である。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。
- c. 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, ③」参照。

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。

## JAバンクと国の教育ローンの比較

【問28】 一般的なJAバンクと国の教育ローンとの商品比較について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 最高融資金額は、国の教育ローンの方がJAバンクの教育ローンより大きい。
- (2) 最長融資期間は、JAバンクの教育ローンの方が国の教育ローンより長い。
- (3) 融資金利は、JAバンクの教育ローンは固定金利型と変動金利型があるが、国の教育ローンは固定金利型のみである。

正解 (3)

正解率 46.5%



### 解 説

(1) は適切でない。一般的なJAバンクの教育ローンの最高融資金額は1,000万円であるのに対し、国の教育ローンの最高融資金額は350万円である。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 図表1-8-2」,「3.国の教育ローン 図表1-9」参照。

(2) は適切でない。最長融資期間は、一般的なJAバンクの教育ローンは据置き期間を含め15年であるのに対し、国の教育ローンは最長18年である。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 図表1-8-2」,「3.国の教育ローン 図表1-9」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 図表1-8-2」,「3.国の教育ローン 図表1-9」参照。

したがって、(3)が適切なため、これが本問の正解である。

## フ リ ー ロ ー ン

【問 29】 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) 顧客にとってのフリーローンのメリットは、「手続きが簡便」「分割払いのクレジットに比べて利息が低い」「気軽に利用できる」などがある。
- (2) フリーローンの申込みがあった時は、通常はスコアリングシートで職業、勤続年数、住宅保有状況、年齢、年収などを確認し、融資金額の妥当性、資金使途、返済に無理がないかなどの観点から検討する。これに面談時の印象などを加味して融資の可否を決定するが、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になってくる。
- (3) JAバンクでは、資金使途証明が必要な「フリーローン」と、資金使途証明が不要な「多目的ローン」に分かれており、フリーローンでは事業資金も可となっている。

正解 (3)

正解率 90.1%



## 解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P17,21 「1. 資金使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。テキスト No.2 P18 「1. 資金使途を限定しないローン (2) 貸さない判断も必要」参照。
- (3) は適切でない。JA バンクでは、資金使途証明が必要な「多目的ローン」と、資金使途証明が不要な「フリーローン」に分かれており、フリーローンでは事業資金も可となっている。テキスト No.2 P19 「1. 資金使途を限定しないローン (3) 商品の概要②」参照。
- したがって、(3) 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 30] 一般的なJAバンクの多目的ローンの商品概要について、適切でないものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 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。
  - b. 営農資金・事業資金には利用できるが、負債整理資金等には利用できない。
  - c. 金利タイプは変動金利型のみである。
- (1) 1つ  
(2) 2つ  
(3) 3つ

正解 (2)

正解率 43.6%



### 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」参照。
- b. は適切でない。資金用途は生活に関する一切の資金であり、用途の確認可能なものである。ただし、営農資金・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. 資金用途を限定しないローン (3) 商品の概要 ②図表 1 - 12」参照。
- c. は適切でない。金利タイプは固定金利型と変動金利型のいずれかである。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。
- したがって、b、cが適切でないため、(2)が本問の正解である。



## 結婚・旅行費用のローンニーズ

〔問 31〕 結婚・旅行費用のローンやそのニーズについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) かつては独立したローンであったブライダルローンやトラベルローンは、現在では多くの金融機関がフリーローンに吸収した扱いになっている。
- (2) ゼクシィの「結婚トレンド調査 2023」によると、結婚関連の費用はコロナ禍前の2020年調査比では、約9割の水準まで回復している。結婚前に資金を貯蓄していたとしても、貯蓄額が不足している場合はローンニーズが高いと言える。
- (3) 日本生産性本部の「レジャー白書」(2023年)によると、余暇活動の参加人口の第1位は国内観光旅行(避暑, 避寒, 温泉など)であり、ローンニーズは海外旅行よりも国内旅行の方が多いと言える。

正解 (3)

正解率 54.3%



### 解 説

(1) は適切。テキスト No.2 P23 「3. 結婚費用はフリーローンで」参照。

(2) は適切。テキスト No.2 P24 「3. 結婚費用はフリーローンで (1) 挙式, 披露宴・披露パーティーだけで 327.1 万円」参照。

(3) は適切でない。国内旅行は、費用等を考慮するとローンニーズに結び付くことは少なく、ローンニーズはもっぱら海外旅行に対して認められる。テキスト No.2 P26 「4. 旅行費用はフリーローンで (1) 生活の力点の中のレジャー・余暇生活 図表 1 - 17 余暇活動の参加人口上位 10 種目, (2) 旅行とローンニーズ」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。

## カードローンの重要性や推進

【問 32】 J A ・ J F におけるカードローンの重要性や推進について、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. カードローンは適用金利が高く、住宅ローンが利幅の大きい商品でなくなった現在、相対的に利幅の大きい商品となっている。
- b. カードローンを通じて顧客との接点や利用が増え、J A ・ J F にとって個人取引メイン化の入口になる。
- c. 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ため、現実に契約者の8割以上に借入れが発生している。

- (1) 0(なし)
- (2) 1つ
- (3) 2つ

正解 (2)

正解率 63.8%



### 解 説

a. 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。

b. 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。

c. 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ため、現実に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 「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、c が適切でないため、(2) が本問の正解である。

## カードローンの顧客メリット

【問33】 カードローンの顧客メリットについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) カードローンの審査基準は将来の収入見込みであり、給与振込、財形預貯金、公共料金の自動振替、積立や定期預貯金などの取扱い実績により、極度額が設定されることはないと考えられる。
- (2) カードローンは、保有していても使用しない限り金利負担を負うわけではなく、予定外に資金が必要となった時に利用することができるという緊急性がある。
- (3) ほとんどのカードローンには、一定額の約定返済(借入当初に約束した返済条件、月々の返済額等)が付いているので、計画的な生活設計が立てられるというメリットがある。

正解 (1)

正解率 91.8%



## 解 説

(1) は適切でない。カードローンの審査基準は取引実績を重視しており、給与振込、財形預貯金、公共料金の自動振替、積立や定期預貯金などの取扱い実績により、極度額を設定している。テキスト No.2 P28,29 「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 P29 「1. カードローンは重要な商品 (2) 顧客のメリット——高い利便性と緊急性」参照。

(3) は適切。テキスト No.2 P29 「1. カードローンは重要な商品 (2) 顧客のメリット——高い利便性と緊急性」参照。

したがって、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

## カードローン推進の対象先

[問 34] カードローンを推進する対象先のリストアップとして、適切な顧客層は

①～④のうちいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- ① 自 J A・J F の大口貯金取引者
- ② 給与振込や公共料金自動振替指定先
- ③ 取引先企業の社員
- ④ 自 J A・J F の個人向けローン、各種クレジット・信販会社の口座振替の無延滞者

- (1) 4つ
- (2) 2つ
- (3) 1つ

正解 (1)

正解率 67.1%



## 解 説

①～④は、すべてカードローンのニーズが認められる顧客層である。テキスト No.2 P35,36 「3. 潜在的な需要層への販売がポイント」「4. 給与振込指定先を狙う参照。

したがって、(1) が本問の正解である。

## カードローン推進のターゲット

[問 35] カードローン推進のターゲットについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの過去5年間の返済ぶりをチェックすれば、おのずと相手の信用力も判断できるため、カードローン推進の格好のターゲット先となる。
- (2) カードローン推進の主要なターゲットとしてVIP層があるが、VIP層を狙う理由の1つに、個人取引から法人取引の獲得ができるなど関連取引の取込みが挙げられる。
- (3) 医師、弁護士、会計士、税理士などの自由業者は資力もあり、カードローンのターゲットになりうるが、商店主などの自営業者は売上のアップダウンが激しいため、ターゲットにはならない。

正解 (3)

正解率 88.5%



### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P37「6.住宅ローン利用5年後の顧客を狙う (1)住宅ローン利用5年後の顧客は既に審査済」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P38「7.VIP層への取引推進で波及効果を狙う (1)個人取引から法人取引へ拡大のチャンスも」参照。
- (3) は適切でない。商店主などの自営業者は地域に密着しており、資力も高い傾向にあることから、カードローンのターゲット先となりうる。テキスト No.2 P39「7.VIP層への取引推進で波及効果を狙う (2)具体的な推進策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。

## 個人向けローンの審査における定性分析のポイント

[問 36] 個人向けローンの審査における定性分析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. ローン申込者の生活への取組姿勢は定性分析の基準となるものであり、それらは勤続年数、職種などから判断する。
  - b. 未来の経済的可能性については、顧客の年齢や経済的立場によって「フロー」と「ストック」の両面から判断するものの、通常は「ストック(現在の資産)」を中心にチェックする。
  - c. 資金使途を把握し、ローン申込みが前向きなものか後向きなものか健全性を判断する。後向きの資金使途については、返済の延滞が多くなる傾向にある。
- (1) 1つ  
(2) 2つ  
(3) 3つ

正解 (2)

正解率 56.8%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P43 「2. 定性分析のポイント①」参照。
  - b. は適切でない。通常はフロー（未来の所得の安定性）を中心にチェックする。テキスト No.2 P43 「2. 定性分析のポイント②」参照。
  - c. は適切。テキスト No.2 P43 「2. 定性分析のポイント③」参照。
- したがって、a、cが適切であるため、(2)が本問の正解である。

## 審査における定量分析

〔問37〕 個人向けローンの審査における定量分析について、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. 定量分析のポイントとなるのは、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」の把握と、月々の返済額とボーナス時の返済額を加えた年間の負債返済総額の把握である。
- b. 住宅金融支援機構の「住宅ローン貸出動向調査」(2023年度)によると、重要度が増している審査項目として「借入比率」をトップに挙げているが、これは昨今の金融機関の競争激化に伴う融資条件の緩和により、貸出のリスクが増えている結果だと言える。
- c. 過去に個人向けローンを利用したことがあり、きちんと返済したという実績であるクレジットヒストリーは、個人の信用全体を評価する上で最重要基準の1つである。この基準を判断するために、個人信用情報機関への照会や、既存借入れの返済予定一覧表・現在残高を証明する書類の提出を求める。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 78.6%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P44 「3. 定量分析で重要な返済比率①」参照。
- b. は適切でない。住宅金融支援機構の「住宅ローン貸出動向調査」(2023年度)によると、重要度が増している審査項目は「借入比率」ではなく「返済比率」である。テキスト No.2 P44 「3. 定量分析で重要な返済比率①」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P44 「3. 定量分析で重要な返済比率②」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。

## スコアリングシートの内容と確認資料

- [問 38] スコアリングシートの内容と確認資料について、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. スコアリングシートとは、過去の統計に基づいて一定の確率を想定した与信、一定の評価基準に基づく採点を行い、過去の与信実行客の利用・支払実績を統計的に分析して、「与信できる」か「与信できない」かを簡単に数値化したものである。
- b. 信用調査採点表で重視する定性項目の属性は、「勤続年数・創業年数」「取引状況」「住宅保有状況」などである。
- c. 信用調査採点表で重視する定量項目の属性は、「年収状況」「年間返済比率」「個人信用情報機関への照会」などであり、「年齢」「勤務先」「家族状況」についても重要度は前記の属性より高くないものの、審査の際の判断材料としている。
- (1) 0(なし)  
 (2) 1つ  
 (3) 2つ

正解 (1)

正解率 33.3%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P45「4.スコアリングの内容と確認資料 (1) スコアリングシステムの考え方, (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 P45,46「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。
- c. は適切。テキスト No.2 P46,47「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〈定量項目〉」参照。
- したがって、a, b, cすべて適切であるため、(1)が本問の正解である。



## 住宅ローン審査のポイント

- [問 39] 住宅ローン審査のポイントについて、適切でないものを1つ選びなさい。**
- (1) 必要資金が妥当であるかの審査においては、建物などの直接費用のほか、火災保険料、保証料、手数料、登記費用などが必要資金に計上されているか、購入価格または契約価格は世間相場、近隣の事例などから見て妥当かどうか、売買契約書、物件説明書、パンフレットなどについて整合性を確認する。
- (2) 自己資金の確認については、①過去の収支状況から判断して妥当な自己資金の金額か、②借主自身の預貯金か、他からの借入れではないか、③自J A・J Fの貯金であれば、過去数ヵ月間の残高の動きで、他からの借入れ、一時的な調達ではないか、④他行預貯金であればその残高証明書、できれば普通預貯金の数ヵ月間の残高の動きで、他からの借入れ、一時的な調達ではないか等を確認することが重要である。
- (3) 年収に占める年間返済額の割合について、金融機関のほとんどは返済負担が過度でなく、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35%程度である。

正解 (3)

正解率 86.4%



### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P51 「1.住宅ローン審査のポイント (1) 返済が可能か①」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P51 「1.住宅ローン審査のポイント (1) 返済が可能か②」参照。
- (3) は適切でない。年収に占める年間返済額の割合は、通常20%程度である。テキスト No.2 P51,52 「1.住宅ローン審査のポイント (1) 返済が可能か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。

## 担保物件の検討

〔問40〕 担保物件の検討について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 担保物件の時価は通常は取得価格であり、売買契約書、工事請負契約書、建築見積書などで確認することになるが、これらの書類が偽造や水増し、不当な売買価格でないかを調査するために、坪単価や周辺の実例あるいは公示価格などで確認する。
- (2) 返済が滞った場合、元本の回収を図るには最終的に担保物件の処分によることになるが、その場合、担保価格と融資金額の比率が重要となる。この比率を「Loan to Value」と言うが、この数字が大きいほど融資金額の元本償還の安全性が高い。
- (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のが原則だが、担保余力があれば住宅金融支援機構など公的機関の先順位を認めるのが通例である。

正解 (2)

正解率 46.1%



### 解説

- (1) は適切。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。
- (2) は適切でない。「Loan to Value」(融資金額÷担保価格)の数字が小さいほど、融資金額の元本償還の安全性が高い。テキスト No.2 P53,54「3.住宅ローン審査のポイント(2)担保物件の検討①」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P53,54「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、(2)が適切でないため、これが本問の正解である。

## 融資対象物件の法的規制

[問 41] 融資対象物件の法的規制について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域に区分される。市街化区域は13種類の用途地域が定められており、建築は原則として可能であるが、市街化調整区域は原則として建物を建築することができないので、住宅ローンの取扱いにあたっては留意が必要である。
- (2) 建築基準法42条では、建築物の敷地は、原則として幅5m以上の道路に2m以上接していなければならないので、注意が必要である。
- (3) 農地法は、農業の保護育成という公共的観点から、農地転用や権利移動を制限する特別の規定を置いているので、農地の取引については農地法の所定の許可(届出)があるかどうかを確認することが重要である。

正解 (2)

正解率 72.4%



### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P55「3.住宅ローン審査のポイント(2)担保物件の検討②」参照。一部、応用問題。
- (2) は適切でない。建築基準法42条では、建築物の敷地は、原則として幅4m以上の道路に2m以上接していなければならないと定められている。テキスト No.2 P55「3.住宅ローン審査のポイント(2)担保物件の検討②」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P55「3.住宅ローン審査のポイント(2)担保物権の検討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。

## 年 間 返 済 比 率

[問 42] 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 900 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。(小数点第 2 位を四捨五入)

【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) 22.2%  
(2) 23.5%  
(3) 24.5%

正解 (1)

正解率 81.9%



## 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]) ÷ 900 万円 [税込年収] × 100% = 22.2% (小数点第 2 位を四捨五入)

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、(1) が本問の正解である。

## 個人ローンの審査のチェックポイント

〔問 43〕 個人ローン(狭義)の審査のチェックポイントについて、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. 一見客の本人確認(取引時確認)を原本提示1通により行う場合は、運転免許証、住所記載のあるパスポート、マイナンバーカード、健康保険証などで確認する。
- b. 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(取引時確認)は、①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、自宅に電話して確認する、②書面で確認する、③住所地図で本人の住所の記載をチェックした上で、訪問により確認するなどの方法で行う。
- c. 資金使途の確認と融資の可否判断は、関係性が薄いと言える。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 72.8%



### 解 説

a. は適切でない。健康保険証は顔写真付きの証明書でないため、原本提示1通での本人確認は認められておらず、補完書類の提示等が必要となる。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。

b. 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。

c. は適切でない。融資の可否判断を行う際に、資金使途の確認は安全性判断の観点から見て非常に大切であり、関係性は深い。テキスト No.2 P67,68「2.軽視できない資金使途 (1) 資金使途確認の重要性, (2) 難しい資金使途の必要性・妥当性の判断」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。

## 制限行為能力者とのローン取引

〔問 44〕 制限行為能力者との取引について、適切でないものはいくつあるか。

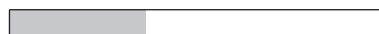
(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 未成年者とは、成年つまり満18歳に達しない者を言い、未成年者が完全に有効な法律行為をするには、原則としてその法定代理人の同意が必要である。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ほかは、本人または法定代理人がこれを取り消すことができる。
- b. 成年後見人には広範な代理権と取消権が付与されており、日用品の購入その他日常生活に関する行為から、ローン取引など本人の財産に関するすべての法律行為に至るまで、本人に代わって行為を行い、本人が行った行為についてはすべて取り消すことができる。
- c. 保佐人には取消権と同意権が付与されていない。代理権は民法13条1項に定められた「特定の法律行為」について付与できるが、家庭裁判所による権限の付与が要件となる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 35.8%



### 解 説

- a. 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①」参照。
- b. は適切でない。取消権に関しては、「日用品の購入その他日常生活に関する行為」は取消しの対象に入っていない。テキスト No.2 P74,75 「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②」参照。
- c. は適切でない。取消権と同意権については、保佐人にも付与されている。テキスト No.2 P75 「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③」参照。  
したがって、b, cが適切でないため、(2)が本問の正解である。

## 外国人とのローン取引

〔問45〕 外国人とのローン取引について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 外国人とのローン取引は、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ので、住所など所定の事項が確認できれば日本人と同等に取り扱ってよい。
- (2) 外国人本人が死亡した時の相続については、相続は被相続人の本国法によるので、ローン約定に「この約定による諸取引については、日本国の法令が適用されることに同意する」と特約を付ければ安全である。
- (3) 外国人とのローン取引において、サインのみによる取引を習慣としている場合は、預金口座のサイン(筆跡)と照合して確認する。

正解 (1)

正解率 52.7%



### 解 説

(1) は適切。テキスト No.2 P79「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」参照。

(2) は適切でない。たとえローン約定に「この約定による諸取引については、日本国の法令が適用されることに同意する」と特約を付けたとしても、実務上難しい問題が生ずるおそれがある。テキスト No.2 P80「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①」参照。

(3) は適切でない。サインのみによる取引を習慣としている場合は、大・公使館、領事館等が発行するサイン証明書を申し受け、サイン(筆跡)を確認する。テキスト No.2 P82「3. 外国国籍の人の取扱い (2) 外国人とのローン取引④」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。

## 個人向けローンの延滞原因

〔問 46〕 個人向けローンの延滞原因について、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. 個人向けローンの延滞原因として、勤務先の倒産、退職、転職による収入減、病気・事故による収入減、保証債務の履行、予期せぬ支出増などがあるが、これらの場合はただ返済を求めただけでは解決にならないので、早期に自宅を訪問して相談に乗り、住居を担保に提供してもらって長期返済に切り替える、返済を猶予するなど工夫してトラブルなく回収するように行動する。
- b. 個人向けローンの延滞原因のうち、妻や夫、家族らの身分不相応な浪費・派手な生活、ギャンブル、投機などの失敗、能力以上のマイホーム取得などの無計画な生活設計による延滞は、融資自体が誤りだったといえるため、債務者への強い返済要請は控えるべきである。
- c. 最高裁判所の司法統計によると、個人破産申立件数の年別推移は、2016年度から3年間連続して減少したものの、2020年度から2022年度にかけて増加傾向に転じた。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 28.0%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P91「3.個人向けローンの延滞原因 (2) 延滞原因の分類」参照。
- b. は適切でない。無計画な生活設計による延滞の対象者には、最も厳しい態度で返済を強く要請していくべきである。テキスト No.2 P92「3.個人向けローンの延滞原因 (2) 延滞原因の分類②」参照。
- c. は適切でない。個人破産申立件数は、2016年度からの3年間に連続して増加したものの、2020年度から2022年度は減少に転じている。テキスト No.2 P92,93「3.個人向けローンの延滞原因 (3) その他 図表3-1」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。



## 貸出先に延滞が発生した時の対応

[問 47] 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. 電話による督促では、勤務先に電話をしても相手が出ない場合は、自宅に電話をせざるを得ない。勤務先での第三者への伝言は、プライバシーの問題に注意しなければならないが、自宅への電話では家族に対して伝言しても問題はない。
- b. 延滞督促では、ただ強力に債務者に圧力を掛けて督促を繰り返すより、弁済を怠ることによる不利益、例えば個人信用情報機関に登録されると銀行等ばかりでなく、信販会社による割賦品の購入やクレジットカードの利用などができなくなる、ということ告げる方が効果的である。
- c. 延滞督促では、いつ弁済できるのかを問うのではなく、例えば3日以内に当月分を支払えるかどうかを問い、具体的に話を詰めていくことが大切である。3日以内というのは長くも短くもない日数であって、これを前提として会話をリードしていくと、延滞の本当の理由も分かってくる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 73.7%



### 解 説

- a. は適切でない。たとえ家族への伝言であっても、内緒でのローン借入れの場合は家庭内にトラブルを発生させるおそれがあり、一般的にプライバシーの侵害に当たる。テキスト No.2 P95「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。
- b. は適切。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。
- c. は適切。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。

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。

## 内容証明郵便と時効

〔問48〕 内容証明郵便と時効について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 内容証明郵便は、受取人に到達したかどうか明らかにされなければ目的が達せられないので、同時に「配達証明」とするのが一般的である。配達証明は差出しの際に「配達証明」の申請をすると、後日「郵便物配達証明書」が郵送されてくる。
- (2) 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6ヵ月間時効の完成が猶予されることになっているので、この催告を内容証明郵便で行う。そして、猶予されている間に訴訟を提起し、債権の確保をする。
- (3) ローン債権の消滅時効は、売買代金債権、宿泊料債権などと同様、「権利を行使することができることを知った時」から10年である。

正解 (3)

正解率 81.1%



### 解説

- (1) は適切。テキスト No.2 P105 「3. 内容証明郵便の出し方」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P107 「4. 内容証明の効力と限界」参照。
- (3) は適切でない。金融機関のローン債権の消滅時効は、「権利を行使することができる時から10年」または「権利を行使することができることを知った時から5年」のいずれか短い方である。

テキスト No.2 P108 「5. 民法の改正について (1) 時効期間と起算点についての見直し」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。

## 特殊な債権管理の方法

〔問 49〕 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) 債務者が破産手続開始決定を受けると、所有財産のすべてが金銭に換価され、債権者に公平に分配されるが、債務は当然残るので、破産者は引き続き弁済の請求を受けることになる。しかし、免責申立てがなされ、裁判所により免責決定が下されると、税金や罰金などを含むすべての債務の支払いが免除される。
- (2) 個人再生において、住宅ローンは滞納分も含めて全額支払わなければならないが、滞納による競売申立てが制限され、弁済方法の変更を住宅資金特別条項として定めることができ、弁済期間を最長10年間延長できる。ただし、居住用建物に住宅ローン以外の抵当権が付いていないことが必要である。
- (3) 個人再生の申立てにおいては、破産のおそれがあるなど債務の支払いが困難になっていること、住宅ローン以外の債務が5,000万円以下であること、将来継続的な収入を得る見込みがあること、というすべての要件を満たすことが必要である。

正解 (1)

正解率 56.8%



### 解 説

(1) は適切でない。免責決定が下されても、税金や罰金などの一部は免除されない。テキスト No.2 P119「4. 自己破産のとき (2) 自己破産の手続き」参照。

(2) は適切。テキスト No.2 P120「5. 個人再生のとき」参照。

(3) は適切。テキスト No.2 P120,121「5. 個人再生のとき (1) 個人再生の要件」参照。

したがって、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

## 会社員の債務者への仮差押

[問 50] 会社員の債務者への仮差押について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 仮差押は、一般には債務者の所有する不動産・商品・売掛金・家財家具・電話・自動車等が対象と考えられているが、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・賞与という債権も対象となる。
- (2) 仮差押だけでは取り立てはできないので、債権の回収にはならないが、仮差押の通知を受けた勤務先企業は無条件で給与・賞与の支給ができない。そこで、一旦仮差押をしてから訴訟を提起し、債務名義を取って差押えをすることで弁済に充当する。
- (3) 債務者が私人(国および地公体以外の者)から生活を維持するために支給を受ける、継続的給付にかかる債権、給料・賃金・俸給・退職年金および賞与、退職手当の3種については全面的に差押禁止とされている。

正解 (3)

正解率 75.7%



### 解 説

(1) は適切。テキスト No.2 P125 「2. 給与・賞与の仮差押」参照。

(2) は適切。テキスト No.2 P125 「2. 給与・賞与の仮差押」参照。

(3) は適切でない。債務者が私人(国および地公体以外の者)から生活を維持するために支給を受ける、継続的給付にかかる債権、給料・賃金・俸給・退職年金および賞与、退職手当の3種については一定の範囲を差押禁止としている。テキスト No.2 P128 「4. 仮差押の制限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。

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