

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] 最近の住宅ローン業界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) インターネットの普及により、金融機関は対面型の店舗を減らし人員を削減することができるため大幅なコストダウンが可能になった。
- (2) ネット専業の金融機関が多数登場し、金利競争や付加価値競争が激化したため、利益の確保が難しくなり、リテール部門の営業に消極的になる金融機関も出始めている。
- (3) フィンテック企業がAIを使って顧客の情報を分析し、その顧客に適した住宅ローンを提案するサービスが登場した。
- (4) 金融機関が異業種と提携し、顧客をその企業に送ることで取引の拡大を期待したバンキング・アズ・ア・サービス(BaaS)を行うところが登場している。
- (5) 住宅ローン融資にあたって顧客から得られる多くの個人情報や、預金のほか投資信託や保険などの取引に利用するクロスセル取引が期待されている。

[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. 住宅は数の上ではすでに充足されているので、住宅ローンは中長期的に見て資金供給先としての魅力は低い。
 - b. 住宅ローン取引は借換えにより他行へシフトすることもあるが、借換えは預金取引など他の取引と比べると、手続きが面倒で顧客の負担が大きいため、金利等の条件に大差がなければ比較的安定した取引関係が期待できる。
 - c. 住宅ローンは、利用者が最優先で返済することを考えるので、業績が返済に影響する企業融資と比較して貸倒れのリスクが少ないとみられている。
 - d. 住宅ローンは金融機関側で決めた金利での取引となるため、企業融資と比較して利ザヤは確保しやすい商品といえる。
 - e. 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。
- (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) 敷地が道路に何m接しているかは、公図で確認できる。
- (2) 個人事業主の所得証明書として、確定申告書、事業税納付証明書、納税証明書(その1、その2)をそれぞれ各3年分徴求する。
- (3) 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。
- (4) 団体信用生命保険申込書兼告知書は、本審査時に住宅ローン借入申込書と同時に徴求する。
- (5) 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。

[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) 金銭消費貸借契約を電子契約で行う場合、契印・割印に代わるものとして「タイムスタンプ」を使用する。
- (2) 住宅ローンの金銭消費貸借契約証書は、融資実行を前提とする要物契約の形をとっている。
- (3) 金銭消費貸借契約証書の原本は、債務者が借入金を完済しても債務者に返却されることはない。
- (4) 抵当権設定契約に基づいて、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) 金銭消費貸借契約を電子契約で行う場合、電子契約は印紙税法上の課税文書に当たらないため収入印紙は不要である。

[問5] 住宅ローン融資を実行するための前提条件や登記手続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) 新築一戸建ての場合、所有権保存登記を申請できるのは建物表題部に記載された所有者のみであるため、表題部所有者に売主事業者が登記されている必要がある。
- (2) 新築マンションの場合、建物表題部に所有者として記載された分譲事業者から、直接所有権を取得した者が特例として所有権保存登記をすることができる。
- (3) 既存住宅の場合、売主事業者が設定した被担保債務は、売買代金をもって売主の債権者に弁済されることが多いので、融資実行と同時に抹消されることをあらかじめ確認しておく必要がある。
- (4) 既存住宅の場合、売買による所有権移転登記には、売主の実印を押捺した登記委任状とその印鑑証明書の添付が必要であり、登記上の売主の住所が印鑑証明書の住所と一致していることが必要である。
- (5) 住宅ローン実行に伴う登記手続を依頼した場合、司法書士は、融資が実行され売買契約の決済が終了した後、一連の登記を一括して申請する。登記完了後に、司法書士は登記完了書類を法務局から受領し、金融機関には抵当権設定にかかる登記識別情報通知(書)を引き渡す。

[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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 財形貯蓄を2年以上継続し、申込時点で80万円以上の残高を有している必要がある。
- (2) 事業主から利子補給などの負担軽減措置を受けることが条件である。
- (3) 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%のいずれか低い額となっている。
- (4) 金利は5年固定金利制で、5年ごとに金利が見直される。
- (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) 保証料や繰上返済手数料を無料化している商品がある。
- (2) 融資額に比例した融資手数料を採用している商品がある。
- (3) 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。
- (4) 一本のローンの中で複数の固定金利期間(特約期間)を設定することはできない。
- (5) 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。

〔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. 民間のリバースモーゲージの中には、資金使途が老後の生活資金のほか、医療費やレジャー資金まで含める商品もある。
 - b. 住宅金融支援機構の「リ・バース60」は、毎月の支払いは利息のみで元本返済がない。
 - c. 住宅金融支援機構の「リ・バース60」では、一般には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、住宅ローンの借換えにも利用することができる。
 - e. 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は、相続人が残りの債務をすべて負担する。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

[問9] フラット35の商品概要等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) 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。
- (2) 申込者の年収が400万円の場合、総返済負担率は30%以下でなければならない。
- (3) 返済期間20年と35年の2つのフラット35を組み合わせる利用することができる。
- (4) 住宅の床面積は、一戸建ての場合70㎡以上、共同住宅の場合30㎡以上が対象となる。
- (5) 既存住宅は、建築確認日が1981年6月1日以後(新耐震基準)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を利用する場合、すべての新築住宅で「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」を満たす必要がある。
- b. 【フラット35】維持保全型は、フラット35の金利から、借入当初5年間0.25%の引下げを受けることができる。
- c. フラット35(買取型)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%を超えた部分にはより高い金利が適用される。
- d. 【フラット35】子育てプラスを利用できるのは、借入申込年度の4月1日において、18歳未満の子どもを有する世帯、または夫婦のいずれかが40歳未満である世帯である。
- e. フラット35(買取型)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0.25%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. 【フラット 35】S や【フラット 35】地域連携型と併用することができる。
 - b. 【フラット 35】リノベと併用することができる。
 - c. 地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンションは【フラット 35】維持保全型の対象とならない。
 - d. 地方公共団体から「予備認定」を受けた新築マンションは【フラット 35】維持保全型の対象となる。
 - e. 長期優良住宅は【フラット 35】維持保全型の対象とならない。
- (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し、③については 10 万円単位とする。

<前提条件>

年収(税込)	本人(夫) 530 万円	妻 300 万円
年齢	夫 35 歳	妻 33 歳
物件価格	5,000 万円	
融資限度額	物件価格×90%, 10 万円単位	
金利タイプ	変動金利型	
金利	年 0.5% (審査金利 年 3.0%)	
返済期間	35 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 30,000 円	
総返済負担率		

前年度の年収(税込)	返済負担率 ①
400 万円未満	30% 以下
400 万円以上	35% 以下

返済期間 35 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% 2,595 円

年 3.0% 3,849 円

借入可能額算定表

年収	本人年収 + 収入合算分	()万円
総年間返済額	年収 × ①	(①)万円
民間住宅ローンの 年間返済額	① - ()万円	()万円
民間住宅ローンの 年間返済額から算定した 暫定借入可能額	②	(②)万円
融資限度額(融資条件)	③ (10 万円単位)	()万円
借入可能額	②と③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) ① 185 ② 4,006 ③ 4,000
 (2) ① 238 ② 5,154 ③ 4,500
 (3) ① 238 ② 4,373 ③ 4,370
 (4) ① 290 ② 5,500 ③ 4,500
 (5) ① 238 ② 4,373 ③ 4,500

[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1つ選びなさい。
＜条件＞金利年 1.0%，借入額 4,200 万円，返済期間 35 年(ボーナス返済は考慮しない)

- a. 元金均等返済は，支払開始当初の返済額が多くなるため，希望する金額の借入れができない場合がある。
 - b. 元利均等返済は，元金均等返済に比べ残高の減り方が遅い。
 - c. 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 99,761 円である。
 - d. 元金均等返済で借りの場合，第 2 回目の返済額のうち利息は 34,916 円である。
 - e. 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でも，「125%ルール」が適用される。
- (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，適切でないものを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) 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，未払利息の返済方法は金融機関によって異なる。
- (3) 固定金利期間選択型は，一般的に固定金利期間中に変動金利への変更はできない。
- (4) 固定金利期間選択型は，固定金利期間が終了したときに再び固定金利期間選択型を選択する場合は手数料が必要になる。
- (5) 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，いわゆる「125%ルール」の適用はない。

[問 15] 景気動向指数、住宅ローンの金利の決まり方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) 変動金利型の金利は、短期プライムレートや長期プライムレート、TIBORなどを基準にして各金融機関が独自に決定する。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 財形住宅融資の適用金利は、勤労者退職金共済機構と住宅金融支援機構が、財形取扱金融機関から調達する際の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。
- (5) 景気動向指数に採用されている指標のうち、新設住宅着工床面積は遅行系列に分類されている。

[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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの事務手数料の定率型とは、例えば融資金額の2.2%というように融資金額によって金額が変わる方式である。
- (2) 住宅ローンの保証料は、一括前払い方式より金利上乘せ方式の方が負担金額は少なくなる。
- (3) 住宅ローンの保証料の金額は審査結果によって異なる場合がある。
- (4) 物件の表題登記にかかる報酬は土地家屋調査士に支払う。
- (5) 3,000万円の不動産を売買した場合の不動産業者に支払う媒介手数料の上限額は、96万円(税別)である。

[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、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. 火災保険は、住宅ローンを借り入れる金融機関が取り扱う商品に加入しても、他の損保会社等が扱っている商品に加入してもよい。
 - b. 高さ 60 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勘案して補正されている。
 - c. 固定資産税は、地上 3 階建て以上の中高層耐火住宅で認定長期優良住宅を 2026 年 3 月までに新築した場合、建物部分について 5 年度分、床面積 120 m² まで 1/2 に軽減される。
 - d. 分譲マンションの修繕積立金は、計画どおりに積み立てられていれば大規模修繕工事の際に不足することはない。
 - e. 一戸建ての場合、躯体や外壁、屋根の補修の費用を考慮しておけば充分である。
- (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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 金融機関は、所有権保存登記、所有権移転登記、抵当権設定登記が同時にされることを確認し、住宅ローンの実行手続を進める。
- (2) 「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。
- (3) 差押、仮処分、破産の登記は登記簿の権利部「甲区」に記録される。
- (4) 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。
- (5) 区分所有建物(マンション)の専有部分の建物の権利部には、敷地権の種類が記録されている。

[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、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. 住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)において、建設業者や売主である宅地建物取引業者が瑕疵担保責任を負う範囲は、原則として建物の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に限られる。
- b. 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。
- c. 住宅の売買契約書に登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書を添付しても、その住宅性能が契約内容として保証されることはない。
- d. 住宅性能表示制度を利用することにより、金融機関によっては、住宅ローン金利を優遇しているところがある。
- e. 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。

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

[問 20] 住宅ローンにかかる担保物件の評価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) 一戸建て住宅の土地の評価は、一般的には公示価格などの公的評価額と取引事例比較法による評価額を参考に実施する。
- (2) 公示価格は、国土交通省が毎年1月1日現在の土地の評価額を3月下旬に公表している。
- (3) 既存の分譲マンションの評価は、取引事例比較法および収益還元法が基本となるが、ケースにより収益還元法を使用する場合がある。
- (4) 一戸建て既存住宅の建物評価は、実務上、再調達原価に築年数による減価修正を施して算定する方法が主流となっている。
- (5) 不動産鑑定評価基準では、建物の増改築や修繕等の状態を適切に反映した評価の徹底がされており、建物の維持管理状況によって評価が変わる。

〔問 21〕 団体信用生命保険(団信)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) 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。
- (2) 住宅金融支援機構の団信(新機構団信)は、身体障がい者手帳の交付や介護認定等の公的制度と関連付けることにより、保険金の支払い基準をわかりやすくしている。
- (3) 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。
- (4) 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0.18%上乗せして支払う。
- (5) ワイド団信は、外資系生保会社が1社で引き受けていることが多い。

〔問 22〕 団体信用生命保険(団信)やそれ以外の保障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) 民間金融機関の団体信用生命保険では、死亡した場合だけでなく所定の高度障害となった場合も保険金が支払われる。
- (2) 債務返済支援特約付き団体長期障害所得補償保険は、病気やケガで休業した場合にローンの返済支援を行う保険である。
- (3) 最近は多くの金融機関で疾病保障付き住宅ローンよりも更に保障を厚くした、債務返済支援特約付き団体長期障害所得補償保険を取り扱っている。
- (4) 疾病保障付き住宅ローンにおいて、一般的にガンの場合、「上皮内ガン」および「皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚ガン」は保険金支払いの対象外となっている。
- (5) 団信以外の保障の利用にあたっては、病気等で減収となった場合に、すでに加入している保険と保障が重なっていないか、他に減収を補う方法がないかを確認し、住宅ローンに疾病保障を付ける必要があるかを検討する必要がある。

[問 23] 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 現在販売されている火災保険商品では、再調達価額ベースで実損払い方式とする契約が主流である。
- (2) 地震保険では、地震保険料控除制度により、所得税は5万円まで、住民税は2.5万円まで所得控除できる。
- (3) 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3の場合、地震保険料は30%割引される。
- (4) 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。
- (5) 地方公共団体による耐震診断等の結果、新耐震基準を満たす場合、地震保険料は10%割引される。

[問 24] 住宅ローンの担保の審査において、留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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 建築基準法上、敷地が二つの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。
- (2) 建築基準法上、敷地が二つの異なる建ぺい率の地域にまたがっている場合は、面積按分して敷地全体の建ぺい率を求める。
- (3) 敷地の前面道路が幅員4m未満の場合(2項道路の場合)、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、セットバックした部分は除外される。
- (4) 都市計画区域および準都市計画区域において建物を建築する場合、敷地は原則として幅員4m以上の建築基準法上の道路に2m以上接していなければならない。
- (5) 仮換地を担保徴求する場合は、抵当権は仮換地に設定する。

[問 25] 住宅ローンにかかる顧客対応に関して、コンプライアンス上留意しなければならない点について述べた次の 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. 固定金利期間選択型住宅ローンで「固定金利期間が終了した時点で、いくら金利が上昇していたとしても返済額が従前の返済額から 25%以上増えることはありません」という担当者の説明を信じて、住宅ローンの契約書に調印した場合は、顧客はその契約を取り消すことができる。
- b. 金融機関が自社で取り扱う火災保険であれば、その保険への加入を住宅ローンの融資条件としてもよい。
- c. 消費者契約法では、建築業者が「床下が腐っており修理しなければ家が倒壊する」と虚偽の説明をしてリフォームローンを借りさせた場合でも、ローン契約自体について虚偽の説明をしていなければ、ローン契約を取り消すことはできない。
- d. 法外なキャッシュバックを提示して、他社のローンを自社に借り換えるよう勧誘することは、独占禁止法違反に該当する。
- e. 他の金融機関の住宅ローン商品と自社の商品を比較した広告を作成する場合、顧客から照会があれば、相手方金融機関名を明らかにしなければならない。

- (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、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 個人情報取扱事業者が、オプトアウトの方法によって個人データを第三者に提供する場合は、個人情報保護委員会に届け出ることが義務付けられている。
- (2) 個人情報取扱事業者にはトレーサビリティの確保が義務付けられている。
- (3) 死亡した者の氏名、住所、生年月日等は個人情報に当たらない。
- (4) 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、個人番号が記載されていたとしても、民間企業におけるビジネス利用は禁止されており実害はないので、受理してそのまま使用する。
- (5) 個人情報取扱事業者は「匿名加工情報」を自由に流通させることができるようになったことで、ビッグデータの活用などが可能となる。

[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. 重要事項の説明は、顧客の知識、経験等に照らして十分理解できる説明、方法で行わなければならない。
 - b. 民間住宅ローンでは、申込時の金利が融資実行時に適用されるので、顧客には借入れ前の金利リスクはないと説明してよい。
 - c. 変動金利型の金利リスクの説明にあたっては、一般的に6月と12月の2回、金利が見直され、7月と1月から新金利が適用されることを説明し理解を得ておく必要がある。
 - d. 固定金利期間選択型は、固定金利期間が経過したのちも自動的に固定金利期間選択型が継続するので、金利リスクが発生することを考慮する必要はない。
 - e. 返済困窮・返済不能時の措置について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) 住宅ローンの計画が難しいときは、「相続時精算課税制度」や「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る非課税制度」など生前贈与にかかる税制が利用できる。
- (2) 申込人の年齢によっては、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) 顧客の返済能力は、返済負担率の検証に加えてライフプラン的観点から判断する必要がある。
- (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) 顧客には、金融機関で定めた返済負担率によって計算した借入額を借入可能額とみなして勧めるとよい。

[問 29] 住宅ローンの本人確認(取引時確認)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) 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確認することができる。
- (2) 本人確認記録は5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。
- (3) 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。
- (4) 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、取引目的、職業の3点である。
- (5) 顧客の本人特定事項とは、氏名、住居、生年月日の3項目である。

[問 30] フラット 35 の LGBT 対応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) 同性パートナーも連帯債務者、収入合算者となることを認めている。
- (2) 同性パートナーの申込時には、地方公共団体が発行するパートナーシップ証明書や宣誓書の受領書、それに準ずる書類の提出が必要になる。
- (3) 申込時には、同性パートナーに関する合意契約書の正本の提出が必要になる。
- (4) 合意契約の内容として、同性パートナーの二人が同居し、共同生活において互いに責任をもって協力し、およびその共同生活に必要な費用を分担する義務を負うことが記載されている必要がある。
- (5) 同性パートナーが連帯債務者になった場合、債務者と共に夫婦連生団体信用生命保険「デュエット」を利用することができる。

[問 31] 不動産売買契約における契約不適合責任に関する次の a～e の記述のうち、適切と認められるものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 買主が契約不適合を知った時から1年以内に通知すれば、補修や代替物引き渡しなどの履行の追完請求が認められる。
 - b. 買主が契約不適合を知った時から1年以内に通知すれば、損害賠償請求が認められる。
 - c. 買主が契約不適合を知った時から1年以内に通知すれば、契約解除が認められる。
 - d. 買主が契約不適合を知った時から1年以内に通知すれば、代金減額請求が認められる。
 - e. 買主が売買契約締結時に契約不適合を知っていた場合も、売主の責任になり得る。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

[問 32] 住宅購入時の自己資金の貯め方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) 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1,000万円までである。
- (2) 財形住宅貯蓄の対象者になるには、55歳未満の勤労者で、5年以上の積立てをする必要がある。
- (3) 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。
- (4) 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、税務対策上贈与とみなされることがある。
- (5) 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。

[問 33] 住宅取得資金計画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) 住宅ローンの借入額を検討する場合、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はなく、顧客の家計からいくらまでならば返済できるかという視点である。
- (2) 住宅ローンの借入額を検討する場合、「家計負担余力のチェック」、「返済負担率のチェック」、「キャッシュフロー分析」の3つの手法を使って算定する。
- (3) 「家計負担余力」、「返済負担率」は現在の状況下の予測であるのに対して、「キャッシュフロー分析」は将来の予測に基づくものであり、万全ではないので、今後経済的・社会的・家庭的環境の変化に応じて見直していく必要がある。
- (4) 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+購入後の経常的年間住居費+今後の年間貯蓄予定額 \leq 現在の年間家賃+年間貯蓄額」である。
- (5) 返済負担率とは、年間返済額の税込み年収に占める割合のことをいい、一般的に30%以内に抑えるのが無理のない借り方とされている。

[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) 金利優遇には、全期間一定幅の優遇を行うものと、固定金利期間中は大きな優遇を行い、期間経過後は優遇幅を抑えるものがあるが、後者の方が総返済額は少なくなると説明した。
- (2) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(2023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は、2019年度第1回調査では変動型が約59%であったものが、2023年4月調査では約72%に増加したと説明した。
- (3) 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型ローンを提案した。
- (4) 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慮しておく必要があるとアドバイスした。
- (5) 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とアドバイスした。

[問 35] 住宅ローンの繰上返済に関する次の 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. 繰上返済の金額が多いほど、またその時期が早いほど利息軽減効果は大きいですが、手元に多額の資金がある場合でも、日常生活費や将来の使用予定資金を使って繰上返済を行わないように注意する必要がある。
- b. 繰上返済に充てる余裕資金を、住宅ローンの金利以上で運用できる人は、繰上返済をするより手元で運用する方がメリットがある。
- c. 土地と建物の2本立て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う場合は、以後、土地のローンのみの住宅ローン控除だけを受けることになる。
- d. 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う場合、以後の期間、住宅ローン控除は受けられない。
- e. 金利、残高、残存期間が異なる複数の住宅ローンがある場合は、金利が高いローンから繰上返済をすると、利息軽減効果がより高くなる。

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

[問 36] 住宅ローンの借換え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) 借換えメリットの計算では、保証料・一括繰上返済手数料・登録免許税等の諸費用を含めて計算する必要がある。
- (2) 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、家計の実態をチェックし、変動金利の説明を十分にしたうえで、変動金利型ローンへの借換えを勧めることもある。
- (3) 将来の金利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も検討する。
- (4) 借換えの際に顧客の担保評価額が不足している場合は、一部内入返済や追加担保で対応することも検討する。
- (5) 借換えの審査において、申込人がリストラで収入が不安定になっていたとしても、返済負担率が基準内に収まっていれば、借換えは可能と考えてよい。

[問 37] 住宅ローンの条件変更に関する次の 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. 元利均等返済から元金均等返済への条件変更はできない。
- b. 条件変更では約定返済日の変更はできない。
- c. 条件変更は変更後の返済負担率など通常の融資申込みと同様の審査を行うので、必ず承認されるものではない。
- d. 返済期間の短縮の条件変更は、まとまった資金がない場合でも利息軽減効果を得ることができる。
- e. 条件変更をするにあたっては、手数料が必要になることがある。

- (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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 元金の一時返済猶予や返済期間の延長は、当面の返済が楽になるので積極的に対応することが求められる。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 住宅ローンで延滞が発生し、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。
- (5) 個人版民事再生手続を申し立てる場合、住居を失うことなく再生を目指すことができる。

[問 39] 共働き夫婦が、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) 住宅金融支援機構の「デュエット」では、夫婦のどちらか一方が死亡した場合、それぞれの持分の割合までの保険金が支払われる。
- (2) 夫が債務者で、妻がその収入を合算して連帯保証人となっ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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 夫婦がそれぞれ住宅ローンを借りた場合は、借入額と自己資金負担額の合算額の比率で持分割割を決定し登記をすれば、贈与税はかからない。

[問 40] リフォーム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)の返済期間は、「20年」と「80歳-申込時年齢(1歳未満切上げ)」のいずれか短い年数である。
- (2) 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1,500万円以下(工事費が上限)となっている。
- (3) 民間の無担保リフォームローンを利用するとき、団体信用生命保険への加入はできない。
- (4) 民間の無担保リフォームローンは、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。
- (5) リフォーム工事中で請け負った業者が倒産した場合や工事に瑕疵があった場合に備えて、業者が登録・利用する住宅完成保証制度やリフォーム瑕疵保険がある。

[問 41] 「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例(被相続人の居住用財産にかか
る譲渡所得の特別控除)」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) 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。
- (2) 母親が所有し一人で居住していた住宅に、母親の相続発生後に相続人が半年
間居住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) 母親が要介護認定を受け老人ホームに入所した後に発生した相続には、この
特例を利用することができない。
- (4) 母親が所有し一人で居住していた住宅について、2024年1月に母親の相続
が発生、その7カ月後に買主に譲渡し、売買契約等に基づき買主が譲渡の翌年
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。
- (5) 譲渡所得から控除されるのは、相続人1人あたり3,000万円(ただし、相続
人が3人以上いる場合は1人あたり2,000万円)までである。

[問 42] 二世帯住宅の建設に関する次の 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. 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500㎡である。
 - b. 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ことはない。
 - c. 建物部分を親と子で区分登記をした場合、親子ともに住宅ローン控除を受ける
ことができる。
 - d. 建物部分を親と子で共有登記をした場合、親か子のどちらか一方だけが住宅
ローン控除を受けることができる。
 - e. 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1,500万円の控除
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。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

[問 43] 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅の床面積の90%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。
- (2) 新築住宅の床面積の2分の1以上が居住用であれば、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。
- (3) 住宅の床面積の90%以上が自己居住用であれば、自己居住部分だけでなく店舗部分も含めて住宅ローン控除の対象となる。
- (4) フラット35を利用する場合、住宅部分と店舗部分を一体登記することという条件がある。
- (5) フラット35を利用する場合、住宅部分と店舗部分を建具等で区画することという条件がある。

[問 44] 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 他の条件を満たしていれば、1982（昭和57）年1月1日以降に新築された既存住宅は、登録免許税の軽減措置を受けることができる。
- (2) 登録免許税の軽減措置を受けられる住宅の床面積は40㎡以上である。
- (3) 2027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。
- (4) 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、2025年3月31日までは免除される。
- (5) 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。

[問 45] 住宅ローン控除を利用する要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) 新築の長期優良住宅を購入し2025年2月に入居する場合、住宅ローンの控除期間は13年である。
- (2) 勤務先からの住宅借入金の場合、金利は年0.2%以上であることという要件がある。
- (3) 収入金額が1,000万円以下の場合、住宅の登記床面積は40㎡以上に緩和される。
- (4) 既存住宅の場合、登記簿で1982（昭和57）年1月1日以降の新築が確認できることという要件がある。
- (5) 増改築費用は100万円を超えることという要件がある。

[問 46] 2024 年に入居した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 1 つ選びなさい。

- a. 「子育て世帯・若者夫婦世帯」が、省エネ基準適合住宅の新築住宅を取得し 2024 年中に入居した場合、合計最大控除額は 364 万円である。
 - b. 「子育て世帯・若者夫婦世帯」が、ZEH 水準省エネ住宅の新築住宅を取得し 2024 年中に入居した場合、合計最大控除額は 318.5 万円である。
 - c. 「子育て世帯・若者夫婦世帯」ではない者が、長期優良住宅である新築住宅を取得し 2024 年中に入居した場合、合計最大控除額は 409.5 万円である。
 - d. 「子育て世帯・若者夫婦世帯」が、長期優良住宅である既存住宅を取得し 2024 年中に入居した場合、合計最大控除額は 210 万円である。
 - e. 「その他の住宅」に分類される新築住宅は、住宅ローン控除の利用ができない。
- (1) 1 つ
 - (2) 2 つ
 - (3) 3 つ
 - (4) 4 つ
 - (5) 5 つ

[問 47] 「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」の要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) 適用を受けるには、譲渡先が配偶者等一定の親族や同族会社ではないという要件がある。
- (2) 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。
- (3) 前年に「特定の居住用財産の買換え・交換の特例」を受けている場合は、この特例を適用することはできない。
- (4) 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。
- (5) 譲渡する家屋のうち居住部分が 80% 以上であれば、家屋全体にこの特例が適用される。

[問 48] 贈与税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) 贈与者の相続開始前7年以内の贈与財産は相続財産に加算するが、そのうち3年超7年以内の贈与については総額100万円まで除外される。
- (2) 贈与者の相続開始前7年以内の贈与財産は相続財産に加算するが、2026（令和8）年12月31日までの贈与分については加算できるのは相続開始前5年間でされる。
- (3) 「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る非課税措置」において、断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上の省エネルギー性の高い住宅の非課税限度額は1,000万円である。
- (4) 「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る非課税措置」において、耐震等級2以上または免震建築物の耐震性の高い住宅の非課税限度額は1,000万円である。
- (5) 「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る非課税措置」において、「良質な住宅用家屋」以外の住宅用家屋の非課税限度額は500万円である。

[問 49] 「相続時精算課税制度」等に関する次の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. 「相続時精算課税制度」の非課税限度額は、(i)累積で2,500万円と(ii)受贈者ごとに年間110万円である。
 - b. 「相続時精算課税制度」を選択すると、110万円の贈与税の基礎控除は適用できなくなる。
 - c. 「相続時精算課税制度」と「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る非課税措置」は併用することができる。
 - d. 「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」の対象となる中古住宅は、耐震性能の有無にかかわらず、登記簿によって1982（昭和57）年1月1日以降の建築日が確認できることが要件である。
 - e. 「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」では、贈与者に相続が発生した場合、特定贈与者から取得した贈与財産の贈与時の価額から、基礎控除額を控除した残額を相続財産に加算して相続税を計算する。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

[問 50] 「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」の要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) 2,000 万円の控除と贈与税の 110 万円の基礎控除を併用することができる。
- (2) 居住用不動産の贈与にのみ適用される。
- (3) 同一夫婦間においては、一度しか適用を受けることができない。
- (4) 居住用不動産の贈与があった翌年の 3 月 15 日までに居住の用に供し、かつ、その後も引き続き居住の用に供する見込みであることという要件がある。
- (5) この措置によって取得した居住用不動産は、贈与者に相続が発生した際の相続税の対象となる財産には含まれない。

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2025年2月6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)