

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 個人向けローンの特徴	1	43.0%
問2 ローン契約と金融機関の説明義務	2	98.2%
問3 ローン契約の特徴と法的性格	3	84.2%
問4 ローン契約書	4	26.1%
問5 住宅ローンの金利タイプ	5	71.5%
問6 住宅ローンの返済方式	6	72.7%
問7 貸金業法改正	7	15.8%
問8 ライフステージを踏まえたローン推進	8	73.3%
問9 個人・家計取引のメイン化	9	75.2%
問10 住宅ローンの他金融機関への借換え	10	61.2%
問11 住宅ローンの借換え防止策	11	60.0%
問12 内部取引情報を活用したローン推進	12	94.5%
問13 職域ルートを活用したローン推進	13	73.3%
問14 ローンの借換え	14	61.8%
問15 住宅ローンの販売	15	50.3%
問16 住宅ローンの商品概要	16	48.5%
問17 居住用財産譲渡の特別控除	17	70.9%
問18 空き家の状況と対策	18	73.3%
問19 賃貸住宅ローンの推進	19	54.5%
問20 住宅金融支援機構のフラット35	20	79.4%
問21 住宅関連会社とのパイプ作り	21	72.7%
問22 登記事項証明書	22	78.8%
問23 不動産の登記	23	51.5%
問24 住宅借入金等特別控除	24	32.7%
問25 マイカーローン	25	83.6%
問26 教育ローンの商品特性や推進策	26	66.7%
問27 JAバンクの教育ローン	27	70.9%
問28 フリーローン	28	73.9%
問29 カードローン	29	90.9%
問30 カードローンの推進	30	89.7%
問31 個人向けローンの貸付限度額	31	41.8%
問32 個人向けローンの審査	32	81.8%
問33 スコアリングシートの重要度の高い項目	33	46.7%
問34 住宅ローンの審査	34	77.0%
問35 不動産の担保価格	35	71.5%
問36 本人確認（取引時確認）と意思確認	36	78.2%
問37 資金使途の確認	37	89.7%
問38 個人ローンの審査	38	52.7%
問39 制限行為能力者	39	61.2%
問40 個人信用情報機関	40	52.1%
問41 外国人とのローン取引	41	85.5%
問42 代理人による手続き	42	75.2%
問43 ローンの延滞	43	72.1%
問44 延滞が発生した時の対応	44	44.8%
問45 内容証明郵便の効力	45	59.4%
問46 延滞発生への対応	46	62.4%
問47 特殊な債権管理の方法	47	30.3%
問48 会社員の債務者への強制取立	48	49.7%
問49 公的な土地評価基準	49	39.4%
問50 ローンの申受書類の取扱い	50	24.8%

個人向けローンの特徴

【問1】 個人向けローンの特徴について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 個人向けローンは、事業性貸出と比べて①個人向けなので信用リスクが高く、かつ信用力を調査して可否判断を行うことが難しい、②1件当たりの金額は小さく管理コストが高い、③貸出案件に対する適用金利が高いため、利ザヤは大きいという特徴がある。
- (2) J A・J Fをはじめ各金融機関は、保証機関の保証や団体信用生命共済(保険)の付保、個人信用情報機関の設置など様々な対策を講じ、個人向けローンの商品特性上の弱みを強みに変えて収益性を高める工夫をしている。
- (3) 国土交通省が行った「民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」(2022年度)によれば、調査した金融機関の80%以上は、管理コスト軽減への対応のため、住宅ローン審査の際、全部または一部にスコアリング方式を採用している。

正解 (3)

正解率 43.0%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P13 「1.個人向けローンの特徴」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P13～16 「2.信用力強化のための金融機関の対応」参照。
- (3) は適切でない。金融機関の40.4%は、住宅ローン審査の際、全部または一部にスコアリング方式を採用している。テキスト No.1 P16 「3.管理コスト軽減への対応」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。

ローン契約と金融機関の説明義務

〔問2〕 ローン契約と金融機関の説明義務について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 変動金利型および一定期間固定金利型住宅ローンの金利変動リスク等に関して、利用者に十分な説明を行う必要があるが、利用者の照会窓口に関する説明は必要ない。
- (2) 契約の意思形成のために、商品や取引の内容、リスク等に関して顧客の十分な理解を得ることを目的として、必要な情報を的確に提供することが必要である。
- (3) 契約の内容を説明して借入意思、担保提供意思、保証意思があることを確認した上で、書面契約の場合は、職員の面前で契約者本人から契約書に自署・押印を受けることを原則としている。

正解 (1)

正解率 98.2%

**解 説**

(1) は適切でない。利用者の照会窓口に関する説明も必要である。テキスト No.1 P22, 23「2. 全銀協の申合せ全文：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。

(2) 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①」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③」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。

ローン契約の特徴と法的性格

【問3】 ローン契約の特徴と法的性格について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) ローン契約書の形式は、事務合理化および印紙税の節税という観点から、ほとんどの金融機関で顧客だけが署名・捺印して金融機関宛てに差し入れる、「連署方式」が採用されている。
- (2) ローン契約は金銭を目的物とする消費貸借契約であるため、金融機関と顧客双方の合意だけでは成立しない。
- (3) 個人向けローンは、資金用途が住宅や消費財・消費サービスの購入であること、個人所得を返済財源とした月賦返済方式が一般的であること、などの特性がある。

正解 (3)

正解率 84.2%



解 説

- (1) は適切でない。顧客だけが署名・捺印して金融機関宛てに差し入れる方式は、「連署方式」ではなく「差入方式」である。ローン契約においては、ほとんどの金融機関で差入方式が採用されている。テキスト No.1 P30「2. ローン契約とは (2) ローン契約書の形式」参照。
- (2) は適切でない。一般に金銭消費貸借契約の成立要件としては、金融機関と顧客双方の意思が合致すればよい。ただ、合意の内容や権利・義務などの関係について、双方の意思に食い違いが生じる場合などには、客観的に証明するものが必要となるので、文書としての契約書を作成する。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。
- (3) は適切。テキスト No.1 P28「2. ローン契約とは (1) ローン契約の法的性格」参照。
- 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。

ローン契約書

[問4] ローン契約書について、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. 金銭消費貸借契約証書としての文書の作成は、通常は公正証書または私署証書により行われる。公正証書は、強い証拠力が認められるとともに強制執行ができるという利点があるので、ローン契約書はほとんどの金融機関において公正証書で作成される。
- b. ローン契約書は、契約当事者の一方が定めたものを他方が包括承認する「付合契約」の形をとっている。
- c. 紙の契約書では、面前で自署したり、実印を捺印することにより法的な効果が発生するが、電子契約では電子署名のみにより紙の契約と同等の効力が生じる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 26.1%



解説

- a. は適切でない。ほとんどの金融機関が、私署証書を利用している。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。
- b. 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。
- c. は適切でない。電子契約では、電子署名とタイムスタンプにより紙の契約と同等の効力が生じる。電子署名とタイムスタンプを組み合わせることで、電子契約の法的効力が強固になる。テキスト No.1 P30 「2. ローン契約とは (3) 電子契約」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。

住宅ローンの金利タイプ

〔問5〕 住宅ローンの金利タイプについて、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 固定金利型は、基準として、短期プライムレートが適用され金利が決定する。
- (2) 変動金利型は、長期金利(10年物国債利回り)に連動して適用金利を見直す。
- (3) 住宅ローンの金利タイプは、理論上は金利が低い時には変動金利型を適用し、金利が上昇し始めたら固定金利型に変更するのが良いと言える。

正解 (3)

正解率 71.5%



解 説

- (1) は適切でない。固定金利型は、基準として長期金利(10年物国債利回り)が適用される。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。変動金利型は長期金利(10年物国債利回り)ではなく、短期プライムレートや長期プライムレートに連動して適用金利を見直す。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②」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P38「3.住宅ローンの種類(固定金利型と変動金利型)(2)有利な金利タイプと近年の傾向①」参照。
- したがって、(3)が適切であるため、これが本問の正解である。

住宅ローンの返済方式

〔問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) 一定期間固定金利型住宅ローンは、固定金利期間中は利率、返済額が不変であり、固定金利期間の途中で他の金利タイプへの変更はできない。
- (2) 変動金利型で元利均等返済を採用する場合の多くは、元利金の返済額は5年間変えない仕組みになっていて、その期間は金利が下がれば元金の返済額を増やし、金利が上がれば元金の返済額を減らすことで調整している。
- (3) ボーナス払いを併用する返済方式では、ボーナス返済額は総借入額の30%以内とするのが通常である。

正解 (3)

正解率 72.7%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P23「全銀協の申合せ全文：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。
- (2) は適切。テキスト No.1 P40「3.住宅ローンの種類（固定金利型と変動金利型）(3) 資金用途別や返済方法別の区分け②」参照。
- (3) は適切でない。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。テキスト No.2 P52「3.住宅ローン審査のポイント (1) 返済が可能か⑤」参照。
したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

貸 金 業 法 改 正

〔問7〕 貸金業法改正について、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. 貸金業法は2010（平成22）年6月に改正されたが、貸金業者が大きな影響を受けた要因は、「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つである。
- b. 利用者(債務者)への融資額の総額(他社分も含め)が年収の3分の1以下に制限され、貸金業者1社からの貸付が50万円を超える場合や、複数の貸金業者の貸付の合計が100万円を超える場合には、貸金業者が利用者(債務者)に収入を明らかにする書面の提出を求め、保管することが義務付けられた。
- c. 適用できる上限金利が、出資法の29.2%から、利息制限法の上限金利(元本10万円未満は20%、10万円以上～100万円未満は18%、100万円以上は15%)に引き下げられた。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (3)

正解率 15.8%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P43「2.改正貸金業法について (1)改正貸金業法：総量規制と上限金利の引下げ」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P43「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①」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P43「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②」参照。

したがって、a, b, cすべて適切であるため、(3)が本問の正解である。

ライフステージを踏まえたローン推進

【問8】 ライフステージを踏まえたローン推進について、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. 65歳を過ぎると、多くの人は定年を迎え、退職金で残っているローンを返済して年金生活に入る。しかし、最近は長寿社会になってまだ働いている人も多いため、一律にローン推進の間口を閉じるのではなく、多目的ローン、フリーローンなどのニーズには応えていくのがよい。
- b. 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など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。
- c. 個人ローン利用者が年金受給年齢に近い場合には、年金指定の予約活動を行い、若年者の場合には、父・母・祖父母など近親者への年金口座指定替え勧誘を行うなど、年金取引に結び付けるきめ細かなセールスが必要である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 73.3%



解 説

- a. は適切。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④」参照。
- b. 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資金として借入れを行い、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 P55「2. ステージごとのローンニーズをつかめ③④」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P66「3. 年金指定（含予約）を積極的にアタックする（2）年金口座の獲得作戦」参照。

したがって、bが適切でないため、(1)が本問の正解である。

個人・家計取引のメイン化

【問9】 個人・家計取引のメイン化について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 個人・家計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。
- b. 借入申込書を受け付けた際には、記載内容を通じて借主の情報を聞き取ると同時に、ローン返済のために開設する普通貯金口座への給与振込の指定替えや、公共料金等口座引落しの指定を勧める。
- c. ローン利用者に対する家計の相談相手となり、ライフサイクルの節目に応じた貯蓄、借入れのアドバイスを行うことができれば、信頼感が高まりメイン化につながりやすくなる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 75.2%



解 説

- a. は適切でない。個人・家計取引のメイン化を推進する上で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、20～50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 P61「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①」参照。
- b. 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が勝負」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P63, 65「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。

したがって、b、cが適切であるため、(2)が本問の正解である。

住宅ローンの他金融機関への借換え

【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は「金利差」がポイントになるため、対象物件が販売・分譲された時期を知ることは重要ではない。
- 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)によれば、変動金利型に借換えを行ったケースで最も多いのは、借換え前後の金利差が0.5%以下、借換え融資額が2,000万円超～2,500万円以下、借換え後の返済期間が20年超～25年以内の場合であった。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 61.2%



解 説

- a. は適切でない。金利差が大きくなる先、すなわち金利が高い時代に住宅ローンを組んだ先は、借換えによってメリットが生じることから、対象物件が販売・分譲された時期を知ることは重要である。テキスト No.1P124, 125 「1.住宅ローンの借換えは金利差の訴求がポイント」、P125 「2.借換え推進の準備に登記事項証明書の活用を(1)推進対象のポイント」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P68 「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 P68 「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。

したがって、b, cが適切であるため、(2)が本問の正解である。

住宅ローンの借換え防止策

〔問 11〕 住宅ローンの借換え防止策について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 「JA あんしん計画」は二段階の金利方式になっており、借入10年目から金利が上昇する仕組みになっている。したがって、①借入10年目に入り金利が上昇した案件、②特約期限が迫っており、近々金利が上昇する案件の2つに該当する先をリストアップする。
- (2) 金利選好意識が強い顧客に対しては、ただ単に金利を引き下げるだけでなく、増改築などの増額ニーズを探りながら対応することや、親戚や知人の取引を紹介してもらうといった取組みが必要である。
- (3) 借換えが行われやすい先として、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が挙げられる。このような先に対しては、給料の振込指定をもらったり、ガスや水道料金の引落とし口座としてもらうなど、メイン化を図る。資金の流入・流出のパイプを太くすれば取引は安定する。

正解 (1)

正解率 60.0%



解 説

- (1) は適切でない。「JA あんしん計画」は二段階の金利方式になっており、借入11年目から金利が上昇する仕組みになっている。テキスト No.1 P69「4. 他金融機関への借換え防止策 (3) 対応策①」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P69「4. 他金融機関への借換え防止策 (3) 対応策②」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P70「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、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

内部取引情報を活用したローン推進

[問 12] 内部取引情報を活用したローン推進について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 既存の顧客に対してローンセールスを行う際には、取引歴が長い人ほど延滞率が低く、信用度が高いと言われている。ただし、これは「ローン取引歴がある先」の場合であり、「ローン取引歴がない先」については、たとえ給与振込、配当金などの自動受取り、5大公共料金や共済掛金の引落としなどがあっても該当しない。
- (2) 小・中学校の給食費や高校の授業料の口座振替を行っている顧客に対し、教育ローン、カードローンなどをセールスすることが有効である。
- (3) 住宅ローンが完済になった先は、ローンを借りた実績があるため、取引金融機関離れを起こしにくい傾向がある。したがって、完済になった後にアプローチするのが効果的である。

正解 (2)

正解率 94.5%



解 説

(1) は適切でない。「ローン取引歴がない先」でも、給与振込、配当金などの自動受取り、5大公共料金や共済掛金の引落としなどの支払い面でJA・JFと安定的な取引実績がある先は、延滞率が低く、信用度が高いと言われている。テキスト No.1 P72「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。

(2) は適切。テキスト No.1 P74「2. 自JA・JF内の取引情報の有効活用 (1) 貯金・決済関係情報の活用①」参照。

(3) は適切でない。住宅ローン完済者は、完済を機に取引金融機関離れを起こすこともある。また、住宅ローン利用者は完済を心待ちにしており、完済後の青写真をかなり早い時期から描いているのが通常である。そのため、完済後では遅く、より早めのアプローチが必要である。テキスト No.1 P76「2. 自JA・JF内の取引情報の有効活用 (2) 融資関係情報の活用②」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。

職域ルートを活用したローン推進

[問 13] 職域ルートを活用したローン推進について、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. 企業単位での個人ローン推進は、既に社内融資制度を持つ企業と新しく制度を創設する企業とで、対応は同じである。
- b. 職域ルートの推進においては、自 J A・J F の取引先を中心に一定規模以上の職域先を調査し、対象企業を選定して職域管理資料を作成する。職域の状況を調べてニーズを把握した上で職域ごとのメニューを作成し、これに基づいて渉外活動を行うのが効果的である。
- c. 社内融資制度の提携ローンの融資形態をカードローン方式にした場合は、従業員にとって借越極度の範囲内で、いつでも何回でも J A・J F の A T M・C D 等を利用して簡単に借入れができるというメリットがある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 73.3%



解 説

a. は適切でない。社内融資制度を新しく創設する企業には、高金利借入れによる不測の事態を回避する観点から、企業提携の個人ローンを勧めることも有効である。一方で、既に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というように対応は異なる。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 (1) 従業員の福利厚生の実現」参照。

b. は適切。テキスト No.1 P78「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 P78「3. 取引先企業の職域ルートの活用で大きな成果を (2) 長期的推進体制が必要」参照。

したがって、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 14] ローンの借換えについて、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンの借換えは、J A・J Fにとって、比較的短期間に長期貸出を伸ばすことができるという点で大きなメリットがある。
- b. 住宅ローンの借換え時に貯金通帳の出入りを見ることは、顧客の返済振りのチェックにつながり、与信リスクを排除しやすいという利点がある。
- c. 小口の個人ローン(狭義)を複数借入れしている場合、借換えにより一本化を図ることで返済期間が長くなり、全体の月々の返済負担が軽減できるため、顧客にとっても目に見えやすいメリットになる。
- d. 住宅ローンの借換えの推進において、担保割れしている場合には、ただちに借換えの検討は中止すべきである。

- (1) 2つ
- (2) 3つ
- (3) 4つ

正解 (2)

正解率 61.8%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P79「1. メリットが大きい借換えの推進策(1) 住宅ローンの場合」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P79「1. メリットが大きい借換えの推進策(1) 住宅ローンの場合」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P80「1. メリットが大きい借換えの推進策(2) 個人ローンの場合」参照。
- d. は適切でない。担保割れしていても、条件を満たす時は借換えの適用を検討する。テキスト No.1 P80, 81「2. 推進の準備はこうする (2) 借換え推進のポイント」参照。
したがって、a, b, cが適切であるため、(2)が本問の正解である。

住宅ローンの販売

[問 15] 住宅ローンの販売について、適切でないものを(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- (1) 住宅金融支援機構の「フラット 35 利用者調査(注文住宅全体)」(2022 年度)によると、住宅購入者の平均像から見て、購入資金は自己資金が約 2 割、借入れが約 8 割となっている。
- (2) 激しい金利競争にもかかわらず、多くの金融機関は住宅ローンの積極化方針を変えていない。住宅金融支援機構の「住宅ローン貸出動向調査」(2023 年度)によれば、今後の積極化の具体策としては「金利優遇拡充」を挙げる金融機関が最も多い。
- (3) 疾病保障付損害保険は、住宅ローンに付帯する任意の保険で、保険料は利用者が負担する。

正解 (2)

正解率 50.3%



解説

- (1) は適切。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) は適切でない。積極化の具体策として最も多いのは「商品力強化」(63.0%) で、次いで「金利優遇拡充」(41.2%) である。テキスト No.1 P86, 87 「1. 住宅購入時は自己資金 2 割，残りの 8 割は借入れ (2) 金融機関における住宅ローンの位置づけ②」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P91 「4. 注意すべき説明事項⑥」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。

住宅ローンの商品概要

[問 16] JA・JFの一般的な住宅ローンの商品概要について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 契約締結にあたり、貸付金額、金利、返済条件、返済が滞った場合には期限の利益が喪失されることなどの契約内容について、十分な説明が必要である。
- b. 原則として保証人は必要ないが、代わりに住宅ローン利用者が失業して収入がなくなり、返済が滞った場合などの備えとして保証機関の保証を義務付けている。この保証料はJA・JFが負担する。
- c. 団体信用生命共済は、住宅ローン利用者を被保険者とし、JA・JFを共済契約者および共済金受取人とする共済契約である。JA・JFでは、団体信用共済への加入を義務付けており、共済掛金は住宅ローン利用者が負担するのが一般的である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 48.5%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P25「4. 金融機関が遵守すべき事項 (2) 情報提供」参照。
- b. は適切でない。保証料はJA・JFではなく、顧客が負担する必要がある。テキスト No.1 P90「4. 注意すべき説明事項③」参照。
- c. は適切でない。団体信用生命共済の共済掛金は、JA・JFが負担するのが一般的である。テキスト No.1 P89, 90「4. 注意すべき説明事項②」参照。
したがって、aが適切なため、(1)が本問の正解である。

居住用財産譲渡の特別控除

〔問 17〕 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) マイホームなど居住用財産を売却した場合、所定の要件を満たしていれば、譲渡した不動産の所有期間の長期・短期に関係なく、その譲渡益から上限3,000万円を控除することができる。
- (2) 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除は、居住しなくなった日から3年を経過する日の属する年の、12月31日までに売却した時に適用される。
- (3) 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除は、原則として住宅だけか、住宅と一緒にその敷地を売った場合に適用されるものであって、土地だけを売った場合には全く適用されない。

正解 (3)

正解率 70.9%



解 説

- (1) は適切。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3,000万円特別控除の特例」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P97「3. 住み替えには税務相談が大切 (1) 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例」参照。
- (3) は適切でない。土地だけを売った場合でも、要件によっては特別控除を受けられる。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。

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。

空き家の状況と対策

[問 18] 空き家の状況と対策について、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. 空き家は、防災性・防犯性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化など周辺への様々な影響を与えるため、放置できない社会的な問題になっている。
- b. 政府は空き家の発生を抑制するため、「相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋、または被相続人居住用家屋の敷地等を、2016（平成28）年4月1日から2027（令和9）年12月31日までに売却した場合、一定の条件に当てはまる時は、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができる」という特例措置を設けている。
- c. 空き家対策の特例措置は、親子や夫婦など特別な関係がある人に対して売ったものでないことが要件となっているが、この特別な関係には内縁関係にある人は含まれない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 73.3%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P98「3.住み替えには税務相談が大切(2) 被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P98「3.住み替えには税務相談が大切(2) 被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」参照。
- c. は適切でない。特別な関係には内縁関係にある人も含まれる。テキスト No.1 P99「3.住み替えには税務相談が大切(2) 被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」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。

賃貸住宅ローンの推進

[問 19] 賃貸住宅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. 賃貸住宅ローンは、個人向けローンの中でも金額が大きいため、金融機関にとって獲得に成功すれば貸出残高を一気に伸ばせるというメリットがある。しかし、人口減少に伴い貸室需要の伸びが期待できないことは、空き家の増加状況を見ても明らかである。
- b. アパート経営においては、毎年の収益(家賃収入など)から費用(修繕費・固定資産税などの経費や借入金の利息および減価償却)を差し引いた「損益計画」と「資金計画」が必要である。最近では、資材高騰に加えアパート・マンションも大型化しており投資額も嵩むので、収支明細の提示は不可欠である。
- c. 不動産所得の赤字の金額のうち、アパート用土地等取得のための借入金の支払利子は、損益通算の対象となる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 54.5%



解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P101「1. 賃貸住宅ローン獲得で一気に貸出を伸ばす」、P102「2. 事業計画と収支計画の重要性 (1) 事業計画」参照。
- b. 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。
- c. は適切でない。不動産所得の赤字の金額のうち、アパート用土地等取得のための借入金の支払利子は、損益通算の対象とならない。テキスト No.1 P106「4. 税制上のメリットと相続税対策としての有効性をアピール (1) 税制面でのメリット」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。

住宅金融支援機構のフラット35

[問20] 住宅金融支援機構のフラット35について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅金融支援機構は、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。
- (2) フラット35の融資金額は、100万円以上8,000万円以下で、建設費または購入価額以内、諸費用の一部を融資対象とすることができるが、疎明資料の提出が必要である。
- (3) フラット35は、対象物件に第1順位の抵当権を設定する。保証人や火災保険への加入は必要ない。

正解 (3)

正解率 79.4%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P35 「2.2つの公的金融機関 (1) 住宅金融支援機構」参照。
- (2) は適切。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) は適切でない。火災保険は要加入である。テキスト No.1 P116 「1.住宅金融支援機構のフラット35 (2) 利用条件」参照。

したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

住宅関連会社とのパイプ作り

[問 21] 自店と取引がある住宅関連会社とのパイプ作りについて、適切でないものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅ローンの販売チャネルの中で「住宅事業者ルート」は最も重視されており、住宅関連会社にとっても、金融機関からの融資を顧客につなぐことで、代金回収に不安がない工事になるというメリットがある。
- b. 金融機関にとって有用な情報は、マンション・住宅街の分譲情報である。例えば、取引先の住宅関連会社が以前手がけた物件のリストを申し受け、借換え案件を探すことなどが有効である。
- c. 住宅関連会社とのパイプ作りには、定期的な訪問や情報提供などが必要である。そのため、自店の取引先の個人情報も、場合によっては顧客の許可なく提供することが必要である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 72.7%



解 説

- a. は適切。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。
- b. は適切。テキスト No.1 P123「2. 具体的な活動手法はこうする (5) マンションや住宅の販売・分譲時期情報は重要」参照。
- c. 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」, P122「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、cが適切でないため、(1)が本問の正解である。

登記事項証明書

〔問 22〕 住宅ローンの借換え推進には、登記事項証明書の活用が不可欠である。登記事項証明書について、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. 表題部には、不動産の表示に関する事項が記載されている。土地の場合には土地の所在地・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、担保価格算定の根拠資料になる。
- b. 権利部(甲区欄)には、所有権に関する事項が記載されている。単に所有者の住所・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必ず確認する。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. 権利部(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、地上権、賃借権、抵当権などである。借入先・金額・金利・借入日・担保の種類など借換えに必要な諸情報が記載されているので、入念に調査する。

- (1) 0(すべて適切である)
- (2) 1つ
- (3) 2つ

正解 (1)

正解率 78.8%



解 説

- a. 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。
- b. 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。
- c. 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。

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。

不 動 産 の 登 記

〔問 23〕 不動産の登記について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 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、「申請書」で所定の手続きを行えば誰でも閲覧を請求できるが、登記事項証明書の謄本または抄本の交付については、本人に限り請求することができる。
- (2) 権利部(甲区欄)に所有権移転請求権保全の仮登記、買戻特約の登記、権利部(乙区欄)に(仮)差押えの登記、仮処分の登記などの登記がある時は、登記が無効となる可能性があるため慎重な対応が必要である。
- (3) わが国では登記の公信力が認められていないため、登記事項証明書に記載されている所有者が真の所有者でない場合もある。

正解 (3)

正解率 51.5%



解 説

- (1) は適切でない。登記事項証明書の謄本または抄本の交付についても、誰でも請求することができる。テキスト No.1 P126「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) は適切でない。権利部(甲区欄)に所有権移転請求権保全の仮登記、買戻特約の登記、(仮)差押えの登記、仮処分の登記、権利部(乙区欄)に賃借権設定仮登記などの登記がある時は、登記が無効となる可能性があるため慎重な対応が必要である。テキスト No.1 P131「2. 借換え推進の準備に登記事項証明書の活用を (4) 注意すべきポイント①」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P132「2. 借換え推進の準備に登記事項証明書の活用を (4) 注意すべきポイント②」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。

住宅借入金等特別控除

- [問 24] 住宅借入金等特別控除について、適切でないものを1つ選びなさい。
- (1) 住宅借入金等特別控除は、政府の経済対策によって始まった時限立法である。
 - (2) 適用要件としては、住宅取得後1年以内に居住し、その後引き続き居住していること、一定の借入金または債務があり、返済期間が10年以上で分割して返済すること等が必要である。
 - (3) 控除の対象となる住宅借入金は、償還期間が10年以上の割賦償還方式により返済するとされている住宅の取得、および増改築に係る借入金および敷地に関する借入金である。

正解 (2)

正解率 32.7%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P141「4. 住宅借入金等特別控除」参照。
- (2) は適切でない。適用要件としては、住宅取得後6ヵ月以内に居住し、その後引き続き居住していることが必要である。テキスト No.1 P142「4. 住宅借入金等特別控除 (1) 住宅借入金等特別控除の適用要件」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P142「4. 住宅借入金等特別控除 (2) 控除の対象となる住宅借入金の適用要件」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

[問 25] JAバンクの一般的なマイカーローンについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 融資対象は、借入時の年齢が満20歳以上であり、最終償還時の年齢が80歳未満の方である。
- (2) 自動車・バイクの購入費用およびその付帯費用のほか、修理、車検費用、カー用品費用、運転免許取得費用や車庫建設費用にも利用できる。
- (3) 担保は不要だが、各JA所定の保証機関の保証が必要である。

正解 (1)

正解率 83.6%



解説

(1) は適切でない。借入時の年齢は満18歳以上である。テキスト No.2 P7「2. マイカーローンの推進 (2) 地場のディーラーから紹介を受ける」参照。

(2) は適切。テキスト No.2 P7「2. マイカーローンの推進 (2) 地場のディーラーから紹介を受ける」参照。

(3) は適切。テキスト No.2 P7「2. マイカーローンの推進 (2) 地場のディーラーから紹介を受ける」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。

教育ローンの商品特性や推進策

[問 26] 教育ローンの商品特性や推進策について、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. 文部科学省の「子供の学習費調査」(2021年度)によると、幼稚園から高等学校卒業までに子供1人にかかる教育費は、すべて公立の場合は500万円以上、すべて私立の場合は1,800万円以上となっている。
- b. 教育費の概算をまとめたデモシートを用意して数字で訴えることで、将来の教育ローンの利用につながりやすくなる。
- c. 最近では、メガバンクを中心に、ほとんどの金融機関がWeb完結型の教育ローンを取り扱っており、特にネットでの申込みが可能な点を売りにしているのが特徴である。
- d. 日本政策金融公庫では、教育費に対して教育一般貸付を行っている。融資金額は最高350万円、融資期間は最長18年で、在学中は金利のみの支払いも可能である。資金用途は学校納付金、受験にかかった費用などで、在学のために必要となる住居費用は対象外である。

(1) 2つ

(2) 3つ

(3) 4つ

正解 (2)

正解率 66.7%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P12「2. 費用を数字で訴える (1) 高等学校までの学習総額費は公立で約500万円」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P13, 14「2. 費用を数字で訴える (3) 教育費用はデモシートで」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P15「2. 費用を数字で訴える (4) 教育ローン商品の概要」参照。
- d. は適切でない。学校納付金、受験にかかった費用、在学のために必要となる住居費用、教科書代等が資金用途として認められる。テキスト No.2 P16「3. 国の教育ローン」参照。
したがって、a, b, cが適切であるため、(2)が本問の正解である。

JAバンクの教育ローン

[問 27] JAバンクの一般的な教育ローンの商品概要について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 融資対象は、借入時の年齢が満18歳以上、最終償還時の年齢が満71歳未満の方で、原則として勤続(または営業)年数が5年以上の方である。
- (2) 資金用途は、就学する子弟・子女の入学金、授業料、学費およびアパート家賃など教育に関するすべての資金で、資金用途の確認可能なものである。他金融機関で借入中の教育資金の借換え資金は含まれない。
- (3) 返済方法は元利均等返済(ボーナス併用返済可)、融資金利は固定金利型と変動金利型のいずれかで、担保は不要だが、JAが指定する保証機関の保証を利用することが必要である。

正解 (3)

正解率 70.9%



解 説

- (1) は適切でない。原則として、勤続(または営業)年数が1年以上の方である。テキスト No.2 P16「2.費用を数字で訴える (4) 教育ローン商品の概要」参照。
- (2) は適切でない。他金融機関で借入中の教育資金の借換え資金も含まれる。テキスト No.2 P16「2.費用を数字で訴える (4) 教育ローン商品の概要」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P16「2.費用を数字で訴える (4) 教育ローン商品の概要」参照。
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28】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) 金融広報中央委員会の「家計の金融行動に関する世論調査」(2022年)によると、個人が金融機関から借入れを行う目的として最も多いのは、2人以上の世帯、単身世帯ともに「日常の生活費」であり、フリーローンのニーズは極めて高いと言える。
- (2) 最近では、メガバンクのようにフリーローンをカードローンに統合するケースや、JAバンクのようにフリーローンと多目的ローンを別に提供するケースなど、各金融機関により商品性が多様化してきている。
- (3) 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。

正解 (1)

正解率 73.9%



解説

- (1) は適切でない。2人以上の世帯では、「住宅取得または増改築などの資金」が借入目的として最も多く、単身世帯では「日常の生活費」が最も多い。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。
- (2) は適切。テキスト No.2 P21 「1. 資金用途を限定しないローン (3) 商品の概要③」参照。
- (3) 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。
- 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

[問 29] カードローンについて、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) カードローンは適用金利が高く、相対的に利幅の大きな商品となっており、金融機関の収益力と取引拡大につながる重要な商品である。
- (2) カードローンのセールスでは、大口貯金取引先、過去の住宅ローン利用者、給与振込先などが有力なターゲットとなるが、家計を担う主夫・主婦層はターゲットにならない。
- (3) カードローンの審査基準は、各金融機関とも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実績によって極度額を設定している。

正解 (2)

正解率 90.9%



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) は適切でない。家計を担う主夫・主婦層も、カードローンの有力なターゲットである。カードローンの特徴である緊急性・利便性を売り込むことが効果的である。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」, P36 「5. 家計を担う主夫・主婦も絶好のターゲット (1) 売込みのポイント」参照。

(3) は適切。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。

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。

カードローンの推進

[問 30] カードローンの推進について、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) カードローンをセールスする優良な取引層としての狙い目は、ローンニーズが顕在化している人であり、その中から有力なターゲットを抽出してセールスする。ローンニーズが顕在化していない人は、有力なターゲットではない。
- (2) 全国銀行協会では、2017（平成29）年に「銀行による消費者向け貸付に係る申し合せ」を行った。各金融機関は、申し合せを踏まえた業務運営の見直しを行ってきたため、カードローンの営業活動は今後も自粛する必要がある。
- (3) 顧客にとってのメリットは、カードローンを利用して口座に諸取引を集約させることで、利便性が高まる点である。例えば、自動振替や代金決済時に残高不足の心配がなくなる、一定額までの自動借入ができるといった簡便性・利便性をアピールすると良い。

正解 (3)

正解率 89.7%



解 説

- (1) は適切でない。後者の「ローンニーズが顕在化していない人」のうち、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優良な取引層も有力なターゲットになる。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」、P35「3. 潜在的な需要層への販売がポイント」参照。
- (2) は適切でない。設問のような経緯はあるものの、カードローンの商品としてのメリットがなくなったわけではない。したがって、金融機関の職員として良識を逸脱しない範囲での営業活動は、引き続き行っていく必要がある。テキスト No.2 P30, 31「1. カードローンは重要な商品 (4) 行き過ぎたカードローン獲得競争の反省」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P35, 36「4. 給与振込指定先を狙う」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。

個人向けローンの貸付限度額

[問 31] 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 J A ・ J F の個人向けローンのトータルの貸付限度額を 1,000 万円とした時、J A ・ J F と取引のある A さんの場合、カードローンの利用可能枠を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。

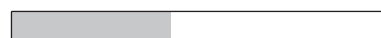
< A さんの借入状況 >

- ・カードローンを極度額 100 万円を設定利用中。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 250 万円 現在の借入残高 50 万円
- ・教育ローン 当初借入 200 万円 現在の借入残高 100 万円
- ・多目的ローン 当初借入 200 万円 現在の借入残高 150 万円

- (1) 250 万円
- (2) 400 万円
- (3) 600 万円

正解 (2)

正解率 41.8%



解 説

カードローンは借入残高ではなく融資極度額でカウントし、それ以外のローンは借入残高でカウントする。

$$1,000 \text{ 万円} - (100 \text{ 万円} + 50 \text{ 万円} + 100 \text{ 万円} + 150 \text{ 万円}) = 600 \text{ 万円}$$

したがって、A さんの場合、ローン全体の利用可能枠としてはあと 600 万円ある。しかしながら、JA カードローンの上限は 500 万円なので、現在のカードローン枠の 100 万円を引いた 400 万円まで利用可能である。テキスト No.2 P32 「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 32] 個人向けローンの審査について、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. 個人向けローンの審査において可否を判断する基準は、貸したお金が将来にわたって確実に返済されるかどうかである。金融機関にとって、審査は事業を安全に経営していくための極めて重要な業務である。
- b. 資金用途については、ローンの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。後向きの資金用途については、返済の延滞が多いことに留意する。
- c. 年収に占める年間の負債返済総額の割合、つまり「返済比率(Debt to Income : DTI)」が高ければ返済が厳しく、年収が下がったり支出が増加した場合には返済余力がなくなる。

- (1) 0 (すべて適切である)
- (2) 1つ
- (3) 2つ

正解 (1)

正解率 81.8%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P42 「1. 審査業務の重要性」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P43 「2. 定性分析のポイント」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」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。

スコアリングシートの重要度の高い項目

[問 33] スコアリングシートは、スコアリングシステムの考え方に基づき、過去の与信実行客の利用実績・支払実績を統計的に分析し、与信できるかどうかを数値化するものである。その際に、最も重要度の高い項目(a～e)の組合せとして一般的と考えられるものを、(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 勤務先 b. 家族状況 c. 住宅保有状況 d. 年間返済比率 e. 年収状況
(1) a, d, e
(2) b, c, d
(3) c, d, e

正解 (3)

正解率 46.7%



解 説

スコアリングシートで一般的に最も重視すべき項目は、定性項目では、勤続年数・創業年数、取引状況、住宅保有状況、定量項目では、年収状況、年間返済比率、個人信用情報機関への照会である。したがって、設問の中ではc, d, eの3つであるため、(3)が正解となる。テキスト No.2 P45～47「4. スコアリングの内容と確認資料 (2) スコアリングシートの項目と徴収する確認資料」参照。

住宅ローンの審査

[問 34] 住宅ローンの審査について、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. 必要資金の妥当性審査では、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が世間相場、近隣の事例などから見て妥当かどうかについて売買契約書、物件説明書、パンフレットなどで整合性を確認する。
 - b. 返済額や返済期間は、借主のライフサイクル、例えば子供の成長に合わせた必要資金、学資、結婚資金、定年の年齢を考慮しているかなどについて見極め、妥当かどうかを検討する。
 - c. 担保掛目については、土地(更地)は80%以内、土地とその上の建物は90%以内、マンションは75%以内、借地上の建物は65%以内、国債は90%以内とする例が多い。
- (1) 0(すべて適切である)
 (2) 1つ
 (3) 2つ

正解 (2)

正解率 77.0%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P51「3.住宅ローン審査のポイント (1) 返済が可能か①」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P53「3.住宅ローン審査のポイント (1) 返済が可能か⑥」参照。
- c. は適切でない。土地(更地)は60%以内、土地とその上の建物は80%以内である。他は正しい。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、cが適切でないため、(2)が本問の正解である。

不動産の担保価格

〔問 35〕 不動産担保について、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. 担保価格とは、金融機関が不動産を担保として融資する場合の担保物件の価格である。担保価格は、抵当権の存続期間中に債権を継続的に保全するので、通常は融資期間中にいつ担保物件を処分しても、完全に債務の弁済が得られる価格でなければならない。
- b. 不動産の正常価格とは、何人にも客観的な判断で妥当と認められる価格である。売買価格は、需給当事者(売主と買主)によって定められた交換価格であるので、まさに正常価格と言える。
- c. 担保価格とは、正常価格に掛目を掛けた価格である。土地を担保とする場合、金融機関では一般的に売買事例、公示地価・標準地価・路線価・固定資産税評価額、地元不動産業者等からの情報などを総合的に判断して時価を決定する。
- (1) 0(すべて適切である)
- (2) 1つ
- (3) 2つ

正解 (2)

正解率 71.5%



解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P56「3.住宅ローン審査のポイント(2)担保物件の検討③」参照。
- b. は適切でない。当該物件の個性、売主・買主の感情、投機性などの取引もあるので、一概に売買価格が担保評価の時価(正常価格)とは言えない。テキスト No.2 P57「3.住宅ローン審査のポイント(2)担保物件の検討③」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P57～58「3.住宅ローン審査のポイント(2)担保物件の検討③」参照。

したがって、bが適切でないため、(2)が本問の正解である。

本人確認（取引時確認）と意思確認

〔問 36〕 個人向けローンの申込受付時における本人確認（取引時確認）と意思確認について、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. 第三者経由でローン契約書等を申し受けた場合の確認は、非常に煩雑で手数がかかる。したがって、顧客には本人確認資料を持参してもらった上で、面前で署名し、契約書類を作成するよう求めることが望ましい。
- b. 一見客とのローン取引では、債務否認に遭うなどのトラブルも増えている。その原因は本人確認や意思確認の不備によるものが多く、事例としては名義を他人に無断使用または詐称されたケース、契約内容が本人の意思に反したものになっているケースが挙げられる。
- c. 服装が華美、態度が不自然、自宅・勤務先とも申込店から離れている、資金使途が不明確、借入れを急いでいるなど、ローンの申込みに不自然な点がある顧客は、債務否認などトラブルが生じる可能性が高いため、取引時確認や意思確認には特に注意が必要である。

- （1） 0（すべて適切である）
- （2） 1つ
- （3） 2つ

正解（1）

正解率 78.2%



解 説

- a. 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。
- b. は適切。テキスト No.2 P63「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①②」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P66, 67「1.最も重要な本人確認と意思確認(4) その他①②」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。

資金使途の確認

[問 37] 個人ローンの資金使途の確認について、適切なものはいくつあるか。

(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 個人ローンの多くは、資金使途を自由としている。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、使途について顧客に何も尋ねずに取り扱うのはやむを得ない。
- b. 融資の可否判断において資金使途を見るポイントは、①その資金はどの程度必要な資金なのか、②申込金額は資金使途から見て妥当であるか、③投機や賭博資金ではないか、④計画的なものか、計画的なものなら自己資金はどの程度投入されるか、⑤使途となる対象物の耐用年数やサービスの種類と返済期間は整合するか、などである。
- c. 資金使途が直接確認できない場合でも何らかの判断は必要であり、資金使途に関する計画や予算について、様々な角度から必要性、妥当性を審査する。その際の基準としては、①計画および予算の信憑性、②収入状況と返済計画のバランス、③世間一般の常識から見た妥当性が挙げられる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 89.7%



解 説

- a. は適切でない。個人ローンの多くは資金使途を自由としているが、使途について顧客に何も尋ねずに、無条件に取り扱ってよいわけではない。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。
- b. は適切。テキスト No.2 P67, 68「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。
- c. は適切。テキスト No.2 P69「2. 軽視できない資金使途の確認 (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、b, cが適切であるため、(2)が本問の正解である。

個人ローンの審査

【問38】 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) 多くの金融機関では顧客の利便性を考え、ネットで事前審査が受けられるようになっている。事前審査が通ると、事前審査の申請どおりの正式申込みであれば、正式な審査もほぼ間違いなく通ることが通常である。
- (2) 各種の個人向け無担保ローンの審査に共通している事項は、①本人が本人の意思で申込みをしている、②個人信用情報に金融事故情報の登録(ブラック登録)がない、③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、④資金用途と金額・期間に納得性がある、⑤勤務状況や営業の状況が安定しており、毎月の収入も安定して見込めるなどである。
- (3) 個人向けのローンは、資金用途によって投資資金と消費資金がある。投資資金も消費資金も、通常は無担保ローンで取り上げられる。

正解 (3)

正解率 52.7%



解説

- (1) は適切。テキスト No.2 P71「4. 事前審査と適否のポイント (1) 事前審査の受付」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P71, 72「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。
- (3) は適切でない。投資資金は有担保ローンが一般的であるが、消費資金は通常、無担保ローンで取り上げられている。テキスト No.2 P70「3. 債務負担能力と返済能力 (3) 消費資金と投資資金」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。

制限行為能力者

[問 39] 制限行為能力者との取引上の留意点について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 未成年者かどうかは、マイナンバーカードや健康保険証、運転免許証で確認ができる。未成年者の法定代理人は親権者であるが、親権者がいない時は家庭裁判所の選任による後見人が法定代理人となる。
- (2) 行為能力の有無については、成年後見登記の「登記事項証明書」の提出を求め、必要事項を確認する。行為能力の有無の確認は、個人向けローンを取り扱う上で重要なチェックポイントの1つと言える。
- (3) 任意後見契約が結ばれた後、本人の判断能力が法定後見の「保佐」に該当するレベルまで低下すると、本人、配偶者、4親等以内の親族または任意後見受任者の申立てを受け、「任意後見監督人」を選出する。

正解 (3)

正解率 61.2%



解 説

(1) は適切。テキスト No.2 P74 「1. 制限行為能力者制度と取引上の留意点 (2) 制限行為能力者とローン取引①」参照。

(2) は適切。テキスト No.2 P76 「1. 制限行為能力者制度と取引上の留意点 (3) 実務上の留意点」参照。

(3) は適切でない。任意後見契約が結ばれた後、本人の判断能力が法定後見の「補助」に該当するレベルまで低下すると、本人、配偶者、4親等以内の親族または任意後見受任者の申立てを受け、「任意後見監督人」を選出する。テキスト No.2 P77 「1. 制限行為能力者制度と取引上の留意点 (4) 任意後見制度とは」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。

個人信用情報機関

[問 40] 個人信用情報機関について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 個人信用情報機関は業態別に設立されており、全国銀行個人信用情報センターは、預貯金を扱う金融機関が会員となっている。他に信販・クレジット系の(株)日本信用情報機構、消費者金融会社系の(株)シー・アイ・シーの2つがある。
- (2) 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。
- (3) 多重債務者の排除には個人信用情報の活用が必要であるが、基本はローン受付時の審査にある。ローン受付業務は、経験を積んだベテラン職員が担当するのが理想である。

正解 (1)

正解率 52.1%



解 説

- (1) は適切でない。信販・クレジット系は(株)シー・アイ・シー、消費者金融会社系は(株)日本信用情報機構である。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。
- (2) 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。
- (3) は適切。テキスト No.2 P79 「2. 多重債務者の場合の留意点 (3) ローン受付はベテラン職員に」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。

外国人とのローン取引

〔問 41〕 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) 融資対象とする外国人は、「出入国管理及び難民認定法」で永住許可を受けている外国人，特別永住者として永住することができる資格のある外国人，一時的に滞在している人である。
- (2) 外国人は，団体信用生命共済に加入することはできない。
- (3) 外国人の相続は，被相続人(借主)の死亡時の本国法によるので，大・公使館，領事館，本国政府等が発行する相続証明書を申し受け，借入申込時に借主から聴取した推定相続人を参考にしながら，相続人・相続分を確認する。

正解 (3)

正解率 85.5%



解 説

- (1) は適切でない。一時的に滞在している人は，為替や両替以外の取引は行わない方がよい。テキスト No.2 P80, 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①, (2) 外国人とのローン取引①」参照。
- (2) は適切でない。外国人であっても，団体信用生命共済に加入することができる。テキスト No.2 P81「3. 外国国籍の人の取扱い (2) 外国人とのローン取引③」参照。
- (3) は適切。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⑤」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。

代理人による手続き

【問42】 代理人による手続きについて、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 代理人には意思決定権が認められている。代理人とローン取引を行う時は、権限をはっきりと表示した委任状をもらい、代理人としての資格・代理権の範囲を確認する。
- (2) 「法定代理」は、本人の意思にかかわらず、法律の定めによって代理人の関係が生ずる場合のことを言う。これに対し「任意代理」は、本人からの委任があつてはじめて発生する代理人関係のことである。取引上の扱い件数も多く、細かい注意をしなければならないのは、法定代理の場合である。
- (3) 代理権がないのに代理行為をしても、本人に対して効力が生じない。しかし、外観上代理権があるかのごとく見える時には、その外観を信じた相手方を保護する必要があるため、このような場合を表見代理として、本人に効力を及ぼすことにした。したがって、書類さえ整っていれば表見代理が成立し、本人に責任を問える。

正解 (1)

正解率 75.2%



解 説

(1) は適切。テキスト No.2 P83, 84「4. 代理人による手続き (1) 使者か代理人かを確認する」参照。

(2) は適切でない。取引上の扱い件数も多く、細かい注意をしなければならないのは、任意代理の場合である。テキスト No.2 P84「4. 代理人による手続き (2) 任意代理の場合」参照。

(3) は適切でない。個人向けローンの取引で表見代理が認められるためには、「金融機関がその人に代理権があると信じ、しかも信ずることに正当な理由がなければならない」とされているので、安易に扱うことはできない。テキスト No.2 P84, 85「4. 代理人による手続き (3) 表見代理の場合」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。

ロ ー ン の 延 滞

[問 43] ローンの延滞について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. ローン担当者は、前夜作業による引落し不能先のリストを軽視してはならないが、初回返済分については失念する場合があるので、督促して直ちに入金された場合は返済意思が強いと判断できる。
- b. 個人ローンは、通常の融資に比べて貸出利率は高いが、一件あたりの金額が小さいので、回収方法を誤ると費用倒れが生じてしまう。そのため、延滞当初に正確な原因や事情をつかみ、それにマッチした返済を相互に納得の上で行っていくことが大切である。
- c. 個人ローンの延滞原因は、画一的に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、本人・家族の病気などの事情急変によることが多い。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 72.1%



解 説

- a. は適切でない。督促の結果、直ちに入金されたとしても、返済意思が強いとは限らないため見過ごしてはならない。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。
- b. 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。
- c. は適切。テキスト No.2 P91「3. 個人向けローンの延滞原因 (1) 延滞の原因を探る」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。

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. 電話による督促の効果は、早期に延滞原因をつかむとともに、反復的連絡によって返済意識を喚起し、社会的名誉心に対する影響や給与差押えなどをほめかして、心理的圧力を掛けることにある。ただし、極端な恐怖心を顧客に与えることは避けなければならない。
- b. 延滞が生じた借主に、いつ弁済できるかを問うのではなく、10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。
- c. 文書による督促を行う場合は、返済約定を安易に考えている人には、約定を守らないことは重大な契約違反であり、自己の社会的名誉や地位にも影響を及ぼすことを伝える必要がある。文書は名誉心、自尊心、功利的な気持ちを刺激し、他に優先して弁済させるように仕向ける内容とする。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (2)

正解率 44.8%



解 説

- a. 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。
- b. は適切でない。3日以内が長くも短くもない日数である。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。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 P97「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。

したがって、a, cが適切であるため、(2)が本問の正解である。

内容証明郵便の効力

[問 45] 内容証明郵便の効力について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 内容証明による督促は、金融機関の強い意思表示とともに、債務者に対して法的に支払いを強制する効力を持っている。
- (2) 債務者は内容証明に対して回答する義務はないが、郵便局の奥書のある特殊郵便物が書留によって送られたことに驚いて、支払いの連絡をしてくることも多い。
- (3) 内容証明による催告は、時効の完成が猶予されるだけであって、訴訟など法律上の請求をした時のように完全に中断され、新たにその時点から時効が進行するのではない。

正解 (1)

正解率 59.4%



解 説

- (1) は適切でない。内容証明による督促は、金融機関の強い意思表示にはなるが、債務者に対して法的に支払いを強制する効力を持っているわけではない。テキスト No.2 P106「4. 内容証明の効力と限界」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P106「4. 内容証明の効力と限界」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P107「4. 内容証明の効力と限界」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。

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方が、余計なコストを費やすことなく回収につながるケースが多い。
- b. 住宅ローンでは、契約後1年以内に借主が自殺したり、当初に申告する健康状態の告知事項に虚偽の記載があったりすると、団体信用生命共済の共済金の支払いが受けられなくなる。
- c. 債務者の行方不明は、相続の場合と違って権利義務の主体に変化はなく、その限りでは債権にも本質的な変動がないので、期限の利益の当然喪失事由に該当すると定めている金融機関は少ない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (1)

正解率 62.4%



解 説

- a. は適切でない。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は、約定条件に固執せず条件変更により対応した方が、余計なコストを費やすことなく回収につながるケースが多い。テキスト No.2 P112, 113 「1. 返済猶予・期間・賦払金の変更は弾力的に」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P112, 113「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)」, P115 「1. 債務者の死亡と相続のとき」参照。
- c. は適切でない。債務者の行方不明は、相続の場合と違って権利義務の主体に変化はないため、その限りでは債権にも本質的な変動はない。しかし、生活の本拠である住所(民法22条)が不明となれば、期限の利益の当然喪失事由に該当すると定めている金融機関が多く、債権管理手続きに大きな影響が生じる。テキスト No.2 P116 「2. 債務者の行方不明・失踪したとき」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。

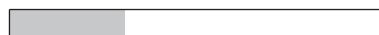
特殊な債権管理の方法

[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ら、「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) 破産とは、「債務者が経済的に行き詰って、自分の全財産を充ててもすべての債務を弁済できない場合に、裁判所の手続きで、債務者の財産を強制的に金銭に換えて債権者全員に公平に分配する」制度である。破産手続きは、債務者の申立てのみで始まり、それを自己破産という。
- (3) 個人再生の場合は、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。弁済期間は3年で、特別の事情があれば5年まで延長が可能である。

正解 (2)

正解率 30.3%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P117 「3. 債務否認のとき」参照。
- (2) は適切でない。破産手続きは、債権者または債務者の申立てで始まる（破産法 18 条）。債務者の申立てのみではない。債権者が申し立てる破産を債権者破産という。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。テキスト No.2 P120 「5. 個人再生のとき」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。

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) 債務者や保証人が資産を持っているのに、弁済をしない時の最も効果的な督促方法は、その資産を差し押えることである。
- (2) 債務者が退職金以外にめぼしい財産がなく、退職金が支給されるとそれを金融業者に弁済して夜逃げをする可能性が高いような時には、支給に先立って給与とともに退職金を仮差押しておくという方法がある。
- (3) 仮差押申請は、差押申請書に当事者目録、債権目録、被差押債権目録などを添え、管轄裁判所に提出する。裁判所は申請理由を審査し、理由があると判断した時は裁判官が面接をする。仮差押が認められると、一般的に債権額全額分の保証金を法務局に供託する。

正解 (3)

正解率 49.7%

**解 説**

- (1) は適切。テキスト No.2 P124 「1. 仮差押の必要性」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。仮差押の保証金の額は裁判所の裁量によるが、一般的には債権額の3分の1から5分の1程度である。テキスト No.2 P125, 126 「3. 仮差押申請と留意点」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。

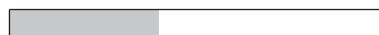
公的な土地評価基準

[問 49] 公的な土地評価基準について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 基準地標準価格とは、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年、全国約3万地点の地価を判定し公示するもので、土地取引価格の指標となる。基準地標準価格は都市計画区域外の林地も調査しており、公示価格より広範囲である。
- (2) 地価公示価格の対象は、都市計画区域内にあって地区の地価水準を代表する「標準地」である。地価公示価格は、一般の土地取引に指標を提供するだけでなく、公共事業用地を取得する際の算定基準にもなる。
- (3) 路線価とは、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の算定基準となる。公示価格の8割を目安にして、売買事例や不動産鑑定士の評価を参考に国税庁が算出する。

正解 (1)

正解率 39.4%



解 説

- (1) は適切でない。基準地標準価格は、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ある。テキスト No.2 P131「巻末資料〔付表1〕土地評価参考資料」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P131「巻末資料〔付表1〕土地評価参考資料」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P131「巻末資料〔付表1〕土地評価参考資料」参照。
- したがって、(1) が適切でないため、これが本問の正解である。

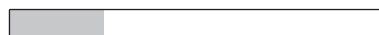
ローンの申受書類の取扱い

[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) 旅券(パスポート)は現住所・生年月日・氏名の確認をするが、2020年2月4日以降に申請された旅券には所持人記入欄がないため、現在所(住居)を確認できる補完書類が必要である。
- (2) 健康保険被保険者証では、勤続年数・勤務先の確認をするが、国民健康保険では勤続(営業)年数の確認ができないので、在職証明書など他の資料で確認する。
- (3) 住民税決定通知書では、その1で納税額、その2で所得額を確認する。税金滞納者はローンの対象外とする金融機関が多い。

正解 (3)

正解率 24.8%



解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P132「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 P132「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。住民税決定通知書は、毎年5月末頃交付され、源泉徴収票の所得金額との一致を確認する。

設問は納税証明書の説明である。テキスト No.2 P132「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。

正解一覧表

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