

# STEP UP

信用事業業務検定試験 解説編

第 57 回

## 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、2025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、試験実施日を基準にしておりますので、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 個人ローンの特徴	1	47.1 %
問 2 個人信用情報機関	2	82.9 %
問 3 ローン契約締結の留意点	3	43.9 %
問 4 ローン契約の特徴と法的性格	4	65.2 %
問 5 住宅ローンの金利タイプ	5	82.4 %
問 6 住宅ローンの返済方式	6	85.0 %
問 7 有利な金利タイプと資金使途	7	59.9 %
問 8 窓口での対応方法	8	80.7 %
問 9 ライフステージとローン推進	9	64.7 %
問10 非対面チャネルを活用したローン推進	10	68.4 %
問11 個人・家計取引のメイン化	11	72.7 %
問12 住宅ローンの借換え防止策	12	89.3 %
問13 内部取引情報の活用	13	97.3 %
問14 職域ルートの活用	14	47.1 %
問15 借換えによる取引一本化の推進	15	60.4 %
問16 借換え推進の準備	16	61.5 %
問17 住宅ローンのニーズとターゲット	17	77.5 %
問18 住宅ローンで注意すべき説明事項	18	48.7 %
問19 リフォームローンの推進	19	80.2 %
問20 居住用財産譲渡の特別控除	20	40.1 %
問21 賃貸住宅ローンの推進	21	78.6 %
問22 リバースモーゲージローン	22	69.0 %
問23 住宅金融支援機構のフラット 35	23	29.9 %
問24 住宅関連会社との情報交換	24	81.3 %
問25 登記事項証明書の活用	25	64.7 %
問26 ローン相談会による見込客の発掘	26	28.9 %
問27 住宅関連税制	27	44.4 %
問28 マイカーローンの特徴と推進	28	77.0 %
問29 教育ローンの推進	29	80.7 %
問30 教育ローンの商品概要	30	51.3 %
問31 フリーローンの特徴	31	73.3 %
問32 フリーローンの推進と取扱い	32	82.4 %
問33 カードローンの重要性	33	67.9 %
問34 カードローンの推進	34	72.7 %
問35 個人向けローンの審査	35	47.6 %
問36 ローンの年間返済比率	36	83.4 %
問37 スコアリングシートの重点項目	37	80.2 %
問38 住宅ローンの審査	38	63.1 %
問39 不動産担保物件の検討	39	43.3 %
問40 一見客や第三者経由の申込み	40	97.3 %
問41 未成年者からの申込み	41	56.1 %
問42 代理人による手続き	42	18.7 %
問43 ローン不良化の兆候	43	97.3 %
問44 個人向けローンの延滞原因	44	81.8 %
問45 延滞督促のポイント	45	88.8 %
問46 営業店の延滞管理と注意点	46	51.9 %
問47 内容証明郵便の効力	47	67.4 %
問48 特殊な債権管理の方法	48	96.8 %
問49 会社員の債務者への強制取立	49	75.4 %
問50 公的な土地評価基準	50	63.6 %

## 個 人 ロ ン の 特 徴

[問 1] 個人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) 個人ローンの残高は、2021 年度はコロナ禍の影響による消費の低迷で前年度に比べ減少したが、2022 年度以降は経済活動の正常化等により、銀行・信用金庫とも前年度に比べ増加している。
- (2) 個人ローンを借りる顧客の属性は一人ひとり異なるため、案件の審査は定型化が難しく、審査面で管理コストを軽減するのは困難である。
- (3) JA・JF をはじめ各金融機関は、個人信用情報機関に顧客のローンやクレジットの取引情報・返済履歴等を登録し、その情報を基に与信判断を行っている。

正解 (2)

正解率 47.1%

### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P11～12 「2. 住宅ローンと個人ローンの動向」 参照。
- (2) は適切でない。各金融機関は案件を審査する場合に、スコアリング方式を活用して審査を行い、定型化している。テキスト No.1 P16 「3. 管理コスト軽減への対応」 参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P14～16 「(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、適切でないものはいくつあるか。(1)～(3)の中から1つ選びなさい。

- a. 金融事故があった先は、個人信用情報機関に「金融事故情報」として登録(ブラック登録)されており、各個人信用情報機関の会員は、加盟する個人信用情報機関を通じて、他機関の信用情報のうち延滞や不払い等の情報を照会できる。
- b. 個人信用情報機関の存在は、それを利用する金融機関のメリットだけにとどまらず、個人信用情報機関に登録されている情報によって消費者が多重債務に陥ることを防ぐという意味で、消費者保護にも貢献している。
- c. 個人信用情報機関には、信販・クレジット系の(株)日本信用情報機構(JICC)と、全国銀行協会が設置・運営する(株)シー・アイ・シー(CIC)などがある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切でない)

正解 (1)

正解率 82.9%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P14～16 「(2) 個人信用情報機関の設置」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P14～16 「(2) 個人信用情報機関の設置」参照。
- c. は適切でない。(株) 日本信用情報機構 (JICC) は消費者信用系の個人信用情報機関で、信販・クレジット系の個人信用情報機関は (株) シー・アイ・シー (CIC)、全国銀行協会が設置・運営しているのは「全国銀行個人信用情報センター (KSC)」である。テキスト No.1 P14～16 「(2) 個人信用情報機関の設置」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。

## ローン契約締結の留意点

[問3] 個人向けローンの契約締結にあたり担当者として遵守すべき事項について、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. 与信取引等に関する契約時点における顧客への説明は、系統金融機関向けの総合的な監督指針に示されており、これに沿って十分な説明を行うこととされている。
  - b. 契約の締結にあたっては、契約者に契約の内容を説明し、借入意思・担保提供意思・保証意思・デリバティブ取引の契約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・捺印を受ける。
  - c. 一定期間固定金利型住宅ローンについては、「固定金利期間中における利率、返済額が不变であること」「固定金利期間の中途で他の金利タイプへの変更はできないこと」などの説明を行う。
  - d. 変動金利型および一定期間固定金利型、固定金利型の住宅ローンの金利変動リスクについて、利用者に対して十分な説明を行うことが必要である。
- (1) 2つ  
 (2) 3つ  
 (3) 4つ(すべて適切である)

正解 (2)

正解率 43.9%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P24～25 「(1) 与信取引等に関する契約時点における顧客への説明」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P24～25 「(1) 与信取引等に関する契約時点における顧客への説明」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P21～24 「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。
- d. は適切でない。固定金利型に金利変動リスクはなく、全銀協の申合せでも触れられていない。金利変動リスクについて顧客に十分な説明を行う必要があるのは変動金利型、一定期間固定金利型である。テキスト No.1 P21～24 「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、a. b. c. が適切であるため、(2) が本問の正解である。

## ローン契約の特徴と法的性格

[問 4] ローン契約の特徴と法的性格について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 個人向けローンは、資金使途が住宅や消費財・消費サービスの購入であること、将来の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、などの特徴がある。
- (2) ローン契約は金銭を目的物とする消費貸借契約であり、金融機関と顧客双方の書面で行う合意だけでは成立せず、貸主が金銭を交付しなければ成立しない。
- (3) 契約当事者的一方が定めたものを他方が包括承認する付合契約では、個々の顧客が契約書の内容を個別に定めることはできない。

正解 (2)

正解率 65.2%



### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P28～30 「(1) ローン契約の法的性格」参照。
- (2) は適切でない。金銭消費貸借の契約成立要件としては、貸主が金銭を交付することによって成立する要物契約だが、書面で行う場合は合意のみで成立する。テキスト No.1 P28～30 「(1) ローン契約の法的性格」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P28～30 「(1) ローン契約の法的性格」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。

## 住宅ローンの金利タイプ

[問5] 住宅ローンの金利タイプについて、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. 一定期間固定金利型住宅ローンは、固定金利期間終了後の適用金利が、それまでの固定金利適用期間の適用金利より高くなる場合には毎月返済額が増加する。
- b. 固定金利型は、金利変動により元利金返済額が変動しないため、借り手にとっては生活設計が立てやすいというメリットがあるが、基準として長期金利（20年物国債利回り）が適用されるので、適用金利が高くなるという特徴がある。
- c. 変動金利型は、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が、一般的には適用金利見直しがあっても、元利金返済額については5年間変動しない仕組みになっている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切でない)

正解 (1)

正解率 82.4%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 PP22～23「全銀協の申合せ全文」参照。
- b. は適切でない。基準として適用する長期金利は、10年物国債利回りである。適用金利が高くなるのは、金融機関はこの10年物国債の金利に、金利が上昇した場合のリスクを織り込むからである。テキスト No.1 P37～38「(1) 金利による分類」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P37～38「(1) 金利による分類」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。

## 住宅ローンの返済方式

[問6] 住宅ローンの返済方式について、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 元利均等方式は、元金と利息部分を合わせて毎月同じ金額を返済する方式であり、毎月の返済額が一定なので家計の支出は安定する。
- (2) 元金均等方式は、元金部分を返済回数で均等に割った金額を返済する方式である。返済を始めた当初は金利負担が重くなるという特徴がある。
- (3) 変動金利型で元利均等返済を採用する場合、金利が下がれば元金の返済額を減らし、金利が上がれば元金の返済額を増やすことで、元利金の内訳を調整している。

正解 (3)

正解率 85.0%

### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P38～40 「(3) 資金使途別や返済方法別の区分け」参照。
- (2) は適切。テキスト No.1 P38～40 「(3) 資金使途別や返済方法別の区分け」参照。
- (3) は適切でない。元利金の返済額については5年間変えない仕組みになっていて、その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する。テキスト No.1P38～40 「(3) 資金使途別や返済方法別の区分け」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。

## 有利な金利タイプと資金使途

[問 7] 住宅ローンの新規貸出と資金使途について、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. 金利が低いとき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えれば、利用者は必ず最も低い金利で借りられることになる。
  - b. 住んでいる家を建て増したり、修繕したりするリフォームローンは、新規の住宅ローンに比べて融資金額も小さく一般的にリスクも少ないため、無担保かつ保証機関の保証も不要である。
  - c. 住み替えを行う場合の住み替えローンは、現在住んでいる住宅を先に処分する場合には、売却代金で現在借りている住宅ローンを返済できるので、新しく購入する物件に対して新規の住宅ローンを借りれば済む。逆に新しく購入する物件の資金手当てを先に行う場合には、既存の住宅ローンと重複することになる。
- (1) 1つ  
 (2) 2つ  
 (3) 3つ(すべて適切でない)

正解 (2)

正解率 59.9%

### 解 説

- a. は適切でない。理論上は金利が低いとき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見えるのが良いが、金利の上昇局面では長期金利が先に上昇する（固定金利型も上がる）ので、利用者にとって最適の金利が適用になるか確信はできない。テキスト No.1 P38 「(2) 有利な金利タイプと近年の傾向」参照。
- b. は適切でない。保証機関の保証は必要である。テキスト No.1 P38～40 「(3) 資金使途別や返済方法別の区分け」、P93～94 「(2) 商品の特徴」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P38～40 「(3) 資金使途別や返済方法別の区分け」、P96 「2. 住み替えローンの特徴」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。

## 窓口での対応方法

[問8] 個人向けローンの窓口での対応方法について、適切なものはいくつあるか。

(1)～(3)の中から 1つ選びなさい。

- a. 住宅金融支援機構が、民間住宅ローンを取り扱う金融機関に対して実施した「住宅ローン貸出動向調査」(2024年度)によれば、住宅ローンの販売チャネルとして最も重視するのは「リアル店舗を通じた商品紹介、申込み顧客接点」「住宅事業者と連携した販売ルート」よりも、「自社ウェブサイトを通じた商品紹介、申込み」や「取引企業等の職域ルート」とする回答が多い。
- b. 個人向けローンの販売において望まれる窓口の対応とは、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である。
- c. 日常の会話から個人向けローンのニーズをつかめるかどうかは、どれだけ問題意識を持つか、つまり好奇心があるか否かにかかっている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切である)

正解 (2)

正解率 80.7%



### 解説

- a. は適切でない。住宅金融支援機構が、民間住宅ローンを取り扱う金融機関に対して実施した「住宅ローン貸出動向調査」(2024年度)によれば、住宅ローンの販売チャネルとして重視するものは、第1が「リアル店舗を通じた商品紹介、申込み顧客接点(41.8%)」、次いで「住宅事業者と連携した販売ルート(34.1%)」である。その後に「自社ウェブサイトを通じた商品紹介、申込み(10.7%)」「取引企業等の職域ルート(9.0%)」が続く。テキスト No.1 P50～51「1. 窓口等で行う個別対応の重要性」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P51「(1) 聞き上手になる」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P51～52「(2) 問題意識を持つ」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。

## ライフステージとローン推進

[問9] 顧客のライフステージと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. 顧客のライフステージをきちんとトレースすることによって、ローンニーズを引き出せるよう顧客情報を管理しておくことが大切である。
- b. 65歳を過ぎると多くの人は退職することなどから、JA・JFはカードローンやフリーローンの借入時の年齢を65歳未満までとし、適切に利用を制限している。
- c. 金融広報中央委員会が2023年に行った「家計の金融行動に関する世論調査」によると、借入れの目的としては、2人以上の世帯、および単身世帯とも「住宅の取得または増改築などの資金」が圧倒的に多い。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切である)

正解 (1)

正解率 64.7%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P54 「1. ステージごとに共通するニーズがある」参照。
- b. は適切でない。最近は長寿社会になり、65歳を過ぎてもまだ働いている人も多くいる。JA・JFでは、カードローンの借入時の年齢を70歳未満、多目的ローン、フリーローンの借入時の年齢を75歳未満までとするなど、さまざまなニーズに対応できるようにしている。テキスト No.1 P55～56 「2. ステージごとのローンニーズをつかめ」参照。
- c. は適切でない。2人以上の世帯では「住宅の取得または増改築などの資金」が圧倒的に多いが、単身世帯では「日常の生活資金」が最も多い。テキスト No.1 P56 「3. 借入最大の目的は住宅の取得」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。

## 非対面チャネルを活用したローン推進

[問 10] 非対面チャネル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. 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積極的に活用されている。
- b. ローン取引は 1 件あたりの金額が少額であるため、採算を取るには管理コストの軽減を図る必要があるが、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。
- c. カードローンについては、非対面取引により顧客は何回も金融機関に足を運ばなくて済むようになったものの、どの金融機関も最低 1 回は来店しなければ手続きを完結できないようにしている。

- (1) ゼロ(すべて適切でない)
- (2) 1つ
- (3) 2つ

正解 (3)

正解率 68.4%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P57 「3 非対面チャネルを活用したローン推進」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P58 ～ 59 「3. 非対面チャネルを活用した取引のメリット」参照。
- c. 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ようにしている金融機関も多い。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。

したがって、a. b. が適切であるため、(3) が本問の正解である。

## 個人・家計取引のメイン化

[問 11] 個人・家計取引のメイン化について、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・家計メイン先とは、個人および家計と金融機関の間に、「預かる」「支払う(決済する)」「送る」「借りる」などの機能が集中している取引先をいう。
- b. 個人・家計取引のメイン化を推進する際に中心となる商品は、住宅ローンである。その理由としてはロットが大きく、融資期間も長いことから、20 年から 50 年と長期にわたって安定的な取引を維持できるからである。
- c. 個人向けローンの申込みを獲得した段階では、顧客のニーズや情報がまだ十分に把握できていないためメイン化は控え、複数のローンを実行し顧客との取引実績が積み重なった後にメイン化を進める。

(1) 1つ

(2) 2つ

(3) 3つ(すべて適切でない)

正解 (1)

正解率 72.7%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P60～61 「(1) 個人・家計メイン化とは」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P60～61 「(1) 個人・家計メイン化とは」参照。
- c. は適切でない。個人向けローンの申込獲得時がメイン化推進のスタートである。テキスト No.1 P63 「(1) 借入申込を受けたときが勝負」参照。  
しがって、c. が適切でないため、(1) が本問の正解である。

## 住宅ローンの借換え防止策

[問 12] 住宅ローンの借換え防止策として、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. 自 J A・J F で融資を行っている顧客の個人向けローンを他の金融機関に借り換えられてしまうのは大きな損失であり、特に金額も大きく、融資期間も長い住宅ローンは借換え防止が欠かせない。
- b. 住宅金融支援機構「住宅ローン(借換え)利用者調査(2024年4月調査)」によれば、借換え前後の金利差は、変動型、固定期間選択型および全期間固定型いずれも「▲0.5%以下」が最も多い。
- c. 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。

(1) ゼロ(すべて適切でない)

(2) 1つ

(3) 2つ

正解 (3)

正解率 89.3%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P67 「(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。借換え前後の金利差は、変動型および固定期間選択型で「▲0.5%以下」が最も多く、全期間固定型では「▲0.5%超～▲1.0%以下」が最も多い。テキスト No.1 P67～69 「(2) 「借換え」に注意が必要な状態とは」参照。
  - c. は適切。テキスト No.1 P69～70 「(3) 対応策」参照。
- したがって、a. c. が適切であるため、(3) が本問の正解である。

## 内部取引情報の活用

[問 13] 自店の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) CIF (Customer Information File = 顧客情報ファイル) 情報は、貯金取引やローン取引を行う最初の時点できめんから提出してもらった借入申込書をベースに自店で作成したものであり、メイン先として取引を育てていくには、最初にヒアリングした顧客管理情報を常に維持しておき、更新しないことが大切である。
- (2) 自 JA・JF 内の情報には、貯金や決済関係の取引情報と融資関係の情報があるが、個人向けローンの推進に必要な情報がより多く詰まっているのは前者であり、融資関係の情報は個人向けローンの推進には使えない。
- (3) 金融機関では通常、公共料金等の引落し作業は引落日の前夜に行う。この際に引落し不能(残高不足)となる先は、取引不良先につながることが多いので注意が必要である。

正解 (3)

正解率 97.3%

### 解説

- (1) は適切でない。メイン先として取引を育てていくには、最初にヒアリングした顧客管理情報を常に更新することが必要である。テキスト No.1 P71 ~ 72 「(1) CIF 情報(属性情報)がスタート地点」、P72 ~ 74 「(3) 顧客管理情報は常に新しく」 参照。
- (2) は適切でない。後者の融資関係の情報にも、個人向けローンの推進に必要な情報が詰まっている。テキスト No.1 P75 ~ 76 「(2) 融資関係情報の活用」 参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P72 「(2) 取引歴の長い人は延滞率が低い」 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。

## 職域ルートの活用

[問 14] 職域ルートの活用について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

- a. 企業にとって、社内融資制度の提携ローンは、資金負担が軽い、従業員の利用が福利厚生に役立つといったメリットがあるが、現金支払事務・回収事務など企業の管理事務負担が重くなることには留意してもらわなければならない。
- b. 企業単位での個人ローン推進は、すでに社内融資制度を持つ企業と、新しく社内融資制度を創設する企業とで、対応は同じである。
- 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、従業員にとって申込手続きが一度で済む、定額返済のほか臨時返済も自由にできるなど返済方法が多様であるといったメリットがある。

- (1) ゼロ(すべて適切でない)  
 (2) 1つ  
 (3) 2つ

正解 (2)

正解率 47.1%

### 解説

- a. は適切でない。企業にとって、社内融資制度の提携ローンのメリットとしては、現金支払事務・回収事務など管理事務負担がなくなることも挙げられる。テキスト No.1 P77～78 「(2) 長期的推進体制が必要」 参照。
- b. は適切でない。社内融資制度を新しく創設する企業には、自社従業員の安易な高金利借り入れによる不測の事態を回避する観点から、金利優遇が受けられる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、すで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 「(1) 従業員の福利厚生の充実」 参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P77～78 「(2) 長期的推進体制が必要」 参照。  
 したがって、c. が適切であるため、(2) が本問の正解である。

## 借換えによる取引一本化の推進

[問 15] 借換えによるローン取引の一本化について、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. 低金利下においては金利差を訴求しにくく顧客のメリットが出にくくなっているものの、住宅ローンの借換えは金額も大きく、期間も長期なので、メリットが出やすい分野といえる。
- b. 個人ローンの借換えによる取引一本化の推進は、複数の金融事業者から借金をしており、返済が困難になっている多重債務者を対象にして行うのが、最も成果を上げる方法である。
- c. 取引一本化は、職域単位で進めることも効率的である。本人がその企業に属していれば、常識外の行動を取ることは考えにくいので、返済面も期待できる。

(1) 1つ

(2) 2つ

(3) 3つ(すべて適切である)

正解 (2)

正解率 60.4%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P79～80 「(1) 住宅ローンの場合」参照。
- b. は適切でない。返済能力も意思もない、いわゆる多重債務者は、取引一本化の推進対象者とは言えない。テキスト No.1 P81～82 「(1) 一本化による顧客のメリット」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P82 「(2) 職域単位で行うメリットとチェックポイント」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。

## 借換え推進の準備

**[問 16]** 借換え推進の準備について、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. 顧客に対して借換え推進を行っていることを、その顧客がローンを借りている金融機関に伝えることが欠かせない。
- b. 借換え推進のポイントとしては、「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」「借換えにより、具体的にいくら返済額が軽減するかを顧客に説明すること」が大切である。
- c. 住宅ローンの借換えに加えて、増改築ニーズを探り、増額融資の勧誘を行うことも有効である。
- d. 担保割れしている場合、借換えローンの適用を検討することはできないので、注意する。

- (1) 2つ
- (2) 3つ
- (3) 4つ(すべて適切である)

正解 (1)

正解率 61.5%

### 解 説

- a. は適切でない。借換え推進を他の金融機関に気づかれないようにすることが基本である。  
テキスト No.1P80～81 「(2) 借換え推進のポイント」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P80～81 「(2) 借換え推進のポイント」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P80～81 「(2) 借換え推進のポイント」参照。
- d. は適切でない。担保割れしていても、条件を満たすときは借換えローンの適用を検討することはできる。テキスト No.1 P80～81 「(2) 借換え推進のポイント」参照。  
したがって、b. c. が適切であるため、(1) が本問の正解である。

## 住宅ローンのニーズとターゲット

[問 17] 住宅ローンのニーズとターゲットについて、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)」(2023 年度)によると、住宅購入の資金調達は、約 80%が自己資金であり、20%が借り入れ(機構融資金)となっている。
- (2) 諸費用を含めた全額を融資できる住宅ローン商品も出ているだけに、頭金づくりに取り組んでもらう必要性はなくなっている。
- (3) 住宅ローンの新規推進のメインターゲットは、これから住宅を購入する賃貸マンション、アパート居住の 35~45 歳であり、これらの人たちは社会的にも中間管理職の地位にある人が多く、住宅ローン予備軍を形成している。

正解 (3)

正解率 77.5%

### 解 説

- (1) は適切でない。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)」(2023 年度)の調査では、住宅購入時の資金調達は自己資金が 18.1% で、78.7% が借り入れ(機構融資金) となっている。テキスト No.1 P84 ~ 86 「(1) 多様化するニーズを把握する」参照。
- (2) は適切でない。諸費用を含めた全額を融資できる住宅ローン商品も出ているが、2 割から 3 割程度の自己資金を用意してもらうと安心であり、頭金づくりに取り組んでもらう必要性がなくなっているといえない。テキスト No.1 P87 ~ 88 「2. 新規推進は賃貸マンション、アパート居住者に的を絞る」参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P87 ~ 88 「2. 新規推進は賃貸マンション、アパート居住者に的を絞る」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。

## 住宅ローンで注意すべき説明事項

[問 18] 住宅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. JA 住宅ローンの融資対象者は、一般的に借入時の年齢が 18 歳以上 66 歳未満、最終償還年齢を 80 歳未満とするなど、年齢に制限を設けている。
- b. JA 住宅ローンは、原則として保証人は必要ないが、代わりに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、JA の保証料負担による保証機関の保証を義務付けている。
- c. 金融機関は融資した物件に対し、第一順位の抵当権を設定するが、最近では、金融機関は保証会社の保証のみで、保証会社が担保を取る形もある。この場合、抵当権設定費用は保証会社が負担する。

- (1) 1 つ
- (2) 2 つ
- (3) 3 つ(すべて適切でない)

正解 (2)

正解率 48.7%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P88～89 「3. 住宅ローンの商品概要 図表 4－3」参照。
- b. は適切でない。保証料は JA ではなく、顧客が負担する必要がある。テキスト No.1 P89～91 「4. 注意すべき説明事項④保証会社の保証」参照。
- c. は適切でない。金融機関は保証会社の保証のみで保証会社が担保を取る形もあるが、この場合でも抵当権設定費用は利用者（顧客）が負担する。テキスト No.1 P89～91 「4. 注意すべき説明事項⑤担保」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。

## リフォームローンの推進

[問 19] リフォームローンの推進について、適切でないものを 1つ選びなさい。

- (1) リフォームローンのターゲットとしては、住宅ローン利用先で 5 年を経過した顧客と、老後に向けた住まい対策が考えられる高齢者が挙げられる。
- (2) リフォームローンは金融機関にとって、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、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、家計取引のメイン化につながるというメリットもある。
- (3) 一般的なJAのリフォームローンの特徴として、無担保であり、金利は固定型のみということが挙げられる。

正解 (3)

正解率 80.2%

### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P93 「(1) 住宅ローン利用先で 5 年以上経った人」「(2) 高齢者もターゲット」参照。
  - (2) は適切。テキスト No.1 P92 ~ 93 「1. 注目したいリフォーム（建築補修）需要」参照。
  - (3) は適切でない。金利は変動型、固定型を選択できる。テキスト No.1 P93 ~ 94 「(2) 商品の特徴」参照。
- したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

## 居住用財産譲渡の特別控除

[問 20] 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、控除が受けられ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. 居住用不動産で、家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸し駐車場などその他の用に供していた場合
  - b. 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、その他一時的な目的で入居したと認められる家屋を譲渡した場合
  - c. 別荘など、主として趣味、娯楽または保養のために所有する家屋を譲渡した場合
- (1) 1つ  
 (2) 2つ  
 (3) 3つ(すべて控除が受けられない)

正解 (3)

正解率 40.1%



### 解 説

- a. 「家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していた場合」は、控除が受けられない。テキスト No.1 P96～98 「(1) 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除の特例」参照。
  - b. 「仮住まいとして使った家屋、その他一時的な目的で入居したと認められる家屋」は控除が受けられない。テキスト No.1 P96～98 「(1) 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除の特例」参照。
  - c. 「趣味、娯楽または保養のために所有する家屋」は控除が受けられない。テキスト No.1 P96～98 「(1) 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除の特例」参照。
- したがって、a. b. c. すべて控除が受けないので、(3) が本問の正解である。

## 賃貸住宅ローンの推進

**[問 21] 賃貸住宅ローン(アパートローン)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. 賃貸住宅ローンには、相続対策や資産の有効活用という観点もあり、推進に際しては節税メリットや相続税対策としての有効性を訴えることも大切である。
- b. 人口の減少に伴い、貸室の需要の伸びが期待できないことから、賃貸住宅ローンの相談を受けた場合、例えば駅からの距離や周囲の環境など、入居者に好まれる条件かどうかを確認する必要がある。
- c. アパート経営は、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も多いが、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こと(損益通算)は認められていない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切である)

正解 (2)

正解率 78.6%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.1 P102～103 「4 賃貸住宅ローンを推進する」「1. 賃貸住宅ローン獲得で一気に貸出を伸ばす」参照。
  - b. は適切。テキスト No.1 P103～104 「(1) 事業計画」参照。
  - c. は適切でない。減価償却費や借入金利子などの経費で赤字となった場合、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こと(損益通算)ができる(一部差し引けない赤字もある)。テキスト No.1 P107～108 「(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。

## リバースモーゲージローン

[問 22] リバースモーゲージローンについて、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. 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するなどして借入金を返済する融資だが、日本では普及しておらず 2023 年度の貸出残高も前年度に比べて減っている。
- b. リバースモーゲージローンには、地価が下がって担保割れとなる「地価下落リスク」や、顧客が長生きすることにより借入期間が長期化し、担保評価額分の融資限度額を超過する「長生きリスク」などの不安要因がある。
- c. 一般的なリバースモーゲージローンや J A リバースモーゲージローンは、資金使途が「リフォーム資金」「自宅の建設・購入資金」に限定されており、生活資金として利用することは認められていない。

- (1) 1 つ
- (2) 2 つ
- (3) 3 つ(すべて適切である)

正解 (1)

正解率 69.0%



### 解 説

- a. は適切でない。リバースモーゲージローンは日本ではこれまであまり普及していなかつたが、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、最近になって徐々に伸びており、2023 年度は前年度比 9.4% 増となっている。テキスト No.1 P109～111 「1. リバースモーゲージローンとは」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P109～111 「1. リバースモーゲージローンとは」参照。
- c. は適切でない。事業性・投資性資金を除く生活に必要な一切の資金が資金使途として認められている。テキスト No.1 P111～112 「(1) 商品の概要」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。

## 住宅金融支援機構のフラット 35

[問 23] 住宅金融支援機構のフラット 35 について、適切でないものはいくつあるか。(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

- a. フラット 35 は、住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供する、最長 35 年の全期間固定金利の住宅ローンである。融資後の住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買い取る「買取型」と、契約者が返済できなくなった場合に住宅金融支援機構が金融機関に対して保険金を支払う「保証型」があり、取扱金融機関の数は保証型のほうが圧倒的に多い。
  - b. 2025 年現在において、フラット 35S を利用する新築住宅については、省エネ基準に適合しなくても利用できる。
  - c. フラット 35 は保証人は不要だが、繰上げ返済手数料が必要になるため、顧客に注意を促す必要がある。
- (1) 1つ  
 (2) 2つ  
 (3) 3つ(すべて適切でない)

正解 (3)

正解率 29.9%

### 解 説

- a. は適切でない。取扱金融機関の数は、買取型が圧倒的に多く保証型は少ない。テキスト No.1 P114～115 「1. 住宅金融支援機構のフラット 35」 参照。
  - b. は適切でない。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基準への適合が必須になっている。これに伴いフラット 35S も省エネ基準に適合しないと利用できない。テキスト No.1 P117 「(3) フラット 35S の利用条件」 参照。
  - c. は適切でない。フラット 35 の繰上げ返済手数料は不要である。テキスト No.1 P116～117 「(2) 利用条件」 参照。
- したがって、a. b. c. すべて適切でないため、(3) が本問の正解である。

## 住宅関連会社との情報交換

[問 24] 住宅関連会社との情報交換について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 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、自 J A・J F と取引があっても営業情報をもらえるよう親交を深めておくことが大切である。
- (2) 住宅関連会社が発掘した見込客については、タイアップ渉外を行うことも有効だが、その場合でも顧客は相談や借入れの手続きを済ませるために、毎回、金融機関に出向かなければならない。
- (3) 金融機関が住宅関連会社と緊密な関係を築けば、そ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、借換え案件を探すという対応も可能になる。

正解 (2)

正解率 81.3%

### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P123 「2. 具体的な活動手法はこうする」 参照。
- (2) は適切でない。タイアップ渉外を行うことの顧客のメリットとして、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ことがある。テキスト No.1 P124 「(4) 住宅関連会社とのタイアップ渉外」 参照。
- (3) は適切。テキスト No.1 P124 ~ 125 「(5) マンションや住宅の販売・分譲時期情報は重要」 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。

## 登記事項証明書の活用

[問 25] 登記事項証明書の抵当権の設定状況について、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. 乙区順位番号欄には、各事項欄に登記事項を記載した順序が記載される。この乙区内の順位の優劣は、原則として順位番号で決まるので注意する。
- b. 債権と抵当権の発生原因、債権額、債務者(借主)、抵当権者(債権者)と登記の受付年月日、受付番号は必ず記載される。
- c. その他先順位の抵当権設定登記のある不動産を担保に、後順位の抵当権を設定し新たに融資しようとするときは、先順位の抵当権の債権額だけを考慮し、融資の可否を決めればよい。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切である)

正解 (2)

正解率 64.7%



### 解説

- a. は適切。テキスト No.1 P128～132 「(2) 登記事項証明書の活用」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P128～132 「(2) 登記事項証明書の活用」参照。
- c. は適切でない。その他先順位の抵当権設定登記のある不動産を担保に、後順位の抵当権を設定し新たに融資しようとするときは、先順位の抵当権の債権額、不動産の価格、担保の余力、債務者の資力などを考慮する必要がある。テキスト No.1 P128～132 「(2) 登記事項証明書の活用」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。

## ローン相談会による見込客の発掘

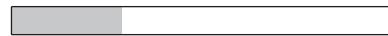
[問 26] ローン相談会による見込客の発掘について、適切でないものはいくつあるか。(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

- a. JA・JF のローン相談会の参加者を集める場合、すでにあるデータから対象を絞りやすいので、ローン取引がある組合員だけを対象にアプローチする。
- b. 住宅ローンの相談は、休日にゆっくりと自宅近くの店舗で相談したいというニーズが高いので、仕事が休みの土日や休日に、住宅地の店舗で開催するのがよい。
- c. 住宅展示会場や分譲地の現場説明会は、開催場所や日取りもまちまちになるため、JA・JF 独自での相談会をメインとし、住宅関連会社との共催は補完的な位置づけとして活用するのがよい。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切でない)

正解 (1)

正解率 28.9%



### 解 説

- a. は適切でない。取引がある組合員に限らず、日ごろは JA・JF との接点が少ない勤労者等も対象にするべきである。テキスト No.1 P136 「(2) 既存取引先と未取引先」参照。
- b. は適切。テキスト No.1 P136 「(3) 開催日時」、P136～137 「(4) 開催場所」参照。
- c. は適切。テキスト No.1 P136～137 「(4) 開催場所」参照。  
したがって、a. が適切でないため、(1) が本問の正解である。

## 住 宅 関 連 税 制

[問 27] 住宅関連税制について、適切なものを 1 つ選びなさい。

- (1) 相続時精算課税制度において、令和 6 年(2024 年)1 月 1 日以後に贈与により取得した財産に係るその年分の贈与税については、贈与税の課税価格から基礎控除額 110 万円が控除される。
- (2) 婚姻期間が 20 年以上ある配偶者から居住用不動産の贈与を受けた場合の贈与税については、基礎控除 110 万円のほか、最高 3,000 万円の控除が認められている。
- (3) 住宅借入金等特別控除とは、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計金額等を基礎として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除するもので、返済期間が 5 年以上の割賦償還方式による借入金であることが要件の 1 つとなっている。

正解 (1)

正解率 44.4%

### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.1 P141 「(2) 2023 年度の改正」参照。
  - (2) は適切でない。最高 3,000 万円ではなく、「2,000 万円」の控除が認められる。テキスト No.1 P143 「3. 夫婦間贈与の特例」参照。
  - (3) は適切でない。償還期間が「10 年以上」の借入金であることが要件の 1 つとなっている。テキスト No.1 P143 ~ 144 「4. 住宅借入金等特別控除」、P144 ~ 145 「(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、(1) が適切であるため、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 28] マイカーローンの特徴と推進について、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. マイカーローンを取り扱っているのは銀行や J A・J F 等の金融機関だけなので、自動車ディーラーはマイカーローンを利用したいという顧客を必ず金融機関に紹介してくる。
- b. J A・J F も含め金融機関では、インターネットで申込みを行い、来店しなくても融資の可否が分かるなど、マイカーローンの手続きを簡便化して訴求効果を持たせる工夫をしている。
- c. 自動車ディーラーにとって、金融機関と親密になることは、広範な店舗網、専門担当者からの顧客紹介が期待できるというメリットがある。

(1) 1つ

(2) 2つ

(3) 3つ(すべて適切である)

正解 (2)

正解率 77.0%

### 解 説

a. は適切でない。自動車ディーラーでは自社の系列金融会社が発達し、自動車ディーラーの自社金融の利用が増加している。テキスト No.2 P4～5 「(1) 自動車環境の変化と住宅ローン」、P5～6 「(2) 自 JA・JF のマイカーローンで顧客に直接アタック」 参照。

b. は適切。テキスト No.2 P5～6 「(2) 自 JA・JF のマイカーローンで顧客に直接アタック」 参照。

c. は適切。テキスト No.2 P6 「(2) 地場のディーラーから紹介を受ける」 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。

## 教育ローンの推進

[問 29] 教育ローンの推進について、適切でないものはいくつあるか。(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

- a. 教育ローンは、受験生が合格した後にアプローチを行うことが大切であり、受験よりも前に売り込みを行うことはできない点に注意が必要である。
- b. 入試の合格発表から入学金の納入期限までの日数が 1 週間程度と短いこともあるので、ローン実行が間に合うよう金融機関には特に素早い対応が要求される。
- c. 教育ローンは、商品の特性から、多くの人に一斉にセールスすることが難しいものの、中学校や高等学校などとの取引基盤が確立しているのであれば、卒業生の親を対象とした講演会あるいは相談会などを開催するという仕掛けづくりも有効である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切でない)

正解 (1)

正解率 80.7%



### 解 説

- a. は適切でない。教育ローンの推進にあたっては、受験生が合格したらアプローチするということではなく、事前のアプローチが大切である。テキスト No.2 P10 「(2) 教育ローン推進のポイント」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P9 「(1) 教育ローンの特性」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P10 「(2) 教育ローン推進のポイント」参照。  
したがって、a. が適切でないため、(1) が本問の正解である。

## 教育ローンの商品概要

[問 30] 一般的なJAバンクの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) 資金使途は、就学する子弟・子女の入学金、授業料、学費といった教育に関するすべての資金だが、下宿する場合のアパートの家賃等に充てることは認められない。
- (2) 返済方法は、元利均等返済もしくは元金均等返済のいずれかで、ボーナス併用返済も可能である。
- (3) 融資期間は、据置期間を含め最長 15 年以内である。

正解 (3)

正解率 51.3%

### 解説

- (1) は適切でない。アパートの家賃等も資金使途として認められる。テキスト No.2 P15～16 「(4) 教育ローン商品の概要」参照。
- (2) は適切でない。返済方法は、元利均等返済である（ボーナス併用返済可）。テキスト No.2 P15～16 「(4) 教育ローン商品の概要」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P15～16 「(4) 教育ローン商品の概要」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。

## フリーローンの特徴

[問 31] フリーローンの特徴と推進について、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. フリーローンは、資金使途を特定せず利用できるローンであり、顧客にとっては「手続きが簡便」「分割払いのクレジットに比べて利息が安い」「気軽に利用できる」といったメリットがある。
- b. フリーローンの申込みがあった場合、顧客の状況から見て返済面に無理が認められるような場合は、貸さないという判断も必要となってくる。
- c. 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」に分けており、いずれも事業資金に使うことは不可である。
- d. フリーローンは資金使途が自由といっても、融資金がギャンブルや遊興費など健全でない使われ方をされると返済が滞るおそれがあるので、一見客や、これまで取引がなかった訪問先からの申込みについては十分検討した上で判断する必要がある。

- (1) 2つ
- (2) 3つ
- (3) 4つ(すべて適切である)

正解 (2)

正解率 73.3%

### 解説

- a. は適切。テキスト No.2 P17 「3 フリーローンの営業に強くなる」参照。
  - b. は適切。テキスト No.2 P18 「(2) 貸さない判断も必要」参照。
  - c. は適切でない。JA バンクでは、「フリーローン」は事業資金も可となっている。テキスト No.2 P19 「(3) 商品の概要」参照。
  - d. は適切。テキスト No.2 P21 「(5) 推進上の留意点」参照。
- したがって、a. b. d. が適切であるため、(2) が本問の正解である。

## フリーローンの推進と取扱い

[問 32] フリーローンについて、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から 1つ選びなさい。

- a. フリーローンを営業店で推進する場合は、自JA・JFと取引関係の深い中堅・中小企業の社員層をセグメントし、これらの人に対し、給与振込指定などの取引内容に応じてローン金利を引き下げるといった優遇を行うのも一法である。
- b. 資金使途が限定されないフリーローンであっても、資金使途は何か、申込額は妥当か、申込資金は借入れの必要性がどの程度あるのかなどを判断する。
- c. ブライダルローンやトラベルローンなどの目的別ローンは、フリーローンでカバーする金融機関が増えているが、これは結婚や旅行のローンニーズ自体が大きく減少したからである。

- (1) ゼロ(すべて適切でない)
- (2) 1つ
- (3) 2つ

正解 (3)

正解率 82.4%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P22 「(6) 人に対する信用が最後の担保」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P22 「(6) 人に対する信用が最後の担保」参照。
- c. は適切でない。かつてのブライダルローンやトラベルローンなどの目的別ローンは、フリーローンでカバーする金融機関が増えているが、それは独自に定型化を図る必要がないためである。結婚や旅行のローンニーズ自体が大きく減っているわけではない。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、a. b. が適切であるため、(3) が本問の正解である。

## カードローンの重要性

[問 33] 金融機関にとってのカードローンの重要性について、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. カードローンは適用金利が高いため、住宅ローンが以前のように大きな利幅を確保できる商品ではなくなった今では、相対的に利幅の大きい商品となっている。
- b. カードローンの利用をきっかけに、顧客は金融機関との接点や利用が増え、個人取引のメイン化にもつながる。
- c. カードローンのアプローチ対象としては、ニーズがまだ顕在化していない大口の貯金取引先や、過去に住宅ローンを利用したことがある優良な取引先が狙い目となる。
- d. カードローンの極度額については、顧客がどんなに自金融機関との取引実績があっても変わらず一律となる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ

正解 (3)

正解率 67.9%

### 解説

- a. は適切。テキスト No.2 P28～29 「(1) 重要な個人ローン商品」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P28～29 「(1) 重要な個人ローン商品」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P28～29 「(1) 重要な個人ローン商品」参照。
- d. は適切でない。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、取引実績に応じて極度額を設定している。テキスト No.2 P28～29 「(1) 重要な個人ローン商品」参照。

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。

## カードローンの推進

[問 34] カード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. 主夫・主婦は、収入がなかつたり、少なかつたりするので、カードローンのターゲットにはならない。
- b. C I F 情報から家族構成を把握し、50 歳代～60 歳代の世帯へ、交際費や医療費等の臨時の支出の調達手段としてカードローンの利便性を訴求し、推進することも有効である。
- c. 共働き世帯は収入が 2 人分あり、自由に使えるお金が多く持っていることから、カードローン売込みのターゲットとはならない。

(1) 1つ

(2) 2つ

(3) 3つ(すべて適切でない)

正解 (2)

正解率 72.7%

### 解説

a. は適切でない。家計を担う主夫・主婦層もカードローンの重要なターゲットである。テキスト No.2 P36～37 「(1) 売込みのポイント」 参照。

b. は適切。テキスト No.2 P36～37 「(1) 売込みのポイント」 参照。

c. は適切でない。共働き世帯は自由に使えるお金も持っているが、支出も大きいのが一般的であるため、カードローン売込みの大きなターゲットと言える。テキスト No.2 P37 「(2) 共働き世帯へのアプローチ」 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。

## 個人向けローンの審査

[問 35] 個人向けローンの審査について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

- a. 貸したお金が返済されるためには、まず借主に自主的に返済する意思がなければならず、その意思があるかどうかは審査における「定量的な基準」に含まれる。
- b. 現在や履歴をチェックするための基準として、ローン申込者の生活への取組み姿勢があり、これらは勤続年数・職種などから判断する。
- c. 未来の経済的 possibility については、顧客の年齢や経済的立場によって、「フロー（未来の所得の安定性）」と「ストック（現在の資産）」の両面から判断するが、審査においては定期的に安定した収入があるかどうかを見る「フロー」よりも、現在の資産を見る「ストック」を中心にチェックする。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切である)

正解 (1)

正解率 47.6%

### 解 説

- a. は適切でない。借主には自主的に返済する意思がなければならず、その意思があるかどうかは審査における「定性的な基準」に含まれる。テキスト No.2 P42～43「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. は適切でない。顧客の年齢や経済的立場によって、「フロー（未来の所得の安定性）」と「ストック（現在の資産）」の両面から判断するが、通常はローン契約期間中に定期的に安定した収入があるかどうかを見るフローを中心にチェックしている。テキスト No.2 P43「2. 定性分析のポイント」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。

## ローンの年間返済比率

**[問 36]** 以下のケースにおける Aさんの年間返済比率(比率は小数点以下第2位を四捨五入する)について、適切なものを1つ選びなさい。

**<ケース>**

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元利金返済額は 50万円となる。Aさんの借入状況は、以下のとおりである。なお、本問における年間返済比率の計算の基となるAさんの年収は 800万円とする。

**【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(年間元利金返済額 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(年間元利金返済額 102万円)

- (1) 7.7%  
(2) 18.8%  
(3) 25.0%

正解 (3)

正解率 83.4%

### 解 説

「年間返済比率 = 年間元利金返済額 ÷ 前年年収」で求められる。「(50万円〔マイカーローンの年間元利金返済額〕 + 48万円〔教育ローンの年間元利金返済額〕 + 102万円〔住宅ローンの年間元利金返済額〕) ÷ 800万円〔税込年収〕 × 100%」 = 25.0%と計算できる。テキスト No.2 P44 「3. 定量分析で重要な返済比率」、P45～47 「(2) スコアリングシートの項目と微収する確認資料」参照。

したがって、(3) が本問の正解である。

## スコアリングシートの重点項目

[問 37] スコアリングシートの重点項目について、適切なものはいくつあるか。

(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

- a. 年収状況は審査の重要なチェックポイントであり、信用調査採点表上では高得点を配分している。
- b. 個人信用情報機関に照会すれば、金融機関からの借入れ・返済状況等の把握が可能となるが、年収や勤務先といった他の項目の評点が高ければ個人信用情報機関への照会は行わない。
- c. 信用調査採点表にどのような項目を掲げ、どのようなウェイトで審査を行うかについて、各金融機関は公表しなければならない。

(1) 1つ

(2) 2つ

(3) 3つ(すべて適切である)

正解 (1)

正解率 80.2%



### 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P45～47 「(2) スコアリングシートの項目と微収する確認資料」参照。
- b. は適切でない。個人信用情報機関の情報は与信判断を行う上で重要であり、この照会を怠ってはならない。テキスト No.2 P45～47 「(2) スコアリングシートの項目と微収する確認資料」参照。
- c. は適切でない。各金融機関が独自で決めているため、公表することはない。テキスト No.2 P45～47 「(2) スコアリングシートの項目と微収する確認資料」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。

## 住 宅 ロ ー ン の 審 査

[問 38] 住宅ローンの審査について、適切でないものはいくつあるか。(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

- a. 必要資金については、建物などの直接費用のほか、火災保険料、保証料、手数料、登記費用などが計上されているかに留意する。
- b. 勤務先企業、勤務状況などから、安定した収入が見込めるか判断するとともに、勤続年数(営業年数)と年齢の関係(年齢のわりに勤続年数が短いと、転職歴があると思われる)に注意し、必要に応じて説明を求める。
- c. 年収に占める年間返済額の割合は通常 20%以内が目安で、年収については給与所得者・自営業者とも前年度の確定申告書で確認を行う。

(1) ゼロ(すべて適切である)

(2) 1つ

(3) 2つ

正解 (2)

正解率 63.1%

### 解 説

- a. は適切。テキスト No.2 P51～53 「(1) 返済が可能か」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P51～53 「(1) 返済が可能か」参照。
- c. は適切でない。給与所得者は確定申告を行わないこともあるので、前年度の源泉徴収票や住民税決定通知書で確認し、自営業者は前年度の確定申告書、納税証明書で確認を行う。テキスト No.2 P51～53 「(1) 返済が可能か」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。

## 不動産担保物件の検討

[問 39] 不動産担保物件の検討について、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. 住宅ローンでは、融資対象物件に第一順位の抵当権を設定することが原則である。担保掛目は本人居住の住宅を担保とするため、リスクが高いと判断し、一般の融資と同じ掛目となっている。
- b. 融資対象物件の担保取得にあたっては、当初の評価段階で、融資対象となる土地・建物などの担保物件が長期与信の担保として適當かどうか、「法的規制」「権利関係」「担保価格」などの観点から調査が必要である。
- c. 建築物の敷地は、原則として、幅 2 m 以上の道路に 4 m 以上接していなければならぬ。そうした接道義務を満たしているかどうかもチェックが必要である。

- (1) 1 つ
- (2) 2 つ
- (3) 3 つ(すべて適切でない)

正解 (2)

正解率 43.3%

### 解 説

- a. は適切でない。担保掛目は本人居住の住宅を担保とするため、一般の融資よりも優遇されている。テキスト No.2 P 53～54 「①担保評価」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P54～56 「②融資対象物件の担保取得にあたって」参照。
- c. は適切でない。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。

テキスト No.2 P54～56 「②融資対象物件の担保取得にあたって」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。

## 一見客や第三者経由の申込み

[問 40] 一見客(自 J A・J F と取引がなく初めて来店した顧客)や第三者経由のローン申込みについて、適切なものを 1 つ選びなさい。

- (1) 一見客については、運転免許証、パスポート(住所記載のあるもの)、マイナンバーカードなど顔写真付きの身分証明書で本人確認を行うが、それらの提示がなければ健康保険証の提示だけでよい。
- (2) 一見客については通常の本人確認に加えて、生年月日と合わせて生まれ年の干支を尋ねたり、勤務先の所在地や通勤経路を尋ねるなど付随的な本人確認を行うことも考えられるが、高度なスキルを要するので金融機関では行わない。
- (3) 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、自宅に電話して確認する、書面で確認する、訪問により確認するといった本人確認が必要だが、そもそも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。

正解 (3)

正解率 97.3%

### 解 説

- (1) は適切でない。以前は健康保険証でも可としていたが、今では顔写真付きの証明書でないと認めていない。テキスト No.2 P63～65 「(2) 本人確認のポイント」参照。
- (2) は適切でない。若干のスキルを要するものの付随的な方法として生まれ年の干支を尋ねたり、勤務先の所在地や通勤経路を尋ねたりして本人確認を行うという若干スキルを要する慎重な対応も重要である。テキスト No.2 P63～65 「(2) 本人確認のポイント」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P63～65 「(2) 本人確認のポイント」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。

## 未成年者からの申込み

[問 41] 未成年者からの申込みについて、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 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、同意を得ないでした行為は、民法で同意を要しないと規定されている行為を除き、本人または法定代理人がこれを取り消すことができる。
- (2) 未成年者の法定代理人は、親権者(父母)に限定される。
- (3) 同意を得ないで未成年者と取引したときは、法定代理人の追認を求めることが必要であるが、法定期間内に法定代理人より確答がなければ追認したものとみなされる。

正解 (2)

正解率 56.1%

### 解説

- (1) は適切。テキスト No.2 P73～76 「(2) 制限行為能力者とローン取引」参照。
  - (2) は適切でない。親権者がいないときは家庭裁判所の選任による後見人が法定代理人になる。テキスト No.2 P73～76 「(2) 制限行為能力者とローン取引」参照。
  - (3) は適切。テキスト No.2 P73～76 「(2) 制限行為能力者とローン取引」および民法 20 条参照。
- 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。

## 代理による手続き

**[問 42]** 代理人による手続きに対して、ローン担当者として適切でない対応はいくつあるか。(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

- a. ローン借入れの印紙の消印を押し忘れていたが、債務内容に直接関係のない個所の消印漏れであったことから、来店した人(使者)に消印を押してもらった。
- b. 来店した人が本人の代理人であると称し、本人の委任状も印鑑証明書も持参したため、代理権の真偽を調査せずフリーローンの手続きを行ったが、後日、本人が「代理権を与えていなかった」と言ってきた。しかし、取引店では「これは表見代理が成り立つか問題ない」とした。
- c. 妻が夫名義で、日常の生活費としてあまりに多額の借入れを希望してきたので、夫婦間の家事代理権の範囲に含まれないと、取引を断った。

- (1) ゼロ(すべて適切である)  
 (2) 1つ  
 (3) 2つ

正解 (2)

正解率 18.7%

### 解説

- a. は適切。応用問題。契約書などに印紙を貼った場合には消印をすることとされているが、印紙を消す方法は、文書の作成者または代理人、使用人その他の従業者の印章または署名によることになっている。そのため、文章の消印はその文章に押した印でなくても、作成者、代理人、使用人、従業員の印章または署名であれば、どのようなものでも差し支えない。国税庁のホームページ「印紙の消印の方法」(<https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/inshi/06/03.htm>) 参照。
  - b. 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、安易に取り扱うことはできない。「その代理行為によって利益を受ける者が代理人になっている時で、代理権の有無の調査がそれほど困難でない時には、たとえ代理人が本人の実印を持参したとしても、取引の相手方は本人について代理権授与の真偽を調査する義務がある」とする最高裁の判例（昭和 41.10.11）がある。テキスト No.2 P84～85 「(3) 表見代理の場合」参照。
  - c. は適切。あまりに多額の借入れは、民法 761 条で規定する「日常家事」の範囲、すなわち生活必需品とされる衣・食の購入資金、住居の管理費用のほか、社会通念上認められる娯楽費用、保健費用、教育費用等に入るとは言えない（夫の連帯責任を問えない）。また、最高裁の判例（昭和 44.12.18）では、民法 110 条の表見代理の基本代理権として家事代理権を認めておらず（一部例外を除く）、安易に表見代理に頼ってはいけない。テキスト No.2 P86 「(4) 妻の家事代理権」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。

## ローン不良化の兆候

[問 43] ローン不良化の兆候について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 返済延滞先への督促は、電話、面談、文書から始まるが、ケースによっては直接延滞先を訪問し、事情を聴取して相談に乗ることも必要である。
- (2) 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確認するが、初回返済分が引落し不能で督促した結果、顧客が「うっかりしていた」「失念していた」と言って直ちに入金してくれれば、以後注意は必要ない。
- (3) 公共料金の前夜引落し不能情報は、家計の中で優先順位が高いはずの公共料金の支払いが滞っているということなので、家計に破綻をきたしている可能性もあり、特に注意を要する。

正解 (2)

正解率 97.3%

### 解説

- (1) は適切。テキスト No.2 P90 「(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。
- (2) は適切でない。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。特にその中の初回返済分については、督促の結果、うっかりしていたとか、失念していたとして直ちに入金されたとしても、見過ごしてはならない情報である。テキスト No.2 P89 「(1) 前夜作業での引落し不能は要注意」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P89 ~ 90 「(2) 2 回連続引落し不能は訪問が必要」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。

## 個人向けローンの延滞原因

[問 44] 個人向けローンの延滞原因について、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. 個人の場合、勤務先の倒産や病気・事故、保証債務の履行による収入減が延滞の原因となるが、これらは突然発生することはないので、予兆を見逃さないようにすれば収入減による延滞を防げる。
- b. 延滞の原因として、自身や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があるが、このような原因による延滞は、生活設計を持たない顧客への融資自体が誤りだったともいえる。
- c. 転職歴が多くあり中高年層で勤続年数が短い、若年の単身生活者、借入れを急いでいるといった顧客も延滞につながることが多いので、ローン受付時には留意が必要である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切でない)

正解 (1)

正解率 81.8%



### 解 説

- a. は適切でない。個人の場合、勤務先の倒産や病気・事故、保証債務の履行といった収入減が突然に発生し延滞となる。テキスト No.2 P91～92 「(2) 延滞原因の分類」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P91～92 「(2) 延滞原因の分類」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P91～92 「(2) 延滞原因の分類」参照。  
したがって、a. が適切でないので、(1) が本問の正解である。

## 延滞督促のポイント

[問 45] 延滞督促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. 入金の督促はまず電話で行うが、その際は必ず入金約束を得る。入金約束日に入金が履行されない場合には、再督促をする。延滞交渉記録は、延滞先(管理)カードに記録しておく。
- b. 入金の督促は、いつ弁済できるか、1カ月以内に当月分を支払えるかどうかを聞いて、具体的に話を詰めていくことが大切である。
- c. 文書による督促は明確な記録となるものなので、慎重に文言を選ぶ必要がある。中には、相手の些細なミスに付け込んで因縁をつけ、自分の義務や責任を免れようとしたり、さらには金銭的利益を得ようとする人がいるため、付け入れられる隙のない文章を考えることが大切である。

- (1) ゼロ(すべて適切でない)
- (2) 1つ
- (3) 2つ

正解 (3)

正解率 88.8%

### 解説

- a. は適切。テキスト No.2 P94～95 「(1) 電話による督促はプライバシーに配慮」参照。
- b. は適切でない。いつ弁済できるかを問うのではなく、一般的に3日以内に当月分を支払えるかどうかを問い合わせ、具体的に話を詰めていく。1カ月というのは長い日数であるといえる。テキスト No.2 P95～96 「(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 P96～97 「(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、(3) が本問の正解である。

## 営業店の延滞管理と注意点

[問 46] 営業店の延滞管理と注意点について、適切なものはいくつあるか。(1)～(3)の中から 1 つ選びなさい。

- a. 面談督促を行う際には収入や資産を聴取できる範囲で聞くが、返済条件を変更することはできないので、延滞先に期待させるような言動は慎む。
- b. 住宅等不動産を所有する場合は、登記事項証明書を取り寄せ、登記された債務を調査して債務の概要を推定し、資産処分による回収の可否も確認する。
- c. 延滞者と連絡がつかず自宅を訪問した結果、延滞者がすでに転居している場合は、近隣居住者から延滞者の状況を聴取する。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ(すべて適切である)

正解 (2)

正解率 51.9%

### 解 説

- a. は適切でない。収入や資産は聴取できる範囲内でよく、返済条件を変更して返済可能となるかについても検討する。テキスト No.2 P99～101 「(3) 営業店による入金督促と延滞管理」参照。
- b. は適切。テキスト No.2 P99～101 「(3) 営業店による入金督促と延滞管理」参照。
- c. は適切。テキスト No.2 P99～101 「(3) 営業店による入金督促と延滞管理」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 の 効 力

[問 47] 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) 内容証明郵便による督促は、金融機関の強い意思表示になるとともに、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) 内容証明郵便の用紙については特別な制限はないため、タイプ用紙や普通の便箋でも問題ない。
- (3) 内容証明郵便を送っても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ときのように時効が完全に更新され、新たにその時点から時効が進行するものではない。

正解 (1)

正解率 67.4%

### 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ような効力を持っているわけではない。テキスト No.2 P106～107 「4. 内容証明の効力と限界」参照。
- (2) は適切。テキスト No.2 P102～104 「2. 内容証明郵便の書き方」参照。
- (3) は適切。テキスト No.2 P106～107 「4. 内容証明の効力と限界」参照。  
したがって、(1) 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 48] 債務者が死亡や行方不明になっているなど特殊な債権の管理について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借主が死亡した場合には、団体信用生命共済(保険)の保険金で債権の回収を図れるかどうかをまず確認する。
- (2) 債務者が行方不明となったら、相続と違い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。ただ生活の本拠である住所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。
- (3) 延滞債権の督促を行ったら、「自分は借りていない」と債務を否認された場合、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でも、訴訟を含めた厳しい追及を行うことはできない。

正解 (3)

正解率 96.8%

### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P115～116 「1. 債務者の死亡と相続のとき」 参照。
  - (2) は適切。テキスト No.2 P116～117 「2. 債務者が行方不明・失踪したとき」 参照。
  - (3) は適切でない。債務否認のときは、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。テキスト No.2 P117 「3. 債務否認のとき」 参照。
- したがって、(3) が適切でないため、これが本問の正解である。

## 会社員の債務者への強制取立

[問 49] 会社員の債務者への強制取立について、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 資産を差し押さえ、換金して弁済に充当するには、強制執行によって実現される請求権の範囲を公の機関が証明する文書である「債務名義」が必要である。
- (2) 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・自動車等が対象のように考えられているが、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する。
- (3) 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、賞与、退職手当については、給付の 2 分の 1 に相当する部分が差押禁止とされている。

正解 (3)

正解率 75.4%

### 解 説

- (1) は適切。テキスト No.2 P124～125 「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。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、賞与、退職手当については、給付の 4 分の 3 に相当する部分が差押禁止とされている。テキスト No.2 P127～128 「4. 仮差押の制限」 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 50] A群に示された公的な土地評価基準の内容は、B群のどれに該当するか。  
その組合せとして正しいものを、(1)～(3)の中から 1つ選びなさい。

< A群 >

- a. 都道府県が不動産鑑定士の評価を参考に、7月1日時点での調査する地価で、土地取引価格の指標の一つとなる
- b. 相続税や贈与税の税額算定基準になる
- c. 国土交通省の土地鑑定委員会が毎年、全国約3万地点の地価を判定し公表。公共事業用地を取得する際の算定基準にもなる

< B群 >

- イ. 路線価
- ロ. 地価公示価格
- ハ. 基準地標準価格

(1) a. =ハ b. =イ c. =ロ

(2) a. =イ b. =ロ c. =ハ

(3) a. =ハ b. =ロ c. =イ

正解 (1)

正解率 63.6%

### 解説

イ. 路線価は、主要道路に面した1m<sup>2</sup>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。

ロ. 地価公示価格は、地価公示法に基づいて、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。地価公示価格は、一般的な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。

ハ. 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日時点での調査する地価。公示価格とともに土地取引価格の指標となる。

テキスト No.2 P131 「巻末資料〔付表1〕土地評価参考資料」参照。

したがって、(1) が本問の正解である。

# 正解一覧表

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