

2019年度第1回住宅ローンアドバイザー養成講座 応用編 解答

2019年7月23日(火)実施	
問	解答
1	2
2	2
3	1
4	1
5	1
6	2
7	2
8	2
9	2
10	1
11	1
12	1
13	1
14	2
15	2
16	1
17	1
18	1
19	1
20	2
21	1
22	1
23	2
24	2
25	2
26	1
27	1
28	2
29	2
30	1
31	1
32	2
33	3
34	3
35	2
36	3
37	1
38	2
39	2
40	2

2019年7月24日(水)実施	
問	解答
1	1
2	1
3	2
4	2
5	2
6	2
7	2
8	1
9	1
10	1
11	1
12	2
13	1
14	2
15	2
16	1
17	2
18	2
19	1
20	2
21	2
22	1
23	1
24	2
25	1
26	2
27	1
28	1
29	2
30	1
31	2
32	2
33	1
34	1
35	1
36	1
37	3
38	1
39	1
40	3

2019年7月25日(木)実施	
問	解答
1	2
2	2
3	1
4	2
5	2
6	1
7	1
8	1
9	1
10	2
11	1
12	2
13	1
14	1
15	1
16	2
17	2
18	1
19	1
20	2
21	1
22	1
23	1
24	2
25	1
26	1
27	2
28	1
29	2
30	2
31	3
32	2
33	1
34	3
35	3
36	2
37	2
38	3
39	3
40	1

効果測定実施後回収

受講番号

--	--	--	--	--	--	--	--

住宅金融普及協会
住宅ローンアドバイザー養成講座（応用編）
 効果測定問題

◆開始前の注意事項

- 1 問題用紙（本冊子）は、効果測定監督者の指示があるまで開かないでください。
- 2 問題用紙（本冊子）の上段に受講番号を記入してください。
- 3 マークシートの記入にはHBの鉛筆またはシャープペンシルを使用してください。ボールペンやサインペンを使用することはできません。
- 4 マークシートの上段に受講会場名及び氏名を記入し、その下の「応用」の部分を○で囲み、受講日の欄に本日の日付を記入してください。
- 5 受講番号の欄の右側6桁には「0」が印刷されていますので、受験票に記載されている7桁の受講番号を左の欄から順に記入し、その数字と同じ箇所をマークしてください。
特に「0」（ゼロ）、「1」（イチ）の記入にはご注意ください。
- 6 問題は、2019年4月1日現在施行の法令等に基づいて、50分間で解答してください。
- 7 問題は、択一式40問です。
- 8 各問題について正答と思われる選択肢の番号をしっかりと黒く塗りつぶしてください。
- 9 解答を訂正する場合は、鉛筆の跡が残らないように消しゴムできれいに消してから訂正してください。消し方が不十分な場合は、2つ以上マークしたものとして正解となりません。
- 10 計算には、電卓を使用することができます。ただし、プログラム機能を内蔵した金融電卓・ローン電卓等や携帯電話（スマートフォン・タブレットを含む）の電卓機能については使用禁止とします。
- 11 解答に際しては、講座で使ったテキストを参照していただいて構いません。
- 12 問題について、乱丁・落丁・印刷不鮮明に関する質問以外はお受けできません。問題の内容及び配点に関する質問には、一切お答えすることができません。
- 13 携帯電話は、電源を切り、カバン等へおしまいください。
- 14 机の上には、講座で使ったテキスト、受験票、筆記用具、電卓以外は置かないでください。

◆退室時の注意事項

- 1 問題用紙（本冊子）は効果測定終了後に全て回収します。なお、問題用紙（本冊子）をお持ち帰りになった場合は、採点を行わず「不合格」とします。
- 2 解答時間は50分間ですが、解答を終えられた方から退室することができます。
- 3 退室の際は、忘れ物のないよう荷物を持って、問題用紙（本冊子）及びマークシートを効果測定監督者に直接手渡し、退室してください。
- 4 効果測定開始から50分間が経過した時点で、問題用紙（本冊子）及びマークシートを回収しますので、終了の合図があるまでの間、しばらく着席のままお待ち願います。

この問題用紙はお持ち帰りになれません。問題用紙をお持ち帰りになられた受講者については、マークシートが提出されても採点を行いません。

*無断で複写・複製する行為を禁じます。

【正 誤 問 題】

次の設問（問1～問30）について、正しい記述には「①」を、誤った記述には「②」をマークして解答してください。

- 問1 フラット 35（買取型）の借換融資における借入限度額は、100 万円以上 8,000 万円以下で、「住宅金融支援機構が行う担保評価額の 200%」または「借換えの対象となる住宅ローンの借入残高」のいずれか高い額までとなっている。
- 問2 フラット 35 の融資を受けるための適合証明書の取得には、一般に交付手数料が必要となるが、この金額はどの検査機関も一律である。
- 問3 フラット 35（買取型）では、融資実行日が限定されており、物件の引渡日と融資実行日が異なることがあるため、つなぎ融資が必要となる場合がある。
- 問4 全期間固定金利型住宅ローンで元利均等返済や元金均等返済のいずれかを選択した場合でも、毎回の利息額は返済が進むにつれて次第に少なくなる。
- 問5 コンプライアンスは、それぞれの企業や業種が抱えるリスクやルールによって異なる。
- 問6 住宅ローンアドバイザーは、消費者の知識、経験および財産の状況等に配慮した適切な説明方法により、その消費者にふさわしい住宅ローンを1つ選びそのリスクを具体的に示し、提案すべきである。
- 問7 「住宅金融普及協会住宅ローンアドバイザー倫理・行為規範」によれば、住宅ローンアドバイザーは、顧客が住宅ローンの貸付条件等について、十分理解できるように、金銭消費貸借契約を締結した後に速やかに口頭および文書により適切に説明を行うことでもよい。
- 問8 住宅ローンアドバイザーは、融資の可否について、専門的見地から断定的な判断の提供が必要である。

- 問 9 特定の個人を識別できるメールアドレス情報(例：Yamada_Taro@example.com)は、個人情報保護法上の「個人情報」に該当しない。
- 問 10 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」が個人情報の利用目的を変更する場合、変更前の利用目的と関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて変更することはできない。
- 問 11 個人情報保護法上、合併など事業の承継に伴い、事業承継先に「個人データ」が提供される場合、第三者提供にあたらないため、あらかじめ本人の同意を得る必要はない。
- 問 12 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがある場合、保有個人データを開示しないことができる。
- 問 13 全期間固定金利型住宅ローンは、金利上昇リスクがないため、教育資金の準備など計画的な貯蓄が必要な人に向いている。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンは、固定金利期間終了後に変動金利型を選択しても、変動金利型を選択した後に金利変動が生じても未払利息が発生することはない。
- 問 15 変動金利型住宅ローンは、一般に適用金利が 1 年ごとに変わるが、返済額は 5 年間固定される。
- 問 16 預金連動型住宅ローンとは、住宅ローンと預金口座をセットにし、預金残高に応じて住宅ローンの実質的な金利負担が変わっていくものをいう。
- 問 17 住宅金融支援機構が民間金融機関と連携し、満 60 歳以上（又は 50 歳以上）の方を対象として、所有する住宅や土地を担保に融資を行い、所有者の死亡時に借入額を一括して返済する仕組みの住宅ローンがある。

- 問 18 団体信用生命保険の団信保険料は、団体扱いの生命保険のため保険料(相当額)が低く設定されており、一般的に加入時年齢による条件の差がない。
- 問 19 繰上返済には繰上返済手数料が必要となる場合があるが、繰上返済をこまめに行う希望のある者は、その手数料にも注意して住宅ローンを選ぶことが必要である。
- 問 20 「期間短縮型」の繰上返済は、毎月の返済額を減らすとともに返済期間を短縮する仕組みである。
- 問 21 「返済額軽減型」の繰上返済は、原則として返済期間は変えずに毎月の返済額を減らす方法であり、繰上返済した額はすべて元金の返済にあてられる。
- 問 22 期間短縮型の繰上返済を行う場合、借り入れている住宅ローンの金利が低いほど、また、残りの返済期間が短いほど利息軽減効果は小さくなる。
- 問 23 借入先金融機関の承諾を得て、住宅ローン融資物件を賃貸に出した場合でも、収益物件とはみなされないため、事業用ローンでなく住宅ローンとして借換えができる。
- 問 24 当初借り入れた変動金利型や固定金利期間選択型の住宅ローンについて、金利上昇リスクを回避するための借換えを行う場合、その効果があるのは全期間固定金利型への借換えのみである。
- 問 25 土地・建物の取得後にかかる税金として不動産取得税があるが、その取得の原因が売買、贈与、相続のいずれであっても課税される。
- 問 26 相続時精算課税制度を利用する場合、贈与を受ける子供の年齢に制限がある。

- 問 27 住宅ローン控除の対象となる中古住宅の築後年数は、耐火建築物の場合、築後 25 年以内である。
- 問 28 住宅ローン借入時に教育費の負担があり、その負担が終了するまで金利上昇リスクを避けたい場合、変動金利型住宅ローンを選択することが望ましい。
- 問 29 夫婦が共有して住宅を購入し、夫婦ともに住宅ローン控除を受ける場合、返済途中で妻が仕事を辞め、所得税を支払わなくなっても、妻の分の住宅ローン控除の適用に影響はない。
- 問 30 定期借地権付住宅は、土地建物ともに所有権登記される一般的な住宅と比較して将来の借換えが厳しい場合があるため、当初の住宅ローンの金利タイプ選択をより慎重に行うべきである。

（続く）

【計 算 問 題】

以下の計算問題(問 31～問 40)について、①～③の中から最も近い数値を選び、その番号をマ
ークして解答してください。借入額等の算定にあたっては、「返済額早見表」（テキスト 基礎
編 第 5 章 [資料] 172～177 ページ）を使用してください。

年収 550 万円の A さんは、2,500 万円を 10 年固定の固定金利期間選択型住宅ローンで返
済期間 35 年、元利均等返済（ボーナス返済なし）で借り入れる予定である。当初 10 年間の
金利は年 2.0%、固定金利期間終了後は店頭金利から年 1.0%引下げ、10 年経過時点の店頭
金利は年 4.0%、借入残高は 1,953 万円として、問 31～問 33 に答えよ。

なお、A さんの年収は、借入時と変わらないものとする。

問 31 当初 10 年間の毎月返済額を求めよ。

- ① 82,825 円 ② 92,400 円 ③ 105,975 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 82,788 円 ② 92,611 円 ③ 103,079 円

問 33 10 年経過時点の A さんの返済負担率は、おおむね何%か求めよ。

- ① 25 % ② 22 % ③ 20 %

（計算メモ欄）

【借入条件、年収等】

借 入 額：_____万円

金 利：10 年固定（固定金利期間終了後、店頭金利から年 _____%引下げ）

（当初 10 年）年 _____%、10 年経過後（店頭金利）年 _____%

返 済 期 間：_____年

返 済 方 法：元利均等返済（ボーナス返済なし）

10 年経過後の借入残高：_____万円

年 収：_____万円

- 問 34 年収 450 万円のサラリーマンの B 夫さんは、共働きで年収 300 万円の妻 C 子さんを収入合算者として、D 銀行から返済期間 35 年の全期間固定金利型住宅ローンを元利均等返済（ボーナス返済なし）で借り入れる予定である。D 銀行の条件が、合算できる額は「合算者自身の収入全額」が対象で、返済負担率は 30%以内のときの「借入可能額」を 100 万円単位（100 万円未満切り捨て）で求めよ。

なお、D 銀行の返済額審査用の金利は年 4.0%とし、住宅の価額や借入限度額は考慮しなくてよい。

- ① 3,300 万円 ② 3,800 万円 ③ 4,200 万円
-

（計算メモ欄）

- 問 35 2019 年 1 月に住宅ローンを借り入れ、認定長期優良住宅に入居した E 夫さんは、2019 年分の確定申告を行い、住宅ローン控除手続きを行うとする場合、当該住宅ローン控除の対象となる住民税額から控除できる金額を求めよ。

なお、E 夫さんの所得税額が 14 万円、住民税額が 24 万円、年末の借入残高を 2,800 万円とし、本来の住宅ローン控除額が所得税額から控除しきれないことを前提とする。

また、E 夫さんは、住宅ローン控除の適用要件をすべて満たしており、所得税の課税総所得金額等の額に 7%を乗じた額は、136,500 円を上回るものとする。

- ① 10 万円 ② 14 万円 ③ 24 万円
-

（計算メモ欄）

下表は、次の前提条件における変動金利型住宅ローンの返済予定表である。

- (1) 借入額 2,800 万円
 (2) 当初金利 年 2.475% (半年ごとに適用金利を変更)
 (3) 返済期間 30 年 (元利均等返済・毎月払い)
 (4) 毎月の返済額は 5 年間変更せず、5 年経過後の返済額は変更前の 1.25 倍以内。
 これについて、問 36 および問 37 に答えよ。

問 36 43 回目以降（3 年 6 か月経過後）に適用金利が年 5.0% となり、支払利息が返済当初 5 年間固定されている毎月返済額を超えたため、未払利息が発生している。この 43～48 回の「未払利息の合計額」（A の部分）を求めよ。

- ① 8,868 円 ② 9,204 円 ③ 9,546 円

問 37 61 回目（5 年経過後）の返済時から適用金利が年 5.0% となり、かつ、返済期間を変更せず返済額の見直しが行われた結果、未払利息の発生はなくなった。このときの「61 回目の返済額合計」（B の部分＝元金と利息の合計額）を求めよ。

なお、61 回目の返済では、未払利息は精算しないものとする。

- ① 137,837 円 ② 143,351 円 ③ 156,946 円

返済予定表

(単位：円)

年数	回数	適用金利	元金	利息	未払利息	返済額合計	借入残高
30	360	-	-	-	-	-	28,000,000
1	1	2.475%	52,520	57,750		110,270	27,947,480
1	2	2.475%	52,629	57,641		110,270	27,894,851
(途中省略)							
3	35	4.200%	16,088	94,182		110,270	26,893,196
3	36	4.200%	16,144	94,126		110,270	26,877,052
4	37	4.700%	5,002	105,268		110,270	26,872,050
4	38	4.700%	5,022	105,248		110,270	26,867,028
4	39	4.700%	5,041	105,229		110,270	26,861,987
4	40	4.700%	5,061	105,209		110,270	26,856,926
4	41	4.700%	5,081	105,189		110,270	26,851,845
4	42	4.700%	5,101	105,169		110,270	26,846,744
4	43	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	44	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	45	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	46	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	47	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	48	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	49	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	50	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	51	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	52	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	53	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	54	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	55	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	56	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	57	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	58	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	59	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	60	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
6	61	5.000%	(省略)	(省略)		B	(省略)
(以下省略)							

（計算メモ欄）

問 38 下表は、借入額 3,000 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 25 年の元利均等返済・毎月払いの返済予定表である。この表において 58 回目の返済とともに約 100 万円（1,025,989 円）を「期間短縮型」の方法で繰上返済する場合、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 816,000 円 ② 823,000 円 ③ 831,000 円

返済予定表

(単位：円)

回数	適用金利	元金	利息	返済額合計	借入残高
300	－	－	－	－	30,000,000
(途中省略)					
54	3.000%	76,781	65,482	142,263	26,116,369
55	3.000%	76,973	65,290	142,263	26,039,396
56	3.000%	77,165	65,098	142,263	25,962,231
57	3.000%	77,358	64,905	142,263	25,884,873
58	3.000%	77,551	64,712	142,263	25,807,322
59	3.000%	77,745	64,518	142,263	25,729,577
60	3.000%	77,940	64,323	142,263	25,651,637
61	3.000%	78,134	64,129	142,263	25,573,503
62	3.000%	78,330	63,933	142,263	25,495,173
63	3.000%	78,526	63,737	142,263	25,416,647
64	3.000%	78,722	63,541	142,263	25,337,925
65	3.000%	78,919	63,344	142,263	25,259,006
66	3.000%	79,116	63,147	142,263	25,179,890
67	3.000%	79,314	62,949	142,263	25,100,576
68	3.000%	79,512	62,751	142,263	25,021,064
69	3.000%	79,711	62,552	142,263	24,941,353
70	3.000%	79,910	62,353	142,263	24,861,443
71	3.000%	80,110	62,153	142,263	24,781,333
72	3.000%	80,310	61,953	142,263	24,701,023
73	3.000%	80,511	61,752	142,263	24,620,512
74	3.000%	80,712	61,551	142,263	24,539,800
75	3.000%	80,914	61,349	142,263	24,458,886
76	3.000%	81,116	61,147	142,263	24,377,770
77	3.000%	81,319	60,944	142,263	24,296,451
78	3.000%	81,522	60,741	142,263	24,214,929
79	3.000%	81,726	60,537	142,263	24,133,203
80	3.000%	81,930	60,333	142,263	24,051,273
81	3.000%	82,135	60,128	142,263	23,969,138
82	3.000%	82,341	59,922	142,263	23,886,797
(以下省略)					

（計算メモ欄）

問 39 下表は、借入額 3,000 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 20 年の元利均等返済・毎月払いの返済予定表である。この表において 156 回目の返済とともに 200 万円を「返済額軽減型」の方法で繰上返済する場合、繰上返済後の毎月返済額を概算で求めよ。

- ① 136,000 円 ② 139,900 円 ③ 142,900 円

問 40 問 39 の繰上返済により、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 約 19 万円 ② 約 22 万円 ③ 約 25 万円

返済予定表

(単位：円)

回数	適用金利	元金	利息	返済額合計	借入残高
240	－	－	－	－	30,000,000
(途中省略)					
154	3.000%	133,893	32,486	166,379	12,860,551
155	3.000%	134,228	32,151	166,379	12,726,323
156	3.000%	134,564	31,815	166,379	12,591,759
157	3.000%	134,900	31,479	166,379	12,456,859
158	3.000%	135,237	31,142	166,379	12,321,622
159	3.000%	135,575	30,804	166,379	12,186,047
160	3.000%	135,914	30,465	166,379	12,050,133
161	3.000%	136,254	30,125	166,379	11,913,879
162	3.000%	136,595	29,784	166,379	11,777,284
163	3.000%	136,936	29,443	166,379	11,640,348
164	3.000%	137,279	29,100	166,379	11,503,069
165	3.000%	137,622	28,757	166,379	11,365,447
166	3.000%	137,966	28,413	166,379	11,227,481
167	3.000%	138,311	28,068	166,379	11,089,170
168	3.000%	138,657	27,722	166,379	10,950,513
169	3.000%	139,003	27,376	166,379	10,811,510
170	3.000%	139,351	27,028	166,379	10,672,159
171	3.000%	139,699	26,680	166,379	10,532,460
172	3.000%	140,048	26,331	166,379	10,392,412
173	3.000%	140,398	25,981	166,379	10,252,014
174	3.000%	140,749	25,630	166,379	10,111,265
175	3.000%	141,101	25,278	166,379	9,970,164
176	3.000%	141,454	24,925	166,379	9,828,710
177	3.000%	141,808	24,571	166,379	9,686,902
178	3.000%	142,162	24,217	166,379	9,544,740
179	3.000%	142,518	23,861	166,379	9,402,222
180	3.000%	142,874	23,505	166,379	9,259,348
181	3.000%	143,231	23,148	166,379	9,116,117
182	3.000%	143,589	22,790	166,379	8,972,528
(以下省略)					

（計算メモ欄）

効果測定実施後回収

受講番号

--	--	--	--	--	--	--	--

住宅金融普及協会
住宅ローンアドバイザー養成講座（応用編）
 効果測定問題

◆開始前の注意事項

- 1 問題用紙（本冊子）は、効果測定監督者の指示があるまで開かないでください。
- 2 問題用紙（本冊子）の上段に受講番号を記入してください。
- 3 マークシートの記入にはHBの鉛筆またはシャープペンシルを使用してください。ボールペンやサインペンを使用することはできません。
- 4 マークシートの上段に受講会場名及び氏名を記入し、その下の「応用」の部分を○で囲み、受講日の欄に本日の日付を記入してください。
- 5 受講番号の欄の右側6桁には「0」が印刷されていますので、受講票（受験票）に記載されている7桁の受講番号を左の欄から順に記入し、その数字と同じ箇所をマークしてください。特に「0」（ゼロ）、「1」（イチ）の記入にはご注意ください。
- 6 問題は、2019年4月1日現在施行の法令等に基づいて、50分間で解答してください。
- 7 問題は、択一式40問です。
- 8 各問題について正答と思われる選択肢の番号をしっかりと黒く塗りつぶしてください。
- 9 解答を訂正する場合は、鉛筆の跡が残らないように消しゴムできれいに消してから訂正してください。消し方が不十分な場合は、2つ以上マークしたものとして正解となりません。
- 10 計算には、電卓を使用することができます。ただし、プログラム機能を内蔵した金融電卓・ローン電卓等や携帯電話（スマートフォン・タブレットを含む）の電卓機能については使用禁止とします。
- 11 解答に際しては、講座で使用したテキストを参照していただいて構いません。
- 12 問題について、乱丁・落丁・印刷不鮮明に関する質問以外はお受けできません。問題の内容及び配点に関する質問には、一切お答えすることができません。
- 13 携帯電話は、電源を切り、カバン等へおしまいください。
- 14 机の上には、講座で使用したテキスト、受講票（受験票）、筆記用具、電卓以外は置かないでください。

◆退室時の注意事項

- 1 問題用紙（本冊子）は効果測定終了後に全て回収します。なお、問題用紙（本冊子）をお持ち帰りになった場合は、採点を行わず「不合格」とします。
- 2 解答時間は50分間ですが、解答を終えられた方から退室することができます。
- 3 退室の際は、忘れ物のないよう荷物を持って、問題用紙（本冊子）及びマークシートを効果測定監督者に直接手渡しして、退室してください。
- 4 効果測定開始から50分間が経過した時点で、問題用紙（本冊子）及びマークシートを回収しますので、終了の合図があるまでの間、しばらく着席のままお待ち願います。

この問題用紙はお持ち帰りになれません。問題用紙をお持ち帰りになられた受講者については、マークシートが提出されても採点を行いません。

* 無断で複写・複製する行為を禁じます。

【正 誤 問 題】

次の設問（問 1～問 30）について、正しい記述には「①」を、誤った記述には「②」をマークして解答してください。

- 問 1 フラット 35（買取型）は、申込入またはその配偶者の両親や子供が住むための住宅取得する場合、また、セカンドハウスを住宅取得する場合にも利用できる。
- 問 2 フラット 35（買取型）には、一定の条件のもと、借入金利を一定期間引き下げることにより、子育て世帯や地方移住者の住宅取得を支援するものがある。
- 問 3 会社役員に対する民間住宅ローンの審査においても、一般社員と同様に本人の収入証明を前提に審査が行われ、会社の決算状況で審査が左右されることは一切ない。
- 問 4 元金均等返済は、毎月返済額における元金と利息の合計額が常に一定である。
- 問 5 売上げや利益至上主義を優先するあまり、コンプライアンスを軽視した場合、結果として民事、行政上の責任の発生や社会的な信用の失墜が考えられるが、刑事上の責任が生じることはない。
- 問 6 住宅ローンアドバイザーの説明やアドバイスは、「消費者契約法」の適用を受けない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、顧客の個人情報の取得については、関連性のある合理的に認められる範囲にかかわらず、できるだけ広く、多くの情報を取得する必要がある。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーが、顧客の返済能力を考慮せず、より高品質な工法、設備、内装等をおすすめし、多額の住宅ローンの借入意欲をそそることは、適合性の原則に反することになる。

- 問 9 個人情報保護法でいう「個人情報データベース等」には、顧客情報が記載された書類が整理されたファイルなど、個人情報を容易に検索可能としたものも含まれている。
- 問 10 個人情報取扱事業者は、個人情報保護法上の「個人データ」を安全に管理するためには、従業者だけではなく委託先の監督も行う必要がある。
- 問 11 個人情報保護法上の「個人データ」は、本人からの求めに応じて第三者への提供を停止することを条件に、必要事項をあらかじめ本人に通知またはホームページ上などで容易に知り得る状態に置くとともに、個人情報保護委員会に届け出たときは、本人の同意がなくても第三者に提供すること（いわゆるオプトアウト）が可能であるが、要配慮個人情報とは除かれる。
- 問 12 個人情報取扱事業者は、個人情報保護法上の「保有個人データ」の開示を拒否する場合、その拒否する理由を説明するよう努める必要はない。
- 問 13 返済期間が同一の場合、全期間固定金利型住宅ローンは、変動金利型住宅ローンよりも通常は当初の適用金利が高めに設定されている。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンについて、試算をもとに将来の金利改定後の返済額を顧客に説明すると誤解が生じる可能性があるため、あくまでも借入当初の返済額の説明のみにとどめるべきである。
- 問 15 多くの変動金利型住宅ローンは、毎回の返済額が 6 か月ごとに見直される。
- 問 16 全期間固定金利型と固定金利期間選択型を組み合わせる場合、全期間固定金利型の割合を小さくすると、金利上昇リスクは大きくなる。
- 問 17 住宅金融支援機構が民間金融機関と連携し、住宅取得等の資金を必要とする満 60 歳以上の方に融資する「リ・バース 60」では、担保評価額の 80%まで融資を受けることができる。

- 問 18 団体信用生命保険は、団信加入者である住宅ローン返済者が契約者となり、生命保険会社との間で、直接契約するものである。
- 問 19 フラット 35（買取型）の繰上返済できる最低返済額は、100 万円以上とされているが、インターネットサービスを利用すると、元金 10 万円以上からの繰上返済が可能である。
- 問 20 固定金利期間終了時に適用金利が上昇した場合、毎月返済額の増加を抑えるためには、金利変更時に「期間短縮型」の繰上返済を行うことが有効である。
- 問 21 「返済額軽減型」の繰上返済は、毎月の返済額を減らす一方、返済期間を延長する仕組みである。
- 問 22 同一条件の住宅ローンにおいて、一部繰上返済について「期間短縮型」と「返済額軽減型」の利息軽減効果を比較した場合、「期間短縮型」のほうが効果が大きい。
- 問 23 住宅ローンの返済中に金利上昇リスクを回避するための借換えを行う場合、残返済期間のすべてを固定金利にするだけでなく、残返済期間以内に今より固定金利期間を長くする借換えも効果がある。
- 問 24 民間住宅ローンでは最低勤続年数を定めている場合が多いが、借換えであれば独立・転職直後であっても融資が受けられやすい。
- 問 25 土地とともに住宅を取得した場合の消費税については、建物は課税されるが土地は非課税である。
- 問 26 住宅取得に際して、子が父親からの贈与に相続時精算課税制度を利用する場合、母親からの贈与に暦年課税制度を利用することはできない。

- 問 27 住宅ローン控除の対象となる中古住宅の築後年数は、耐火建築物以外の場合、築後 20 年以内である。
- 問 28 現在、比較的ゆとりのある家計でも、将来の支出増が見込まれる場合、毎月返済額が逡減する返済方法の提案として、元金均等返済があげられる。
- 問 29 夫または妻のいずれか一方の単独名義で住宅ローンを借りる場合、夫婦共同で返済していることを証明できれば、夫婦ともに住宅ローン控除を受けることができる。
- 問 30 住宅を売却し、買換える場合の買換え住宅ローンは、買換え物件の担保評価を超えた水準まで融資を受けることができる場合もあるが、この住宅ローンの取扱いの有無など金融機関ごとに確認する必要がある。

（続く）

【計 算 問 題】

以下の計算問題(問 31～問 40)について、①～③の中から最も近い数値を選び、その番号をマ
ークして解答してください。借入額等の算定にあたっては、「返済額早見表」（テキスト 基礎
編 第 5 章 [資料] 172～177 ページ）を使用してください。

年収 550 万円の Aさんは、2,500 万円を 10 年固定の固定金利期間選択型住宅ローンで返
済期間 30 年、元利均等返済（ボーナス返済なし）で借り入れる予定である。当初 10 年間の
金利は年 2.0%、固定金利期間終了後は店頭金利から年 1.0%引下げ、10 年経過時点の店頭
金利は年 4.0%、借入残高は 1,826 万円として、問 31～問 33 に答えよ。

なお、Aさんの年収は、借入時と変わらないものとする。

問 31 当初 10 年間の毎月返済額を求めよ。

- ① 105,975 円 ② 92,400 円 ③ 82,825 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 92,377 円 ② 101,270 円 ③ 110,656 円

問 33 10 年経過時点の Aさんの返済負担率は、おおむね何%か求めよ。

- ① 22 % ② 24 % ③ 27 %

（計算メモ欄）

【借入条件、年収等】

借 入 額：_____万円

金 利：10 年固定（固定金利期間終了後、店頭金利から年_____%引下げ）

（当初 10 年）年_____%、10 年経過後（店頭金利）年_____%

返 済 期 間：_____年

返 済 方 法：元利均等返済（ボーナス返済なし）

10 年経過後の借入残高：_____万円

年 収：_____万円

- 問 34 年収 450 万円のサラリーマンの B 夫さんは、共働きで年収 300 万円の妻 C 子さんを収入合算者として、D 銀行から返済期間 25 年の全期間固定金利型住宅ローンを元利均等返済（ボーナス返済なし）で借り入れる予定である。D 銀行の条件が、合算できる額は「合算者自身の収入全額」が対象で、返済負担率は 30%以内のときの「借入可能額」を 100 万円単位（100 万円未満切り捨て）で求めよ。

なお、D 銀行の返済額審査用の金利は年 4.0%とし、住宅の価額や借入限度額は考慮しなくてよい。

- ① 3,500 万円 ② 3,100 万円 ③ 2,800 万円
-

（計算メモ欄）

- 問 35 2019 年 1 月に住宅ローンを借り入れ、認定長期優良住宅に入居した E 夫さんは、2019 年分の確定申告を行い、住宅ローン控除手続きを行うとする場合、当該住宅ローン控除の対象となる住民税額から控除できる金額を求めよ。

なお、E 夫さんの所得税額が 14 万円、住民税額が 24 万円、年末の借入残高を 2,600 万円とし、本来の住宅ローン控除額が所得税額から控除しきれないことを前提とする。

また、E 夫さんは、住宅ローン控除の適用要件をすべて満たしており、所得税の課税総所得金額等の額に 7%を乗じた額は、136,500 円を上回るものとする。

- ① 12 万円 ② 14 万円 ③ 24 万円
-

（計算メモ欄）

下表は、次の前提条件における変動金利型住宅ローンの返済予定表である。

- (1) 借入額 2,600 万円
 (2) 当初金利 年 2.475%（半年ごとに適用金利を変更）
 (3) 返済期間 30 年（元利均等返済・毎月払い）
 (4) 毎月の返済額は 5 年間変更せず、5 年経過後の返済額は変更前の 1.25 倍以内。
 これについて、問 36 および問 37 に答えよ。

問 36 43 回目以降（3 年 6 か月経過後）に適用金利が年 5.0% となり、支払利息が返済当初 5 年間固定されている毎月返済額を超えたため、未払利息が発生している。この 43～48 回の「未払利息の合計額」（A の部分）を求めよ。

- ① 8,868 円 ② 9,204 円 ③ 9,546 円

問 37 61 回目（5 年経過後）の返済時から適用金利が年 5.0% となり、かつ、返済期間を変更せず返済額の見直しが行われた結果、未払利息の発生はなくなった。このときの「61 回目の返済額合計」（B の部分＝元金と利息の合計額）を求めよ。

なお、61 回目の返済では、未払利息は精算しないものとする。

- ① 145,735 円 ② 132,915 円 ③ 127,991 円

返済予定表

（単位：円）

年数	回数	適用金利	元金	利息	未払利息	返済額合計	借入残高
30	360	-	-	-	-	-	26,000,000
1	1	2.475%	48,768	53,625		102,393	25,951,232
1	2	2.475%	48,869	53,524		102,393	25,902,363
(途中省略)							
3	35	4.200%	14,938	87,455		102,393	24,972,271
3	36	4.200%	14,991	87,402		102,393	24,957,280
4	37	4.700%	4,644	97,749		102,393	24,952,636
4	38	4.700%	4,662	97,731		102,393	24,947,974
4	39	4.700%	4,681	97,712		102,393	24,943,293
4	40	4.700%	4,699	97,694		102,393	24,938,594
4	41	4.700%	4,717	97,676		102,393	24,933,877
4	42	4.700%	4,736	97,657		102,393	24,929,141
4	43	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	44	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	45	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	46	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	47	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	48	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	49	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	50	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	51	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	52	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	53	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	54	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	55	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	56	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	57	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	58	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	59	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	60	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
6	61	5.000%	(省略)	(省略)		102,393	24,929,141
(以下省略)							

（計算メモ欄）

問 38 下表は、借入額 3,000 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 25 年の元利均等返済・毎月払いの返済予定表である。この表において 61 回目の返済とともに約 100 万円（1,033,703 円）を「期間短縮型」の方法で繰上返済する場合、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 816,000 円 ② 823,000 円 ③ 831,000 円

返済予定表

(単位：円)

回数	適用金利	元金	利息	返済額合計	借入残高
300	－	－	－	－	30,000,000
(途中省略)					
57	3.000%	77,358	64,905	142,263	25,884,873
58	3.000%	77,551	64,712	142,263	25,807,322
59	3.000%	77,745	64,518	142,263	25,729,577
60	3.000%	77,940	64,323	142,263	25,651,637
61	3.000%	78,134	64,129	142,263	25,573,503
62	3.000%	78,330	63,933	142,263	25,495,173
63	3.000%	78,526	63,737	142,263	25,416,647
64	3.000%	78,722	63,541	142,263	25,337,925
65	3.000%	78,919	63,344	142,263	25,259,006
66	3.000%	79,116	63,147	142,263	25,179,890
67	3.000%	79,314	62,949	142,263	25,100,576
68	3.000%	79,512	62,751	142,263	25,021,064
69	3.000%	79,711	62,552	142,263	24,941,353
70	3.000%	79,910	62,353	142,263	24,861,443
71	3.000%	80,110	62,153	142,263	24,781,333
72	3.000%	80,310	61,953	142,263	24,701,023
73	3.000%	80,511	61,752	142,263	24,620,512
74	3.000%	80,712	61,551	142,263	24,539,800
75	3.000%	80,914	61,349	142,263	24,458,886
76	3.000%	81,116	61,147	142,263	24,377,770
77	3.000%	81,319	60,944	142,263	24,296,451
78	3.000%	81,522	60,741	142,263	24,214,929
79	3.000%	81,726	60,537	142,263	24,133,203
80	3.000%	81,930	60,333	142,263	24,051,273
81	3.000%	82,135	60,128	142,263	23,969,138
82	3.000%	82,341	59,922	142,263	23,886,797
83	3.000%	82,547	59,716	142,263	23,804,250
84	3.000%	82,753	59,510	142,263	23,721,497
85	3.000%	82,960	59,303	142,263	23,638,537
(以下省略)					

（計算メモ欄）

問 39 下表は、借入額 3,000 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 20 年の元利均等返済・毎月払いの返済予定表である。この表において 168 回目の返済とともに 200 万円を「返済額軽減型」の方法で繰上返済する場合、繰上返済後の毎月返済額を概算で求めよ。

- ① 136,000 円 ② 139,900 円 ③ 142,900 円

問 40 問 39 の繰上返済により、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 約 25 万円 ② 約 22 万円 ③ 約 19 万円

返済予定表

(単位：円)

回数	適用金利	元金	利息	返済額合計	借入残高
240	－	－	－	－	30,000,000
(途中省略)					
166	3.000%	137,966	28,413	166,379	11,227,481
167	3.000%	138,311	28,068	166,379	11,089,170
168	3.000%	138,657	27,722	166,379	10,950,513
169	3.000%	139,003	27,376	166,379	10,811,510
170	3.000%	139,351	27,028	166,379	10,672,159
171	3.000%	139,699	26,680	166,379	10,532,460
172	3.000%	140,048	26,331	166,379	10,392,412
173	3.000%	140,398	25,981	166,379	10,252,014
174	3.000%	140,749	25,630	166,379	10,111,265
175	3.000%	141,101	25,278	166,379	9,970,164
176	3.000%	141,454	24,925	166,379	9,828,710
177	3.000%	141,808	24,571	166,379	9,686,902
178	3.000%	142,162	24,217	166,379	9,544,740
179	3.000%	142,518	23,861	166,379	9,402,222
180	3.000%	142,874	23,505	166,379	9,259,348
181	3.000%	143,231	23,148	166,379	9,116,117
182	3.000%	143,589	22,790	166,379	8,972,528
183	3.000%	143,948	22,431	166,379	8,828,580
184	3.000%	144,308	22,071	166,379	8,684,272
185	3.000%	144,669	21,710	166,379	8,539,603
186	3.000%	145,030	21,349	166,379	8,394,573
187	3.000%	145,393	20,986	166,379	8,249,180
188	3.000%	145,757	20,622	166,379	8,103,423
189	3.000%	146,121	20,258	166,379	7,957,302
190	3.000%	146,486	19,893	166,379	7,810,816
191	3.000%	146,852	19,527	166,379	7,663,964
192	3.000%	147,220	19,159	166,379	7,516,744
193	3.000%	147,588	18,791	166,379	7,369,156
194	3.000%	147,957	18,422	166,379	7,221,199
(以下省略)					

（計算メモ欄）

効果測定実施後回収

受講番号

					-			
--	--	--	--	--	---	--	--	--

住宅金融普及協会
住宅ローンアドバイザー養成講座（応用編）
 効果測定問題

◆開始前の注意事項

- 1 問題用紙（本冊子）は、効果測定監督者の指示があるまで開かないでください。
- 2 問題用紙（本冊子）の上段に受講番号を記入してください。
- 3 マークシートの記入にはHBの鉛筆またはシャープペンシルを使用してください。ボールペンやサインペンを使用することはできません。
- 4 マークシートの上段に受講会場名及び氏名を記入し、その下の「応用」の部分を○で囲み、受講日の欄に本日の日付を記入してください。
- 5 受講番号の欄の右側6桁には「0」が印刷されていますので、受講票（受験票）に記載されている7桁の受講番号を左の欄から順に記入し、その数字と同じ箇所をマークしてください。特に「0」（ゼロ）、「1」（イチ）の記入にはご注意ください。
- 6 問題は、2019年4月1日現在施行の法令等に基づいて、50分間で解答してください。
- 7 問題は、択一式40問です。
- 8 各問題について正答と思われる選択肢の番号をしっかりと黒く塗りつぶしてください。
- 9 解答を訂正する場合は、鉛筆の跡が残らないように消しゴムできれいに消してから訂正してください。消し方が不十分な場合は、2つ以上マークしたものとして正解となりません。
- 10 計算には、電卓を使用することができます。ただし、プログラム機能を内蔵した金融電卓・ローン電卓等や携帯電話（スマートフォン・タブレットを含む）の電卓機能については使用禁止とします。
- 11 解答に際しては、講座で使用了テキストを参照していただいて構いません。
- 12 問題について、乱丁・落丁・印刷不鮮明に関する質問以外はお受けできません。問題の内容及び配点に関する質問には、一切お答えすることができません。
- 13 携帯電話は、電源を切り、カバン等へおしまいください。
- 14 机の上には、講座で使用了テキスト、受講票（受験票）、筆記用具、電卓以外は置かないでください。

◆退室時の注意事項

- 1 問題用紙（本冊子）は効果測定終了後に全て回収します。なお、問題用紙（本冊子）をお持ち帰りになった場合は、採点を行わず「不合格」とします。
- 2 解答時間は50分間ですが、解答を終えられた方から退室することができます。
- 3 退室の際は、忘れ物のないよう荷物を持って、問題用紙（本冊子）及びマークシートを効果測定監督者に直接手渡しして、退室してください。
- 4 効果測定開始から50分間が経過した時点で、問題用紙（本冊子）及びマークシートを回収しますので、終了の合図があるまでの間、しばらく着席のままお待ち願います。

この問題用紙はお持ち帰りになれません。問題用紙をお持ち帰りになられた受講者については、マークシートが提出されても採点を行いません。

* 無断で複写・複製する行為を禁じます。

【正 誤 問 題】

次の設問（問 1～問 30）について、正しい記述には「①」を、誤った記述には「②」をマークして解答してください。

- 問 1 フラット 35（買取型）は、住宅ローンの借換えを目的として、利用することはできない。
- 問 2 フラット 35（買取型）は、借入対象住宅に火災保険を付保する場合、住宅金融支援機構の特約火災保険を付保しなければならない。
- 問 3 全期間固定金利型や 10 年以上の長期間の固定金利期間選択型の住宅ローンは、「10 年物国債利回り」に代表される長期金利に連動する傾向が強い。
- 問 4 金融機関による審査は当初の返済額を基準に行われるので、元金均等返済の場合の借入可能額は、元利均等返済より多くなる。
- 問 5 コンプライアンスとは、経営者が法令や社内の行動規範等を順守することを意味し、従業員はその対象とされていない。
- 問 6 事業者の一定の行為により消費者が誤認または困惑した場合、消費者契約法にもとづき、消費者は契約の申込みまたはその承諾の意思表示を取り消すことができる。
- 問 7 「住宅金融普及協会住宅ローンアドバイザー倫理・行為規範」によれば、住宅ローンアドバイザーは、繰上返済の可否やその手数料について、顧客が十分に理解できるよう金銭消費貸借契約を締結する前までに、適切に説明する必要がある。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーは、常に住宅ローンにおける「適合性の原則」を意識し、住宅ローンの借入額や返済計画が適正であるかをアドバイスしなければならない。

- 問 9 メールアドレスについて、例えば example 社に所属するヤマダタロウのメールアドレスであることが分かるような場合 (Yamada_Taro@example.com) は、特定の個人を識別できるので、個人情報保護法上の「個人情報」に該当する。
- 問 10 個人情報保護法上、「個人データ」を本人の同意なく第三者に提供することは、一切の例外なく、認められていない。
- 問 11 グループ企業間での利用のように、個人情報保護法上の「個人データ」をあらかじめ範囲を定めた特定の者との間で共同利用する場合、必要事項をあらかじめ本人に通知または容易に知り得る状態にしておけば、特定の者への提供は第三者提供にあたらぬ。
- 問 12 「保有個人データ」の開示を求められた場合、個人情報保護法上、個人情報取扱事業者の業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがあるときでも、常の開示しなければならない。
- 問 13 返済期間が同一の場合、全期間固定金利型住宅ローンは、一般的に短期の固定金利期間選択型住宅ローンより当初の適用金利が高めに設定されている。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンの固定金利期間終了後に変動金利型を選択する場合、金利変動型を選択した後に金利が変動すると未払利息が発生する可能性がある。
- 問 15 変動金利型住宅ローンの多くは、毎回の返済額が 5 年ごとに見直される。
- 問 16 全期間固定金利型と短期の固定金利期間選択型を組み合わせる場合、全期間固定金利型の割合を小さくすることが金利上昇リスクの軽減になる。
- 問 17 住宅金融支援機構が民間金融機関と連携し、住宅取得等の資金を必要とする満 60 歳以上の方に融資する「リ・バース 60」では、その返済方法として、元利均等返済又は元利均等返済を選択することができる。

- 問 18 団体信用生命保険の特約料は、税法上、生命保険料控除の対象とされていない。
- 問 19 住宅ローンの繰上返済手数料は、インターネットを利用して手続きをする場合に無料としている金融機関がある。
- 問 20 「期間短縮型」の繰上返済は、繰上返済する額のすべてが元金の返済にあてられ、返済期間が短縮されるが、短縮される期間分の利息が軽減されるわけではない。
- 問 21 固定金利期間終了後に適用金利が上昇する場合、「返済額軽減型」の繰上返済を行えば毎月の返済額を抑えることができる。
- 問 22 固定金利期間選択型住宅ローンの固定金利期間終了時において繰上返済を行う場合、金利上昇に伴う返済額がさほど増加しなければ「期間短縮型」、一方、返済額の増加が大きければ「返済額軽減型」というように、「期間短縮型」ばかりにこだわらず柔軟に検討することが必要である。
- 問 23 金利の低い住宅ローンへの借換えにより、当面の金利を下げても、それが借換え前の住宅ローンより将来的に金利上昇リスクが高まるような商品の場合、確実に総返済額を抑えられるとは限らない。
- 問 24 住宅ローンの借換えの場合、延滞なく返済が行われていれば、担保評価の減額や収入の減少があっても融資を断られることはない。
- 問 25 建物の購入金額、工事請負契約、仲介手数料には消費税が課税されるが、土地の売買については消費税が課税されない。
- 問 26 子が親からの贈与に相続時精算課税制度を利用する場合、子が親から贈与を受ける回数に制限はない。

- 問 27 住宅ローン控除の対象となる中古住宅の築後年数は、耐火建築物以外の場合、築後 25 年以内である。
- 問 28 子供の教育費負担が将来重くなることが見込まれる場合、金利上昇リスクのない全期間固定型住宅ローンを選択肢として提案することが望ましい。
- 問 29 共働き夫婦で 2 人で返済していく場合のローンの組み方には、「夫または妻の単独名義で借り入れる」組み方と「妻(夫) が収入合算者となって返済する」組み方の 2 通りに限定される。
- 問 30 フラット 35（買取型）は、定期借地権の取得費として、権利金、保証金、敷金を融資の対象としているが、前払賃料は融資の対象としていない。

（続く）

【計 算 問 題】

以下の計算問題(問 31～問 40)について、①～③の中から最も近い数値を選び、その番号をマ
ークして解答してください。借入額等の算定にあたっては、「返済額早見表」（テキスト 基礎
編 第 5 章 [資料] 172～177 ページ）を使用してください。

年収 550 万円の Aさんは、2,500 万円を 10 年固定の固定金利期間選択型住宅ローンで返
済期間 25 年、元利均等返済（ボーナス返済なし）で借り入れる予定である。当初 10 年間の
金利は年 2.0%、固定金利期間終了後は店頭金利から年 1.0%引下げ、10 年経過時点の店頭
金利は年 4.0%、借入残高は 1,646 万円として、問 31～問 33 に答えよ。

なお、Aさんの年収は、借入時と変わらないものとする。

問 31 当初 10 年間の毎月返済額を求めよ。

- ① 82,825 円 ② 92,400 円 ③ 105,975 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 105,920 円 ② 113,673 円 ③ 121,755 円

問 33 10 年経過時点の Aさんの返済負担率は、おおむね何%か求めよ。

- ① 25 % ② 27 % ③ 30 %

（計算メモ欄）

【借入条件、年収等】

借 入 額：_____万円

金 利：10 年固定（固定金利期間終了後、店頭金利から年_____%引下げ）

（当初 10 年）年_____%、10 年経過後（店頭金利）年_____%

返 済 期 間：_____年

返 済 方 法：元利均等返済（ボーナス返済なし）

10 年経過後の借入残高：_____万円

年 収：_____万円

- 問 34 年収 450 万円のサラリーマンの B 夫さんは、共働きで年収 300 万円の妻 C 子さんを収入合算者として、D 銀行から返済期間 30 年の全期間固定金利型住宅ローンを元利均等返済（ボーナス返済なし）で借り入れる予定である。D 銀行の条件が、合算できる額は「合算者自身の収入全額」が対象で、返済負担率は 30%以内のときの「借入可能額」を 100 万円単位（100 万円未満切り捨て）で求めよ。

なお、D 銀行の返済額審査用の金利は年 4.0%とし、住宅の価額や借入限度額は考慮しなくてよい。

- ① 3,100 万円 ② 3,500 万円 ③ 3,900 万円
-

（計算メモ欄）

- 問 35 2019 年 1 月に住宅ローンを借り入れ、認定長期優良住宅に入居した E 夫さんは、2019 年分の確定申告を行い、住宅ローン控除手続きを行うとする場合、当該住宅ローン控除の対象となる住民税額から控除できる金額を求めよ。

なお、E 夫さんの所得税額が 14 万円、住民税額が 24 万円、年末の借入残高を 2,700 万円とし、本来の住宅ローン控除額が所得税額から控除しきれないことを前提とする。

また、E 夫さんは、住宅ローン控除の適用要件をすべて満たしており、所得税の課税総所得金額等の額に 7%を乗じた額は、136,500 円を上回るものとする。

- ① 24 万円 ② 14 万円 ③ 13 万円
-

（計算メモ欄）

下表は、次の前提条件における変動金利型住宅ローンの返済予定表である。

- (1) 借入額 2,700 万円
 (2) 当初金利 年 2.475% (半年ごとに適用金利を変更)
 (3) 返済期間 30 年 (元利均等返済・毎月払い)
 (4) 毎月の返済額は 5 年間変更せず、5 年経過後の返済額は変更前の 1.25 倍以内。
 これについて、問 36 および問 37 に答えよ。

問 36 43 回目以降（3 年 6 か月経過後）に適用金利が年 5.0% となり、支払利息が返済当初 5 年間固定されている毎月返済額を超えたため、未払利息が発生している。この 43～48 回の「未払利息の合計額」（A の部分）を求めよ。

- ① 8,868 円 ② 9,204 円 ③ 9,546 円

問 37 61 回目（5 年経過後）の返済時から適用金利が年 5.0% となり、かつ、返済期間を変更せず返済額の見直しが行われた結果、未払利息の発生はなくなった。このときの「61 回目の返済額合計」（B の部分＝元金と利息の合計額）を求めよ。

なお、61 回目の返済では、未払利息は精算しないものとする。

- ① 127,991 円 ② 132,915 円 ③ 151,340 円

返済予定表

(単位：円)

年数	回数	適用金利	元金	利息	未払利息	返済額合計	借入残高
30	360	-	-	-	-	-	27,000,000
1	1	2.475%	50,645	55,687		106,332	26,949,355
1	2	2.475%	50,749	55,583		106,332	26,898,606
(途中省略)							
3	35	4.200%	15,514	90,818		106,332	25,932,714
3	36	4.200%	15,568	90,764		106,332	25,917,146
4	37	4.700%	4,824	101,508		106,332	25,912,322
4	38	4.700%	4,843	101,489		106,332	25,907,479
4	39	4.700%	4,862	101,470		106,332	25,902,617
4	40	4.700%	4,881	101,451		106,332	25,897,736
4	41	4.700%	4,900	101,432		106,332	25,892,836
4	42	4.700%	4,919	101,413		106,332	25,887,917
4	43	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	44	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	45	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	46	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	47	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	48	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	49	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	50	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	51	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	52	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	53	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	54	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	55	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	56	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	57	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	58	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	59	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	60	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
6	61	5.000%	(省略)	(省略)		B	(省略)
(以下省略)							

（計算メモ欄）

問 38 下表は、借入額 3,000 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 25 年の元利均等返済・毎月払いの返済予定表である。この表において 55 回目の返済とともに約 100 万円（1,018,332 円）を「期間短縮型」の方法で繰上返済する場合、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 816,000 円 ② 823,000 円 ③ 831,000 円

返済予定表

(単位：円)

回数	適用金利	元金	利息	返済額合計	借入残高
300	—	—	—	—	30,000,000
(途中省略)					
51	3.000%	76,208	66,055	142,263	26,346,137
52	3.000%	76,398	65,865	142,263	26,269,739
53	3.000%	76,589	65,674	142,263	26,193,150
54	3.000%	76,781	65,482	142,263	26,116,369
55	3.000%	76,973	65,290	142,263	26,039,396
56	3.000%	77,165	65,098	142,263	25,962,231
57	3.000%	77,358	64,905	142,263	25,884,873
58	3.000%	77,551	64,712	142,263	25,807,322
59	3.000%	77,745	64,518	142,263	25,729,577
60	3.000%	77,940	64,323	142,263	25,651,637
61	3.000%	78,134	64,129	142,263	25,573,503
62	3.000%	78,330	63,933	142,263	25,495,173
63	3.000%	78,526	63,737	142,263	25,416,647
64	3.000%	78,722	63,541	142,263	25,337,925
65	3.000%	78,919	63,344	142,263	25,259,006
66	3.000%	79,116	63,147	142,263	25,179,890
67	3.000%	79,314	62,949	142,263	25,100,576
68	3.000%	79,512	62,751	142,263	25,021,064
69	3.000%	79,711	62,552	142,263	24,941,353
70	3.000%	79,910	62,353	142,263	24,861,443
71	3.000%	80,110	62,153	142,263	24,781,333
72	3.000%	80,310	61,953	142,263	24,701,023
73	3.000%	80,511	61,752	142,263	24,620,512
74	3.000%	80,712	61,551	142,263	24,539,800
75	3.000%	80,914	61,349	142,263	24,458,886
76	3.000%	81,116	61,147	142,263	24,377,770
77	3.000%	81,319	60,944	142,263	24,296,451
78	3.000%	81,522	60,741	142,263	24,214,929
79	3.000%	81,726	60,537	142,263	24,133,203
(以下省略)					

（計算メモ欄）

問 39 下表は、借入額 3,000 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 20 年の元利均等返済・毎月払いの返済予定表である。この表において 144 回目の返済とともに 200 万円を「返済額軽減型」の方法で繰上返済する場合、繰上返済後の毎月返済額を概算で求めよ。

- ① 136,000 円 ② 139,900 円 ③ 142,900 円

問 40 問 39 の繰上返済により、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 約 25 万円 ② 約 22 万円 ③ 約 19 万円

返済予定表

(単位：円)

回数	適用金利	元金	利息	返済額合計	借入残高
240	－	－	－	－	30,000,000
(途中省略)					
142	3.000%	129,941	36,438	166,379	14,445,415
143	3.000%	130,266	36,113	166,379	14,315,149
144	3.000%	130,592	35,787	166,379	14,184,557
145	3.000%	130,918	35,461	166,379	14,053,639
146	3.000%	131,245	35,134	166,379	13,922,394
147	3.000%	131,574	34,805	166,379	13,790,820
148	3.000%	131,902	34,477	166,379	13,658,918
149	3.000%	132,232	34,147	166,379	13,526,686
150	3.000%	132,563	33,816	166,379	13,394,123
151	3.000%	132,894	33,485	166,379	13,261,229
152	3.000%	133,226	33,153	166,379	13,128,003
153	3.000%	133,559	32,820	166,379	12,994,444
154	3.000%	133,893	32,486	166,379	12,860,551
155	3.000%	134,228	32,151	166,379	12,726,323
156	3.000%	134,564	31,815	166,379	12,591,759
157	3.000%	134,900	31,479	166,379	12,456,859
158	3.000%	135,237	31,142	166,379	12,321,622
159	3.000%	135,575	30,804	166,379	12,186,047
160	3.000%	135,914	30,465	166,379	12,050,133
161	3.000%	136,254	30,125	166,379	11,913,879
162	3.000%	136,595	29,784	166,379	11,777,284
163	3.000%	136,936	29,443	166,379	11,640,348
164	3.000%	137,279	29,100	166,379	11,503,069
165	3.000%	137,622	28,757	166,379	11,365,447
166	3.000%	137,966	28,413	166,379	11,227,481
167	3.000%	138,311	28,068	166,379	11,089,170
168	3.000%	138,657	27,722	166,379	10,950,513
169	3.000%	139,003	27,376	166,379	10,811,510
170	3.000%	139,351	27,028	166,379	10,672,159
(以下省略)					

（計算メモ欄）

2019年度第1回住宅ローンアドバイザー養成講座(集合研修コース)
応用編効果測定 解答

2019年4月26日(金)実施	
問	解答
1	2
2	2
3	2
4	1
5	2
6	2
7	1
8	2
9	2
10	1
11	1
12	1
13	1
14	1
15	2
16	1
17	1
18	2
19	2
20	2
21	1
22	2
23	1
24	2
25	1
26	2
27	2
28	1
29	1
30	1
31	3
32	2
33	2
34	3
35	2
36	1
37	3
38	2
39	3
40	1

効果測定実施後回収

受講番号

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

住宅金融普及協会
住宅ローンアドバイザー養成講座（応用編）
効果測定問題

◆開始前の注意事項

- 1 問題用紙（本冊子）は、効果測定監督者の指示があるまで開かないでください。
- 2 問題用紙（本冊子）の上段に受講番号を記入してください。
- 3 マークシートの記入にはHBの鉛筆またはシャープペンシルを使用してください。ボールペンやサインペンを使用することはできません。
- 4 マークシートの上段に受講会場名及び氏名を記入し、その下の「応用」の部分を○で囲み、受講日の欄に本日の日付を記入してください。
- 5 受講番号の欄の右側6桁には「0」が印刷されていますので、受講票（受験票）に記載されている7桁の受講番号を左の欄から順に記入し、その数字と同じ箇所をマークしてください。特に「0」（ゼロ）、「1」（イチ）の記入にはご注意ください。
- 6 問題は、2019年4月1日現在施行の法令等に基づいて、50分間で解答してください。
- 7 問題は、択一式40問です。
- 8 各問題について正答と思われる選択肢の番号をしっかりと黒く塗りつぶしてください。
- 9 解答を訂正する場合は、鉛筆の跡が残らないように消しゴムできれいに消してから訂正してください。消し方が不十分な場合は、2つ以上マークしたものとして正解となりません。
- 10 計算には、電卓を使用することができます。ただし、プログラム機能を内蔵した金融電卓・ローン電卓等や携帯電話（スマートフォン・タブレットを含む）の電卓機能については使用禁止とします。
- 11 解答に際しては、講座で使用したテキストを参照していただいて構いません。
- 12 問題について、乱丁・落丁・印刷不鮮明に関する質問以外はお受けできません。問題の内容及び配点に関する質問には、一切お答えすることができません。
- 13 携帯電話は、電源を切り、カバン等へおしまいください。
- 14 机の上には、講座で使用したテキスト、受講票（受験票）、筆記用具、電卓以外は置かないでください。

◆退室時の注意事項

- 1 問題用紙（本冊子）は効果測定終了後に全て回収します。なお、問題用紙（本冊子）をお持ち帰りになった場合は、採点を行わず「不合格」とします。
- 2 解答時間は50分間ですが、解答を終えられた方から退室することができます。
- 3 退室の際は、忘れ物のないよう荷物を持って、問題用紙（本冊子）及びマークシートを効果測定監督者に直接手渡しして、退室してください。
- 4 効果測定開始から50分間が経過した時点で、問題用紙（本冊子）及びマークシートを回収しますので、終了の合図があるまでの間、しばらく着席のままお待ち願います。

この問題用紙はお持ち帰りになれません。問題用紙をお持ち帰りになられた受講者については、マークシートが提出されても採点を行いません。

* 無断で複写・複製する行為を禁じます。

【正 誤 問 題】

次の設問（問1～30）について、正しい記述には「①」を、誤った記述には「②」をマークして解答してください。

- 問1 フラット35（買取型）の適用金利は、取扱金融機関で異なることはなく、全国一律となっている。
- 問2 フラット35（買取型）は、新築住宅の建設や購入、中古住宅の購入時に利用できるが、借換融資としては利用できない。
- 問3 会社役員が民間住宅ローンを利用する場合、個人の収入が一定にあれば、会社の決算状況により借入れ可否を左右されることは一切ない。
- 問4 元金均等返済は、毎月一定の元金に残元金に対しての利息額を上乗せして支払う返済方法であり、毎月の返済額は次第に少なくなる。
- 問5 コンプライアンスは、それぞれの企業や業種が抱えるリスクやルールによって異なることなく、社会一般の普遍的な法令、規範の順守をいう。
- 問6 住宅ローンアドバイザーは、顧客の知識、経験および財産の状況等に配慮した説明方法により、最良と思われる住宅ローンを一つ選択し、具体的に説明・アドバイスを行う必要がある。
- 問7 住宅ローンアドバイザーが、提携ローンとしてのメリットを提供できる金融機関をあらかじめ明示しておくことは、顧客の住宅ローン選択のための判断材料としても不可欠である。
- 問8 住宅ローン借入者の本人確認は金融機関が担うこととされているため、住宅ローンアドバイザーは、顧客にアドバイスを行うにあたり、必ずしも本人確認を行う必要はない。

- 問 9 アンケートの戻りはがきで、氏名、住所等で分類整理されていない状態のものでも、個人情報保護法上の「個人情報データベース等」に該当する。
- 問 10 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、個人情報を取得するにあたって、できる限り具体的に利用目的を特定し、本人に通知または公表しなければならない。
- 問 11 「個人データ」の取扱いを外部に委託する場合は、第三者提供にあたらないため、本人の同意なく委託事業者に「個人データ」を提供することができるが、委託事業者に対しては、必要かつ適切な監督を行わなければならない。
- 問 12 個人情報保護法では、本人から「保有個人データ」の開示を求められたとき、当該「個人情報取扱事業者」の業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがある場合には、開示しないことができる。
- 問 13 全期間固定金利型住宅ローンは、借入当初から完済までの毎月返済額と総返済額が確定するため、計画的な家計管理がしやすい。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンは、固定金利期間終了後に金利上昇による返済額の変動に対応できる人に向いている。
- 問 15 多くの変動金利型住宅ローンは、金利は1年ごとに見直されるが、毎回の返済額が5年ごとに見直される。
- 問 16 全期間固定金利型と短期の固定金利期間選択型を組み合わせる場合、短期の固定金利期間選択型の割合を小さくすることが金利上昇リスクの軽減になる。
- 問 17 金利タイプや返済期間、金利優遇幅などが異なる住宅ローンを比較する場合、対象となる住宅ローンの総返済額の試算による比較を行うことが必要である。

- 問 18 団体信用生命保険の保険料は、税法上、生命保険料控除の対象とされている。
- 問 19 繰上返済を行う場合、フラット 35 も含めて繰上返済手数料が必ず必要となるため、繰上返済をこまめに行う希望のある者にとっては、その費用にも注意して住宅ローンを選ぶことが必要である。
- 問 20 固定金利期間選択型住宅ローンの固定金利期間終了時に、適用金利が上昇し、毎月の返済額が増加する場合には、「期間短縮型」の繰上返済を行うことにより毎月の返済額を抑えることができる。
- 問 21 「返済額軽減型」の繰上返済は、原則として返済期間を変えずに毎月の返済額を減らす方法である。
- 問 22 一部繰上返済は、一定期間分の元金と利息をまとめて返済する仕組みである。
- 問 23 変動金利型や短期の固定金利期間選択型の将来の金利上昇リスクを回避する方法の 1 つに、金利の低いうちに全期間固定金利型への借換えがある。
- 問 24 当初は自己居住用だったが、転勤や結婚などにより転居し、借入先金融機関の承諾を得て、賃貸に出した場合、収益物件とみなされても、住宅ローンとしての借換えに一切問題はない。
- 問 25 住宅ローンの抵当権設定時にかかる登録免許税は、債権金額に税率を掛けて算出される。
- 問 26 相続時精算課税制度を利用する場合、親から贈与を受ける回数に制限がある。

- 問 27 住宅ローン控除は所得税から税額控除するものであり、個人住民税から税額控除されることはない。
- 問 28 将来、子供の教育費負担が重くなると想定される場合、全期間固定金利型の住宅ローンや、教育費負担のなくなる期間までの期間選択型の住宅ローンが候補となる。
- 問 29 夫婦がそれぞれの名義で別々の金融機関から住宅ローンの借入れを希望しても、各々の金融機関の抵当権順位で合意がとれず、借入れできない場合がある。
- 問 30 注文住宅を建築する場合、請負業者によっては、出来高払いでその都度支払いを求められるケースもあるので、中間資金が必要な時期・金額についてあらかじめ確認しておく必要がある。

(続く)

【計 算 問 題】

以下の計算問題(問 31～問 40)について、①～③の中から最も近い数値を選び、その番号をマ
ークして解答してください。借入額等の算定にあたっては、「返済額早見表」(テキスト 基礎
編 第 5 章 [資料] 172～177 ページ)を使用してください。

年収 400 万円の Aさんは、2,500 万円を 5 年固定の固定金利期間選択型住宅ローンで返済
期間 35 年、元利均等返済(ボーナス返済なし)で借り入れる予定である。当初 5 年間の金
利は年 2.0%、固定金利期間終了後は店頭金利から年 1.0%引下げ、5 年経過時点の店頭金
利は年 4.0%、借入残高は 2,241 万円として、問 31～問 33 に答えよ。

なお、Aさんの年収は、5 年経過時点では借入時と変わらないものとする。

問 31 当初 5 年間の毎月返済額を求めよ。

- ① 105,975 円 ② 92,400 円 ③ 82,825 円

問 32 5 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 82,827 円 ② 94,480 円 ③ 106,985 円

問 33 5 年経過時点の Aさんの返済負担率は、おおむね何%か求めよ。

- ① 25 % ② 28 % ③ 32 %

(計算メモ欄)

【借入条件、年収等】

借 入 額：_____万円

金 利：5 年固定(固定金利期間終了後、店頭金利から年_____%引下げ)
(当初 5 年) 年_____%、5 年経過後(店頭金利) 年_____%

返 済 期 間：_____年

返 済 方 法：元利均等返済(ボーナス返済なし)

5 年経過後の借入残高：_____万円

年 収：_____万円

- 問 34 年収 400 万円のサラリーマンのB夫さんは、共働きで年収 250 万円の妻C子さんを収入合算者として、D銀行から返済期間 30 年の全期間固定金利型住宅ローンを元利均等返済（ボーナス返済なし）で借り入れる予定である。D銀行の条件が、合算できる額は「合算者自身の収入全額」が対象で、返済負担率は 30%以内のときの「借入可能額」を 100 万円単位（100 万円未満切り捨て）で求めよ。

なお、D銀行の返済額審査用の金利は年 4.0%とし、住宅の価額や借入限度額は考慮しなくてよい。

- ① 2,800 万円 ② 3,000 万円 ③ 3,400 万円

（計算メモ欄）

- 問 35 平成 31 年(2019 年) 1 月に住宅ローンを借り入れ、認定長期優良住宅に入居したE夫さんは、平成 31 年分の確定申告を行い、住宅ローン控除手続きを行うとする場合、当該住宅ローン控除の対象となる住民税額から控除できる金額を求めよ。

なお、E夫さんの所得税額が 17 万円、住民税額が 27 万円、年末の借入残高を 2,800 万円とし、本来の住宅ローン控除額が所得税額から控除しきれないことを前提とする。

また、E夫さんは、住宅ローン控除の適用要件をすべて満たしており、所得税の課税総所得金額等の額に 7%を乗じた額は、136,500 円を上回るものとする。

- ① 10 万円 ② 11 万円 ③ 12 万円

（計算メモ欄）

下表は、次の前提条件における変動金利型住宅ローンの返済予定表である。

- (1)借入額 2,000万円
 (2)当初金利 年2.475% (半年ごとに適用金利を変更)
 (3)返済期間 30年 (元利均等返済・毎月払い)
 (4)毎月の返済額は5年間変更せず、5年経過後の返済額は変更前の1.25倍以内。
 これについて、問36および問37に答えよ。

問36 43回目以降(3年6か月経過後)に適用金利が年5.0%となり、支払利息が返済当初5年間固定されている毎月返済額を超えたため、未払利息が発生している。この43～48回の「未払利息の合計額」(Aの部分)を求めよ。

- ① 6,822 円 ② 7,164 円 ③ 7,506 円

問37 61回目(5年経過後)の返済時から適用金利が年5.0%となり、かつ、返済期間を変更せず返済額の見直しが行われた結果、未払利息の発生はなくなった。このときの「61回目の返済額合計」(Bの部分=元金と利息の合計額)を求めよ。

なお、61回目の返済では、未払利息は精算しないものとする。

- ① 112,104 円 ② 103,377 円 ③ 98,455 円

返済予定表

(単位:円)

年数	回数	適用金利	元金	利息	未払利息	返済額合計	借入残高
30	360	-	-	-	-	-	20,000,000
1	1	2.475%	37,514	41,250		78,764	19,962,486
1	2	2.475%	37,592	41,172		78,764	19,924,894
(途中省略)							
3	35	4.200%	11,491	67,273		78,764	19,209,430
3	36	4.200%	11,531	67,233		78,764	19,197,899
4	37	4.700%	3,573	75,191		78,764	19,194,326
4	38	4.700%	3,587	75,177		78,764	19,190,739
4	39	4.700%	3,601	75,163		78,764	19,187,138
4	40	4.700%	3,615	75,149		78,764	19,183,523
4	41	4.700%	3,629	75,135		78,764	19,179,894
4	42	4.700%	3,643	75,121		78,764	19,176,251
4	43	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	44	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	45	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	46	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	47	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	48	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	49	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	50	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	51	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	52	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	53	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	54	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	55	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	56	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	57	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	58	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	59	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	60	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
6	61	5.000%	(省略)	(省略)		(B)	(省略)
(以下省略)							

(計算メモ欄)

- 問 38 下表は、借入額 2,500 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 30 年の元利均等返済・毎月払いの返済予定表である。この表において 54 回目の返済とともに約 100 万円 (1,005,556 円) を「期間短縮型」の方法で繰上返済する場合、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 1,085,000 円 ② 1,102,000 円 ③ 1,119,000 円

返済予定表

(単位:円)

回数	適用金利	元金	利息	返済額合計	借入残高
360	—	—	—	—	25,000,000
(途中省略)					
50	3.000%	48,485	56,916	105,401	22,718,130
51	3.000%	48,606	56,795	105,401	22,669,524
52	3.000%	48,728	56,673	105,401	22,620,796
53	3.000%	48,850	56,551	105,401	22,571,946
54	3.000%	48,972	56,429	105,401	22,522,974
55	3.000%	49,094	56,307	105,401	22,473,880
56	3.000%	49,217	56,184	105,401	22,424,663
57	3.000%	49,340	56,061	105,401	22,375,323
58	3.000%	49,463	55,938	105,401	22,325,860
59	3.000%	49,587	55,814	105,401	22,276,273
60	3.000%	49,711	55,690	105,401	22,226,562
61	3.000%	49,835	55,566	105,401	22,176,727
62	3.000%	49,960	55,441	105,401	22,126,767
63	3.000%	50,085	55,316	105,401	22,076,682
64	3.000%	50,210	55,191	105,401	22,026,472
65	3.000%	50,335	55,066	105,401	21,976,137
66	3.000%	50,461	54,940	105,401	21,925,676
67	3.000%	50,587	54,814	105,401	21,875,089
68	3.000%	50,714	54,687	105,401	21,824,375
69	3.000%	50,841	54,560	105,401	21,773,534
70	3.000%	50,968	54,433	105,401	21,722,566
71	3.000%	51,095	54,306	105,401	21,671,471
72	3.000%	51,223	54,178	105,401	21,620,248
73	3.000%	51,351	54,050	105,401	21,568,897
74	3.000%	51,479	53,922	105,401	21,517,418
75	3.000%	51,608	53,793	105,401	21,465,810
76	3.000%	51,737	53,664	105,401	21,414,073
77	3.000%	51,866	53,535	105,401	21,362,207
78	3.000%	51,996	53,405	105,401	21,310,211
(以下省略)					

(計算メモ欄)

問 39 下表は、借入額 2,500 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 30 年の元利均等返済・毎月払いの返済予定表である。この表において 144 回目の返済とともに 100 万円を「返済額軽減型」の方法で繰上返済する場合、繰上返済後の毎月返済額を概算で求めよ。

- ① 95,700 円 ② 98,100 円 ③ 99,400 円

問 40 問 39 の繰上返済により、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 約 30 万円 ② 約 23 万円 ③ 約 16 万円

返済予定表

(単位：円)

回数	適用金利	元金	利息	返済額合計	借入残高
360	—	—	—	—	25,000,000
(途中省略)					
142	3.000%	61,006	44,395	105,401	17,697,330
143	3.000%	61,158	44,243	105,401	17,636,172
144	3.000%	61,311	44,090	105,401	17,574,861
145	3.000%	61,464	43,937	105,401	17,513,397
146	3.000%	61,618	43,783	105,401	17,451,779
147	3.000%	61,772	43,629	105,401	17,390,007
148	3.000%	61,926	43,475	105,401	17,328,081
149	3.000%	62,081	43,320	105,401	17,266,000
150	3.000%	62,236	43,165	105,401	17,203,764
151	3.000%	62,392	43,009	105,401	17,141,372
152	3.000%	62,548	42,853	105,401	17,078,824
153	3.000%	62,704	42,697	105,401	17,016,120
154	3.000%	62,861	42,540	105,401	16,953,259
155	3.000%	63,018	42,383	105,401	16,890,241
156	3.000%	63,176	42,225	105,401	16,827,065
157	3.000%	63,334	42,067	105,401	16,763,731
158	3.000%	63,492	41,909	105,401	16,700,239
159	3.000%	63,651	41,750	105,401	16,636,588
160	3.000%	63,810	41,591	105,401	16,572,778
161	3.000%	63,970	41,431	105,401	16,508,808
162	3.000%	64,129	41,272	105,401	16,444,679
163	3.000%	64,290	41,111	105,401	16,380,389
164	3.000%	64,451	40,950	105,401	16,315,938
165	3.000%	64,612	40,789	105,401	16,251,326
166	3.000%	64,773	40,628	105,401	16,186,553
167	3.000%	64,935	40,466	105,401	16,121,618
168	3.000%	65,097	40,304	105,401	16,056,521
169	3.000%	65,260	40,141	105,401	15,991,261
170	3.000%	65,423	39,978	105,401	15,925,838
(以下省略)					

(計算メモ欄)