

2019年度第2回住宅ローンアドバイザー養成講座 応用編 解答

2020年2月18日(火)実施	
問	解答
1	1
2	2
3	1
4	1
5	2
6	2
7	1
8	1
9	2
10	2
11	1
12	2
13	1
14	2
15	2
16	1
17	1
18	1
19	1
20	2
21	2
22	1
23	1
24	1
25	2
26	1
27	2
28	2
29	1
30	2
31	1
32	3
33	1
34	2
35	1
36	1
37	3
38	1
39	3
40	2

2020年2月19日(水)実施	
問	解答
1	2
2	2
3	1
4	1
5	1
6	2
7	1
8	1
9	1
10	1
11	1
12	1
13	2
14	2
15	2
16	1
17	1
18	1
19	2
20	1
21	1
22	2
23	2
24	1
25	1
26	2
27	2
28	1
29	2
30	1
31	2
32	3
33	1
34	2
35	2
36	2
37	2
38	2
39	2
40	1

2020年2月20日(木)実施	
問	解答
1	1
2	1
3	1
4	1
5	2
6	1
7	1
8	2
9	1
10	1
11	2
12	2
13	1
14	2
15	2
16	1
17	2
18	1
19	1
20	2
21	2
22	2
23	2
24	1
25	1
26	1
27	2
28	2
29	1
30	2
31	3
32	2
33	2
34	2
35	3
36	3
37	2
38	3
39	1
40	3

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）の返済方法には、元利均等返済または元金均等返済があり、いずれかを選択することができる。
- 問 2 フラット 35 の借入基準のうち、年収に占めるすべての借入れの年間合計返済額の割合（総返済負担率）は、年収 300 万円未満の場合が 30%以下、年収 300 万円以上の場合が 35%以下である。
- 問 3 フラット 35（買取型）以外の多くの民間住宅ローンでは、定期借地権、連棟式、保留地などの物件は、一般的に融資を受けることが難しい。
- 問 4 金融機関による借入可能額の審査は、一般的に当初の返済額を基準に行われるので、元金均等返済を選択する場合の借入可能額は、元利均等返済を選択する場合よりも少なくなる。
- 問 5 社内のコンプライアンスの取組みを強化しても、企業および社員の社会的信用・信頼を高めることにはつながらない。
- 問 6 金融機関の職員である住宅ローンアドバイザーが事実ではない情報を告げることで、消費者が誤認し金銭消費貸借契約を締結した場合でも、消費者は消費者契約法によりその契約を取り消すことが一切できない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーが手数料等の受領を前提とし、不動産仲介や資金計画相談などの複数の業務を同時並行的に行う場合、その立場ごとに発生する手数料等について、あらかじめ明示しておくことが必要である。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーは、住宅ローンに関する情報提供およびアドバイスを行うにあたり、住宅資金の不正利用防止や消費者保護の観点から、金融機関との金銭消費貸借契約の締結までに当事者の本人確認を行うべきである。

- 問 9 会社における職位または所属に関する情報について、それらと本人の氏名を組み合わせた情報は、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」とは、個人情報データベース等を事業の用に供している者をいうが、取り扱う個人情報に係る個人の数が 5,000 人以下の事業者は含まれない。
- 問 11 百貨店が商品発送のため個人データの取扱いを外部の宅配事業者に委託する場合、個人情報保護法上の「個人データ」の提供は、第三者提供の例外として本人の同意がなくても行える。
- 問 12 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、本人から「保有個人データ」の内容が事実でないという理由により訂正を求められた場合、それが「個人の評価にかかわる情報」であっても、その求めに応じなければならない。
- 問 13 返済期間が同一条件の場合、全期間固定金利型住宅ローンは、一般的に変動金利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が、完済までの金利動向によっては変動金利型住宅ローンより総返済額が少なくなる場合がある。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンは、一般的に当初の固定金利期間終了後に再度、固定金利期間を設定することができない。
- 問 15 多くの変動金利型住宅ローンは、「従前の返済額の 1.5 倍まで」というルールがあり、金利が上昇した場合でも返済額が急激に増加するリスクはないが、返済額に占める利息の割合が増えるため、借入残高がなかなか減らないリスクがある。
- 問 16 預金連動型住宅ローンは、借入期間中に指定された口座の預金を取り崩した場合、住宅ローンの金利計算の対象となる借入残高が実質的に増加したものとして計算されるため、毎月返済額が増加する。
- 問 17 固定金利期間選択型で店頭金利より金利を引き下げるタイプに「当初期間引下げタイプ」と「全期間一律引下げタイプ」があるが、金利タイプや返済期間、金利引下げ幅などによって総返済額が異なるため、ケースに応じて試算をして比較すべきである。

- 問 18 住宅ローンの保証料の支払方式には、借り入れる当初に一括して支払う「保証料外枠方式」、毎回の返済額（金利）に上乗せして支払う「保証料内枠方式」がある。
- 問 19 繰上返済手数料は、金融機関や商品、金利タイプによってさまざまであり、同じ金融機関でも繰上返済額や手続き方法によって異なる場合がある。
- 問 20 「期間短縮型」の繰上返済は、将来の支払利息を軽減できることから、現在の生活に支障がなければ、家計の予備費を気にせず少しでも多く繰上返済を行うべきである。
- 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利息の返済にあてられる。
- 問 22 繰上返済できる最低返済額は、民間住宅ローンでは「1 万円以上」、「10 万円以上」など金融機関ごとに条件が異なる。
- 問 23 全期間固定金利型や長期の固定金利期間選択型の住宅ローンは、金利下降局面において借換えにより適用金利の引下げの恩恵を受けることができる。
- 問 24 住宅ローン融資物件を賃貸に出す場合、事前に借入先金融機関の承諾を得たうえでも収益物件とみなされるため、一般的に住宅ローンとしての借換えは困難となる可能性が高い。
- 問 25 居住用財産の売却益が発生する場合、長期譲渡所得の区分で所有期間が 10 年超の居住用財産の売却に限り、一定の要件のもと、譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除することができる。
- 問 26 自己の居住用の住宅取得のため住宅取得等資金の贈与を受ける場合、相続時精算課税制度の利用にあたり贈与者の年齢は問わない。

- 問 27 店舗併用住宅で床面積の 2/3 が店舗、1/3 が自己の居住用として登記されている場合でも、自己の居住用部分に限り住宅ローン控除を受けることができる。
- 問 28 既存住宅を購入しリフォームする場合、フラット 35（リフォーム一体型）では、既存住宅引渡し時にリフォーム代金を含めて融資が実行される。
- 問 29 住宅ローンを借り換える場合、新しい住宅ローンが当初の住宅ローンの返済のためであることが明らかであること、かつ、10 年以上の償還期間であることなど一定の要件を満たせば、住宅ローン控除の対象となる。
- 問 30 建築条件付きの土地を購入して住宅を建築するにあたり、建物引渡し前に土地分の資金決済が必要な場合、フラット 35（買取型）や財形住宅融資で土地先行融資を行うことができる。

（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、3,000 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 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 5 年間の金利は年 1.5%、固定金利期間終了後は店頭金利から年 0.5%引下げ、5 年経過時点の店頭金利は年 4.0%、借入残高は 2,589 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 5 年間の毎月返済額を求めよ。

- ① 103,530 円 ② 119,970 円 ③ 144,750 円

問 32 5 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 136,699 円 ② 132,997 円 ③ 129,605 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 39 % ② 40 % ③ 41 %

（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 200 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 15 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 1,800 万円 ② 2,000 万円 ③ 2,200 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 16 万円、住民税額が 26 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 11 万円 ② 12 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 2,600 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 5.1% 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 21,330 円 ② 22,968 円 ③ 24,612 円

問 37 61 回目（5 年経過後）の返済時から適用金利が年 4.9% 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。

- ① 144,289 円 ② 137,837 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	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	44	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	45	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	46	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	47	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	48	5.100%	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	4.900%	(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 90 回目の返済とともに約 100 万円（1,024,555 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。

- ① 682,600 円 ② 690,200 円 ③ 697,800 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)					
86	3.000%	83,167	59,096	142,263	23,555,370
87	3.000%	83,375	58,888	142,263	23,471,995
88	3.000%	83,584	58,679	142,263	23,388,411
89	3.000%	83,792	58,471	142,263	23,304,619
90	3.000%	84,002	58,261	142,263	23,220,617
91	3.000%	84,212	58,051	142,263	23,136,405
92	3.000%	84,422	57,841	142,263	23,051,983
93	3.000%	84,634	57,629	142,263	22,967,349
94	3.000%	84,845	57,418	142,263	22,882,504
95	3.000%	85,057	57,206	142,263	22,797,447
96	3.000%	85,270	56,993	142,263	22,712,177
97	3.000%	85,483	56,780	142,263	22,626,694
98	3.000%	85,697	56,566	142,263	22,540,997
99	3.000%	85,911	56,352	142,263	22,455,086
100	3.000%	86,126	56,137	142,263	22,368,960
101	3.000%	86,341	55,922	142,263	22,282,619
102	3.000%	86,557	55,706	142,263	22,196,062
103	3.000%	86,773	55,490	142,263	22,109,289
104	3.000%	86,990	55,273	142,263	22,022,299
105	3.000%	87,208	55,055	142,263	21,935,091
106	3.000%	87,426	54,837	142,263	21,847,665
107	3.000%	87,644	54,619	142,263	21,760,021
108	3.000%	87,863	54,400	142,263	21,672,158
109	3.000%	88,083	54,180	142,263	21,584,075
110	3.000%	88,303	53,960	142,263	21,495,772
111	3.000%	88,524	53,739	142,263	21,407,248
112	3.000%	88,745	53,518	142,263	21,318,503
113	3.000%	88,967	53,296	142,263	21,229,536
114	3.000%	89,190	53,073	142,263	21,140,346
(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 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 132 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。

- ① 112,200 円 ② 115,200 円 ③ 117,500 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 28 万円 ③ 約 31 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	—	—	—	—	25,000,000
(途中省略)					
130	3.000%	105,088	33,561	138,649	13,319,598
131	3.000%	105,351	33,298	138,649	13,214,247
132	3.000%	105,614	33,035	138,649	13,108,633
133	3.000%	105,878	32,771	138,649	13,002,755
134	3.000%	106,143	32,506	138,649	12,896,612
135	3.000%	106,408	32,241	138,649	12,790,204
136	3.000%	106,674	31,975	138,649	12,683,530
137	3.000%	106,941	31,708	138,649	12,576,589
138	3.000%	107,208	31,441	138,649	12,469,381
139	3.000%	107,476	31,173	138,649	12,361,905
140	3.000%	107,745	30,904	138,649	12,254,160
141	3.000%	108,014	30,635	138,649	12,146,146
142	3.000%	108,284	30,365	138,649	12,037,862
143	3.000%	108,555	30,094	138,649	11,929,307
144	3.000%	108,826	29,823	138,649	11,820,481
145	3.000%	109,098	29,551	138,649	11,711,383
146	3.000%	109,371	29,278	138,649	11,602,012
147	3.000%	109,644	29,005	138,649	11,492,368
148	3.000%	109,919	28,730	138,649	11,382,449
149	3.000%	110,193	28,456	138,649	11,272,256
150	3.000%	110,469	28,180	138,649	11,161,787
151	3.000%	110,745	27,904	138,649	11,051,042
152	3.000%	111,022	27,627	138,649	10,940,020
153	3.000%	111,299	27,350	138,649	10,828,721
154	3.000%	111,578	27,071	138,649	10,717,143
155	3.000%	111,857	26,792	138,649	10,605,286
156	3.000%	112,136	26,513	138,649	10,493,150
157	3.000%	112,417	26,232	138,649	10,380,733
158	3.000%	112,698	25,951	138,649	10,268,035
(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）の借入金利は、金融機関への借入申込時点の金利が適用される。
- 問 2 新築住宅にフラット 35（買取型）を利用する場合、適合証明書の交付を受けられる物件であることが要件であるが、そのための物件検査は設計検査のみ合格すれば交付される。
- 問 3 「つなぎ融資」とは、住宅ローンの融資実行までの間に一時的に借りるローンであることから、一般的に抵当権が設定されず、通常の住宅ローンより金利が高いことが多い。
- 問 4 ボーナスは景気や会社の業績の影響を大きく受けることがあるので、ボーナス併用返済を利用する場合は、ボーナス返済分の割合をできるだけ少なめに検討するようアドバイスすることが望ましい。
- 問 5 コンプライアンスとは、経営者のみならず従業員も法令や社内の行動規範等を順守することを意味する。
- 問 6 住宅ローンアドバイザーが変動金利について現在の低金利水準のみを説明し、将来の金利上昇により返済額が増加するリスクを説明しなかった場合、消費者契約法で定める「不利益事実の不告知」に該当することは一切ない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、顧客から提出された収入証明書など個人情報を含む書類のうち未使用の書類については、原則として住宅ローン手続き終了後に顧客へ返却しなければならない。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーは、金融機関に提出する住宅ローン借入申込書において、借入希望額、既往の借入額、年収等の事項を顧客自らに記入させることにより、その借入意思の確認を行わなければならない。

- 問 9 防犯カメラに記録された情報など本人が判別できる映像情報は、個人情報保護法上の「個人情報」に該当する。
- 問 10 委託先事業者が委託元から委託を受けて保管している個人データは、委託元にとっては個人情報保護法上の「保有個人データ」に該当するが、当該委託先事業者にとっては自らが訂正などはできないため、「保有個人データ」に該当しない。
- 問 11 個人情報保護法では、あらかじめ本人の同意を得なくても「個人データ」を第三者へ提供できる例外を定めている。
- 問 12 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、通信の秘密の保護（電気通信事業法第 4 条）など他の法令に違反することとなる場合、「保有個人データ」を開示しないことができる。
- 問 13 返済期間が同一条件の場合、全期間固定金利型住宅ローンは、一般的に変動金利型住宅ローンより当初の適用金利が低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は、当初の固定金利期間終了後に新たな固定金利期間が再設定される場合の毎月返済額について、一般的な変動金利型のように「従前の返済額の 1.25 倍まで」というルールがある。
- 問 15 多くの変動金利型住宅ローンは、借入後の適用金利が毎月変わるが、毎月の返済額は 5 年間固定される。
- 問 16 預金連動型住宅ローンは、指定された預金口座の残高が減少した場合、同じ金融機関の預金連動型以外の住宅ローンより金利が高くなることがある。
- 問 17 住宅ローンアドバイザーは、住宅ローン商品の提案にあたり、顧客の資金余裕度、目標完済年数、ライフプランなどを考慮してアドバイスすべきである。

- 問 18 住宅ローン借入者が保証会社に対して保証委託する場合、万一返済が滞ったとき借入先金融機関が保証会社から代位弁済を受けるが、住宅ローン借入者本人の債務が免除されるわけではない。
- 問 19 フラット 35（買取型）の借入後に一部繰上返済をする場合、繰上返済額が 100 万円以上の場合は手数料が無料となるが、繰上返済額が 100 万円を下回る場合は一定の手数料が必要となる。
- 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返済にあてられ、返済期間が短縮される仕組みである。
- 問 21 「返済額軽減型」の繰上返済において、返済時期が早いほど、また金利が高いほど利息軽減効果が大きくなることは、「期間短縮型」の繰上返済においても同様である。
- 問 22 住宅ローンアドバイザーは、繰上返済を検討する顧客に対しては、利息軽減効果だけに絞ってアドバイスをすることが大切である。
- 問 23 住宅ローンの借換えは、毎月の返済額を抑える効果を期待するものであるから、借換えメリットの有無を検証する場合、金利上昇リスクや総返済額を考慮する必要はない。
- 問 24 現在返済中の住宅ローンやそれ以外のローン（自動車、クレジットカードなど）、公共料金の支払いなどで延滞をした場合、借換えは一般的に難しくなる。
- 問 25 所有期間が 10 年を超える居住用財産を譲渡する場合、「3,000 万円の特別控除」と「長期譲渡所得の軽減税率」の特例は併用することができる。
- 問 26 相続時精算課税制度における贈与者の要件は、原則として贈与をした年の 1 月 1 日において 65 歳以上の親または祖父母である。

- 問 27 住宅ローン控除は、一定の要件のもとに個人が住宅ローンを借入れ、住宅を新築または取得する場合に受けることができ、増改築の場合は一切受けることができない。
- 問 28 リフォーム一体型ローンの金利水準や返済期間は、一般的に通常の住宅ローンの金利水準や返済期間と同様で、有担保である。
- 問 29 住宅取得にあたって借入れた住宅ローンを借り換える場合、借換え後の新たな住宅ローンの償還期間が 10 年未満であっても住宅ローン控除の対象となる。
- 問 30 物件の担保評価以上に借入れできる買換え住宅ローンは、住宅ローン借入申込者の年収や勤続年数など返済能力についての審査が通常の住宅ローンより厳しい場合がある。

（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 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 5 年間の金利は年 1.5%、固定金利期間終了後は店頭金利から年 0.5%引下げ、5 年経過時点の店頭金利は年 4.0%、借入残高は 2,072 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 5 年間の毎月返済額を求めよ。

- ① 86,275 円 ② 99,975 円 ③ 120,625 円

問 32 5 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 129,438 円 ② 124,548 円 ③ 120,176 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 36 % ② 37 % ③ 39 %

（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 200 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 2,800 万円 ② 3,300 万円 ③ 4,500 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 16 万円、住民税額が 26 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 11 万円 ② 12 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 2,800万円
 (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5.1%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 21,330 円 ② 22,968 円 ③ 24,612 円

問37 61回目（5年経過後）の返済時から適用金利が年4.9%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。

- ① 155,388 円 ② 137,837 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	-	-	-	-	-	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	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	44	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	45	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	46	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	47	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	48	5.100%	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	4.900%	(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 87 回目の返済とともに約 100 万円（1,016,909 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。

- ① 682,600 円 ② 690,200 円 ③ 697,800 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)					
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
86	3.000%	83,167	59,096	142,263	23,555,370
87	3.000%	83,375	58,888	142,263	23,471,995
88	3.000%	83,584	58,679	142,263	23,388,411
89	3.000%	83,792	58,471	142,263	23,304,619
90	3.000%	84,002	58,261	142,263	23,220,617
91	3.000%	84,212	58,051	142,263	23,136,405
92	3.000%	84,422	57,841	142,263	23,051,983
93	3.000%	84,634	57,629	142,263	22,967,349
94	3.000%	84,845	57,418	142,263	22,882,504
95	3.000%	85,057	57,206	142,263	22,797,447
96	3.000%	85,270	56,993	142,263	22,712,177
97	3.000%	85,483	56,780	142,263	22,626,694
98	3.000%	85,697	56,566	142,263	22,540,997
99	3.000%	85,911	56,352	142,263	22,455,086
100	3.000%	86,126	56,137	142,263	22,368,960
101	3.000%	86,341	55,922	142,263	22,282,619
102	3.000%	86,557	55,706	142,263	22,196,062
103	3.000%	86,773	55,490	142,263	22,109,289
104	3.000%	86,990	55,273	142,263	22,022,299
105	3.000%	87,208	55,055	142,263	21,935,091
106	3.000%	87,426	54,837	142,263	21,847,665
107	3.000%	87,644	54,619	142,263	21,760,021
108	3.000%	87,863	54,400	142,263	21,672,158
109	3.000%	88,083	54,180	142,263	21,584,075
110	3.000%	88,303	53,960	142,263	21,495,772
111	3.000%	88,524	53,739	142,263	21,407,248
(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 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。

- ① 112,200 円 ② 115,200 円 ③ 117,500 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 28 万円 ③ 約 31 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	—	—	—	—	25,000,000
(途中省略)					
142	3.000%	108,284	30,365	138,649	12,037,862
143	3.000%	108,555	30,094	138,649	11,929,307
144	3.000%	108,826	29,823	138,649	11,820,481
145	3.000%	109,098	29,551	138,649	11,711,383
146	3.000%	109,371	29,278	138,649	11,602,012
147	3.000%	109,644	29,005	138,649	11,492,368
148	3.000%	109,919	28,730	138,649	11,382,449
149	3.000%	110,193	28,456	138,649	11,272,256
150	3.000%	110,469	28,180	138,649	11,161,787
151	3.000%	110,745	27,904	138,649	11,051,042
152	3.000%	111,022	27,627	138,649	10,940,020
153	3.000%	111,299	27,350	138,649	10,828,721
154	3.000%	111,578	27,071	138,649	10,717,143
155	3.000%	111,857	26,792	138,649	10,605,286
156	3.000%	112,136	26,513	138,649	10,493,150
157	3.000%	112,417	26,232	138,649	10,380,733
158	3.000%	112,698	25,951	138,649	10,268,035
159	3.000%	112,979	25,670	138,649	10,155,056
160	3.000%	113,262	25,387	138,649	10,041,794
161	3.000%	113,545	25,104	138,649	9,928,249
162	3.000%	113,829	24,820	138,649	9,814,420
163	3.000%	114,113	24,536	138,649	9,700,307
164	3.000%	114,399	24,250	138,649	9,585,908
165	3.000%	114,685	23,964	138,649	9,471,223
166	3.000%	114,971	23,678	138,649	9,356,252
167	3.000%	115,259	23,390	138,649	9,240,993
168	3.000%	115,547	23,102	138,649	9,125,446
169	3.000%	115,836	22,813	138,649	9,009,610
170	3.000%	116,125	22,524	138,649	8,893,485
(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）の金利は、住宅金融支援機構が提示する金利に各金融機関の利益を含むコスト分を上乗せして設定される仕組みのため、金融機関ごとに決定される。
- 問 2 フラット 35 S は、住宅の技術基準により「金利 A プラン」と「金利 B プラン」に分けられるが、「金利 B プラン」は本来のフラット 35 の金利より当初 5 年間引下げられる。
- 問 3 会社役員に対する民間住宅ローンの審査においては、本人の収入だけでなく、会社の決算状況も審査対象となる場合がある。
- 問 4 元金均等返済は、元利均等返済に比べて当初の毎月返済額が多いが、返済が進むほど毎月返済額は次第に少なくなる仕組みである。
- 問 5 住宅ローンアドバイザーは、業務を行うにあたってコンプライアンスを無視してはならないが、所属する企業の売上げや利益の向上をコンプライアンスより優先することは許される。
- 問 6 住宅ローンアドバイザーが消費者契約法等の関連法令に違反し、住宅ローン利用者が不利益を被った場合、住宅ローンアドバイザーの所属企業も法的責任を問われるおそれがある。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、顧客から住宅ローンに関する相談を受ける場合、顧客に対し提供可能なサービスの内容や範囲を事前に示すことが必要である。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーは、顧客の希望で借入申込書の氏名、借入希望額、年収等の事項の代筆をする場合、記載内容を顧客に確認し了解を得られれば、その借入申込書を金融機関へ提出しても構わない。

- 問 9 個人情報保護法によれば、法定開示書類（有価証券報告書等）、新聞、ホームページ等で公にされている特定の個人を認識できる情報は「個人情報」に該当する。
- 問 10 個人情報保護法上の「保有個人データ」とは、個人データのうち、個人情報取扱事業者が、開示、内容の訂正、追加または削除、利用の停止、消去および第三者への提供の停止を行うことのできる権限を有する個人データをいう。
- 問 11 個人データの取扱いを含む宛名ラベル印刷を外部の印刷事業者に委託するため、印刷事業者と委託契約を締結する場合、その契約内容に定期的な報告の受領や監査の権利を盛り込む必要は一切ない。
- 問 12 個人情報保護法にもとづき、本人が個人情報取扱事業者に対して「保有個人データ」の開示を求めてきた場合、個人情報取扱事業者は開示の手続きのための手数料（例：1,000 円）を徴収することは一切できない。
- 問 13 全期間固定金利型住宅ローンには、6 年目以降や 11 年目以降の金利が借入段階で既に決められた金利に変更される段階金利型と呼ばれるものがある。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンは、当初の固定金利期間終了後、必ず変動金利型に設定変更される。
- 問 15 変動金利型住宅ローンは、借入後、一般的に毎回の返済額が 5 年間変わらないため、その間の毎回の返済額に占める元金と利息の割合も一定である。
- 問 16 預金連動型住宅ローンは、預金残高に応じて住宅ローンの金利負担が変わるものであり、住宅ローン借入額まで預金残高が増えると実質的に金利負担がなくなる商品がある。
- 問 17 住宅ローンアドバイザーは、顧客に転職や独立をする予定がある場合、収入面が変動する可能性があることや転職直後の借換えが難しいことから、できるだけ変動金利型住宅ローンを提案することが望ましい。

- 問 18 3 大疾病保障付きなどの団体信用生命保険は、加入時の告知項目が通常の団体信用生命保険より多いため、健康状態により通常の団体信用生命保険しか利用できない場合がある。
- 問 19 毎月の返済日に返済口座の預金のうち住宅ローン返済分を引いても指定残高を超える額が残る場合、自動的に一部繰上返済する仕組みの住宅ローン商品がある。
- 問 20 「期間短縮型」の繰上返済は、繰上返済する額をすべて元金の返済にあてることで返済期間を短縮するとともに、毎月の返済額を増やす仕組みである。
- 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、繰上返済する額は元金と利息にあてられる。
- 問 22 繰上返済を行う場合、住宅ローンの金利が高いほど、また、残りの返済期間が短いほど利息軽減効果が大きくなる。
- 問 23 毎月の返済額を抑えるため、変動金利型や固定金利期間選択型住宅ローンに借り換える場合、将来の金利上昇リスクは発生しない。
- 問 24 金融機関の借換え審査においては、実際の適用金利とは別に審査用金利が設定されている場合があるため、現在借り入れしている住宅ローンの金利より低い金利の住宅ローンに借り換える場合であっても、借換えが難しくなることがある。
- 問 25 居住用財産の売却損が発生する場合、他の各種所得の金額との損益通算や繰越控除の特例を受けるためには、譲渡する居住用財産の所有期間が譲渡の年の 1 月 1 日において 5 年を超える必要がある。
- 問 26 直系尊属からの住宅取得等資金の贈与について、相続時精算課税制度を選択しない場合は暦年課税となり、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税措置と基礎控除 110 万円を合わせた金額まで非課税となる。

- 問 27 住宅ローン借入者が入居をした年の 12 月 31 日までの間に、家族とともに転勤を理由に転居し、住宅ローン控除の適用期間中に再び元の住宅に居住した場合、転居した年に遡って住宅ローン控除を受けることができる。
- 問 28 リフォーム一体型ローンは、一般的に、通常の住宅ローンより金利水準が高めで返済期間が短いものが多く無担保である。
- 問 29 夫婦でそれぞれ住宅ローン控除を受けていたが、返済途中で妻が仕事を辞め、所得税が発生しなくなった場合、妻は住宅ローン控除を受けることができなくなる。
- 問 30 親子ペアローンは、親子が住宅を共有し、親が高齢でも後継者の借入申込時の年齢をもとに長期間の借入れができるという仕組みである。

（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 400 万円の Aさんは、2,000 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 20 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 1.5%、固定金利期間終了後は店頭金利から年 0.5%引下げ、5 年経過時点の店頭金利は年 4.0%、借入残高は 1,555 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 5 年間の毎月返済額を求めよ。

- ① 69,020 円 ② 79,980 円 ③ 96,500 円

問 32 5 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 117,216 円 ② 111,167 円 ③ 105,880 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 32 % ② 33 % ③ 35 %

（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 200 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 2,300 万円 ② 2,800 万円 ③ 3,700 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 16 万円、住民税額が 26 万円、年末の借入残高を 2,900 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 11 万円 ② 12 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 3,000万円
 (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5.1%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 21,330 円 ② 22,968 円 ③ 24,612 円

問37 61回目（5年経過後）の返済時から適用金利が年4.9%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。

- ① 166,488 円 ② 147,682 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	-	-	-	-	-	30,000,000
1	1	2.475%	56,271	61,875		118,146	29,943,729
1	2	2.475%	56,388	61,758		118,146	29,887,341
（途中省略）							
3	35	4.200%	17,237	100,909		118,146	28,814,151
3	36	4.200%	17,297	100,849		118,146	28,796,854
4	37	4.700%	5,359	112,787		118,146	28,791,495
4	38	4.700%	5,380	112,766		118,146	28,786,115
4	39	4.700%	5,401	112,745		118,146	28,780,714
4	40	4.700%	5,422	112,724		118,146	28,775,292
4	41	4.700%	5,443	112,703		118,146	28,769,849
4	42	4.700%	5,465	112,681		118,146	28,764,384
4	43	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	44	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	45	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	46	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	47	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	48	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	49	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	50	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	51	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	52	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	53	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	54	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	55	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	56	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	57	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	58	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	59	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	60	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
6	61	4.900%	（省略）	（省略）		118,146	28,764,384
（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 84 回目の返済とともに約 100 万円（1,009,320 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。

- ① 682,600 円 ② 690,200 円 ③ 697,800 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)					
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
86	3.000%	83,167	59,096	142,263	23,555,370
87	3.000%	83,375	58,888	142,263	23,471,995
88	3.000%	83,584	58,679	142,263	23,388,411
89	3.000%	83,792	58,471	142,263	23,304,619
90	3.000%	84,002	58,261	142,263	23,220,617
91	3.000%	84,212	58,051	142,263	23,136,405
92	3.000%	84,422	57,841	142,263	23,051,983
93	3.000%	84,634	57,629	142,263	22,967,349
94	3.000%	84,845	57,418	142,263	22,882,504
95	3.000%	85,057	57,206	142,263	22,797,447
96	3.000%	85,270	56,993	142,263	22,712,177
97	3.000%	85,483	56,780	142,263	22,626,694
98	3.000%	85,697	56,566	142,263	22,540,997
99	3.000%	85,911	56,352	142,263	22,455,086
100	3.000%	86,126	56,137	142,263	22,368,960
101	3.000%	86,341	55,922	142,263	22,282,619
102	3.000%	86,557	55,706	142,263	22,196,062
103	3.000%	86,773	55,490	142,263	22,109,289
104	3.000%	86,990	55,273	142,263	22,022,299
105	3.000%	87,208	55,055	142,263	21,935,091
106	3.000%	87,426	54,837	142,263	21,847,665
107	3.000%	87,644	54,619	142,263	21,760,021
108	3.000%	87,863	54,400	142,263	21,672,158
(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 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。

- ① 112,200 円 ② 115,200 円 ③ 117,500 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 28 万円 ② 約 25 万円 ③ 約 22 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	—	—	—	—	25,000,000
(途中省略)					
154	3.000%	111,578	27,071	138,649	10,717,143
155	3.000%	111,857	26,792	138,649	10,605,286
156	3.000%	112,136	26,513	138,649	10,493,150
157	3.000%	112,417	26,232	138,649	10,380,733
158	3.000%	112,698	25,951	138,649	10,268,035
159	3.000%	112,979	25,670	138,649	10,155,056
160	3.000%	113,262	25,387	138,649	10,041,794
161	3.000%	113,545	25,104	138,649	9,928,249
162	3.000%	113,829	24,820	138,649	9,814,420
163	3.000%	114,113	24,536	138,649	9,700,307
164	3.000%	114,399	24,250	138,649	9,585,908
165	3.000%	114,685	23,964	138,649	9,471,223
166	3.000%	114,971	23,678	138,649	9,356,252
167	3.000%	115,259	23,390	138,649	9,240,993
168	3.000%	115,547	23,102	138,649	9,125,446
169	3.000%	115,836	22,813	138,649	9,009,610
170	3.000%	116,125	22,524	138,649	8,893,485
171	3.000%	116,416	22,233	138,649	8,777,069
172	3.000%	116,707	21,942	138,649	8,660,362
173	3.000%	116,999	21,650	138,649	8,543,363
174	3.000%	117,291	21,358	138,649	8,426,072
175	3.000%	117,584	21,065	138,649	8,308,488
176	3.000%	117,878	20,771	138,649	8,190,610
177	3.000%	118,173	20,476	138,649	8,072,437
178	3.000%	118,468	20,181	138,649	7,953,969
179	3.000%	118,765	19,884	138,649	7,835,204
180	3.000%	119,061	19,588	138,649	7,716,143
181	3.000%	119,359	19,290	138,649	7,596,784
182	3.000%	119,658	18,991	138,649	7,477,126
(以下省略)					

（計算メモ欄）