

## 2022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

2022年7月19日(火)実施	
問	解答
1	1
2	2
3	1
4	2
5	2
6	1
7	1
8	1
9	1
10	2
11	2
12	1
13	1
14	1
15	2
16	1
17	1
18	2
19	1
20	2
21	1
22	2
23	2
24	2
25	2
26	1
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	1
40	1

2022年7月20日(水)実施	
問	解答
1	2
2	2
3	1
4	2
5	2
6	2
7	1
8	1
9	1
10	2
11	1
12	2
13	1
14	1
15	1
16	1
17	2
18	1
19	2
20	2
21	2
22	1
23	1
24	2
25	2
26	1
27	2
28	2
29	1
30	1
31	2
32	3
33	1
34	3
35	1
36	2
37	2
38	1
39	3
40	3

2022年7月21日(木)実施	
問	解答
1	2
2	1
3	2
4	1
5	2
6	1
7	1
8	2
9	2
10	2
11	1
12	2
13	1
14	1
15	1
16	1
17	2
18	1
19	1
20	2
21	2
22	2
23	1
24	2
25	2
26	1
27	1
28	1
29	1
30	2
31	1
32	3
33	1
34	1
35	3
36	3
37	2
38	3
39	2
40	2

**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、2022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 スマートフォン・腕時計型の通信機能機器等は、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）の団体信用生命保険は、新機構団体信用生命保険と新 3 大疾病付機構団体信用生命保険の 2 種類から選択できる。
- 問 2      フラット 35（買取型）の借換融資における返済期間は、借換申込時の年齢や当初の住宅ローンの経過年数にかかわらず、原則として、当初の住宅ローンの残りの返済期間（1 年未満切上げ）が上限となる。
- 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      元金均等返済は、一般的に元利均等返済と同様にほとんどの金融機関で取り扱われている。
- 問 5      経営者や従業員に求められる社内のコンプライアンスを確立しても、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      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、その顧客に住宅ローンをアドバイスするときには、リスクを明確に示さなければならない。
- 問 7      住宅ローンアドバイザーが、顧客に対して、提携関係にある金融機関以外の住宅ローンの利用が可能であるという事実を伝えず、顧客が不利益を受けた場合、消費者契約法に抵触する可能性がある。
- 問 8      住宅ローンアドバイザーは、住民票の写しなどのコピーは、それ自体がセンシティブ情報（本籍など）を含む個人情報となるので、できるだけ行わない。

- 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 個人情報取扱事業者は、「保有個人データ」の取扱いに関する苦情の申出先を、本人の知り得る状態にする必要はない。
- 問 11 個人情報保護法上の「個人データ」の取扱いを外部に委託するにあたり、業務委託元から業務委託先に対して安全管理措置の内容を指示していなくても、業務委託元は業務委託先による「個人データ」の漏えいがあった場合の責任を問われることは一切ない。
- 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、「個人の評価にかかわる情報」は「事実」でないため、その求めに応じる必要はない。
- 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、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 変動金利型住宅ローンは、一般的に 5 年経過時点の毎月返済額が従前の毎月返済額と比較して 1.5 倍まで増加するリスクがある。
- 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もある。
- 問 17 住宅金融支援機構が民間金融機関と提携し、満 60 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保険料は、団体扱いの生命保険のため保険料（相当額）が一般の生命保険より高く設定されている。
- 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元金の返済にあてられる。
- 問 22 住宅ローンの繰上返済を行う場合、住宅ローンの金利が高いほど、また、返済期間が長いほど利息軽減効果が小さくなる。
- 問 23 固定金利期間終了時の繰上返済において、繰上返済用の余裕資金が手元にある場合、金利上昇に伴う毎月の返済額がさほど増加しなければ返済額軽減型、一方、毎月の返済額の増加が大きいなら期間短縮型と、柔軟に検討することが適切である。
- 問 24 民間金融機関の住宅ローンは、借入条件として最低勤続年数を定めている場合が多いが、借換えについては独立・転職直後であっても延滞が無ければ、比較的容易に融資を受けることができる。
- 問 25 都道府県民税である不動産取得税は、土地・建物の引渡しを受けると同時に、納付しなければならない。
- 問 26 子が自己の居住用の住宅取得等資金の一部とするため、母親からの贈与について相続時精算課税制度を選択する場合、父親からの贈与については暦年課税制度を選択することができる。

- 問 27      住宅ローンを借り入れ、一定の要件を満たす住宅の増改築を行い、その後 6 か月以内に居住し、12 月 31 日まで引き続き居住する場合、住宅ローン控除の適用は受けることができない。
- 問 28      住宅の売買契約書における「ローン条項」とは、一般的に住宅ローン契約不成立の場合に住宅の売買契約を解除することができる旨を定めた条項の通称である。
- 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の設定順位で合意がとれず、借入れできない場合がある。
- 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〕174～179 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 0.6%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。

- ① 105,118 円      ② 110,405 円      ③ 116,454 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 31 %      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 600 万円のサラリーマンの B 夫さんは、共働きで年収 350 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 4,000 万円      ② 4,200 万円      ③ 4,400 万円

---

（計算メモ欄）

問 35 2022 年 1 月に、住宅ローンを借り入れ、かつ、新築の認定長期優良住宅に入居した E 夫さんは、2022 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 15 万円、住民税額が 25 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 5%を乗じた額は、97,500 円を上回るものとする。

- ① 2.2 万円      ② 3.2 万円      ③ 4.2 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 4.8% 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	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	4.800%	(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 3.5%、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 137 回目の返済とともに約 100 万円（1,020,432 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。

- ① 879,000 円      ② 888,000 円      ③ 896,800 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
360	—	—	—	—	25,000,000
(途中省略)					
133	3.500%	57,789	54,472	112,261	18,618,385
134	3.500%	57,958	54,303	112,261	18,560,427
135	3.500%	58,127	54,134	112,261	18,502,300
136	3.500%	58,296	53,965	112,261	18,444,004
137	3.500%	58,466	53,795	112,261	18,385,538
138	3.500%	58,637	53,624	112,261	18,326,901
139	3.500%	58,808	53,453	112,261	18,268,093
140	3.500%	58,980	53,281	112,261	18,209,113
141	3.500%	59,152	53,109	112,261	18,149,961
142	3.500%	59,324	52,937	112,261	18,090,637
143	3.500%	59,497	52,764	112,261	18,031,140
144	3.500%	59,671	52,590	112,261	17,971,469
145	3.500%	59,845	52,416	112,261	17,911,624
146	3.500%	60,019	52,242	112,261	17,851,605
147	3.500%	60,194	52,067	112,261	17,791,411
148	3.500%	60,370	51,891	112,261	17,731,041
149	3.500%	60,546	51,715	112,261	17,670,495
150	3.500%	60,723	51,538	112,261	17,609,772
151	3.500%	60,900	51,361	112,261	17,548,872
152	3.500%	61,077	51,184	112,261	17,487,795
153	3.500%	61,255	51,006	112,261	17,426,540
154	3.500%	61,434	50,827	112,261	17,365,106
155	3.500%	61,613	50,648	112,261	17,303,493
156	3.500%	61,793	50,468	112,261	17,241,700
157	3.500%	61,973	50,288	112,261	17,179,727
158	3.500%	62,154	50,107	112,261	17,117,573
159	3.500%	62,335	49,926	112,261	17,055,238
160	3.500%	62,517	49,744	112,261	16,992,721
161	3.500%	62,699	49,562	112,261	16,930,022
(以下省略)					

（計算メモ欄）

問 39 下表は、借入額 2,000 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 168 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（100 円未満四捨五入）で求めよ。

- ① 85,900 円      ② 86,600 円      ③ 87,100 円

問 40 問 39 により求めた毎月返済額を基に、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 約 18.0 万円      ② 約 19.6 万円      ③ 約 21.7 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	融資残高
300	—	—	—	—	20,000,000
(途中省略)					
166	3.000%	67,704	27,138	94,842	10,787,788
167	3.000%	67,873	26,969	94,842	10,719,915
168	3.000%	68,043	26,799	94,842	10,651,872
169	3.000%	68,213	26,629	94,842	10,583,659
170	3.000%	68,383	26,459	94,842	10,515,276
171	3.000%	68,554	26,288	94,842	10,446,722
172	3.000%	68,726	26,116	94,842	10,377,996
173	3.000%	68,898	25,944	94,842	10,309,098
174	3.000%	69,070	25,772	94,842	10,240,028
175	3.000%	69,242	25,600	94,842	10,170,786
176	3.000%	69,416	25,426	94,842	10,101,370
177	3.000%	69,589	25,253	94,842	10,031,781
178	3.000%	69,763	25,079	94,842	9,962,018
179	3.000%	69,937	24,905	94,842	9,892,081
180	3.000%	70,112	24,730	94,842	9,821,969
181	3.000%	70,288	24,554	94,842	9,751,681
182	3.000%	70,463	24,379	94,842	9,681,218
183	3.000%	70,639	24,203	94,842	9,610,579
184	3.000%	70,816	24,026	94,842	9,539,763
185	3.000%	70,993	23,849	94,842	9,468,770
186	3.000%	71,171	23,671	94,842	9,397,599
187	3.000%	71,349	23,493	94,842	9,326,250
188	3.000%	71,527	23,315	94,842	9,254,723
189	3.000%	71,706	23,136	94,842	9,183,017
190	3.000%	71,885	22,957	94,842	9,111,132
191	3.000%	72,065	22,777	94,842	9,039,067
192	3.000%	72,245	22,597	94,842	8,966,822
193	3.000%	72,425	22,417	94,842	8,894,397
194	3.000%	72,607	22,235	94,842	8,821,790
(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、2022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 スマートフォン・腕時計型の通信機能機器等は、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 2      新築住宅の取得にフラット 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      変動金利型住宅ローンの金利は、一般的に「短期プライムレート」に代表される短期金利との関連性が強い。
- 問 4      元利均等返済は、毎月の返済額における元金と利息の割合が常に一定である。
- 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の一つを選択し、具体的な説明と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供するサービスの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      パスポート番号は、個人情報保護法上の「個人識別符号」に該当する。
- 問 10      個人情報保護法上、「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、取り扱う個人情報が 5,000 人以下の事業者は除外されると定められている。
- 問 11      個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」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「個人データ」（「要配慮個人情報」を除く）を提供することができる。
- 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      全期間固定金利型住宅ローンは、金利変動リスクがなく、借入れの段階で総返済額が確定するため、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、固定金利期間が終了する頃に保険満期金のようなまとまった資金が入ることが予定されている人など、固定金利期間終了後の返済額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、毎回の返済額は 5 年間固定されるが、適用金利は半年ごとに見直されるため、急激に適用金利が上昇した場合、利息額が毎回の返済額を超えて「未払利息」が発生することもある。
- 問 16      預金連動型住宅ローンは、借入期間中に指定された預金口座の残高を取り崩した場合、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      住宅金融支援機構が民間金融機関と提携し、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 団体信用生命保険の保険料は、団体扱いの生命保険のため保険料（相当額）が一般の生命保険より低く設定されており、一般的に死亡・高度障害の保障については加入時年齢による条件の差がない。
- 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 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、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 「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 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 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 居住用財産を譲渡した年の 1 月 1 日において、所有期間が 5 年を超え、居住期間が 5 年以上の居住用財産を譲渡し、代わりの居住用財産に買い換えたときに譲渡益が発生した場合、一定の要件を満たせば、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができる買換えの特例が受けられる。
- 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暦年課税の基礎控除 110 万円を合わせた金額まで非課税となる。

- 問 27      住宅ローン控除の主な適用要件のうち、合計所得金額については 3,000 万円以下でなければ、住宅ローン控除を受けることはできない。
- 問 28      住宅ローン借入時に子供の教育費負担があり、その負担が終了する 10 年後まで毎月返済額を抑えたい場合、金利の低い変動金利型住宅ローンを選択することが望ましい。
- 問 29      共働き夫婦 2 人で返済していく場合の住宅ローンの組み方には、「夫または妻の単独名義で借りる」、「妻または夫が収入合算者となって返済する」、「夫婦でそれぞれ住宅ローンを組む」といったパターンが考えられる。
- 問 30      顧客が土地を先行して購入し、注文住宅を建築する場合、資金が必要となるタイミングによっては、利用できる住宅ローンが異なるので、建築の資金の流れを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〕174～179 ページ）を使用してください。

年収 450 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 0.6%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。

- ① 108,324 円      ② 111,577 円      ③ 119,098 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 30 %      ③ 29 %

（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 600 万円のサラリーマンの B 夫さんは、共働きで年収 350 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 4,700 万円      ② 5,000 万円      ③ 5,300 万円
- 

（計算メモ欄）

- 問 35 2022 年 1 月に、住宅ローンを借り入れ、かつ、新築の認定長期優良住宅に入居した E 夫さんは、2022 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 15 万円、住民税額が 25 万円、年末の借入残高を 2,400 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 5%を乗じた額は、97,500 円を上回るものとする。

- ① 1.8 万円      ② 2.8 万円      ③ 3.8 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 4.8% 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	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	4.800%	(省略)	(省略)		110,270	26,846,744
(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 3.5%、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 140 回目の返済とともに約 100 万円（1,029,386 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。

- ① 879,000 円      ② 888,000 円      ③ 896,800 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
360	—	—	—	—	25,000,000
(途中省略)					
136	3.500%	58,296	53,965	112,261	18,444,004
137	3.500%	58,466	53,795	112,261	18,385,538
138	3.500%	58,637	53,624	112,261	18,326,901
139	3.500%	58,808	53,453	112,261	18,268,093
140	3.500%	58,980	53,281	112,261	18,209,113
141	3.500%	59,152	53,109	112,261	18,149,961
142	3.500%	59,324	52,937	112,261	18,090,637
143	3.500%	59,497	52,764	112,261	18,031,140
144	3.500%	59,671	52,590	112,261	17,971,469
145	3.500%	59,845	52,416	112,261	17,911,624
146	3.500%	60,019	52,242	112,261	17,851,605
147	3.500%	60,194	52,067	112,261	17,791,411
148	3.500%	60,370	51,891	112,261	17,731,041
149	3.500%	60,546	51,715	112,261	17,670,495
150	3.500%	60,723	51,538	112,261	17,609,772
151	3.500%	60,900	51,361	112,261	17,548,872
152	3.500%	61,077	51,184	112,261	17,487,795
153	3.500%	61,255	51,006	112,261	17,426,540
154	3.500%	61,434	50,827	112,261	17,365,106
155	3.500%	61,613	50,648	112,261	17,303,493
156	3.500%	61,793	50,468	112,261	17,241,700
157	3.500%	61,973	50,288	112,261	17,179,727
158	3.500%	62,154	50,107	112,261	17,117,573
159	3.500%	62,335	49,926	112,261	17,055,238
160	3.500%	62,517	49,744	112,261	16,992,721
161	3.500%	62,699	49,562	112,261	16,930,022
162	3.500%	62,882	49,379	112,261	16,867,140
163	3.500%	63,066	49,195	112,261	16,804,074
164	3.500%	63,250	49,011	112,261	16,740,824
(以下省略)					



（計算メモ欄）

問 39 下表は、借入額 2,000 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 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（100 円未満四捨五入）で求めよ。

- ① 85,900 円      ② 86,600 円      ③ 87,100 円

問 40 問 39 により求めた毎月返済額を基に、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 約 17.0 万円      ② 約 18.6 万円      ③ 約 20.7 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	融資残高
300	—	—	—	—	20,000,000
（途中省略）					
142	3.000%	63,766	31,076	94,842	12,366,921
143	3.000%	63,925	30,917	94,842	12,302,996
144	3.000%	64,085	30,757	94,842	12,238,911
145	3.000%	64,245	30,597	94,842	12,174,666
146	3.000%	64,406	30,436	94,842	12,110,260
147	3.000%	64,567	30,275	94,842	12,045,693
148	3.000%	64,728	30,114	94,842	11,980,965
149	3.000%	64,890	29,952	94,842	11,916,075
150	3.000%	65,052	29,790	94,842	11,851,023
151	3.000%	65,215	29,627	94,842	11,785,808
152	3.000%	65,378	29,464	94,842	11,720,430
153	3.000%	65,541	29,301	94,842	11,654,889
154	3.000%	65,705	29,137	94,842	11,589,184
155	3.000%	65,870	28,972	94,842	11,523,314
156	3.000%	66,034	28,808	94,842	11,457,280
157	3.000%	66,199	28,643	94,842	11,391,081
158	3.000%	66,365	28,477	94,842	11,324,716
159	3.000%	66,531	28,311	94,842	11,258,185
160	3.000%	66,697	28,145	94,842	11,191,488
161	3.000%	66,864	27,978	94,842	11,124,624
162	3.000%	67,031	27,811	94,842	11,057,593
163	3.000%	67,199	27,643	94,842	10,990,394
164	3.000%	67,367	27,475	94,842	10,923,027
165	3.000%	67,535	27,307	94,842	10,855,492
166	3.000%	67,704	27,138	94,842	10,787,788
167	3.000%	67,873	26,969	94,842	10,719,915
168	3.000%	68,043	26,799	94,842	10,651,872
169	3.000%	68,213	26,629	94,842	10,583,659
170	3.000%	68,383	26,459	94,842	10,515,276
（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、2022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 スマートフォン・腕時計型の通信機能機器等は、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）は、融資を受けるにあたって、取扱金融機関を第一順位とする抵当権を設定する必要がある。
- 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 A プラン」は「金利 B プラン」より技術基準が高く、本来のフラット 35 の金利より当初 10 年間引下げられる。
- 問 3      住宅ローンアドバイザーは、各種経済指標や国債・株価の動きなどから、現在の金利情勢がどのような局面にあるのか把握したうえで、将来の金利の動きを正確に予測しなければならない。
- 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      経営者や従業員に求められる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はない。
- 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適切な説明方法により、複数の種類・類型の住宅ローンのリスクを具体的に示し、その顧客にふさわしい住宅ローンをアドバイスしなければならない。
- 問 7      住宅ローンアドバイザーは、住宅ローンの相談にあたり、顧客からサービス提供に対する手数料等を受領する場合は、サービス提供に対するフィーの性格及びその標準的な水準をあらかじめ明確に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、顧客が金融機関と金銭消費貸借契約を締結するまでに顧客の本人確認を行う必要があるが、同契約を締結する予定の金融機関が本人確認を行うため、これを省略しても構わない。

- 問 9      個人情報保護法は生存する個人の情報を対象としているため、故人の情報は一切対象とならない。
- 問 10      個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、個人情報の取得にあたって、その利用目的を具体的に特定せず、本人に通知しても問題は無い。
- 問 11      個人情報保護法で定められた個人情報取扱事業者は、従業員が取り扱う「個人データ」の安全管理が図られるよう、従業員に対して必要かつ適切な監督義務を負っている。
- 問 12      個人情報保護法上の「保有個人データ」の開示等の求めができるのは、本人のほか、未成年者または成年被後見人の法定代理人のみであり、本人が委任した代理人は含まれない。
- 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      住宅ローンアドバイザーは、顧客の子供の教育費や将来のライフプランを考慮して固定金利期間を選択するよう提案することが重要である。
- 問 15      変動金利型住宅ローンは、通常は長期固定金利型住宅ローンより当初の金利は低めで、目先の返済額を低く抑えることができるが、金利上昇により返済額が増加するリスクに注意が必要である。
- 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に応じて住宅ローンの金利負担が変わる仕組みであり、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      住宅金融支援機構が民間金融機関と提携し、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、元利均等返済または元金均等返済を選択することができる。

- 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 of 団体信用生命保険より多いため、健康状態により通常 of 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から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短縮せ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      「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、残りの返済期間が長いほど利息軽減効果は大きくなる。
- 問 23      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 24      住宅ローンの借換えの際、現在返済中の住宅ローンに延滞がなければ、収入の減少や対象物件の担保評価の減額があっても融資を断られることは一切ない。
- 問 25      一定要件を備えた新築住宅は、所有権の保存登記や移転登記、抵当権の設定登記の登録免許税率が軽減されているが、中古住宅は一切軽減されていない。
- 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      親族から借り入れた住宅取得等資金は、住宅ローン控除の対象ではないので、その控除を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、また、有担保である。
- 問 29      10 年程度の短期間で住宅ローンを返済する場合、固定金利期間選択型の 10 年固定のみならず、幅広い金利タイプが候補となる。
- 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〕174～179 ページ）を使用してください。

年収 480 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 0.6%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。

- ① 119,560 円      ② 125,100 円      ③ 128,233 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 30 %      ③ 29 %

（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 600 万円のサラリーマンの B 夫さんは、共働きで年収 350 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 4,900 万円      ② 4,700 万円      ③ 4,400 万円
- 

（計算メモ欄）

- 問 35 2022 年 1 月に、住宅ローンを借り入れ、かつ、新築の認定長期優良住宅に入居した E 夫さんは、2022 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 15 万円、住民税額が 25 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 5%を乗じた額は、97,500 円を上回るものとする。

- ① 2.6 万円      ② 3.6 万円      ③ 4.6 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 4.8% 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	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	4.800%	(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 2,500 万円、全期間固定金利年 3.5%、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 134 回目の返済とともに約 100 万円（1,011,555 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。

- ① 879,000 円      ② 888,000 円      ③ 896,800 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
360	—	—	—	—	25,000,000
(途中省略)					
130	3.500%	57,287	54,974	112,261	18,791,249
131	3.500%	57,454	54,807	112,261	18,733,795
132	3.500%	57,621	54,640	112,261	18,676,174
133	3.500%	57,789	54,472	112,261	18,618,385
134	3.500%	57,958	54,303	112,261	18,560,427
135	3.500%	58,127	54,134	112,261	18,502,300
136	3.500%	58,296	53,965	112,261	18,444,004
137	3.500%	58,466	53,795	112,261	18,385,538
138	3.500%	58,637	53,624	112,261	18,326,901
139	3.500%	58,808	53,453	112,261	18,268,093
140	3.500%	58,980	53,281	112,261	18,209,113
141	3.500%	59,152	53,109	112,261	18,149,961
142	3.500%	59,324	52,937	112,261	18,090,637
143	3.500%	59,497	52,764	112,261	18,031,140
144	3.500%	59,671	52,590	112,261	17,971,469
145	3.500%	59,845	52,416	112,261	17,911,624
146	3.500%	60,019	52,242	112,261	17,851,605
147	3.500%	60,194	52,067	112,261	17,791,411
148	3.500%	60,370	51,891	112,261	17,731,041
149	3.500%	60,546	51,715	112,261	17,670,495
150	3.500%	60,723	51,538	112,261	17,609,772
151	3.500%	60,900	51,361	112,261	17,548,872
152	3.500%	61,077	51,184	112,261	17,487,795
153	3.500%	61,255	51,006	112,261	17,426,540
154	3.500%	61,434	50,827	112,261	17,365,106
155	3.500%	61,613	50,648	112,261	17,303,493
156	3.500%	61,793	50,468	112,261	17,241,700
157	3.500%	61,973	50,288	112,261	17,179,727
158	3.500%	62,154	50,107	112,261	17,117,573
(以下省略)					

（計算メモ欄）

問 39 下表は、借入額 2,000 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 156 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（100 円未満四捨五入）で求めよ。

- ① 85,900 円      ② 86,600 円      ③ 87,100 円

問 40 問 39 により求めた毎月返済額を基に、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 約 17.0 万円      ② 約 18.6 万円      ③ 約 20.7 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	融資残高
300	—	—	—	—	20,000,000
(途中省略)					
154	3.000%	65,705	29,137	94,842	11,589,184
155	3.000%	65,870	28,972	94,842	11,523,314
156	3.000%	66,034	28,808	94,842	11,457,280
157	3.000%	66,199	28,643	94,842	11,391,081
158	3.000%	66,365	28,477	94,842	11,324,716
159	3.000%	66,531	28,311	94,842	11,258,185
160	3.000%	66,697	28,145	94,842	11,191,488
161	3.000%	66,864	27,978	94,842	11,124,624
162	3.000%	67,031	27,811	94,842	11,057,593
163	3.000%	67,199	27,643	94,842	10,990,394
164	3.000%	67,367	27,475	94,842	10,923,027
165	3.000%	67,535	27,307	94,842	10,855,492
166	3.000%	67,704	27,138	94,842	10,787,788
167	3.000%	67,873	26,969	94,842	10,719,915
168	3.000%	68,043	26,799	94,842	10,651,872
169	3.000%	68,213	26,629	94,842	10,583,659
170	3.000%	68,383	26,459	94,842	10,515,276
171	3.000%	68,554	26,288	94,842	10,446,722
172	3.000%	68,726	26,116	94,842	10,377,996
173	3.000%	68,898	25,944	94,842	10,309,098
174	3.000%	69,070	25,772	94,842	10,240,028
175	3.000%	69,242	25,600	94,842	10,170,786
176	3.000%	69,416	25,426	94,842	10,101,370
177	3.000%	69,589	25,253	94,842	10,031,781
178	3.000%	69,763	25,079	94,842	9,962,018
179	3.000%	69,937	24,905	94,842	9,892,081
180	3.000%	70,112	24,730	94,842	9,821,969
181	3.000%	70,288	24,554	94,842	9,751,681
182	3.000%	70,463	24,379	94,842	9,681,218
(以下省略)					

（計算メモ欄）