

平成30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

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

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

平成31年2月14日(木)実施	
問	解答
1	1
2	2
3	1
4	2
5	1
6	2
7	2
8	1
9	2
10	2
11	2
12	2
13	2
14	1
15	2
16	1
17	2
18	2
19	1
20	1
21	1
22	2
23	2
24	1
25	1
26	2
27	1
28	2
29	2
30	2
31	3
32	2
33	1
34	2
35	1
36	2
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）の上段に受講番号及び氏名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、平成30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）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 の融資を受けるために必要な適合証明書は、検査機関または適合証明技術者（中古住宅のみ）へ物件検査の申請を行い、検査に合格すると交付される。
- 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       元金均等返済は、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       コンプライアンスとは、経営者や従業員が企業活動を遂行するうえで法令を順守することをいい、社内ルールまでを対象としたものではない。
- 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」の適用を受けることが一切ない。
- 問 7       住宅ローンアドバイザーは、顧客の個人情報について、正確な内容を保つ必要があるが、最新の内容を保つ必要はない。
- 問 8       住宅ローンアドバイザーが顧客の本人確認にあたり本人確認書類のコピーを入手した場合、適正に保管すれば、住宅ローン手続き終了後に廃棄する必要はない。

- 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である場合、個人情報保護法上の「個人情報データベース等」には該当しない。
- 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      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できない。
- 問 12      個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、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、全期間固定金利型の住宅ローンは、一般的に変動金利型の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      子供の教育費の目途がつくまでは金利を固定させて安定的に返済できるようなプランを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、一般的に 5 年経過時点の返済額が従前の返済額の 1.25 倍を超えて増加するリスクがある。
- 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、預金残高分まで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、金利上昇リスクをとりにくい顧客に対して住宅ローンを提案する場合、返済期間中の返済額が増加しても家計が耐えられるか、よくヒアリングすべきである。

- 問 18 団体信用生命保険契約は、団信加入者と生命保険会社との間での契約であり、税法上も生命保険料控除の対象となる。
- 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によって変わるところもある。
- 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、繰上返済時期が早いほど利息軽減効果が大きい。
- 問 22 返済期間の途中で「期間短縮型」の繰上返済をする場合の利息軽減効果は、当初の返済期間の長短で比べると、返済期間が長いほうがその効果が小さくなる。
- 問 23 住宅ローン以外のローン（自動車、クレジットカードなど）で過去に延滞をした場合でも、その後にきちんと返済をしていれば住宅ローンの借換えに一切影響はない。
- 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の有無にかかわらず、比較的容易に融資を受けることができる。
- 問 25 住宅の買換え等で譲渡したことにより生じた損失を他の各種所得と通算できる特例を受けるためには、買換資産を取得した年の年末または繰越控除の特例の適用を受けようとする年の年末において、買換資産に係る住宅借入金等があることが要件の一つとなっている。
- 問 26 子が自己の居住用の住宅取得資金の贈与を親から受ける場合、相続時精算課税制度の利用にあたり、親（贈与者）の年齢は問わない。

- 問 27      住宅ローンを繰上返済して返済期間が短縮され、残りの返済期間が 10 年未満となった場合、繰上返済以後住宅ローン控除の対象となることは一切ない。
- 問 28      フラット 35（買取型）は、土地購入時に先行して利用することができないため、一般的に民間金融機関のつなぎ融資が必要となる。
- 問 29      短期間での返済が可能な顧客の場合、将来の金利上昇リスクはさほど大きくないため、全期間固定金利型のほか、変動金利型など幅広い金利タイプの提案をすることができる。
- 問 30      親子で連帯して住宅ローンを返済する場合、一方の借入者の退職等による収入減や死亡により返済計画の前提が崩れることがあるため、住宅ローンを組む前に慎重な検討が必要である。

（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 168～173 ページ）を使用してください。

年収 450 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 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 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 1,744 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 73,920 円      ② 84,780 円      ③ 101,180 円

問 32 5 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 73,928 円      ② 82,701 円      ③ 92,048 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 18 %      ② 20 %      ③ 22 %

（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 2,200 万円      ② 2,000 万円      ③ 1,800 万円
- 

（計算メモ欄）

- 問 35 平成 30 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 30 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 13 万円、住民税額が 25 万円、年末の借入残高を 1,900 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 7 万円      ② 6 万円      ③ 5 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 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      ③ 897,000 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)					
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 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 72 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 97,100 円      ② 96,300 円      ③ 95,400 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 42 万円      ② 約 46 万円      ③ 約 49 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	－	－	－	－	20,000,000
(途中省略)					
70	3.000%	72,373	38,546	110,919	15,346,088
71	3.000%	72,554	38,365	110,919	15,273,534
72	3.000%	72,736	38,183	110,919	15,200,798
73	3.000%	72,918	38,001	110,919	15,127,880
74	3.000%	73,100	37,819	110,919	15,054,780
75	3.000%	73,283	37,636	110,919	14,981,497
76	3.000%	73,466	37,453	110,919	14,908,031
77	3.000%	73,649	37,270	110,919	14,834,382
78	3.000%	73,834	37,085	110,919	14,760,548
79	3.000%	74,018	36,901	110,919	14,686,530
80	3.000%	74,203	36,716	110,919	14,612,327
81	3.000%	74,389	36,530	110,919	14,537,938
82	3.000%	74,575	36,344	110,919	14,463,363
83	3.000%	74,761	36,158	110,919	14,388,602
84	3.000%	74,948	35,971	110,919	14,313,654
85	3.000%	75,135	35,784	110,919	14,238,519
86	3.000%	75,323	35,596	110,919	14,163,196
87	3.000%	75,512	35,407	110,919	14,087,684
88	3.000%	75,700	35,219	110,919	14,011,984
89	3.000%	75,890	35,029	110,919	13,936,094
90	3.000%	76,079	34,840	110,919	13,860,015
91	3.000%	76,269	34,650	110,919	13,783,746
92	3.000%	76,460	34,459	110,919	13,707,286
93	3.000%	76,651	34,268	110,919	13,630,635
94	3.000%	76,843	34,076	110,919	13,553,792
95	3.000%	77,035	33,884	110,919	13,476,757
96	3.000%	77,228	33,691	110,919	13,399,529
97	3.000%	77,421	33,498	110,919	13,322,108
98	3.000%	77,614	33,305	110,919	13,244,494
(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）の上段に受講番号及び氏名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、平成30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）の借入限度額は、借換融資の場合、100 万円以上 8,000 万円以下で、「担保評価額の 200%」または「借換えの対象となる住宅ローン残高」のいずれか低い額までとなっている。
- 問 2      フラット 35S は、フラット 35 の借入金利を一定期間引き下げるものであるが、経済対策等により借入金利の引下げ幅は変更されることがある。
- 問 3      変動金利型住宅ローンの金利は、一般的に短期金利に連動しているが、固定金利期間選択型住宅ローンの金利は、固定期間の長短にかかわらず、短期金利に連動する傾向が強い。
- 問 4      元利均等返済は、毎月の返済額について、元金と利息の割合が常に一定である。
- 問 5      コンプライアンスを強化し過ぎると、社内における士気の低下を招くことになるため、法令のみの順守にとどめてもかまわない。
- 問 6      住宅ローンアドバイザーが変動金利について、金利は今後 3 年間絶対に上がらないと説明した場合、消費者契約法に抵触するおそれがある。
- 問 7      住宅ローンアドバイザーは、顧客の個人情報について、当該顧客から開示請求を受けた場合、原則として速やかにこれを開示しなければならない。
- 問 8      住宅ローンアドバイザーが顧客にアドバイスを行う場合、顧客の希望を最優先すれば、住宅ローンの返済額と顧客の返済能力が適合していることをあまり意識する必要はない。



- 問 9      個人情報保護法で定める「個人情報」には、官報、電話帳、職員録等で公にされている情報（本人の氏名等）も含まれる。
- 問 10      個人情報保護法上の「保有個人データ」に該当しない例として、個人データの存否が明らかになることにより、違法又は不法な行為を助長し、又は誘発するおそれのあるものがある。
- 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、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「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      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、一般的に当初の固定金利期間終了後、当初と同じ固定金利期間が自動継続される。
- 問 15      変動金利型住宅ローンは、金利下降局面において金利下降のメリットをいち早く享受できる住宅ローン商品といえる。
- 問 16      預金連動型住宅ローンは、指定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      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 団体信用生命保険の保険料には、金利に一定率を上乗せして支払うタイプがある。
- 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」の繰上返済は利息軽減効果が大きいため、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、残りの返済期間が長いほど利息軽減効果が大きくなる。
- 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ことがあるため、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に際し、借換えメリットの有無を検証する場合、保証料・事務手数料・印紙代・登記費用などの諸費用まで考慮する必要はない。
- 問 25 住宅の所有期間が 10 年を超え、かつ、居住期間が 10 年以上の住宅を譲渡する場合、「3,000 万円の特別控除」と「買換え特例」は選択して適用することができる。
- 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      住宅ローン控除は、住宅ローン借入者が勤務先から転勤命令等のやむを得ない事由により転居する場合、控除期間が延長される。
- 問 28      現在の教育費の負担が比較的重い場合、借入当初の返済額を低くするため返済期間を長くしておき、教育費の負担がなくなり、家計に余裕が発生する時期になったら繰上返済を行うことにより、完済時期を早めるという方法もある。
- 問 29      住宅取得にあたって借り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が住宅ローン控除の対象となることは一切ない。
- 問 30      建物引渡し時に土地購入費分を含む一括決済が可能であれば、住宅ローンはフラット 35（買取型）や財形住宅融資など幅広く利用できる。

（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 168～173 ページ）を使用してください。

年収 450 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 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 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 1,676 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 66,260 円      ② 73,920 円      ③ 84,780 円

問 32 5 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 84,789 円      ② 92,951 円      ③ 101,566 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 20 %      ② 22 %      ③ 25 %

（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 4,500 万円      ② 3,300 万円      ③ 2,800 万円

---

（計算メモ欄）

- 問 35 平成 30 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 30 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 13 万円、住民税額が 25 万円、年末の借入残高を 2,100 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 7 万円      ② 8 万円      ③ 9 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 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      ③ 897,000 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)					
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 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 84 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 97,100 円      ② 96,300 円      ③ 95,400 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 42 万円      ② 約 45 万円      ③ 約 49 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	－	－	－	－	20,000,000
(途中省略)					
82	3.000%	74,575	36,344	110,919	14,463,363
83	3.000%	74,761	36,158	110,919	14,388,602
84	3.000%	74,948	35,971	110,919	14,313,654
85	3.000%	75,135	35,784	110,919	14,238,519
86	3.000%	75,323	35,596	110,919	14,163,196
87	3.000%	75,512	35,407	110,919	14,087,684
88	3.000%	75,700	35,219	110,919	14,011,984
89	3.000%	75,890	35,029	110,919	13,936,094
90	3.000%	76,079	34,840	110,919	13,860,015
91	3.000%	76,269	34,650	110,919	13,783,746
92	3.000%	76,460	34,459	110,919	13,707,286
93	3.000%	76,651	34,268	110,919	13,630,635
94	3.000%	76,843	34,076	110,919	13,553,792
95	3.000%	77,035	33,884	110,919	13,476,757
96	3.000%	77,228	33,691	110,919	13,399,529
97	3.000%	77,421	33,498	110,919	13,322,108
98	3.000%	77,614	33,305	110,919	13,244,494
99	3.000%	77,808	33,111	110,919	13,166,686
100	3.000%	78,003	32,916	110,919	13,088,683
101	3.000%	78,198	32,721	110,919	13,010,485
102	3.000%	78,393	32,526	110,919	12,932,092
103	3.000%	78,589	32,330	110,919	12,853,503
104	3.000%	78,786	32,133	110,919	12,774,717
105	3.000%	78,983	31,936	110,919	12,695,734
106	3.000%	79,180	31,739	110,919	12,616,554
107	3.000%	79,378	31,541	110,919	12,537,176
108	3.000%	79,577	31,342	110,919	12,457,599
109	3.000%	79,776	31,143	110,919	12,377,823
110	3.000%	79,975	30,944	110,919	12,297,848
(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）の上段に受講番号及び氏名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、平成30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、保証料、連帯保証人とも不要で、繰上返済手数料が無料である。
- 問 2       満 60 歳以上の人フラット 35（買取型）を申し込む場合の返済期間は、10 年以上 35 年以内の年数、または、完済時の年齢が 80 歳となるまでの年数のいずれか長いほうの期間内（1 年単位）となる。
- 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のことをいい、住宅ローンの融資が確実に実行されることを前提にしたものである。
- 問 4       元金均等返済とは、経過年数に応じて徐々に元金返済部分が増えていく仕組みである。
- 問 5       経営者は、従業員とともにコンプライアンスの意識と実践を共有し、社内のコンプライアンス体制を確立する必要がある。
- 問 6       住宅ローン商品に関する最終的な説明責任は金融機関にあるため、住宅ローンアドバイザーが商品性や不利益となる事実を告げず消費者が誤認したとしても、法的責任は一切発生しない。
- 問 7       住宅ローンアドバイザーは、変動金利型住宅ローンの未払利息発生 of 仕組みについて顧客に説明する必要があるが、未払利息の解消方法について説明する必要はない。
- 問 8       顧客が住宅ローンの選択に迷っている場合でも、住宅ローンアドバイザーは顧客に代わってその選択・決定をしてはならない。

- 問 9      メールアドレスは、その文字の配列で特定の個人を識別できるか否かにかかわらず、すべて個人情報保護法上の「個人情報」に該当する。
- 問 10      個人情報保護法上の「保有個人データ」は、1 年以内に消去することとなるものは含まれない。
- 問 11      「個人データ」を取り扱う業務委託先が自社内で個人情報のルールを定めている事業者であれば、当該委託先に対する監督は必要ない。
- 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、開示の手続きのための手数料を徴収することは一切できない。
- 問 13      返済期間が同一条件の場合、全期間固定金利型の住宅ローンは、一般的に変動金利型の住宅ローンより適用金利が高めに設定されており、総返済額は将来の金利動向にかかわらず変動金利型の住宅ローンより常に多くなる。
- 問 14      固定金利期間選択型住宅ローンの検討にあたり、固定金利期間終了後においても金利引下げが適用される場合もあるので、その引下げ幅も反映させて試算することが必要である。
- 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の借入期間中に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      顧客のライフプランをチェックした結果、教育費の負担増による家計への影響が今後見込まれる場合、全期間固定金利型より変動金利型住宅ローンのほうが適している。

- 問 18 住宅ローン借入者が医師に糖尿病と診断された場合、疾病保障などの特約付き団体信用生命保険に加入していれば、一般的に就業が可能か否かにかかわらず、住宅ローン残債務は直ちに全額弁済される。
- 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」の繰上返済は、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い点は、「期間短縮型」の繰上返済と同じである。
- 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、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 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用資金が手元にある場合、金利上昇に伴う返済額がさほど増加しなければ返済額軽減型、一方、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 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 25 住宅を売却する場合、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除することができるが、親子や夫婦間など特別関係者へ売却する場合は控除することができない。
- 問 26 住宅取得等資金の一部とする父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、母親からの贈与についても相続時精算課税制度を選択しなければならない。

- 問 27      住宅ローン控除の適用要件には、「住宅の取得の日から 6 か月以内に入居し、適用を受ける各年の 12 月 31 日まで引き続き居住していること」がある。
- 問 28      現在は比較的ゆとりのある家計で、将来、教育費支出の増加が見込まれる場合、元金均等返済に比べ、元利均等返済を選択することにより元金の返済のペースを早めることができる。
- 問 29      夫名義で住宅ローンを組み、妻が連帯保証人として収入合算する場合、妻も原則として住宅ローン控除を受けることができる。
- 問 30      二世帯住宅で親子ペアローンを組む場合、親子それぞれが住宅ローン控除を受けることは一切できない。

（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 168～173 ページ）を使用してください。

年収 450 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 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 1,792 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 84,780 円      ② 73,920 円      ③ 66,260 円

問 32 5 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 66,232 円      ② 75,551 円      ③ 85,550 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 20 %      ② 18 %      ③ 16 %

（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 3,700 万円      ② 2,800 万円      ③ 2,300 万円

---

（計算メモ欄）

- 問 35 平成 30 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 30 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 13 万円、住民税額が 25 万円、年末の借入残高を 1,700 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 4 万円      ② 5 万円      ③ 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 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)		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 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      ③ 897,000 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)					
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 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 60 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 97,100 円      ② 96,300 円      ③ 95,400 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 42 万円      ② 約 45 万円      ③ 約 49 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	－	－	－	－	20,000,000
(途中省略)					
58	3.000%	70,237	40,682	110,919	16,202,754
59	3.000%	70,413	40,506	110,919	16,132,341
60	3.000%	70,589	40,330	110,919	16,061,752
61	3.000%	70,765	40,154	110,919	15,990,987
62	3.000%	70,942	39,977	110,919	15,920,045
63	3.000%	71,119	39,800	110,919	15,848,926
64	3.000%	71,297	39,622	110,919	15,777,629
65	3.000%	71,475	39,444	110,919	15,706,154
66	3.000%	71,654	39,265	110,919	15,634,500
67	3.000%	71,833	39,086	110,919	15,562,667
68	3.000%	72,013	38,906	110,919	15,490,654
69	3.000%	72,193	38,726	110,919	15,418,461
70	3.000%	72,373	38,546	110,919	15,346,088
71	3.000%	72,554	38,365	110,919	15,273,534
72	3.000%	72,736	38,183	110,919	15,200,798
73	3.000%	72,918	38,001	110,919	15,127,880
74	3.000%	73,100	37,819	110,919	15,054,780
75	3.000%	73,283	37,636	110,919	14,981,497
76	3.000%	73,466	37,453	110,919	14,908,031
77	3.000%	73,649	37,270	110,919	14,834,382
78	3.000%	73,834	37,085	110,919	14,760,548
79	3.000%	74,018	36,901	110,919	14,686,530
80	3.000%	74,203	36,716	110,919	14,612,327
81	3.000%	74,389	36,530	110,919	14,537,938
82	3.000%	74,575	36,344	110,919	14,463,363
83	3.000%	74,761	36,158	110,919	14,388,602
84	3.000%	74,948	35,971	110,919	14,313,654
85	3.000%	75,135	35,784	110,919	14,238,519
86	3.000%	75,323	35,596	110,919	14,163,196
(以下省略)					

（計算メモ欄）