

## 2023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

2023年12月5日(火)実施	
問	解答
1	1
2	2
3	2
4	1
5	2
6	2
7	1
8	2
9	2
10	2
11	1
12	2
13	2
14	1
15	2
16	1
17	1
18	1
19	1
20	2
21	1
22	1
23	2
24	1
25	2
26	1
27	2
28	1
29	1
30	1
31	1
32	2
33	2
34	1
35	1
36	3
37	2
38	2
39	3
40	3

2023年12月6日(水)実施	
問	解答
1	1
2	1
3	1
4	2
5	2
6	1
7	2
8	2
9	1
10	2
11	2
12	2
13	1
14	1
15	1
16	2
17	2
18	2
19	1
20	2
21	2
22	1
23	1
24	2
25	2
26	2
27	1
28	2
29	1
30	1
31	3
32	2
33	2
34	1
35	3
36	1
37	3
38	1
39	2
40	2

2023年12月7日(木)実施	
問	解答
1	1
2	1
3	1
4	2
5	1
6	1
7	2
8	1
9	2
10	1
11	2
12	2
13	1
14	1
15	2
16	1
17	2
18	1
19	1
20	2
21	1
22	2
23	1
24	1
25	1
26	1
27	2
28	1
29	1
30	1
31	1
32	2
33	2
34	3
35	3
36	2
37	2
38	3
39	1
40	1

【2023年12月5日（火）実施】計算問題（問31～問40）解説

<問31>

金利年2.0%と返済期間35年の元利均等返済の場合、  
返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は3,313円  
よって、毎月の返済額=3,313円×(3,000万円÷100万円)=**99,390円** (①)

<問32>

10年経過後の適用金利は、店頭金利年4.0%-年1.0%=年3.0%  
金利年3.0%と残返済期間25年の元利均等返済の場合、  
返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は4,742円  
よって、毎月の返済額=4,742円×(2,345万円÷100万円)=111,199.9円≒**111,200円** (②)

<問33>

返済負担率は、年間返済額÷年収  
年間返済額は、111,200円×12=1,334,400円  
年収600万円なので、1,334,400円÷6,000,000円=22.24% よって、おおむね**22%** (②)

<問34>

収入合算により借入れ可能な金額の上限を求めるので、妻の方を合算者とするが、  
合算できる額は「合算者自身の収入全額」であり、このケースでは450万円となる  
合計年収から毎月返済額の上限を計算すると、(550万円+450万円)×30%÷12=250,000円  
返済額審査用金利年4.0%と返済期間25年の元利均等返済の場合、  
返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は5,278円  
これにより、借入可能額を求めると、250,000円÷5,278円×1,000,000円=47,366,426円  
よって、**4,700万円** (①)

<問35>

2023年1月に新築の認定長期優良住宅に入居した場合、  
住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン年末借入残高の上限は5,000万円  
年末の借入残高2,600万円に控除率0.7%を掛けて、住宅ローン控除額を求めると、  
2,600万円×0.7%=18.2万円  
住宅ローン控除額から住宅ローン控除前の所得税額を引いて、  
住民税額から控除できる金額を求めると、18.2万円-14万円=**4.2万円** (①)

<問36>

43回目の計算上の利息は、 $28,764,384 \text{円} \times 5.1\% \div 12 = 122,248 \text{円}$

43回目の未払利息は、 $122,248 \text{円} - 118,146 \text{円} = 4,102 \text{円}$

よって、43~48回目の未払利息の合計額は、 $4,102 \text{円} \times 6 \text{回} = 24,612 \text{円}$  (㉓)

<問37>

金利年4.8%と残返済期間25年の元利均等返済の場合、

返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は5,730円

よって、毎月の返済額 =  $5,730 \text{円} \times (28,764,384 \text{円} \div 1,000,000 \text{円}) \approx 164,819 \text{円}$

ただし、変動金利型住宅ローンの見直し後の返済額は、従前返済額の1.25倍が上限  
 $164,819 \text{円} > 147,682 \text{円} (= 118,146 \text{円} \times 1.25 \text{倍})$

よって、61回目の返済額合計は **147,682円** (㉒)

<問38>

137回目の返済後の残高から繰上返済額1,020,432円を引いた借入残高は17,365,106円

繰上返済により短縮される期間(回数)は、 $154 \text{回} - 137 \text{回} = 17 \text{回}$

本来の支払額(毎月返済額)に短縮期間(回数)を掛けてから繰上返済額を引いて、

利息軽減額を求めると、 $112,261 \text{円} \times 17 \text{回} - 1,020,432 \text{円} = 888,005 \text{円} \approx 888,000 \text{円}$  (㉒)

<問39>

繰上返済後の借入残高は、 $14,184,557 \text{円} - 2,000,000 \text{円} = 12,184,557 \text{円}$

残返済期間(回数)は、 $240 \text{回} - 144 \text{回} = 96 \text{回}$  (8年)

金利年3.0%と返済期間8年の元利均等返済の場合、

返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は11,730円

よって、繰上返済後の毎月返済額は、

$11,730 \text{円} \times (12,184,557 \text{円} \div 1,000,000 \text{円}) = 142,924 \text{円} \approx 142,900 \text{円}$  (㉓)

<問40>

毎月返済軽減額は、 $166,379 \text{円} - 142,900 \text{円} = 23,479 \text{円}$

毎月返済軽減額に残返済期間(回数)を掛けてから繰上返済額を引いて、

利息軽減額を求めると、 $23,479 \text{円} \times 96 \text{回} - 2,000,000 \text{円} = 253,984 \text{円} \approx 25.4 \text{万円}$  (㉓)

【2023年12月6日（水）実施】計算問題（問31～問40）解説

<問31>

金利年2.0%と返済期間30年の元利均等返済の場合、  
返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は3,696円  
よって、毎月の返済額=3,696円×(3,000万円÷100万円)=**110,880円(③)**

<問32>

10年経過後の適用金利は、店頭金利年4.0%-年1.0%=年3.0%  
金利年3.0%と残返済期間20年の元利均等返済の場合、  
返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は5,546円  
よって、毎月の返済額=5,546円×(2,192万円÷100万円)=121,568.32円≒**121,568円(②)**

<問33>

返済負担率は、年間返済額÷年収  
年間返済額は、121,568円×12=1,458,816円  
年収600万円なので、1,458,816円÷6,000,000円=24.3136% よって、おおむね**24%(②)**

<問34>

収入合算により借入れ可能な金額の上限を求めるので、妻の方を合算者とするが、  
合算できる額は「合算者自身の収入全額」であり、このケースでは450万円となる  
合計年収から毎月返済額の上限を計算すると、(550万円+450万円)×30%÷12=250,000円  
返済額審査用金利年4.0%と返済期間35年の元利均等返済の場合、  
返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は4,428円  
これにより、借入可能額を求めると、250,000円÷4,428円×1,000,000円=56,458,897円  
よって、**5,600万円(①)**

<問35>

2023年1月に新築の認定長期優良住宅に入居した場合、  
住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン年末借入残高の上限は5,000万円  
年末の借入残高2,400万円に控除率0.7%を掛けて、住宅ローン控除額を求めると、  
2,400万円×0.7%=16.8万円  
住宅ローン控除額から住宅ローン控除前の所得税額を引いて、  
住民税額から控除できる金額を求めると、16.8万円-14万円=**2.8万円(③)**

<問36>

43回目の計算上の利息は、 $24,929,141 \text{円} \times 5.1\% \div 12 = 105,948 \text{円}$

43回目の未払利息は、 $105,948 \text{円} - 102,393 \text{円} = 3,555 \text{円}$

よって、43~48回目の未払利息の合計額は、 $3,555 \text{円} \times 6 \text{回} = 21,330 \text{円}$  (①)

<問37>

金利年4.8%と残返済期間25年の元利均等返済の場合、

返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は5,730円

よって、毎月の返済額 =  $5,730 \text{円} \times (24,929,141 \text{円} \div 1,000,000 \text{円}) \div 12 \approx 142,843 \text{円}$

ただし、変動金利型住宅ローンの見直し後の返済額は、従前返済額の1.25倍が上限

$142,843 \text{円} > 127,991 \text{円} (= 102,393 \text{円} \times 1.25 \text{倍})$

よって、61回目の返済額合計は **127,991円** (③)

<問38>

140回目の返済後の残高から繰上返済額1,029,386円を引いた借入残高は17,179,727円

繰上返済により短縮される期間(回数)は、 $157 \text{回} - 140 \text{回} = 17 \text{回}$

本来の支払額(毎月返済額)に短縮期間(回数)を掛けてから繰上返済額を引いて、

利息軽減額を求めると、 $112,261 \text{円} \times 17 \text{回} - 1,029,386 \text{円} = 879,051 \text{円} \approx 879,000 \text{円}$  (①)

<問39>

繰上返済後の借入残高は、 $12,591,759 \text{円} - 2,000,000 \text{円} = 10,591,759 \text{円}$

残返済期間(回数)は、 $240 \text{回} - 156 \text{回} = 84 \text{回}$  (7年)

金利年3.0%と返済期間7年の元利均等返済の場合、

返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は13,213円

よって、繰上返済後の毎月返済額は、

$13,213 \text{円} \times (10,591,759 \text{円} \div 1,000,000 \text{円}) = 139,948 \text{円} \approx 139,900 \text{円}$  (②)

<問40>

毎月返済軽減額は、 $166,379 \text{円} - 139,900 \text{円} = 26,479 \text{円}$

毎月返済軽減額に残返済期間(回数)を掛けてから繰上返済額を引いて、

利息軽減額を求めると、 $26,479 \text{円} \times 84 \text{回} - 2,000,000 \text{円} = 224,236 \text{円} \approx 22.4 \text{万円}$  (②)

【2023年12月7日（木）実施】計算問題（問31～問40）解説

<問31>

金利年2.0%と返済期間25年の元利均等返済の場合、  
返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は4,239円  
よって、毎月の返済額=4,239円×(3,000万円÷100万円)=**127,170円(①)**

<問32>

10年経過後の適用金利は、店頭金利年4.0%-年1.0%=年3.0%  
金利年3.0%と残返済期間15年の元利均等返済の場合、  
返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は6,906円  
よって、毎月の返済額=6,906円×(1,976万円÷100万円)=136,462.56円≒**136,463円(②)**

<問33>

返済負担率は、年間返済額÷年収  
年間返済額は、136,463円×12=1,637,556円  
年収600万円なので、1,637,556円÷6,000,000円=27.2926% よって、おおむね**27%(②)**

<問34>

収入合算により借入れ可能な金額の上限を求めるので、妻の方を合算者とするが、  
合算できる額は「合算者自身の収入全額」であり、このケースでは450万円となる  
合計年収から毎月返済額の上限を計算すると、(550万円+450万円)×30%÷12=250,000円  
返済額審査用金利年4.0%と返済期間30年の元利均等返済の場合、  
返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は4,774円  
これにより、借入可能額を求めると、250,000円÷4,774円×1,000,000円=52,366,987円  
よって、**5,200万円(③)**

<問35>

2023年1月に新築の認定長期優良住宅に入居した場合、  
住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン年末借入残高の上限は5,000万円  
年末の借入残高2,800万円に控除率0.7%を掛けて、住宅ローン控除額を求めると、  
2,800万円×0.7%=19.6万円  
住宅ローン控除額から住宅ローン控除前の所得税額を引いて、  
住民税額から控除できる金額を求めると、19.6万円-14万円=**5.6万円(③)**

<問36>

43回目の計算上の利息は、 $26,846,744 \text{円} \times 5.1\% \div 12 = 114,098 \text{円}$

43回目の未払利息は、 $114,098 \text{円} - 110,270 \text{円} = 3,828 \text{円}$

よって、43~48回目の未払利息の合計額は、 $3,828 \text{円} \times 6 \text{回} = 22,968 \text{円}$  (2)

<問37>

金利年4.8%と残返済期間25年の元利均等返済の場合、

返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は5,730円

よって、毎月の返済額 =  $5,730 \text{円} \times (26,846,744 \text{円} \div 1,000,000 \text{円}) \approx 153,831 \text{円}$

ただし、変動金利型住宅ローンの見直し後の返済額は、従前返済額の1.25倍が上限  
 $153,831 \text{円} > 137,837 \text{円} (= 110,270 \text{円} \times 1.25 \text{倍})$

よって、61回目の返済額合計は **137,837円** (2)

<問38>

134回目の返済後の残高から繰上返済額1,011,555円を引いた借入残高は17,548,872円

繰上返済により短縮される期間(回数)は、 $151 \text{回} - 134 \text{回} = 17 \text{回}$

本来の支払額(毎月返済額)に短縮期間(回数)を掛けてから繰上返済額を引いて、

利息軽減額を求めると、 $112,261 \text{円} \times 17 \text{回} - 1,011,555 \text{円} = 896,882 \text{円} \approx 896,800 \text{円}$  (3)

<問39>

繰上返済後の借入残高は、 $10,950,513 \text{円} - 2,000,000 \text{円} = 8,950,513 \text{円}$

残返済期間(回数)は、 $240 \text{回} - 168 \text{回} = 72 \text{回}$  (6年)

金利年3.0%と返済期間6年の元利均等返済の場合、

返済額早見表によると、100万円あたりの返済額は15,194円

よって、繰上返済後の毎月返済額は、

$15,194 \text{円} \times (8,950,513 \text{円} \div 1,000,000 \text{円}) = 135,994 \text{円} \approx 136,000 \text{円}$  (1)

<問40>

毎月返済軽減額は、 $166,379 \text{円} - 136,000 \text{円} = 30,379 \text{円}$

毎月返済軽減額に残返済期間(回数)を掛けてから繰上返済額を引いて、

利息軽減額を求めると、 $30,379 \text{円} \times 72 \text{回} - 2,000,000 \text{円} = 187,288 \text{円} \approx 18.7 \text{万円}$  (1)