

2025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

2025年12月9日(火)実施	
問	解答
1	1
2	2
3	1
4	1
5	2
6	2
7	1
8	1
9	1
10	2
11	1
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	2
25	1
26	1
27	2
28	2
29	1
30	2
31	1
32	2
33	3
34	3
35	2
36	3
37	2
38	2
39	1
40	1

2025年12月10日(水)実施	
問	解答
1	1
2	2
3	1
4	2
5	2
6	2
7	1
8	1
9	2
10	2
11	1
12	1
13	1
14	2
15	1
16	2
17	2
18	1
19	1
20	2
21	1
22	1
23	2
24	2
25	1
26	2
27	1
28	1
29	2
30	1
31	2
32	2
33	1
34	1
35	3
36	1
37	3
38	3
39	2
40	2

2025年12月11日(木)実施	
問	解答
1	2
2	1
3	2
4	1
5	2
6	1
7	2
8	2
9	1
10	1
11	2
12	1
13	1
14	2
15	2
16	1
17	1
18	1
19	2
20	2
21	2
22	1
23	1
24	1
25	1
26	2
27	1
28	2
29	1
30	1
31	3
32	2
33	1
34	3
35	1
36	2
37	2
38	1
39	3
40	3

【2025年12月9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×（2,500万円÷100万円）＝**82,825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×（1,953万円÷100万円）＝92,611.26円≒**92,611円（②）**

<問33>

返済負担率は、年間返済額÷年収
年間返済額は、92,611円×12＝1,111,332円
年収550万円なので、1,111,332円÷5,500,000円＝20.2060% よって、おおむね**20%（③）**

<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400万円となる
合計年収から毎月返済額の上限を計算すると、（450万円＋400万円）×30%÷12＝212,500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、212,500円÷5,278円×1,000,000円＝40,261,462円
よって、**4,000万円（③）**

<問35>

問題文からE夫さんは子育て世帯のため、
2025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－15万円＝**3.2万円（②）**

<問 3 6>

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、 $4,102 \text{ 円} \times 6 \text{ 回} = 24,612 \text{ 円}$ (③)

<問 3 7>

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 $= 5,730 \text{ 円} \times (28,764,384 \text{ 円} \div 1,000,000 \text{ 円}) \div 164,819 \text{ 円}$

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 (②)

<問 3 8>

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、 $112,261 \text{ 円} \times 17 \text{ 回} - 1,020,432 \text{ 円} = 888,005 \text{ 円} \div 888,000 \text{ 円}$ (②)

<問 3 9>

繰上返済後の借入残高は、 $10,651,872 \text{ 円} - 1,000,000 \text{ 円} = 9,651,872 \text{ 円}$

残返済期間（回数）は、 $300 \text{ 回} - 168 \text{ 回} = 132 \text{ 回}$ （11 年）

金利年 3.0%と返済期間 11 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 8,904 円

よって、繰上返済後の毎月返済額は、

$8,904 \text{ 円} \times (9,651,872 \text{ 円} \div 1,000,000 \text{ 円}) = 85,940 \text{ 円} \div 85,900 \text{ 円}$ (①)

<問 4 0>

毎月返済軽減額は、 $94,842 \text{ 円} - 85,900 \text{ 円} = 8,942 \text{ 円}$

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、 $8,942 \text{ 円} \times 132 \text{ 回} - 1,000,000 \text{ 円} = 180,344 \text{ 円} \div 18.0 \text{ 万円}$ (①)

【2025年12月10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×（2,500万円÷100万円）＝**92,400円（②）**

<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×（1,826万円÷100万円）＝101,269.96円≒**101,270円（②）**

<問33>

返済負担率は、年間返済額÷年収
年間返済額は、101,270円×12＝1,215,240円
年収550万円なので、1,215,240円÷5,500,000円＝22.0952% よって、おおむね**22%（①）**

<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400万円となる
合計年収から毎月返済額の上限を計算すると、（450万円＋400万円）×30%÷12＝212,500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、212,500円÷4,428円×1,000,000円＝47,990,063円
よって、**4,700万円（①）**

<問35>

問題文からE夫さんは子育て世帯のため、
2025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－15万円＝**4.6万円（③）**

<問 3 6 >

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 3 7 >

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 $= 5,730 \text{ 円} \times (24,929,141 \text{ 円} \div 1,000,000 \text{ 円}) \div 142,843 \text{ 円}$

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 3 8 >

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、 $112,261 \text{ 円} \times 17 \text{ 回} - 1,011,555 \text{ 円} = 896,882 \text{ 円} \div 896,800 \text{ 円}$ (③)

<問 3 9 >

繰上返済後の借入残高は、 $11,457,280 \text{ 円} - 1,000,000 \text{ 円} = 10,457,280 \text{ 円}$

残返済期間（回数）は、 $300 \text{ 回} - 156 \text{ 回} = 144 \text{ 回}$ （12 年）

金利年 3.0%と返済期間 12 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 8,278 円

よって、繰上返済後の毎月返済額は、

$8,278 \text{ 円} \times (10,457,280 \text{ 円} \div 1,000,000 \text{ 円}) = 86,565 \text{ 円} \div 86,600 \text{ 円}$ (②)

<問 4 0 >

毎月返済軽減額は、 $94,842 \text{ 円} - 86,600 \text{ 円} = 8,242 \text{ 円}$

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、 $8,242 \text{ 円} \times 144 \text{ 回} - 1,000,000 \text{ 円} = 186,848 \text{ 円} \div 18.6 \text{ 万円}$ (②)

【2025年12月11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×（2,500万円÷100万円）＝**105,975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×（1,646万円÷100万円）＝113,672.76円≒**113,673円（②）**

<問33>

返済負担率は、年間返済額÷年収
年間返済額は、113,673円×12＝1,364,076円
年収550万円なので、1,364,076円÷5,500,000円＝24.8013% よって、おおむね**25%（①）**

<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400万円となる
合計年収から毎月返済額の上限を計算すると、（450万円＋400万円）×30%÷12＝212,500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、212,500円÷4,774円×1,000,000円＝44,511,939円
よって、**4,400万円（③）**

<問35>

問題文からE夫さんは子育て世帯のため、
2025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－15万円＝**1.8万円（①）**

<問 3 6>

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 3 7>

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 $= 5,730 \text{ 円} \times (26,846,744 \text{ 円} \div 1,000,000 \text{ 円}) \div 153,831 \text{ 円}$

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 3 8>

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、 $112,261 \text{ 円} \times 17 \text{ 回} - 1,029,386 \text{ 円} = 879,051 \text{ 円} \div 879,000 \text{ 円}$ (①)

<問 3 9>

繰上返済後の借入残高は、 $12,238,911 \text{ 円} - 1,000,000 \text{ 円} = 11,238,911 \text{ 円}$

残返済期間（回数）は、 $300 \text{ 回} - 144 \text{ 回} = 156 \text{ 回}$ （13 年）

金利年 3.0%と返済期間 13 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 7,749 円

よって、繰上返済後の毎月返済額は、

$7,749 \text{ 円} \times (11,238,911 \text{ 円} \div 1,000,000 \text{ 円}) = 87,090 \text{ 円} \div 87,100 \text{ 円}$ (③)

<問 4 0>

毎月返済軽減額は、 $94,842 \text{ 円} - 87,100 \text{ 円} = 7,742 \text{ 円}$

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、 $7,742 \text{ 円} \times 156 \text{ 回} - 1,000,000 \text{ 円} = 207,752 \text{ 円} \div 20.7 \text{ 万円}$ (③)