2026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

2026年7月21日(火)実施	
問	解答
1	2
2	2
3	1
4	1
5	2
6	1
7	2
8	1
9	1
10	2
11	1
12	2
13	1
14	1
15	2
16	1
17	1
18	2
19	1
20	2
21	2
22	2
23	1
24	1
25	2
26	1
27	2
28	1
29	1
30	1
31	3
32	2
33	1
34	2
35	1
36	1
37	3
38	3
39	2
40	2

2026年7月22日(水)実施	
問	解答
1	1
2	1
3	2
4	2
5	1
6	2
7	1
8	2
9	1
10	2
11	1
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	2
27	2
28	1
29	2
30	1
31	1
32	2
33	3
34	2
35	1
36	2
37	2
38	1
39	3
40	3

2026年7月23日(木)実施	
問	解答
1	2
2	1
3	2
4	1
5	1
6	1
7	2
8	2
9	1
10	1
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	2
24	2
25	1
26	1
27	1
28	2
29	1
30	2
31	1
32	2
33	3
34	2
35	3
36	3
37	1
38	2
39	1
40	1

【２０２６年７月２１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 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×（2,000 万円÷100 万円）＝**73,920 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×（1,461 万円÷100 万円）＝81,027.06 円≒**81,027 円（②）**

＜問３３＞

返済負担率は、年間返済額÷年収
年間返済額は、81,027 円×12＝972,324 円
年収 600 万円なので、972,324 円÷6,000,000 円＝16.2054%≒**16%（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 200 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、（400 万円＋200 万円）×30%÷12＝150,000 円
返済額審査用金利年 4.0%と返済期間 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 7,397 円
これにより、借入可能額を求めると、150,000 円÷7,397 円×1,000,000 円≒20,278,491 円
よって、**2,000 万円（②）**

＜問３５＞

問題文からＥ夫さんは「子育て世帯及び若者夫婦世帯」のため、
2026 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 3,300 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、
3,300 万円×0.7%＝23.1 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、23.1 万円－18 万円＝**5.1 万円（①）**

＜問３６＞

37 回目の計算上の利息は、32,860,877 円×4.5%÷12≒123,228 円

37 回目の未払利息は、計算上の利息から毎月返済額を引いて算出するので、

123,228 円－121,093 円＝**2,135 円（①）**

＜問３７＞

金利年 4.4%と残返済期間 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 5,008 円

よって、毎月の返済額＝5,008 円×（32,860,877 円÷1,000,000 円）≒164,567 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

164,567 円＞151,366 円（≒121,093 円×1.25 倍）

よって、61 回目の返済額合計は **151,366 円（③）**

＜問３８＞

150 回目の返済後の残高から繰上返済額 1,074,458 円を引いた借入残高は 29,787,504 円

繰上返済により短縮される期間（回数）は、164 回－150 回＝14 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、165,316 円×14 回－1,074,458 円＝1,239,966 円≒**1,240,000 円（③）**

＜問３９＞

繰上返済後の借入残高は、22,459,969 円－1,000,000 円＝21,459,969 円

残返済期間（回数）は、420 回－204 回＝216 回（18 年）

金利年 3.0%と返済期間 18 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 5,997 円

よって、繰上返済後の毎月返済額は、

5,997 円×（21,459,969 円÷1,000,000 円）＝128,695.43 円≒**128,700 円（②）**

＜問４０＞

毎月返済軽減額は、134,697 円－128,700 円＝5,997 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、5,997 円×216 回－1,000,000 円＝295,352 円≒**29.5 万円（②）**

【２０２６年７月２２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 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×（2,000 万円÷100 万円）＝**66,260 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×（1,563 万円÷100 万円）＝74,117.46 円≒**74,117 円（②）**

＜問３３＞

返済負担率は、年間返済額÷年収
年間返済額は、74,117 円×12＝889,404 円
年収 600 万円なので、889,404 円÷6,000,000 円＝14.8234%≒**15%（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 200 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、（400 万円＋200 万円）×30%÷12＝150,000 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、150,000 円÷4,428 円×1,000,000 円≒33,875,338 円
よって、**3,300 万円（②）**

＜問３５＞

問題文からＥ夫さんは「子育て世帯及び若者夫婦世帯」のため、
2026 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 3,400 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、
3,400 万円×0.7%＝23.8 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、23.8 万円－18 万円＝**5.8 万円（①）**

＜問３６＞

37 回目の計算上の利息は、34,793,873 円×4.5%÷12≒130,477 円

37 回目の未払利息は、計算上の利息から毎月返済額を引いて算出するので、

130,477 円－128,216 円＝**2,261 円（②）**

＜問３７＞

金利年 4.4%と残返済期間 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 5,008 円

よって、毎月の返済額＝5,008 円×（34,793,873 円÷1,000,000 円）≒174,247 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

174,247 円＞160,270 円（＝128,216 円×1.25 倍）

よって、61 回目の返済額合計は **160,270 円（②）**

＜問３８＞

156 回目の返済後の残高から繰上返済額 1,013,811 円を引いた借入残高は 29,393,028 円

繰上返済により短縮される期間（回数）は、169 回－156 回＝13 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、165,316 円×13 回－1,013,811 円＝1,135,297 円≒**1,135,000 円（①）**

＜問３９＞

繰上返済後の借入残高は、26,008,647 円－1,000,000 円＝25,008,647 円

残返済期間（回数）は、420 回－156 回＝264 回（22 年）

金利年 3.0%と返済期間 22 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 5,179 円

よって、繰上返済後の毎月返済額は、

5,179 円×（25,008,647 円÷1,000,000 円）＝129,519.78 円≒**129,500 円（③）**

＜問４０＞

毎月返済軽減額は、134,697 円－129,500 円＝5,197 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、5,197 円×264 回－1,000,000 円＝372,008 円≒**37.2 万円（③）**

【２０２６年７月２３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×（2,000 万円÷100 万円）＝**84,780 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×（1,317 万円÷100 万円）＝90,952.02 円≒**90,952 円（②）**

＜問３３＞

返済負担率は、年間返済額÷年収
年間返済額は、90,952 円×12＝1,091,424 円
年収 600 万円なので、1,091,424 円÷6,000,000 円＝18.1904%≒**18%（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 200 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、（400 万円＋200 万円）×30%÷12＝150,000 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、150,000 円÷5,278 円×1,000,000 円≒28,419,856 円
よって、**2,800 万円（②）**

＜問３５＞

問題文からＥ夫さんは「子育て世帯及び若者夫婦世帯」のため、
2026 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 3,500 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、
3,500 万円×0.7%＝24.5 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、24.5 万円－18 万円＝**6.5 万円（③）**

＜問３６＞

37 回目の計算上の利息は、36,726,870 円×4.5%÷12≒137,725 円

37 回目の未払利息は、計算上の利息から毎月返済額を引いて算出するので、

137,725 円－135,339 円＝**2,386 円（③）**

＜問３７＞

金利年 4.4%と残返済期間 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 5,008 円

よって、毎月の返済額＝5,008 円×（36,726,870 円÷1,000,000 円）≒183,928 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

183,928 円＞169,173 円（≒135,339 円×1.25 倍）

よって、61 回目の返済額合計は **169,173 円（①）**

＜問３８＞

153 回目の返済後の残高から繰上返済額 1,004,992 円を引いた借入残高は 29,630,403 円

繰上返済により短縮される期間（回数）は、166 回－153 回＝13 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、165,316 円×13 回－1,004,992 円＝1,144,116 円≒**1,144,000 円（②）**

＜問３９＞

繰上返済後の借入残高は、18,459,446 円－1,000,000 円＝17,459,446 円

残返済期間（回数）は、420 回－252 回＝168 回（14 年）

金利年 3.0%と返済期間 14 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 7,297 円

よって、繰上返済後の毎月返済額は、

7,297 円×（17,459,446 円÷1,000,000 円）＝127,401.57 円≒**127,400 円（①）**

＜問４０＞

毎月返済軽減額は、134,697 円－127,400 円＝7,297 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、7,297 円×168 回－1,000,000 円＝225,896 円≒**22.5 万円（①）**