

効果測定実施後回収

受講番号

					-			
--	--	--	--	--	---	--	--	--

氏名

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。
- 6 問題は、平成29年4月1日現在施行の法令等及び改正個人情報保護法（平成27年9月成立（テキスト記載の範囲））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（電卓機能のあるスマートフォン・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 財形住宅融資を受けるためには、一般財形貯蓄、財形年金貯蓄、財形住宅貯蓄のいずれかを1年以上続け、申込日前2年以内に財形貯蓄の預入れを行い、かつ、申込日における残高が50万円以上必要である。
- 問 2 フラット 35（買取型）は、借入対象住宅に火災保険を付保する場合、住宅金融支援機構の特約火災保険を付保しなければならない。
- 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り、一般的に抵当権の設定がされず、通常の住宅ローンより金利が低いケースが多い。
- 問 4 ボーナスは景気や業績の影響を大きく受けることがあるので、ボーナス返済を併用する場合は、ボーナス返済分の割合をできる限り少なくする方向で検討するようアドバイスした方がよい。
- 問 5 社内ルールを含めたコンプライアンスの内容は、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。
- 問 6 住宅ローンアドバイザーが消費者契約法等の関連法令に違反し、住宅ローン利用者が不利益を被った場合、住宅ローンアドバイザーの所属企業までが法的責任を問われることはない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、顧客の住宅ローンの選択にあたって、保証料や事務手数料などのコストの説明は、金利に含まれているか否かにかかわらず、しなくてよい。
- 問 8 「住宅ローンアドバイザー倫理・行為規範」によれば、金融機関等に提出する借入申込書における借入希望額、既往の借入額、年収等の事項については、証拠書類を確認しながら、住宅ローンアドバイザーが責任をもって記載しなければならない。

- 問 9 顧客番号など、それ自体では特定の個人を識別できないが、他の情報と照合することにより特定の個人を識別できるものは、個人情報保護法上の「個人情報」には一切該当しない。
- 問 10 個人情報保護法上の「保有個人データ」に該当しない個人データとして、「その存否が明らかになることにより、公益その他の利益が害されるもの」がある。
- 問 11 個人情報保護法上、情報処理事業者に対して、個人情報のデータ処理を委託する業務委託を行う場合には、当該委託先は、本人の同意なしに提供が禁止されている「第三者」には該当しない。
- 問 12 個人情報保護法上、本人が委任した代理人も本人の「保有個人データ」の開示、訂正、利用停止等を請求することができる。
- 問 13 返済期間が同一条件の場合、全期間固定金利型住宅ローンは、一般的に変動金利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が、完済までの金利動向によっては変動金利型住宅ローンよりも総返済額が少なくなる場合がある。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンは、当初の固定金利期間終了後、必ず変動金利型に変わる。
- 問 15 変動金利型住宅ローンは、返済額が 5 年間固定されているため、元金と利息の割合については考慮する必要はない。
- 問 16 全期間固定金利型と短期の固定金利期間選択型を組み合わせた住宅ローンの場合であっても、短期の固定金利期間選択型の割合が大きければ、金利上昇リスクは大きくなる。
- 問 17 将来の教育費負担が高まる場合、金利を固定し安定した返済が可能となるタイプの住宅ローンを選択することが安心につながる。

- 問 18 団体信用生命保険は、団信加入者である住宅ローン返済者と生命保険会社との間で、直接契約するものである。
- 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、毎月の返済額を減らすとともに返済期間を短縮する仕組みである。
- 問 21 「返済額軽減型」の繰上返済は、繰上返済する額がすべて元金の返済にあてられ、残返済期間の毎月の返済額を減らす仕組みである。
- 問 22 繰上返済を行う場合、住宅ローンの金利が高いものほど、また、返済期間が長いものほど利息軽減効果が小さくなる。
- 問 23 総返済額を抑えるため金利の低い住宅ローンへの借換えにより、当面の金利を下げても、それが借換え前の住宅ローンより将来的に金利上昇リスクが高まるような商品の場合、確実に総返済額を抑えられるとは限らない。
- 問 24 住宅ローンの借換えの場合、延滞なく返済が行われていれば、担保評価の減額や収入の減少があっても融資を断られることはない。
- 問 25 土地、建物の相続に伴い、所有権移転登記を行う場合、登録免許税が課税される。
- 問 26 相続時精算課税制度では、60 歳以上の親から 20 歳以上の子供への贈与は、贈与者ごとに 2,500 万円まで特別控除の対象となる。

- 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、それ以後住宅ローン控除の対象となることは一切ない。
- 問 28 子供の教育費負担が終了するまでの間、返済額アップは避けたい人が、将来、共働きになり世帯収入が増えると見込まれる場合には、今後の金利上昇にもある程度対応することができるので、固定金利期間が長めの固定金利期間選択型住宅ローンも候補になる。
- 問 29 金利の低い住宅ローンに借り換えた場合、どのような場合であっても住宅ローン控除の対象となる。
- 問 30 親子リレー返済は、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 600 万円の A さんは、3,000 万円を 10 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 10 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、10 年経過時点の店頭金利は年 4.0%、借入残高は 2,192 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 10 年間の毎月返済額を求めよ。

- ① 151,770 円 ② 127,170 円 ③ 110,880 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 110,893 円 ② 121,568 円 ③ 132,835 円

問 33 10 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 22 % ② 24 % ③ 27 %

(計算メモ欄)

【借入条件、年収等】

借入額：_____万円

金利：10 年固定(固定金利期間終了後、店頭金利から年 _____%引下げ)
(当初 10 年)年 _____%、10 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)

10 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 250 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 3,000 万円 ② 3,200 万円 ③ 3,400 万円

（計算メモ欄）

問 35 平成 29 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 29 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 17 万円、住民税額が 27 万円、年末の借入残高を 2,900 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 10 万円 ② 11 万円 ③ 12 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, 100 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 5.0% 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 7,164 円 ② 7,332 円 ③ 7,506 円

問 37 61 回目 (5 年経過後) の返済時から適用金利が年 5.0% 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。

- ① 117,709 円 ② 103,377 円 ③ 98,455 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	-	-	-	-	-	21,000,000
1	1	2.475%	39,390	43,312		82,702	20,960,610
1	2	2.475%	39,471	43,231		82,702	20,921,139
(途中省略)							
3	35	4.200%	12,066	70,636		82,702	20,169,907
3	36	4.200%	12,108	70,594		82,702	20,157,799
4	37	4.700%	3,751	78,951		82,702	20,154,048
4	38	4.700%	3,766	78,936		82,702	20,150,282
4	39	4.700%	3,781	78,921		82,702	20,146,501
4	40	4.700%	3,795	78,907		82,702	20,142,706
4	41	4.700%	3,810	78,892		82,702	20,138,896
4	42	4.700%	3,825	78,877		82,702	20,135,071
4	43	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
4	44	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
4	45	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
4	46	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
4	47	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
4	48	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	49	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	50	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	51	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	52	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	53	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	54	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	55	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	56	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	57	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	58	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	59	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	60	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
6	61	5.000%	(省略)	(省略)		82,702	(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 3.0%、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 61 回目の返済とともに約 100 万円（1,023,285 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 1,068,000 円 ② 1,085,000 円 ③ 1,102,000 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)					
57	3.000%	49,340	56,061	105,401	22,375,323
58	3.000%	49,463	55,938	105,401	22,325,860
59	3.000%	49,587	55,814	105,401	22,276,273
60	3.000%	49,711	55,690	105,401	22,226,562
61	3.000%	49,835	55,566	105,401	22,176,727
62	3.000%	49,960	55,441	105,401	22,126,767
63	3.000%	50,085	55,316	105,401	22,076,682
64	3.000%	50,210	55,191	105,401	22,026,472
65	3.000%	50,335	55,066	105,401	21,976,137
66	3.000%	50,461	54,940	105,401	21,925,676
67	3.000%	50,587	54,814	105,401	21,875,089
68	3.000%	50,714	54,687	105,401	21,824,375
69	3.000%	50,841	54,560	105,401	21,773,534
70	3.000%	50,968	54,433	105,401	21,722,566
71	3.000%	51,095	54,306	105,401	21,671,471
72	3.000%	51,223	54,178	105,401	21,620,248
73	3.000%	51,351	54,050	105,401	21,568,897
74	3.000%	51,479	53,922	105,401	21,517,418
75	3.000%	51,608	53,793	105,401	21,465,810
76	3.000%	51,737	53,664	105,401	21,414,073
77	3.000%	51,866	53,535	105,401	21,362,207
78	3.000%	51,996	53,405	105,401	21,310,211
79	3.000%	52,126	53,275	105,401	21,258,085
80	3.000%	52,256	53,145	105,401	21,205,829
81	3.000%	52,387	53,014	105,401	21,153,442
82	3.000%	52,518	52,883	105,401	21,100,924
83	3.000%	52,649	52,752	105,401	21,048,275
84	3.000%	52,781	52,620	105,401	20,995,494
85	3.000%	52,913	52,488	105,401	20,942,581
(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 96 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 94,400 円 ② 93,100 円 ③ 91,600 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 32 万円 ② 約 35 万円 ③ 約 38 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)					
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
111	3.000%	80,175	30,744	110,919	12,217,673
112	3.000%	80,375	30,544	110,919	12,137,298
113	3.000%	80,576	30,343	110,919	12,056,722
114	3.000%	80,778	30,141	110,919	11,975,944
115	3.000%	80,980	29,939	110,919	11,894,964
116	3.000%	81,182	29,737	110,919	11,813,782
117	3.000%	81,385	29,534	110,919	11,732,397
118	3.000%	81,589	29,330	110,919	11,650,808
119	3.000%	81,792	29,127	110,919	11,569,016
120	3.000%	81,997	28,922	110,919	11,487,019
121	3.000%	82,202	28,717	110,919	11,404,817
122	3.000%	82,407	28,512	110,919	11,322,410
(以下省略)					

（計算メモ欄）

