

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 財形住宅融資は、自分で所有および居住する住宅の建設、購入だけでなく、リフォームの場合も利用することができる。
- 問 2 フラット 35（買取型）の借換融資における借入限度額は、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」のいずれか高い額までとなっている。
- 問 3 会社役員に対する民間住宅ローンの審査においては、本人の収入だけでなく、会社の決算状況も審査対象となる場合がある。
- 問 4 全期間固定金利型住宅ローンで元利均等返済や元金均等返済を選択した場合、毎回の利息額は返済が進むにつれて次第に少なくなる。
- 問 5 コンプライアンスとは、経営者が法令や社内の行動規範等を順守することを意味し、従業員まで順守することを求められているわけではない。
- 問 6 住宅ローンアドバイザーが、お客様に対して、変動金利について、今後 1 年間の適用金利は絶対に上がらないと告げた場合でも、消費者契約法に抵触するおそれは一切ない。
- 問 7 「住宅ローンアドバイザー倫理・行為規範」によれば、住宅ローンアドバイザーが、顧客に対して住宅ローンの貸付条件の説明をするときは、説明文書を提示し本人の了解が得られれば、口頭での説明は省略できる。
- 問 8 金融機関に提出する顧客の書類には、借入希望額、既往の借入額、年収等の事項について正確に記入する必要があるため、住宅ローンアドバイザーが住宅ローンの専門家として責任をもってこれらを記載しなければならない。

- 問 9 個人情報保護法上の「個人情報」は、紙情報であるか電子情報であるか、公表されているか否かは問わない。
- 問 10 A社とB社が合併する場合、A社からB社への「個人データ」の提供は、個人情報保護法により第三者提供にあらず、本人の同意がなくても行うことができる。
- 問 11 「個人データ」の取扱いを外部に委託する場合は、第三者提供にあたらないため、本人の同意なく委託事業者に「個人データ」を提供することができるが、委託事業者に対しては、必要かつ適切な監督を行わなければならない。
- 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 全期間固定金利型住宅ローンは、借入申込または融資実行時点で借入当初から完済までの適用金利が確定するため、金利上昇リスクがなく長期的に家計管理がしやすい。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンは、固定金利期間終了後に、固定金利期間を再設定する際の返済額について、一般的な変動金利型のように「従前の返済額の 1.25 倍まで」というルールがある。
- 問 15 多くの変動金利型住宅ローンは、借入後、適用金利と毎回の返済額が半年ごとに見直される。
- 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るが、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 住宅ローンを比較する場合、金利タイプや返済期間、金利優遇幅などが異なるため、対象となる住宅ローンの総返済額の試算による比較を行うことが必要である。

- 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）の繰上返済できる最低返済額は、100 万円以上とされているが、インターネットサービスを利用すると、元金 10 万円以上からの繰上返済が可能である。
- 問 20 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、適用金利が上昇し、毎月の返済額が増加する場合には、「期間短縮型」の繰上返済を行うことにより毎月の返済額を抑えることができる。
- 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、繰上返済した額はすべて元金の返済にあてられる。
- 問 22 同一条件の住宅ローンで、一部繰上返済について「期間短縮型」と「返済額軽減型」の利息軽減効果を比較した場合、「期間短縮型」のほうが効果が大きい。
- 問 23 金利上昇リスクを回避するために借換えを行う場合、残返済期間すべてを固定金利にするだけでなく、残返済期間以内で今より固定金利期間を長くする借換えも効果がある。
- 問 24 当初は自己居住用だったが、転勤や結婚などにより転居し、借入先金融機関の承諾を得て、賃貸に出した場合、収益物件とみなされても、住宅ローンとしての借換えに一切問題はない。
- 問 25 土地、建物の相続に伴い、所有権移転登記を行う場合、登録免許税は課税されない。
- 問 26 相続時精算課税制度を利用する場合、贈与を受ける子供の年齢に制限はない。

- 問 27 入居をした年の 12 月 31 日までの間に、家族とともに転勤を理由に転居し、住宅ローン控除の適用期間中に再び元の住宅に居住した場合、転居した年に遡って、住宅ローン控除を受けることができる。
- 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 共働き夫婦で 2 人で返済していく場合のローンの組み方には、「夫または妻の単独名義で借り入れる」パターンと「妻(夫) が収入合算者となって返済する」パターンの 2 通りに限定される。
- 問 30 親子ペアローンは、親子が住宅を共有し、親子それぞれで住宅ローンを組み、並行して返済していく仕組みである。

（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 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 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 1,976 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。

- ① 127,170 円 ② 110,880 円 ③ 99,390 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 127,156 円 ② 136,463 円 ③ 146,165 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 25 % ② 27 % ③ 29 %

（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 20 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 2,600 万円 ② 2,800 万円 ③ 3,000 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 3,000 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 11 万円 ② 12 万円 ③ 13 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, 200 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 7,506 円 ② 7,164 円 ③ 6,822 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。

- ① 123,314 円 ② 108,300 円 ③ 103,377 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	-	-	-	-	-	22,000,000
1	1	2.475%	41,265	45,375		86,640	21,958,735
1	2	2.475%	41,351	45,289		86,640	21,917,384
(途中省略)							
3	35	4.200%	12,640	74,000		86,640	21,130,390
3	36	4.200%	12,684	73,956		86,640	21,117,706
4	37	4.700%	3,929	82,711		86,640	21,113,777
4	38	4.700%	3,945	82,695		86,640	21,109,832
4	39	4.700%	3,960	82,680		86,640	21,105,872
4	40	4.700%	3,976	82,664		86,640	21,101,896
4	41	4.700%	3,991	82,649		86,640	21,097,905
4	42	4.700%	4,007	82,633		86,640	21,093,898
4	43	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
4	44	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
4	45	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
4	46	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
4	47	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
4	48	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	49	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	50	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	51	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	52	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	53	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	54	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	55	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	56	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	57	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	58	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	59	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	60	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
6	61	5.000%	(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 3.0%、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 59 回目の返済とともに約 100 万円（1,018,188 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 1,073,000 円 ② 1,090,000 円 ③ 1,107,000 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)					
55	3.000%	49,094	56,307	105,401	22,473,880
56	3.000%	49,217	56,184	105,401	22,424,663
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
(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 120 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)					
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
123	3.000%	82,613	28,306	110,919	11,239,797
124	3.000%	82,820	28,099	110,919	11,156,977
125	3.000%	83,027	27,892	110,919	11,073,950
126	3.000%	83,235	27,684	110,919	10,990,715
127	3.000%	83,443	27,476	110,919	10,907,272
128	3.000%	83,651	27,268	110,919	10,823,621
129	3.000%	83,860	27,059	110,919	10,739,761
130	3.000%	84,070	26,849	110,919	10,655,691
131	3.000%	84,280	26,639	110,919	10,571,411
132	3.000%	84,491	26,428	110,919	10,486,920
133	3.000%	84,702	26,217	110,919	10,402,218
134	3.000%	84,914	26,005	110,919	10,317,304
135	3.000%	85,126	25,793	110,919	10,232,178
136	3.000%	85,339	25,580	110,919	10,146,839
137	3.000%	85,552	25,367	110,919	10,061,287
138	3.000%	85,766	25,153	110,919	9,975,521
139	3.000%	85,981	24,938	110,919	9,889,540
140	3.000%	86,196	24,723	110,919	9,803,344
141	3.000%	86,411	24,508	110,919	9,716,933
142	3.000%	86,627	24,292	110,919	9,630,306
143	3.000%	86,844	24,075	110,919	9,543,462
144	3.000%	87,061	23,858	110,919	9,456,401
145	3.000%	87,278	23,641	110,919	9,369,123
146	3.000%	87,497	23,422	110,919	9,281,626
(以下省略)					

（計算メモ欄）