

## 効果測定実施後回収

受講番号

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

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の鉛筆またはシャープペンシル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」の部分で○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。特に「0」（ゼロ）、「1」（イチ）の記入にはご注意ください。
- 6 問題は、平成30年4月1日現在施行の法令等に基づいて、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（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 フラット35（買取型）の借入要件である総返済負担率は、年収が400万円未満の場合が30%以下、年収400万円以上の場合が35%以下である。
- 問2 フラット35（買取型）の金利は、住宅金融支援機構が提示する金利に各金融機関の利益を含むコスト分を上乗せして設定される仕組みなので、金融機関ごとに決定される。
- 問3 フラット35（買取型）は、融資実行日が限定され、物件の引渡日と融資実行日が異なることがあるため、つなぎ融資が必要となる場合がある。
- 問4 元金均等返済は、毎月返済額における元金と利息の合計額が常に一定である。
- 問5 コンプライアンスは、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ものではない。
- 問6 住宅ローンアドバイザーが変動金利について現在の低金利水準のみを説明し、将来の金利上昇により返済額が増加するリスクを説明しなかった場合、消費者契約法に定める「不利益事実の不告知」に該当する可能性がある。
- 問7 住宅ローンアドバイザーは、変動金利型住宅ローンの将来の返済額等を示すにあたって、過去の金利推移等を示しながら、具体的な金利、返済額を数値で示してリスクの説明を行う必要がある。
- 問8 住宅ローンアドバイザーは、顧客の希望する住宅ローンの融資の可否について、断定的な判断の提供を行ってはならない。

- 問 9 社員が名刺の情報を業務用のパソコンの表計算ソフトで整理している場合でも、個人情報保護法上の「個人情報データベース等」に該当する。
- 問 10 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、個人情報を取得した場合、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、本人に対して通知または公表しなければならない。
- 問 11 個人情報保護法上、情報処理事業者に対して、利用目的の範囲内で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 個人情報保護法上の「個人データ」をあらかじめ範囲を定めた特定の者との間で共同利用する場合、必要事項をあらかじめ本人に通知または容易に知り得る状態にしておけば、特定の者への提供は第三者提供にあたらぬ。
- 問 13 将来、金利が上昇して返済額が増加すると支払いが困難になりそうな顧客や、子供の教育資金の準備など計画的な貯蓄が必要な顧客などには、金利上昇リスクのない全期間固定金利型住宅ローンが適している。
- 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は必ず、当初と同じ固定金利期間が設定される。
- 問 15 変動金利型住宅ローンは、返済期間中、半年ごとに金利が見直されるが、毎回の返済額は 5 年間固定されるものが多い。
- 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る場合、短期の固定金利期間選択型の割合を大きくすることが金利上昇リスクの軽減になる。
- 問 17 ライフプラン上、将来共働きの解消などで資金余裕度が厳しくなることが想定される場合、できるだけ固定金利期間が長めの住宅ローンを選択することが望ましい。

- 問 18 団体信用生命保険の保険料は、一般的に加入時年齢ごとに決められている。
- 問 19 繰上返済には繰上返済手数料が必要となる場合があるが、繰上返済をこまめに行う希望のある者は、その費用にも注意して住宅ローンを選ぶことが必要である。
- 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、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 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 変動金利型や短期の固定金利期間選択型の金利上昇リスクを回避する方法の 1 つに、金利の低いうちに全期間固定金利型への借換えがある。
- 問 24 住宅ローンの借換えは、毎月の返済額を抑える効果を期待するものであるから、借換えメリットの有無を検証する場合は、金利上昇リスクや総返済額を考慮する必要はない。
- 問 25 建物の購入金額、工事請負契約、仲介手数料には消費税が課税されるが、土地の売買については消費税が課税されない。
- 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た場合、残りの返済期間が 10 年未満となっても返済当初からの返済期間が通算して 10 年以上あれば、住宅ローン控除の対象となる。
- 問 28 子供の教育費負担が 10 年以上先から重くなることが見込まれる場合、将来の金利上昇リスクのない全期間固定型住宅ローンを選択肢として提案することが望ましい。
- 問 29 夫婦がそれぞれの名義で住宅ローンを借りた場合、一定の要件を満たせば、夫婦ともに住宅ローン控除を受けることができる。
- 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（問 31～問 40）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 35 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 2,345 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 99,390 円      ② 110,880 円      ③ 127,170 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 99,405 円      ② 111,200 円      ③ 123,769 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 20 %      ② 22 %      ③ 25 %

（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 30 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 3,400 万円      ② 3,600 万円      ③ 4,100 万円

---

（計算メモ欄）

問 35 平成 30 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 30 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 16 万円、住民税額が 26 万円、年末の借入残高を 2,700 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 2,000万円
- (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 6,822 円      ② 7,164 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。

- ① 112,104 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	-	-	-	-	-	20,000,000
1	1	2.475%	37,514	41,250		78,764	19,962,486
1	2	2.475%	37,592	41,172		78,764	19,924,894
(途中省略)							
3	35	4.200%	11,491	67,273		78,764	19,209,430
3	36	4.200%	11,531	67,233		78,764	19,197,899
4	37	4.700%	3,573	75,191		78,764	19,194,326
4	38	4.700%	3,587	75,177		78,764	19,190,739
4	39	4.700%	3,601	75,163		78,764	19,187,138
4	40	4.700%	3,615	75,149		78,764	19,183,523
4	41	4.700%	3,629	75,135		78,764	19,179,894
4	42	4.700%	3,643	75,121		78,764	19,176,251
4	43	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	44	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	45	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	46	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	47	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	48	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	49	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	50	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	51	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	52	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	53	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	54	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	55	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	56	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	57	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	58	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	59	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	60	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
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 2,000 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 25 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 62 回目の返済とともに約 100 万円 (1,017,361 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。

- ① 774,000 円      ② 785,000 円      ③ 795,000 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
300	-	-	-	-	20,000,000
(途中省略)					
58	3.000%	51,701	43,141	94,842	17,204,869
59	3.000%	51,830	43,012	94,842	17,153,039
60	3.000%	51,960	42,882	94,842	17,101,079
61	3.000%	52,090	42,752	94,842	17,048,989
62	3.000%	52,220	42,622	94,842	16,996,769
63	3.000%	52,351	42,491	94,842	16,944,418
64	3.000%	52,481	42,361	94,842	16,891,937
65	3.000%	52,613	42,229	94,842	16,839,324
66	3.000%	52,744	42,098	94,842	16,786,580
67	3.000%	52,876	41,966	94,842	16,733,704
68	3.000%	53,008	41,834	94,842	16,680,696
69	3.000%	53,141	41,701	94,842	16,627,555
70	3.000%	53,274	41,568	94,842	16,574,281
71	3.000%	53,407	41,435	94,842	16,520,874
72	3.000%	53,540	41,302	94,842	16,467,334
73	3.000%	53,674	41,168	94,842	16,413,660
74	3.000%	53,808	41,034	94,842	16,359,852
75	3.000%	53,943	40,899	94,842	16,305,909
76	3.000%	54,078	40,764	94,842	16,251,831
77	3.000%	54,213	40,629	94,842	16,197,618
78	3.000%	54,348	40,494	94,842	16,143,270
79	3.000%	54,484	40,358	94,842	16,088,786
80	3.000%	54,621	40,221	94,842	16,034,165
81	3.000%	54,757	40,085	94,842	15,979,408
82	3.000%	54,894	39,948	94,842	15,924,514
83	3.000%	55,031	39,811	94,842	15,869,483
84	3.000%	55,169	39,673	94,842	15,814,314
85	3.000%	55,307	39,535	94,842	15,759,007
86	3.000%	55,445	39,397	94,842	15,703,562
(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 25 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 168 回目の返済とともに 100 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 85,900 円      ② 86,600 円      ③ 87,100 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 18 万円      ② 約 20 万円      ③ 約 22 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
300	-	-	-	-	20,000,000
(途中省略)					
166	3.000%	67,704	27,138	94,842	10,787,788
167	3.000%	67,873	26,969	94,842	10,719,915
168	3.000%	68,043	26,799	94,842	10,651,872
169	3.000%	68,213	26,629	94,842	10,583,659
170	3.000%	68,383	26,459	94,842	10,515,276
171	3.000%	68,554	26,288	94,842	10,446,722
172	3.000%	68,726	26,116	94,842	10,377,996
173	3.000%	68,898	25,944	94,842	10,309,098
174	3.000%	69,070	25,772	94,842	10,240,028
175	3.000%	69,242	25,600	94,842	10,170,786
176	3.000%	69,416	25,426	94,842	10,101,370
177	3.000%	69,589	25,253	94,842	10,031,781
178	3.000%	69,763	25,079	94,842	9,962,018
179	3.000%	69,937	24,905	94,842	9,892,081
180	3.000%	70,112	24,730	94,842	9,821,969
181	3.000%	70,288	24,554	94,842	9,751,681
182	3.000%	70,463	24,379	94,842	9,681,218
183	3.000%	70,639	24,203	94,842	9,610,579
184	3.000%	70,816	24,026	94,842	9,539,763
185	3.000%	70,993	23,849	94,842	9,468,770
186	3.000%	71,171	23,671	94,842	9,397,599
187	3.000%	71,349	23,493	94,842	9,326,250
188	3.000%	71,527	23,315	94,842	9,254,723
189	3.000%	71,706	23,136	94,842	9,183,017
190	3.000%	71,885	22,957	94,842	9,111,132
191	3.000%	72,065	22,777	94,842	9,039,067
192	3.000%	72,245	22,597	94,842	8,966,822
193	3.000%	72,425	22,417	94,842	8,894,397
194	3.000%	72,607	22,235	94,842	8,821,790
(以下省略)					

（計算メモ欄）

