

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。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）は、新築住宅の建設や購入、中古住宅の購入時に利用できるが、借換融資としても利用できる。
- 問 2 フラット 35 Sとは、フラット 35の利用者が省エネルギー性、耐震性などに一定の技術基準を満たした質の高い住宅を取得する場合に、フラット 35の借入金利を一定期間引き下げる制度のことである。
- 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 元利均等返済は、全期間固定金利型であれば返済終了まで返済額は変わらず、毎月の返済額が一定なので返済計画が立てやすいが、同じ返済条件であれば元金均等返済よりも総返済額が多くなる。
- 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は、消費者の知識、経験および財産の状況等に配慮した適切な説明方法により、その消費者にふさわしい住宅ローン1つをアドバイスする必要がある。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、複数の住宅ローン商品を比較する場合には、各商品の貸付条件および貸付条件の違いやリスクについて明瞭に説明をしなければならないが、将来における金利変動等については、断定的な判断の提供を行ってはならない。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーが本人確認を行う場合、自動車運転免許証など写真付きの証明書で行い、コピーをしないことが原則である。

- 問 9 個人情報保護法で定める「個人情報」には、職員録で公にされている情報（本人の氏名等）は、含まれない。
- 問 10 個人情報取扱事業者は、個人情報保護法上の「個人データ」を安全に管理するためには、従業者だけではなく委託先の監督も行う必要がある。
- 問 11 個人情報保護法上、合併など事業の承継に伴い、事業承継先に「個人データ」が提供される場合、あらかじめ本人の同意を得なければならない。
- 問 12 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがある場合、保有個人データを開示しないことができる。
- 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で固定金利期間終了後に、再度、固定金利期間を設定する場合、手数料は一切かからない。
- 問 15 多くの変動金利型住宅ローンは、金利が上昇しても、従前の返済額の 1.25 倍までのルールがあるため、急激に返済額がアップすることはないが、融資残高がなかなか減らないリスクがある。
- 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、全期間固定金利型の割合を小さくすることが金利上昇リスクの軽減になる。
- 問 17 お客様に転職・独立の可能性がある場合、収入面が変動する可能性や転職直後の借換えが難しいことから、できるだけ変動金利型住宅ローンを選択することが望ましい。

- 問 18 団体信用生命保険は、団信加入者である住宅ローン返済者が契約者となり、生命保険会社との間で、直接契約するものである。
- 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 「期間短縮型」の繰上返済は、繰上返済する額のすべてが元金の返済にあてられ、返済期間が短縮されるが、短縮される期間分の利息が軽減されるわけではない。
- 問 21 「返済額軽減型」の繰上返済は、毎月の返済額を減らす一方、返済期間を延長する仕組みである。
- 問 22 期間短縮型の繰上返済を行う場合、借り入れている住宅ローンの金利が低いほど、また、残りの返済期間が長いほど利息軽減効果は大きくなる。
- 問 23 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 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 25 土地とともに住宅を取得した場合の消費税については、建物は課税されるが土地は非課税である。
- 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 住宅ローン借入者は、住宅取得日から 6 か月以内に入居し、入居年の 12 月 31 日まで引き続き居住していることが要件であり、入居年は住宅ローン控除を受けることができる。
- 問 28 繰上返済により残元金を減少させることは、将来の負担を軽減できる効果があるが、子供の教育費に備える貯蓄ができないまま繰上返済だけを行うと、資金不足となり、結局、教育ローンを利用することになりかねない点は強調して説明すべきである。
- 問 29 夫婦ともに住宅ローン控除を受ける場合、返済途中で妻が仕事を辞め、所得税を支払わなくなっても、妻の分の住宅ローン控除適用に影響はない。
- 問 30 お客様が土地を先行して購入し、注文住宅を建築する場合、資金が必要となるタイミングによっては、利用できる住宅ローンが異なり、融資条件を確認しておく必要がある。

（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 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 300 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 3,100 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 2,800 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, 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)		(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 66 回目の返済とともに約 100 万円 (1,027,573 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。

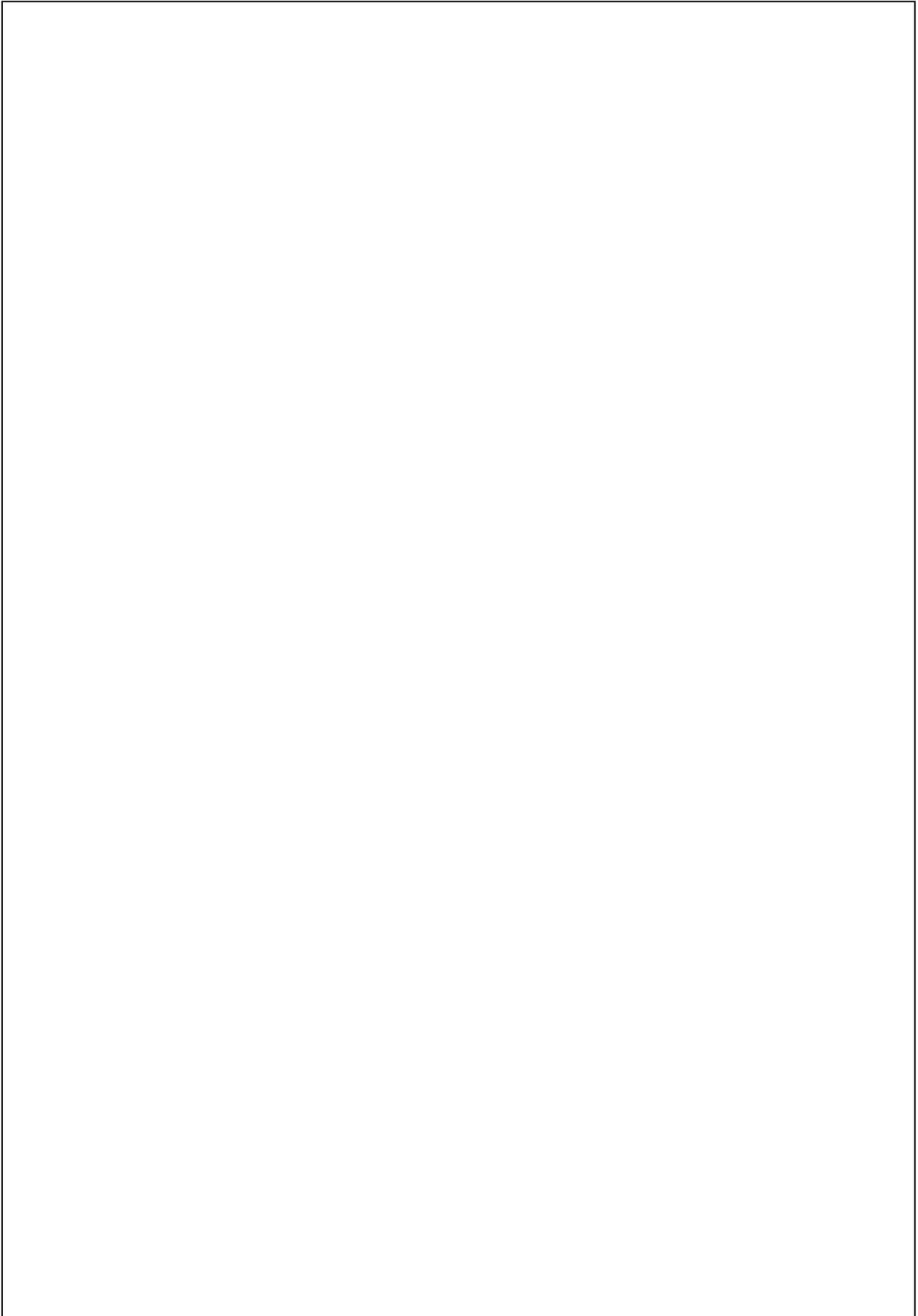
- ① 774,000 円 ② 785,000 円 ③ 795,000 円

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)					
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
87	3.000%	55,584	39,258	94,842	15,647,978
88	3.000%	55,723	39,119	94,842	15,592,255
89	3.000%	55,862	38,980	94,842	15,536,393
90	3.000%	56,002	38,840	94,842	15,480,391
(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 144 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 17 万円 ② 約 19 万円 ③ 約 21 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)					
142	3.000%	63,766	31,076	94,842	12,366,921
143	3.000%	63,925	30,917	94,842	12,302,996
144	3.000%	64,085	30,757	94,842	12,238,911
145	3.000%	64,245	30,597	94,842	12,174,666
146	3.000%	64,406	30,436	94,842	12,110,260
147	3.000%	64,567	30,275	94,842	12,045,693
148	3.000%	64,728	30,114	94,842	11,980,965
149	3.000%	64,890	29,952	94,842	11,916,075
150	3.000%	65,052	29,790	94,842	11,851,023
151	3.000%	65,215	29,627	94,842	11,785,808
152	3.000%	65,378	29,464	94,842	11,720,430
153	3.000%	65,541	29,301	94,842	11,654,889
154	3.000%	65,705	29,137	94,842	11,589,184
155	3.000%	65,870	28,972	94,842	11,523,314
156	3.000%	66,034	28,808	94,842	11,457,280
157	3.000%	66,199	28,643	94,842	11,391,081
158	3.000%	66,365	28,477	94,842	11,324,716
159	3.000%	66,531	28,311	94,842	11,258,185
160	3.000%	66,697	28,145	94,842	11,191,488
161	3.000%	66,864	27,978	94,842	11,124,624
162	3.000%	67,031	27,811	94,842	11,057,593
163	3.000%	67,199	27,643	94,842	10,990,394
164	3.000%	67,367	27,475	94,842	10,923,027
165	3.000%	67,535	27,307	94,842	10,855,492
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
(以下省略)					

（計算メモ欄）

