

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、申込人またはその配偶者の両親や子供が住むための住宅取得やセカンドハウスの住宅取得にも利用できる。
- 問 2 フラット 35（買取型）には、一定の条件のもと、借入金利を一定期間引き下げることにより、子育て世帯や地方移住者の住宅取得を支援する制度がある。
- 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 元利均等返済は、毎月の返済額が一定のため返済計画が立てやすく、同じ返済条件であれば元金均等返済より総返済額が少なくなる。
- 問 5 コンプライアンスとは、「法令の順守」を意味するため、法令により罰則規定等が設けられていない行為・行動については順守する必要がない。
- 問 6 事業者の一定の行為により消費者が誤認または困惑した場合、消費者契約法にもとづき、消費者は契約の申込みまたはその承諾の意思表示を取り消すことができる。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、顧客から提出された個人情報を含む書類のうち、実際に使用しなかった書類は顧客に返却することを原則とする。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーは、顧客が選択した住宅ローンの融資の可否について、専門的な見地から断定的な判断の提供を行わなければならない。

- 問 9 個人情報保護法上の「個人情報」には、生存する個人に関する情報であつて、顔認識データや指紋データ等の「個人識別符号」が含まれる。
- 問 10 個人情報保護法上の「保有個人データ」は、6 か月以内に消去することとなるものは含まれない。
- 問 11 「個人データ」の適切な管理を怠ると個人情報保護法上、最終的に刑事責任を問われる場合がある。
- 問 12 個人情報保護法上の「保有個人データ」の開示の求めができるのは、本人のほか、未成年者または成年被後見人の法定代理人、本人が委任した代理人である。
- 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、一般的に短期の固定金利期間選択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。
- 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の返済額変動に対応できる人に向いており、固定金利期間終了時まで「繰上返済用の預貯金が貯められる人」などがあげられる。
- 問 15 借入額が小さい場合や短い期間で返済を計画する場合は、金利上昇による返済額の増加分が比較的少ないため、変動金利型住宅ローンも検討の余地があるといえる。
- 問 16 全期間固定金利型と固定金利期間選択型を組み合わせた住宅ローンの場合、全期間固定金利型の割合を小さくすると、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ことが予想される場合、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 住宅ローン借入時に保証料を支払う場合、万一返済が滞ったとき金融機関が保証会社から返済を受けることにより、借入者本人の債務が免除される。
- 問 19 住宅ローンの繰上返済手数料は、インターネットを利用して手続きをする場合に無料としている金融機関がある。
- 問 20 固定金利期間終了時に適用金利が上昇した場合、毎月返済額の増加を抑えるためには、金利変更時に「期間短縮型」の繰上返済を行うことが有効である。
- 問 21 繰上返済できる最低返済額は、民間住宅ローンでは「1 円以上」、「10 万円以上」など金融機関ごとに条件が異なる。
- 問 22 繰上返済を行う場合、同じ繰上返済額で「期間短縮型」と「返済額軽減型」を比較すると、「返済額軽減型」のほうが「期間短縮型」より利息軽減効果が大きくなる。
- 問 23 借入先金融機関の承諾を得て、住宅ローン融資物件を賃貸に出した場合でも、収益物件とはみなされないため、事業用ローンでなく住宅ローンとして借換えができる。
- 問 24 毎月の返済額を抑えるため、低金利の変動金利型や固定金利期間選択型住宅ローンに借り換えた場合、将来の金利上昇リスクは発生しない。
- 問 25 住宅ローンの抵当権設定時にかかる登録免許税は、固定資産税評価額に税率を掛けて算出される。
- 問 26 子が親からの贈与に相続時精算課税制度を利用する場合、子が親から贈与を受ける回数に制限はない。

- 問 27 親族から借り入れた住宅取得等資金は、住宅ローン控除を受けることができない。
- 問 28 住宅ローンの借入希望者が会社の役員の場合でも、一般的に役員本人の収入を証明する源泉徴収票を提出すればよく、会社の決算書が必要になることはない。
- 問 29 夫または妻のいずれか一方の単独名義で住宅ローンを借りる場合、夫婦共同で返済していることを証明できれば、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（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 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 200 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 4,100 万円 ② 3,600 万円 ③ 3,100 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 2,900 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 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。

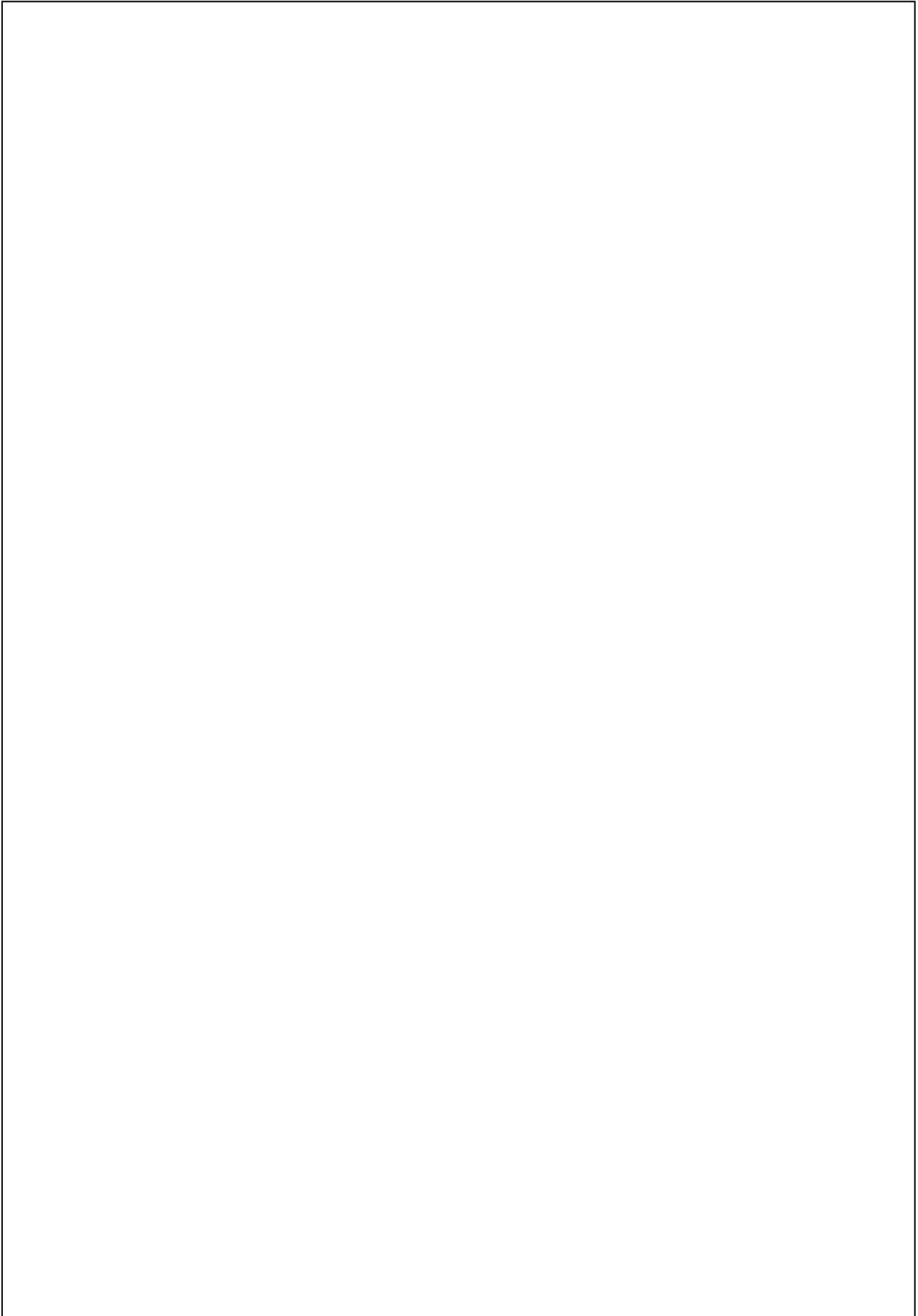
- ① 123,314 円 ② 108,300 円 ③ 103,377 円

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 2,000 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 58 回目の返済とともに約 100 万円 (1,007,251 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。

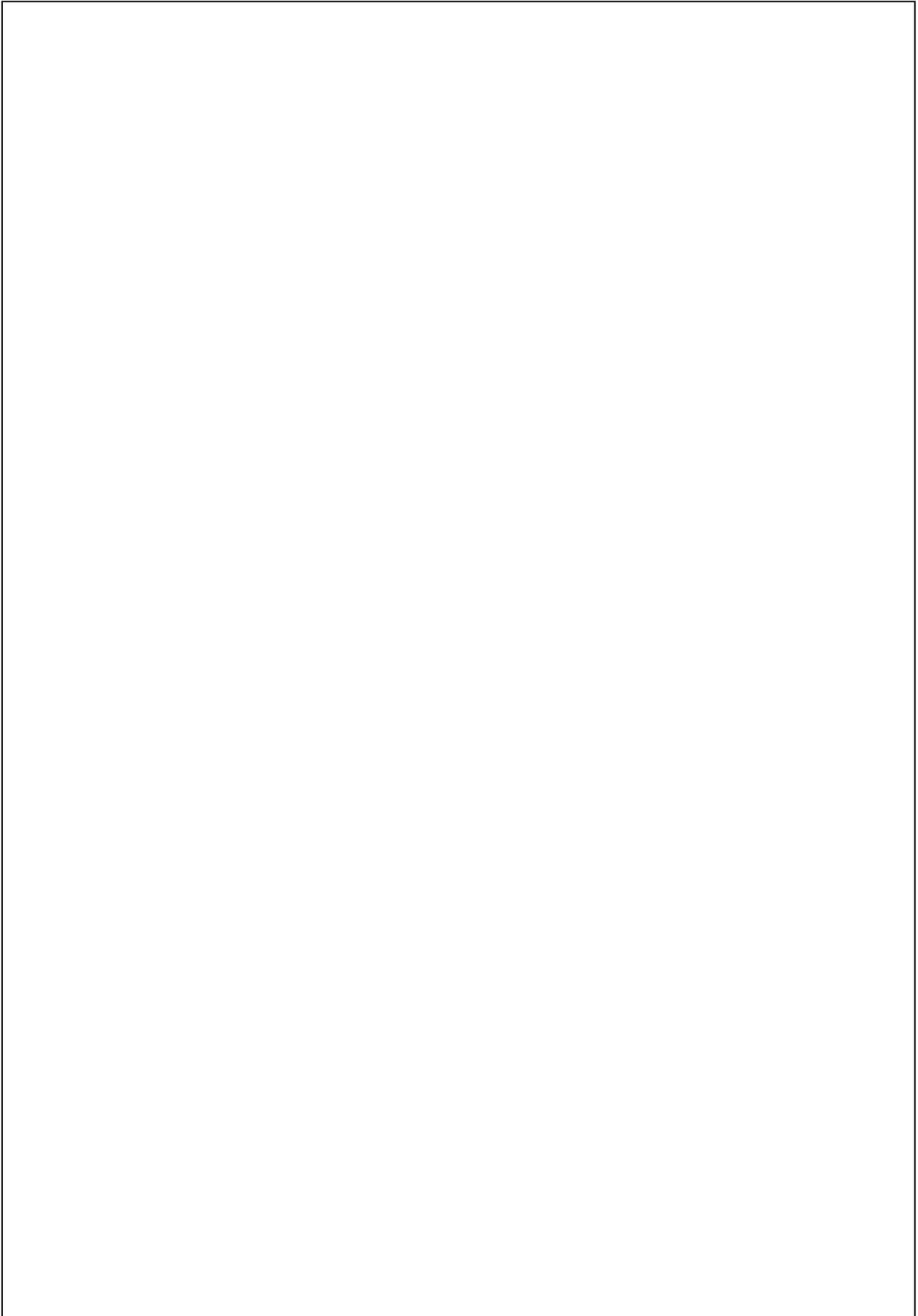
- ① 774,000 円 ② 785,000 円 ③ 795,000 円

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)					
54	3.000%	51,187	43,655	94,842	17,410,901
55	3.000%	51,315	43,527	94,842	17,359,586
56	3.000%	51,444	43,398	94,842	17,308,142
57	3.000%	51,572	43,270	94,842	17,256,570
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
(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 156 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)					
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
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
(以下省略)					

（計算メモ欄）

