

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。
特に「0」（ゼロ）、「1」（イチ）の記入にはご注意ください。
- 6 問題は、2019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（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、「住宅金融支援機構が行う担保評価額の200%」または「借換えの対象となる住宅ローンの借入残高」のいずれか高い額までとなっている。
- 問2 フラット35の融資を受けるための適合証明書の取得には、一般に交付手数料が必要となるが、この金額はどの検査機関も一律である。
- 問3 フラット35(買取型)では、融資実行日が限定されており、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 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のいずれかを選択した場合でも、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を1つ選びそのリスクを具体的に示し、提案すべきである。
- 問7 「住宅金融普及協会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は、顧客が住宅ローンの貸付条件等について、十分理解できるように、金銭消費貸借契約を締結した後に速やかに口頭および文書により適切に説明を行うことでもよい。
- 問8 住宅ローンアドバイザーは、融資の可否について、専門的見地から断定的な判断の提供が必要である。

- 問9 特定の個人を識別できるメールアドレス情報(例：Yamada_Taro@example.com)は、個人情報保護法上の「個人情報」に該当しない。
- 問10 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」が個人情報の利用目的を変更する場合、変更前の利用目的と関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて変更することはできない。
- 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、第三者提供にあたらなため、あらかじめ本人の同意を得る必要はない。
- 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 全期間固定金利型住宅ローンは、金利上昇リスクがないため、教育資金の準備など計画的な貯蓄が必要な人に向いている。
- 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に変動金利型を選択しても、変動金利型を選択した後に金利変動が生じても未払利息が発生することはない。
- 問15 変動金利型住宅ローンは、一般に適用金利が1年ごとに変わるが、返済額は5年間固定される。
- 問16 預金連動型住宅ローンとは、住宅ローンと預金口座をセットにし、預金残高に応じて住宅ローンの実質的な金利負担が変わっていくものをいう。
- 問17 住宅金融支援機構が民間金融機関と連携し、満60歳以上（又は50歳以上）の方を対象として、所有する住宅や土地を担保に融資を行い、所有者の死亡時に借入額を一括して返済する仕組みの住宅ローンがある。

- 問 18 団体信用生命保険の団信保険料は、団体扱いの生命保険のため保険料(相当額)が低く設定されており、一般的に加入時年齢による条件の差がない。
- 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、その手数料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 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、残りの返済期間が短いほど利息軽減効果は小さくなる。
- 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 当初借り入れた変動金利型や固定金利期間選択型の住宅ローンについて、金利上昇リスクを回避するための借換えを行う場合、その効果があるのは全期間固定金利型への借換えのみである。
- 問 25 土地・建物の取得後にかかる税金として不動産取得税があるが、その取得の原因が売買、贈与、相続のいずれであっても課税される。
- 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がある。

- 問 27 住宅ローン控除の対象となる中古住宅の築後年数は、耐火建築物の場合、築後25年以内である。
- 問 28 住宅ローン借入時に教育費の負担があり、その負担が終了するまで金利上昇リスクを避けたい場合、変動金利型住宅ローンを選択することが望ましい。
- 問 29 夫婦が共有して住宅を購入し、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の適用に影響はない。
- 問 30 定期借地権付住宅は、土地建物ともに所有権登記される一般的な住宅と比較して将来の借換えが厳しい場合があるため、当初の住宅ローンの金利タイプ選択をより慎重に行うべきである。

（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 基礎編 第5章 [資料] 172～177 ページ) を使用してください。

年収 550 万円の A さんは、2,500 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 1,953 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 82,825 円 ② 92,400 円 ③ 105,975 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 82,788 円 ② 92,611 円 ③ 103,079 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 22 % ③ 20 %

(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 450 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 35 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 3,300 万円 ② 3,800 万円 ③ 4,200 万円
-

（計算メモ欄）

問 35 2019 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、2019 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 14 万円、住民税額が 24 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 10 万円 ② 14 万円 ③ 24 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 2,800万円
 (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 8,868円 ② 9,204円 ③ 9,546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。

- ① 137,837円 ② 143,351円 ③ 156,946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	-	-	-	-	-	28,000,000
1	1	2.475%	52,520	57,750		110,270	27,947,480
1	2	2.475%	52,629	57,641		110,270	27,894,851
(途中省略)							
3	35	4.200%	16,088	94,182		110,270	26,893,196
3	36	4.200%	16,144	94,126		110,270	26,877,052
4	37	4.700%	5,002	105,268		110,270	26,872,050
4	38	4.700%	5,022	105,248		110,270	26,867,028
4	39	4.700%	5,041	105,229		110,270	26,861,987
4	40	4.700%	5,061	105,209		110,270	26,856,926
4	41	4.700%	5,081	105,189		110,270	26,851,845
4	42	4.700%	5,101	105,169		110,270	26,846,744
4	43	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	44	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	45	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	46	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	47	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	48	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	49	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	50	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	51	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	52	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	53	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	54	5.200%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	55	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	56	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	57	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	58	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	59	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
5	60	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
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 3,000 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 (1,025,989 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。

- ① 816,000 円 ② 823,000 円 ③ 831,000 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	-	-	-	-	30,000,000
(途中省略)					
54	3.000%	76,781	65,482	142,263	26,116,369
55	3.000%	76,973	65,290	142,263	26,039,396
56	3.000%	77,165	65,098	142,263	25,962,231
57	3.000%	77,358	64,905	142,263	25,884,873
58	3.000%	77,551	64,712	142,263	25,807,322
59	3.000%	77,745	64,518	142,263	25,729,577
60	3.000%	77,940	64,323	142,263	25,651,637
61	3.000%	78,134	64,129	142,263	25,573,503
62	3.000%	78,330	63,933	142,263	25,495,173
63	3.000%	78,526	63,737	142,263	25,416,647
64	3.000%	78,722	63,541	142,263	25,337,925
65	3.000%	78,919	63,344	142,263	25,259,006
66	3.000%	79,116	63,147	142,263	25,179,890
67	3.000%	79,314	62,949	142,263	25,100,576
68	3.000%	79,512	62,751	142,263	25,021,064
69	3.000%	79,711	62,552	142,263	24,941,353
70	3.000%	79,910	62,353	142,263	24,861,443
71	3.000%	80,110	62,153	142,263	24,781,333
72	3.000%	80,310	61,953	142,263	24,701,023
73	3.000%	80,511	61,752	142,263	24,620,512
74	3.000%	80,712	61,551	142,263	24,539,800
75	3.000%	80,914	61,349	142,263	24,458,886
76	3.000%	81,116	61,147	142,263	24,377,770
77	3.000%	81,319	60,944	142,263	24,296,451
78	3.000%	81,522	60,741	142,263	24,214,929
79	3.000%	81,726	60,537	142,263	24,133,203
80	3.000%	81,930	60,333	142,263	24,051,273
81	3.000%	82,135	60,128	142,263	23,969,138
82	3.000%	82,341	59,922	142,263	23,886,797
(以下省略)					

(計算メモ欄)

--

問 39 下表は、借入額 3,000 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 156 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。

- ① 136,000 円 ② 139,900 円 ③ 142,900 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 19 万円 ② 約 22 万円 ③ 約 25 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	-	-	-	-	30,000,000
(途中省略)					
154	3.000%	133,893	32,486	166,379	12,860,551
155	3.000%	134,228	32,151	166,379	12,726,323
156	3.000%	134,564	31,815	166,379	12,591,759
157	3.000%	134,900	31,479	166,379	12,456,859
158	3.000%	135,237	31,142	166,379	12,321,622
159	3.000%	135,575	30,804	166,379	12,186,047
160	3.000%	135,914	30,465	166,379	12,050,133
161	3.000%	136,254	30,125	166,379	11,913,879
162	3.000%	136,595	29,784	166,379	11,777,284
163	3.000%	136,936	29,443	166,379	11,640,348
164	3.000%	137,279	29,100	166,379	11,503,069
165	3.000%	137,622	28,757	166,379	11,365,447
166	3.000%	137,966	28,413	166,379	11,227,481
167	3.000%	138,311	28,068	166,379	11,089,170
168	3.000%	138,657	27,722	166,379	10,950,513
169	3.000%	139,003	27,376	166,379	10,811,510
170	3.000%	139,351	27,028	166,379	10,672,159
171	3.000%	139,699	26,680	166,379	10,532,460
172	3.000%	140,048	26,331	166,379	10,392,412
173	3.000%	140,398	25,981	166,379	10,252,014
174	3.000%	140,749	25,630	166,379	10,111,265
175	3.000%	141,101	25,278	166,379	9,970,164
176	3.000%	141,454	24,925	166,379	9,828,710
177	3.000%	141,808	24,571	166,379	9,686,902
178	3.000%	142,162	24,217	166,379	9,544,740
179	3.000%	142,518	23,861	166,379	9,402,222
180	3.000%	142,874	23,505	166,379	9,259,348
181	3.000%	143,231	23,148	166,379	9,116,117
182	3.000%	143,589	22,790	166,379	8,972,528
(以下省略)					

（計算メモ欄）

