

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、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）は、申込者またはその配偶者の両親や子供が住むための住宅取得する場合、また、セカンドハウスを住宅取得する場合にも利用できる。
- 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ものがある。
- 問 3 会社役員に対する民間住宅ローンの審査においても、一般社員と同様に本人の収入証明を前提に審査が行われ、会社の決算状況で審査が左右されることは一切ない。
- 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 売上げや利益至上主義を優先するあまり、コンプライアンスを軽視した場合、結果として民事、行政上の責任の発生や社会的な信用の失墜が考えられるが、刑事上の責任が生じることはない。
- 問 6 住宅ローンアドバイザーの説明やアドバイスは、「消費者契約法」の適用を受けない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、顧客の個人情報の取得については、関連性のある合理的に認められる範囲にかかわらず、できるだけ広く、多くの情報を取得する必要がある。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーが、顧客の返済能力を考慮せず、より高品質な工法、設備、内装等をおすすめし、多額の住宅ローンの借入意欲をそそめることは、適合性の原則に反することになる。

- 問 9 個人情報保護法でいう「個人情報データベース等」には、顧客情報が記載された書類が整理されたファイルなど、個人情報を容易に検索可能としたものも含まれている。
- 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 個人情報保護法上の「個人データ」は、本人からの求めに応じて第三者への提供を停止することを条件に、必要事項をあらかじめ本人に通知またはホームページ上などで容易に知り得る状態に置くとともに、個人情報保護委員会に届け出たときは、本人の同意がなくても第三者に提供すること（いわゆるオプトアウト）が可能であるが、要配慮個人情報とは除かれる。
- 問 12 個人情報取扱事業者は、個人情報保護法上の「保有個人データ」の開示を拒否する場合、その拒否する理由を説明するよう努める必要はない。
- 問 13 返済期間が同一の場合、全期間固定金利型住宅ローンは、変動金利型住宅ローンよりも通常は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について、試算をもとに将来の金利改定後の返済額を顧客に説明すると誤解が生じる可能性があるため、あくまでも借入当初の返済額の説明のみにとどめるべきである。
- 問 15 多くの変動金利型住宅ローンは、毎回の返済額が 6 か月ごとに見直される。
- 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る場合、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 住宅金融支援機構が民間金融機関と連携し、住宅取得等の資金を必要とする満 60 歳以上の方に融資する「リ・バース 60」では、担保評価額の 80%まで融資を受けることができる。

- 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 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 「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 同一条件の住宅ローンにおいて、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 住宅ローンの返済中に金利上昇リスクを回避するための借換えを行う場合、残返済期間のすべてを固定金利にするだけでなく、残返済期間以内に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 民間住宅ローンでは最低勤続年数を定めている場合が多いが、借換えであれば独立・転職直後であっても融資が受けられやすい。
- 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 住宅取得に際して、子が父親からの贈与に相続時精算課税制度を利用する場合、母親からの贈与に暦年課税制度を利用することはできない。

- 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、耐火建築物以外の場合、築後 20 年以内である。
- 問 28 現在、比較的ゆとりのある家計でも、将来の支出増が見込まれる場合、毎月返済額が逡減する返済方法の提案として、元金均等返済があげられる。
- 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 住宅を売却し、買換える場合の買換え住宅ローンは、買換え物件の担保評価を超えた水準まで融資を受けることができる場合もあるが、この住宅ローンの取扱いの有無など金融機関ごとに確認する必要がある。

（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 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 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 1,826 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。

- ① 105,975 円 ② 92,400 円 ③ 82,825 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 92,377 円 ② 101,270 円 ③ 110,656 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 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 25 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 3,500 万円 ② 3,100 万円 ③ 2,800 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 2,600 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 12 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 2,600 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。

- ① 145,735 円 ② 132,915 円 ③ 127,991 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	—	—	—	—	—	26,000,000
1	1	2.475%	48,768	53,625		102,393	25,951,232
1	2	2.475%	48,869	53,524		102,393	25,902,363
(途中省略)							
3	35	4.200%	14,938	87,455		102,393	24,972,271
3	36	4.200%	14,991	87,402		102,393	24,957,280
4	37	4.700%	4,644	97,749		102,393	24,952,636
4	38	4.700%	4,662	97,731		102,393	24,947,974
4	39	4.700%	4,681	97,712		102,393	24,943,293
4	40	4.700%	4,699	97,694		102,393	24,938,594
4	41	4.700%	4,717	97,676		102,393	24,933,877
4	42	4.700%	4,736	97,657		102,393	24,929,141
4	43	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	44	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	45	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	46	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	47	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	48	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	49	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	50	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	51	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	52	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	53	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	54	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	55	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	56	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	57	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	58	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	59	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	60	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
6	61	5.000%	(省略)	(省略)		102,393	24,929,141
(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 61 回目の返済とともに約 100 万円（1,033,703 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)					
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
83	3.000%	82,547	59,716	142,263	23,804,250
84	3.000%	82,753	59,510	142,263	23,721,497
85	3.000%	82,960	59,303	142,263	23,638,537
(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 168 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 25 万円 ② 約 22 万円 ③ 約 19 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)					
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
183	3.000%	143,948	22,431	166,379	8,828,580
184	3.000%	144,308	22,071	166,379	8,684,272
185	3.000%	144,669	21,710	166,379	8,539,603
186	3.000%	145,030	21,349	166,379	8,394,573
187	3.000%	145,393	20,986	166,379	8,249,180
188	3.000%	145,757	20,622	166,379	8,103,423
189	3.000%	146,121	20,258	166,379	7,957,302
190	3.000%	146,486	19,893	166,379	7,810,816
191	3.000%	146,852	19,527	166,379	7,663,964
192	3.000%	147,220	19,159	166,379	7,516,744
193	3.000%	147,588	18,791	166,379	7,369,156
194	3.000%	147,957	18,422	166,379	7,221,199
(以下省略)					

（計算メモ欄）