

効果測定実施後回収

受講番号

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

氏名

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）の上段に受講番号及び氏名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。
- 6 問題は、平成29年4月1日現在施行の法令等及び改正個人情報保護法（平成27年9月成立（テキスト記載の範囲））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（電卓機能のあるスマートフォン・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 財形住宅融資の借入限度額は、財形貯蓄残高の 5 倍の額で最高 4,000 万円までである。
- 問 2 フラット 35（買取型）は、週末に利用する住宅など、セカンドハウスの取得には利用できない。
- 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ることから、一般的に抵当権が設定されず、通常の住宅ローンより金利が高いことが多い。
- 問 4 元利均等返済は、毎月の返済額について、元金と利息の割合が常に一定である。
- 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ことなく、社会一般の普遍的な法令、規範の順守をいう。
- 問 6 住宅ローン商品に関する最終的な説明責任は金融機関にあるため、住宅ローンアドバイザーが商品性や不利益となる事実を告げず消費者が誤認したとしても、法的責任は一切発生しない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーが本人確認のためやむを得ず顧客の住民票の写しをコピーする場合、本籍地などのセンシティブ情報は黒く塗りつぶすなど、必要以上の個人情報を取得・保管しないように配慮する。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーが顧客にアドバイスを行う場合、借入希望額を最優先すれば、住宅ローンの返済額と顧客の返済能力が適合していることをあまり意識する必要はない。

- 問 9 個人情報保護法は生存する個人の情報を対象としているため、故人の情報は一切保護の対象とならない。
- 問 10 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、個人情報の取得にあたって、その利用目的を「当社が提供するサービスの向上のため」とホームページ上に公表すれば足りる。
- 問 11 個人情報保護法上、「個人データ」を本人の同意なく第三者に提供することは、一定の例外を除き認められていない。
- 問 12 「保有個人データ」の開示等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のみであり、本人が委任した代理人は含まれない。
- 問 13 全期間固定金利型住宅ローンは、借入当初から完済までの毎月返済額と総返済額が確定するため、計画的な家計管理がしやすい。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンの場合、一般的に、固定金利期間終了後に再度、固定金利期間を設定することができる。
- 問 15 変動金利型住宅ローンは、借入後、一般的に毎回の返済額が 5 年間変わらないため、その間は元金と利息の割合も一定である。
- 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、短期の固定金利期間選択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 固定金利期間選択型で店頭金利より金利を引き下げるものに「当初期間引下げタイプ」と「全期間一律引下げタイプ」があるが、金利や返済期間などによって総返済額が異なるため、ケースに応じて試算をして比較すべきである。

- 問 18 住宅ローンの保証料の支払方式は、借入時に一括払いする「保証料外枠方式」のほか、借入時の支払いはせず金利に上乗せする「保証料内枠方式」がある。
- 問 19 繰上返済手数料は、金融機関や商品、金利タイプによってさまざまであり、同じ金融機関でも繰上返済額によって変わるところもある。
- 問 20 「期間短縮型」の繰上返済は、繰上返済する額をすべて元金の返済にあてることで、返済期間を短縮し、毎月の返済額を増やす仕組みである。
- 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、繰上返済する額は元金と利息にあてられる。
- 問 22 住宅ローンアドバイザーは、繰上返済を検討する顧客に対して、利息軽減効果だけに絞ってアドバイスをすることが大切である。
- 問 23 固定金利期間選択型住宅ローンの固定金利期間終了時において繰上返済用資金が手元にある場合、金利上昇に伴う返済額がさほど増加しなければ返済額軽減型、一方、返済額の増加が大きいなら期間短縮型と、柔軟に検討することが必要である。
- 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、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 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 住宅ローンを借り入れ、一定の要件を満たす住宅の増改築を行い、その後 6 か月以内に入居した場合、住宅ローン控除の適用を受けることはできない。
- 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 短期間での返済が可能な顧客の場合、将来の金利上昇リスクはさほど大きくないため、住宅ローンアドバイザーとしては、全期間固定金利型のほか、変動金利型など幅広い金利タイプの提案をすることができる。
- 問 30 フラット 35（買取型）で親子リレー返済を利用し、親が団体信用生命保険に加入した場合、万一、親が加入期間中に死亡しても団体信用生命保険で住宅ローンが完済されるため、返済が子に引き継がれることはない。

（続く）

【計 算 問 題】

以下の計算問題について、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 400 万円の A さんは、2,500 万円を 5 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 5 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、5 年経過時点の店頭金利は年 4.0%、借入残高は 2,241 万円として、問 31～問 33 に答えよ。

なお、A さんの年収は、5 年経過時点では借入時と変わらないものとする。

問 31 当初 5 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 5 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 82,827 円 ② 94,480 円 ③ 106,985 円

問 33 5 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 28 % ③ 32 %

(計算メモ欄)

【借入条件、年収等】

借入額：_____万円

金利：5 年固定(固定金利期間終了後、店頭金利から年 _____%引下げ)
(当初 5 年)年 _____%、5 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)

5 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 平成 29 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 29 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	(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 87 回目の返済とともに約 100 万円（1,016,909 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。

- ① 683,000 円 ② 690,000 円 ③ 698,000 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)					
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
86	3.000%	83,167	59,096	142,263	23,555,370
87	3.000%	83,375	58,888	142,263	23,471,995
88	3.000%	83,584	58,679	142,263	23,388,411
89	3.000%	83,792	58,471	142,263	23,304,619
90	3.000%	84,002	58,261	142,263	23,220,617
91	3.000%	84,212	58,051	142,263	23,136,405
92	3.000%	84,422	57,841	142,263	23,051,983
93	3.000%	84,634	57,629	142,263	22,967,349
94	3.000%	84,845	57,418	142,263	22,882,504
95	3.000%	85,057	57,206	142,263	22,797,447
96	3.000%	85,270	56,993	142,263	22,712,177
97	3.000%	85,483	56,780	142,263	22,626,694
98	3.000%	85,697	56,566	142,263	22,540,997
99	3.000%	85,911	56,352	142,263	22,455,086
100	3.000%	86,126	56,137	142,263	22,368,960
101	3.000%	86,341	55,922	142,263	22,282,619
102	3.000%	86,557	55,706	142,263	22,196,062
103	3.000%	86,773	55,490	142,263	22,109,289
104	3.000%	86,990	55,273	142,263	22,022,299
105	3.000%	87,208	55,055	142,263	21,935,091
106	3.000%	87,426	54,837	142,263	21,847,665
107	3.000%	87,644	54,619	142,263	21,760,021
108	3.000%	87,863	54,400	142,263	21,672,158
109	3.000%	88,083	54,180	142,263	21,584,075
110	3.000%	88,303	53,960	142,263	21,495,772
111	3.000%	88,524	53,739	142,263	21,407,248
(以下省略)					

（計算メモ欄）

--

問 39 下表は、借入額 2,500 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 30 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 95,700 円 ② 98,100 円 ③ 99,400 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 30 万円 ② 約 23 万円 ③ 約 16 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
360	-	-	-	-	25,000,000
(途中省略)					
142	3.000%	61,006	44,395	105,401	17,697,330
143	3.000%	61,158	44,243	105,401	17,636,172
144	3.000%	61,311	44,090	105,401	17,574,861
145	3.000%	61,464	43,937	105,401	17,513,397
146	3.000%	61,618	43,783	105,401	17,451,779
147	3.000%	61,772	43,629	105,401	17,390,007
148	3.000%	61,926	43,475	105,401	17,328,081
149	3.000%	62,081	43,320	105,401	17,266,000
150	3.000%	62,236	43,165	105,401	17,203,764
151	3.000%	62,392	43,009	105,401	17,141,372
152	3.000%	62,548	42,853	105,401	17,078,824
153	3.000%	62,704	42,697	105,401	17,016,120
154	3.000%	62,861	42,540	105,401	16,953,259
155	3.000%	63,018	42,383	105,401	16,890,241
156	3.000%	63,176	42,225	105,401	16,827,065
157	3.000%	63,334	42,067	105,401	16,763,731
158	3.000%	63,492	41,909	105,401	16,700,239
159	3.000%	63,651	41,750	105,401	16,636,588
160	3.000%	63,810	41,591	105,401	16,572,778
161	3.000%	63,970	41,431	105,401	16,508,808
162	3.000%	64,129	41,272	105,401	16,444,679
163	3.000%	64,290	41,111	105,401	16,380,389
164	3.000%	64,451	40,950	105,401	16,315,938
165	3.000%	64,612	40,789	105,401	16,251,326
166	3.000%	64,773	40,628	105,401	16,186,553
167	3.000%	64,935	40,466	105,401	16,121,618
168	3.000%	65,097	40,304	105,401	16,056,521
169	3.000%	65,260	40,141	105,401	15,991,261
170	3.000%	65,423	39,978	105,401	15,925,838
(以下省略)					

（計算メモ欄）

