

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 住宅金融支援機構が窓口となる財形住宅融資（機構財形）は、融資手数料や保証料がかからない。
- 問 2 フラット 35 の借入要件である総返済負担率は、年収が 300 万円未満の場合が 30%以下、年収 300 万円以上の場合が 35%以下である。
- 問 3 フラット 35（買取型）や一般的な民間住宅ローンの適用金利の決定は、金融機関による融資実行時点でなく申込時点である。
- 問 4 当初の返済額のうち元金返済部分より利息返済部分が多く、経過年数に応じて徐々に元金返済部分が増えていく仕組みが元金均等返済である。
- 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 金融機関の職員である住宅ローンアドバイザーが事実ではない情報を告げるにより消費者が誤認し、金銭消費貸借契約を締結した場合でも、消費者契約法により消費者はその契約を取り消すことが一切できない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、公正・中立な立場を顧客に対しアピールするうえでも、金融機関との提携状況を事前に明らかにしてはならない。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーは、金融機関との金銭消費貸借契約までに本人確認を行う必要があるが、融資予定の金融機関が本人確認を行う場合、これを省略しても構わない。

- 問 9 顧客番号など、それだけで特定の個人を識別できないが、周知の情報を補って認識することにより特定の個人を識別できるものでも、個人情報保護法上の「個人情報」に一切該当しない。
- 問 10 改正個人情報保護法上、「個人情報取扱事業者」とは、個人情報データベース等を事業の用に供している者をいうが、取り扱う個人情報が 5,000 人以下の事業者は一切除外されると定められている。
- 問 11 適切な監督を行っている業務委託先である印刷業者に宛名ラベルの印刷を委託するため、個人情報保護法上の「個人データ」を渡すことは、第三者提供に該当し、本人の同意がなければ行えない。
- 問 12 国交省ガイドライン（同解説・事例集を含む）によれば、事業者は、個人情報を漏えいさせた場合またはその発生のおそれがある場合すみやかに自らの勤務先に報告することなど、連絡体制を整備するよう努めるものとされている。
- 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適用金利が高めに設定されており、総返済額は将来の金利動向にかかわらず変動金利型住宅ローンより常に多くなる。
- 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 変動金利型住宅ローンは、一般的に金利上昇により見直し時点での毎月返済額が従前の毎月返済額と比較して 1.5 倍まで増加するリスクがある。
- 問 16 預金連動型住宅ローンは、指定預金口座の残高が減少した場合、同じ金融機関の預金連動型以外の住宅ローンより金利が高くなることもある。
- 問 17 顧客のライフプランをチェックした結果、教育費の負担増による家計への影響が今後見込まれる場合、全期間固定金利型より変動金利型住宅ローンのほうが適している。

- 問 18 3 大疾病保障付きなどの団体信用生命保険は、加入時の告知項目が通常の団体信用生命保険より多いため、健康状態により通常の団体信用生命保険しか利用できない場合がある。
- 問 19 フラット 35（買取型）の借入後の繰上返済にあたっては、繰上返済額が 100 万円以上の場合は手数料が無料となるが、繰上返済額が 100 万円を下回る場合は一定の手数料が必要となる。
- 問 20 「期間短縮型」の繰上返済は利息軽減効果が大きいいため、現在の生活に支障がなければ、家計の予備費を気にせず少しでも多く繰上返済を行うべきである。
- 問 21 「返済額軽減型」の繰上返済は、原則として返済期間を変えずに毎月の返済額を減らす方法である。
- 問 22 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を行う場合、金利上昇に伴う返済額がさほど増加しなければ「期間短縮型」、一方、返済額の増加が大きければ「返済額軽減型」というように、「期間短縮型」ばかりにこだわらず柔軟に検討することが必要である。
- 問 23 金融機関の借換え審査においては、実際の適用金利とは別に審査用金利が設定されていることがあるため、現在借り入れしている住宅ローンの金利より低い金利の住宅ローンに借り換える場合であっても、借換えが難しくなることがある。
- 問 24 民間住宅ローンは、借入条件として最低勤続年数を定めている場合が多いが、借換えについては独立・転職直後であっても延滞の実績がなければ、比較的容易に融資を受けることができる。
- 問 25 住宅ローンアドバイザーが顧客から税金の質問を受けた場合、税理士でなくても顧客の数値・データを用いて具体的な税務相談を行うべきである。
- 問 26 子が自己の居住用の住宅取得等資金の贈与を親から受ける場合、相続時精算課税制度の利用にあたり、親（贈与者）の年齢には一定の制限がある。

- 問 27 住宅ローン控除は所得税から税額控除するものであり、個人住民税から税額控除されることはない。
- 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 借換えに伴う住宅ローン控除について、新たな住宅ローンの借入時の金額が借換え直前における当初住宅ローンの残高を上回る場合、新たな住宅ローンの年末残高の全額が住宅ローン控除対象額となる。
- 問 30 親子ペアローンは、親子が住宅を共有し、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れ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 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 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 2,180 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 92,400 円 ② 105,975 円 ③ 126,475 円

問 32 5 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 92,410 円 ② 103,375 円 ③ 115,060 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 28 % ② 31 % ③ 35 %

(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 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 3,500 万円 ③ 3,900 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 2,700 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 24 万円 ② 14 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 2,700万円
- (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。

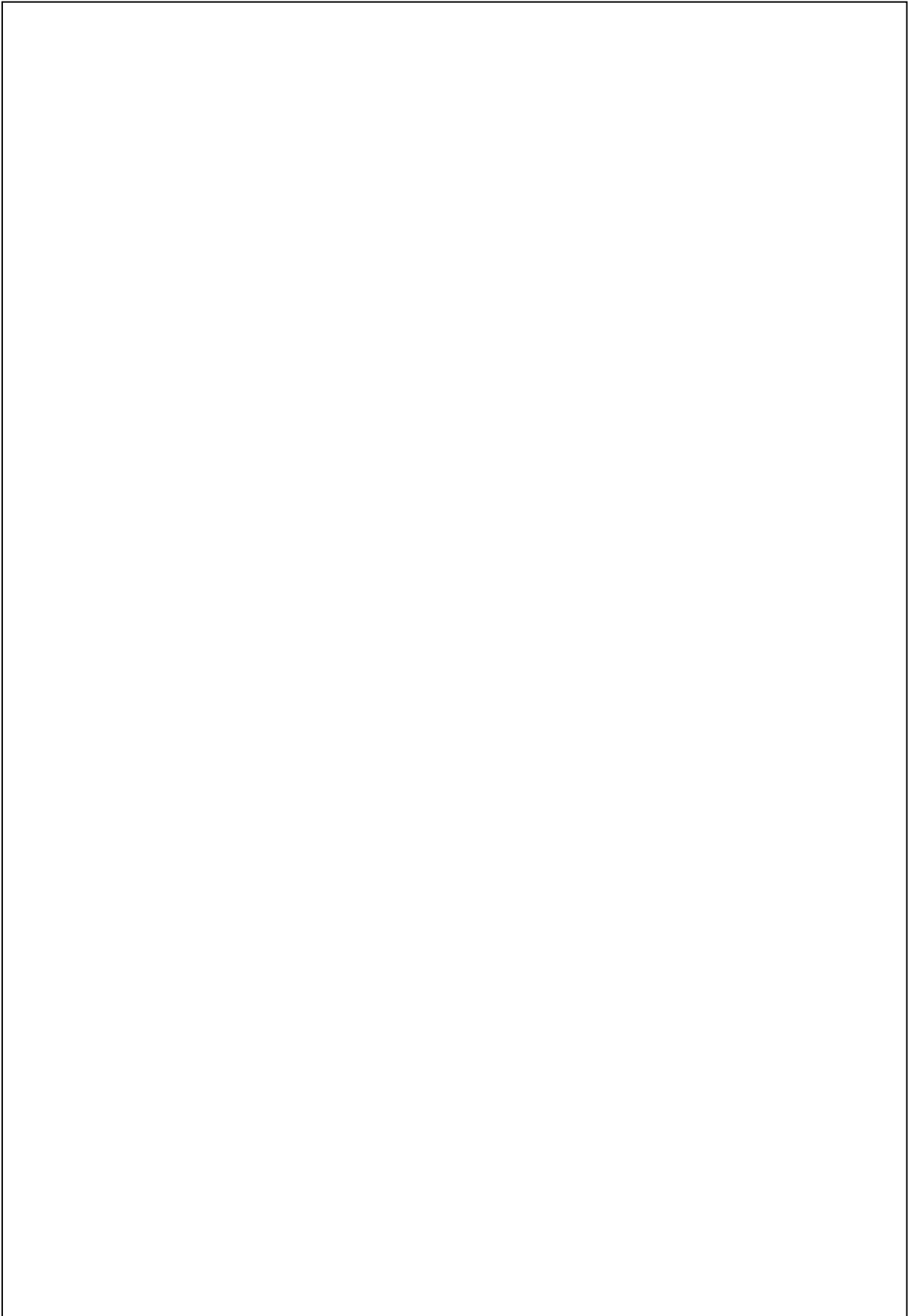
- ① 127,991 円 ② 132,915 円 ③ 151,340 円

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	-	-	-	-	-	27,000,000
1	1	2.475%	50,645	55,687		106,332	26,949,355
1	2	2.475%	50,749	55,583		106,332	26,898,606
(途中省略)							
3	35	4.200%	15,514	90,818		106,332	25,932,714
3	36	4.200%	15,568	90,764		106,332	25,917,146
4	37	4.700%	4,824	101,508		106,332	25,912,322
4	38	4.700%	4,843	101,489		106,332	25,907,479
4	39	4.700%	4,862	101,470		106,332	25,902,617
4	40	4.700%	4,881	101,451		106,332	25,897,736
4	41	4.700%	4,900	101,432		106,332	25,892,836
4	42	4.700%	4,919	101,413		106,332	25,887,917
4	43	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	44	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	45	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	46	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	47	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	48	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	49	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	50	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	51	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	52	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	53	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	54	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	55	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	56	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	57	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	58	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	59	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	60	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
6	61	5.000%	(省略)	(省略)		106,332	(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 84 回目の返済とともに約 100 万円（1,009,320 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)					
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
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
(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 192 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。

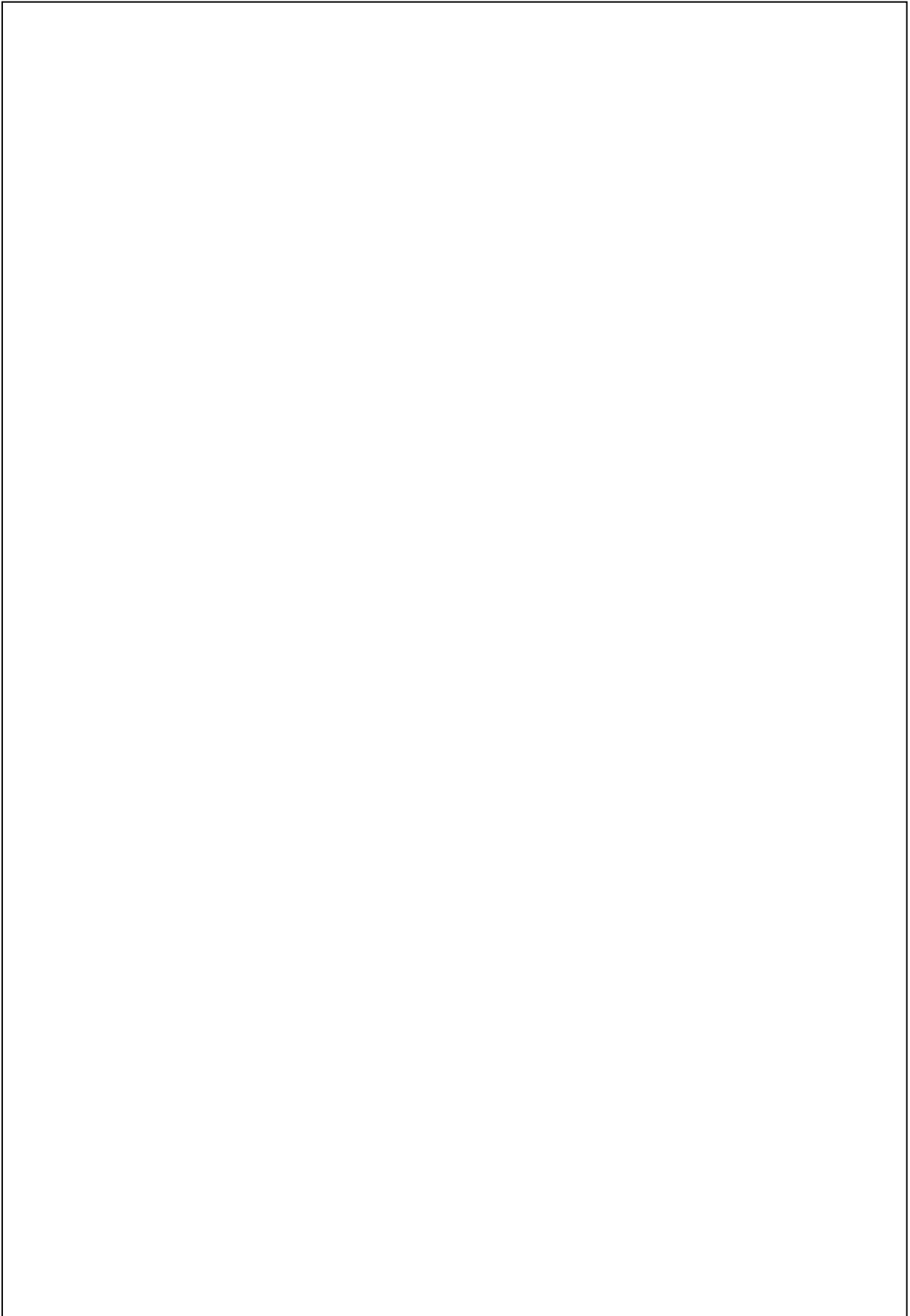
- ① 約 30 万円 ② 約 23 万円 ③ 約 16 万円

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)					
190	3.000%	68,773	36,628	105,401	14,582,475
191	3.000%	68,945	36,456	105,401	14,513,530
192	3.000%	69,118	36,283	105,401	14,444,412
193	3.000%	69,290	36,111	105,401	14,375,122
194	3.000%	69,464	35,937	105,401	14,305,658
195	3.000%	69,637	35,764	105,401	14,236,021
196	3.000%	69,811	35,590	105,401	14,166,210
197	3.000%	69,986	35,415	105,401	14,096,224
198	3.000%	70,161	35,240	105,401	14,026,063
199	3.000%	70,336	35,065	105,401	13,955,727
200	3.000%	70,512	34,889	105,401	13,885,215
201	3.000%	70,688	34,713	105,401	13,814,527
202	3.000%	70,865	34,536	105,401	13,743,662
203	3.000%	71,042	34,359	105,401	13,672,620
204	3.000%	71,220	34,181	105,401	13,601,400
205	3.000%	71,398	34,003	105,401	13,530,002
206	3.000%	71,576	33,825	105,401	13,458,426
207	3.000%	71,755	33,646	105,401	13,386,671
208	3.000%	71,935	33,466	105,401	13,314,736
209	3.000%	72,115	33,286	105,401	13,242,621
210	3.000%	72,295	33,106	105,401	13,170,326
211	3.000%	72,476	32,925	105,401	13,097,850
212	3.000%	72,657	32,744	105,401	13,025,193
213	3.000%	72,839	32,562	105,401	12,952,354
214	3.000%	73,021	32,380	105,401	12,879,333
215	3.000%	73,203	32,198	105,401	12,806,130
216	3.000%	73,386	32,015	105,401	12,732,744
217	3.000%	73,570	31,831	105,401	12,659,174
218	3.000%	73,754	31,647	105,401	12,585,420
(以下省略)					

（計算メモ欄）

A large empty rectangular box with a thin black border, intended for calculation notes. It occupies most of the page area below the header and above the footer.