

**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 財形住宅融資については、5年ごとに見直される適用金利に上限、下限はないが、元利均等返済の場合、6年目以降の再計算された返済額は従来の返済額の1.25倍を上限とするルールがある。
- 問 2 フラット 35（買取型）の一部繰上返済は、インターネットサービスを利用して行う場合、元金10万円以上から可能である。
- 問 3 JA（農業協同組合）の住宅ローンは、主に組合員向けのローンであるが、組合費を納めれば一般の世帯でも利用できる場合がある。
- 問 4 元金均等返済は、毎月一定の元金に残元金に対しての利息額を上乗せして支払う返済方法であり、毎月の返済額は次第に少なくなる。
- 問 5 「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に対して今後の金利上昇リスクを説明する際、住宅ローンの過去の金利推移を提示しながら明瞭かつ断定的な判断の提供を行うべきである。
- 問 6 住宅ローンアドバイザーは、消費者の利益を第一に住宅ローンの商品性・リスクに関する適切な情報提供を行わなければならないが、住宅ローンアドバイザーの業務に「消費者契約法」が適用されることはない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、顧客から個人情報を取得するにあたり、学歴等業務に不必要な事項を取得してはならず、必要最小限のみにとどめるべきである。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーは、住宅ローンに関する情報提供およびアドバイスを行うにあたり、住宅資金の不正利用防止や消費者保護の観点から、金融機関との金銭消費貸借契約までに当事者の本人確認を行うべきである。

- 問 9 個人情報保護法でいう「個人情報」には、官報、電話帳、職員録等で公にされている情報（本人の氏名等）も含まれる。
- 問 10 改正個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、利用目的に変更が生じた場合、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」内であれば、利用目的を変更することができる。
- 問 11 「個人データ」を取り扱う業務委託先が個人情報の社内ルールを定めている事業者であれば、当該委託先に対する監督は必要ない。
- 問 12 「個人情報取扱事業者」は、「保有個人データ」の内容が事実でないという理由により訂正を求められた場合、その求めに応じなければならないが、個人の評価にかかわる情報の場合であっても、その求めに応じなければならない。
- 問 13 全期間固定金利型住宅ローンには、6 年目以降や 11 年目以降に借入段階で既に決められた金利に変更される段階金利型と呼ばれるものがある。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンの場合、固定金利期間終了時、金利改定後の返済額に従前の返済額の 1.25 倍を上限とするルールがないので、変更後の返済額を確認することが必要である。
- 問 15 変動金利型住宅ローンは、金利下降局面において金利下降のメリットをいち早く享受できる住宅ローン商品といえる。
- 問 16 預金連動型住宅ローンの借入期間中に預金を取り崩した場合、住宅ローンの金利計算の対象となる借入残高が実質的に増加したものとして計算されるため、毎月返済額が増加する。
- 問 17 住宅ローンアドバイザーは、金利上昇リスクをとりにくい顧客に対して住宅ローンを提案する場合、返済期間中の返済額が増加する可能性のある住宅ローンを提案することは避けるべきである。

- 問 18 住宅ローン借入者が医師に糖尿病と診断された場合、疾病保障などの特約付き団体信用生命保険に加入していれば、一般的に住宅ローン残債務は直ちに全額弁済される。
- 問 19 繰上返済を行う場合、フラット 35 も含めて繰上返済手数料が必ず必要となるため、繰上返済をこまめに行う希望のある者にとっては、その費用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、繰上返済する額のすべてが元金返済にあてられ、返済期間が短縮される仕組みである。
- 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、繰上返済時期が早いほど利息軽減効果が大きい。
- 問 22 繰上返済を行う場合、住宅ローンの金利が高いほど、また、残りの返済期間が短いほど利息軽減効果が大きくなる。
- 問 23 住宅ローン以外のローン（自動車、クレジットカードなど）で延滞をした場合でも、その後きちんと返済をしていれば住宅ローンの借換えに一切影響はない。
- 問 24 金利下降局面では、全期間固定金利型や長期の固定金利期間選択型の住宅ローン借入者にとって、借換えによる適用金利の引下げ効果が一般的に大きくなる。
- 問 25 建物を建築する場合の工事請負契約書や土地・建物を購入する場合の売買契約書には印紙税が発生するが、契約書の記載金額にかかわらず、税額の優遇措置はない。
- 問 26 相続などにより財産を取得した者に、暦年課税制度を選択した相続開始前 3 年以内の生前贈与財産がある場合、相続税の計算にあたって、その生前贈与財産の価額を相続財産の価額に加算する必要はない。

- 問 27 給与所得者が住宅ローン控除を受ける場合、初年度のみ確定申告が必要であり、2 年目以降は年末調整で控除を受けることができる。
- 問 28 住宅ローン借入希望者が会社役員の場合、住宅ローン申込みには一般的に役員本人の収入を証明する源泉徴収票のほか、会社の決算書（写）も過去 3 年分程度必要となることがある。
- 問 29 住宅ローンを借り換えた場合、新しい住宅ローンが当初の住宅ローンの返済のためであることが明らかであること、かつ、10 年以上の償還期間であることなど一定の要件を満たせば、住宅ローン控除の対象となる。
- 問 30 買換え住宅ローンは、一般的に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 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 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 2,095 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 82,825 円      ② 92,400 円      ③ 105,975 円

問 32 5 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 105,986 円      ② 116,188 円      ③ 126,957 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 32 %      ② 35 %      ③ 38 %

(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 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 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 2,800 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

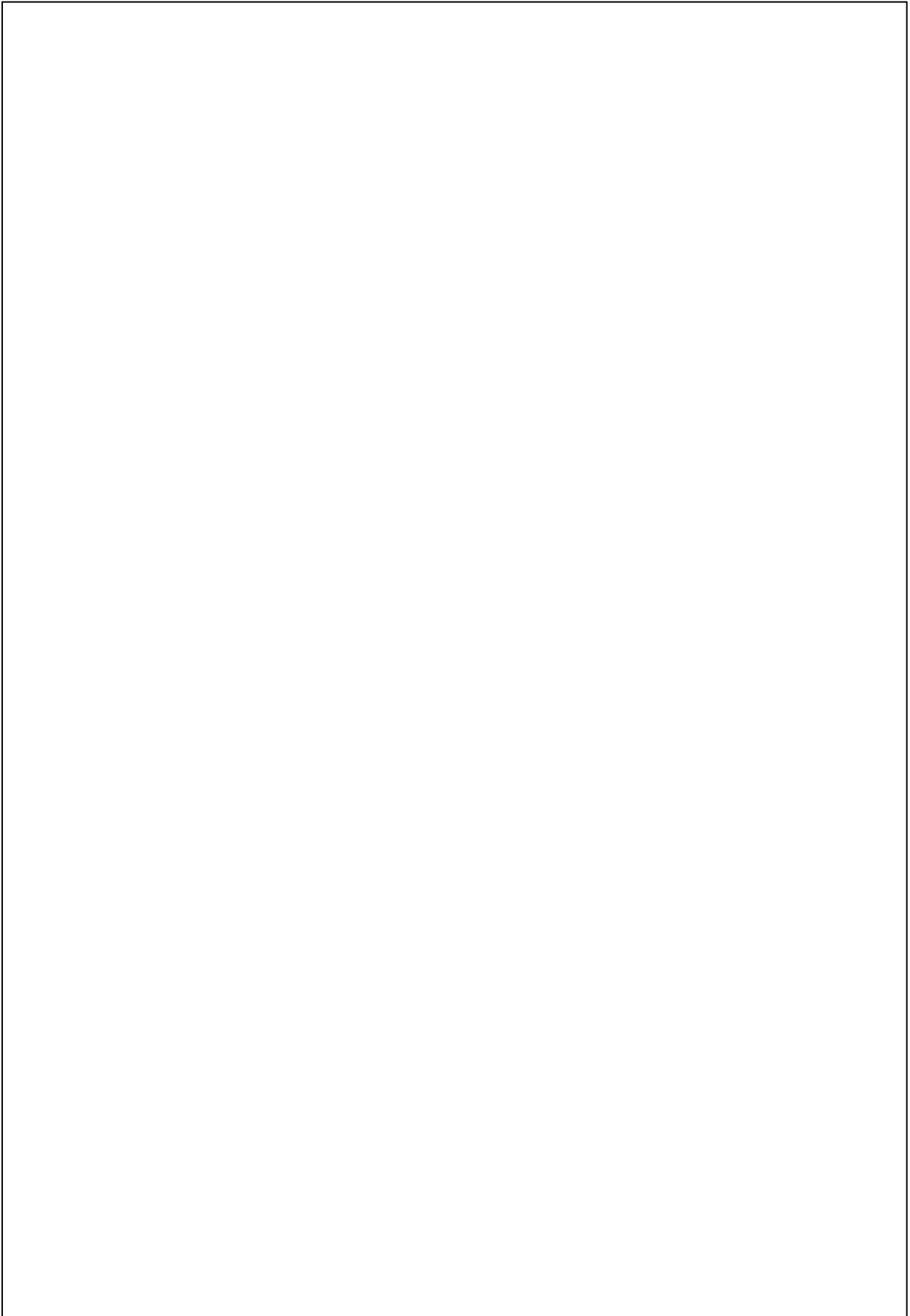
**返済予定表**

(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 90 回目の返済とともに約 100 万円（1,024,555 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。

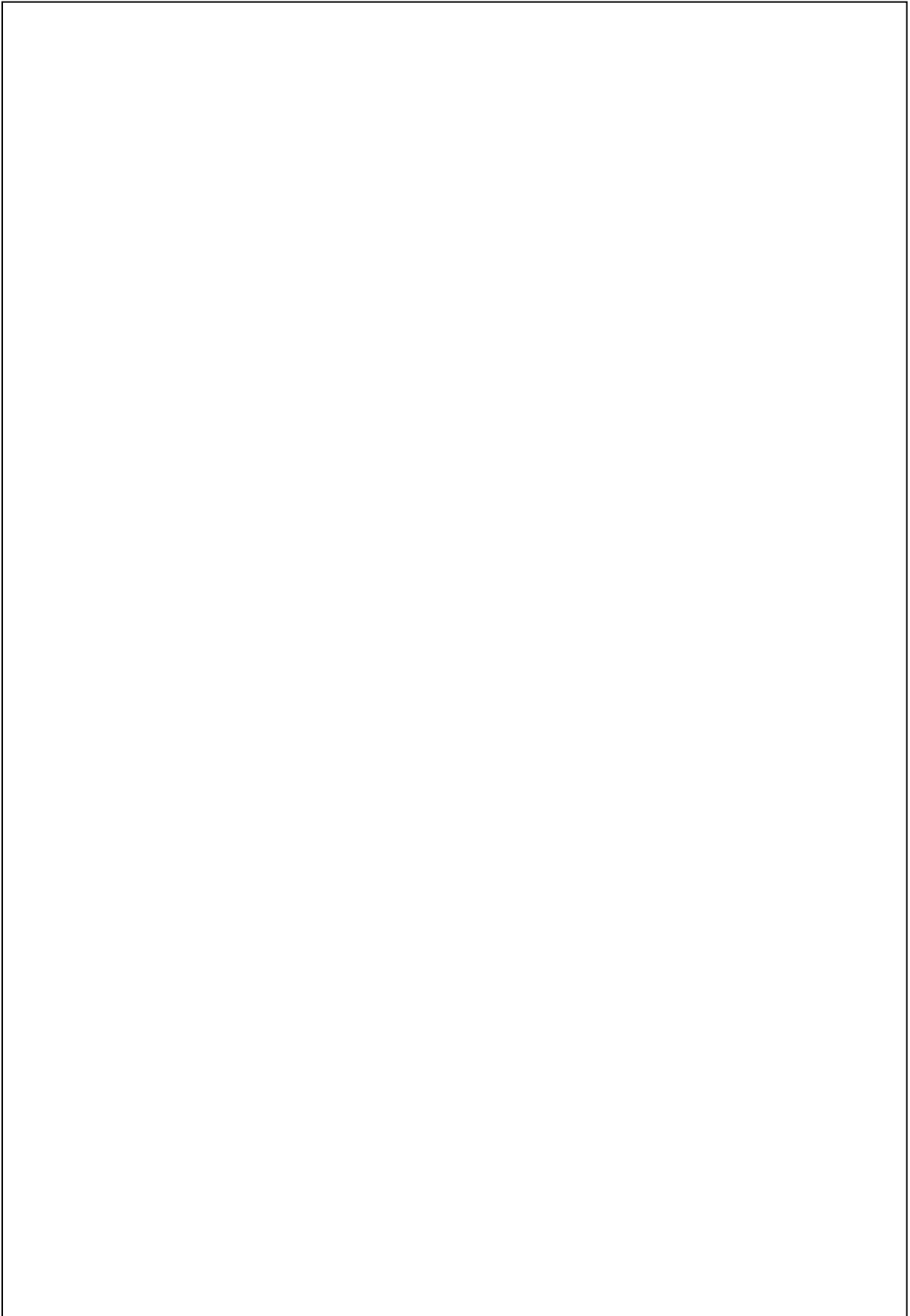
- ① 683,000 円      ② 690,000 円      ③ 698,000 円

## 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)					
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
112	3.000%	88,745	53,518	142,263	21,318,503
113	3.000%	88,967	53,296	142,263	21,229,536
114	3.000%	89,190	53,073	142,263	21,140,346
(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 240 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)					
238	3.000%	77,530	27,871	105,401	11,071,007
239	3.000%	77,724	27,677	105,401	10,993,283
240	3.000%	77,918	27,483	105,401	10,915,365
241	3.000%	78,113	27,288	105,401	10,837,252
242	3.000%	78,308	27,093	105,401	10,758,944
243	3.000%	78,504	26,897	105,401	10,680,440
244	3.000%	78,700	26,701	105,401	10,601,740
245	3.000%	78,897	26,504	105,401	10,522,843
246	3.000%	79,094	26,307	105,401	10,443,749
247	3.000%	79,292	26,109	105,401	10,364,457
248	3.000%	79,490	25,911	105,401	10,284,967
249	3.000%	79,689	25,712	105,401	10,205,278
250	3.000%	79,888	25,513	105,401	10,125,390
251	3.000%	80,088	25,313	105,401	10,045,302
252	3.000%	80,288	25,113	105,401	9,965,014
253	3.000%	80,489	24,912	105,401	9,884,525
254	3.000%	80,690	24,711	105,401	9,803,835
255	3.000%	80,892	24,509	105,401	9,722,943
256	3.000%	81,094	24,307	105,401	9,641,849
257	3.000%	81,297	24,104	105,401	9,560,552
258	3.000%	81,500	23,901	105,401	9,479,052
259	3.000%	81,704	23,697	105,401	9,397,348
260	3.000%	81,908	23,493	105,401	9,315,440
261	3.000%	82,113	23,288	105,401	9,233,327
262	3.000%	82,318	23,083	105,401	9,151,009
263	3.000%	82,524	22,877	105,401	9,068,485
264	3.000%	82,730	22,671	105,401	8,985,755
265	3.000%	82,937	22,464	105,401	8,902,818
266	3.000%	83,144	22,257	105,401	8,819,674
(以下省略)					

（計算メモ欄）

