

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。
特に「0」（ゼロ）、「1」（イチ）の記入にはご注意ください。
- 6 問題は、2020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）の適用金利や事務手数料は、取扱金融機関に関係なく一律である。
- 問2 フラット35（買取型）は、借入対象となる住宅及びその敷地に、取扱金融機関を第1順位とする抵当権を設定する必要がある。
- 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、金融機関による借入日時点でなく申込日時点である。
- 問4 元金均等返済は、元利均等返済と同様にほとんどの金融機関で取り扱われている。
- 問5 コンプライアンスを強化し過ぎると、社内における士気の低下を招くことになるため、経営者は、法令のみの順守にとどめてもかまわない。
- 問6 住宅ローンアドバイザーは、顧客に対して、住宅ローンの商品性・リスクに関して適切に情報提供を行わなければならないが、アドバイスの内容によって消費者契約法が直接適用されることはない。
- 問7 住宅ローンアドバイザーは、将来の金利動向について、専門的な見地から断定的な判断を顧客に提供しなければならない。
- 問8 住宅ローンアドバイザーは、本人確認に際して、本籍地などセンシティブ情報の記載のあるパスポートや住民票の写しの提示を受けた場合、できる限りコピーは行わない。

- 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、個人情報を取得するにあたって、利用目的の特定や通知の際は、なるべくその利用目的と関連性を有すると合理的に認められる内容も加えておく必要がある。
- 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場合、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 個人情報保護法上の「保有個人データ」の開示等の求められるのは、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、返済期間が同一であれば変動金利型住宅ローンより適用金利が一般的に高めに設定されており、将来の金利動向にかかわらず総返済額は常に変動金利型より多くなる。
- 問14 子供の教育費の目途がつくまでは、金利を固定させて安定的に返済できるようなプランを提案することが重要である。
- 問15 多くの変動金利型住宅ローンは、毎回の返済額は5年間固定されるが、適用金利は半年ごとに見直されるため、急激に金利が上昇した場合、利息額が返済額を超えて「未払利息」が発生することもある。
- 問16 全期間固定金利型と短期の固定金利期間選択型の住宅ローン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大きくすることが金利上昇リスクの軽減になる。
- 問17 住宅金融支援機構と連携する民間金融機関が、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」の仕組みは、毎月の支払いは利息のみで、元金は借入者が死亡したときに担保物件（住宅および土地）の売却などにより、一括して返済するものである。

- 問 18 団体信用生命保険契約は、団信加入者と生命保険会社との間での契約であり、税法上も生命保険料控除の対象となる。
- 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 「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 固定金利期間選択型の住宅ローンについて、その固定金利期間終了後の適用金利が上昇し、毎月の返済額が増加する場合、「返済額軽減型」の繰上返済を行うことにより毎月の返済額の増加を抑えることができる。
- 問 22 繰上返済を行う場合、住宅ローンの金利が高いものほど、また、返済期間が長いものほど利息軽減効果が小さくなる。
- 問 23 住宅ローンを借入した後、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、その後に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 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 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や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 親から住宅取得等資金の贈与を受け、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はない。

- 問 27 住宅ローン控除の適用要件には、「住宅の取得の日から6か月以内に入居し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き居住していること」がある。
- 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 資金余裕度が比較的高く、着実に貯蓄を増やせる家計であれば、預金により金利負担を軽くできる預金連動型住宅ローンも選択肢の一つとなる。
- 問 30 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、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。

（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450万円のAさんは、2,000万円を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1,744万円として、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5年間の毎月返済額を求めよ。

- ① 73,920 円 ② 84,780 円 ③ 101,180 円

問32 5年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 73,928 円 ② 82,700 円 ③ 92,048 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 18 % ② 20 % ③ 22 %

(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 400 万円のサラリーマンのB夫さんは、共働きで年収 250 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 3,400 万円 ② 3,600 万円 ③ 4,100 万円

（計算メモ欄）

問 35 2020 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、2020 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 13 万円、住民税額が 25 万円、年末の借入残高を 1,900 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 7 万円 ② 6 万円 ③ 5 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 2,100万円
 (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 7,164円 ② 7,332円 ③ 7,506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。

- ① 117,709円 ② 103,377円 ③ 98,455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	-	-	-	-	-	21,000,000
1	1	2.475%	39,390	43,312		82,702	20,960,610
1	2	2.475%	39,471	43,231		82,702	20,921,139
(途中省略)							
3	35	4.200%	12,066	70,636		82,702	20,169,907
3	36	4.200%	12,108	70,594		82,702	20,157,799
4	37	4.700%	3,751	78,951		82,702	20,154,048
4	38	4.700%	3,766	78,936		82,702	20,150,282
4	39	4.700%	3,781	78,921		82,702	20,146,501
4	40	4.700%	3,795	78,907		82,702	20,142,706
4	41	4.700%	3,810	78,892		82,702	20,138,896
4	42	4.700%	3,825	78,877		82,702	20,135,071
4	43	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
4	44	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
4	45	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
4	46	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
4	47	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
4	48	5.000%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	49	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	50	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	51	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	52	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	53	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	54	5.200%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	55	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	56	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	57	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	58	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	59	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
5	60	5.100%	0	82,702		82,702	20,135,071
6	61	5.000%	(省略)	(省略)		82,702	20,135,071
(以下省略)							

(計算メモ欄)

--

問 38 下表は、借入額 2,500 万円、全期間固定金利年 3.5%、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 137 回目の返済とともに約 100 万円 (1,020,432 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。

- ① 663,400 円 ② 775,700 円 ③ 888,000 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
360	-	-	-	-	25,000,000
(途中省略)					
133	3.500%	57,789	54,472	112,261	18,618,385
134	3.500%	57,958	54,303	112,261	18,560,427
135	3.500%	58,127	54,134	112,261	18,502,300
136	3.500%	58,296	53,965	112,261	18,444,004
137	3.500%	58,466	53,795	112,261	18,385,538
138	3.500%	58,637	53,624	112,261	18,326,901
139	3.500%	58,808	53,453	112,261	18,268,093
140	3.500%	58,980	53,281	112,261	18,209,113
141	3.500%	59,152	53,109	112,261	18,149,961
142	3.500%	59,324	52,937	112,261	18,090,637
143	3.500%	59,497	52,764	112,261	18,031,140
144	3.500%	59,671	52,590	112,261	17,971,469
145	3.500%	59,845	52,416	112,261	17,911,624
146	3.500%	60,019	52,242	112,261	17,851,605
147	3.500%	60,194	52,067	112,261	17,791,411
148	3.500%	60,370	51,891	112,261	17,731,041
149	3.500%	60,546	51,715	112,261	17,670,495
150	3.500%	60,723	51,538	112,261	17,609,772
151	3.500%	60,900	51,361	112,261	17,548,872
152	3.500%	61,077	51,184	112,261	17,487,795
153	3.500%	61,255	51,006	112,261	17,426,540
154	3.500%	61,434	50,827	112,261	17,365,106
155	3.500%	61,613	50,648	112,261	17,303,493
156	3.500%	61,793	50,468	112,261	17,241,700
157	3.500%	61,973	50,288	112,261	17,179,727
158	3.500%	62,154	50,107	112,261	17,117,573
159	3.500%	62,335	49,926	112,261	17,055,238
160	3.500%	62,517	49,744	112,261	16,992,721
161	3.500%	62,699	49,562	112,261	16,930,022
(以下省略)					

(計算メモ欄)

--

問 39 下表は、借入額 2,000 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 72 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。

- ① 102,200 円 ② 96,300 円 ③ 84,200 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 42.5 万円 ② 約 43.5 万円 ③ 約 45.6 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	-	-	-	-	20,000,000
(途中省略)					
70	3.000%	72,373	38,546	110,919	15,346,088
71	3.000%	72,554	38,365	110,919	15,273,534
72	3.000%	72,736	38,183	110,919	15,200,798
73	3.000%	72,918	38,001	110,919	15,127,880
74	3.000%	73,100	37,819	110,919	15,054,780
75	3.000%	73,283	37,636	110,919	14,981,497
76	3.000%	73,466	37,453	110,919	14,908,031
77	3.000%	73,649	37,270	110,919	14,834,382
78	3.000%	73,834	37,085	110,919	14,760,548
79	3.000%	74,018	36,901	110,919	14,686,530
80	3.000%	74,203	36,716	110,919	14,612,327
81	3.000%	74,389	36,530	110,919	14,537,938
82	3.000%	74,575	36,344	110,919	14,463,363
83	3.000%	74,761	36,158	110,919	14,388,602
84	3.000%	74,948	35,971	110,919	14,313,654
85	3.000%	75,135	35,784	110,919	14,238,519
86	3.000%	75,323	35,596	110,919	14,163,196
87	3.000%	75,512	35,407	110,919	14,087,684
88	3.000%	75,700	35,219	110,919	14,011,984
89	3.000%	75,890	35,029	110,919	13,936,094
90	3.000%	76,079	34,840	110,919	13,860,015
91	3.000%	76,269	34,650	110,919	13,783,746
92	3.000%	76,460	34,459	110,919	13,707,286
93	3.000%	76,651	34,268	110,919	13,630,635
94	3.000%	76,843	34,076	110,919	13,553,792
95	3.000%	77,035	33,884	110,919	13,476,757
96	3.000%	77,228	33,691	110,919	13,399,529
97	3.000%	77,421	33,498	110,919	13,322,108
98	3.000%	77,614	33,305	110,919	13,244,494
(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.