

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、2022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 スマートフォン・腕時計型の通信機能機器等は、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)の借入対象住宅に火災保険を付保する場合、住宅金融支援機構の特約火災保険を付保しなければならない。
- 問2 フラット35の融資を受けるための適合証明書の取得には、一般的に交付手数料が必要となるが、この金額はどの検査機関も一律である。
- 問3 10年以上の固定金利期間選択型住宅ローンは、「10年物国債利回り」に代表される長期金利に連動する傾向が強い。
- 問4 元利均等返済は、毎月の返済額が一定のため返済計画が立てやすく、同じ返済条件であれば元金均等返済より総返済額が少なくなる。
- 問5 企業活動を遂行するうえで、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結果として、民事及び刑事上の責任の発生や社会的な信用の失墜が考えられるが、行政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が、相談者に対して過去の住宅ローンの金利が低金利で推移していることを示す参考資料をもとに「住宅ローンの金利水準は今後10年間絶対に上がらない」と告げた場合、消費者契約法に抵触するおそれは一切ない。
- 問7 住宅ローンアドバイザーは、顧客へ貸付条件の説明を行う際には、口頭での説明で十分であり、文書での説明は省略してもよい。
- 問8 住宅ローンアドバイザーは、顧客に対して、必要以上の借入れや借入意欲をそそるような勧誘等を行ってはならない。

- 問9 顧客番号など、それ自体では特定の個人を識別できないが、他の情報と照合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」には一切該当しない。
- 問10 個人情報保護法上の「保有個人データ」は、1年以内に消去することとなるものは含まれない。
- 問11 A社とB社が合併する場合、A社からB社への「個人データ」の提供は、個人情報保護法により第三者提供にあらず、本人の同意がなくても行うことができる。
- 問12 個人情報保護法上の「個人データ」の取扱いを外部に委託するにあたり、業務委託元から業務委託先に対して安全管理措置の内容を指示していない場合、業務委託元は業務委託先による「個人データ」の漏えいについて責任を問われる可能性がある。
- 問13 全期間固定金利型住宅ローンは、短期の固定金利期間選択型住宅ローンよりも通常は適用金利が高めとなるため、将来の金利動向にかかわらず総返済額は常に多くなる。
- 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 一般的に、借入額が少ない場合には、将来の金利上昇により支払額が増加しても増加分が比較的少なく済むため、変動金利型住宅ローンを検討する余地がある。
- 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借入額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 ライフプラン上、将来住宅ローン借入者の転職・独立などで資金余裕度が厳しくなることが想定される場合、できるだけ固定金利期間が長めの住宅ローンを選択することが望ましい。

- 問 18 フラット 35（買取型）は、新機構団信と新3大疾病付機構団信の2種類から選ぶことができ、団信特約料は金利とは別に支払う必要がある。
- 問 19 繰上返済には繰上返済手数料が必要となる場合があるが、繰上返済をこまめに行う希望のある者は、その手数料にも注意して住宅ローンを選ぶことが必要である。
- 問 20 住宅ローンにおける「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住宅ローンの適用金利が上昇し、固定金利期間終了後の金利変更時に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を抑えることができる。
- 問 22 返済期間の途中で「期間短縮型」の繰上返済をする場合、その利息軽減効果を当初の返済期間の長短で比べると、借入時からの経過年数が同じであるとき、当初の返済期間が長いほうがその効果が小さくなる。
- 問 23 金利の低い住宅ローンへの借換えにより、その商品が借換え前の住宅ローン商品より将来的に金利上昇リスクが高まるような場合、確実に総返済額を抑えられるとは限らない。
- 問 24 住宅ローンの借換えに際し、借換えメリットの有無を検証する場合、保証料・事務手数料・印紙代・登記費用などの諸費用まで考慮する必要はない。
- 問 25 居住用財産の譲渡に関する特例措置において、住宅の所有期間が10年を超え、かつ、居住期間が10年以上の住宅を譲渡する場合、「3,000万円の特別控除」と「買換え特例」は選択適用となる。
- 問 26 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度を利用する場合、住宅取得等資金の贈与額のうち非課税となるのは、贈与者が複数であっても特別控除額の限度額2,500万円までである。

- 問 27 住宅ローン控除は、住宅ローン借入者が勤務先からの転勤命令等のやむを得ない事由により家族とともに転居する場合でも、適用期間が延長されることはない。
- 問 28 既存住宅の購入に併せてリフォームを行う場合、リフォーム費用と住宅購入費用を併せて借り入れることのできるリフォーム一体型ローンがあるが、住宅金融支援機構の「フラット 35 リノベ」は返済期間が最長 35 年となっている。
- 問 29 妻の単独名義で住宅ローンを借り、夫が連帯保証人として収入合算をする場合、夫婦ともに住宅ローン控除を受けることができる。
- 問 30 フラット 35（買取型）は、定期借地権の取得費として保証金を融資の対象としているが、権利金は融資の対象としていない。

（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〕174～179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1,953万円として、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 82,825 円 ② 92,400 円 ③ 105,975 円

問32 10年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 82,788 円 ② 92,611 円 ③ 103,079 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 25 % ② 22 % ③ 20 %

(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 500 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 3,700 万円 ③ 4,000 万円

（計算メモ欄）

問 35 2022 年 1 月に、住宅ローンを借り入れ、かつ、新築の認定長期優良住宅に入居したE夫さんは、2022 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 23 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 5%を乗じた額は、97,500 円を上回るものとする。

- ① 5.9 万円 ② 6.9 万円 ③ 7.9 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 2,200万円
 (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 6,822円 ② 7,164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。

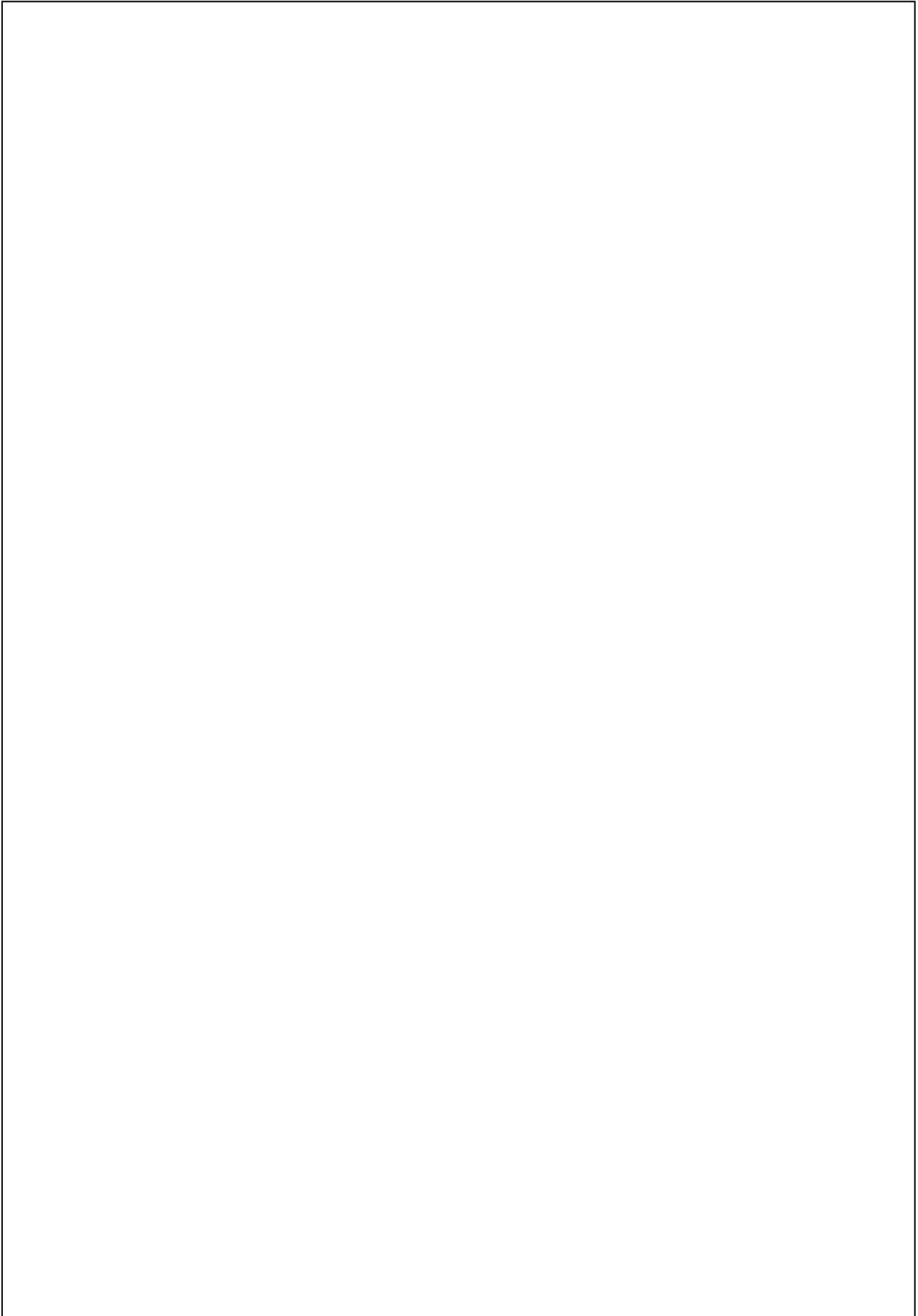
- ① 123,314円 ② 108,300円 ③ 103,377円

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	-	-	-	-	-	22,000,000
1	1	2.475%	41,265	45,375		86,640	21,958,735
1	2	2.475%	41,351	45,289		86,640	21,917,384
(途中省略)							
3	35	4.200%	12,640	74,000		86,640	21,130,390
3	36	4.200%	12,684	73,956		86,640	21,117,706
4	37	4.700%	3,929	82,711		86,640	21,113,777
4	38	4.700%	3,945	82,695		86,640	21,109,832
4	39	4.700%	3,960	82,680		86,640	21,105,872
4	40	4.700%	3,976	82,664		86,640	21,101,896
4	41	4.700%	3,991	82,649		86,640	21,097,905
4	42	4.700%	4,007	82,633		86,640	21,093,898
4	43	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
4	44	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
4	45	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
4	46	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
4	47	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
4	48	5.000%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	49	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	50	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	51	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	52	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	53	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	54	5.200%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	55	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	56	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	57	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	58	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	59	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
5	60	5.100%	0	86,640		86,640	21,093,898
6	61	5.000%	(省略)	(省略)		86,640	(省略)
(以下省略)							

（計算メモ欄）



問 38 下表は、借入額 2,000 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 66 回目の返済とともに約 100 万円（1,027,573 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。

- ① 774,400 円 ② 784,600 円 ③ 794,700 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	-	-	-	-	20,000,000
(途中省略)					
62	3.000%	52,220	42,622	94,842	16,996,769
63	3.000%	52,351	42,491	94,842	16,944,418
64	3.000%	52,481	42,361	94,842	16,891,937
65	3.000%	52,613	42,229	94,842	16,839,324
66	3.000%	52,744	42,098	94,842	16,786,580
67	3.000%	52,876	41,966	94,842	16,733,704
68	3.000%	53,008	41,834	94,842	16,680,696
69	3.000%	53,141	41,701	94,842	16,627,555
70	3.000%	53,274	41,568	94,842	16,574,281
71	3.000%	53,407	41,435	94,842	16,520,874
72	3.000%	53,540	41,302	94,842	16,467,334
73	3.000%	53,674	41,168	94,842	16,413,660
74	3.000%	53,808	41,034	94,842	16,359,852
75	3.000%	53,943	40,899	94,842	16,305,909
76	3.000%	54,078	40,764	94,842	16,251,831
77	3.000%	54,213	40,629	94,842	16,197,618
78	3.000%	54,348	40,494	94,842	16,143,270
79	3.000%	54,484	40,358	94,842	16,088,786
80	3.000%	54,621	40,221	94,842	16,034,165
81	3.000%	54,757	40,085	94,842	15,979,408
82	3.000%	54,894	39,948	94,842	15,924,514
83	3.000%	55,031	39,811	94,842	15,869,483
84	3.000%	55,169	39,673	94,842	15,814,314
85	3.000%	55,307	39,535	94,842	15,759,007
86	3.000%	55,445	39,397	94,842	15,703,562
87	3.000%	55,584	39,258	94,842	15,647,978
88	3.000%	55,723	39,119	94,842	15,592,255
89	3.000%	55,862	38,980	94,842	15,536,393
90	3.000%	56,002	38,840	94,842	15,480,391
(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 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 156 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（100 円未満四捨五入）で求めよ。

- ① 112,200 円 ② 115,200 円 ③ 117,500 円

問 40 問 39 により求めた毎月返済額を基に、軽減される利息の合計額を概算で求めよ。

- ① 約 28.4 万円 ② 約 25.1 万円 ③ 約 22.1 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	-	-	-	-	25,000,000
(途中省略)					
154	3.000%	111,578	27,071	138,649	10,717,143
155	3.000%	111,857	26,792	138,649	10,605,286
156	3.000%	112,136	26,513	138,649	10,493,150
157	3.000%	112,417	26,232	138,649	10,380,733
158	3.000%	112,698	25,951	138,649	10,268,035
159	3.000%	112,979	25,670	138,649	10,155,056
160	3.000%	113,262	25,387	138,649	10,041,794
161	3.000%	113,545	25,104	138,649	9,928,249
162	3.000%	113,829	24,820	138,649	9,814,420
163	3.000%	114,113	24,536	138,649	9,700,307
164	3.000%	114,399	24,250	138,649	9,585,908
165	3.000%	114,685	23,964	138,649	9,471,223
166	3.000%	114,971	23,678	138,649	9,356,252
167	3.000%	115,259	23,390	138,649	9,240,993
168	3.000%	115,547	23,102	138,649	9,125,446
169	3.000%	115,836	22,813	138,649	9,009,610
170	3.000%	116,125	22,524	138,649	8,893,485
171	3.000%	116,416	22,233	138,649	8,777,069
172	3.000%	116,707	21,942	138,649	8,660,362
173	3.000%	116,999	21,650	138,649	8,543,363
174	3.000%	117,291	21,358	138,649	8,426,072
175	3.000%	117,584	21,065	138,649	8,308,488
176	3.000%	117,878	20,771	138,649	8,190,610
177	3.000%	118,173	20,476	138,649	8,072,437
178	3.000%	118,468	20,181	138,649	7,953,969
179	3.000%	118,765	19,884	138,649	7,835,204
180	3.000%	119,061	19,588	138,649	7,716,143
181	3.000%	119,359	19,290	138,649	7,596,784
182	3.000%	119,658	18,991	138,649	7,477,126
(以下省略)					

(計算メモ欄)

