

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 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 一般的に、フラット35の融資を受けるために必要な適合証明書は、検査機関または適合証明技術者(中古住宅のみ)へ物件検査の申請を行い、検査に合格すると交付される。
- 問2 フラット35(買取型)には、一定の条件のもと、借入金利を一定期間引き下げることにより、子育て世帯や地方移住者の住宅取得を支援するものがある。
- 問3 フラット35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決定される。
- 問4 元利均等返済は、全期間固定金利型であれば返済終了まで返済額は変わらず、毎月の返済額が一定なので返済計画が立てやすいが、同じ返済条件であれば元金均等返済よりも総返済額が多くなる。
- 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、刑事及び行政上の責任の発生等が生じることはあるが、民事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変動金利について現在の低金利水準のみを説明し、将来の金利上昇により返済額が増加するリスクを説明しなかった場合、消費者契約法に定める「不利益事実の不告知」に該当する可能性がある。
- 問7 住宅ローンアドバイザーが、顧客に対して住宅ローンの貸付条件の説明をするときは、わかりやすい説明文書を提示すれば事後に内容を確認できるので、口頭での説明は省略してもかまわない。
- 問8 顧客が住宅ローンの選択に迷っている場合には、住宅ローンの専門家である住宅ローンアドバイザーが、責任をもって顧客に代わり住宅ローンを選択・決定をするべきである。

- 問9 生存する個人に関する情報であって、氏名のようなそれ自体で特定の個人を識別できる情報でなければ、個人情報保護法でいう「個人情報」には一切該当しない。
- 問10 個人情報保護法上の「要配慮個人情報」とは、本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実その他本人に対する不当な差別、偏見その他の不利益が生じないように、その取扱いに特に配慮を要するものとして政令で定める記述等が含まれる個人情報のことである。
- 問11 個人情報保護法上、合併などによる事業の承継に伴い、事業承継先に対し「個人データ」が提供される場合、第三者提供にあたらなため、あらかじめ本人の同意を得る必要はない。
- 問12 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、本人から「保有個人データ」の内容が事実でないという理由によって、訂正、追加または削除を求められた場合は、その求めに応じなければならない。ただし、「個人の評価にかかわる情報」は「事実」でないため、その求めに応じる必要はない。
- 問13 返済期間が同一条件の場合、全期間固定金利型の住宅ローンは、一般的に変動金利型の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の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の固定金利期間終了後に変動金利型を選択する場合、その変動金利型を選択した後に金利が変動すると未払利息が発生する可能性がある。
- 問15 一般的に、借入額が少ない場合や短い期間で返済が可能な場合は、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も検討の余地がある。
- 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 住宅ローンアドバイザーは、顧客に転職や独立をする予定がある場合、収入面が変動する可能性があることや転職直後の借換えが難しいことから、できるだけ変動金利型住宅ローンを提案することが望ましい。

- 問 18 フラット 35（買取型）で利用できる「新機構団信」の団信特約料は、住宅ローンとは別に年払いするタイプである。
- 問 19 住宅ローンの繰上返済手数料は、インターネットを利用して手続きをする場合に無料としている金融機関がある。
- 問 20 住宅ローンの固定金利期間終了時に適用金利が上昇する場合、毎月返済額の増加を抑えるためには、金利変更時に「期間短縮型」の繰上返済を行うことが最も有効である。
- 問 21 「返済額軽減型」の繰上返済において、返済時期が早いほど、また金利が高いほど利息軽減効果が大きくなるという特徴は、「期間短縮型」の繰上返済においても同様である。
- 問 22 同一条件の住宅ローンにおいて、一部繰上返済について「期間短縮型」と「返済額軽減型」の利息軽減効果を比較する場合、「期間短縮型」のほうが効果が大きい。
- 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）で過去に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に借換えを行う場合、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 居住用の住宅を売却する場合、一定要件に該当すれば、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除することができるが、親子や夫婦間など特別関係者へ売却する場合は控除することができない。
- 問 26 相続時精算課税制度における贈与者の要件は、原則として贈与をした年の 1 月 1 日において 65 歳以上の親または祖父母である。

- 問 27 金融機関からの借入金でも、償還期間が10年以上でなければ、住宅ローン控除を受けることはできない。
- 問 28 一般的に、多くの民間金融機関で本審査の前に事前審査を行っているが、事前審査が承認されれば、本審査で不承認となることは一切ない。
- 問 29 夫婦がそれぞれの名義で住宅ローンを借りる場合、一定の要件を満たせば、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権利金を融資の対象としているが、前払賃料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1,826万円として、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。

- ① 105,975 円 ② 92,400 円 ③ 82,825 円

問32 10年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 92,377 円 ② 101,270 円 ③ 110,656 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 22 % ② 24 % ③ 27 %

(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 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 4,000 万円 ② 4,200 万円 ③ 4,500 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 2,500 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 6.5 万円 ② 5.5 万円 ③ 4.5 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 2,000万円
 (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。

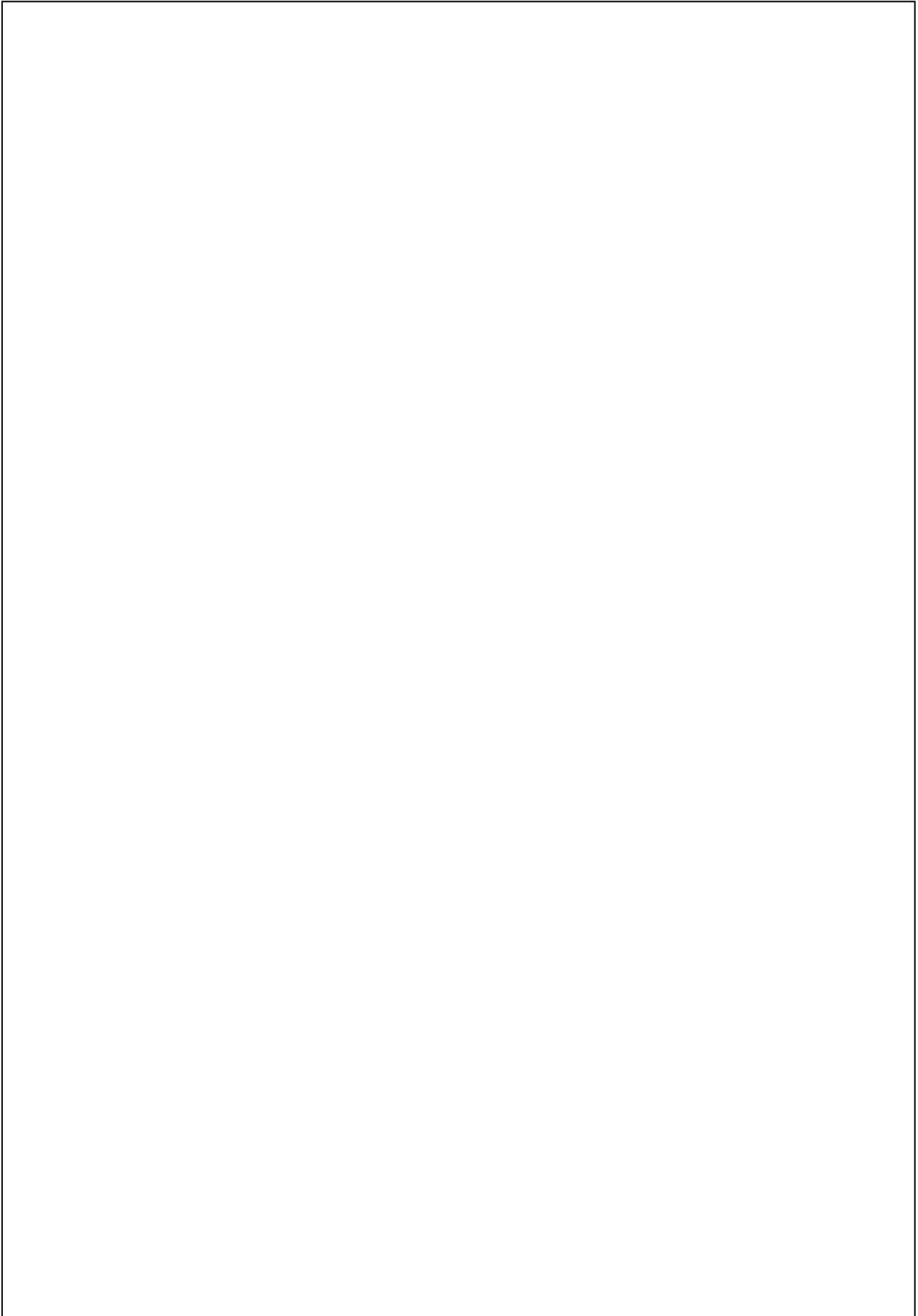
- ① 112,104円 ② 103,377円 ③ 98,455円

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	-	-	-	-	-	20,000,000
1	1	2.475%	37,514	41,250		78,764	19,962,486
1	2	2.475%	37,592	41,172		78,764	19,924,894
(途中省略)							
3	35	4.200%	11,491	67,273		78,764	19,209,430
3	36	4.200%	11,531	67,233		78,764	19,197,899
4	37	4.700%	3,573	75,191		78,764	19,194,326
4	38	4.700%	3,587	75,177		78,764	19,190,739
4	39	4.700%	3,601	75,163		78,764	19,187,138
4	40	4.700%	3,615	75,149		78,764	19,183,523
4	41	4.700%	3,629	75,135		78,764	19,179,894
4	42	4.700%	3,643	75,121		78,764	19,176,251
4	43	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	44	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	45	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	46	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	47	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
4	48	5.000%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	49	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	50	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	51	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	52	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	53	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	54	5.200%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	55	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	56	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	57	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	58	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	59	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
5	60	5.100%	0	78,764		78,764	19,176,251
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 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 62 回目の返済とともに約 100 万円（1,017,361 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。

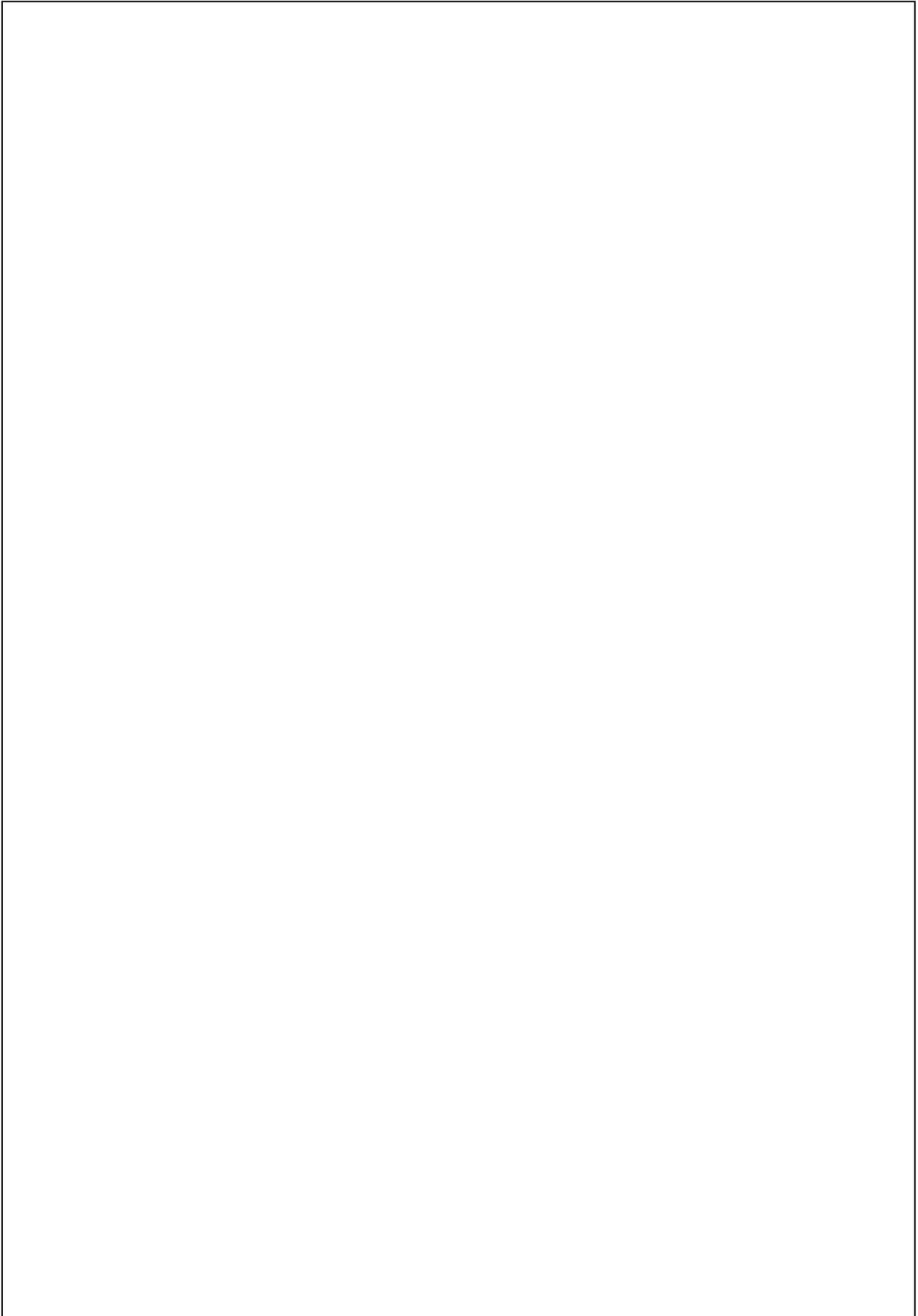
- ① 774,400 円 ② 784,600 円 ③ 794,700 円

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)					
58	3.000%	51,701	43,141	94,842	17,204,869
59	3.000%	51,830	43,012	94,842	17,153,039
60	3.000%	51,960	42,882	94,842	17,101,079
61	3.000%	52,090	42,752	94,842	17,048,989
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
(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 144 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 25.1 万円 ② 約 28.4 万円 ③ 約 31.1 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)					
142	3.000%	108,284	30,365	138,649	12,037,862
143	3.000%	108,555	30,094	138,649	11,929,307
144	3.000%	108,826	29,823	138,649	11,820,481
145	3.000%	109,098	29,551	138,649	11,711,383
146	3.000%	109,371	29,278	138,649	11,602,012
147	3.000%	109,644	29,005	138,649	11,492,368
148	3.000%	109,919	28,730	138,649	11,382,449
149	3.000%	110,193	28,456	138,649	11,272,256
150	3.000%	110,469	28,180	138,649	11,161,787
151	3.000%	110,745	27,904	138,649	11,051,042
152	3.000%	111,022	27,627	138,649	10,940,020
153	3.000%	111,299	27,350	138,649	10,828,721
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
(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.