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 フラット 35（買取型）は、保証料、連帯保証人とも不要で、繰上返済手数料が無料である。
- 問2 フラット 35（買取型）で利用する新機構団信の特約料は、当初の住宅ローン借入額に対して一定の料率を掛けて算出されるものであり、金利には含まれず、1年目から口座振替またはクレジットカード払いにより支払う。
- 問3 変動金利型住宅ローンの金利は、一般的に短期金利に連動しているが、固定金利期間選択型住宅ローンの金利も、固定期間の長短にかかわらず、短期金利に連動する傾向が強い。
- 問4 住宅ローンの借入額、金利、返済期間、返済回数が同一条件の場合、元金均等返済は元利均等返済と比較して総支払利息が少なくなる。
- 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 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、消費者契約法で定める「不利益事実の不告知」に該当することは一切ない。
- 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等を説明する場合、口頭及び文書で説明する必要がある。
- 問8 金融機関に提出する顧客の書類には、借入希望額、既往の借入額、年収等の事項について正確に記入する必要があるため、住宅ローンアドバイザーが住宅ローンの専門家として責任をもってこれらを記載しなければならない。

- 問9 メールアドレスについて、例えば example 社に所属する山田太郎のメールアドレスであることが分かるような場合（Yamada_Taro@example.com）は、特定の個人を識別できるので、個人情報保護法上の「個人情報」に該当する。
- 問10 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、オプトアウトの手続きをとれば、本人の同意がなくても第三者に要配慮個人情報を含む個人データを提供することができる。
- 問11 グループ企業間での利用のように、個人情報保護法上の「個人データ」をあらかじめ範囲を定めた特定の者との間で共同利用する場合、必要事項をあらかじめ本人に通知または容易に知り得る状態にしておけば、特定の者への提供は第三者提供にあたらぬ。
- 問12 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、本人または第三者の生命、身体、財産などの権利利益を害するおそれがある場合は、「保有個人データ」を開示しないことができる。
- 問13 近年の金利水準が大きく変動していない中で、住宅ローンの返済期間が同一の場合、全期間固定金利型や10年以上の固定金利期間選択型住宅ローンは、変動金利型住宅ローンよりも通常は当初の適用金利が高めに設定されている。
- 問14 固定金利期間選択型住宅ローンは、固定金利期間終了後に変動金利型を選択した場合、その変動金利型を選択した後に金利変動が生じてても未払利息が発生することはない。
- 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享受できる住宅ローン商品といえる。
- 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、全期間固定金利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 金利タイプや返済期間、金利引下げ幅などが異なる住宅ローンを比較する場合、対象となる住宅ローンの総返済額の試算による比較を行うことが必要である。

- 問 18 一般的に、団体信用生命保険の保険金額は借入残高となるため、借入残高が減少すれば保険金額も減少する。
- 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場合、元金 10 万円以上から可能である。
- 問 20 住宅ローンにおける「期間短縮型」の繰上返済は、繰上返済する金額のすべてを元金の返済にあてることで返済期間が短縮されるが、短縮される期間分の利息を軽減できるわけではない。
- 問 21 「返済額軽減型」の繰上返済は、繰上返済する額がすべて利息の返済にあてられ、残りの返済期間の毎月の返済額を減らす仕組みである。
- 問 22 住宅ローンアドバイザーは、住宅ローンの繰上返済を検討する顧客に対して、利息軽減効果だけに絞ってアドバイスをすることが大切である。
- 問 23 変動金利型や短期の固定金利期間選択型の将来の金利上昇リスクを回避する方法の 1 つに、金利の低いうちに全期間固定金利型へ借換えする方法がある。
- 問 24 住宅ローンの借換えは、毎月の返済額を抑える効果を期待するものであるから、借換えメリットの有無を検証する場合、金利上昇リスクや総返済額を考慮する必要はない。
- 問 25 居住用財産の売却益が発生する場合、長期譲渡所得の区分で所有期間が 10 年超の居住用財産の売却に限り、一定の要件のもと、譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除することができる。
- 問 26 相続時精算課税制度において、特別控除額の限度額を超えた場合、その超えた部分に定率 20% を乗じた金額が贈与税額になる。

- 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、適用期間が延長される。
- 問 28 新築マンションなど売買契約から引渡しまでの期間が長い場合でも、売買契約時に融資の承認を得ている住宅ローンはすでに決定されているため、別の商品を再検討して申込みすることは一切できない。
- 問 29 夫名義で住宅ローンを組み、妻が連帯保証人として収入合算する場合、妻も原則として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、保証金、前払賃料を融資の対象としているが、敷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1,646万円として、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。

- ① 105,920 円 ② 113,673 円 ③ 121,755 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 27 % ③ 30 %

(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 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 3,900 万円 ② 4,100 万円 ③ 4,400 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 2,300 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 3.1 万円 ② 4.1 万円 ③ 5.1 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)		(B)	(省略)
(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.

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 58 回目の返済とともに約 100 万円 (1,007,251 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)					
54	3.000%	51,187	43,655	94,842	17,410,901
55	3.000%	51,315	43,527	94,842	17,359,586
56	3.000%	51,444	43,398	94,842	17,308,142
57	3.000%	51,572	43,270	94,842	17,256,570
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
(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 132 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)					
130	3.000%	105,088	33,561	138,649	13,319,598
131	3.000%	105,351	33,298	138,649	13,214,247
132	3.000%	105,614	33,035	138,649	13,108,633
133	3.000%	105,878	32,771	138,649	13,002,755
134	3.000%	106,143	32,506	138,649	12,896,612
135	3.000%	106,408	32,241	138,649	12,790,204
136	3.000%	106,674	31,975	138,649	12,683,530
137	3.000%	106,941	31,708	138,649	12,576,589
138	3.000%	107,208	31,441	138,649	12,469,381
139	3.000%	107,476	31,173	138,649	12,361,905
140	3.000%	107,745	30,904	138,649	12,254,160
141	3.000%	108,014	30,635	138,649	12,146,146
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
(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.