

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、2023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、顔写真付きの本人確認書類、筆記用具、腕時計、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）の新規借入における返済期間の下限は 15 年以上であるが、申込本人または連帯債務者が満 60 歳以上の場合は 10 年以上である。
- 問 2 フラット 35（買取型）の借換融資における借入限度額は、100 万円以上 8,000 万円以下で、「住宅金融支援機構が行う担保評価額の 200%」または「借換えの対象となる住宅ローンの借入残高」のいずれか高い額までとなっている。
- 問 3 「つなぎ融資」とは、住宅ローンの融資実行までの間に一時的に借りるローンであることから、一般的に抵当権が設定されず、通常の住宅ローンより金利が低いことが多い。
- 問 4 元金均等返済は、毎月一定の元金に残元金に対する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 社内におけるコンプライアンスを強化し過ぎると、社員の士気の低下を招くことになるため、法令のみの順守にとどめてもかまわない。
- 問 6 事業者の一定の行為により消費者が誤認または困惑した場合、消費者は「消費者契約法」に基づき、契約の申込みまたはその承諾の意思表示を取り消すことができる。
- 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、必要最小限の情報のみにとどめるべきであり、学歴等の業務に不必要な事項を取得してはならない。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーが顧客にアドバイスを行う場合、顧客の希望を最優先すれば、住宅ローンの返済額と顧客の返済能力が適合していることをあまり意識する必要はない。

- 問 9 個人情報保護法上の「個人情報」は、紙情報であるか電子情報であるか、公表されているか否かは問わない。
- 問 10 個人情報取扱事業者は、個人情報保護法上の「保有個人データ」に関し、利用目的、第三者提供や共同利用に関することは公表する必要があるが、相談窓口については公表しなくてもよい。
- 問 11 宅配事業者に配送を委託するなど利用目的の達成に必要な範囲内で個人情報保護法上の「個人データ」の取扱いを委託する場合、委託先事業者（受託者）への委託は第三者提供にあたらない。
- 問 12 個人情報取扱事業者は、本人から個人情報保護法上の「保有個人データ」の開示を求められた場合、当該「個人情報取扱事業者」の業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがあるときでも、常に開示しなければならない。
- 問 13 将来、金利が上昇して返済額が増加すると支払いが困難になりそうな顧客や、子供の教育資金の準備など計画的な貯蓄が必要な顧客が、金利上昇に伴う返済額の増加リスクを回避するには、全期間固定金利型住宅ローンが適している。
- 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再度、固定金利期間を設定する場合、別途手数料がかかることがある。
- 問 15 変動金利型住宅ローンにおける元利均等返済は、一般的に返済額が 5 年間固定されているため、その間の毎回の返済額に占める元金と利息の内訳については考慮する必要はない。
- 問 16 預金連動型住宅ローンは、預金残高に応じて住宅ローンの実質的な金利負担が変わる仕組みである。
- 問 17 固定金利期間選択型住宅ローンの金利引下げタイプには、一般的に「当初期間引下げタイプ」と「全期間一律引下げタイプ」があるが、金利タイプや返済期間、金利引下げ幅などによって総返済額が異なるため、当初の固定金利だけで判断せず、ケースに応じて試算をして比較すべきである。

- 問 18 団体信用生命保険の保険料は、税法上、生命保険料控除の対象とされている。
- 問 19 住宅ローンの一部繰上返済を行う場合、民間住宅ローンもフラット 35（買取型）も繰上返済手数料が必ず必要となるため、一部繰上返済をこまめに行う希望のある者にとっては、繰上返済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 「期間短縮型」の一部繰上返済は、将来の支払利息を軽減できることから、現在の生活に支障がなければ、家計の予備費を気にせず少しでも多く繰上返済を行うべきである。
- 問 21 「返済額軽減型」の一部繰上返済は、原則として返済期間は短縮せずに毎月の返済額を減らす方法であり、繰上返済する額は元金と利息にあてられる。
- 問 22 「期間短縮型」の一部繰上返済を行う場合、借り入れている住宅ローンの金利が低いほど、また、残りの返済期間が短いほど利息軽減効果は小さくなる。
- 問 23 固定金利期間終了時の一部繰上返済において、繰上返済用の余裕資金が手元にある場合、金利上昇に伴う毎月の返済額がさほど増加しなければ返済額軽減型、一方、毎月の返済額の増加が大きいなら期間短縮型と、柔軟に検討することが適切である。
- 問 24 住宅ローン融資物件を賃貸に出す場合、事前に借入先金融機関の承諾を得たうえでも収益物件とみなされるため、一般的に住宅ローンとしての借換えは困難となる可能性が高い。
- 問 25 居住用財産を買換え等で譲渡したことにより生じた損失を他の各種所得の金額と損益通算できる特例を受けるためには、合計所得金額が 3,000 万円以下であることが要件の一つとなっている。
- 問 26 相続時精算課税制度による自己居住用の住宅取得等資金の贈与を利用する場合、受贈者は原則として、贈与を受けた年の 12 月 31 日までに居住を開始しなければならない。

- 問 27 住宅ローン控除制度における床面積の判断基準について、マンションの場合は階段や通路など共同で使用している部分（共有部分）は床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断する。
- 問 28 一般的に、ローン条項には「解除条件型」と「解除権留保型」の 2 つの形態があり、「解除条件型」とは、一定の期日までに融資承認を得られない場合には売買契約が自動的に解除となる形態のことである。
- 問 29 夫婦が共有して住宅を購入し、夫婦ともに住宅ローン控除を受ける場合、返済途中で妻が仕事を辞め、所得税を支払わなくなったとしても、妻の分の住宅ローン控除の適用は継続する。
- 問 30 二世帯住宅で親子ペアローンを組む場合、親子それぞれが住宅ローン控除を受けることは一切できない。

（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〕176～181 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 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 2023 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、2023 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 17 万円、住民税額が 27 万円、年末の借入残高を 3,100 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 3.7 万円 ② 4.7 万円 ③ 5.7 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 回目以降に適用金利が年 5.0%に変更となり、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 58 回目の返済とともに約 100 万円（1,025,989 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。

- ① 816,000 円 ② 823,000 円 ③ 831,000 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)					
54	3.000%	76,781	65,482	142,263	26,116,369
55	3.000%	76,973	65,290	142,263	26,039,396
56	3.000%	77,165	65,098	142,263	25,962,231
57	3.000%	77,358	64,905	142,263	25,884,873
58	3.000%	77,551	64,712	142,263	25,807,322
59	3.000%	77,745	64,518	142,263	25,729,577
60	3.000%	77,940	64,323	142,263	25,651,637
61	3.000%	78,134	64,129	142,263	25,573,503
62	3.000%	78,330	63,933	142,263	25,495,173
63	3.000%	78,526	63,737	142,263	25,416,647
64	3.000%	78,722	63,541	142,263	25,337,925
65	3.000%	78,919	63,344	142,263	25,259,006
66	3.000%	79,116	63,147	142,263	25,179,890
67	3.000%	79,314	62,949	142,263	25,100,576
68	3.000%	79,512	62,751	142,263	25,021,064
69	3.000%	79,711	62,552	142,263	24,941,353
70	3.000%	79,910	62,353	142,263	24,861,443
71	3.000%	80,110	62,153	142,263	24,781,333
72	3.000%	80,310	61,953	142,263	24,701,023
73	3.000%	80,511	61,752	142,263	24,620,512
74	3.000%	80,712	61,551	142,263	24,539,800
75	3.000%	80,914	61,349	142,263	24,458,886
76	3.000%	81,116	61,147	142,263	24,377,770
77	3.000%	81,319	60,944	142,263	24,296,451
78	3.000%	81,522	60,741	142,263	24,214,929
79	3.000%	81,726	60,537	142,263	24,133,203
80	3.000%	81,930	60,333	142,263	24,051,273
81	3.000%	82,135	60,128	142,263	23,969,138
82	3.000%	82,341	59,922	142,263	23,886,797
(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 144 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（100 円未満四捨五入）で求めよ。

- ① 95,700 円 ② 98,100 円 ③ 99,400 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 29.6 万円 ② 約 22.6 万円 ③ 約 16.4 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）					
142	3.000%	61,006	44,395	105,401	17,697,330
143	3.000%	61,158	44,243	105,401	17,636,172
144	3.000%	61,311	44,090	105,401	17,574,861
145	3.000%	61,464	43,937	105,401	17,513,397
146	3.000%	61,618	43,783	105,401	17,451,779
147	3.000%	61,772	43,629	105,401	17,390,007
148	3.000%	61,926	43,475	105,401	17,328,081
149	3.000%	62,081	43,320	105,401	17,266,000
150	3.000%	62,236	43,165	105,401	17,203,764
151	3.000%	62,392	43,009	105,401	17,141,372
152	3.000%	62,548	42,853	105,401	17,078,824
153	3.000%	62,704	42,697	105,401	17,016,120
154	3.000%	62,861	42,540	105,401	16,953,259
155	3.000%	63,018	42,383	105,401	16,890,241
156	3.000%	63,176	42,225	105,401	16,827,065
157	3.000%	63,334	42,067	105,401	16,763,731
158	3.000%	63,492	41,909	105,401	16,700,239
159	3.000%	63,651	41,750	105,401	16,636,588
160	3.000%	63,810	41,591	105,401	16,572,778
161	3.000%	63,970	41,431	105,401	16,508,808
162	3.000%	64,129	41,272	105,401	16,444,679
163	3.000%	64,290	41,111	105,401	16,380,389
164	3.000%	64,451	40,950	105,401	16,315,938
165	3.000%	64,612	40,789	105,401	16,251,326
166	3.000%	64,773	40,628	105,401	16,186,553
167	3.000%	64,935	40,466	105,401	16,121,618
168	3.000%	65,097	40,304	105,401	16,056,521
169	3.000%	65,260	40,141	105,401	15,991,261
170	3.000%	65,423	39,978	105,401	15,925,838
（以下省略）					

（計算メモ欄）