

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、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)の返済方法には、元利均等返済と元金均等返済があり、いずれかを選択することができる。
- 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」のいずれか低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高いことが多い。
- 問4 元金均等返済は、返済が進むにつれて元金返済部分が次第に増えていく仕組みである。
- 問5 コンプライアンスは、法令や社内ルールを守ることが重要なので、一度定めた社内ルールは、点検や見直しをする必要はない。
- 問6 金融機関の職員である住宅ローンアドバイザーが顧客との契約の重要事項等について、利益となる事実だけを告げ、不利益となる事実を故意に告げないことにより、消費者が誤認し、金銭消費貸借契約を締結した場合、消費者契約法により消費者はその契約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、顧客の個人情報について、正確な内容を保つ必要があるが、最新の内容を保つ必要はない。
- 問8 住宅ローンにおける適合性の原則とは、「返済額と返済能力が適合していること」であり、住宅ローンアドバイザーは、常にこれを意識して顧客にアドバイスする必要がある。

- 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を問わないが、公表されている情報は「個人情報」に該当しない。
- 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、できる限り具体的に利用目的を特定し、本人に通知および公表しなくてはならない。
- 問 11 百貨店が商品配送のため個人データの取扱いを外部の宅配事業者へ委託する場合、個人情報保護法上の「個人データ」の提供は、第三者提供の例外として本人の同意がなくても行える。
- 問 12 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、刑法など他の法令に違反することとなる場合、「保有個人データ」を開示しないことができる。
- 問 13 全期間固定金利型住宅ローンで、元利均等返済を選択した場合、毎月の返済額も変わらず、長期的に家計管理がしやすい。
- 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、手数料は一切かからない。
- 問 15 変動金利型住宅ローンを選択する場合、金利上昇により返済額が増えるリスクがあることを認識し、毎回の返済額に占める元金と利息の内訳だけでなく、金利の動向にも注意を払う必要がある。
- 問 16 預金連動型住宅ローンは、指定された預金口座の残高に応じて住宅ローンの金利負担が変わる仕組みであり、住宅ローン借入額まで預金残高が増えると実質的に金利負担がなくなる商品がある。
- 問 17 住宅金融支援機構のフラット 35 において、「金利引継特約付きフラット 35」は、金利上昇局面では売主が低金利で組んだ住宅ローンを購入者がそのまま利用することができるというメリットがあり、すべての金融機関で取り扱われている。

- 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ない。
- 問 19 一部繰上返済手数料は、金融機関や商品、金利タイプによってさまざまであり、同じ金融機関でも繰上返済額や手続き方法によって異なる場合がある。
- 問 20 固定金利期間選択型住宅ローンの固定金利期間終了時に、適用金利が上昇し、毎月の返済額が増加する場合には、「期間短縮型」の一部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 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変えずに毎月の返済額を減らす方法であり、繰上返済した額はすべて利息の返済にあてられる。
- 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高いほど、また、残りの返済期間が短いほど利息軽減効果は大きくなる。
- 問 23 金融機関の借換え審査においては、実際の適用金利とは別に審査用金利が設定されている場合があるため、現在借り入れしている住宅ローンの金利より低い金利の住宅ローンに借り換える場合であっても、借換えが難しくなることがある。
- 問 24 当初は自己居住用だったが、転勤や結婚などにより転居し、借入先金融機関の承諾を得て賃貸に出した場合、収益物件とみなされても、住宅ローンとしての借換えに一切問題はない。
- 問 25 居住用財産の買換え等で売却損が発生した場合に譲渡損失の特例を受けるためには、買換資産を取得した年の年末等において買換資産に係る住宅借入金等があることなどが要件となっている。
- 問 26 相続時精算課税制度による住宅取得等資金の贈与を利用する場合、自己居住用の家屋を取得する資金の贈与には適用されるが、自己居住用の家屋を一定の増改築する資金の贈与には一切適用されない。

- 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、戸建住宅の場合は登記簿上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、「解除権留保型」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 住宅ローンを借り換える場合、新しい住宅ローンが当初の住宅ローンの返済のためのものであることが明らかであること、かつ、新しい住宅ローンが10年以上の償還期間であることなど一定の要件を満たせば、住宅ローン控除の対象となる。
- 問 30 親子ペアローンなど親子による住宅ローンの返済は、資金調達の選択肢が増えるメリットがある反面、一方の借入者の退職等による収入減や死亡により返済計画の前提が崩れるリスクもある。

（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〕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1,676万円として、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 66,260 円      ② 73,920 円      ③ 84,780 円

問32 5年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 101,566 円      ② 92,951 円      ③ 84,789 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 20 %      ② 22 %      ③ 25 %

(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 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 3,100 万円      ③ 2,800 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 3,000 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 4 万円      ② 5 万円      ③ 6 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 2,700万円  
 (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。

- ① 127,991円 ② 132,915円 ③ 151,340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	-	-	-	-	-	27,000,000
1	1	2.475%	50,645	55,687		106,332	26,949,355
1	2	2.475%	50,749	55,583		106,332	26,898,606
(途中省略)							
3	35	4.200%	15,514	90,818		106,332	25,932,714
3	36	4.200%	15,568	90,764		106,332	25,917,146
4	37	4.700%	4,824	101,508		106,332	25,912,322
4	38	4.700%	4,843	101,489		106,332	25,907,479
4	39	4.700%	4,862	101,470		106,332	25,902,617
4	40	4.700%	4,881	101,451		106,332	25,897,736
4	41	4.700%	4,900	101,432		106,332	25,892,836
4	42	4.700%	4,919	101,413		106,332	25,887,917
4	43	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	44	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	45	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	46	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	47	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
4	48	5.000%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	49	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	50	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	51	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	52	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	53	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	54	5.200%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	55	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	56	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	57	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	58	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	59	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
5	60	5.100%	0	106,332		106,332	25,887,917
6	61	5.000%	(省略)	(省略)		106,332	(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 61 回目の返済とともに約 100 万円 (1,033,703 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)					
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
83	3.000%	82,547	59,716	142,263	23,804,250
84	3.000%	82,753	59,510	142,263	23,721,497
85	3.000%	82,960	59,303	142,263	23,638,537
(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 240 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)					
238	3.000%	77,530	27,871	105,401	11,071,007
239	3.000%	77,724	27,677	105,401	10,993,283
240	3.000%	77,918	27,483	105,401	10,915,365
241	3.000%	78,113	27,288	105,401	10,837,252
242	3.000%	78,308	27,093	105,401	10,758,944
243	3.000%	78,504	26,897	105,401	10,680,440
244	3.000%	78,700	26,701	105,401	10,601,740
245	3.000%	78,897	26,504	105,401	10,522,843
246	3.000%	79,094	26,307	105,401	10,443,749
247	3.000%	79,292	26,109	105,401	10,364,457
248	3.000%	79,490	25,911	105,401	10,284,967
249	3.000%	79,689	25,712	105,401	10,205,278
250	3.000%	79,888	25,513	105,401	10,125,390
251	3.000%	80,088	25,313	105,401	10,045,302
252	3.000%	80,288	25,113	105,401	9,965,014
253	3.000%	80,489	24,912	105,401	9,884,525
254	3.000%	80,690	24,711	105,401	9,803,835
255	3.000%	80,892	24,509	105,401	9,722,943
256	3.000%	81,094	24,307	105,401	9,641,849
257	3.000%	81,297	24,104	105,401	9,560,552
258	3.000%	81,500	23,901	105,401	9,479,052
259	3.000%	81,704	23,697	105,401	9,397,348
260	3.000%	81,908	23,493	105,401	9,315,440
261	3.000%	82,113	23,288	105,401	9,233,327
262	3.000%	82,318	23,083	105,401	9,151,009
263	3.000%	82,524	22,877	105,401	9,068,485
264	3.000%	82,730	22,671	105,401	8,985,755
265	3.000%	82,937	22,464	105,401	8,902,818
266	3.000%	83,144	22,257	105,401	8,819,674
(以下省略)					

（計算メモ欄）

