

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）の適用金利や融資手数料は、取扱金融機関に関係なく一律である。
- 問 2 JA（農業協同組合）の住宅ローンは主に組合員向けであるが、組合費を納めれば一般の世帯でも利用できる場合がある。
- 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る代わりに、通常の住宅ローンより金利が低いことが多い。
- 問 4 全期間固定金利型住宅ローンで元利均等返済や元金均等返済のいずれかを選択した場合でも、毎回の支払い利息の金額は返済が進むにつれて次第に少なくなる。
- 問 5 コンプライアンスとは、経営者や従業員が企業活動を遂行するうえで法令を順守することをいい、社内の諸ルールまで対象としたものではない。
- 問 6 金融機関の職員である住宅ローンアドバイザーが事実ではない情報を告げるにより、消費者が誤認し金銭消費貸借契約を締結した場合でも、消費者は消費者契約法によりその契約を取り消すことが一切できない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、顧客から提出された収入証明書など個人情報を含む書類のうち未使用の書類については、原則として住宅ローン手続き終了後に顧客へ返却しなければならない。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーは、常に住宅ローンにおける「適合性の原則」を意識したうえで、顧客にアドバイスしなければならない。

- 問 9 個人情報保護法およびそのガイドラインによれば、法定開示書類（有価証券報告書等）、新聞、ホームページ等で公にされている特定の個人を認識できる情報であっても「個人情報」に該当する。
- 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、相談窓口などを公表する必要はない。
- 問 11 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病歴や犯罪の経歴などの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 12 個人情報保護法では、個人情報取扱事業者が本人から「保有個人データ」の開示を求められたとき、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場合には、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は、借入申込または融資実行時点で借入当初から完済までの適用金利が確定するため、金利上昇リスクがなく家計管理面で安心感がある。
- 問 14 固定金利期間選択型住宅ローンの検討にあたり、固定金利期間終了後においても金利引下げの優遇が適用される場合があるので、適用される諸条件と引下げ幅を確認した上で試算することが必要である。
- 問 15 変動金利型住宅ローンにおける元利均等返済は、借入後、一般的に毎回の返済額が5年間変わらないため、その間の毎回の返済額に占める元金と利息の内訳も一定である。
- 問 16 預金連動型住宅ローンは、借入期間中に指定された預金口座の残高を取り崩した場合、住宅ローンの金利計算の対象となる借入残高が実質的に増加したものとして計算されるため、毎月返済額が増加する。
- 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」とは、住宅を購入するときに売主の住宅ローンを引き継ぐことができる債務承継型ローンである。

- 問 18 団体信用生命保険は、団信加入者と生命保険会社との間での契約であり、税法上も生命保険料控除の対象となる。
- 問 19 フラット 35（買取型）の借入後に一部繰上返済をする場合、繰上返済額が 100 万円以上の場合は手数料が無料となるが、繰上返済額が 100 万円を下回る場合は一定の手数料が必要となる。
- 問 20 「期間短縮型」の一部繰上返済は、繰上返済する額をすべて元金の返済にあてることで返済期間を短縮するとともに、毎月の返済額を増やす仕組みである。
- 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元金の返済にあてられる。
- 問 22 住宅ローンの一部繰上返済を行う場合、住宅ローンの金利が高いほど、また、残りの返済期間が長いほど利息軽減効果が大きくなる。
- 問 23 借入先金融機関の承諾を得て住宅ローン融資物件を賃貸に出した場合でも、収益物件とはみなされないため、事業用ローンでなく住宅ローンとして借換えすることができる。
- 問 24 住宅ローンの借換えの際、現在返済中の住宅ローンに延滞がなければ、収入の減少や対象物件の担保評価の減額があっても融資を断られることは一切ない。
- 問 25 居住用財産の買換え等で売却損が発生する場合、他の各種所得の金額との損益通算や繰越控除の特例を受けるためには、譲渡の年の 1 月 1 日において、譲渡する居住用財産の所有期間が 5 年を超える必要がある。
- 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、18 歳以上の子供が、自己の居住用家屋について一定の増改築のための資金を親から贈与された場合にも適用される場合がある。

- 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、夫婦や親子で共有する戸建住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断する。
- 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、買主は売主に対して売買契約を解除する意思表示を通知することによって、その売買契約を解除することができる形態のことである。
- 問 29 夫婦でそれぞれ住宅ローン控除を受けていたが、住宅ローンの返済途中で妻が仕事を辞め、所得税の支払いが生じなくなった場合、妻は住宅ローン控除を受けることができなくなる。
- 問 30 フラット 35（買取型）で親子リレー返済を利用し、親が団体信用生命保険に加入する場合、万一、親が加入期間中に死亡しても団体信用生命保険で住宅ローンが完済されるため、返済が子に引き継がれることはない。

（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 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 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 1,792 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 85,550 円 ② 75,551 円 ③ 66,232 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 16 % ② 18 % ③ 20 %

（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 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 3,100 万円 ② 3,500 万円 ③ 3,900 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 2,900 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 2.3 万円 ② 3.3 万円 ③ 4.3 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 2,600 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 ③ 145,735 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	-	-	-	-	-	26,000,000
1	1	2.475%	48,768	53,625		102,393	25,951,232
1	2	2.475%	48,869	53,524		102,393	25,902,363
(途中省略)							
3	35	4.200%	14,938	87,455		102,393	24,972,271
3	36	4.200%	14,991	87,402		102,393	24,957,280
4	37	4.700%	4,644	97,749		102,393	24,952,636
4	38	4.700%	4,662	97,731		102,393	24,947,974
4	39	4.700%	4,681	97,712		102,393	24,943,293
4	40	4.700%	4,699	97,694		102,393	24,938,594
4	41	4.700%	4,717	97,676		102,393	24,933,877
4	42	4.700%	4,736	97,657		102,393	24,929,141
4	43	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	44	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	45	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	46	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	47	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	48	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	49	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	50	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	51	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	52	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	53	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	54	5.200%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	55	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	56	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	57	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	58	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	59	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
5	60	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
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 55 回目の返済とともに約 100 万円（1,018,332 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)					
51	3.000%	76,208	66,055	142,263	26,346,137
52	3.000%	76,398	65,865	142,263	26,269,739
53	3.000%	76,589	65,674	142,263	26,193,150
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
(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 192 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)					
190	3.000%	68,773	36,628	105,401	14,582,475
191	3.000%	68,945	36,456	105,401	14,513,530
192	3.000%	69,118	36,283	105,401	14,444,412
193	3.000%	69,290	36,111	105,401	14,375,122
194	3.000%	69,464	35,937	105,401	14,305,658
195	3.000%	69,637	35,764	105,401	14,236,021
196	3.000%	69,811	35,590	105,401	14,166,210
197	3.000%	69,986	35,415	105,401	14,096,224
198	3.000%	70,161	35,240	105,401	14,026,063
199	3.000%	70,336	35,065	105,401	13,955,727
200	3.000%	70,512	34,889	105,401	13,885,215
201	3.000%	70,688	34,713	105,401	13,814,527
202	3.000%	70,865	34,536	105,401	13,743,662
203	3.000%	71,042	34,359	105,401	13,672,620
204	3.000%	71,220	34,181	105,401	13,601,400
205	3.000%	71,398	34,003	105,401	13,530,002
206	3.000%	71,576	33,825	105,401	13,458,426
207	3.000%	71,755	33,646	105,401	13,386,671
208	3.000%	71,935	33,466	105,401	13,314,736
209	3.000%	72,115	33,286	105,401	13,242,621
210	3.000%	72,295	33,106	105,401	13,170,326
211	3.000%	72,476	32,925	105,401	13,097,850
212	3.000%	72,657	32,744	105,401	13,025,193
213	3.000%	72,839	32,562	105,401	12,952,354
214	3.000%	73,021	32,380	105,401	12,879,333
215	3.000%	73,203	32,198	105,401	12,806,130
216	3.000%	73,386	32,015	105,401	12,732,744
217	3.000%	73,570	31,831	105,401	12,659,174
218	3.000%	73,754	31,647	105,401	12,585,420
(以下省略)					

（計算メモ欄）