

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、その下にある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正確にマークしてください。
- 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35Sとは、フラット35の利用者が省エネルギー性、耐震性など一定の技術基準を満たした質の高い住宅を取得する場合に、フラット35の借入金利を一定期間引き下げる制度のことである。
- 問2 フラット35（買取型）は、融資を受けるにあたって、取扱金融機関を第1順位とする抵当権を設定する必要がある。
- 問3 会社役員に対する民間住宅ローンの審査は、一般社員と同様に本人の収入証明を前提に審査が行われ、所属企業の決算状況により審査結果が左右されることは一切ない。
- 問4 元利均等返済とは、毎月の元金と利息を足した返済額が一定額となる返済方法のことであり、元金均等返済よりも一般的な返済方法である。
- 問5 コンプライアンスとは「法令順守」を意味するため、法令により罰則規定等が設けられていない行為・行動については順守する必要がない。
- 問6 住宅ローンアドバイザーが消費者契約法等の関連法令に違反し、住宅ローン利用者が不利益を被った場合、住宅ローンアドバイザーの所属企業までが法的責任を問われることはない。
- 問7 住宅ローンアドバイザーは、返済が困難になった場合の取扱いとして、延滞損害金の発生や代位弁済、さらに、物件を処分しなければならないリスクについても顧客に説明しなければならない。
- 問8 住宅ローンアドバイザーは、当事者の本人確認について、最終的な説明責任を負う金融機関との金銭消費貸借契約が締結された後に行うべきである。

- 問9 電子メールソフトに保管されている、氏名とメールアドレスを組み合わせたメールアドレス帳は、個人情報保護法上の「個人情報データベース等」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、必ず本人に通知しなくてはならず、HP等への公表にて代替することは一切できない。
- 問11 個人情報保護法で定められた個人情報取扱事業者は、従業員が取り扱う「個人データ」の安全管理が図られるよう、従業員に対して必要かつ適切な監督義務を負っている。
- 問12 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、仮に個人情報が流出した場合でも、プライバシー侵害などの損害賠償責任を問われることはない。
- 問13 返済期間が同一条件の場合、全期間固定金利型住宅ローンは、一般的に変動金利型住宅ローンより当初の適用金利が低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の返済額の増加にも対応できる人に向いており、例えば、固定金利期間終了時まで「繰上返済用の預貯金が貯められる人」があげられる。
- 問15 一般的に、変動金利型住宅ローンは借入後の適用金利が毎月見直されるが、返済方法が元利均等返済の場合、毎月の返済額は5年間固定される。
- 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割合を小さくすると、金利上昇リスクは大きくなる。
- 問17 住宅金融支援機構が民間金融機関と提携し、満60歳以上の方を対象として、所有する住宅や土地を担保に融資を行い、借入者の死亡時に借入額を一括して返済する仕組みの住宅ローンがある。

- 問 18 住宅ローンの保証料の支払方式には、借入当初に一括して支払う「保証料外枠方式」、毎回の返済額（金利）に上乗せして支払う「保証料内枠方式」がある。
- 問 19 住宅ローンの一部繰上返済手数料は、インターネットを利用して手続きをする場合には無料としている金融機関がある。
- 問 20 住宅ローンにおける「期間短縮型」の一部繰上返済は、毎月の返済額を減らすとともに返済期間を短縮する仕組みである。
- 問 21 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適用金利が上昇する場合、「返済額軽減型」の一部繰上返済を行えば毎月の返済額を抑えることができる。
- 問 22 一部繰上返済ができる最低返済額は、金融機関ごとに条件が異なり、民間住宅ローンでは1万円から可能なものもある。
- 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 全期間固定金利型や長期の固定金利期間選択型の住宅ローンは、金利下降局面において借換えにより適用金利の引下げの恩恵を受けることができる。
- 問 25 住宅ローンの抵当権設定時にかかる登録免許税は、固定資産税評価額に税率を掛けて算出される。
- 問 26 子が自己居住用である住宅取得等資金の一部とするため、母親からの贈与について相続時精算課税制度を選択する場合、父親からの贈与については暦年課税制度を選択することができる。

- 問 27 給与所得者である住宅ローン借入者が住宅ローン控除を受ける場合、最初の年分から所得税の確定申告を行うことなく、年末調整で控除を受けることができる。
- 問 28 住宅ローンアドバイザーは、住宅の売買契約において顧客へのローン条項の適用を回避するために、顧客の希望や返済能力等を考慮せず融資承認の得やすい住宅ローンを安易に紹介する行為は、厳に慎むべきである。
- 問 29 夫婦がそれぞれの名義で別々の金融機関から住宅ローンの借入れを希望しても、各金融機関の抵当権の設定順位で合意がとれず、借入れできない場合がある。
- 問 30 顧客が土地を先行して購入し、注文住宅を建築する場合、資金が必要となるタイミングによっては利用できる住宅ローンが異なるので、建築の資金の流れを確認しておく必要がある。

（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600万円のAさんは、3,000万円を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2,345万円として、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 99,390 円 ② 110,880 円 ③ 127,170 円

問32 10年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 99,405 円 ② 111,200 円 ③ 123,769 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 20 % ② 22 % ③ 25 %

(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 550 万円のサラリーマンのB夫さんは、共働きで年収 450 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 4,700 万円 ② 4,900 万円 ③ 5,100 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 14 万円、住民税額が 24 万円、年末の借入残高を 2,600 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 4.2 万円 ② 5.2 万円 ③ 6.2 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 3,000万円
 (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回目以降に適用金利が年5.1%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 21,330円 ② 22,968円 ③ 24,612円

問37 61回目(5年経過後)の返済時から適用金利が年4.8%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。

- ① 166,488円 ② 147,682円 ③ 127,991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	残高
30	360	-	-	-	-	-	30,000,000
1	1	2.475%	56,271	61,875		118,146	29,943,729
1	2	2.475%	56,388	61,758		118,146	29,887,341
(途中省略)							
3	35	4.200%	17,237	100,909		118,146	28,814,151
3	36	4.200%	17,297	100,849		118,146	28,796,854
4	37	4.700%	5,359	112,787		118,146	28,791,495
4	38	4.700%	5,380	112,766		118,146	28,786,115
4	39	4.700%	5,401	112,745		118,146	28,780,714
4	40	4.700%	5,422	112,724		118,146	28,775,292
4	41	4.700%	5,443	112,703		118,146	28,769,849
4	42	4.700%	5,465	112,681		118,146	28,764,384
4	43	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	44	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	45	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	46	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	47	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	48	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	49	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	50	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	51	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	52	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	53	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	54	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	55	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	56	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	57	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	58	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	59	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	60	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
6	61	4.800%	(省略)	(省略)		B	(省略)
(以下省略)							

(計算メモ欄)

--

問 38 下表は、借入額 2,500 万円、全期間固定金利年 3.5%、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 137 回目の返済とともに約 100 万円 (1,020,432 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。

- ① 879,000 円 ② 888,000 円 ③ 896,800 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)					
133	3.500%	57,789	54,472	112,261	18,618,385
134	3.500%	57,958	54,303	112,261	18,560,427
135	3.500%	58,127	54,134	112,261	18,502,300
136	3.500%	58,296	53,965	112,261	18,444,004
137	3.500%	58,466	53,795	112,261	18,385,538
138	3.500%	58,637	53,624	112,261	18,326,901
139	3.500%	58,808	53,453	112,261	18,268,093
140	3.500%	58,980	53,281	112,261	18,209,113
141	3.500%	59,152	53,109	112,261	18,149,961
142	3.500%	59,324	52,937	112,261	18,090,637
143	3.500%	59,497	52,764	112,261	18,031,140
144	3.500%	59,671	52,590	112,261	17,971,469
145	3.500%	59,845	52,416	112,261	17,911,624
146	3.500%	60,019	52,242	112,261	17,851,605
147	3.500%	60,194	52,067	112,261	17,791,411
148	3.500%	60,370	51,891	112,261	17,731,041
149	3.500%	60,546	51,715	112,261	17,670,495
150	3.500%	60,723	51,538	112,261	17,609,772
151	3.500%	60,900	51,361	112,261	17,548,872
152	3.500%	61,077	51,184	112,261	17,487,795
153	3.500%	61,255	51,006	112,261	17,426,540
154	3.500%	61,434	50,827	112,261	17,365,106
155	3.500%	61,613	50,648	112,261	17,303,493
156	3.500%	61,793	50,468	112,261	17,241,700
157	3.500%	61,973	50,288	112,261	17,179,727
158	3.500%	62,154	50,107	112,261	17,117,573
159	3.500%	62,335	49,926	112,261	17,055,238
160	3.500%	62,517	49,744	112,261	16,992,721
161	3.500%	62,699	49,562	112,261	16,930,022
(以下省略)					

(計算メモ欄)

--

問 39 下表は、借入額 3,000 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。

- ① 136,000 円 ② 139,900 円 ③ 142,900 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 18.7 万円 ② 約 22.4 万円 ③ 約 25.4 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
240	-	-	-	-	30,000,000
(途中省略)					
142	3.000%	129,941	36,438	166,379	14,445,415
143	3.000%	130,266	36,113	166,379	14,315,149
144	3.000%	130,592	35,787	166,379	14,184,557
145	3.000%	130,918	35,461	166,379	14,053,639
146	3.000%	131,245	35,134	166,379	13,922,394
147	3.000%	131,574	34,805	166,379	13,790,820
148	3.000%	131,902	34,477	166,379	13,658,918
149	3.000%	132,232	34,147	166,379	13,526,686
150	3.000%	132,563	33,816	166,379	13,394,123
151	3.000%	132,894	33,485	166,379	13,261,229
152	3.000%	133,226	33,153	166,379	13,128,003
153	3.000%	133,559	32,820	166,379	12,994,444
154	3.000%	133,893	32,486	166,379	12,860,551
155	3.000%	134,228	32,151	166,379	12,726,323
156	3.000%	134,564	31,815	166,379	12,591,759
157	3.000%	134,900	31,479	166,379	12,456,859
158	3.000%	135,237	31,142	166,379	12,321,622
159	3.000%	135,575	30,804	166,379	12,186,047
160	3.000%	135,914	30,465	166,379	12,050,133
161	3.000%	136,254	30,125	166,379	11,913,879
162	3.000%	136,595	29,784	166,379	11,777,284
163	3.000%	136,936	29,443	166,379	11,640,348
164	3.000%	137,279	29,100	166,379	11,503,069
165	3.000%	137,622	28,757	166,379	11,365,447
166	3.000%	137,966	28,413	166,379	11,227,481
167	3.000%	138,311	28,068	166,379	11,089,170
168	3.000%	138,657	27,722	166,379	10,950,513
169	3.000%	139,003	27,376	166,379	10,811,510
170	3.000%	139,351	27,028	166,379	10,672,159
(以下省略)					

(計算メモ欄)

--