

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は、フラット35の借入金利を一定期間引き下げるものであるが、経済対策等により借入金利の引下げ幅は変更されることがある。
- 問2 フラット35(買取型)の金利は、住宅金融支援機構が提示する金利に各金融機関の利益を含むコスト分を上乗せして設定される仕組みのため、金融機関ごとに決定される。
- 問3 会社役員に対する民間住宅ローンの審査においては、本人の収入だけでなく、会社の決算状況も審査対象となる場合がある。
- 問4 元金均等返済は、一般的に元利均等返済と同様に、ほとんどの金融機関で取り扱われている。
- 問5 経営者や従業員に求められるコンプライアンスは、それぞれの企業や業種が抱えるリスクやルールによって異なることはない。
- 問6 住宅ローンアドバイザーが顧客に住宅ローンをアドバイスするときには、顧客の知識、経験および財産の状況等に配慮した適切な説明方法により、リスクを明確に示さなければならない。
- 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延滞損害金の発生や保証機関による代位弁済などについては、住宅ローンの借入時点ではあまり関係がないため、あえて説明する必要はない。
- 問8 住宅ローンアドバイザーは、顧客の本人確認について、金銭消費貸借契約を締結する予定の金融機関が本人確認を行うため、これを省略しても構わない。

- 問 9 個人情報保護法上の「個人情報データベース等」とは、アドレス帳や顧客台帳のように個人情報を含む情報の集合物であり、特定の個人情報を容易に検索することができるように体系的に構成したものなどをいう。
- 問 10 個人情報保護法上、委託を受けて保管している「個人データ」は、その委託を受けた事業者自らが訂正などはできないが、その事業者にとっては「保有個人データ」に該当する。
- 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「がん」などの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 個人情報保護法が定める「個人情報取扱事業者」とは、営利か非営利かは問われないが、個人事業主は該当しないので、その個人事業主が保有している個人情報が流出したとしても民事上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、一般的に短期の固定金利期間選択型住宅ローンより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、固定金利期間が終了する頃に毎年の積立貯蓄等でまとまった資金の準備ができる人など、固定金利期間終了後の返済額増加に対応できる人に向いている。
- 問 15 一般的に、変動金利型住宅ローンは借入後、半年ごとに適用金利が見直されるが、返済方法が元利均等返済の場合、毎回の返済額は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 住宅金融支援機構が民間金融機関と提携し、住宅取得等の資金を必要とする満60歳以上の方に融資する「リ・バース60」では、担保評価額の80%まで融資を受けることができる。

- 問 18 住宅ローン借入者が保証会社に対して保証委託する場合、万一返済が滞ったとき借入先金融機関が保証会社から代位弁済を受けることにより、住宅ローン借入者の債務は免除される。
- 問 19 フラット 35（買取型）の一部繰上返済ができる最低返済額は元金 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」の一部繰上返済は、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 住宅ローンにおける「返済額軽減型」の一部繰上返済は、毎月の返済額を減らす一方、返済期間を延長する仕組みである。
- 問 22 同一条件の住宅ローンにおいて、一部繰上返済について「期間短縮型」と「返済額軽減型」の利息軽減効果を比較する場合、「期間短縮型」のほうが効果が大きい。
- 問 23 金利が低い住宅ローンへの借換えにより、その商品が借換え前の住宅ローン商品より将来的に金利上昇リスクが高まるような場合、確実に総返済額を抑えられるとは限らない。
- 問 24 民間金融機関の住宅ローンは、借入条件として最低勤続年数を定めている場合が多いが、借換えについては独立・転職直後であっても延滞が無ければ、比較的容易に融資を受けることができる。
- 問 25 土地・建物の相続に伴い、法定相続人が所有権移転登記を行う場合、登録免許税は一切課税されない。
- 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父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、母親からの贈与についても相続時精算課税制度を選択しなければならない。

- 問 27 給与所得者が住宅ローン控除を受ける場合、最初の年分のみ確定申告が必要であり、2年目以降は年末調整で控除を受けることができる。
- 問 28 土地を購入して住宅を建築する場合、土地を取得する時から住宅ローンの借入れを希望する際に、フラット 35（買取型）や民間住宅ローンではつなぎ融資を必要としない。
- 問 29 顧客が定年までに 10 年間しかなく、定年退職時に住宅ローン残金を退職金で返済しようと考えている場合、老後の生活に支障が出ることはないよう注意する必要がある。
- 問 30 定期借地権付住宅は、土地建物ともに所有権が登記される一般的な住宅と比較して将来の借換えが厳しい場合があるため、当初の住宅ローン選択をより慎重に行うべきである。

（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2,192万円として、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。

- ① 151,770 円 ② 127,170 円 ③ 110,880 円

問32 10年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 110,893 円 ② 121,568 円 ③ 132,835 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 22 % ② 24 % ③ 27 %

(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 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 5,600 万円 ② 5,400 万円 ③ 5,200 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 14 万円、住民税額が 24 万円、年末の借入残高を 2,400 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 4.8 万円 ② 3.8 万円 ③ 2.8 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5.1%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。

- ① 144,289円 ② 137,837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 | - | - | - | - | - | 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 | 5.100% | 0 | 102,393 | | 102,393 | 24,929,141 |
| 4 | 44 | 5.100% | 0 | 102,393 | | 102,393 | 24,929,141 |
| 4 | 45 | 5.100% | 0 | 102,393 | | 102,393 | 24,929,141 |
| 4 | 46 | 5.100% | 0 | 102,393 | | 102,393 | 24,929,141 |
| 4 | 47 | 5.100% | 0 | 102,393 | | 102,393 | 24,929,141 |
| 4 | 48 | 5.100% | 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 | 4.800% | (省略) | (省略) | | 102,393 | (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 140 回目の返済とともに約 100 万円 (1,029,386 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) | | | | | |
| 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 |
| 162 | 3.500% | 62,882 | 49,379 | 112,261 | 16,867,140 |
| 163 | 3.500% | 63,066 | 49,195 | 112,261 | 16,804,074 |
| 164 | 3.500% | 63,250 | 49,011 | 112,261 | 16,740,824 |
| (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 156 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) | | | | | |
| 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 |
| 171 | 3.000% | 139,699 | 26,680 | 166,379 | 10,532,460 |
| 172 | 3.000% | 140,048 | 26,331 | 166,379 | 10,392,412 |
| 173 | 3.000% | 140,398 | 25,981 | 166,379 | 10,252,014 |
| 174 | 3.000% | 140,749 | 25,630 | 166,379 | 10,111,265 |
| 175 | 3.000% | 141,101 | 25,278 | 166,379 | 9,970,164 |
| 176 | 3.000% | 141,454 | 24,925 | 166,379 | 9,828,710 |
| 177 | 3.000% | 141,808 | 24,571 | 166,379 | 9,686,902 |
| 178 | 3.000% | 142,162 | 24,217 | 166,379 | 9,544,740 |
| 179 | 3.000% | 142,518 | 23,861 | 166,379 | 9,402,222 |
| 180 | 3.000% | 142,874 | 23,505 | 166,379 | 9,259,348 |
| 181 | 3.000% | 143,231 | 23,148 | 166,379 | 9,116,117 |
| 182 | 3.000% | 143,589 | 22,790 | 166,379 | 8,972,528 |
| (以下省略) | | | | | |

(計算メモ欄)

