

**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、住宅の技術基準のレベルにより「ZEH」と「金利Aプラン」、「金利Bプラン」に分けられるが、「金利Aプラン」は「金利Bプラン」より技術基準が高く、本来のフラット35の金利より当初10年間金利が引下げられる。
- 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が利益を含むコスト分を上乗せして設定される仕組みである。
- 問3 フラット35(買取型)以外の多くの民間住宅ローンでは、定期借地権、連棟式、保留地の物件は一般的に融資を受けることが難しい。
- 問4 元利均等返済は、毎月の返済額における元金と利息の内訳が常に一定である。
- 問5 コンプライアンスとは「法令順守」を意味するが、具体的には、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。
- 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も法的責任を問われるおそれがある。
- 問7 住宅ローンアドバイザーは、顧客の利益の保護を図る観点から、返済が困難になった場合の取扱いについて説明する際には、顧客の住宅を購入する意欲が減退しないよう、金銭消費貸借契約の締結後に行うべきである。
- 問8 住宅ローンアドバイザーは、住宅ローンに関する情報提供およびアドバイスを行うにあたり、住宅資金の不正利用防止や消費者保護の観点から、金融機関との金銭消費貸借契約が締結されるまでに当事者の本人確認を行うべきである。

- 問9 アンケートの戻りはがきで、氏名、住所等で分類整理されていない状態の場合でも、個人情報保護法上の「個人情報データベース等」に該当する。
- 問10 個人情報保護法上の「保有個人データ」とは、個人データのうち、個人情報取扱事業者が開示、内容の訂正、追加または削除、利用の停止、消去および第三者への提供の停止を行うことのできる権限を有する個人データをいう。
- 問11 業務委託者は、業務委託先(受託者)が自社内で個人情報保護法上の「個人データ」の取扱いに関する必要かつ適切な安全管理のルールを定めていれば、当該委託先に対する監督は必要ない。
- 問12 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」が個人情報を流出させた場合、民事責任(損害賠償責任)を問われる可能性はあるが、個人情報保護法による刑事責任(懲役・罰金)を問われる可能性は一切ない。
- 問13 全期間固定金利型住宅ローンには、6年目以降や11年目以降の金利が借入段階で既に決められた金利に変更される段階金利型と呼ばれるものがある。
- 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に金利上昇による返済額の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、借入後の適用金利が1年ごとに見直されるが、返済方法が元利均等返済の場合、毎回の返済額は5年ごとに見直される。
- 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、短期の固定金利期間選択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、その返済方法として、元利均等返済または元金均等返済を選択することができる。

- 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が、住宅ローン借入者の債務が免除されるわけではない。
- 問 19 毎月の返済日に、返済口座の預金から住宅ローン返済分を引いても指定残高を超える額が残る場合、自動的に一部繰上返済する仕組みの住宅ローン商品がある。
- 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する場合、毎月返済額の増加を抑えるためには、金利変更時に「期間短縮型」の繰上返済を行うことが最も有効である。
- 問 21 住宅ローンにおける「返済額軽減型」の一部繰上返済において、返済時期が早いほど、また金利が高いほど利息軽減効果が大きくなるという特徴は、「期間短縮型」の繰上返済においても同様である。
- 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、「返済額軽減型」のほうが効果が大きい。
- 問 23 変動金利型や短期の固定金利期間選択型の住宅ローンについて、将来の金利上昇リスクを回避する方法の1つに、金利の低いうちに全期間固定金利型へ借換えする方法がある。
- 問 24 現在返済中の住宅ローンやそれ以外のローン（自動車、クレジットカードなど）、公共料金の支払いなどで延滞をした場合、住宅ローンの借換えは一般的に難しくなる。
- 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、不動産取得税は課税されない。
- 問 26 子が親からの贈与に相続時精算課税制度を利用する場合、子が親から贈与を受ける回数に制限はない。

- 問 27 給与所得者が住宅ローン控除を受ける場合、毎年、必ず確定申告が必要である。
- 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 や財形住宅融資ではつなぎ融資が必要となる。
- 問 29 短期間での返済が可能な顧客の場合、将来の金利上昇リスクはさほど大きくないため、全期間固定金利型住宅ローンのほか、変動金利型住宅ローンなど幅広い金利タイプの提案をすることができる。
- 問 30 住宅を売却して買換える場合の買換え住宅ローンは、買換え物件の担保評価を超えた水準まで融資を受けることができる場合もあるが、この住宅ローンの取扱いの有無など金融機関ごとに確認する必要がある。

（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1,976万円として、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。

- ① 127,170 円      ② 110,880 円      ③ 99,390 円

問32 10年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 127,156 円      ② 136,463 円      ③ 146,165 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 25 %      ② 27 %      ③ 29 %

(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 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 4,800 万円      ② 5,000 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 2,800 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 3.6 万円      ② 4.6 万円      ③ 5.6 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 2,800万円  
 (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5.1%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。

- ① 155,388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	-	-	-	-	-	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	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	44	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	45	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	46	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	47	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	48	5.100%	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	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 134 回目の返済とともに約 100 万円 (1,011,555 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)					
130	3.500%	57,287	54,974	112,261	18,791,249
131	3.500%	57,454	54,807	112,261	18,733,795
132	3.500%	57,621	54,640	112,261	18,676,174
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
(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 168 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)					
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
183	3.000%	143,948	22,431	166,379	8,828,580
184	3.000%	144,308	22,071	166,379	8,684,272
185	3.000%	144,669	21,710	166,379	8,539,603
186	3.000%	145,030	21,349	166,379	8,394,573
187	3.000%	145,393	20,986	166,379	8,249,180
188	3.000%	145,757	20,622	166,379	8,103,423
189	3.000%	146,121	20,258	166,379	7,957,302
190	3.000%	146,486	19,893	166,379	7,810,816
191	3.000%	146,852	19,527	166,379	7,663,964
192	3.000%	147,220	19,159	166,379	7,516,744
193	3.000%	147,588	18,791	166,379	7,369,156
194	3.000%	147,957	18,422	166,379	7,221,199
(以下省略)					

(計算メモ欄)

A large empty rectangular box with a thin black border, intended for calculation notes. It occupies most of the page area below the header and above the footer.