

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かB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、2024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 一般的に、フラット 35（買取型）の借入金利は、金融機関ごとに返済期間 20 年以下または 21 年以上で設定されている。
- 問 2 フラット 35（買取型）には、住宅金融支援機構と地方公共団体との連携により、一定の条件のもと、借入金利を一定期間引き下げることにより、子育て世帯や地方移住者の住宅取得を支援する制度がある。
- 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ず、通常の住宅ローンより金利が高いことが多い。
- 問 4 ボーナスは景気や会社の業績の影響を大きく受けることがあるので、ボーナス併用返済を利用する場合は、ボーナス返済分の割合をできるだけ少なめに検討するようアドバイスすることが望ましい。
- 問 5 経営者や従業員に求められる社内のコンプライアンスを確立しても、企業および社員の社会的信用・信頼を高めることにはつながらない。
- 問 6 住宅ローンアドバイザーは、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、その顧客にふさわしい住宅ローンの一つを選びそのリスクを具体的に示し、提案すべきである。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、顧客が金銭消費貸借契約を締結するまでに、変動金利型住宅ローンにおける未払利息発生の仕組みやその解消方法についても、説明する必要がある。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーは、顧客から要望があれば、顧客の返済能力を考慮することなく、借入限度額まで借入れするようアドバイスすることが望ましい。

- 問 9 個人情報保護法上の「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であり、顔認識データや指紋データ等の「個人識別符号」が含まれるものがある。
- 問 10 個人情報保護法上、保有しているほとんどの「個人データ」は「保有個人データ」であると言えるが、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とはできないので、その事業者にとっては「保有個人データ」に該当しない。
- 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 個人情報取扱事業者は、本人から個人情報保護法上の「保有個人データ」の開示を求められた場合、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ときでも、常の開示しなければならない。
- 問 13 将来、金利が上昇して返済額が増加すると支払いが困難になりそうな顧客や、子供の教育資金の準備など計画的な貯蓄が必要な顧客が、金利上昇に伴う返済額の増加リスクを回避するには、全期間固定金利型住宅ローンが適している。
- 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、別途手数料がかかることがある。
- 問 15 変動金利型住宅ローンにおける元利均等返済は、一般的に返済額が 5 年間固定されているため、その間の毎回の返済額に占める元金と利息の内訳については考慮する必要はない。
- 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 固定金利期間選択型住宅ローンの金利引下げタイプには、一般的に「当初期間引下げタイプ」と「全期間一律引下げタイプ」があるが、金利タイプや返済期間、金利引下げ幅などによって総返済額が異なるため、当初の固定金利だけで判断せず、ケースに応じて試算をして比較すべきである。

- 問 18 団体信用生命保険の保険料は、団体扱いの生命保険のため、保険料（相当額）が一般の生命保険より高く設定されている。
- 問 19 一部繰上返済には繰上返済手数料が必要となる場合があるが、繰上返済をこまめに行う希望のある者は、その手数料にも注意して住宅ローンを選ぶことが必要である。
- 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 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、その後に滞りなく返済をしていれば、住宅ローンの借換えに一切影響はない。
- 問 24 民間住宅ローンでは最低勤続年数を定めている場合が多いが、借換えであれば独立・転職直後であっても融資が受けられやすい。
- 問 25 居住用財産を買換え等で譲渡したことにより生じた損失を他の各種所得の金額と損益通算できる特例を受けるためには、合計所得金額が3,000万円以下であることが要件の一つとなっている。
- 問 26 相続時精算課税制度による自己居住用の住宅取得等資金の贈与を利用する場合、受贈者は原則として、贈与を受けた年の12月31日までに居住を開始しなければならない。

- 問 27 店舗併用住宅で床面積の 3 分の 2 が店舗、3 分の 1 が自己の居住用として登記されている場合でも、自己の居住用部分に限り住宅ローン控除を受けることができる。
- 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、「解除条件型」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 夫婦が共有して住宅を購入し、夫婦ともに住宅ローン控除を受ける場合、返済途中で妻が仕事を辞め、所得税を支払わなくなったとしても、妻の分の住宅ローン控除の適用は継続する。
- 問 30 親子リレー返済は、親が高齢でも、後継者の借入申込時の年齢をもとに長期間の借入ができるという仕組みである。

（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、2,000 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 1,461 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。

- ① 101,180 円 ② 84,780 円 ③ 73,920 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 73,912 円 ② 81,027 円 ③ 88,537 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 16 % ② 19 % ③ 24 %

（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 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 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 3,300 万円 ② 3,800 万円 ③ 4,200 万円

（計算メモ欄）

問 35 2024 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、2024 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、(1) E 夫さんの所得税額が 13 万円、住民税額が 23 万円、年末の借入残高を 2,700 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、(2) E 夫さんは妻と 1 歳の子 1 人を扶養する子育て世帯であることを前提とする。

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。解答にあたっては、問題文の条件以外は考慮しないものとする。

- ① 5.9 万円 ② 6.9 万円 ③ 7.9 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, 7 0 0 万円
 - (2)当初金利 年 2. 4 7 5 % (半年ごとに適用金利を変更)
 - (3)返済期間 3 0 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. 2 5 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 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 54 回目の返済とともに約 100 万円（1,005,556 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 1,085,000 円 ② 1,102,000 円 ③ 1,119,000 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
360	—	—	—	—	25,000,000
(途中省略)					
50	3.000%	48,485	56,916	105,401	22,718,130
51	3.000%	48,606	56,795	105,401	22,669,524
52	3.000%	48,728	56,673	105,401	22,620,796
53	3.000%	48,850	56,551	105,401	22,571,946
54	3.000%	48,972	56,429	105,401	22,522,974
55	3.000%	49,094	56,307	105,401	22,473,880
56	3.000%	49,217	56,184	105,401	22,424,663
57	3.000%	49,340	56,061	105,401	22,375,323
58	3.000%	49,463	55,938	105,401	22,325,860
59	3.000%	49,587	55,814	105,401	22,276,273
60	3.000%	49,711	55,690	105,401	22,226,562
61	3.000%	49,835	55,566	105,401	22,176,727
62	3.000%	49,960	55,441	105,401	22,126,767
63	3.000%	50,085	55,316	105,401	22,076,682
64	3.000%	50,210	55,191	105,401	22,026,472
65	3.000%	50,335	55,066	105,401	21,976,137
66	3.000%	50,461	54,940	105,401	21,925,676
67	3.000%	50,587	54,814	105,401	21,875,089
68	3.000%	50,714	54,687	105,401	21,824,375
69	3.000%	50,841	54,560	105,401	21,773,534
70	3.000%	50,968	54,433	105,401	21,722,566
71	3.000%	51,095	54,306	105,401	21,671,471
72	3.000%	51,223	54,178	105,401	21,620,248
73	3.000%	51,351	54,050	105,401	21,568,897
74	3.000%	51,479	53,922	105,401	21,517,418
75	3.000%	51,608	53,793	105,401	21,465,810
76	3.000%	51,737	53,664	105,401	21,414,073
77	3.000%	51,866	53,535	105,401	21,362,207
78	3.000%	51,996	53,405	105,401	21,310,211
(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 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。

- ① 112,200 円 ② 115,200 円 ③ 117,500 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 28.4 万円 ② 約 25.1 万円 ③ 約 22.1 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	－	－	－	－	25,000,000
(途中省略)					
154	3.000%	111,578	27,071	138,649	10,717,143
155	3.000%	111,857	26,792	138,649	10,605,286
156	3.000%	112,136	26,513	138,649	10,493,150
157	3.000%	112,417	26,232	138,649	10,380,733
158	3.000%	112,698	25,951	138,649	10,268,035
159	3.000%	112,979	25,670	138,649	10,155,056
160	3.000%	113,262	25,387	138,649	10,041,794
161	3.000%	113,545	25,104	138,649	9,928,249
162	3.000%	113,829	24,820	138,649	9,814,420
163	3.000%	114,113	24,536	138,649	9,700,307
164	3.000%	114,399	24,250	138,649	9,585,908
165	3.000%	114,685	23,964	138,649	9,471,223
166	3.000%	114,971	23,678	138,649	9,356,252
167	3.000%	115,259	23,390	138,649	9,240,993
168	3.000%	115,547	23,102	138,649	9,125,446
169	3.000%	115,836	22,813	138,649	9,009,610
170	3.000%	116,125	22,524	138,649	8,893,485
171	3.000%	116,416	22,233	138,649	8,777,069
172	3.000%	116,707	21,942	138,649	8,660,362
173	3.000%	116,999	21,650	138,649	8,543,363
174	3.000%	117,291	21,358	138,649	8,426,072
175	3.000%	117,584	21,065	138,649	8,308,488
176	3.000%	117,878	20,771	138,649	8,190,610
177	3.000%	118,173	20,476	138,649	8,072,437
178	3.000%	118,468	20,181	138,649	7,953,969
179	3.000%	118,765	19,884	138,649	7,835,204
180	3.000%	119,061	19,588	138,649	7,716,143
181	3.000%	119,359	19,290	138,649	7,596,784
182	3.000%	119,658	18,991	138,649	7,477,126
(以下省略)					

（計算メモ欄）