

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 フラット 35（買取型）の借換融資における借入限度額は、100 万円以上 8,000 万円以下で、「住宅金融支援機構が行う担保評価額の 200%」または「借換えの対象となる住宅ローンの借入残高」のいずれか高い額までとなっている。
- 問 2 フラット 35（買取型）の新規借入における返済期間の下限は 15 年以上であるが、申込本人または連帯債務者が満 60 歳以上の場合は 10 年以上である。
- 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 住宅ローンアドバイザーは、顧客に対して、総返済額を抑えるために短い返済期間を提案する場合、顧客のライフプランを参考にしながら、当初の返済負担とともに将来の家計を圧迫する可能性がないか確認することが必要である。
- 問 5 コンプライアンスとは、経営者が法令や社内の行動規範等を順守することを意味し、従業員はその対象とされていない。
- 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、最良と思われる住宅ローンの一つを選択し、具体的な説明とアドバイスを行う必要がある。
- 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の未払利息発生 of 仕組みについて顧客に説明する必要があるが、未払利息の解消方法について説明する必要はない。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーが顧客の返済能力を考慮せず、住宅のより高品質な工法、設備、内装等をおすすめし、多額の住宅ローンの借入意欲をそそることは、適合性の原則に反することになる。

- 問 9 防犯カメラに記録された情報など本人が判別できる映像情報は、個人情報保護法上の「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、当該個人情報取扱事業者の氏名または名称は公表する必要があるが、苦情の申出先については公表しなくてもよい。
- 問 11 利用目的の達成の範囲内で個人情報のデータ処理を情報処理事業者へ委託する場合でも、個人情報保護法上、当該委託先は本人の同意なしに提供が禁止されている「第三者」に該当する。
- 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 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大き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低く設定されており、一般的に死亡・高度障害の保障については加入時の年齢による条件の差がない。
- 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 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 住宅ローンアドバイザーは、住宅ローンの一部繰上返済を検討する顧客に対して、利息軽減効果だけに絞ってアドバイスをすることが大切である。
- 問 23 現在の借入金利よりも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 居住用財産の買換え等で売却損が発生した場合に譲渡損失の特例を受けるためには、買換資産を取得した年の年末等において買換資産に係る住宅借入金が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、贈与をした年の 1 月 1 日において、贈与者の年齢は 70 歳以上でなくてはならない。

- 問 27 中古住宅を購入する場合、住宅用家屋の床面積が 50 m²以上であれば、自己の居住用
が床面積の 2 分の 1 未満であっても、住宅ローン控除の適用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 二世帯住宅で親子ペアローンを組む場合、親子それぞれが住宅ローン控除を受けるこ
とは一切できない。

（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 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 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 1,563 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 66,260 円 ② 73,920 円 ③ 84,780 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 66,256 円 ② 74,117 円 ③ 82,495 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 18 % ③ 15 %

（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 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 3,500 万円 ② 3,100 万円 ③ 2,800 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 2,500 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 6.5 万円 ② 5.5 万円 ③ 4.5 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, 8 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。

- ① 137, 837 円 ② 143, 351 円 ③ 156, 946 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	-	-	-	-	-	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	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	44	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	45	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	46	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	47	5.000%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	48	5.000%	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	5.000%	(省略)	(省略)		110,270	(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 61 回目の返済とともに約 100 万円（1,023,285 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 1,068,000 円 ② 1,085,000 円 ③ 1,102,000 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)					
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
79	3.000%	52,126	53,275	105,401	21,258,085
80	3.000%	52,256	53,145	105,401	21,205,829
81	3.000%	52,387	53,014	105,401	21,153,442
82	3.000%	52,518	52,883	105,401	21,100,924
83	3.000%	52,649	52,752	105,401	21,048,275
84	3.000%	52,781	52,620	105,401	20,995,494
85	3.000%	52,913	52,488	105,401	20,942,581
(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 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。

- ① 112,200 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 25.1 万円 ② 約 28.4 万円 ③ 約 31.1 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）					
142	3.000%	108,284	30,365	138,649	12,037,862
143	3.000%	108,555	30,094	138,649	11,929,307
144	3.000%	108,826	29,823	138,649	11,820,481
145	3.000%	109,098	29,551	138,649	11,711,383
146	3.000%	109,371	29,278	138,649	11,602,012
147	3.000%	109,644	29,005	138,649	11,492,368
148	3.000%	109,919	28,730	138,649	11,382,449
149	3.000%	110,193	28,456	138,649	11,272,256
150	3.000%	110,469	28,180	138,649	11,161,787
151	3.000%	110,745	27,904	138,649	11,051,042
152	3.000%	111,022	27,627	138,649	10,940,020
153	3.000%	111,299	27,350	138,649	10,828,721
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
（以下省略）					

（計算メモ欄）