

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」のいずれか低い額までとなっている。
- 問2 JA(農業協同組合)の住宅ローンは主に組合員向けであるが、組合費を納めれば一般の世帯でも利用できる場合がある。
- 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低いことが多い。
- 問4 ボーナスは景気や勤務先の業績の影響を大きく受けることがあるので、一般的にボーナス併用返済は、ボーナス返済分をできるだけ少なくするか、できれば利用しないことを検討するようアドバイスしたほうがよい。
- 問5 コンプライアンスとは、経営者のみならず従業員も法令や社内の行動規範等を順守することを意味する。
- 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、複数の種類・タイプの住宅ローンのリスクを具体的に示し、その顧客にふさわしい住宅ローンをアドバイスしなければならない。
- 問7 住宅ローンアドバイザーは、変動金利型住宅ローンの未払利息発生仕組みやその解消方法について、顧客の要望がなければ、金銭消費貸借契約を締結するまでに説明する必要はない。
- 問8 顧客が住宅ローンの選択に迷っている場合には、住宅ローンの専門家である住宅ローンアドバイザーが責任をもって、顧客に代わり住宅ローンを選択・決定をするべきである。

- 問 9 氏名、住所等により分類整理されていないバラバラの状態であるアンケートの戻りはがきは、まだデータベース化されていないので、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や苦情の申出先などを公表する必要はない。
- 問 11 適切な監督を行っている業務委託先である印刷業者に宛名ラベルの印刷を委託するため、個人情報保護法上の「個人データ」を渡すことは、第三者提供に該当し、本人の同意がなければ行えない。
- 問 12 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、本人から「保有個人データ」の内容が事実でないという理由によって、訂正、追加または削除を求められた場合は、その求めに応じなければならない。ただし、「個人の評価にかかわる情報」はその対象が事実ではなく評価に関する情報である場合、その求めに応じる必要はない。
- 問 13 全期間固定金利型住宅ローンで元利均等返済を選択した場合、6年目以降や11年目以降に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であっても、毎月の返済額が確定しているので、長期的に家計管理がしやすい。
- 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、手数料は一切かからない。
- 問 15 変動金利型住宅ローンを選択する場合、将来の金利上昇により返済額が増えるリスクがあることを認識し、毎回の返済額に占める元金と利息の内訳だけでなく、金利の動向にも注意を払う必要がある。
- 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、全期間固定金利型の借入額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 住宅金融支援機構のフラット 35 において、「金利引継特約付きフラット 35」は、金利上昇局面では売主が低金利で組んだ住宅ローンを購入者がそのまま利用することができるというメリットがあり、すべての金融機関で取り扱われている。

- 問 18 団体信用生命保険の保険料は、税法上、生命保険料控除の対象とされている。
- 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は元金 10 万円以上から可能である。
- 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」の一部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、繰上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」の一部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 住宅ローンの借換えの際、現在返済中の住宅ローンに延滞がなければ、収入の減少や対象物件の担保評価の減額があっても融資を断られることは一切ない。
- 問 25 居住用財産の買換え等で売却損が発生する場合、他の各種所得の金額との損益通算や繰越控除の特例を受けるためには、譲渡の年の 1 月 1 日において、譲渡する居住用財産の所有期間が 5 年を超える必要がある。
- 問 26 相続時精算課税制度を利用する場合、贈与を受ける子供や孫の年齢に制限がある。

- 問 27 中古住宅を購入する場合、住宅ローン控除を受けるためには、住宅用家屋の床面積が50㎡以上で床面積の2分の1以上が自己の居住用でなければならない。
- 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 定年までに10年となる顧客が、10年間で住宅ローンを返済する場合、10年固定の固定金利期間選択型だけではなく、5年固定や3年固定など複数の固定金利期間選択型を候補にすることができる。
- 問 30 親子ペアローンなど親子による住宅ローンの返済は、資金調達の選択肢が増えるメリットがある反面、一方の借入者の退職等による収入減や死亡により返済計画の前提が崩れるリスクもある。

（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1,317万円として、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 84,780 円 ② 101,180 円 ③ 128,700 円

問32 10年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 84,749 円 ② 90,952 円 ③ 97,418 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 27 % ② 22 % ③ 18 %

（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 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 3,100 万円 ② 3,500 万円 ③ 3,900 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 2,300 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 3.1 万円 ② 4.1 万円 ③ 5.1 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5.0%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 ③ 145,735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	-	-	-	-	-	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	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	44	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	45	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	46	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	47	5.000%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	48	5.000%	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	5.000%	(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 3.0%、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 59 回目の返済とともに約 100 万円 (1,018,188 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 1,073,000 円 ② 1,090,000 円 ③ 1,107,000 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)					
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
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
(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 132 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)					
130	3.000%	105,088	33,561	138,649	13,319,598
131	3.000%	105,351	33,298	138,649	13,214,247
132	3.000%	105,614	33,035	138,649	13,108,633
133	3.000%	105,878	32,771	138,649	13,002,755
134	3.000%	106,143	32,506	138,649	12,896,612
135	3.000%	106,408	32,241	138,649	12,790,204
136	3.000%	106,674	31,975	138,649	12,683,530
137	3.000%	106,941	31,708	138,649	12,576,589
138	3.000%	107,208	31,441	138,649	12,469,381
139	3.000%	107,476	31,173	138,649	12,361,905
140	3.000%	107,745	30,904	138,649	12,254,160
141	3.000%	108,014	30,635	138,649	12,146,146
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
(以下省略)					

(計算メモ欄)

--