

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、2025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っ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 勤務先が申込窓口となる財形住宅融資（事業主転貸融資）の場合、勤務先を退職すると、原則として借入残高の全額繰上返済を求められる。
- 問 2 フラット 35 の融資を受けるための適合証明書の取得には、一般的に交付手数料が必要となるが、この金額はどの検査機関も一律である。
- 問 3 変動金利型住宅ローンの金利は、一般的に「短期プライムレート」に代表される短期金利との関連性が強い。
- 問 4 金融機関による住宅ローンの審査は、一般的に当初の返済額を基準に行われるため、元金均等返済を選択する場合の借入可能額は、元利均等返済を選択する場合より少なくなる。
- 問 5 住宅ローンアドバイザーは、業務を行うにあたってコンプライアンスを無視してはならないが、所属する企業の売上げや利益の向上をコンプライアンスより優先することは許される。
- 問 6 住宅ローン商品に関する最終的な説明責任は金融機関にあるため、住宅ローンアドバイザーが商品性や不利益となる事実を故意に告げず顧客が誤認したとしても、住宅ローンアドバイザーに法的責任は一切発生しない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーが提供するサービスについて、手数料等の受領を前提とした不動産仲介や資金計画相談などの複数の業務を同時並行的に行う場合、その立場ごとに発生する手数料等について、あらかじめ明示しておく必要がある。
- 問 8 住宅ローンにおける適合性の原則とは、「返済額と返済能力が適合していること」と言い換えることができ、住宅ローンアドバイザーは、常にこの適合性の原則を意識したうえで顧客に対しアドバイスを行わなければならない。

- 問 9 個人情報保護法上の「個人情報」は、紙情報であるか電子情報であるか、公表されているか否かは問わない。
- 問 10 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」は、個人情報の取得にあたって、その利用目的を具体的に特定しないまま、本人に通知しても問題はない。
- 問 11 A社とB社が合併する場合、A社からB社への「個人データ」の提供は、個人情報保護法により第三者提供にあらず、本人の同意がなくても行うことができる。
- 問 12 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」の開示を拒否する場合、その拒否する理由を説明するよう努める必要はない。
- 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する場合、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ため、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時に変動金利型を選択する場合、その変動金利型を選択した後に金利が一定以上上昇すると未払利息が発生する可能性もある。
- 問 15 変動金利型住宅ローンは、一般的に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 住宅ローンの借り入れにあたり、全期間固定金利型と短期の固定金利期間選択型の金利タイプ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 住宅ローンアドバイザーは、顧客に転職や独立をする予定がある場合、収入面が変動する可能性があることや転職直後の借換えが難しいことから、できるだけ変動金利型住宅ローンを提案することが望ましい。

- 問 18 3 大疾病保障付きなどの団体信用生命保険は、加入時の告知項目が通常の団体信用生命保険より多いため、健康状態により通常の団体信用生命保険しか利用できない場合がある。
- 問 19 住宅ローンの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ため、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、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 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増加を抑えることができる。
- 問 22 住宅ローン返済期間の途中で「期間短縮型」の一部繰上返済をする場合、その利息軽減効果を当初の返済期間の長短で比べると、借入時からの経過年数が同じであるとき、当初の返済期間が長いほうがその効果が小さくなる。
- 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の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に際し、借換えメリットの有無を検証する場合、保証料・事務手数料・印紙代・登記費用などの諸費用まで考慮する必要はない。
- 問 25 所有期間が 10 年を超える居住用財産を譲渡する場合、「3,000 万円の特別控除」の特例と「長期譲渡所得の軽減税率」の特例は併用することができる。
- 問 26 贈与を受けた年の 1 月 1 日において 18 歳以上の子供が、自己の居住用家屋について一定の増改築のための資金を親から贈与される場合、住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例を適用できる場合がある。

- 問 27 住宅ローン控除の適用要件における床面積の判断基準について、夫婦や親子で共有する戸建住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じてそれぞれ判断する。
- 問 28 新築マンションなど売買契約から引渡しまでの期間が長い場合において、売買契約時に住宅ローンの融資承認を得ていれば、その後に別の住宅ローン商品を再検討して申込みすることは一切できない。
- 問 29 共働き夫婦 2 人で返済する場合の住宅ローンの組み方には、「夫または妻の単独名義で借りる」、「妻または夫が収入合算者となって借りる」、「夫婦がそれぞれの名義で借りる」といったパターンが考えられる。
- 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購入価額の水準は変わらないが、利用できる住宅ローンは限定される。

（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 550 万円の Aさんは、2,500 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 1,953 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 82,825 円 ② 92,400 円 ③ 105,975 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 82,788 円 ② 92,611 円 ③ 103,079 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 22 % ③ 20 %

（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 400 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 3,700 万円 ③ 4,000 万円
-

（計算メモ欄）

- 問 35 2025 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、2025 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 15 万円、住民税額が 25 万円、年末の借入残高を 2,600 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。

- ① 2.2 万円 ② 3.2 万円 ③ 4.2 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 3,000 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。

- ① 166,488 円 ② 147,682 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	借入残高
30	360	-	-	-	-	-	30,000,000
1	1	2.475%	56,271	61,875		118,146	29,943,729
1	2	2.475%	56,388	61,758		118,146	29,887,341
(途中省略)							
3	35	4.200%	17,237	100,909		118,146	28,814,151
3	36	4.200%	17,297	100,849		118,146	28,796,854
4	37	4.700%	5,359	112,787		118,146	28,791,495
4	38	4.700%	5,380	112,766		118,146	28,786,115
4	39	4.700%	5,401	112,745		118,146	28,780,714
4	40	4.700%	5,422	112,724		118,146	28,775,292
4	41	4.700%	5,443	112,703		118,146	28,769,849
4	42	4.700%	5,465	112,681		118,146	28,764,384
4	43	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	44	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	45	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	46	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	47	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
4	48	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	49	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	50	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	51	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	52	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	53	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	54	5.200%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	55	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	56	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	57	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	58	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	59	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
5	60	5.100%	0	118,146		118,146	28,764,384
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 137 回目の返済とともに約 100 万円（1,020,432 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)					
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
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
(以下省略)					

（計算メモ欄）

問 39 下表は、借入額 2,000 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 25 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 100 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 85,900 円 ② 86,600 円 ③ 87,100 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 18.0 万円 ② 約 19.6 万円 ③ 約 21.7 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
300	—	—	—	—	20,000,000
(途中省略)					
166	3.000%	67,704	27,138	94,842	10,787,788
167	3.000%	67,873	26,969	94,842	10,719,915
168	3.000%	68,043	26,799	94,842	10,651,872
169	3.000%	68,213	26,629	94,842	10,583,659
170	3.000%	68,383	26,459	94,842	10,515,276
171	3.000%	68,554	26,288	94,842	10,446,722
172	3.000%	68,726	26,116	94,842	10,377,996
173	3.000%	68,898	25,944	94,842	10,309,098
174	3.000%	69,070	25,772	94,842	10,240,028
175	3.000%	69,242	25,600	94,842	10,170,786
176	3.000%	69,416	25,426	94,842	10,101,370
177	3.000%	69,589	25,253	94,842	10,031,781
178	3.000%	69,763	25,079	94,842	9,962,018
179	3.000%	69,937	24,905	94,842	9,892,081
180	3.000%	70,112	24,730	94,842	9,821,969
181	3.000%	70,288	24,554	94,842	9,751,681
182	3.000%	70,463	24,379	94,842	9,681,218
183	3.000%	70,639	24,203	94,842	9,610,579
184	3.000%	70,816	24,026	94,842	9,539,763
185	3.000%	70,993	23,849	94,842	9,468,770
186	3.000%	71,171	23,671	94,842	9,397,599
187	3.000%	71,349	23,493	94,842	9,326,250
188	3.000%	71,527	23,315	94,842	9,254,723
189	3.000%	71,706	23,136	94,842	9,183,017
190	3.000%	71,885	22,957	94,842	9,111,132
191	3.000%	72,065	22,777	94,842	9,039,067
192	3.000%	72,245	22,597	94,842	8,966,822
193	3.000%	72,425	22,417	94,842	8,894,397
194	3.000%	72,607	22,235	94,842	8,821,790
(以下省略)					

（計算メモ欄）