

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 住宅金融支援機構が窓口となる財形住宅融資（機構財形）は、融資手数料や保証料がかからない。
- 問 2 新築住宅の取得にフラット 35 を利用する場合、適合証明書の交付を受けられる物件であることが要件となるが、そのための物件検査は設計検査のみ合格すれば交付される。
- 問 3 10 年以上の固定金利期間選択型住宅ローンの金利は、一般的に「10 年物国債利回り」に代表される長期金利に連動する傾向が強い。
- 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多くなる。
- 問 5 経営者や従業員が企業活動を遂行するうえで、売上げや利益至上主義を優先するあまり、コンプライアンスを軽視した結果として、民事及び刑事上の責任の発生や社会的な信用の失墜が考えられるが、行政上の責任が生じることは一切ない。
- 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まで法的責任を問われることは一切ない。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーは、顧客から住宅ローンの相談を受けるにあたり、サービス提供に対するフィーの性格（成功報酬等）及びその標準的な水準等をあらかじめ明確にしておく必要がある。
- 問 8 住宅ローンアドバイザーは、顧客が希望する住宅ローンの融資の可否について、断定的な判断の提供を行ってはならない。

- 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を問わないが、公表されている情報は「個人情報」に該当しない。
- 問 10 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」とは、個人情報データベース等を事業の用に供している者をいうが、取り扱う個人情報に係る個人の数によって該当しない事業者もある。
- 問 11 グループ企業間での利用のように、個人情報保護法上の「個人データ」をあらかじめ範囲を定めた特定の者との間で共同利用する場合、必要事項をあらかじめ本人に通知または容易に知り得る状態にしておけば、特定の者への提供は第三者提供にあたらぬ。
- 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、いわゆるクレーマーといった評価など「個人の評価にかかわる情報」のみの場合はその対象が事実ではなく評価に関する情報であるので、訂正等を行う必要はない。
- 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しても未払利息が発生することはない。
- 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半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 年間変わらない。
- 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、全期間固定金利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が顧客のライフプランをチェックした結果、子供の教育費の負担増加により家計への影響が今後見込まれる場合、住宅ローンは全期間固定金利型より変動金利型を提案するほうが適している。

- 問 18 3 大疾病保障付団体信用生命保険は、一般的に住宅ローン返済者の死亡・高度障害状態のほか、ガン・急性心筋梗塞・脳卒中が原因で一定の要件に該当した場合に保険金が支払われる。
- 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、繰上返済する金額をすべて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 住宅ローンにおける「返済額軽減型」の一部繰上返済は、原則として返済期間を変えずに毎月の返済額を減らす方法である。
- 問 22 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一部繰上返済を行う場合、金利上昇に伴う返済額の増加について家計への負担が少なければ「期間短縮型」、一方、返済額の増加を少しでも緩和したければ「返済額軽減型」というように、状況に応じて柔軟に検討することが必要である。
- 問 23 現在返済中の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、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 当初借り入れた変動金利型や固定金利期間選択型の住宅ローンについて、金利上昇リスクを回避するために借換えを行う場合、その効果があるのは全期間固定金利型への借換えのみである。
- 問 25 居住用財産の譲渡に関する特例措置において、住宅の所有期間が 10 年を超え、かつ、居住期間が 10 年以上の住宅を譲渡する場合、「3,000 万円の特別控除」と「買換え特例」は選択適用となる。
- 問 26 相続時精算課税制度を一度選択した場合、同じ贈与者からの贈与であれば制度の利用を撤回し、暦年課税制度を選択することができる。

- 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、マンションの場合は階段や通路など共同で使用している部分（共有部分）を床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断する。
- 問 28 住宅ローンアドバイザーは、住宅の売買契約において顧客によるローン条項の適用を回避するために、顧客の希望や返済能力等を考慮せず融資承認の得やすい住宅ローン商品を安易に紹介する行為を厳に慎むべきである。
- 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」組み方と「妻または夫が収入合算者となって借りる」組み方の 2 通りに限定される。
- 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比較して購入価額を低く抑えることができるが、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 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 1,826 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。

- ① 105,975 円 ② 92,400 円 ③ 82,825 円

問 32 10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

- ① 92,377 円 ② 101,270 円 ③ 110,656 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 24 % ③ 27 %

（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 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 4,700 万円 ② 5,000 万円 ③ 5,300 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 2,800 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、(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 2.6 万円 ② 3.6 万円 ③ 4.6 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 2,600 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 5.1%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。

- ① 144,289 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	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	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	44	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	45	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	46	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	47	5.100%	0	102,393		102,393	24,929,141
4	48	5.100%	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	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 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 156 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 17.0 万円 ② 約 18.6 万円 ③ 約 20.7 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)					
154	3.000%	65,705	29,137	94,842	11,589,184
155	3.000%	65,870	28,972	94,842	11,523,314
156	3.000%	66,034	28,808	94,842	11,457,280
157	3.000%	66,199	28,643	94,842	11,391,081
158	3.000%	66,365	28,477	94,842	11,324,716
159	3.000%	66,531	28,311	94,842	11,258,185
160	3.000%	66,697	28,145	94,842	11,191,488
161	3.000%	66,864	27,978	94,842	11,124,624
162	3.000%	67,031	27,811	94,842	11,057,593
163	3.000%	67,199	27,643	94,842	10,990,394
164	3.000%	67,367	27,475	94,842	10,923,027
165	3.000%	67,535	27,307	94,842	10,855,492
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
(以下省略)					

（計算メモ欄）