

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 財形住宅融資は、勤務先の状況により申込窓口が異なるが、申込窓口によって融資手数料、保証料、団体信用生命保険の取扱いが異なることはない。
- 問 2 一般的に、フラット 35 の融資を受けるために必要な適合証明書は、検査機関または適合証明技術者（中古住宅のみ）へ物件検査の申請を行い、検査に合格すると交付される。
- 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に連動しているが、固定金利期間選択型住宅ローンの金利も、固定期間の長短にかかわらず、短期金利に連動する傾向が強い。
- 問 4 住宅ローンの借入額、適用金利、返済期間、返済回数が同一条件の場合、元金均等返済は元利均等返済と比較して総支払利息が少なくなる。
- 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、刑事及び行政上の責任の発生等が生じることはあるが、民事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も法的責任を問われるおそれがある。
- 問 7 住宅ローンアドバイザーが手数料等の受領を前提とした複数の業務（例：資金計画相談と不動産仲介）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は、顧客に対して事後的に説明すればよい。
- 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、専門的見地から断定的な判断の提供が必要である。

- 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個人情報に該当するが、まだデータベース化されていないため、個人情報保護法上の「個人情報データベース等」には該当しない。
- 問 10 個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」が個人情報の利用目的を変更する場合、変更前の利用目的と関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて変更することはできない。
- 問 11 個人情報保護法上、合併など事業の承継に伴い、事業承継先に「個人データ」が提供される場合、必ずあらかじめ本人の同意を得なければならない。
- 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」の開示を求められても、本人または第三者の生命、身体、財産などの権利利益を害するおそれがある場合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、借入当初から完済までの毎月返済額と総返済額が確定するため、計画的な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は、当初の固定金利期間終了後、一般的に当初と同じ固定金利期間が自動継続される。
- 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毎月見直されるが、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と、金利上昇リスクは大きくなる。
- 問 17 住宅ローンアドバイザーは、顧客の資金余裕度やライフプランを考慮しながら住宅ローン商品を提案すべきであるが、金利上昇リスクをとりにくい顧客に対して、返済期間中に返済額増加の可能性がある住宅ローン商品を提案することは避けるべきである。

- 問 18 団体信用生命保険は、あくまで返済中のリスクをサポートする機能であることを認識したうえで、金利タイプや返済の利便性などから住宅ローンを選び、その中で団体信用生命保険の違いが出てきた際に、団体信用生命保険を含めて総合的に検討することが重要である。
- 問 19 フラット 35（買取型）の借入後に一部繰上返済をする場合、繰上返済額が 100 万円以上の場合は手数料が無料となるが、繰上返済額が 100 万円を下回る場合は一定の手数料が必要となる。
- 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、金利上昇時に「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 同一条件の住宅ローンの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、「期間短縮型」のほうが効果大きい。
- 問 23 現在の借入金利より金利が低い住宅ローンへの借換えにより、その住宅ローンの金利上昇リスクが借換え前の住宅ローンより高くなる場合、確実に総返済額を抑えられるとは限らない。
- 問 24 固定金利期間選択型住宅ローンの固定金利期間終了後の金利上昇リスクを回避するために借換えを検討する場合、残返済期間のすべてを固定金利に借換えるだけでなく、残返済期間以内に当初より固定金利期間を長くする借換えも効果がある。
- 問 25 居住用財産を売却する場合、一定要件に該当すれば所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除することができるが、親子や夫婦間など特別関係者へ売却する場合は控除することができない。
- 問 26 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は、自己居住用の家屋を取得する資金の贈与には適用されるが、自己居住用の家屋に対して一定の増改築をする資金の贈与には一切適用されない。

- 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、戸建住宅の場合は登記簿上の床面積で判断する。
- 問 28 多くの民間金融機関では、一般的に住宅ローンの本審査の前に事前審査を行っているが、住宅ローン申込者はその事前審査が承認されれば本審査で不承認とされることは一切ない。
- 問 29 顧客が定年までに 10 年間しかなく、定年退職時に住宅ローン残金を退職金で一括返済しようと考えている場合、住宅ローンアドバイザーは顧客の老後の生活に支障が出ることをないよう考慮して提案する必要がある。
- 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将来の住宅ローンの借換えが厳しい場合があるため、当初の住宅ローン選択をより慎重に行うべきである。

（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 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 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 1,646 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。

- ① 105,920 円 ② 113,673 円 ③ 121,755 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 27 % ③ 30 %

（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 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 4,900 万円 ② 4,700 万円 ③ 4,400 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 2,400 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 1.8 万円 ② 2.8 万円 ③ 3.8 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, 800 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。

- ① 155,388 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	-	-	-	-	-	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	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	44	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	45	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	46	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	47	5.100%	0	110,270		110,270	26,846,744
4	48	5.100%	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	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 140 回目の返済とともに約 100 万円（1,029,386 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)					
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
162	3.500%	62,882	49,379	112,261	16,867,140
163	3.500%	63,066	49,195	112,261	16,804,074
164	3.500%	63,250	49,011	112,261	16,740,824
(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 144 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)					
142	3.000%	63,766	31,076	94,842	12,366,921
143	3.000%	63,925	30,917	94,842	12,302,996
144	3.000%	64,085	30,757	94,842	12,238,911
145	3.000%	64,245	30,597	94,842	12,174,666
146	3.000%	64,406	30,436	94,842	12,110,260
147	3.000%	64,567	30,275	94,842	12,045,693
148	3.000%	64,728	30,114	94,842	11,980,965
149	3.000%	64,890	29,952	94,842	11,916,075
150	3.000%	65,052	29,790	94,842	11,851,023
151	3.000%	65,215	29,627	94,842	11,785,808
152	3.000%	65,378	29,464	94,842	11,720,430
153	3.000%	65,541	29,301	94,842	11,654,889
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
(以下省略)					

（計算メモ欄）