２０２６年７月２１日（火）実施

受講番号 □□□□－□□□

効果測定実施後回収

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、2026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、民間住宅ローンと同様に融資実行時点の金利が適用される。

問 2　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 1 億 2,000 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 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のことであり、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高いことが多い。

問 4　全期間固定金利型住宅ローンで元利均等返済または元金均等返済のいずれかを選択した場合であっても、毎月の返済額に占める利息部分の割合は返済が進むにつれて次第に少なくなる。

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が変動金利について現在の金利水準のみを説明し、将来の金利上昇により返済額が増加するリスクを説明しなかった場合、消費者契約法に定める「不利益事実の不告知」に該当する可能性がある。

問 7　住宅ローンアドバイザーが顧客に対して住宅ローンの貸付条件等を説明する場合、わかりやすい説明文書を提示すれば顧客は事後に内容を確認できるため、口頭による説明は省略しても構わない。

問 8　住宅ローンアドバイザーは、金融機関に提出する住宅ローン借入申込書において、借入希望額、既往の借入額、年収等の事項を顧客自らに記入させることにより、顧客の借入意思の確認を行わなければならない。

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、容易に個人情報を検索することができない状態のため、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を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　個人情報保護法では、個人情報取扱事業者があらかじめ本人の同意を得なくても、法令に基づく場合など「個人データ」を第三者へ提供できる例外を定めている。

問 12　個人情報保護法上の「保有個人データ」の開示等の求めができるのは、本人のほか、未成年者または成年被後見人の法定代理人のみであり、本人が委任した代理人は含まれない。

問 13　返済期間が同一条件の場合、全期間固定金利型や 10 年以上の固定金利期間選択型住宅ローンは、一般的に変動金利型住宅ローンより当初の適用金利が高めに設定されている。

問 14　固定金利期間選択型住宅ローンは、固定金利期間終了後の返済額の増加に対応できる人が向いており、例えば、固定金利期間終了時までに「繰上返済用の預貯金が貯められる人」があげられる。

問 15　変動金利型住宅ローンにおける元利均等返済は、一般的に毎回の返済額が５年間固定されているため、住宅ローンアドバイザーが顧客に対して説明をする際、その間の毎回の返済額に占める元金と利息の割合について考慮する必要はない。

問 16　預金連動型住宅ローンは、預金残高に応じて住宅ローンの実質的な金利負担が変わる仕組みである。

問 17　金利タイプや返済期間、金利引下げ幅などが異なる住宅ローンを比較する場合、各住宅ローンの総返済額を試算して比較することが必要である。

問 18　団体信用生命保険は、団信加入者と生命保険会社の間での契約であり、税法上も生命保険料控除の対象となる。

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　住宅ローンの収入合算で購入する物件を共有名義にする場合、住宅ローンを含めた負担金額の割合に応じて購入物件の持分割合を登記しなくても、贈与とみなされることは一切ない。

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は短縮せずに毎月の返済額を減らす方法であり、繰上返済する額は元金と利息にあてられる。

問 22　住宅ローンにおいて「期間短縮型」の一部繰上返済を行う場合、借り入れている住宅ローンの適用金利が高いほど、また、残りの返済期間が短いほど利息軽減効果は大きくなる。

問 23　金融機関の住宅ローン借換え審査は、実際の適用金利とは別に審査用金利が設定されている場合があるため、現在借り入れしている住宅ローンの適用金利より低い金利の住宅ローンに借り換える場合であっても、借換えが難しくなることがある。

問 24　自己居住用として住宅ローンを借り入れた後に住宅ローン借入物件を賃貸に出す場合、事前に借入先金融機関の承諾を得たうえでも収益物件とみなされるため、一般的に住宅ローンとしての借換えは困難となる可能性が高い。

問 25　土地・建物の相続に伴い、法定相続人が所有権移転登記を行う場合、登録免許税は一切課税されない。

問 26　直系尊属からの住宅取得等資金の贈与について、一定の要件を満たす受贈者が暦年課税制度を選択する場合、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税措置と暦年課税の基礎控除 110 万円を合わせた金額まで非課税となる。

問 27　住宅ローン借入者が住宅ローン借入物件に入居した年の 12 月 31 日までの間に、家族とともに転勤を理由に転居し、住宅ローン控除の適用期間中に再び元の住宅に居住した場合、当初入居をした年まで遡って住宅ローン控除を受けることができる。

問 28　住宅の売買契約におけるローン条項（特約）には、一般的に「解除条件型」と「解除権留保型」の２つの形態があるが、「解除条件型」とは、一定の期日までに融資承認を得られない場合に売買契約が自動的に解除となる形態のことである。

問 29　夫婦がそれぞれの名義で住宅ローンを借りる場合、一定の要件を満たせば、夫婦ともに住宅ローン控除を受けることができる。

問 30　親子リレー返済は、住宅ローン借入申込者の親が高齢でも後継者の借入申込時の年齢をもとに長期間の借入れができる仕組みである。

（続く）

【計 算 問 題】

以下の計算問題（問31～問40）について、①～③の中から正しい数値を選び、その番号をマークして解答してください。計算結果に端数が生じた場合には、最も近い数値を選び解答してください。

なお、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1,461万円として、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。

①　101,180　円　　②　84,780　円　　③　73,920　円

問32　10年経過時点の毎月返済額を求めよ。

①　73,912　円　　②　81,027　円　　③　88,537　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　16　%　　②　19　%　　③　24　%

（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 400 万円のサラリーマンのＢ夫さんは、共働きで年収 200 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 15 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　1,800　万円　　②　2,000　万円　　③　2,200　万円

（計算メモ欄）

問 35　2026 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（38 歳）は、2026 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 18 万円、住民税額が 31 万円、年末の借入残高を 3,300 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（36 歳）と１歳の子１人を扶養する「子育て世帯及び若者夫婦世帯」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　5.1　万円　　②　6.1　万円　　③　7.1　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　　３，４００万円
(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　　３５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　37 回目以降に適用金利が**年 4.5%**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 37 回目の「未払利息額」（Ⓐの部分）を求めよ。

①　2,135　円　　②　2,261　円　　③　2,386　円

問 37　61 回目（５年経過後、残り 30 年）の返済時から適用金利が**年 4.4%**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」（Ⓑ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。

①　183,928　円　　②　164,567　円　　③　151,366　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
35	420	ー	ー	ー	ー	ー	34,000,000
1	1	2.475%	50,968	70,125		121,093	33,949,032
1	2	2.475%	51,074	70,019		121,093	33,897,958
1	3	2.475%	51,179	69,914		121,093	33,846,779
（途中省略）							
1	11	2.475%	52,030	69,063		121,093	33,433,529
1	12	2.475%	52,137	68,956		121,093	33,381,392
2	13	3.600%	20,949	100,144		121,093	33,360,443
（途中省略）							
2	24	3.600%	21,651	99,442		121,093	33,125,813
（途中省略）							
3	36	3.600%	22,444	98,649		121,093	32,860,877
4	37	4.500%	0	121,093	Ⓐ	121,093	32,860,877
（途中省略）							
5	60	4.500%	0	121,093		121,093	32,860,877
6	61	4.400%	（省略）	（省略）		Ⓑ	（省略）
（以下省略）							

（計算メモ欄）

問 38　　下表は、借入額 4,000 万円、全期間固定金利年 3.5%、返済期間 35 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 150 回目の返済とともに約 100 万円（1,074,458 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　1,135,000　円　　②　1,144,000　円　　③　1,240,000　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
420	－	－	－	－	40,000,000
（途中省略）					
146	3.500%	74,214	91,102	165,316	31,160,990
147	3.500%	74,431	90,885	165,316	31,086,559
148	3.500%	74,648	90,668	165,316	31,011,911
149	3.500%	74,865	90,451	165,316	30,937,046
150	3.500%	75,084	90,232	165,316	30,861,962
151	3.500%	75,303	90,013	165,316	30,786,659
152	3.500%	75,522	89,794	165,316	30,711,137
153	3.500%	75,742	89,574	165,316	30,635,395
154	3.500%	75,964	89,352	165,316	30,559,431
155	3.500%	76,185	89,131	165,316	30,483,246
156	3.500%	76,407	88,909	165,316	30,406,839
157	3.500%	76,630	88,686	165,316	30,330,209
158	3.500%	76,853	88,463	165,316	30,253,356
159	3.500%	77,078	88,238	165,316	30,176,278
160	3.500%	77,303	88,013	165,316	30,098,975
161	3.500%	77,528	87,788	165,316	30,021,447
162	3.500%	77,754	87,562	165,316	29,943,693
163	3.500%	77,981	87,335	165,316	29,865,712
164	3.500%	78,208	87,108	165,316	29,787,504
165	3.500%	78,436	86,880	165,316	29,709,068
166	3.500%	78,665	86,651	165,316	29,630,403
167	3.500%	78,894	86,422	165,316	29,551,509
168	3.500%	79,125	86,191	165,316	29,472,384
169	3.500%	79,356	85,960	165,316	29,393,028
170	3.500%	79,587	85,729	165,316	29,313,441
171	3.500%	79,819	85,497	165,316	29,233,622
172	3.500%	80,052	85,264	165,316	29,153,570
173	3.500%	80,285	85,031	165,316	29,073,285
174	3.500%	80,520	84,796	165,316	28,992,765
（以下省略）					

（計算メモ欄）

問 39　　下表は、借入額 3,500 万円、全期間固定金利年 3.0%、返済期間 35 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 204 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。

①　127,400　円　　②　128,700　円　　③　129,500　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　22.5　万円　　②　約　29.5　万円　　③　約　37.2　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
420	—	—	—	—	35,000,000
（途中省略）					
202	3.000%	77,961	56,736	134,697	22,616,477
203	3.000%	78,156	56,541	134,697	22,538,321
204	3.000%	78,352	56,345	134,697	22,459,969
205	3.000%	78,548	56,149	134,697	22,381,421
206	3.000%	78,744	55,953	134,697	22,302,677
207	3.000%	78,941	55,756	134,697	22,223,736
208	3.000%	79,138	55,559	134,697	22,144,598
209	3.000%	79,336	55,361	134,697	22,065,262
210	3.000%	79,534	55,163	134,697	21,985,728
211	3.000%	79,733	54,964	134,697	21,905,995
212	3.000%	79,933	54,764	134,697	21,826,062
213	3.000%	80,132	54,565	134,697	21,745,930
214	3.000%	80,333	54,364	134,697	21,665,597
215	3.000%	80,534	54,163	134,697	21,585,063
216	3.000%	80,735	53,962	134,697	21,504,328
217	3.000%	80,937	53,760	134,697	21,423,391
218	3.000%	81,139	53,558	134,697	21,342,252
219	3.000%	81,342	53,355	134,697	21,260,910
220	3.000%	81,545	53,152	134,697	21,179,365
221	3.000%	81,749	52,948	134,697	21,097,616
222	3.000%	81,953	52,744	134,697	21,015,663
223	3.000%	82,158	52,539	134,697	20,933,505
224	3.000%	82,364	52,333	134,697	20,851,141
225	3.000%	82,570	52,127	134,697	20,768,571
226	3.000%	82,776	51,921	134,697	20,685,795
227	3.000%	82,983	51,714	134,697	20,602,812
228	3.000%	83,190	51,507	134,697	20,519,622
229	3.000%	83,398	51,299	134,697	20,436,224
230	3.000%	83,607	51,090	134,697	20,352,617
（以下省略）					

（計算メモ欄）

（以下余白）