２０２６年７月２２日（水）実施

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、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異なり、融資申込時点の金利が適用され、その適用金利は５年ごとに見直される。

問 2　フラット 35（買取型）は、新築住宅の建設や購入、中古住宅の購入時に利用できるが、住宅ローンの借換融資としても利用できる。

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低いことが多い。

問 4　住宅ローンにおける元金均等返済は、一般的に元利均等返済と同様に、ほとんどの金融機関で取り扱われている。

問 5　経営者は、従業員とともにコンプライアンスの意識と実践を共有し、社内のコンプライアンス体制を確立する必要がある。

問 6　過去の住宅ローンの金利が低水準で推移していることを示す参考資料をもとに、住宅ローンアドバイザーが「住宅ローンの金利水準は今後 10 年間絶対に上がらない」と相談者へ告げた場合、消費者契約法に抵触するおそれは一切ない。

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、口頭及び文書で説明する必要がある。

問 8　住宅ローンアドバイザーが住宅ローン借入申込書の氏名、借入希望額、年収等の事項について顧客から代筆を求められた場合、顧客の同意があれば代筆してもよい。

問 9　個人情報保護法上の「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であり、顔認識データ、指紋データや運転免許証の番号等の「個人識別符号」が含まれるものがある。

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　個人情報保護法上の「個人データ」は、本人からの求めに応じて第三者への提供を停止することを条件に、必要事項をあらかじめ本人に通知またはホームページ上などで容易に知り得る状態に置くとともに、個人情報保護委員会に届け出たときは、本人の同意がなくても第三者に提供すること（いわゆるオプトアウト）が可能であるが、病歴等の要配慮個人情報は除かれる。

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と開示等の求めについて本人が委任した代理人である。

問 13　返済期間が同一条件の場合、全期間固定金利型住宅ローンは、一般的に短期の固定金利期間選択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ため、将来の金利動向にかかわらず総返済額は短期の固定金利期間選択型住宅ローンより常に多くなる。

問 14　固定金利期間選択型住宅ローンは、固定金利期間が終了する頃に毎年の積立貯蓄等でまとまった資金の準備ができる人など、固定金利期間終了後の返済額増加に対応できる人に向いている。

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５年経過時点の毎月返済額が従前の毎月返済額と比較して 1.5 倍まで増加するリスクがある。

問 16　預金連動型住宅ローンは、指定された預金口座の残高に応じて住宅ローンの金利負担が変わる仕組みであり、預金残高が住宅ローン借入残高まで増えると実質的に金利負担がなくなる商品がある。

問 17　「金利引継特約付きフラット 35」とは、フラット 35 を返済中の売主が長期優良住宅等を売却する場合に、その住宅を購入する買主が売主のフラット 35 の債務を引き継ぐことができる住宅ローンである。

問 18　団体信用生命保険は、団信加入者となる住宅ローン返済者が契約者となり、生命保険会社との間で直接契約するものである。

問 19　住宅ローンの一部繰上返済手数料は、金融機関や商品、金利タイプによってさまざまであり、同じ金融機関でも繰上返済額や手続き方法によって異なる場合がある。

問 20　住宅ローンにおいて収入合算ができる人は、一般的に申込者本人と同居予定の配偶者、両親、子供、婚約者などであり、その人数に制限はない。

問 21　住宅ローンにおける「返済額軽減型」の一部繰上返済において、繰上返済時期が早いほど、また適用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　住宅ローンアドバイザーは、住宅ローンの一部繰上返済を検討する顧客に対して、利息軽減効果だけに絞ってアドバイスをすることが大切である。

問 23　自己居住用として住宅ローンを借り入れた後、借入先金融機関の承諾を得て住宅ローン借入物件を賃貸に出した場合は収益物件とみなされないため、事業用ローンでなく住宅ローンとして借換えすることができる。

問 24　住宅ローンの借換えにおいて、現在返済中の住宅ローンに延滞がなければ、収入の減少や住宅ローン借入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、居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けるためには、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、受贈者は贈与者から贈与を受ける回数に制限がある。

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、勤務先から転勤命令等のやむを得ない事由により転居する場合、住宅ローン控除の適用期間中に再び元の住宅に居住しても、住宅ローン控除を受けることは一切できない。

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、買主は売主に対して売買契約を解除する意思表示を通知することによって、その売買契約を解除することができる形態のことである。

問 29　夫婦が共有して住宅を購入し、夫婦ともに住宅ローン控除を受ける場合、住宅ローンの返済途中で妻が仕事を辞め、所得税を支払わなくなったとしても、妻の分の住宅ローン控除を継続して受けることができる。

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 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 1,563 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　66,260　円　　②　73,920　円　　③　84,780　円

問 32　10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

①　66,256　円　　②　74,117　円　　③　82,495　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　18　%　　③　15　%

（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 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　2,800　万円　　②　3,300　万円　　③　4,500　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 3,400 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（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　5.8　万円　　②　4.8　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　　３，６００万円
(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　　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。

①　174,247　円　　②　160,270　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	36,000,000
1	1	2.475%	53,966	74,250		128,216	35,946,034
1	2	2.475%	54,078	74,138		128,216	35,891,956
1	3	2.475%	54,189	74,027		128,216	35,837,767
（途中省略）							
1	11	2.475%	55,090	73,126		128,216	35,400,210
1	12	2.475%	55,204	73,012		128,216	35,345,006
2	13	3.600%	22,181	106,035		128,216	35,322,825
（途中省略）							
2	24	3.600%	22,925	105,291		128,216	35,074,391
（途中省略）							
3	36	3.600%	23,764	104,452		128,216	34,793,873
4	37	4.500%	0	128,216	Ⓐ	128,216	34,793,873
（途中省略）							
5	60	4.500%	0	128,216		128,216	34,793,873
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 156 回目の返済とともに約 100 万円（1,013,811 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）					
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
175	3.500%	80,754	84,562	165,316	28,912,011
176	3.500%	80,990	84,326	165,316	28,831,021
177	3.500%	81,226	84,090	165,316	28,749,795
178	3.500%	81,463	83,853	165,316	28,668,332
179	3.500%	81,701	83,615	165,316	28,586,631
180	3.500%	81,939	83,377	165,316	28,504,692
（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 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。

①　127,400　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）					
154	3.000%	69,156	65,541	134,697	26,147,478
155	3.000%	69,329	65,368	134,697	26,078,149
156	3.000%	69,502	65,195	134,697	26,008,647
157	3.000%	69,676	65,021	134,697	25,938,971
158	3.000%	69,850	64,847	134,697	25,869,121
159	3.000%	70,025	64,672	134,697	25,799,096
160	3.000%	70,200	64,497	134,697	25,728,896
161	3.000%	70,375	64,322	134,697	25,658,521
162	3.000%	70,551	64,146	134,697	25,587,970
163	3.000%	70,728	63,969	134,697	25,517,242
164	3.000%	70,904	63,793	134,697	25,446,338
165	3.000%	71,082	63,615	134,697	25,375,256
166	3.000%	71,259	63,438	134,697	25,303,997
167	3.000%	71,438	63,259	134,697	25,232,559
168	3.000%	71,616	63,081	134,697	25,160,943
169	3.000%	71,795	62,902	134,697	25,089,148
170	3.000%	71,975	62,722	134,697	25,017,173
171	3.000%	72,155	62,542	134,697	24,945,018
172	3.000%	72,335	62,362	134,697	24,872,683
173	3.000%	72,516	62,181	134,697	24,800,167
174	3.000%	72,697	62,000	134,697	24,727,470
175	3.000%	72,879	61,818	134,697	24,654,591
176	3.000%	73,061	61,636	134,697	24,581,530
177	3.000%	73,244	61,453	134,697	24,508,286
178	3.000%	73,427	61,270	134,697	24,434,859
179	3.000%	73,610	61,087	134,697	24,361,249
180	3.000%	73,794	60,903	134,697	24,287,455
181	3.000%	73,979	60,718	134,697	24,213,476
182	3.000%	74,164	60,533	134,697	24,139,312
（以下省略）					

（計算メモ欄）

（以下余白）