２０２６年７月２３日（木）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５年ごとに適用金利が見直されるが、この適用金利の見直しには上限と下限が設けられている。

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」のいずれか低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る代わりに、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、毎月一定の元金に残元金に対する利息額を上乗せして支払う返済方法であり、毎月の返済額は次第に少なくなる。

問 5　コンプライアンスとは、経営者のみならず従業員も法令や社内の行動規範等を順守することを意味する。

問 6　住宅ローンアドバイザーが変動金利型住宅ローンの金利について「金利は今後３年間絶対に上がらない」と説明した場合、「消費者契約法」に抵触するおそれがある。

問 7　住宅ローンアドバイザーは、顧客の利益の保護を図る観点から、返済が困難になった場合の取扱いに関する顧客への説明を金銭消費貸借契約の締結後に行うべきである。

問 8　金融機関に提出する住宅ローン借入申込書において、氏名は必ず顧客に自署してもらう必要があるが、借入希望額、既往の借入額、年収等の事項は住宅ローンアドバイザーが責任をもって記載すべきである。

問 9　　パスポート番号は、個人情報保護法上の「個人識別符号」に該当する。

問 10　　個人情報保護法上、委託者が保有しているほとんどの「個人データ」は「保有個人データ」であると言えるが、受託者が委託者より委託を受けて保管している「個人データ」は受託者自らが訂正などはできないため、受託者にとっては「保有個人データ」に該当しない。

問 11　　百貨店における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ない。

問 12　　本人から委任を受けた代理人と称する者が本人の「保有個人データ」の開示を求めてきた場合、個人情報取扱事業者はその者が代理人であることを確認する必要はない。

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が、完済までの金利動向によっては変動金利型住宅ローンより総返済額が少なくなる場合がある。

問 14　　固定金利期間選択型住宅ローンの検討にあたり、固定金利期間終了後においても金利引下げの優遇が適用される場合があるため、住宅ローンアドバイザーは適用される諸条件と引下げ幅を確認した上で試算することが必要である。

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、その間の毎回の返済額に占める元金と利息の割合も一定である。

問 16　　預金連動型住宅ローンは、借入期間中に指定された預金口座の残高を取り崩した場合、住宅ローンの金利計算の対象となる借入残高が実質的に増加したものとして計算されるため、毎月返済額が増加する。

問 17　　「金利引継特約付きフラット 35」は、売主が利用していたフラット 35 の借入金利で買主がフラット 35 の返済を引き継ぐことができるため、金利上昇局面において新規に住宅ローンを借りるより低い借入金利で返済ができるメリットがあり、すべての金融機関で取り扱われている。

問 18　団体信用生命保険の保険金額は、一般的に住宅ローンの借入残高となるため、住宅ローンの借入残高が減少すれば保険金額も減少する。

問 19　住宅ローンの毎月返済日に、返済口座の預金から住宅ローン返済分を引いても指定残高を超える額が残る場合、自動的に一部繰上返済する仕組みの住宅ローン商品がある。

問 20　住宅ローンにおける「期間短縮型」の一部繰上返済は、将来の支払利息を軽減できることから、現在の生活に支障がなければ、家計の予備費を気にせず少しでも多く行うべきである。

問 21　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低いほど、また、残りの返済期間が長いほど利息軽減効果は大きくなる。

問 23　住宅ローンの金利上昇リスクを回避する方法として、他の金利タイプに借換えをする方法のほか、固定金利期間終了時に「返済額軽減型」の一部繰上返済を行う方法もあるが、住宅ローンの返済をしながら金利上昇に備えて貯蓄をすることが難しい場合は、借換えで対処すべきではない。

問 24　住宅ローンの借換えは、毎月の返済額を抑える効果を期待するものであるから、借換えメリットの有無を検証する場合、金利上昇リスクや総返済額を考慮する必要はない。

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、その特例の適用を受ける年の合計所得金額が 3,000 万円以下であることが要件の一つとなっている。

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はない。

問 27　住宅ローン控除の適用期間は、住宅ローン借入者が勤務先から転勤命令等のやむを得ない事由により家族とともに住宅ローン借入物件を転居する場合でも、延長されることはない。

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　夫婦でそれぞれ住宅ローン控除を受けていたが、住宅ローンの返済途中で妻が仕事を辞め、所得税の支払いが生じなくなった場合、妻は住宅ローン控除を受けることができなくなる。

問 30　二世帯住宅で親子ペアローンを組む場合、親子それぞれが住宅ローン控除を受けることは一切できない。

（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 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 1,317 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　84,780　円　　②　101,180　円　　③　128,700　円

問 32　10 年経過時点の毎月返済額を求めよ。

①　84,749　円　　②　90,952　円　　③　97,418　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　27　%　　②　22　%　　③　18　%

（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 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　2,300　万円　　②　2,800　万円　　③　3,700　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 3,500 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　4.5　万円　　②　5.5　万円　　③　6.5　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　　３，８００万円
(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　　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。

①　169,173　円　　②　174,247　円　　③　183,928　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	38,000,000
1	1	2.475%	56,964	78,375		135,339	37,943,036
1	2	2.475%	57,082	78,257		135,339	37,885,954
1	3	2.475%	57,200	78,139		135,339	37,828,754
（途中省略）							
1	11	2.475%	58,150	77,189		135,339	37,366,889
1	12	2.475%	58,270	77,069		135,339	37,308,619
2	13	3.600%	23,414	111,925		135,339	37,285,205
（途中省略）							
2	24	3.600%	24,198	111,141		135,339	37,022,972
（途中省略）							
3	36	3.600%	25,084	110,255		135,339	36,726,870
4	37	4.500%	0	135,339	Ⓐ	135,339	36,726,870
（途中省略）							
5	60	4.500%	0	135,339		135,339	36,726,870
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 153 回目の返済とともに約 100 万円（1,004,992 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）					
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
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
（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 252 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）					
250	3.000%	87,888	46,809	134,697	18,635,882
251	3.000%	88,108	46,589	134,697	18,547,774
252	3.000%	88,328	46,369	134,697	18,459,446
253	3.000%	88,549	46,148	134,697	18,370,897
254	3.000%	88,770	45,927	134,697	18,282,127
255	3.000%	88,992	45,705	134,697	18,193,135
256	3.000%	89,215	45,482	134,697	18,103,920
257	3.000%	89,438	45,259	134,697	18,014,482
258	3.000%	89,661	45,036	134,697	17,924,821
259	3.000%	89,885	44,812	134,697	17,834,936
260	3.000%	90,110	44,587	134,697	17,744,826
261	3.000%	90,335	44,362	134,697	17,654,491
262	3.000%	90,561	44,136	134,697	17,563,930
263	3.000%	90,788	43,909	134,697	17,473,142
264	3.000%	91,015	43,682	134,697	17,382,127
265	3.000%	91,242	43,455	134,697	17,290,885
266	3.000%	91,470	43,227	134,697	17,199,415
267	3.000%	91,699	42,998	134,697	17,107,716
268	3.000%	91,928	42,769	134,697	17,015,788
269	3.000%	92,158	42,539	134,697	16,923,630
270	3.000%	92,388	42,309	134,697	16,831,242
271	3.000%	92,619	42,078	134,697	16,738,623
272	3.000%	92,851	41,846	134,697	16,645,772
273	3.000%	93,083	41,614	134,697	16,552,689
274	3.000%	93,316	41,381	134,697	16,459,373
275	3.000%	93,549	41,148	134,697	16,365,824
276	3.000%	93,783	40,914	134,697	16,272,041
277	3.000%	94,017	40,680	134,697	16,178,024
278	3.000%	94,252	40,445	134,697	16,083,772
（以下省略）					

（計算メモ欄）

（以下余白）