

## J Aバンク・J Fマリンバンク 住宅ローンアドバイザー

### 解説編の利用にあたって

1. 試験問題は、弊社ホームページに掲載中の別ファイルをご利用下さい。
2. 解説に、2022年度の通信テキストの参照ページを記載していますが、今後、通信テキストの改訂により参照ページが変更になる可能性がありますので、ご注意ください。
3. 試験問題と解説は、試験実施日を基準としておりますので、勉強にあたっては、その後の「法令・規則・制度等」の改正、変更にご注意下さい。

照会先

〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-27-11

アグリスクエア新宿 9F

農林中金アカデミー研修企画部

TEL 03-6457-8926

# 目 次

	ページ	正答率
問 1	1	73.7%
問 2	3	61.7%
問 3	5	51.6%
問 4	6	57.6%
問 5	7	88.6%
問 6	8	69.9%
問 7	9	91.1%
問 8	10	81.0%
問 9	11	37.7%
問10	12	10.4%
問11	13	38.9%
問12	14	60.4%
問13	16	56.0%
問14	18	73.4%
問15	19	63.3%
問16	20	80.4%
問17	21	61.1%
問18	23	13.9%
問19	24	46.5%
問20	25	63.3%
問21	26	21.2%
問22	27	60.1%
問23	28	20.3%
問24	29	48.4%
問25	30	29.7%
問26	32	88.0%
問27	33	71.8%
問28	34	79.4%
問29	35	85.8%
問30	36	32.3%
問31	37	82.0%
問32	39	55.7%
問33	40	44.9%
問34	41	69.3%
問35	42	81.0%
問36	43	90.2%
問37	44	21.2%
問38	45	79.7%
問39	46	82.6%
問40	47	60.8%
問41	48	58.9%
問42	49	7.6%
問43	51	8.9%
問44	53	80.1%
問45	54	48.7%
問46	55	8.2%
問47	56	42.1%
問48	57	73.1%
問49	58	36.4%
問50	59	24.7%

## 公的融資による住宅ローン

〔問1〕 公的融資による住宅ローンに関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 自治体融資は、自治体が金融機関をあっせんしたり利子補給をする制度で、自治体が直接融資をすることはない。
- (2) 現在、住宅ローンの公的融資として実施されているものは、住宅金融支援機構(機構)が取り扱う融資および自治体融資のみである。
- (3) 機構が取り扱う「財形持家直接融資」は、「財形持家転貸融資」、「共済組合直接融資」、「福利厚生会社転貸融資」の対象者を対象としている。
- (4) 機構が取り扱う「住宅融資保険」は、子会社に保証機関を持たない中小金融機関などにおいて延滞等の事故があったときに、金融機関に保険金を支払う保険制度としてのみ、利用される。
- (5) 機構は、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金・購入資金・リフォーム資金の融資を行っている。

正解 (5)

正解率 73.7%



### 解 説

- ① 自治体融資には、自治体が直接資金を融資する「直接融資」と、自治体が金融機関をあっせんしたり利子補給をする「間接融資」がある。したがって、(1)の記述は誤りである。(テキスト1 p.61)
- ② 現在、住宅ローンの公的融資として実施されている主なものとしては、住宅金融支援機構(機構)の災害融資や高齢者向け融資、自治体融資のほか、財形住宅融資がある。したがって、(2)の記述は誤りである。(テキスト1 p.12, 56～61)
- ③ 財形住宅融資には、A. 企業を通してその従業員に融資する勤労者退職金共済機構からの「財形持家転貸融資」、B. 公務員に対して公務員共済組合が財形取扱金融機関等および勤労者退職金共済機構から調達して融資する「共済組合直接融資」、C. 財形住宅金融(株)の会員企業の従業員に融資する「福利厚生会社転貸融資」、D. 上記AからCまでのいずれの制度も利用できない企業の従業員、公務員(国家公務員を除く)に対して住宅金融支援機構等が融資する「財形持家直接融資」の4種類があり、財形貯蓄を行っている者がそれぞれの勤務先の制度に従って借入先を決める。したがって、(3)の記述は誤りである。(テキスト1 p.12, 60〈図表3-2〉)
- ④ 機構が取り扱う「住宅融資保険」は、子会社に保証機関を持たない中小金融機関に利用されているが、そのほかフラット35(保証型)、フラット35パッケージ、フラット35つなぎ融資、リ・バース60に利用されている。したがって、(4)の記述は誤りである。(テ

キスト 1 p.14, 59)

- ⑤ 機構では「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「サービス付き高齢者向け賃貸住宅」の建設資金・購入資金・リフォーム資金の融資を行っている。したがって、(5)の記述は正しく、これが本問の正解である。(テキスト 1 p.13～14, 58)

テキスト 1 p.12～14, 56～61

## 民間金融機関の住宅ローン業務

[問 2] 民間金融機関の住宅ローン業務の特徴に関する次の a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から 1 つ選びなさい。

- a. 住宅ローンは、利用者が最優先で返済する意識が高く、企業融資と比較して貸倒率が低い。
  - b. 住宅ローンを融資することにより、その家庭との取引を深耕することで、預金のほか投資信託や保険などで永い取引が期待できる。
  - c. BIS 規制において、住宅ローンはリスクウェイトが 35%とされているため、住宅ローンを融資することで、一般的には銀行は自己資本比率を引き下げることができる。
  - d. 大企業を中心として、企業の資金調達手段が直接金融から間接金融にシフトしたため、民間金融機関の企業融資にかけりが出てきたことにより、民間金融機関は住宅ローンに積極的に取り組むこととなった。
  - e. 住宅ローンは、1 件あたりの融資額が企業融資に比べ少額であることから、リスクが分散しているといえる。
- (1) 1 つ
  - (2) 2 つ
  - (3) 3 つ
  - (4) 4 つ
  - (5) 5 つ

正解 (3)

正解率 61.7%



### 解 説

- ① 住宅ローンの利用者は、厳しい家計の中でも、生活の基盤となるマイホームを守るために最優先で返済する。貸倒率は 0.2～0.3%程度で、通常の事業資金の 10 分の 1 といわれている。したがって a の記述は適切である。(テキスト 1 p.16)
- ② 住宅ローンは、20～30 年という長い取引であり、中長期的にも安定した資金供給先である上、生活メイン化を図ることができ、投資信託や保険商品の販売などで永い取引が期待できる。したがって、b の記述は適切である。(テキスト 1 p.15～16)
- ③ バーゼル銀行監督委員会が定める BIS 規制では、国際業務を営む銀行は自己資本比率 8%以上を確保すべきことが定められている。また、わが国独自の基準として、国内業務のみを営む銀行は 4%以上を確保すべきことが定められている。自己資本比率の算定にあたり、貸出金のリスクウェイトが、一般企業融資が 20%～150%であるのに対し、住宅ローンは 35%と低めであるため、一般的には住宅ローンを融資することは自己資本比率を引き上げることになり、これが住宅ローン業務に各行が積極的に取り組む理由のひとつである。し

たがって、cの記述は不適切である。(テキスト1 p.16～17)

- ④ 間接金融とは、銀行が預金等で集めた資金を、企業が設備資金や運転資金として借り入れる資金調達手段。直接金融とは、株式や債券を発行することにより企業が自ら資金調達する手段。資金の流れが、間接金融から直接金融へと変わったことにより、企業融資にかげりが出てきたため、銀行は個人融資に積極的に取り組まざるを得なくなった。したがって、dの記述は不適切である。(テキスト1 p.10, 15)
- ⑤ 住宅ローンは、1件あたりの融資額が2,000～3,000万円と、億単位で融資することの多い企業融資と比べ少額であり、リスクが分散している。したがって、eの記述は適切である。(テキスト1 p.16)

以上より、a, b, eが適切であり、本問の正解は(3)である。

テキスト1 p.10, 15～17

## 住宅ローン申込時の徴求書類

〔問 3〕 住宅ローン申込時の徴求書類に関する次の記述のうち、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 犯罪収益移転防止法により、顧客との取引時の本人確認として氏名、住居、生年月日、取引目的の 4 点を確認することが義務付けられている。
- (2) 本審査の際は、個人事業主の所得証明書として、確定申告書、事業税納付証明書、納税証明(その 1、その 2)のそれぞれ直近 3 年分を徴求する。
- (3) クレジットの毎月の請求書や他のローンの返済予定表により、毎月の返済額、残高、残存期間を確認する。
- (4) 法人の役員などの場合、法人名義の借入金の保証を行っているかどうかや、その内容を確認する。
- (5) 個人情報の取扱いは極めて重要なポイントなので、「個人情報の取扱いについての同意書」は住宅ローンの事前審査申込時に徴求する。

正解 (1)

正解率 51.6%



### 解 説

- ① 犯罪収益移転防止法による取引時の本人確認では、氏名、住居、生年月日、取引目的、職業の 5 点を確認することが義務付けられている。したがって、(1) の記述は不適切であり、これが本問の正解である。(テキスト 1 p.24)
- ② 個人事業主は事業年度によって業績にばらつきが出るので、直近 3 年分を徴求して確認する。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1 p.32)
- ③ クレジットや他のローンの返済がないか、返済予定表等により確認する必要がある。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 1 p.24)
- ④ 法人の役員などは、法人名義の借入金の保証人になっているケースもあるため、その内容の確認が必要である。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 1 p.24)
- ⑤ 住宅ローンの申込みにあたっては、数多くの個人情報の提出を求めるので、「個人情報の取扱いについての同意書」は、将来のトラブルを未然に防止するために事前審査申込受付時に徴求しておくことが必要である。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 1 p.23 ~ 25)

テキスト 1 p.23 ~ 25

## 住宅ローンを融資する際に締結する各種契約

〔問4〕 住宅ローンを融資する際に締結する各種契約に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 借入者は、金融機関が指定する保証会社と保証委託契約を締結し、通常6か月以上延滞した場合に、保証会社は代位弁済を行い求償権を取得する。
- (2) 抵当権を実行した後に、残債務がある場合は、債務者は直ちに返済する義務があり、余剰が生じた場合は債務者にその余剰金が返還される。
- (3) 住宅ローンの金銭消費貸借契約は、契約の調印日にかかわらず、融資実行を前提とする諾成契約の形をとっている。
- (4) 金銭消費貸借契約証書は、通常、金融機関が原本を保管し、債務者には写しを交付する。
- (5) 債権が第三者に移転すれば、抵当権も第三者に移転する。

正解 (3)

正解率 57.6%



### 解 説

- ① 保証会社は、通常6か月以上借入者が延滞すると代位弁済し、以後、借入者は保証会社に対し返済義務を負うことになるが、その求償権に対して債務履行がなされない場合は、競売により抵当権を実行する。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト1 p.42, 45～49)
- ② 抵当権を実行した後に、残債務がある場合は、債務者は直ちに返済する義務があり、余剰が生じた場合は債務者にその余剰金が返還される。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト1 p.42)
- ③ 契約の形態には、要物契約と諾成契約があり、要物契約は融資金が交付されてはじめて効力が発生する契約、諾成契約は契約締結と同時に契約の効力が発生する契約。住宅ローンの金銭消費貸借契約は要物契約であり、融資金が交付されてはじめて効力が発生する。したがって、(3)の記述は不適切であり、これが本問の正解である。(テキスト1 p.35, 140)
- ④ 住宅ローンの金銭消費貸借契約証書は、通常差入れ方式を取っており、原本は金融機関が保管、債務者は写しの交付を受ける。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト1 p.36)
- ⑤ 債権が第三者に移転して抵当権も第三者に移転することを「随伴性がある」という。抵当権は、「付従性」と「随伴性」をともに有する。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト1 p.42)

テキスト1 p.35～36, 42, 45～49, 140



## インターネット・バンキングとフィンテック

【問5】 インターネット・バンキングとフィンテック(FinTech)に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローン分野のインターネット・バンキングの顧客向けサービスでは、顧客が自らローンシミュレーションをして返済額を計算し、主体的に商品選択を行い、店頭で足を運ぶことなく申込みを行うなどの利用が広がっている。
- (2) 総務省の調査によると、13～59歳の100%近くがインターネットを利用してのほか、60歳以上の高齢者においても急速にその利用が拡大している。
- (3) インターネット・バンキングの登場により、大幅なコスト削減が可能となり、新規参入したネット銀行や一部既存銀行では低金利のローンを提供できるようになった。
- (4) AIを使い住宅ローンやカードローンの審査代行サービスを行う会社が設立されているが、そのサービスは既に多くの地方銀行で利用されるようになっている。
- (5) 金融機関のフィンテックを駆使しAIやビッグデータを活用したサービスは、資金決済、送金、資金運用サポート、融資審査まで多岐にわたっている。

正解 (4)

正解率 88.6%



### 解 説

- ① 返済額のシミュレーションから申込みまでを顧客がインターネット・バンキングを利用して行えるようになっている。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト1 p.52)
- ② 総務省の令和2年「通信利用動向調査」によると、13～59歳の100%近くがインターネットを利用しているほか、60歳以上のインターネット利用も拡大している。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト1 p.52～53)
- ③ インターネット・バンキングにより、大幅なコスト削減が可能となり、新規参入したネット銀行や一部既存銀行では、面談型の住宅ローンとは異なった低金利ローンを提供している。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト1 p.52)
- ④ AIを使ったローン審査の代行サービスなどが始まっており、地銀向けにサービスを提供する準備が進められている。今後地方銀行にも急速に浸透していくことが予想されるが、現時点ではまだ広く利用されるまでは至っていない。したがって、(4)の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト1 p.53)
- ⑤ 金融機関におけるフィンテックの活用は、資金決済、送金、資金運用サポートなどに始まり、今や融資審査に至るまで多岐にわたっている。その背景には、超低金利と人口減少による銀行の収益環境の悪化に対応した経営合理化がある。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト1 p.52～53)

テキスト1 p.52～53

**住宅金融支援機構の財形住宅融資**

〔問 6〕 住宅金融支援機構の財形住宅融資の融資条件に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 財形貯蓄を1年以上継続し、申込時点で50万円以上の残高を有している。
- (2) 融資限度額は、財形貯蓄残高の10倍(最高4,000万円)かつ住宅取得価額の90%となっている。
- (3) 直近2年以内に財形貯蓄の積立てを行っている。
- (4) 金利は5年固定変動選択型である。
- (5) 団体信用生命保険の加入は任意で、加入した場合の特約料は金利に含めて支払う。

正解 (4)

正解率 69.9%

**解 説**

- ① 貯蓄の継続期間や残高は申込条件となっている。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト1 p.60)
- ② 問題文のとおり。したがって、(2)の記述は正しい。(テキスト1 p.60)
- ③ 直近2年以内に財形貯蓄の積立てを行っていることが申込資格となっている。したがって、(3)の記述は正しい。(テキスト1 p.60)
- ④ 金利は5年固定金利制で、5年ごとに金利が見直される。したがって、(4)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト1 p.61, 98)
- ⑤ 団信加入は任意。健康上の理由で団信に加入できなくても融資は受けられる。したがって、(5)の記述は正しい。(テキスト1 p.61)  
テキスト1 p.60～61, 98

## 民間住宅ローンの種類と特徴

【問7】 民間住宅ローンに関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 預金連動型住宅ローンとは、預金の残高に連動してローンの利息の負担を軽減するローンである。
- (2) 変動金利型と固定金利型を組み合わせで借り入れる「ミックス型」は、変動金利型の低金利と長期固定金利型の安心感の両方のメリットを享受したい人に向いている。
- (3) 提携ローンは、金融機関がハウスメーカーやマンション業者など他の企業と提携して行うローンで、金融機関独自のローンのほか、フラット35も対象としている。
- (4) 提携ローンは、一般的に金利や融資条件が優遇されていて、手続きも定型化されて利便性が高いので、顧客には提携ローンの利用を強く勧めるのがよい。
- (5) 非提携ローンは、利用者がニーズに合った商品を自由に選べるというメリットがあるが、自ら必要書類を揃え、借入れ条件等を金融機関と折衝しなければならないというデメリットがある。

正解 (4)

正解率 91.1%



### 解 説

- ① 問題文のとおり。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト1 p.65)
- ② 変動金利型と固定金利型を組み合わせで借り入れる「ミックス型」は、変動金利型の低金利と長期固定金利型の安心感の両方のメリットを享受したい人に向いている。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト1 p.64, 2 p.76)
- ③ 提携ローンは、金融機関独自のローンのほか、フラット35も対象としている。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト1 p.62)
- ④ 提携ローンは、一般的に金利や融資条件が優遇されていて、手続きも定型化されているため、金融機関、業者、利用者ともにメリットがある反面、金利タイプその他の商品内容で真に利用者のニーズに合っていないケースもあるので、慎重な検討が必要である。したがって、(4) の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト1 p.62)
- ⑤ 非提携ローンは、利用者がニーズに合った商品を自由に選べるメリットがあるが、自ら必要書類を揃え、借入れ条件等を金融機関と折衝しなければならない。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト1 p.62)

テキスト1 p.62～65, テキスト2 p.76

## リバースモーゲージ

【問 8】 リバースモーゲージに関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅金融支援機構(機構)の「リ・バース 60」では、一般的に利用者が死亡したときに元金を一括返済することが求められるが、その場合でも配偶者等連帯債務者全員が死亡するまで一括返済を猶予し、居住を認める金融機関もある。
- (2) 機構の「リ・バース 60」では、回収金に不足があった場合でも、相続人の負担が免除されるノンリコースローン型も採用している。
- (3) 民間銀行のリバースモーゲージの金利は、原則として固定金利期間選択型である。
- (4) 機構の「リ・バース 60」は、住宅ローンの借換えに利用することができる。
- (5) 民間銀行のリバースモーゲージでは、資金用途を老後の生活資金のみでなく、レジャー資金なども対象としている銀行もある。

正解 (3)

正解率 81.0%



### 解 説

- ① 配偶者等が連帯債務者となる場合では、問題文のような取扱いをしている金融機関がある。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 1 p.59)
- ② 通常のローン(リコースローン)は、借り手の全財産が返済原資としての責任を負うことになるが、「ノンリコースローン」は、責任範囲にあるキャッシュフローのみを原資とし、それ以上の返済義務を負わないとするもの。ノンリコースローンでは、担保物件を売却しても全額返済できず債務が残ってしまった場合、以後の返済は免除され、相続人の負担は免除される。住宅金融支援機構は、「リ・バース 60」でノンリコースローンも採用している。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1 p.59)
- ③ 民間銀行のリバースモーゲージの金利は、原則として変動金利である。したがって、(3) の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト 1 p.67)
- ④ 「リ・バース 60」は住宅ローンの借換え資金のほか、自宅のリフォーム資金、サービス付き高齢者向け賃貸住宅への入居一時金にも利用できる。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 1 p.59)
- ⑤ リバースモーゲージは、制度の趣旨から投資資金は対象外としているが、レジャー資金を対象に含めている銀行もある。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 1 p.66)  
テキスト 1 p.59, 66 ~ 67

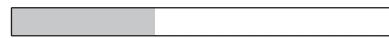
## フラット 35 の商品概要

【問 9】「フラット 35」に関する次の記述のうち、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 親子リレー返済を利用する場合、申込者の年齢は 70 歳以上であってもよい。
- (2) 建築確認日が 1981 年 6 月 1 日以後である中古住宅は対象となる。
- (3) 融資金額の 40% 以内であれば、ボーナス返済が利用できる。
- (4) 融資実行時の金利が適用される。
- (5) 床面積は、一戸建ての場合 70 m<sup>2</sup> 以上、共同住宅の場合 40 m<sup>2</sup> 以上が対象となる。

正解 (5)

正解率 37.7%



### 解 説

- ① 申込時年齢は、原則 70 歳未満だが、親子リレー返済の場合は 70 歳以上も可能。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 1 p.69)
- ② 問題文のとおり。なお 1981 年 5 月 31 日以前の場合は、住宅金融支援機構の定める耐震評価基準に適合することが要件となる。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1 p.69)
- ③ 問題文のとおり。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 1 p.70)
- ④ 問題文のとおり。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 1 p.70)
- ⑤ 共同住宅は床面積 30m<sup>2</sup> 以上が対象となる。したがって、(5) の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト 1 p.69)

テキスト 1 p.69 ~ 70

## フラット 35 の商品概要・金利・団信

[問 10] 「フラット 35」に関する次の a～e の記述のうち、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から 1 つ選びなさい。

- a. フラット 35 は、住宅金融支援機構(機構)が融資する全期間固定金利型ローンである。
- b. フラット 35 の融資手数料には、定額型と定率型があり、金融機関によって異なる。
- c. フラット 35 では、融資率が 90%を超える場合、より慎重な審査が行われるとともに、90%を超えた部分には高い金利が適用される。
- d. フラット 35 (保証型)では、機構が第 1 順位の抵当権者となる。
- e. フラット 35 は、機構の団体信用生命保険(新機構団信)に加入しない場合、金利は団信付き金利から 0.3%低い金利が適用される。

- (1) 1 つ
- (2) 2 つ
- (3) 3 つ
- (4) 4 つ
- (5) 5 つ

正解 (1)

正解率 10.4%



### 解 説

- ① フラット 35 には買取型と保証型の 2 種類があり、買取型は、民間金融機関が融資した住宅ローン債権を、住宅金融支援機構に債権譲渡して、機構が住宅金融支援機構債券(MBS)を発行し、投資家に売却するもの。保証型は、民間金融機関が融資した住宅ローンに対し、機構が住宅融資保険を付保して、信託銀行等に債権信託し、信託受益権を投資家に売却する。どちらも住宅金融支援機構が融資するわけではない。なお、金利は全期間固定金利型である。したがって、a の記述は誤りである。(テキスト 1 p.68～71)
- ② フラット 35 の融資手数料には、定額型・定率型があり、金融機関が自由に設定する。したがって、b の記述は正しい。(テキスト 1 p.70)
- ③ フラット 35 では、融資率が 90%を超える場合、90%を超えた部分だけでなく、融資額全体に高い金利が適用される。したがって、c の記述は誤りである。(テキスト 1 p.70, 96)
- ④ フラット 35 (保証型)では、金融機関が第 1 順位の抵当権者となる。なお、フラット 35 (買取型)の場合の抵当権者は住宅金融支援機構である。したがって、d の記述は誤りである。(テキスト 1 p.70～71)
- ⑤ 住宅金融支援機構の団体信用生命保険(新機構団信)を利用しない場合は、団信付き金利から 0.2%低い金利が適用される。したがって、e の記述は誤りである。(テキスト 1 p.70, 130)

以上により、正しい記述は b の 1 つであり、(1) が本問の正解である。

テキスト 1 p.68～71, 96, 130

## フラット 35 維持保全型

[問 11] 「フラット 35 維持保全型」に関する次の a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から 1 つ選びなさい。

- a. フラット 35 S, フラット 35 地域連携型, フラット 35 リノベなどと併用することができる。
  - b. 返済開始当初 5 年間, 金利が年 0.25%引き下げられる。
  - c. 「安心 R 住宅」の許諾を受けた新築住宅に適用される。
  - d. 公益財団法人マンション管理センターの「予備認定」を受けた新築マンションに適用される。
  - e. 建物状況調査(既存住宅状況調査)を受け, 検査によって劣化事象等が見られない住宅やマンションに適用される。
- (1) 1つ  
 (2) 2つ  
 (3) 3つ  
 (4) 4つ  
 (5) 5つ

正解 (3)

正解率 38.9%



### 解 説

- ① フラット 35 維持保全型は, フラット 35 リノベとは併用することができない。したがって, a の記述は不適切である。(テキスト別冊 p.46)
- ② 返済開始当初 5 年間, 年 0.25%の金利引下げを受けられる。したがって, b の記述は適切である。(テキスト別冊 p.47)
- ③ 安心 R 住宅は既存住宅のみに許諾されるもので, 新築住宅には許諾されない。したがって, c の記述は不適切である。(テキスト別冊 p.46)
- ④ 「予備認定」は, 新築分譲段階のマンションについて公益財団法人マンション管理センターが認定するものである。したがって, d の記述は適切である。(テキスト別冊 p.46)
- ⑤ 建物状況調査(既存住宅状況調査・インスペクション)を受けただけでなく, 検査によって劣化事象等が見られないことが要件となる。したがって, e の記述は適切である。(テキスト別冊 p.46)

以上により, 適切な記述は b, d, e の 3 つであり, (3) が本問の正解である。

テキスト別冊 p.46 ～ 47

## フラット 35 の借入可能額の計算

[問 12] 下の表は、Aさん夫婦が収入合算してフラット 35 を借り入れる場合の借入可能額を算定するプロセスを示したものである。次の前提条件で、それぞれの項目を計算した借入可能額の上限として正しいものを、(1)～(5)から選びなさい。なお、計算途中は端数も含めて計算し、解答にあたっては万円未満切捨てとすること。

<前提条件>

Aさんの年収(税込)	380 万円	妻の年収(税込)	220 万円
Aさんの年齢	31 歳	妻の年齢	28 歳
住宅価格	5,000 万円		
金利	年 1.7%		
返済期間	35 年		
返済方法	元利均等返済		
上記返済方法の場合の 100 万円あたりの毎月返済額	3,161 円		
他の借入金の返済	オートローン 月額 30,000 円		

① 収入合算後の収入	万円
② 総返済負担率の上限(フラット 35 の融資条件)	%
③ Aさん夫婦の総年間返済額の上限	万円
④ 他の借入金を考慮したフラット 35 の年間返済額の上限	万円
⑤ 年間返済額(上限)から算定した借入可能額の上限	万円

- (1) 5,000 万円
- (2) 4,986 万円
- (3) 4,587 万円
- (4) 4,500 万円
- (5) 3,988 万円

正解 (3)

正解率 60.4%



### 解 説

① 収入合算後の収入	600 万円
② 総返済負担率の上限 (フラット 35 の融資条件)	35%
③ Aさん夫婦の総年間返済額の上限	210 万円
④ 他の借入金を考慮したフラット 35 の年間返済額の上限	174 万円
⑤ 年間返済額 (上限) から算定した借入可能額の上限	4,587 万円



- ① 収入合算は本人と妻の合計年収
  - ② 年収 400 万円以上の総返済負担率は 35%
  - ③ ①×②= 210 万円
  - ④ ③-その他の借入金年 36 万円 = 174 万円
  - ⑤ ④÷ 12 カ月÷ 100 万円あたりの毎月返済額 3,161 円× 100 万円 = 4,587 万円
- テキスト 1 p.69, 101 ~ 102

## 住宅ローンの返済方法

【問13】 次の条件で住宅ローンを借り入れた場合の返済方法に関する a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

<条件> 金利 1.3%，借入額 4,200 万円，返済期間 35 年

- a. 元金均等返済で借りの場合，第 2 回目の返済の元金は 100,000 円である。
- b. 元金均等返済で借りの場合，第 2 回目の返済額の利息は 45,500 円である。
- c. 変動金利型住宅ローンにおいては，元利均等返済，元金均等返済どちらを選択しても 5 年ルールや 125%ルールが適用される。
- d. 元金均等返済は，元利均等返済に比べ借入可能額が多くなるというメリットがある。
- e. 元利均等返済は，元金均等返済に比べ全期間の総支払額が少ないというメリットがある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解 (1)

正解率 56.0%



### 解 説

- ① 元金均等返済では，返済期間中の元金は毎回定額である。 $4,200 \text{ 万円} \div 35 \text{ 年} \div 12 \text{ カ月} = 100,000 \text{ 円}$ 。したがって，a の記述は適切である。(テキスト 1 p.80)
- ② 元金均等返済で初回 100,000 円の元金を返済したので，第 2 回目の元金は 4,190 万円となり， $4,190 \text{ 万円} \times 1.3\% \div 12 \text{ カ月} = 45,391 \text{ 円}$ となる。したがって，b の記述は不適切である。(テキスト 1 p.80～81)
- ③ 変動金利型住宅ローンの 5 年ルールとは，適用金利は一般に年 2 回見直されるが，毎月返済額は 5 年間変わらないというルールのことであり，125%ルールとは，適用金利がいくら急上昇しても，次の 5 年間の毎月返済額は最大でもその前の 5 年間の毎月返済額（従前返済額）の 125%までにするというルールのことである。これらのルールは，元利均等返済の場合のみに適用され，元金均等返済の場合は適用されない。したがって，c の記述は不適切である。(テキスト 1 p.90)
- ④ 元金均等返済は，残高に応じた利息が上乘せされるため，返済当初の支払額は元利均等返済に比べ多い。そのため，元金均等返済は元利均等返済よりも返済負担率が高くなり，借入可能額が少なくなる。したがって，d の記述は不適切である。(テキスト 1 p.80～81)

- ⑤ 元利均等返済は、返済当初は利息部分が多く、元金返済部分が少ないため、残高の減り方が遅く、利息も含めた全期間の総支払額が元金均等返済よりも多いというデメリットがある。したがって、e の記述は不適切である。(テキスト 1 p.79 ~ 81)

以上により、適切な記述は a の 1 つであり、(1) が本問の正解である。

テキスト 1 p.79 ~ 81, 90

## 住宅ローンの金利タイプ

[問 14] 住宅ローンの金利タイプに関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 固定金利型は、金利が変わらないので金利由来のデメリットはなく、ライフプランが立てやすいというメリットがある。
- (2) 固定金利期間選択型は、固定金利期間が終了した時点でいくら金利が上がっていても、125%ルールにより返済額は従来の返済額の25%を超えて上がることはない。
- (3) 固定金利期間選択型で固定金利期間が終了して、再び固定金利期間選択型を選択する場合、一定の手数料を支払えば、残期間を上回る固定金利期間を選択することができる。
- (4) 変動金利型で未払利息が発生した場合、その部分の返済方法は金融機関によって異なるため、残高が予定どおり減少していかないこともある。
- (5) 変動金利型の借入後の金利は、一般的に3月1日と9月1日の短期プライムレートを基準にして、それぞれ4月1日と10月1日から新金利を適用する。

正解 (4)

正解率 73.4%



### 解 説

- ① 固定金利型は、金利上昇局面においては将来の金利リスクがなく、ライフプランが立てやすいというメリットがあるが、金利下降局面においては金利が高金利のまま固定されてしまうというデメリットがある。したがって、(1) の記述は誤りである。(テキスト1 p.89)
- ② 固定金利期間選択型では、変動金利型におけるような125%ルールはなく、返済額の増加率に上限がないので、負担が急増するおそれがある。したがって、(2) の記述は誤りである。(テキスト1 p.91)
- ③ 残期間を超える固定金利期間を選択することはできない。したがって、(3) の記述は誤りである。(テキスト1 p.91)
- ④ 変動金利型で未払利息が発生した場合、①未払利息から優先的に支払っていく、②翌年以降分割払いとする、③期日まで繰り越すなど、金融機関により取扱いが異なり、必ず元金から優先的に返済していくわけではない。したがって、(4) の記述は正しく、これが本問の正解である。(テキスト1 p.91)
- ⑤ 問題文は、借入時の金利決定ルールであり、借入後の金利決定ルールではない。変動金利型の借入後の金利は、4月1日と10月1日現在の短期プライムレートを基準に年2回変動し、それぞれ6月・12月の約定返済日の翌日から適用利率を変更する。したがって、(5) の記述は誤りである。(テキスト1 p.89)

テキスト1 p.89～91

## 住宅ローンの金利の決まり方

【問 15】 住宅ローンの金利の決まり方に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 変動金利型の金利は、一般的に短期プライムレートとしているので、短期プライムレートの動向に注視しておく必要がある。
- (2) フラット 35（買取型）の金利は、住宅金融支援機構の提示金利に取扱金融機関が債権の管理・回収手数料などを加算して決定するので、金融機関により異なる。
- (3) 固定金利期間選択型の固定金利期間の金利は、国債利回りや円金利スワップレートなどの市場金利を基準にして、各金融機関が独自に決定する。
- (4) 固定金利型の金利は、新発 10 年物国債の利回りなどを基準にして、各金融機関が独自に決定する。
- (5) 財形住宅融資の金利は、財形住宅債券と短期借入金の利率を基準にして、1 月、4 月、7 月、10 月の 3 カ月ごとに見直され、融資申込時の金利が適用される。

正解 (1)

正解率 63.3%



### 解 説

- ① 変動金利型の金利は、日銀の政策金利を反映した短期プライムレートに連動して見直され、金利水準（店頭表示金利）は一般的に短期プライムレート + 1%としている。したがって、(1) の記述は誤りであり、これが本問の正解である。（テキスト 1 p.94～95）
- ② フラット 35（買取型）の金利は、新発 10 年物国債利回りなどを基準として算定した利率に、住宅金融支援機構の事業運営費相当分を上乗せした提示金利に、各金融機関がサービシングフィー（債権の管理・回収手数料）を加算して独自に決定する。したがって、(2) の記述は正しい。（テキスト 1 p.96～97）
- ③ 固定金利期間選択型の固定金利期間の金利は、国債利回りや円金利スワップレートなど当該期間に対応する市場金利を基準に、各金融機関が独自に決定する。したがって、(3) の記述は正しい。（テキスト 1 p.95）
- ④ 固定金利型の金利は、新発 10 年物国債の利回りなどの市場金利を基準にして、各金融機関が独自に決定している。したがって、(4) の記述は正しい。（テキスト 1 p.94）
- ⑤ 勤労者退職金共済機構と住宅金融支援機構が、財形取扱金融機関から調達する際の財形住宅債券と短期借入金の利率を基準に決定し、問題文のとおり見直され、申込時の金利が適用される。したがって、(5) の記述は正しい。（テキスト 1 p.98）

テキスト 1 p.94～98

## 住宅取得時の諸費用

【問 16】 住宅を取得するときの諸費用に関する次の記述のうち、正しいものを 1 つ選びなさい。

- (1) 中古住宅を購入したときに不動産業者に支払う媒介報酬額は、宅地建物取引業法により基準金額が定められている。
- (2) 住宅ローンの保証料の金額は、融資金額と返済期間により決まり、返済方法による差異はない。
- (3) 一括前払い方式の保証料は、審査結果によって金額が異なることはない。
- (4) 住宅ローンの保証料は、一括前払い方式の方が金利上乗せ方式より負担金額が多くなる。
- (5) 住宅ローンの事務手数料の定額型と定率型では、どちらが有利になるかは融資金利や保証料の金額を含めてシミュレーションをしなければならず、顧客によって異なる。

正解 (5)

正解率 80.4%



### 解 説

- ① 不動産業者に支払う媒介報酬額は、宅地建物取引業法により基準金額ではなく報酬上限額が定められている。したがって、(1) の記述は誤りである。(テキスト 1 p.104～105)
- ② 保証料の金額は、融資金額と返済期間により決まるが、元利均等返済と元金均等返済でも金額は異なる。元利均等返済の方が残高の減り方が遅いので、元金均等返済方式の場合よりも高い。したがって、(2) の記述は誤りである。(テキスト 1 p.103)
- ③ 一括前払い方式の保証料の金額は、融資金額と返済期間により計算するが、元利均等返済と元金均等返済でも金額は異なり、さらに信用度（審査結果）によっても差がある。したがって、(3) の記述は誤りである。(テキスト 1 p.103)
- ④ 保証料は一括前払い方式と金利上乗せ方式があり、一括前払い方式の方が金利上乗せ方式より負担金額は少ない。したがって、(4) の記述は誤りである。(テキスト 1 p.103)
- ⑤ 事務手数料の定額型は、融資金利が比較的高く、定率型は金利が低いので、どちらが有利になるかは、顧客のライフプランを基にシミュレーションをしないと判断ができない。したがって、(5) の記述は正しく、これが本問の正解である。(テキスト 1 p.104)

テキスト 1 p.103～105

## 住宅取得後の諸費用

〔問 17〕 住宅取得後に必要となる諸費用に関する次の a～e の記述のうち、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 銀行では、住宅ローンの利用者向けに住宅ローン専用火災保険を取り扱っており、特に保険料が割安となっているので、火災保険は住宅ローンを借りる銀行で加入すべきである。
- b. 固定資産税の納税義務者は、物件引渡し日前日までは売主、引渡し日以降は買主となる。
- c. 一戸建ての場合、躯体や外壁、屋根の補修の他に、外構部分のメンテナンス費用も考慮する必要がある。
- d. 分譲マンションの修繕積立金は、大規模修繕工事の際に不足するケースも多く、積立金の引上げや臨時徴収するなどの対策が必要になることがある。
- e. フラット 35（買取型）で新機構団体信用生命保険に加入する場合の特約料は、毎年 1 回、ローン残高に応じた額が徴収される。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解 (2)

正解率 61.1%



### 解 説

- ① 銀行では、住宅ローン利用者を対象とした住宅ローン専用火災保険を取り扱っており、保険料が割安となっているが、他の損保会社等が扱っている商品とも比較して、最もニーズに合ったものに加えるのがよい。したがって、a の記述は誤りである。(テキスト 1 p.106～107)
- ② 固定資産税は、登記の有無にかかわらず、毎年 1 月 1 日現在の固定資産課税台帳に土地・家屋の所有者として登録されている者が納税義務者である。したがって、b の記述は誤りである。(テキスト別冊 p.19)
- ③ 問題文のとおり。したがって、c の記述は正しい。(テキスト 1 p.107)
- ④ 分譲マンションの修繕積立金は、当初安く設定し、将来引き上げていくことが多く、現在、修繕積立金が不足していて将来の大規模修繕に不安のあるケースが多い。今後の修繕計画を確認し、修繕積立金が不足することがないかを確認することが重要である。したがって、d の記述は正しい。(テキスト 1 p.107～108)
- ⑤ かつては、フラット 35 の団信特約料は毎年 1 回一括払いしていたが、2017 年 10 月に団

信付きフラット 35（買取型）がスタートし，団信加入に必要な費用を毎月返済額に含めて支払うこととなった。フラット 35(買取型)で新機構団信を利用する場合，特約料ではなく，団信付き金利（団信なしより 0.2%高い）となる。したがって，e の記述は誤りである。（テキスト 1 p.70, 130～131）

以上により，正しい記述は c, d の 2 つであり，(2) が本問の正解である。

テキスト 1 p.70, 106～108, 130～131, テキスト別冊 p.19



## 不動産・建築関係書類の確認すべき事項

[問 18] 不動産，建築関係の書類の確認すべき事項に関する次の a～e の記述のうち，適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 建築確認申請書において，敷地面積が登記簿上の面積と大きく違うことがないかを確認する。
- b. 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明書の「所有権に関する事項」および売買契約書において，所有者が登記記録と一致しているかを確認する。
- c. 融資を利用する場合，売買契約書において「融資未承認の場合の契約解除期限」が，融資承認予定日以降の日になっているかを確認する。
- d. 建築請負契約書に添付書類として記載された工事費内訳明細書，工事請負契約約款，設計図，仕様書などが揃っているかを確認する。
- e. 建築請負契約書の工事費内訳明細書において，諸経費が工事費合計の 15%を超えていないかを確認する。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解 (5)

正解率 13.9%



### 解 説

- ① 敷地面積が登記簿上の面積と異なる場合，住宅ローンの担保権に影響するため，建築確認申請書（第三面）において敷地の範囲，借地の有無などを確認する必要がある。したがって，a の記述は適切である。(テキスト 2 p.36, 41)
- ② 相続登記が未了など，不動産の売主と登記簿上の所有者が異なることがあるため，真の売主を確認する必要がある。したがって，b の記述は適切である。(テキスト 2 p.35, 49, 56)
- ③ 融資未承認となった場合，「融資未承認の場合の契約解除期限」までであれば，契約を白紙解除できるが，これを超えた場合は白紙解除できないため，融資承認が期限に間に合うかどうかを確認する必要がある。したがって，c の記述は適切である。(テキスト 2 p.35, 55)
- ④ 建築請負契約書に記載された添付書類が完備しているかを確認する。したがって，d の記述は適切である。(テキスト 2 p.57～59)
- ⑤ 工事費内訳明細書（見積書）の諸経費は，通常，工事費合計の 10～15%が適正とされており，15%を超える場合は，担保評価上，金額の妥当性を確認する必要がある。したがって，e の記述は適切である。(テキスト 2 p.37, 59)

以上により，a, b, c, d, e の記述が適切であり，したがって (5) が正解となる。

テキスト 2 p.35～37, 41, 49, 55～59

## 住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）

〔問 19〕 「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」に関する次の a～e の記述のうち、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 建設業者や宅建業者には、新築住宅の請負契約や売買契約を締結した場合、柱や屋根など基本構造部分について、引渡しの日から10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられたが、契約に特約を付ければ、基本構造部分に限り瑕疵担保責任が20年まで延長可能である。
- b. 「住宅性能表示制度」は新築住宅を対象としており、中古住宅は対象外である。
- c. 10年間の瑕疵担保責任の履行を担保するために、「住宅瑕疵担保履行法」では、建設業者や宅建業者が一定の保証金の供託か保険に加入することができる任意の制度が設けられている。
- d. 住宅の売買契約書に住宅性能評価書を添付すれば、その住宅性能が契約内容として保証される。
- e. 品確法による瑕疵担保責任は、将来その住宅を既存住宅として取得した人についても適用され、住宅新築当時の請負人や売主に対して、品確法の規定をもって責任を追及することができる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解 (1)

正解率 46.5%



### 解 説

- ① 契約に特約を付ければ、基本構造部分のみでなく、それ以外の部分についても瑕疵担保責任が20年まで延長可能である。したがって、aの記述は誤りである。(テキスト1 p.119)
- ② 「住宅性能表示制度」は、2000年の制度スタート時は新築住宅のみを対象としていたが、2002年からは新築住宅のみならず、表示基準や評価基準は異なるが中古住宅も対象としている。したがって、bの記述は誤りである。(テキスト1 p.122)
- ③ 「住宅瑕疵担保履行法」では、建設業者や宅建業者に保証金供託か保険加入のいずれかが義務付けられており、任意の制度ではない。したがって、cの記述は誤りである。(テキスト1 p.120)
- ④ 問題文のとおり。したがって、dの記述は正しい。(テキスト1 p.122)
- ⑤ 品確法による瑕疵担保責任は、将来その住宅を既存住宅として取得した人については適用されない。したがって、eの記述は誤りである。(テキスト1 p.119)

以上より、正しいものはdの1つで、本問の正解は(1)である。

テキスト1 p.119～122

## 担 保 物 件 の 評 価

[問 20] 住宅ローンにかかる担保物件の評価に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 中古の分譲マンションの評価は、取引事例比較法を使用するが、ケースにより収益還元法を使用する場合がある。
- (2) 一戸建て中古住宅の建物評価は、実務上、再調達原価に築年数による減価修正を施して算定する。
- (3) 木造住宅の担保評価額は10年でゼロとしているケースが多いが、不動産鑑定評価基準では、築年数にかかわらず、建物の維持管理状況を反映して評価が変わる。
- (4) 土地の公示価格は、国土交通省が一般の土地取引の指標などとして、毎年1月1日現在の評価額を3月下旬に公表する。
- (5) 分譲住宅やマンションなど新築物件購入や建物新築の場合、購入価格や建築請負価格を担保評価額として、全額融資することも多い。

正解 (2)

正解率 63.3%



### 解 説

- ① 中古分譲マンションでは、自己居住用住宅として使用するものは主として取引事例比較法により評価するが、マンションは戸建て住宅よりも賃貸に出しやすく、賃貸市場も形成されていて、事例も豊富なので、賃貸の可能性のある物件は、その度合いにより収益還元法を使用する。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト1 p.127, 152)
- ② 一戸建て中古住宅の建物の評価は、理論的には再調達原価に築年数による減価修正を施して算定するが、現実の担保評価は、購入価格と取引事例比較法による価格を参考に、時点修正、環境等の個別要因修正を加え、土地の評価額と合計して評価するケースが多い。したがって、(2)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト1 p.126, 152)
- ③ 2013年11月から不動産鑑定評価基準が改正され、増改築や修繕等の状態を反映した評価とすることとなり、建物の維持管理状況により評価が変わることとなっている。したがって、(3)の記述は正しい。(テキスト1 p.126)
- ④ 土地の公示価格は、国土交通省が、毎年1月1日現在の評価額を3月下旬に公表する。これは、一般の土地取引の指標となるものである。したがって、(4)の記述は正しい。(テキスト1 p.124)
- ⑤ 原則的には、原価法や取引事例比較法による評価であるべきだが、銀行間の競争を背景に、購入価格や建築請負価格を担保評価額とし、全額融資しているケースが多い。したがって、(5)の記述は正しい。(テキスト1 p.152)

テキスト1 p.124 ~ 127, 152

## 団体信用生命保険（団信）

[問 21] 団体信用生命保険(団信)に関する次の記述のうち、誤っているものを 1 つ選びなさい。

- (1) 借換えの場合、借換え前に加入していた団信は利用できず、借換え先で改めて団信に加入することになる。
- (2) 住宅金融支援機構の団体信用生命保険(新機構団信)に加えて、新 3 大疾病付機構団信に加入する場合の特約料は、団信付き金利に 0.2% 上乗せして支払う。
- (3) 新機構団信の「デュエット」に加入した場合の特約料は、団信付き金利に 0.18% 上乗せして支払う。
- (4) 親と子が連帯債務でフラット 35 を借り入れた(親子リレー返済)場合で、新機構団信に加入するときは、親と子のどちらか一方しか加入できない。
- (5) 新機構団信の加入資格は、満 15 歳以上満 70 歳未満である。

正解 (2)

正解率 21.2%



### 解 説

- ① 借換えの場合は、借換え先で改めて団信に加入することになるので、健康状態によっては借換えができない場合もある。したがって、(1) の記述は正しい。(テキスト 1 p.128 ~ 129)
- ② 新 3 大疾病付機構団信に加入する場合の特約料は、団信付き金利に 0.24% 上乗せして支払う。したがって、(2) の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト 1 p.130 ~ 131)
- ③ 問題文のとおり。したがって、(3) の記述は正しい。(テキスト 1 p.130)
- ④ 問題文のとおり。したがって、(4) の記述は正しい。(テキスト 1 p.130 ~ 131)
- ⑤ 機構団信の加入資格は満 15 歳以上満 70 歳未満である。したがって、(5) の記述は正しい。(テキスト 1 p.130)  
テキスト 1 p.128 ~ 131

## 火災保険・地震保険

【問 22】 住宅にかかる火災保険および地震保険に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 建物の評価額が再調達価額で実損払い方式による火災保険契約では、保険金だけで同等程度の建物を再取得したり、復旧に必要な修理費を賄うことができる。
- (2) 火災保険では、地震・津波によって発生した火災については保険金が支払われない。
- (3) 地震保険では、1回の地震で支払われる保険金総額に上限があるなどの制限があるため、受け取る保険金だけで住宅を建て直すには不十分である。
- (4) 地震保険では、地震保険料控除制度により、所得税は5万円まで、住民税は2.5万円まで所得控除できる。
- (5) 住宅性能表示制度の耐震等級が付けられた住宅において、耐震等級1の場合、地震保険料は30%割引される。

正解 (5)

正解率 60.1%



### 解 説

- ① 現在販売されている火災保険商品も、再調達価額ベースで実損払い方式が主流であり、問題文のとおり。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト1 p.133)
- ② 問題文のとおり。したがって、(2)の記述は正しい。(テキスト1 p.134～135)
- ③ 1回の地震で支払われる保険金総額の上限は現在12兆円とされており、問題文のとおり。したがって、(3)の記述は正しい。(テキスト1 p.135)
- ④ 火災保険に所得控除はないが、地震保険にはあり、問題文のとおり。したがって、(4)の記述は正しい。(テキスト1 p.135)
- ⑤ 住宅性能表示制度における耐震等級3は50%、耐震等級2は30%、耐震等級1は10%の地震保険料の割引がある。したがって、(5)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト1 p.135～136)

テキスト1 p.133～136

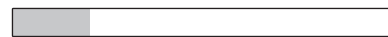
## 借入申込人の収入の審査

[問 23] 住宅ローン借入申込人の収入の審査に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) フラット 35 の審査において、収入合算者は必ずしも本人と同居している必要はない。
- (2) フラット 35 の審査において、本人の内縁関係者は収入合算することはできない。
- (3) フラット 35 の審査において、収入合算者は連帯債務者になる必要がある。
- (4) 多くの金融機関では、カードローンは、借入残高がなければ返済負担率の算定を無視している。
- (5) 契約社員や派遣社員の審査においては、仕事は安定的に継続されるとみなして、前年の源泉徴収票に記載の収入が住宅ローンの融資条件に合っさえれば、住宅ローンを借りることができる。

正解 (3)

正解率 20.3%



### 解 説

- ① 収入合算者は申込人本人と同居している必要がある。したがって、(1) の記述は誤りである。(テキスト 1 p.147)
- ② 内縁関係者であっても収入合算することはできる。したがって、(2) の記述は誤りである。(テキスト 1 p.147)
- ③ 収入合算者は連帯債務者になることとされている。したがって、(3) の記述は正しく、これが本問の正解である。(テキスト 1 p.147)
- ④ カードローンは、多くの金融機関で借入残高の有無にかかわらず、融資極度額を借入金とみなし、返済負担率を算定する。したがって、(4) の記述は誤りである。(テキスト 1 p.148)
- ⑤ 契約社員、派遣社員の場合、住宅ローンの審査では、前年 1 年間の源泉徴収票の収入金額のみで判断するのではなく、収入の安定性、仕事の継続性等を重視し、過去の実績等から判断する。したがって、(5) の記述は誤りである。(テキスト 1 p.145 ~ 146)  
テキスト 1 p.145 ~ 148

## 住宅ローンの担保の審査の留意点

[問 24] 住宅ローンの担保の審査の留意点について述べた次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 不動産登記には公信力がないので、登記上の所有者が真実の所有者(売主)とは限らない。これに関して争いが生じた場合で、売主の所有権が無効とされた場合は、抵当権設定登記も無効となる。
- (2) 建物を建築する場合で敷地の前面道路が幅員 4 m 未満の場合、原則として道路中心線から両側にそれぞれ 2 m 後退(セットバック)した線が道路境界線とみなされ、担保評価上はセットバックした部分は敷地面積から除外されるとともに、建ぺい率・容積率の対象となる敷地面積にも算入されない。
- (3) フラット 35 を除いて、金融機関は原則として保留地に担保設定を行っている。
- (4) 一般的に、担保物件の共有者の範囲は、配偶者、親、子、兄弟姉妹などの親族に限られている。
- (5) 都市計画区域および準都市計画区域において建物を建築する場合、敷地は原則として幅員 4 m 以上の建築基準法上の道路に 2 m 以上接していなければならないので、公図や実測図で確認する必要がある。

正解 (3)

正解率 48.4%



### 解 説

- ① 日本の不動産登記制度には公信力がないので、登記上の所有者が真実の所有者とならないこともある。争いが生じて売主の所有権が無効とされた場合は、売買契約も抵当権設定登記も無効となる。したがって、(1) の記述は正しい。(テキスト 1 p.152 ~ 153)
- ② 敷地が 2 項道路に接している場合、道路中心線から両側にそれぞれ 2m ずつセットバックした線が道路境界線とみなされ、建ぺい率や容積率の計算にあたっては、後退した部分は敷地面積に算入されず、担保評価上もこの部分は除外される。したがって、(2) の記述は正しい。(テキスト 1 p.159 ~ 161)
- ③ 換地処分前の保留地には抵当権設定登記を行うことができない。フラット 35 を除き、保留地担保のローンの扱いをしない金融機関が多い。したがって、(3) の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト 1 p.163)
- ④ 共有を巡るトラブルを避けるために、担保物件の共有者の範囲は、一般的に配偶者・親・子・兄弟姉妹などの親族に限定している。したがって、(4) の記述は正しい。(テキスト 1 p.153)
- ⑤ 問題文のとおり。したがって、(5) の記述は正しい。(テキスト 1 p.159 ~ 161)  
テキスト 1 p.152 ~ 163

## 顧客対応・コンプライアンス

[問 25] 住宅ローンにかかる顧客対応に関して、コンプライアンス上留意しなければならない点について述べた次の a～e の記述のうち、正しいものはいくつあるか。(1)～(5)の中から 1 つ選びなさい。

- a. 他の金融機関の住宅ローン商品と自社の商品を比較する場合、顧客から照会があれば、相手方金融機関名を明らかにしなければならない。
- b. 金融機関が自社で取り扱う火災保険であれば、その保険への加入を住宅ローンの融資条件としてもよい。
- c. 消費者契約法では、「床下が腐っており修理しなければ家が倒壊する」と虚偽の説明をしてリフォームローンを借りさせた場合でも、ローン契約自体について虚偽の説明をしていなければ、ローン契約を取り消すことができない。
- d. 銀行が住宅ローンの広告を作成するにあたって、金利引下げを得るための取引条件の記載がある場合は、そのすべての取引条件を記載しなければならない。
- e. 変動金利型住宅ローンで「金利は 5 年ごとに見直すのでその間の金利リスクはありません」という担当者の説明を信じて、住宅ローンの契約書に調印してした場合は、顧客はその契約を取り消すことができる。

- (1) 1 つ
- (2) 2 つ
- (3) 3 つ
- (4) 4 つ
- (5) 5 つ

正解 (3)

正解率 29.7%



### 解 説

- ① 「表示規約（銀行業における表示に関する公正競争規約）」において問題文のとおり、規定されている。したがって、a の記述は正しい。(テキスト 2 p.12)
- ② 顧客に商品を販売するにあたり、それと併せて他の商品を自社または自社の指定する業者から購入することを強制することは、「抱き合わせ販売等」として独占禁止法違反となる。したがって、b の記述は誤りである。(テキスト 2 p.10)
- ③ 2017 年 6 月施行の消費者契約法の改正により、消費者契約の目的となる範囲が拡大され、ローン自体の説明が虚偽でなくともローン契約を取り消すことができるようになった。したがって、c の記述は誤りである。(テキスト 2 p.6～7)
- ④ 「表示規約」において、銀行が住宅ローンの広告を作成するにあたって、取引条件がある場合は、そのすべてを見やすい大きさと明瞭に表示することとされている。したがって、d の記述は正しい。(テキスト 2 p.10～11)
- ⑤ 住宅ローンの勧誘に際し、変動金利型住宅ローンは金利を 6 カ月ごとに見直すにもかかわらず



ならず、「5年ごとに見直すのでその間の金利リスクはない」という誤った説明で顧客を誤認させて契約を締結したことは、消費者契約法の不実告知に該当し、顧客はその契約を取り消すことができる。したがって、eの記述は正しい。(テキスト2 p.6, テキスト1 p.89～90)

以上により、正しい記述はa, d, eの3つであり、(3)が本問の正解である。

テキスト2 p.6～12, テキスト1 p.89～90

## 個人情報の取扱い

【問 26】 個人情報の取扱い上、注意しなければならない点について述べた次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 個人情報取扱事業者は、特定の個人を識別できないように加工し、復元できなくしたものを「匿名加工情報」として定義すれば、情報の自由な流通が可能となる。
- (2) 個人情報取扱事業者には、トレーサビリティの確保が義務付けられている。
- (3) 個人情報取扱事業者には、オプトアウトによって第三者に個人情報を提供する場合、個人情報保護委員会に届け出ることが義務付けられている。
- (4) 住宅ローンの申込書類として、給与所得の源泉徴収票を徴求する場合に、個人番号が記載されていたときは、個人番号部分を復元できない程度にマスキングする等の処理が必要である。
- (5) 窓口で個人番号カードにより本人確認を行う場合は、追加で身元確認のため運転免許証など顔写真付きの公的証明書が必要である。

正解 (5)

正解率 88.0%



### 解 説

- ① 匿名加工情報の使用は、改正個人情報保護法において可能となり、ビッグデータへの活用などが可能となった。したがって、(1) の記述は正しい。(テキスト 2 p.17)
- ② 個人情報取扱事業者は、第三者に個人データを提供したときに記録を作成・保存すること、第三者から個人データの提供を受けるときには、提供者の氏名や提供者が個人データを取得した経緯を確認し、記録することが義務付けられている。したがって、(2) の記述は正しい。(テキスト 2 p.17)
- ③ オプトアウトによる場合は、個人情報保護委員会に届け出ることが義務付けられ、委員会はこれを公表することと定められている。したがって、(3) の記述は正しい。(テキスト 2 p.16)
- ④ 給与所得の源泉徴収票を徴求する場合、本人および扶養家族の個人番号が記載されていない源泉徴収票の交付を受けるのが原則であるが、個人番号が記載された源泉徴収票を住宅ローンに活用する場合は、個人番号部分を復元できない程度にマスキングする等の工夫をすることが必要である。したがって、(4) の記述は正しい。(テキスト 2 p.18)
- ⑤ 個人番号カードにより本人確認を行う場合、個人番号カード（裏面）で個人番号が確認でき、個人番号カード（表面）で身元確認ができるので、個人番号カード1枚があればよい。したがって、(5) の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト 2 p.18～19)

テキスト 2 p.16～19

## 重要事項の説明

- 〔問 27〕 住宅ローンにおける重要事項の説明のポイントに関する次の a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。
- a. 固定金利型は、市場の金利が低下した場合、金利が高いまま借り続けるというデメリットがあることを説明する必要がある。
  - b. 変動金利型の金利リスクの説明にあたっては、元利均等返済において金利が急激に上昇した場合、利息金額だけで毎月返済額をオーバーし、未払利息が発生することがあることを説明し理解を得ておく必要がある。
  - c. 民間住宅ローンは、融資実行時の金利が適用されるので、申込時から実行時まで間に金利が変動するリスクがあることを説明しておくことが必要である。
  - d. 金利リスクの説明を行うにあたっては、金利が上昇した場合に返済額が増加するというだけの説明にとどまらず、返済額をシミュレーションするなどして具体的な金額で説明することが必要である。
  - e. 固定金利期間選択型は、固定金利期間経過後は、特に申出をして手続きをしないと、自動的に変動金利型に移行し、金利リスクが発生することなどをよく説明しておくことが必要である。
- (1) 1つ
  - (2) 2つ
  - (3) 3つ
  - (4) 4つ
  - (5) 5つ

正解 (5)

正解率 71.8%



### 解 説

- ① 市場の金利が低下した場合の固定金利型ローンのデメリットについても説明する必要がある。したがって、a の記述は適切である。(テキスト 2 p.23)
  - ② 元利均等返済において金利が急激に上昇した場合、利息金額だけで毎月返済額をオーバーし、未払利息が発生することがあるので、よく説明しておくことが必要である。したがって、b の記述は適切である。(テキスト 1 p.89～91, テキスト 2 p.22)
  - ③ 民間住宅ローンは、融資実行時の金利が適用されるので、融資実行時までの間の金利変動リスクがある。したがって、c の記述は適切である。(テキスト 1 p.89～91, テキスト 2 p.21～22)
  - ④ 問題文のとおり。したがって、d の記述は適切である。(テキスト 1 p.89～91, テキスト 2 p.20)
  - ⑤ 再度固定金利期間選択型を利用する場合は、手数料が必要となることなども含めて説明する必要がある。問題文のとおり。したがって、e の記述は適切である。(テキスト 1 p.91, テキスト 2 p.22)
- 以上により、適切な記述は a, b, c, d, e の 5 つであり、(5) が本問の正解である。  
 テキスト 1 p.89～91, テキスト 2 p.20～23

## 適合性の原則・ライフプラン上の問題

〔問 28〕 住宅ローンを借りて住宅を購入する場合の適合性の原則や、ライフプラン上の問題に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 当初長めの返済期間でスタートし、60歳までに完済するために途中で繰上返済をして返済期間を短縮する方法を提案する場合、まず繰上返済をする原資を確保できるかどうかを確認する必要がある。
- (2) 申込者の年齢によっては、返済期間が短くなり、毎月返済額が家計負担能力を超えることがあるので、申込時の年齢を考慮して借入を勧める必要がある。
- (3) 住宅の購入計画では、特に将来子どもの教育費の負担が増加する時期にローン返済が可能かどうかなどを、キャッシュフロー分析をして確認し、計画が無理な場合は、ライフイベントに優先順位をつけて見直したり、購入物件を見直す必要がある。
- (4) 将来の金利変動リスクに備えるために、なるべく多くの自己資金を支払い、借入金額を圧縮することは、有効な資金計画といえる。
- (5) 返済期間は金融機関の融資基準の範囲でできるだけ長くとれば、それだけ毎月返済額や総返済額を少なくすることができ、生活も楽にすることができる。

正解 (5)

正解率 79.4%



### 解 説

- ① 当初長めの返済期間でスタートし、途中で繰上返済をして期間を短縮する方法もあるが、繰上返済は余裕資金で行うものなので、その原資が確保できるか否かも検討した上で勧める必要がある。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト2 p.25)
- ② 年齢によって返済期間が制限されることがあるので、年齢の確認は必須である。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト2 p.25)
- ③ 住宅の購入計画を進めるための第一歩は、子どもの教育資金や老後資金を視野に入れて、今後のライフプランを考え、マネープランを立てることである。キャッシュフロー分析はそのための有効な手段である。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト2 p.24)
- ④ 借入額が圧縮されれば、金利変動リスクは軽減できる。利用者のリスク許容度に応じて自己資金の額を決めることは有効といえる。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト2 p.25)
- ⑤ 返済期間を長くすれば、毎月返済額は少なくなるが、総返済額は増える。したがって、(5)の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト2 p.20～21, 25, 94, 100)  
テキスト2 p.20～21, 24～25, 94, 100

## 本人確認と借入れ意思の確認

**[問 29]** 住宅ローンの本人確認(取引時確認)と借入れ意思の確認に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 「犯罪収益移転防止法」では、金融機関や宅建業者を含む47業種が「特定事業者」に指定され、取引時確認および確認記録の作成、確認記録の保存、疑わしい取引の届出を義務付けられている。
- (2) 本人確認の際、顔写真のない確認書類しかない場合は、本人確認書類に記載の住居に取引関係文書を転送不要郵便等で送付することによっても確認することができる。
- (3) 本人確認の際、顔写真のない確認書類しかない場合は、健康保険証や年金手帳等、別の本人確認書類を併せて追加提示することによっても確認することができる。
- (4) 本人確認の際、運転免許証などの身分証に加え現在の顔写真を撮影し、セットをインターネットで送信することで、本人確認を完結してもよい。
- (5) 確認記録は5年間の保存義務があるが、必要なくなったら廃棄するルールを定める必要がある。

正解 (5)

正解率 85.8%



### 解 説

- ① 近年マネーロンダリングが横行しており、テロや闇金融など新たな犯罪の温床となっているため、これを未然に防止する目的で、特定事業者に一定の事項が義務付けられている。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト2 p.26～27)
- ② 顔写真のない確認書類しかない場合は、健康保険証や年金手帳等、別の本人確認書類を追加提示する方法があるが、本人確認書類に記載の住居に取引関係文書を転送不要郵便等で送付して確認する方法でもよい。したがって、(2)の記述は正しい。(テキスト2 p.26)
- ③ ②の解説と同様。(3)の記述は正しい。(テキスト2 p.26)
- ④ 2018年の改正により、ネットによる本人確認では、運転免許証などの身分証に加え現在の顔写真を撮影し、セットをインターネットで送信することで本人確認を完結できることになっている。したがって、(4)の記述は正しい。(テキスト2 p.26)
- ⑤ 確認記録は7年間の保存義務があり、保存期間を定めておき、必要なくなったら廃棄するルールを定める必要がある。したがって、(5)の記述は誤っており、これが本問の正解である。(テキスト2 p.26)

テキスト2 p.26～27

## 住宅取得計画に関して留意すべき点

【問 30】 住宅購入時の住宅ローン相談の際、顧客の住宅取得計画に関して留意すべき点について、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 新型コロナウイルス感染拡大に伴い、リモートワークの導入が進み、自宅の立地条件が見直されるとの見方があるので、今後の感染状況や企業のリモートワークへの取組み状況についても注意する必要がある。
- (2) マンションは音に関するトラブルが多いので、スラブ厚・壁厚が15～18cm程度確保されているかなど、防音性、遮音性のチェックが重要である。
- (3) 中古マンションを購入するにあたっては、修繕積立金が十分に確保されているかだけでなく、修繕が的確に行われているかを確認する必要がある。
- (4) 宅建業者が手付金等の保全措置を講ずる場合は、銀行等との保証委託契約または保険会社との保証保険契約、指定保管機関との手付金等寄託契約などの契約をしなければならない。
- (5) 宅建業者が物件の完成前に売買契約を締結する場合、売買に係る手付金等の額が売買代金の5%または1,000万円を超えているときは、手付金等の保全措置を講ずることが義務付けられている。

正解 (2)

正解率 32.3%



### 解 説

- ① リモートワークの導入によって、自宅の立地が見直される可能性があるため、感染状況や企業のリモートワークへの取組み状況などにも注意する必要がある。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト2 p.31)
- ② スラブ厚・壁厚は、以前は15～18cm以上が一般的であったが、現在の分譲マンションでは18～20cm以上が一般的。防音性、遮音性のチェックが重要である。したがって、(2)の記述は誤りで、これが本問の正解である。(テキスト2 p.32)
- ③ 修繕積立金が十分に確保されていても、修繕が的確に行われているとは限らない。同時に修繕履歴を確認する必要がある。したがって、(3)の記述は正しい。(テキスト2 p.32)
- ④ 手付金等の保全措置としては、銀行等との保証委託契約または保険会社との保証保険契約、指定保管機関との手付金等寄託契約がある。したがって、(4)の記述は正しい。(テキスト2 p.33)
- ⑤ 手付金等の額が、工事完成前の売買では、売買代金の5%または1,000万円を超えるとき、工事完了後の売買では、売買代金の10%または1,000万円を超えるとき、手付金等の保全措置が必要とされている。したがって、(5)の記述は正しい。(テキスト2 p.33)

テキスト2 p.30～33

## 不動産取引の進め方

【問 31】 住宅取得計画における不動産取引の進め方に関する次の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- (1) 民法では、買主が契約不適合を知ったときから1年以内に売主に通知すれば、履行の追完の請求、損害賠償の請求、契約の解除ができるとしているが、代金減額の請求は認められていない。
- (2) 既存住宅の場合、インスペクション(建物状況調査)を実施しているか否か、実施している場合はその結果について、重要事項説明書に記載し説明することが義務付けられている。
- (3) 不動産の売主が宅地建物取引業者である場合で、売主の契約不適合責任を引渡しの日から1年以内と特約した場合、この特約は無効となり、宅地建物取引業法の規定に従い引渡しの日から2年とみなされる。
- (4) 発注先の建設業者が完成保証制度に登録していれば、建設中に建設業者が倒産した場合、前払金の損害補償が支払われるが、工事を引き継ぐ建設業者のあっせんまでは受けることができない。
- (5) 民法では、売買契約締結後引渡し前に売主・買主いずれの責にも帰さない理由で、売買対象不動産が滅失または毀損した場合、危険負担は買主が負うこととされている。

正解 (2)

正解率 82.0%



### 解 説

- ① 民法では代金減額の請求も認められている。したがって、(1) の記述は誤りである。(テキスト 2 p.36)
- ② 既存住宅の場合、重要事項説明書にインスペクション(建物状況調査)を実施しているか否か、実施している場合はその結果についての説明の記載が義務付けられた。インスペクションとは、建物の基礎や外壁に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化による瑕疵の状況を判定する調査。調査方法としては、目視を中心とし、計測機器も使用した非破壊による検査を実施するものである。ただ、インスペクションは強制事項ではない。したがって、(2) の記述は正しく、これが本問の正解である。(テキスト 2 p.35)
- ③ 売主が宅地建物取引業者である場合、契約不適合責任は引渡しの日から2年以上としなければならない、それより買主に不利な特約は無効となり、民法の規定に従って、契約不適合を知ったときから1年以内に買主は売主に通知することになる。したがって、(3) の記述は誤りである。(テキスト 2 p.36)
- ④ 発注先の建設業者が、住宅保証機構(株)などが扱っている完成保証制度に登録していると、建設途中で建設業者が倒産した場合、他の業者に引き継いだために増加した工事費用や前

払金の損害補償が支払われ、代替履行业者のあっせんも受けられる。したがって、(4) の記述は誤りである。(テキスト 2 p.37)

- ⑤ 2020年4月施行の民法改正により、売主が危険負担（買主は売主に対し売買代金の支払いを拒むことができる）をすることと定められた。したがって、(5) の記述は誤りである。(テキスト 2 p.36, テキスト 1 p.142)

テキスト 2 p.35～37, テキスト 1 p.142



## 住宅購入時の自己資金

〔問 32〕 住宅購入時の自己資金に関する次の記述のうち、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 個人向け国債は、満期まで保有していたとしても国債市場の動向次第で元本割れもあり得るので、住宅購入のための自己資金準備の手段としてはふさわしくないと説明した。
- (2) 近い将来における用途の決まっている資金としての自己資金を効率的に準備する方法として、リスクはあるがリターンも期待できる株式や投資信託を勧めた。
- (3) 財形住宅貯蓄の対象者になるのは、55歳未満の勤労者で、2年以上の積立てをしている必要があると説明した。
- (4) 銀行における財形住宅貯蓄は、財形年金貯蓄と合わせて元利合計(預入額+元加利息)550万円までが非課税となると説明した。
- (5) 婚姻期間が20年以上ある配偶者から、居住用不動産(その取得のための資金を含まない)の贈与を受ける場合、要件を満たせば、基礎控除110万円のほか、2,000万円までの控除が認められている。

正解 (4)

正解率 55.7%



### 解 説

- ① 個人向け国債は、元本確実な商品であり、住宅購入のための自己資金準備の手段としてふさわしい金融商品である。したがって、(1)の記述は適切ではない。(テキスト2 p.61)
- ② 自己資金は、近い将来において用途の決まっているお金なので、リスク商品は避け、元本確実な商品を選ぶのがポイントである。したがって、(2)の記述は適切ではない。(テキスト2 p.61)
- ③ 財形住宅貯蓄の対象者になるのは、55歳未満の勤労者で、5年以上の積立てをしている必要がある。したがって、(3)の記述は適切ではない。(テキスト2 p.61)
- ④ 問題文のとおり。したがって、(4)の記述は適切であり、これが本問の正解である。(テキスト2 p.61)
- ⑤ 婚姻期間20年以上の夫婦間の贈与の特例は、居住用不動産の購入資金にも適用できる。したがって、(5)の記述は適切ではない。(テキスト2 p.62, テキスト別冊 p.44)  
テキスト2 p.61～62, テキスト別冊 p.44

## 住宅取得資金計画

〔問 33〕 住宅取得資金計画に関する次の記述のうち、最も適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借入れを検討する場合、最も重要な観点は審査上の借入可能額を把握することである。
- (2) 返済負担率とは、年間返済額の手取り年収に対する割合のことをいい、一般的に20～25%以内に抑えるのが無理のない計画とされている。
- (3) 家計負担余力の計算では、年間返済額、購入後の経常的年間住居費と今後の年間貯蓄予定額を合算したものが、現在の年間家賃と年間貯蓄額の合計額の範囲内に収まっていれば、当面の返済は可能と判断できる。
- (4) 返済可能額の算定手法で、返済負担率や家計負担余力が妥当な資金計画となった場合は、キャッシュフロー分析でも妥当と判断できる。
- (5) キャッシュフロー分析の結果、老後資金に不安があることが判明した場合は、まず手元資金の運用先を高利回りの商品に代える必要がある。

正解 (3)

正解率 44.9%



### 解 説

- ① 住宅ローンの借入れを考える場合、最も大切なことは、「いくら借りられるか」ではなく、「いくら返せるか」ということであり、まず、我が家の家計からいくら返せるかを検証することが先決である。したがって、(1)の記述は適切ではない。(テキスト2 p.63～68)
- ② 返済負担率とは、年間返済額の税込み年収に対する割合である。したがって、(2)の記述は適切ではない。(テキスト2 p.63)
- ③ 年間返済額、購入後の経常的年間住居費と今後の年間貯蓄予定額を合算したものが、現在の年間家賃と年間貯蓄額の合計額の範囲内に収まれば、現時点の収支はバランスする。したがって、(3)の記述は適切であり、これが本問の正解である。(テキスト2 p.63～65)
- ④ 返済可能額の算定では、家計負担余力・返済負担率の計算とともに、キャッシュフロー分析を行って判断する必要がある。前者2つが妥当であっても、キャッシュフロー分析で妥当でないと判断されることもある。したがって、(4)の記述は適切ではない。(テキスト2 p.63～69)
- ⑤ キャッシュフロー分析の結果、老後資金に不安があることが判明した場合は、まず第一に、家計費・保険の見直しや物件・住宅ローン商品の見直し、増収対策などによりキャッシュフローの改善法を検討する。資金の運用先を見直すことも必要であるが、投資のリスクを考え慎重に対応すべきである。したがって、(5)の記述は適切ではない。(テキスト2 p.63～72, 106～112)

テキスト2 p.63～72, 106～112

## 住宅ローン商品の選択に関するアドバイス

[問 34] 住宅ローン商品の選択に関する次のアドバイスのうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 現在は収入が多く十分返済ができる状態であっても、将来子どもの教育費などが増加する可能性がある場合は、元金均等返済を選択するとよい。
- (2) 金利が下降局面または金利横ばいと判断されるとき、リスク許容度の大きい人は変動金利型を、リスク許容度の小さい人は短期固定金利型を選択するとよい。
- (3) 借入時の負担は若干多くても、毎月の返済負担が少ないことを希望する場合は、定率型の事務手数料を採用しているローンを選択するとよい。
- (4) 現在 50 歳の人の借換え相談において、残存期間 15 年の住宅ローンを返済期間 15 年でフラット 35 に借り換えることをアドバイスした。
- (5) 優遇金利には、全期間一定幅の優遇を行うものと、固定金利期間中は大きな優遇を行い、期間経過後は優遇幅を抑えるものの 2 種類があるが、利用者にとって前者の方が有利である。

正解 (5)

正解率 69.3%



### 解 説

- ① 元金均等返済は、当初の返済額は多いが、返済が進むにつれて返済額が減少するので、その減額分を将来の教育費などに回すことができる。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト 2 p.76, テキスト 1 p.80)
- ② 金利下降局面または金利横ばいと判断される場合、リスク許容度の大きい人は変動金利型を、リスク許容度の小さい人は短期固定金利型を選択するとよい。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 2 p.74)
- ③ 定率型の事務手数料は、借入当初の費用負担は多くなるが、金利は低く抑えている。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト 1 p.104, テキスト 2 p.75)
- ④ フラット 35 の返済期間は、15 年以上 (60 歳以上で申込みの場合は 10 年以上) 35 年以内、または 80 歳から申込時年齢 (1 年未満切上げ) を減じた年数 (問題文の人は 80 歳 - 51 歳 = 29 年) のいずれか短い方となっている。また、申込時年齢 70 歳未満の要件もクリアしている。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト 1 p.69 ~ 70)
- ⑤ どちらが有利かは、金利優遇幅、金利水準、返済期間、借入者のライフプラン等により異なるので、一概にはいえない。したがって、(5)の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト 2 p.74)

テキスト 1 p.69 ~ 70, 80, 104, テキスト 2 p.74 ~ 76

## 繰 上 返 済

〔問 35〕 住宅ローンの繰上返済に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 一部繰上返済の方式には、「期間短縮型」と「返済額軽減型」があるが、「期間短縮型」の方が利息軽減効果が大きい。
- (2) 住宅ローン控除の適用を受けている途中で、期間短縮型の繰上返済をすることで当初借入れから新しい返済期限までの通算期間が10年未満となってしまった場合、以後の残りの期間、住宅ローン控除が受けられない。
- (3) 土地と建物2つのローンがある場合、建物のローンを住宅ローン控除の期間中に繰上返済した結果、通算償還期間が10年を切ってしまうと、以後の残り期間、土地部分のローンの住宅ローン控除が受けられなくなる。
- (4) 繰上返済の金額が大きいほど、その時期が早いほど利息軽減効果は大きいですが、多額の資金がある場合でも、ライフプランを考慮して手元に残す金額を考えて繰上返済を行うことが必要である。
- (5) 金利、残存期間、残存金額が異なる複数のローンを借りている場合に利息軽減効果をより高くするには、残存期間、残存金額は問わず、金利の高いローンから繰上返済をすべきである。

正解 (5)

正解率 81.0%



### 解 説

- ① 繰上返済による利息軽減効果は、期間短縮型の方が返済額軽減型より大きくなる。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト2 p.78～79)
- ② 当初借入れから新しい返済期限までの通算期間が10年未満となってしまった場合は、以後の期間、住宅ローン控除は受けられない。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト2 p.81)
- ③ 建物のローンを繰上返済により完済すると土地のローンだけが残る、住宅ローン控除の適用要件から外れるので、以降のローン控除が受けられなくなる。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト別冊 p.13)
- ④ 繰上返済の金額が大きいほど、その時期が早いほどメリットが大きいですが、繰上返済には手数料がかかるので、あまり頻繁に行うことはかえってデメリットになる。また、失業や病気など予期しない事態に備えるためにも、ある程度の金額は手元に残しておく必要がある。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト2 p.80～81)
- ⑤ 一部繰上返済の利息軽減効果は、金利水準、残存期間、残存金額の3つによって異なり、どれが大きな効果を得られるかはそれぞれの条件によって異なるので、試算する必要がある。したがって、(5)の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト2 p.80～81)

テキスト2 p.78～81, テキスト別冊 p.13

## 借 換 え

〔問 36〕 住宅ローンの借換えに関する次の記述のうち、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 借換えによって毎月の返済額が増加する場合は、たとえ将来の金利変動リスクを回避できるとしても、借換えの選択肢として提案することは避けた方がよい。
- (2) 借換えの審査において、申込人が減収になっていたとしても、返済負担率が基準内に収まってさえいれば、借換えは可能と考えてよい。
- (3) 当面の返済額を軽減するために変動金利型ローンへ借換えを希望する場合は、毎月の返済額が減る場合でも、従来返済が負担となった原因を確認し、また変動金利のリスクについて充分説明するなど、慎重に対応するべきである。
- (4) 固定金利の場合、借換えによりメリットが得られる条件は、金利が低くなった現在でも「現在残高 1,000 万円以上・残存期間 10 年以上・借換えによる金利低下 1%以上」である。
- (5) 最近では、担保評価額が不足していても借換えに応じる金融機関もあるので、他行との競争上、担保評価を上回る借換えを勧めることが望ましい。

正解 (3)

正解率 90.2%



## 解 説

- ① 金利変動リスクを回避するための借換えもあるので、選択肢として提案、検討することはよい。したがって、(1) の記述は適切ではない。(テキスト 2 p.84～85)
- ② 返済負担率が基準内に収まっても、減収の理由がリストラで解雇され契約社員や派遣社員等になり収入が不安定になった場合などは、借換えができない場合がある。したがって、(2) の記述は適切ではない。(テキスト 1 p.145～146, テキスト 2 p.63～69, 85)
- ③ 変動金利型ローンは金利変動リスクがあるので、当面の返済額軽減のためだけの変動金利型ローンへの借換えは慎重にする必要がある。したがって、(3) の記述は適切であり、これが本問の正解である。(テキスト 2 p.85)
- ④ 固定金利の場合、一般的に「現在残高 1,000 万円以上・残存期間 10 年以上・借換えによる金利低下 1%以上」であれば借換えのメリットがあるといわれていたが、金利が低くなった現在では、必ずしもこの条件に当てはまらなくても、メリットがある場合が多い。したがって、(4) の記述は適切ではない。(テキスト 2 p.82)
- ⑤ 最近では、担保評価額が不足していても借換えに応じる金融機関もあるが、担保評価額が不足している状況で、担保価値(物件評価額)を上回るローンを借りるということは、お客様にとって、将来的にリスクを抱えることになる。一部内入返済や追加担保で対応することも併せて検討するとよい。したがって、(5) の記述は適切ではない。(テキスト 2 p.85) テキスト 2 p.63～69, 82～85, テキスト 1 p.145～146

## 返 済 困 窮

〔問 37〕 住宅ローンの返済が苦しくなったときの対応に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 民間ローンにおいて、担保である自宅を賃貸にして、その賃料で住宅ローンを返済することは、従来認められていなかったが、家計正常化のために認められることもある。
- (2) 民間ローンにおいて、元金均等返済でローンを借りている場合、元利均等返済に変更することで、毎月の返済額を減らすことができる。
- (3) 全国銀行協会が策定した「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」による救済制度は、東日本大震災に限らず、今後発生する災害に対応可能であり、新型コロナウイルスの影響を受け、返済に困った個人や個人事業主にも適用される。
- (4) フラット 35 の利用者は、所定の手数料を支払うことで返済期間の延長、一定期間返済額の減額、ボーナス返済の取止めなどの救済措置が受けられる。
- (5) 民間ローンにおいて、返済期間を延長した場合は、毎月の返済額を減らすことができるが、その分利息負担が増えるので、その後のマネープランを組み直す必要がある。

正解 (4)

正解率 21.2%



### 解 説

- ① 最近では家計正常化ができると判断される場合、認める金融機関も増えている。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 2 p.95)
- ② ケースは少ないと考えられるが、元金均等返済から元利均等返済への変更は、毎月返済額の減少につながる。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 2 p.94～95)
- ③ 問題文のとおり。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 2 p.98, 100)
- ④ 住宅金融支援機構の証券化事業であるフラット 35 の救済措置は、手数料無料で受けられる。したがって、(4) の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト 2 p.95)
- ⑤ 返済期間を延長すると、全体ではその分利息負担が増大するので、ライフイベントの組み直しを行うと同時に、その後資金的に余裕ができた段階で、期間短縮型で繰上返済をして影響が老後に及ばないようにするなどマネープランの組み直しが必要である。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 2 p.94)

テキスト 2 p.94～95, 98, 100

## 返済が行き詰まったときの対応

〔問 38〕 住宅ローンの返済が行き詰まったときの対応に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの延滞が発生し、金融機関からの督促にもかかわらず、3カ月経っても改善が見られない場合は、金融機関は個人信用情報機関にその旨を登録する。
- (2) 住宅ローンの返済が滞り、通常6カ月以上経過すると、保証会社が金融機関に対して代位弁済をする。
- (3) 住宅ローンの返済が滞り、保証会社が金融機関に保証債務履行の手続きを行うと、債務者は、保証会社から一括弁済などを求められる。
- (4) 任意売却による債務整理を検討する場合、他の債権者等がいればその協力が得られるか否かが不明であり、任意売却中に仮差押えが行われることもあり得る。
- (5) 競売の開始決定後、売却が実施され売却代金が納付された後であっても、債務者が債務を弁済することで、保証会社が競売の取下げを了承すれば、債務者は住宅を失うことはない。

正解 (5)

正解率 79.7%



### 解 説

- ① 問題文のとおり。したがって、(1) の記述は正しい。(テキスト 2 p.101)
- ② 問題文のとおり。したがって、(2) の記述は正しい。(テキスト 2 p.101)
- ③ 住宅ローンの返済が滞り、保証会社が金融機関に保証債務の履行の手続き（代位弁済）を行うと、債務者は、原則として一括弁済を請求される。したがって、(3) の記述は正しい。(テキスト 2 p.101)
- ④ 任意売却は、スピーディーに市場価格で売却できるなどのメリットがあるが、他の利害関係人の協力が得られるか否かが問題であり、任意売却中に仮差押えが行われることもあり得る。したがって、(4) の記述は正しい。(テキスト 2 p.101～102)
- ⑤ 競売の開始決定後に売却が実施されたとしても、売却代金が納付されるまでであれば、債務者が弁済することで、保証会社が申立てを取り下げることができる。売却代金が納付された後には申立ての取下げはできない。したがって、(5) の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト 2 p.103)

テキスト 2 p.101～103

## 共働き夫婦の住宅取得のアドバイス

[問 39] 共働き夫婦のAさんが、住宅を取得するにあたって受けたアドバイスに関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 夫が債務者として、妻がその収入を合算して連帯保証人として住宅ローンを借りていた場合で、夫が死亡したとき、団体信用生命保険の保険金は、借入金残高相当額が支払われ、債務はなくなる。
- (2) 夫が妻を連帯保証人にして「収入合算」で住宅ローンを組んだ場合と、ペアローンでそれぞれがローンを組んだ場合では、借入総額が同じであっても住宅ローン控除額の合計額は異なることがある。
- (3) 「収入合算」で妻が連帯保証人になった場合は、住宅ローン控除は、借入者である夫のみに適用されるが、連帯債務者となった場合は夫婦ともに適用される。
- (4) 夫婦がそれぞれ住宅ローンを借りた場合は、借入額の比率だけで持分割合を決定し登記をすれば、贈与税は課税されない。
- (5) 日本の現状では、育児や介護など、どうしても女性の負担が大きいため、妻の収入をフルに見込んだ住宅ローンの利用は、ライフプランを慎重に検討した上で判断する必要がある。

正解 (4)

正解率 82.6%



### 解 説

- ① 団信に加入しているのは債務者である夫だけなので、保険金は債務相当額が支払われる。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト2 p.120)
  - ② 住宅ローン控除額はそれぞれの年分の所得税額(一部住民税も)が上限となるので、夫婦それぞれの所得税の納税額(一部住民税も)によって、控除額が頭打ちとなる場合がある。また、収入合算で連帯保証の場合、適用になるのは夫のみだが、ペアローンでは夫婦ともに対象となる。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト2 p.120, テキスト別冊 p.8～13)
  - ③ 連帯債務で収入合算した場合、資金負担割合により夫婦とも住宅ローン控除を受けることができる。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト2 p.120)
  - ④ 贈与税の問題を生じさせないためには、それぞれの借入額と自己資金負担額の合算額の比率で持分の登記をする必要がある。したがって、(4)の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト2 p.120～121, 155～156)
  - ⑤ 問題文のとおり。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト2 p.120)
- テキスト2 p.120～121, 155～156, テキスト別冊 p.8～13



## リ フ ォ ー ム ロ ー ン

【問 40】 リフォームローンに関する次の a～e の記述のうち、適切でないものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 無担保リフォームローンの場合、一般的に金利は通常の住宅ローンよりも高い。
- b. 無担保リフォームローンの場合、返済期間は通常の住宅ローンよりも短い。
- c. 無担保リフォームローンの場合、団体信用生命保険への加入を認めていない。
- d. 無担保リフォームローンの場合、金利は一般的に固定金利期間選択方式を採用している。
- e. 財形住宅融資は、リフォーム工事にも利用することができる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解 (2)

正解率 60.8%



## 解 説

- ① 問題文のとおり。したがって、a の記述は適切である。(テキスト 2 p.129)
- ② 一般的に返済期間は例えば6カ月～15年と短い。したがって、b の記述は適切である。(テキスト 2 p.129)
- ③ 団信への加入については、金融機関によって取扱いが異なり、原則加入としているところと任意加入としているところがある。したがって、c の記述は適切ではない。(テキスト 2 p.129)
- ④ 一般的に変動金利方式を採用しており、一部の銀行では固定金利方式も扱っている。したがって、d の記述は適切ではない。(テキスト 2 p.129)
- ⑤ 財形住宅融資はリフォームにも利用することができる。したがって、e の記述は適切である。(テキスト 2 p.129, テキスト 1 p.60)

以上により、適切でないものは、c, d の2つであり、(2) が本問の正解である。

テキスト 2 p.129, テキスト 1 p.60

## 住 宅 の 地 震 対 策

[問 41] 住宅の地震対策に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 国土交通省の調査によると、2013年現在の住宅の耐震化率は約82%となっている。
- (2) 分譲マンションの場合、耐震診断の結果  $I_s$  値が0.6以上あれば、震度6～7程度の地震で倒壊または崩壊する危険性が低いとされている。
- (3) 木造一戸建ての耐震診断の上部構造評点は、1.0以上を目標としているが、この数値は、住宅が震度5クラスの地震まで、一応倒壊しない耐力の判定基準である。
- (4) 自己居住用の既存住宅の耐震改修をした場合、条件を満たせば住宅ローン控除が利用できる。
- (5) 自己居住用の既存住宅の耐震改修をした場合、条件を満たせば所得税額の特別控除が受けられる。

正解 (3)

正解率 58.9%



### 解 説

- ① 問題文のとおり。2025年までに耐震化率100%を目標としている。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト2 p.135)
- ②  $I_s$  値とは、建物の強度、靱性(粘り強さ)、形状、バランス、経年劣化等を計算して数値で示したものの。 $I_s$  値0.6以上が震度6～7程度の地震で倒壊または崩壊する危険性が低い耐力とされている。したがって、(2)の記述は正しい。(テキスト2 p.137)
- ③ 木造一戸建て住宅の耐震診断の判定の指標である上部構造評点および分譲マンションの耐震診断の判定の指標である  $I_s$  値は、いずれも震度6クラスの大地震における倒壊の危険性を判定の基準としている。したがって、(3)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト2 p.136)
- ④ 住宅ローンを利用して耐震改修を行った場合、一定の要件の下で、住宅ローン控除が利用できる。したがって、(4)の記述は正しい。(テキスト2 p.141, テキスト別冊 p.11)
- ⑤ 自己居住用の既存住宅の耐震改修を行った場合、標準的な工事費用(補助金等の額を控除)相当額の10%(最高限度額25万円)をその年分の所得税額から控除できる。したがって、(5)の記述は正しい。(テキスト2 p.141, テキスト別冊 p.15)

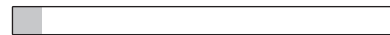
テキスト2 p.135～141, テキスト別冊 p.11, 15

## 空 家 対 策

- [問 42] 空き家対策に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。
- (1) 「特定空家等」に指定された時点で固定資産税の優遇措置が受けられなくなる。
  - (2) 「特定空家等」に指定され、その状態が続いた場合には、最終的には代執行により建物が取り壊されるが、その取壊し費用は本人に請求される。
  - (3) 「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例(居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除)」を受けようとする場合、地方公共団体の長などが空き家であることを確認した旨を証する書面を確定申告書に添付する必要がある。
  - (4) 母親が所有し一人で居住していた住宅を、母親の相続発生後に相続人が建物を解体して譲渡した場合は、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例(居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除)」を受けることができる。
  - (5) 母親が所有し一人で居住していた住宅を、母親の相続発生後に相続人が建物を半年間仮住まいした後に譲渡した場合は、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例(居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除)」を受けることができない。

正解 (1)

正解率 7.6%



### 解 説

- ① 空き家をそのまま放置し続けると「空家対策特別措置法」に基づき「特定空家等」に指定され助言や指導を受けるが、その後行政から勧告を受けることとなった場合は、固定資産税の優遇措置がなくなり、税額が大幅にアップする。しかし、指定されただけではアップしない。したがって、(1)の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト 2 p.142)
- ② 「空家対策特別措置法」に基づき「特定空家等」に指定されると、行政から助言または指導、勧告等がなされ、それでもなお事態が改善されない場合は、代執行により建物が取り壊され、取壊し費用は本人に請求される。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 2 p.142)
- ③ 問題文のとおり。空き家の所在地の地方公共団体の長が確認した旨を証する書面の発行を受けて確定申告書に添付する必要がある。したがって(3)の記述は適切である。(テキスト 2 p.146～147, テキスト別冊 p.27)
- ④ 被相続人が一人で居住していた家屋で相続後空き家となっている住宅を、相続人が2016年4月1日から2023年12月31日までの間に譲渡した場合の譲渡所得について、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の特例の適用を受けることができる。建物を耐震改修して譲渡するか、建物解体後の土地のみの譲渡も可。ただし、相続のあった日から3年

を経過する年の12月31日までに譲渡すること等、諸条件があるので要注意。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト2 p.146～147, テキスト別冊 p.26～27)

- ⑤ 相続発生後に貸し付けたり居住の用に供した場合は、この特例は利用できない。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト2 p.146～147, テキスト別冊 p.26～27)  
テキスト2 p.142～147, テキスト別冊 p.26～27

## 二世帯住宅

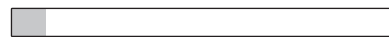
[問 43] 二世帯住宅の建築に関する次の a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 建物の不動産取得税の評価において、新築住宅は一戸あたり 1,200 万円の控除が受けられるが、構造上の独立性を有する二世帯住宅の場合、二戸分の控除を受けることができる。
- b. 土地の固定資産税の評価において、一戸あたりの土地面積 200 m<sup>2</sup>までの部分が 6 分の 1 に減額されるが、構造上の独立性を有する二世帯住宅の場合、二戸分の適用を受けることができる。
- c. 建物部分を親と子で区分登記または共有登記をした場合、親子ともに住宅ローン控除を受けることができる。
- d. 親名義の土地の上に二世帯住宅を建て同居した場合、土地の相続税評価が小規模宅地の評価減により減額されるが、居住用宅地の小規模宅地の評価減の適用対象面積の上限は 330 m<sup>2</sup>である。
- e. 相続税評価上、親の土地の上に完全分離型の二世帯住宅を建てて区分登記をした場合、敷地全体に小規模宅地の評価減が適用される。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解 (4)

正解率 8.9%



### 解 説

- ① 不動産取得税においては、適用対象住宅一戸につき 1,200 万円の評価額の控除を受けることができる。構造上の独立性を有する住宅は二戸とみなされる。したがって、a の記述は適切である。(テキスト 2 p.134, テキスト別冊 p.6)
- ② 固定資産税の評価額は、適用対象住宅一戸につき、土地 200m<sup>2</sup>までの部分が 6 分の 1、それを超える部分は 3 分の 1 に減額される。構造上の独立性を有する住宅は二戸とみなされる。したがって、b の記述は適切である。(テキスト 2 p.134, テキスト別冊 p.20)
- ③ 構造上の独立性を有する住宅は、分譲マンションと同様、二戸別々の住宅とみなされ、親子それぞれ住宅ローン控除を受けることができる。したがって、c の記述は適切である。(テキスト 2 p.134)
- ④ 問題文のとおり。したがって、d の記述は適切である。(テキスト 2 p.133, テキスト別冊 p.34)
- ⑤ 区分登記をした場合は同居とみなされないため、小規模宅地の評価減は利用できない。

区分登記をしない完全分離型であれば利用できる。したがって、eの記述は不適切である。

(テキスト2 p.133)

以上により、a、b、c、dの4つが適切であり、(4)が本問の正解である。

テキスト2 p.133～134, テキスト別冊 p.6, 20, 34

## 店舗併用住宅購入時の融資基準・税制

〔問 44〕 自営業者が店舗併用住宅を購入するにあたって、住宅ローンを借りる場合の一般的な融資基準と税制に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) フラット 35 の場合、店舗部分と住宅部分の間が壁や建具等により区画されており、かつ原則として相互に行き来できることが必要である。
- (2) フラット 35 の場合、店舗部分を区分登記しないことという要件がある。
- (3) 店舗併用住宅も住宅ローン残高全額が住宅ローン控除の対象となる。
- (4) 不動産取得税の軽減措置は、住宅部分のみに適用される。
- (5) 登録免許税の減税措置を受けようとする場合は、住宅の床面積の 90%以上が自己居住用でなければならない。

正解 (3)

正解率 80.1%



### 解 説

- ① フラット 35 を利用するためには、店舗部分と住宅部分の間が壁や建具等により区画されており、かつ原則として相互に行き来できることが必要である。したがって、(1) の記述は正しい。(テキスト 2 p.148)
  - ② フラット 35 の場合、「住宅部分」と「店舗部分」をひとつの建物として登記（一体登記）できること（店舗を区分登記しないこと）が要件となっている。したがって、(2) の記述は正しい。(テキスト 2 p.148)
  - ③ 住宅ローン控除の対象は自己居住部分のみのため、住宅ローン残高全額ではなく、「住宅ローン残高×自己居住部分の床面積割合」で算出される金額しか控除の対象とはならない。したがって、(3) の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト 2 p.149)
  - ④ 問題文のとおり。したがって、(4) の記述は正しい。(テキスト 2 p.149)
  - ⑤ 問題文のとおり。したがって、(5) の記述は正しい。(テキスト 2 p.149)
- テキスト 2 p.148 ~ 149

## 離婚に伴う住宅ローンの相談

【問 45】 離婚に伴う住宅ローンの相談に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 夫が妻に住宅を財産分与する場合で、分与時点の住宅の時価が取得価格を上回っている場合は、夫に譲渡益が発生したとみなされ所得税と住民税が課税される。
- (2) 夫が妻に住宅を財産分与する場合、離婚前に居住用財産の3,000万円特別控除の特例を利用して譲渡することができる。
- (3) 婚姻期間20年以上の夫婦間の贈与の特例を利用して2,000万円を贈与する場合、離婚前に夫婦間贈与を済ませておく必要がある。
- (4) 夫婦それぞれが住宅ローンを借り入れている場合、妻の住宅ローンを夫に負担付贈与することが考えられるが、夫には2人分の住宅ローンを返済する能力が必要になる。
- (5) 夫婦それぞれが住宅ローンを借り入れている場合、妻の住宅ローンを夫に負担付贈与することが考えられるが、金融機関の承諾を得られるかというハードルがある。

正解 (2)

正解率 48.7%



### 解 説

- ① 分与時点の時価額が取得価格を超えて差額があれば譲渡益とみなされ課税される。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト2 p.165)
- ② 離婚前の妻=配偶者への譲渡となるので、居住用財産の3,000万円特別控除の特例を利用することはできない。したがって、(2)の記述は適切ではなく、これが本問の正解である。(テキスト2 p.165, テキスト別冊 p.26)
- ③ 離婚前であれば、婚姻期間20年以上の夫婦間の贈与の特例(贈与税の配偶者控除)を利用できる。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト別冊 p.44)
- ④ 2人分のローンの返済が可能かどうか、夫の返済能力が問われる。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト2 p.165)
- ⑤ 自己居住用住宅の購入資金を融資したという前提が崩れるので、金融機関の承諾を得るのは極めて難しい。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト2 p.165)  
テキスト2 p.165, テキスト別冊 p.26, 44



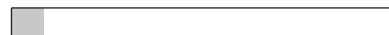
## 住宅購入時の印紙税・登録免許税

【問 46】 住宅を購入したときの印紙税および登録免許税に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 認定長期優良住宅の所有権保存登記の登録免許税の税率は、1/1000 に軽減される。
- (2) 登録免許税の軽減措置を受けるためには、登記申請書に家屋所在地の市区町村長が発行する「住宅用家屋証明書」を添付する必要がある。
- (3) 登録免許税の軽減措置を受けることができる既存住宅は、新築後 20 年以内（耐火建築物は 25 年以内）の住宅に限る。
- (4) 相続登記をしないまま死亡した者の相続人への所有権移転登記にかかる登録免許税は免除される。
- (5) 契約書に印紙を貼付したが消印をしなかった場合でも、契約の効力に影響しない。

正解 (3)

正解率 8.2%



### 解 説

- ① 認定長期優良住宅または認定低炭素住宅の所有権保存登記の登録免許税は、令和 6 年 3 月 31 日まで 1/1000 に減税される。したがって、(1) の記述は正しい。(テキスト別冊 p.5)
- ② 問題文のとおり。したがって、(2) の記述は正しい。(テキスト別冊 p.6)
- ③ 昭和 57 年 1 月 1 日以降に新築された既存住宅であれば登録免許税の軽減措置が受けられる。したがって、(3) の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト別冊 p.6)
- ④ 令和 7 年 3 月 31 日までに行う相続登記について、問題文のとおり。したがって、(4) の記述は正しい。(テキスト別冊 p.5, 38)
- ⑤ 契約書に印紙を貼付しなかったり消印しなかった場合には、過怠金が課せられるが、契約の効力には影響しない。したがって、(5) の記述は正しい。(テキスト別冊 p.4)
 

テキスト別冊 p.4 ~ 6, 38

## 住 宅 ロ ー ン 控 除

[問 47] 令和 4 年および 5 年における住宅ローン控除に関する次の a～e の記述のうち、適切でないものはいくつあるか。(1)～(5)の中から選びなさい。

- a. 省エネ基準適合住宅の新築住宅である場合、13 年間合計の最大控除額は 364 万円である。
- b. ZEH 水準省エネ住宅の新築住宅である場合、13 年間合計の最大控除額は 409.5 万円である。
- c. 買取再販ではない長期優良住宅である既存住宅である場合、13 年間合計の最大控除額は 273 万円である。
- d. 勤務先から年 0.3%の金利で住宅資金を借り入れている場合は、住宅ローン控除の対象となる。
- e. 住宅ローン控除額を所得税から控除しきれない部分が発生した場合、課税総所得金額の 7%で最大 136,500 円を上限として住民税からも控除できる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 5つ

正解 (2)

正解率 42.1%



### 解 説

- a. 借入限度額 4,000 万円×控除率 0.7%×13 年で問題文のとおり。したがって、a の記述は適切である。(テキスト別冊 p.8～9)
- b. 借入限度額 4,500 万円×控除率 0.7%×13 年で問題文のとおり。したがって、b の記述は適切である。(テキスト別冊 p.8～9)
- c. 買取再販ではない長期優良住宅である既存住宅は、借入限度額 3,000 万円×控除率 0.7%×10 年=210 万円となる。したがって、c の記述は適切ではない。(テキスト別冊 p.8～9)
- d. 勤務先からの住宅借入金の金利は、年 0.2%以上であることが要件である。したがって、d の記述は適切である。(テキスト別冊 p.12)
- e. 住宅ローン控除額を所得税から控除しきれない部分が発生した場合は、課税総所得金額の 5%、最大 96,500 円を限度に住民税から控除できる。したがって、e の記述は適切ではない。(テキスト別冊 p.10)

以上により、適切でないものは c、e の 2 つであり、(2) が本問の正解である。

テキスト別冊 p.8～12

## 住宅の譲渡に関する税制

【問 48】 住宅の譲渡に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 居住用財産の3,000万円特別控除の特例を利用して自宅を売却し、住宅を買い換えた場合、買換え先の住宅について住宅ローン控除を利用することはできない。
- (2) 家屋を取り壊してから1年以内に譲渡契約をし、その住宅に住まなくなってから3年を経過する日の年の12月31日までに譲渡した場合は、他の要件を満たしていれば、居住用財産の3,000万円特別控除の特例が適用される。
- (3) 一定の要件を満たす所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合、3,000万円特別控除後の課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下の部分について、譲渡益課税の税率が14.21%に軽減される。
- (4) 住宅を譲渡したことによって生じた所得は、総合課税の対象となり、他の所得と合算して課税される。
- (5) 前年、前々年に居住用財産の3,000万円特別控除の特例を利用していた場合は、同じ特例を利用することはできない。

正解 (4)

正解率 73.1%



### 解 説

- ① 居住用財産の3,000万円特別控除の特例を利用した上で買換えをする場合、買換え先の住宅については住宅ローン控除を受けることができない。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.26)
- ② 問題文のとおり。したがって、(2)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.26)
- ③ 所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の譲渡益課税の軽減税率の特例として、3,000万円特別控除後の課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下の部分は14.21%、6,000万円超の部分は20.315%となっている。6,000万円以下の部分だけ軽減される。したがって、(3)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.28)
- ④ 不動産を譲渡したことによって生じた所得は、譲渡所得として他の所得とは分離して課税される。したがって、(4)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト別冊 p.25)
- ⑤ 問題文のとおり。したがって、(5)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.26)  
テキスト別冊 p.25～28

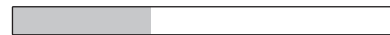
## 相続時精算課税制度を利用した住宅取得資金の生前贈与

[問 49] 相続時精算課税制度を利用して住宅取得資金を生前贈与する場合の適用要件に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 贈与者は、受贈者の親または祖父母に限るが、年齢に制限はない。
- (2) この制度は、受贈者である兄弟姉妹が各々、贈与者である父母または祖父母ごとに選択できる。
- (3) 建築年数要件として、登記簿上の建築日が昭和57年1月1日以降である既存住宅は対象となる。
- (4) 住宅の床面積が40㎡以上240㎡以下で、かつ床面積の2分の1以上が受贈者の居住の用に供されること、という要件が対象である。
- (5) 贈与時に、非課税限度額を超える部分については、一律20%の贈与税が課せられる。

正解 (4)

正解率 36.4%



### 解 説

- ① 問題文のとおり。住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例には、贈与者の年齢制限はない。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.42)
- ② 問題文のとおり。したがって、(2)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.43)
- ③ 登記簿で昭和57年1月1日以降の新築が確認された住宅が対象となる。問題文のとおり。したがって、(3)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.43)
- ④ 住宅の床面積は40㎡以上で上限はない。また、床面積の1/2以上が受贈者の居住の用に供されることという要件もない。したがって、(4)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト別冊 p.43)
- ⑤ 問題文のとおり。したがって、(5)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.43)  
テキスト別冊 p.42～43

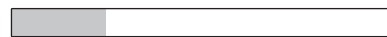
## 直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る非課税措置

[問 50] 「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る非課税措置」の要件に関する次の記述のうち、誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 資金用途は、自己居住用住宅の新築、取得、増改築等費用、または住宅の新築・取得と同時にまたは先行して土地を取得するための資金であること。
- (2) 対象となる住宅は、耐震性能の有無にかかわらず、登記簿によって昭和57年1月1日以降の新築日が確認できること。
- (3) この非課税枠は、相続時精算課税制度の2,500万円および基礎控除の110万円のいずれかと併用ができること。
- (4) 贈与者は、受贈者の直系尊属であること。
- (5) 受贈者は、贈与を受けた年の1月1日現在で年齢が20歳以上であること。

正解 (5)

正解率 24.7%



### 解 説

- ① 自己居住用住宅のための土地取得資金も対象となっている。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.43)
- ② 令和4年から築年数や耐震性能の有無にかかわらず、問題文のとおりとなった。したがって、(2)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.43～44)
- ③ この非課税枠は、相続時精算課税制度の2,500万円および基礎控除の110万円とは別枠であり、いずれかとの併用が可能である。したがって、(3)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.44)
- ④ 問題文のとおり。贈与者の年齢制限はないことに注意。したがって、(4)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.43)
- ⑤ 受贈者の年齢は、令和4年4月1日以後に発生する贈与について18歳以上となった。したがって、(5)の記述は誤りであり、これが本問の正解である。(テキスト別冊 p.43～44)

テキスト別冊 p.43～44

## 正解一覧表

問題	正解	問題	正解	問題	正解	問題	正解	問題	正解
問 1	5	問11	3	問21	2	問31	2	問41	3
問 2	3	問12	3	問22	5	問32	4	問42	1
問 3	1	問13	1	問23	3	問33	3	問43	4
問 4	3	問14	4	問24	3	問34	5	問44	3
問 5	4	問15	1	問25	3	問35	5	問45	2
問 6	4	問16	5	問26	5	問36	3	問46	3
問 7	4	問17	2	問27	5	問37	4	問47	2
問 8	3	問18	5	問28	5	問38	5	問48	4
問 9	5	問19	1	問29	5	問39	4	問49	4
問10	1	問20	2	問30	2	問40	2	問50	5