

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 住宅ローン業界の変遷	1	78.4%
問2 民間金融機関の住宅ローン業務の特徴	2	60.6%
問3 住宅ローン申込時の徴求書類	4	95.9%
問4 住宅ローン融資時に締結する各種契約	5	85.9%
問5 インターネット・バンキングとフィンテック	6	86.7%
問6 住宅金融支援機構の財形住宅融資の融資条件	7	54.4%
問7 民間住宅ローン	8	7.1%
問8 リバースモーゲージ	9	32.4%
問9 フラット35の融資条件	11	64.3%
問10 フラット35の商品内容	12	10.4%
問11 フラット35維持保全型	13	17.4%
問12 審査上の借入可能額の算出	14	73.4%
問13 住宅ローンの返済方法、返済額・利息の計算	16	51.9%
問14 住宅ローンの金利タイプ	17	52.7%
問15 住宅ローンの金利の決まり方	18	46.9%
問16 住宅を取得するときの諸費用	19	63.1%
問17 住宅取得後に必要となる諸費用	20	27.0%
問18 住宅の登記	21	20.3%
問19 住宅の品質確保のための施策	22	55.6%
問20 不動産、建築関係書類の確認事項	23	64.3%
問21 団体信用生命保険（団信）	24	51.5%
問22 火災保険・地震保険	25	42.7%
問23 借入申込人の審査	26	63.5%
問24 担保の審査の留意点	27	43.2%
問25 消費者契約法	28	75.9%
問26 個人情報の取扱いの注意点	29	64.7%
問27 重要事項の説明のポイント	30	48.5%
問28 適合性の原則・ライフプラン上の問題	31	90.0%
問29 本人確認（取引時確認）と借入れ意思の確認	32	84.6%
問30 マンション購入時の相談・顧客の取得計画の留意点	33	51.9%
問31 住宅取得計画における不動産取引	34	76.8%
問32 住宅購入時の自己資金	36	50.6%
問33 住宅取得資金計画	37	83.4%
問34 住宅ローン商品の選択	38	56.8%
問35 住宅ローンの繰上返済	39	78.4%
問36 住宅ローンの借換え	40	85.9%
問37 自宅の買換え	41	49.4%
問38 住宅ローンの返済困窮・行き詰まり	42	78.8%
問39 共働き夫婦への住宅取得にあたってのアドバイス	43	72.2%
問40 リフォームローンの内容	44	53.1%
問41 住宅の地震対策	45	38.2%
問42 「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」	46	39.8%
問43 二世帯住宅の建設に関する税制	47	37.8%
問44 店舗併用住宅購入時の住宅ローンの融資基準・税制	48	46.1%
問45 離婚に伴う住宅ローンの相談	49	75.1%
問46 住宅購入時の印紙税・登録免許税	50	38.2%
問47 住宅ローン控除の内容と控除額の計算	51	15.4%
問48 「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」	52	29.5%
問49 「婚姻期間が20年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与等に関する優遇措置」	53	34.0%
問50 「住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税選択の特例」の要件	54	53.5%

住宅ローン業界の変遷

【問1】住宅ローン業界の変遷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) 金融業界だけでなく建築業界や不動産業界などが母体となって設立した「モーゲージバンク」は、住宅ローンの原資を、預金ではなく証券化により調達して融資する金融機関として登場した。
- (2) メガバンクは、住宅ローン分野において、マーケットの小さい地方から住宅ローン業務を撤退させるなど、より効率的な業務に経営資源を集中させる施策を講じている。
- (3) 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。
- (4) 住宅ローンの業態別シェア(2021年3月末残高)は、国内銀行は約65%、住宅金融支援機構(買取債権)は約9%、信用金庫は約8%、JAは約7%である。
- (5) 経営環境が厳しい地方銀行などでは、今後経営統合が進むとともに住宅ローン業務の集約化が顕著になることが考えられる。

正解 (3)

正解率 78.4%



解 説

- ① 問題文のとおり。モーゲージバンクは住宅金融支援機構の証券化支援事業のしくみを使った「フラット35」を主に扱っている。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト1 p.10)
- ② 問題文のとおり。ほかにも系列のメガバンクに住宅ローン業務を一本化させた信託銀行の例もある。したがって、(2)の記述は正しい。(テキスト1 p.10～11)
- ③ 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、企業融資にかけりが出てきたため、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、(3)の記述は誤っており、これが本問の正解である。(テキスト1 p.10, 15)
- ④ 住宅ローンの業態別シェア(2021年3月末残高)は、国内銀行は65.3%、住宅金融支援機構(買取債権)は8.8%、信用金庫は8.3%、JAは6.7%である。したがって、(4)の記述は正しい。(テキスト1 p.11)
- ⑤ 営業エリアでの人口減少や自営業者の後継者不足による取引先の減少などで、地方銀行は将来に向けて経営統合を進める必要があり、住宅ローン部門も例外ではない。したがって、(5)の記述は正しい。(テキスト1 p.11)

テキスト1 p.10～11, 15

民間金融機関の住宅ローン業務の特徴

- [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、相手の信用度に応じて金利が決まる企業融資とは異なり、原則的には金融機関が決めた金利での取引となることが多い。
 - b. 住宅ローンは、利用者が最優先で返済する意識が高く、業績が返済に影響する企業融資と比較して貸倒率が低い。
 - c. 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。
 - d. 住宅ローンを融資することにより、顧客から多くの個人情報を得ることができるので、投資信託や保険などを販売することで広い範囲での取引が期待できる。
 - e. 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。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

正解 (4)

正解率 60.6%



解 説

- ① 企業融資は、相手の信用度によって金利が決まるが、住宅ローンは、原則的に金融機関側が決めた金利での取引となることが多い。したがって、aの記述は適切である。(テキスト1 p.15)
- ② 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。住宅ローンは企業融資に比べて、はるかに貸倒れリスクが少ないとみられている。したがって、bの記述は適切である。(テキスト1 p.16)
- ③ 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、cの記述は適切である。(テキスト1 p.16)
- ④ 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、メインバンク化を図りやすく、投資信託や保険商品の販売などで広い範囲での取引が期待できる。したがって、dの記述は適切である。(テキスト1 p.15～16)

- ⑤ 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、eの記述は適切ではない。(テキスト1 p.16～17)

以上より、a、b、c、dが適切であり、本問の正解は(4)である。

テキスト1 p.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) 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。
- (2) 借地上の建物に対する融資にあたっては、競売等で担保処分する場合に備えるため、地主の承諾書を徴求する。
- (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) 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。
- (5) 個人情報の取扱いについての同意書は借入申込人から徴求するものであり、連帯保証人予定者の同意は不要である。

正解 (5)

正解率 95.9%



解 説

- ① 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、(1)の記述は適切である。(テキスト1 p.24)
- ② 賃借権の移転は、賃貸人の承諾がなければ買受人は賃貸人に賃借権を対抗できないので、競売等で担保処分する場合に備え、あらかじめ地主から「地主の承諾書」を徴求しておく。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト1 p.32, 167)
- 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 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、(4)の記述は適切である。(テキスト1 p.24)
- ⑤ 個人情報の取扱いについての同意書は借入申込人から徴求するが、連帯保証人予定者の同意と自署による記名、実印が必要である。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1 p.24, 27～31)

テキスト1 p.24, 27～32, 167

住宅ローン融資時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) 住宅ローンの金銭消費貸借契約証書は、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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 抵当権者が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。
- (5) 抵当権は、借入金が完済され、金融機関の債権が消滅すれば、その抵当権も消滅し、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 (1)

正解率 85.9%



解 説

- ① 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証書は要物契約であり、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、(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1 p.35～36, 145)
- ② 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、(2)の記述は適切である。(テキスト1 p.36)
- ③ 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を行い、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、(3)の記述は適切である。(テキスト1 p.42, 45～49)
- ④ 抵当権者が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、(4)の記述は適切である。(テキスト1 p.42)
- ⑤ 借入金で完済され、金融機関の債権が消滅して抵当権も消滅することを「付従性がある」といい、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」を共に有する。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, 145

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) 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って、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。
- (2) 現役世代の100%近くがインターネットを利用している一方、70歳台の高齢者層も5割を超える人が利用している。
- (3) 金融機関は、フィンテックを駆使しAIやビッグデータを活用して、顧客の利便性の向上、金融機関のコスト削減や新たな金融サービスの提供を図ろうとしている。
- (4) 顧客が自らローンシミュレーションにより返済額の計算を行い、インターネットにより主体的に商品選択を行って、店頭で足を運ぶことなくローンの申込みを行うなどインターネット・バンキングの利用が広がっている。
- (5) AIを活用した住宅ローン審査は、メガバンクだけでなく既に中小金融機関にも広く採用されている。

正解 (5)

正解率 86.7%



解 説

- ① 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、(1)の記述は適切である。(テキスト1 p.52)
- ② 総務省の令和3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。70歳台では6割近い利用である。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト1 p.52～53)
- ③ 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、(3)の記述は適切である。(テキスト1 p.52～53)
- 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.52)
- ⑤ 一部大手銀行では、AIを使った個人向け融資を始めるなど活用が進んでいる。AIを活用した住宅ローン審査は今後、中小金融機関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採用されるまでは至っていない。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1 p.53)

テキスト1 p.52～53

住宅金融支援機構の財形住宅融資の融資条件

- 〔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) 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。
 - (2) 年齢は、借入申込日現在70歳未満である。
 - (3) 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必要がある。
 - (4) 金利は5年固定金利期間選択型である。
 - (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 54.4%

**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1 p.62)
- 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.62)
- ③ 財形貯蓄の継続期間や残高は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.62)
- 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)の記述は誤っており、これが本問の正解である。(テキスト1 p.63)
- ⑤ 団体信用生命保険(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。特約料は団信付き金利に含まれる。したがって、(5)の記述は正しい。(テキスト1 p.63)

テキスト1 p.62～63

民間住宅ローン

〔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) 民間の変動金利型住宅ローン(元利均等返済)の中には、いわゆる「125%ルール」や「5年ルール」が適用されない商品がある。
- (2) 預金連動型住宅ローンとは、預金の残高に連動して金利が優遇されるローンである。
- (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いるため、金融機関、業者、利用者にとって利便性が高いというメリットがある。
- (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 (2)

正解率 7.1%



解 説

- ① 民間の変動金利型住宅ローン（元利均等返済）では、「125%ルール」や「5年ルール」を採用しない商品が登場している。したがって、(1)の記述は適切である。（テキスト1 p.66）
- ② 預金連動型住宅ローンは、預金の残高に連動して利息負担が軽減されるローンである。（以下の解説は応用。）住宅ローン残高から預金残高を差し引いた部分のみにローンの利息がかかるタイプ、住宅ローン金利と預金金利の差額分をキャッシュバックするタイプもあるが、いずれも金利優遇ではない。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1 p.67）
- 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.64）
- 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。したがって、(4)の記述は適切である。（テキスト1 p.64）
- 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デメリットがある。したがって、(5)の記述は適切である。（テキスト1 p.64）

テキスト1 p.64～67

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1つ選びなさい。

- a. 厚生労働省が2016年に策定した「住生活基本計画」には、高齢者が自立して暮らすことができる住生活を実現するために「リバースモーゲージの普及」が目標に含まれている。
- b. 住宅金融支援機構の「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型も採用している。
- c. 住宅金融支援機構の「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(連帯保証人)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。
- d. 住宅金融支援機構の「リ・バース60」は、フラット35以外の民間住宅ローンの借換えには利用することができない。
- e. 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のため、金利上昇によって、利息の支払額が増えるリスクがある。

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

正解 (2)

正解率 32.4%



解 説

- ① 「住生活基本計画」は厚生労働省ではなく、国土交通省が策定した。したがって、aの記述は適切ではない。(テキスト1 p.68)
- 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、bの記述は適切である。(テキスト1 p.59)
- ③ 配偶者等が連帯債務者(連帯保証人)となる場合には、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、cの記述は適切である。(テキスト1 p.59)
- ④ 「リ・バース60」はフラット35以外の住宅ローンの借換え資金にも利用できるほか、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などにも利用できる

る。したがって、dの記述は適切ではない。(テキスト1 p.59)

- ⑤ 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.69)

以上により、適切でない記述はaとdの2つであり、(2)が本問の正解である。

テキスト1 p.59, 68～69

フラット 35 の融資条件

【問9】「フラット 35」の融資条件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) 住宅の床面積は、一戸建ての場合 70 m²以上、共同住宅の場合 40 m²以上が対象となる。
- (2) 併用住宅の場合、居住部分の床面積の割合が50%以上であることが対象となる。
- (3) 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。
- (4) 同性パートナーも連帯債務者となることができる。
- (5) 既存住宅の場合、建築確認日が1981年6月1日以後であれば対象となる。

正解 (1)

正解率 64.3%



解 説

- ① 共同住宅は床面積 30m²以上が対象となる。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 1 p.71)
- ② 問題文のとおり。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1 p.71)
- ③ 申込時年齢は原則満 70 歳未満だが、親子リレー返済を利用する場合は 70 歳以上も可能。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 1 p.71)
- ④ 2023 年 1 月から一定条件を満たせば、同性パートナーも連帯債務者、収入合算者、融資物件共有者となるできるようになった。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 1 p.25, 72)
- ⑤ 問題文のとおり。1981 年 5 月 31 日以前の住宅の場合は、住宅金融支援機構が定める耐震評価基準に適合していなければならない。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 1 p.71)
テキスト 1 p.25, 71 ~ 72

フラット 35 の商品内容

[問 10] 「フラット 35」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 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。
- b. 【フラット 35】S (ZEH) は、フラット 35 の金利から、借入当初 10 年間 0.25% の引下げを受けることができる。
- c. すべての新築住宅でフラット 35 を利用する場合、「断熱等性能等級 4 以上かつ一次エネルギー消費量等級 3 以上」または「建築物エネルギー消費性能基準」のいずれかに適合しなければならない。
- d. フラット 35 (保証型) では、住宅金融支援機構が第 1 順位の抵当権者となる。
- e. フラット 35 は、住宅金融支援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 0.2% 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 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、a の記述は適切ではない。(テキスト 1 p.72, 102)
- ② 【フラット 35】S (ZEH) は、フラット 35 の金利から、借入当初 5 年間 0.5%、6 年目から 10 年目まで 0.25% の引下げを受けることができる。したがって、b の記述は適切ではない。(テキスト 1 p.74～75)
- ③ すべての新築住宅でフラット 35 を利用する場合、「断熱等性能等級 4 以上かつ一次エネルギー消費量等級 4 以上」または「建築物エネルギー消費性能基準」のいずれかに適合しなければならない。したがって、c の記述は適切ではない。(テキスト別冊 p.44)
- 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) の場合の第 1 順位の抵当権者は住宅金融支援機構である。したがって、d の記述は適切ではない。(テキスト 1 p.73)
- 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 の記述は適切である。(テキスト 1 p.72, 136)

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

テキスト 1 p.72～75, 102, 136, 別冊 p.44

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. 当初 10 年間、金利が年 0.25%引き下げられる。
 - b. 【フラット 35】 S, 【フラット 35】 地域連携型, 【フラット 35】 リノベと併用することができる。
 - c. 長期優良住宅に適用できる。
 - d. 地方公共団体から「予備認定」を受けた新築マンションに適用できる。
 - e. 地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンションに適用できる。
- (1) 1つ
 (2) 2つ
 (3) 3つ
 (4) 4つ
 (5) 5つ

正解 (2)

正解率 17.4%



解 説

- ① 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、a の記述は適切ではない。(テキスト 1 p.79)
- ② 【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、b の記述は適切ではない。(テキスト 1 p.78)
- ③ 長期優良住宅に適用できる。したがって、c の記述は適切である。(テキスト 1 p.78)
- ④ 「予備認定」は、新築分譲段階のマンションの長期修繕計画等の管理計画について、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 の記述は適切ではない。(テキスト 1 p.78～79)
- ⑤ 「管理計画認定」マンションは、地方公共団体が審査し認定する。したがって、e の記述は適切である。(テキスト 1 p.79)

以上により、適切な記述は c, e の 2 つであり、(2) が本問の正解である。

テキスト 1 p.78～79

審査上の借入可能額の算出

[問 12] 下の表は、民間住宅ローンの融資条件から審査上の借入可能額を算定するプロセスを示したものである。次に示した前提条件により、表中の①～③に入る金額を計算し、金額の組み合わせとして正しいものを(1)～(5)の中から1つ選びなさい。なお、解答にあたっては万円未満切捨てとする。

<前提条件>

年収(税込)	本人(夫) 600 万円	妻 240 万円
年齢	夫 35 歳	妻 33 歳
物件価格	4,000 万円	
融資限度額	物件価格×80%	
金利タイプ	変動金利型	
金利	年 0.5% (審査金利 年 4.0%)	
返済期間	30 年	
返済方法	元利均等返済	
収入合算	収入合算者の年収の 2 分の 1 の合算が認められる	
他の借入金の返済	マイカーローン月 20,000 円	
返済負担率		

前年度の年収(税込)	返済負担率 ①
400 万円未満	30%以下
400 万円以上	35%以下

返済期間 30 年、元利均等返済の場合の 100 万円あたりの毎月返済額

金利 年 0.5% 2,991 円

年 4.0% 4,774 円

借入可能額算定表

年収	本人年収+収入合算分	()万円
年間返済額	年収×①	(①)万円
年間返済額から算定した 暫定借入可能額	②	(②)万円
融資限度額(融資条件)	③=物件価格×80%	()万円
借入可能額	②と③のうち少ない方の金額	(③)万円

※問題の作成上、一部の欄が空欄となっている。

- | | | | |
|-----|-------|---------|---------|
| (1) | ① 252 | ② 3,979 | ③ 3,200 |
| (2) | ① 252 | ② 4,398 | ③ 4,398 |
| (3) | ① 252 | ② 5,907 | ③ 3,200 |
| (4) | ① 294 | ② 4,713 | ③ 4,713 |
| (5) | ① 294 | ② 5,131 | ③ 3,200 |

正解 (1)

正解率 73.4%



解 説

年収 = 本人年収 + 収入合算分 = 600 万円 + 240 万円 ÷ 2 = 720 万円

年間返済額 = 年収 × ㉠ (35%) = ㉠ 252 万円

年間返済額から算定した暫定借入可能額㉡

= (年間返済額㉠ - マイカーローンの年間返済額) ÷ 12 カ月 ÷ 100 万円あたりの毎月返済額 (審査金利による) × 100 万円

= (252 万円 - 2 万円 × 12) ÷ 12 ÷ 4,774 円 × 100 万円 = ㉡ 3,979 万円 (万円未満切捨て)

融資限度額 (融資条件) ㉢ = 物件価格 4,000 万円 × 80% = 3,200 万円

借入可能額 = ㉡と㉢のうち少ない方の金額 = ㉢ 3,200 万円

テキスト 1 p.105 ~ 106, 108

住宅ローンの返済方法，返済額・利息の計算

[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 1.5%，借入額 3,600 万円，返済期間 30 年，ボーナス返済は考慮しない

- a. 元金均等返済は，元利均等返済に比べ借入可能額が少なくなるというデメリットがある。
- b. 元利均等返済は，元金均等返済に比べ全期間の総返済額が少ないというメリットがある。
- c. 変動金利型住宅ローンにおいて元金均等返済を選択した場合，「125%ルール」の適用はなく，金利の変動によって毎月返済額が変わる。
- d. 元金均等返済で借りの場合，第 2 回目の返済額のうち元金は 100,000 円である。
- e. 元金均等返済で借りの場合，第 2 回目の返済額のうち利息は 45,000 円である。

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

正解 (3)

正解率 51.9%



解 説

- ① 元金均等返済は，残高に応じた利息が上乗せされるため，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，a の記述は適切である。(テキスト 1 p.86)
- ② 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，b の記述は適切ではない。(テキスト 1 p.85)
- ③ 変動金利型住宅ローンの「125%ルール」とは，適用金利がいくら急上昇しても，毎月返済額は 5 年間変わらず（「5 年ルール」という），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 の記述は適切である。(テキスト 1 p.96)
- ④ 元金均等返済では，返済期間中の元金は毎回定額である。 $3,600 \text{ 万円} \div 30 \text{ 年} \div 12 \text{ カ月} = 100,000 \text{ 円}$ 。したがって，d の記述は適切である。(テキスト 1 p.86～87)
- ⑤ 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 3,590 万円となり， $3,590 \text{ 万円} \times 1.5\% \div 12 \text{ カ月} = 44,875 \text{ 円}$ となる。したがって，e の記述は適切ではない。(テキスト 1 p.86～87)

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

テキスト 1 p.85～87，96

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金利が上がっていても、毎月返済額は従前の返済額の125%を超えて上がることはないので安心である。
- (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) 元利均等返済の変動金利型で金利が急激に上昇し、未払利息が発生した場合、必ず未払利息から優先的に返済することになっている。
- (5) 変動金利型の住宅ローン金利は、短期プライムレートなどの市場金利に連動して変動する。

正解 (5)

正解率 52.7%



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.95)
- 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.97)
- ③ 残期間を上回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.97)
- ④ 元利均等返済の変動金利型で金利が急激に上昇し、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、必ずしも未払利息から優先的に返済していくわけではない。したがって、(4)の記述は誤りである。(テキスト1 p.97)
- ⑤ 問題文のとおり。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.95)

テキスト1 p.95～97

住宅ローンの金利の決まり方

【問15】 景気動向指数、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) 景気動向指数に採用されている指標のうち、東証株価指数は、遅行系列に分類されている。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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・回収手数料を加算して決定するので、金融機関により異なる。
- (5) 財形住宅融資の適用金利は、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 46.9%



解 説

- ① 東証株価指数は、先行系列に分類されている。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.99)
- ② 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、(2)の記述は正しい。(テキスト1 p.101)
- ③ 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、(3)の記述は正しい。(テキスト1 p.100)
- ④ 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、(4)の記述は正しい。(テキスト1 p.102～103)
- ⑤ 財形住宅融資の適用金利は、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.104)

テキスト1 p.99～104

住宅を取得するときの諸費用

- [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) 物件の表示登記にかかる報酬は土地家屋調査士に支払う。
 - (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、返済方式による差はない。
 - (3) 住宅ローンの保証料は、一括前払い方式の方が金利上乘せ方式より負担金額が多くなる。
 - (4) 住宅ローンの事務手数料の定率型とは、金利に例えば0.2%など一定率をプラスして金利自体を高くするものである。
 - (5) 不動産業者に支払う媒介手数料の報酬額は、宅地建物取引業法により基準金額が定められている。

正解 (1)

正解率 63.1%



解 説

- ① 物件の表示登記にかかる報酬は土地家屋調査士に支払い、所有権移転登記、所有権保存登記、抵当権設定登記の報酬は司法書士に支払う。したがって、(1)の記述は正しく、これが本問の正解である。(テキスト1 p.110)
- 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.109)
- ③ 保証料は一括前払い方式と金利上乘せ方式があり、一括前払い方式の方が、金利上乘せ方式より負担金額は少ない。したがって、(3)の記述は誤りである。(テキスト1 p.109)
- ④ 事務手数料の定率型とは、金利を低くし、保証料を徴求しない代わりに、融資金額に一定率を乗じた金額とするものである。金利自体を高くするものではない。したがって、(4)の記述は誤りである。(テキスト1 p.110)
- ⑤ 不動産業者に支払う媒介手数料の報酬額は、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、(5)の記述は誤りである。(テキスト1 p.110～111)

テキスト1 p.109～111

住宅取得後に必要となる諸費用

[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. 住宅ローンの返済途中で、全額を返済した場合、一括繰上返済手数料が必要になることがある。
- b. 火災保険は、住宅ローンを借り入れる銀行が取り扱う商品に加入すべきである。
- c. 一戸建ての場合、躯体や外壁、屋根の補修の他に、門扉やフェンスなど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、積立金額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. 高さ 20 m を超える分譲マンションの建物部分の固定資産税額は、階層による取引価格の差を考慮して補正されている。

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

正解 (3)

正解率 27.0%



解 説

- ① 返済途中で完済した場合、繰上返済手数料が必要となる場合がある。したがって、a の記述は正しい。(テキスト 1 p.112)
- ② 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、b の記述は誤りである。(テキスト 1 p.112～113)
- 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.113)
- 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。修繕積立金だけでは不足することも多く、その場合は積立金額の引上げや臨時徴収するなどの対策が必要となる。したがって、d の記述は正しい。(テキスト 1 p.113～114)
- ⑤ 固定資産税は、高さ 60m を超えるタワーマンションについては、階層による取引価格を考慮した補正が実施されている。したがって、e の記述は誤りである。(テキスト別冊 p.18)

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

テキスト 1 p.112～114, 別冊 p.18

住 宅 の 登 記

- 【問 18】 住宅の登記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) 「表示に関する登記」は、不動産の所在地や面積などの物理的状況を公示するもので、「表題部」に登記されるが、これは登記官の職権で行うことができる。
 - (2) 「権利に関する登記」は、所有権や抵当権、賃借権などの権利変動を記録するもので、当事者の申請または官庁などの嘱託によって行うことを原則としている。
 - (3) 登記簿の権利部は「甲区」と「乙区」に分かれており、甲区には所有権に関する登記事項が記録され、乙区には抵当権や地上権、賃借権等、所有権以外の権利に関する登記事項が記録されている。
 - (4) 区分所有建物(分譲マンション)の専有部分の建物の権利部には、敷地権の割合が記録されている。
 - (5) 「権利に関する登記」をすることで、その権利を取得したことを第三者に主張する対抗要件となる。

正解 (4)

正解率 20.3%



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1 p.115)
- 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.115)
- ③ 登記簿の「権利部」は「甲区」と「乙区」に区分されている。甲区には所有権に関する登記事項が記録され、乙区には抵当権など所有権以外の権利に関する登記事項が記録される。したがって、(3) の記述は正しい。(テキスト1 p.116～117)
- ④ 区分所有建物の敷地権の割合は、専有部分の建物の表題部に記録される。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.116)
- ⑤ 登記があることで、第三者に対して権利を主張する対抗要件を備えることができる。したがって、(5) の記述は正しい。(テキスト1 p.115)

テキスト1 p.115～117

住宅の品質確保のための施策

[問 19] 住宅の品質確保のための施策に関する次の 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. 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(品確法)によると、新築住宅の請負契約や売買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. 「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。
 - c. 「住宅瑕疵担保履行法」では、品確法により10年間の瑕疵担保責任の履行を担保するために、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. 既存住宅のリフォーム工事については、検査と保証がセットになった「リフォーム瑕疵保険」がある。
 - e. 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。
- (1) 1つ
 (2) 2つ
 (3) 3つ
 (4) 4つ
 (5) 5つ

正解 (2)

正解率 55.6%



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.125)
 - ② 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、bの記述は誤りである。(テキスト1 p.125)
 - 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.126)
 - ④ 既存住宅については、売買時の検査と保証がセットになった「既存住宅売買瑕疵保険」や、リフォーム工事について検査と保証がセットになった「リフォーム瑕疵保険」がある。したがって、dの記述は正しい。(テキスト1 p.125)
 - ⑤ 問題文のとおり。したがって、eの記述は正しい。(テキスト1 p.128)
- 以上より、正しいものはd、eの2つで、本問の正解は(2)である。
 テキスト1 p.125～128

不動産，建築関係書類の確認事項

〔問20〕 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. 売買契約において，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」に記載される所有者が，登記事項証明書と一致しているかを確認する。
- b. 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。
- c. 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。
- d. 工事請負契約書の添付資料に記載された工事費内訳明細書，工事請負契約約款，設計図，仕様書などがそろっているかを確認する。
- e. 工事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 64.3%



解 説

- ① 相続登記が未了など，不動産の売主と登記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，aの記述は適切である。(テキスト2 p.49, 56)
- ② 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，bの記述は適切である。(テキスト2 p.55)
- ③ 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，敷地面積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.41)
- ④ 工事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)
- ⑤ 工事費内訳明細書（見積書）の諸経費は，通常，工事費の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.59)

以上より，a，b，c，d，eの記述が適切であり，(5)が正解となる。

テキスト2 p.35～59

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) 団信の保障開始日は、融資実行日または生命保険会社が加入を承諾した日のいずれか遅い日となる。
- (2) 団信の告知書に事実を記入しなかった場合は、保障開始日から2年以内は、告知義務違反として契約が解除され、保険金が支払われないことがある。
- (3) 住宅金融支援機構の団信(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。
- (4) 新機構団信の夫婦連生団体信用生命保険(デュエット)に加入する場合の特約料は、団信付き金利に0.18%上乗せして支払う。
- (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 (3)

正解率 51.5%

**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1 p.134)
- 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.135)
- ③ 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、(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.136～137)
- 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.136)
- 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.136
テキスト1 p.134～137)

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) 火災保険の契約者または被保険者は、保険契約上、保険会社から告知を求められた事項についてのみ告知をすればよい。
- (2) 火災保険では、原則として地震・噴火またはこれらを原因とする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が、地震火災費用特約を付帯することで免責となった損害をカバーすることができる場合がある。
- (3) 地震保険では、地震保険料控除制度により、所得税は 2.5 万円まで、住民税は 5 万円まで所得控除できる。
- (4) 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 2 の場合、地震保険料は 30% 割引される。
- (5) 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。

正解 (3)

正解率 42.7%



解 説

- ① 2010 年以降は告知を求められた事項についてのみ告知をすればよいことになった。したがって、(1) の記述は正しい。(テキスト 1 p.139)
 - ② 問題文のとおり。地震火災費用特約を付帯することで免責となった損害をカバーすることができる場合がある。したがって、(2) の記述は正しい。(テキスト 1 p.138, 140～141)
 - ③ 火災保険料に所得控除はないが、地震保険料にはある。ただし、所得税は 5 万円まで、住民税は 2.5 万円までである。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 1 p.141)
 - ④ 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、(4) の記述は正しい。(テキスト 1 p.141)
 - ⑤ 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、(5) の記述は正しい。(テキスト 1 p.141)
- テキスト 1 p.138～141

借入申込人の審査

【問23】 住宅ローン借入申込人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) 多くの金融機関では、カードローンは、融資極度額が設定されていても借入残高がなければ返済負担率の算定に含めない。
- (2) 一般的に、給与所得者の場合は源泉徴収票記載の、自営業者の場合は確定申告書記載の「所得金額」を収入とみなしている。
- (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) 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。
- (5) 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。

正解 (3)

正解率 63.5%



解 説

- ① 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、(1)の記述は誤りである。(テキスト1 p.154)
- ② 給与所得者の場合は、源泉徴収票の「支払金額」を収入としている。したがって、(2)の記述は誤りである。(テキスト1 p.152)
- 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.153)
- ④ 内縁関係者であっても収入合算することができる。したがって、(4)の記述は誤りである。(テキスト1 p.153)
- ⑤ 収入合算者は申込本人と同居している必要がある。したがって、(5)の記述は誤りである。(テキスト1 p.153)
テキスト1 p.152～154

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) 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が、近年では同性パートナーを認める金融機関も登場している。
- (2) 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て、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。
- (3) 建物を建築する場合で敷地の前面道路が幅員4m未満の場合、原則として道路中心線から両側にそれぞれ2m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。
- (4) 建築基準法上、敷地が異なる用途地域にまたがっている場合は、過半の部分が属している用途地域を敷地全体の用途地域とする。
- (5) 建築基準法上、敷地が異なる建ぺい率の地域にまたがっている場合は、過半の部分が属している建ぺい率を敷地全体の建ぺい率とする。

正解 (5)

正解率 43.2%



解 説

- ① 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が、近年では同性パートナーを認める金融機関も登場している。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト1 p.159)
- ② 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、(2)の記述は正しい。(テキスト1 p.158～159)
- ③ 敷地が2項道路に接している場合、原則として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、(3)の記述は正しい。(テキスト1 p.165～167)
- 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.162)
- ⑤ 異なる指定建ぺい率の地域にまたがっている敷地の場合は、それぞれの建ぺい率を面積按分して算出する。容積率も同様。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.162)

テキスト1 p.158～167

消費者契約法

〔問25〕 住宅ローン業務において、消費者契約法に基づき消費者が契約を取り消すことができるのは、次のa～eの記述のうちいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 認知症で判断力が著しく低下した消費者に対し、「この返済額なら充分余裕を持って返済できます」と住宅ローンの利用を勧めた。
- b. 「来年は必ず金利が上がりますから、本年中に借入れをしたほうがお得です」と説明した。
- c. 「床下が腐っており修理しなければ家が倒壊します」と虚偽の説明をしてリフォームローンを借りさせた。
- d. 保証料一括前払い型の住宅ローンにおいて、保証料が発生することを説明しないで金銭消費貸借契約を締結した。
- e. 「今が住宅ローンの借り時です。今住宅ローンを借りて家を買わないと、一生家は持ってません」と住宅ローンの利用を勧めた。

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

正解 (5)

正解率 75.9%



解 説

- ① 加齢等による判断力の低下の不当な利用として、取り消し得る不当な勧誘行為にあたる。したがって、aの記述は契約を取消しできる。(テキスト2p.8)
- ② 断定的判断の提供にあたる。したがって、bの記述は契約を取消しできる。(テキスト2p.6～7)
- ③ 不実告知に係る重要事項の範囲拡大にあたる。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重要事項の不実告知として、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の記述は契約を取消しできる。(テキスト2p.6～7)
- ④ 保証料の支払いが必要であることを説明しなかったため、不利益事実の不告知にあたる。したがって、dの記述は契約を取消しできる。(テキスト2p.7)
- ⑤ 不安をあおる告知にあたる。したがって、eの記述は契約を取消しできる。(テキスト2p.8)

以上により、消費者が契約を取り消すことができるのは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2p.6～9

個人情報の取扱いの注意点

〔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) 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を求める必要はない。
- (3) 個人情報保護法の改正により、最近6カ月間に500件以上の個人データを保有する事業者が「個人情報取扱事業者」とされている。
- (4) 個人番号や個人情報は、事務取扱上必要がなくなった場合で、法定の保存期間等が経過した場合は、速やかに削除しなければならない。
- (5) 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。

正解 (3)

正解率 64.7%



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 窓口で個人番号カードにより本人確認を行う場合、個人番号カードが1枚あればよい。したがって、(2)の記述は正しい。(テキスト2 p.18)
- ③ 個人情報保護法改正前は、最近6カ月間に5,000件以上の個人データを保有する事業者を「個人情報取扱事業者」としていたが、改正法では、この人数制限が撤廃され、ほとんどすべての事業者が対象とされることとなった。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.15)
- 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.17～18)
- ⑤ 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、(5)の記述は正しい。(テキスト2 p.18)

テキスト2 p.15～18

重要事項の説明のポイント

- [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. 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、毎月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。
 - b. 顧客の知識、経験にかかわらず、すべての顧客に対して金融機関が用意している資料に従って忠実に説明しなければならない。
 - c. 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説明しておくことが必要である。
 - d. 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。
 - e. 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。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

正解 (4)

正解率 48.5%



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.20)
- ② 説明は顧客の知識や経験等に照らして、十分理解できる説明、方法で行わなければならない。したがって、bの記述は適切ではない。(テキスト2 p.23)
- ③ 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り、問題文のとおり。したがって、cの記述は適切である。(テキスト1 p.97, 2p.22～23)
- ④ 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、よく説明し理解を求めておくことが必要である。したがって、dの記述は適切である。(テキスト1 p.95～97, 2p.22)
- ⑤ 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、eの記述は適切である。(テキスト1 p.95, 2p.23)

以上により、適切な記述はa, c, d, eの4つであり、(4)が本問の正解である。

テキスト1 p.95～97, 2p.20～23

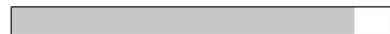
適合性の原則・ライフプラン上の問題

〔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) 住宅の購入計画では、職業、保有資産、家族構成などを踏まえて、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、購入物件を見直したりする必要がある。
- (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、申込人の現在年齢を考慮して借入を勧める必要がある。
- (3) 毎月返済額を少なくするため、返済期間は、金融機関が定める最終返済時年齢である 75 歳～80 歳までとするのが望ましい。
- (4) 将来返済困難に陥った場合でも、借入残高が少なければ、自宅を売却してローンを返済することも可能になるので、なるべく多くの自己資金を用意して、借入金額を圧縮することは、有効な資金計画といえる。
- (5) 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、まず将来、繰上返済をする原資を確保できるかどうかを検討した上で取り組む必要がある。

正解 (3)

正解率 90.0%



解 説

- ① 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、(1) の記述は適切である。(テキスト 2 p.24)
- 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 返済期間を長くし、最終返済時年齢を 75 歳～80 歳にすると、定年退職後も 15 年～20 年間にわたり返済を続けることになるので、60 歳には完済できるような計画で臨む必要がある。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 2 p.25)
- ④ 借入額が圧縮されれば、売却もしやすくなるので、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 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、将来、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、(5) の記述は適切である。(テキスト 2 p.25)

テキスト 2 p.24～25

本人確認（取引時確認）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) 顧客との取引時に確認すべきことは、顧客の本人特定事項(氏名、住居、生年月日)、取引目的の2点である。
- (2) インターネット・バンキングの取引では、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、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。
- (5) 本人確認記録は7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 (1)

正解率 84.6%



解 説

- ① 顧客との取引時に確認すべきことは、顧客の本人特定事項（氏名、住居、生年月日）、取引目的、職業である。したがって、(1) 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)
 - ② 2018 年の改正により、インターネット・バンキングの取引では、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、(2) の記述は正しい。(テキスト 2 p.26)
 - ③ 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。したがって、(3) の記述は正しい。(テキスト 2 p.26)
 - ④ 顔写真のない確認書類しかない場合は、(3) のように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もあるが、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、(4) の記述は正しい。(テキスト 2 p.26)
 - ⑤ 本人確認記録は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) の記述は正しい。(テキスト 2 p.26)
- テキスト 2 p.26 ~ 27

マンション購入時の相談・顧客の取得計画の留意点

【問30】 マンション購入時の住宅ローン相談の際、顧客の取得計画に関するアドバイスとして誤っているものを1つ選びなさい。

- (1) 分譲マンションの取引においては音に関するトラブルが多いので、防音性、遮音性のチェックが重要である。
- (2) 1981年6月以降の新耐震基準を満たしたマンションかどうかを確認することが重要である。
- (3) 既存マンションの場合、十分な修繕積立金があるか、しっかりした修繕計画があり、確実に修繕が実施されているかを確認することは重要である。
- (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) 宅建業者が物件のマンションの工事完了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10%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 (5)

正解率 51.9%



解 説

- ① 分譲マンションでは音のトラブルが多いので、防音性、遮音性のチェックが重要である。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト2p.32)
- ② 1981年6月以降の建築確認済証によって新耐震基準のマンションかどうかを判断する。したがって、(2)の記述は正しい。(テキスト2p.32)
- ③ 修繕積立金が十分に確保されていても、修繕が適切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2p.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2p.33)
- ⑤ 手付金等の額が、工事完了前の売買では、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、宅建業者には手付金等の保全措置が義務付けられている。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2p.33)

テキスト2p.32～33

住宅取得計画における不動産取引

【問 31】 住宅取得計画における不動産取引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) 民法において、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、代金減額の請求ができるとしているが、契約の解除は認められていない。
- (2) 民法において、売買契約締結後引渡し前に売主・買主いずれの責めに帰することができない理由で、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。
- (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、担保責任期間は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) 宅地建物取引業法において、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。
- (5) 住宅の新築工事の発注先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。

正解 (4)

正解率 76.8%



解 説

- ① 民法では契約の解除も認められている。したがって、(1)の記述は誤りである。(テキスト1 p.146, 2p.36)
- ② 2020年4月施行の民法改正により、売主が危険負担を負う(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)ことと定められた。したがって、(2)の記述は誤りである。(テキスト1 p.147, 2p.36)
- ③ 売主が宅地建物取引業者である場合、契約不適合責任は宅建業法により引渡しの日から2年以上としなければならず、それよりも買主に不利な特約は無効となり、民法の規定が適用され、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 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、

(4) 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)

- ⑤ 住宅新築工事の発注先建設業者が、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、代替履行業者のあっせんも受けられる。したがって、(5) の記述は誤りである。(テキスト 2 p.37)

テキスト 1 p.146 ~ 147, 2p.35 ~ 37

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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (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。
- (2) 住宅購入のための自己資金の積立てに適した商品として、自動積立定期預金を勧めた。
- (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。
- (4) 財形住宅貯蓄の非課税限度額は、財形年金貯蓄と合わせ元利合計550万円までである。
- (5) 親から資金を借り入れる場合、契約書を作成し金利も支払っておかないと、税務上贈与とみなされることがある。

正解 (3)

正解率 50.6%



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)の記述は適切である。(テキスト2 p.61)
 - ② 自己資金は、近い将来において用途が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。自動積立定期預金はローリスク商品で自己資金の積立てに適している。したがって、(2)の記述は適切である。(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く、これが本問の正解である。(テキスト2 p.61)
 - ④ 問題文のとおり。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト2 p.61)
 - ⑤ 問題文のとおり。ほかにも親子両方が預金通帳を持って、子から親への返済が確認できるようにしておくといよい。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト2 p.62)
- テキスト2 p.61～62

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、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) キャッシュフロー分析による借入可能額の把握は、あくまでも将来の予測に基づくものなので、今後の経済的・社会的・家庭的環境の変化に応じて見直すことが必要である。
- (3) 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。
- (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) 返済可能額を算定するにあたり家計負担余力を検証するための計算式は、「年間返済額+購入前の経常的年間住居費+過去の年間貯蓄実績額 \leq 現在の年間家賃+年間貯蓄額」である。

正解 (2)

正解率 83.4%



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最も重要である。したがって、(1)の記述は適切ではない。(テキスト2p.63～72)
- ② 問題文のとおり。したがって、(2)の記述は適切であり、これが本問の正解である。(テキスト2p.64)
- ③ 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、(3)の記述は適切ではない。(テキスト2p.63)
- 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2p.63～69)
- ⑤ 返済可能額を算定するにあたり家計負担余力を検証するための計算式は、「年間返済額+購入後の経常的年間住居費+今後の年間貯蓄予定額 \leq 現在の年間家賃+年間貯蓄額」である。したがって、(5)の記述は適切ではない。(テキスト2p.63)
テキスト2p.63～72

住宅ローン商品の選択

〔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) 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の固定金利型を選択するとよい。
- (2) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(2022年4月調査)」によると、住宅ローン利用者が利用した金利タイプの内訳は、変動型が約50%、固定金利期間選択型が約30%、全期間固定型が約20%である。
- (3) 団体信用生命保険に加入できないため、フラット35を利用する場合でも、万一の場合に遺族が返済を引き継ぐ手立てを考慮しておく必要がある。
- (4) 当面家計に余裕があるが、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。
- (5) 金利の先行きがつかめないため、変動金利型と長期固定金利型のミックスローンを提案した。

正解 (2)

正解率 56.8%



解 説

- ① 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の固定金利型を選択するとよい。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト2p.74)
- ② 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(2022年4月調査)」によると、住宅ローン利用者が利用した金利タイプの内訳は、変動型が73.9%、固定金利期間選択型が17.3%、全期間固定型が8.9%である。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2p.74)
- ③ 団体信用生命保険に加入できずフラット35を利用するときは、万一の場合に備えて、遺族が返済を引き継ぐ手立てや、別の保険や預貯金等で返済できる手立てを考慮しておく必要がある。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト2p.76)
- ④ 元金均等返済は、当初の支払額は多いが、返済が進むにつれて支払額が減少するので、その減少分を将来の教育費などに回すことができる。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト1p.86, 2p.76)
- ⑤ ミックスローンは、変動金利型の低金利と長期固定金利型の金利変動に対する安心感の双方のメリットを享受することができる。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト2p.76)

テキスト1p.86, 2p.74～76

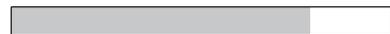
住宅ローンの繰上返済

〔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) 繰上返済は、金利が高いほど、残存期間が長いほど、残存金額が多いほど、より大きな利息軽減効果がある。
- (2) 同じ金額を繰上返済する場合、期間短縮型の方が返済額軽減型よりも利息軽減効果が大きくなる。
- (3) 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償還期間が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。
- (4) 土地と建物2つのローンがある場合に、住宅ローン控除の期間中に期間短縮型で繰上返済をした結果、建物部分のローンの通算償還期間が10年未満となってしまった場合は、以後、土地のローンのみの住宅ローン控除を受けることになる。
- (5) 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、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。

正解 (4)

正解率 78.4%



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2 p.80)
- ② 問題文のとおり。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト2 p.79～80)
- ③ 当初借入れから新しい返済期限までの通算償還期間が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、(3)の記述は適切である。(テキスト別冊 p.13)
- ④ 建物部分のローンを期間短縮型で繰上返済することにより通算償還期間が10年未満になると、土地のローンだけが残り、住宅ローン控除の適用要件から外れるので、以降、土地・建物ともに住宅ローン控除が受けられなくなる。したがって、(4)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト別冊 p.13)
- ⑤ 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、(5)の記述は適切である。(テキスト2 p.80～81)

テキスト2 p.78～81, 別冊 p.13

住宅ローンの借換え

〔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) 将来の金利変動リスクを回避するために借換えを行う場合、借換えによって毎月の返済額が増加するような提案は控えた方がよい。
- (2) 借換への審査において、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) 返済が厳しくなったことにより、できるだけ毎月の返済額を軽減したい場合は、変動金利型ローンへの借換をアドバイスするべきである。
- (4) 借換に伴って現在の住宅ローンを完済すると、一括繰上返済手数料が必要になる場合がある。
- (5) 担保評価額が不足していても借換に応じる金融機関もあるので、担保価値を上回る借換を勧めることが望ましい。

正解 (4)

正解率 85.9%



解 説

- ① たとえ毎月返済額が増加しても、将来の金利変動リスクを回避するための借換えであれば、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 2p.82～85)
- ② 返済負担率が基準内に収まっているも、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 1p.152～154, 2p.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、十分に説明する必要がある。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は慎重に対応する必要がある。したがって、(3) の記述は適切ではない。(テキスト 2p.85)
- 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 2p.82～84)
- ⑤ 最近では、担保評価額が不足していても借換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 2p.85)
テキスト 1p.152～154, 2p.63～69, 82～85

自 宅 の 買 換 え

[問 37] 自宅の買換えに関する次の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. 購入を先行した場合で売却がなかなか決まらない場合、購入先の代金支払いのためにつなぎ融資を利用することもある。
- b. 売却を先行した場合、購入先への入居前に自宅を引き渡すこともあり、その場合は仮住まいの家賃や引越し費用などが発生することがある。
- c. 自宅の売却について売却価格を高く設定しておき、状況に応じて小刻みに値引きする売却方法は得策である。
- d. 高齢者が買換えによって老人ホームなどに入所した場合でも、施設を退去したあとの住まいを確保できる術を残しておくことが望ましい。
- e. 「特定の居住用財産の買換え・交換の特例」を利用する場合、買換え資産の床面積は40㎡以上、敷地面積は500㎡以下であることが適用要件である。

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

正解 (3)

正解率 49.4%



解 説

- ① 自宅売却資金が購入代金の支払いに間に合わない場合は、つなぎ融資を利用することもある。したがって、aの記述は適切である。(テキスト2 p.86～87)
 - ② 自宅の引渡しが入居の前になる場合は、仮住まいの家賃や2度の引越し費用などが必要になる。したがって、bの記述は適切である。(テキスト2 p.86～87)
 - ③ 売却価格を高く設定しておき、小刻みに値引きする方法は、今後の値引きを期待させ、買い手の出現を遅らせるので得策とはいえない。したがって、cの記述は適切ではない。(テキスト2 p.88)
 - ④ 老人ホーム等への入居後に、ホームの雰囲気馴染めず退去する例もあるため、退去後の住まいを確保できる術を残しておくことが望ましい。したがって、dの記述は適切である。(テキスト2 p.89)
 - ⑤ 「特定の居住用財産の買換え・交換の特例」を利用する場合、建物の床面積要件は50㎡以上となっている。したがって、eの記述は適切ではない。(テキスト別冊 p.27)
- 以上により、適切な記述はa, b, dの3つであり、(3)が本問の正解である。
- テキスト2 p.86～89, 別冊 p.27

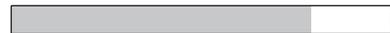
住宅ローンの返済困窮・行き詰まり

[問 38] 住宅ローンの返済が苦しくなったり行き詰まったりし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) 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、家計正常化のために認められることもある。
- (2) 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、おおよそ3カ月分くらいが滞ると、金融機関は個人信用情報機関にその旨を登録する。
- (3) 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行う。
- (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 78.8%



解 説

- ① 最近では家計正常化ができる判断される場合、認める金融機関も増えている。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト2 p.95)
- 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 問題文のとおり。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.95, 101～103

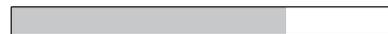
共働き夫婦への住宅取得にあたってのアドバイス

[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) 夫婦がそれぞれ住宅ローンを借りた場合は、借入額の比率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。
- (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。
- (5) 日本の現状では、育児や介護など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 (1)

正解率 72.2%



解 説

- ① 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、(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.120～121, 155～156)
- 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, 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 団信に加入しているのは債務者である夫なので、保険金は債務相当額が支払われる。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト2 p.120)
- 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, 別冊 p.8～13

リフォームローンの内容

[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、無担保のため金利は通常の住宅ローンよりも高い水準で設定されている。
 - b. 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型を採用している。
 - 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. 住宅金融支援機構のリフォーム融資(高齢者向け返済特例を利用しない場合)の借入金額は、1,000万円以下となっている。
 - e. 住宅金融支援機構のリフォーム融資(高齢者向け返済特例を利用しない場合)の申込資格は、借入申込時の年齢が満79歳未満となっている。
- (1) 1つ
 (2) 2つ
 (3) 3つ
 (4) 4つ
 (5) 5つ

正解 (3)

正解率 53.1%



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、bの記述は適切ではない。(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 住宅金融支援機構のリフォーム融資(高齢者向け返済特例を利用しない場合)の借入金額は、1,500万円以下となっている。したがって、dの記述は適切ではない。(テキスト2 p.130)
 - ⑤ 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2 p.130)
- 以上により、適切でないものは、b、c、dの3つであり、(3)が本問の正解である。
 テキスト2 p.129～130

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) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」において、免震建築物とされる建物の場合、地震保険料が30%割引される。
- (2) 地震対策に対応した地震保険料割引には、建築年割引、耐震等級割引、免震建築物割引、耐震診断割引がある。
- (3) 木造一戸建ての耐震診断の上部構造評点の1.0は、住宅が震度6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 (1)

正解率 38.2%



解 説

- ① 免震建築物の場合、地震保険料が50%割引される。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2p.141)
- 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2p.141)
- 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は、震度6クラスの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)の記述は正しい。(テキスト2p.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2p.141, 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2p.141, 別冊p.14)

テキスト2p.136～141, 別冊p.11, 14

「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」

[問 42] 「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」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) 母親が所有し一人で居住していた住宅を、2024年1月に母親の相続が発生、その3か月後に譲渡し、譲渡の翌年の2月15日までに建物を解体した場合、この特例を受けることができる。
- (2) 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に半年間仮住まいした後に譲渡した場合は、この特例を受けることができない。
- (3) 2024年の所得の申告分において、譲渡所得から控除されるのは、相続人の人数にかかわらず1人あたり3,000万円である。
- (4) この特例は、「相続税の取得費加算の特例」と併用することはできない。
- (5) この特例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等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。

正解 (3)

正解率 39.8%



解 説

- ① (テキスト・別冊には詳しい記載はありませんが、2024年の税制は次のとおり。応用問題。) 2024年分の所得の申告分から改正され、「譲渡の時から譲渡の翌年の2月15日までに」建物を解体するか、一定の耐震基準に適合するように改修工事をする事となっている。つまり、この特例を受けるには、建物は解体か耐震改修が必要である。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト2p.146～147, 別冊p.24～25, 45)
- ② 相続があった日から譲渡日までに、居住の用や貸付けの用に供した場合、この特例を受けることはできない。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト2p.147)
- ③ (テキスト・別冊には詳しい記載はありませんが、2024年の税制は次のとおり。応用問題。) 2024年分の所得の申告分から改正され、相続人が3人以上の場合は、1人あたりの控除額は2,000万円となった。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。(テキスト別冊p.45)
- 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2p.146～147, 別冊p.25)
- ⑤ 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(5)の記述は適切である。(テキスト2p.146～147, 別冊p.25)

テキスト2p.146～147, 別冊p.24～25, 45

二世帯住宅の建設に関する税制

〔問43〕 二世帯住宅の建設に関する次の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。
- 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㎡までの部分が固定資産税評価額の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。
- d. 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。
- e. 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㎡である。

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

正解 (4)

正解率 37.8%



解 説

- ① 構造上の独立性を有する住宅は、分譲マンションと同様、別々の住宅とみなされ、親子それぞれが住宅ローン控除を受けることができる。したがって、aの記述は適切である。(テキスト2p.134)
- ② 固定資産税の評価額は、適用対象住宅一戸につき、土地200㎡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二世帯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2p.134, 別冊p.18)
- ③ 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二世帯住宅は二戸とみなされる。したがって、cの記述は適切である。(テキスト2p.134, 別冊p.6)
- ④ 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、dの記述は適切ではない。(テキスト2p.133)
- ⑤ 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2p.133, 別冊p.32～33) 以上により、a, b, c, eの4つが適切であり、(4)が本問の正解である。
テキスト2p.133～134, 別冊p.6, 18, 32～33

店舗併用住宅購入時の住宅ローンの融資基準・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、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、店舗は賃貸借するものは除外され、申込人または同居者が生計を営むために自己使用するものであることが融資条件である。
- (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) 住宅の床面積の2分の1以上が自己居住用であれば、自己居住部分のみが住宅ローン控除の対象となる。
- (4) 住宅の床面積の2分の1以上が自己居住用であれば、固定資産税の住宅部分のみ軽減措置を受けることができる。
- (5) 住宅の床面積の2分の1以上が自己居住用であれば、登録免許税の建物部分の減税措置を受けることができる。

正解 (5)

正解率 46.1%



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.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 問題文のとおり。したがって、(3) の記述は正しい。(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 登録免許税の減税は、住宅の床面積の 90% 以上が自己居住用であることが要件となっている。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 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、妻の住宅ローンと持分を夫に負担付贈与することが考えられるが、この場合、返済能力がある債務者に対して、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てしまうので、金融機関の承諾を得られるか否か高いハードルがある。
- (2) 夫婦それぞれが住宅ローンを借り入れている場合、妻の住宅ローンと持分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。
- (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、離婚手続き後も夫婦間贈与の特例を利用できる。
- (4) 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。
- (5) 夫が妻に住宅を財産分与する場合、離婚成立前に居住用財産の3,000万円特別控除の特例を利用して譲渡することはできない。

正解 (3)

正解率 75.1%



解 説

- ① 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、(1)の記述は適切である。(テキスト2 p.165)
- ② 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、(2)の記述は適切である。(テキスト2 p.165)
- ③ 離婚手続き前であれば、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。離婚手続き後は夫婦には該当しないので、この特例は利用できない。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2 p.165, 別冊 p.42)
- ④ 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、(4)の記述は適切である。(テキスト2 p.165)
- ⑤ 離婚成立前の妻=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、(5)の記述は適切である。(テキスト2 p.165, 別冊 p.24)

テキスト2 p.165, 別冊 p.24, 42

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) 課税文書である契約書に印紙を貼付しなかった場合でも、契約の効力に影響しない。
- (2) 2024年3月31日までの間に作成される不動産売買契約書、工事請負契約書については、印紙税の軽減措置が講じられているが、金銭消費貸借契約書には軽減措置は講じられていない。
- (3) 相続により土地の所有権を取得した者が、相続登記をしないまま死亡したとき、その者の相続人が、その死亡した者を登記名義人とするための所有権移転登記にかかる登録免許税は、免除される措置がある。
- (4) 他の条件を満たしていれば、新築後20年以内(耐火建築物は25年以内)の既存住宅は、登録免許税の軽減措置を受けることができる。
- (5) 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。

正解 (4)

正解率 38.2%



解 説

- ① 課税文書である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、(1)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.4)
- 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.4)
- ③ 2025(令和7)年3月31日までにを行う相続登記について、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.5, 36)
- ④ 1982(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、(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.6)
- 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.6)
テキスト別冊 p.4～6, 36

住宅ローン控除の内容と控除額の計算

[問 47] 2024 年および 2025 年に入居する場合の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 273 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 318.5 万円である。
- c. 長期優良住宅である新築住宅である場合、13 年間合計の最大控除額は 455 万円である。
- d. 「その他の住宅」に分類される新築住宅の場合、原則として住宅ローン控除は利用できない。
- e. 既存住宅の場合、その省エネルギー性能にかかわらず、控除期間は 10 年間である。

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

正解 (1)

正解率 15.4%



解 説

- ① 「借入限度額 3,000 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)
- ② 「借入限度額 3,500 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)
- ③ 長期優良住宅である新築住宅は、「借入限度額 4,500 万円×控除率 0.7%×13 年 = 409.5 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)
- ④ 「その他の住宅」に分類される新築住宅は、2024 (令和 6) 年の入居から住宅ローン控除の利用ができなくなった。したがって、d の記述は適切である。(テキスト別冊 p.8～9)
- ⑤ 既存住宅は、その省エネルギー性能にかかわらず、控除期間は 10 年間である。したがって、e の記述は適切である (テキスト別冊 p.8)

以上により、適切でないものは c の 1 つであり、(1) が本問の正解である。

テキスト別冊 p.8～9

「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」

【問48】「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」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) 譲渡する家屋のうち居住用部分が90%以上であれば、家屋全体にこの特例が適用される。
- (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適用される。
- (3) 「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」と、「所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」は併用することができない。
- (4) こ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。
- (5) 前年、前々年にこ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 (3)

正解率 29.5%



解 説

- ① 問題文のとおり。家屋のほかその敷地や借地権の譲渡も対象となる。したがって、(1)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.24)
- 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.24)
- ③ 「所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」と、「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」は併用することができる。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.24, 26)
- ④ 住宅ローン控除と「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」は併用できない。したがって、(4)の記述は正しい。(テキスト別冊 p.11, 24)
- 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.24)
テキスト別冊 p.11, 24, 26

「婚姻期間が 20 年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与等に関する優遇措置」

〔問 49〕 「婚姻期間が 20 年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与等に関する優遇措置」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) 居住用不動産を贈与するほか、その取得のための資金も贈与の対象となる。
- (2) 贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに、取得した居住用不動産に贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであることが適用の要件である。
- (3) 2,000 万円のほかに贈与税の基礎控除 110 万円も合わせて控除できる。
- (4) 贈与者の相続開始前 3 年以内に、この措置を利用して贈与された財産は、相続財産に含めて相続税の計算をする。
- (5) 同じ配偶者からの贈与については一生に一度しか適用を受けることができない。

正解 (4)

正解率 34.0%



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。(テキスト別冊 p.42)
- ② 問題文のとおり。また翌年の 3 月 15 日までに贈与税の申告をしなければならない。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.42)
- ③ 問題文のとおり。基礎控除とこの優遇措置は併用することができる。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.42)
- ④ 2019 年 7 月 1 日以降、この措置を利用して配偶者に贈与された財産は、贈与者が死亡した際の相続財産に含まないこととなった(特別受益の持戻し免除)。したがって、(4) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト別冊 p.36, 42)
- ⑤ 問題文のとおり。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.42)
テキスト別冊 p.36, 42

「住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税選択の特例」の要件

〔問 50〕 「住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税選択の特例」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) 贈与者は、受贈者の父母または祖父母であること。
- (2) 贈与者は、贈与した年の 1 月 1 日現在で 60 歳以上であること。
- (3) 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 1982 年 1 月 1 日以降の建築日が確認できること。
- (4) 住宅の床面積が、40 ㎡以上であること。
- (5) 資金の贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに、住宅を取得し入居しているか、入居することが確実であること。

正解 (2)

正解率 53.5%



解 説

- ① 問題文のとおり。したがって、(1) の記述は正しい。(テキスト別冊 p.40)
- ② 贈与者に年齢制限はない。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。(テキスト別冊 p.40)
- ③ 2022 (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、(3) の記述は正しい。(テキスト別冊 p.41)
- ④ 住宅の床面積は 40㎡以上とされ上限はない。したがって、(4) の記述は正しい。(テキスト別冊 p.41)
- ⑤ 贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに、その住宅に居住することまたは同日後遅滞なくその住宅に居住することが確実であると見込まれることとされている。したがって、(5) の記述は正しい。(テキスト別冊 p.40)

テキスト別冊 p.40 ~ 41

正解一覧表

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