

## 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、2024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 最近の住宅ローン業界	1	21.8%
問2 民間金融機関の住宅ローン業務の特徴	2	56.9%
問3 住宅ローン申込時の徴求書類	3	57.9%
問4 住宅ローン融資時に締結する各種契約	4	87.1%
問5 住宅ローンの融資実行にかかる手続き	5	54.0%
問6 住宅金融支援機構の財形住宅融資の融資条件	6	82.2%
問7 民間住宅ローンの内容	7	60.4%
問8 リバースモーゲージ	8	55.9%
問9 フラット35の商品概要等	9	49.5%
問10 フラット35の内容	10	51.5%
問11 【フラット35】維持保全型の内容	11	32.2%
問12 審査上の借入可能額の算定	12	71.3%
問13 住宅ローンの返済方法	14	70.8%
問14 住宅ローンの金利タイプの内容	15	75.2%
問15 景気動向指数、住宅ローンの金利の決め方	16	37.6%
問16 住宅を取得するときの諸費用	17	89.6%
問17 住宅取得後に必要となる諸費用	18	33.2%
問18 住宅の登記	19	46.5%
問19 住宅の品質確保のための施策	20	26.7%
問20 住宅ローンにかかる担保物件の評価	21	52.5%
問21 団体信用生命保険（団信）	22	68.8%
問22 団体信用生命保険（団信）やそれ以外の保障	23	44.1%
問23 火災保険および地震保険	24	73.3%
問24 担保の審査の留意点	25	63.9%
問25 住宅ローンの顧客対応とコンプライアンス	26	61.9%
問26 個人情報の取扱いの注意点	28	85.6%
問27 重要事項の説明のポイント	29	69.8%
問28 適合性の原則・ライフプラン上の問題	30	81.7%
問29 本人確認（取引時確認）	31	84.2%
問30 フラット35のLGBT対応の内容	32	33.2%
問31 不動産売買契約における契約不適合責任	33	20.8%
問32 住宅購入時の自己資金の貯め方	34	70.3%
問33 住宅取得資金計画	35	49.0%
問34 住宅ローン商品の選択	36	79.7%
問35 住宅ローンの繰上返済	37	49.0%
問36 住宅ローンの借換え	39	95.0%
問37 住宅ローンの条件変更	40	44.1%
問38 住宅ローンの返済困窮・行き詰まり	41	84.2%
問39 共働き夫婦への住宅取得にあたってのアドバイス	42	55.9%
問40 リフォーム融資の内容等	43	87.1%
問41 「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」	44	63.9%
問42 二世帯住宅の建設に関する税制	45	33.7%
問43 店舗併用住宅購入時の住宅ローンの融資基準・税制	46	70.8%
問44 住宅購入時の印紙税・登録免許税	47	48.0%
問45 住宅ローン控除を利用する要件	48	24.8%
問46 2024年に入居した場合の住宅ローン控除	49	19.3%
問47 「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」	50	51.5%
問48 贈与税	51	17.8%
問49 「相続時精算課税制度」等	52	6.4%
問50 「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	40.6%

## 最近の住宅ローン業界

[問 1] 最近の住宅ローン業界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) インターネットの普及により、金融機関は対面型の店舗を減らし人員を削減することができるため大幅なコストダウンが可能になった。
- (2) ネット専業の金融機関が多数登場し、金利競争や付加価値競争が激化したため、利益の確保が難しくなり、リテール部門の営業に消極的になる金融機関も出始めている。
- (3) フィンテック企業が AI を使って顧客の情報を分析し、その顧客に適した住宅ローンを提案するサービスが登場した。
- (4) 金融機関が異業種と提携し、顧客をその企業に送ることで取引の拡大を期待したバンキング・アズ・ア・サービス(BaaS)を行うところが登場している。
- (5) 住宅ローン融資にあたって顧客から得られる多くの個人情報をも、預金のほか投資信託や保険などの取引に利用するクロスセル取引が期待されている。

正解 (4)

正解率 21.8%



### 解 説

- (1) 問題文のとおり。コストダウンの他、インターネット申込み限定のローン商品などの開発が進んだ。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 1p.11)
- (2) 問題文のとおり。近年では変動金利型住宅ローンの金利が、年 0.2% 台の商品が登場するなど競争が激化している。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.11)
- (3) 問題文のとおり。フィンテック企業は AI やビッグデータを活用し、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なども行っている。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 1p.11)
- (4) 金融機関が異業種と提携し、その企業が保有する顧客を取り込み、金融サービス部門へ送客することを期待する手法をバンキング・アズ・ア・サービス (BaaS) という。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 1p.11 ~ 12)
- (5) 問題文のとおり。住宅ローン融資にあたって得た顧客の個人情報を、自社で扱う他の取引に活用するクロスセルが行われている。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 1p.17)

テキスト 1p.11 ~ 12, 17

## 民間金融機関の住宅ローン業務の特徴

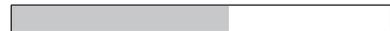
〔問2〕 民間金融機関の住宅ローン業務の特徴に関する次のa～eの記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 住宅は数の上ではすでに充足されているので、住宅ローンは中長期的に見て資金供給先としての魅力は低い。
- b. 住宅ローン取引は借換えにより他行へシフトすることもあるが、借換えは預金取引など他の取引と比べると、手続きが面倒で顧客の負担が大きいため、金利等の条件に大差がなければ比較的安定した取引関係が期待できる。
- c. 住宅ローンは、利用者が最優先で返済することを考えるので、業績が返済に影響する企業融資と比較して貸倒れのリスクが少ないとみられている。
- d. 住宅ローンは金融機関側で決めた金利での取引となるため、企業融資と比較して利ザヤは確保しやすい商品といえる。
- 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 (4)

正解率 56.9%



### 解 説

- a. 住宅は数の上では充足しているが、質的にはまだ改善の余地があるため、中長期的にも安定的な資金供給先といえる。したがって、aの記述は適切でない。(テキスト 1p.16)
- b. 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 1p.17)
- c. 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、通常の企業融資の10分の1程度といわれている。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、cの記述は適切である。(テキスト 1p.17)
- d. 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ため、企業融資と比較して利ザヤは確保しやすい。したがって、dの記述は適切である。(テキスト 1p.16)
- e. 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 1p.17)

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

テキスト 1p.16～17

## 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) 敷地が道路に何m接しているかは、公図で確認できる。
- (2) 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、納税証明書(その1、その2)をそれぞれ各3年分徴求する。
- (3) 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。
- (4) 団体信用生命保険申込書兼告知書は、本審査時に住宅ローン借入申込書と同時に徴求する。
- (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 57.9%



### 解 説

(1) 敷地は、原則として幅員 4m 以上の建築基準法上の道路に 2m 以上接していなければならない。公図により道路に接していることは確認できるが、2m 以上接していることは、実測図でなければ確認できない。公図と同時に実測図を徴求することが必要である。したがって、(1) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.23, 32, 163 ~ 165)

(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各 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 1p.23, 32, 150)

(3) 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、(3) の記述は適切である。(テキスト 1p.32, 165 ~ 167)

(4) 一般的に団体信用生命保険は、住宅ローン借入れの必須要件となっているので、団体信用生命保険申込書兼告知書は、住宅ローン借入申込書と同時に徴求する。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 1p.32 ~ 33, 132 ~ 133)

(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 1p.23 ~ 31)

テキスト 1p.23 ~ 33, 132 ~ 133, 150, 163 ~ 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) 金銭消費貸借契約を電子契約で行う場合、契印・割印に代わるものとして「タイムスタンプ」を使用する。
- (2) 住宅ローンの金銭消費貸借契約証書は、融資実行を前提とする要物契約の形をとっている。
- (3) 金銭消費貸借契約証書の原本は、債務者が借入金を完済しても債務者に返却されることはない。
- (4) 抵当権設定契約に基づいて、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) 金銭消費貸借契約を電子契約で行う場合、電子契約は印紙税法上の課税文書に当たらないため収入印紙は不要である。

正解 (3)

正解率 87.1%



### 解 説

- (1) 電子契約では、押印に代えて電子署名、印鑑証明書に代えて電子証明書、契印・割印に代えてタイムスタンプを使用する。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 1p.41)
- (2) 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契約の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契約の効力が発生する。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.35～36, 143)
- (3) 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、債務者が借入金を完済後に原本の返却を受ける。したがって、(3) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.41)
- (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 1p.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 1p.41)  
テキスト 1p.35～36, 41～42, 143

## 住宅ローンの融資実行にかかる手続き

〔問5〕 住宅ローン融資を実行するための前提条件や登記手續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) 新築一戸建ての場合、所有権保存登記を申請できるのは建物表題部に記載された所有者のみであるため、表題部所有者に売主事業者が登記されている必要がある。
- (2) 新築マンションの場合、建物表題部に所有者として記載された分譲事業者から、直接所有権を取得した者が特例として所有権保存登記をすることができる。
- (3) 既存住宅の場合、売主事業者が設定した被担保債務は、売買代金をもって売主の債権者に弁済されることが多いので、融資実行と同時に抹消されることをあらかじめ確認しておく必要がある。
- (4) 既存住宅の場合、売買による所有権移転登記には、売主の実印を押捺した登記委任状とその印鑑証明書の添付が必要であり、登記上の売主の住所が印鑑証明書の住所と一致していることが必要である。
- (5) 住宅ローン実行に伴う登記手續を依頼した場合、司法書士は、融資が実行され売買契約の決済が終了した後、一連の登記を一括して申請する。登記完了後に、司法書士は登記完了書類を法務局から受領し、金融機関には抵当権設定にかかる登記識別情報通知(書)を引き渡す。

正解 (1)

正解率 54.0%



### 解 説

- (1) 所有権保存登記を申請できるのは建物表題部に記載された所有者（施主）のみであるため、表題部所有者に購入者が登記されている必要がある。したがって、(1)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.50)
- (2) 新築マンションの場合は、問題文のような特例が認められている。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 1p.50)
- (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 1p.50～51)
- (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 1p.50)
- (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 1p.51)

テキスト 1p.50～51

## 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 財形貯蓄を2年以上継続し、申込時点で80万円以上の残高を有している必要がある。
- (2) 事業主から利子補給などの負担軽減措置を受けることが条件である。
- (3) 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%のいずれか低い額となっている。
- (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。
- (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 (1)

正解率 82.2%



### 解 説

- (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必要がある。したがって、(1)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.60)
- (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 1p.60～61)
- (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 1p.60)
- (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 1p.61, 102)
- (5) 団体信用生命保険(新機構団信)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)の記述は適切である。(テキスト 1p.61)

テキスト 1p.60～61, 102

## 民間住宅ローンの内容

【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) 保証料や繰上返済手数料を無料化している商品がある。
- (2) 融資額に比例した融資手数料を採用している商品がある。
- (3) 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。
- (4) 一本のローンの中で複数の固定金利期間(特約期間)を設定することはできない。
- (5) 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。

正解 (4)

正解率 60.4%



### 解 説

- (1) 保証料や繰上返済手数料を無料にしている商品も増えている。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト 1p.63, 65)
- (2) 融資金額の2.2%の融資手数料などを採用する商品も増えている。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 1p.63, 108)
- (3) 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、(3)の記述は適切である。(テキスト 1p.64, 93～94)
- (4) 一本のローンの中で複数の固定金利期間(特約期間)を設定できる商品もある。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 1p.64)
- (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 1p.62)
 

テキスト 1p.62～65, 93～94, 108

## 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. 民間のリバースモーゲージの中には、資金使途が老後の生活資金のほか、医療費やレジャー資金まで含める商品もある。
- b. 住宅金融支援機構の「リ・バース60」は、毎月の支払いは利息のみで元本返済がない。
- c. 住宅金融支援機構の「リ・バース60」では、一般には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、住宅ローンの借換えにも利用することができる。
- e. 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は、相続人が残りの債務をすべて負担する。

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

正解 (1)

正解率 55.9%



### 解 説

- a. 医療費やレジャー資金、老人ホームの入居一時金、リフォーム資金などにも利用できる。したがって、aの記述は適切である。(テキスト 1p.66)
- b. 「リ・バース60」は毎月の支払いは利息のみで、元本返済がない。したがって、bの記述は適切である。(テキスト 1p.57)
- c. 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 1p.57)
- d. 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 1p.57)
- e. 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、eの記述は適切でない。(テキスト 1p.57)

以上により、適切でない記述はeの1つであり、(1)が本問の正解である。

テキスト 1p.57, 66

## フラット 35 の商品概要等

- [問9] フラット 35 の商品概要等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) 申込者の年収が400万円の場合、総返済負担率は30%以下でなければならない。
  - (3) 返済期間20年と35年の2つのフラット35を組み合わせて利用することができる。
  - (4) 住宅の床面積は、一戸建ての場合70㎡以上、共同住宅の場合30㎡以上が対象となる。
  - (5) 既存住宅は、建築確認日が1981年6月1日以後(新耐震基準)であれば対象となる。

正解 (2)

正解率 49.5%



### 解 説

- (1) 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、(1)の記述は適切である。(テキスト1p.69)
  - (2) 年収400万円の場合、総返済負担率は35%以下である。したがって、(2)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト1p.69)
  - (3) 異なる返済期間の2つのフラット35を組み合わせることを「ダブルフラット」といい、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1p.73～74)
  - (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1p.69)
  - (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1p.69)
- テキスト1p.69, 73～74

## フラット35の内容

【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を利用する場合、すべての新築住宅で「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」を満たす必要がある。
- b. 【フラット35】維持保全型は、フラット35の金利から、借入当初5年間0.25%の引下げを受けることができる。
- c. フラット35（買取型）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%を超えた部分にはより高い金利が適用される。
- d. 【フラット35】子育てプラスを利用できるのは、借入申込年度の4月1日において、18歳未満の子どもを有する世帯、または夫婦のいずれかが40歳未満である世帯である。
- e. フラット35（買取型）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0.25%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 (2)

正解率 51.5%



### 解 説

- a. フラット35を利用する場合、すべての新築住宅で「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」を満たす必要がある。したがって、aの記述は適切でない。(テキスト1p.82)
- b. 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1p.77)
- c. フラット35（買取型）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の記述は適切でない。(テキスト1p.70, 100)
- d. 子育て世帯と若年夫婦世帯が【フラット35】子育てプラスの対象で、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1p.77)
- e. 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の記述は適切でない。(テキスト1p.70, 134)

以上により、適切な記述はb・dの2つであり、(2)が本問の正解である。

テキスト1p.70, 77, 82, 100, 134

## 【フラット 35】維持保全型の内容

【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 や【フラット 35】地域連携型と併用することができる。
  - b. 【フラット 35】リノベと併用することができる。
  - c. 地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンションは【フラット 35】維持保全型の対象とならない。
  - d. 地方公共団体から「予備認定」を受けた新築マンションは【フラット 35】維持保全型の対象となる。
  - e. 長期優良住宅は【フラット 35】維持保全型の対象とならない。
- (1) 1つ  
 (2) 2つ  
 (3) 3つ  
 (4) 4つ  
 (5) 5つ

正解 (1)

正解率 32.2%



### 解 説

- a. 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 1p.76)
  - b. 【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 の記述は適切でない。(テキスト 1p.76)
  - c. 「管理計画認定」を受けたマンションは対象となる。したがって、c の記述は適切でない。(テキスト 1p.76～77)
  - d. 「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 の記述は適切でない。(テキスト 1p.76)
  - e. 長期優良住宅は対象となる。したがって、e の記述は適切でない。(テキスト 1p.76)
- 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 1p.76～77

## 審査上の借入可能額の算定

[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し、③については10万円単位とする。

<前提条件>

年収(税込)	本人(夫) 530 万円	妻 300 万円
年齢	夫 35 歳	妻 33 歳
物件価格	5,000 万円	
融資限度額	物件価格×90%、10万円単位	
金利タイプ	変動金利型	
金利	年 0.5% (審査金利 年 3.0%)	
返済期間	35 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 30,000 円	
総返済負担率		

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 35 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% 2,595 円  
 年 3.0% 3,849 円

## 借入可能額算定表

年収	本人年収+収入合算分	( )万円
総年間返済額	年収×①	( ① )万円
民間住宅ローンの 年間返済額	①-( )万円	( )万円
民間住宅ローンの 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 (10万円単位)	( )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) ① 185      ② 4,006      ③ 4,000  
 (2) ① 238      ② 5,154      ③ 4,500  
 (3) ① 238      ② 4,373      ③ 4,370  
 (4) ① 290      ② 5,500      ③ 4,500  
 (5) ① 238      ② 4,373      ③ 4,500

正解 (3)

正解率 71.3%



### 解 説

年収 = 本人年収 + 収入合算分 = 夫 530 万円 + 妻 300 万円 ÷ 2 = 680 万円

総年間返済額 = 年収 × ① (35%) = ① 238 万円

民間住宅ローンの年間返済額 = ① 238 万円 - (3 万円 × 12) = 202 万円

民間住宅ローンの年間返済額から算定した暫定借入可能額②

= 202 万円 ÷ 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

= 202 万円 ÷ 12 ÷ 3,849 円 × 100 万円 = ② 4,373 万円 (万円未満切捨て)

融資限度額 (融資条件) ③ = 物件価格 5,000 万円 × 90% = 4,500 万円

借入可能額 = ②と③のうち少ない方の金額 = ③ 4,370 万円 (10万円単位)

テキスト 1p.103 ~ 106

## 住宅ローンの返済方法

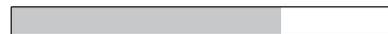
[問 13] 次の条件で住宅ローンを借り入れた場合の返済方法に関する a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から1つ選びなさい。  
 <条件>金利年 1.0%，借入額 4,200 万円，返済期間 35 年(ボーナス返済は考慮しない)

- a. 元金均等返済は，支払開始当初の返済額が多くなるため，希望する金額の借入れができない場合がある。
- b. 元利均等返済は，元金均等返済に比べ残高の減り方が遅い。
- c. 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 99,761 円である。
- d. 元金均等返済で借りの場合，第2回目の返済額のうち利息は 34,916 円である。
- e. 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でも，「125%ルール」が適用される。

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

正解 (3)

正解率 70.8%



### 解 説

- a. 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，a の記述は適切である。(テキスト 1p.84)
- b. 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，残高の減り方が遅い。したがって，b の記述は適切である。(テキスト 1p.83)
- c. 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，c の記述は適切でない。(テキスト 1p.84～85)
- d. 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， $4,190 \text{ 万円} \times 1.0\% \div 12 \text{ カ月} = 34,916 \text{ 円}$  (円未満切捨て) となる。したがって，d の記述は適切である。(テキスト 1p.84～85)
- e. 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，e の記述は適切でない。(テキスト 1p.94)

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 1p.83～85, 94

## 住宅ローンの金利タイプの内容

【問 14】 住宅ローンの金利タイプ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) 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) 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、未払利息の返済方法は金融機関によって異なる。
- (3) 固定金利期間選択型は、一般的に固定金利期間中に変動金利への変更はできない。
- (4) 固定金利期間選択型は、固定金利期間が終了したときに再び固定金利期間選択型を選択する場合は手数料が必要になる。
- (5) 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、いわゆる「125%ルール」の適用はない。

正解 (1)

正解率 75.2%



### 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) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.93)
- (2) 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、未払利息の返済方法は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、金融機関により対応が異なる。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.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 1p.95)
- (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 1p.95)
- (5) 固定金利期間選択型では、変動金利型における 125%ルールの適用はなく、返済額の増加率に上限がないので、負担が急増する可能性がある。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 1p.94～95)

テキスト 1p.93～95

## 景気動向指数，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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 変動金利型の金利は，短期プライムレートや長期プライムレート，TIBORなどを基準にして各金融機関が独自に決定する。
- (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) 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。
- (5) 景気動向指数に採用されている指標のうち，新設住宅着工床面積は遅行系列に分類されている。

正解 (5)

正解率 37.6%



### 解 説

- (1) 問題文のとおり。ただし，現在長期プライムレートやTIBORを基準にする金融機関は少数である。したがって，(1)の記述は適切である。(テキスト 1p.93, 98～99)
- (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)の記述は適切である。(テキスト 1p.100～101)
- (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 1p.99)
- (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 1p.102)
- (5) 新設住宅着工床面積は，先行系列に分類されている。したがって，(5)の記述は適切でなく，これが本問の正解である。(テキスト 1p.97)

テキスト 1p.93, 97～102

## 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの事務手数料の定率型とは、例えば融資金額の2.2%というように融資金額によって金額が変わる方式である。
- (2) 住宅ローンの保証料は、一括前払い方式より金利上乘せ方式の方が負担金額は少なくなる。
- (3) 住宅ローンの保証料の金額は審査結果によって異なる場合がある。
- (4) 物件の表題登記にかかる報酬は土地家屋調査士に支払う。
- (5) 3,000万円の不動産を売買した場合の不動産業者に支払う媒介手数料の上限額は、96万円(税別)である。

正解 (2)

正解率 89.6%



### 解 説

- (1) 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方式である。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト 1p.108)
- (2) 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、(2)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.107)
- (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 1p.107)
- (4) 問題文のとおり。なお、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、(4)の記述は適切である。(テキスト 1p.108)
- (5) 問題文の場合、媒介手数料の上限額は96万円(税別)である。計算式は、「200万円×5/100 + (400万円 - 200万円) × 4/100 + (3,000万円 - 400万円) × 3/100 = 96万円(税別)」。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト 1p.109)

テキスト 1p.107 ~ 109

## 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、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. 火災保険は、住宅ローンを借り入れる金融機関が取り扱う商品に加入しても、他の損保会社等が扱っている商品に加入してもよい。
- b. 高さ 60 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勘案して補正されている。
- c. 固定資産税は、地上 3 階建て以上の中高層耐火住宅で認定長期優良住宅を 2026 年 3 月までに新築した場合、建物部分について 5 年度分、床面積 120 m<sup>2</sup> まで 1 / 2 に軽減される。
- d. 分譲マンションの修繕積立金は、計画どおりに積み立てられていれば大規模修繕工事の際に不足することはない。
- e. 一戸建ての場合、躯体や外壁、屋根の補修の費用を考慮しておけば充分である。

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

正解 (2)

正解率 33.2%



### 解 説

- a. 金融機関では、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入するのがよい。したがって、a の記述は適切である。(テキスト 1p.110～111)
- b. 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の差を勘案した補正が実施されている。したがって、b の記述は適切である。(テキスト別冊 p.18)
- c. 固定資産税は、地上 3 階建て以上の中高層耐火住宅で認定長期優良住宅を 2026 年 3 月 31 日までに新築した場合、建物部分について 7 年度分、床面積 120m<sup>2</sup> まで 1 / 2 に軽減される。したがって、c の記述は適切でない。(テキスト別冊 p.18)
- d. 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 の記述は適切でない。(テキスト 1p.111～112)
- e. 一戸建ての場合は、問題文の他に、庭や門扉、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。したがって、e の記述は適切でない。(テキスト 1p.111)

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

テキスト 1p.110～112, 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、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 金融機関は、所有権保存登記、所有権移転登記、抵当権設定登記が同時にされることを確認し、住宅ローンの実行手続を進める。
- (2) 「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。
- (3) 差押、仮処分、破産の登記は登記簿の権利部「甲区」に記録される。
- (4) 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。
- (5) 区分所有建物(マンション)の専有部分の建物の権利部には、敷地権の種類が記録されている。

正解 (5)

正解率 46.5%



### 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 1p.115)
- (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 1p.113)
- (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 1p.115)
- (4) 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る。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 1p.113, 115)
- (5) 区分所有建物の敷地権の種類は、専有部分の建物の表題部に記録される。したがって、(5) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.114)

テキスト 1p.113 ~ 115

## 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、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. 住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)において、建設業者や売主である宅地建物取引業者が瑕疵担保責任を負う範囲は、原則として建物の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に限られる。
- b. 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。
- c. 住宅の売買契約書に登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書を添付しても、その住宅性能が契約内容として保証されることはない。
- d. 住宅性能表示制度を利用することにより、金融機関によっては、住宅ローン金利を優遇しているところがある。
- 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 (2)

正解率 26.7%



### 解 説

- a. 特約がない場合、責任の範囲は建物の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に限られる。したがって、a の記述は適切である。(テキスト 1p.123)
- b. 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、b の記述は適切でない。(テキスト 1p.124)
- c. 住宅の売買契約書に登録住宅性能評価機関が交付した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。したがって、c の記述は適切でない。(テキスト 1p.125)
- d. 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 1p.125～126)
- 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は適用されない。したがって、e の記述は適切でない。(テキスト 1p.123)

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

テキスト 1p.123～125

## 住宅ローンにかかる担保物件の評価

[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、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 一戸建て住宅の土地の評価は、一般的には公示価格などの公的評価額と取引事例比較法による評価額を参考に実施する。
- (2) 公示価格は、国土交通省が毎年 1 月 1 日現在の土地の評価額を 3 月下旬に公表している。
- (3) 既存の分譲マンションの評価は、取引事例比較法および収益還元法が基本となるが、ケースにより収益還元法を使用する場合がある。
- (4) 一戸建て既存住宅の建物評価は、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方法が主流となっている。
- (5) 不動産鑑定評価基準では、建物の増改築や修繕等の状態を適切に反映した評価の徹底がされており、建物の維持管理状況によって評価が変わる。

正解 (4)

正解率 52.5%



### 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 1p.127 ~ 128, 130)
- (2) 土地の公示価格は、国土交通省が毎年 1 月 1 日現在の評価額を一般の土地取引の指標として 3 月下旬に公表する。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.128)
- (3) 既存の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も使用する。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 1p.131)
- (4) 一戸建て既存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、土地と一体として評価するケースが多い。一般的に築 10 年以上の木造一戸建て住宅は評価しない。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 1p.130, 156)
- (5) 不動産鑑定評価基準では、建物の維持管理状況によって評価を変えるように定めている。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 1p.130)

テキスト 1p.127 ~ 131, 156

## 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、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 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。
- (2) 住宅金融支援機構の団信(新機構団信)は、身体障がい者手帳の交付や介護認定等の公的制度と関連付けることにより、保険金の支払い基準をわかりやすくしている。
- (3) 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。
- (4) 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 0.18% 上乗せして支払う。
- (5) ワイド団信は、外資系生保会社が 1 社で引き受けていることが多い。

正解 (4)

正解率 68.8%



### 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 1p.133)
- (2) 新機構団信は、身体障がい者手帳の交付や介護認定等の公的な基準に準じることで、保険金の支払い基準がわかりやすくなっている。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.134)
- (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 1p.132)
- (4) 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、(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 1p.135)
- (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 1p.135)  
テキスト 1p.132 ~ 135

## 団体信用生命保険（団信）やそれ以外の保障

[問 22] 団体信用生命保険(団信)やそれ以外の保障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) 民間金融機関の団体信用生命保険では、死亡した場合だけでなく所定の高度障害となった場合も保険金が支払われる。
- (2) 債務返済支援特約付き団体長期障害所得補償保険は、病気やケガで休業した場合にローンの返済支援を行う保険である。
- (3) 最近は多くの金融機関で疾病保障付き住宅ローンよりも更に保障を厚くした、債務返済支援特約付き団体長期障害所得補償保険を取り扱っている。
- (4) 疾病保障付き住宅ローンにおいて、一般的にガンの場合、「上皮内ガン」および「皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚ガン」は保険金支払いの対象外となっている。
- (5) 団信以外の保障の利用にあたっては、病気等で減収となった場合に、すでに加入している保険と保障が重なっていないか、他に減収を補う方法がないかを確認し、住宅ローンに疾病保障を付ける必要があるかを検討する必要がある。

正解 (3)

正解率 44.1%



### 解 説

- (1) 保険金は死亡または所定の高度障害となった場合に支払われる。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト 1p.132, 134, 140)
  - (2) 問題文のとおり。通常「ローン返済支援保険」という。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 1p.140)
  - (3) 逆である。疾病保障付き住宅ローンの方が、債務返済支援特約付き団体長期障害所得補償保険(ローン返済支援保険)よりも保障は手厚い。したがって、(3)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.140)
  - (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 1p.141)
  - (5) 問題文のとおり。すでに加入している保険と保障が重なっていないかなどをチェックして加入する必要がある。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト 1p.141)
- テキスト 1p.132, 134, 140 ~ 141

## 火災保険および地震保険

[問 23] 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 現在販売されている火災保険商品では、再調達価額ベースで実損払い方式とする契約が主流である。
- (2) 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。
- (3) 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3の場合、地震保険料は30%割引される。
- (4) 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。
- (5) 地方公共団体による耐震診断等の結果、新耐震基準を満たす場合、地震保険料は10%割引される。

正解 (3)

正解率 73.3%



### 解 説

- (1) 再調達価額から減価償却分を控除した価額ではなく、再調達価額ベースで実損払い方式の契約が主流となっている。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト 1p.137)
  - (2) 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、(2)の記述は適切である。(テキスト 1p.139)
  - (3) 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、(3)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.139)
  - (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 1p.138)
  - (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 1p.139)
- テキスト 1p.137 ~ 139

## 担保の審査の留意点

〔問 24〕 住宅ローンの担保の審査において、留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、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 建築基準法上、敷地が二つの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。
- (2) 建築基準法上、敷地が二つの異なる建ぺい率の地域にまたがっている場合は、面積按分して敷地全体の建ぺい率を求める。
- (3) 敷地の前面道路が幅員 4 m 未満の場合(2 項道路の場合)、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、セットバックした部分は除外される。
- (4) 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。
- (5) 仮換地を担保徴求する場合は、抵当権は仮換地に設定する。

正解 (5)

正解率 63.9%



### 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 1p.160)
  - (2) 敷地が二つの異なる建ぺい率・容積率の地域にまたがっている場合は、面積按分して計算する。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.160)
  - (3) 敷地の前面道路が 2 項道路の場合、道路中心線から両側にそれぞれ 2m 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) の記述は適切である。(テキスト 1p.163～164)
  - (4) 問題文のとおり。公図により道路に接していることが確認でき、実測図により 2m 以上接していることが確認できる。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 1p.163～164)
  - (5) 換地処分公告があると、公告の翌日から仮換地は換地となり、その権利関係はすべて換地に移行する。仮換地を担保徴求する場合は、抵当権は従前の土地に設定すればよい。したがって、(5) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.167)
- テキスト 1p.160, 163～164, 167

## 住宅ローンの顧客対応とコンプライアンス

[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、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. 固定金利期間選択型住宅ローンで「固定金利期間が終了した時点で、いくら金利が上昇していたとしても返済額が従前の返済額から25%以上増えることはありません」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た場合は、顧客はその契約を取り消すことができる。
- 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、建築業者が「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はできない。
- d. 法外なキャッシュバックを提示して、他社のローンを自社に借り換えるよう勧誘することは、独占禁止法違反に該当する。
- e. 他の金融機関の住宅ローン商品と自社の商品を比較した広告を作成する場合、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。

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

正解 (3)

正解率 61.9%



### 解 説

- a. 住宅ローンの勧誘に際し、誤った説明（固定金利期間選択型には125%ルールはない）で顧客を誤認させることは、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、aの記述は適切である。（テキスト2p.6）
- b. 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の記述は適切でない。（テキスト2p.11）
- c. 消費者契約法の改正により、消費者契約の目的となる重要事項の範囲が拡大され、ローン契約自体の説明が虚偽でなくても、問題文のような説明は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。したがって、cの記述は適切でない。（テキスト2p.7）

d. 独占禁止法の「不当な利益による顧客誘引」に該当する。したがって、dの記述は適切である。(テキスト2p.11)

e. 「表示規約」において問題文のとおりに定められている。したがって、eの記述は適切である。(テキスト2p.13)

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

テキスト2p.6～7, 11～13

## 個人情報取扱いの注意点

〔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、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 個人情報取扱事業者が、オプトアウトの方法によって個人データを第三者に提供する場合は、個人情報保護委員会に届け出ることが義務付けられている。
- (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) 死亡した者の氏名、住所、生年月日等は個人情報に当たらない。
- (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、個人番号が記載されていたとしても、民間企業におけるビジネス利用は禁止されており実害はないので、受理してそのまま使用する。
- (5) 個人情報取扱事業者は「匿名加工情報」を自由に流通させることができるようになったことで、ビッグデータの活用などが可能となる。

正解 (4)

正解率 85.6%



### 解 説

- (1) 個人情報取扱事業者は、個人データを第三者に提供することを利用目的とすることにつき、あらかじめ本人に通知し、または本人の知りうる状態に置き、本人の求めに応じて開示・訂正・利用の停止等を行うこととしている場合は、第三者への提供をすることができる。この方法をオプトアウトという。オプトアウトにより個人データを第三者に提供する場合、個人情報取扱事業者には個人情報保護委員会に届け出ることが義務付けられ、同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、(1) の記述は適切である。(テキスト 2p.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（トレーサビリティの確保）が義務付けられている。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 2p.17)
- (3) 個人情報とは、生存する個人に関する情報であるから、死亡した者の氏名、住所、生年月日等は個人情報に当たらない。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 2p.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) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 2p.18～19)
- (5) 個人情報取扱事業者が、特定の個人を識別することができないように個人情報を加工し、それを復元できないようにしたものを「匿名加工情報」という。匿名加工情報は、自由に流通させることができるので、ビッグデータの活用などが可能となる。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 2p.18)  
テキスト 2p.16～19

## 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. 重要事項の説明は、顧客の知識、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。
  - b. 民間住宅ローンでは、申込時の金利が融資実行時に適用されるので、顧客には借入れ前の金利リスクはないと説明してよい。
  - c. 変動金利型の金利リスクの説明にあたっては、一般的に6月と12月の2回、金利が見直され、7月と1月から新金利が適用されることを説明し理解を得ておく必要がある。
  - d. 固定金利期間選択型は、固定金利期間が経過したのちも自動的に固定金利期間選択型が継続するので、金利リスクが発生することを考慮する必要はない。
  - e. 返済困窮・返済不能時の措置について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 (2)

正解率 69.8%



### 解 説

- a. 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 2p.24)
  - b. 民間住宅ローンでは、基本的に申込時ではなく融資実行時の金利が適用されるため、顧客には申込当初にこのことを説明し十分な理解を得ておく必要がある。したがって、bの記述は適切でない。(テキスト 2p.22)
  - c. 変動金利型の場合、金利の見直しは6月と12月ではなく、一般的には4月と10月に行われる。見直しの結果、金利が変更されて新金利が適用されるのはそれぞれ6月と12月である。金利見直しの時期などについては説明し理解を得ておく必要がある。したがって、cの記述は適切でない。(テキスト 1p.93～94, 2p.23)
  - d. 固定金利期間選択型は、固定金利期間が経過したのちは、再び固定金利期間選択型を選択しなければ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、また、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も含めて説明する必要がある。したがって、dの記述は適切でない。(テキスト 1p.95, 2p.23～24)
  - e. 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.22)
- 以上により、適切な記述は a・e の 2 つであり、(2) が本問の正解である。
- テキスト 1p.93～95, 2p.22～24

## 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) 住宅ローンの計画が難しいときは、「相続時精算課税制度」や「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る非課税制度」など生前贈与にかかる税制が利用できる。
- (2) 申込人の年齢によっては、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) 顧客の返済能力は、返済負担率の検証に加えてライフプラン的観点から判断する必要がある。
- (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) 顧客には、金融機関で定めた返済負担率によって計算した借入額を借入可能額とみなして勧めるとよい。

正解 (5)

正解率 81.7%



### 解 説

- (1) 生前贈与によって頭金の増額を図ることができれば、住宅ローンの返済額を低減することができる。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 2p.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・考慮は必須である。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 2p.26)
- (3) 返済負担率以外にライフプランを考慮した判断をすることが必要である。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 2p.25)
- (4) 借入金額が圧縮されれば、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なるべく多くす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 2p.26)
- (5) 金融機関が定めた返済負担率によって計算した借入額イコール顧客が返済できる額ではない。したがって、(5) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 2p.25)

テキスト 2p.25 ~ 26

## 本人確認（取引時確認）

〔問 29〕 住宅ローンの本人確認(取引時確認)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) 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確認することができる。
- (2) 本人確認記録は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。
- (3) 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。
- (4) 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、取引目的、職業の3点である。
- (5) 顧客の本人特定事項とは、氏名、住居、生年月日の3項目である。

正解 (2)

正解率 84.2%



### 解 説

- (1) 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、(1)の記述は適切である。(テキスト 2p.27)
- (2) 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、(2)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 2p.27)
- (3) 2018年の改正により、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た。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト 2p.27)
- (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.27)
- (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 2p.27)

## フラット 35 の LGBT 対応の内容

**[問 30]** フラット 35 の LGBT 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) 同性パートナーも連帯債務者、収入合算者となることを認めている。
- (2) 同性パートナーの申込時には、地方公共団体が発行するパートナーシップ証明書や宣誓書の受領書、それに準ずる書類の提出が必要になる。
- (3) 申込時には、同性パートナーに関する合意契約書の正本の提出が必要になる。
- (4) 合意契約の内容として、同性パートナーの二人が同居し、共同生活において互いに責任をもって協力し、およびその共同生活に必要な費用を分担する義務を負うことが記載されている必要がある。
- (5) 同性パートナーが連帯債務者になった場合、債務者と共に夫婦連生団体信用生命保険「デュエット」を利用することができる。

正解 (3)

正解率 33.2%



### 解 説

- (1) 2023 年 1 月申込分から認めている。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 1p.25)
- (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 1p.25)
- (3) 合意契約書の正本ではなく、合意契約に係る公正証書の正本または謄本の提出が必要となる。したがって、(3) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.25)
- (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 1p.25～26)
- (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 1p.26)  
テキスト 1p.25～26

**不動産売買契約における契約不適合責任**

- [問 31] 不動産売買契約における契約不適合責任に関する次の a～e の記述のうち、適切と認められるものはいくつあるか。(1)～(5)の中から 1 つ選びなさい。
- a. 買主が契約不適合を知った時から 1 年以内に通知すれば、補修や代替物引き渡しなどの履行の追完請求が認められる。
  - b. 買主が契約不適合を知った時から 1 年以内に通知すれば、損害賠償請求が認められる。
  - c. 買主が契約不適合を知った時から 1 年以内に通知すれば、契約解除が認められる。
  - d. 買主が契約不適合を知った時から 1 年以内に通知すれば、代金減額請求が認められる。
  - e. 買主が売買契約締結時に契約不適合を知っていた場合も、売主の責任になり得る。
- (1) 1 つ
  - (2) 2 つ
  - (3) 3 つ
  - (4) 4 つ
  - (5) 5 つ

正解 (5)

正解率 20.8%

**解 説**

a～e の 5 つすべて適切と認められる。したがって、(5) が本問の正解である。(テキスト 1p.144, 2p.35～36)

テキスト 1p.144, 2p.35～36

## 住宅購入時の自己資金の貯め方

[問 32] 住宅購入時の自己資金の貯め方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) 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1,000万円までである。
- (2) 財形住宅貯蓄の対象者になるには、55歳未満の勤労者で、5年以上の積立てをする必要がある。
- (3) 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。
- (4) 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、税務対策上贈与とみなされることがある。
- (5) 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。

正解 (1)

正解率 70.3%



### 解 説

- (1) 財形住宅貯蓄の非課税限度額は、財形年金貯蓄と合わせて元利合計550万円である。したがって、(1)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 2p.61)
- (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 2p.61)
- (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 2p.61)
- (4) 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、(4)の記述は適切である。(テキスト 2p.62)
- (5) 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。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、(5)の記述は適切である。(テキスト 2p.61)

テキスト 2p.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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅ローンの借入額を検討する場合、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はなく、顧客の家計からいくらまでならば返済できるかという視点である。
- (2) 住宅ローンの借入額を検討する場合、「家計負担余力のチェック」、「返済負担率のチェック」、「キャッシュフロー分析」の3つの手法を使って算定する。
- (3) 「家計負担余力」、「返済負担率」は現在の状況下の予測であるのに対して、「キャッシュフロー分析」は将来の予測に基づくものであり、万全ではないので、今後経済的・社会的・家庭的環境の変化に応じて見直していく必要がある。
- (4) 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。
- (5) 返済負担率とは、年間返済額の税込み年収に占める割合のことをいい、一般的に30%以内に抑えるのが無理のない借り方とされている。

正解 (5)

正解率 49.0%



### 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「いくらまでなら返せるか」を検証することである。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト2p.63)
- (2) 3つの手法を併用して算定することが望ましい。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト2p.63～72)
- (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2p.63～64)
- (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.63)
- (5) 返済負担率とは、年間返済額の税込み年収に占め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借り方とされている。したがって、(5)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト2p.63)

テキスト2p.63～72

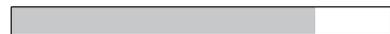
## 住宅ローン商品の選択

[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) 金利優遇には、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があるが、後者の方が総返済額は少なくなると説明した。
- (2) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(2023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は、2019年度第1回調査では変動型が約59%であったものが、2023年4月調査では約72%に増加したと説明した。
- (3) 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型ローンを提案した。
- (4) 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とアドバイスした。
- (5) 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とアドバイスした。

正解 (1)

正解率 79.7%



### 解 説

- (1) 全期間優遇と固定金利期間優遇のどちらが総返済額が少なくなるかは、返済期間や金利水準、優遇幅などによって異なる。したがって、(1) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 2p.74)
- (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 2p.73～74)
- (3) ミックス型ローンは、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両方のメリットを享受することができる。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 2p.73, 76)
- (4) 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、(4) の記述は適切である。(テキスト 2p.76)
- (5) 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、(5) の記述は適切である。(テキスト 1p.84, 2p.76)

テキスト 1p.84, 2p.73～76

## 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 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. 繰上返済の金額が多いほど、またその時期が早いほど利息軽減効果は大きいですが、手元に多額の資金がある場合でも、日常生活費や将来の使用予定資金を使って繰上返済を行わないように注意する必要がある。
- b. 繰上返済に充てる余裕資金を、住宅ローンの金利以上で運用できる人は、繰上返済をするより手元で運用する方がメリットがある。
- c. 土地と建物の2本立て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だけを受けることになる。
- d. 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、以後の期間、住宅ローン控除は受けられない。
- e. 金利、残高、残存期間が異なる複数の住宅ローンがある場合は、金利が高いローンから繰上返済をすると、利息軽減効果がより高くなる。

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

正解 (3)

正解率 49.0%



### 解 説

- a. 繰上返済の金額が多いほど、その時期が早いほど利息軽減効果は大きいですが、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き、あくまで余裕資金で行う必要がある。したがって、aの記述は適切である。(テキスト 2p.81)
- b. 繰上返済は利息軽減効果を狙って行うものであり、その利息より高い運用ができる資金を充てては逆にデメリットになる。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 2p.81)
- c. 住宅ローン控除は、償還期間が10年以上であるなど一定の要件を満たした住宅ローンを借りて住宅の新築・取得あるいは増改築等を行った場合に適用されるものであるが、建物部分のローンを期間短縮型で繰上返済し、借入当初からの通算償還期間が10年未満になった場合には建物部分のローンは住宅ローン控除の適用対象外となる。この場合、もう一方の土地部分のローンについても適用対象外となる。したがって、cの記述は適切でな

い。(テキスト別冊 p.13)

d. 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、dの記述は適切である。(テキスト別冊 p.13)

e. 繰上返済は金利・残高・残存期間によって利息軽減効果が異なるため、都度シミュレーションして優先順位を決める必要がある。したがって、eの記述は適切でない。(テキスト 2p.80～81)

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 2p.80～81, 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、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 借換えメリットの計算では、保証料・一括繰上返済手数料・登録免許税等の諸費用を含めて計算する必要がある。
- (2) 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、家計の実態をチェックし、変動金利の説明を十分にしたうえで、変動金利型ローンへの借換いを勧めることもある。
- (3) 将来の金利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も検討する。
- (4) 借換えの際に顧客の担保評価額が不足している場合は、一部内入返済や追加担保で対応することも検討する。
- (5) 借換いの審査において、申込人がリストラで収入が不安定になっていたとしても、返済負担率が基準内に収まっていれば、借換えは可能と考えてよい。

正解 (5)

正解率 95.0%



### 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 2p.82～84)
- (2) 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いは慎重に対応する必要があるが、家計の実態をチェックし、また金利変動リスク等の説明をしたうえで勧めることもある。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 2p.85)
- (3) たとえ毎月返済額が増加しても、将来の金利リスクを回避するための借換いであれば、選択肢として提案、検討することはよい。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 2p.82～85)
- (4) 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、お客様が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、(4) の記述は適切である。(テキスト 2p.85)
- (5) 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、(5) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.150, 154, 2p.63～69, 85)

テキスト 1p.150, 154, 2p.63～69, 82～85

## 住宅ローンの条件変更

[問 37] 住宅ローンの条件変更に関する次の 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. 元利均等返済から元金均等返済への条件変更はできない。
  - b. 条件変更では約定返済日の変更はできない。
  - c. 条件変更は変更後の返済負担率など通常の融資申込みと同様の審査を行うので、必ず承認されるものではない。
  - d. 返済期間の短縮の条件変更は、まとまった資金がない場合でも利息軽減効果を得ることができる。
  - e. 条件変更をするにあたっては、手数料が必要になることがある。
- (1) 1つ  
 (2) 2つ  
 (3) 3つ  
 (4) 4つ  
 (5) 5つ

正解 (3)

正解率 44.1%



### 解 説

- a. 元利均等返済から元金均等返済へ、またはその逆も変更できる。したがって、a の記述は適切でない。(テキスト 2p.86)
- b. 約定返済日の変更もできる。したがって、b の記述は適切でない。(テキスト 2p.86)
- c. 新規の申込みと同様の審査があるので、必ず承認されるとは限らない。したがって、c の記述は適切である。(テキスト 2p.86)
- d. 条件変更によって返済期間を短縮することで利息軽減効果が得られる。したがって、d の記述は適切である。(テキスト 2p.86)
- e. 通常数千円程度の手数料が必要になることがある。したがって、e の記述は適切である。(テキスト 2p.86)

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

テキスト 2p.86

## 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、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 元金の一時返済猶予や返済期間の延長は、当面の返済が楽になるので積極的に対応することが求められる。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 住宅ローンで延滞が発生し、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。
- (5) 個人版民事再生手続を申し立てる場合、住居を失うことなく再生を目指すことができる。

正解 (1)

正解率 84.2%



### 解 説

- (1) 返済猶予や返済期間の延長は、当面の返済は楽になるが、顧客の総負担額は増えるため、将来の家計を圧迫する。将来のライフプランを視野に入れて対応する必要がある。したがって、(1) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 2p.100)
- (2) 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。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 2p.101 ~ 102)
- (3) 最近では家計正常化ができると判断される場合、認める金融機関もある。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 2p.95)
- (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.101)
- (5) 自己破産では住居を失うことになるが、個人版民事再生手続では住居は確保できる。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 2p.104)

テキスト 2p.95, 100 ~ 102, 104

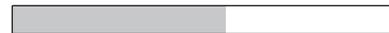
## 共働き夫婦への住宅取得にあたってのアドバイス

[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) 住宅金融支援機構の「デュエット」では、夫婦のどちらか一方が死亡した場合、それぞれの持分の割合までの保険金が支払われる。
- (2) 夫が債務者で、妻がその収入を合算して連帯保証人となっ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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 夫婦がそれぞれ住宅ローンを借りた場合は、借入額と自己資金負担額の合算額の比率で持分割合を決定し登記をすれば、贈与税はかからない。

正解 (1)

正解率 55.9%



### 解 説

- (1) デュエットでは、夫婦のどちらか一方が死亡した場合、全債務に対して保険金が支払われる。したがって、(1)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 1p.134, 2p.120)
- (2) 団体信用生命保険に加入しているのは債務者である夫なので、保険金は借入金残高相当額が支払われる。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 2p.120)
- (3) 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、(3)の記述は適切である。(テキスト 2p.120, 別冊 p.8～12)
- (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.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 2p.120～121, 148～149)

テキスト 1p.134, 2p.120～121, 148～149, 別冊 p.8～12

## リフォーム融資の内容等

[問 40] リフォーム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)の返済期間は、「20年」と「80歳-申込時年齢(1歳未満切上げ)」のいずれか短い年数である。
- (2) 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(工事費が上限)となっている。
- (3) 民間の無担保リフォームローンを利用するとき、団体信用生命保険への加入はできない。
- (4) 民間の無担保リフォームローンは、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。
- (5) リフォーム工事中で請け負った業者が倒産した場合や工事に瑕疵があった場合に備えて、業者が登録・利用する住宅完成保証制度やリフォーム瑕疵保険がある。

正解 (3)

正解率 87.1%



### 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 2p.130)
- (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 2p.130)
- (3) 民間の無担保リフォームローンは、団体信用生命保険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、(3)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 2p.129)
- (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.129)
- (5) 問題文のとおり。請負業者が任意で登録・利用する制度である。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト 2p.131)

テキスト 2p.129～131

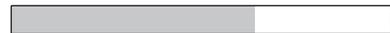
## 「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」

〔問 41〕 「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例(被相続人の居住用財産にかかる譲渡所得の特別控除)」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) 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。
- (2) 母親が所有し一人で居住していた住宅に、母親の相続発生後に相続人が半年間居住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) 母親が要介護認定を受け老人ホームに入所した後に発生した相続には、この特例を利用することができない。
- (4) 母親が所有し一人で居住していた住宅について、2024年1月に母親の相続が発生、その7カ月後に買主に譲渡し、売買契約等に基づき買主が譲渡の翌年の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。
- (5) 譲渡所得から控除されるのは、相続人1人あたり3,000万円(ただし、相続人が3人以上いる場合は1人あたり2,000万円)までである。

正解 (3)

正解率 63.9%



### 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 2p.140, 別冊 p.25)
- (2) 相続時から譲渡時まで、居住の用や事業の用、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.140, 別冊 p.24～25)
- (3) 要介護または要支援の認定を受けて老人ホームに入所していた場合でも、この特例を利用することができる。したがって、(3) の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 2p.139, 別冊 p.24)
- (4) 売買契約等に基づき、買主が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行うことが要件となっている。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 2p.139～140, 別冊 p.24～25)
- (5) 2024年分の所得の申告分から相続人が3人以上の場合は、1人あたりの控除額は2,000万円までとなった。2人以下の場合は1人あたり3,000万円までである。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 2p.139, 別冊 p.25)

テキスト 2p.139～140, 別冊 p.24～25

## 二世帯住宅の建設に関する税制

[問 42] 二世帯住宅の建設に関する次の 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. 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 500 m<sup>2</sup>である。
- b. 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ことはない。
- c. 建物部分を親と子で区分登記をした場合、親子ともに住宅ローン控除を受けることができる。
- d. 建物部分を親と子で共有登記をした場合、親か子のどちらか一方だけが住宅ローン控除を受けることができる。
- e. 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 1,500 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。

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

正解 (3)

正解率 33.7%



## 解 説

- a. 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 330m<sup>2</sup>である。したがって、a の記述は適切でない。(テキスト 2p.133, 別冊 p.32～33)
- b. 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、b の記述は適切である。(テキスト 2p.133, 別冊 p.32～33)
- c. 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、c の記述は適切である。(テキスト 2p.133)
- d. 共有の場合は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、d の記述は適切でない。(テキスト 2p.133)
- e. 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。問題文の後半は適切である。したがって、e の記述は適切でない。(テキスト 2p.134, 別冊 p.6～8)

以上により、適切でない記述は a・d・e の 3 つであり、(3) が本問の正解である。

テキスト 2p.133～134, 別冊 p.6～8, 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 43] 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 住宅の床面積の90%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。
- (2) 新築住宅の床面積の2分の1以上が居住用であれば、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。
- (3) 住宅の床面積の90%以上が自己居住用であれば、自己居住部分だけでなく店舗部分も含めて住宅ローン控除の対象となる。
- (4) フラット35を利用する場合、住宅部分と店舗部分を一体登記することという条件がある。
- (5) フラット35を利用する場合、住宅部分と店舗部分を建具等で区画することという条件がある。

正解 (3)

正解率 70.8%



### 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 2p.142, 別冊 p.6)
- (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 2p.142, 別冊 p.18)
- (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。店舗部分が住宅ローン控除の対象になることはない。したがって、(3)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。(テキスト 2p.142, 別冊 p.10)
- (4) 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、(4)の記述は適切である。(テキスト 2p.141)
- (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 2p.141)  
テキスト 2p.141～142, 別冊 p.6, 10, 18

## 住宅購入時の印紙税・登録免許税

【問44】 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 他の条件を満たしていれば、1982（昭和57）年1月1日以降に新築された既存住宅は、登録免許税の軽減措置を受けることができる。
- (2) 登録免許税の軽減措置を受けられる住宅の床面積は40㎡以上である。
- (3) 2027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。
- (4) 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、2025年3月31日までは免除される。
- (5) 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。

正解 (2)

正解率 48.0%



## 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.6)
- (2) 登録免許税の軽減措置を受けられる住宅の床面積は50㎡以上である。したがって、(2)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.6)
- (3) 問題文のとおり。2024年度の税制改正で2027年3月31日まで延長された。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト別冊 p.4)
- (4) 2025(令和7)年3月31日までにを行う相続登記については問題文のとおり。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト別冊 p.5, 35～36)
- (5) 課税文書である契約書に印紙を貼付しなかった場合や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)の記述は適切である。(テキスト別冊 p.4)

テキスト別冊 p.4～6, 35～36

## 住宅ローン控除を利用する要件

[問 45] 住宅ローン控除を利用する要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) 新築の長期優良住宅を購入し 2025 年 2 月に入居する場合、住宅ローンの控除期間は 13 年である。
- (2) 勤務先からの住宅借入金の場合、金利は年 0.2% 以上であることという要件がある。
- (3) 収入金額が 1,000 万円以下の場合、住宅の登記床面積は 40 m<sup>2</sup> 以上に緩和される。
- (4) 既存住宅の場合、登記簿で 1982 (昭和 57) 年 1 月 1 日以降の新築が確認できることという要件がある。
- (5) 増改築費用は 100 万円を超えることという要件がある。

正解 (3)

正解率 24.8%



### 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.9)
- (2) 問題文のとおり。勤務先からの住宅借入金も対象となる。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.11)
- (3) 「収入金額」ではなく「所得金額」が 1,000 万円以下の場合、登記床面積は 40m<sup>2</sup> 以上に緩和される。したがって、(3) 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.10)
- (4) 問題文のとおり。登記簿の新築年によって判断する。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.10)
- (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.10)  
テキスト別冊 p.9 ~ 11

## 2024年に入居した場合の住宅ローン控除

- [問46] 2024年に入居した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1つ選びなさい。
- a. 「子育て世帯・若者夫婦世帯」が、省エネ基準適合住宅の新築住宅を取得し2024年中に入居した場合、合計最大控除額は364万円である。
  - b. 「子育て世帯・若者夫婦世帯」が、ZEH水準省エネ住宅の新築住宅を取得し2024年中に入居した場合、合計最大控除額は318.5万円である。
  - c. 「子育て世帯・若者夫婦世帯」ではない者が、長期優良住宅である新築住宅を取得し2024年中に入居した場合、合計最大控除額は409.5万円である。
  - d. 「子育て世帯・若者夫婦世帯」が、長期優良住宅である既存住宅を取得し2024年中に入居した場合、合計最大控除額は210万円である。
  - e. 「その他の住宅」に分類される新築住宅は、住宅ローン控除の利用ができない。
- (1) 1つ
  - (2) 2つ
  - (3) 3つ
  - (4) 4つ
  - (5) 5つ

正解 (1)

正解率 19.3%



### 解 説

- a. 「借入限度額 4,000 万円 × 控除率 0.7% × 13 年 = 364 万円」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.9～10)
- b. 「借入限度額 4,500 万円 × 控除率 0.7% × 13 年 = 409.5 万円」。したがって、b の記述は適切でない。(テキスト別冊 p.9～10)
- c. 「借入限度額 4,500 万円 × 控除率 0.7% × 13 年 = 409.5 万円」。したがって、c の記述は適切である。(テキスト別冊 p.9～10)
- d. 「借入限度額 3,000 万円 × 控除率 0.7% × 10 年 = 210 万円」。したがって、d の記述は適切である。(テキスト別冊 p.9～10)
- e. 「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、e の記述は適切である。(テキスト別冊 p.9)
- 以上により、適切でない記述は b の 1 つであり、(1) が本問の正解である。
- テキスト別冊 p.9～10

## 「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」

〔問 47〕 「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」の要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) 適用を受けるには、譲渡先が配偶者等一定の親族や同族会社ではないという要件がある。
- (2) 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。
- (3) 前年に「特定の居住用財産の買換え・交換の特例」を受けている場合は、この特例を適用することはできない。
- (4) 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。
- (5) 譲渡する家屋のうち居住部分が 80% 以上であれば、家屋全体にこの特例が適用される。

正解 (5)

正解率 51.5%



### 解 説

- (1) 問題文のとおり。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.24)
- (2) 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、(2) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.11, 24)
- (3) 問題文のとおり。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.24, 27)
- (4) 問題文のとおり。これら解体後の期限, 退去後の期限に注意する必要がある。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.24)
- (5) 譲渡する家屋のうち居住部分が 90% 以上であれば、家屋全体にこの特例が適用される。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、(5) 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.24)

テキスト別冊 p.11, 24, 27

## 贈 与 税

〔問 48〕 贈与税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) 贈与者の相続開始前 7 年以内の贈与財産は相続財産に加算するが、そのうち 3 年超 7 年以内の贈与については総額 100 万円まで除外される。
- (2) 贈与者の相続開始前 7 年以内の贈与財産は相続財産に加算するが、2026（令和 8）年 12 月 31 日までの贈与分については加算できるのは相続開始前 5 年間でされる。
- (3) 「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」において、断熱等性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 6 以上の省エネルギー性の高い住宅の非課税限度額は 1,000 万円である。
- (4) 「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」において、耐震等級 2 以上または免震建築物の耐震性の高い住宅の非課税限度額は 1,000 万円である。
- (5) 「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」において、「良質な住宅用家屋」以外の住宅用家屋の非課税限度額は 500 万円である。

正解 (2)

正解率 17.8%



### 解 説

- (1) 税制改正により 2024（令和 6）年 1 月 1 日以降の相続開始分から問題文のとおりとなった。したがって、(1) の記述は適切である。（テキスト別冊 p.40）
  - (2) 税制改正に伴う経過措置として、2026（令和 8）年 12 月 31 日までに相続が開始された贈与財産は、相続開始前 3 年間で加算できる。したがって、(2) 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.40）
  - (3) 問題文のとおり。したがって、(3) の記述は適切である。（テキスト別冊 p.42）
  - (4) 問題文のとおり。したがって、(4) の記述は適切である。（テキスト別冊 p.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.40, 42

## 「相続時精算課税制度」等

〔問 49〕 「相続時精算課税制度」等に関する次の 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. 「相続時精算課税制度」の非課税限度額は、(i)累積で 2,500 万円と(ii)受贈者ごとに年間 110 万円である。
- b. 「相続時精算課税制度」を選択すると、110 万円の贈与税の基礎控除は適用できなくなる。
- c. 「相続時精算課税制度」と「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」は併用することができる。
- d. 「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」の対象となる中古住宅は、耐震性能の有無にかかわらず、登記簿によって 1982 (昭和 57)年 1 月 1 日以降の建築日が確認できることが要件である。
- e. 「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」では、贈与者に相続が発生した場合、特定贈与者から取得した贈与財産の贈与時の価額から、基礎控除額を控除した残額を相続財産に加算して相続税を計算する。

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

正解 (5)

正解率 6.4%



### 解 説

- a. 税制改正によって問題文のとおりとなった。この 110 万円は暦年贈与の 110 万円とは異なることに注意。したがって、a の記述は適切である。(テキスト別冊 p.40)
- b. 「相続時精算課税制度」と「暦年贈与」は選択制であり併用することはできない。したがって、b の記述は適切である。(テキスト別冊 p.40)
- c. 問題文のとおり。したがって、c の記述は適切である。(テキスト別冊 p.42)
- d. 問題文のとおり。したがって、d の記述は適切である。(テキスト別冊 p.41)
- e. 税制改正により特定贈与者の相続時には問題文のとおり相続税を計算することとなった。したがって、e の記述は適切である。(テキスト別冊 p.41)

以上により、適切な記述は a～e の 5 つすべてであり、(5) が本問の正解である。

テキスト別冊 p.40～42

「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 50〕 「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」の要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) 2,000 万円の控除と贈与税の 110 万円の基礎控除を併用することができる。
- (2) 居住用不動産の贈与にのみ適用される。
- (3) 同一夫婦間においては、一度しか適用を受けることができない。
- (4) 居住用不動産の贈与があった翌年の 3 月 15 日までに居住の用に供し、かつ、その後も引き続き居住の用に供する見込みであることという要件がある。
- (5) この措置によって取得した居住用不動産は、贈与者に相続が発生した際の相続税の対象となる財産には含まれない。

正解 (2)

正解率 40.6%



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.43)
- (2) 居住用不動産の贈与だけでなく、居住用不動産を取得するための資金の贈与も対象となる。したがって、(2) 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.43)
- (3) 問題文のとおり。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.43)
- (4) 問題文のとおり。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.43)
- (5) 問題文のとおり。いわゆる「特別受益の持戻し」の対象にはならない。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.43)

テキスト別冊 p.43

## 正解一覧表

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