

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、2025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	68.0%
問 2 民間金融機関の住宅ローン業務の特徴	2	61.7%
問 3 住宅ローン申込時の書類	4	80.1%
問 4 住宅ローン融資時に締結する各種契約	5	80.1%
問 5 住宅ローンの保証委託契約	6	37.5%
問 6 住宅金融支援機構の財形住宅融資の融資条件	7	61.3%
問 7 民間住宅ローンの内容	8	73.4%
問 8 住宅金融支援機構の「リ・バース 60」	9	32.0%
問 9 フラット 35 の商品概要等	10	60.9%
問 10 フラット 35 の内容	11	46.5%
問 11 【リ・バース 60】耐震改修利子補給制度の内容	12	9.4%
問 12 借入可能額の算定	13	66.4%
問 13 住宅ローンの返済方法	15	69.1%
問 14 住宅ローンの金利タイプの内容	16	67.2%
問 15 住宅ローンの金利の決まり方	17	44.5%
問 16 景気動向指数	18	33.2%
問 17 住宅を取得するときの諸費用	19	71.5%
問 18 住宅取得後に必要となる諸費用	20	98.0%
問 19 住宅の登記	21	52.7%
問 20 品確法の内容	22	46.9%
問 21 住宅ローンにかかる担保物件の価格評価	23	78.5%
問 22 団体信用生命保険（団信）の内容	24	64.8%
問 23 火災保険・地震保険の内容	25	78.5%
問 24 住宅ローン借入申込人の信用度の審査	26	43.8%
問 25 担保の審査の留意点	27	41.0%
問 26 住宅ローンの顧客対応とコンプライアンス	28	60.2%
問 27 個人情報の取扱いの注意点	30	72.3%
問 28 重要事項の説明	31	78.9%
問 29 適合性の原則・ライフプラン上の問題	32	62.1%
問 30 本人確認（取引時確認）と借入れ意思の確認	34	53.1%
問 31 不動産売買契約	35	43.8%
問 32 住宅購入時の自己資金	36	63.7%
問 33 住宅取得資金計画	37	56.6%
問 34 住宅ローン商品の選択	38	74.6%
問 35 住宅ローンの繰上返済	39	58.6%
問 36 住宅ローンの借換え	40	86.7%
問 37 住宅ローンの条件変更	41	74.6%
問 38 住宅ローンの返済困窮・行き詰まり	42	78.5%
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	82.8%
問 40 リフォームローンの内容	44	18.4%
問 41 二世帯住宅の建設に関する税制	45	27.7%
問 42 「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」の内容	47	69.5%
問 43 店舗併用住宅購入時の住宅ローンの融資基準・税制	48	66.4%
問 44 離婚に伴う住宅ローンの相談	49	57.4%
問 45 住宅購入時の印紙税・登録免許税	50	45.3%
問 46 住宅ローン控除を利用する要件	51	34.8%
問 47 住宅ローン控除の内容と控除額の計算	52	25.0%
問 48 「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」の内容	53	48.8%
問 49 贈与税の内容	54	35.2%
問 50 相続時精算課税制度の内容	55	28.1%

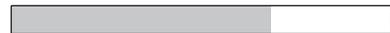
最近の住宅ローン業界

【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) 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営業手法をクロスセルという。
- (2) インターネットの普及により、金融機関にとって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となった。
- (3) インターネットの普及により、顧客が自らローンシミュレーションによって返済額の計算を行い、インターネット上でローン商品を選択し、店頭へ足を運ぶことなく住宅ローンの申込みが可能になるまでになっている。
- (4) フィンテック企業が資金決済、送金、資金運用サポート、融資審査に至るまでのサービスの提供を図ろうとしている。
- (5) ネット専門の金融機関も多数登場し、異業種からの参入も増えたことにより、金利競争や付加価値競争が激化し、既存の金融機関は利益の確保が難しくなっている。

正解 (1)

正解率 68.0%



解 説

- (1) 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、(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.11 ~ 12, 17)
 - (2) 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、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.11)
 - (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.11)
 - (4) 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を図ろうとしている。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 1p.11)
 - (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.11)
- 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. 住宅ローンは、利用者が最優先で返済する意識が高く、事業成績が返済に影響する企業融資と比較して貸倒率が低い。
 - b. 住宅ローンは、住宅が数の上ではすでに充足されているとはいえ、質的にはまだ改善の余地があり、中長期的にも安定的な資金供給先として期待できる。
 - c. BIS 規制において、抵当権付住宅ローンはリスクウェイトが一般の企業融資より低いため、融資することで自己資本比率を引き下げることができる。
 - d. 大企業を中心として、企業の資金調達手段が直接金融から間接金融にシフトしたため、民間金融機関は企業融資から転換し住宅ローンに積極的に取り組むこととなった。
 - e. 住宅ローンは、1件あたりの融資額が企業融資に比べ一般的に比較的少額であり、リスクが分散している。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) 5つ

正解 (3)

正解率 61.7%



解 説

- a. 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ため、企業融資と比較して貸倒率は低い。したがって a の記述は適切である。(テキスト 1p.17)
- b. 問題文のとおり。住宅ローンは 20～30 年という長い取引である点からも期待できる。したがって、b の記述は適切である。(テキスト 1p.16)
- c. 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。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抵当権付住宅ローンは一般の企業融資の場合と比べ低めであるため、同額の企業融資を行う場合と比較して自己資本比率を引き上げることになり、これが住宅ローン業務に各行が積極的に取り組む理由のひとつである。したがって、c の記述は適切でない。(テキスト 1p.17～18)
- d. 企業の資金調達手段が多様化して、銀行借入れに頼る間接金融から、自ら市場で資金調達する直接金融へと変わったことにより、企業融資にかげりが出てきたため、銀行は個人

融資（リテール取引）に積極的に取り組まざるを得なくなった。したがって、dの記述は適切でない。（テキスト1p.16）

e. 住宅ローンは、1件あたりの融資額が2,000～5,000万円と、企業融資と比べ一般的に比較的少額であり、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a, b, eの3つであり、(3)が本問の正解である。
テキスト1p.16～18

住宅ローン申込時の書類

【問3】 住宅ローン申込時の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) 個人情報の取扱いは極めて重要なので、「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提出を受ける。
- (2) 同性パートナーを連帯債務者、収入合算者および融資物件共有者として認める金融機関もある。
- (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を取り寄せて、毎月返済額、残高、残存期間を確認する。
- (4) 法人の役員などの場合、法人名義の借入金の保証を行っているかどうかや、その内容を確認する。
- (5) 犯罪収益移転防止法により、顧客との取引時確認として、申込人の氏名、住居、生年月日、取引目的の4点の確認が義務付けられている。

正解 (5)

正解率 80.1%



解 説

(1) 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らるので、「個人情報の取扱いについての同意書」は、個人情報保護法の要件を満たすために事前審査申込受付時に提出してもらうことが必要である。また、事前審査申込受付時に提出してもらうことで将来のトラブルを未然に防止することもできる。したがって、(1)の記述は適切である。

(テキスト 1p.24・27～31)

(2) フラット35をはじめ、同性パートナーを連帯債務者、収入合算者、融資物件共有者として認める金融機関が増えている。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 1p.25)

(3) クレジットやほかのローンの返済がないか、返済予定表等を取り寄せて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 1p.24)

(4) 法人の役員などは法人名義の借入金の保証を行っているケースもあるため、その内容の確認が必要である。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト 1p.24)

(5) 犯罪収益移転防止法による顧客との取引時確認(本人確認)では、氏名、住居、生年月日、取引目的、職業の5点を確認することになっている。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.24)

テキスト 1p.24～25, 27～31

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、印鑑証明書に代わるものとして「電子証明書」を使用する。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (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) 住宅ローンの金銭消費貸借契約証書は要物契約であるが、通常融資日を待たずに前もって契約書に調印した日を契約日としている。

正解 (5)

正解率 80.1%



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 1p.41)
- (2) 電子契約では、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、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.41)
- (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.41)
- (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.42)
- (5) 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ため融資実行日が契約日となる。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 1p.35～36, 145)

テキスト 1p.35～36, 41～42, 145

住宅ローンの保証委託契約

[問 5] 住宅ローンの保証委託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) 保証会社は、通常、借入者が 6 カ月以上延滞した場合に代位弁済を行う。
- (2) 代位弁済が行われるとその後借入者は保証会社に対して返済義務を負う。
- (3) 保証会社の保証を受けるために必要になる保証料は、借入当初に一括で支払う方法と、ローン金利に上乘せし借入期間に分割して支払う方法がある。
- (4) 住宅金融支援機構では住宅融資保険を取り扱っており、借入者が返済に行き詰まった場合に、保険金が支払われ、住宅金融支援機構が保険代位によって住宅ローン債権を取得する。
- (5) 住宅金融支援機構が取り扱う住宅融資保険は、「フラット 35 (買取型)」、「フラット 35 つなぎ融資型」や、子会社に保証会社を有していない中小金融機関の融資などで利用されている。

正解 (5)

正解率 37.5%



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.45)
- (2) 代位弁済が行われると、その後借入者は保証会社に対して返済義務を負い、それでも返済できない場合は、最終的に競売の申立てが行われる。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.45)
- (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.46)
- (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.46)
- (5) 住宅金融支援機構の住宅融資保険は、「フラット 35 (保証型)」、「フラット 35 つなぎ融資型」や、子会社に保証会社を有していない中小金融機関の融資などで利用されている。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.46)

テキスト 1p.45 ~ 46

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) 住宅金融支援機構の団体信用生命保険(新機構団信)に任意で加入でき、加入した場合の特約料は金利に含めて支払う。
- (2) 金利は、5 年固定金利期間選択型である。
- (3) 直近 2 年以内に財形貯蓄の積立てを行っていることが申込資格の 1 つである。
- (4) 融資限度額は、財形貯蓄残高の 10 倍(最高 4,000 万円)または住宅取得価額の 90%のいずれか低い額となっている。
- (5) 借入申込日現在 70 歳未満で、かつ財形貯蓄を 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ことが申込資格の 1 つである。

正解 (2)

正解率 61.3%



解 説

- (1) 団信加入は任意。健康上の理由で団信に加入できなくても融資は受けられる。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 1p.61)
 - (2) 金利は 5 年固定金利型で、5 年ごとに金利が見直される。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.61, 102)
 - (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.60)
 - (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.60)
- テキスト 1p.60 ~ 61, 102

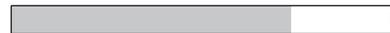
民間住宅ローンの内容

【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) 返済期間最長 50 年というローン商品も登場している。
- (2) 変動金利型と固定金利型を組み合わせる「ミックス型」は、低金利を享受しながら金利リスクを緩和するひとつの選択肢である。
- (3) 提携ローンは、一般的に金利や融資条件が優遇されていて、手続きも定型化されて利便性が高いので、住宅ローン選びのアドバイスをする際は、顧客には提携ローンの利用を勧めるのがよい。
- (4) 住宅ローン選びのアドバイスをする際は、非提携ローンに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というデメリットがある点に留意する。
- (5) 変動金利型住宅ローンにおいて、いわゆる「5 年ルール」や「125%ルール」を採用しない商品がある。

正解 (3)

正解率 73.4%



解 説

- (1) 「フラット 50」以外でも返済期間最長 50 年の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 1p.64)
 - (2) 変動金利型と固定金利型を組み合わせることにより、固定金利で金利リスクを抑えながら、変動金利の低金利のメリットを得ることができる。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.64, 2p.75)
 - (3) 提携ローンは、一般的に金利や融資条件が優遇されていて、手続きも定型化されているため、金融機関、業者、利用者ともにメリットがある反面、金利タイプその他の商品内容で真に利用者のニーズに合っていないケースもあるので、慎重な検討が必要である。したがって、(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.62)
 - (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.62)
 - (5) 一部の金融機関で「5 年ルール」や「125%ルール」がない変動金利型ローンがある。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 1p.64)
- テキスト 1p.62 ~ 64, 2p.75

住宅金融支援機構の「リ・バース 60」

【問 8】 住宅金融支援機構の「リ・バース 60」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) 「リ・バース 60」では、利用者が死亡した場合でも配偶者等の連帯債務者がいる場合はその全員が死亡するまで一括返済を猶予し、居住を認める取扱いをする金融機関が一般的である。
- (2) 「リ・バース 60」では、回収金に不足があった場合でも、推定相続人が残債務を支払う必要がないノンリコースローン型も採用している。
- (3) 「リ・バース 60」は、子世帯が居住する住宅の取得資金に利用することができる。
- (4) 「リ・バース 60」は、住宅ローンの借換えに利用することができる。
- (5) 「リ・バース 60」の申込者が満 50 歳以上満 60 歳未満の場合の借入金額は、住宅および土地の担保評価額の 40% までで、さらに 8,000 万円以下で所要資金以内となっている。

正解 (5)

正解率 32.0%



解 説

リ・バース 60 は、高齢者が自宅を担保にして融資を受け、支払いは利息分だけで元金は借入者が死亡した後に自宅を売却して一括返済するしくみ。年金生活者でも融資が受けられるメリットがある。

- (1) 配偶者が連帯債務者となる場合では、問題文のような取扱いをする金融機関が一般的である。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 1p.57, 67)
- (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る。住宅金融支援機構は、「リ・バース 60」でノンリコースローンも採用している。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.57, 67)
- (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.67)
- (4) 問題文のとおり。他にサービス付き高齢者向け住宅の入所一時金にも利用できる。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 1p.67)
- (5) 申込者が満 50 歳以上満 60 歳未満の場合の借入金額は、住宅および土地の担保評価額の 30% までで、さらに 8,000 万円以下で所要資金以内となっている。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.67)

テキスト 1p.57, 67

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) 建築確認日が 1981 (昭和 56) 年 6 月 1 日以後である既存住宅は、耐震性にかかわらずフラット 35 の対象物件となる。
- (2) 住宅の床面積は、一戸建ての場合 70 m²以上、共同住宅は 40 m²以上が対象となる。
- (3) 融資金額の 40% 以内であれば、ボーナス返済を併用できる。
- (4) 融資実行時点の金利が適用される。
- (5) 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。

正解 (2)

正解率 60.9%



解 説

- (1) 問題文のとおり。なお 1981 (昭和 56) 年 5 月 31 日より前の場合は、住宅金融支援機構が定める耐震評価基準に適合していることが要件となる。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 1p.69)
- (2) 共同住宅は床面積 30m²以上が対象となる。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 1p.69)
- (3) 問題文のとおり。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 1p.70)
- (4) 問題文のとおり。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 1p.70)
- (5) 申込時年齢は、原則満 70 歳未満だが、親子リレー返済の場合は 70 歳以上も可能。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 1p.69)

テキスト 1p.69 ~ 70

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. 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。
- b. 夫婦それぞれが【フラット 35】を借り入れる「ペアローン」はない。
- c. 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 0.2%低い金利が適用される。
- d. 【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 0.25%の引下げを受けることができる。
- e. 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。

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

正解 (3)

正解率 46.5%



解 説

- a. 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、a の記述は適切でない。(テキスト 1p.70, 100)
- b. 【フラット 35】 ペアローンが創設され、連帯債務ではなく夫婦それぞれが借り入れることができるようになった。したがって、b の記述は適切でない。(テキスト別冊 p.48)
- 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.70, 135)
- d. 【フラット 35】 S (ZEH) の金利は、借入当初 5 年間、年 0.75%の金利引下げ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 1p.73)
- 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 1p.82)

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

テキスト 1p.70, 73, 82, 100, 135, 別冊 p.48

【リ・バース 60】耐震改修利子補給制度の内容

- 【問 11】 【リ・バース 60】耐震改修利子補給制度に関する次の 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. 制度の対象となるのは、地方公共団体から本制度の利用対象証明書の交付を受けた者に対するリフォーム融資である。
 - b. 耐震改修工事の他、併せて実施するリフォーム工事費用にも利用できる。
 - c. 融資限度額は 1,000 万円である。
 - d. 申込時の年齢が 70 歳代の場合、本制度の利用期間中の利子分すべてが補給対象となる。
 - e. 対象となる地方公共団体が耐震改修補助制度を設けていることが条件となる。
- (1) 1 つ
 - (2) 2 つ
 - (3) 3 つ
 - (4) 4 つ
 - (5) 5 つ

正解 (5)

正解率 9.4%



解 説

【リ・バース 60】耐震改修利子補給制度は、リ・バース 60 を利用して多額の耐震改修工事費の支出が難しい高齢者世帯の耐震改修工事を推進するための制度である。

- a. 問題文のとおり。地方公共団体から利用対象証明書の交付を受ける必要がある。したがって、a の記述は適切である。(テキスト別冊 p.49)
- b. 問題文のとおり。耐震改修工事以外のリフォーム工事費にも充てられる。したがって、b の記述は適切である。(テキスト別冊 p.49)
- 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.49)
- d. 問題文のとおり。申込時年齢が 50 歳代、60 歳代、70 歳代かによって利子補給パターンが変わる。70 歳代の場合は利用期間中の全額の利子の補給が受けられる。したがって、d の記述は適切である。(テキスト別冊 p.49)
- e. 問題文のとおり。地方公共団体が独自に耐震改修補助制度を設けていない場合、本制度は利用できない。したがって、e の記述は適切である。(テキスト別冊 p.49)

以上により、適切な記述はすべてであり、(5) が本問の正解である。

テキスト 1p.57, 66～67, 別冊 p.49

借入可能額の算定

[問 12] 下の表は、A さん夫妻が収入合算のうえフラット 35 で融資を受ける場合の借入可能額を算定するプロセスを示したものである。次の前提条件で、それぞれの項目を計算した借入可能額として適切なものを(1)～(5)の中から選びなさい。なお計算途中は端数も含めて計算し、解答にあたっては万円未満切捨てとすること。

<前提条件>

A さんの年収(税込)	400 万円	妻の年収(税込)	220 万円
A さんの年齢	30 歳	妻の年齢	28 歳
物件価格	5,000 万円		
利率	年 2.0%		
返済期間	35 年		
返済方法	元利均等返済		
上記返済方法の場合の 100 万円あたりの毎月返済額	3,313 円		
他の借入金の返済	オートローン	月額	50,000 円

① 収入合算後の年収	万円
② 総返済負担率の上限(フラット 35 の融資条件)	%
③ A さん夫妻の総年間返済額の上限	万円
④ 他の借入金を考慮したフラット 35 の年間返済額の上限	万円
⑤ フラット 35 の年間返済額の上限から算定したフラット 35 の借入可能額の上限	万円
⑥ 融資限度額 物件価格の〇〇%	万円
⑦ 借入可能額 ⑤と⑥のうち少ない方の額	万円

- (1) 5,000 万円
 (2) 4,803 万円
 (3) 4,500 万円
 (4) 3,949 万円
 (5) 3,018 万円

正解 (4)

正解率 66.4%



解 説

① 収入合算後の年収	620 万円
② 総返済負担率の上限(フラット 35 の融資条件)	35 %
③ A さん夫妻の総年間返済額の上限	217 万円
④ 他の借入金を考慮したフラット 35 の年間返済額の上限	157 万円
⑤ フラット 35 の年間返済額の上限から算定したフラット 35 の借入可能額の上限	3,949 万円
⑥ 融資限度額 物件価格の 100 %	5,000 万円
⑦ 借入可能額 ⑤と⑥のうち少ない方の額	3,949 万円

- ① 収入合算は Aさんと妻の合計年収 620 万円
 - ② (収入合算後の) 年収 400 万円以上の返済負担率は 35%
 - ③ ①×② = 620 万円× 35% = 217 万円
 - ④ ③ 217 万円 - その他の借入金年 60 万円 (オートローン月 5 万円× 12) = 157 万円
 - ⑤ ④ 157 万円 ÷ 12 カ月 ÷ 100 万円あたりの毎月返済額 3,313 円 × 100 万円
= 39,490,894.44 円 = 3,949 万円 (万円未満切捨て)
 - ⑥ 物件価格の 100% = 5,000 万円
 - ⑦ ⑤ < ⑥ のため, ⑤ の 3,949 万円
- テキスト 1p.69 ~ 70, 89, 106 ~ 107

住宅ローンの返済方法

【問 13】 住宅ローンの返済方法に関する次の 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. 元金均等返済の変動金利型住宅ローンでは、「5年ルール」や「125%ルール」が適用される。
- b. 元利均等返済は、返済当初は利息部分のウェイトが多く、返済が進むにつれて、元金部分のウェイトが多くなる。
- c. 元金均等返済は、元利均等返済に比べ借入可能額が多くなるというメリットがある。
- d. 元利均等返済は、元金均等返済に比べ全期間の総支払額が少ないというメリットがある。
- e. 元利均等返済は、金利が変わらなければ毎回の支払額が一定なので、生活設計が立てやすいというメリットがあり、住宅ローンにおいては最も一般的な返済方法となっている。

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

正解 (2)

正解率 69.1%



解 説

- a. 変動金利型住宅ローンの5年ルールとは、適用金利は一般に年2回見直されるが、毎月返済額は5年間変わらないというルールのことであり、125%ルールとは、適用金利がいくら急上昇しても、次の5年間の毎月返済額は最大でもその前の5年間の毎月返済額（従前返済額）の125%までにするというルールのことである。これらのルールは、元利均等返済の場合のみに適用され、元金均等返済の場合は適用されない。したがって、aの記述は適切でない。(テキスト 1p.93～94)
 - 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.83)
 - c. 元金均等返済は、残高に応じて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、cの記述は適切でない。(テキスト 1p.84)
 - d. 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、dの記述は適切でない。(テキスト 1p.83～84)
 - 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 1p.83)
- 以上により、適切な記述はb、eの2つであり、(2)が本問の正解である。

テキスト 1p.83～84, 93～94

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) 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、未払利息から優先的に支払うことになっている。
 - (2) 固定金利型は、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。
 - (3) 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、変動金利型のような返済額の増加率の上限はない。
 - (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、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。

正解 (1)

正解率 67.2%



解 説

- (1) 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、(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.93～95)
- (2) 固定金利型は、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、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.93)
- (3) 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、(3) の記述は適切である。(テキスト 1p.93～95)
- (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) 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.95)
- テキスト 1p.93～95

住宅ローンの金利の決まり方

[問 15] 住宅ローンの金利の決まり方に関する次の記述のうち、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、一般的に短期プライムレートを店頭表示金利としているので、普段から短期プライムレートの動向を注視しておく必要がある。
- (2) 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する。
- (3) 財形住宅融資の金利は、財形住宅債券と短期借入金の利率を基準にして1月、4月、7月、10月の3カ月ごとに見直され、融資申込時の金利が適用される。
- (4) 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。
- (5) フラット35（買取型）の金利は、住宅金融支援機構の提示金利に取扱金融機関が債権の管理・回収手数料などを加算して決定するので、金融機関により異なる。

正解 (1)

正解率 44.5%



解 説

- (1) 変動金利型の金利は、日銀の政策金利を反映した短期プライムレートに連動して見直され、金利水準（店頭表示金利）は一般的に短期プライムレート+1%としている。したがって、(1)の記述は適切でなく、これが本問の正解である。（テキスト 1p.98）
- (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.98）
- (3) 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、申込時金利が適用される。したがって、(3)の記述は適切である。（テキスト 1p.102）
- (4) 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、(4)の記述は適切である。（テキスト 1p.99）
- (5) 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、(5)の記述は適切である。（テキスト 1p.101）

テキスト 1p.98～102

景 気 動 向 指 数

〔問 16〕 住宅ローンの金利動向の指標となる景気動向指数に関する次の組み合わせのうち、適切でないものを 1 つ選びなさい。

- (1) 新設住宅着工床面積 ……先行系列
- (2) 有効求人倍率(除学卒) ……一致系列
- (3) 新規求人数(除学卒) ……先行系列
- (4) 完全失業率(逆サイクル) ……遅行系列
- (5) 家計消費支出(勤労者世帯, 名目) ……一致系列

正解 (5)

正解率 33.2%

**解 説**

- (1) 問題文のとおり。新設住宅着工床面積は、マネーストック (M2) や東証株価指数などととも先行系列とされている。したがって、(1) は適切である。(テキスト 1p.97)
- (2) 問題文のとおり。有効求人倍率 (除学卒) は、所定外労働時間指数などととも一致系列とされている。したがって、(2) は適切である。(テキスト 1p.97)
- (3) 問題文のとおり。したがって、(3) は適切である。(テキスト 1p.97)
- (4) 問題文のとおり。完全失業率 (逆サイクル) は、消費者物価指数などととも遅行系列とされている。したがって、(4) は適切である。(テキスト 1p.97)
- (5) 家計消費支出 (勤労者世帯, 名目) は、遅行系列に分類されている。したがって、(5) 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.97

住宅を取得するときの諸費用

〔問 17〕 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) 保証料の金利上乗せ方式では、一般的に保証料相当分として金利を年0.2%程度上乗せしている。
- (2) 住宅ローンの保証料の金額は、審査結果によって異なる。
- (3) 保証料の金額は、融資金額と返済期間により決まり、返済方法は特に関係しない。
- (4) 所有権移転登記、所有権保存登記、住宅ローンの抵当権設定登記にかかる報酬は司法書士に支払う。
- (5) 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%とするなど融資金額に一定率を乗じた金額とする方式である。

正解 (3)

正解率 71.5%



解 説

- (1) 保証料には一括前払い方式と金利上乗せ方式があり、金利上乗せ方式では金利に0.2%程度を上乗せしている。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト 1p.108)
- (2) 保証料は申込者の属性、信用力によって異なる。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 1p.108)
- (3) 保証料の金額は、融資金額と返済期間、属性、信用力等により決まるが、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、(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.108)
- (4) 問題文のとおり。なお、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。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト 1p.109)
- (5) 事務手数料の定率型とは、金利を低くし、保証料を不要とする代わりに、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、(5)の記述は適切である。(テキスト 1p.109)

テキスト 1p.108 ~ 109

住宅取得後に必要となる諸費用

【問18】 住宅取得後に必要となる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) 金融機関では、住宅ローンの利用者向けに住宅ローン専用火災保険を取り扱っており、特に保険料が割安となっているので、住宅ローンを借りる金融機関で加入することが義務付けられている。
- (2) 一戸建ての場合、躯体や外壁、屋根の補修の他に、外構部分のメンテナンス費用も考慮する必要がある。
- (3) 分譲マンションの修繕積立金の積立方式には、段階増額積立方式と均等積立方式があり、段階増額積立方式では、将来の負担が大きくなることがある。
- (4) 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不足分を臨時徴収するなどの対策が必要になることがあるため、購入時に注意する必要がある。
- (5) 分譲マンションの機械式駐車場は、メンテナンス費用や交換費用が高額になることが指摘されているので、それを考慮した修繕積立金額になっているか確認が必要である。

正解 (1)

正解率 98.0%



解 説

(1) 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いるが、必ずしも住宅ローンを借り入れる金融機関の火災保険への加入が義務付けられているわけではない。他の損保会社等が取り扱っている商品とも比較して、最も自分のニーズに合ったものに加入するのがよい。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.111～112)

(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.112)

(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.112～113)

(4) 問題文のとおり。分譲マンションの場合、今後の修繕計画を確認し、修繕積立金が不足することがないかを確認することが重要である。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト 1p.112～113)

(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.113)

テキスト 1p.111～113

住 宅 の 登 記

【問 19】 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) 区分所有建物(分譲マンション)の「敷地権の割合」は、登記簿の「専有部分の建物」の権利部甲区に記録されている。
- (2) 区分所有建物(分譲マンション)の「敷地権の目的である土地の表示」は、登記簿の一棟の建物の表題部に記録されている。
- (3) 「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、登記官の職権で行うことができる。
- (4) 「権利に関する登記」は、不動産の所有権や抵当権、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。
- (5) 登記簿の権利部乙区には、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ている。

正解 (1)

正解率 52.7%



解 説

(1) 区分所有建物（分譲マンション）の「敷地権の割合」は、登記簿の専有部分の建物の表題部に記録される。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.115～116）

(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.115）

(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.114）

(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.114）

(5) 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、(5) の記述は適切である。（テキスト 1p.114, 116）

テキスト 1p.114～116

品 確 法 の 内 容

[問 20] 「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」に関する次の a～e の記述のうち、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. 建設業者や売主である宅建業者は、請負契約や売買契約を締結した場合、柱や屋根など基本構造部分について、引渡しの日から10年間の瑕疵担保責任を負うが、契約に特約を付ければ、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、新築住宅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. 「住宅性能表示制度」は新築住宅を対象としており、既存住宅は対象外である。
- d. 10年間の瑕疵担保責任の履行を担保するために、「住宅瑕疵担保履行法」では、建設業者や宅建業者に一定の保証金の供託か保険への加入を義務付けている。
- e. 住宅性能評価書を添付して住宅の契約をすれば、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 (3)

正解率 46.9%



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.124)
- 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は適用されない。したがって、bの記述は適切でない。(テキスト 1p.124)
- c. 「住宅性能表示制度」は、表示基準や評価基準は異なるが既存住宅も対象としている。したがって、cの記述は適切でない。(テキスト 1p.125～126)
- 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)
- 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 1p.126)

以上より、適切な記述は a, d, e の 3 つであり、本問の正解は (3) である。

テキスト 1p.124～126

住宅ローンにかかる担保物件の価格評価

〔問 21〕 住宅ローンにかかる担保物件の価格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) 原価法とは、現時点でその不動産を作るのにかかる再調達原価を計算し、経年等による減価修正を行って算出する方式である。
- (2) 収益還元法とは、その不動産が将来どのくらい収益を生み出すかを予測し、その予想収益を還元利回りで割り戻して元本としての不動産の価格を求める方式である。
- (3) 取引事例比較法とは、市場における取引事例をもとに、立地条件、取引の事情などの修正を加えて算出する方式である。
- (4) 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が変わらないように配慮している。
- (5) 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。

正解 (4)

正解率 78.5%



解 説

- (1) 問題文のとおり。建物の評価や、土地の場合は埋立地や山林、宅地を造成した場合に使用する方式である。したがって、(1)の記述は適切である。(テキスト 1p.128)
- (2) 問題文のとおり。収益に注目して評価するため自己居住用住宅の評価には向かず、収益用不動産の評価に適している。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 1p.128)
- (3) 問題文のとおり。既存マンションなど十分な取引事例のある物件の評価に適している。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト 1p.128)
- (4) 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が徹底されており、建物の維持管理状況によって評価が変わることがある。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.131)
- (5) 問題文のとおり。評価方法として原価法や収益還元法は使用しない。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト 1p.128～131)

テキスト 1p.128～131

団体信用生命保険（団信）の内容

[問 22] 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) 借換えの場合、借換え前に加入していた団信は利用できず、借換え先で改めて団信に加入することになる。
- (2) 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)の「デュエット」に加入した場合の団信特約料は、団信付き金利に 0.2% 上乗せして支払う。
- (4) 新機構団信に加えて新 3 大疾病付機構団信に加入した場合の団信特約料は、団信付き金利に 0.24% 上乗せして支払う。
- (5) 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ているため、保険金の支払い基準がわかりやすい。

正解 (3)

正解率 64.8%



解 説

(1) 借換えの場合は、借換え先で改めて団信に加入することになるので、健康状態によっては借換えができない場合もある。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 1p.133～134)

(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.134)

(3) 住宅金融支援機構の団信(新機構団信)の「デュエット」に加入した場合、特約料は団信付き金利に 0.18% 上乗せして支払い、夫婦どちらか一方の加入者が死亡または高度障害になった場合、住宅の持分等には関係なく残債務全額が支払われる。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 1p.135)

(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.136)

(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.133～136

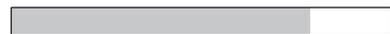
火災保険・地震保険の内容

[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) 火災保険契約において、保険金だけで同等程度の建物を再取得したり復旧に必要な修理費を賄うためには、建物の評価額を再調達価額の契約にする。
- (2) 火災保険では、地震・津波によって発生した火災については原則として保険金が支払われない。
- (3) 地震保険は、1 回の地震で支払われる保険金総額に上限があるため、その金額を超える場合は、受け取る保険金が減額されることがある。
- (4) 地震保険は、地震保険料控除制度により、所得税は最高 5 万円まで所得控除できるが、住民税からは所得控除できない。
- (5) 住宅性能表示制度の耐震等級が付けられた住宅において、耐震等級 2 の場合、地震保険料は 30% 割引される。

正解 (4)

正解率 78.5%



解 説

- (1) 問題文のとおり。現在販売されている火災保険商品は、再調達価額ベースで実損払い方式が主流である。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 1p.139)
- (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.139 ~ 140)
- (3) 1 回の地震で支払われる保険金総額の上限は、現在 12 兆円とされており、それを超える場合、支払保険金総額に対する 12 兆円の割合によって減額される。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 1p.141)
- (4) 地震保険は、所得税（最高 5 万円）の控除のほか、住民税も最高 2.5 万円まで控除がある。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.141)
- (5) 住宅性能表示制度における耐震等級 3 は 50%、耐震等級 2 は 30%、耐震等級 1 は 10% の地震保険料の割引がある。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 1p.141)

テキスト 1p.139 ~ 141

住宅ローン借入申込人の信用度の審査

[問 24] 住宅ローン借入申込人の信用度の審査に関する次の記述のうち、適切なものを1つ選びなさい。

- (1) 個人信用情報機関の「全国銀行個人信用情報センター」が提供を始めた「クレジット・ガイダンス」は、消費者の信用状況を指数化したもので、誰でも自分の信用スコアを入手できる。
- (2) 借入申込人にアパート収入や配当収入などその他の収入がある場合は、それらの収入も返済原資となり得るので、返済負担率の算出において、それらの収入を安定収入とみなして本業収入に合算しなければならない。
- (3) 契約社員や派遣社員の場合も、前年の源泉徴収票を収入証明として審査すればよい。
- (4) 多くの金融機関では、カードローンは、借入残高がなければ返済負担率の算定上は無視している。
- (5) 借入申込人にかかる信用度の審査で、最も重要なチェックポイントは収入の把握と安定性であり、住宅ローン審査において、金融機関が最も重視しているのは返済負担率である。

正解 (5)

正解率 43.8%



解 説

- (1) 「クレジット・ガイダンス」の提供を始めたのは個人信用情報機関の「株式会社シー・アイ・シー」である。消費者の信用状況（信用スコア）は算出理由とともに200～800点に数値化されて示され、誰でも自分の信用スコアを入手できる。したがって、(1)の記述は適切でない。(テキスト 1p.150～151)
- (2) アパート収入や配当収入などその他の収入は、その安定性が重要であり、前年の副収入金額がいくら大きくても、返済負担率の算出に際してその金額を本業収入に算入するか否かは慎重に検討する。したがって、(2)の記述は適切でない。(テキスト 1p.153)
- (3) 契約社員や派遣社員の場合、住宅ローンの審査では、前年1年間の源泉徴収票の収入金額のみで判断するのではなく、収入の安定性、仕事の継続性等を重視する。したがって、(3)の記述は適切でない。(テキスト 1p.152)
- (4) カードローンは、多くの金融機関で借入残高の有無にかかわらず、融資極度額を借入金とみなし、返済負担率を算定する。したがって、(4)の記述は適切でない。(テキスト 1p.154)
- (5) 借入申込人の毎月の収入がローンの返済原資となるので、収入の把握は最も重要なチェックポイントであり、中でも重要なのは収入の安定性である。住宅ローン審査において、金融機関が最も重視しているのは返済負担率である。したがって、(5)の記述は適切であり、これが本問の正解である。(テキスト 1p.152)

テキスト 1p.150～154

担保の審査の留意点

〔問25〕 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) 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)とは限らないため、住宅ローンの担保物件審査では特に注意が必要である。
- (2) 敷地の前面道路が幅員4m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2m後退(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上、後退した部分は敷地面積に含まない。
- (3) 用途地域が工業専用地域である土地には、住宅は建てられない。
- (4) 敷地が異なる建ぺい率の地域にまたがっている場合は、面積按分により敷地全体の建ぺい率を求める。
- (5) 仮換地を担保徴求する場合の担保評価は、従前の土地の面積で評価する。

正解 (5)

正解率 41.0%



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1p.158～159)
- (2) 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ずつセットバックした線が道路境界線とみなされ、建ぺい率や容積率の計算にあたっては、後退した部分は敷地面積に算入されず、担保評価上もこの部分は除外される。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト1p.165～166)
- (3) 問題文のとおり。工業専用地域には住宅は建てられない。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト1p.160～161)
- (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.162)
- (5) 仮換地の担保評価は、従前の土地の面積ではなく、仮換地として指定された土地の面積で評価する。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.169)

テキスト1p.158～162, 165～166, 169

住宅ローンの顧客対応とコンプライアンス

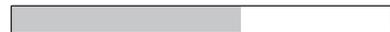
[問 26] 住宅ローンにかかる顧客対応に関して、コンプライアンス上留意しなければならない点について述べた次の a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。(1)～(5)の中から 1つ選びなさい。

- a. 他の金融機関の住宅ローン商品と自社の商品を比較する場合、顧客から照会があれば、相手方金融機関名を明らかにしなければならない。
- b. 判断力の低下した高齢者に対し、客観的にみて到底返済不可能なほどの住宅ローンの借入を勧誘し契約した場合は、顧客はこれを取り消すことができる。
- 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. 住宅ローンの広告を作成するにあたって、金利引下げを得るための取引条件の記載がある場合は、そのすべての取引条件を記載しなければならない。
- e. 変動金利型住宅ローンで「金利は 5 年ごとに見直すのでその間の金利リスクはありません」という担当者の説明を信じて、住宅ローンを契約した場合は、顧客はその契約を取り消すことができる。

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

正解 (4)

正解率 60.2%



解 説

- a. 「表示規約」の比較広告において問題文のとおり、定められている。したがって、a の記述は適切である。(テキスト 2p.12～13)
- b. 判断力の低下した高齢者に対し、客観的にみて到底返済不可能なほどの住宅ローンの借入を勧誘し契約した場合は、「過量な契約の取消し」として顧客は契約を取り消すことができる。したがって、b の記述は適切である。(テキスト 2p.7)
- c. 消費者契約の目的となる範囲が拡大されており、問題文のような場合は重要事項の不実告知として、ローン契約自体の説明が虚偽でなくとも、ローン契約を取り消すことができるようになった。したがって、c の記述は適切でない。(テキスト 2p.6～7)
- d. 「表示規約」において問題文のとおり定められている。したがって、d の記述は適切である。(テキスト 2p.12)
- e. 住宅ローンの勧誘に際し、変動金利型住宅ローンは金利を 6 カ月ごとに見直すにもかか

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

以上により、適切な記述は、a, b, d, eの4つであり、(4)が本問の正解である。
テキスト2p.6～7, 12～13

個人情報の取扱いの注意点

【問27】 個人情報の取扱い上、注意しなければならない点に関する次の記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 特定の個人を識別できないように加工し、復元できないようにしたものを「匿名加工情報」として定義すれば、情報の自由な流通が可能となる。
- (2) 個人情報取扱事業者にはトレーサビリティの確保が義務付けられている。
- (3) 住宅ローンの申込書類として、給与所得の源泉徴収票を使用する場合、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工夫が必要である。
- (4) 死亡した者の氏名、住所、生年月日等も個人情報に該当するため、慎重な取扱いが求められる。
- (5) 顧客の情報のうち、人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪歴などは、要配慮個人情報(機微情報)として、特に慎重な注意が必要である。

正解 (4)

正解率 72.3%



解 説

- (1) 問題文のとおり。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.16)
- (3) 給与所得の源泉徴収票を住宅ローンの申込書類として使用する場合、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ているときは、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工夫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.18)
- (4) 個人情報とは、生存する個人に関する情報であるから、死亡した者は対象にならない。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 2p.15)
- (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.16)

テキスト 2p.15～18

重 要 事 項 の 説 明

[問 28] 住宅ローンにおける重要事項の説明に関する次の 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. 変動金利型の金利リスクの説明にあたっては、元利均等返済において金利が急激に上昇した場合、利息金額だけで毎月返済額をオーバーし、未払利息が発生することがあることを説明し理解を得ておく必要がある。
- c. 民間住宅ローンは、基本的に融資実行時の金利が適用されるので、申込時から融資実行時までの間に金利が変動するリスクがあることを説明し理解を得ておく必要がある。
- d. 金利の予測については、担当者自らの見解を断定的に伝えた方がよい。
- e. 固定金利期間選択型は、固定金利期間経過後は、特に申出をして手続きをしないと、自動的に変動金利型に移行し、金利リスクが発生することを説明し理解を得ておく必要がある。

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

正解 (4)

正解率 78.9%



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.23)
- 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.94～95, 2p.22)
- 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 2p.21)
- d. 金利の推移は確定できないので、断定的に予測することは避けなければならない。したがって、d の記述は適切でない。(テキスト 2p.23)
- e. 問題文のとおり。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、変動金利のリスク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 1p.95, 2p.22～23)

以上により、適切な記述は、a, b, c, e の 4 つであり、(4) が本問の正解である。
 テキスト 1p.94～95, 2p.21～23

適合性の原則・ライフプラン上の問題

[問 29] 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 a～e の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

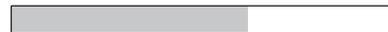
(1)～(5)の中から1つ選びなさい。

- a. 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。
- b. 住宅ローンの計画が難しいとき、親からの生前贈与として「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」を利用することはできるが、「相続時精算課税制度」を利用することはできない。
- c. 申込者の年齢によっては、返済期間が短くなり、毎月の返済額が家計の負担能力を超えることがあるので、申込時の年齢を考慮して借入を勧める必要がある。
- d. 住宅の購入計画を進めるためには、最初に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、キャッシュフロー分析を行ってみることが大切である。
- e. 将来の金利変動リスクに備えるために、できるだけ多くの自己資金を投入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。

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

正解 (3)

正解率 62.1%



解 説

- a. 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、aの記述は適切でない。(テキスト 2p.24)
- b. 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」など親からの生前贈与にかかる税制が利用できる。したがって、bの記述は適切でない。(テキスト 2p.24)
- c. 年齢によって返済期間が制限されることがあるので、申込人の年齢の確認は必須であり、家計の負担にならないような返済期間で勧める必要がある。したがって、cの記述は適切である。(テキスト 2p.25)
- d. 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、dの記述は適切である。(テキスト 2p.24)

e. 借入額が圧縮されれば、金利変動リスクは軽減できる。利用者のリスク許容度に応じてなるべく多くの自己資金を投入し借入金額を圧縮することは有効といえる。したがって、eの記述は適切である。(テキスト 2p.25)

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.24～25

本人確認（取引時確認）と借入れ意思の確認

[問 30] 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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 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。
- (2) 本人の意思による借入れであることを確認するため、契約書類等は金融機関担当者の前で署名するだけでなく、記入する内容についても本人自筆で作成することが必要である。
- (3) ネットバンキングによる取引では、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。
- (4) 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。
- (5) 「犯罪収益移転防止法」では、金融機関を「特定事業者」に指定し、取引時確認および確認記録の作成、確認記録の保存、疑わしい取引の届出を義務付けているが、宅地建物取引業者は「特定事業者」に指定されていない。

正解 (5)

正解率 53.1%



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.26)
- (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.27)
- (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.26)
- (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.26)
- (5) 近年マネーロンダリングが横行しており、テロや闇金融など新たな犯罪の温床となっているため、これを未然に防止する目的で、特定事業者に一定の事項が義務付けられており、宅地建物取引業者も特定事業者指定されている。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.26)

テキスト 2p.26 ~ 27

不動産売買契約

〔問31〕 不動産売買契約に関する次の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. 宅地建物取引業者の媒介で、800万円以下の空き家の売買契約が成立した場合、依頼者と合意すれば、売買価格にかかわらず媒介報酬額を30万円(税別)とすることができる。
 - b. 売主が宅地建物取引業者である場合、宅地建物取引業法によって引渡しから10年間は売主が担保責任を負う。
 - c. 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、代金減額請求が認められる。
 - d. 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、損害賠償請求が認められる。
 - e. 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、契約解除が認められる。
- (1) 1つ
 (2) 2つ
 (3) 3つ
 (4) 4つ
 (5) 5つ

正解 (1)

正解率 43.8%



解 説

- a. 2024年の改正により800万円以下の空き家等の売買契約の場合で依頼者との合意があれば、従前の計算式ではなく、売買価格にかかわらず30万円(税別)の報酬を受領できるようになった。したがって、aの記述は適切である。(テキスト2p.35)
- b. 売主が宅地建物取引業者である場合、宅地建物取引業法によって引渡しから2年間は売主が担保責任を負うことになっている。ただし新築住宅(建物)については、住宅の品質確保の促進等に関する法律により、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられている。したがって、bの記述は適切でない。(テキスト2p.36～37)
- 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2p.36)
- 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2p.36)
- e. 問題文のとおり。c～eのほか、買主は履行の追完請求をすることもできる。したがって、eの記述は適切である。(テキスト2p.36)

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、適切なものを 1 つ選びなさい。

- (1) 将来教育費が必要になると予測される場合、手元に現金を残しておくために、頭金が不要で諸費用まで融資してくれる住宅ローンの利用を勧めるとよい。
- (2) 個人向け国債は、国債市場の動向次第で元本割れもあり得るので、住宅購入のための自己資金準備の手段としてはふさわしくない。
- (3) 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。
- (4) 自己資金を効率的に準備する方法として、リスク商品ではあるがリターンも期待できる株式や投資信託がよい。
- (5) 財形住宅融資の対象者になるには、55 歳未満の勤労者で、1 年以上の積立てをしている必要がある。

正解 (3)

正解率 63.7%



解 説

- (1) 将来の教育費に不安があり手元に現金を残しておきたいという理由で、頭金不要や諸費用の融資まで受けるのは望ましくない。できるだけ多くの頭金を準備して、ローンの金額をなるべく低く抑えて将来の家計負担を軽くすることがライフプラン上望ましい。したがって、(1) の記述は適切でない。(テキスト 2p.60)
- (2) 個人向け国債は、元本割れのない商品であり、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、(2) の記述は適切でない。(テキスト 2p.61)
- (3) 問題文のとおり。したがって、(3) の記述は適切であり、これが本問の正解である。(テキスト 2p.61)
- (4) 住宅購入時の自己資金は、近い将来において用途の決まっているお金なので、リスク商品は避け、元本確実な商品を選ぶのがポイントである。したがって、(4) の記述は適切でない。(テキスト 2p.61)
- (5) 財形住宅融資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、(5) の記述は適切でない。(テキスト 2p.61)

テキスト 2p.60 ~ 61

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) 「家計負担余力のチェック」の計算では、年間返済額、購入後の経常的年間住居費と今後の年間貯蓄予定額を合算したものが、現在の年間家賃と年間貯蓄額の合計額の範囲内に収まっていれば、当面の返済は可能と判断できる。
- (2) 「キャッシュフロー分析」の結果、老後資金に不安があることが判明した場合は、まず手元資金の運用先を高利回りの商品に変える必要がある。
- (3) 返済負担率とは、年間返済額の手取り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。
- (4) 住宅ローンの借入可能額を検討する場合、「返済負担率のチェック」、「家計負担余力のチェック」、「キャッシュフロー分析」の 3 つの手法のうちいずれかを使って算定する。
- (5) 住宅ローンの借入可能額を顧客にアドバイスする場合、最も重要なのは審査上の借入可能額を把握することである。

正解 (1)

正解率 56.6%



解 説

- (1) 年間返済額、購入後の経常的年間住居費と今後の年間貯蓄予定額を合算したものが、現在の年間家賃と年間貯蓄額の合計額の範囲内に収まれば、現時点の収支はバランスする。したがって、(1) 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.63～65)
- (2) キャッシュフロー分析の結果、老後資金に不安があることが判明した場合は、まず第一に、家計費・保険の見直しや物件・住宅ローン商品の見直し、増収対策などによりキャッシュフローの改善法を検討する。資金の運用先を見直すことも必要であるが、投資のリスクを考え慎重に対応すべきである。したがって、(2) の記述は適切でない。(テキスト 2p.63～71)
- (3) 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、(3) の記述は適切でない。(テキスト 2p.63)
- (4) 住宅ローンの借入可能額を検討する場合、「返済負担率のチェック」、「家計負担余力のチェック」、「キャッシュフロー分析」の 3 つの手法を併用検証する。したがって、(4) の記述は適切でない。(テキスト 2p.63～68)
- (5) 住宅ローンの借入可能額をアドバイスする場合、最も大切なことは「いくらまでならば借りられるか」ではなく、「いくらまでならば返せるか」ということであり、まず、顧客の家計ならいくらまでならば返済できるかを検証することが先決である。したがって、(5) の記述は適切でない。(テキスト 2p.63)

テキスト 2p.63～71

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) 健康上の理由によって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えておく必要があるとアドバイスした。
- (2) ローン返済支援保険は、病気などで収入が減った場合に 3～5 年間にわたり保険金が支払われる保険である。
- (3) 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。
- (4) 優遇金利のパターンには、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との 2 種類があるが、どちらが有利かは返済期間、金利水準、優遇幅等によって異なるとアドバイスした。
- (5) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(2024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、2020年5月調査では変動型が約 60%であったものが、2024年4月調査でもほぼ横ばいであったと説明した。

正解 (5)

正解率 74.6%



解 説

- (1) 顧客が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えておく必要がある。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト 2p.75)
- (2) ローン返済支援保険は、金融機関によって多少異なるが、病気などで収入が減った場合にローンの返済額を一定期間保障する(3～5年間にわたり保険金が支払われる)しくみの商品である。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 1p.142, 2p.75)
- (3) 元金均等返済は、当初の返済額は多いが、返済が進むにつれて返済額が減少するので、将来教育費などに回すことができる。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 2p.75)
- (4) どちらが有利かは、金利優遇幅、金利水準、返済期間等により異なるので、一概にはいえない。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 2p.73)
- (5) 変動型は 2024 年 4 月調査では約 77%に増加していた。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.73)

テキスト 1p.142, 2p.73～75

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. 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、必ず利息軽減効果が最も高くなる。
- b. 土地と建物の2本立て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、土地のローンのみ住宅ローン控除を受けることになる。
- c. 一部繰上返済の方式には、「期間短縮型」と「返済額軽減型」があるが、「返済額軽減型」の方が利息軽減効果が大きい。
- d. 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が大きいので、余裕資金がある場合はもちろんのこと、手元に少しでも資金があれば、こまめに繰上返済をするのがよい。
- e. 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。

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

正解 (1)

正解率 58.6%



解 説

- a. 繰上返済の利息軽減効果は、金利、残存期間、残存金額によって異なり、どのローンから繰上返済をすると大きな効果を得られるかは、それぞれの条件によって異なるので、シミュレーションする必要がある。したがって、aの記述は適切でない。(テキスト 2p.80～81)
 - b. 建物部分のローンが、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、土地部分の住宅ローン控除も受けられない。したがって、bの記述は適切でない。(テキスト 2p.81, 別冊 p.13)
 - c. 返済額軽減型よりも期間短縮型の方が利息軽減効果によるメリットが大きい。したがって、cの記述は適切でない。(テキスト 2p.78～80)
 - d. 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、繰上返済はあくまで余裕資金で行うものである。さらに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、dの記述は適切でない。(テキスト 2p.81)
 - 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.81)
- 以上から、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 2p.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、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 借換えによって将来の金利リスクを回避できるとしても、毎月の返済額が増加する方法を、借換えの選択肢として提案することは避けた方がよい。
- (2) 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、担保価値を上回る借換えを勧める場合は、返済能力の審査を十分行う必要がある。
- (3) 当面の返済負担を軽減するために変動金利型ローンへの借換えを希望する場合は、毎月の返済額が減る場合でも、従来の返済が負担となった原因を確認し慎重に対応するべきである。
- (4) 固定金利の場合、「現在残高1,000万円以上・残存期間10年以上・借換えによる金利低下1%以上」であれば借換えのメリットがあるといわれているが、個別にシミュレーションをして判断する必要がある。
- (5) 借換えメリットの計算では、取扱手数料、保証料、抵当権設定にかかる登録免許税、印紙代などの諸費用のほか、抵当権抹消登記に要する費用(登録免許税・司法書士報酬)を考慮する必要がある。

正解 (1)

正解率 86.7%



解 説

- (1) 金利リスクを回避する借換えもあるので、選択肢として検討することはよい。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.84～85)
 - (2) 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、顧客にとって、将来的にリスクを抱えることになるので、返済能力の審査を十分行う必要がある。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 2p.85)
 - (3) 従来の返済が負担となった原因を確認し慎重に対応するべきである。したがって、(3)の記述は適切である。(テキスト 2p.85)
 - (4) 固定金利の場合、以前は「現在残高1,000万円以上・残存期間10年以上・借換えによる金利低下1%以上」であれば借換えのメリットがあるといわれていたが、必ずしもこの条件に当てはまらなくてもメリットがある場合もあるので、個別にシミュレーションをする必要がある。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト 2p.82)
 - (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.83)
- テキスト 2p.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. 条件変更をするにあたっては、手数料は必要ない。
 - b. 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。
 - c. 条件変更で、ボーナス返済「あり」から「なし」への変更はできるが、その逆はできない。
 - d. 条件変更は変更後の返済負担率など通常の融資申込み時と同様の審査を行うので、必ず承認されるものではない。
 - e. 条件変更では、約定返済日の変更はできない。
- (1) 1つ
 (2) 2つ
 (3) 3つ
 (4) 4つ
 (5) 5つ

正解 (2)

正解率 74.6%



解 説

- a. 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、a の記述は適切でない。(テキスト 2p.86)
 - 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 2p.86)
 - c. ボーナス返済なしからありへの変更もできる。したがって、c の記述は適切でない。(テキスト 2p.86)
 - 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 2p.86)
 - e. 約定返済日の変更もできる。したがって、e の記述は適切でない。(テキスト 2p.86)
- 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 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) 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。
- (2) 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。
- (3) 任意売却による債務整理を検討する場合、他の抵当権者や利害関係人等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。
- (4) 返済期間を延長して毎月の返済額を減らす場合、その分利息負担が増えるので、その後の将来のライフプランを考え慎重に対応する必要がある。
- (5) 民間ローンにおいて、やむを得ない理由等により金融機関から特別に認められたケースで、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場合、賃貸契約は定期借家契約としておくのがよい。

正解 (1)

正解率 78.5%



解 説

- (1) 競売の開始決定後に売却が実施され売却代金が納付されるまでであれば、債務者が債務を弁済することで、保証会社は競売の取下げを了承することで申立てを取り下げることができ、その場合は債務者は家を失うことを免れる。売却代金が納付された後には競売の申立ての取下げはできない。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.101～103)
- (2) 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、(2)の記述は適切である。(テキスト 2p.103)
- (3) 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、他の利害関係人等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、(3)の記述は適切である。(テキスト 2p.100～101)
- (4) 返済期間を延長すると、全体ではその分利息負担が増大するので、ライフプランの組み直しを行うと同時に、その後資金的に余裕ができた段階で、期間短縮型で繰上返済をして影響が老後に及ばないようにするなど慎重な対応が必要である。したがって、(4)の記述は適切である。(テキスト 2p.93)
- (5) やむを得ない理由等により金融機関から特別に認められたケースであれば、最近では家計正常化ができるかと判断される場合、自宅を貸し出すことを認める金融機関もあるが、将来家計が正常化したときには、確実に自宅に戻れるよう定期借家契約としておくのがよい。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト 2p.94)

テキスト 2p.93～94, 100～103

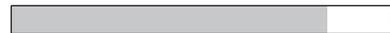
共働き夫婦への住宅取得にあたってのアドバイス

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

- (1) 夫が債務者で、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。
- (2) 夫が妻を連帯債務者として住宅ローンを借りた場合、夫婦ともに住宅ローン控除を受けることができる。
- (3) ペアローンを借りて夫婦どちらか一方が死亡した場合、夫婦両方の借入金残高相当額が支払われ債務がなくなる団体信用生命保険は、現在フラット 35 以外にはない。
- (4) 夫婦がそれぞれ住宅ローンを借りた場合(ペアローン)は、夫婦ともに住宅ローン控除を受けることができる。
- (5) 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。

正解 (3)

正解率 82.8%



解 説

- (1) 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、(1) の記述は適切である。(テキスト 2p.120)
 - (2) 連帯債務者も住宅ローン控除の適用を受けることができる。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト 2p.120)
 - (3) 夫婦どちらか一方が死亡した場合、両方の借入金残高相当額が支払われ債務がなくなる「ペアローン団信」は、民間金融機関でも取り扱うところが登場している。フラット 35 では「機構団信」がそれと同等である。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.136 ~ 137, 2p.120)
 - (4) ペアローンは夫婦ともに債務者となるので、ともに住宅ローン控除の適用を受けることができる。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト 2p.120)
 - (5) 連帯保証人は住宅ローン控除の適用を受けられない。したがって、(5) の記述は適切である。(テキスト 2p.120)
- テキスト 1p.136 ~ 137, 2p.120

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記述のうち、適切でないものを1つ選びなさい。

- (1) 増改築(リフォーム)工事で住宅ローン控除の適用を受けようとする場合、増改築等の額が100万円を超えていることが条件となる。
- (2) 増改築(リフォーム)工事で住宅ローン控除の適用を受けようとする場合、増改築等をした後の住宅の登記床面積が50㎡以上(所得金額が1,000万円以下の場合40㎡以上)であることが条件となる。
- (3) グリーンリフォームローンは、断熱性・省エネ性を高める省エネリフォーム専用のローンで、住宅金融支援機構のフラット35と同様のしくみで民間金融機関が融資した住宅ローン債権を証券化し、投資家に売却する商品である。
- (4) グリーンリフォームローンは、自ら居住する住宅のほか、セカンドハウスや親族が居住する住宅も対象となる。
- (5) グリーンリフォームローンには、住宅内の一の区画をZEH水準とする断熱改修工事をした場合、金利の引下げを受けられる【グリーンリフォームローン】Sがある。

正解 (3)

正解率 18.4%



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。(テキスト別冊 p.10～11)
- (2) 問題文のとおり。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト別冊 p.10～11)
- (3) グリーンリフォームローンは、フラット35と違い、住宅金融支援機構が直接融資をする商品である。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.57)
- (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.57)
- (5) より高い断熱性・省エネ性を満たす改修工事をした場合、【グリーンリフォームローン】Sの適用対象となり、0.3%程度の金利の引下げを受けることができる。したがって、(5)の記述は適切である。(テキスト 1p.58～59)

テキスト 1p.57～59, 別冊 p.10～11

二世帯住宅の建設に関する税制

[問 41] 構造上の独立性と利用上の独立性を有した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. 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 万円の評価額の控除が受けられるが、二世帯住宅にすれば二戸分の控除を受けることができる。
- b. 土地の固定資産税の評価において、住宅一戸あたり 200 ㎡までの部分の評価基準が、固定資産税評価額の 6 分の 1 に減額される特例があるが、二世帯住宅にすれば二戸分につきこの適用が受けられる。
- c. 建物の固定資産税の評価において、新築住宅の床面積 120 ㎡以下の部分について、3 年間固定資産税を 2 分の 1 とする特例があるが、二世帯住宅にすれば二戸分につきこの適用が受けられる。
- d. 相続税評価上、親名義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完全分離型の二世帯住宅を建てて区分登記をした場合、二世帯ともに住宅ローン控除が受けられる。

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

正解 (1)

正解率 27.7%



解 説

- a. 建物の不動産取得税においては、新築の適用対象住宅一戸につき 1,200 万円の控除を受けることができる。二世帯住宅にすれば二戸分につきこの適用が受けられる。したがって、a の記述は適切である。(テキスト 2p.134)
- b. 土地の固定資産税においては、固定資産税評価額の 1/6 に減額される特例があるが、二世帯住宅にすれば二戸分につきこの適用が受けられる。したがって、b の記述は適切である。(テキスト 2p.134)
- c. 建物の固定資産税の評価において、適用住宅一戸につき新築住宅の床面積 120㎡以下の部分について、3 年間固定資産税を 1/2 とする特例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.134)
- d. 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適用されない。区分登記をしない完全分離型であれば適用できる。したがって、d の記述は適切でない。(テ

キスト 2p.133)

e. 区分登記または共有登記の場合は、二世帯とも住宅ローン控除が受けられる。したがって、eの記述は適切である。(テキスト 2p.133)

以上により、適切でない記述はdの1つであり、(1)が本問の正解である。

テキスト 2p.133～134, (参考) 別冊 p.6～8, 17～19, 32～33

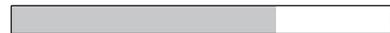
「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」の内容

[問 42] 「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) 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。
- (2) 母親が所有し1人で居住していた住宅で、母親が要介護認定を受けて老人ホームに入所した後に発生した相続では、この特例を利用することができる。
- (3) 母親が所有し1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。
- (4) この特例の対象となる住宅を、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は、この特例を受けることができない。
- (5) この特例を受けようとする場合、空き家の所在地の地方公共団体の長などが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 (4)

正解率 69.5%



解 説

- (1) 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、(1)の記述は適切である。(テキスト 2p.139～140, 別冊 p.25)
- (2) 要介護認定等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、(2)の記述は適切である。(テキスト 2p.139, 別冊 p.24)
- (3) 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、(3)の記述は適切である。(テキスト 2p.140, 別冊 p.24～25)
- (4) 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するか、新耐震基準に適合するように改修工事をするなどで、この特例の要件を満たす。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.139～140, 別冊 p.24～25)
- (5) 問題文のとおり。書面の名称は「被相続人居住用家屋等確認書」。したがって(5)の記述は適切である。(テキスト 2p.140, 別冊 p.25)

テキスト 2p.139～140, 別冊 p.24～25

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ための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) 住宅の床面積の 2 分の 1 以上が自己居住用であれば、自己居住部分だけが住宅ローン控除の対象となる。
- (2) 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できることという条件がある。
- (3) フラット 35 を利用する場合、住宅部分と店舗部分を建具などで区画していることという条件がある。
- (4) 新築住宅の床面積の 4 分の 3 以上が居住用であれば、住宅部分のみ固定資産税の軽減措置を受けることができる。
- (5) 民間住宅ローンの審査のために、直近 3 年分の確定申告書、納税証明書(その 1, その 2)、事業税納付証明書を提出する。

正解 (4)

正解率 66.4%



解 説

- (1) 問題文のとおり。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、(1) の記述は適切である。(テキスト 2p.142, 別冊 p.10)
 - (2) 問題文のとおり。フラット 35 の場合、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) の記述は適切である。(テキスト 2p.141)
 - (3) 問題文のとおり。原則として相互に行き来できる建て方でなければならない。したがって、(3) の記述は適切である。(テキスト 2p.141)
 - (4) 新築住宅の床面積の 2 分の 1 以上が居住用であれば、住宅部分のみ固定資産税の軽減措置を受けることができる。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.142, 別冊 p.18)
 - (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.32, 2p.141 ~ 142)
- テキスト 1p.32, 2p.141 ~ 142, 別冊 p.10, 18

離婚に伴う住宅ローンの相談

【問 44】 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) 物件が共有名義で夫婦それぞれが住宅ローンを借り入れている場合、妻の持分を夫に負担付贈与で移すことが考えられるが、2人分の住宅ローンを夫が返済する能力が必要になる。
- (2) 物件が共有名義で妻が連帯債務者となって住宅ローンを借り入れている場合、妻が持分を放棄する代わりに、夫から現金の財産分与を受け、夫にローンを肩代わりしてもらうが、夫に返済能力が必要になる。
- (3) 夫が妻に住宅を財産分与した場合で、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される。
- (4) 夫が妻に住宅を財産分与する場合、離婚前に居住用財産の3,000万円の特別控除を利用して譲渡することができる。
- (5) 離婚前に手続きを済ませれば、「婚姻期間20年以上の夫婦間贈与の特例(贈与税の配偶者控除)」を利用することができる。

正解 (4)

正解率 57.4%



解 説

- (1) 問題文のとおり。夫に2人分のローンの返済が可能かどうか、返済能力が問われ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 2p.154～156)
- (2) 問題文のとおり。夫は2人分のローンの返済が必要になり、(1)と同様、金融機関の承諾を得るのは極めて難しい。したがって、(2)の記述は適切である。(テキスト 2p.154～156)
- (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.155)
- (4) 離婚前の妻＝配偶者への譲渡となるので、居住用財産の3,000万円特別控除の特例を利用することはできない。したがって、(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.155～156, 別冊 p.24)
- (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.156, 別冊 p.43)
テキスト 2p.154～156, 別冊 p.24, 43

住宅購入時の印紙税・登録免許税

〔問 45〕 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) 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でも、契約の効力には影響しない。
- (2) 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。
- (3) 他の条件を満たしている場合、住宅部分の床面積が 50% 以上であれば住宅用家屋として登録免許税の軽減措置を受けることができる。
- (4) 土地・建物の購入資金として借り入れた債務に係る抵当権設定登記の登録免許税は、債務額全額が軽減税率の対象となる。
- (5) 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。

正解 (3)

正解率 45.3%



解 説

- (1) 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、(1) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.4)
 - (2) 問題文のとおり。金銭消費貸借契約書にはそのような軽減措置はない。したがって、(2) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.4)
 - (3) 住宅用家屋として登録免許税の軽減措置を受けることができるのは、住宅部分の床面積が 50% 以上ではなく 90% 以上である。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。(テキスト別冊 p.6)
 - (4) 問題文のとおり。債務額全額が軽減税率の対象となり、1/1000 となる。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.5)
 - (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.6)
- テキスト別冊 p.4～6

住宅ローン控除を利用する要件

〔問 46〕 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) 住宅ローン控除の借入限度額の上乗せが受けられる「子育て世帯・若者夫婦世帯」とは、「19 歳未満の子を有する世帯」または「夫婦のいずれかが 40 歳未満の世帯」をいう。
- (2) 新・増改築や取得の日から 8 カ月以内に居住の用に供し、その年の 12 月 31 日まで継続して居住の用に供していることという要件がある。
- (3) 増改築工事に適用する場合、費用は 100 万円を超える必要がある。
- (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) 所得税から控除しきれない控除額がある場合は、住民税からも課税総所得金額の 5 % で最大 96,500 円まで控除することができる。

正解 (2)

正解率 34.8%



解 説

- (1) 問題文のとおり。年齢等は入居した年の 12 月 31 日時点の現況によって判断する。したがって、(1) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.9)
 - (2) 新・増改築や取得の日から 6 カ月以内に居住の用に供し、その年の 12 月 31 日まで継続して居住の用に供していることという要件がある。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。(テキスト別冊 p.10)
 - (3) 問題文のとおり。国などの補助金等の交付を受ける場合には、当該補助金等の額を控除した後の費用が 100 万円を超える必要がある。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 ~ 10

住宅ローン控除の内容と控除額の計算

[問 47] 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、長期優良住宅である既存住宅を取得し 2025 年中に入居した場合、合計最大控除額は 210 万円である。
- b. 「子育て世帯・若者夫婦世帯」が、「その他の住宅」に該当する新築住宅を取得し、2025 年中に入居した場合、合計最大控除額は 182 万円である。
- c. 「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、2025 年中に入居した場合、合計最大控除額は 364 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新築住宅を取得し、2025 年中に入居した場合、合計最大控除額は 455 万円である。
- e. 「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、2025 年中に入居した場合、合計最大控除額は 409.5 万円である。

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

正解 (1)

正解率 25.0%



解 説

- a. 問題文のとおり。この場合の計算は「借入限度額 3,000 万円×控除率 0.7%×10 年 = 210 万円」。したがって、a の記述は適切である。(テキスト別冊 p.8～9)
- b. 「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、b の記述は適切でない。(テキスト別冊 p.8～9)
- c. 問題文のとおり。この場合の計算は「借入限度額 4,000 万円×控除率 0.7%×13 年 = 364 万円」。したがって、c の記述は適切である。(テキスト別冊 p.8～9)
- d. 問題文のとおり。この場合の計算は「借入限度額 5,000 万円×控除率 0.7%×13 年 = 455 万円」。したがって、d の記述は適切である。(テキスト別冊 p.8～9)
- e. 問題文のとおり。この場合の計算は「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、e の記述は適切である。(テキスト別冊 p.8～9)

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.8～9

「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」の内容

〔問 48〕「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) 家屋を取り壊した日から 1 年以内に譲渡契約をし、その住宅に住まなくなった日から 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。
- (2) この特例と「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」を併用することはできない。
- (3) 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。
- (4) 前々年に「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。
- (5) 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。

正解 (2)

正解率 48.8%



解 説

- (1) 問題文のとおり。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、(1) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.24)
- (2) 「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.24)
- (3) 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、(3) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.24)
- (4) 問題文のとおり。前年に「特定の居住用財産の買換え・交換の特例」を受けている場合も適用されない。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.24, 27)
- (5) 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、(5) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.11, 24)

テキスト別冊 p.11, 24, 27

贈 与 税 の 内 容

- [問 49]** 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) 同じ課税価格の贈与を受けた場合、18 歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合とそれ以外の場合では、贈与税の税額が異なる。
 - (2) 「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 4 以上かつ一次エネルギー消費量等級 5 以上の省エネルギー性の高い住宅用家屋の場合の非課税限度額は 1,000 万円である。
 - (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、耐震等級 2 以上または免震建築物の耐震性の高い住宅用家屋の場合の非課税限度額は 1,000 万円である。
 - (4) 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加算対象期間は相続開始前 3 年間とされている。
 - (5) 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。

正解 (2)

正解率 35.2%



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.39)
- (2) 「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、非課税限度額 1,000 万円の省エネルギー性の高い住宅とは、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 以上の住宅用家屋である。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.42)
- (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) 税制改正に伴う経過措置として、2026 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 年間で加算される。したがって、(4) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.40)
- (5) 税制改正により 2024 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、(5) の記述は適切である。(テキスト別冊 p.40)

テキスト別冊 p.39 ~ 40, 42

相続時精算課税制度の内容

[問 50] 「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. 贈与財産の合計額(累計額)のうち、2,500 万円を超える部分について、いったん一律 20% の贈与税が課せられる。
 - b. 「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」において、贈与者は親または祖父母で年齢に制限はない。
 - c. 「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 万円の基礎控除である。
 - d. 「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」は併用できる。
 - e. 「相続時精算課税制度」と、110 万円の贈与税の基礎控除(暦年贈与)は併用できる。
- (1) 1 つ
 - (2) 2 つ
 - (3) 3 つ
 - (4) 4 つ
 - (5) 5 つ

正解 (4)

正解率 28.1%



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。(テキスト別冊 p.40～41)
- b. 問題文のとおり。したがって、b の記述は適切である。(テキスト別冊 p.41)
- c. 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、c の記述は適切である。(テキスト別冊 p.40)
- 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.42)
- e. 「相続時精算課税制度」と 110 万円の贈与税の基礎控除(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、e の記述は適切でない。(テキスト別冊 p.40)

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

テキスト別冊 p.40～42

正解一覧表

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