

要点確認テスト 第 21 回 解答・解説

(有)拓明館

(建 物)

問 1 ○

ラーメン構造は、RC構造、鉄骨構造等で柱と梁(はり)の一体化した構造のことで、柱と梁を組み合わせた直方体で構成する骨組です。

問 2 ○

トラス構造は、直線的な部材で構成される三角形を単位とした構造です。

問 3 ×

アーチ式構造は、スポーツ施設のような大空間を構成するには適した構造です。ドームをイメージすれば分かりやすいかと思います。

問 4 ○

壁式構造は、柱とはりではなく、壁板により構成する構造です。

問 5 ○

その通りです。覚えるべきは、木材は水分を含む状態より、乾燥状態の方が強度が大きいということです。

問 6 ○

鉄筋コンクリート造では、鉄筋とコンクリートが互いの弱点を補強しあっています。コンクリート表面から外側に近い鉄筋までの距離はかぶり厚さといい、鉄筋に対するコンクリートの最小のかぶり厚さは建築基準法施行令で部位に応じて定められています。

問 7 ○

鉄骨構造は、耐火性が低い(火熱に弱い)ため、耐火構造にするには耐火材料で覆う必要があります。

問 8 ○

鉄筋コンクリートは、鉄筋の周りをコンクリートで固めたものです。つまり、コンクリートがひび割れを起こすと、そこから雨水が入り込み鉄筋が腐食するわけです。

問 9 ×

モルタル＝セメント＋砂＋水

本肢は「砂利」となっているので誤りです。

要点確認テスト 第 21 回 解答・解説

(有)拓明館

問 10 ○

骨材については、砂のように細かいものを「細骨材」、砂利のように粗いものを「粗骨材」といいます。

問 11 ○

コンクリート＝セメント＋砂＋砂利＋水

※砂利は砂よりも大きい

問 12 ×

鉄骨造(S造)は、自重が小さく、靱性(じんせい)が大きいことから、大空間の建築や高層建築に使用されます。靱性(じんせい)とは、ねばり強さのことです。

問 13 ○

鉄筋コンクリート構造(RC造)は、骨組の形式はラーメン式の構造が一般に用いられます。ラーメン構造とは、柱とはりを一体化して骨組を作ったものを言います。

問 14 ○

鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)は、鉄筋コンクリート造にさらに強度と靱性を高めた構造である。

問 15 ○

ブロック造りとは、コンクリートブロックを積上げ、鉄筋とコンクリートやモルタルで補強した壁をもつ建物を言います。実際ブロック造は耐火性は高いが、耐震性は低いです。このブロック造の建物の耐震性を上げるには、底部(基礎)を鉄筋コンクリートの布基礎にして、さらに頂部を臥梁(鉄筋コンクリートの梁)にして固める方法があります

(住宅金融支援機構)

問 17 ○

機構は、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性、耐久性・可変性に優れた住宅において、優良住宅取得支援制度を設けています。

問 18 ×

高齢者向け返済特例制度は、満60歳以上の方が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合に、返済期間を申込人(連帯債務者を含む。)全員の死亡時までとし、毎月の返済は利息のみを支払い、借入金の元金は申込人(連帯債務者を含む。)全員が亡くなったときに一括して返済する制度です。

要点確認テスト 第 21 回 解答・解説

(有)拓明館

この制度は、機構の直接融資業務の一つです。つまり、証券化事業(保証型・買取型)には適用されません。したがって、本問は「証券化支援事業(保証型)」が誤りです。

問 19 ○

機構が「民間金融機関の長期固定金利の住宅ローン」を買い、この住宅ローン債権を信託した上で、それを担保としたMBS(資産担保証券)を投資家に発行するのが、証券化支援事業(買取型)です。

問 20 ○

機構は、経済情勢の著しい変動に伴い、住宅ローンの元利金の支払いが著しく困難となった場合に、償還期間の延長等の貸付条件の変更を行っています。

問 21 ○

機構の行う買取型の証券化事業の流れは以下のとおりです。

- ① 金融機関は、顧客(債務者)に対して証券化支援事業(買取型)の対象となる買取基準を満たす長期・固定金利の住宅ローンを実行する(お金を貸す)。
 - ② 金融機関は、当該住宅ローン債権を機構に売却する。(機構が買い取る)
ただし、機構が金融機関から買い受けた住宅ローン債権に係る管理・回収業務については、当該金融機関に、手数料を支払い、委託する。
 - ③ 機構は、買い受けた住宅ローン債権を、信託銀行等に担保目的で信託する。
 - ④ 信託した住宅ローン債権を担保として、機構は、住宅金融支援機構債券(MBS)を投資家に発行する。
 - ⑤ 機構は、MBSの発行代金を投資家より受け取る。
 - ⑥ 機構は、MBSの発行代金により、金融機関に対し、住宅ローン債権の買取代金を支払う。
 - ⑦ 金融機関は、当該譲渡債権に係る管理・回収業務の受託者(サービサー)として顧客(債務者)から元利金の返済を受ける。
 - ⑧ 金融機関は顧客(債務者)からの返済金を機構へ引き渡す。
 - ⑨ 金融機関から受け取った返済金をもとに、機構は投資家に対し元利払いを行う。
- つまり、本肢は、④の部分です。

問 22 ○

フラット35は各金融機関ごとに金利を設定するため、金融機関ごとに金利が異なる場合もあります。

要点確認テスト 第 21 回 解答・解説

(有)拓明館

問 23 ×

高齢者向け返済特例制度は、満 60 歳以上の方が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合に、返済期間を申込本人（連帯債務者を含みます。）の死亡時までとし、毎月のご返済は利息のみをお支払いいただき、借入金の元金は申込本人（連帯債務者を含みます。）が亡くなられたときに一括してご返済いただく制度です。つまり、住宅ローンについての制度ではありません。

問 24 ○

買取対象となる要件は以下の通りです。

1. 住宅の建設もしくは購入のための貸付けであること（これらの借換えのための貸付けを含む。）
2. 申込本人または親族が居住する住宅を建設又は購入する者に対する貸付けであること。
3. 建築基準法の基準とともに一定の耐久性等の機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
3. 1戸当たりの住宅建設費又は住宅購入価額が1億円以下であること。
4. 貸付額が、住宅建設費又は住宅購入価額の 10 割以下であり、かつ、100 万円以上 8,000 万円以下であること。
5. 長期・固定金利の住宅ローンであること。
6. 償還期間が 15 年以上 50 年以内であること。
7. 貸付利率が全期間固定であること。

つまり、1と3をみると、中古住宅でも一定の技術基準を満たした住宅であれば対象となります。

問 25 ○

「災害の復興・予防に関わる住宅資金」と並んで

「地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金」の貸付けを行うことも機構の直接融資業務とされています。

機構が直接融資できる業務

1. 災害の復興・予防に関わる住宅資金
2. 子ども・高齢者に適した居住性能・居住環境を持つ賃貸住宅建設・改良資金
3. 高齢者自らが居住する高齢者家庭に適した居住性能・居住環境を持つ住宅の取得・改良資金（高齢者向け返済特例制度も含む）
4. 勤労者財産形成貯蓄を行っている勤労者の持家建設資金
5. 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

要点確認テスト 第 21 回 解答・解説

(有)拓明館

問 26 ×

証券化支援事業(買取り型)の対象となる住宅ローンは「住宅建設」や「住宅購入」のための貸付債権です。「住宅の改良」に必要な資金の貸付けに係る貸付債権については買い取り対象外です。したがって、誤りです。

問 27 ○

高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良(高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。)に必要な資金については、機構が直接融資業務として行っています。

問 28 ○

市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設に必要な資金の貸付けについては機構が直接融資業務として行っています。これは内容は考えず、そのまま覚えた方が効率的です！