

第 21 期（2012 年度）SC 経営士一次試験問題

SC 開発実務の基本知識


時間 60 分 点数配分 100 点

注意事項

1. はじめに、氏名・ふりがな・受験番号（4 桁）を記入し、受験番号に該当する番号をマークしてください。
2. 解答はすべて、解答用紙に記入してください。
3. 各問題とも解答の中から最も適切な番号を選び、解答用紙の解答欄にその番号をマークしてください。
4. 記入は必ずHBもしくはBの黒鉛筆またはシャープペンシルで、 の中を正確にぬりつぶしてください。（ボールペンは不可）
5. 訂正は、プラスチック製消しゴムで、きれいに消し、消しくずを残さないでください。
6. 所定の記入欄以外には記入しないでください。
7. 解答用紙は、汚したり、折り曲げたりしないでください。








<記入上の注意>

・マークの仕方

〔良いマーク〕 

〔悪いマーク〕

チェック 斜め 短い 細い ハミ出し うすい 小さい



一般社団法人 日本ショッピングセンター協会

【第1問】〈配点 5点〉（解答番号は□ 1 □から□ 5 □）

SC開発の基本計画時に構築される基本コンセプトに関して次の文章を読み、文中の空欄に最も適切な語句を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。

SC開発における基本コンセプトの確立に必要な要素には次のものがある。

1. デベロッパーの□ 1 □

2. 立地構造分析

どのような商業上の立地に位置しているのか？

3. □ 2 □分析

4. □ 3 □分析

どのような□ 4 □が期待できるのか？

5. 基本戦略

6. SC基本原理

これらの6つの要素は基本コンセプト策定に向かって段階的に流れていくものではなく、常に□ 5 □しながら、また、互いに良好な影響を及ぼし合いながら基本コンセプト策定へと集約されていく。

語群

1	売上高	2	市場構造	3	企業株主の意見
4	テナント	5	広報戦略構造	6	フィードバック
7	内部環境設計	8	企業理念・経営方針	9	海外SC事例をスタディ
10	企業組織	11	マーケット（顧客）	12	SC開発の過去の実績
13	競合構造	14	ブレインストーミング	15	コストパフォーマンス

【第2問】〈配点 18点〉（解答番号は から ）

商業施設デベロッパーの常務会におけるプロジェクト説明の一部状況である。次の文章を読み、文中の空欄に最も適切な語句を ～ までは語群①から、 ～ までは語群②からそれぞれ選びその番号をマークしなさい。

ショッピングセンター開発企業「大和開発」は積極的なSC開発を推進中である。新たにSCを開発するにあたり、担当部長が常務会にてプロジェクト説明を行った。

「・・・マーケットリサーチの結果、当SCの商圈ボリュームは資料にて示されているように、世帯総数：143,750世帯（内、年収350万円以上の所得の世帯総数：110,000世帯）、人口総数：357,375人であり、当商圈の1世帯あたり平均店舗向け年間消費支出額は200万円であります。よって、当商圈のマーケットボリューム総額（商圈内の店舗向け消費支出品目の需要総額）は年間 と算定されます。当社の開発SCにおいては、種々の検討の結果、マーケットシェア8%を計画致しますので、SC売上高予測は年間 と算定できます。当SCの年間平均坪効率（核店舗、一般専門店、飲食・サービス等すべて含めた平均値）を160万円と見積もっておりますので、店舗賃貸総面積は と計画いたしたいと思っております。数多くの他のSCレイアウト事例を検証の結果、レントラブル比を80%と設定いたしました。よって、建築延べ床面積は と計画されます。

語群①

1	2,200億円	2	2,875億円	3	7,187.5億円
4	230億円	5	575億円	6	176億円
7	35,937.5坪	8	11,000坪	9	14,375坪
10	17,968.75坪	11	13,750坪	12	44,921.87坪

・・・・・・さて、駐車場サイズをいかに設定するかという事を検討いたしました。お客様来街者数が一番ピークに達する日曜日・祝日時点の適切な駐車場キャパシティを考えることが課題となります。そこで、日曜日・祝日時点の売上高予測、車客割合、車1台あたり買い物金額予測などの要素から適正な駐車台数を計画いたしました。先ず日曜日・祝日の売上高予測ですが、資料(A)に計画を示しましたのでご覧になってください。

資料 (A)

曜日	計画売上高指数 平日を1とした 場合の指数	年間の日数	日数換算を基礎とした 計画売上高指数値
日曜日及び祝日	2	52 (年 52 週と設定) + 祝日 17 日と計画	(52+17) × 2 = 138
土曜日	1.5	52 (年 52 週と設定)	52 × 1.5 = 78
平日 (月～金)	1	365 日 - (52 + 17 + 52) = 244 日	244
合計		365 日	460

SCの年間売上高予測は、先ほど報告させていただきました数値となりますが、資料(A)のデータを利用して、日曜日・祝日の年間売上高を算定すると **10** となります。

日曜日・祝日の年間売上高のうち、車客割合はマーケットリサーチの結果、80%と計画しています。よって、日曜日・祝日の売上高の車客のみの売上高は **11** と計算できます。車1台あたりの平均買い上げ金額を8,000円(買物をされた車来街顧客の1台あたり買い物金額の平均値)、及び、車来街顧客の買い上げ率を80%(車で来街しても何も買わなくて帰る顧客が20%あるということ)と考えていますので、年間の日曜日・祝日に当SCに来場する車の総台数は **12** と計算できます。この数値を利用して、日曜日・祝日1日あたり平均の来場総車台数を計算いたしますと **13** 台となります。当SCにおける日曜日・祝日の駐車場回転率を5回転と考えていますので、必要駐車台数は **14** と計算できます。この数値を基に、競合SCの駐車場や長い時間駐車が必要なシネマやアミューズメント施設のテナントミックスなどを考え、今後、最終的な駐車台数を設定する所存です。・・・・・・以上、プロジェクトの説明を終了いたします。チーム一同、SCの成功に向けて今後、最大の努力をいたします。よろしくお願いいたします。

注：計算のプロセスを問う問題であり、計算しやすくするため問題内の設定数値について、簡単な設定や一部、現実的でない数値設定としている。

語群②

1	52億8,000万円	2	172億5,000万円	3	69億円
4	55億2,000万円	5	138億円	6	42億2,400万円
7	862,500台	8	1,380,000台	9	552,500台
10	8,000台	11	12,500台	12	6,250台
13	2,500台	14	1,600台	15	20,000台

【第3問】〈配点 4点〉（解答番号は から ）

（一社）日本ショッピングセンター協会が定義する「ショッピングセンター取扱い基準」に関して次の文章を読み、文中の空欄に最も適切な語句を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。

ショッピングセンターはディベロッパーにより計画、開発されるものであり、次の条件を備えることを必要とする。

1. 小売業の店舗面積は、 m²以上であること。
2. キーテナントを除くテナントが 店舗以上含まれていること。
3. キーテナントがある場合、その面積がショッピングセンター面積の %程度を超えないこと。ただし、その他のテナントのうち小売業の店舗面積が 1,500 m²以上である場合には、この限りではない。
4. 等があり、広告宣伝、共同催事等の共同活動を行っていること。

語群

1	3,000	2	1,500
3	5,000	4	10,000
5	10	6	15
7	80	8	60
9	50	10	テナント会
11	販売促進担当企業との提携関係	12	デベロッパーの販促営業部

【第4問】〈配点 6点〉（解答番号は から ）

マーケットリサーチに関する次の文章を読み、正しいものには1、誤っているものには2を、解答欄にマークしなさい。

コーホート分析の「コーホート」とは人口学の用語であり、出生、結婚などの人生の節目にあたる出来事を同時期に経験した集団のことである。

マーケティングリサーチの種類についての質問。調査を継続的に行うか否かにより、継続的に行うアドホック調査、単発的に行うパネル調査という分類基準がある。

マーケティングリサーチにおけるデータについて、一次データとは既存の出版物や調査資料から得られるデータであり、二次データとは調査目的にあわせて新たに集めた生データのことである。

【第5問】〈配点 20点〉（解答番号は から ）

SC開発に関連する用語説明に関して次の文章を読み、文中の空欄に最も適切な語句を、

～ までは語群①から、 ～ までは語群②からそれぞれ選び、その番号をマークしなさい。

「状況に応じた複数の計画」という意味で「不測事態対応計画」「予備的計画」「シャドー・プラン」とも呼ばれる。最も起こり得る状況に対しては正規の標準的な計画を立てるが、その次に起こり得る状況に対しても、あらかじめ予備的な計画を用意する。それによって計画は状況への適応システムを内蔵する事になるから状況の予測が困難な場合にも目標達成が可能になる。

顧客囲い込みと顧客満足の向上など、特定の顧客のシェアを高めようとするマーケティング手法の一つで、市場シェアの獲得を求めるマス・マーケティングと対比される。顧客の属性、購買履歴、行動履歴などを収集・分析し、顧客を一つの個として捉え、商品やサービスをそれぞれの顧客ニーズに合わせて個別提供する事で顧客ニーズを満たし顧客との間に深い信頼関係を築く事が出来る。

英国の自動車・航空工学技術者である。1914年、彼は「戦場で二つの戦闘単位が戦うとき、それぞれの戦力と消耗量が時間の推移にしたがってどのように変化するかを表した数理モデル」を提唱した。その理論が背景となり、販売やマーケティングの戦略として活用されるようになった。「一騎打ちの法則」「集中効果の法則」などは一例である。

この言葉は、産業廃棄物を排出する事業者がその処理を業者に委託する場合、管理表に必要事項を記入し、産業廃棄物が適正なプロセスで処理されたかどうかを管理するための仕組みの事である。

ショッピングセンターのディベロッパーがテナントに対して賃貸する事が可能な総面積の事。アメリカSC業界にて、この略語で表現される事が多い。

語群①

1	環境アセスメント	2	BCM (ビジネス・コンティニュイティ・マネジメント)
3	コンティンジェンシープラン	4	サバーナナイゼーション
5	バイラル・マーケティング	6	ランチェスター
7	パーキンソンシステム	8	GSCA
9	GLA	10	GBA
11	バズ・マーケティング	12	ワン・トゥ・ワン・マーケティング
13	コトラー	14	ハフ
15	マニフェストシステム		

27 高齢者や障害者が日常の買い物やその他の目的で外出をするときの支援システムで、英国で始められた。買い物の際の移動支援のために電動スクーターや車いす等の貸し出しを行う事業をさす。

28 企業や店舗が現実の店舗とインターネットによるサービスを組み合わせて事業展開すること。

29 「家庭における料理の代行をする」という意味の英語の略語。百貨店やスーパー、コンビニエンスストアなどの食品売り場や惣菜店、ホテルなどがグルメ食品、高級惣菜などバラエティ豊かな調理済みの食品や食事を提供することをさす。

30 アメリカで 1980 年代後半に本格的に登場した店舗業態。特徴は、①業界標準の 2~3 倍という巨大な売場、②革新的な品ぞろえ、③豊富な在庫量、④圧倒的に低い粗利益率と経費率等であり、代表的な企業としてベストバイ、トイザラス、ホームデポなどがある。

31 異なる性質のものが交ざり合っている集団やデータについて特性や属性などで似かよったものをまとめて分析しようとする手法。似ているもの同士は同じ振る舞いをするという前提に立つ分析法。

語群②

1	HMR	2	オフプライスストア
3	A B C 分析	4	ユビキタス
5	クリック&モルタル	6	C A S B E E
7	ハイパーマーケット	8	ユニバーサルデザイン
9	クラスター分析	10	H F S
11	シヨップモビリティ	12	D E L I
13	R M F 分析	14	カテゴリーキラー
15	ハートビル		

【第6問】〈配点 18点〉（解答番号は から ）

次の文章は、SC開発関連の法律及び法律関連用語について説明した文章である。各文章の中に3か所の傍線語句（各（1）から（3）の表示）があるが、この傍線語句のいずれかが間違っている。どの傍線語句が間違っているのか、その番号をマークし、その語句に替わる最も適切な語句をそれぞれの語群から選びその番号をマークしなさい。

※間違いの傍線語句と替わる正解語句の2つが正解の場合のみ得点とする。

1. 避難安全検証法

2000年6月の（1）建築基準法改正で性能的基準が導入され、避難安全性能を検証することによって防火区画関係の基準と避難施設に関する基準の一部が適用除外された。

直通階段までの歩行距離や（2）飲食店舗に要求される階段幅・（3）出口幅などの基準を適用除外とできるため、売り場面積の拡大が可能となる。

間違いの傍線語句

替わる正解語句

語群

1	改正都市計画法	2	物販店舗
3	テナント全業種	4	階段の天井高

2. 造作物買取請求権

賃貸借契約が（1）終了したときに借主が貸主に対して、建具、畳等の造作物を（2）取得価格で買い取らせることができる権利の事。買取りの対象となるのは、借主が貸主の合意を得て建物に対して付加した造作物か、入居時に（3）貸主から買い受けた造作物。商業ビルでは、テナントが内部を改装したものが造作物買取請求権をもつかどうかは、一律に判断できない面がある。

間違いの傍線語句

替わる正解語句

語群

1	10年経過した時	2	貸主査定価格
3	時価	4	旧テナント企業

3. 建築基準法に関する問題

建築したときには建築基準法などの法律に適合していたのに、その後の法律や条例の改正、新しい都市計画の施行などによって結果的に違法状態になってしまった建築物を (1) 既存不適格建築物 と言う。違反建築物 (2) とは区別され、そのまま使う分には問題はないが、(3) 建物を取り壊して新規の建築工事 をする場合は、改正後の法律にあわせなければならないので建築面積が小さくなったり、建築自体ができなくなる事もある。

間違いの傍線語句 36

替わる正解語句 37

語群

1	既存不法建築物	2	と認定されるが
3	一定規模以上の建て替えや増改築	4	第3者に当該建物の売却

4. 大規模小売店舗立地法に関する問題

質問：周辺に住宅等のない農地帯への出店でも騒音の予測・評価は必要か？また、騒音レベルの評価者は誰なのか？

解答：指針に沿って騒音の予測、評価をすることが必要で、その評価者は (1) 大型店の設置者 である。
測定値の判断基準の一つとして、(2) 等価騒音レベル が「指針」で示されている。
その測定値の判断は (3) 都道府県 である。

間違いの傍線語句番号 38

替わる正解語句 39

語群

1	基準騒音レベル	2	用途地区別適正騒音レベル
3	大型店の設置者	4	都道府県
5	国		

5. 食品リサイクル法

「食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律」。年間 2,000 万トン以上の食品廃棄物の 8 割が一般廃棄物で、その (1) 13%程度しかリサイクルされていないという状況を受けて (2) 2001 年に施行された。食品廃棄物を年間 100 トン以上出す食品メーカーや流通業者、外食産業などに対しては、食品廃棄物の減量・リサイクルとして 2006 年度までに (3) 食品廃棄物の 20%以上の削減、肥料や飼料としての再生利用が義務付けられた。

間違いの傍線語句番号

替わる正解語句

語群

1	1.1%	2	0.3%
3	1997年	4	食品廃棄物の40%

6. ラファラン法

(1) ドイツの大型店規制の法律。1996 年 (2) ロワイエ法改正後にこう呼ばれるようになった。改正理由としては (3) ハイパーマーケットの出店が増加したこと、大型店の出店が新たな雇用を生み出しているのか不明であること、地方都市中心部及び農村部の小売店の衰退が進行したことなどがあげられている。

間違いの傍線語句番号

替わる正解語句

語群

1	スペイン	2	フランス
3	閉店法	4	大型百貨店

【第7問】〈配点 5点〉（解答番号は から ）

SC施設の建築・内装に関して次の文章を読み、文中の空欄に最も適切な語句を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。

1. 建築工事の見積額が基本計画で検討された予算内に納まっていれば問題ないが、もしもオーバーしているときは設計変更、または、 等を行って予算内に納めるようにする。
2. 設計説明会において、プロジェクト担当者はディベロッパーから承認された に基づき説明を行い、説明内容は大きく、設計上の規約とデザイン規制に分かれる。
3. 「開発行為」とは、主として建築物の建築、または、特定工作物の建設の用に供する目的で行う をいう（都市計画法第4条）。すなわち、都市計画区域内で を開発しようとする時に適用される。
4. は、建築物の正面の意味。もとはフランス語で店舗の正面の外観すべて、または、外装全体の事を意味した。

語群

1	エレベーション	2	工事区分表	3	店舗内装設計指針書
4	内装監理規約	5	デザインコントロール	6	ファサード
7	パヴィリオン	8	土地の区画形質の変更	9	VE調整
10	建築工事	11	1,000㎡以上の土地	12	3,000㎡以上の建物
13	5,000㎡以上の土地	14	ガレリア	15	建築・設備業者会議

【第8問】〈配点 10点〉（解答番号は から ）

小売商業の動きは早く、その動きに的確に対応する事が成功を勝ち取る一つの要素である。下記の語句は最近の流通情報誌、新聞、ニュース等で取り上げられた小売商業の動きの事例である。各問題の動き（企業、店舗、動きなど）に最も関連の深い語句を ～ までは語群①から、 ～ までは語群②からそれぞれ選びその番号をマークしなさい。

- ゴゾタウン
- キャピタランド
- アメリカンイーグル・アウトフィッター
- マルヤガーデンズ
- B1 グランプリ

語群①

1	青山商事(株)	2	八戸せんべい汁研究所
3	Amazon	4	(株)スタートトゥデイ
5	フジテレビ	6	神戸市
7	鹿児島市	8	軽井沢
9	ラーメン博物館	10	香港
11	シンガポール	12	ドバイ不動産投資信託
13	モナコ自動車レース	14	(株)ワールド
15	アーバンアウトフィッター		

- イーターリー
- ザッポス
- ドーバーストリート・マーケット
- シュタイフ・ミュージアム
- ShinQs

語群②

1	ドイツ陶器ミュージアム	2	ミシュラン・レストラン
3	ネット靴店	4	iPadアプリケーション
5	メガネ専門店	6	ニューヨーク・アクセサリー店
7	川久保玲	8	イッセイミヤケ
9	ロンドン公設市場	10	新千歳空港
11	ドイツ小売業歴史博物館	12	渋谷ヒカリエ
13	イタリア・フィレンツェ	14	イタリア・トリノ
15	フランス・アルザス		

【第9問】〈配点 14点〉（解答番号は から ）

アジア地区の小売商業、ショッピングセンター施設に関わる問題である。

問1 〈配点 3点〉

下記の語群は、「中国購物中心産業資訊中心、中購聯購物中心發展委員會」2010年発表データの中国都市ランキングに関わる文章である。明らかに誤りのある文章が一つある。下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。

語群

1	広州は2級都市である。
2	武漢は2級都市である。
3	天津は1級都市である。

問2 〈配点 6点〉

文中の空欄に入る最も適切な企業、または都市名を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。

1. インド有数のコングロマリットである とアメリカの小売業「ウォルマート」が合弁会社を設立し、2009年5月、合弁1号店「ベストプライス・モダンホールセール」をパンジャブ地方アムリツァルに開店した。
2. フィリピン流通最大手の企業は であり、現在、ショッピングモールの出店を加速している。2012年中に国内外で合計6店を出店する計画である。
3. 2011年10月10日～13日の期間、第15回アジア太平洋小売業者大会が にて開催された。

語群

1	ロビンソンズ・リテールグループ	2	華潤万家有限公司
3	SMプライム・ホールディングス	4	タオバオ
5	バルティ・グループ	6	メトログループ
7	シンガポール	8	バンコク
9	上海		

問3 〈配点 5点〉

次の各ショッピングセンターはアジアの各国を代表する施設の一つである。各施設が立地する都市を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。

施設名	都市名
義安城（ニーアンシティ）	63
新光天地	64
スーリアKLCC	65
正大広場（スーパーブランドシティ）	66
サイアム・パラゴン	67

語群

1	ジャカルタ	2	バンコク	3	台湾・高雄
4	上海	5	ムンバイ	6	ホーチミン
7	イスタンブール	8	ハノイ	9	マカオ
10	北京	11	クアラルンプール	12	台北
13	シンガポール	14	香港	15	デリー