

第 21 期（2012 年度）SC 経営士一次試験問題

SC 管理実務の基本知識

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 10点〉（解答番号は から ）

マーケティングに関する次の文章を読み、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から選び、その番号を解答欄に
マークしなさい。

企業が市場を創造するために行う活動を総称して、一般的にマーケティングと呼ぶ。マ
ーケティングの概念や内容は、 にアメリカで誕生したといわれる。

現在、アメリカマーケティング協会（AMA）では、マーケティングとは、「顧客、得意
先、取引先、そして広義では、社会や世間に対して、価値を提供するための創造、コミュ
ニケーション、配送そして交換に関する活動、仕組みづくり、 である」（2007年）と
定義されている。

さまざまな定義はあるが、概ね商品、サービスの企画・開発から、マーチャンダ
イジング、店舗・施設の設計、、接客、顧客の情報管理、まで、幅広い企業
活動領域を含む。

語群①

1	18世紀末	2	19世紀末	3	20世紀末
4	バリューアップ	5	プロセス	6	アクション
7	競合調査	8	市場調査	9	顧客調査
10	PR	11	リーシング	12	販売促進
13	ブランディング	14	パブリシティ	15	株主対策

ここで参考までに、マーケティングに関する有名な言葉を紹介しておく。

まず、ウィーン生まれの経営学者 [6] は、「マーケティングの目的は [7] を不必要にすることだ。マーケティングの目的は顧客について十分に理解し、顧客に合った製品やサービスが自然に売れるようにすることなのだ」という。

また、アメリカの経済学者で現代マーケティングの第一人者とされる [8] は、「マーケティングを「個人や集団が製品や価値の創造と交換を通じて、そのニーズ、ウオントをみたす社会的・管理的プロセスである」と定義する。

いずれにせよ、マーケティングは売らんかなという活動ではなく、顧客や社会視点に立って企業の価値を提供することにより、顧客に合った製品やサービスが自然に売れるようにするプロセスを意味する。

日本にもこうした考え方は古くからあった。江戸時代の [9] (1685-1744) は「都鄙問答」で「真の商人はさきも立ち、われも立つことを思うなり」とすでに江戸時代に述べている。この「さき」は顧客や取引先であり、「われ」は企業と解釈すれば、ひとつのマーケティング哲学となる。さらに近江商人は、もっと明確に「売り手よし、買い手よし、[10] よし」という「三方よし」の経営哲学を 300 年前に持っていたといわれる。

語群②

1	アダム・スミス	2	ロバート・マルサス	3	P.F.ドラッカー
4	マイケル・ポーター	5	フィリップ・コトラー	6	ポール・サミュエルソン
7	広告宣伝	8	石田梅岩	9	山片蟠桃
10	三井高利	11	世間	12	自分
13	仲間	14	生産	15	販売

【第2問】〈配点 20点〉(解答番号は から)

わが国ショッピングセンター（SC）の変遷に関する文章を読み、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、 ～ までは語群③から、 ～ までは語群④から、 ～ までは語群⑤から選び、その番号を解答欄にマークしなさい。

※SC名は、オープン時の呼称

1. (一社)日本ショッピングセンター協会の定義にあてはまる日本独特のSCに駅ビル、地下街等があるが、最初の駅ビルは、昭和に開発されたであり、最初の地下街は、昭和28年に開発されたである。
2. 昭和44年に東京・二子玉川にわが国初の本格的な郊外型SC「玉川高島屋SC」がオープンするが、同年同月にファッションビルとよばれるパークカルモールのスペシャルセンターであるもオープンしている。

語群①

1	35年	2	25年	3	30年
4	横浜ステーションビル	5	豊橋ステーションビル	6	川崎ステーションビル
7	梅田地下街	8	さんちかタウン	9	東京駅名店街
10	池袋パルコ	11	OPA	12	渋谷東急ビル

3. 昭和47年オープンのは、とジャスコというわが国初の2核SCである。
4. 昭和40年代後半、製造業の工場跡地活用策として、SC開発に向かう動きが目立ち始めたが、中でもは、昭和48年に茨城県取手に自らSCをオープンさせて以来、松本、大宮、加須などの工場跡地に次々とSCをオープンさせた。

語群②

1	京阪くずはモール街	2	奈良ファミリー	3	ダイヤモンドシティ東住吉ショッピングセンター
4	伊勢丹	5	近鉄百貨店	6	高島屋
7	片倉工業	8	日本毛織	9	カネボウ

5. 昭和 50 年代に入り、既存の商店街などの再開発型の S C や地元主導による S C づくりが試みられた。前者の例としては、都市改造、市街地再開発の一環として大丸、
 18 をキーテナントとして、昭和 52 年に山口県にオープンした 19 や、東京・豊島区に昭和 53 年に開業した 20 がある。後者の例としては、同じく昭和 52 年 9 月、地元小売業者が協同組合を作りディベロッパーとなって郊外の野原の真ん中に開業した高度化資金適用第 1 号の S C である 21 がある。
6. 昭和 56 年記念すべき北米型のリージョナル型 S C 第 1 号の 22 が、千葉県に誕生した。

語群③

1	ダイエー	2	イトーヨーカドー	3	ジャスコ
4	ゆめタウン山口	5	THE MALL 周南	6	シーモール下関ショッピングセンター
7	メトロポリタンプラザ	8	サンシャインシティ	9	池袋ショッピングパーク
10	江釣子ショッピングセンター・パル	11	イオンモール下田	12	サンロード青森
13	ハーバーシティ蘇我	14	ニッケコルトンプラザ	15	ららぽーと船橋

7. 昭和 50 年代末から、「まちづくり」という言葉が頻繁に使われ始めたが、昭和 60 年に開発された 23 は、まちづくりを標榜した S C の第 1 号と言ってもよいだろう。
8. 平成に入ると、海、水辺を背景に生かしたウォーターフロントタイプの S C 開発が続いた。平成 2 年の巨大な水族館を備えた大阪の 24 や横須賀軍港から眺められる、平成 3 年の「ショッパーズプラザ横須賀」等である。
9. 一方、平成 5 年、横浜市の桜木町駅前に 25 が、70 階建て、地上 296m を誇る巨大なビルに接続して開発された。平成 9 年には隣接してクイーンズスクエア横浜がオープンした。
10. 平成に入り価格訴求を全面に出した「アウトレットモール」の開発が始まった。なかでも、三井不動産は平成 7 年の 26 に続いて、平成 10 年に「横浜ベイサイドマリナー」、翌年に「ポルトバザール」と積極的に開発を重ねた。

語群④

1	りんくうプレジャータウンSEACLE	2	パンジヨ	3	天保山マーケットプレース
4	ランドマークプラザ	5	横浜ワールドポーターズ	6	横浜ベイクオーター
7	鶴見はなぼーとブロッサム	8	岸和田カンカンベイサイドモール	9	長浜楽市
10	つかしん	11	グリナード永山	12	マイカル本牧

11. 人口の集中化が依然進む首都圏では、都心部の大型再開発が盛んで、平成 18 年の「表参道ヒルズ」に続き、翌平成 19 年 3 月に赤坂に 27、4 月に東京駅前に 28 がオープンし、ショッピングセンターが流行語大賞の西の横綱になったほどに注目された。
12. そして、イオングループも精力的にSC開発を継続させるなか、平成 20 年には埼玉県に 565 店舗を集積した国内最大級のエコショッピングセンター 29 をオープンさせた。
13. 平成 23 年度に注目されるSCは、九州新幹線全面開業に合わせ、3 月に開業した「JR 博多シティ/アミュプラザ博多」、同じく 5 月に開業した JR 大阪駅に直結するノースゲートビルディングにオープンした 30 のほか、西武有楽町店跡に 10 月オープンした「ルミネ有楽町」等が注目される。

語群⑤

1	赤坂 Biz タワー SHOPS&DINING	2	六本木ヒルズ	3	東京ミッドタウン
4	丸の内ビルディング	5	新丸の内ビルディング	6	丸の内オアゾ
7	イオン浦和美園ショッピングセンター	8	イオンレイクタウン	9	イオン羽生ショッピングセンター
10	キューズモール	11	ブリーゼブリーゼ	12	ルクア

【第3問】〈配点 15点〉(解答番号は から)

次の用語の説明を読み、正しいものには1、間違っているものには2を解答欄にマークしなさい。

- 公示価格：課税（相続税や贈与税）の際の基準として国税庁が評定した市街地の道路に面した土地の1㎡当たりの価格のことである。
- バリアフリー：障害者や高齢者、健常者の別なくだれでもが利用しやすい製品や建物、空間をデザインしようとするもの。
- パレートの法則：イタリアの経済学者パレートが発見した所得分布の経験則で全体の2割程度の高額所得者が社会全体の8割を占めるというもの。マーケティングや流通にこれを採用すると、全商品の2割が全体の8割をつくる。あるいは、顧客の2割が全体の売上の8割をつくるということになる。
- プライバシーマーク：個人情報の取り扱いが適切であることを第三者機関が認定したことを表すマーク。
- 実質賃料：賃料の種類を問わず、貸主に支払われる賃料の算定期間に対応するすべての経済的対価をさす言葉。ただし預託された保証金、敷金の借り入れ金利等は除く。
- バイラルマーケティング：企業の商品やサービスを、消費者自身にプロモーターとしてクチコミ等で宣伝してもらうことで利用者を広げるマーケティング戦略。
- まちづくり3法：「(改正)都市計画法」「中心市街地活性化法」「大規模小売店舗法」の3つの法律の総称。
- ディフュージョンブランド：高級ブランドやデザイナーズブランドがブランドを普及するために、もとのブランドのアイデンティティや感性を保ちながら、低価格でつくられるブランドをいう。
- ワーキングプア：働いているにもかかわらず、収入が生活保護の水準以下である人たちのこと。

40 コモディティグッズ：生活をする上で、最もベーシックな必需品のこと。

41 パサージュ：四方を壁や柱廊で囲われた中庭もしくは庭園のことをいう。

42 フランチャイズチェーン：独立した複数の小売業が、商品の共同仕入れや保管・配送、プロモーションなど、チェーンストアとしてのスケールメリットを得るために結成する共同組織。

43 ランドスケープ：風景や景観、造園、緑地、風景画などの意味で、まちづくりや都市計画においては、人工環境と自然環境の調和を目指した外部空間の総合的な構成をあらわす。

44 ロジスティックス：製品や原材料を仕入れてから、商品として消費者の元に届けるまでのモノの流れである物流を、総合的な観点から戦略的・合理的に構築し、管理・統制すること。

45 B R I C s：ブラジル、ロシア、インドネシア、中国の頭文字をとったもので、有力新興国のこと。

【第4問】〈配点 5点〉(解答番号は から)

わが国のSCの現況について、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、その番号を解答欄にマークしなさい。

- 2011年末の3,090SCを都道府県別でみると、SC数が最も多いのは、東京都で283ある。東京都以外でSC数が多いのは で228、次いで大阪府220、 188、神奈川県180と続く。この上位ベスト5で1,099SCに達しており、全体の35.6%を占める。
- 一方、SC数が少ない都道府県をみると、最も少ないのは で12、次いで佐賀県で14となっているが、このあとに、和歌山県15、高知県16が続く。
- SCの店舗面積1㎡あたりの人口(SCの支持人口)でみると、売り場面積あたりの人口が多い県は で5,712人であり、これに長崎県5,382人、和歌山県5,127人が続く。多分に地形も影響しているかも知れない。
- 逆に支持人口が最も少ない県は で1,799人、次いで石川県の1,860人、三重県の2,040人となっている。

語群

1	長崎県	2	鹿児島県	3	埼玉県
4	愛知県	5	京都府	6	山形県
7	熊本県	8	兵庫県	9	宮崎県
10	鳥取県	11	広島県	12	宮城県
13	千葉県	14	北海道	15	滋賀県

【第5問】〈配点 10点〉（解答番号は から ）

次の出店契約に関する文章を読み、正しいものには1、間違っているものには2を、解答欄にマークしなさい。

- 51 民法には13種類の契約類型が定められているが、これを「典型契約」あるいは「無名契約」という。
- 52 民法では、公序良俗に反する法律行為は、これを無効とすることが定められている。
- 53 民法では、最長の賃貸借期間は20年と定められている。
- 54 賃貸借契約は土地、建物のほか、あらゆるものについて賃料をとって貸す契約だが、使用貸借契約は、対象は賃貸借契約と同じだが、賃料をとらない場合の契約である。
- 55 出店契約は一般に、強行規定といわれる。
- 56 消化仕入れ契約は主として百貨店において行われている契約方式だが、「建物の賃貸借」にあたるため借地借家法の適用をうける。
- 57 定期借家契約では通常の建物賃貸借契約とは異なり、1年未満から20年以上まで自由に契約期間を取り決めることができる。
- 58 定期借家契約では賃料についても、賃貸期間や使用目的に応じて当事者が自由に取り決めることができるが、賃料の増減請求権（借地借家法32条）の適用を排除することはできない。
- 59 口頭でも契約は成立するが、定期借家契約も同様である。
- 60 1年未満を契約期間とする定期借家契約では、賃貸人は賃借人に対し、事前に期間満了の通知をする必要がない。

【第6問】〈配点 10点〉（解答番号は から ）

CSRに関する次の文章を読み、文中の空欄に最も適切な語句を、下記の語群から選び、その番号を解答欄にマークしなさい。

21世紀に入って、CSRという言葉が急速に市民権を得た。企業は単に売上や利益を伸ばすだけでなく、「コンプライアンス（ ）」や、「コーポレートガバナンス（ ）」の改善により、社会からの信頼を得る必要が高まってきている。

また、環境問題、消費者問題、人権問題、地域貢献など、企業にとって取り組むべき共通の経営課題がCSRとして捉えられるようになった。

CSRには、次の3段階がある。

第1段階	コンプライアンス
第2段階	<input type="text" value="63"/>
第3段階	<input type="text" value="64"/>

企業は社会との良好な関わり方があって初めて成り立つ存在である。あらゆる とコミュニケーションをとり、問題解決に取り組まなければ社会の持続性が保てず、企業は利益を生み出せない時代になってきている。

語群

1	環境対策	2	法令遵守	3	従業員満足
4	企業統治	5	株主重視	6	企業の社会的責任
7	リスクマネジメント	8	企業倫理	9	パブリックリレーションズ
10	社会貢献	11	企業市民	12	コミュニティ重視
13	投資家	14	取引先	15	ステークホルダー

【第7問】〈配点 10点〉(解答番号は から)

次の文章を読み、正しいものには1、間違っているものには2を、解答欄にマークしなさい。

- 2012年4月19日「劇場型都市空間」をコンセプトに東京臨海副都心・お台場に「ダイバーシティ東京プラザ」がオープンした。
- (一社)日本ショッピングセンター協会は2013年、設立50周年を迎える。
- SCにおけるエネルギー実態調査によると、2011年(回答SC数375)の1SC当たりのCO₂排出量は4,075tであった。
- 1992年にスタートしたSC経営士試験制度は2011年、第20期の試験が実施されたが、現在全国に600名余のSC経営士が存在する。
- 1922年アメリカのミズリー州カンザスシティに建設された「カントリークラブプラザ」を世界初のSCとするのが、一般的である。
- 指導者が、部下や生徒などが本来持っている能力や可能性を引き出しつつ彼らが必要とする知識や技能を教育すること、またはそのプロセスのことを「コーチング」という。
- SC業界で使われる「保証金」「敷金」は、共に法律用語である。
- 二重価格表示は法律で禁止されている。
- ディベロッパー業は一般的に流通業といわれる。
- IFRSとは、国際会計基準審議会によって設定される会計基準であり、わが国でも導入が検討されている。

【第8問】〈配点 10点〉（解答番号は から ）

次の不動産証券化についての文章を読み、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から選び、その番号を解答
欄にマークしなさい。

1. 「アセットマネジメント」

アセットマネジメントとは、投資家から を受けて、不動産などの資産の
 を行うことをいい、これを実行するものをアセットマネジャーと呼ぶ。
アセットマネジャーは対象不動産の を高めることを目的としてアセットマネジ
メント計画を策定し実行する。具体的には対象不動産の購入あるいは売却を行い、テナ
ント や施設の管理方針を決定する。
また、実際の運営・管理を行うプロパティマネジャーの日常業務を監理するとともに、
その選別も行い、不動産の を極大化するよう努める。

語群

1	運用・管理	2	投資価値	3	資産価値
4	委託	5	運営管理	6	誘致計画
7	リーシング活動	8	キャッシュフロー	9	精算価値
10	審査	11	契約	12	投資家保護
13	指名	14	運用価値	15	不動産ファンド

2. 「プロパティマネジメント」

SC（不動産）の と運営管理コストの精査、 を主眼とする。ただ、収
益を向上させる上でのコストの削減は有効であるが、地域生活者のマーケットとSCの特
性を捉え、「コスト・品質・」のバランスを考慮した的確なコスト管理を行う必
要があり、コスト精査能力が問われる。

3. 「ファシリティマネジメント」

これまで、施設管理は、施設保守や清掃、安全警備のハード的な業務だけが語られて
きたきらいがある。
こうしたハード中心の運営管理は、「」であって、「」とはいえない。
顧客や利用者の立場でのソフト視点に留意した上で、ハードの整備や施設の維持管理が
計られねばならない。
その意味では、営業活動と不可分のものであり、SCのイメージ形成、顧客の動員、快
適性、安全性、回遊性、滞留をうながす重要な役割を担う活動である。

語群②

1	最小化	2	オペレーション	3	マネジメント
4	システム管理	5	安全	6	リスク管理
7	収益最大化	8	流動化	9	コストの最小化
10	メンテナンス	11	メリット	12	顧客重視
13	最適化	14	賃料請求	15	早期売却

【第9問】〈配点 10点〉（解答番号は から ）

環境関連用語に関する次の説明文で、正しいものには1、間違っているものには2を、解答欄にマークしなさい

ゼロエミッション：資源循環型社会を確立するための考え方で、一般的に廃棄物ゼロと理解されている。

温室効果ガス：地球に温室効果をもたらすガスのことで、通常、酸素、窒素、二酸化炭素等を指す。

バイオマス：家畜の排泄物、植物に含まれるでんぷん、生ゴミ、おがくず等の再生可能な有機性資源を一般的にいう。

3R：循環型社会を構築するためのキーワードで「Reduce」「Reuse」「Reform」の頭文字をとったもの。

ヒートアイランド現象：人口の集中がもたらすもので、都市部の気温がその郊外部に対し、異常な高温を示す現象をいう。

クリーンエネルギー：電気や熱に変えても有害な物質を排出しない、または排出量が少ない太陽光、水力、風力、地熱のほか天然ガス等をいう。

改正省エネ法：改正省エネ法では目標未達成の事業者に対し、罰金、事業者名の公表、不足分費用負担等の罰則が適用される。

ESCO事業：Energy Service Company 事業の略で、契約先の水道光熱費等の経費削減策を施し、その実績から対価を得るビジネスの形態をいう。

モーダルシフト：鉄道や海運からトラックや航空貨物に輸送方式を変換すること。これにより、排気ガス削減等を目指す。

京都議定書：地球温暖化防止のため、1997年京都で開催された気候変動枠組み条約第3回契約国会議（COP3）で採択された議定書のこと。