
第23期(2014年度)SC経営士一次試験問題

SC開発

時間 60分

点数配分 100点

注意事項

1. はじめに、受験番号(4桁)・氏名・ふりがなを記入し、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. 各問題とも解答のなか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、○のなかを正確に塗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、消し屑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



薄い



小さい



【第1問】〈配点 10点〉

(解答番号は から)

郊外型のSCが成功につながるか否かを決定していく最大要因のひとつとして、そのSCの立地選定が挙げられる。次にあげるのはその選定基準についての記述だが、空欄にもっとも適する語句をそれぞれの語群より選び、その番号をマークしなさい。

まず一つ目にその立地が背景にもつマーケットパワーがどの程度であるか。それを図るために基本商圏の調査を綿密に行う。

二つ目に、その土地への車でのアクセス道路の状況が良好か否か。

三つ目に、その土地の周辺道路からの視認性が十分に確保できるか否か。

四つ目は、その土地の規模と形状について。

国土が狭く平坦な土地の少ない日本において、大規模な土地を必要とするSC開発にはマスタープランにも創意工夫が求められる。敷地内での のある土地の場合の、それを生かしたマルチフロアアクセス計画などもそれといえる。

五つ目に、地域の用途地域とその周囲の環境問題の状況。

開発面積が大規模となるSCの場合、店舗面積に制限のない商業地域、 、準工業地域（*制限の場合もある）が好ましい。ただし、大規模集客施設については、第二種住居地域、準住居地域、工業地域なども、 、または用途を緩和する地区計画にて開発可能となることがある。

六つ目にはその があげられる。できるだけ、安価な土地で高効率のビジネスを目指すわけだが、そこには新しい付加価値を作り出す など高い意識をもち、難点をかかえる立地に新しい開発視点を導入するなど、ディベロッパーの力量が試される場所である。

語群

1	1. 寒暖差	2. 高低差	3. 地質差
	4. 価格差	5. 土壌汚染	
2	1. 市街化調整区域	2. 近隣商業地域	3. 第一種住居地域
	4. 第二種住居地域	5. 工業専用地域	
3	1. 開発コストの別途計上	2. 用途地域の変更	3. 特別用途地域指定
	4. 建築制限による緩和	5. 地元の賛同	
4	1. 地主リスク	2. 用地取得コスト	3. 商店街との距離
	4. 気候風土	5. 建築コスト	
5	1. 海外手法	2. 巨大化	3. 立地創造
	4. 複合開発	5. 建築家	

【第2問】〈配点 14点〉

(解答番号は から)

以下の文章は我が国におけるSCおよび流通の変遷についての記述である。空欄に最も適切な語句を から は語群Aから、 から は語群Bからそれぞれ選び、その番号をマークしなさい。

年代	1950年代	1960年代～	1970年代～
経済の動き	1958～1961 岩戸景気	1965～1970 <input type="text" value="6"/> 景気 1968年 日本の <input type="text" value="7"/> 世界第2位へ	1971～1973 列島改造景気 日本経済の急成長期 1973年 第1次石油危機 1979年 第2次石油危機
SCおよび流通の主な動き	◆スーパーマーケットの誕生	◆スーパーマーケットの全盛～SC開業 1969年 <input type="text" value="8"/> 売上げ100億円突破	◆SCの拡大成長期 ◆再開発型地元SCの出現 1973年【大規模小売店舗法】施行 1974年 イトーヨーカ堂、サウスランド社とのライセンス契約により <input type="text" value="9"/> の営業開始
施設開業	1950年 駅ビル第1号「豊橋ステーションビル」開業 1952年 地下街第1号「東京駅名店街」開業 1953年 日本初のスーパーマーケット「紀ノ国屋」開業 1957年 「主婦の店ダイエー」開業	1969年 日本初郊外型SC「玉川高島屋ショッピングセンター」開業 1969年 池袋に「パルコ」開業	1972年 初の2核SC「奈良ファミリー」開業 1973年 <input type="text" value="10"/> による「サンロード青森」開業 1974年 <input type="text" value="9"/> 第1号豊洲店開業

語群A【6から9】

1. バブル	2. いざなぎ	3. GNP
4. GDP	5. ジャスコ	6. 金融商品取引法
7. 自動車輸出台数	8. ニッケコルトンプラザ	9. いざなみ
10. 三越	11. マイカル	12. ダイエー
13. セブンイレブン	14. 宅地建物取引業法	15. イズミ

年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代～
経済の動き	1986～1991年 バブル景気 1989年 消費税3%導入	1992年 バブル崩壊	2002～2007年 いざなぎ 景気 2008年 世界金融危機 リーマンショック	2011年 日本の <input type="text" value="7"/> 世界 第3位へ後退
SCおよび流通の主な動き	◆複合型開発の台頭 業種業態の多様化多角化 日本企業の海外流通との 提携、買収が進む 1980年 <input type="text" value="8"/> 売上高 初の1兆円超え 1989年 トイザラス日本法 人設立	◆SC開発規制緩和へ SC過当競争の時代へ SCの低成長時代 アウトレット、パワーセン ターの台頭 1991、1992年 【改正大 店法】施行 1990年 イトーヨーカ堂に よる本国の <input type="text" value="9"/> 完全 買収 1997年 ヤオハンジャパン 破綻	◆大型商業施設倒産～S C低迷、そして次への一步 2000年 【大規模小売店 舗立地法】の施行 2000年 【改正資産流動 化法】 2008年 <input type="text" value="12"/> により郊 外大型SC出店規制開始 2000年 そごう破綻 2000年 長崎屋破綻 2001年 マイカル破綻 2004年 <input type="text" value="8"/> 破綻	◆SCは社会のインフラとし ての存在～環境配慮型の 社会的規制へ 2013年 <input type="text" value="9"/> 国内店 舗数 1万6千店舗超え
施設開業	1981年 日本初の超広域 型複合SC <input type="text" value="11"/> 開業 1985年 まちづくり型SC 「つかしん」開業 1991年 トイザラス1号店 開業	1995年 アウトレット1号 「鶴見はなぼーとブロッサ ム」開業 1993年 「横浜ランドマー クプラザ」開業 1998年 「横浜ベイサイド マリーナ」開業	2002年 「丸ビル」開業 2003年 「六本木ヒルズ」開業 2005年 「エキュート大宮」 「エキュート品川」開業 2006年 「表参道ヒルズ」開 業 2007年 「東京ミッドタウ ン」開業 2008年 「イオンレイクタウ ン」開業	2012年 「渋谷ヒカリエ」開 業 2012年 「東京スカイツリー タウン・東京ソラマチ」開業

語群B【10から12】

1. 改正都市計画法	2. ヴィーナスフォート	3. 都市計画法
4. 建築基準法	5. ジャスコ	6. 金融商品取引法
7. ららぽーと船橋	8. ニッケコルトンプラザ	9. 岩戸
10. 三越	11. ハートビル法	12. 景観条例
13. キャナルシティ	14. 宅地建物取引業法	15. 高度化資金貸付制度

【第3問】〈配点 10点〉

(解答番号は から)

SCの事業収支計画およびその評価に関して記した文章である。文章の空欄に、適正な語句あるいは数値を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。なお、手順理解のための数値のため、簡易設定となっている。

SCの事業収支は、対象マーケットの中における売上の予測が全体の基準となる。またその売上の中から収入となる賃料の概算算定を行っていく場合や、建物への投資予算を検証する場合がある。例えば
 <設定A>

- ①開発SCの対象となる商圏内マーケット世帯の総合計 25万世帯
 - ②本SC向け1世帯あたり年間消費支出 200万円
 - ③計画売上高のシェア 4%
- としたときの年間計画売上高は、となる。

また、それを実現するための必要な建物延床規模の考え方として、
 <設定B>

- ④売場有効率（建物延床に対して営業実面積の割合） 60%
 - ⑤売上年間坪効率を 160万円
- とすると最低必要面積として坪となる。

この建築物にどれだけの資本を投下して、どう回収していけるかが事業評価の軸となってくる。評価指針は資金調達の見みやスキームなどで変わってくるが、年間の純利益対総資産で考える投資利回りや正味現在価値で考えるなどがある。キャッシュフローベースでの投資回収年数で考えた場合の理想的な回収年数は年程度といわれている。

語群

13	1. 500億円	2. 50億円	3. 200億円
	4. 400億円	5. 40億円	
14	1. 20, 833	2. 41, 666	3. 35, 714
	4. 7, 500	5. 12, 500	
15	1. NPV	2. ROA	3. NOI
16	4. ROI	5. RSC	
17	1. 1~2	2. 3~4	3. 10~15
	4. 20~25	5. 25~30	

【第4問】〈配点 5点〉

(解答番号は から)

次のS Cのフィジカルプランを検討する際の留意点に関する文章のうち、正しいものには1を、誤っているものには2を、解答欄にマークしなさい。

マーケットのポテンシャルと、法規制上の限界キャパシティの加味により理論上のボリュームを想定し、その段階でできる限り規模を大きくとれるよう検討する。その際、形状などによりコストがかかりすぎたり、貸しにくい区画ができてしまったり、運営コストがかかりすぎるなどの事業にマイナスが出たとしても規模の大きさが最優先するものとする。

建築基準法において、計画する建築物の高さが31mを超えるもの、および80mを超えるものは、それぞれの段階で構造の規定が変わってくる。

S Cの計画において、フロア間の移動の円滑化についての考慮が必要となる。一般的にエスカレーターやエレベーターの配置は、分かり易い位置に設置されることが重要で、目安としては歩行距離50m以内に1カ所程度は設ける必要がある。

施工難易度などを考えると、地上部に比べ地下部分に対しての計画は、施工コストやスケジュール面でマイナスへの影響が大きく、極力地下部分は増やさないほうが好ましい。

多様性や独自性が求められる今後のS C開発は、限界キャパシティを最初から使い切るような計画だけでなく、商業以外の機能との組み合わせや、時間軸を長く考えた立地創造の概念も取り入れた段階的开发などの発想も重要になってくる。

【第5問】〈配点 3点〉

(解答番号は から)

次の文章は、SCの配置計画に大きく影響する駐車場に関する用語について説明したものである。それぞれの文章にもっとも適した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。

「建築基準法」や「地方公共団体等の条例」などとともに、大型施設に対しての駐車場の付帯台数の指針を定めている法律。

語群

23	1. 改正都市計画法	2. 建築物耐震改修促進法	3. 環境基本法
	4. バリアフリー法	5. 大規模小売店舗立地法	

バリアフリーの考え方をさらに推し進め、障害者や高齢者、健常者の別なく、誰にとっても利用しやすいように建物や空間、製品をデザインしようとする考え方。

語群

24	1. スパイラルアップ	2. リングロード	3. ユニバーサルデザイン
	4. バリュアップ	5. フューチャーストア	

西宮ガーデンズが代表的であるが、ショッピングモールが「周回」できるようになっているマスタープランの名称。モール配置の中央に立体駐車場を配置されることが多く、その場合は各モール部と駐車場とのアクセスの自由度が高くなる。

語群

25	1. センターコート	2. サーキットモール	3. スペシャルティセンター
	4. コンパクトシティ	5. コンパクトモール	

【第6問】〈配点 6点〉

(解答番号は から)

下記の文章は、店舗の出店交渉における経緯を表している。この状況下における問いに対して適正な計算をし、もっとも近い値をそれぞれの語群から選び、その番号をマークしなさい。

飲食店A店本社の店舗開発に勤める大久保氏は、来春オープンするBショッピングセンターに出店すべく交渉をしている。

Bショッピングセンターから提示された賃料条件は下記のとおり。

■出店場所	本館6階30坪		
■出店条件	最低保証賃料	(月坪)	30,000円
	歩合賃料	月坪30万円を超える売上額に対し	3%
	共益費	(月坪)	8,000円

大久保氏は、これまでの経験から、提示区画での売上げ見込みは、およそ月坪33万円と見込んでいる。

大久保氏の売上げ見込みの場合、「賃料+共益費」の対売上比率はどれだけか。

語群

26	1. 7. 6%	2. 10. 7%	3. 11. 0%
	4. 11. 7%	5. 13. 7%	

大久保氏としては上記の比率を10%以内で抑えるよう考えたい。その時に必要な売上(月坪当たり)はどれだけか。

語群

27	1. 388,285円	2. 398,285円	3. 406,285円
	4. 414,285円	5. 422,285円	

【第7問】〈配点 10点〉

(解答番号は 28 から 32)

次のテナントリーシングおよび契約業務に関わる文章と最も関連の深い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。

28 リーシング活動において一般的に出店テナントの決定時期の目安ともされ、SCの本体工事のスケジュールに合わせて設定される、各出店者区画内の店舗意匠に対しての一定の規制や区分などに関するルール説明が行われる会合。

語群

28	1. 店舗管理運営説明会	2. 店舗設計説明会	3. 開業販促説明会
	4. 店舗施工説明会	5. テナント募集説明会	

29 出店契約における賃貸区画(占有使用部分)と、SC共用部分などとの境界線のこと。

語群

29	1. リースライン	2. リーシングライン	3. シャッターライン
	4. パブリックライン	5. サードプレイス	

30 賃料や共益費等の支払い、その他賃貸借契約上の債務の担保として設定し、基本的には契約期間中はディベロッパーにて預かっている。

語群

30	1. 売上金	2. 定期建物賃貸借契約書	3. A工事費用
	4. 敷金	5. 保証金	

31 SCは施設全体でめざすべき方向性を設定していくため、各出店者も全体との調和や配慮が期待される。そのため通常、契約書には区画の使用法の制限規定(営業内容)をもうけている。店舗の名称や営業形態(物販や飲食やサービスなど業種のこと)営業時間に加えて制限事項としてあげられるものとは。

語群

31	1. 接客用語	2. 取扱い商品	3. 販売員の事前登録
	4. 販売員制服	5. 客単価	

32 合理性、機能性、原理・原則などという従来の発想から離れて、優しさ、美しさ、情緒、情感などという「感性」からマーケットを見直そうという新しいマーケティング視点のこと。低迷する市場に新しい戦略的切り口をもたらす手法として注目されており、リーシング上のテナント発掘視点としても期待される。

語群

32	1. エリアマーケティング	2. 感性マーケティング	3. ロハスマーケティング
	4. サステイナブルマーケティング	5. ブルーオーシャンマーケティング	

【第8問】〈配点 4点〉

(解答番号は 33 から 36)

SCの工事区分に関する次の記述のうち、正しいものには1を、誤っているものには2を、解答欄にマークしなさい。

33 内装監理者は、大規模工事でかつ工事責任が複雑になるSC工事において、スムーズに工事が進むよう工事会社の立場で調整を行うべきである。

34 一般的に、A工事の設計と施工はディベロッパー、費用負担もディベロッパーとされ、B工事は設計も施工もディベロッパーだが費用負担はテナントであることが多い。

35 飲食区画の厨房区画において必要となる防水工事に関しては、問題が生じた場合の責任範囲の明確化と建築本体へのダメージの大きさを考慮してB工事とする場合が多い。

36 後継の出店者との交渉によるが、一般的には退店の際に、出店者負担での造作物他を撤去する必要はない。

【第9問】〈配点 6点〉

(解答番号は 37 から 39)

次の文章はS C開発関連の法規及び法律用語に関して記した文章である。文章中の空欄に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。

- ・1981年(昭和56年)、いわゆる「新耐震基準」というものが設定された。その後1995年(平成7年)に「耐震改修促進法」が施行されるもあまり改修が進まず、2006年(平成18年)にこれが改正され、 37 の9割を今後10年間で耐震化するという具体的な数値目標が設定された。

語群

37	1. 大規模建築物	2. 遊技場	3. 展示場
	4. 特定建築物	5. 博物館	

- ・「避難安全検証法」は、建築基準法の改正により導入されたもので、避難の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るものである。事前の調整などが膨大になるものの、メリットとして、 38 がある。

語群

38	1. 売場面積の拡大	2. 開業までの時間短縮	3. 届け出書類の簡素化
	4. 工期の圧縮	5. 建設コスト圧縮	

- ・建設廃棄物は産業廃棄物の約3割を占め、不法投棄される廃棄物の約6割をも占める大きな問題となっている。「建設資材リサイクル法」では、工事の発注者や施工者には 39 により廃棄物の厳格な管理が義務づけられている。

語群

39	1. マニフェスト	2. 特定管理者	3. 行政窓口
	4. グリーンファイル	5. ブルーファイル	

【第10問】〈配点 8点〉

(解答番号は 40 から 43)

次の文章は商業開発関係者にとって知っておくべき流通に関わる動向について書かれた文章である。何について書かれた文章であるか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。

40 身につけられる次世代の携帯機器として注目を集めており、関連商品やソフトコンテンツの開発がめざましい。今後社会への定着が進むと、生活が一変する可能性も秘めているといわれる。

語群

40	1. i-Pad	2. ウェアラブル端末	3. アイロボット
	4. スマートフォン	5. ブラウザ	

41 「日本の魅力」を産業化し海外需要を獲得するため、リスクマネーの供給を中核とした支援を行い、将来的には民間部門だけで継続的に事業展開できるような基盤を整備することを基本的なミッションとして、政府と民間の両方からの出資により設立された機構。

語群

41	1. インバウンド機構	2. アウトバウンド機構	3. クールジャパン機構
	4. 観光庁	5. ショッピングツーリズム	

42 これまで日本において三度開催され、今回四回目の開催が決定された国際的スポーツの祭典であるが、この開催による効果などのことで、街や都市や人々に残される遺産的なもの、またはその考え方のこと。有形のものと無形のものがあり、有形の代表的なものとして都市インフラなどの整備があげられる。中には負の遺産も含まれる。

語群

42	1. オリンピック憲章	2. コミュニティデザイン	3. オリンピック・レガシー
	4. オリンピックムーブメント	5. オリンピック招致活動	

43 もともとはIT用語の“新しい窓（ブラウザ）が開く”からくる語句で、通常常設では出店しないブランドやメーカーの催事的出店のこと。売り場の活性化手法として昨今、注目されている。

語群

43	1. ポップアップ	2. 消化仕入契約	3. シーズン催事
	4. プロジェクションマッピング	5. 集客イベント	

【第11問】〈配点 14点〉

(解答番号は から)

今期注目すべき専門店の動向として各アパレル企業のいわゆる「ライフスタイル型」業態の開発があげられる。下記の各々のブランド名に対して最も関係の深い語句を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="text" value="44"/> | ベイフロー(BAY FLOW) |
| <input type="text" value="45"/> | ル ジュン(LE JUN) |
| <input type="text" value="46"/> | ル ティロワ(Le TiRoiR) |
| <input type="text" value="47"/> | シンプルライフスタイル(simple life style shop) |
| <input type="text" value="48"/> | 1LDK |
| <input type="text" value="49"/> | ドローイングナンバーズ(Drawing Numbers) |
| <input type="text" value="50"/> | マイセルフ(MYSELF) |

語群

1. レナウン	2. 八木通商	3. ドレステリア
4. 三陽商会	5. 東京スタイル	6. アイディーランドカンパニー
7. IGA	8. パル	9. 遊心クリエイション
10. サンエーインターナショナル	11. ジュン	12. アダストリアホールディング
13. イーランド	14. ジャパンイマジネーション	15. アバハウス

【第12問】〈配点 10点〉

(解答番号は 51 から 55)

次の文章は、ヨーロッパ各地のショッピングセンターに関して述べている。最も関係性の深い語句を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。

- 51 ロンドンより約60km西に位置するレディングの中心市街地活性化プロジェクトで開発され、1999年(平成11年)に開業したSC。メインストリートとSCがうまく調和されており、街とSCの共生事例として参考になる。
- 52 ヨーロッパで多くの商業施設の開発運営を行う「ユニボール ロダムコ社」が運営するオーストリア・ウィーンのSC。3棟形式で構成され、インタースーパー、家電のサターン、百貨店のピークアンドクロッペンベルグなどが入るリージョナル型SC。2階で棟をつなぐ人工地盤によるテナントモールが特徴。2000年(平成12年)大改装、2010年(平成22年)秋増床及び改装実施。
- 53 2011年(平成23年)開業。ロンドン北東郊外都市駅前型の本格的SRSC。「マークス&スペンサー」と「ジョン・ルイス」の二つの百貨店が入店。どちらの百貨店も国内最大級規模。ロンドン五輪会場近くに位置する巨大モール。シネコンやボウリング場、カジノなどのエンターテイメント型でもある。
- 54 2012年(平成24年)ICSCヨーロッパ「グローバルアワード受賞」プロジェクト。プラハの北部郊外に位置する。建物は三角形で3つの通りに囲まれている。内部モールも三角形トラック型モール。施設の特徴である屋上の活用が秀逸。庭園、子供の遊び場、恐竜パーク、アイススケート場、コンサート会場、お祭り広場、カフェなどが構成された屋上遊園地となっている。
- 55 2013年(平成25年)10月にパリ、セーヌ河湖畔に開業。エッフェル棟から約700mという超交通至便の立地。年間1,800万人の来場者を予測する45,000㎡のSC。MAGNETIC館、PANORAMIC館、CITY館と呼ばれる3棟形式でブリッジによるジョイントされている。白を基調とした吹き抜けが開放的。ユニクロ、MUJIも入店している。

語群

1. ジ・オラクル	2. ウェストフィールド・ストラットフォードシティー	3. ボーグルネル
4. チェルニーモストSC	5. バーリッジビレッジセンター	6. パラディアム
7. ポートランド	8. ハルファ・ギャラリー	9. ブルーウォーター
10. バルドヨーロッパ	11. ノースランドSC	12. オリンピアSC
13. ザ・ショップス・アット・ナヌエット	14. ザ・リンク	15. ドナウセンター