

第18期

「SC経営士」一次試験解答用紙

SC経営戦略と意思決定

(時間 90分)

〈受験番号〉

〈氏名〉

総合得点

200点

(社)日本ショッピングセンター協会

SC経営戦略と意思決定

(時間 90分)

200点

【第1問】

SCのコアコンピタンスは、同質化競争の中で、SC独自の企業価値を顧客にいかにかに提供するかであり、SCのブランド力、提案力、運営力は、地域社会及び地域生活者に対する企業価値の発揮が問われる。SCが地域社会に提供すべき企業価値は二つある。一つは、地域生活者への快適な暮らしの機能の提供である。地域社会の変化を的確に対応して、常に新たな企業価値を提供し続けることが提案力でありブランド力を生む。もう一つは、地域社会の発展への寄与である。地域社会の快適な環境創造、公益機能の充実、地域雇用への寄与等が必要とされる。SCは地域社会の一員であり、SCの成長・発展は、地域社会の発展なくしてはありえない。

《キーワード》

1. SCのコアコンピタンスの意味

- ・SC独自の企業価値を顧客に提供すること
- ・地域社会及び地域生活者に対する企業価値の発揮

2. SCの地域社会に発揮すべき企業価値とは

- ・地域社会の変化を的確に対応し、常に新たな企業価値の提供
- ・地域社会の発展への寄与。地域社会の快適な環境創造、公益機能の充実、地域雇用への寄与等の

視点

3. SCの成長発展

SCは地域社会の一員であり、SCの成長・発展は、地域社会の発展なくしてはありえない。

【第2問】

(15点)

1	2	3	4	5
イ	エ	コ	セ	ア

【第3問】

(15点)

1	2	3	4	5
地域社会	物販、 ショッピング	コミュニティ	顔、シンボル	連携

【第4問】

(15点)

1	2	3	4	5
スクラップ&ビルド、 衰退	商圈設定	ターゲットの絞り込み	ライフスタイルセンター	地域生活者

【第5問】

(15点)

1	2	3	4	5
キ	ウ	オ	セ	ス

【第6問】

(5点)

1	2	3	4	5
×	○	×	○	×

【第7問】

(15点)

1	2	3	4	5
ウ	オ	ス	カ	シ もしくは ク

【第8問】

(15点)

1	2	3	4	5
経費支払	貸借対照表	損益計算書	財務活動	財務諸表

【第9問】

(15点)

1	2	3	4	5
シ	カ	ア	オ	イ

【第10問】

(15点)

1	2	3	4	5
収益	利回り、利益、純収益、 NOI	顧客満足	アセットマネジメント	資産価値

【第11問】

(5点)

1	2	3	4	5
ウ	キ	ク	ア	イ

【第12問】

(20点)

1	2	3	4	5
投資元本、投下資本	賃貸収入	管理費	借入金利	不動産取得税

1. 表面利回り

計 算 式	解 答
$(\text{賃貸収入}150\text{万円} \div \text{物件価格}1000\text{万円}) \times 100\%$	15%

2. 実質利回り

計 算 式	解 答
$\text{「(年間賃貸収入}150\text{万円} - \text{年間諸経費}40\text{万円)} \div (\text{物件価格}1000\text{万円} + \text{購入諸経費}100\text{万円}) \times 100\%$	10%

第18期

「SC経営士」一次試験解答用紙

経済一般に関する常識問題

(時間 30分)

〈受験番号〉

〈氏名〉

総合得点

50点

(社)日本ショッピングセンター協会

経済一般に関する常識問題

(時間 30分)

50点

【第1問】

(10点)

1	2	3	4	5
ウ	エ	カ	サ	ク

【第2問】

(10点)

1	2	3	4	5
イ	シ	エ	カ	ク

【第3問】

(10点)

1	2	3	4	5
ア	エ	カ	ケ	サ

【第4問】

(10点)

1	2	3	4	5
○	×	○	○	○

【第5問】

(10点)

1	2	3	4	5
ア	カ	エ	ク	ケ

第18期

「SC経営士」一次試験解答用紙

商業一般に関する常識問題

(時間 30分)

〈受験番号〉

〈氏名〉

総合得点

50点

(社)日本ショッピングセンター協会

商業一般に関する常識問題

(時間 30分)

50点

【第1問】

(10点)

1	2	3	4	5
ア	エ	カ	オ	ケ

【第2問】

(10点)

1	2	3	4	5
イ	ク	エ	オ	コ

【第3問】

(10点)

1	2	3	4	5
イ	エ	カ	ク	コ

【第4問】

(10点)

1	2	3	4	5
イ	エ	オ	キ	ケ

【第5問】

(10点)

1	2	3	4	5
○	×	○	○	○

第18期

「SC経営士」一次試験解答用紙

SC開発実務の基本知識

(時間 60分)

〈受験番号〉

〈氏名〉

総合得点

100点

(社)日本ショッピングセンター協会

SC開発実務の基本知識

(時間 60分)

100点

【第1問】

(20点)

① 用地特性評価ポイント

①敷地特性

間口、奥行、形状、面積、増殖の可能性、過去の敷地の利用状況など

②開発法規と敷地の用途

敷地の用途、建蔽率、容積率等のSC開発に影響する敷地の関連法規

③前面道路状況

道路の種類、幅員、車線数、交通量、平均時速、右折、一方通行、延長度、渋滞状況など。

④視認性

想定施設のドライバーや歩行者からの視認性、視認をさえぎるもの、看板設置の視認性など。

⑤交通アクセスと動線評価

主要幹線道路からのアクセス、公共交通機関からのアクセス等の評価など

⑥経済条件

事業計画との整合性（地代、賃料など）、地権者状況と交渉コスト（時間、労力など）

② マーケット特性評価ポイント

①マーケットボリューム（商圈評価）

人口・購買力等の当業態の事業実施可能なマーケットボリュームが存在するかどうかを、時間距離圏等から基本商圈を決めて評価する。

②マーケットの質

ライフスタイル分析等、当業態の性格にあったマーケット特性をもっているかどうかを評価する。特に当業態のターゲットの存在と広がり进行评估する。

③マーケットの成長可能性

人口増加、周辺整備状況、都市計画等の見地から、当該マーケットの将来性を評価する。

③ 競合状況評価ポイント

①競合度の把握

基本商圈内の競合店舗状況の把握。及び、都市間競合を含めた、商圈外の流出状況を把握する。

②有力競合店との優位性評価

競合状況の把握の上で、当該店舗の立地上の優位性や業態としての優位性を評価する。

③今後の競合店出店の可能性

人口増加、周辺整備状況、都市計画等の見地から、当該マーケットの将来性を評価する。

【第2問】

(15点)

1	2	3	4	5
商圈分析	核店舗	テナントミックス、 テナントリーシング計画、 テナント揃え	工事区分	テナントリーシング
6	7	8	9	10
大規模小売店舗立地法	ディベロッパー	共益費	テナント会運営、 テナント管理	教育研修

【第3問】

(15点)

1	2	3	4	5
潜在需要	家計調査	オーバーストア	ライフスタイル	業種・業態、 テナントミックス

【第4問】

(5点)

1	2	3	4	5
カ	ス	キ	イ	セ

【第5問】

(5点)

1	2	3	4	5
○	○	×	○	○

【第6問】

(5点)

1	2	3	4	5
ア	シ	カ	ウ	ソ

【第7問】

(15点)

1	2	3	4	5
公正証書	正当な事由	期間設定	リスク負担	投資回収

【第8問】

(5点)

1	2	3	4	5
○	×	○	○	×

【第9問】

(5点)

1	2	3	4	5
セ	ケ	オ	サ	カ

【第10問】

(10点)

1	2	3	4	5
シ	カ	ア	キ	セ
6	7	8	9	10
サ	エ	ス	ソ	イ

第18期

「SC経営士」一次試験解答用紙

SC管理実務の基本知識

(時間 60分)

〈受験番号〉

〈氏名〉

総合得点

100点

(社)日本ショッピングセンター協会

SC管理実務の基本知識

(時間 60分)

100点

【第1問】

(20点)

DVは、SC全体の明確なビジョン・戦略を掲げ、地域及びSCの繁栄をめざして経営活動を行う。DVはそのために、賛同するテナントと賃貸契約を結び、最適なテナントを編集する。同時に、与えられた資源や人材を有効に活用し、SCの収益最大化とコストの最適化をめざして、SCの管理運営を行う。それがDVの役割である。DVは、リーダーシップを発揮して、SCのブランドイメージの向上、SCへの動員、効率的かつ効果的な施設管理等に取り組む。一方、テナントは、DVの理念・戦略目標を理解し、地域生活者のフロントラインに立ち、自店のMD力・サービスを生活者に提供しながら、他のテナント等と協調しSC全体の繁栄に努める。

《キーワード》

1. DVの役割

- ・SC全体の明確なビジョン・戦略を掲げる
- ・最適なテナントを編集する
- ・SCの収益最大化とコストの最適化をめざす管理運営

2. DVのリーダーシップ

- ・SCのブランドイメージの向上
- ・SCへの動員
- ・効率的かつ効果的な施設管理

3. テナントの役割

- ・DVの理念・戦略目標の理解
- ・自店のMD力・サービスを生活者に提供
- ・他のテナント等と協調しSC全体の繁栄に努める

【第2問】

(10点)

1	2	3	4	5
競合	マーケット	生活サポート	交通機関	タウンマネジメント

【第3問】

(10点)

1	2	3	4	5
企業情報	同業種との比較	損益分岐点	リニューアル	育てる、育成

【第4問】

(5点)

1	2	3	4	5
×	○	○	○	○

【第5問】

(5点)

1	2	3	4	5
セ	ウ	シ	コ	ア

【第6問】

(15点)

1	2	3	4	5
デュー・デリジェンス	マーケットリサーチ、 調査	法的	収益	立地

【第7問】

(10点)

1	2	3	4	5
京都議定書	2008	2005	5	SC 環境元年

【第8問】

(5点)

1	2	3	4	5
○	○	○	×	×

【第9問】

(15点)

1	2	3	4	5
顧客満足	損害賠償請求	賠償責任	立証責任	契約

【第10問】

(5点)

1	2	3	4	5
ス	ク	ウ	セ	キ