

---

第29期(2020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(マークシート)に記入してください。
3. 各問題とも問題文の指示にしたがって、正解と思う番号を選び、解答用紙(マークシート)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. 解答用紙(マークシート)には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(マークシート)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



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 )

次の文章は「SCのトレンド」に関する記述である。文中の空欄に最も適切な語句を下記の語群から選び、解答欄にその番号をマークしなさい。

近年のSC開発の傾向としては地方都市郊外での大型開発は減り、大都市でのオフィス、ホテルなどを複合化させた高層建築が増えている。人口減少時代ではあるが土地区画整理などによる新興住宅街では行政と連携し地域コミュニティの活性化に資する目的を持った  のSCが開発されるケースも見られ、その他、百貨店のSC化やホームセンターがモールを併設するケース、商業施設跡地を新たに開発する事例も増えている。

語群

1	1. 地域密着型	2. 福祉目的	3. 地元優遇
	4. 会員限定	5. 職住接近	

テナントの売上高対賃料比率はSCの立地する都市の規模や中心地域・周辺地域の別、また物販・飲食といった業種によっても異なるが共益費を含んだ賃料の全国平均ではおよそ  である。

語群

2	1. 7%～8%	2. 10%前後	3. 12%～13%
	4. 15%前後	5. 17%～18%	

SCでは省エネに対する取り組みを積極的に行う必要があるが、その取り組みを管理するために評価手法としてエネルギー原単位やCO2排出量を算出している。実務としては新しい設備の導入や更新、運転制御によるが、最も多く取り組まれているのは  である。

語群

3	1. デマンド内運転	2. 空調システム	3. リサイクル
	4. LED化	5. 洗浄・薬注	

4 近年開発された施設の中には欧米でも流行している 4 業態を取り入れたものが目を引く。この業態は物販と飲食を融合させたもので、食材を販売しつつその場で食べることができるため、相乗効果であらたな購買につながる可能性をもつ有望な業態といえる。

語群

4	1. テイクアウトダイニング	2. グローサラント	3. バル
	4. フードデリバリー	5. カフェバー	

5 SCにおける地域貢献のあり方について、一般社団法人日本ショッピングセンター協会（以下、日本SC協会）がまとめた「ショッピングセンターの地域貢献ガイドライン」は

- ①商品やサービスの提供を通じた暮らしの総合的サポート
- ②さまざまな人々が「集う」「交わる」「活動する」場の提供
- ③地域環境との共生、安全性・快適性の維持・管理
- ④地域経済および地域商業の健全な発展への寄与
- ⑤地域住民への働く場の提供と雇用の創出
- ⑥地域の「まちづくり」への協力と貢献
- ⑦撤退時への対応

で、構成されている。具体的な取り組みの中で平時から 5 に取り組んでおくことがコロナウイルス問題等にも有効である。

語群

5	1. 防災訓練の実施	2. 地域との連携	3. BCPプランの策定
	4. エリアマネージメント	5. クリーンアップ運動	

【第2問】（配点10点）

（解答番号は、 から ）

次の文章は「開発計画の要件」に関する記述である。文中の空欄にあてはまる最も適切な語句を下記の語群から選び、解答欄にその番号をマークしなさい。

SCの潜在的顧客がいる地域が商圈であり、施設規模や距離、取り扱う商品などによりその広がりには変化する。来店頻度に応じて1次、2次、3次と段階的に区分し分析することが需要予測には必要であり、通常は最も広域となる3次商圈で以上を吸引しうる範囲とする。

但し、最近ではECの発達などにより、こうした商圈分析が難しくなっている。

語群

6	1. 1%	2. 3%	3. 5%
	4. 7%	5. 10%	

SC開発において影響の大きい法律にまちづくり三法がある。これは2000年（平成12年）に廃止された大規模小売店舗法（大店法）に代わり施行されたもので、ゾーニングを促進するための「改正都市計画法」、生活環境への影響などから新たな調整の仕組みを定めた「大規模小売店舗立地法（大店立地法）」、空洞化する市街地の再活性化を支援する「」のことをさす。

語群

7	1. 中心市街地活性化法	2. 国土利用計画法	3. 都市再開発法
	4. 地域再生法	5. 都市再生特別措置法	

SCの事業収支における減価償却とは、建物、機械設備など長期に亘り使い続けるものを、使用により毎年価値が低下すると見なして会計上費用として計上するものである。建物については構造により法定耐用年数が定められており、鉄骨鉄筋コンクリートで作られたSCであれば、償却期間は39年とされている。

償却の計算式は定率法や定額法などがあるが、2007年（平成19年）の税法改正により、残存価額はまでの償却が可能となった。

語群

8	1. 10%	2. 5%	3. 1%
	4. 10万円	5. 1円	

9 SC開発においてはマーチャンダイジング計画に基づく最適組み合わせとなるテナントミックスが必要である。テナントの資質、販売力、取扱商品、グレード、収益性などを考慮しつつ、商圈、地域特性等にふさわしい面積比率なども考慮する必要がある。施設内の回遊性促進を図るためにも顧客吸引力の高い9の配置には特に注意が必要である。

9は規模の大きな大型店であるキーテナント、アンカーテナントがその機能を担う事が多いが、個性的、独創的な専門店がその機能を担うこともある。

語群

9	1. マーケットセッター	2. トラフィックプレー	3. パワーアイテム
	4. トラフィックコントロール	5. マーケットアイテム	

10 SCの事業収支の評価方法としては様々なものがあるが、事業面と投資面のどちらに重きを置くかによっても変わってくる。事業として評価する場合、損益が単年で黒字か、累積損失解消（投下資本回収）にかかる年次や、投資利回りで評価するROI、ROA、ROEなどの指標がある。

投資面に重きを置く場合、金融工学的に投資に対する時間軸やキャッシュフローを重視することとなり、キャッシュフローを期待利回りをもとに現在の価値に置き直し評価する。

この時の期待利回りを10という。

語群

10	1. NPV	2. IRR	3. キャップレート
	4. エクイティ	5. デット	

【第3問】（配点10点）

（解答番号は、 から  ）

（1） 次の文章は「売上予測」に関する記述である。文中の空欄にあてはまる最も適切な語句を下記の語群から選び、解答欄にその番号をマークしなさい。

売上予測を行う方法として、マーケットボリューム（商圈規模）とマーケットシェア（競合関係における自店シェア）から求める  がある。

これは、先ず買物出向比率（顧客吸引率）をSCの規模と想定商圈エリアまでの距離から求め、これに想定エリアの人口と  から売上予測を行うものである。

この計算式によれば、買物出向比率（顧客吸引率）は施設の規模に比例し、施設と商圈までの距離に反比例する。距離については単に反比例するだけでなく、修正ハフモデル（米国のハフモデルを日本流にアレンジしたもの）では距離の  に反比例するというのが基本的考え方である。

この売上予測方法はポピュラーな方法ではあるが、店舗競合が激しくなり、生活様式、移動手段などが変化し、eコマースなど買物手段が変わってきている現代においては、売上予測を行うにはより複雑な要素を考慮する必要がある。

語群

11	1. シェアモデル	2. マーケットモデル	3. スコアリングモデル
	4. 重回帰モデル	5. ハフモデル	

12	1. 貯蓄額	2. 投資額	3. 消費性向
	4. 売上伸び率	5. 消費支出	

13	1. 1 / 3 乗	2. 1 / 2 乗	3. 2 乗
	4. 3 乗	5. 4 乗	

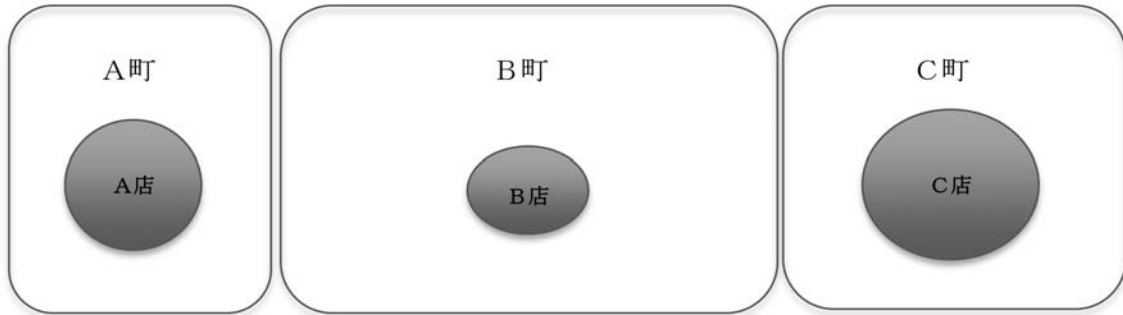
の計算式

$$\frac{\text{基準SC規模} / (\text{商圈までの距離})^\gamma}{\text{基準SC規模} / (\text{商圈までの距離})^\gamma + \text{競合SC規模} / (\text{商圈までの距離})^\gamma + \dots} = \text{買物出向比率 (顧客吸引率)}$$

吸引人口 = 各エリアの人口 × SCの買物出向比率（顧客吸引率）

年間予測売上高 = 1人当たり年間  × 吸引人口

(2) 売上予測に関する下記の図は、ある地域とそこにあるSCの規模のイメージ図で、各町の人口、各施設規模、各施設と各町との距離（基準点との距離）は下表の通りである。文中の空欄にあてはまる最も適切な数字を下記の語群から選び、解答欄にその番号をマークしなさい。



(単位：km)

	人口 (人)	A店	B店	C店
A町	30,000	1.0	2.0	3.0
B町	50,000	2.0	1.0	2.0
C町	40,000	3.0	2.0	1.0
店舗面積 (㎡)		30,000	10,000	40,000

14 すべての町で一人当たり年間 12 を30万円とした場合、A町の市場規模(マーケットボリューム)は 14 億円である。

語群

14	1. 50	2. 60	3. 70
	4. 80	5. 90	

15 すべての町で一人当たり年間 12 を30万円とした場合、A店の想定売上は 15 億円である。

尚、上記計算式の係数 $\gamma$ は修正ハフモデルの基本 (13 の考え方) とし、買物出向比率は便宜上、町単位とする。

語群

15	1. 101	2. 115	3. 123
	4. 135	5. 146	

【第4問】（配点10点）

（解答番号は、 から  ）

次の文章は「SC開発関連法規」に関する記述である。文中の空欄にあてはまる最も適切な語句を下記の語群から選び、解答欄にその番号をマークしなさい。

大規模小売店舗立地補は大規模小売店を設置する者が、その周辺の生活環境の保持のため施設の設置や運営方法について適正な配慮がなされることを確保するよう求める手続きを定めた法律である。従って、届け出事項は店舗面積、駐車場の位置及び台数、 の位置および面積、廃棄物等の保管施設の位置及び容量、開閉店時間等である。

語群

16	1. 保育施設	2. 緑地	3. イベント施設
	4. トイレ	5. 荷さばき施設	

建築基準法では一定の要件にあてはまる建築物に耐火構造を義務付けている。耐火構造では火災時に内部の人が安全に避難することを目的に、主要構造部である柱、床、屋根、壁、階段、 等に決められた時間以上の耐火性能を持つことが要求される。

語群

17	1. 軒	2. 扉・窓	3. 防火シャッター
	4. 梁	5. 排煙ダクト	

耐火建築物や準耐火建築物では建物内で火災が発生した時に延焼や煙の拡散を防ぎ非難を助け被害の拡大を防ぐために防火区画を設ける。防火区画には面積区画、高層区画、竪穴区画、 がある。

語群

18	1. 防煙区画	2. 安全区画	3. 制限区画
	4. 不燃材区画	5. 異種用途区画	



19 2014年（平成26年）、都市再生特別措置法を一部改正し、都市全体を見渡したマスタープランとして行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため立地適正化計画制度が創設された。立地適正化計画は居住誘導区域と 19 を設定し、公共交通によりアクセスできるコンパクト+ネットワークの考えで推進する。これは市街地空洞化防止のための選択肢でもある。

語群

19	1. 都市機能誘導区域	2. 商業施設誘導区域	3. 観光誘導区域
	4. 特定用途誘導区域	5. 事業所誘導区域	

20 近年、地球温暖化防止、自然環境の維持や改善、廃棄物リサイクル等の関心が高まり、これまでの経済社会のあり方が問われるようになった。そういった中、廃棄物処理やリサイクルの優先順位をリデュース、リユース、リサイクル、サーマルリサイクル、適正処分と定めたのが 20 である。

語群

20	1. 廃棄物処理法	2. 循環型社会形成推進基本法	3. 個別リサイクル法
	4. カーボンオフセット法	5. 資源有効利用促進法	

【第5問】（配点5点）

（解答番号は、から)

次の文章は「用途地域における建築制限など」に関する記述である。正しいものには1を、誤っているものには2を、解答欄にその番号をマークしなさい。

市街化区域内における土地利用の秩序を保つため都市計画法において用途地域が定められており、住宅系、商業系、工業系など13種類に区分されている。SCは商業施設としては床面積などにより建築可能な規模が定められている。

10,000㎡を超える店舗等及びSCにテナント出店することもある劇場や映画館（客席200㎡以下を除く）などは遊戯施設としての制限があり、設置可能な用途地域は商業地域、近隣商業地域、工業地域のみである。

テナントとして車やバイクのディーラーを予定する場合、単なる展示であれば用途地域では店舗等には含まれるが、大規模小売店舗立地法の小売面積には含まれない。

但し、修理工場を併設する場合は自動車修理工場の制限があるが、10,000㎡を超える店舗等が設置可能な用途地域であれば、用途制限は生じない。

複合型開発でSCと共に住宅、事務所、ホテルが設置されることがあるが、それぞれ規模などにより用途地域の制限が生じることになる。

但し、住宅、事務所、ホテルの用途地域による制限は、工業専用地域を除き3,000㎡を超える店舗が設置可能な用途地域であれば、何れも用途制限は生じない。

24 店舗を含む大規模集客施設は用途地域とは別に制限されている。

特に地方都市では用途地域の制限よりも厳しい立地規制が課されていることがあるため注意が必要である。

大規模集客施設とは、物販、飲食、サービス店舗のほか、劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場、展示場、遊技場、場外馬券場を含む。

住宅、事務所は対象外だが、ホテルは含まれる。

25 準都市計画区域或いは非線引きの用途地域の指定がない都市計画区域においても、無秩序な開発を制限するために、特別用途地区が設けられることがある。

観光地や高速道路のインターチェンジ近くなど、都市化が進んでいる訳ではないものの人の集中や騒音など周辺への影響に配慮が必要と思われる施設が制限される。

【第6問】（配点10点）

（解答番号は、 から  ）

下記の表は「あるSC開発における事業計画の設定条件」である。この表の条件を参考に、次頁の設問に対する解答として、最も適切な語句をそれぞれの語群から選び、解答欄にその番号をマークしなさい。

設 定 条 件		備 考
土地（借地）	面積1,000坪 年額地代100百万円	敷金など考慮せず
建物	延床面積10,000坪 貸付有効率50% 建築コスト対延床単価900千円／坪	
租税公課／保険料	建築コストの0.5％／年	
減価償却費	建物＋設備 定額法 償却期間 30年	金利考慮せず 償却資産は残存簿価なし全て一体 で償却対象
運営コスト	年間100,000千円（人件費など全て含む）	
販促費	年間50,000千円	事業主負担分
年間売上想定	8,000,000千円	
賃料収入	売上の12%	
共益費（BMフィー等）は実費精算とし、上記以外の収入や支出は考慮しない		

26 年間の賃料収入を求めなさい。

語群

26	1. 800百万円	2. 860百万円	3. 960百万円
	4. 1,060百万円	5. 1,200百万円	

27 年間のNOIを求めなさい。

語群

27	1. 665百万円	2. 715百万円	3. 765百万円
	4. 815百万円	5. 865百万円	

28 年間のキャッシュフローを求めなさい。

語群

28	1. 565百万円	2. 695百万円	3. 765百万円
	4. 895百万円	5. 965百万円	

29 本事業計画の単年度投資利回りを求めなさい。

尚、減価償却費はコストに含めるものとする。

語群

29	1. 約2.6%	2. 約4.1%	3. 約5.5%
	4. 約6.3%	5. 約7.2%	

30 本事業計画の投資回収年を求めなさい。

尚、投資回収はキャッシュフローをベースとする。

語群

30	1. 約5年	2. 約9年	3. 約14年
	4. 約18年	5. 約22年	

【第7問】（配点5点）

（解答番号は、から)

次の文章は「出店契約」に関する記述である。正しいものには1を、誤っているものには2を、解答欄にその番号をマークしなさい。

借地借家法では賃料増減額請求権が認められ、約定賃料が不相当となったとき、当事者の一方的意思表示で相当額まで賃料が改訂できるが、定期借家契約ではこの賃料増減額請求権の適用を排除することができる。

敷金の返還と建物の明け渡しは同時履行の関係にあるので、賃借人は敷金の返還を受けるまで建物の明け渡しを拒否することができ、その間の占有は適法である。

S Cは多数の小売店舗を収容して客の来集を予定し、各種昇降機設備、駐車場設備や照明その他の設備を含む建物全体の管理運営を賃貸人において適切に実行することを前提として出店契約されているものなので、冷房及び昇降機の間引き運転を行い、営業時間の短縮、駐車場の優待利用の制限、夜間収納金庫の廃止等の措置を取った行為は出店契約上の債務不履行なので賃料及び共益費の減額請求、損害賠償の請求を認容した判例もある。

34 借入人の債務不履行により契約を解除した場合でも造作買取請求権は有効とされ、これを拒むことはできない。

35 契約を解除できる権利には約定解除権と法定解除権があり、解除権行使には期間を定めて履行を催告することが必要であるが特約により催告を要せず解除することもできる。催告不要の特約があれば賃料遅延を理由に直ちに契約解除ができる。

【第8問】（配点10点）

（解答番号は、 から  ）

次の文章は「SCの施設構成」に関する記述である。文中の空欄にあてはまる最も適切な語句を下記の語群から選び、解答欄にその番号をマークしなさい。

SCの数は閉鎖やリニューアル等で基準を満たさなくなったものもあり、減少傾向が見られるが、平均店舗面積は増加傾向にある。  
 その背景として近年5,000㎡未満の小規模なSCが減少する一方、50,000㎡超の大規模なSCが増加していることがあげられる。  
 ただし、平均値となる10,000～30,000㎡未満のSCの割合がやはり最も高く、約 となっている。

語群

36	1. 13%	2. 33%	3. 43%
	4. 53%	5. 63%	

2019年（令和元年）末時点で営業中のSCのテナント構成では、物販、飲食、サービスのテナント数構成比で、物販が最も多く約62.9%、次にサービスで約19.2%、飲食約18.1%となっているが、物販は逡減傾向にあり、サービスは逡増している。  
 キーテナントの構成で見ると、キーテナントなしの割合も約24.8%となり構成比は逡増しているが、キーテナント1核の割合が最も高く、約 となっている。

語群

37	1. 11%	2. 31%	3. 51%
	4. 61%	5. 81%	

都心部においては、地価高騰などもありオフィスや住宅など商業以外の用途と組み合わせる複合ビルでの開発が増えているが、異なる用途と組み合わせることにより、設備や動線が複雑になることや、修繕計画などの が異なることに注意が必要である。

語群

38	1. LTV	2. LCC	3. LLP
	4. LED	5. LRT	



39 集客力の高いキーテナントを設けることはS C開発においては必要であるが、規模の大きな特殊な区画を設ける場合、建物の避難計画などで制約が生じる場合がある。

火災時の建物の避難安全検証においては、仕様規定や告知で定められたものの他に、国土交通大臣に個別に認定を得る 39 という手法がある。

39 により、開発段階では特殊な空間を設けたり、避難階段の効率化などのメリットがあるが、用途の変更が難しくなるなど運用時の制約が生じるので注意が必要である。

語群

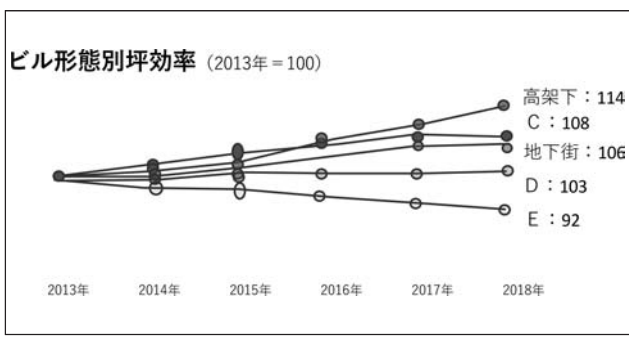
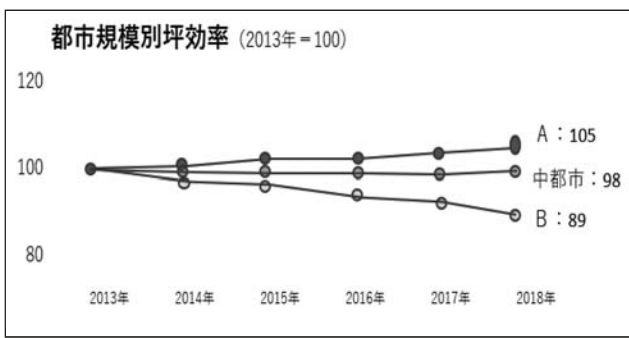
39	1. ルートA	2. ルートB	3. ルートC
	4. ルートD	5. ルートE	

40 下の表は、日本S C協会で調べた2013年（平成25年）から2018年（平成30年）の都市規模別、ビル形態別のサンプル施設数構成とそのテナント坪効率の推移である。

表中のA B C D Eの組み合わせで正しいものを答えなさい。

サンプル施設構成 (単位：施設数)

	大都市	中都市	小都市	計
商業ビル	47	84	68	199
駅ビル	31	31	3	65
高架下	14	16	3	33
地下街	20	2		22
複合ビル	25	17	5	47
その他	4	2	3	9
総計	141	152	82	375



語群

40	1. A：大都市 B：小都市 C：商業ビル D：駅ビル E：複合ビル
	2. A：大都市 B：小都市 C：複合ビル D：駅ビル E：商業ビル
	3. A：大都市 B：小都市 C：駅ビル D：複合ビル E：商業ビル
	4. A：小都市 B：大都市 C：商業ビル D：駅ビル E：複合ビル
	5. A：小都市 B：大都市 C：駅ビル D：複合ビル E：商業ビル

【第9問】（配点10点）

（解答番号は、 から  ）

下記の表は「あるSCの1フロアにおけるテナント別売上と設定条件」である。この表の条件をもとに、下記の設問に対する解答として、最も適切な語句をそれぞれの語群から選び、解答欄にその番号をマークしなさい。

テナント	面積	月売上 (千円)	最低保証売上 (月坪)	歩率	共益費 (月坪)
A	1,000	150,000	100,000	4%	0
B	200	16,000	100,000	8%	5,000
C	150	15,000	100,000	10%	5,000
D	60	12,000	120,000	10%	5,000
合 計	1,410	193,000			

現状での月額賃料収入と共益費の合計を求めなさい。

語群

41	1. 9,870千円	2. 9,980千円	3. 11,550千円
	4. 12,030千円	5. 12,350千円	

最低保証売上をベースとしたこのフロアの想定月売上に近い値を求めなさい。

語群

42	1. 135百万円	2. 141百万円	3. 142百万円
	4. 169百万円	5. 193百万円	

43 最も不動産分配率の高いテナントの負担率に近い値を求めなさい。

語群

43	1. 12.5%	2. 14.3%	3. 15.0%
	4. 16.3%	5. 17.3%	

44 現状の売上において最低保証に届かないテナントの最低保証を10%下げ、歩率を0.5%上げた時の月額賃料はどうなるか。

語群

44	1. -70千円	2. -39.6千円	3. ±0千円
	4. +60千円	5. +82.5千円	

45 リニューアルにより売上が向上させ年間賃料収入を1,000万円上げたい。核テナントAは10%売上が上がるものとし、他のテナントの平均売上増加率に近い値を求めなさい。但し、それぞれ同じ割合で売上が増加するものとし、賃貸条件に変更はないものとする。

語群

45	1. 4.1%	2. 5.3%	3. 6.5%
	4. 8.6%	5. 9.4%	

【第10問】（配点10点）

（解答番号は、 から ）

次の文章は「海外のSC開発」に関する記述である。文中の空欄にあてはまる最も適切な語句を下記の語群から選び、解答欄にその番号をマークしなさい。

2019年（令和元年）時点のアメリカのSC総数は商業用不動産情報会社大手のCostar及びI C S C（国際ショッピングセンター協会）によると115,062となり、増加数は264に留まった。SC建設投資も前年比33.9%減となり、SCへの投資抑制傾向が伺える結果となった。アメリカのSCは大型施設のイメージが強いため、規模が大きいと思われがちであるが、CVC、NSC、CSCの小商圏向けSCが95.9%を占めており、1SCの平均GLA（総賃貸面積）は m<sup>2</sup>である。

アメリカ商務省調べによる2019年の業種別売上高を見ると、小売業総売上高は前年比3.4%増となり、業種別では様々であるが総じて堅調であった。特に牽引しているのは無店舗販売（eコマース、カタログ販売）で伸長率は14.1%増となり、全体に占める構成比は となった。

ヨーロッパのSCでは、I C S C及びクッシュマン・ウエイクフィールド社の調べにより2018年のEU加盟国のトラディショナルSC（リテイルパークやアウトレットを除くSC）総数は5,740と微増であった。1SCの平均GLAは21,631m<sup>2</sup>とほぼ前年並みであり、規模別構成比ではやはり20,000m<sup>2</sup>未満の小型SCが構成比で61.6%と最も高くなっている。

Internet Retailer調べによる2017年のヨーロッパのeコマース売上高構成比を見ると、最も高いイギリスでは に達している。

SCの充足度を計る指標として人口100人当たりのGLAで比較すると、日本は42.1m<sup>2</sup>とヨーロッパでは最も高いイギリスに次ぐ大きさであるが、アメリカと比較すると 程度である。

東南アジアのSCにおいては、イオンをはじめ三井不動産など日本のディベロッパーによるSC開発も行われている。やはり今後人口の増加に伴う経済成長が見込まれる市場であり、インバウンドの取り込みだけでなく、開発による直接投資先としても注視する必要がある。但しこれら東南アジア諸国でもeコマース市場は伸長しており、台湾では2017年（平成29年）で約10.4%、ベトナムでは2018年（平成30年）で 程度であり、潜在力が感じられる。

語群

46	1. 1, 112	2. 3, 658	3. 6, 107	4. 12, 311	5. 15, 483
47	1. 3. 1%	2. 5. 6%	3. 8. 7%	4. 11. 0%	5. 17. 8%
48	1. 5. 3%	2. 8. 7%	3. 10. 3%	4. 13. 6%	5. 17. 8%
49	1. 1/2	2. 1/5	3. 1/7	4. 1/10	5. 1/20
50	1. 2. 4	2. 4. 4	3. 8. 4	4. 12. 4	5. 20. 4

【第11問】（配点10点）

（解答番号は、 から ）

次の文章は「リニューアル」に関する記述である。文中の空欄にあてはまる最も適切な語句を下記の語群から選び、解答欄にその番号をマークしなさい。

近年、人口減によるマーケットの縮小や建設費の高騰を受けてS Cの新規開発のハードルが上がっているため、経営資源をリニューアルに向け、既存S Cを活性化することが重要になった。リニューアルでは施設環境の刷新や新業態の導入、MDの見直しが主なものとなるが、この機会に最新のテクノロジーを導入することも検討に値する。

施設環境の刷新では内外装やサインの変更、駐車場の使い勝手の改善、大きな投資が可能であれば動線の見直し、昇降設備の刷新もある。

新業態の導入では最近のトレンドとして  を導入するS Cも増えているが、他にはキッズスペースとワーキングスペースの併設業態やまちの交流拠点等収益には寄与しないものの地域との関係を改善する業態もある。

MDではE Cの影響を受け業績が低迷しているファッションテナントに代わって飲食や  のテナントを導入する傾向がみられる。

最新のテクノロジーの導入では例えばクレジットカードや電子マネーに加えて  などのキャッシュレス決済や生体認証などの次世代技術、飲食店の空席や待ち時間の情報を  に表示する技術、フードコートで客席からオーダー、決済する技術等が導入されはじめ、また、省エネのためのLED化、太陽光発電の導入、契約電力を下げるための  システムなどによりテナント売上に寄与するものやディベロッパー自身の運営経費を下げるものと合わせて、持続可能な社会の実現に寄与するものなどを導入することも求められている。

語群

51	1. フードホール	2. イートイン	3. オープンキッチン
	4. フードファイター	5. フードマルシェ	
52	1. ライフスタイル	2. マテリアル	3. ファッショングッズ
	4. サービス	5. ヘルス&ビューティ	
53	1. デビットカード	2. QRコード	3. ポイントカード
	4. キャット	5. ダビンチコード	
54	1. LED端末	2. 液晶モニター	3. デジタルサイネージ
	4. 電光掲示板	5. 新聞・雑誌	
55	1. 熱交換	2. 電子制御	3. 夜間蓄熱
	4. 水力発電	5. デマンド監視	

