

社団法人 日本ショッピングセンター協会認定

SC経営士試験・一次試験(筆記試験)問題集

[平成 18 年度(第 15 期)]

社団法人 日本ショッピングセンター協会

〒104-0054 東京都中央区勝どき 3-12-1 フォアフロントタワー13階
TEL (03) 3536-8121 FAX (03) 3536-8120

【第1問】SC の地域社会に対する貢献について、その必要性や貢献の義務について、200 字以内で簡潔に述べなさい。(25点)

SC は、地域の企業市民として、豊かで快適な地域生活実現のためのインフラストラクチャーとして大きな役割と責任を担っている。一方 SC は地域社会・地域生活者に対して地域環境等を含め様々な影響を与える存在であり、また地域生活者の支持なくしては成立し得ない存在である。したがって、SC 事業にかかわる企業は、社会的責任(CSR)を自覚し、地域の発展やよりよい「まちづくり」への寄与・貢献が望まれる。

【第2問】SC の地域社会貢献の具体的事例あるいは可能と思われる貢献策を、下記に5点整理して述べなさい。(20点)

1. 商品やサービスの提供を通じた、地域生活者の暮らしの総合的サポート
 - ・乳幼児から、若者、主婦、熟年、高齢者にいたる様々な生活者ニーズに対応した商品サービスを通して利便性を提供し、豊かな暮らし実現を総合的にサポートする。
2. さまざまな人々が「集う」「交わる」「活動する」場の提供
 - ・地域のさまざまな生活者が、気軽に立ち寄り、憩い、買物や飲食を楽しめる空間として、地域の種々の活動の場を提供する「地域のプラットフォーム」としての役割を發揮する。
3. 地域環境との共生、安全性・快適性の維持管理
 - ・地域の環境保全と向上に努め、地域生活者の安全性と快適性に配慮した取り組みを行う。
4. 地域経済及び地域商業の健全な発展への寄与
 - ・地域住民に働く場を提供することにより地域雇用の創出を図るとともに、地域経済の健全な発展をサポート
5. 地域の「まちづくり」への協力と貢献
 - ・SC は複合商業施設として、地域及びまちの顔として、「まちづくり」に大きな影響を及ぼす存在である。また、企業市民として地域住民、地域事業者、地域行政との関係を強化し、地域の発展と成長に積極的にかかわる

【第3問】新会社法に関する次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で記入しなさい

(10点)

新会社法制定の目的は、経済の活性化にあり、新会社法によって、創業や企業再編のための規制緩和を進め、企業活動を活発化させることを主眼とする。以下の5つの点が重要である。

- (1)〔 1 〕を撤廃し、1円から株式会社を設立でき、会社を起しやすくする
- (2)〔 2 〕を不要とする組織再編等を拡張し、会社の再編を容易にする
- (3)新株予約権など〔 3 〕としても利用可能な方策の選択肢が拡大する。
- (4)取締役は1人から可能、役員の任期は10年延長可能、さらに、公認会計士または税理士が、取締役等と共同して計算書類の作成等の業務を担う〔 4 〕の創設など、中小企業が使いやすい株式会社制度を設ける
- (5)新しい会社類型である、〔 5 〕を設ける。大きな特徴として、関係者の間でどのような権利義務関係をつくるか、どのような会社機関を設けるかを、定款で自由に定めることができる。

このように、新会社法は、選択の幅を広げ、事前の規制から自己責任・事後チェック型に移行し、株式・監査役の役割・株主総会の規定等大きく変化している。

〔語 群〕

- ア. 合資会社 イ. 合同会社 ウ. 合名会社 エ. 最低資本金制 オ. 買収防衛策
- カ. 会計監査 キ. 株主総会の承認決議 ク. 取締役会の承認決議 ケ. ベンチャー
- コ. 監査役の承認不要 サ. 会計参与制度

〔解 答〕

1	2	3	4	5
エ	キ	オ	サ	イ

【第4問】「改正まちづくり三法」における行政の目指す「まちづくりの方向」について「少子高齢化・人口減少社会」、「中心市街地活性化」、「コンパクトシティ」の3つのキーワードを入れて 300 字以内で簡潔に述べなさい。(25点)

少子高齢化・人口減少社会の到来は二つの大きな課題を提示している。ひとつは車社会に対応できない高齢者の快適で豊かな生活を実現する場の再構築であり、人口減少による税収減から来る地方自治体の財政圧迫の問題である。その解決のため既に多くの社会資本が投下されている中心市街地を活性化させることにより、郊外中心の生活拠点から車に依存しない快適な暮らしの場の提供を図ることとした。そのため、郊外に拡散した公共機能・商業機能等を市街地に再整備・再集積したコンパクトシティ実現を目指す方向にある。そのことは逼迫する地方財政のサービスコストの効率化にもつながる。

【第5問】英国の中心市街地活性化とまちなか SC の関係に係わる次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で記入しなさい。(10点)

イギリスにおける中心市街地活性化の有力な手法となっているのは、〔 1 〕である。これは、郊外のSCが成功した要因を中心市街地に取り入れようとする試みである。SCにはSC全体を管理するマネジメント組織があるように、中心市街地にも中心市街地全体を管理するマネジメント組織が必要だという発想から組織された。中心市街地は、SCよりも商業施設だけを見ても、はるかに規模が大きく、各種公共・公益施設、芸術文化施設、住宅、オフィスがある。これらを適切に管理し、統一的に運営できれば、SCよりもはるかに魅力的になるはずだというのが、その発想の原点である。

イギリスの中心市街地は、30万人以上の都市で、1km四方、100ha程度であり、周辺は環状道路が整備されている。いわゆる〔 2 〕が採用され、内部は歩行者専用区域、あるいは〔 3 〕になっていて、自家用車の流入が抑制されている。環状道路沿いに駐車場を整備し、中心市街地内の移動は、〔 4 〕のトラムやバスによる公共交通、徒歩が基本となる。成功した都市の一つであるノッティンガム中心市街地には、2つのRSCが南北に配置され、路面電車をPFIによって導入にした。我が国のまち再生に必要なのは、公共交通機関の活用、農地転用規制、〔 5 〕を含んだ総合的なアプローチであるが、商業機能振興におけるSCの果たす役割は極めて大きい。

〔語 群〕

- ア. ゾーンシステム イ. ライド・アンド・ライド ウ. コミュニティ道路 エ. トランジットモール
 オ. メインストリートプログラム カ. タウンセンターマネジメント キ. パーク・アンド・ライド
 ク. 商業用地規制 ケ. 工業用地転用規制 コ. ロードプライシング サ. ノーカーデー

〔解 答〕

1	2	3	4	5
カ	ウ	エ	キ	ク

【第6問】SCと情報化社会に関する次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で記入しなさい。また、□内には適切な語句を記入しなさい。(10点)

情報化社会の進展は、わたしたちの暮らしに何をもちたらすのか。携帯電話やインターネットによる、バス、電車の料金支払い、新幹線・航空機・劇場の予約、さらには夕食の献立も、モバイルやネットに表示される。SCも、こうしたネットワークインフラが日常的に活用される□1への対応が不可欠である。駐車場の入庫ゲートでの車番の〔 2 〕による読み込み、再利用可能な駐車ICカード、購買額に応じた駐車料金の自動精算、□3からの詳細な商品情報の顧客への発信、モバイルによる買い物の代金決済など、さまざま対応が現実化しつつある。また、インターネットホームページのアクセス数等の〔 4 〕により、SCのマーケティングが可能になり、エリア情報を満載した〔 5 〕の運営によって、チラシに変わる継続的なメディアとして可能性も広がる。こうしたネットワークインフラの積極的活用は、情報化社会におけるSCの「快適性」「利便性」「安全性」を追求する上で重要な取組みである。

〔語 群〕

- ア. 地域ポータルサイト イ. 磁気カード ウ. ログデータ解析 エ. 市場シェア
 オ. OCR カ. IT社会 キ. 環境共生社会 ク. NCR ケ. POS
 コ. ソシャルネットワークサービス サ. 多変量解析

〔解 答〕

1	2	3	4	5
ユビキタス社会	オ	ICタグ	ウ	ア

【第7問】個人情報保護法に関する次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を記入しなさい。(20点)

顧客の個人情報を取得するときは、〔 1 〕を明確に通知又は公表して、顧客の〔 2 〕をもらったうえで取得する必要がある。また、利用目的は、できる限り〔 3 〕しなければならない。例えば、「マーケティング活動に用いるため」のような分かりにくい利用目的ではなく、「商品のご案内並びにアフターサービスのため」といったように具体性が必要になる。また、個人情報は、〔 4 〕を超えて利用できないし、利用目的を変更する場合は、顧客の同意が必要になる。本人の知らないところ、例えば家族や子供などから情報を得るようなことは、避けるべき。不正な取得にならないように、例えば申込書やアンケート用紙などに個人情報の利用目的を具体的に通知し、本人の同意を得たうえで取得するようする。

個人情報のデータ入力、編集、出力などの業務を外部に委託し、個人情報の漏洩があっても、「委託先がしたこと」では済まされない。委託先を〔 5 〕する義務がある

〔解答〕

1	2	3	4	5
利用目的	同意	特定	目的の範囲	監督

【第8問】環境問題に関する次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で記入しなさい。また、□内には適切な語句を記入しなさい。(10点)

SCのような大規模な商業施設は、地域社会に対する環境負荷も大きく、その対策を講じることが要求される。さらには単なる対策を越えて、SCの経営戦略の中に、環境との共生を位置づける必要がある。

企業が環境関連活動費として計上した会計情報を環境コストとして定量的に把握し、広く一般に公表していく活動を□1 という。これは、防止、抑制、回避、被害の回復等のために使った〔 2 〕(貨幣単位)、それによって発生した効果である〔 3 〕(物量単位)、および環境保全を進めた結果、企業等の利益に貢献する、〔 4 〕(貨幣単位)を構成要素とする。

最近では、企業の決算の発表の後に□1の発表も行うようになってきており、消費者や投資家は企業の発表する□1について大きな関心を寄せている。企業の評価は、収益性や安全性の観点からだけでなく、環境保全への取組みをも考慮に入れる投資家が増えてきた。このような投資家は□5と呼ばれる。

〔語群〕

- ア. 管理会計 イ. グリーン・コンシューマー ウ. 環境保全コスト
 エ. 環境基金 オ. 修繕費 カ. イメージ効果 キ. 環境保全対策に伴う経済効果
 ク. 環境保全効果 ケ. 財務会計 コ. 環境負荷 サ. ベンチャーキャピタル

〔解答〕

1	2	3	4	5
環境会計	ウ	ク	キ	グリーンインベスター

【第9問】顧客満足に関する次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で記入しなさい。(10点)

顧客満足は、苦情やトラブルへの対応や解決、あるいは、店頭における接客だけの問題ではない。顧客満足とは、顧客と接するその場その場での受身の対応ではなく、戦略を持って能動的に組織・確立された〔 1 〕のことである。顧客満足は、顧客が求める質の高い商品とサービス提供をするための〔 2 〕と、その仕組みの全般を指す。大きくは〔 3 〕から、顧客や市場変化に対応した〔 4 〕、マネジメント戦略、事業活動までが含まれる。

したがって、顧客満足の取り組みは、推進室や相談室を設けることだけではなく、経営全般の取り組みであり、SCにおいては、〔 5 〕からテナント店長、販売の最先端で顧客と出会うスタッフまで一丸となって取り組むことが求められる。そして、インターネットやダイレクトメール、アンケート調査などのかたちで、顧客と能動的に接触し、顧客の潜在ニーズや動向を取り込み、先んじて的確に対応してゆくことが重要である。

〔語群〕

- ア. テナント本部 イ. 使命や理念 ウ. マーケティング戦略 エ. サービスシステム
 オ. 経営戦略 カ. 費用効率 キ. 専任組織 ク. 評価・分析の活動 ケ. デベロッパー
 コ. 組織全体 サ. 恒常的な活動 シ. 特化した活動

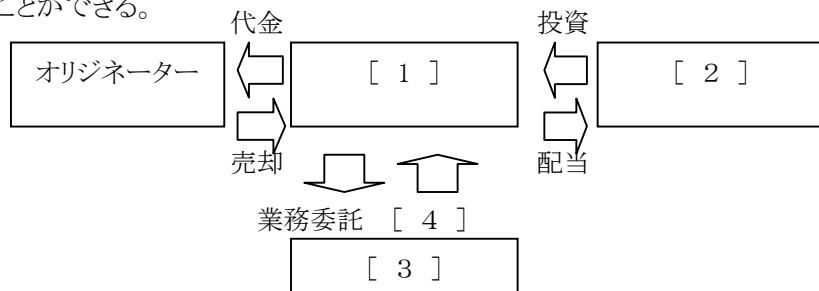
〔解答〕

1	2	3	4	5
エ	サ	オ	ウ	ケ

【第10問】不動産証券化による資金調達の手法に関する次の文章と図のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で記入しなさい。(10点)

〔 1 〕は、不動産証券化のための特別組織である。不動産の元々の所有者(オリジネーター)が不動産を証券化するにあたって、まずその不動産を〔 1 〕に譲渡し、〔 1 〕が証券を発行することで、〔 2 〕から資金を調達し、これを売買代金としてオリジネーターに戻すという手順で証券化が行われる。そして、〔 1 〕は証券化された不動産の管理を〔 3 〕に委託して、賃料収入などの〔 4 〕から〔 2 〕に配当することになる。

〔 1 〕は、オリジネーターからは不動産の受け皿会社であり、〔 2 〕からは証券発行者・投資先である。オリジネーターと〔 2 〕を証券によって結びつける役割を果たす。オリジネーターは、これによって金融機関からの間接調達ではない、〔 5 〕から資金の直接調達を実現することができる。



〔語群〕

- ア. 運用益 イ. PFI ウ. 株主 エ. 資産 オ. SPC(特定目的会社) カ. 市場
 キ. 管理運営会社 ク. 投資家 ケ. キャッシュフロー コ. J-REIT サ. 不動産証券化
 シ. 売却益

〔解答〕

1	2	3	4	5
オ	ク	キ	ア	カ

【第11問】下記の決算財務諸表に基づいて、企業の短期の負債に対する返済能力や財務の健全性を見る指標である当座比率を求めよ。解答欄にその計算式と答えを記入しなさい。〔条件〕さい。(25点)

貸借対照表(要旨)

単位:万円

現金および預金	70	支払手形及び買掛金	120
受取手形及び売掛金	140	未払金	10
売買目的有価証券	80	短期借入金	70
棚卸資産	30	社債	130
建物	90	長期借入金	50
機械装置	40	退職給付引当金	20
土地	150	資本金	100
建設仮勘定	10	法定準備金	60
投資有価証券	190	剰余金	240
	800		800

〔解答〕

項目	計算式	答え(単位)
当座資産	現金及び預金 70 + 受取手形及び売掛金 140 + 売買目的有価証券 80	290 万円
流動負債	支払手形及び買掛金 120 + 未払金 10 + 短期借入金 70	200 万円
当座比率	当座資産 290 / 流動負債 200 × 100	145%

【第12問】不動産投資の利回りについて、以下の条件から計算し、解答欄に記入しなさい。(25点)

下記に、不動産投資の利回り算出の条件の費目と数値を示してある。それに基づいて、ネットの営業利益、表面利回り、実質利回りを求めよ。解答欄にその計算式と答えを記入しなさい。

〔条件〕

費目	実績(単位百万円)
投資額	4,000
借入金	2,500
賃料収入	800
地代	150
負担管理運営費	100
支払い金利 2%	50

〔解答〕

項目	計算式	答え(単位)
ネットの営業利益	800 - 150 - 100 - 50	500 百万
表面利回り	800 ÷ 4000	20%
実質利回り	500 ÷ 4000	12.5%

【第1問】都市計画法の改正に関する次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に適切な語句を記入しなさい。(10点)

都市計画法が、本年5月改正され、2007年に施行される予定である。改正の主なポイントは、都市計画法上のゾーニング規制が強化されることである。特に、床面積1万㎡を越える大規模集客施設の立地できるゾーンが狭められ、また、病院、学校などの公共公益施設も都市機能の中心市街地への再集積の視点から、規制される。

大規模集客施設の立地可能な用途地域は、〔 1 〕、〔 2 〕、〔 3 〕の3用途地域となった。これにより、郊外の工場跡地や農地への大型店出店は規制を受ける。また、市街地調整区域も原則不可となり、〔 4 〕、準都市計画区域内の〔 5 〕においては、用途地域の指定及び地区計画が必要で、そうでなければ大規模集客施設の立地は不可となる。これまで郊外の農地への大型店出店は規制外であったが、準都市計画区域を拡大し、農業振興地域への出店は規制の対象とされる。

〔解答〕

1	2	3	4	5
商業地域	近隣商業地域	準工業地域	非線引き都市 計画区域	白地地域

【第2問】「まちづくり三法」改正のポイントである、10,000㎡以上の大規模商業施設(SC)の立地規制がSC業界に与える影響について、300字程度で述べなさい(10点)

2007年11月に施行される「改正まちづくり三法」の一つの柱である改正都市計画法では、10,000㎡以上の大規模商業施設(SC)の開発可能区域は、商業・近隣商業・準工業の3用途地区に限定される。従来の車社会に対応した大規模な駐車場を配備した都市郊外の大型SCの開発にブレーキが掛かることになり、従来以上に市街地の「まちづくり」とより連動したSC開発が求められることになる。また今後中心市街地での開発にシフトする傾向になると思われ、市街地再開発の核となるSCのフォーマット開発が課題となってくる。さらに、住宅等の商業機能以外の機能との相乗効果を発揮する大型空き店舗のコンバージョン手法との連携が求められることになる。

【第3問】SC開発の手順について、「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」の3段階に分けて、その取り組むべき内容を箇条書きで、記入しなさい。(15点)

1. 第1段階 「基本構想」

・マーケットポテンシャルの把握:

商圏分析・立地特性・消費者特性・競合分析・売上予測

・ハード与件の整理と把握:

開発法規のチェック・不動産条件・開発物件の検証(面積、敷地形状、高低差、道路付等)

・大枠の事業採算性の把握:

事業計画(フィジビリティスタディ)・開発資金計画

・開発コンセプトの構築

核、準核テナントの想定

2. 第2段階 「基本計画」

・精緻な事業計画、資金計画の立案

・SCコンセプトの構築

・テナントミックス計画の立案(核、準核テナント、その他テナントの構想)

・フィジカルプランの構築(SC規模、駐車台数、ゾーン構成等、施設デザイン)

3. 第3段階 「実施計画」

・建物、設備計画の立案

・運営管理計画の立案

・テナント配置計画(ゾーン構想)

・核、準核テナントへの具体的アプローチ

・テナント募集企画の構築

・オープニングキャンペーン計画の立案

【第4問】都市計画に関する次の文章のなかで、正しいものに○、あやまっているものには×を解答欄に記入しなさい。(5点)

1. 都市計画区域は、県が関係市町村や県の都市計画審議会の意見を聞き、国土交通大臣の同意を得た上で、その指定を行う。
2. 都市計画区域のうち、区域区分が適用されていない区域を「白地地域」と呼ぶ。
3. 区域区分(線引き)を行うか否かについては、県が作成する「都市計画区域マスタープラン」の中でその方針を明確にした後に、県の都市計画審議会に附議し、県が都市計画決定を行う。
4. 都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地など 15 種類に区分し、これを「用途地域」として定めている。
5. 準都市計画区域は、都市として積極的な整備を進める都市計画区域とは異なるが、道路、公園等の都市施設や市街地開発事業に関する都市計画を決定することはできる。

〔解答〕

1	2	3	4	5
○	×	○	×	×

【第5問】賃料設定について述べた下記の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に、最も適切な語句を記入しなさい。(10点)

土地の値上がりを期待したストック経営が終焉し、現在ではSCオペレーションで収益をあげることが、SC管理運営の基本となっている。不動産投資コストに対して、利益を見込みたいという、投資勘定で賃料収入を設定する不動産型の発想では、〔 1 〕が見えてこない。現在および将来得られると期待されるSC管理運営による収益性が、SCの評価の機軸となっている。こうした経営発想の転換により、賃料設定の考え方も変化してきた。

従来までの賃料設定は、〔 2 〕と呼ばれ、SC建設に関わる土地代、金利等のコスト、建設費そして、SCの〔 3 〕等のコストを積み上げ、それに目標利益を確保した。

一方、商業床を使って商売をして、いくら収益が上がるかを勘案しながら行う賃料設定は、〔 4 〕と呼ばれる。これは、実勢価格を反映している賃料となっている。

また、〔 5 〕法は、近隣または同一需給圏内の類似地域における賃貸事例の実質賃料を補修正して、対象施設の試算賃料を求める手法である。

〔解答〕

1	2	3	4	5
キャッシュフロー	積算法	管理運営	収益還元法	比準法

【第6問】保証金に関する次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を記入しなさい。
(10点)

我が国においては、従来、小売業者がテナントとしてSCに出店するにあたって、SCを運営するデベロッパーと、本来の賃貸借契約とは別に、多額の保証金を差し入れる商慣行が一般的であった。

保証金は、一般に賃貸借契約の一部とはみなされず、建設協力金としての〔 1 〕を目的とするものと解される。従って、返還時期は賃貸借契約の終了時期とは必ずしも連動しない。

これまでは、SCの経営破綻がないことを前提に、デベロッパーとテナントとの間に契約が締結されてきたが、景気低迷時にはスーパー等のデベロッパーの破綻も見られ、保証金制度との関連で、テナント側の資金繰りが悪化する事例も多く見られた。

デベロッパーが倒産した場合でも、〔 2 〕が設定されるより先に登記等が行われ、対抗要件を具備していれば、債権は保全可能である。また、〔 3 〕にも承継される。一方、敷金は、賃料や損害金等の担保を目的とするもので、〔 4 〕の内容の一部をなすものであり、通常、その終了とともに返還される。

保証金、建設協力金等及び敷金は、SCの破綻時には、〔 5 〕扱いをされるのが通例である。

〔解答〕

1	2	3	4	5
金銭消費貸借	抵当権	競売先	賃貸借契約	一般債権

【第7問】定期借家制度に関する次の文章のなかで、正しいものに○、あやまっているものには×を解答欄に記入しなさい。(5点)

1. 定期借家制度では、借り主は契約に定めた期間が満了すれば、正当な事由がなくとも、無条件に退店しなければならない。
2. 期間内解約の特約を契約に盛り込んでおけば、定期借家契約でも中途解約が可能である。
3. 期間を半年にするなど、1年未満の定期借家で契約が出来るが、契約年数の上限は20年。
4. 居住用の建物に限らず、営業用の建物なども定期借家契約の対象になる。
5. 2000年3月1日以後に新しく借家契約を締結する場合、「普通借家契約」ではなく、すべて「定期借家契約」になる。

〔解答〕

1	2	3	4	5
○	○	×	○	×

【第8問】時代変化と競合激化の商環境の中で、SC のリニューアルの必要性は高まっており、またリニューアルのサイクルは短くなっている。SC のリニューアルの目的と取り組み方について、そのポイントを整理して箇条書きで記述しなさい。(15点)

■SC のリニューアルは、①SC の資産価値の見直しと向上と②SC の時代変化及び対地域生活者のニーズとウオンツへの対応を目的とする。

1. マーケットの変化への対応と市場戦略の再構築:

SC が機能的に地域社会における役割を十分に発揮できなくなり、マーケットに対応できなくなったSC の再編と再構築はかることがひとつの重要な目的。

2. ハード面の老朽化への対応:

SC のハードは開設した時点から老朽化・陳腐化が始まる。日常維持活動では対応できない大規模な設備・躯体の更新し資産価値を維持することが目的。

3. 社会環境変化への対応:

たとえば高齢化社会の到来は、SC のハード自体が社会的弱者に優しい施設に転換することを求められている。また地球環境問題に対応したCO₂・廃棄物(ゴミ)等の削減が可能な施設への対応をはからねばならない。

4. 地域環境変化への対応:

当該SC の影響エリア内への競合SC の出現、新規公共集客施設の開設等に的確に対応しなければならない。

5. 収益構造改善のための効率的な管理運営体制の見直し:

リニューアルの効果を確かなものにするためには、現状の管理運営体制をリニューアルを機に見直し、SC の収益構造の改善に努めることが重要である。

【第9問】マーチャндаイジングについて文中の空欄〔 〕に、最も適切な語句を記入しなさい。(10点)

マーチャндаイジングは、SCを取り巻く社会トレンド、地域社会、マーケット構造の分析をもとに、地域生活者の購買モチベーションとニーズへの対応、時代変化や社会トレンドへの対応、競合店とのポジショニングとMDの差別化の視点から計画される。

マーチャндаイジングは、SC全体のMDとテナントのMDとに区分される。SC全体のMDの中で、〔 1 〕は、百貨店・GMS等の核テナント、吸引力のあるテナント、一般テナント、地域サービス提供等のテナントを組み合わせること。〔 2 〕は、衣料品、食品等の業種の組み合わせること。テナントミックスは、最適で具体的なテナントを組み合わせることである。

SCの同質化は、核テナントや〔 3 〕の同質化に現れる。同じようなGMSが核テナントになり、同じような都心型の有名専門店が吸引テナントとして誘致されることが多い。むしろ無名であっても、これから可能性のある個性的なテナントを、デベロッパーが目利きしながら、誘致し育てることが大切である。

一方、テナントのMD領域は、デベロッパーが基本方針を立てながら、各テナントにもMD計画を提出してもらい、合意に基づいて調整・指導し、あくまで〔 4 〕でおこなわれねばならない。また、テナント間のMDの調整は、〔 5 〕を踏まえながら、ある程度の競争原理を加えながら調整する方がSC全体としても活性化するケースが多い。

【解答】

1	2	3	4	5
業態ミックス	業種ミックス	マグネットテナント	マーケット主導	異質性

【第10問】地球環境保全とSCについて述べた文中の空欄〔 〕に、最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で記入しなさい。(10点)

(10点)

地域社会の一員として、地域の環境保全に努めることは、SCの責務である。それに対応し、環境保全の関連法規が制定されている。2001年施行された、食品廃棄物の発生抑制と減量化、および再生利用を促進する〔 1 〕は、SCの飲食店テナントに、対応を義務づける一方、デベロッパーも生ゴミの再生利用や減量に係わる施設の導入等の協力が求められる。

また、不要となる容器、包装の分別収集および再商品化を促進する〔 2 〕は、2000年に施行され、容器の製造業者他、容器や包装紙を利用して中身を販売する業者にも、リサイクルの義務が発生する。デベロッパーは、原則、対象外となるが、SC内テナントへの啓蒙・啓発はデベロッパーの道義的責任となる。また、SC内で直営店舗を営んでいる場合は、対象となる。

メーカーや小売業者が協力してリサイクルに取り組むことを促進する〔 3 〕は、メーカーにはリサイクル義務が、小売業者には、引き取った廃家電をメーカーに引き渡す義務が生じる。

SCのような大型の商業施設は、既に挙げた食品廃棄物、容器・包装、廃棄家電の対応以外にも、物流車両のCO₂、施設のエネルギー消費等、地域社会に対する環境負荷も大きく、これらの関連法規のみの対応だけでなく、地域環境重視の視点に立った積極的な対策を講じることが要求される。また、法律以外に、環境負荷を与える商品に税を付す〔 4 〕の導入も検討されている。環境省は2005年10月の発表で、〔 5 〕の排出1トンにつき2400円の課税を、2007年導入を提案している。

【語群】

- ア. 環境税 イ. 容器包装リサイクル法 ウ. 炭素 エ. 窒素 オ. 京都議定書
 カ. 業種ミックス キ. 食品リサイクル法 ク. 地球温暖化防止 ケ. ゼロエミッション
 コ. エコスタ サ. 省エネルギー シ. 家電リサイクル法

【解答】

1	2	3	4	5
キ	イ	シ	ア	ウ

〔第1問〕 SC は、地域社会と地域生活者に対して利便性と快適な暮らしを提供する責務を負っていますが、そのために、デベロッパーとテナントはそれぞれどのような役割と責務を負っているのか。デベロッパーおよびテナントの役割について、それぞれ 150 字以内で簡潔に述べなさい。(10点)

デベロッパーの役割

SCには多岐にわたる複数の資本・人的資源・ノウハウが投入された複合商業施設である。DVIはその複合体を明確な戦略と計画性を持って運営および経営をする。その役割と責務は以下のように要約できる。

- ①SCの戦略目標を明確にし、SCを構成するあらゆるスタッフに対しその「理念・目標」を共有するよう強力なリーダーシップを発揮する。
- ②SCに投下された多資源を最適なバランスでコントロールしデベロッパー、個々のテナントそれぞれの繁栄を促す。
- ③SCの総合力発揮のための最適なテナントを編集し、その相乗効果を最大限に発揮できるようなオペレーションに努める

2. テナントの役割

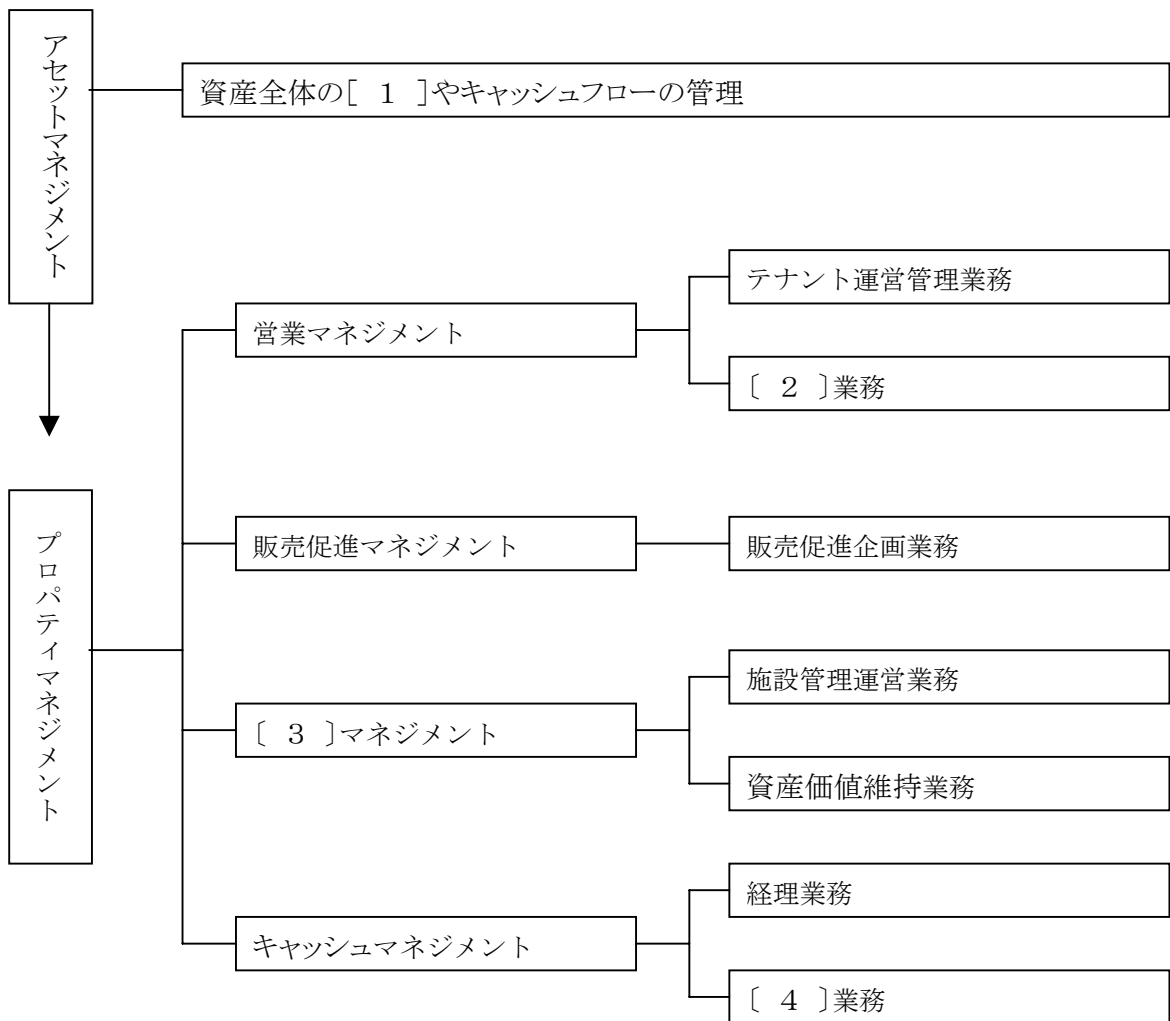
SCにおける最も重要な構成要素であり、デベロッパーの共同事業パートナーであるテナントの役割は以下のように要約できる。

- ①デベロッパーの理念・戦略目標を十分に理解し、他のテナントと協調しSC全体の繁栄を実現するように努める。
- ②販売のプロとして地域生活者のフロントラインに立ち自店の誇りとするMD・サービスを生活者に提供する。

〔第2問〕プロパティマネジメントの業務内容に関する次の文章と表のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を記入しなさい(10点)

アセットマネジメントは、複数の不動産や金融資産等保有する資産全体の〔 1 〕やキャッシュフローを管理するのに対して、プロパティマネジメントは、商業施設やビル等の不動産を1つの財産として捉え、価値を高めて投資効率を上げる業務である。テナント運営管理や〔 2 〕業務を担う営業マネジメントにはじまって、施設利用者を増やしたり施設イメージの向上を図る販売促進マネジメント、さらに収益性を高めるための施設運営管理やリニューアル等の資産価値維持業務を担う〔 3 〕、そして施設運営のキャッシュフローを重視した経理業務と、投資家に対して〔 4 〕業務を行う、キャッシュマネジメントの4つの業務から構成される。

このように、単なる不動産賃貸管理業務を越えて、キャッシュフロー重視で〔 5 〕を向上させる役割を担うのがプロパティマネジメントである。



〔解答〕

1	2	3	4	5
ポートフォリオ	リーシング・賃貸	ファシリティ	レポーティング (報告)	投資利回り

〔第3問〕プロパティマネジメント誕生の背景について述べた、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を記入しなさい。(10点)

従来の不動産業では、投資家が不動産のオーナーになり、自ら運営・管理を行った。しかし、現在では「投資」を目的として不動産を購入している投資家は、実際の不動産経営をプロにアウトソーシングしている。その結果、不動産の〔 1 〕の分離が進み、実際に不動産経営を代行する存在が不可欠となってきた。

欧米においては既に〔 1 〕の分離が定着しており、プロパティマネジメントは独立した不動産コンサルティングビジネスとして普及している。そして今、日本においても不動産投資市場の成立に伴い、このプロパティマネジメントビジネスが時代の要請によって誕生した。

プロパティマネジメントは、アメリカで確立された専門分野で、不動産を有効活用することで、委託者にとって最大の収益(キャッシュフロー)を確保し、同時に〔 2 〕を図る業務である。

オーナーや投資家等に代わり、専門家として、個別の収益用不動産の運営・管理に必要な業務を総合的に行う。例えば、建物や設備のメンテナンス業務を指示するだけでなく、テナント管理やコスト管理、収益性を維持・拡大するための〔 3 〕のコンサルティングなどを合わせて行う。

アメリカでは、分業がはっきりしていて、仲介は〔 4 〕、運用管理はマネジメント、開発はディベロップメントと明確に区別され、それぞれ別業種として確立されている。日本のようにひとくくりに呼ばれる「不動産業」は存在しない。

アメリカでは、こうしたプロパティマネジメントは、〔 5 〕(公認不動産管理士)という資格者(現在約1万人)が高い地位を得て活躍している。

PMによって運用益、収益が大きく変わるので、アメリカ人に言わせれば「不動産を買うことはプロパティ・マネジメントを買うことだ」というぐらい評価されている。

〔解答〕

1	2	3	4	5
所有と経営	不動産価値の 最大化	リニューアル	ブローカー	CPM

〔第4問〕 退店テナントがあった場合、SCのテナントミックスの戦略的な視点から、デベロッパーの積極的な対応の手順を記しなさい(10点)

1. テナント退店理由の分析:なぜ退店に至ったのかの要因を鮮明にする。SCのゾーニング、テナントミックスの問題か、あるいは業種業態自体が時代に即しておらずマーケットとのミスマッチがおきている等を分析し要因を十分に把握する。
2. ゾーニング・テナントミックス計画の見直し:当該SCのゾーニング及びテナントミックス計画を見直し、地域生活者が望んでいる最適業種テナントを想定する。同時に当該区画の増床、経済条件の検証を行う。
3. 新規テナント候補のリストアップ:上記の検証をもとに最適なテナント候補を複数リストアップする。
4. テナントリーシング活動:DV 自身及び社外リーシングエージェントのネットワークを駆使しリーシング活動を迅速にスタートさせる。
5. 契約と開業準備:新規テナント導入はSCにとって地域生活者に対する最大の魅了向上アップルのチャンスである。この機会を最大限活用したSCとしての販売促進企画を構築する。

〔第5問〕 中心市街地活性化が問題となっているが、まちなかSCは、中心市街地活性化にどのように寄与すべきか、また寄与できるか。地域コミュニティ形成への寄与等、具体的な活動内容にふれながら、以下に整理しなさい。(10点)

1. 地域コミュニティのプラットフォームとしての役割を果たし、中心市街地活性化に積極的に寄与する。(ex. 地域コミュニティが集う・交わる場の提供等)
2. 中心市街地のコア施設としての自覚を持ちリーダーシップを発揮する。
(ex. 環境問題対応を率先、地域の景観に配慮した活動等)
3. 中心市街地商店街との連携を密にし、その相乗効果発揮により地域に寄与。
(ex. 商店街共同イベントへの参画等)
4. 中心市街地活性化の「まちづくり」構想への積極的参加
5. 中心市街地活性化に役立つ情報の積極的提供

〔第6問〕コンパクトシティ実現の役割を担う、商店街活性化の手法であるCRM(Centralized retail management)について述べた文章の中で、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を記入しなさい。(10点)

CRMは、中心商業地域のマネジメントを〔 1 〕に行っていこうとするもので、1985年にアメリカ連邦政府のモデル事業として開発された。

これは、中心市街地を一つの〔 2 〕と見なして、そのマネジメント手法を活用しようというものである。具体的には、不動産オーナー、商店主、地方政府などから成る、〔 3 〕と言われる組織が、その活動を担う。これは、日本でいう、TMO にあたる。〔 3 〕は、特定地区内の事業者や地権者等をメンバーとした、州法に基づいて設立される準政府組織であり、地域住民や事業者の合意の上で、地域から集めた資金を活用しての次のような活動を行う。

その活動は、(1)中心市街地の〔 4 〕の維持と向上、(2)歩道、道路など〔 5 〕の改善・維持(3)中心市街地の商業活動のマーケティング活動、(4)商業施設の誘致と最適なテナント構成の追及、(5)共同販促活動など多岐にわたる。

〔解答〕

1	2	3	4	5
集中的、統一的	ショッピングセンター	BIDもしくはDID	安全性	公共施設

〔第7問〕SCの管理運営において、地域環境の保全のために取り組むべき次の文章の中で、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で記入しなさい。(10点)

1997年12月地球温暖化防止京都会議、いわゆる〔 1 〕で、地球温暖化の原因となる、二酸化炭素、メタン、亜酸化窒素等について、先進国における削減率を〔 2 〕基準として各国別に定め、共同で約束期間内に目標を達成することが決められた。こうした背景もあり、多くの廃棄物を排出する商業施設も、環境との共生を図る、さまざまな取り組みを行っている。環境対策の取り組みは、大きくは、〔 3 〕減量、Reuse 再使用、Recycle 再生利用の3つのRからなる。

具体的には、食品売場から出される発泡スチロールを減容し、再生利用してプラスチックハンガーに、また割り箸がコート紙になり、雑紙(ミックスペーパー)がトイレトペーパーとなるなど廃棄物が再生製品として生まれ変わり、循環の輪が形成されている。また食料品店からの生ゴミを商業施設の館内で〔 4 〕(有機肥料化)して農協へ無料提供し、収穫された野菜を、野菜売場で販売するシステムづくりなど、〔 5 〕の構築もすでに行われている。

環境負荷低減に向けては、施設のフロアの床材を従来の塩ビタイルをやめて、廃CDを素材とした床材に張り替えることによって、環境負荷の低減とコスト削減も実現している。廃CDを素材のタイルは光沢があり、傷が付きにくいことからワックスがけが不要となるからである。こうした一つ一つの取り組みは、企業の社会的役割が問われる現代にあって、地域の一員としての商業施設にとっては不可欠な活動となっている。

〔語群〕

- ア. エコストア イ. Reduce ウ. Resize エ. リサイクル オ. サステナビリティ
 カ. 循環型廃棄物処理 キ. 1990年 ク. 1995年 ケ. 環境負荷低減 コ. 食品循環資源
 サ. 京都議定書 シ. コンポスト化

〔解答〕

1	2	3	4	5
サ	キ	イ	シ	カ

〔第8問〕デベロッパーの活動で重要な役割を担う販売促進活動について、下記の設問に答えなさい。(10点)

■ 販売促進活動をデベロッパーのイニシアチブの下に行う理由について述べよ。

SCの販売促進活動はSC全体のイメージ構築にとって重要な役割を担っている。また、SCのコンセプトや地域社会におけるSCの役割と機能を地域生活者に的確に伝達し、SCへの動員をはかる重要な機能である。その活動はSC全体の戦略を企画構築するデベロッパーがイニシアチブを発揮し行うことが重要である。

■ テナント会に位置づけられる「販売促進委員会」の功罪とその改善策を述べよ。

- ・メリット: SCの行う販売促進活動を個別テナントの代表者自らが行うことは、活動への参画意識を高め、自らの問題として積極的に協力していく体制を築くことができる。
- ・デメリット: 個別テナントの利益代表となりがちで、SC全体の活動に昇華していくことが難しく、折衷案的企画になる危険性がある。また、販売促進活動に要求される対応のスピードを欠くことになりかねない。

〔第9問〕ブランディングについて述べた下記の文中の空欄〔 〕に、最も適切な語句を記入しなさい。(10点)

ケビン・レーン・ケラーの『戦略的ブランド・マネジメント』によれば、「ブランディングは精神的な構造を創り出すこと。消費者の〔 1 〕を単純化できるように、製品・サービスについての知識を整理すること」と定義されている。これは、実際にブランドの価値は、個々の消費者の頭・ところの中にあることを示している。つまり、わかりやすい〔 2 〕とイメージの形成が、ブランディングの基本である。そして、そのブランディングの淵源であり基礎になるものが、〔 3 〕と呼ばれる。

これは、ブランドの名前やシンボルと結びついたブランドの資産あるいは負債の集合であり、製品やサービスの価値を増大させるものと言われている。それは、いかに顧客のこだわりに応えられるかの〔 4 〕、ブランドの存在を潜在的顧客に知られているかの「ブランド認知」、顧客が購買目的に応じて感じる品質の「知覚品質」、ブランドに関する記憶をはじめ、イメージなどそのブランドに関するすべての思いである「ブランド連想」で構成される。

こうした点において、消費者にとって意味のある〔 5 〕を生み出すことが、ブランド資産の増大には不可欠であり、それがブランディングを推進する。

〔解答〕

1	2	3	4	5
意思決定	情報の集約化	ブランド・エクイ ティ	ブランド・ロイヤ リティ	差異

〔第10問〕 e コマースについて述べた下記の文中の空欄〔 〕に、最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で答えなさい。(10点)

1990 年代後半にインターネット通販が開始されたことによって、eコマース市場が創生された。2000 年以降は前年実績を大きく上回り、新たに〔 1 〕が市場に定着したことで、2005 年には取扱高が〔 2 〕を超える市場に成長した。

eコマースは、大きく 3 つに分けられ、企業同士の取引を〔 3 〕、企業・消費者間の取引を〔 4 〕、消費者同士の取引を〔 5 〕と呼ぶ。

〔 3 〕モデルのビジネスは、売り手と買い手が Web サイトなどを使ってオープンな取引を行なう電子市場や、これまで企業内で抱えていた業務をネットワークを通じてアウトソーシングする〔 6 〕などがある。

〔 4 〕モデルでは、Web サイトを介して消費者に製品や〔 7 〕を販売する電子商店が代表的である。電子商店を多数集めて一元的なサービスを提供する、〔 8 〕というビジネス形態も生まれている。このほかに、インターネット上で人材派遣や製品売買の仲介を行なうサービスや、株式などの金融商品をインターネットを通じて売買する〔 9 〕なども、代表的な例である。

〔 5 〕モデルは Web サイト上で商品売買を行なうオンラインオークションが代表的である。オンラインオークションサービスでは、オークションの作成や入札に手数料が必要となる、有料でのオークションサービスが開始され、〔 5 〕取引を仲介するサービスがビジネスの一形態として確立しつつある。

インターネットを通じた電子商取引は徐々に成熟期を迎えつつあり、決済・流通システムや決済データのセキュリティ保護システムなど、技術的な問題は解決しつつある。しかし、〔 10 〕の管理が不十分なことによるデータ漏洩や、特に〔 5 〕モデルでのネット詐欺多発など、電子商取引ならではの問題点も顕在化しており、対策が急がれている。

〔語 群〕

- ア. ASP イ. Web ウ. アプリケーション エ. ログ オ. オークション
 カ. 電子商店街 キ. オンライントレード ク. グリッドデリバード ケ. ウィニー
 コ. ソリューション サ. B to C シ. ネットワーク ス. ノウハウ セ. 個人情報
 ソ. C to C タ. 2兆円 チ. B to B ツ. 1兆円 テ. デジタルコンテンツ
 ト. USB ナ. モバイル通販 ニ. TCP/IP ヌ. 3兆円 ネ. OS
 ノ. プログラミング

〔解 答〕

1	2	3	4	5
ナ	ツ	チ	サ	ソ
6	7	8	9	10
ア	テ	カ	キ	セ

商業一般に関する常識問題

(時間 30分)

50点

〔第1問〕わが国のSCについて述べた次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に、最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で答えなさい。(10点)

2005年12月現在、日本のSC総数は2,704施設あり、1970年に比較すると、約35年で約〔 1 〕へと急拡大した。日本のSC総面積は、43,137,488 m²となり、前年に比較し〔 2 〕の増加で、1SC当たり平均面積も15,953 m²にのぼる。

また、日本のSC総売上高は26兆7,298億円と、前年に比べプラス1.3%と伸びを示し、売上高がなかなか伸びない小売業態にあつて、SC全体としては健闘している。また、1SC平均売上高で見ても、13年連続でマイナス成長であったものが、0.3%の上昇となり、既存SCも堅調に推移している。

こうしたSCの規模を小売業界全体を比較すると、SC総売上高が全国の小売業総売上高に占めるシェアは〔 3 〕、SCを構成する総テナント数が全国の総小売店舗数に占めるシェアは〔 4 〕、SCの店舗面積(テナント+キーテナント)が総小売売場面積に占めるシェアは〔 5 〕をそれぞれ占め、SCが小売業の中で大きな位置を占めていることは明らかである。

〔語 群〕

- ア. 2.6% イ. 4.1% ウ. 10.4% エ. 20.6% オ. 24.0%
 カ. 6倍 キ. 9倍 ク. 14倍 ケ. 21倍 コ. 32倍

〔解 答〕

1	2	3	4	5
ク	イ	エ	ウ	オ

〔第2問〕 次の文章の内容に合致した最も適切な語句を記入しなさい。(10点)

1. 注文を受けてから、部品を組み立てる受注生産方式のことで、米国のコンピュータメーカーがこの方式で販売している。
2. 消費者がある店舗に買い物をする確率は、店舗の売場面積に比例し、店舗までの距離に反比例するという法則から、商圈を算出する。
3. 日用品で、消費者がどこのメーカーが作ったものかにこだわらず、基本的な機能さえ備わっていれば購入する商品。
4. 買物客が一つの建物内で、買物を済ますことができる状態のことを言う。
5. 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進にする法律。

〔解 答〕

1	2	3	4	5
BTO	ハフモデル	コモディティ	ワンストップショッピング	ハートビル法

〔第3問〕次の語句を説明する適切な文章を、下記語群の中から選び、記号で答えなさい。(10点)

1. LOHAS
2. EOS
3. DINKS
4. CPO
5. EDI

〔語 群〕

- ア. 商取引に関する情報を標準的な書式に統一して、企業間で電子的に交換する仕組み。
- イ. 健康と地球環境に配慮したライフスタイル
- ウ. 企業間のオンライン受発注システム。スーパーなどの小売店舗の受発注業務の効率化
- エ. ファッション・アドバイザー。ブティックなどの販売員のこと。
- オ. 「エブリデー・ロープライス」のこと。毎日、徹底して同一の低価格で商品を提供すること。
- カ. 結婚しても子供を持たない高学歴・高収入の共稼ぎ型の夫婦。
- キ. 1 件の注文を得るのに要したコストのこと。
- ケ. 原材料の調達から製品の生産、流通、販売という一連の流れ。

〔解 答〕

1	2	3	4	5
イ	ウ	カ	キ	ア

〔第4問〕次の記述のうち、正しいものに○、あやまっているものには×を解答欄に記入しなさい。(10点)

1. 交差比率が大きいほど、在庫に対して、よく売れている商品ということになる。
2. ディスティネーションストアとは、顧客が、取り立てて意識を持たず、ふらっと立ち寄る店舗のこと。
3. 容器包装リサイクル法では、容器包装の付された商品を仕入れてそのまま販売する事業者は、当該容器包装について再商品化義務を負うと定められている。
4. 顧客より取得した個人情報、顧客の同意を得た場合について、第三者に情報提供、開示等ができる。
5. 流動比率が 10%だと、非常に資金繰りが安定しており、少なければ少ない方がよい。

〔解 答〕

1	2	3	4	5
○	×	×	○	×

〔第5問〕「ロングテール」について述べた下記の文中の空欄〔 〕に、最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で答えなさい。(10点)

ネット販売などにおいては、膨大な商品を低コストで取り扱うことができるために、〔 1 〕の大量販売に依存することなく、〔 2 〕の多品種少量販売によって大きな売り上げ、利益を得ることができる。これをロングテール現象という。

縦軸に販売数量、横軸に販売ランキング順に販売品目の曲線を描くと、ベストセラーが恐竜の高い首(ヘッド)で、ニッチ商品が長い尾(テール)のようになっているところから名づけられた。

ネット書店のAmazonは 230 万品目も販売している。このとき、販売数上位 13 万品目以下の書籍の販売額を合計すると、売上全体の 57%に達するという推計がある。まさに、“ちりも積もれば山となる”現象だ。

一般に商品販売では〔 3 〕が成立することが知られ、このため〔 4 〕などを行って売り上げ下位のアイテムを“整理”することが必要だといわれていた。これは売り場面積やバックヤード在庫などの物理的制約があつて限られたアイテムしか扱うことができず、かつ在庫(店頭在庫含む)には固定費が掛かるために、それを賄うだけの在庫回転率のあるアイテムでなければコスト的に見合わなかったからだ。

しかし、オンラインビジネスでは無限ともいえる売り場スペース(Web サイトなど)を用意することができ、地代の安価な場所に在庫スペースを設置することができるため、従来の物理的制約の多くを乗り越えることができる。特に〔 5 〕のダウンロード販売のような在庫固定費をほとんど無視できるビジネスでは、数年に 1 回しか売れないようなアイテムであっても、データベース上に登録しておくだけでよいなら“整理”する必要はなく、そうしたアイテムを数多く用意することで大きな売り上げを期待することができる。

〔語 群〕

- ア. ヒット商品 イ. 不良在庫 ウ. 価格破壊 エ. ABC 分析 オ. RFM分析
 カ. デジタルコンテンツ キ. 在庫処分 ク. 処分セール ケ. 80 対 20 の法則
 コ. ニッチ商品 サ. AIDMA の法則

〔解 答〕

1	2	3	4	5
ア	コ	ケ	エ	カ

経済一般に関する常識問題

(時間 30分)

50点

【第1問】日本の経営に関する次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で記入しなさい。(10点)

欧米流の「効率経営」や〔 1 〕から、今、日本の経営が見直されている。経団連前会長の奥田氏は、本年1月「日本社会が長期にわたる経済低迷を乗り越えることができたのは、われわれ民間企業が日本の経営の根幹である〔 2 〕と『長期的視野に立った経営』の理念を堅持してきたからである」と述べ、「日本の経営」の強さの一面を再評価した。また、現経団連会長の御手洗氏も、講演で、「経営の本質は〔 3 〕であるが、伝統・文化や風土、社会制度の違いを無視して、合理的な経営はあり得ない。人材の流動性が低く、労働組合も会社別に組織されている日本においては、今でも〔 4 〕は合理的である。そして「日本の経営の強さの秘密は、〔 5 〕意識にあると、社会風土や文化にあった日本の経営を見直している。

〔語群〕

ア. 集団的意思決定 イ. 株主重視経営 ウ. 終身雇用制度 エ. 福利厚生 オ. 年功型賃金
カ. 集団責任 キ. 運命共同体 ク. 合理性の追求 ケ. 効率経営
コ. 人間尊重 サ. 収益の追求

〔解答〕

1	2	3	4	5
イ	コ	ク	ウ	キ

【第2問】次の文章の内容に合致した最も適切な語句を記入しなさい。(10点)

- 不動産を証券化するときに評価指標として使用され、収益を現在価値に直すための期待利回りのこと。
- 中央銀行が一般公開の市場(オープンマーケット)において通貨量を調節する金融政策。
- 証券取引所で売買された株価の当日の終値を発行株式数にかけて算出する、株式市場の指標のひとつ
- 通貨や株式、債券などへの投資にあたって、先物やオプションなどのデリバティブでの運用も行い、相場の上下にかかわらず収益を追求するファンド。
- 沿岸国に海洋の生物資源の採取や海底資源の開発などの権利を認めた海域。

〔解答〕

1	2	3	4	5
キップレート	マーケットオペレーション	時価総額	ヘッジファンド	排他的経済水域

【第3問】バランスシートに関する次の文章のなかで、文中の空欄〔 〕に最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で記入しなさい。(10点)

バランスシートは、〔 1 〕とも言う。左右に分けて資産状況を記述する形になっており、左には〔 2 〕の内訳を、右には資金の調達の内訳、つまり〔 3 〕と資本の内訳を書く。こうすれば、どのように資金が調達されていて、会社としてその資金をどのように活用しているのかが分かる。

「資産」から「負債」を差し引いた部分を株主資本という。株主資本は、〔 4 〕とか純資産という呼び方もするが、バランスシートにおいては単に「資本」という言い方をする。「資産－負債」という計算により「資本」を算出するために、必ず資産＝〔 3 〕＋資本という関係が成り立つようになっている。つまり、バランスシートの左右の合計額は同じになる、つまり、バランスしている。

資産はすぐに現金化できるかどうかで流動資産と〔 5 〕に分けられ、負債もすぐに返済する必要があるかどうかで、〔 6 〕と固定負債に分かれる。

自己資本は企業活動を行うために経営者や出資者、社員が出資した資本金や、いざというときに必要な〔 7 〕、過去の利益から蓄積した〔 8 〕などから成る。

経営環境が悪化すると、企業の“短期の支払能力”を表わす〔 9 〕＝流動資産÷流動負債×100が著しく低下する。〔 9 〕はすぐに現金化できる資産とすぐに支払わねばならない負債のバランスをパーセンテージで表わしたもので、一般的には〔 10 〕を割り込むと、資金繰りは大変苦しくなる。

【バランスシートの構造】

〔 2 〕	〔 3 〕と資本
流動資産	〔 6 〕
	固定負債
〔 5 〕	〔 4 〕

〔語群〕

- ア. 現金預金 イ. 固定資産 ウ. 資産 エ. 負債 オ. 貸借対照表
 カ. 資本 キ. 自己資本利益率 ク. 流動資産 ケ. 資金調達と運用
 コ. 自己資本 サ. 当座資産 シ. 流動負債 ス. 資本金 セ. 借入金
 ソ. 繰り越し利益 タ. 当座預金 チ. 流動比率 ツ. 剰余金
 テ. 100% ト. 200%

〔解答〕

1	2	3	4	5
オ	ウ	エ	コ	イ
6	7	8	9	10
シ	ソ	ツ	チ	テ

〔第4問〕次の記述のうち、正しいものに○、あやまっているものには×を解答欄に記入しなさい。
(10点)

1. BPS が大きければ、企業の価値と安定性は低いと判断することができる。
2. GDP デフレーターは、名目 GDP を実質 GDP で割ったもの。名目 GDP と実質 GDP にどれだけの差があるかということを示す。インフレ率を示し、インフレ進行の指標にもなる。
3. サーチエンジンマーケティングとは、検索エンジンを利用してマーケティングを行うことを指す。ユーザーが探しているワードに対応させる Google のアドワーズ等の手法。
4. わが国の独占禁止法では、持株会社の設立は、いかなる条件のもとでも許されない。
5. ソーシャル・ネットワーキング・サービス (SNS) とは、人々の「つながり」を重視して、趣味や嗜好・仕事関係・男女関係などの構築をオンラインでサポートするサービス。

〔解答〕

1	2	3	4	5
×	○	○	×	○

〔第5問〕少子高齢化社会について述べた下記の文中の空欄〔 〕に、最も適切な語句を下記の語群の中から選び、記号で答えなさい。(10点)

2005年は、1899年に人口動態の統計をとり始めて以来、初めて出生数が死亡数を下回り、総人口が減少に転ずる人口減少社会が到来した。出生数は106万人、合計特殊出生率は〔 1 〕と、いずれも過去最低を記録した。

この少子化傾向が続くと、人口減少は加速度的に進行し、21世紀半ばには総人口は1億人を割り込み、2100年の総人口は現在の〔 2 〕になると見込まれる。人口の高齢化もさらに進行し、やがて3人に1人が65歳以上という極端な「少子高齢社会」が継続することになる。

少子化の原因のひとつは、さまざまな社会的・経済的背景から〔 3 〕が進んだことが考えられるが、子育ての負担の重さも大きく影響している。

少子化が進むと、労働人口の減少や社会保障負担の増加が、今後の経済成長に与える影響が懸念され、また家族や教育のあり方も、今までとは違ったものになっていく可能性がある。

こうした対応策のひとつとして、政府は、1990年代半ばからの「エンゼルプラン」、「新エンゼルプラン」に基づき、少子化対策を推進し、2003年には、〔 4 〕、次世代育成支援対策推進法が制定され、2005年度からは、「少子化社会対策大綱」とその具体的な実施計画である〔 5 〕に基づき少子化対策が推進されてきた。

〔語群〕

- ア. 子ども・子育て応援プラン イ. 高齢社会対策基本法 ウ. 半分以下 エ. 3分の2以下
オ. 共働き カ. 未婚・晩婚化 キ. 1.25 ク. 1.75 ケ. 育児・介護休業法
コ. 少子化社会対策基本法 サ. 女性の社会進出 シ. ダブルインカム

〔解答〕

1	2	3	4	5
キ	ウ	カ	コ	ア