




第19期（2010年度）SC経営士一次試験問題

SC 開発実務の基本知識

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（3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。

記入例	
よい例	悪い例
	  



社団法人 日本ショッピングセンター協会

【第1問】(配点 20点)

SCの開発・運営に関する次の文章を読み、最も適切な語句を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。(解答番号は、から)

1. 建築物総合環境性能評価システム。建築物を環境性能で評価し格付けする手法で、国土交通省の関係団体である(財)建築環境・省エネルギー機構が2002年に開発した。
2. 経営戦略上で自社内競争をおこすことをいう。新商品の開発や新規店舗を出店する場合既存の自社商品や店舗と競合し、商圏の食い合いがおこること。
3. SC形態の1つ。比較的新しいSCフォーマットで、郊外型モールとライフスタイルセンター、そして、パワーセンターが融合したSC。
4. 都市中心部の目抜き通りなどで一般車両を制限し、歩行者専用の路面商店街とした商業空間。中心市街地の活性化や道路環境の改善、公共交通サービスの向上などを目的としている。
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関する法律で、1994年制定された。
6. 取引に際して売り手から買い手に所有権を移転せずにしておいて、売れ残った商品については期間内であれば返品できるというもの。出版物や衣料品その他の分野で見られる。
7. 賃貸借契約が終了したときに、借主が貸主に対して、建具、畳などの造作物を時価で買い取らせることのできる権利。
8. 障害者や高齢者、健常者の別なく、誰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。
9. 顧客の購買履歴を分析する手法の1つで、購買行動、購買履歴から優良顧客のセグメンテーションを行う。いつ買ったのか、どのくらいの頻度で買っているのか、いくら使っているのかのデータ分析を利用する。

10. 輸入促進地域。「輸入の促進、及び、対内投資事業の円滑化に関する臨時措置法」に基づき設定された。

10

語群

1	ラファラン法	2	ユニバーサルデザイン	3	モチベーションリサーチ
4	ハートビル法	5	トランジットモール	6	造作物買取請求権
7	消化仕入販売	8	委託販売	9	カニバリゼーション
10	オムニセンター	11	F A Z 施設	12	R F M 分析
13	第 3 次商圏地区	14	ファイアウォール	15	C A S B E E

【第2問】(配点 10点)

テナントミックスの良否が、SCの成功に大きく影響を及ぼす。適切なテナントを適時に適切な区画に出店してもらうことが重要なSC戦略となる。そのための基本中の基本は、テナントを知ることである。

テナントミックスの理論をいかに研究しようとも、テナント自体を知らないことには実務の仕事はできない。テナント企業は、各種の業態を開発し出店立地のマーケットに合わせて適切な店舗業態をオープンさせていく。

そこで、1から10の企業が展開する店舗名を、A、B群から1つずつ選び、A群からはA欄の番号を、またB群からはB欄の番号をマークしなさい。企業ごとにA、B群の答がすべて合致した場合を正解とする。(解答番号は、から)

- (注) ・近年、企業買収や、店舗閉鎖が数多く見られる時代となった。この問題の「企業と展開店舗」については、2010年5月30日時点の状況を対象としている。
・店舗別に別会社を設立し運営管理している場合も多くあるが、設問の企業を親会社とするグループ企業が管理運営する店舗も含むものとする。
・店舗表示が外国語で表示される事例も数多くある。外国語表示の店舗についてわかりやすくするため、語群(A群、B群)は、外国語と日本語を併記した。

1. (株)ワールド
2. (株)ポイント
3. (株)セブン&アイ・ホールディングス
4. タビオ(株)
5. 際コーポレーション(株)
6. (株)レイズ・インターナショナル
7. (株)パル
8. (株)玉屋
9. (株)ファーストリテイリング
10. (株)さが美

語群

A群

1	UNIQLO (ユニクロ)	2	牛角	3	BANANA REPUBLIC (バナナリパブリック)
4	GLOBAL WORK (グローバルワーク)	5	MARY ANN (メリーアン)	6	CHAUSSETTES (ショセット)
7	3 COINS (スリーコインズ)	8	CECIL MacBEE (セシルマクビー)	9	万豚記
10	aquagirl (アクアガール)	11	LIVEONCE (リヴァンス)	12	Axes Femme (アクシーズ・ファム)
13	粹更	14	ASBEE (アスビー)	15	LODISPOTTO (ロディスポット)

B群

1	LOWREYS FARM (ローリーズファーム)	2	karako (カラコ)	3	東天紅
4	g・u. (ジーユー)	5	FLAXUS (フラクサス)	6	OSHMANN' S (オッシュマンズ)
7	かまどか	8	靴下屋	9	香港蒸籠
10	Ciaopanic (チャオパニック)	11	MISCH MASCH (ミッシュマッシュ)	12	HOUSE OF ROSE (ハウスオブローゼ)
13	MAMAIKUKO (ママイクコ)	14	紅虎餃子房	15	AGIO (アジオ)

【第3問】(配点 14点)

SC開発、運営関連の計算に関する次の文章を読み、最も適切な数値を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。(同一語句の重複選択可)

(解答番号は、から)

1. 今、次の条件で、商業施設へ出店を検討しているテナント企業がある。賃料条件は、月坪あたり売上高20万円までは20,000円の賃料(最低保証売上高設定に伴う賃料で賃料歩合10%)、および月坪あたり売上高20万円を超えた額に対して4%の加算賃料とする。共益費は、月坪あたり10,000円である。

当テナント企業が、(賃料+共益費)の対売上高比率を8%と設定したいと考えた時、この条件において月坪売上高はいくらになるか計算しなさい。

2. 上記1の問題と同条件での出店ケースにおいて、月坪売上高が25万円の場合、(賃料+共益費)の対売上高比率は何%になるか計算しなさい。

3. 当テナント企業は、書籍・文房具小売業である。売上高総利益率が、25.6%である場合、上記2の状況において、(賃料+共益費)の家賃経費分配率は何%になるか計算しなさい。

4. 建築可能サイズの計算。

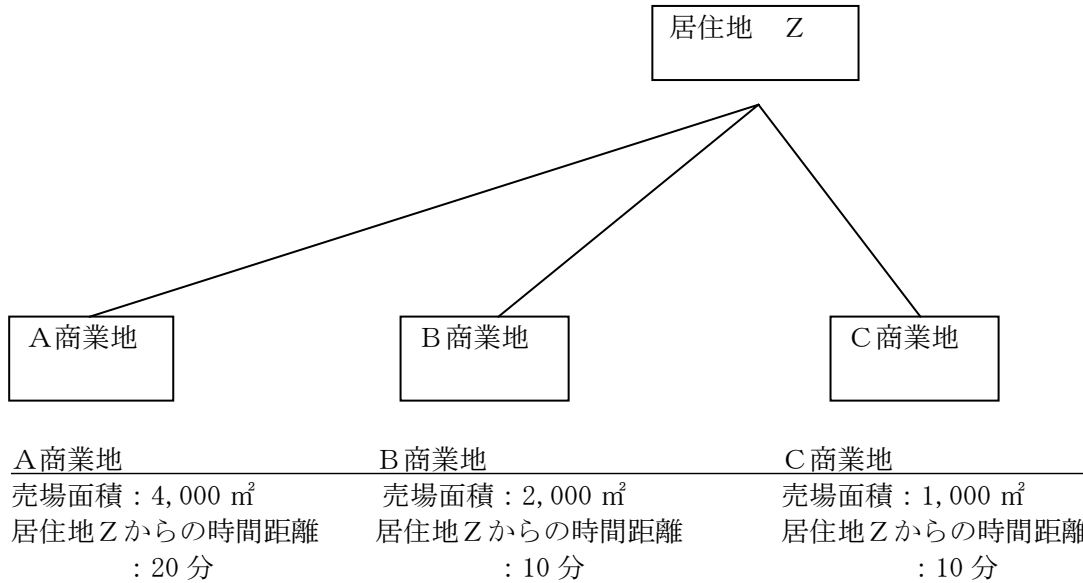
建蔽率80%、容積率400%の土地5,000坪があった場合、最大の建築可能面積は何坪か計算しなさい。

建蔽率、容積率の基本内容把握を問う問題であるため、角地適用の建蔽率緩和や、駐車場設置に関わる緩和要素は一切考慮しないこととする。

5. ハフモデルに関する計算。

単純モデルの要素を下記に示す。居住地Z地区からA～Cの各商業地への出向確率を計算しなさい。

- (1)居住地ZからA商業地への出向確率 (%) 25
- (2)居住地ZからB商業地への出向確率 (%) 26
- (3)居住地ZからC商業地への出向確率 (%) 27



*距離の抵抗要因λは、2とする。

語群

1	25%	2	30%	3	40%
4	50%	5	20,000 坪	6	16,000 坪
7	12.8%	8	8.8%	9	600,000 円
10	20%	11	750,000 円	12	550,000 円
13	34.37%	14	275,000 円		

【第4問】(配点 10点)

建築計画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、その番号をマークしなさい。(解答番号は、から)

1. 防火区画として、面積区画、区画、区画の3種類の区画がある。
2. 建物の用途により、積載荷重制限があり、店舗・事務所は、以上である。
3. 排煙設備は、床面積ごとに、天井から50cmのたれ壁で区画し、火災時に煙を外部に排出する。
4. 延床面積とは、建築物各階の床面積の合計である。容積率算定の場合、駐車場は延面積のまでは算入されない。
5. 空調設備の一般的な方式として、熱回収ヒートポンプカセット式、式、エアハンドリング式、式がある。それぞれ特徴や長所・短所があり、イニシャルコスト、コストを考慮して設備の選択をしなければならない。
6. 「開発行為」とは、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行うをいう。すなわち、都市計画区域内で以上の土地を開発しようとするときに適用される。

語群

1	パッケージ	2	竪穴	3	ランニング
4	5分の1	5	4分の1	6	異種用途
7	500 m ²	8	1,000 m ²	9	裸火
10	土地区画形質の変更	11	建築工事認可	12	300 kg/m ²
13	400 kg/m ²	14	ファンコイル	15	廃棄

【第5問】(配点 6点)

S C開発のトレンドに関する次の記述のうち、正しいものには1、誤っているものには2を、解答欄にマークしなさい。(解答番号は、から)

1. 総S C数については、2008年にサービス化新時代に対応する形で、S Cの新基準を導入し、従来除外してきた飲食・サービステナントの多い集積をS Cとして新たに認定した。
2. 2009年の新設S Cについて、出店数は減少したが、S Cの規模は拡大した。
3. S C白書2010に掲載されているデータにおいて、S Cの店舗面積100㎡あたりの支持人口は、全国平均で418人である。
4. 2009年米国S C業界動向で、商業用不動産情報会社最大手のCoStar社および国際ショッピングセンター協会によると、2009年のS C総数は、104,472にも及んでいる。
5. 第4回日本S C大賞2010の部門賞・空間デザイン賞は、パークプレイス大分である。
6. S C白書2010の調査では、共益費平均が4,592円と、前年調査から大きく減少した。共益費は近年減少傾向であり、S Cの運営管理コストの削減努力ならびに統一賃料の採用の動きが結果として表れている。

【第6問】(配点 13点)

問1. 大規模小売店舗立地法(大店立地法)および大規模小売店舗法(大店法)に関する次の記述のうち、正しいものには1、誤っているものには2を、解答欄にマークしなさい。

(解答番号は、から。〈6点〉)

1. 昭和40年代頃から各地で大型商業施設の出店が急増、それに対応するようにして地元商店街による大型商業施設の進出反対運動が盛り上がりを見せるようになった。
2. 大規模小売店舗法(大店法)は昭和49年に施行された。調整にあたるのは商業活動調整協議会で、商業者・消費者・中立委員で構成された。
3. 大店法が、海外資本による大規模小売店の出店を妨げる非関税障壁の一種であると批判し市場開放を求めたのは、主としてフランスなどヨーロッパ諸国であった。
4. 世界貿易機関(WTO)での論議、1990年の日米構造協議などを経て大店法の廃止論が盛んになったが、出店規制は緩和されなかった。
5. 大規模小売店舗法(大店法)が廃止されたのは、2008年(平成20年)である。
6. 大店立地法成立の目的は、大規模小売店舗の立地に関し、その周辺地域の小売業保持のため、大規模小売店舗を設置する者により、その施設の配置及び運営方法に適正な配慮がなされることを確保することにある。

問2. 大店立地法はこれまでの大店法の廃止に伴って新たに制定された。これまでの営業規制から社会環境的な視点で規制していこうとするものである。

大店立地法の規制に適している項目を、下記の語群から4つ選び、それらの番号をすべてマークしなさい。(4項目すべて合致した場合を正解とし、7点とする。)(解答番号は、)

語群

1	開店日	2	店舗面積	3	周辺の交通
4	駐車・駐輪場	5	閉店時間	6	廃棄物処理
7	休業日数	8	騒音		

【第7問】(配点 7点)

まちづくり3法に関する次の記述のうち、正しいものには1、誤っているものには2を、解答欄にマークしなさい。(解答番号は、から)

1. まちづくり3法が制定されても、その後も中心市街地の空洞化に歯止めがかかっているとはいえ、これら3法の不備も指摘されていた。そして新たに制定されたのが改正まちづくり3法であるが、影響の大きい改正は中心市街地活性化法である。

2. 1万㎡超の店舗が立地可能な地域は、商業地域、近隣商業地域と工業地域である。

3. 商業施設などの集客施設を複数棟建築する場合、道路などで隔てられ、同一敷地内でなければ、それらの建築物の延床面積の合計が1万㎡を越えても改正法の立地制限は受けない。

4. 都市計画区域とは都市計画法の規制を受ける区域として指定された区域で、無秩序な市街化を防止し、計画的な都市の発展を図るため市街化区域、市街化調整区域、未線引区域に区分されている。市街化調整区域とは、都市計画区域のうち市街化を将来促進する地域で、市街化区域同様の用途を計画する。

5. 改正都市計画法は都市計画制度が地域の自主性を尊重し、地域特性をも活かせる仕組みとなるよう抜本的な見直しを行う趣旨で改正されている。見直しの1つに「特定用途制限地域」が創設された。これは用途地域の指定のない非線引都市計画区域（非線引き白地地域）に、特定の用途の建築物の建築を制限する制度である。

6. 改正都市計画法では「準都市計画区域制度」が創設されたが、これは都市計画区域「内」で、現に住居などの建築が相当数行われている地域について「準都市計画区域」を指定し、用途地区等をあらたに定め土地利用の高度促進を図るものである。

7. 非線引都市計画区域や準都市計画区域内の用途地域の指定のない白地地域では（市街化調整区域を除く）、延床面積1万㎡を超える劇場、店舗、飲食店等は、原則立地不可になる。

【第8問】(配点 15点)

定期借家契約(事業用)及び従来型の建物賃貸借契約(普通借家契約)に関する次の記述のうち、正しいものには1、誤っているものには2を、解答欄にマークしなさい。(解答番号は、から)

1. 定期建物賃貸借契約は借地借家法の改正という形で1998年(平成10年)3月に施行された。
2. 借地借家法では賃借人の使用収益の権利を保障し、契約期間の定めのある場合でも、賃貸人は自らこれを使用する必要があるなど正当事由がなければ契約の更新を拒絶することができない。ただし、期間の定めのない場合は解約を申し入れた後に6か月を経過すれば解約できる。
3. 定期借家制度は賃貸人と賃借人との合意で、契約期間、賃料などを自由に取り決めることができ、契約期間が満了すれば契約は終了し、更新のない建物の賃貸借契約である。
4. 定期借家契約においては、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、経済環境の変化、公租公課の改定などの事由により賃料の改定を請求できるとする借地借家法32条の適用は排除できない。
5. 定期借家契約の手続き上、これから締結する建物の賃貸借契約が定期借家契約であることを、賃貸人は契約に先立って賃借人に対し「文書」で説明しておかなければならない。この文書による説明がなされなかった場合、この契約は普通借家契約となる。
6. 定期借家契約は必ず書面でしなればならず、かつ公正証書でなければならない。
7. 定期借家契約では契約期間1年以下の契約は認められない。また契約期間30年以上の契約も認められない。
8. 定期借家契約の締結前に抵当権設定登記がなされている建物が競売されて新たな買受人が生じ、買受人から退去を求められた場合、契約残存期間中であれば借主は退去しなくてよい。

9. 定期借家契約において借主に「期間中の中途解約はできる」という特約がないかぎり中途解約はできず、その結果、貸主に対し賃貸借期間満了までの家賃負担義務があることになる。

66

10. 定期借家契約において貸主に「期間中の中途解約はできる」という特約があれば期間中の解約はできる。

67

11. 従来型の建物賃貸借契約でも契約期間が定められているから、あえて定期借家契約を締結することに意味はない。

68

12. 定期借家契約で期間1年以上の場合、貸主は期間満了の1年前までに借主に対し、期間満了により建物の賃貸借が終了する旨を通知しなければ借主に終了を対抗できない。

69

13. 定期借家契約の借主の保証人の責任は再契約の場合にも及ぶ。

70

14. 定期借家契約の終了通知がなされていなくても、借主は契約期間満了で契約を終了させることができる。

71

15. 定期借家契約の借主が転貸をする場合、転貸借契約も定期借家契約でなければならない。

72

【第9問】(配点 5点)

SC開発に伴い、建設予定地の土壌汚染とその対策が開発手法に要求されるようになった。次の文章を読み、文中の空欄に最も適切な語句をそれぞれ語群から選び、その番号をマークしなさい。

(解答番号は、から)

1. 2010年4月1日改正土壌汚染対策法が施行された。従来の土壌汚染対策法ではとりわけ問題があるとされた3項目の答申が2008年12月に出され、これに基づいて法改正が進められた。

3項目の1点目は、法に基づかない、自主的な調査での土壌汚染の増加。2点目は、土壌汚染対策として摂取経路の遮断(盛土、舗装、封じ込め等)や、原位置浄化が認められている。

中でも、が選択されるケースが大多数で汚染された土壌の所在を不明にする恐れがあり、また汚染の拡散にもつながるおそれがあること。3点目は汚染土壌の不適切な処理による汚染の拡散である。

語群

1	自主搬出	2	認可搬出	3	掘削除去
4	掘削転布				

2. 改正土壌汚染対策法の主な改正点は、1つは土壌汚染の状況把握のための制度拡充で一定規模()以上で土壌汚染の恐れがある土地を形質変更する際、都道府県知事が土壌汚染の調査命令を下すことができることである。

語群

1	1,000 m ²	2	3,000 m ²	3	5,000 m ²
4	10,000 m ²				

3. 改正点の2つ目は、自主調査において土壌汚染が判明した場合、土地の所有者の申請に基づいて として指定し、適切に管理すること。

語群

1	規制強化区域	2	規制浄化区域	3	規制対象区域
4	規制非対象区域				

4. 改正点の3つ目は、規制区域の分類で健康被害の恐れがない場合、土地の形質変更時に届出が必要な区域を形質変更時要届出区域とし、健康被害の恐れがある場合で盛土、封じ込め等の対策が必要な区域を とする。 に関しては、都道府県知事が必要な対策を指示すること。

語群

1	要措置区域	2	特別処理区域	3	健康障害区域
4	特別指定区域				

5. 今回の法改正では、土壌汚染が判明した対象区域内での土壌搬出の規制が設けられた。すなわち、事前届け出・計画の変更命令、運搬基準・処理基準に違反した場合の措置命令や、搬出土壌に関する管理票の の義務、及び搬出土壌の処理業についての許可制度の新設等である。

語群

1	申請及び保存	2	告示及び近隣説明	3	交付及び保存
4	期間内掲示				