





第 20 期 (2011 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（5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 10点)

A欄はS C開発に関連のある用語である。A欄の各用語に最も関連の深い語句を、B欄の語群から選び、その番号をマークしなさい。(解答番号は、から)

A欄

1. 定期建物賃貸借契約
2. 瀬戸内法
3. 防災評定
4. ライリーモデル
5. 一般定期借地権
6. 事業用借地権
7. 環境アセスメント法
8. ワンツーワン・マーケティング
9. ユニバーサルデザイン
10. LOHAS

B欄

| | |
|----|--------------------|
| 1 | 顧客吸引率 |
| 2 | 存続期間 50 年以上 |
| 3 | 存続期間 10 年以上、20 年以下 |
| 4 | 存続期間 30 年以上 |
| 5 | 沿岸土地有効利用 |
| 6 | 借地借家法 38 条 |
| 7 | 投資収益分析モデル |
| 8 | 顧客の安全確保 |
| 9 | 都市緑化法 |
| 10 | 水質汚濁防止 |
| 11 | 環境影響評価法 |
| 12 | ジェームズ・アレン |
| 13 | ポール・レイ&シェリー・アンダーソン |
| 14 | ロナルド・メイス |
| 15 | ドン・ペパーズ&マーサ・ロジャーズ |

【第2問】(配点 8点)

下表は、Aショッピングセンターの飲食店用工事区分表（一部分）である。表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)

工事区分表（飲食）

| 工種別 | | 負担区分 | | |
|-------------|--------------|--|---|------------|
| | | ディベロッパー | テナント | |
| | | A工事 | B工事 | C工事 |
| 建 築 | 天井 | <input type="text" value="11"/> まで | 厨房内の仕様変更工 事 | A・B工事以外の工事 |
| | 床 | 床下地まで（コンクリート 打ち終りまで） | 防水工事、軽量コンク リート、及び <input type="text" value="12"/> 、排水側溝 | 同上 |
| | 壁（柱を含む） | 軽鉄ボード貼り、ブロック 積み、コンクリート打ち終 り | （厨房の） <input type="text" value="13"/> 、 シャッター、防火戸 | B工事以外の工事 |
| 電 気 | 電灯・コンセ ント | 標準仕様による <input type="text" value="14"/> まで | 標準仕様変更による 増移設工事 | B工事以外の工事 |
| | 動力 | 同上 | 同上 | 同上 |
| | 電話 | <input type="text" value="15"/> まで | ————— | A工事以外の工事 |
| | BGM | 全店舗同一系統の放送設備 | <input type="text" value="16"/> 及び配線 | 機器据付 |
| | テレビ・ラジ オ | | 分配器までの配管・配 線 | B工事以外の工事 |
| 空 調 | 冷暖房 | 標準仕様による全工事 | 標準仕様を変更する 増移設工事 | 同上 |
| | 給排気 | 天井内 <input type="text" value="17"/> | フード取付まで | 同上 |
| 給 排 水 | 給水 | メーター取付まで | 機器への配管接続ま で | 機器据付 |
| | 排水 | 標準仕様による <input type="text" value="18"/> ま で | 排水溝及び機器配管 接続まで | 同上 |
| | 冷却水 | 店内立下りバルブ止まで | 機器への配管接続ま で | 同上 |

語群

| | | | | | |
|----|----------|----|-----------|----|-------|
| 1 | カット用機器 | 2 | ボード貼り | 3 | 誘導灯 |
| 4 | 店舗統一看板 | 5 | 防水工事 | 6 | 火災報知器 |
| 7 | ブロック積み | 8 | ダクトフランジ止 | 9 | 防火区画壁 |
| 10 | グリストラップ | 11 | アウトレットBOX | 12 | 分電盤取付 |
| 13 | モルタルコテ押え | | | | |

【第3問】(配点 6点)

建築基準法に関わる用語説明を読み、明らかに誤りと思われるものを問1、問2各々1つ選び、その番号をマークしなさい。(解答番号は から)

問1 (解答番号は)

- 1 延べ面積：建築物の各階の床面積合計である。容積率算定の場合、駐車場は面積の5分の1までは算入されない。
- 2 道路斜線制限：商業系の場合、前面道路の反対側の境界線からの距離（水平距離） $\times 1.5 =$ 建築物の高さの最高限度の制限値。この問題は各種の特例や緩和措置を考慮せず、基本規定を問う問題である。
- 3 隣地斜線制限：商業系の場合、隣地境界線からの距離（水平距離） $\times 2.5 + 10\text{m} =$ 建築物の高さの最高限度の制限値。この問題は各種の特例や緩和措置を考慮せず、基本規定を問う問題である。

問2 (解答番号は)

- 1 排煙設備：床面積 $1,500 \text{ m}^2$ ごとに天井から 50cm の垂れ壁で区画し、火災時に煙を外部に排出する設備。
- 2 防火構造：鉄網モルタル塗、漆喰塗等で、政令で定める防火性能を有するもの。
- 3 特定防火設備：建築基準法改正前は「甲種防火戸」に相当する設備。材料の種類で鉄製の場合は、鉄板厚さ 1.5mm 以上のもの、または両面にそれぞれ厚さ 0.5mm 以上の鉄板を張ったもの。

【第4問】(配点 3点)

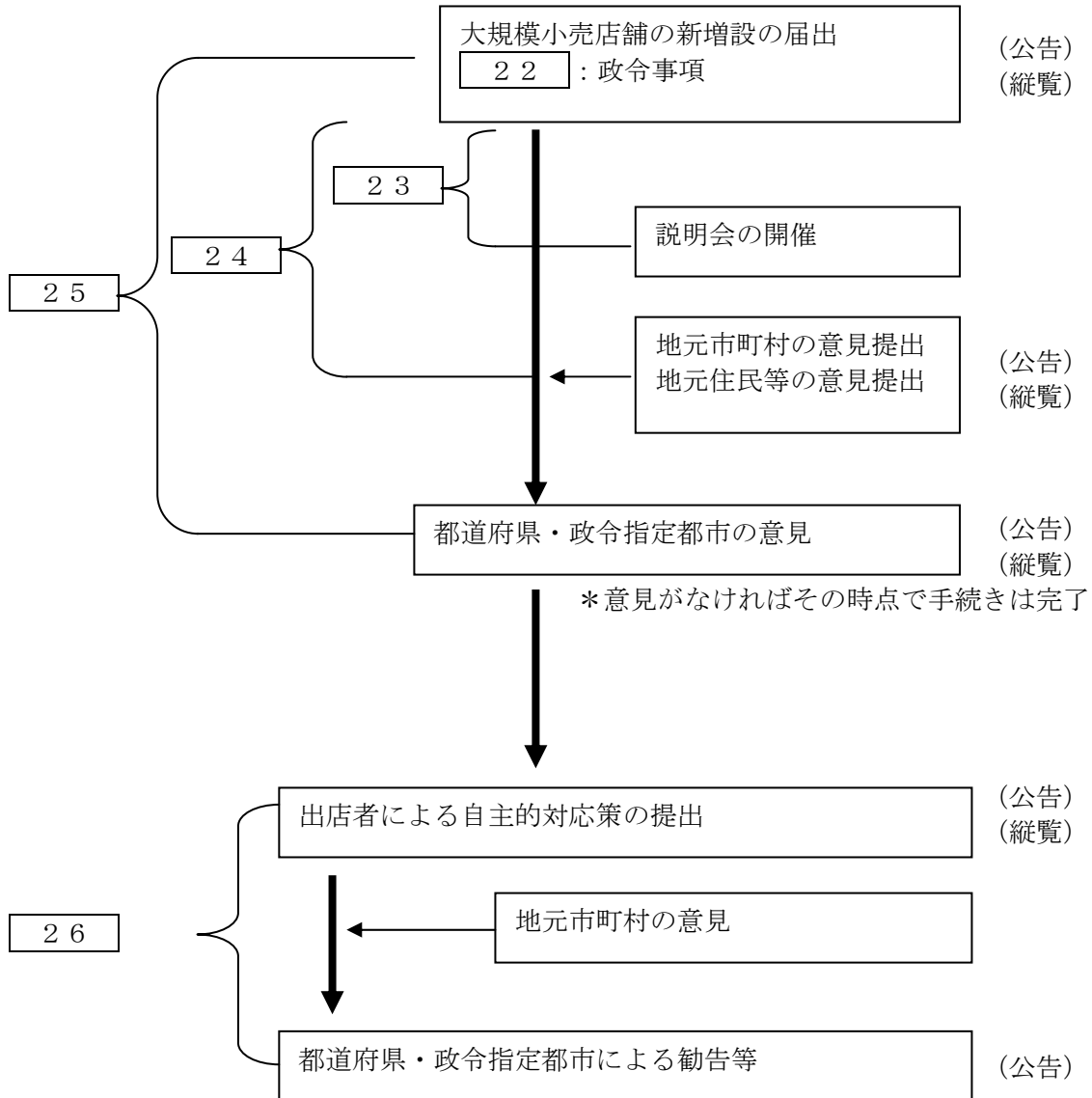
S C 開発の基本調査資料に関する次の文章を読み、正しい記述内容であると思われるものを1つ選び、その番号をマークしなさい。(解答番号は、)

- 1 国勢調査：5年ごとではあるが、町丁別、年代別、職業別人口・世帯数の構成等が分かる。
- 2 住民基本台帳：毎年1月1日現在の人口等が分かる。
- 3 事業所統計調査報告：5年ごとの調査であるが、業種別事業所数、従業者数が分かる。
- 4 商業統計調査報告：年に1度の調査であり、業種別の店舗数、年間販売額、小売業の売り場面積等が分かる。

【第5問】（配点 10点）

下図は大規模小売店舗立地法の基本的な手続きの流れである（一部内容省略）。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（同一語句の重複選択可）。

（解答番号は、から）



語群

| | | | | | |
|----|------------------------|---|------------------------|---|------------------------|
| 1 | 2ヶ月 | 2 | 3ヶ月 | 3 | 4ヶ月 |
| 4 | 5ヶ月 | 5 | 6ヶ月 | 6 | 8ヶ月 |
| 7 | 12ヶ月 | 8 | 1,000 m ² 超 | 9 | 1,500 m ² 超 |
| 10 | 3,000 m ² 超 | | | | |

【第6問】(配点 6点)

大規模小売店舗立地法の店舗面積の範囲に関して、次の各々の部分が店舗面積に含まれる部分であるのか、または含まれない部分であるのかについて、含まれる場合には1、含まれない場合に2を、解答欄にマークしなさい。(解答番号は、から)

1. エスカレーター
2. ショーウィンドウ
3. 階段の壁に設けられたはめ込み式のショーウィンドウ
4. 売場間通路及び建物間連絡通路
5. 手荷物一時預り所、買物品発送預り所、買い物相談所、店内案内所、その他顧客に対するサービス施設
6. カメラ、時計、眼鏡、靴、その他の物品の加工、または修理の顧客からの引き受け(加工、または修理のための物品の引渡しを含む)の用に直接供する部分

【第7問】(配点 5点)

下の表は用途地域および、各々の用途地域において許容される店舗規模、店舗内容を表したものである。許容店舗については、種々の細則特例などがあるが、当問題においては、明らかに確認できる各用途地域の許容店舗に関わる面積基準、業種基準について、最も適切な語句を下記の語群より選び、その番号をマークしなさい。(解答番号は、から)

| 用途地域 | 許容される店舗 |
|--------------|--|
| 第1種低層住居専用地域 | 店舗兼用住宅、床面積 <input type="text" value="33"/> の店舗 |
| 第2種中高層住宅専用地域 | 床面積 <input type="text" value="34"/> の店舗 |
| 第1種住居地域 | 床面積 <input type="text" value="35"/> の店舗 |
| 準住居地域 | 床面積 <input type="text" value="36"/> の店舗 |
| 工業専用地域 | <input type="text" value="37"/> |

語群

| | | | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------------|---|-------------------------|
| 1 | 300 m ² 以内 | 2 | 1,500 m ² 以内 | 3 | 500 m ² 以内 |
| 4 | 10,000 m ² 以内 | 5 | 50 m ² 以内 | 6 | 1,000 m ² 以内 |
| 7 | 3,000 m ² 以内 | 8 | アミューズメント施設を除く店舗 | 9 | 物品販売及び飲食を除く店舗 |

【第8問】(配点 20点)

登記の効果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)

登記は具体的に次の5つの重要な法的意義を持っている。

- ①不動産の所有権を取得するためには、当事者のがあれば、原則としては不要である。つまり、登記はの成立要件ではない。(民法176条)
- ②登記には力があり、登記が成されなければ第3者に対抗できない。
- ③登記には力がない。したがって、不実の登記を信頼して取引してもその不動産のを取得することはできない。
- ④登記には力が認められており、登記上の権利者は反証がない限りとして扱われる。
- ⑤物件を取得したが、登記を申請する要件が完備していないときや、登記されるべき権利がまだ発生していないが、いずれ発生するとき、将来の本登記のためあらかじめを保全しておく目的でがなされることがある。

語群

| | | | | | |
|----|---------|----|------|----|------|
| 1 | 所有権 | 2 | 仮登記 | 3 | 移転登記 |
| 4 | 実測調査 | 5 | 推定 | 6 | 地上権 |
| 7 | 対抗 | 8 | 意思表示 | 9 | 権利者 |
| 10 | 物権変動 | 11 | 閲覧権 | 12 | 資格 |
| 13 | 書面による契約 | 14 | 順位 | 15 | 公信 |

【第9問】(配点 7点)

循環型社会形成推進基本法の条文(一部)を読み、各条文の空欄に最も適切な語句を、下記の語群より選び、その番号をマークしなさい。(解答番号は、から)

(定義)

第二条

1. 及び、2. は省略
3. この法律において「循環資源」とは、のうち有用なものをいう。
4. この法律において「循環的な利用」とは再使用、及び、をいう。
5. この法律において、「再使用」とは次に掲げる行為をいう。
 - 一. 循環資源を、としてそのまま使用すること(を行ってこれを使用することを含む)。
 - 二. 省略
6. この法律において、「」とは、循環資源の全部または一部を、として利用することをいう。
7. 省略
8. この法律において「環境への負荷」とは、第二条第一項に規定する環境への負荷をいう。

語群

| | | | | | |
|----|------|----|--------|----|-------------|
| 1 | 原材料 | 2 | 環境基本法 | 3 | 資源有効利用促進法 |
| 4 | 廃棄物等 | 5 | 再生利用 | 6 | 修理 |
| 7 | 加工 | 8 | 省エネルギー | 9 | グリーン購入法対象商品 |
| 10 | 熱回収 | 11 | 製品 | 12 | 天然資源 |

【第10問】（配点 13点）

SC開発計画の初期段階における事業計画に関する計算問題である。マーケットリサーチデータやSC開発・運営等に関する数値が与えられた場合、次の各設定に従い計算を行い、計算結果の数値について数値群の中から最も適切なものを選び、その番号をマークしなさい。データの活用と計算の手順を問う問題のため、事業計画の設定は非常にシンプルに設定している。

（解答番号は、から）

問1（配点 4点）

次の設定値、諸条件の場合、このSCの1年目の売上高予測はいくらになるか、答えなさい。（解答番号は、）

設定値と諸条件

①このSC開発計画に関する商圏内世帯数の総合計 10万世帯

②当該商圏の1世帯当り店舗向け消費支出（年間） 200万円

③SCの計画売上高シェア（基準年度） 6.93%

計画売上高シェアはSCオープン後3年目の売上高を想定し、3年目の売上高を基準年度売上高と捉えている。

④売上高伸長率予測

1年目～2年目のSC売上高伸長 10%アップ

2年目～3年目のSC売上高伸長 5%アップ

⑤SCは1年目の会計年度初日にオープンしたと仮定する。

問2（配点 3点）

問1で計算した基準年度の売上高予測を基礎として、下記の数値条件が与えられた場合の計画建築延面積を答えなさい。（解答番号は、）

数値条件 ①SC売り場面積の平均年間坪効率 198万円

②売場有効率（建築延面積に対する売場使用面積の割合） 70%

問3（配点 3点）

問1で計算した基準年度の売上高予測を基礎として、投下資本回転率を2.5回転と計画した場合、計画投下資本総額はいくらになるか答えなさい。（解答番号は、）

問4（配点 3点）

問1で計算した基準年度の売上予測及び問2の数値条件を基礎として、SCの売場面積100㎡当たりの駐車場装備率を5台と設定した場合、このSCの計画総駐車台数を答えなさい。

（解答番号は、）

数値群

| | | | | | |
|---|-------------|---|---------|---|------------|
| 1 | 120億円 | 2 | 10,000坪 | 3 | 7,000坪 |
| 4 | 138億6,000万円 | 5 | 48億円 | 6 | 55億4,400万円 |
| 7 | 1,650台 | 8 | 1,155台 | 9 | 8,650坪 |

【第11問】(配点 12点)

海外のSC開発に関わる用語および海外商業関連企業において、最も適した語句、企業(店舗名を含む)を下記の語群より選び、その番号をマークしなさい。(解答番号は、から)

1. 毎年5月、ラスベガスにて国際ショッピングセンター協会が開催する大会であり、リーシングモール、トレードショー、コンベンションが開催される。不動産事業と商業の融合をコンセプトに大会が開催されているが、これは、その大会名称の略語である。

2. この企業は、オーストラリアにて創業した商業施設ディベロッパー企業である。2010年、50周年を祝い、近年、イギリスにて大規模なSC開発を推進している。2008年にロンドンにてSC開発、さらに2011年にはオリンピックが開催されるストラットフォード地区にて大型SCをオープンさせる予定である。

3. この企業はアルカディアグループに属し、カジュアル・アパレル専門店のチェーン企業である。ロンドン・オックスフォードサーカスに旗艦店があり、近年、日本にも進出している。

4. 交通機関志向型開発である。大量交通機関の駅および駅周辺の土地を活用、商業施設や都市型複合施設開発が、とくにアメリカにおいて推進されている。カスケードステーションは、その開発事例である。これはこの開発形態の英語略語である。

5. この企業は、アメリカ最大のSCディベロッパー企業である。アメリカの有名なSCとしては、ニューヨーク州ルーズベルトフィールドSC、カリフォルニア州スタンフォードSC、最近では、インディアナ州ハミルトンタウンセンターのディベロッパー企業である。

6. 建築物のサステナビリティに注目したグリーンディベロップメントがSC業界に広がり始めている。USGBC(U.S.Green Building Council)が設定する評価基準が徐々に世界のスタンダードになりつつあり、近年では上海で開発されたIFCも同認定を受けた。これはその評価・認定システムの英語略語である。

語群

| | | | | | |
|----|--------------------|----|-------------------|----|------------------|
| 1 | LEED | 2 | TOP SHOP | 3 | サイモン・プロパティー・グループ |
| 4 | H&M | 5 | RECO n | 6 | SADI |
| 7 | フォーレストシティ・エンタープライズ | 8 | ゼネラル・グロース・プロパティーズ | 9 | TOD |
| 10 | ウェストフィールド社 | 11 | CASBEE | 12 | オムニセンター開発 |