
第24期(2015年度)SC経営士一次試験問題

SC管理

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、解答用紙に記入してください。
3. 各問題とも解答のなか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. 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)

SCの地域貢献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。

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」)は、設立当初より定款に「の効率化に寄与し、もってと国民生活の向上に貢献する」ことを基本理念として明記している。日本SC協会は、この基本理念に基づき『ショッピングセンターの地域貢献ガイドライン』(以下「ガイドライン」)を作成し、公表している。

ガイドライン2014年(平成26年)3月改訂版によると、SCの地域貢献活動推進に資するための日本SC協会の取組みとして、(1)地域貢献策の現況把握と討議・検討、(2)教育・セミナー等の普及活動、(3)SC並びにへの支援活動、(4)地域貢献SCの表彰、(5)新規、が挙げられている。

また、具体的取組み項目として、(1)商品やサービスの提供を通じた、暮らしの総合サポート、(2)さまざまな人々が「」「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、(6)地域の「」への協力と貢献、(7)への対応、を掲げている。

さらに、各項目においては取組み参考事例も複数紹介されており、例えば「(3)地域環境との共生、安全性・快適性の維持・管理」においては、①・省エネルギー・節電・緑化・地域環境保全への取組み②安心・安全への配慮と対策③災害時のとしての役割④、についての参考事例が紹介されている。

語群

1	1. 地域消費生活	2. 商品販売	3. 経費使用	4. 商品生産	5. 投下資本
2	1. 低成長経済の維持	2. 緩やかな経済成長		3. 経済の均衡ある発展	
	4. 経済の飛躍的な発展	5. 投機的取引の促進			
3	1. 商店街	2. テナント	3. 協力会社	4. レジャー施設	5. 公共施設
4	1. SCの開業	2. 業態の創出		3. テナントの出店開発	
	4. 余暇活動の提案	5. 雇用の創出			
5	1. 買物をする	2. 遊ぶ	3. 働く	4. 集う	5. 学ぶ
6	1. レクリエーション	2. ネットショッピング		3. 冠婚葬祭	
	4. まちづくり	5. 生涯教育			
7	1. 災害時	2. 撤退時		3. 開業時	
	4. 建物損壊時	5. 事件・事故発生時			
8	1. 地産・地消	2. 地域観光促進		3. 地域採用	
	4. バリアフリー	5. リサイクル			
9	1. 仮設住宅	2. 防災対応拠点		3. 仮設店舗	
	4. 医療対応拠点	5. ボランティア活動拠点			
10	1. 高齢化社会対応	2. 公共・公益機能の整備		3. 交通対策	
	4. ユニバーサルデザインの普及		5. 地域文化の保全活動への協力		

【第2問】〈配点5点〉

(解答番号は から)

オフィス賃貸業とSC事業の相違点に関する次の図表の空欄に入る、最も適切な語句を下記の語群からそれぞれ選び、その番号をマークしなさい。

■オフィス賃貸業とSC事業の相違点

項目	オフィス賃貸業	SC事業
開発立地の選定	利便性	<input type="text" value="11"/>
マーケティング対象	企業	<input type="text" value="12"/>
賃料形態	固定	歩合
賃料収受	請求収受	売上金清算
顧客とのリレーション	<input type="text" value="13"/>	B to C、B to B to C
関心事(経営指標)	空室率(稼働率)	<input type="text" value="14"/>
契約期間	長期	短期
テナントの入れ替え	消極的	積極的
テナントの退店	脅威	機会
準拠法	—	<input type="text" value="15"/>
施設内テナント数	少	多
テナント営業管理	無し	常駐管理
テナントの出店判断	企業活動への利便性	<input type="text" value="14"/>

語群

1. 接面道路の幅員	2. 大店立地法	3. クリック&モルタル
4. 卸売業者	5. 売上高	6. 物価上昇率
7. 都市公園法	8. 地方自治体	9. 商圈規模
10. O2O	11. 出店契約締結	12. B to B
13. 消費者	14. 風営法	15. 公共施設との接近の程度

【第3問】〈配点20点〉

(解答番号は 16 から 25)

SCのマネジメントに関する次の記述をよみ、記述文と最も関連の深い語句をそれぞれの語群から選び、その番号をマークしなさい。

16 企業の社会的責任を意味し、企業が事業活動において利益を優先するだけでなく、さまざまなステークホルダーとの関係を重視しながら、社会的責任を果たすこと。

語群

16	1. CSV	2. CPR	3. CSR	4. CRB	5. CRM
----	--------	--------	--------	--------	--------

17 組織の中で働く従業員の業務内容や職場環境、人間関係、評価、報酬などに対する満足度。

語群

17	1. CS	2. EVA	3. ETA	4. CW	5. ES
----	-------	--------	--------	-------	-------

18 特定の商業施設やオフィスなどをひとつの資産としてとらえ、その資産を管理運営し、価値を高めて投資効率向上を図る業務のこと。

語群

18	1. アセットマネジメント	2. プロパティマネジメント	3. ファシリティマネジメント
	4. コンストラクションマネジメント	5. ビルメンテナンス	

19 プロジェクトの初期段階にそのプロジェクトの範囲を決定し、これを常に見直した上で最新の状態を保つこと。

語群

19	1. スコープマネジメント	2. パートマネジメント	3. ポジションマネジメント
	4. コストマネジメント	5. クオリティマネジメント	

20 業務の遂行を通して従業員のトレーニングを行うこと。

語群

20	1. POG	2. OLM	3. OFF-JT	4. OJT	5. ISO
----	--------	--------	-----------	--------	--------

21 「信念を創り出すことによって共同する個人的意思決定を鼓舞するような個人の力」とチェスター・バーナードが主張した概念。

語群

21	1. クリエイティブマインド	2. イノベーション	3. ビジヨナリーマインド
	4. パートナーシップ	5. リーダーシップ	

22 リーダーの持つ関心を、仕事への関心と人間への関心の2軸で捉えた組織づくりのための行動科学の理論。

語群

22	1. マネジアルグリッド	2. PM理論	3. SL理論	4. PPM理論	5. 成長ベクトル
----	--------------	---------	---------	----------	-----------

23 組織が正常に機能し生産性を上げるためには、インフォーマルに発生した非公式組織も大きな影響を与えるとの仮説が導き出された実験の名前。

語群

23	1. ホーソン	2. テイラー	3. メイヨー	4. ファヨール	5. サイモン
----	---------	---------	---------	----------	---------

24 スタッフのモチベーションを高めるため、リーダーには①不快を回避する欲求(衛生要因)と②自己実現を求める欲求の両面を理解することが必要とした理論。

語群

24	1. マズローの欲求段階説	2. マクレガーのX理論Y理論	3. マクレランドの欲求理論
	4. ハーズバーグの動機づけ・衛生理論	5. エリスのABC理論	

25 コンフリクト(衝突・対立)に関して自己主張と協調性の2面から対処する類型を表したモデル。

語群

25	1. 全人モデル	2. 複雑人モデル	3. トーマス・キルーマンモデル
	4. 開放マクロ・モデル	5. IS-LMモデル	

【第4問】〈配点10点〉

(解答番号は 26 から 35)

SCのリスクマネジメント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。

近年わが国では、地震や台風といった自然災害の頻発などをきっかけに、平常時より事業継続計画(26)を作成し、緊急時・災害復旧時における行動計画を策定する必要が高まっており、これはSCにおいても同様である。

その策定プロセスは、検討対象とする 27 を特定し、その影響度を評価して重要事業を決定の上、 28 の設定を行い、具体的内容を策定する、という流れになる。

また、SCにおける 26 の内容において特に重要な項目としては、(1) 29、(2)本部等重要拠点の機能の確保、(3)対外的な情報発信および情報共有、(4) 30、(5) 31、などが挙げられる。このうち、「(3)情報発信および情報共有」に関して情報を共有すべき相手先は、① 32、②消費者、③従業員、④株主、⑤市民、⑥自治体などである。

さらに、事業継続とともに、① 33、②建物および設備の災害被害軽減、③ 34、④地域との協調・地域貢献、などについても併せて対応する必要がある。

なお、 26 は緊急時・災害復旧時における実行可能性が特に求められるため、平常時において全従業員に対する 35 を実施し、結果を点検の上、日常業務を踏まえて定期的に改善を行っていく必要がある。

語群

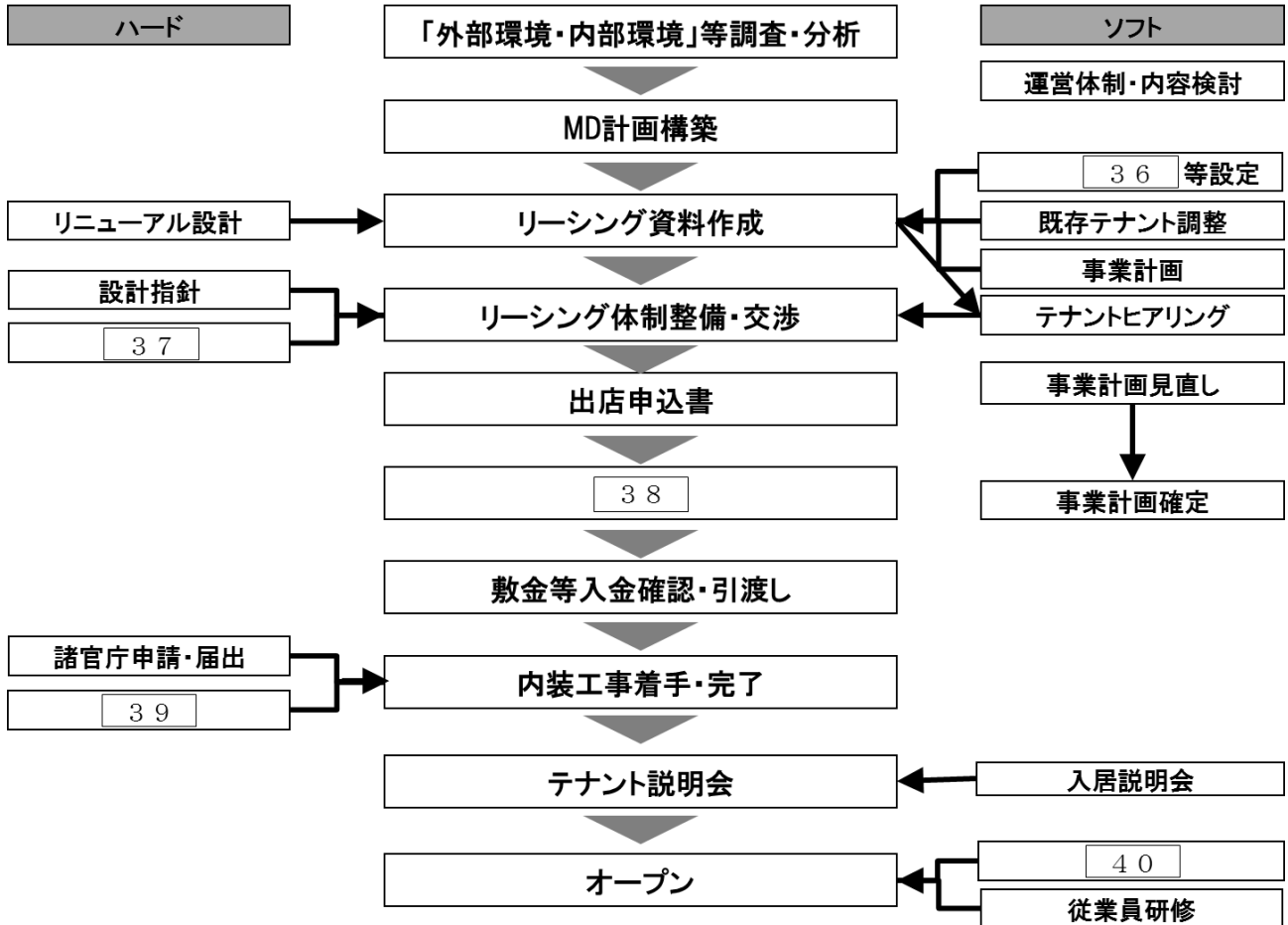
26	1. BCP	2. BPE	3. DDM	4. EDLP	5. FTP
27	1. 事業	2. 商圏	3. 災害	4. 法律	5. 公害
28	1. 目標滞留時間	2. 目標復旧時間	3. 目標売上高	4. 目標投資額	5. 目標業務仕様
29	1. 事業採算計画の策定	2. 指揮命令系統の分散管理	3. 各種設備の二重化		
	4. 指揮命令系統の明確化	5. リスクの防止、軽減			
30	1. 環境、サイン計画等作成	2. 情報システムのバックアップ	3. リーシング条件等の整理、設定		
	4. エネルギー使用量の定期報告	5. ホームページへの掲載			
31	1. 仮設住宅への訪問	2. 商品・サービスの供給	3. 販売・接客スキルの向上		
	4. 大気汚染への対応	5. 廃棄・排出物の調査			
32	1. 取引先	2. 新規参入者	3. 他業界の代替業者	4. マスコミ	5. 広告代理店
33	1. 守るべき重要業務の明確化	2. 生物多様性の保全	3. サプライチェーン上流との協働		
	4. 生命の安全確保と安否確認	5. 迅速かつ適切な情報開示			
34	1. リサイクルの促進	2. 感染の予防	3. 二次災害の防止		
	4. 悪臭の防止	5. 温室効果ガスの排出抑制			
35	1. 表彰	2. クレーム対策	3. 教育・訓練	4. 営業	5. 人事面談

【第5問】〈配点10点〉

(解答番号は から)

SCのリニューアルに関する次の図表の空欄に入る最も適切な語句を、下記の語群からそれぞれ選び、その番号をマークしなさい。

■「リニューアル事業」に伴う諸作業フロー



語群

1. オープン販促	2. リモデル	3. 日常運営業務
4. ROI目標	5. 工事区分表	6. 情報システム構築
7. 原状回復等協議	8. 竣工検査	9. 照明計画
10. 賃貸条件	11. 出店契約締結	12. 建築基本構想
13. 商圈調査	14. 駐車場計画	15. 内監体制整備

【第6問】〈配点5点〉

(解答番号は から)

定期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。

定期借家契約は、契約時に双方で取り決めた契約期間満了により終了し、更新はない。

定期借家契約を締結する場合、賃貸人は賃借人に対し、その契約が定期借家契約であることを事前に口頭で説明すれば足りる。

定期借家契約の契約書においては、期間満了によって契約は終了し更新の記載がないことを記載する必要はない。

定期借家契約においては、いかなる場合でも賃借人は中途解約をすることはできない。

定期借家契約においては、契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの期間に、賃貸人は賃借人に対し、契約期間が満了することの通知を書面にて行う必要がある。

【第7問】〈配点5点〉

(解答番号は から)

SCの管理運営に関する次の判例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。なお、文中の契約は、いずれも定期借家契約ではないものとする。

46 SCの出店契約について、判例は「施設全体として多数の小売店舗を収容して多数の客の来集を予定し、空調設備、昇降機設備、駐車場設備および照明その他の設備を含む建物全体の運営管理を、賃借人において適切に実行することを前提として契約される」としている。

47 売上歩合賃料契約の場合、営業不振のため賃料が伸び悩み不相当な賃料水準となったときでも、賃料を値上げすることは一切できない。

48 建物賃貸人が建物の修繕義務を履行せず、賃借建物の一部が使用できなくなった場合において、テナント側から建物の使用収益に障害を及ぼした割合に応じた賃料の減額請求権を行使することはできない。

49 SCのテナントが顧客に販売したペットの保有していたウイルスにより罹患した場合において、購入場所がSCの直営なのかテナントの営業なのか一般の買物客に判別できないときは、ディベロッパーにも顧客に対して損害賠償等の責任が生じる。

50 SCを売買する際の契約締結時において、過去にテナントから賃料減額の申入れがあったことを売主側が説明しなかった場合でも、賃料減額請求権が行使されたわけではなく従前の賃料が支払われ続けているとき等においては、売主の説明義務違反とはならない場合がある。

【第8問】〈配点10点〉

(解答番号は から)

販売促進の予算実績管理(第1四半期)に関する次の表を読み、表中の空欄に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。

■ 予算実績管理表

項目	費目	内容	仕様	予算設定根拠(第一四半期計)			金額(千円)										
				数量	単位	単価 (千円)	4月		5月		6月		第一四半期計				
							予算	実績	予算	実績	予算	実績	予算	実績	差異		
変動費	イベント・キャンペーン	キャンペーン	メイン(春、GW、夏、秋、XMAS他)	1	回	20,000	0	0	20,000	25,250	0	0	20,000	25,250	5,250		
			サブ(花見、アウトドア他)	3	回	5,000	5,000	5,800	5,000	3,950	5,000	5,000	15,000	<input type="text" value="51"/>	<input type="text" value="52"/>		
		セール	SUMMERセール	0	式	3,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
			WINTERセール	0	式	3,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	イベント	定期開催イベント	2	回	500	500	600	0	0	500	400	1,000	1,000	0			
	媒体	折込チラシ	〇〇新聞、△△新聞朝刊各30万部	1	回	4,500	0	0	4,500	4,000	0	0	4,500	4,000	-500		
		DM	近隣1km圏内5万通	1	回	5,000	5,000	4,900	0	0	0	0	5,000	4,900	-100		
		ポスター	B1サイズ100枚	3	回	300	300	330	300	310	300	0	900	640	-260		
	装飾	エントランス装飾	1階メイン風除室、2~6階出入口	1	回	1,000	0	0	1,000	900	0	0	1,000	900	-100		
		天吊看板	1~6階計550箇所	1	回	1,700	0	0	<input type="text" value="53"/>	1,750	0	0	<input type="text" value="53"/>	1,750	<input type="text" value="54"/>		
床面シート貼り		1階メイン通路サイド	1	回	500	0	0	500	450	0	0	500	450	-50			
固定費	WEB	ホームページ	公式HP定期更新	3	ヶ月	200	200	200	200	200	200	200	200	200	600	600	0
			サーバー利用料	1	式	100	100	100	0	0	0	0	100	100	0		
			メルマガ配信	3	回	50	50	50	50	50	50	50	150	150	0		
	WEB広告	バナー広告	3	ヶ月	500	500	500	500	500	500	500	500	1,500	1,500	0		
	年間契約媒体	駅前常設看板	〇〇線 △△駅前	3	ヶ月	300	300	300	300	300	300	300	300	300	900	900	0
			◇◇線 □□駅前	3	ヶ月	400	400	400	400	400	400	400	400	400	1,200	1,200	0
		駅ホーム看板	〇〇線 △△駅 〇〇方面ホーム A出口側	3	ヶ月	150	150	150	150	150	150	150	150	150	450	450	0
			〇〇線 ◇◇駅 〇〇方面ホーム B3出口側	3	ヶ月	200	<input type="text" value="55"/>	200	<input type="text" value="55"/>	200	<input type="text" value="55"/>	200	<input type="text" value="56"/>	600	<input type="text" value="57"/>		
			◇◇線 □□駅 △△方面ホーム C5出口側	3	ヶ月	300	300	300	300	300	300	300	300	900	900	0	
	ラジオCM	△△FM放送 ABC特番	3	回	100	100	100	100	100	100	100	100	300	300	0		
ディスプレイ	ディスプレイスペース装飾	トルソー 男性:2体、女性:3体、 子供:2体	1	回	250	0	0	250	250	0	0	250	250	0			
	ショーウィンドー装飾	季節の装飾ディスプレイ	1	回	500	0	0	0	0	500	500	500	500	0			
業務委託	広告代理店 企画委託	イベント提案・手配他	3	ヶ月	600	600	600	600	600	600	600	1,800	1,800	0			
	PR会社 PR事務局運営	リリース作成・配信・取材対応	3	ヶ月	300	300	300	300	300	300	300	900	900	0			
その他	雑費	-	3	ヶ月	100	100	15	100	20	100	0	300	35	-265			
	予備費	-	1	ヶ月	500	0	0	0	0	500	0	500	0	-500			
計(各月の合計値は省略)												<input type="text" value="58"/>	<input type="text" value="59"/>	<input type="text" value="60"/>			

語群

5 1	1. 14, 750	2. 15, 000	3. 15, 250	4. 15, 500	5. 15, 750
-----	------------	------------	------------	------------	------------

5 2	1. -100	2. -150	3. -200	4. -250	5. -300
-----	---------	---------	---------	---------	---------

5 3	1. 1, 500	2. 1, 600	3. 1, 700	4. 1, 800	5. 1, 900
-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

5 4	1. 0	2. 25	3. 50	4. 75	5. 100
-----	------	-------	-------	-------	--------

5 5	1. 100	2. 150	3. 200	4. 250	5. 300
-----	--------	--------	--------	--------	--------

5 6	1. 500	2. 600	3. 700	4. 800	5. 900
-----	--------	--------	--------	--------	--------

5 7	1. -400	2. -300	3. -200	4. -100	5. 0
-----	---------	---------	---------	---------	------

5 8	1. 58, 550	2. 59, 050	3. 59, 550	4. 60, 050	5. 60, 550
-----	------------	------------	------------	------------	------------

5 9	1. 63, 825	2. 64, 325	3. 64, 825	4. 65, 325	5. 65, 825
-----	------------	------------	------------	------------	------------

6 0	1. 3, 250	2. 3, 275	3. 3, 300	4. 3, 325	5. 3, 400
-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

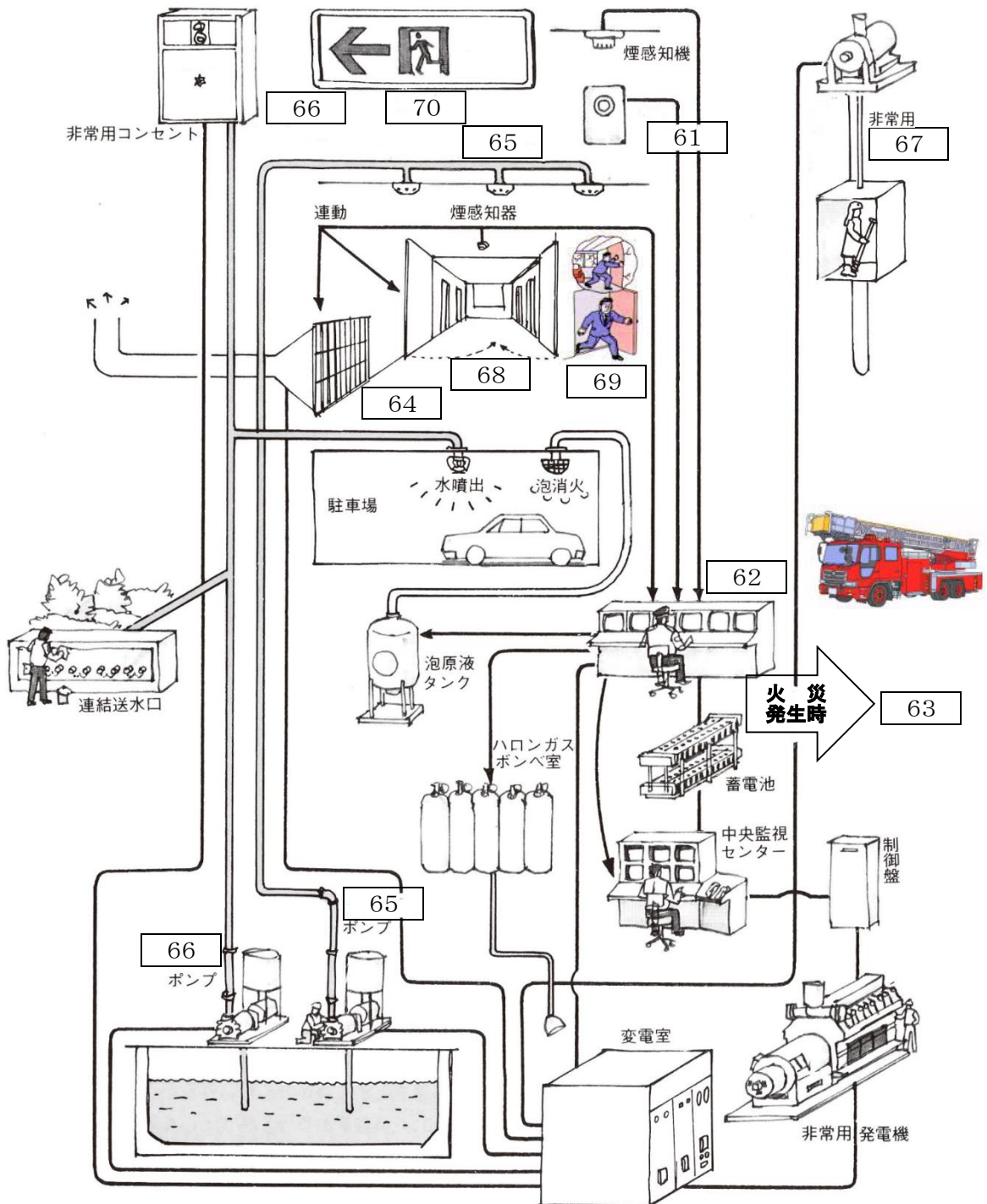
【第9問】〈配点20点〉

(解答番号は から)

火災発生時における次の文章および図表を読み、これらの空欄に入る最も適切な語句を、解答番号 から まではA群より、解答番号 から まではB群よりそれぞれ選び、その番号をマークしなさい。

SCにおいて が発報した時はただちに現場確認を行い、火災か非火災かの報告を に速やかに連絡する。そして、火災発生の場合は を行い、初期の消火活動を実施する。

その際、設備に関して確認すべき事項としては、空調設備の停止、 の起動、 ポンプや ポンプの作動状況、 の最寄階停止、 の閉鎖、 の開錠、 の点灯、などが挙げられる。



語群A【61から65】

1. 119番通報	2. 110番通報	3. 火災気象通報
4. 防災センター	5. コンピュータ室	6. 揚水ポンプ
7. 診療室	8. 火災報知器	9. 受水槽
10. 排煙設備	11. クーリングタワー	12. 汚水槽
13. 循環ポンプ	14. スプリンクラー	15. 高架水槽

語群B【66から70】

1. 連絡通路	2. 非常口	3. 正面入口
4. エレベーター	5. エスカレーター	6. 誘導灯
7. ファンコイルユニット	8. 全熱交換機	9. 配電盤
10. トランス	11. 冷凍機	12. 防火扉
13. 蓄熱槽	14. 消火栓	15. 空調機

【第10問】〈配点5点〉

(解答番号は から)

外国人旅行者向け消費税免税店制度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。

消費税免税店を経営する事業者が、外国人旅行者等の非居住者に対して一定の方法で販売する場合には消費税が免除されるが、この制度において日本人が対象になることはない。

消費税免税店には「一般型」と「手続委託型」があり、S Cにおいて免税手続カウンターに免税手続を代理させることができるのは「手続委託型」である。

免税手続カウンター利用の流れは、①消費税免税店が購入者(非居住者)に税抜価格で販売を行い、②購入者(非居住者)は出国時に購入記録票を税関に提出してこれと引き換えに免税物品を国外へ持ち出す、となる。

S Cに免税手続カウンターを設置する手続きに関しては、ディベロッパー自身は何もする必要がなく、実際に販売を行うテナントに任せておけばよい。

S C内に免税手続カウンターを設置することにつき承認を受けるための必要な要件としては、①消費税の課税業者であること、②現に国税の滞納がないこと、③免税手続カウンターに免税販売手続に必要な人員を配置すること、などがある。