
第30期(2021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開発」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。

SC開発用地の選定においては法規制を事前に確認する必要がある。都市計画区域内の用途地域では設置可能な用途や面積の上限規制があり、大規模小売店舗立地法では説明会の開催や意見書の提出義務があるほか、届出から一定期間の開業時期の制約がある。大規模小売店舗立地法で届出が必要となるのは、小売店舗面積が を超える新設・増設が対象となる。

語群

1	1. 500㎡	2. 1,000㎡	3. 3,000㎡
	4. 10,000㎡	5. 30,000㎡	

最近のSC開発においては、商業施設だけでなく、オフィスやマンション或いは公園などの他用途と複合的に開発される事例もある。行政サービスを民間と連携して効率的で質の高いサービスを目指すことを という。
このうち法に基づき、民間の資金や技術力を導入して施設運営など公共事業を行うことをPFIという。

語群

2	1. PLO	2. POS	3. POD
	4. PPP	5. PLE	

環境への意識の高まりもあり、SCを含む建物の環境性能についての認証制度がある。アメリカでは米国グリーンビルディング協議会(USGBC)の認証制度である「LEED」が普及しており、日本では国土交通省の産官学共同プロジェクトで開発され、日本サステナブル建築協会が研究開発し建築環境・省エネルギー機構が評価認証制度などを運用する や、日本不動産研究所が運用する「DBJ Green Building認証」がある。

語群

3	1. LEEF	2. GAFA	3. CASBEE
	4. CPFRR	5. DOS	

4 SCを開発するには事前に様々な側面から予見される与条件を精査し、事業の見通しを立てることが必要である。商圈調査などをもとに売上予測を行い、そこから得られる賃料収入や、周辺相場や建築費の動向から土地取得費、建築費などコストを積算した上で、実現性なども加味して投資採算性を検証し、他の事業と比較して実施の可否を検討する。この検証作業を4という。

語群

4	1. フィジビリティスタディ	2. マスマーケティング	3. ディープラーニング
	4. DCF法	5. コンストラクションマネジメント	

5 SCの開発においては、駐車場の配置や規模の計画は重要である。法規による最低限の付置義務に加え、交通量予測などをもとに出入口の場所や動線計画を検討し、渋滞を発生させない工夫が求められる。但し、これからは単にハード的な対応だけでなく、デジタル技術を用いたソフト的な対応も検討する必要がある。いろいろな種類の交通サービスを、需要に応じて利用できる一つの移動サービスに統合することを意味する言葉が5である。先行する欧州などではこうした考えに基づくサービスアプリなどがあるが、日本では大都市圏における道路混雑緩和や少子高齢化が進む過疎地域における交通サービスの縮小の解決など、この考えに基づき様々な取り組みがなされている。

語群

5	1. SaaS	2. TMO	3. スマートシティ
	4. RFID	5. Maas	

【第2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。

建築基準法では建物や敷地に要求される基本性能について規定している。一般に、不特定多数の人々が利用する施設や社会的弱者の利用する施設等については、 に分類される。
 は災害防止のため多岐にわたり規制が厳しくなる。

語群

6	1. 福祉施設	2. 特定規制対象物	3. 不特定利用施設
	4. 特別許可建設物	5. 特殊建築物	

消防法では火災予防を基本として多岐にわたる規制がある。建築物の地上階で、総務省令で定める避難上または消防活動上有効な開口を有しない階を といい、消防用設備等の設置は規制が厳しくなる。

語群

7	1. 無窓階	2. 非常進入階	3. 開口不足階
	4. 指定防災階	5. 延焼制限階	

「循環型社会形成推進基本法」のもと、リデュース・リユース・リサイクルの3Rの推進を定めた は3Rという廃棄物処理の優先順位の考え方に基づき規定されている。

語群

8	1. 廃棄物処理法	2. 建設資材リサイクル法	3. グリーン購入法
	4. 資源有効利用促進法	5. 包装容器リサイクル法	

9 大規模小売店舗立地法では旧法の「経済的規制」から「社会的規制」に転換した。具体的には生活環境保持の観点から適切な規模の駐車場の確保、騒音・廃棄物対策などを規制するが、9 はこの届出に含まれない。

語群

9	1. 駐車台数	2. 荷さばきの面積	3. 廃棄物処理方法
	4. 開店・閉店時刻	5. 駐車場の出入口の数	

10 平成19年（2007年）に施行された改正都市計画法では大規模集客施設が立地可能な用途地域を見直し、絞り込んだ。また10 への例外規定を廃止し、原則としてすべての開発について許可制となった。

語群

10	1. 都市計画区域外	2. 工業専用地域	3. 市街化調整区域
	4. 港湾区域	5. 特別用途区域	

【第3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。

2020年には全国で前年より5施設少ない41のSCがオープンし、1SC当りの店舗面積は前年より増え17,102㎡であった。このうち30,000㎡以上のSCは 施設であった。

語群

11	1. 2	2. 4	3. 6
	4. 8	5. 10	

立地別・ビル形態別の賃料動向は、SCでは売上歩合賃料が一般的なため、売上坪効率が低いほど賃料は高くなる。最も賃料単価が高いビル形態は である。

語群

12	1. 商業ビル	2. 駅ビル	3. 地下街
	4. 高架下	5. 複合ビル	

2009年と2019年の業種別賃料を比較すると、売上歩合が一般的なSCにおいては、坪効率の低下が賃料の低下に繋がる中で、総合賃料を採用するSCの飲食店の賃料は となっている。

語群

13	1. -28%	2. -23%	3. +3%
	4. +12%	5. +19%	

14 SCを店舗面積別に分類すると近年のトレンドは50,000㎡超の大型施設の増加率が最も高く、5,000㎡未満のSCは2008年と2020年との比較で14減少している。小規模商圈のSCは足元商圈の人口構造変化への対応が難しいことがうかがえる。

語群

14	1. 8%	2. 12%	3. 15%
	4. 18%	5. 22%	

15 テナントの入れ替えにあたり、従来は軽量鉄骨と石膏ボードで仮囲いを設置するケースが多かったが、コストや手配、設置期間や撤去後の処理の問題があった。最近では環境に配慮して使いまわしができる15が商品化され、作業時間の短縮と廃材の排出抑制に寄与している。

語群

15	1. リユースパネル	2. ビニールシート	3. プレハブシステム
	4. 木材チップ	5. プラスターボード	

【第4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、下記の設問に対する解答として、最も適切なもの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5,000坪 年額地代@10千円/年	敷金など考慮せず
建物	延床面積10,000坪 貸付有効率65% 建築コスト対延床単価500千円/坪	
租税公課/保険料	建築コストの0.5%/年	
運営コスト	年間50,000千円（人件費など全て含む）	
販促費	年間30,000千円	事業主負担分
年間売上想定	5,000,000千円	
賃料収入	売上の12%	
資本的支出(CAPEX)	売上の1%	
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		

年間の賃料収入を求めなさい。

語群

16	1. 300百万円	2. 450百万円	3. 600百万円
	4. 720百万円	5. 960百万円	

年間のNOIを求めなさい。

語群

17	1. 395百万円	2. 415百万円	3. 445百万円
	4. 515百万円	5. 555百万円	

18 本事業計画の単年度投資利回りを求めなさい。

尚、投資利回りはNOIをベースとする。

語群

18	1. 約4.8%	2. 約6.7%	3. 約7.6%
	4. 約8.9%	5. 約9.3%	

19 本事業計画の投資回収想定年数を求めなさい。

尚、投資回収はNCFをベースとする。

語群

19	1. 約7年	2. 約10年	3. 約13年
	4. 約16年	5. 約20年	

20 地代が10%値上がりし、売上想定が10%下がった場合の本事業計画の単年度投資利回りを求めなさい。

尚、投資利回りはNOIをベースとする。

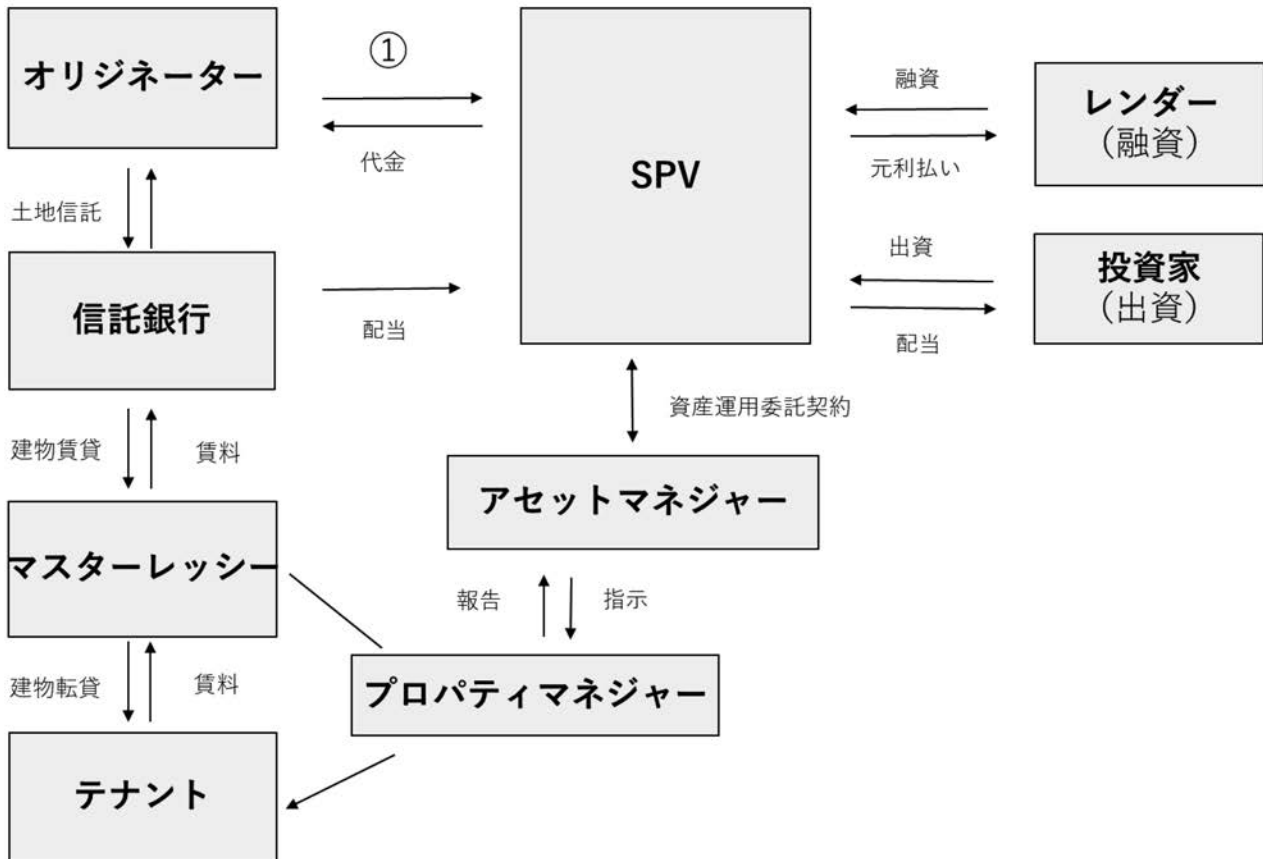
語群

20	1. 約4.8%	2. 約6.7%	3. 約7.6%
	4. 約8.9%	5. 約9.3%	

【第5問】〈配点10点〉

(解答番号は、 から)

下記の図は「あるSC開発における不動産証券化スキーム図」である。この図を参考に、下記の設問に対する解答として、最も適切なものを選び、解答欄にその番号をマークしなさい。



上の図の①にあてはまるもっとも適切なことばを下記語群から選びなさい。

語群

21	1. 土地譲渡	2. 建物譲渡	3. 土地建物譲渡
	4. 信託受益権	5. 不動産証券	

この仕組み全体をコーディネートするのは の仕事である。

語群

22	1. オリジネーター	2. 信託銀行	3. マスターレッシ
	4. アセットマネジャー	5. プロパティマネジャー	

23 デイベロッパーのSC事業には、①土地・建物を自ら所有する方式、②土地を賃借し建物を保有する方式がある。また、③建物を一括賃借し事業主体となる方式もあるが、この方式③を23という。

語群

23	1. ビルマネジメント	2. アセットマネジメント	3. プロパティマネジメント
	4. サブリース	5. マスターリース	

24 デイベロッパーがヒト・モノ・カネといった経営資源を投入し、SCを開発・運営する場合、その事業を評価する指標としては事業損益、投資利回り、投資回収年などがあるが、物件の収益性を判断する指標として純収益を不動産価格で割った24利回りをを用いることが多い。

語群

24	1. NOI	2. CAP	3. NCF
	4. SPV	5. PBM	

25 SCを開発するときの資金調達にはデットとエクイティがあるが、デットのうち企業の与信にかかわらず物件の生み出すキャッシュフローを担保として借り入れる方法を25ローンという。

語群

25	1. 優先	2. 劣後	3. コーポレート
	4. ノンリコース	5. レバレッジ	

【第6問】〈配点10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。

- 26 契約書は後々誰が見てもわかるようにするべきであり、当事者の住所氏名はできるだけタイプやゴム印で明確に記し、捺印だけするようにするべきである。
- 27 敷金に質権が設定された場合、契約終了時に賃貸人が敷金を賃借人に返還した後に質権実行された場合、賃貸人は質権者に対し履行の抗弁権をもって敷金相当額の支払いを拒絶できる。
- 28 共益費は、賃料と同様に経済事情の変動により不相当となったときは、賃料増減額請求権に関する規定を適用し、増減請求をなしうる。
- 29 賃借人が賃貸人の許可を得て付着した、建物の使用に便益を与える造作物は契約終了が賃借人の債務不履行による場合でなければ、原状回復の義務はなく、造作買取請求権放棄の特約がなければ、賃借人が買取請求できる。
- 30 定期借家制度では賃貸人と賃借人との合意により、賃料や賃貸期間、使用目的について自由に決められることができるが、賃料の減額請求権（借地借家法32条）の適用は排除できない。

【第7問】〈配点10点〉

(解答番号は、 から)

次の文章は「再開発」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。

再開発事業の種類としては、権利変換方式による第一種市街地再開発事業と管理処分方式(用地買収方式)による第二種市街地再開発事業がある。施行方法は個人によるものから機構等によるものまで様々であるが、土地の買収や収用を伴う第二種市街地再開発事業については、地方公共団体、機構等以外では、 によるもののみが認められている。

語群

31	1. 再開発組合	2. 再開発準備組合	3. 再開発会社
	4. 商店街	5. 大手企業	

施行の認可を申請するには関係権利者の一定の同意が条件となっている。

施行方法によりその条件は異なるが、最も多く見られる方法である組合施行による再開発の認可を申請する場合、宅地所有者・借地権者の人数のそれぞれ 以上の同意及び同意者の宅地面積と借地面積の合計が全宅地と全借地面積の合計の 以上となることが必要である。

語群

32	1. 30%	2. 1/3	3. 過半
	4. 2/3	5. 4/5	

再開発の事業性において重要となるのが、補助金と の処分である。

とは、再開発建物において、関係権利者の取得する部分以外であり、これを第三者に売却することで事業費をある程度賄うことができる。

この の処分、取得者の決定は一般的には原則として公募によるものとされるが、早期に事業性を担保するメリットもあることから、組合施行においては総会の議決により取得者を定めることができる。

語群

33	1. 余剰床	2. 権利床	3. 保留床
	4. 専有床	5. 共有床	

34 再開発事業を円滑に進めるために、権利者や地方公共団体など以外に民間事業者が参画する方法がある。34とは、都市再開発法に基づかない民間参画手法で、事業提案を行い選定された34は、事業推進協力、施設建築物の建築、33処分に責任を持つことが求められる。

建築等の工事施行業務を担う上、施行者の必要経費を立て替えることが一般的であり、スケジュールなどの変動リスクに対し資金面でのメリットもある。

語群

34	1. 特定事業参加者	2. 特定建築者	3. 再開発会社
	4. 参加組合員	5. 特定業務代行者	

35 再開発においては従前の権利に様々な制約を生じさせるため、補償についても検討する必要がある。再開発における補償は大きく2つに分かれており、再開発後の建物に床を持たず、地区外に転出するものに対する補償と、従前の土地・建物を再開発のために明け渡すことにより生じる損失を補償するものである。

都市再開発法第91条に定める前者を転出補償、同法第97条に定める後者を35という。

語群

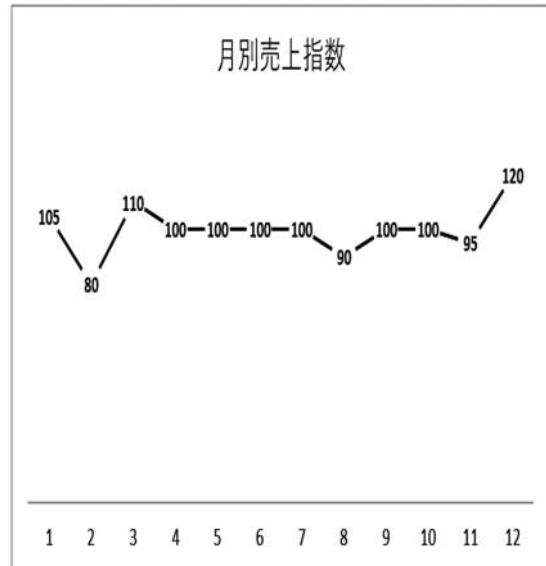
35	1. 損害補償	2. 移転補償	3. 損失補償
	4. 開発補償	5. 通損補償	

【第8問】〈配点10点〉

(解答番号は、 から)

下記の表は「あるSC内の飲食店の年間営業収支」である。各設問の空欄に最も適切なもの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。

項目	金額(千円)	構成比%
売上	60,000	100
売上原価	21,000	35
売上総利益	39,000	65
人件費	15,000	25
賃料等	6,000	10
水道光熱費	1,800	3
販促費	1,800	3
減価償却費	4,800	8
雑費、その他	6,600	11
販管費合計	36,000	60
営業利益	3,000	5



この店舗のFL比率は である。

語群

36	1. 35%	2. 45%	3. 52%
	4. 60%	5. 70%	

このテナントの区画面積が30坪のとき、現状の賃料は平均で月坪当たり約 円である。

語群

37	1. 15,000	2. 15,500	3. 16,700
	4. 17,600	5. 20,000	

38 このSCでは売上歩合賃料の契約になっている。月毎の売上指数は前表のとおりであるが、年平均で坪当り20,000円の賃料をとるには年商を 38 千円に上げなければならない。

語群

38	1. 65,000	2. 68,000	3. 70,000
	4. 72,000	5. 75,000	

39 このテナントが営業利益を10,000千円以上にするには、売上が 39 千円必要である。但し、売上原価と賃料以外は変動しないものとする。

語群

39	1. 67,800	2. 70,500	3. 72,800
	4. 74,200	5. 88,900	

40 このテナントが2倍に増床し、売上は100,000千円となった。原価率と賃料比率は変わらず、それ以外の販管費は1.2倍となった。この時の営業利益は年間 40 千円である。

語群

40	1. 5,000	2. 6,000	3. 10,000
	4. 19,000	5. 21,000	

【第9問】〈配点10点〉

(解答番号は、 から)

次の文章は「SCの施設構成やリニューアル」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。

SCの施設構成の形式は大きく分けると2つのタイプに分けることができる。一つは閉鎖した建物に全ての構成要素を詰め込むエンクローズドモール、もう一つは空間を閉鎖せず、店舗専有部以外は外気となるオープンモールである。
 アメリカではリニューアルにおいて単に店舗を入れ替えるだけでなく、エンクローズドモールをオープンモール化することもある。これをという。
 四季により寒暖差のある日本においては、オープンモールは敬遠されるとの見方もあったが、感染症対策の面などからも、改めてこうした形式が見直されている。

語群

41	1. ライフスタイルセンター	2. タウンセンター	3. デ・カップリング
	4. デ・モーリング	5. デモリッション	

SCにおいては、小売店舗だけでなく飲食やサービス店舗も導入されることが多いが、最近では目的性、集客性を高める要素として、そうした商業機能以外と一体となった形が多くなっている。これをという。
 組み合わせられるものとしては、住宅やオフィスから公共施設や病院など様々である。
 開発時点からそうした組み合わせをするだけでなく、跡貸しの進まない大型区画のリニューアルなどにおいても、こうした形が見られるようになっている。

語群

42	1. ミクストユース	2. マルチユース	3. コンプレックス
	4. ダイバーシティ	5. タウンユース	

空港や公園など、国や地方公共団体の公共施設を民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を活用することで建設、維持管理、運営を行うPFIは、自治体と民間事業者が共同出資して設立する第三セクターとは異なり、民間事業者が事業の設計、運営、維持管理を一貫して手掛け、公共部分は民間からサービスを購入することで事業全体のリスク管理を効率化し、財政負担を減らす効果がある。PFIのうち、運営権を委託・売却することを方式という。
 SCにおいても、公共施設と一体開発することでSC単体では開発できない立地での事業化や、目的性の高い公共施設を施設内に取り込み集客性を高めるなどの効果が望める。

語群

43	1. 一括受託	2. LLP	3. 業務受託
	4. CRM	5. コンセッション	

44 SCの開発や運営は当該施設だけでなく周辺の街に与える影響も大きい。そこで、当該施設単体でなく、街と一体となった運営を行う事例も多くなっている。商業等による賑わいづくりを通じて、中心市街地活性化を推進する仕組みとして組織されていったのが44である。組織は第三セクター方式や街づくり会社方式がある。中心市街地活性化計画が策定された都市計画地域では、準工業地域の商業開発に制限が加えられる。

語群

44	1. TOB	2. TMO	3. TMK
	4. TTC	5. TVK	

45 中心市街地活性化を目的とするものよりも、更にエリアや目的が広がったものにエリアマネジメントがある。エリアマネジメントにおいては、賑わいづくりだけでなくエリアの幅広い問題解決を官だけでなく民の主導により行うことを目的としており、日本では六本木や丸の内などで実践されている。

海外でもこうした取り組みはなされており、日本の中心市街地活性化のように中心市街地を一つのショッピングセンターのように捉え官民共同での取り組みでTCM、エリアマネジメントのように景観の管理や警備など、広く地域活性化に取り組むもので45がある。

こうした取り組みの最大の課題は財源確保であり、既存の取り組みでは地域で多くの権利を持つ大手ディベロッパーがスポンサーになるなどしている。

語群

45	1. AID	2. ADR	3. BTO
	4. BID	5. CRM	

【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。

2020年時点のアメリカのSC総数は商業用不動産情報会社最大手のCostar及びICSC(国際ショッピングセンター協会)によると115,044となり、増加数は205に留まった。SC建設投資も前年比26.4%減と3年連続で減少し、オープンエアSCとクローズドSCを比較すると、特にクローズドSCは52.6%減と落ち込みが大きい。SCの規模・特徴別に見ると小商圏向けSCであるが最も多く59.9%を占めており、1SCの平均GLAは6,100㎡となっている。

アメリカ商務省調べによると、2020年の小売業総売上高は新型コロナウイルスにより経済が大きな打撃を受け、失業率なども上昇したにも関わらず、政府の財政支出などの救援策により前年比3.4%増となった。但し、業種別に見ると明暗が生じており、無店舗販売でもEコマースが32.4%増と急伸する一方、カタログ販売は13.0%減となった。臨時休業を強いられたデパートメントストアが46.1%減となる一方、巣籠り需要によりスーパーマーケットやが売上を伸ばした。

ヨーロッパにおいても、2020年は新型コロナウイルスの影響によりSCの開発中止や抑制が行われたと言われているが、既存のSCにおいても政府の指示によるロックダウンや買物制限を通じ、消費行動にも変化が生じている。特に生活必需品を除く実店舗の休業などを経て、従来は低水準であった食料品部門などEコマースのシェアは拡大した。Eurostat(欧州連合統計局)によれば、EU加盟27ヶ国の2000年から2020年の変化について、小売業全体の平均では52%増加となっているのに対し、Eコマースの売上高は増加している。

中国においては、百貨店も不動産業のように賃料をベースとした取引であるが、規模や施設づくり、賃料徴収方式などに違いがある。中国においては市場開放や都市化など政策と連動したSC開発がなされてきた。2020年時点の中国のSC数は約施設となっており、新型コロナウイルスで計画延期となったこともあり、2021年に開業を予定するSCは1,000施設を超え過去最大になる見込みである。新型コロナウイルスによる影響もあり、今後もSCのDXは更に進んで行くことと思われるが、2018年時点のBtoC-E Cの物販系E C化率を比較すると、英国が20.67%、米国が9.85%であるのに対し、日本はとなっている。

語群

46	1. RSC	2. CSC	3. NSC
	4. CVC	5. LSC	

47	1. アパレルストア	2. 家具店	3. 電気製品店
	4. 酒販店	5. 飲食店	

48	1. 75%	2. 112%	3. 156%
	4. 183%	5. 221%	

49	1. 4,800	2. 6,500	3. 7,200
	4. 8,100	5. 9,500	

50	1. 3.11	2. 4.22	3. 5.33
	4. 6.22	5. 7.11	