
第34期(2025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SC総論に関する記述を読み、それぞれ文中の空欄に入る最も適切なものを下記語群から選びなさい。

- SCとして定義されているのは、生活者ニーズに応えるコミュニティ施設として都市機能の一翼をになうべく一つの単位として計画、開発、所有、管理運営される商業・サービス施設の集合体で、駐車場を備えるものとされ、規模や構成の基準として以下の要件を満たすものとされている。
- 1) 小売業の店舗面積は、1,000 m²以上であること。
 - 2) テナントが 店舗以上含まれていること。
 - 3) 最大店舗の面積がショッピングセンター面積の80%程度を超えないこと。但し、最大店舗の面積を除いた小売業の店舗面積が1,000 m²以上である場合には、この限りではない。
 - 4) 広告宣伝、共同催事等の共同活動を行っていること。

語群

1	1. 5	2. 10	3. 15
	4. 20	5. 25	

- SCにおけるテナントの分類は小売業や飲食業などの業種による分類や、キーテナント、サブキーテナント、一般テナントなどのSC内の役割による分類があるが、店舗展開規模による分類をする場合、家族経営や特定のエリアに絞った展開ではなく、全国規模で広く店舗展開している企業を チェーンという。

語群

2	1. リージョナル	2. ローカル	3. ユニオン
	4. ワイド	5. ナショナル	

- 1960年代になると日本は高度経済成長時代になり、有力なディベロッパーも登場しSCが開発され始めるが、SCに関する情報がまだ不足しており、さまざまな問題について情報交換をする中で業界団体として協会の設立を目指すことになり、 年に日本ショッピングセンター協会が設立された。

語群

3	1. 1965	2. 1970	3. 1973
	4. 1978	5. 1980	

4 SC開発において日本に先行していた米国においては、核テナントであった百貨店業態の衰退やECの台頭、ライフスタイルの変化などが重なり、空き区画が大量に発生し、閉館や他用途へ転換する事例が見られるようになっている。この現象を「4化」という。

語群

4	1. オープンモール	2. リノベーション	3. クローズモール
	4. デッドモール	5. デモリッション	

5 SCの類型は規模による分類やアウトレットなど目的別の分類があるが、ICSCによるアジア圏の分類「Asia-Pacific Shopping Center Classification」によると、規模による分類で最も大型の分類は150万スクエアフィート（約14万㎡）超の「5」とされている。

語群

5	1. リージョナルセンター	2. スーパーリージョナルセンター	3. メガモール
	4. パワーセンター	5. タウンセンター	

【第2問】〈配点 10点〉

(解答番号は から)

次の商圈調査・用地確保に関する記述を読み、それぞれ文中の空欄に入る最も適切なものを下記語群から選びなさい。

商圈の捉え方には、距離圏別商圈（円商圈）、道路距離商圈、ドライブタイム商圈、鉄道商圈などがあり、実際の来店客調査や、カード会員分析により実質的な商圈範囲を把握することもできる。このほか という捉え方もあり、通勤・通学で日常的に来訪が見込まれる周辺自治体を圏域とする。

語群

6	1. 都市圏	2. 任意商圈	3. 通勤圏
	4. 影響圏	5. 実勢商圈	

S Cの成立性を検討する場合、商圈人口として一般的にNSCでは15～20万人程度が必要であり、RSCで 万人が必要といわれている。どのくらいの商圈範囲で必要人口をカバーできるかを確認する。但し、競合の存在も考慮する必要がある。

語群

7	1. 5～10	2. 25～30	3. 40～50
	4. 70～80	5. 100	

競合分析は商圈内の商業施設の一覧を作成し、商業供給状況を確認する。商圈の広いRSCなどでは商圈外にある施設でも商圈が重なることがあるため、設定商圈より広い範囲を確認する必要がある。この時、競合SCの商圈を想定してみることで商圈の重なり具合をチェックして を想定する。

語群

8	1. 商圈範囲	2. 売上	3. 客数
	4. 影響度	5. 顧客	

土地特性の調査では道路付きや土地形状、高低差といった目に見える部分だけではなく、軟弱地盤でないか、雨水や雑排水の放流が可能か、電気の引き込みに問題はないかといったインフラの調査も必要である。また、地中埋設物や土壌汚染の有無などは を調べることによりある程度想像がつく場合もある。

語群

9	1. 登記簿	2. 土地履歴	3. 都市計画
	4. 売買事例	5. 周辺建物	

10 市街化区域では必ず建築物などのルールを決めた「用途地域」が定められている。「用途地域」は大きく「住居系地域」「商業系地域」「工業系地域」の三つに区分され 10 種類に分かれている。各用途地域では建築物の用途や建蔽率、容積率、高さなどが規制されており、これに反する建築はできない。

語群

10	1. 9	2. 11	3. 13
	4. 15	5. 16	

【第3問】〈配点 10点〉

(解答番号は から)

次のSC開発の基本計画段階における記述を読み、それぞれ文中の空欄に入る最も適切なものを下記語群から選びなさい。

SCの開発には大きな投資が伴うため、計画の初期段階から事業性の検証をし、成立性や有効性の確認をする必要があるが、いきなり詳細な計画を立てるには不確定な要素が多く難しいのが現実である。そのため基本計画の初期段階では得られた与件の中で簡易な収支見通しを立て、適正な規模や仕様を検討しておくことが大切となる。この作業を という。

語群

11	1. ボリュームチェック	2. マーケットポテンシャル	3. フィジビリティスタディ
	4. プレチェック	5. 仮想MD計画	

SCの開発計画においては、単に規模を大きくするのではなく、マーケットサイズに合った規模を検討したり、テナントが有効に使用できるスペース（有効率）を高めるなどの工夫が求められる。

一方で、計画段階で有効率を高く見込みすぎてしまうと、実際は必要なバックヤードのスペースが取れなかったり、不整形な区画やテナントの要望に合わない規模の区画が多くなるなど、計画途中で見直すことで結果として事業性を落としてしまう場合もある。

路面型で共用部がほとんどない場合などを除き、一般的に基本計画段階では延床面積に対する貸付有効比率は %程度までに抑えておくようにする。

語群

12	1. 35	2. 40	3. 50
	4. 65	5. 80	

マーチャンダイジング（MD）計画の検討においては、計画する商業施設の規模や立地、周辺競合状況などを加味して検討することとなる。

また、計画当初の商圈調査をもとに取り込みたい商圈を設定し、開業後は見込んだ商圈と集客できているエリアが違ってないかを確認し、必要であれば商圈設定やMDの見直しをする。

商圈の区分は一般的に1次商圈（基礎商圈）、2次商圈、3次商圈（戦略商圈）となっており、2次商圈では潜在需要の %以上を吸収しうる範囲が目安とされている。

語群

13	1. 5	2. 10	3. 15
	4. 20	5. 25	

14 SCの基本計画において、施設のボリュームや配置、構造、機能構成、環境設備の仕様などの検討をフィジカルプランという。回遊動線などの機能性や設置・メンテナンスにかかるコストなどの効率性に加え、事業収支においては減価償却なども大きく影響する。減価償却は法定耐用年数に基づき見込むことになるが、エレベーターの法定耐用年数は 14 年とされている。

語群

14	1. 12	2. 15	3. 17
	4. 21	5. 25	

15 SCのように投資額の大きい不動産において流動性を高めるために不動産そのものの売買（所有権売買）だけではなく、受益権を設定するなどして小口化し、運用益を目安として出資条件に応じて利益を分配することもできるようにした不動産証券化というスキームがある。この仕組みは特定目的の主体（SPV：Specialty Purpose Vehicle）を介して行われる。SPVにはいくつかの形式があるが、現物不動産の売買や保有ができないデメリットがある一方で維持管理コストが安いメリットがあるスキームは 15 スキームである。

語群

15	1. GK-TK	2. TMK	3. ビークル
	4. リート	5. ファンドマネージャー	

【第4問】〈配点 10点〉

(解答番号は 16 から 20)

あるSC開発における事業収支に関する下記の設問について、それぞれの語群から最も適切なものを選びなさい。

設定条件		備考
土地（借地）	面積5,000坪 年額地代@150千円/年・坪	敷金など考慮せず
建 物	工事対象面積10,000坪 貸付有効面積5,000坪 建築コスト対延床単価@1,000千円/坪	建築コストは30%を借入 (元利均等返済3%/年) とする
租税公課/保険料	建築コストの0.5%/年	
運営コスト	年間300,000千円（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	9,000,000千円	
賃 料 収 入	固 定 賃 料 @20千円/月坪 売上歩合賃料 売上の5%	賃料形態は 固定賃料+売上歩合賃料
付 帯 収 入	固定賃料の5%	
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、減価償却などは考慮しない		

16 本事業計画の年間の収入見込みを求めなさい。

語群

16	1. 850 百万円	2. 1,000 百万円	3. 1,260 百万円
	4. 1,650 百万円	5. 1,710 百万円	

17 本事業計画の年間の支出見込みを求めなさい。

語群

17	1. 750 百万円	2. 840 百万円	3. 930 百万円
	4. 1,150 百万円	5. 1,220 百万円	

18 上記の収入および支出見込みを踏まえ、本事業計画の年間の収支を求めなさい。

語群

18	1. 100 百万円	2. 250 百万円	3. 490 百万円
	4. 560 百万円	5. 970 百万円	

19 本事業計画の自己資金の単年度投資利回りを求めなさい。

語群

19	1. 約 1.4%	2. 約 3.6%	3. 約 7.0%
	4. 約 8.0%	5. 約 9.2%	

20 本事業計画の建築コストの借入比率を 30%から 70%に変更したときの自己資金の単年度投資利回りを求めなさい。

語群

20	1. 9.5%	2. 10.3%	3. 11.5%
	4. 12.3%	5. 14.0%	

【第5問】〈配点 10点〉

(解答番号は から)

次のSC開発に関連する事業性評価の記述を読み、それぞれ文中の空欄に入る最も適切なものを下記語群から選びなさい。

SC事業性評価については、不動産事業としての評価や、投資物件として収益性を評価するものなど様々な方法がある。
何れの評価手法においても基本的な考え方は実際の現金の流れをベースとしている。この現金の流れのことを という。

語群

21	1. バランスシート	2. キャッシュフロー	3. NOI
	4. 営業利益	5. ランニングコスト	

事業性を評価する利益にも様々な考え方があり、資本的支出の扱いや、税金、減価償却などの影響を考慮するかで違いがある。賃料などの総収入からメンテナンスコスト、水光熱費、販促費などの支出の総額を差し引いたものが である。
資本的支出はコストに含めず、減価償却費等の扱いなど実際の現金の流れとは異なる場合があることに注意する必要がある。

語群

22	1. NOI	2. NCF	3. CCR
	4. EBITDA	5. CASBEE	

SCを不動産事業として評価する手法の一つであり不動産鑑定評価にも用いられる手法に収益還元法がある。投下資金と一定期間の利益をもとに収益性を計る手法である。一定期間の利益を現在価値に補正するかで考え方が分かれるが、補正をせず一定期間の利益を期待利回りで割り戻して求める手法を 法という。

語群

23	1. DCF	2. 直接還元	3. 原価
	4. NCF	5. 事例比較	

各事業年度に生じる利益に対し、将来の利益に対して割引率の補正をかけて足し合わせて現在の価値を算定し、投資額と比較する方法が である。
この際用いる割引率が物件に対する期待利回りであり、資金の調達コストなどにも影響され、評価する金額に差が出ることになる。

語群

24	1. ROA	2. ROE	3. IRR
	4. COC	5. NPV	

25 事業性評価の事例として、総投資額 100 億円の S C を借入比率 50% で検討する場合、年間 N O I が 5 億円、借入金利は 3% として 5 年後に購入額同額の 100 億円で売却した場合、収益還元法をもとに割引率の補正をしなければ年間の自己資金の投資利回りは 25 % となる。

語群

25	1. 3	2. 5	3. 7
	4. 10	5. 12	

【第6問】〈配点 10点〉

(解答番号は から)

次のリーシングと出店契約に関する記述を読み、それぞれ文中の空欄に入る最も適切なものを下記語群から選びなさい。

リーシングに必要なツールとしてのパンフレットには商圈情報や施設情報、施設の方針等を示す。施設の方針にはコンセプト、機能、MD計画のほか を表明しディベロッパーの決意を示す。

語群

26	1. 基本理念	2. 企業情報	3. 必勝戦略
	4. 収益目標	5. 集客計画	

建物賃貸借契約に付随して発生する債務を担保する目的で賃借人が賃貸人に預け入れる金銭のことを という。建物賃貸借契約が終了した場合、債務不履行がなければ返還する。

語群

27	1. 建設協力金	2. 敷金	3. 礼金
	4. 保証金	5. 一時金	

出店申込書には社名、所在地等の企業情報のほか、営業方針や販売目標を記入してもらうケースが多いが、後々揉めないために営業種目や を明記してもらい、MD調整をする。

語群

28	1. 客単価	2. 顧客ターゲット	3. 販売品目
	4. 売れ筋商品	5. 総在庫数量	

契約に関する下記項目のうち誤っているのは である。

- ア. 契約によって生じる法的な責任とは権利と義務の発生である。
- イ. 相手方が契約内容を守らなかった場合は、契約違反として、履行の請求や損害賠償の請求、契約の解除をする事ができる。
- ウ. 契約は一方が契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示を行い、それに相手方が承諾したときに成立する。
- エ. 契約書の締結は契約成立の必要条件であり、契約書こそが契約成立の証である。従って、双方の記名押印が必要である。
- オ. 契約書を締結してもその内容に適法性や社会的妥当性があること、また、当事者の意思能力・行為能力があることなどの契約の有効要件を満たしていない場合は無効となり法的な拘束力を持たない。

語群

29	1. ア	2. イ	3. ウ
	4. エ	5. オ	

30 賃料は建物賃貸借契約の本質的要素であり、出店者のもっとも重要な債務なので、これの不履行などによって信頼関係が破壊されたと判断されるような場合は出店契約の 30 事由となる。

語群

30	1. 解約	2. 解除	3. 強制執行
	4. 供託	5. 訴訟	

【第7問】〈配点 10点〉

(解答番号は から)

下記の表はあるSCの1フロアにおけるテナント別売上と設定条件である。この表の条件をもとに、下記の設問について、それぞれの語群から最も適切なものを選びなさい。

テナント	面積 (坪)	月商 (千円)	最低保証 月坪売上 (千円)	歩率	月坪 共益費 (千円)
A	800	180,000	150	4%	0
B	180	20,000	100	10%	2
C	100	9,000	100	8%	5
D	20	3,500	200	10%	5
E	10	3,000	200	12%	5

現状での月間の収入合計（賃料＋共益費）を求めなさい。

語群

31	1. 11,570 千円	2. 11,650 千円	3. 11,690 千円
	4. 11,720 千円	5. 11,770 千円	

最も売上高対賃料比率（共益費含む）の高いテナントを選びなさい。

語群

32	1. A	2. B	3. C
	4. D	5. E	

最低保証をベースとしたこのフロアの想定年間売上を求めなさい。

語群

33	1. 1,830 百万円	2. 1,848 百万円	3. 1,860 百万円
	4. 1,872 百万円	5. 2,586 百万円	

リニューアルによって各テナントの売上が10%増加した。このときの月間の収入合計に近い値を求めなさい。

語群

34	1. 12,526 千円	2. 12,703 千円	3. 12,711 千円
	4. 12,718 千円	5. 12,726 千円	

3 5 最低保証に満たないテナントを入れ替え、同条件で賃貸したところ売上が表の 1.5 倍になった。
これによる月間の収入の増加を求めよ。

語群

3 5	1. 405 千円	2. 535 千円	3. 585 千円
	4. 1,585 千円	5. 5,185 千円	

【第8問】〈配点 10点〉

(解答番号は から)

次の建物の設計・施工・管理に関する記述を読み、それぞれの文中の空欄に入る最も適切なものを下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。

この法律は建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康、及び財産の保護を図ることにより、公共の福祉増進に資することを目的としている。この法律とは である。

語群

36	1. 都市計画法	2. 建築基準法	3. 消防法
	4. 福祉増進法	5. 建築物保護法	

設計図書のうち建物の機能や品質を確保するために、その性能等を表示したものを という。

語群

37	1. 平面図	2. 断面図	3. 構造計画概要書
	4. 特記仕様書	5. 設備計画概要書	

次のうち設計監理の業務ではないものは である。

- A) 設計意図を施工者に正確に伝える業務
- B) 施工図等の照合・承諾
- C) 作業員の労働生産性の確保のための業務
- D) 工事の確認・報告
- E) 工事管理完了報告

語群

38	1. A	2. B	3. C
	4. D	5. E	

39 次の各設備に関する記述のうち、正しくないものは 39 である。

- A) 受変電設備とは電力会社から高圧で受電したものを 100V または 200V に変圧する設備をいう。
- B) 非常放送設備は火災や災害等が発生したときに館内の人々に避難を呼びかける設備で、法律に則り設置する。
- C) 空気調和設備はランニングコストの最もかかる設備で、エネルギーを電気またはガス等にすることが多いが、一般に電気に比べてガスのほうがランニングコストは安い。イニシャルコストは高い。
- D) 給排水衛生設備のうち、グリストラップとは油類を下水に流すための浄化設備のことをいう。
- E) 昇降機設備は建築構造に直接影響するため、リニューアルに伴い位置や数量の変更をすることは困難である。

語群

39	1. A	2. B	3. C
	4. D	5. E	

40 内監業務は大きく分けるとソフト内監業務とハード内監業務がある。次のうちハード内監業務にあたるのは 40 である。

語群

40	1. 工事区分表作成	2. A 工事業者調整	3. B 工事設計及び積算依頼
	4. 白図及び求積図作成	5. 施工説明会の実施	

【第9問】〈配点 10点〉

(解答番号は から)

次の開発方式、リニューアルに関する記述を読み、それぞれ文中の空欄に入る最も適切なものを下記語群から選びなさい。

細分化された土地など低利用の敷地をまとめて共同化して高層化したビルなどを建てることで、土地の高度利用と併せて公共施設用地を生み出す手法がある。
 従前の地権者は新ビルの床を権利に応じて取得し、それ以外の新たに生み出された床は売却処分されて事業費にあてられる。
 この手法で用地買収ではなく、権利変換方式で行われるものを 事業という。

語群

41	1. 土地区画整理	2. 資産流動化	3. 第一種市街地再開発
	4. 第二種市街地再開発	5. 総合設計	

の事業を行う場合、施行の主体となるのは個人、組合、地方公共団体などの形式がある。もっとも実施事例が多いのは組合施行である。組合を設立するには、施行区域内の所有権者及び借地権者のそれぞれ 3 分の 2 以上の同意を得たうえで、 人以上の地権者が共同で申請し、都道府県知事の認可を得る必要がある。

語群

42	1. 5	2. 10	3. 15
	4. 20	5. 25	

土地に対して建物の床を設ける容積率は都市計画をもとに定められているが、開発手法を用いることで割り増しを受けることが可能である。建築基準法に基づく制度で、500 m²以上の敷地かつ敷地内に一定割合以上の空地を有する場合、敷地内に公開空地（歩行者が自由に通行または利用できる空地）を設けることで容積率や斜線、高さの制限などが緩和されるものが 制度である。

語群

43	1. 特定街区	2. 高度利用	3. 総合設計
	4. 特例容積率適用	5. 都市再生特別区	

44 SCの開発は新しく施設を設けるだけでなく、最近では建て替えや再開発、リニューアルなどでSCとなる施設も増えている。2023年に開発・開業した施設は34施設となっているが、そのうち約1/3は建て替えやリニューアルなど新たにSCとなった施設であり、建物はそのままにリニューアルでSCとなった施設は 44 施設である。

語群

44	1. 1	2. 2	3. 3
	4. 4	5. 5	

45 リニューアルの手法として、もともとSCとして商業用途であったものをホテルやオフィスに変更したり、その逆でオフィスなどの用途を商業に変更したりする場合があります、これを 45 という。
建物の用途を変更する場合には様々な規制や制約があることが多く、事前に十分な確認と準備が必要である。

語群

45	1. リフォーム	2. リニューアル	3. コンバージョン
	4. トランスフォーム	5. リビルド	

【第10問】〈配点 10点〉

(解答番号は 46 から 50)

次の最近話題の商業施設に関する記述を読み、最も適切な施設を下記の語群から選び、その番号をマークしなさい。

46 この施設は駅の高架下に誕生したSCでコンセプトは「彩を日常に」。ターゲットは近隣住民や通勤・通学客を想定する。オープン時の店舗数は24店舗で地元菓子店や有力なカフェ、ファストフード店のほか、SM、ドラッグストア、日用品店、トータルビューティーショップなどで構成する。南側エリアは懐かしさの中に新しさを兼ね備えたアーケード商店街のような雰囲気、商店街らしさを醸し出すために店舗ごとに異なる色彩の外壁色を施した。

語群

46	1. CoCoLo新潟	2. くるふ福井駅	3. EQUiA竹ノ塚
	4. レイリア久留米	5. 高松オルネ	

47 この施設はオフィス、ホテル、中核機能施設、商業施設、都市公園、住宅を有する複合開発事業として進められた。芝生広場と大屋根イベントスペースとの一体利用により1万人規模のイベント開催も可能である。中核機能施設では多様な人々が集い交わることでアイデアやイノベーションが生まれることを目指し、会員交流スペースやレンタルオフィス、コワーキングスペースなどが用意されている。

語群

47	1. グランフロント大阪	2. グラングリーン大阪	3. 渋谷サクラステージ
	4. ザヨコハマフロント	5. 麻布台ヒルズ	

48 この施設は「暮らしのインフラ」をコンセプトとした2層のインモールNSCであり、SM、ドラッグストア、ファッション、雑貨、クリニックなどで構成する。スマートフォン連携自動ドアを採用し、障がい者のみならず高齢者やベビーカー利用者などの利便や安心に寄与している。

語群

48	1. SoCoLa所沢	2. そよら福井開発	3. LICOPA東大和
	4. minanoba相模原	5. アクエル前橋	

49 この施設はファッション、雑貨、食品など品質やデザインにこだわったショップをはじめフードホール、温浴施設、キャンプ場、宿泊施設、スケートボードパークなどオシャレでみんなが楽しめるコンテンツを詰め込んだ、“滞在型エンターテインメントモール”となっている。また、施設内の支払いは完全キャッシュレス決済で、多くの施設でペットの同伴が可能であることも特徴である。

語群

49	1. WHATAWON	2. 長崎スタジアムシティ	3. 神戸北野ノスタ
	4. イオンタウン楽々園	5. マリンピア神戸	

50 この施設はかつて地域密着型SCとして住民に親しまれてきたが、時の経過とともに周辺住民の高齢化とその子供たちが市外に流出するなど人口減少と購買力低下という状況下にあって、行政の人口誘引プロジェクトの一環としてリニューアル計画を進めた。子育て世代が求める機能を強化するため①食のパワーアップ、②子育てサポートの充実、③集い・憩いの場の創出、④ショップ巡りが楽しくなる空間、⑤多様なライフスタイルを満たす豊富な店舗、を実現するべくプランニングし回遊性を高め滞在時間を長くする狙いである。

語群

50	1. アリオ加古川	2. ウイングベイ小樽	3. 直江津SCエルマール
	4. &LOVINA	5. 須磨パティオ	

