

# 2009 商業施設士資格試験・構想表現(実技)試験

## 【文章表現】

◎「文章表現」の出題は下記の通りとなります。

次の「設問A」もしくは「設問B」のいずれかを選択し、それぞれの①～④の内容について答えなさい。

所定の答案用紙、2枚以上4枚以内にまとめること。

なお、各項の与条件等を考慮した文章・図表を用い表現すること。

(注：グラフ、機能図、概念図などにおいて表現する場合には、答案用紙内に記述のこと。)

(☆「設問A」問題文のあとに解答3例、「設問B」問題文のあとに解答3例をそれぞれ掲載)

## 設問 A K市のまちづくりデザイン

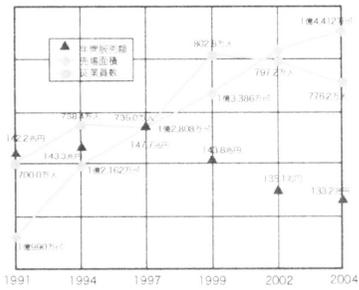
(あわせて日本の小売業の販売額や、米国と日本の家計消費支出等に関して)

K市は、A～Fの6つの地区により構成されている。それぞれの地区には駅前の商店街がある。図表イ～ヒは、K市の商業に関する調査資料である。次の問いの①～⑨についてそれぞれ記述せよ。

### 【問い】

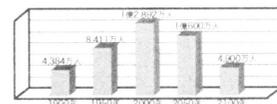
- ① 図表イは、日本の小売業の推移を示している。この図表より日本の小売業の販売額を減少させる主たる原因を4つあげよ。  
あわせて図表ロの日本の人口推移と世代構成の変化図を参照のこと。
- ② 図表ハは、日本の小売業の従業員1人あたりの販売額と売場効率の推移を示す。従業員1人あたりの販売額が減少した原因は何か。簡単に述べよ。  
また、売場効率が低下した原因を述べよ。
- ③ 図表ニは、米国と日本の家計消費支出を比較したものである。食料費、住居費、交通費が相違している主な原因は何か述べよ。
- ④ K市の2000年の人口分布は5～14歳は10,700人、45～54歳は17,500人であった。その差は、6,800人でこれは全国平均の2倍を示している。大都市周辺都市に共通する団塊世代の比率が高いためである。  
この少子高齢化が小売業に与える影響を述べよ。
- ⑤ 図表ヘはK市の小売業の推移を示している。日本全体のグラフ(図表イ)と比較し感想を述べよ。  
K市は、日本の人口が10%減少する2030年に10%増加すると予測されている。図表トの左半円に示す各地区の人口は将来予測人口であり、右半円に示すのは現状の各地区の売場面積と大型店シェアである。また、現状の各地区駅前商店街の販売額は、合計354.2億円(図表ホ)で、K市全体の小売販売額1,067億円のおよそ33.5%である。
- ⑥ 図表チはK市の6地区の従業員1人あたりの販売額の推移である。K市全体のグラフデータ(図表ヘ)と比較してD地区についての感想を述べよ。
- ⑦ D地区駅前地区画整理事業による推定年間小売販売額と適正売場面積はいくらか根拠を示して述べよ。  
なお、D地区の2004年小売販売額は、年間128億円(図表ト)である。ちなみに、駅前地区は24.3億円(図表ホ)となっている。
- ⑧ D地区駅前商店街の構成について、最寄品、買回品、及び飲食サービス施設などについて考え方を述べよ。
- ⑨ また、サービス業その他を含む総事業面積はいくらか。それにより、この商店街の適切な長さは何メートルとするか、述べよ。

【図表イ】…問い① 関連

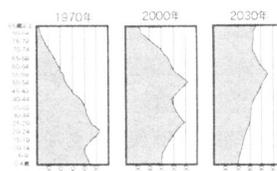


日本の小売業の推移-1  
(年間販売額と売場面積・従業員数との関係)

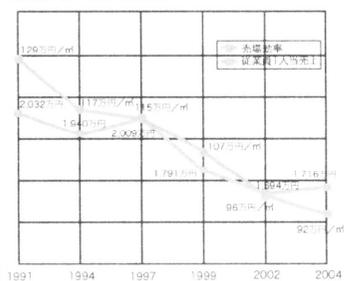
【図表ロ】…問い① 関連



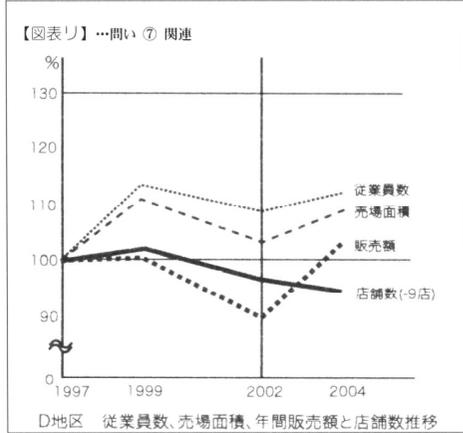
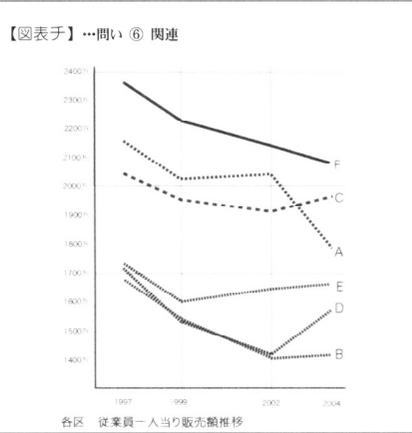
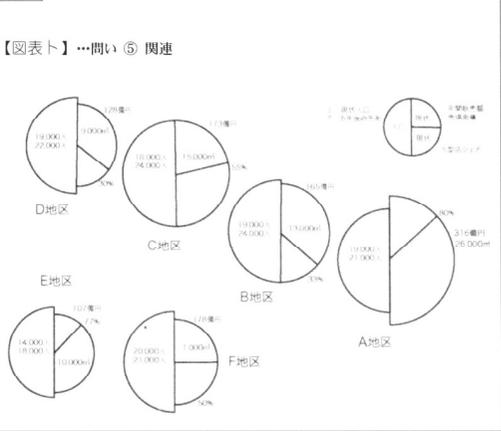
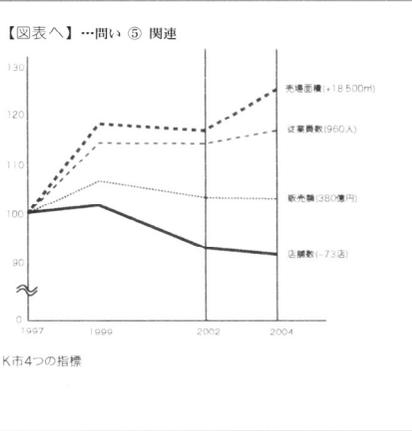
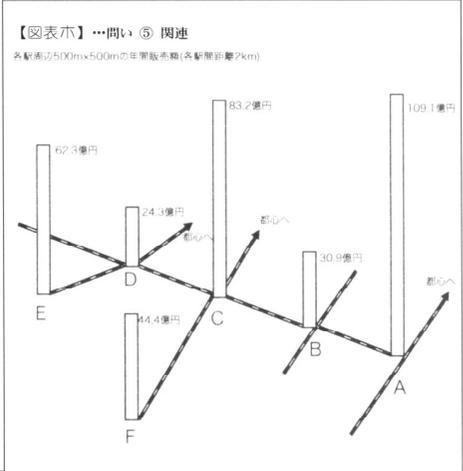
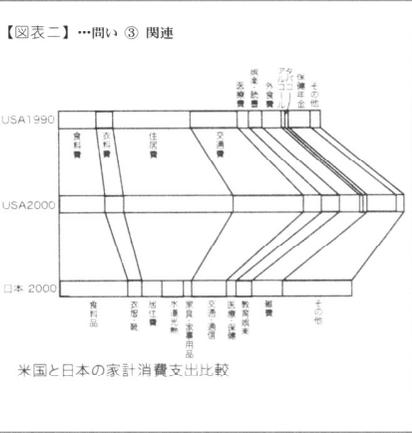
日本の人口推移



【図表ハ】…問い② 関連



日本の小売業の推移-2  
(従業員1人当りの売上と売場効率)



解答例①

平成 21 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問	A	受験番号		氏名		通し番号	1/4
--------	---	------	--	----	--	------	-----

問1、日本の小売業の販売額が減少してゐる主な要因

- ① 日本経済の景気の低迷によるもの  
 長期にわたる低成長による所得の低下が、消費者の購買意欲を抑制し、小売業の売上を減少させている。また、非正規就業者の増加による所得の低下も、消費意欲を抑制している。さらに、少子高齢化による人口の減少も、消費意欲を抑制している。
- ② 日本経済の景気の低迷によるもの  
 長期にわたる低成長による所得の低下が、消費者の購買意欲を抑制し、小売業の売上を減少させている。また、非正規就業者の増加による所得の低下も、消費意欲を抑制している。さらに、少子高齢化による人口の減少も、消費意欲を抑制している。
- ③ 日本経済の景気の低迷によるもの  
 長期にわたる低成長による所得の低下が、消費者の購買意欲を抑制し、小売業の売上を減少させている。また、非正規就業者の増加による所得の低下も、消費意欲を抑制している。さらに、少子高齢化による人口の減少も、消費意欲を抑制している。
- ④ 日本経済の景気の低迷によるもの  
 長期にわたる低成長による所得の低下が、消費者の購買意欲を抑制し、小売業の売上を減少させている。また、非正規就業者の増加による所得の低下も、消費意欲を抑制している。さらに、少子高齢化による人口の減少も、消費意欲を抑制している。

平成 21 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問	A	受験番号		氏名		通し番号	3/4
--------	---	------	--	----	--	------	-----

② 従米負一人あたりにの販売額の減少と売場効率の低下  
 前項①の減少は、米の年間消費量の減少によるもので、  
 1997年の年間消費量は、1991年の年間消費量に比べて  
 約31%増加した。一方、1997年の年間消費量は、  
 1991年の年間消費量に比べて約6%減少した。  
 ③ 米国の食料消費支出は、日本の食料消費支出の約1.5倍に  
 達している。これは、日本の食料消費支出が、  
 1997年の年間消費量は、1991年の年間消費量に比べて  
 約31%増加した。一方、1997年の年間消費量は、  
 1991年の年間消費量に比べて約6%減少した。

③ 米国の食料消費支出は、日本の食料消費支出の約1.5倍に  
 達している。これは、日本の食料消費支出が、  
 1997年の年間消費量は、1991年の年間消費量に比べて  
 約31%増加した。一方、1997年の年間消費量は、  
 1991年の年間消費量に比べて約6%減少した。

・ 食料費  
 日本では、食料費の占める割合が、米国の約1.5倍に  
 達している。これは、日本の食料消費支出が、  
 1997年の年間消費量は、1991年の年間消費量に比べて  
 約31%増加した。一方、1997年の年間消費量は、  
 1991年の年間消費量に比べて約6%減少した。  
 1. 新鮮な食品の消費量の増加  
 米国の食料消費支出は、日本の食料消費支出の約1.5倍に  
 達している。これは、日本の食料消費支出が、  
 1997年の年間消費量は、1991年の年間消費量に比べて  
 約31%増加した。一方、1997年の年間消費量は、  
 1991年の年間消費量に比べて約6%減少した。  
 2. 輸入食品の消費量の増加  
 米国の食料消費支出は、日本の食料消費支出の約1.5倍に  
 達している。これは、日本の食料消費支出が、  
 1997年の年間消費量は、1991年の年間消費量に比べて  
 約31%増加した。一方、1997年の年間消費量は、  
 1991年の年間消費量に比べて約6%減少した。

・ 住居費  
 米国の住居費は、日本の住居費の約1.5倍に達している。  
 これは、日本の住居費が、1997年の年間消費量は、  
 1991年の年間消費量に比べて約31%増加した。一方、  
 1997年の年間消費量は、1991年の年間消費量に比べて  
 約6%減少した。

・ 交通費  
 日本では、国土の利用割合が高い。一方、米国の国土  
 利用割合は低い。これは、日本の国土利用割合が、  
 1997年の年間消費量は、1991年の年間消費量に比べて  
 約31%増加した。一方、1997年の年間消費量は、  
 1991年の年間消費量に比べて約6%減少した。



選択した設問	A	受験番号		氏名		通し番号	4/4
--------	---	------	--	----	--	------	-----

問 7、推定年間小売販売額と適正売場面積について  
 D地区の小売販売額は128億円である、全6地区中5番目の規模である(シエア約1290)。一方売場面積は9,000㎡と全地区に占めるシエアも約1290と同じである。駅前地区の年間販売額が24.3億円と他地区に比較して駅前地区の販売シエアは最下位である。区画整理事業による駅前再開発による、駅前の集積度を高めるための駅前商業施設を建築する必要がある。再開発商業施設による駅前シエア1990→3090に高めたい。

D地区	販売額	シエア	区画整理後	販売額
年間販売額	128億円			142.1億円
計(駅前地区)	24.3億円	1990	→3090	38.4億円

D地区全体の販売額は142.1億円である、駅前地区は38.4億円(14.1億円増加)となる。またこの規模の駅前適正売場面積は8,000㎡が妥当と思われる。

問 8、D地区駅前商店街の構成について  
 D地区は他地区と比較して販売規模が小さく、駅前地区のシエアも高くはない。しかし、立地条件は他路線との乗り換え駅になっており、都心へのアクセスも非常に良い。よって最寄品を中心に都心に行かなくともこの地区で揃っている話題の商品やこだわりの商品の提供を行う。ファッションはハイセンスで流行の商品を扱うなど、都心に行かなくとも良いものにどこでも揃うMDが必要である。また、飲食サービスは、ファーストフードだけでなく、落ち着いた雰囲気のカフェによる、地域のミセスターゲット層に合わせたベジのベジ系センスの良い店舗づくりをする。食材にも無農薬栽培の野菜やフレッシュジュースなど他店との差別化を図る店舗づくりをしていく。

問 9、総専業面積について  
 D地区の販売額を考慮した場合、大規模な再開発による個性のあるハイセンスな開発により差別化を図る。惣食、サービスも含めて80店舗、一店舗当たりの面積100㎡、総専業面積は80店×100㎡=8,000㎡。商店街の長さは、両側40店×1店当たりの間口10m=400m

解答例②

平成 21 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問	A	受験番号		氏名		通し番号	1
--------	---	------	--	----	--	------	---

① 日本ニの小売業ノの販売額ヲを減少セせざる主たる原因ハ、以下ノの4つである。

一、1997年以降、日本ノの景気ノの悪化ニより、消費者ノの購買力ガが低下シている。

二、消費者ノの低価格志向ガが強まり、安く買いたたけられたい時代トになった。そのため、仮に販売量は増加したとしても販売額は低下シている。

三、2000年頃と境に日本ノの総人口は減少傾向ニである。消費者人口ガが減ったため相対的に販売額ガが低下シている。

四、少子化による後継者不足や、大規模小売店の進展により小規模小売店ガが減少シている。販売店舗数ガの減少により、販売額も低下シている。

② 従業員1人あたりの販売額ガが減少シた原因ハ、小売店ガが非正規社員トを積極的に登用シたことによる、従業員数ノの増加による。接客の品質ノの低下と顧客ニーズニに対応するたため、非効率な営業時間ノの延長を行ったためである。また、売場効率ガが低下シた原因ハ、郊外大型SCやGMなどとの成長により、非売場部分ハ、パーキングスペースなどとの面積ガが増加シたためである。

③ 米国の家計消費支出ハ増加シている一方、日本ノの消費支出ハ、減少シていない。横ばいとなっている。日本ノが、食料費、住居費、交通費ガが米国トと相違シているためである。原因ハ、日本ノの可処分所得ガが伸び悩んでいるためである。限られた所得ノの中で、食料に費や可割合ガが高く、住居や交通に費やす金額ハは必要最低限ノの額に留まっている。

④ 少子高齢化ガが小売業ニに与える影響ヲを4Pの視点から述べると以下のようである。

価格：比較的富裕層の多い世代ニであるため、必ずしも低価格でなくとも良い。しかし、商品を見ずには買えないというので、論理的な価格設定ヲで行ければ、購買に誘われることは難しい。

平成 21 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問	A	受験番号		氏名		通し番号	2
--------	---	------	--	----	--	------	---

商品：物品を販売する小売店であったとしても、カーゲスを行  
 加して販売し得られるならば、顧客一人ひとりの  
 のライフスタイルに合わせた商品の提案を行い、  
 付価値の高い商品を提供する。  
 チャネル：店舗販売の小売店であり、顧客の自宅に  
 直接出荷し、商品の提案を行ったリ、インタ  
 ーネットを使用する環境世代も増えついでた  
 めHPによる販売も、無店舗販売の要素も  
 積極的に取り入れるべきである。  
 プロモーション：高齢の顧客は、ブランドスイッチを行  
 う割合が低いため、ロイヤリティを高  
 めるプロモーションが必要である。顧  
 客属性や購買履歴により個々に合  
 ったプロモーションで対応を行う。

⑤ K市の小売業と日本全体の小売業を比較した場合、著し  
 くい差は、販売額の推移である。1997年を軸に考えると  
 日本全体では約10%の減少と見られる。一方、K市は、  
 約3%の増加と見られる。将来の予測人口から、  
 売場面積や従業員数の増加幅も、将来の予測人口から、  
 K市は近年都市開発が進んでおり、ニュータウンとして  
 今後成長するものと考えられる。

⑥ 地域の従業員1人当たりの販売額の伸び率はK市の地  
 区の中で一番である。しかし、販売額は2番目に低く、  
 全国の平均よりも下回っているため、改善の余地はあ  
 ると見られる。

⑦ K市区駅前9の推定年間小売額は、89.6億円、適正売場面  
 積は、15.800㎡と算出される。C地区をモデルとして推定した  
 額である。その根拠は、都心へのアクセスのし易さや周辺  
 都市の環境および人口数がC地区と類似していること、従業  
 員1人当たり販売額の推移を見てもC地区は日本の平均と  
 ほぼ同程度であり、2002年以降の伸び率は改善傾向にある  
 ことである。

平成 21 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問	A	受験番号		氏名		通し番号	3
--------	---	------	--	----	--	------	---

⑧ ① 地区駅前商店街の構成について、生鮮三品と惣菜  
 最寄品：地域住民と「まちの台所」として、惣菜と  
 と中心として、また、共働きの若夫婦や一人暮らし  
 果たす。また、共働きの若夫婦や一人暮らし  
 の高齢者意識して、家庭用や取り揃え。地区  
 サイスマで容量展開を豊富に隣接可能な外地区  
 買い回り品：F地区及び、この地区に生活家電を中  
 を取り込める。都市への買物客と夕べの夜は、  
 売り場構成で、この地区に生活家電を中  
 飲食サテス施設：風は地域住民の買物客と夕べの夜は、  
 に、この地区に生活家電を中  
 都市への買物客と夕べの夜は、  
 食事と出店を充実させ、買い物客と夕べの夜は、  
 どの施設と出店を充実させ、買い物客と夕べの夜は、  
 店舗で働く主婦が安心して生活できる

⑨ サテス業その他部分を2,700㎡と若え、総面積は、  
 18,500㎡とする。①地区の駅を中心として、約100㎡の  
 方の商店街が建ち並びと若えられるので、50㎡の長さの  
 商店街が駅から2方向に伸びる状態が望ましい。







平成 21 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問 A

受験番号

氏名

通し番号 4/4

⑦ D 地区駅前<sup>10</sup>の<sup>15</sup>区画整理事業<sup>20</sup>の<sup>25</sup>将来予測

[ K 市全体の年間販売額	1,067 億円
D 地区の小売販売額	128 億円 (シェア 7.7%)
K 市全体の販売額	354.2 億円
D 地区駅前の販売額	24.3 億円

⇒ 約 27.3 億円

∴ D 地区駅前の推定年間販売額 約 27.3 億円

$27.3 \text{ 億円} \div 92 \text{ 万} \text{ m}^2 = 2,967.4 \Rightarrow \text{約 } 3,000 \text{ m}^2$

∴ D 地区駅前の適正売場面積 約 3,000 m<sup>2</sup>

⑧ D 地区駅前商店街の構成

最新品：地産地消型食品、宅配サービス

買回品：一店一品の他地区に付加価値商品

飲食サービス施設：惣菜、LOHAS、おもてなし

D 地区は、大型店シェアが低く、隣接する C 地区や F 地区に、消費者ニーズの一部を奪われていた可能性が高い。D 地区駅前個性を発揮し、独自の品揃えやサービスを取り上げ、経営に反映させていく必要がある。

⑨ サービス業の他店舗も総事業面積

D 地区は、図表りのとおり、販売額は増加に転じており、地区住民の消費意欲は堅調であるといえる。入るより出る事業環境の下、前項⑧の商品・サービス構成を通じて、小売業の枠を超え、付随サービス、一般のサービス業の他店舗も地区の再開発事業で、現状の事業規模に比べ、人口予測比から約 15~20% 増 (5 年後の予測規模) を期待される。

$500 \text{ m} \times 500 \text{ m} = 250,000 \text{ m}^2$

$250,000 \times 1.15 = 287,500 \text{ m}^2$  ← 小売事業面積

また、商店街の適正幅長さは、現状の 500m 圏内から約 1km 圏内に拡大すると考えられる。(適正幅長 = 約 1,000m)