

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」のいづれかを選択し、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 B　私のまちに創りたい店

あなたの住んでいるまちを客観的に見つめなおし、良い点、特長、または、問題のある点などを自分自身の視点で見つめなおして、あなたの住んでいるまちに必要な、ぜひあると良い店を考え、次の問い合わせ①～⑩についてそれぞれ記述せよ。(①～⑩それぞれ各200字以上として、合計2,000字以上を目安とする)

店を考えるには、まちをよく知り、まちに住む人や求めていることを、そして住みやすい未来のイメージを共有することが求められ、生きたマーケティングの実践が重要である。あなたのまちの実態が具体的に伝わる表現とし、マーケットが望むものを無視して自分の夢や、時代の流行を追う発想でないこととする。

[問い合わせ]

- ① あなたのまちはどのようなまちか
- ② 商業あるいは商店街の様子、問題点は
- ③ 居住者の人口や年齢構成、職業の傾向は
- ④ 所得水準の想定
- ⑤ くらしの様子や特長は、楽しみや地域の文化は
- ⑥ 交通事情は
- ⑦ まちの環境は
- ⑧ ①～⑦の分析から、まちにあると良いと考える店の条件は
- ⑨ そして何をする店か（その業種・業態は）
- ⑩ そしてその具体的な構想は

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	B	受験番号	...	氏名	...	通し番号	/
--------	---	------	-----	----	-----	------	---

①私のまちについて
私の住む奈良県奈良市は、県の人口 140 万人の 26% の中心地である。奈良市は、県の人口 36 万人の県庁所在地であり、奈良公園や、世界遺産にもなっている東大寺や春日大社等がある。また、自然に恵まれ歴史を感じることのできるまちである。
また、2010 年には、710 年に平城京へ都が移されたから 1300 年を迎える。市はもとより県を挙げて平城遷都 1300 年記念祭が開催される予定であり、豊かな歴史遺産を活用したソフト的なイベント開催により、多くの観光客が訪れる暮らす。

②商業・商店街の様子・問題点

奈良県は住民 1 人あたりの商業施設数が 0.99 店で全国 4 位、コンビニエンスストアの数も全国 4 位と商業は低迷している。しかししながら、県民所得も消費意欲も低いわけではなく、支出の構成に占める 50% 近くを県外消費が占めている。県民・市民は県内商業施設よりも県外の商業施設での消費を好む傾向が強い。これは県全体の傾向同様に奈良市も同じ傾向である。

奈良市の商店街と言えば、近鉄奈良駅につながるひばしまき商店街や、もちろんどの商店街が有名であるが、地元住民のせならず、新しい観光名所である「ならまち」の人気上昇による観光客の来訪により以前よりも活況を呈していると言える。

しかしながら、毎年奈良市を訪れる観光客からは土産物屋が少なり、魅力的な土産物が少ない、おいしくて安い飲食店が少なりなど、宿泊施設も少なさと共にこのような苦情が挙がってきている。

③居住者の人口・年齢構成・職業の傾向

奈良市の人口は 36 万人で、年齢構成は日本全体の年齢構成と同様に 50 ~ 60 代、30 代が少い構成になってしまる。また奈良市を訪れる 1300 万人の観光客にみける年齢構成もほぼ同様であるが、最近は「ならまち」の知名度アップなどでにより、10 代~20 代の女性観光客も増えている。

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 **B**

受験番号

氏名

通し番号 **2**

15

16

20

きて いるところである。

奈良市の住民の多くは勤労者世帯であり、他県や他市と比較して最も特徴的であるのは県外での就業率が高く、全国でも上位であり、平日の雇用人口が少ないという特徴がある。これは、県民・市民の県外消費の高さと密接に結びつく要因であるとも言え、奈良市においては、市民の市内消費指向を醸成、喚起するときに、他府県や海外から市内を訪れる市内で消費活動を行なってくる観光客を囲い込んでいかなければ、商業の低迷はますます進む懸念がある。

④ 所得水準の規定

まず、奈良県全体における県民の所得水準は全国と比較しても低くなく、その県にみる奈良市民の所得水準は非常に高いレベルにある。奈良市は、大阪府等のベッドタウンとしての位置付けにはまっており、県外就業率、県外消費とともに高いが、最も多くの勤労者世帯の給与水準も低迷している。奈良県経済や商業の影響を受けず高いレベルにあります。市民の平均的な家計支出は約330万円であり、その構成比の中では、食料品（特に肉類）、教育費が他県他市と比較して非常に高いといいう特徴がある。市内を訪れる観光客の所得水準を明らかにしたデータはなく推測にならざる、年齢構成や、主に春日大社や東大寺、正倉院などを訪れる観光客の文化、知識レベルは非常に高く、比例して所得水準も高い人が来訪しているものと考えられる。

⑤ 著らしい様子・時長、楽しみや地域の文化

奈良市民の暮らしは、県外で就業している人が多いため、平日市内でのことは限られてくる。しかししながら、奈良公園や東大寺と豊かな緑とハードとしての歴史遺産は、最近はシーウェーハードが人気があり、また、ベントやソフトドームなども増えており、歴史的な祭りや催し物が増え、新しい祭りやイベントが多く開催されてくる。また、やまつり今一斎の市民の楽しみは平城遷都1300年記念祭に向け下町や人の盛りあがりであり、さらなる観光客の増加、市の知名度向上

76×36=936

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	B	受験番号		氏名		通し番号	C
------------	---	------	--	----	--	------	---

上に市民が喜びを感じていい。8. 11. 10.

⑥ 交通事情

⑦ まちの環境

⑧まちにあると良い店の条件

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	B	受験番号		氏名		通し番号	4
--------	---	------	--	----	--	------	---

民自らが楽しめう店でなければならぬ。/ 300 年記念祭に 1300 万人の観光客へおもてなしを提供し、その後も永続的に利用される店でなければならぬ。

⑨ 何をする店（業種、業態）

物販と飲食を融合した店をつくる。物販としては、奈良の名物、名菓を中心としたお土産の販売を行なう。また客もそのまままで楽しむ。飲食としては、奈良の名産、名物などを使った軽食を提供できるカフェとしての機能を得意とする。単に軽食を提供する店とリラックスのではなく、奈良市に住む人々に身近な歴史遺産に触れたながら、知識を得ながら、奈良市観光客と談笑しながら楽しめう空間、時間、知識と教養を提供し育めるスペースを提供する物販、飲食、コミュニケーション 提供店とする。

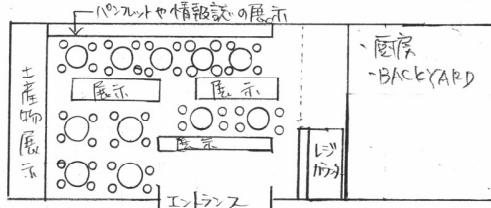
⑩ 具体的な構想

場所は奈良駅近くで、奈良公園が見える場所に 500 m² 程度で開店させる。住民も観光客も利用しやすく、駅、商店街も含め回遊性が高くなる。物販コーナーと飲食コーナーと用意するが、相互に利用しやすい店舗構成とする。施設の外ならず、奈良の観光や歴史に詳しい店員を育成するなど従業員教育にも注力し、観光客に最高のおもてなしを提供できることとする。また、店舗内およびインターネット、携帯と連動した情報発信も行い、リアル店舗との連動により住民や、これから奈良を訪れようとする人にも店の存在を知りこもうと同時に、有益なコンテンツを提供していく。【イメージ】

・店名「NARAVEL」(奈良+トラベル)

・提供サービス 土産等物販、飲食、コミュニケーション

・店内の計画



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	B	受験番号		氏名		通し番号	1/4
--------	---	------	--	----	--	------	-----

① めたしの住まいは、盛岡市であります。現在は、盛岡市に在住です。時代は、江戸時代から明治時代にかけて、盛岡城跡を中心とした歴史的建造物が残っています。また、現在は、盛岡駅や新幹線駅などの交通手段が整備されると、北東北の玄関口となる都市化が進んでいます。

② 人口は、概ね 30 万人前後で、減少傾向が続いている。近年では、中核市となってしまった。外國人登録簿によれば、20 年度には、0.4% の増加率で、2 人に 1 人が外國人となっています。また、落成年数別では、20 年度には、20 年以上で約 40% の減少率を示す一方で、20 年未満では、約 20% の増加率を示す。これは、中高齢者の減少によるものと見受けられます。

③ 平均所得は、33 万円程度で、地方による差異があります。また、水道料金も、地域によって異なることがあります。市下落層の短期労働者も、より一層厳しくなるものと思われます。

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	B	受験番号	...	氏名	...	通し番号	2/4
--------	---	------	-----	----	-----	------	-----

⑥交通事情に著しく影響を受け、車の移動が生活のベースとなり促進する。また慢性的な渋滞が都市化による車の普及率の高まりと相まって、公共交通機関の利用が減少する。その為、車以外の交通手段として歩行や自転車、電気自動車等が普及する。しかし、JR東日本とIGRがあり、県外や広域への移動、近隣や盛岡駅前、市街地への移動により、利用用途やエリア等によく使い分かれている。

⑦商店街としては、やはり近年の郊外型大規模小売店舗などへの出店に伴り、集客をこなす形となつて、本街に下りる。また、特徴として、本街への路線網が整備され、商店街の活性化につながる。また、商店街の外観美化に取り組むの、空き店舗の差別化など、立派な商店街へと変貌する。しかし、商店街の問題点は数多く存在すると考えられる。

⑧北国であるといふ場所柄、冬には毎年雪が降るが、東西の山脈に挟まれた盆地といふ側面もあり、豊かな自然環境がある。四季を通じて肌が感じられる。春には、さくらの花が咲き、夏には、さくらの花が咲き、秋には紅葉が見られる。また、盛岡三大麺（中華麺・ジャージャー麺・冷麺）が有名である。また、盛岡PR、普及に向けた活動を行っている。

⑨盛岡市を取り巻く環境としては、平成 22 年度開通予定の東北新幹線の新青森駅の開業により、これまでの北東北

選択した
設問 B

受験番号

氏 名

通し番号 3/4

⑩ 岩手県の温泉には平泉と巴の登録は既に進んでおり、今後は資源を活用するための整備が進められる。また、次回の観光客を増やすために、今後は年登録制度を実施する方針である。

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	B	受験番号		氏名		通し番号	44
------------	---	------	--	----	--	------	----

解答例③

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	B	受験番号		氏名		通し番号	1/4
--------	---	------	--	----	--	------	-----

① 生駒郡斑鳩町は、奈良県の西部に位置する面積約14kmの小さな町である。飛鳥時代に聖徳太子が建立した法隆寺をはじめ歴史的な寺社仏閣や古墳が多数あり、和歌山有名な竜田川や桜の名所三室山等のどちらかなる四季折々の風景が見られる。同時に高度経済成長期以降は大阪のベッドタウンとして住宅地が開発され、現在もニュータウンやマンションが建設されつつある。大阪まで35分、京都まで1時間と京阪神などにも移動がしやすい住みやすさと環境の良さを兼ね備えた町である。

② 斑鳩町の最寄駅は丁度法隆寺駅で駅前には20軒程度の商店街がある。家族経営で何とか成り立つことが多いが、正直活気が無く閑散としている幹線道路の国道25号線沿いに何店かスーパー・マーケットがあるが、一店は今年閉店に追いこまれた。どちらも理由は20km圏内にできたショッピングモールに客足をとらえられているからである。商業が縮退しないのは、数多くの観光客が来街することに甘えて、今求めらる山立つる品揃えをサービスを提供する努力を怠るといふ事に原因があり、大きな問題臭はそこにあると思う。

③ 人口は約2万8千人世帯数は約1万300世帯で、ここ10年間の推移を見ると人口は約2%程度減少しえて世帯数は約10%プラスしてしまった。内訳を見ると平成12年以降転出が転入を上回る社会減の傾向、加えて15年以降死亡者数が出生数を上回る自然減の傾向となってしまった。年齢構成比率は15歳以下が約13%、16~65歳未満が約68%、65歳以上が約19%、10年前と比較すると65歳以上の高齢者が約6%増えている。世帯当たりの人数が「同比較で」30人→27人と減少傾向が続いている。上記の65歳以上のシェア増加もあわせて考えると介護高齢化に入りしきりようだ。職業の傾向は住宅地に居住しているほとんどの世帯が会社員だが、一部農村部では農業やらく農を管んでいるが数%程度である。商店自営業は少ないと言わざる。

④ 所得水準については決して高いとは言えない。平均的年間所得は60万円以下が：これは奈良県の平均から見ても下回る。

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	B	受験番号		氏名		通し番号	274
------------	---	------	--	----	--	------	-----

このいる。原因としては高齢化に伴い今までの職業をリターンしてしまった年金生活の方が多いことと一方ではマンションやハイツといった賃貸物件に住む30~40代の比較的若いうち育て世代の世帯が多く、主婦が専業もしくは短時間のパートで働き、子家庭が多く見受けられる。都心部程交通の便が良くは無いし保育園等も空きが無いので其働きが玉手ばかりか一人の収入でやりくりとしている家庭が多いのだなのがと考えられます。

⑤ 30~40代のニユーファミリーが多く、大阪への通勤をする会社員が多々。自家用車で休日は近隣でショッピングをしてからD.I.Yなどに精を出す中流家庭が多く見られます。教育熱心でクラブ活動がさかんな学校が多い。自治体主催の祭りなど古い町内会の活動も盛ん。しかし車を使用する施設や店舗が多いため今後、高齢化が進むと不安がでてしまふ。自然を楽しむ場が多くあることが良いところである。

⑥ JR大和路線は奈良←天王寺、難波間を乗りかえなしで快速が走り大阪まで35分。また近鉄が2路線乗り入れてしまふ天王寺駅は徒歩20分圏内にあり奈良交通バスも運行しているので便利である。車でなら西名阪自動車道路の法隆寺インターチェンジもあり国道も25号線と168号線が通っている。奈良は車の利用をする人が多いため特に斑鳩町は立派がある為坂道が多く自動車の移動が便利で、一世帯当たりの自動車保有数も1.78台と全国平均に比べるとかなり高い。しかし世帯当たりの保有台数は高いものの台数はここ数年横ばいの傾向にある。主要幹線の25号線は県内屈指の渋滞道路で早朝~10時頃と夕方がかなり混むことで有名である。

⑦ 治安も良く住宅地以外は今だに田畠が目立ちながら丘陵や河川に囲まれて自然にも恵まれ環境は良好といえるところ。町内に歴史的建造物や古墳が多く、施設のうちたま地開発以外は規制があり、まちの景観をそこなうよう建物や商店等もやつない。良あぎる環境の反面大人が休日を乗

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	B	受験番号		氏名		通し番号	3/4
--------	---	------	--	----	--	------	-----

しみう エコな施設(映画館など)や外食店がないことは確かである。まちの美化や環境保護には非常に熱心で早くからゴミの分別には取り組んでいる。

- ⑧ 1. 主婦が子育てや家事の合間にゆったりと時間を過ごせる空間
 2. 大型ショッピングモールに「探し物がある」として探すのに疲れる店ではなく、「自分の欲しいモノがすぐ見つかるわかりやすさ」の店
 3. 法隆寺の世界文化遺産認定後増加しそうな観光客が立ち寄り、地場の産物を買ったり食事ができる店
 4. 高齢の方や主婦の生活が豊かになるコミュニティの場を提供できる店
 5. 価格はリーズナブルで週の内何回もくり返しに行けることができる気軽な店
- ⑨ 業種: 小売店(婦人、紳士、子供服+雑貨、書籍+青果、洋物菜、パン)と飲食店(ベーカリーカフェ)とサービス業(リフレクソロジー)の複合店
- ・業態: ライフスタイルストア
 婦人、紳士、子供服 → オーバーニュウコットン等着心地と素材にこだわったワンマイルウェアのみに絞る。
 雑貨 → 地政を中心としてデザイン性に富む自然の温めを大切にした生活雑貨と食器、文具など
 書籍 → ガーデニングやアロマテラピー、料理、手芸といった下主婦が趣味を楽しめる本や北欧の絵本、斑鳩の里の旅館を指南本や紀行書がカブエで座り読みできる。
 青果 → 地元の契約農家が採りたての果物、野菜を並べる
 洋物菜 → 厳選した素材を作。トマトサラダやグラタン、パテなどパンにあうドレッシングが少量から買える。イートインも可。
 パン → 京良にはあまり無いシンセティックが本格的なパン
 トマトソースパン、佐々木ローラーによる調理パンにこだわる。
 ベーカリーカフェ → 無農薬ジヌースや地元の特産品(いちじくのシース、地酒のジエラートエビ)やサンドイチ干物パンスタンド、軽食もできる。
 リフレクソロジー → 疲れた観光客や主婦が仕事で足りないサービスを受けられる。

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 B

受験番号

氏名

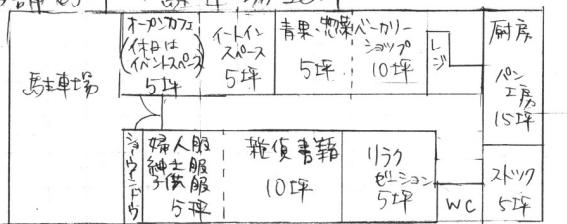
通し番号 414

(10) エンセント：歴史のまち斑鳩が生活が楽しくなるお店
ターナー：メイド：30~40代主婦
サガ：銀光客、ハリウッド時代。

立地：JR 法隆寺駅と法隆寺のどちらからも 10 分以内の
国道 25 号線沿い

営業時間：AM 11 時 ~ PM 11 時

規模：店舗 65坪、駐車場 20 坪



売上目標：1億 2 千万円 / 年 $40\text{万}/\text{日} \times 25\text{日} \times 12\text{ヶ月}$ (宿泊 2000 回)

初期投資：4千万 [設備費 1800万 + 建築費 1900万 (飲食 20坪 50万, その他 45坪 20万) + 什器 200万 + 賃料 100万]

収支計画 (年間)
原価 (45%) 5400万

粗利益 6600万

菅収益 4500万

内 外	家賃	1020	※月平均 1 万円
	人件費	2160	※月 186 人
	光音宣伝費	120	※売上の 1%
	運賃 (交通費)	1200	※売上の 10%

税引前利益 2100万

* 投資回収率 = 33.3%

* 営業利益率 = 17.5%

全国平均の小売飲食店並
採算ベースに 0.243 を
用います。

その他

- 利益が出た分はイベントスペースで顧客参加型のイベント（講習会など）を開催し顧客のコミュニケーションの場を作ること。
- イベント開催後は C.R.M 分析を行い、効率的で EXCEL 貨物をより広く販促を行う。