

2010 年国勢調査ユーザーフォーラム

『オフィスの立地選定における国勢調査の利用』

ニッセイ基礎研究所 竹内一雅

調査時期：1990 年代半ば

目的：パートタイム労働の多いオフィスの新規立地選定

課題：

- ① 需要拡大に伴い、新たなオフィスが必要になっている
- ② 当該セクターの特徴は、パートタイム労働が多く人材定着度が非常に低いこと
- ③ 新オフィス選定での最大の課題は人材の確保
- ④ 新オフィスでは、PC 操作もできる、ある程度高学歴の人材を豊富に確保したい
◆既存オフィスでは、PC 操作ができる人材の確保が困難であった
- ⑤ 必要人材が多く確保できる場所での立地が最重要

選定ポイント：

- ① 高学歴人材が多く居住するエリアで、将来も確保見通しが立つこと
- ② 交通の便が良いこと
- ③ 総合的なコストが安く抑えられること
- ④ 必要な面積の空きがある賃貸オフィスビルが確保できること

人材ターゲット

A タイプ	20～30 歳代 男性・女性	大卒以上
B タイプ	20～30 歳代 女性未婚	短大卒以上
C タイプ	20～50 歳代 女性既婚	高卒以上
D タイプ	10～20 歳代 男性・女性	理工系大学生・専門学校生

国勢調査の利用：

- ・ 合理的選定理由の必要性から国勢調査を利用（実質 2 週間程度で候補ビルを選定する短期調査のため不可欠であった）
- ・ 1990 年国勢調査から、性別・年齢別・未婚既婚別・最終卒業学校別人口を把握
- ・ 人材ターゲットのタイプ別（A～D タイプ別）に、それぞれの特性を持つ人口（支持人口）を市区別に集計
- ・ 交通利便性をもとに、広域エリアを設定し、そこに含まれる人材ターゲットの支持人口を集計（D タイプについてはエリア内大学・専門学校の学生数を考慮）
- ・ A～D タイプごとに、既存オフィスの従業者数／支持人口 と比較し、十分に人材を確保できるエリアを選定
- ・ 人材コストを含めたその他コストを比較検討した上で、エリア内の実際のオフィスビルの空き室を確認し、数棟の新規オフィス候補を抽出

2000年国勢調査二次基本集計

最終卒業学校・年齢・男女人口/都県・20万人以上のうち主要都市を記載

全体の最終卒業学校状況

	総数	卒業生					在学者	未就学者	短大・高専・ 大学・大学院 以上比率	大学以上比 率
		総数	小学校・中 学校	高校・旧中	短大・高専	大学・大学 院				
東京都	10,596,334	9,623,738	1,307,539	3,709,833	1,409,010	2,327,664	963,455	9,141	39%	24%
特別区部	7,192,060	6,590,695	884,842	2,496,912	952,943	1,577,216	596,051	5,314	38%	24%
千代田区	32,488	29,146	2,241	9,483	4,523	9,910	3,316	26	50%	34%
中央区	65,244	61,156	6,629	23,142	9,029	16,890	4,058	30	42%	28%
港区	143,566	133,480	9,777	38,346	18,821	40,606	9,985	101	45%	30%
大田区	576,625	533,727	80,961	216,150	78,287	123,305	42,694	204	38%	23%
世田谷区	712,733	638,155	41,885	185,806	111,773	214,996	74,083	495	51%	34%
杉並区	470,737	425,065	26,362	126,836	72,949	140,660	45,462	210	50%	33%
板橋区	454,691	415,498	57,943	163,972	57,199	82,478	38,710	483	34%	20%
練馬区	568,385	518,539	52,896	187,560	82,605	139,281	49,292	554	43%	27%
足立区	533,846	498,773	116,277	223,916	55,003	63,521	34,457	616	24%	13%
江戸川区	529,756	491,113	89,338	204,225	61,724	82,848	38,159	484	29%	17%
八王子市	463,289	396,871	66,374	174,610	57,278	90,599	65,722	696	37%	23%
神奈川県	7,290,998	6,642,129	1,012,459	2,773,860	1,010,904	1,505,799	643,159	5,710	38%	23%
横浜市	2,940,204	2,683,629	361,496	1,076,736	420,415	676,295	254,489	2,086	41%	25%
川崎市	1,078,359	983,803	144,504	382,627	151,380	250,294	93,912	644	41%	25%
相模原市	516,009	465,644	69,664	194,165	70,905	92,554	50,026	339	35%	20%
横須賀市	371,001	341,882	69,517	171,503	42,791	51,651	28,860	259	28%	15%
藤沢市	325,214	294,563	34,942	113,242	47,443	73,487	30,350	301	41%	25%
厚木市	185,322	162,705	29,944	72,914	24,942	31,422	22,296	321	35%	19%
千葉県	5,072,942	4,629,866	845,319	2,028,303	642,459	864,795	438,170	4,906	33%	19%
千葉市	759,242	689,792	89,729	277,664	104,099	150,680	68,831	619	37%	22%
船橋市	475,290	432,992	56,825	185,338	69,054	103,019	41,978	320	40%	24%
市川市	388,664	357,147	40,227	132,911	57,394	91,098	31,178	339	42%	26%
松戸市	398,171	364,834	44,348	140,037	56,217	80,779	33,025	312	38%	22%
柏市	281,834	252,790	32,999	106,668	41,485	61,669	28,864	180	41%	24%
市原市	236,070	215,878	46,714	101,269	23,852	26,149	19,885	307	23%	12%
埼玉県	5,900,445	5,375,865	1,045,048	2,381,312	753,920	914,021	519,022	5,558	31%	17%
川越市	283,413	255,822	43,510	107,701	36,644	44,646	27,355	236	32%	17%
川口市	393,110	364,676	73,152	159,517	49,320	56,033	28,172	262	29%	15%
浦和市	408,987	371,890	43,215	147,732	62,084	100,130	36,847	250	44%	27%
大宮市	387,789	354,193	48,608	149,053	55,858	78,221	33,380	216	38%	22%
所沢市	278,765	251,233	32,197	102,433	39,608	57,091	27,325	207	38%	23%
春日部市	173,476	158,889	27,649	74,025	21,906	25,279	14,491	96	30%	16%
越谷市	261,557	238,736	42,743	104,553	32,576	39,543	22,659	162	30%	17%

出所：2000年国勢調査

40～44歳の学歴状況

	総数	卒業生					在学者	未就学者	短大・高専・ 大学・大学院 以上比率	大学以上比 率
		総数	小学校・中 学校	高校・旧中	短大・高専	大学・大学 院				
東京都	731,320	729,752	31,203	250,697	131,648	262,775	1,081	487	54%	36%
特別区部	497,879	496,855	21,115	168,000	88,180	177,982	788	236	54%	36%
千代田区	2,091	2,085	31	435	351	1,065	5	1	68%	51%
中央区	4,527	4,517	130	1,292	826	1,795	9	1	58%	40%
港区	10,763	10,740	226	2,261	1,725	4,625	18	5	59%	43%
大田区	39,843	39,797	1,902	14,515	7,259	13,670	42	4	53%	34%
世田谷区	51,672	51,563	1,007	11,361	10,205	24,197	78	31	67%	47%
杉並区	32,293	32,233	675	7,304	6,115	14,684	47	13	65%	46%
板橋区	30,586	30,517	1,389	11,230	5,441	9,340	47	22	48%	31%
練馬区	42,454	42,352	1,438	12,364	8,069	17,039	54	48	59%	40%
足立区	35,467	35,420	2,958	17,125	5,278	7,628	28	19	36%	22%
江戸川区	36,813	36,760	2,385	15,668	5,868	9,698	39	14	42%	26%
八王子市	30,522	30,433	1,562	11,953	5,723	10,651	40	49	54%	35%
神奈川県	519,489	518,687	27,300	198,022	94,248	177,366	416	386	52%	34%
横浜市	214,927	214,602	9,738	75,034	39,581	80,808	183	142	56%	38%
川崎市	78,371	78,257	4,101	28,176	14,364	28,092	76	38	54%	36%
相模原市	35,995	35,958	1,881	14,003	6,378	11,350	20	17	49%	32%
横須賀市	24,344	24,315	1,678	12,358	3,949	5,894	10	19	40%	24%
藤沢市	22,953	22,916	1,023	7,770	4,163	8,352	22	15	55%	36%
厚木市	12,856	12,821	905	5,679	2,229	3,730	11	24	46%	29%
千葉県	363,312	362,833	23,287	159,219	62,862	100,583	245	234	45%	28%
千葉市	53,197	53,137	2,404	19,280	9,581	17,294	44	16	51%	33%
船橋市	31,663	31,607	1,372	12,455	5,841	10,734	35	21	52%	34%
市川市	27,815	27,782	1,227	9,613	4,988	9,492	28	5	52%	34%
松戸市	27,644	27,606	1,179	9,827	5,047	8,829	25	13	50%	32%
柏市	19,581	19,559	781	7,383	3,961	6,839	16	6	55%	35%
市原市	18,135	18,115	1,364	9,081	2,752	3,520	6	14	35%	19%
埼玉県	424,292	423,672	26,209	188,184	75,477	115,848	259	361	45%	27%
川越市	18,809	18,791	947	7,700	3,410	5,442	9	9	47%	29%
川口市	27,903	27,869	2,078	12,627	4,617	6,881	20	14	41%	25%
浦和市	32,315	32,278	1,120	10,714	6,313	12,886	27	10	59%	40%
大宮市	28,904	28,884	1,080	10,726	5,559	10,033	10	10	54%	35%
所沢市	19,664	19,626	708	7,219	3,844	6,596	26	12	53%	34%
春日部市	11,485	11,470	685	5,330	1,859	2,967	9	6	42%	26%
越谷市	17,697	17,682	1,047	7,941	3,063	4,614	12	3	43%	26%

出所：2000年国勢調査