

# 不動産情報ライブラリの概要について

---

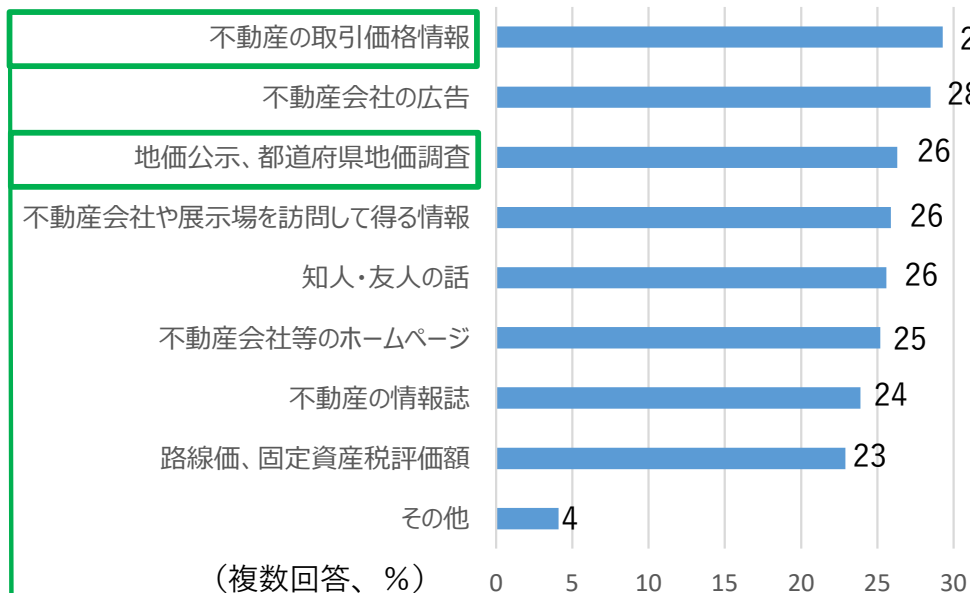
国土交通省 政策統括官付  
情報活用推進課

- ・不動産取引の際に、消費者は価格情報に加え、周辺の公共施設・学区及び防災に関する情報を参考にしていることが多い。
- ・これらの情報の多くは国や地方自治体からHP等を通じて提供されているが、様々な主体が様々な形式で公開しており、消費者にとって一元的な情報の把握が困難な状況。

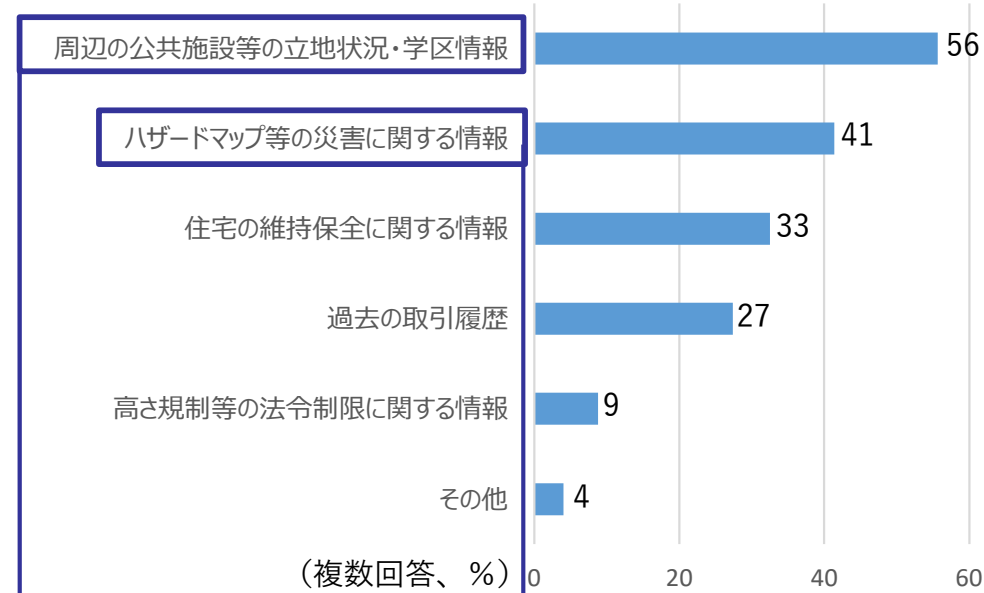
## 施策背景

土地問題に関する国民の意識調査（令和4年11月調査）より作成  
[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000018.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000018.html)

### 不動産取引時に参考にしてしている価格情報



### 不動産取引時に参考にしてしている価格以外の情報



### 価格情報

- 地価公示・都道府県地価調査及び、アンケートに基づく取引価格情報  
→ **国土交通省**
- 成約価格情報  
→ **全国指定流通機構連絡協議会**

### 周辺情報

- 学区等の情報（地図、文字情報等）  
→ **地方自治体等**
- 公共施設等の周辺情報（GISデータ）  
→ **国土交通省**

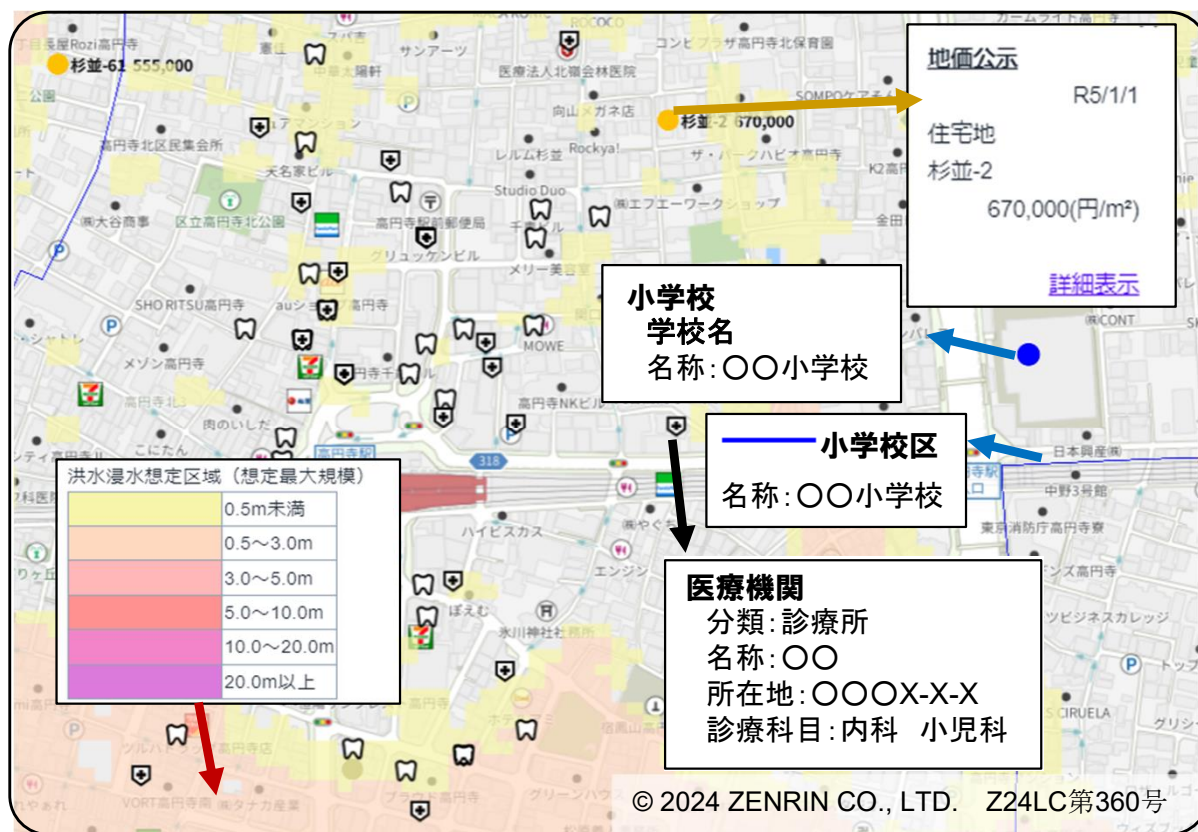
### 防災情報

- ハザードマップ（地図画像等）  
→ **地方自治体等**
- 災害リスク情報等（GISデータ）  
→ **国土地理院**

- ・円滑な不動産取引を促進する観点から、**不動産に関するオープンデータ**を利用者のニーズに応じて地図上に表示する「**不動産情報ライブラリ**」を2024年4月1日に公開。
- ・利用にあたって特別なソフトを必要としないWebGISを採用し、**スマートフォンでも閲覧可能**。
- ・表示するデータについては、民間事業者等とのシステム連携（※）を可能としており、**新たなサービスの基盤となる**ことを期待。

※API（Application Programming Interface）連携

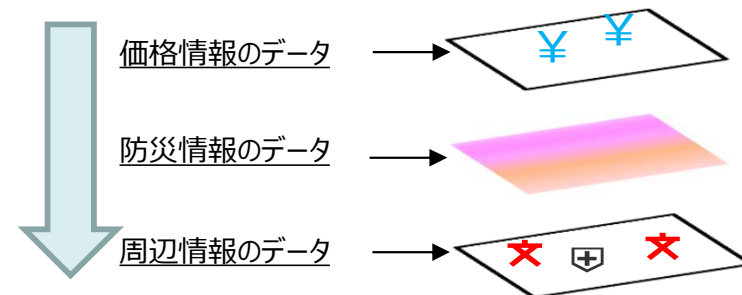
【不動産情報ライブラリ：画面イメージ】



## ライブラリの特徴

不動産取引に必要な複数のテーマを同じ地図上に重ね合わせることが可能。

オープンデータが様々なサイト・データ形式で公開されており、これらを重ね合わせて、同時に表示し、位置関係を把握できるシステムがない



ライブラリによって、**複数のテーマの情報を重ね合わせて「見える化」**することができる。

例) 地価公示・地価調査、洪水浸水想定区域、周辺施設のデータを重ね合わせ



## ①周辺施設情報

公共施設（市役所など）、小中学校及びその学区、幼稚園・保育園、医療機関 など

## ②ハザード情報

洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、津波浸水想定区域、高潮浸水想定区域、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域、避難施設

## ③都市計画情報

都市計画区域、用途地域、防火・準防火地域、立地適正化計画、地区計画、高度利用地区

## ④価格情報

地価公示、都道府県地価調査、取引価格情報（※）、成約価格情報（※）

※いずれも個別の物件・取引が特定されないように加工されたもの

## ⑤地形

大規模盛土造成地、土地条件図など

## ⑥人口

2050年までの将来人口推計（500mメッシュ）、駅ごとの1日あたり乗降客数 など

「不動産情報ライブラリ」に掲載する価格情報のうち、地価公示・都道府県地価調査については個別地点で、取引価格情報・成約価格情報については町字単位のリストで表示。

## 取引価格情報・成約価格情報

個人情報保護の観点から個別の取引が容易に特定されないよう町字単位(面)で情報を提供し、取引総額は上位3桁目を四捨五入し、上位2桁を表示

	価格情報区分	所在地	地域	最寄り駅		取引総額
				名称	距離	
1	不動産取引価格	〇〇区〇〇町	商業地	〇〇	1分	12000万円
2	不動産取引価格	〇〇区〇〇町	住宅地	〇〇	12分	1500万円
3	成約価格	〇〇区〇〇町		〇〇	5分	920万円
4	成約価格	〇〇区〇〇町		〇〇	10分	740万円

## 地価公示・地価調査

個別地点の情報を提供

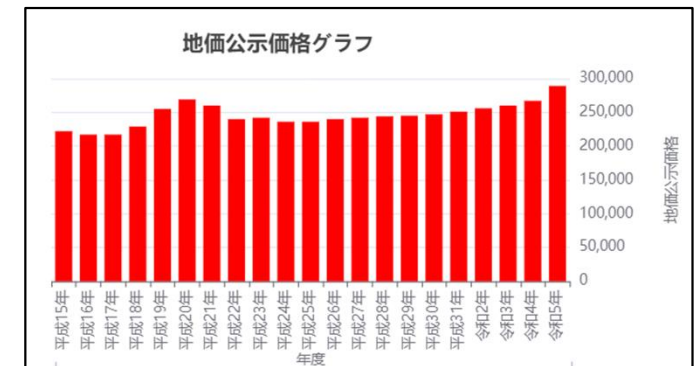
標準地番号	〇〇-29
調査基準日	令和5年1月1日
所在地(地番)	千葉県〇〇市〇丁目〇〇番
住居表示	〇〇〇2-22-14
用途区分	住宅地
交通施設・距離	〇〇〇、*、***m
価格(円/m <sup>2</sup> )	289,000(円/m <sup>2</sup> )
対前年変動率(%)	8.2(%)
地積(m <sup>2</sup> )	99(m <sup>2</sup> )
形状(間口:奥行き)	(1.0:1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、RC(鉄筋コンクリート造)
利用現況	住宅
給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地利用現況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
前面道路の状況	南西 5.0m 市道
その他の接面道路	
都市計画区域区分	市街化区域
用途区分、高度地区、防火・準防火	第一種住宅地域
建ぺい率(%),容積率(%)	60(%)200(%)
森林法、公園法、自然環境等	

## 【不動産情報ライブラリ：価格情報の画面表示イメージ】

〇〇区〇〇町の宅地  
土地取引件数 XX件  
不動産価格情報 3件  
成約価格情報 5件  
詳細表示

住宅地  
289,000円/m<sup>2</sup>  
詳細表示

© 2024 ZENRIN CO., LTD. Z24LC第360号



- ・不動産情報ライブラリでは、ユーザーの選択によって不動産に係るさまざまな情報を重ね合わせることが可能
- ・背景地図に掲載されている情報とあわせて、購入等を検討しているエリアの環境などをPCやスマートフォンで容易に把握することが可能。

## 想定ユーザ① 子育て世代



【不動産情報ライブラリ：画面イメージ】



※コンビニエンスストアなどの商業施設、公園などの場所は背景地図から確認することが可能

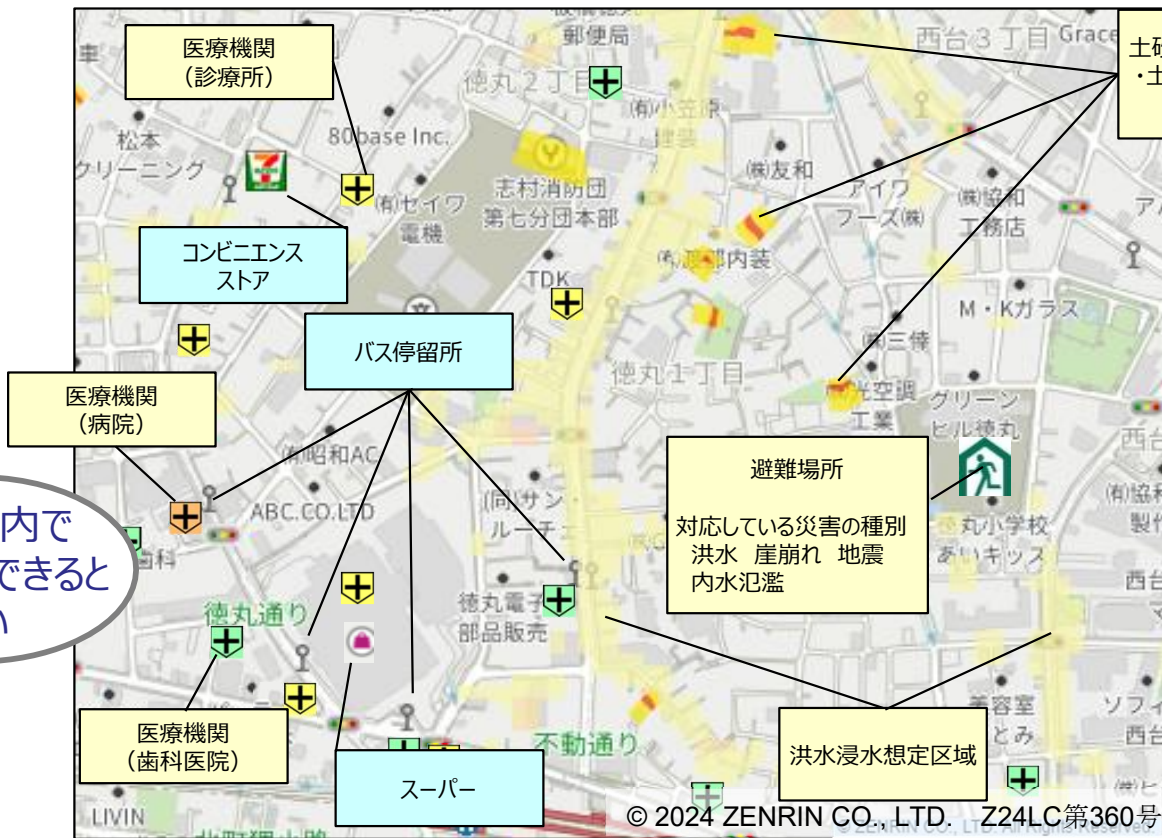
## 想定ユーザ② シニア世代

【不動産情報ライブラリ：画面イメージ】

バス停留所が近くにあると病院や駅、市役所に行きやすい

周辺の防災情報と避難施設も確認しておこう

徒歩圏内で買い物ができるといい



土砂災害警戒区域  
・土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

特別警戒区域
警戒区域

洪水浸水想定区域  
(想定最大規模)

0.5m未満
0.5~3.0m
3.0~5.0m
5.0~10.0m
10.0~20.0m
20.0m以上

※スーパー、コンビニエンスストア、バス停留所などの場所は背景地図から確認することが可能

・現在居住しているエリアから離れた「土地勘のない」エリアへの移住や二地域居住を検討する場合も、検討しているエリアの周辺環境のほか、将来の人口推計や近隣の価格情報も併せて把握することが可能

## 空き家バンク



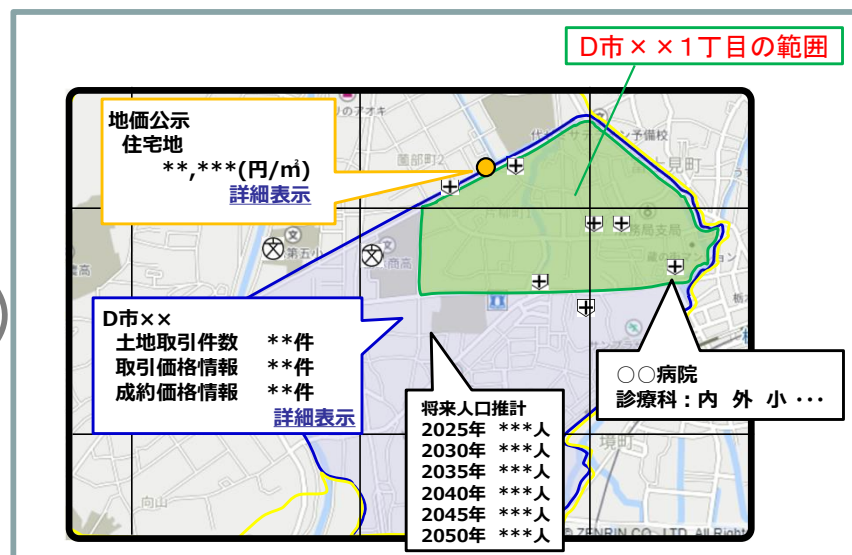
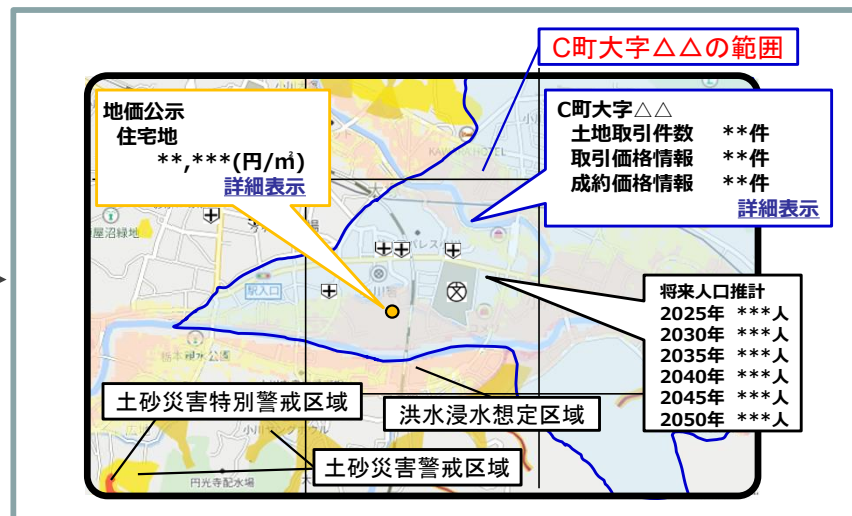
価格 **1,650万円**  
 間取 5DK  
 建物面積 120.75㎡  
 土地面積 173.27㎡  
 築年月 1973年3月  
 所在地 **A県B郡C町大字△△**  
 交通 ○○駅 / 徒歩10分



価格 **750万円**  
 間取 6DK  
 建物面積 145.8㎡  
 土地面積 310.73㎡  
 築年月 1979年9月  
 所在地 **A県D市××1丁目**  
 交通 △△駅 / 徒歩16分

ライブラリで  
住所検索

## 【不動産情報ライブラリ：画面イメージ】



価格はどちらも  
割安感があるな

住んでいる人は  
大きくは減らなさそう

災害の危険がある  
箇所も含まれる地域  
だから確認が必要

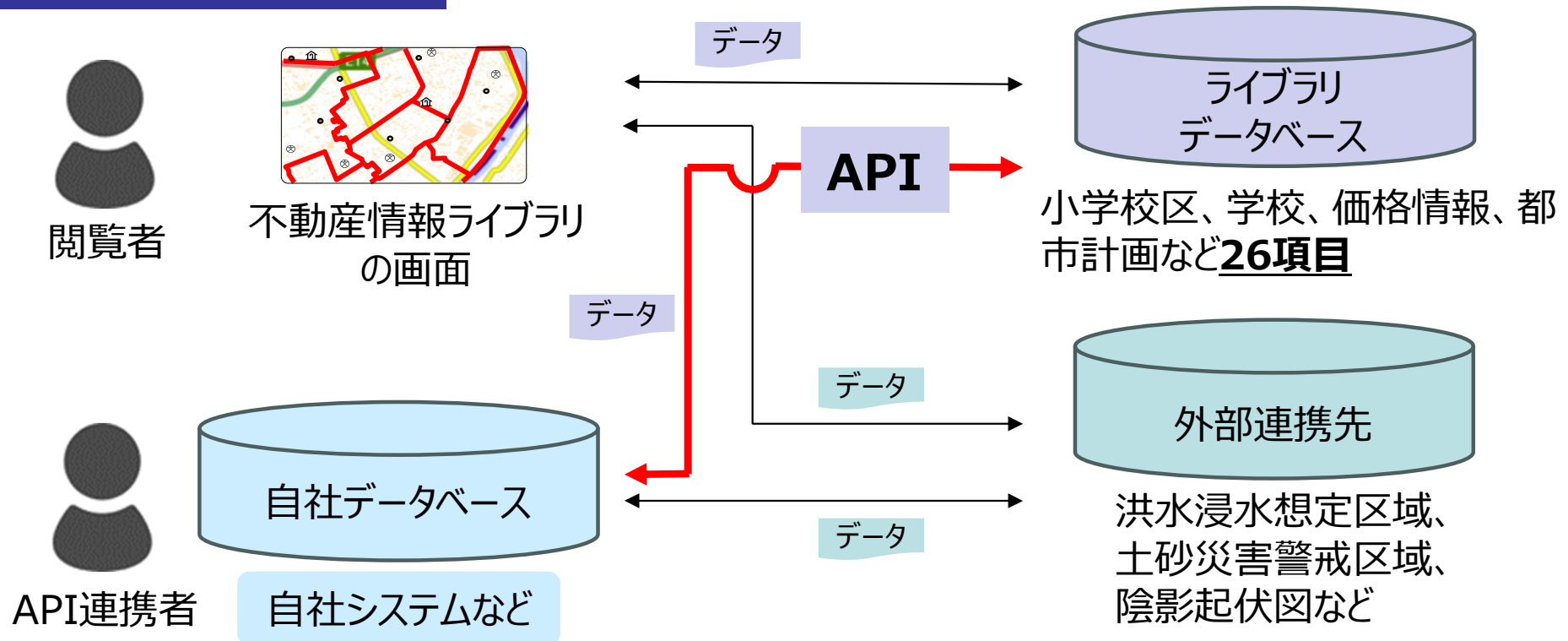
学校も病院も  
あまり遠くなさそう





- 「不動産情報ライブラリ」では、掲載情報を閲覧できるだけでなく、APIによりデータの一部を公開しており、このAPIを利用することで、利用者の使用するシステムにおいて、不動産にかかる情報を表示することが可能。

## APIの利用イメージ



※APIの利用にはライブラリ内の登録申請画面から利用者登録が必要

※ライブラリで表示しているデータには、データ提供元からの利用条件

（データの転売等の商用利用不可など）が付されているものがあり、利用には注意が必要。

	名称	概要	整備年等	API公開
価格	地価公示	地価公示法に基づき、国土交通省が判定し公示する1月1日時点の土地の評価価格 ※地点数：全国26,000地点（2024年）	2024	有
	都道府県地価調査	国土利用計画法に基づき、都道府県が調査し公表する7月1日時点の土地の評価価格 ※地点数：全国21,381地点（2023年）	2023	有
	取引価格情報	国土交通省が不動産取引当事者から収集したアンケート調査による取引価格を元に、個別の物件が容易に特定できないよう加工し公表している情報  ※掲載件数 約488万件（2005年7月から2023年3月までの累計） ※所在地は町・大字レベル、取引価格は上位3桁目を四捨五入し、上位2桁を表示するよう処理	2023	有 (市町村単位)
	成約価格情報	指定流通機構（レインズ）保有の不動産の取引価格情報を、国土交通省が個別の不動産取引が特定できないよう加工し、消費者向け不動産取引情報サービスである、「レインズ・マーケット・インフォメーション」（RMI）にて公表している情報  ※掲載件数 約30.8万件（2021年2月から2023年9月までの累計） ※所在地は町・大字レベル、取引価格は上位3桁目を四捨五入し、上位2桁を表示するよう処理	2023	有 (市町村単位)

	名称	概要	整備年等	API公開
周辺施設	公共施設	市区町村役場及びそれらの支所等、公立公民館、集会所等、図書館	役場等：2022 図書館：2013	有
	学校／学校区	学校及び市区町村の教育委員会等が指定する小学校又は中学校別の一定の通学範囲となる「通学区域」	学校：2021 学校区：2021	有
	幼稚園・保育所等	幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所など	幼稚園等：2021 保育所等：2021	有
	福祉施設	高齢者福祉、障がい者福祉、児童福祉に関する施設	2021	有
	医療機関	病院、診療所、歯科診療所	2020	有
	自然公園地域	国土利用計画法で指定する自然公園地域に関する情報	2015	有
防災	洪水浸水想定区域	河川管理者が定める、河川が氾濫した際に浸水が想定される区域と水深	河川による	※ 1
	土砂災害警戒区域	都道府県知事が定める、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域	2022	※ 1
	津波浸水想定区域	都道府県知事が定める、津波が発生した際に浸水が想定される区域と水深	2022	※ 1
	高潮浸水想定区域	都道府県知事が定める、高潮により氾濫が発生した場合に浸水が想定される区域と水深	2022	※ 1

※ 1 「ハザードマップポータルサイト」(国土交通省)にて配信

	名称	概要	整備年等	API公開
防災	地すべり防止地区	国土交通大臣又は農林水産大臣が指定した地すべり防止区域	2021	有
	急傾斜地崩壊危険区域	都道府県知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域	2021	有
	災害危険区域	都道府県または市町村が、住宅等の居住用建築物の新築・増改築を制限する区域	2021	有
	避難施設	災害の危険から命を守るために緊急的に避難する場所	2024.3	※ 2
都市計画	都市計画区域 ／区域区分	都道府県等が定める都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域	2022	有
	用途地域	市町村が定める用途地域（第一種低層住居専用地域、商業地域など）	2022	有
	防火・準防火地域	市町村が定める防火地域及び準防火地域	2022	有
	立地適正化計画区域	市町村が定める立地適正化計画立地適正化計画における立地適正化計画区域、居住誘導区域及び都市機能誘導区域	2022	有
	地区計画	市町村等が定める地区計画の区域	2022	有
	高度利用地区	市町村等が定める高度利用地区	2022	有

※ 2 「地理院タイル」(国土地理院)にて配信

	名称	概要	整備年等	API公開
地形	大規模盛土造成地マップ	地方公共団体（都道府県、市町村）が抽出した大規模盛土造成地（谷や斜面に盛土した大規模な造成宅地）	2021	有
	陰影起伏図	地表の凹凸の北西側を白く、南東側を黒く表示した図	2020	※ 2
	土地条件図	山地、台地・段丘、低地、人工地形などの地理分類	地域による	※ 2
人口	国勢調査（世代別人口）	平成27年の国勢調査に基づく、世代別人口の集計結果	2015	有
	国勢調査（将来推計人口）	平成27年の国勢調査に基づく、2050年までの将来人口の試算結果	2018	有
	駅／駅別乗降客数	駅及び各駅ごとの1日あたり乗降客数	2021	有

※ 2 「地理院タイル」（国土地理院）にて配信