

不動産情報ライブラリの概要

国土交通省 政策統括官付 地理空間情報課

1 はじめに

国土交通省において、円滑な不動産取引を促進する観点から、令和6年4月1日より「不動産情報ライブラリ」(以下「ライブラリ」という。)の運用を開始した。これは、ゼンリン地図や地理院地図を背景に、不動産の取引価格や地価公示といった価格情報や周辺の公共施設、災害リスクに関する情報など、不動産取引で参考にされる情報を集約し、ブラウザ上で閲覧できるWebGISサービスである(図1)。ライブラリは会員登録なしで閲覧でき、PCだけでなく、スマートフォン、タブレットにも対応している。

本稿においては、ライブラリの掲載内容や使い方、運用状況について紹介する。



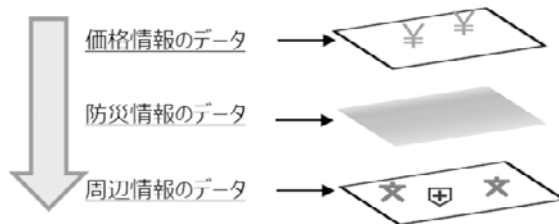
図1：ライブラリ表示画面

2 ライブラリ構築の背景・目的

不動産取引においては、価格情報に加え、周辺の公共施設等の立地状況・学区情報やハザードマップ等の災害に関する情報も広く参考にされている(土地問題に関する国民の意識調査(令和4年11月))。これらの情報の多くは既に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、一元的な情報の把握が困難な状況であった。そこで、不動産取引に必要なオープンデータ化された複数の情報を、地図上で簡単に検索し、一元的に閲覧できるようライブラリを構築することとした(図2)。

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。



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

図2：ライブラリ閲覧イメージ

ライブラリの目的は、不動産に関する各種情報を容易に探索し、地図上に情報を重ね合わせて把握することができるようにすることにより、不動産取引情報に係る情報の非対称性と不透明性を解消することである。

消費者が不動産の購入を検討するに当たり、そのエリアの価格、ハザード情報、公共施設、都市計画及び将来人口動態等の情報を把握し、個々の目的に応じたエリアや物件の選択が可能となる。例えば、子育て世代においては、学区や公園等が重要な要素となる一方、シニア世代においては、公共交通や徒歩圏内に都市機能がどの程度整っているかが重要な要素であり、ライフスタイルに適した情報の選択が可能である（図3）。また、立地適正化計画などのまちづくりの計画や人口動態を参考にした居住地の選定が可能になり（図4）こうした各種掲載情報を参考に、「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、複数の居住候補エリアをライブラリ上で比較することができると考えている。（図5）

このように、個々の消費者のニーズに即したエリア・物件選択が可能であり、不動産取引に関わる全ての人々にとって有用な情報源として機能することが期待されている。

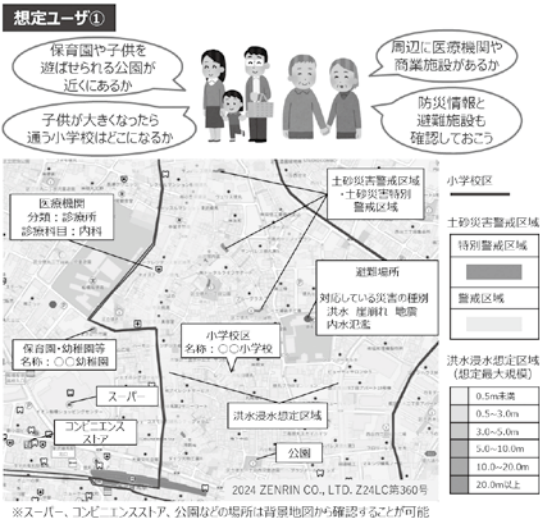


図3：ライブラリの活用事例

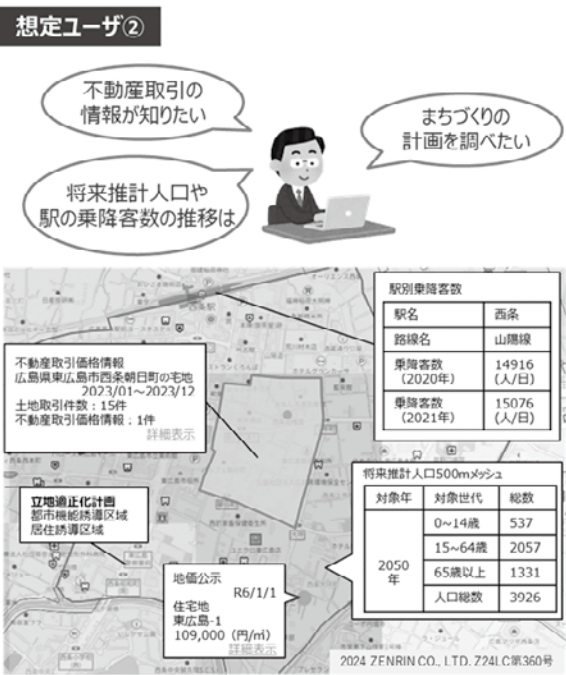


図4：ライブラリの活用事例

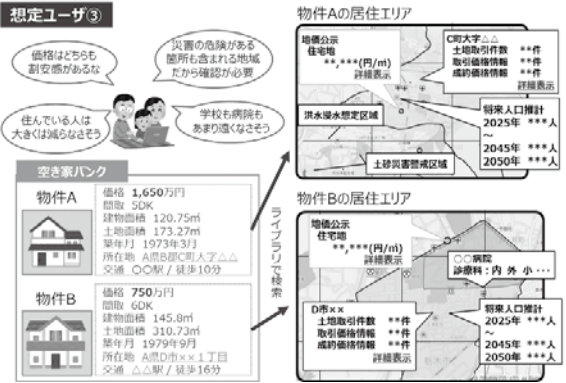


図5：ライブラリの活用事例

3 掲載情報一覧の紹介

本章では、ライブラリの掲載情報一覧（表1）を紹介する。「価格情報」として、土地総合情報システムにおいては掲載していなかった、成約価格情報を新たに加えている。これは、指定流通機構（レインズ）保有の不動産の成約物件の取引価格情報を、個別の取引が特定できないように加工して掲載したもの

である。

また新たに「地形情報」「防災情報」「周辺施設情報」「都市計画情報」「人口情報等」を追加している。これらはライブラリの地図表示画面において、任意に重ねたい情報を選び、地図上に複数表示することが可能である。

表 1：掲載情報一覧

情報の種類	掲載情報
価格情報	国土交通省地価公示・都道府県地価調査 不動産取引価格情報・成約価格情報
地形情報	陰影起伏図・土地条件図・大規模盛り土造成地マップ
防災情報	洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・津波浸水想定・高潮浸水想定区域・避難施設・災害危険区域・急傾斜地崩壊危険区域・地滑り防止地区
周辺施設情報	保育園・幼稚園・学校・小中学校区・役場および集会施設・図書館・医療機関・福祉施設・自然公園地域
都市計画情報	都市計画区域・区域区分・用途地域・高度利用地区・防火準防火地域・地区計画・立地適正化計画
人口情報等	国勢調査に基づく世代別人口・将来推計人口・駅別乗降客数

価格情報

ライブラリの地図表示画面では、国土交通省地価公示・都道府県地価調査は個別地点で表示される。例えばブラウザ上で国土交通省地価公示の情報（個別地点）を地図上に表示し、任意の点をクリックすると、個別地点の公示価格がポップアップ表示され、さらに詳細表示をクリックすると、その地点の鑑定評価書や地価公示価格の推移などが表示される（図 6）。

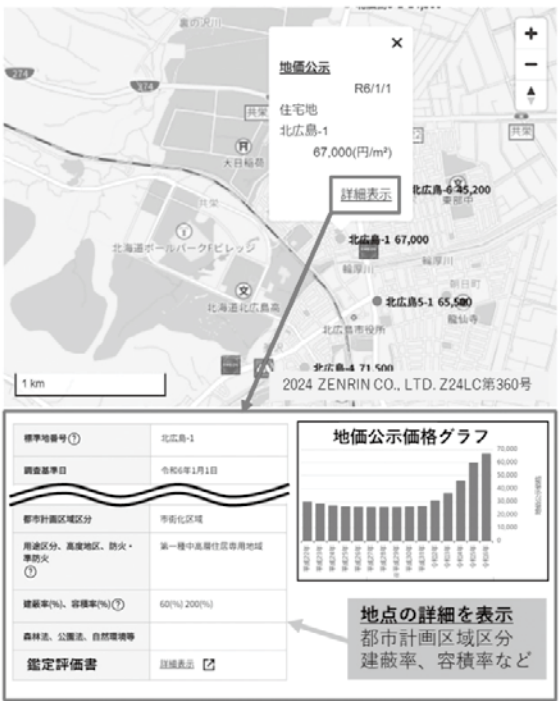


図 6：地価公示表示画面イメージ

また、不動産取引価格情報・成約価格情報は、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）で表示される。地図上の任意の場所をクリックすると、紫枠で範囲が示され、その範囲内における取引の内容や価格情報が表示される（図 7）。



図 7：不動産取引価格情報・成約価格情報表示画面（スマートフォン版）イメージ

さらに、これら価格情報は地域や時期で絞り込みをかけて表で一覧表示でき、CSV形式でダウンロードすることが可能である。

不動産取引において、価格情報は考慮すべき重要な要素の一つであり、ライブラリの活用を通じて、一般消費者が市場の価格動向を理解し、希望する物件が周辺の市場価格と比較して妥当であるかなど、意思決定のサポートになることを期待している。

地形情報

ライブラリでは、地形に関する情報も掲載している。背景地図を地理院地図にすると、等高線によってその土地の標高や起伏が判読できるが、さらに陰影起伏図を重ね合わせる

と、より視覚的に谷線・尾根線が判読可能である。また、土地条件図は台地や旧河道、人工地形など地形分類を表示した主題図(図8)であり、防災対策・地域開発計画に必要な情報を把握することができるほか、大規模盛土造成地マップでは、盛土、切土で形成された範囲がわかり、土砂災害のリスクを把握することができる。



図 8：土地条件図の表示イメージ

防災情報

災害リスク情報として、洪水浸水想定区域(想定最大規模)や土砂災害警戒区域、津波浸水想定などの自然災害に関連する防災情報を確認することが可能である。例えば洪水浸水想定区域(想定最大規模)であれば、凡例情報を参考に想定しうる浸水深とその浸水範囲を判断できる。また、避難施設の設置場所も地図上にポイントデータとして表示でき、ポイントをクリックすると、施設名称やその施設が対応している災害の種類を確認することができる(図9)。

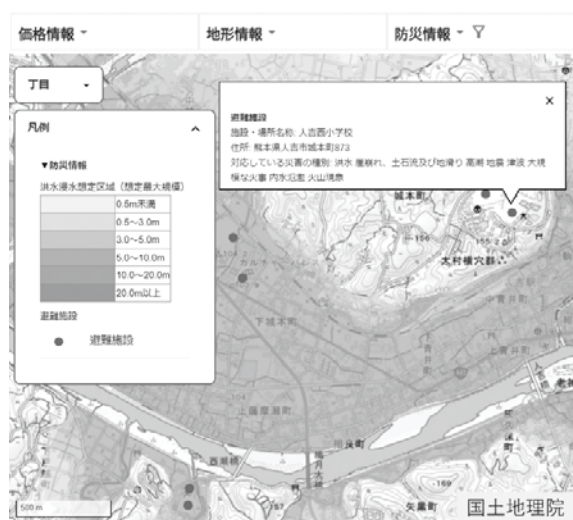


図9：洪水浸水想定区域（想定最大規模）と避難施設の表示イメージ

周辺施設情報

ライブラリでは、周辺施設情報として、医療機関、公的施設、市役所等や小・中学校区といった周辺施設などの情報を表示することが可能である。また、背景地図をゼンリン地図にすると、コンビニエンスストア等の商業施設、バス停留所、公園等の場所も閲覧できる。（図10）。



図10：周辺施設情報の表示イメージ

都市計画情報

不動産売買において、その土地の都市計画等の土地利用の制限に関する情報は、土地の活用方法に関わる内容であり、土地の売主・

買主双方にとって重要である。

ライブラリでは都市計画区域や用途地域及び各用途地域の建蔽率や容積率等が閲覧できる。また、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画における、居住誘導区域と都市機能誘導区域について、色別に見ることができる（図11）。



図11：立地適正化区域の表示イメージ

人口情報等

ライブラリにおいては、平成27年国勢調査の地域メッシュ統計に基づく2015年の世代別人口と、2050年までの世代別将来人口の5年ごとの試算結果を、500mメッシュで表示でき、メッシュをクリックすると将来人口の推移を確認できる（図12）。また、駅ごとの年別乗降客数も閲覧でき、市場調査の資料としても活用することが可能である。

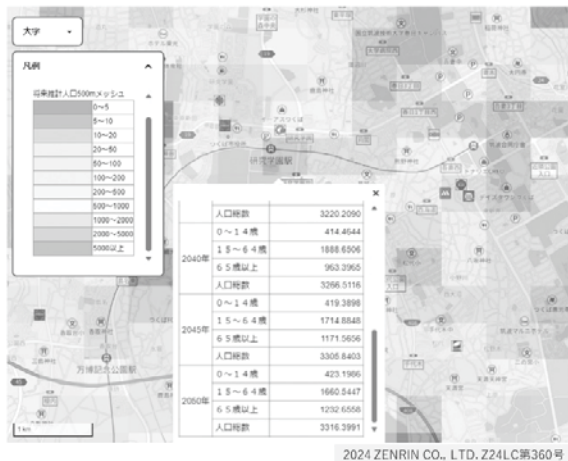


図12：将来推計人口500mメッシュの表示イメージ

4 API利用について

ライブラリでは、掲載情報を閲覧するだけでなく、Webサービスや研究開発等に活用いただくため、不動産取引価格情報や地価公示地価調査、国土数値情報等のデータを取得できるAPI(Application Programming Interface)を公開している。APIを利用することで、ライブラリが公開している情報を利用者が使用しているソフトウェア、システムにおいて活用ができる(図13)。

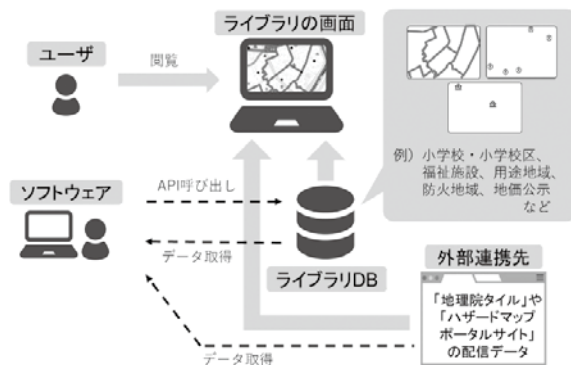


図13：ライブラリ掲載情報公開イメージ

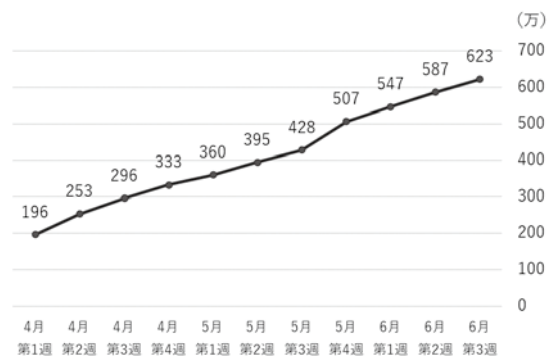
5 利用状況

2024年4月1日のライブラリ公開後、4月4日には一日のページビュー数が100万PVを達成し、6月16日時点で累計620万PVを記録している(図14)。

API利用申請は2024年6月16日時点、1757者(法人：617社、個人1140者)から届け出があり(図15)、法人は不動産開発業者、不動産テック、物件ポータルサイトをはじめとして、不動産業界以外からは、保険、通信、マスコミ、運輸といった不動産以外の業種からも幅広く利用申請をいただいている。

また、個別の情報項目としては、価格情報、都市計画関係情報及びハザード情報が多く閲覧されている。

累計ページビュー数(2024年4月1日～6月16日)



6月16日(17時時点)の累計PV 6,233,585回
※うち、スマートフォンでの閲覧：35%、PCでの閲覧65%

図14：ライブラリのページビュー数

API利用申請者件数(1757者)※2024年6月16日時点

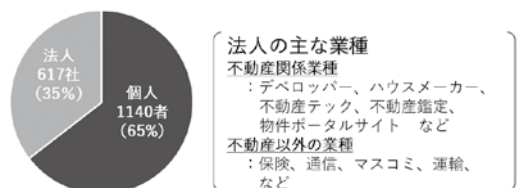


図15：API利用申請者件数

6 今後の取り組み

ライブラリの運用開始から数か月であるが、生成AIを用いたプロダクトの開発や、不動産データの分析・研究のための活用等、新たなサービス創出に向けた試行が各所で展開されている。

不動産取引の円滑化をさらに加速化させるべく、ライブラリのユースケースや利用者向けアンケート等の結果からニーズを把握し、今後とも継続的な情報の追加や機能の拡充を検討していく予定である。