

不動産情報ライブラリの概要について

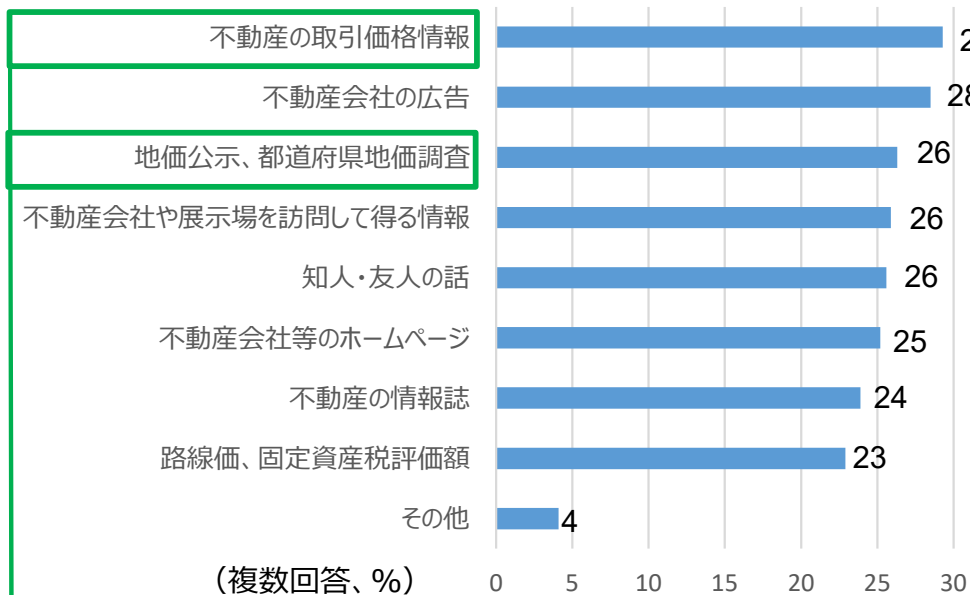
国土交通省 政策統括官付
情報活用推進課

- ・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。

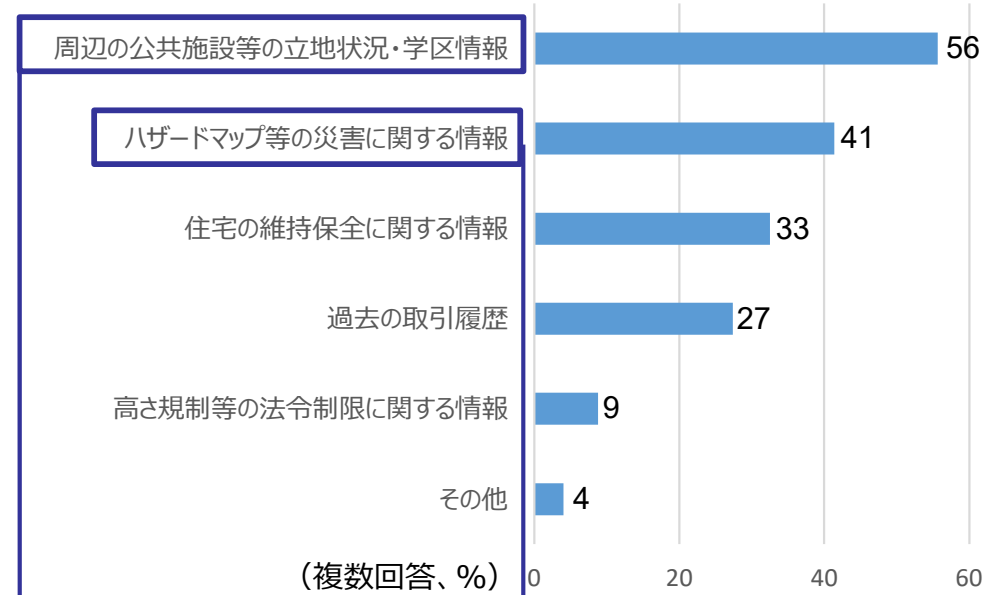
施策背景

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

不動産取引時に参考にしている価格情報



不動産取引時に参考に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**

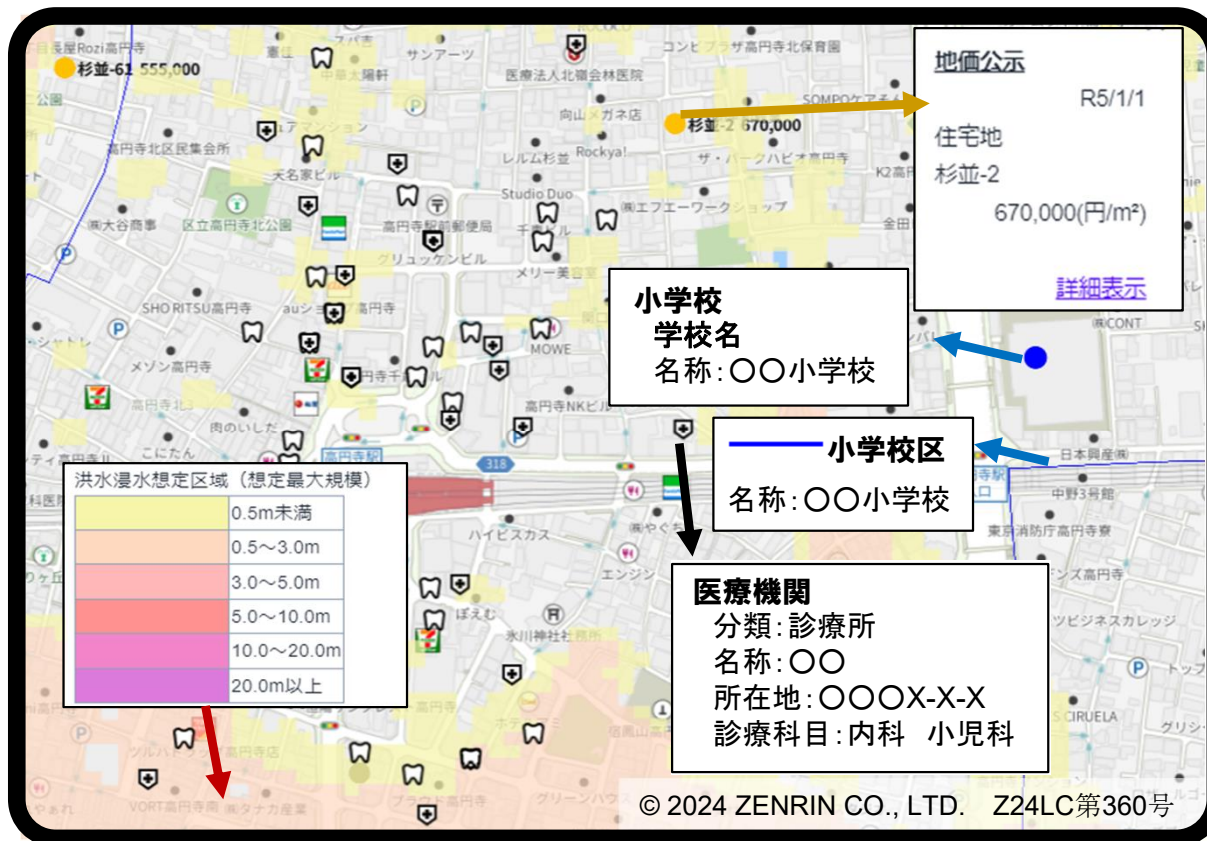
防災情報

- 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**

不動産情報ライブラリ 概要

- ・円滑な不動産取引や利活用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わかりやすく表示する「不動産情報ライブラリ」を構築中。
- ・利用にあたって特別なソフトを必要としないWEBGISでシステムの構築を行い、スマートフォンなどの媒体でも閲覧を可能とする予定
- ・令和6年4月から稼働予定であり、提供される情報についてはA P I 連携を可能にする。

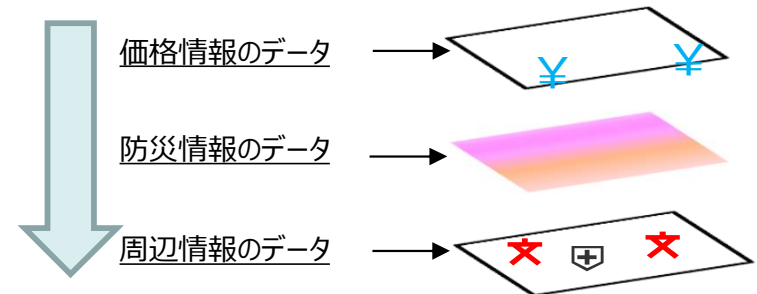
【不動産情報ライブラリ：画面イメージ】



ライブラリ利用のメリット

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。

例) 既存サイト等では、洪水浸水想定区域と小学校、医療施設などを重ね合わせて、同時に表示し、位置関係を把握することは難しい。



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



掲載予定情報（概要）

・不動産取引の際に消費者が参照している価格、周辺の公共施設等・学区、災害に関する情報など、ニーズを踏まえ掲載する予定。

周辺の施設・地域に関する情報				価格情報	
公共施設等	市町村役場等	防災	洪水浸水想定区域	地価公示	<ul style="list-style-type: none"> ・1月1日時点の土地の評価価格（個別地点） ・地価公示法に基づき、国土交通省が判定し公示したもの ・地点数：全国26,000地点（令和5年）
	医療施設		土砂災害警戒区域	都道府県地価調査	<ul style="list-style-type: none"> ・7月1日時点の土地の評価価格（個別地点） ・国土利用計画法に基づき、都道府県が調査し公表したもの ・地点数：全国21,381地点（令和5年）
	福祉施設		津波推進想定	取引価格情報	<ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省が不動産取引当事者から収集した取引価格（所在地は町・大字レベル、価格は有効数字2桁に処理） ・取引当事者へのアンケート調査により国土交通省が収集し、売買物件が容易に特定できないよう加工し公表しているもの。 ・掲載件数 約488万件（令和5年3月時点累計） ※平成17年7月以降の情報を掲載
	保育園・幼稚園等	都市計画区域	成約価格情報	<ul style="list-style-type: none"> ・成約物件の取引価格（所在地は町・大字レベル、価格は有効数字2桁に処理） ・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)にて公表しているもの。 ・掲載件数 約30.8万件（令和5年9月時点累計） ※令和3年2月以降の情報を掲載 	
学区	小学校区	都市計画	用途地域		
	中学校区		立地適正化計画区域		

※このほか、背景地図から、コンビニエンスストアなどの商業施設、バス停留所、公園などの場所を確認することが可能
 ※運用開始後も、ニーズの把握につとめ、行政機関等が収集した情報があるものについて掲載を検討していく予定

○「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

	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	〇〇万円
2	不動産取引価格	〇〇区〇〇町	住宅地	〇〇	12分	〇〇万円
3	成約価格	〇〇区〇〇町		〇〇	5分	〇〇万円
4	成約価格	〇〇区〇〇町		〇〇	10分	〇〇万円

【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/m²
詳細表示

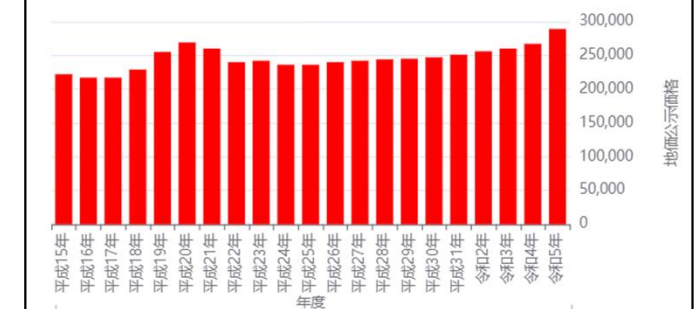
© 2024 ZENRIN CO., LTD. Z24LC第360号

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
所在及び地番	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/m²)	289,000(円/m²)
対前年変動率(%)	8.2(%)
地積(m²)	99(m²)
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	

地価公示価格グラフ

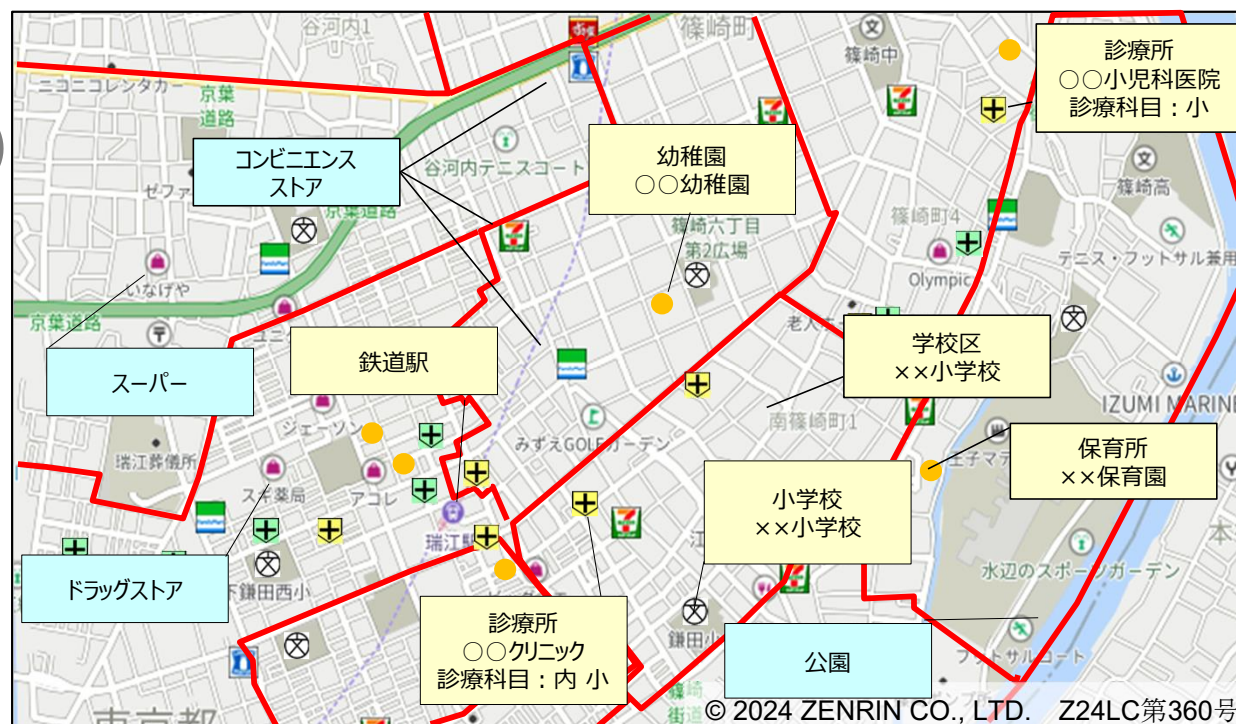


- ・不動産情報ライブラリでは、ユーザーの選択によって不動産に係るさまざまな情報を重ね合わせることが可能
- ・背景地図に掲載されている情報とあわせて、購入等を検討しているエリアの環境などをPCやスマートフォンで容易に把握することが可能。

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

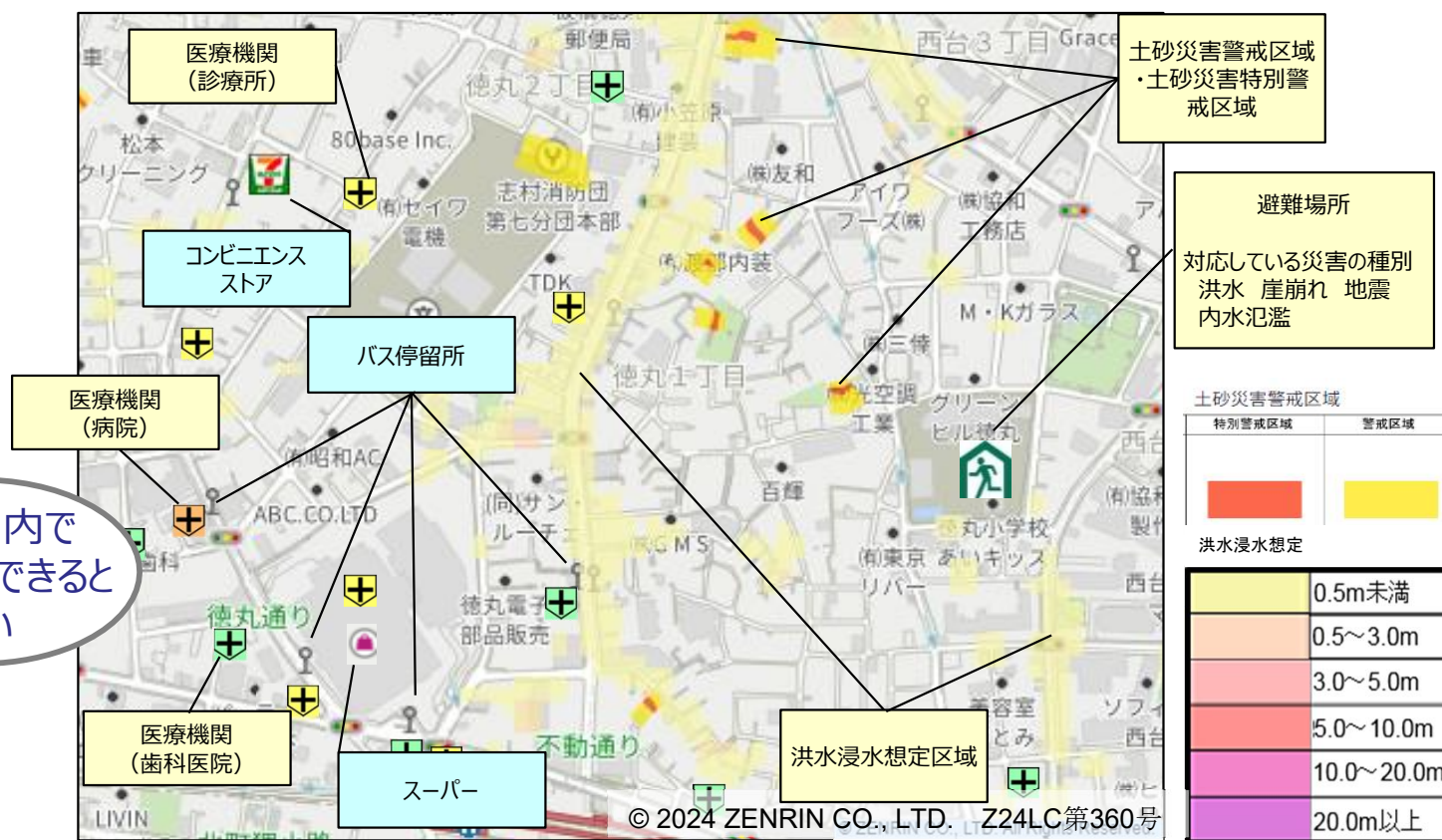
想定ユーザ② シニア世代

【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
いい



※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



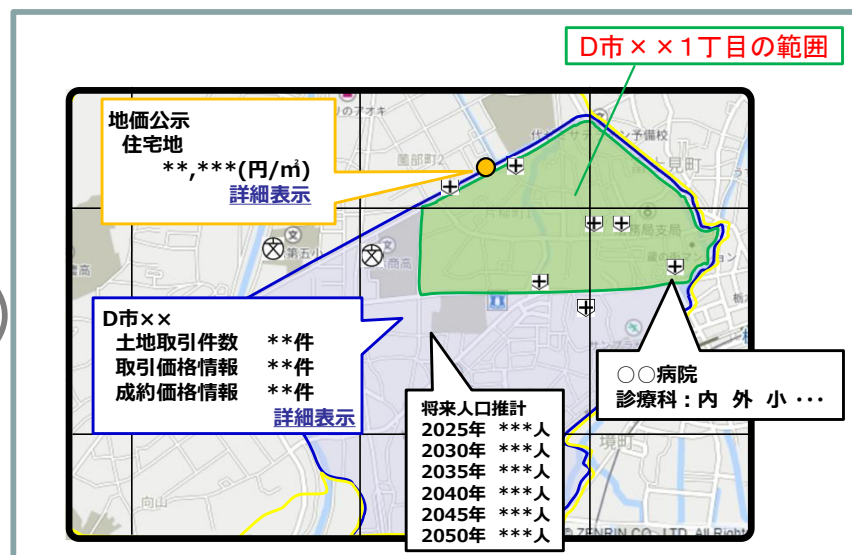
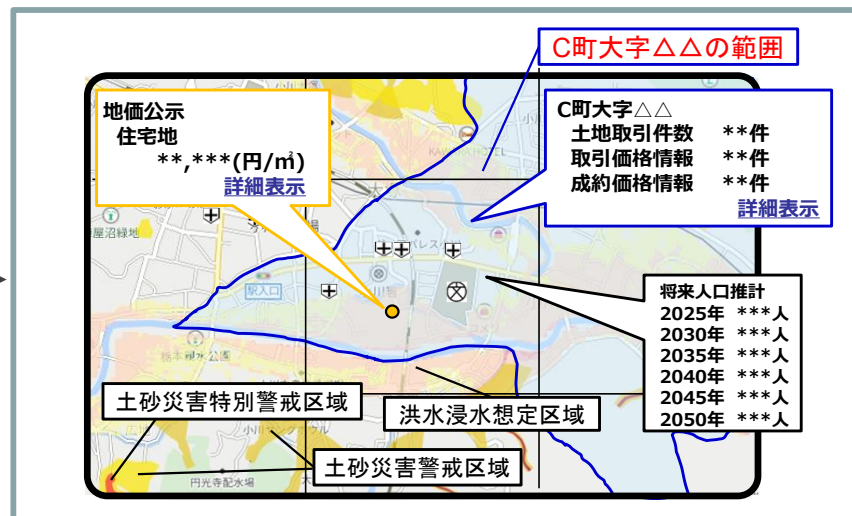
価格 **1,650万円**
 間取 5DK
 建物面積 120.75㎡
 土地面積 173.27㎡
 築年月 1973年3月
 所在地 **A県B郡C町大字△△**
 交通 ○○駅 / 徒歩10分

ライブラリで
住所検索



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

【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

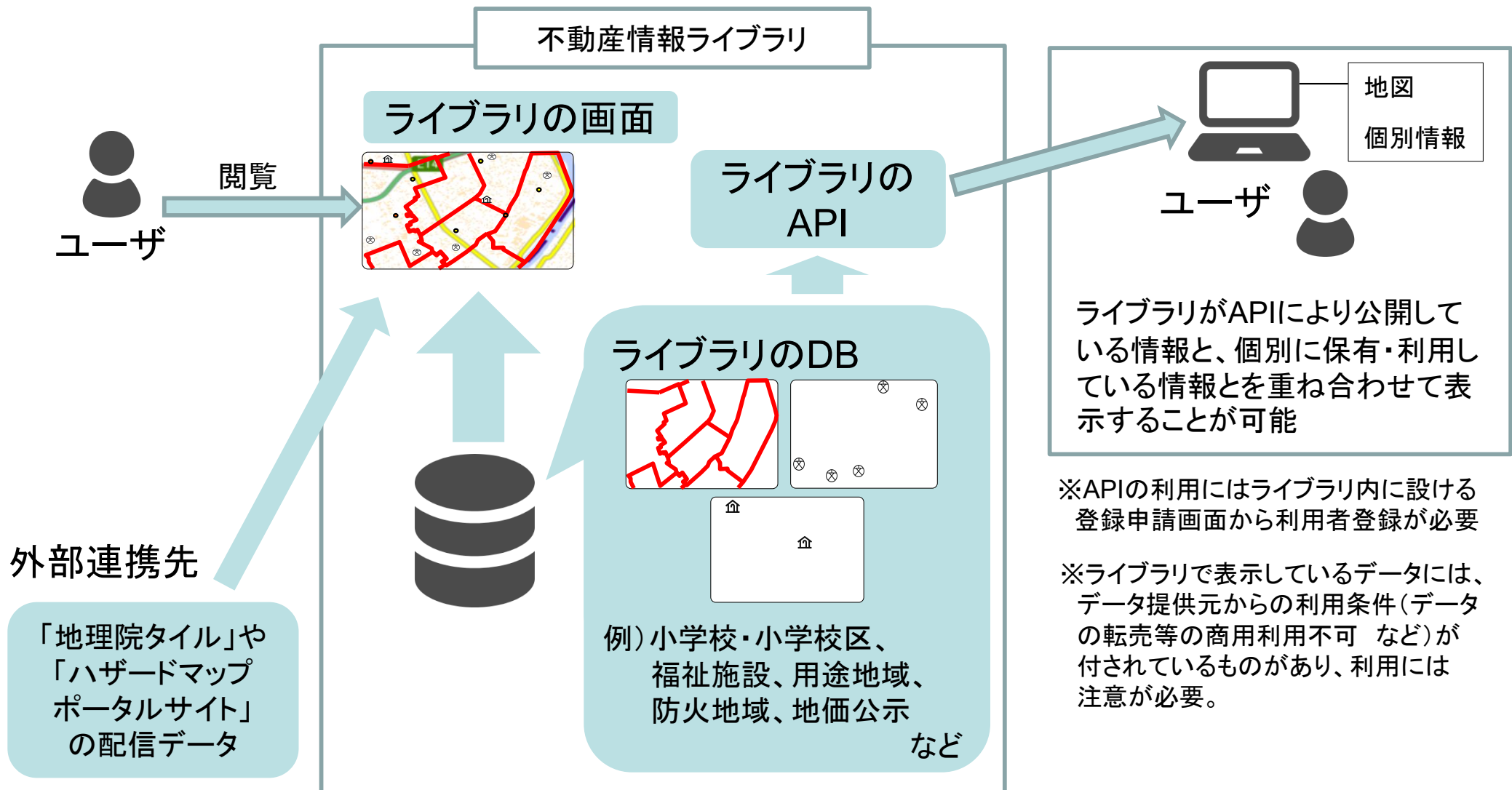
住んでいる人は
大きくは減らなさそう

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することとしており、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、土地・不動産にかかる情報を表示することが可能。



	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
	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
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」(国土地理院)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(予定)	※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
価格	地価公示	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	2024(予定)	有
	都道府県地価調査	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	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情報を元に、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	2023	有 (市町村単位)
	成約価格情報	国土交通省が指定流通機構(レインズ)が保有している情報をもとに、個別の不動産取引が特定できないよう加工し提供している情報	2023	有 (市町村単位)
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	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
周辺環境	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

※2 「地理院タイル」(国土地理院)にて配信

○デジタル田園都市国家構想総合戦略（令和4年12月23日閣議決定）

才 質の高い暮らしのためのまちの機能の充実 i 魅力的な地方都市生活圏の形成等

(k)地域の経済価値向上に向けた取組

・地域経済の活性化に資する円滑な不動産取引を推進するため、土地・不動産関連情報を地図上に分かりやすく表示する「**土地・不動産情報ライブラリ**」を2024年度からの運用開始に向けて構築し、不動産市場における情報の非対称性の解消促進に向けた環境の整備を図る。

○地理空間情報活用推進基本計画(令和4年3月18日閣議決定)

第Ⅱ部 地理空間情報の活用推進に関する具体的施策

2. 産業・経済の活性化

(1) デジタルトランスフォーメーションによる生産性向上・業務効率化・不動産取引価格や防災情報等の土地・不動産に関する情報へのスムーズなアクセスを可能とする**土地・不動産情報ライブラリ**を令和6年度からの運用開始を目指して構築することにより、情報の収集コストの低減等を図る。

○土地基本方針（令和3年5月28日閣議決定）

第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

1. **不動産市場の整備**

不動産への投資や取引の活性化等の観点から、**第四に掲げる取組等を通じ、不動産に関する情報基盤の整備・充実**を図る。

第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

3. **土地に関する多様な情報の提供**

社会のニーズに応じた防災・減災に資する浸水想定や地域の土地の災害履歴等の**災害リスク情報、不動産価格情報、…（略）**などを**地理空間上において活用可能とするための情報の拡充整備、更新を行う**とともに、…（略）
土地の利用・管理・取引に関する施策の円滑な実施を促進する。