

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

地理空間情報課

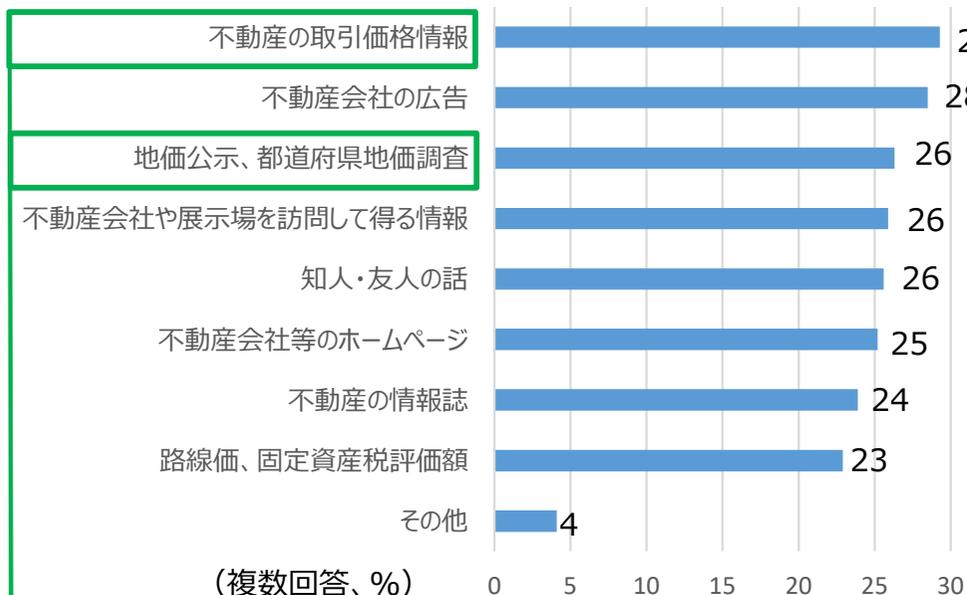
資料更新日：2025年3月4日

- ・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。

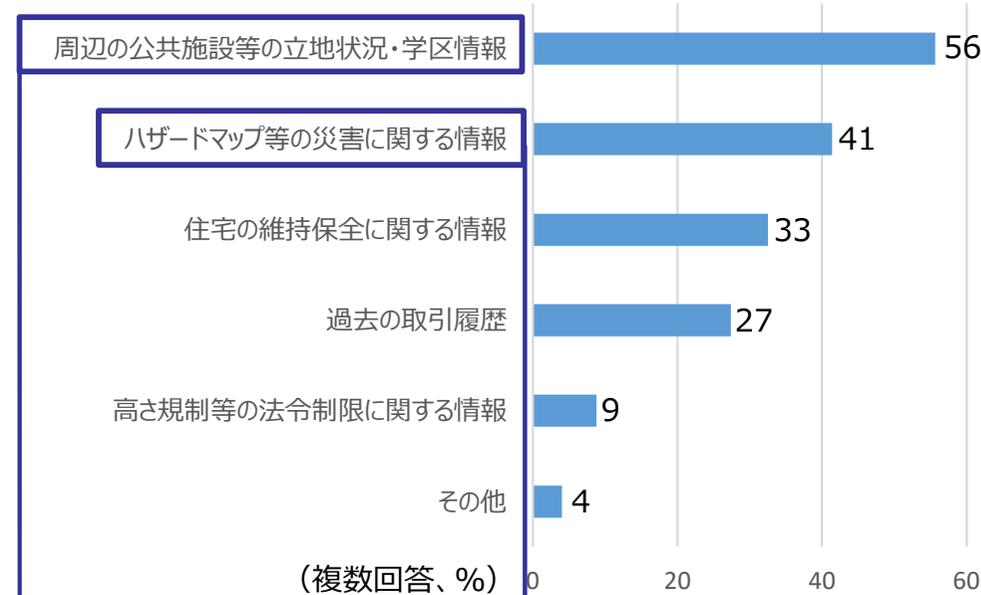
施策背景

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している価格情報



不動産取引時に参考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

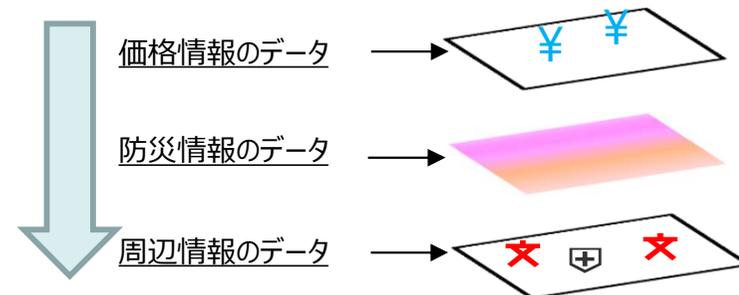
【不動産情報ライブラリ：画面イメージ】



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 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

② 地形情報

大規模盛土造成地、土地条件図、陰影起伏図

③ 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、指定緊急避難場所
地形区分に基づく液状化の発生傾向図

④ 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

⑤ 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

⑥ 人口情報等

国勢調査に基づく世代別人口及び2070年までの将来人口推計（250m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

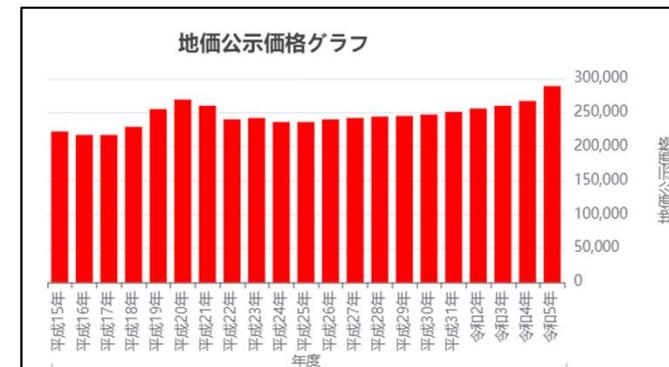
| | |
|-----------------------|----------------------------|
| 標準地番号 | 〇〇-29 |
| 調査基準日 | 令和5年1月1日 |
| 所在及び地番 | 千葉県〇〇市〇丁目〇〇番 |
| 住居表示 | 〇〇〇2-22-14 |
| 用途区分 | 住宅地 |
| 交通施設・距離 | 〇〇〇、*、***m |
| 価格(円/m ²) | 289,000(円/m ²) |
| 対前年変動率(%) | 8.2(%) |
| 地積(m ²) | 99(m ²) |
| 形状(間口:奥行き) | (1.0:1.2) |
| 利用区分、構造 | 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/m²
詳細表示

2025 ZENRIN CO., LTD. Z25LC第380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事が可能
- ・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

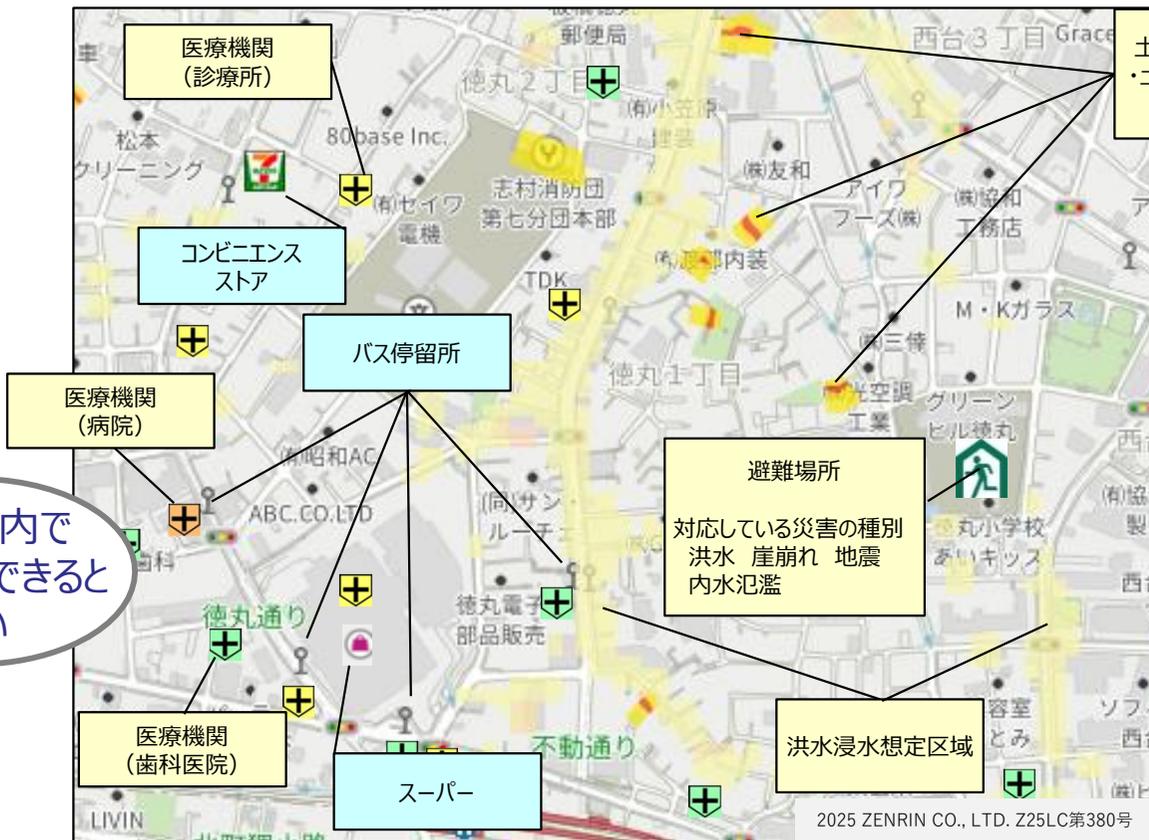
想定ユーザ② シニア世代

【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

| | |
|--------|--|
| 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



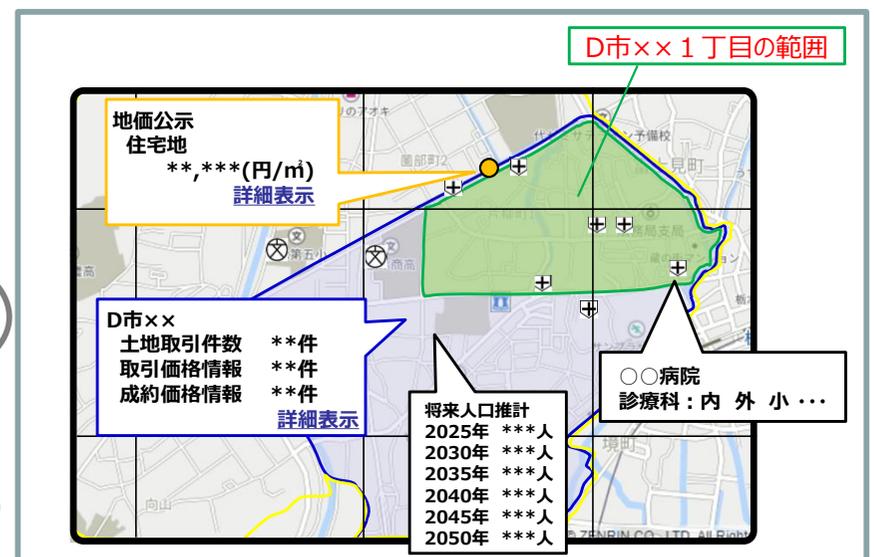
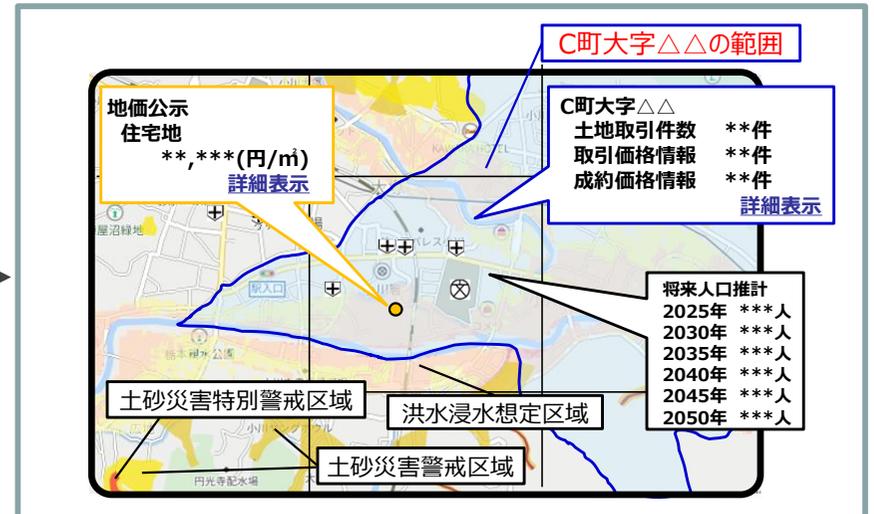
価格 **1,650**万円
 間取 5DK
 建物面積 120.75㎡
 土地面積 173.27㎡
 築年月 1973年3月
 所在地 **A県B郡C町大字△△**
 交通 ○○駅 / 徒歩10分



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

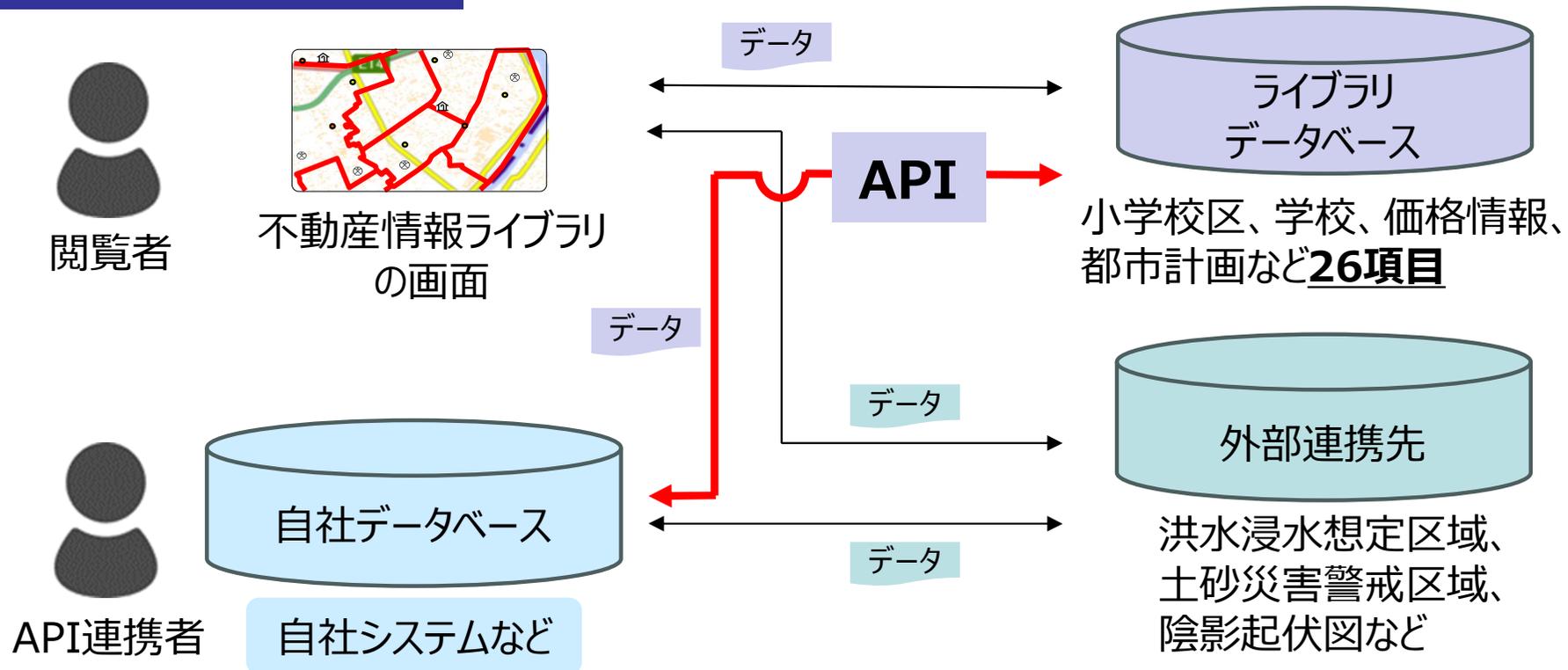
災害の危険がある
箇所も含まれる地域
だから確認が必要

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



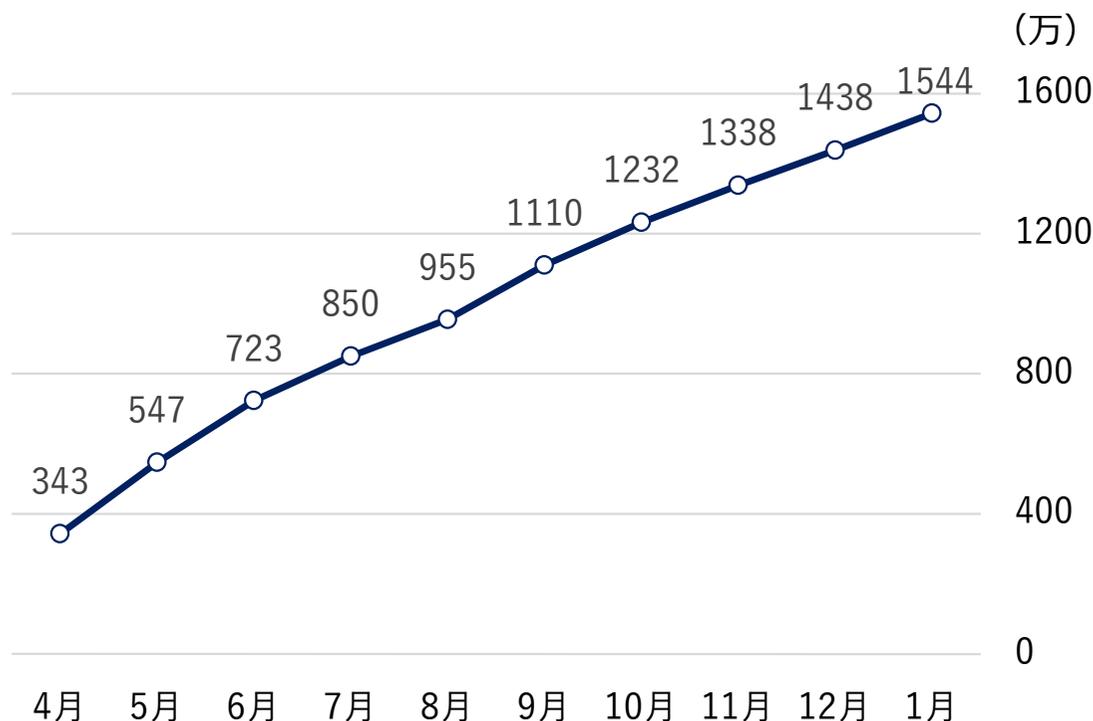
※APIの利用にはライブラリ内の登録申請画面から利用者登録が必要

※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。

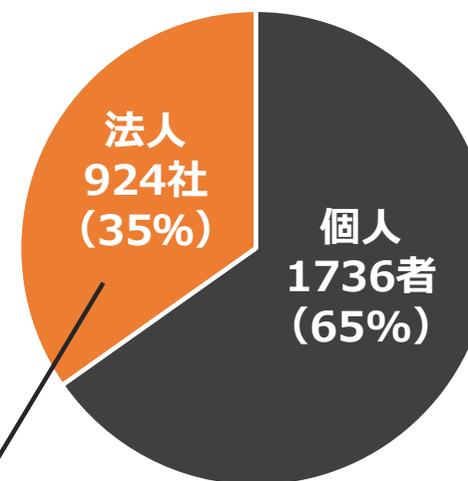
- ・運用開始から10ヶ月経過後の累計ページビュー数は1500万以上であり、その約3割がスマートフォンによる閲覧
- ・システム連携サービスの利用者も2600者を超え、**不動産業以外の業態も多く利用**

累計ページビュー数 (2024/4/1~2025/1/31)



1月31日 (24時時点) の累計PV 15,443,990回
※うち、スマートフォンでの閲覧：28%、PCでの閲覧：72%

API利用申請者件数 (2660者)



不動産関係業種

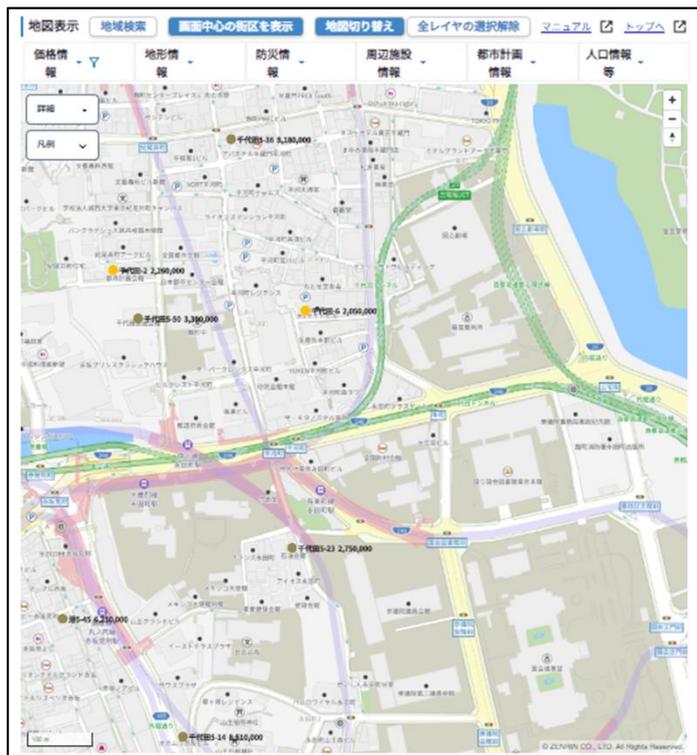
：デベロッパー、ハウスメーカー、
不動産テック、不動産鑑定、
物件ポータルサイト など

不動産以外の業種

：保険、通信、マスコミ、運輸、
など

累計APIリクエスト数 (合計38,955,649件)

地図画面表示の掲載情報PV数 (合計11,589,531件)



不動産情報ライブラリ 地図表示画面

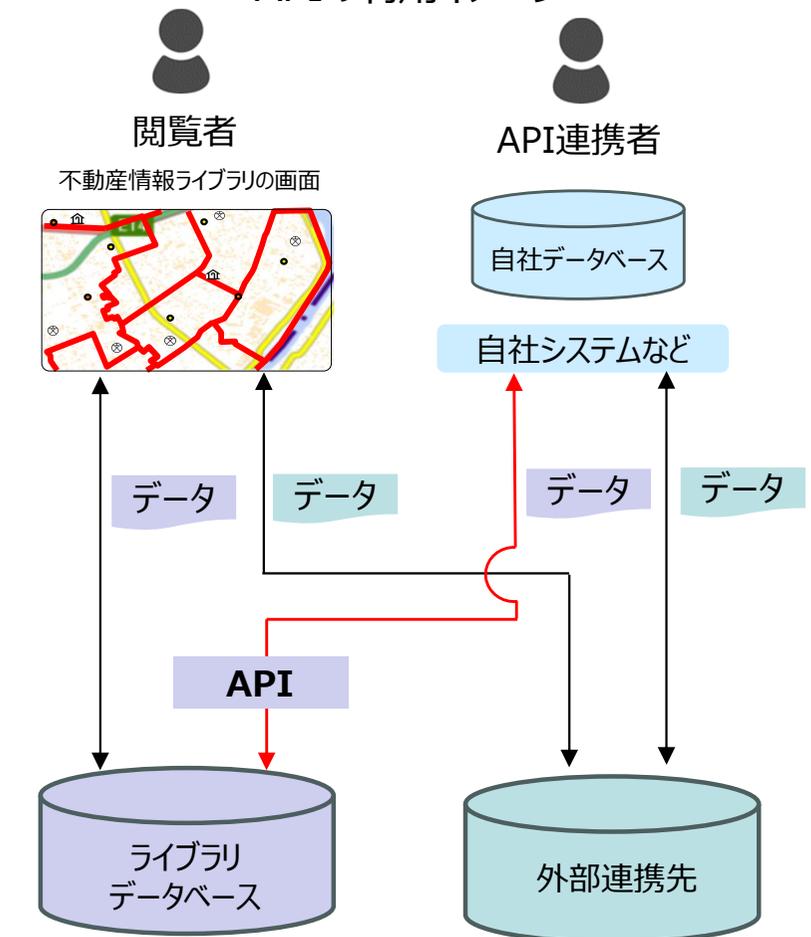
| # | 項目 | PV数 | # | 項目 | PV数 | # | 項目 | PV数 |
|----|----------------------|-----------|----|-----------------|---------|----|-------------------|---------|
| 1 | 国土交通省地価公示 | 1,744,458 | 13 | 地すべり防止地区 | 234,921 | 24 | 将来推計人口 | 132,274 |
| 2 | 不動産取引価格情報 | 1,527,409 | 14 | 指定緊急避難場所 | 223,506 | 25 | 小学校区 | 128,621 |
| 3 | 都道府県地価調査 | 1,502,596 | 15 | 陰影起伏図 | 213,782 | 26 | 駅別乗降客数 | 120,797 |
| 4 | 成約価格情報 | 1,370,399 | 16 | 大規模盛土造成地 | 204,293 | 27 | 中学校区 | 101,853 |
| 5 | 都市計画区域/区域区分 | 487,410 | 17 | 地区計画 | 196,762 | 28 | 保育園・幼稚園等 | 82,615 |
| 6 | 洪水浸水想定区域 (想定最大規模) | 327,967 | 18 | 防火・準防火地域 | 196,725 | 29 | 医療機関 | 78,836 |
| 7 | 土砂災害警戒区域 | 282,261 | 19 | 立地適正化計画 | 189,808 | 30 | 図書館 | 74,260 |
| 8 | 用途地域 | 278,699 | 20 | 高度利用地区 | 187,813 | 31 | 自然公園地域 | 72,265 |
| 9 | 津波浸水想定 | 263,155 | 21 | 土地条件図 | 182,201 | 32 | 市区町村役場及び集会施設等 | 66,934 |
| 10 | 災害危険区域 | 250,617 | 22 | 学校 | 164,316 | 33 | 福祉施設 | 65,796 |
| 11 | 高潮浸水想定区域 | 238,490 | 23 | 国勢調査 (世代別人口) | 136,136 | 34 | 地形区分に基づく液状化の発生傾向図 | 23,327 |
| 12 | 急傾斜地崩壊危険区域 | 238,229 | | | | | | |

※1地形区分に基づく液状化の発生傾向図は10月30日より公開

※2集計時点2024年4月1日～2025年1月31日

- 不動産情報ライブラリでは、掲載情報の一部（国土数値情報や都市計画関係の情報）をAPIで提供する仕組みとしており、システム稼働後、多くの利用がみられる

APIの利用イメージ



小学校区、学校、価格情報、都市計画など**27項目**

洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、陰影起伏図など

累計APIリクエスト数（合計38,955,649件）

| # | 項目 | リクエスト数 | # | 項目 | リクエスト数 |
|----|----------------------|------------|----|---------------|---------|
| 1 | 都道府県内市区町村コード・名称取得 | 15,556,937 | 15 | 地すべり防止地区 | 217,606 |
| 2 | 地価公示・地価調査 | 5,039,170 | 16 | 都市計画区域／区域区分 | 195,614 |
| 3 | 将来推計人口 | 4,611,729 | 17 | 大規模盛土造成地マップ | 179,115 |
| 4 | 不動産取引価格・成約価格(位置情報なし) | 3,804,339 | 18 | 中学校区 | 174,748 |
| 5 | 用途地域 | 2,604,488 | 19 | 防火・準防火地域 | 162,053 |
| 6 | 不動産取引価格・成約価格(位置情報あり) | 1,535,163 | 20 | 地区計画 | 161,836 |
| 7 | 学校 | 1,507,496 | 21 | 急傾斜地崩壊危険区域 | 140,865 |
| 8 | 小学校区 | 898,683 | 22 | 保育園・幼稚園等 | 130,981 |
| 9 | 医療機関 | 325,717 | 23 | 図書館 | 118,222 |
| 10 | 地形区分に基づく液状化の発生傾向図 | 310,518 | 24 | 高度利用地区 | 108,046 |
| 11 | 福祉施設 | 261,424 | 25 | 市区町村役場及び集会施設等 | 93,803 |
| 12 | 自然公園地域 | 255,623 | 26 | 立地適正化計画区域 | 60,465 |
| 13 | 駅別乗降客数 | 239,405 | 27 | 鑑定評価書情報 | 32,214 |
| 14 | 災害危険区域 | 229,389 | | | |

※1地形区分に基づく液状化の発生傾向図は10月30日より公開

※2集計時点2024年4月1日～2025年1月31日

| | 名称 | 概要 | 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 | 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 | 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 ※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 | 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 ※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 | 有 (市町村単位) |

整備時期は不動産情報ライブラリの「コンテンツの出典」をご参照ください

URL : <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/help/contents>

| | 名称 | 概要 | 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 | 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」 | 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 | 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 | 有 |
| | 医療機関 | 病院、診療所、歯科診療所 | 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 | 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 | ※ 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 | ※ 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 | ※ 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 | ※ 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

整備時期は不動産情報ライブラリの「コンテンツの出典」をご参照ください

URL : <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/help/contents>

| | 名称 | 概要 | 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 | 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 | 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 | 有 |
| | 指定緊急避難場所 | 災害の危険から命を守るために緊急的に避難する場所 | ※ 2 |
| | 地形区分に基づく液状化の発生傾向図 | 地形が示す一般的な地盤特性に対応した相対的な液状化発生傾向の強弱を相対的に5段階区分で表したもの | 有 |
| 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 | 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） | 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 | 有 |
| | 立地適正化計画 | 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 | 有 |
| | 地区計画 | 市町村等が定める地区計画の区域 | 有 |
| | 高度利用地区 | 市町村等が定める高度利用地区 | 有 |

整備時期は不動産情報ライブラリの「コンテンツの出典」をご参照ください

URL : <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/help/contents>

※ 2 「地理院タイル」(国土地理院)にて配信

| | 名称 | 概要 | 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） | 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 | ※ 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 | ※ 2 |
| 人口 | 国勢調査（世代別人口） | 国勢調査に関する地域メッシュ統計に基づく、世代別人口の集計結果 | 有 |
| | 国勢調査（将来推計人口） | 国勢調査に関する地域メッシュ統計に基づく、将来人口の試算結果 | 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 | 有 |

※ 2 「地理院タイル」（国土地理院）にて配信

整備時期は不動産情報ライブラリの「コンテンツの出典」をご参照ください

URL : <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/help/contents>