

# 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

川井 千春

2025年1月29日

# 国土交通省 地理空間情報課について①

2023.7.1～

不動産・建設経済局 情報活用推進課



(併) **政策統括官付** 情報活用推進課

省内横断的に建築・都市分野のDXを推進

裾野が広大であるとともにスピーディな対応が求められる分野において、リアルタイムの状況変化に対応した政策を企画・立案・調整するためには、通常のボトムアップによる対応では限界があります。そこで、**高度な知見を有する「政策統括官」がトップダウンで判断を下して遂行**することによって、関係業務における政策ニーズに的確に対応しています。

2024.7.1～

情報活用推進課  
(GIS、人流、ライブラリ、建築・都市のDX)



**地理空間情報課**



地籍整備課  
(地籍調査)

- 地籍調査の成果物である14条地図をオープンな地理空間情報として利活用
- 建築・都市のDXによる不動産分野の情報連携を加速



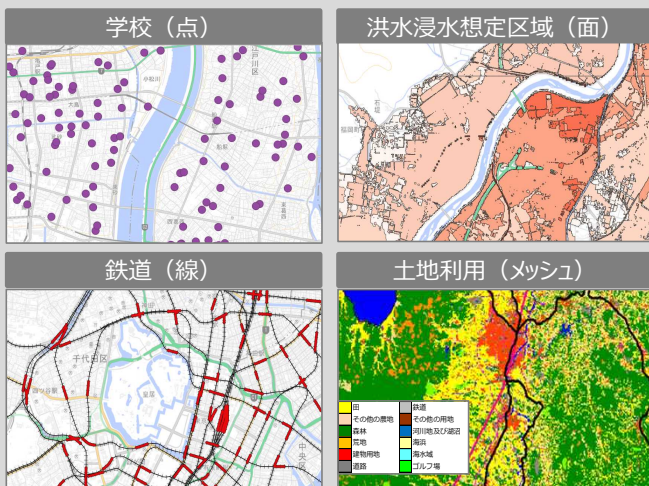
民間の都市開発や不動産取引の迅速化・円滑化などの**生産性向上／サービスの創出**に加え、**EBPMの推進による行政課題の効率的な解決**にもつなげていく

# 国土交通省 地理空間情報課について②

地理空間情報を整備する  
(新規整備 / 更新 / オープン化)

## 国土数値情報の整備

行政区域、人口、都市計画、土地情報、地形、災害リスク情報、公共施設、交通インフラなど、国土の基礎となる情報を全国統一フォーマットのGISデータとして整備し、無償でインターネット上で公開。

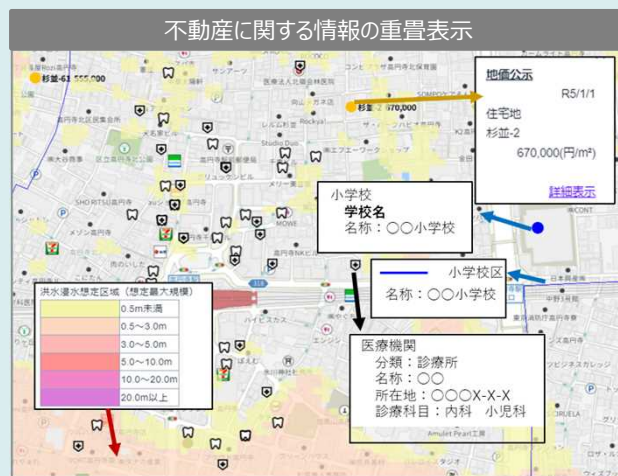


地理空間情報を利活用しやすい  
環境を整備する

## 不動産情報ライブラリ

円滑な不動産取引を促進する観点で公開された、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WebGISのサービス。

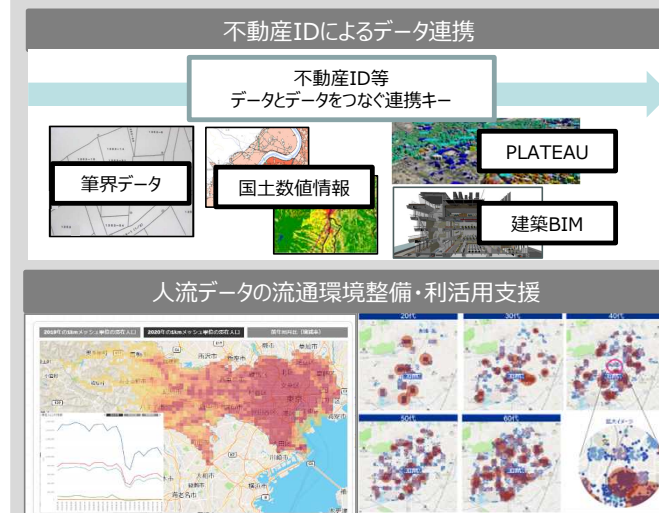
オープンデータの利活用促進のため、表示データをAPI提供している。



地理空間情報を利活用して  
価値を創出する (DX)

## 建築・都市のDX

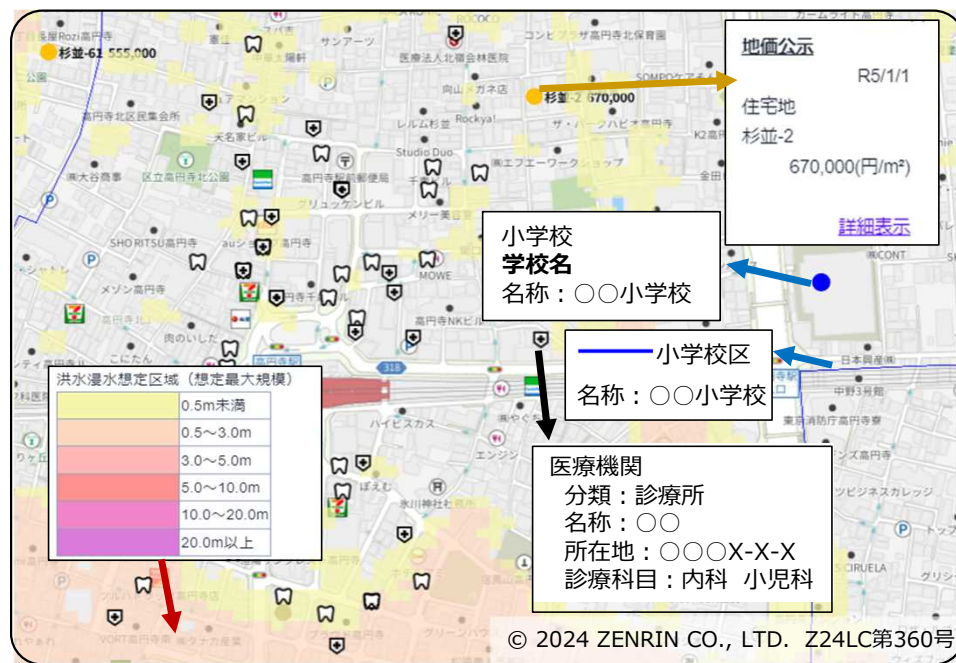
EBPMに基づくまちづくりやオープンイノベーションによる新サービス・産業創出の加速化を図るため、地理空間情報も活用し、建築BIM、PLATEAU、不動産IDの一体的な取組を推進する。



# 不動産情報ライブラリ 概要

- 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

価格情報のデータ → ¥ ¥

防災情報のデータ → 洪水浸水想定区域

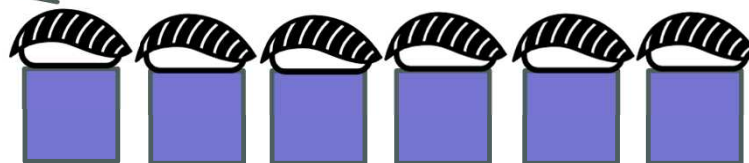
周辺情報のデータ → 医療機関

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

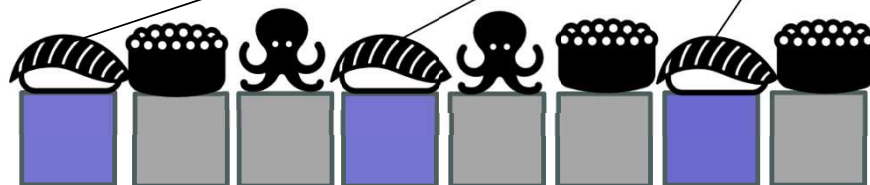
# 不動産情報ライブラリとは？

利用者のニーズに  
合わせた情報をお届け！

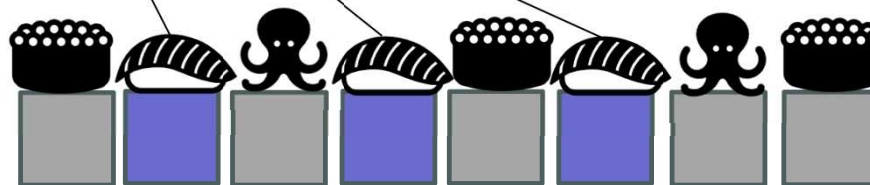


不動産情報ライブラリ  
(オープンデータの不動産取引向けテンプレート)

不動産取引に  
関連する情報のみ  
ピックアップ！



地理院地図  
(汎用的な地図配信)



国土数値情報  
(汎用的なGIS情報ダウンロード)

など...

# 掲載情報

## ① 価格情報

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（※）

※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**

地理院タイルのタイル配信を利用

## 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

重ねるハザードマップのタイル配信を利用

## 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

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

## 背景地図



### 地理院タイル (淡色地図※)

- ・印刷用途で利用
- ・広域の情報の重ね合わせで視認性が高い
- ・アクセスが増えても表示されるので非常に助かっています

※2024/10より標準地図から淡色地図に変更

用途で  
切り替えて利用

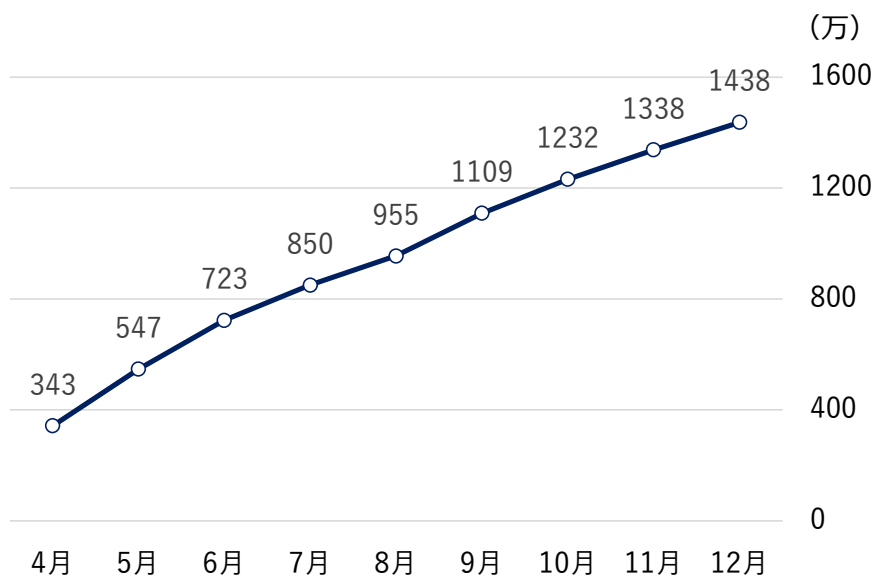


### ゼンリン地図 (ZENRIN Maps API)

- ・バス停やコンビニエンスストア、駐車場など、生活に必要な周辺施設を確認
- ・建物形状の確認

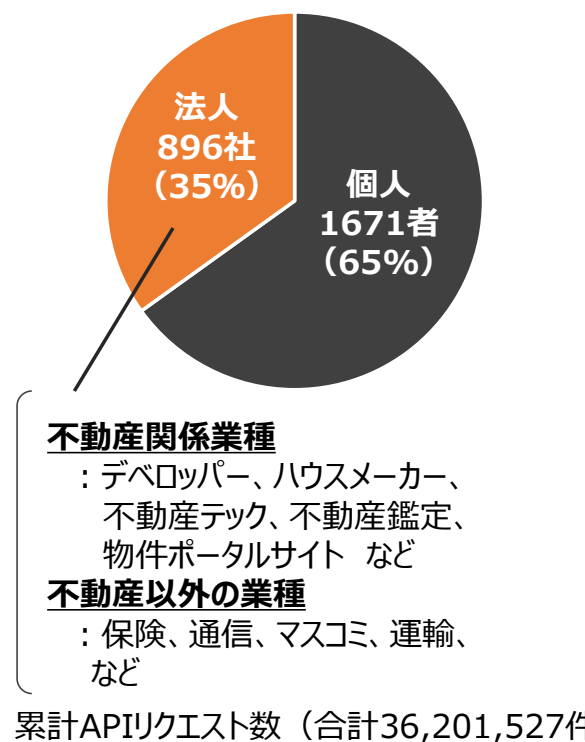
- ・運用開始から9ヶ月経過後の累計ページビュー数は1400万以上であり、その約3割がスマートフォンによる閲覧
- ・システム連携サービスの利用者も2500者を超え、**不動産業以外の業態も多く利用**

## 累計ページビュー数 (4/1~12/31)



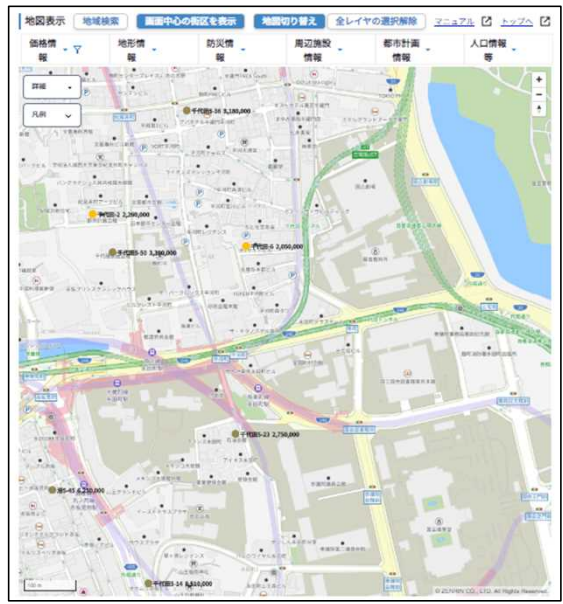
12月31日 (24時時点) の累計PV **14,382,755回**  
※うち、スマートフォンでの閲覧：29%、PCでの閲覧：71%

## API利用申請者件数 (2567者)





地図画面表示の掲載情報PV数 (合計11,092,434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	1,649,736	13	地すべり防止地区	227,542	24	将来推計人口500mメッシュ	128,902
2	不動産取引価格情報	1,454,192	14	避難施設	216,937	25	小学校区	124,811
3	都道府県地価調査	1,425,217	15	陰影起伏図	207,684	26	駅別乗降客数	118,020
4	成約価格情報	1,304,992	16	大規模盛土造成地	198,460	27	中学校区	98,847
5	都市計画区域/区域区分	467,021	17	地区計画	188,891	28	保育園・幼稚園等	80,502
6	洪水浸水想定区域 (想定最大規模)	317,234	18	防火・準防火地域	188,773	29	医療機関	76,713
7	土砂災害警戒区域	272,946	19	立地適正化計画	182,231	30	図書館	72,393
8	用途地域	265,416	20	高度利用地区	180,349	31	自然公園地域	70,352
9	津波浸水想定	254,898	21	土地条件図	176,960	32	市区町村役場及び集会施設等	65,271
10	災害危険区域	242,861	22	学校	159,362	33	福祉施設	64,144
11	高潮浸水想定区域	231,003	23	国勢調査 500mメッシュ 人口	132,824	34	地形区分に基づく液状化の発生傾向図	16,210
12	急傾斜地崩壊危険区域	230,740						

※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～12月31日


# 不動産情報ライブラリの活用例：地図表示

・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

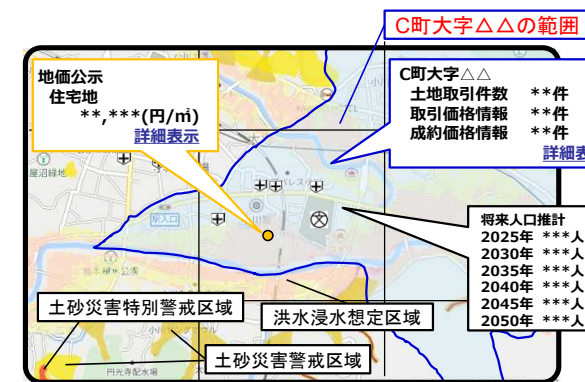


価格 **750**万円  
間取 6DK  
建物面積 145.8㎡  
土地面積 310.73㎡  
築年月 1979年9月  
所在地 **A県D市××1丁目**  
交通 △△駅 / 徒歩16分

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】

C町大字△△の範囲



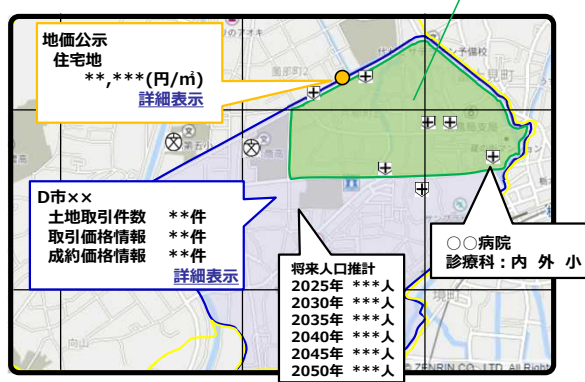
地価公示 住宅地 \*\*,\*\*\*(円/㎡) 詳細表示

C町大字△△ 土地取引件数 \*\*件  
取引価格情報 \*\*件  
成約価格情報 \*\*件 詳細表示

将来人口推計  
2025年 \*\*人  
2030年 \*\*人  
2035年 \*\*人  
2040年 \*\*人  
2045年 \*\*人  
2050年 \*\*人

土砂災害特別警戒区域 洪水浸水想定区域 土砂災害警戒区域

D市××1丁目の範囲




地価公示 住宅地 \*\*,\*\*\*(円/㎡) 詳細表示

D市×× 土地取引件数 \*\*件  
取引価格情報 \*\*件  
成約価格情報 \*\*件 詳細表示

将来人口推計  
2025年 \*\*人  
2030年 \*\*人  
2035年 \*\*人  
2040年 \*\*人  
2045年 \*\*人  
2050年 \*\*人

○●病院 診療科：内 外 小…



価格はどちらも  
割安感があるな

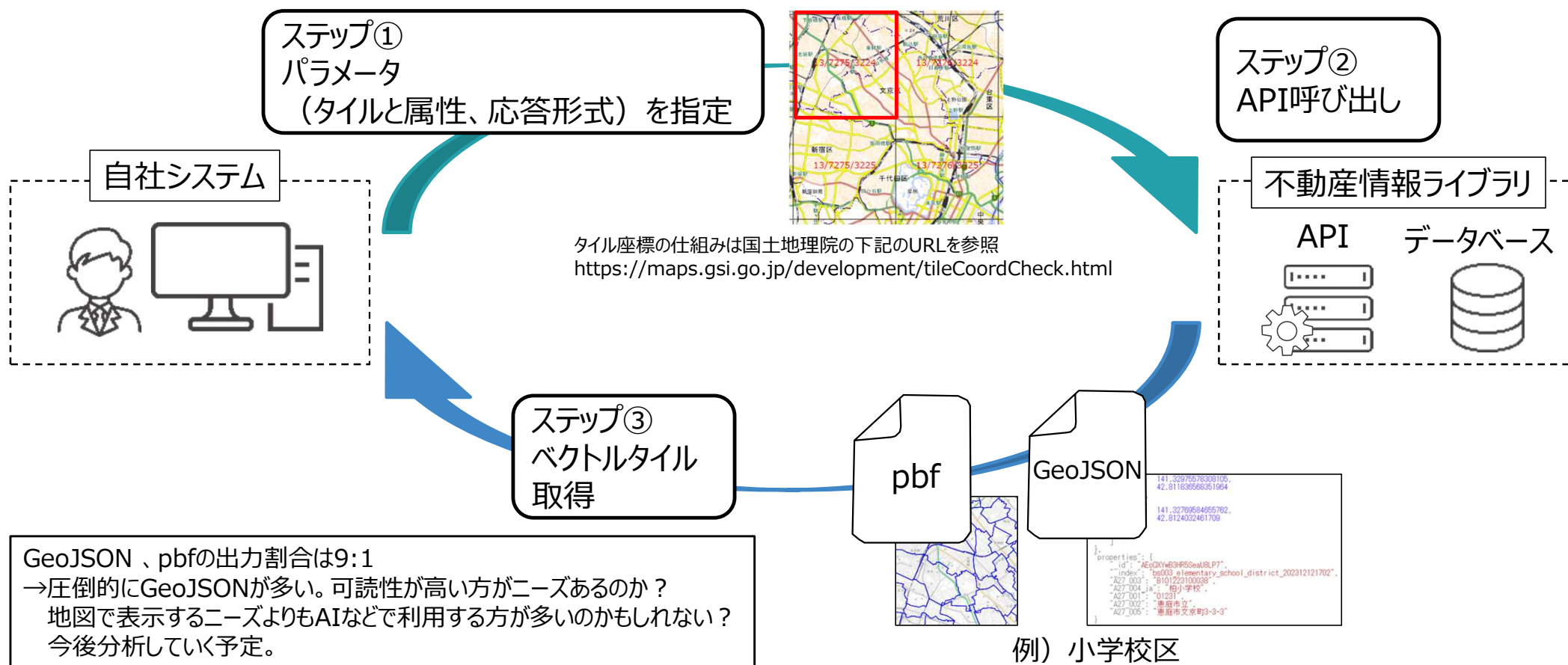
住んでいる人は  
大きくは減らなさそう

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APIについて

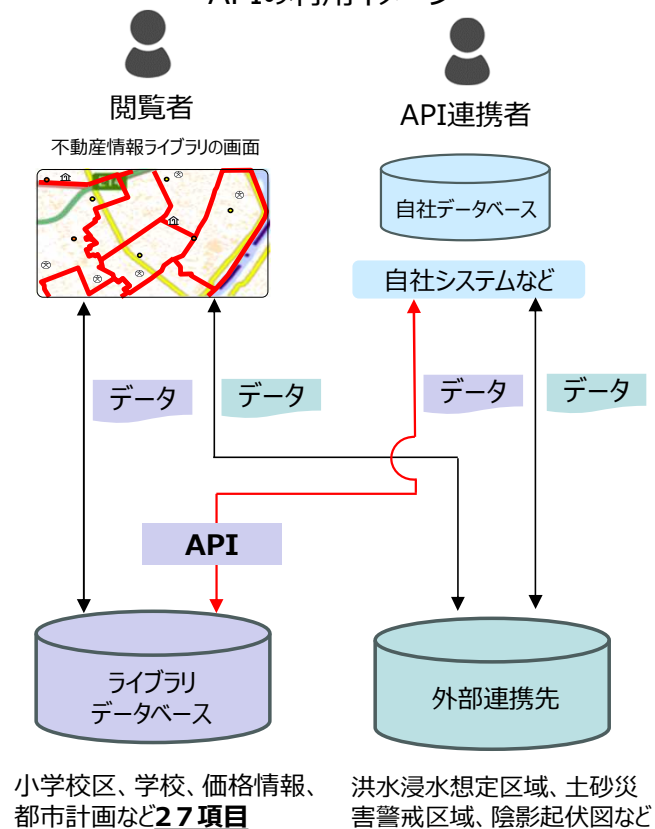
・ほぼ同じパラメータ指定（タイルのXY座標とズームレベル、年度など）でベクトルタイル（GeoJSON、pbf）を取得できるシンプルな作りのAPI。



# 不動産情報ライブラリのAPI機能と利用状況

- 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



累計APIリクエスト数（合計36,201,527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	14,541,203	15	地すべり防止地区	215,881
2	地価公示・地価調査	4,784,615	16	都市計画区域／区域区分	190,213
3	将来推計人口500mメッシュ	4,597,837	17	大規模盛土造成地マップ	175,662
4	不動産取引価格・成約価格(位置情報なし)	2,725,839	18	防火・準防火地域	160,810
5	用途地域	2,464,149	19	地区計画	157,906
6	不動産取引価格・成約価格(位置情報あり)	1,519,528	20	中学校区	157,081
7	学校	1,458,385	21	急傾斜地崩壊危険区域	137,715
8	小学校区	827,056	22	保育園・幼稚園等	130,181
9	医療機関	295,529	23	図書館	117,570
10	地形区分に基づく液状化の発生傾向図	288,426	24	高度利用地区	106,178
11	自然公園地域	255,329	25	市区町村役場及び集会施設等	93,214
12	福祉施設	253,139	26	立地適正化計画区域	57,904
13	駅別乗降客数	233,216	27	鑑定評価書情報	31,458
14	災害危険区域	225,503			

※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～12月31日

# 不動産情報ライブラリの活用例：API連携

・API配信機能を利用した民間サービスを介し、不動産取引の円滑化に貢献。

## 消費者向けサービス

株式会社LIFULL「LIFULL HOME'Sの「AIホームズくんBETA LINE版」に新機能追加  
国土交通省が提供する「不動産情報ライブラリ」と連携し  
通学区からの物件検索とエリア毎の不動産取引価格相場の確認が可能に



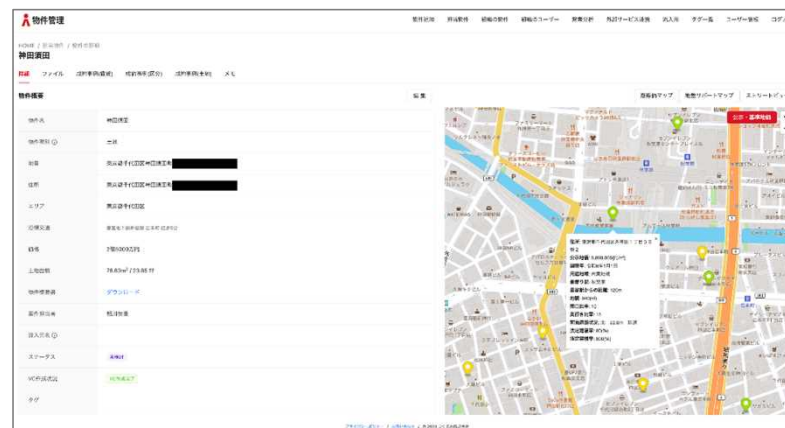
※通学区および不動産取引価格の典拠：国土交通省 不動産情報ライブラリ (<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>)  
※通学区は自治体により情報が提供されていない場合や、変更されている場合があります。

<https://lifull.com/news/33504/>より引用

## デベロッパー向けサービス

株式会社つくるAI デベロッパー向けサービス「物件管理」

国土交通省が提供する「不動産情報ライブラリ」の  
地価公示・地価調査情報と連携し  
物件の相場調査をシステム上で完結



<https://tsukuru.ai/bukken-kanri/>より引用

### 利点

- 国土交通省が所管のため、情報が網羅されており安心して利用できる。
- 地図の表示がスムーズで必要な情報が簡単に調査できる。

### 今後の拡張予定

- ユーザ（一般消費者）の使い勝手や視認性を優先し、単純にコンテンツを増やすのではなく、厳選したコンテンツを追加予定。
- 現在掲載しているコンテンツも、より有用性の高いコンテンツがあれば変更していきたいと考えている。

★国土地理院にお願い★

**地形分類**を掲載させてほしい！  
土地条件図を掲載していますが、全国網羅および詳細である地形分類を採用したい。

ユーザの利便性や情報の信頼性はそのままに、有用性の高いコンテンツを提供していく

## 利点

- ・ファイルをダウンロードして加工したりDBにデータを入れる必要がない
- ・シンプルなAPIを通してアクセスでき、自社システムに組み込みやすい
- データの利用のハードルを下げ、活用を促進する役割をしている**

## 直近の拡張予定

- ・ニーズに合わせてコンテンツ追加をしていく予定。  
まずは国土数値情報の防災関連情報を追加予定。

★皆様にお願ひ★

アンケート・ヒアリング調査を行っております。  
もし我こそは！という方がいましたらぜひご協力ください。

## 今後の拡張予定

- ・API活用が増え、環境に負荷がかかり、サービス利用に影響がでる場合に備えて回避策案を検討中。  
「複数のデータを一個のAPIで返すようにする」など・・・ニーズや技術動向などを踏まえて対応していく予定。
- ・API利用のためのガイドラインなど、利用説明を充実させていく予定。

シンプルで直感的なAPI提供を継続し、**ユーザのシステムに必要不可欠なサービスを目指す**

## 「地理空間情報課ラボ」とは

地理空間情報課では、地理空間情報を巡る最新動向や先進技術、これまでの手法によらないアイデアを政策に積極的に取り入れるため、アイデアの拾い上げや産学官の多様な人材との双方向コミュニケーションを行う「場」として、「地理空間情報課ラボ」(webサイト)を2024年11月に立ち上げたところ。

ロゴマークは、「意見箱から輝くアイデアを拾い出す」をコンセプトとし、緑と黒のパーツは、「双方向コミュニケーションの矢印」、ラボの「L」、「ユーザーの投稿アイデアを入れた箱」を、青の四角形は、「アイデア箱から拾い上げられた斬新なアイデア」をイメージ。



地理空間情報課ラボ

MLIT GIS LAB

## コンテンツ概要

### ① 実験的取組の紹介

地理空間情報課が行っている実証実験等について、担当職員が随時情報を発信。検討状況をリアルタイムで共有し、皆様からアイデアやコメントを募集することで、双方向のコミュニケーションを図る。

### ② データ連携に関する課題解決アイデア募集「GeoSynergy Linkage Hub」の実施

多様な地理空間情報を連携させることが課題となっていることから、地理空間情報課では地理空間情報を正確かつ容易に連携させる環境の構築に取り組んでいるところ。

その過程で生じた課題を問題形式で出題し、産学官の多様な人材から課題解決アイデアを募集。

優れたアイデアについては、同ラボのスペシャルサポーター（学術、自治体、民間企業等の多様な分野で活躍する地理空間情報のエキスパートから構成）が「地理空間情報課ラボ」として認定し、本ウェブサイトで紹介するとともに、今後施策立案において活用する予定。

【取組概要や募集要項等】

- ◆ 「地理空間情報課ラボ」ホームページ：<https://www.mlit-gis-lab.jp/>
- ◆ 「地理空間情報課ラボ」 X公式アカウント：[https://twitter.com/GISLab\\_MLIT](https://twitter.com/GISLab_MLIT)



HPのQRコード



XのQRコード

ライブラリの  
お題もあります！

お題4

Q4 データ連携手法

主キーや空間結合によらない  
データ連携手法/データ連携を  
容易にする手法は？

現在、不動産ID、境界ポリゴン、住所、地番等、緯度経度等の主キーや空間結合を用いる方法で、地理空間情報を連携する環境構築に向けた検討を行っています。

他方、主キーや空間結合とは全く異なる方法・考え方により、データを連携したり、連携しやすくしたりすることも考えられますが、どのような手法が考えられるでしょうか。

例：データPNG RGBカラーモードには0~255の数値が入るが、ここに標高等の属性情報を入れることにより、色彩と標高等の2つの情報を格納するもの。標高等が数字で表されているため、他のデータとの連携が容易になる。

1次募集で実際に出題されているお題