

秋田市家屋評価システム機器等賃貸借

(システム) 仕様書

1 システム基本要件

- (1) 導入ライセンス数： 13 ライセンス
- (2) 総務省告示の固定資産（家屋）評価基準に準じていること。
- (3) 該当基準年度の全ての基準表に対応していること。
- (4) Web方式、クライアントサーバ方式、SBC方式のいずれかで、下記環境で動作可能なこと。
サーバOS：Windows Server 2019 または Windows Server 2022 Essentials
クライアントOS：Windows10 Professional 64bit
- (5) ネットワーク対応可能なこと。
- (6) 評価替え時、新基準の評点を提供できること。また、独自評点についても対応できる仕組みがあること。
- (7) 作成した図面から、数量を自動取得し割合計算や補正計算が自動で行えること。
- (8) 登録済みデータを一般に流通しているワープロ・表計算ソフト等で容易に利用できること。（データ抽出項目を簡単に選択できること。）また、選択定義を保存できること。
- (9) 税システム側へ家屋データの送信が可能なこと。テキスト形式、CSV形式で家屋データの出力が可能なこと。
- (10) 随時システムのバージョンアップを行うこと。
- (11) 容易なバックアップ機能があること。毎日午前0時より外付けHDD内に自動バックアップが行えること。
- (12) アクセス権限の設定が可能なこと。
- (13) マスターコード類の登録は、権限のある者のみ行えるように設定すること。
- (14) 機器が壊れた時等、バックアップデータからのデータ復旧が容易に行えること。
- (15) 評価替え時の新基準対応部材データや、プログラム対応が、迅速に行われること。また、評価替え時に別途費用が発生しないこと。（迅速とは概ね評価替年度7月上旬）
- (16) 操作マニュアルをライセンス分納品し、操作不明時、障害時等には業務に詳しい担当が適切な対応をとれること。また、専用のサポート窓口を有していること。
- (17) 作図が難しい物件があった場合、サポート窓口で作図依頼に応じて作図を行い、システムに取込可能なデータとして納品できること。
- (18) システム稼働中、ログの取得が可能なこと。
- (19) システムログイン時にはIDおよびパスワードによる認証を行うこと。ユーザーのパスワードは個人で変更可能であること。ユーザーはシステム特権ユーザーと一般ユーザーで分割されていること。

2 図面入力機能

評価家屋の平面図を作成し、平面図上に各部分の評点情報を付設する機能であること。

平面図および評点情報を元に各部分の施工量を自動算出（図面解析）して再建築費を計算できるこ

と。

以下に示す機能を保持していること。

- (1) 平面図の作成・評点付設が行えること。平面図および評点情報をもとに各部分の施工量を自動算出し再建築費を計算できること。
- (2) 間取りの作図方法は、外壁、間仕切りを作図していく壁線作図方式、部屋を作図していく短形作図方式の両方ともサポートしていること。
- (3) 延床面積 1,000,000 m²程度、地上 50 階程度の建物が描画できること。
- (4) 複数の階層を描写し、自由に配置できること。
- (5) 作図においてマウスでもキーボードでも入力可能なこと。
- (6) コマ単位のグリットにより、作図が容易に行えること。
- (7) 寸法による入力も容易に行えること。
- (8) 寸法の基本単位はmmとし、間尺、mの指定も容易に行えること。
- (9) 図面ピッチ(間尺サイズ)を、描画前、描画中、描画後に問わず自由に変える事が可能なこと。
- (10) 内壁・天井・床等図面から、施工割合を取得する事が可能なこと。
- (11) 仕上げ割合は合計が 100%になるように自動計算可能なこと。
- (12) 各部屋に仕上げ部材が登録されているか否かの区別が、容易にできること。
- (13) 間取り図作図中に外壁で囲まれた部分や、間仕切で囲まれた部分の面積をいつでも参照できること。
- (14) アンドゥ機能を有し、入力をさかのぼることが可能なこと。
- (15) リドゥ機能を有し、描画中の図形では描画を1つずつさかのぼった結果を1つずつ元に戻すことができること。
- (16) 斜め線・弧の描画が容易に行えること。
- (17) 円弧上に建具を配置可能なこと。
- (18) 面積算入しない、ベランダ、ポーチ、外階段等図面上に描画できること。
- (19) 吹抜や中庭の評価が適正に行えること。
- (20) 図面上に入力された資材を表示する機能を有すること。
- (21) 壁から建具面積を自動に削除し、壁面積計算できること。また、壁から建具面積を引かない指定をする事もできること。
- (22) 壁として認識しない区切り線および円弧の区切り線が容易に入力できること。
- (23) 外周または部屋の一部の壁を削除することができること。
- (24) 外周、部屋毎に壁の高さを変える事ができること。
- (25) 隣接した部屋でそれぞれに高さを設定できること。
- (26) 柱の自動配置機能を有すること。また、真壁と大壁の違いを形状または色で判断できること。
- (27) 建具の大きさ、枚数が図面上に表示できること。(木造)
- (28) 描画した建具に対し、複数個、建具部材を入力できること。(非木造)
- (29) 建具表のみの入力で、建具・真壁・外壁の計算が適正に行うことが可能なこと。
- (30) 建具の形状を登録または、指定し作図することができること。
- (31) 建具表を作成し、その建具表を利用して建具の図面描画ができること。
- (32) 評価済家屋の複写機能を有すること。
- (33) 増築物件を描画する際に、既登録物件を表示させ、接合部分が容易に確認できること。

- (34) 作図機能に移動・複写・反転複写・回転機能を有すること。
- (35) 図面上にコメントを入力できること。
- (36) それぞれのウィンドウのサイズおよび位置を変更できること。
- (37) 部屋グループ（住居部分、非住居部分等）を描画できること。描画したグループごとの合計面積が把握でき、視覚で判断が可能なこと。
- (38) 評価基準すべての木造、非木造、プレハブ、丸太組み家屋に対応できること。
- (39) 図面上の仕上げは、建床・階床、基礎、屋根、外壁、部屋（天井・内壁・床）、柱、床組、建具、屋根構造、床構造、外周壁骨組、間仕切骨組、建築設備の付設が可能であること。
- (40) 図面上の仕上げにはそれぞれに加算評点を付設できること。
- (41) 評点項目入力では、評点コード直接入力の他に、コードに不慣れな者でも簡単に入力できる評点一覧からの選択による入力をサポートしていること。
- (42) 評点一覧メニューは使用頻度の高い項目を先頭に表示する機能、または表示順を変更できる機能をサポートしていること。
- (43) 寸法線の作図が容易に行えること。
- (44) 作図中に間取り図の評点付設情報が一覧で表示できること。
- (45) 描画点の角度が不明で辺の長さのみが明確な場合、その2辺の長さを指定して点の位置を確定する機能があること。

3 評点数計算機能

図面入力された物件の評点数計算を行えること。図面から自動解析された情報を補正できること。
図面から算出された施工量を元に施工量の多少などの補正も自動計算できること。
以下に示す機能を保持していること。

- (1) 総務省の定める家屋評価基準に基づいた家屋評価が正確に行えること。
- (2) 昭和48年度基準から基準表等の入れ替えなしで、システムが利用可能なこと。
- (3) 計算方式を豊富に保有し、評価計算方法に変更があった場合でもパラメータ等の変更で、対応可能なこと。
- (4) 秋田市の評価計算方法に対応できること。また基準年度毎に切替可能なこと。
- (5) 部分別の評価額算出方法（端数処理や計算順序等）を秋田市評価要領に基づいて設定・変更できること。
- (6) 秋田市独自評点（補正含む）および独自資材の設定が可能で、設定後登録し使用できること。
- (7) 評価計算中、マスタに存在しない点数を臨時に設定し利用できること。
- (8) 入力された内容で常時再建築評点数や評価額の再計算がされていること。
- (9) 評価計算後でも構造・用途・基準表の変更ができ、再計算を自動で行えること。
- (10) 評価済み物件の図面データのみ複写して、評価計算に利用できること。
- (11) 評価計算後に評価基準年度を変更することができること。
- (12) 使用頻度の高い資材を優先表示させる事ができること。
- (13) 平面図から数値が取得できる、基礎・内外壁面積・建具面積・柱本数・骨組面積等の補正係数算出が自動でできること。
- (14) 数値入力のみによる（図面描画なし）評価計算が可能なこと。
- (15) 図面上で資材ごとの割合が確認できること。

- (16) 評点項目に対し、複数の補正を登録し、連乗した補正をその評点項目のみに乗ずる補正として計算可能なこと。
- (17) 1つの部屋で、部分的に資材が違う時に図面より容易に資材指定（取得）ができること。内壁・天井・床の仕上げ部材が違う場合の対応ができること。また、直接割合を入力することが可能なこと。
- (18) 物件に対する階高等を設定し、初期値として利用できること。
- (19) 物件に対する階高等は途中でも変更できること。
- (20) 図面に建具を配置することで、壁の施工量を自動的に把握できること。また、図面に配置しなくても数量を入力することにより、同様の計算が可能なこと。
- (21) 腰壁の評価が可能なこと。その時建具開口面積も自動按分し適正な減算計算が可能なこと。
- (22) 内壁・天井・床の標準的な組み合わせや、建築設備の標準的パターンを設定でき、評価計算に利用できること。
- (23) 外周・部屋・柱の描画とともに資材を登録でき、評価計算に利用できること。
- (24) 1つの部屋に登録した部材を他の複数の部屋に一括コピーできること。
- (25) 加算部材も図面に登録できること。
- (26) 評価計算後に図面の修正があった場合は、図面の修正に伴い、部材割合を自動で計算し直すこと。
- (27) 補正の上限・下限を図面上で参照することが可能なこと。また、上限・下限を超える入力も可能なこと。
- (28) 建築設備の補正計算において、基準表記載の補正項目、補正係数は、資材の登録時、自動表示され入力がスムーズに行えること。
- (29) 非木造建築設備・蛍光灯型式補正は、型式別に入力された個数から自動的に補正算出できること。
- (30) 1物件中で明確計算と不明確計算を混在させ、計算する事ができること。
- (31) 非木造計算時に積算の点数を利用して実測計算を行う事ができること。
- (32) 杭・土量等の補正率計算ができること。
- (33) アパートなど間取りが同じ複数階の評価は、1つの階層を図面描画し、戸数入力することで、評価計算可能なこと。
- (34) 上昇率計算機能を有すること。
- (35) 部分ごとの計算画面に、部分ごとの再建築費評点数が表示されること。また、図面変更や部材登録などを行った場合で随時再計算が行われ、その時点での一棟の再建築費評点数が確認できること。
- (36) 比準物件を登録し、比準評価ができること。
- (37) 項目別補正方式と総合補正方式の表示切替を行うことができること。
- (38) 評価済みの壁の高さ（登録済部材の高さ値）を一括変更できること。
- (39) 評価基準年・構造・用途・工法ごとに秋田市の家屋評価要領に則したエラーチェックをマスタに設定し、評価計算画面からエラーチェックを行う機能があること。

4 異動情報入力機能

家屋異動処理の効率化を勘案し、家屋評価システムで計算した結果を現行の固定資産税電算処理システムに受け渡し、異動処理が行える機能。

- (1) データ入力処理画面は、現行の固定資産税電算処理システムの家屋異動画面に準じた機能を有すること。

- (2) 誤りやすい項目については入力項目の関連チェックや、台帳のエラーチェックがかかるよう設定できること。
- (3) 処理中・評価済み・変更不可の処理状況が判別でき、一覧表印刷機能があること。
- (4) 本システムで利用するデータの共有ができていないこと（再建築費の変更があった場合、更新される等の機能）。
- (5) 本システムで格納してある情報を、CSV形式等の加工可能な電子データとして出力する機能があること。
- (6) 抽出条件および抽出項目を自由に指定できること。また、選択定義を保存できること。
- (7) 備考欄等のメモ機能を有し、台帳ごとにメモの入力ができること。
- (8) データ入力処理画面は、必要に応じてレイアウトの変更が可能であること。

5 帳票出力機能

図面入力機能で入力した平面図と、評点数計算機能で計算した計算表を印刷できること。また、異動情報入力機能で入力した情報も出力可能であること。

以下の出力機能を有し、すべての帳票をPDF形式で保存が可能なこと。

- (1) 計算書
- (2) 計算詳細（評価計算の詳細な情報（補正の計算式や端数処理位置が分かるもの）が出力可能なこと。）
- (3) 平面図（天井・内壁・床などの部屋ごとに登録されている部材が印字できること。）
- (4) 部屋別仕上げ表（部屋ごとに入力された部材表を出力可能なこと。）
- (5) 建具表（登録建具の詳細な情報の出力が可能なこと。）
- (6) 家屋調査表（異動情報、評価額算出内容、軽減内容等が出力可能なこと。）

6 物件印刷・データ出力機能

- (1) 入力データを指定の条件で抽出ができ、出力項目を指定してCSVデータの出力が可能なこと。
- (2) 検索結果の一覧を印刷、CSV出力が可能なこと。
- (3) 概要調書用のデータ出力が可能なこと。
- (4) その他、本市が必要とするデータ出力が可能なこと。

7 物件複写・削除・保存機能

- (1) 物件データを別物件として複写・削除することが可能であること。
- (2) 市販の保存用メディアへの物件の保存・回復が行えること。

8 区分按分計算機能

マンション等一棟評価を行った後に、専有面積を世帯毎に設定する事により、共有面積計算および再建築費評点数計算を行い、家屋異動データを自動生成する機能の本システム環境下で使用可能にすること。

- (1) 共有面積等の算出方法は秋田市の仕様に合わせること。
- (2) 共有で利用できるデータについては、再入力しなくても自動設定されること。
- (3) 入力間違いがあった場合など、データ作成後の変更にも対応していること（データ入力を最初か

ら行わなくても良いこと)。

- (4) 階層の情報を設定し、タワーマンション補正計算ができる機能を有していること。もしくは、秋田市がタワーマンションの評価計算を行う時点でその機能を有していること。

5 その他機能

- (1) システムログイン機能を持っていること。
- (2) 各マシンはネットワークで接続し参照テーブルおよび入力データはサーバ機に一元管理されていること。
- (3) デジタルカメラなどから取り込んだ画像 (jpg 等) を物件と関連付けて参照することも可能であること。
- (4) システム上で旧基準も含めた複数基準のテーブルを持つことができること。
- (5) オンラインヘルプを用意し、各システム上でマニュアルの参照が可能となっていること。
- (6) スケジュール管理機能を有していること。
- (7) 家屋調査日時を入力設定・参照ができ家屋調査スケジュールの管理・表示・印刷ができること。
- (8) 家屋評価システムで利用するデータ (課税客体情報) を元に調査依頼はがきの宛名 (文書) 印刷ができ、市長名や文書内容については、秋田市でメンテナンスが可能なこと。
- (9) 年度繰り越し処理により建築中の物件情報を、次年度課税データとして一括変更できること。
- (10) 職員の異動があった場合は新任者に担当物件を一括で割り当てることができること。

6 既存家屋評価システムデータ移行作業

平成 20 年 4 月～令和 5 年 3 月末入力分までの家屋評価システムのデータ (以下、「既存データ」という。) を閲覧・加除・修正・印刷できること。

(1) 既存データ項目

- ア 家屋評価マスタ情報 (例: 字コード、構造コード、種類コード、計算情報等)
- イ 家屋基本情報 (例: 評価年度、評価基準年度、木造 or 非木造、家屋所在地、所有者名等)
- ウ 図面情報 (描画した作図内容)
- エ 評価結果情報 (再建築費、評価額等の計算結果)
- オ 計算書帳票データ

7 その他特記事項

- (1) 作成される家屋評価データ (外形データ) は、現在導入済みの固定資産地理情報システム (以下、「GIS システム」という。) とデータの受け渡しが可能なものとし、GIS システム側で自由に位置の変更・回転等を行えるものとする。
- (2) 契約終了時には、全データを PDF で出力すること。
- (3) 改元対応が可能なこと。

8 保守要件

本システムの保守は、別紙の「家屋評価システム機器等 (システムおよび機器保守業務) 仕様書」に従うものとする。

以上