

## 別紙1:システム要件

番号	機能	説明
1	基本要件	総務省告示の固定資産評価基準に準拠していること。
2		木造家屋(2×4を含む)、非木造家屋(プレハブを含む)、ログハウスの各基準表の図面描画と評価計算ができること。
3		入力必須項目が未入力の場合にメッセージ等で確認することができること。
4		すべての操作は簡素化されており、短時間で習得できること。また、木造・非木造で大きな差がないこと。
5		現評価システム内の評価計算データ(CSVで切り出し可能)を過年度評価分として取り込むことができること。
6		運用開始後も基本台帳項目の追加、変更、併せて入力画面、一覧画面、帳票、Excel、税務システム連携等の関連資料の追加、変更が、保守契約の範囲でノンカスタマイズ対応できること。
7	調査予定・物件管理	建築確認データの入力及び一括取り込みができること。
8		建築確認申請等により入力した情報は調査予定物件(基本台帳)となり、登記または現地調査で完成となれば調査依頼書の印刷ができること。
9		調査依頼書の文書内容は、容易に変更ができること。
10		調査日時の入力、参照ができ、調査スケジュールの管理、表示、印刷ができること。スケジュール表は、個別でも全体でも表示、印刷ができること。また、調査日時以外の予定も入力できる(業務スケジュールの一元管理ができる)こと。
11		案内済み、調査日、未評価、評価済み、進捗状況等が把握できること。
12		所有者情報や所在地情報等以外に家屋に関する様々な情報(建築確認情報や登記情報、現況情報、税システム側にあるすべての項目等)を登録できること。
13		各入力項目のコード体系を基幹系税システムのコード体系に合わせることができ、導入後の変更や追加が容易にできること。
14		調査予定の一棟ごとに、町丁名等により担当者を自動設定することができ、担当者ごとの基本台帳を表示、印刷できること。
15		必要に応じて項目を自在に追加できること。
16		評価計算が完了したデータはロックをかけて変更できないようにすることができ、また、いつでもロックを解除することができること。
17		基本台帳を表示する際に、複数項目を指定して、検索、並び替えが自在にできること。
18		未調査物件は、削除しない限り年度を越えて管理できること。

番号	機能	説明
19	作図機能	マウスとキーボードのどちらでも作図ができること。
20		キーボード操作の際は、マウスロック機能があること。
21		ショートカットキーが豊富にあること。
22		作図と評点付設が連動していること。
23		方眼の単位(ピッチ)を指定(尺間、メートル、センチ)して作図でき、随時別の単位に切り替えることができること。
24		部屋(内壁・天井・床・床組)の標準的な仕上げパターンの登録が自在にできること。
25		一度作図した点、直線、ななめ線、円弧にカーソルを自在に移動させることができること。
26		作図した床面積が課税床面積にあわない場合、課税床面積に合わせて計算する機能があること。
27		作図した全ての部屋の内部仕上(天井、内壁、床等)を一覧で確認できること。
28		地下5階地上99階まで作図ができること。
29		1フロアあたり50,000㎡以上の作図ができること。
30		斜め線は角度指定で作図ができること。
31		斜め線は始点、終点の2点を指定して作図ができること。
32		斜め線に対して線(間仕切り)が接合できること。
33		円弧は始点、終点、中心点の指定又は始点、終点、半径の指定で作図ができること。
34		円弧は始点、終点、円弧上の中間点の3点を指定して作図ができること。
35		円弧線に対して線(間仕切り)が接合できること。
36		基礎は、種類に限らず自動で作図でき、追加及び削除も自在にできること。
37		基礎は、作図からだけではなく、施工量の多少の補正値を直接入力して評価することもできること。
38		建具はあらかじめ正確なサイズを複数登録し、自在に選ぶことができること。
39		建具は種類、評点名、サイズを自在に組み合わせて、図面配置することができること。(非木造)

番号	機能	説明
40	作図機能	建具は上下に重複配置ができること。
41		建具を重複配置した場合、その部分は明示的であること。
42		建具は円弧、ななめ線上に配置できること。
43		作図からだけでなく、建具表入力により、建具本数、壁仕上げ面積を計算できること。
44		屋根面積の自動求積ができること。
45		屋根・天井・床・壁のすべてにおいて、仕上げが混在している場合についても、評価できること。
46		中庭、別棟、袖壁、壁削除の作図ができること。
47		一階に別棟があり、二階がつながっている家屋の作図評価ができること。
48		吹き抜け処理は下階・上階を同時に処理できること。
49		間取りごとや、内壁・外壁の一部のみであっても、その高さを変更することができること。
50		作図した家屋全体、又は一部の回転移動、鏡像移動がマウス・キーボードの両方でできること。ただし、文字や寸法線は回転・鏡像にはならず正位置で表示できること。角度付き回転もできること。
51		部分(建具も含む)コピー、部屋コピー、反転(文字は正位置で表示)コピー、階コピーができること。
52		コピー後、適切な位置に容易に配置できること。
53		コピー後に外壁線が自動で作図できること。
54		間仕切りの重複を防止する機能があること。
55		システムキッチン、ユニットバス等は設備寸法を登録し、補正値を自動計算することができること。
56		システムキッチン、ユニットバス等は設備図を配置することで、設備寸法、補正値の計算ができること。
57		建築設備の総合評点数は、床面積による比例計算により自動的に評点数を敷設できること。
58		各種補正
59	家屋評価計算結果の施工量多少・各種補正の計算経過、計算結果が、説明画面および帳票として出力できること。	
60	評価計算機能	基準表に記載がない場合でも、積算基礎から算定できる点数(木造・非木造を超えた評点項目の転用等)は容易に作成でき、評点項目に表示させることも容易にできること。
61		図面から仕上げの割合計算、補正値計算、面積計算、評点計算が自動でできること。
62		経年減点補正率や一点単価等を自動的に取得して理論評価額が算出でき、手入力による修正もできること。
63		評価計算の途中、評価後に、構造・用途の変更ができ、再計算できること。
64		作図作業、評価計算作業の途中に何らかのトラブルによりアプリケーションが終了した場合、作業途中の内容を保存し、再度その状態から入力、計算しなおせる。
65		軽減面積、軽減開始・終了年を自動で判定することができ、手入力による修正もできること。
66	過年度評価	現年で評価し、上昇率と経年減点補正率で割戻し計算ができること。
67		昭和39年以降の構造種類別の経年減点補正率をシステムに保持していること。
68		昭和48年以降の評価基準が提供可能なこと。
69		当庁の有する構造種類別の再建築費評点補正率(上昇率)を登録できること。

番号	機能	説明
70	按分計算	規約・共用部を加味した按分計算ができること。
71		区分按分計算後、納税者単位の台帳が自動で作成できること。
72		按分計算後、以下の軽減判定ができること。 ・居住部分の1/2要件の自動判定ができる。 ・住宅戸数の入力により、区画のタイプ別に軽減判定ができる。 ・床面積要件による軽減適用の自動判定や、用途・構造・階層による軽減コードの自動判定ができ、かつ軽減開始終了年の自動設定、対象床面積の自動算出ができる。また、修正もできる。
73		高層マンションの評価のため、天高や付帯設備等が他階に比べ著しく差異がある場合は、補正を行うことができること。
74	システム連携	納税者単位で、一括で基幹系税システムへのデータの受け渡しができること。
75		当庁が導入しているGISへ、外形図連携が追加費用なくできること。
76	帳票類等	総評価見込み用及び概要調書用に帳票、エクセル出力ができること。(未評価物件は㎡単価で仮計算できること。)
77		評価計算書や図面などは当庁の要望する様式・サイズで印刷できること。
78		図面と台帳上の情報を組み合わせた帳票が自在に作成できること。
79		必要とする部分にのみ寸法線を表示させて図面が印刷できること。
80		調査に使用する調査用紙を作成することができること。
81		指定した様式で、県税事務所へ提出する価格通知書が出力できること。
82		台帳項目を自在にエクセル出力することができること。
83		評価した物件の再建築費を集計し、平均、最小、最大を求めることができること。
84	評価替	新基準提供時に独自評点も考慮されること。
85		個別に要望した表示方法、並び順、色なども考慮されること。
86		旧基準から新基準への一括変更ができるなど、入力作業への影響が少ないこと。
87	セキュリティ	ユーザーごとにIDやパスワードが設定でき、変更が簡単に行なえること。
88		権限設定が細分化され、ユーザーに個別に権限設定できること。
89		アクセスログの記録ができること。
90		自動バックアップ機能等により、データを容易にバックアップすることができること。
91	パッケージ性・その他	常に最新バージョンのシステムの提供が無償で可能であること。
92		画面レイアウト、台帳項目、帳票類、補正計算式の追加・変更について、追加費用が発生しないこと。
93		評価に関する相談まで受けられる知識を有すること。
94	比準評価機能	比準評価について当庁では現在は行っていないが、将来的な変更を見据え、総合比準評価計算、部分別比準評価計算、格差率比準計算評価のいずれの機能も有すること。