

指宿市家屋評価システム機能要件確認書

番号	機能	項目	要件	備考
1	基本要件	評価基準	総務省告示の固定資産（家屋）評価基準に準じていること。	
2		評価基準	評価替え時、別途費用が発生することなく新基準の評点を発注者に提供できること。	
3		評価基準	基準年度・基準表を変更すると評点数の入れ替えが自動で行われること。	
4		計算機能	作成した間取り図から、数量を自動取得し「部材割合計算」「標準量と比較した施工量補正計算」が自動で行えること。	
5		計算機能	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。	
6		データ抽出	登録済みデータの抽出ができること。（データ抽出項目も選択できること。）	
7		システム連携	上記異動データについて、家屋評価システムで修正を行った後に修正内容を反映した形での再出力ができること。	
8		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。	
9		システム連携	UNICODEに対応しており、外字の表示ができること。	
10		システム連携	GIS側へ外形図の出力ができること。	
11		導入期間	家屋評価システム導入時の導入作業は契約後2ヶ月程度で終了することができること。	
12		稼働方式	家屋評価システムの稼働方式 Web…◎ クライアントサーバ…○	
13		クライアントの増設	発注者が端末の増設を希望した場合、家屋評価システムの追加ライセンス費用が別途発生しないこと。また保守料金の変動がないこと。 費用は生じない…◎、費用が生じる…○、対応不可…×	
14	セキュリティ	基本要件	基幹系ネットワークへの接続には、発注者が定めるセキュリティ対策基準を遵守し、セキュリティの確保をすること。	
15		基本要件	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。	
16		ログイン認証	家屋評価システムへのログインパスワードは、英数8文字以上の設定ができ暗号化されていること。また、利用者に定期的に変更させる仕組みを提供すること。	
17		ログ取得	アクセスログ（操作者・操作時刻・操作内容・操作端末）と障害ログの取得が行えること。	
18	間取り図描画	方眼描画	方眼にあわせた間取り図描画が行えること。	
19		線描画	線の始点終点を指定し、連続した線を描画できること。	
20		描画単位	入力単位が方眼、またはメートル数指定に変更できること。	
21		寸法描画	メートル数を指定して描画（寸法描画）する場合、方向指示や図形の決定などの指示が全てキーボードのみでできること。	
22	間取り図描画	寸法描画	一度入力した寸法を履歴保持し、その寸法を一覧表示・選択して図面描画できること。	
23		寸法描画	直前に描画した線を基準とし、角度を指定して次の線を描画できること	
24		寸法描画	次に決定するポイントまでの角度が不明な場合は直前に描画した線を基準とし、その平行線までの距離と実際の長さを指定して線を描画できること。	
25		端点描画	描画済みの図形の端点と同じ位置に描画する場合は、マウスクリックのみでその位置を指定することができること。	
26		弧描画	2点と半径を指定して描画ができること。	

番号	機能	項目	要件	備考
27	間取り図描画	弧描画	3点目を端点にあわせて円弧の描画ができること。	
28		弧描画	3点目を方眼にあわせて円弧の描画ができること。	
29		接線合わせ	描画済の壁（線）を突き抜けない（描画済の線との交点で止まる）ことができること。	
30		アンドゥ	描画中の図形では描画を1つずつさかのぼることができること。	
31		リドゥ	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。	
32		描画シート	階層ごとのシートに外周（部屋）の描画ができること。	
33		外周（部屋）	描画済の階層を下絵として表示し、下絵を利用して描画できること。	
34		部屋	部屋の種類ごとに標準的な部材を対応付けておき、描画とともに対応づけた部材の登録ができること。また、この自動登録は物件によって利用する・しないを選択することができること。	
35		部屋	部屋名称と部材の決定及び入替は、1回のドラッグ&ドロップで行えること。	
36		部屋	部屋名称と部材の決定及び入替は、複数の部屋を対象にして同時に行えること。	
37		部屋自動生成	部屋を描画中、残りの複数のスペースに対し部屋を自動生成できること。残ったスペースが廊下のみといった場合だけでなく、2か所以上のスペースに対しても部屋を自動描画できること。	
38		建具	大きさ（幅・高さ）のパターンを利用して描画できること。	
39		建具	実測値（幅・高さ）を指定して描画できること。	
40		建具	建具は上下に重複配置ができること。	
41		建具	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	壁幅より建具幅が大きい、または壁高より建具高が大きい場合、システムによるチェックが行われ、メッセージが表示されること。	
43		建具	建具が同一の位置にある場合、システムによるチェックが行われ、建具名称をずらして表示できること。	
44		開口	建具描画と同じ方法で、建具として認識しない開口を描画でき、薄線等で表現するなどし通常の建具との区別ができること。	
45		柱	間取り図をクリックすることで柱を描画することができること。	
46		柱	柱に部材を登録した場合は真壁柱と大壁柱が間取り図上で識別できること。	
47		柱	柱は方眼単位、建具両端、部屋の端点のうち、指定した位置へ自動描画することができること。	
48		設備	キッチン、洗面化粧台、トイレ、ユニットバスのイメージ図を間取り図に描画でき、且つ印刷ができること。	
49		設備	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。	
50		寸法線	図面上の任意の二点間の寸法を表示できること	
51		屋根図	描画した各階外周図・部屋図を利用し屋根図を描画することができること。	
52		屋根図生成	描画した各階外形図から屋根図を自動生成できること。	
53		仮間仕切り	部分的に部材を登録できるように部屋・屋根図に仮間仕切りが描画できること。	

番号	機能	項目	要件	備考
54	間取り図描画	画面上の部材	登録済の部材名称を登録した部分に表示できること。	
55		部屋グループ	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に色分けし各々の合計面積が把握できること。	
56		増築の登録	増築の場合は過去に入力した物件を下絵表示し、間取り図描画できること。	
57		複合構造の登録	1階RC車庫、2階木造居宅など複合構造(用途違い含む)の場合1つの間取り図を共有し評価ができること。	
58		描画チェック	外周内に正しく部屋が描画されていない場合には、エラーメッセージを表示し、該当箇所を提示すること。	
59	間取り図編集	間取り図選択	描画済の図形を複数選択し、移動・複写・削除することができること。	
60		間取り図選択	重なった図形の場合は対象候補を表示し選択ができること。	
61		移動・複写・削除	全ての描画済の図形において移動・複写・反転複写・削除ができること。	
62		移動・複写・削除	外周(部屋)のみの移動・複写・反転複写・削除ができること。	
63		移動・複写・削除	外周内に含まれる部屋・建具・柱も同時に移動・複写・反転複写・削除できること。	
64		移動・複写・削除	外周(部屋)を他の階層に移動・複写・反転複写することができること。	
65		点挿入	壁の一部の施工が異なる場合に判別するための点を複数一度に挿入することができること。	
66		点挿入	点挿入の位置は方眼の指定及び始点からの寸法を指定して点を挿入できること。	
67		点移動	点を選択し、移動先の方眼指定または移動メートル(mm)と方向を指定して移動できること。	
68		点移動	点を選択し、隣り合った辺の長さを指定することで、その点を指定した場所へ移動できること。	
69		線長表示	描画した外周の辺の長さの表示/非表示の切り替えができること。	
70		壁の削除	描画済みの壁を削除する、また削除した壁を元に戻せること。	
71		名称表示位置	間取り図表示した部屋名称を指定の位置に移動できること。	
72		回転	描画済の図形を角度を指定して回転することができること。	
73		回転	角度指定ではなく、回転対象の線を既存の線を合致させるよう回転することができること。	
74		床面積・壁面積・開口面積	間取り図編集により床面積・壁面積・建具面積が変更になった場合、再建築費評点数を自動で再計算できること。	
75		基礎長	図面描画した基礎図から延長を取得し、評価計算を行えること。延長として取得する際、壁削除部分の延長を控除・非控除の設定ができること。	
76		基礎長	間取り図編集により基礎延長が変更になった場合、再建築費評点数を自動で再計算すること。	
77		壁高	階層ごとに外壁高、内壁高、壁体階高を設定することができ、それぞれ一覧表示できること。	
78		壁高	階層ごとに設定した壁高(外壁高・内壁高・壁体階高)と異なる壁については、間取り図を利用して高さを変更できること。	
79	壁高	隣り合う部屋の壁高でも異なる高さ設定が行えること。		
80	壁高	部材登録後も外壁・間仕切・部屋・壁体の高さを一括変更することができること。		

番号	機能	項目	要件	備考
81	間取り図編集	壁高	部材登録後に壁の高さを変更した場合登録済み部材も連動して変更されること。	
82		壁高	部材登録後に壁の高さを変更した場合、部材の量（割合計算）、施工量（施工量の補正）も自動計算されること。	
83		補助機能（面積計算）	選択した部屋の合計面積・延床に占める割合・種類ごとのカウントなど、補正を決定するための補助計算機能が利用できること。	
84	部材入力	部分別入力	部材一覧より複数の部材（クロス+断熱材など）を選択して、ドラックアンドドロップによる一度の操作で部材登録ができること。	
85		部分別入力	部材一覧に部材属性（一般部材・吹き付け等の加算・天窓等の加算など）を、入力誤り防止の為に判別がつくように、色分けして表示すること。	
86		部分別入力	工法（在来・プレハブ・2×4）により、使用する部材のみ部材一覧に表示されること。	
87		部材入力	内壁・天井・床などの各部分別で、同一部材を、一括入替・一括削除できること。	
88		部材入力	間取り図に対して部材を登録したとき、その部屋（部分）に色が付き部材名を表示すること。 部材を入れ替えた場合、図面に表示する部屋名称も入れ替えて表示すること。	
89		部材入力	登録済み部材リストは画面上で階層、部屋、部材名称、数量等で昇順または降順に並び替え表示ができること。	
90		部材入力-部屋別	部屋別仕上材一覧を画面表示し、部材を入替えられること。	
91		パターン入力	天井・内壁・床の部材を組み合わせたパターンをマスタ設定でき、このパターンを複数の部屋に対し一括登録できること。	
92		パターン入力	標準的な家屋の場合、各部分別にまたがる部材のパターンを作成し、一括で登録できること。	
93		100%超計算指示	明確計算でない場合は登録済の部材割合は合計が100%となるよう自動按分することとするが、延床面積に参入しないロフト等の評点付設の場合には、そこに登録された部材を強制的に加算部材（加算部材割合＝加算部材数量÷通常の部材の合計量）として加算計算）に切り替える機能があること。	
94	部材入力	床選択入力	全ての部分別で、描画済の図形を指定しその床面積を取得して部材を登録できること。	
95		壁選択入力	外壁・内壁・外周壁・間仕切・壁体の部分別では壁を選択し、その延長を取得して部材を登録できること。	
96		壁高入力	当該物件の階高・内高・壁体高を設定すれば、図面の外周・間仕切長と建具開口面積から壁の面積計算ができること。 壁ごとに高さを修正した場合は、そこに登録された部材の高さを自動修正し（階層や部屋ごとの平均高での計算ではない）施工量計算と割合計算ができること。	
97		補正入力	補正の登録・修正は部分別ごとの入力画面でも全部分別の補正一覧でも行うことができること。	
98		補正入力	基準年度、構造、基準表、工法ごとに、通常利用する補正項目を担当者が初期設定できること。通常利用する補正項目は評価対象の家屋を起票するとともに登録された状態にすること。また、補正率の初期値も設定できること。	
99		補正入力	全ての部分別の補正を画面上で「確認・変更」できること。この時、評価基準上の上下限補正根拠または内規などのガイダンスを参照でき、該当する補正をクリックするだけで補正值を取得（修正）できること。	
100		補正確認	自動計算された補正、手入力（数値入力）した補正の区別が画面上で識別できること。	
101		補正原量入力	量から比例計算で求めることができる補正は量を入力することにより、補正率を計算することができること。	

番号	機能	項目	要件	備考
102	部材入力	標準補正	1つの部材に対して複数の補正を登録できること。	
103		建築設備	空調設備、床暖房設備など床面積を計算単位にするものは、間取り図を利用して施工量を求めることができること。	
104		評点数の自由入力	計算途中にマスタに存在しない部材（補正）があった時、部材（補正）を臨時に登録し、利用することができること。	
105		項目削除	登録済の部材（補正）を複数選択して一括削除することができること。	
106	評価計算	基本機能	評点数は昭和48年度以降を完備し基準年度を選択することにより随時評価計算に利用できること。	
107		基本機能	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。	
108		基本機能	入力済の物件を複写し、利用できること。	
109		基本機能	図面が他の階層と同じ場合に元階を指定し、図面を描画しなくても元階と同じ数量が計上され計算できること。	
110		自動補正計算	施工量を直接指定して施工量の多少補正率を自動算出できること。	
111		補正計算	比例計算した補正率の上限値下限値を設定できること。	
112		補正計算	段階的な比例計算は段階数に制限がないこと。	
113		補正值連動	部分別をまたいで、同じ補正值をとる（連動させる）設定ができること。	
114		床組自動計算	床組部材の割合を、登録部材から自動計算できること。	
115		壁面積の大小	主体部の補正項目「壁面積の大小」について、他の部分別（外壁・内壁・間仕切）施工面積からその補正率を自動で算出すること。	
116	評価計算	建築設備項目総合評点比例計算	建築設備総合評点方式の評点数は、当該家屋の延床面積から評点数を自動計算できること。	
117		建築設備設備自動計算	照明器具設備などを評価する場合、配置補正は総個数を入力することで、自動計算できること。	
118	帳票	計算書	部分別計算、比準計算、それぞれの計算書が印刷できること。	
119		計算書	比準計算した場合は比準計算で設定した（格差率・補正・加減算値）が明確にわかる計算書が印刷できること。	
120		計算詳細リスト	計算過程（割合算出～評価額計算）の確認できるリストが、当該家屋の実数を用いて印刷されること。	
121		間取り図	間取り図が印刷されること。	
122		間取り図	印刷したい間取り図の範囲を指定できること。全階層を一度に設定できること。	
123		間取り図	間取り図印刷する対象（外周、部屋、登録部材、コメント、設備イメージ、面積、線長、方位、敷地図）を発注者指定の通りに設定できること。また、印刷時に変更できること。	
124		間取り図	1ページを階層ごとに最大4分割して間取り図印刷ができること。	
125		見積書	見積書入力内容が印刷されること。	
126		建具表	建具表が印刷されること。	
127		部屋別仕上げ表	部屋の内部に評点付設した部材が確認できる部屋別仕上げ表が印刷されること。	
128		自動補正チェック	自動計算した補正の計算過程の確認リストが印刷されること。	

番号	機能	項目	要件	備考
129	帳票	依頼書印刷	発注者が希望するレイアウトで出力を行えること。	
130		一括出力	計算書・間取り図の一括PDF出力機能があること。	
131		PDF出力	計算書・間取り図は自動保存し、家屋評価システムを起動せずに閲覧できること。	
132	画面	課税額表示	計算過程（割合算出～評価額計算の計算式）を当該家屋の実数とともに表示すること。	
133		画面遷移	画面遷移は簡単に切り替わり、現在表示画面をガイダンス表示するナビゲーション機能を有していること。	
134		ヘルプ	家屋評価計算システムからマニュアル参照が行えること。	
135	マスタメンテナンス	登録・変更	マスタの登録・変更ができること。（マスタ：名称・点数・標準補正・原量補正・初期補正值・字・建具・比準・台帳項目・調査伺い書・職員・字別担当者・自動補正項目・パターン）	
136		表示・印刷	上記マスタ設定内容の表示・印刷ができること。	
137	マスタメンテナンス	出力	上記マスタのCSV出力ができること。	
138		建築確認情報	建築確認情報を連続入力できること。	
139		異動情報管理	総合行政システムと同項目の異動データの入力が行えること。	
140		異動データチェック	発注者が指定する必須項目チェックや関連チェックを設定できること。	
141		異動情報以外の項目	異動情報以外の「メーカー名」「商品名」「取得価格」など、導入時に発注者が指定する項目を無制限に画面に設定できること。	
142		進捗管理	建築状況・調査状況・計算状況の進捗管理ができること。また、それぞれの状況の詳細情報が確認日と共に無制限に登録できること。	
143	マスタメンテナンス	データCSV出力	台帳項目として存在する項目の中から必要な項目を指定してCSV出力することができること。	
144		送信済物件のロック	異動データを出力した物件は変更できないようにロックする機能があること。	
145	物件検索	検索画面	台帳項目として存在する全ての項目を自由に選択し、検索条件とすることができること。	
146		指定部材の検索	特定の部材が登録されている物件を検索できること。	
147		条件可変設定	項目数の制限なく複数項目での検索条件を指定できること。	
148		検索条件保存	検索の条件は自由に設定でき、条件を定義保存しいつでも利用できること。定義は共通定義と担当者個人用にわけることができること。	
149		一覧データ出力	指定条件で抽出したデータを一覧表示できること。また一覧表を出力できること。	
150		一覧データ出力	表示された項目の並び替えが項目ごとに昇順降順で表示でき、列の配置変換ができること。	
151	調査予定管理	スケジュール画面	調査日時を入力、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。	
152		調査予定入力	建築確認データの入力及び一括取り込みができること。	
153		調査予定入力	基本となる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。	
154		調査予定入力	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。	

番号	機能	項目	要件	備考
155		調査予定入力	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。	
156		調査予定入力	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。	
157	調査予定管理	進捗管理	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。	
158		調査依頼書	調査依頼書の文書内容は、容易に変更ができること。	
159		メンテナンス	必要に応じて項目を自在に追加できること。	
160		メンテナンス	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。	
161		評価データ移行	既存家屋評価システムへ登録済の平面図を含む計算データをすべて新システムに移行し、検索・参照・印刷ができること。また、登録済み物件の図面データを利用し評価計算できること。なお、データ移行に伴う費用については受注業者が負担すること。	
162	データ移行	評価データ移行	上記のデータ移行ができない場合は、既存システムの図面・計算書を全てPDFで移行できること。なお、データ移行に伴う費用（PDF化作業含む）については受注業者が負担すること。上記の評価データ移行が◎の場合はこの項目も◎とする。	
163		マスタ移行	既存家屋評価システムから現行システムに登録済の独自部材をすべて移行すること。	
164		評価替え	評価替えにおける新基準対応プログラムと評点数ファイルの更新及びプログラムのバージョンアップは、別途費用が発生しないこと。 費用は生じない…◎，費用が生じる…×	
165	評価替え	評価替え	評価替えにおける新基準対応プログラムと評点数ファイルの更新及びプログラムのバージョンアップは、サーバ作業のみで行えること。	
166		評価替え	独自評点（補正）項目を新基準に引き継ぐ機能を提供すること。	
167		評価替え	評価計算方法の見直しによる設定変更や、独自項目の追加依頼に対応できること。 対応可…◎，対応不可…×	
168		対応窓口	専用のサポート窓口を有し、操作不明点に対し、電話・メール・FAXによるサポート対応ができること。 対応可…◎，システム操作のみ対応可…○，対応不可…×	
169		対応窓口	評価に関する相談まで受けられる知識を有すること。	
170		障害対応	障害時は、電話・メール・FAXによる対応の他、必要があれば現地訪問対応ができること。 対応可…◎，対応不可…×	
171	保守要件	操作説明	職員に対する操作説明が可能であること。 また、人事異動に伴う新任担当者への操作説明が必要な場合は、操作説明を行うことが可能なこと。 対応可…◎，対応不可…×	
172		バージョンアップ	ソフトウェアのバージョンアップを別途費用を発生させることなく行い、1年に1回以上リリースすること。 対応可…◎，費用が生じる…○，対応不可…×	
173		復旧	バックアップデータからのデータ復旧及びソフトウェアの再設定ができること。	
174		その他	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。	