

家屋評価図形計算システム
仕様書

守山市 税務課

家屋評価図形計算システム

1 基本事項

(1) 調達の概要

現行の家屋評価図形計算システムの契約期間満了に伴い、適切な課税事務を継続して行うため、システム更新を行う。運用方法は、現行のデータセンターを利用したクラウド方式から、庁内に単独サーバーを導入したクライアントサーバー方式へ変更する。

本仕様書では、家屋評価図形計算システム（以下、「新家屋評価システム」という。）の導入に係るハードウェアおよびソフトウェアの調達、データ移行を含めた設定作業に関するものである。

クライアントについては、本市が調達したものを利用するものとする。

(2) 納入場所

滋賀県守山市吉身二丁目5番22号 守山市役所

(3) 納入期限

令和3年10月31日（日）

(4) 契約について

本仕様書で調達する物件は、入札による物件価格と発注対象業者等の決定後、改めてリース会社による指名競争入札を実施し、令和3年11月1日から5年間のリース契約をすることとする。発注対象（落札）業者（以下、「導入業者」という。）とはその旨の約定書を取り交わすこととする。

(5) 保守について

本仕様書で調達する物件について、納入後の保守および保証は、導入業者が行うものとする。

2 サーバー機器およびバックアップ装置

(1) 19 インチラックマウントタイプで総数 5U 以下とすること。（富士通製サーバーラック 19R-274A2 に格納）

(2) CPU は Xeon プロセッサ E-2224（3.40GHz / 4core / 8MB）以上とすること。

(3) メモリは 16GB 以上とすること。

(4) 表示解像度は 1024×768（1677 万色）の出力に対応していること。

(5) ハードディスク装置はディスクアレイ（300GB×3 SAS RAID5）以上とし、本体に内蔵すること。

(6) DVD-ROM 装置は最大 16 倍速以上とすること。

(7) ネットワークは 1000BASE-T / 100BASE-TX 対応とすること。

(8) リセットボタンは OS ハング時や緊急時にコンソールを接続しなくてもシステムのリブートが可能であること。

(9) OS は Windows Server 2019 Standard Edition とすること。

(10) LAN ケーブルは UTP エンアンストカテゴリ 5e、10m（レッド）を用意すること。

(11) KVM ケーブルを用意し、既存のアナログ KVM スイッチに接続し、既存のラックコンソールで操作ができること。

(12) 無停電電源装置は 1.5kVA 以上、自動シャットダウンソフト付きとし、ラックマウント 2U 以下に収納できること。

(13) バックアップ装置は外付け NAS（4.0TB 以上）とし、指定したファイルのイメージバックアップが自動で取れるソフト付きとすること。またラックマウント 1U 以下に収納できること。

3 家屋評価図形計算ソフト

以下に示す要件を満たすものとする。

(1) 基準仕様

- ア 固定資産評価基準に準拠した本則評価による部分別評価および比準評価による計算が可能なこと。
- イ 評価基準は、平成6基準から令和3基準年度まで対応していること。
- ウ 木造、非木造およびログハウスの評価計算ができること。
- エ 導入後の評価替えに対応し、別途料金が発生しないこと。
- オ クライアント・サーバー方式（C/S）で稼動すること。（クライアントは本市が用意するもので、4台を想定し、Windows Server 2019 Device CALにおいても本市が用意する。）
- カ クライアントソフトは、Windows10で動作すること。
- キ 既存クライアント（Intel Core i3 6100U、メモリ4GB、Windows10 Pro 64bit）で動作すること。
- ク 作図機能、評点付設機能、補正值入力機能および自動的な補正計算機能を有すること。
- ケ 家屋評価データをExcel等へ出力できること。
- コ ホストコンピュータ（課税システム）へデータ出力ができること。
- サ 評価替え時は、評点データ（評価基準）を提供すること。
- シ システム導入後、最長5年間のバージョンアップ（リビジョンアップ）版を提供すること。
- ス 将来的にGISシステムへの外形図を出力や、所有者情報の連携に対応できること。

(2) 作図機能

- ア 平面図をもとに各部屋に入力した評点項目から各部分の施工量を自動算出して再建築費を計算できること。
- イ 木造、木質プレハブについては、地下1階、地上10階まで作図できること。
- ウ 非木造については、地下5階、地上99階まで評価できること。
- エ マウスおよびキーボードを使用し作図可能であること。
- オ 平面図において壁、内壁および建具（種類および形状を含む）の識別および主要建築設備の配置が確認でき消去することもできること。
- カ 方眼に合わない寸法有的时候には、直接寸法を入力して作図可能であること。
- キ 編集機能として、複写、移動、削除および変形機能を有すること。
- ク 建具の入力は、初期値登録した一覧表からサイズを選択し、建具を配置したい壁を選択することによりワンタッチで入力できること。
- ケ 作図した建具にアルミ、雨戸、2重、網戸などを区別する記号を附加し表示できること。
- コ 通常複写機能（連続も可）に加え、回転複写（連続も可）・対称複写・階層複写機能を有すること。
- サ 外壁、内壁および建具は、円弧および曲線による作図が可能であり、床面積に反映されること。
- シ 斜めの壁線に対して壁線を接続する仕切延長機能があること。
- ス サンプル、屋根裏、出窓、風除室等の非課税部分の作図が可能であり、文字入力もできること。
- セ 方眼機能により、作図作業の負担を軽減できること。
- ソ 方眼間の単位は、『ミリmm・センチcm・メートルm・尺・間』の使用を可能とし、これらを随時切り替えることが可能であること。（縦／横独立）
- タ 方眼間の分割単位は、1／2、1／3、1／4、1／5および1／6としこれらを随時切り替えることが可能であること。

- チ 部屋作図は、方眼を利用した位置指定（マウス）入力に加え数値入力で作図ができること。（ミリmm・センチcm・メートルm・尺・間）
- ツ 入力作図した部屋の分割・結合機能を有すること。
- テ 平面図に加え、側面図（内／外壁）、伏図（屋根、基礎）および骨組図（外周壁、間仕切）が作図できること。
- ト 側面図、基礎伏図および骨組図（外周壁、間仕切）は、平面図情報を基に自動作図機能を有すること。（壁高・内法高・床高等）
- ナ 複層および二重建具の識別が、画面上および図面上でできること。
- ニ 同一位置に取り付け高さ（上下）が異なる建具の作図も可能であり、位置関係を識別でき、かつ、建具・引き違い・片開き等の建具表示も可能であること。
- ヌ スキャナより既存図面を読み取り間取図を自動作成することが可能であること。
- ネ パターン化した仕上から入力が可能であること。
- ノ 仕上の入力が終わった部屋の視覚的に判断できること。
- ハ 部屋に名称をつけることが出来、かつ、その部屋名称に仕上のパターンを付加する事が可能であること。
- ヒ 家屋外形図を2階等のオーバーハングを考慮し自動作図でき、印刷できること。
- フ 外壁、内壁は面毎にそれぞれ高さをもち面積計算が可能であること。
- ヘ 隣あった部屋でそれぞれ壁の高さが違う場合でも壁の面積計算が可能であること。
- ホ 階高等については、標準値を設定することにより入力を省略できるようにする。
- マ 標準値以外の場合は、任意の部分について直接数値入力が可能であること。
- ミ 屋根、外壁および内壁について、平面図上で部分毎に異なる評点項目を指示することが可能であること。
- ム 一つの部屋において、内壁等を異なる評点項目で入力することが可能であること。
- メ 部屋ごとに評点項目の入力完了の有無を識別できるようにすること。
- モ 開口率は、平面図データとして入力した建具から算出すること。また明確でない場合もあるので直接数値入力が可能であること。
- ヤ 屋根の妻部分の面積計算が可能であること。
- ユ 作図後、グリッドの寸法を誤って作図していた場合などに（910→945）など一括で作図した家屋の寸法が変更可能なこと。
- ヨ 増築時、既存部分をそのままに増築部分を作図し増築部分のみの評価計算が可能なこと。
- ラ 滅失時、既存部分に滅失部分を指定し評価額の減算が可能なこと
- リ 各仕上げ入力表が一覧表形式にて一画面に表示し入力できること。
- ル 外壁、柱、基礎および寸法線を自動作図できること。
- レ 車庫等の半円筒状の屋根を作図でき、その屋根の施工面積が計算できること。
- ロ 図面編集画面を開かなくても、サムネイル表示等で図面が確認できること。

(3) 評価計算機能

- ア 積算基礎評点からの用途別標準評点数を自動計算し評価計算が可能であること。
- イ 複数の再建築費評点基準表に対応できること。（平成6年～令和3年度）
- ウ 評価物件の基本情報入力画面は、当市の要望する画面レイアウトに変更が可能であること。また、今後、画面変更の必要が生じた時、職員でも比較的簡単にレイアウト変更が可能であること。

- エ 評点外項目の入力（設定・削除）が容易であること。
- オ 評点項目ごとに項目補正の設定ができること。（古材補正等）
- カ 用途の異なる再建築費評点基準表項目の入力が可能であること。
- キ 二つ以上の評点項目を組み合わせて入力することが可能であること。
- ク 通常使用する評点項目が初期表示され、必要な評点項目に割合を入力することにより評価計算が可能であること。
- ケ 内壁、天井、床および床組等を標準的な評点項目の組み合わせで事前登録し、入力時間の短縮を図ることが可能であること。
- コ 評価する部位毎に評価した際のコメントの記入が可能であること。
- サ 標準的な評点項目の組み合わせの事前登録を部屋名称に連動させることが可能であること。
- シ 標準的な評点項目の組み合わせの事前登録作業は、作図途中でも可能であること。
- ス 補正項目は、平面図および評点項目を基にして、可能な限り自動的に算出すること。
- セ 1つの部屋において、内壁等を柱間ごとに異なる補正項目で入力することが可能であること。
- ソ 補正の程度においても、上限および下限のチェックを自動的に行うこと。なお、これを超える強制入力も可能であること。
- タ 平面図データの作成を要せずに、評点項目とその割合および補正項目による評点計算が可能であること。
- チ 施工面積関係の自動補正計算機能を有すること。
- ツ 建築設備の大きさ入力による自動補正計算機能を有すること。
- テ 課税標準額の算出にあたり、経年減点補正率・一点単価が自動的に設定されること。
- ト 区分所有の按分計算が可能であること。
- ナ 標準量を使用せず施工面積での評価計算が可能であること。
- ニ 仕上入力画面で評点項目や補正項目を自由に追加できること。

(4) 管理機能

- ア 課税年度毎のデータ管理が可能であること。
- イ 総評価見込資料の作成にともなうデータ集計等の支援機能があること。
- ウ 再建築費評点数および平均上昇率の計算機能があること。
- エ 概要報告書資料の作成にともなうデータ集計等の支援機能があること。
- オ 標準家屋データを一括で新基準に再計算する機能があること。
- カ 検索条件を任意に指定し該当データを検索する機能があること。

(5) 帳票出力機能

次の帳票が出力できること。なお、必要な帳票が発生した場合は、追加作成が可能であること、また職員でも簡単にレイアウト変更が可能であること。

- ア 家屋平面図および部屋毎の評点項目一覧
- イ 建具表、側面図、骨組図、屋根伏図、基礎伏図、配置図および求積図
- ウ 家屋外形図
- エ 評価計算書（両面印刷を選択できること。ただし別の物件の場合は、別紙に印刷できること）
- オ 比準計算書
- カ 家屋調査表

(6) データのロック機能

ア 計算が完了したデータについて、データにロックをかけて変更できないようにすることが可能なこと。

イ 必要に応じてロックを解除できること。

ウ ロックされているデータが一覧表示の際に容易に識別できること。

(7) データのバックアップ・リストア機能

ア システムに入力された全データのバックアップを手動でできること。

イ 評価年度および基準年度ごとのバックアップもできること。

ウ 個人情報データを除外してデータのバックアップをとることもできること。

エ データを含まない設定環境だけのバックアップもできること。

オ バックアップデータから特定の項目だけを選択してリストアすることもできること。

(8) データの出力機能

ア 物件の総括項目について CSV 出力できること。

(所在地、納税者コード、納税者名、建築日付、登記日付、再建築費評点数、評価額等)

イ 評価計算書、比準調書、平面図等出力帳票は PDF 出力ができること。

(9) その他

ア 画面表示項目、機能ボタン、印刷書式、計算式等の変更が職員にて容易に変更できること。

イ システムログイン機能を持っていること。(Windows ログインとは別)

ウ システム上でマニュアルの参照が可能なこと。

エ 市の指示する比準計算および計算書に対応すること。

オ 令和7年度目標である「地方自治体の情報システムの標準化・共通化」に伴い固定資産税システムの仕様が変更された場合にも柔軟に対応できること。

4 設定付随作業

(1) サーバーの構築

調達機器の搬入の上、メモリ・内臓ユニット等ハード組立、納入設置、OS 等のインストール作業、初期設定、ネットワーク設定、関連ソフトウェアのセットアップを行うこと。

(2) 新家屋評価システムの設定

家屋評価図形計算ソフトをサーバーおよびクライアントに設置を行い、通信テスト、印刷テスト等の動作確認を行うこと。またホストコンピュータ（課税システム）へデータ取り込みテストを行う。

(3) 既存システムからのデータ移行

現行の家屋評価システム（株式会社プロデュースメディア NEO 製「PM_税」）の入力済み図面・評価計算のデータを新家屋評価システムに移行すること。データについては、評価計算が可能なデータでの移行とする。移行対象データ件数は約 11,000 件とする。

(4) 作業期限

データ移行を含め、納入期限までに安定稼働できた状態となるよう設定作業を終わらせること。

5 保守および保証

(1) 保守および保証は、導入業者が行うこととし、期間はシステム導入日から令和8年10月31日までとする。

(2) 障害時におけるハードウェア、ソフトウェア等の原因の切り分けを行うこと。

- (3) ハードウェア保守については、近畿圏に保守体制を有することとし、出張保守にて対応すること。また、出張保守ができない機種はあらかじめ連絡すること。
- (4) ソフトウェア保守については、近畿圏に保守体制を有することとし、障害発生時に連絡後1時間以内に、保守要員を派遣できること。
- (5) 家屋評価図形計算ソフトについて、電話、FAXおよび電子メールによる問い合わせ対応が可能であること。

6 その他

(1) 仕様打合せ

導入業者は、評価替え等に伴うカスタマイズに関する仕様打合せを行うこと。仕様確定後、カスタマイズ仕様書を提出し、当市の承認を得ること。

(2) 操作研修

本稼動後には職員に対し、操作研修を当市にて行うこと。また、毎年度、新任職員に対しても操作研修を行うこと。

(3) クライアントの端末更新

端末更新時には、継続して利用できるよう再設定を行うこと。

(4) 庁舎移転（令和5年予定）に伴うサーバー移設

移設時には、再設定および導通確認を行うこと。またサーバー移設に伴い、クライアントの再設定が必要な場合は、合わせて行うこと。

(5) 本仕様書に定めのない事項については、税務課と協議の上、決定することとする。