

家屋評価システム 機能仕様書

項 番	分 類	項 目	要 件
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甲に提供できること。
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		データ抽出	登録済みデータの抽出ができること。
6		データ連携	家屋評価システムで作成した新增築家屋の異動データを、総合行政システムが必要とする別添の標準インターフェースレイアウトのとおり作成できること。
7		データ連携	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		導入期間	家屋評価システム導入時の導入作業は構築仕様確定後3ヶ月程度で終了することができること。
9		稼働方式	専用のプログラムをクライアントPCに組み込まなくても利用できるWeb型の家屋評価システムであること。クライアントPCのブラウザ（Microsoft Edge）で全ての操作が可能であり、LGWAN-ASPで運用できること。
10	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、甲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。
11		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。
12		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。
13		バックアップ	障害等によるデータ消失への対策（HDD冗長化など）を講じること。
14	間取り図描画	方眼描画	方眼に合わせた間取り図描画が行えること。
15		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。
16		矩形描画	対角の2点を指定して矩形を描画できること。
17		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。
18		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。
19		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。
20		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。
21		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。

項番	分類	項目	要件
22	間取り図描画	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。
23		弧描画	2点と半径を指定して描画ができること。
24		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。
25		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。
26		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。
27		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。
28		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。
29		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。
30		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。
31		部屋	部屋の種類ごとに標準的な部材を対応付けておき、描画とともに対応付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。
32		部屋	部屋名称と部材の決定及び入替は、ドラッグ&ドロップで行えること。
33		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。
34		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。
35		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。
36		建具	実測値（幅・高さ）を指定して描画できること。
37		建具	1か所に複数枚の建具を描画した場合に「*3」などのように図面上でその箇所に描画済の建具枚数を表示すること。
38		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。
39		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。
40		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。

項番	分類	項目	要件	
41	間取り図描画	建具 (建具表)	建具名称、本数、幅、高さ、評点項目 (割合・補正) を指定して評価対象の家屋ごとに「建具表」を作成できること。 入力した内容はCSV出力・取込ができること。	
42		建具 (建具表)	間取り図描画では、建具表で登録した本数を超えて建具の描画を行えないようにすることができること。	
43		建具 (建具表)	描画済の建具数を建具表に表示できること。	
44		建具 (建具表)	建具描画後でも建具名称、本数、幅、高さ、評点項目 (割合・補正) を変更できること。	
45		建具形状	図面に表示する建具形状の指定ができること。	
46		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。	
47		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。	
48		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。	
49		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。	
50		方位	方位を示す矢印を描画できること。	
51		寸法線	図面上の任意の二点間の寸法を表示できること。	
52		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。	
53		屋根図自動生成	描画した各階外形図から屋根図を自動生成できること。	
54		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。	
55		画面上の部材表示	登録済の部材名称を登録した部分に表示できること。	
56		コメント	間取り図にコメントの入力ができること。	
57		コメント	入力済のコメントを編集することができること。 フォントサイズの変更ができること。	
58		間取り図編集	他階層下絵	下絵として利用する階層シートを切り替えることができること。
59			基礎図	間取り図から基礎図を自動的に生成させ、編集できること。
60	間仕切り図		間取り図から間仕切り図を自動的に生成させ、編集できること。	
61	階段方向		階段の方向を描画する機能があること。	
62	敷地図		間取り図上に敷地図を描画できること。	
63	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。	
64	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。	
65	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。	
66	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。	
67	画像ファイル利用		平面図等の画像ファイルを背景画像として読み込み、図面描画時に下絵として使用できること。	

項番	分類	項目	要件
68	間取り図編集	画像ファイル利用	背景画像は階層毎に読み込みができ、下絵は位置調整、拡大縮小、回転、透過度指定ができること。
69		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。
70		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。
71		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。
72		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。
73		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。
74		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。
75		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。
76		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。
77		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。
78		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。
79		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。
80		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。
81		名称表示位置設定	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。
82		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。
83		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。
84		床面積	間取り図編集により床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。
85		壁面積	間取り図編集により壁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。
86		開口面積	間取り図編集により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。
87		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。
88		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。
89		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。
90		壁高	階層ごとに設定した壁高と高さが異なる外壁・内壁については、間取り図を利用して高さを変更できること。
91		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。
92		壁高	部材登録後でも外壁・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。
93		壁高	部材登録後に壁の高さを変更した場合登録済部材も連動して変更されること。

項番	分類	項目	要件
94	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、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。
95		展開図	間取り図から指定した壁の展開図が自動描画できること。 展開図を用いて「建具位置の指定」「腰壁図の作成」ができ、これを利用し部材登録ができること。
96		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。
97	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。
98		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。
99		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。
100		部分別入力	間取り図を利用しない場合は、部材の量を直接数値入力できること。
101		見積書入力	見積書データ（CSV）を取り込みできること。
102		見積書入力	見積書の頁、見積書記載名称・量・備考・を表入力し、その項目に該当する部分と部材を対応づけることで再建築費評点数の計算ができること。 入力した内容はCSV出力ができること。
103		部材入力	内壁仕上・床仕上・天井仕上などの各部分別で、同一部材を集計表示し、部材割合を確認できること。
104		部材入力	内壁仕上・床仕上・天井仕上などの各部分別で、同一部材を、一括入替・一括削除できること。
105		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。
106		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。
107		部材入力-部屋別	部屋別仕上材一覧を画面表示し、部材を入替えることができること。
108		パターン入力	内壁仕上・床仕上・天井仕上等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。
109		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。
110		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。
111	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。	
112	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。	
113	未入力箇所の確認	部材の入力がされていない部分（部屋・壁の一部）を強調表示等して即座に確認できること。	
114	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。	

項番	分類	項目	要件
115	部材入力	補正入力	通常利用する補正は、当該物件に対し自動的に登録されること。補正の修正は部分別ごとの入力画面でも全部分別の補正一覧からでも行うことができること。
116		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。
117		補正入力	全ての部分別の補正を1画面上で確認や変更ができること。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。
118		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。
119		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。
120		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。
121		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。
122		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。
123		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。
124		評価計算	基本機能
125	基本機能		入力済の物件を複写し、利用できること。
126	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。
127	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。
128	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。
129	補正計算		段階的な比例計算は段階数に制限がないこと。
130	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。
131	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。
132	杭補正計算		杭の補正は口径と長さを入力し、自動計算できること。
133	根切土量補正計算		間取り図で範囲を指定し、地階階層が異なる部分ごとに補正係数の異なる根切り工事を登録し、補正率は土量又は深さを入力し、自動計算できること。
134	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。
135	比準計算 m ² 単価方式		部分別計算・比準計算の切替が行えること。 （m ² 単価方式が告示された場合は対応すること）
136	比準計算機能		比準評価は格差率・補正・加減算値を設定でき、一部または全部の部分別計算も合算して評価計算ができること。
137	比準計算機能		比準計算の家屋でも間取り図の描画ができること。
138	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。 帳票に個人情報を入力する・しないを選択できること。
139		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を印刷できること。

項番	分類	項目	要件	
140	帳票	計算詳細リスト	当該家屋の実数を用いた計算過程（割合算出～評価額計算）を印刷できること。	
141		間取り図	間取り図を印刷できること。	
142		間取り図	印刷したい間取り図の範囲を指定できること。また、全階層の印刷範囲を一度に設定できること。	
143		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。	
144		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。	
145		見積書	見積書入力内容を印刷できること。	
146		建具表	建具表を印刷できること。	
147		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を印刷できること。	
148		自動補正チェック表	自動計算した補正の計算過程の確認リストを印刷できること。	
149		依頼書印刷	発注者が希望するレイアウトで設計された、調査伺いの為の依頼文書印刷できること。	
150		一括出力	計算書・間取り図の一括PDF出力機能があること。	
151		PDF出力	145～156の帳票はPDF等で自動保存し、家屋評価システムを起動せずに閲覧できること。	
152		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。
153			画面遷移	画面遷移は「次へ」ボタンのみ押すことで自動的に切り替わり、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があること。
154	ヘルプ		家屋評価計算システムから操作マニュアルを参照できること。	
155	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。	
156		表示・印刷	マスタ設定内容の表示・印刷ができること。	
157		出力	マスタ設定内容のCSV出力ができること。	
158	家屋台帳	異動情報管理	異動データを家屋台帳として管理することができること。この家屋台帳には総合行政システムと同項目を入力することができること。	
159		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。	
160		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、導入時に甲が指定する項目を、家屋台帳へ設定できること。	
161		更新の制御	担当以外の物件を更新不可とする制御ができること。	
162		地区別担当者設定	地区別の担当者マスタを設定でき、所在地から調査担当者を決定する機能があること。	
163		物件担当者一括変更	担当者が異動となった場合等に物件の担当者を一括で指定の他の担当者に変更する機能があること。	
164		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登録できること。	
165		データCSV出力	登録済みデータの抽出については、家屋台帳の項目として存在する項目の中から必要な項目を指定し、CSV形式で出力することができること。	
166		年度繰越処理	実際に建築されなかった物件は一括して翌年評価物件として年度繰越ができること。	

項番	分類	項目	要件
167	家屋台帳	異動データ連携	契約期間内に総合行政システムが変更となる場合は、異動データのファイルレイアウトを総合行政システムの仕様に合わせて調整を行うこと。総合行政システムの仕様にに基づき、異動データ連携機能の改修については別途契約を締結することとする。
168		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。
169	物件検索	検索画面	家屋台帳の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。
170		指定部材の物件検索	特定の部材が登録されている物件を検索できること。
171		検索条件可変設定	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。
172		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。
173		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。
174		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。
175	調査予定管理	スケジュール画面(月、週、日)	調査予定表を月別、週別、日別に画面表示できること。全体・グループ・担当者別に画面切替ができること。
176		調査予定入力	スケジュール画面から調査予定物件を指定し、訪問時間の登録・変更ができること。
177		調査以外予定入力	調査以外の予定も入力でき、スケジュール画面に内容を表示できること。
178		調査依頼書	調査依頼の通知文を物件ごと、または複数一括印刷できること。
179		調査依頼書	調査依頼書の種類を登録できること。印刷前に選択画面を表示し、印刷する調査依頼書を選択できること。
180		依頼書メンテナンス	調査依頼書の文章は甲でメンテナンスできること。
181	過年度計算	計算方法選択	「最新基準年度で計算した再建築費評点数から建築当初の再建築費を算出し最下評価額を算出する」、「建築当初の再建築費から最下評価額を算出する」2通りの計算方法を物件ごとに指定できること。
182		計算結果出力	再建築費・評価額などの計算結果は、年度毎の推移を一覧表示及びグラフ表示し出力できること。
183	登記情報取込み	登記情報のデータ取込み	基幹システムから出力する宛名情報を家屋評価システムへデータ取込みできること。
184	保守要件	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。
185		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。
186		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。
187		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・メールによるサポート対応ができること。また評価計算に関するコンサルティングができること。 *ここでいうコンサルティングとは、評価替え時も含め、甲から依頼があった際、家屋評価計算方法の変更・修正に伴う既存の計算方法との差異や影響度について、検証、分析ができることを指す。
188		サポートサイト	家屋評価システム専用のサポートサイトを開設し、家屋評価に関する最新情報(評価替え等)の提供、システム操作に関するFAQの提供を行うこと。
189		障害対応	障害時は、電話・メールによる対応の他、必要があれば現地訪問対応ができること。

項 番	分 類	項 目	要 件
190	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できること。
191		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。
192		復旧	データの復旧を要する障害が発生した場合、必要に応じて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。
193	その他	GIS連携	家屋評価システムに登録された家屋外形図及び属性情報を地図情報(GIS)システムへ出力する機能を標準装備していること。