

門真市家屋評価システム保守管理業務委託（令和 8 ～12 年度業務） 仕様書
(件名)

門真市家屋評価システム保守管理業務委託（令和 8 ～12 年度業務）

(目的)

本業務は、総務省告示の固定資産（家屋）評価基準に準じた評価額計算、平面図描画、税基幹システムへのデータ転送、帳票出力、評価データ管理、評価基準のテーブルデータ管理等の機能をもつ家屋評価システムの導入により、門真市における家屋評価事務の効率化及び課税資料のデータ化を図ることを目的とする。

(業務範囲)

家屋評価システムの導入、運用管理、保守に係る業務

(業務内容)

業務内容は次に掲げるものとする。

- 1、必要な機能を満たすパッケージソフトウェアの導入
- 2、必要な機能を追加するパッケージソフトウェアのカスタマイズ
- 3、作動環境の構築
- 4、データセットアップ
- 5、端末更新に伴う再セットアップ（1回を想定）
- 6、税基幹システムとの連携設定
- 7、帳票フォーム等のカスタマイズ
- 8、必要なプログラムの開発及び提供（バージョンアップ等）並びにデータ提供（テーブルデータ）
- 9、操作説明、操作研修などの運用支援
- 10、データバックアップ・復旧支援
- 11、ソフトウェアの保守（システムバックアップ・復旧含む）

(納入場所)

門真市役所課税課内

(納入期限及び履行期間)

システム納入は令和 8 年 4 月 1 日とし、運用保守にあたっては納入から令和 13 年 3 月 31 日までとする。

(支払い条件)

各年度において部分払い及び完了払いを行う。

(システム導入及び保守)

- 1、ソフトウェアはライセンスを購入するものとする。
- 2、上記ソフトウェアは、月額保守費を支払うことで保守を行うものとする。令和9年度、令和12年度については、月額保守費に加え、評価替え対応費を支払うことで、評価替え対応を行うものとする。

(準拠法令)

本業務の実施に際しては、業務委託契約書及び本仕様書によるほか、次の関係法令及び諸規則に基づいて実施するものとする。

- (1) 地方自治法
- (2) 地方税法
- (3) 門真市税条例
- (4) 固定資産評価基準
- (5) 門真市契約及び財産に関する規則
- (6) 門真市個人情報保護条例
- (7) その他関係法令及び規則

(提出書類)

契約締結後、次に掲げる書類を速やかに提出して、門真市の承認を得るものとする。また、それらの変更についても同様とする。

- (1) 委託業務着手届
- (2) 業務工程表
- (3) 業務責任者届
- (4) 内訳明細書
- (5) その他門真市が指定する書類

(疑義)

本仕様書に明記されていない事項、又は本仕様書について疑義が生じた場合は門真市と受注者双方との間の協議により、これを定めるものとする。

(検査)

受注者は、業務完了後速やかに業務完了届及び納品書と共に成果品を提出し門真市の検査を受けるものとする。

(成果品に対する責任の範囲)

業務完了後、受注者の責任による納入成果品に不良箇所が発見されたときは、速やかにこれを補修しなければならない。これに要する経費は受注者の負担とする。

(成果品の帰属)

本業務において納入された成果品の所有権は門真市が有するものとする。

(システム要件及びセキュリティ要件)

システム要件などは以下の要件以上を可とする。

- 1、異動データの形式は門真市の税基幹システムに合わせることを。
- 2、ソフトウェアは指定又は理由のない限り最新のバージョンを適用すること。
- 3、デスクトップ型クライアントPC4台で構成するものとし、サーバーはデスクトップ型PCがシステムサーバを兼ねることとする。
- 4、クライアントPCのスペックは以下のとおり。

CPU	Core i5-11500T 1.50GHz
メモリ	8.00GB
OS	Windows10 LTSC2019 64bit
ディスク	SSD 128GB
主に使用するソフトウェア	Office LTSC Professional Plus 2021 (64bit) STD_C 明朝フォント

- 5、アクセス権限設定が可能なこと。
- 6、ID及びパスワードによるシステムログイン機能を有していること。

(機能要件)

以下の機能を有するシステムを導入し、必要に応じてカスタマイズを行うものとする。

1、登記受付・家屋調査票

登記情報の受付がデータベースでできる。(登記内容：登記種別・所在・床面積・構造・家屋番号・登記年月日・原因年月日・竣工年ほか各コードなど)
登記情報受付データに基づいて、門真市所定の家屋調査票を出力できる。
家屋調査票のフォーマットは門真市が指定したものを用意する。(調査票様式は基準年度ごとに作り直すこと)

2、画像管理 (ファイリング)

家屋の種類ごとに区分・類型化した平面図・計算書のPDFデータをそれぞれに格納し、ともに検索及び連続して閲覧ができる仕組みがある。
--

3、データ管理

評価年度ごとに家屋評価データの格納ができる。

家屋評価データの検索、絞り込みの項目が豊富にある。検索画面における検索項目の表示と表示順は門真市指定のものを設定できる。
入力データのCSV出力・保存ができ、かつ、抽出条件、項目定義が任意にできる。
データの削除機能がある。
データの複写機能がある。
課税情報項目は、門真市指定の項目（基幹システム課税台帳項目）のすべてを網羅している。
課税情報項目は、門真市が指定したものを用意できる。
課税情報項目に「家屋概要」「家屋類型」などのあらかじめ登録しているグループを設定できる。
登記受付機能で登録した項目は、課税情報項目としてデータが反映され再入力する必要がない。

4、システム入力・画面

現在の入力状況による、再建築費評点数（部分別・合計）及び単位当たり再建築費評点数（部分別・合計）並びに評価額が随時に一覧で確認できる画面がある。
現在どの基準表（年度・用途）で入力しているのかが、常に表示される。
課税情報項目・登記情報項目を登録する画面がある。
各部分別に評点項目入力画面が表示される。
評点項目の入力は、選択タイプ・コード入力両方に対応しており、評点項目名・表点数・コード番号が確認できる。
評点項目は任意の個所をポイントすることにより候補が表示され、容易かつ素早く選択できる。
評点項目を選択するウィンドウは一度に15以上の選択肢が確認できるものである。
よく使う評点項目の表示をあらかじめ設定して、素早く選択できる。
標準・加算項目が文字色を色分けするなどして容易に識別できる。
加算項目は「（加算）」などの表示で識別できる。
評点項目は略称なしに基準表に準じた表現を用いている。
補正項目は、増点・標準・減点のガイドが画面に参照表示される。
補正項目は、項目別補正方式・総合補正方式共に対応し、任意に変更できる。
補正係数の上限及び下限を超える数値の入力のチェックができる。また補正項目ごとに上下限值を超える入力の可否設定ができる。

補正項目の補正係数はすべて入力する必要がない。（エンターキーなどで省略でき、入力がないものは 1.00 とすることができる）
建築設備の補正項目は、評点付設時、自動で連続表示され入力することができる。
任意の補正項目を臨時で追加するとき、既存の補正項目をコピーでき、一から入力することなく登録できる。
計算単位を基に、入力割合は 100% となるようにし、100% 以外の入力はエラーチェックが掛かる。
OK エラー（注意喚起）も含み、課税項目必須事項の入力漏れ、調査番号の重複入力誤り、面積・構造などの項目エラー・相関エラーチェックなど門真市指定の入力チェックが追加できる。

5、評価計算

総務省告示の固定資産（家屋）評価基準に準拠した評価計算がすべてできる。
木造・非木造・ログすべての再建築評点基準表に対応し評価できる。
明確計算、不明確計算ができる。また両方について混在して評価できる。
現行基準年度以外に過去の基準年度の基準表が搭載されている。
過年度の評価額計算ができる。（任意の基準年度で評価額計算ができる。）
基準年毎の経年減点補正率評を掲載しており、用途・構造・建築年・再建築単価データにより該当の経年減点補正率を表示する。また木造・非木造を判断して、設計管理を表示する。
部分別評点の計算の流れは門真市指定のものに準ずる。標準表点数-割合-平均標準評点数（項目・部分別平均）-補正係数（項目・部分別連乗）-単位当たり評点数-計算単位-再建築費評点数（部分別）-合計再建築費評点数
各計算過程の端数処理が任意で設定できる。
各連乗係数の桁数・端数処理が任意で設定できる。
独自の評点項目、補正項目を追加することができる。
付設した任意の評点項目のみにかかる補正項目、補正係数を追加することができる。
図面入力がなくとも、部分別に評点項目・補正係数を付設でき、評価計算ができる。
作図がなくとも必要項目の入力により、面積・施工量や補正係数などが自動算出及び自動計算できる。
自動計算について、結果数値の算出過程を表示した計算式を確認できる。
コマ入力に対応した作図ができる仕組みがある。

コマ計算のピッチは自在に変更できる。コマ単位の変更による入力後の再計算にも対応している。
比例計算で求められる補正係数は、実測値を入力することで自動計算される。
「屋根」陸・勾配混在して評価ができ、それぞれの補正項目が入力できる。
「階高」「室高」を初期値設定できるほか、任意で変更できる。
「仕上なし」「開口」など0点の評点項目がある。
評価完了後は評点数の修正（自動計算を含む再計算）をしないようロックを掛けることができる。
評価の完了・未完了は必要に応じて切り替えられる。
評価完了後も評価額に影響のない評価情報項目は容易に修正できる。
評価完了後も面積など評価額に影響のある項目の修正があった場合は、再計算をすることができる。
評価替え計算が行える（評点項目を統廃合情報に従って、自動で変換・再計算する。変換先不明や変換なしの項目は識別・エラーチェックができる）
比準元の物件を任意に設定できる。（図面も参照できる）
比準元を検索するときは床面積・構造・種類などの基本的な事項を表示できる。
比準元の部分別評点項目を必要に応じて入れ替える比準評価ができる。
比準元の部分別評点単価に計算対象床面積を乗ずる比準評価ができる。
比準元の再建築評点の単価（建築設備以外）を比準して、建築設備は個別に入力して比準先の評価計算ができる。
「比準評価」「参考比準」など比準方法の種類ごとにコメントを登録でき、かつ評価計算書に表示できる。

6、作図及び作図による計算

木造は地上10階地下1階、各階床面積1,000 m ² までの作図ができる。
非木造は地上60階、地下5階、各階床面積10,000 m ² までの作図ができる。
マウス操作及びキーボード操作のどちらでも作図ができる。
作図・評点付設にアンドゥ機能がある。
作成した図面の異動・複写・反転・回転・削除機能がある。
グリッドの表示ができ、グリッドの単位にあった作図ができる。またグリッドの単位は任意に設定できる。
壁線をグリッド上の交点を指定することで引くことができる。（グリッド単位の寸法）
一グリッド単位の1/2、1/4にポイントすることができる。
グリッドの単位に合わない寸法の壁線を数値入力により引くことができる。

グリッド単位は作図後に変更することができる。変更したグリッド単位に一括で壁線を修正できる。
壁線は任意の寸法・水平線・垂直線・斜め線・曲線などが簡易に書くことができる。
寸法がわからなくても斜めや曲線の壁の端点まで壁線をひくことができ求積できる。
袖壁が作成でき、外壁・内壁・基礎延長など評価に反映させることができる。
任意の端点の辺長を確認できる。
外壁及び間仕切壁を資材の種類ごとに分け識別できるようにすることができる（間仕切ALC壁と木造壁など）
作成した図面から外内部仕上・建具・柱・外内壁骨組・屋根仕上などを評点付設できる。
作成した図面の部屋ごとに天井仕上・内壁（内部仕上）・床仕上を評点付設できる。
あらかじめ登録した天井仕上・内壁（内部仕上）・床仕上の組み合わせパターンを選択することで部屋ごとに評点付設できる。入力後でも部分別ごとに変更ができる。
入力済みの部屋の仕上を別の部屋にコピーすることができる。
任意の部屋を指定して、その入力した仕上を確認できる。また各部屋の仕上一覧を表示できる。また仕上の入力漏れの有無を確認できる。
作図により天井仕上・内壁（内部仕上）・床仕上それぞれについて一棟の施工割合を自動で算出できる。
作図により、面積・施工量や補正係数などが自動算出及び自動計算できる（「曲線・斜め線を含む部屋」を含む。）。投影面積・二階率・屋根率・外壁量・内壁量・間仕切量・部屋面積・基礎量・柱壁体量・建具面積・建具換算・壁開口量・RC壁面積・杭・総合設備・各設備・その他比例計算で算出する補正など。
評点付設後に図面の修正があった場合、各施工量・仕上割合計算とも再計算ができる。
作図後の壁線について、外線若しくは内壁（間仕切壁）の種類を変更できる。
一つの部屋において複数資材の仕上であっても対応できる。（天井・内壁・床とも）
一つの壁面において複数資材の仕上であっても対応できる。（腰壁など）
外周壁ごと、及び部屋ごとに階高・室高を設定できる。初期値も設定することができ、すべて入力する必要はない。

外壁内壁は面ごとにそれぞれの高さを設定できる。（隣り合う部屋の同一の壁の高さをそれぞれ設定でき、評価に反映させることができる。）
建具を図面に配置でき、任意の記号（大中小やAWDなど）で表示できる。
二重建具（雨具・障子など）や種類が複合した同一の建具（嵌め殺しと滑り出しなど）同一位置で取り付け高さが異なる建具の入力および壁面量の控除に対応している。
配置した建具の寸法を任意で設定できる。あらかじめ寸法登録した建具を選択することで配置することもできる。
高床式建物、塔屋付建物の図面が作成できる。
吹抜、中2階、ロフトなどの図面が作成できる。
「基礎」「屋根」の計算単位の建床面積は、投影図作成により自動で表示されるほか、任意で設定できる。
各階の平面図においてその他の階を投影した位置が識別できる。（投影図作成・重ね書きなど）
各部屋の床面積を確認できる。作図した各階の床面積を確認できる。
床面積の対象範囲が色表示などで図面上確認できる。
閉じていない形状の部屋（一方が開口など）でも求積対象にできる。
居住用床面積及び軽減対象床面積を図面上範囲指定して、自動で求積できる。
一部屋で仕上が違う箇所を、おのおの評点付設ができる。
基礎の根切工事の地階のある部分とない部分を、各々の評点付設ができる。
屋根仕上面積を設定でき、屋根仕上が違う箇所を、おのおの評点付設ができる。
おのおの施工量や割合、補正率などを作図や入力した値により自動計算する。
「主体構造」評点項目ごとに補正項目を切り替えて表示できる【非木造】

7、基幹システム連携

基幹システムへの課税台帳項目などデータ転送のための異動ファイルを作成できる。異動ファイルの仕様は基幹システム側に合わせるものとする。
異動ファイルの作成済み・未作成の確認ができる。
異動ファイルの作成対象の可否を選択できる。
任意の設定したキーをもって自動で異動ファイルの作成対象とすることができる。
異動ファイルの作成対象とする家屋データは一覧表で確認できる。一覧表は調査番号や所有者名などが確認できる。

8、帳票

評価計算書の帳票を印刷できる。

家屋平面図の帳票を印刷できる。
部屋仕上表・建具表の帳票を印刷できる。
A 4 ・ A 3 サイズの印刷に対応している。
帳票は白黒印刷に対応している。カラー印刷でしか判別できない帳票でないこと。
「印刷」メニューにすぐ遷移できる。
印刷プレビューを表示できる。
印刷プレビュー・出力帳票とも拡大・縮尺が任意で設定ができる。
帳票の P D F 出力ができる。またキー項目をつけることができる。
一括 P D F 出力ができる。
再建築費評点数計算書などを一件ごとに印刷できる。
再建築費評点数計算書などを複数指定印刷できる。（一度ずつデータを開くことなく一括指定できること）
任意の評点項目に「相当」のチェックを入れ、帳票にも印刷できる。また、任意の備考入力も可能なこと。
帳票平面図に各部屋の部屋名の文字が表示できる。また表示をしないこともできる。
帳票平面図に各部屋の仕上の文字が部屋上に表示できる。（クロス・クロス・フローリングなど）また表示をしないこともできる。
帳票平面図に各部屋の部屋名の文字以外に記号表示ができる。（押入は斜め線など）
帳票平面図に各辺の寸法線を表示できる。
帳票平面図に「階高・室高・外周延長・間仕切延長・外部開口面積・内部開口面積（各階別）」を表示できる。
グリッド線の印刷の可否を選択できる。グリッド線の印刷の濃さは調整ができる。
再建築費評点数計算書及び帳票平面図のレイアウトは門真市と協議を行い、必要に応じてカスタマイズするものとする。

9、環境設定及びマスタ管理

権限者による環境設定が任意に、かつ容易に変更ができる。
マスタテーブルデータのメンテナンスを容易に行うことができる。
評点項目の独自評点、流用評点の設定・利用が端末側でできる。評価替え時の登録は開発側でサポートすること。

評点項目の独自補正、流用補正の設定・利用が端末側でできる。評価替え時の登録は開発側でサポートすること。
基準表のマスタテーブルデータは、基準-用途-部分別-評点項目-補正項目がコードなどで体系的に管理されている。
評点項目、補正項目のコピー・ペーストが容易にできる。
マスタの一覧表が紙印刷に対応している。

(運用管理及び保守要件)

受注者は以下に掲げる要件に従って、システムの運用管理及び保守を行う。

【導入時】

- 1、ソフトウェアのインストール・動作環境確認（受注者が納入場所で行う。）
- 2、データセットアップ（門真市の仕様に合わせる様々な初期設定を門真市のとの打ち合わせの上受注者が行う。）
- 3、独自評点。流用評点などのマスタテーブルデータ設定（導入前に門真市と打ち合わせを行い、受注者が設定する。導入後においても多量の変更に伴う作業は受注者が行う。）
- 4、ホスト連動設定（導入後においても基幹システムに対応させること。）
- 5、帳票カスタマイズ（受注者が行う。門真市と打ち合わせの上仕様を変更。）
- 6、自動バックアップタスク設定（受注者が行う。）
- 7、操作説明（納入場所にて受注者が行う。）
- 8、運用マニュアル・操作説明書提供（紙・電子データ共提供する。）

【導入後】

- 1、ソフトウェア保守（納入場所にて）
- 2、マスタ提供（基準年度のマスタテーブルデータを評価替え時速やかに提供する。電子メールによる添付は不可。評価替え時納入場所にて保守員が作業を行う。）
- 3、一括評価替え（マスタ提供、独自評点設定、インストール、評点項目一括置換など。評価替え時納入場所にて保守員が作業を行う。）
- 4、独自・流用評点・補正項目設定（受注者が評価替えごとに行う。）
- 5、バージョンアップ（納入場所にて保守員がインストール作業を行う。電子メールにより添付は不可。）
- 6、問い合わせ対応（平日 9 時 00 分～17 時 30 分の間、設定や操作の不明などのサポート対応を行う。また電話・現地訪問などの複数の方法を用意する。電子メールのみの対応は不可。）
- 7、操作指導（異動時期に年 1 回程度納入場所にて行う。）
- 8、マニュアル提供（バージョンアップ等で仕様変更の場合に速やかに修正したものを提供する。）

- 9、税制改正対応（評価基準などの改正による計算方法などのプログラム変更は、バージョンアップの提供の方法で速やかに行う。）
- 10、調査票様式作成（評価替えごと新帳票）
- 11、イメージデータ（図面・計算書）保存（再建築費評点数計算書及び帳票平面図のPDFデータを年度ごとにDVDなどの外部記憶媒体に保存する。（年間約 400 件）毎年、納入場所にて保守員が作業を行う。）
- 12、システムバックアップ・復旧（納入場所にて保守員が作業を行う。）
- 13、データバックアップ・復旧（納入場所にて保守員が作業を行う。）

（成果品）

本業務の成果品は以下に掲げるものとする。

- | | |
|-----------------|----|
| （１）パッケージソフトウェア | １式 |
| （２）ソフトウェアカスタマイズ | １式 |
| （３）パッケージ標準仕様書 | １式 |
| （４）カスタマイズ仕様書 | １式 |
| （５）運用マニュアル | ２部 |
| （６）操作説明書 | ２部 |
| （７）打合せ協議書（議事録） | １式 |