

項番	分類	機能名	機能要件（朱書きは文言修正）
1	基本	家屋評価システムの基本要件	総務省の定める固定資産評価基準に基づいた家屋評価が正確に行えること。
2	基本	家屋評価システムの基本要件	障害等によるデータ消失への対策（HDD冗長化、媒体ローテーションなど）を講じること。
3	基本	家屋評価システムの基本要件	OSは最新OS（Windows 10 Enterprise LTSC）に対応していること。
4	基本	家屋評価システムの基本要件	各操作が短期間で習得できるよう考慮されたシステムであること。
5	基本	家屋評価システムの基本要件	データはマスタ含めサーバ内に一元管理され、クライアント機から直接データベースにアクセスできない方式が採用されていること。
6	基本	家屋評価システムの基本要件	アクセス権を持つ職員が適切に利用できるシステムログイン機能を持っていること。
7	基本	家屋評価システムの基本要件	ログインパスワードは、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。
8	基本	家屋評価システムの基本要件	システムの操作マニュアル及びシステム操作に関するFAQを提供できること。
9	基本	家屋評価システムの基本要件	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。
10	基本	家屋評価システムの基本要件	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。
11	基本	家屋評価システムの基本要件	発注者が端末の増設（1台）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。
12	基本	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。）
13	機能	図面入力機能	平面図の作成・平面図での評点付設が行えること。
14	機能	図面入力機能	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。
15	機能	図面入力機能	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
16	機能	図面入力機能	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。

項番	分類	機能名	機能要件（朱書きは文言修正）
17	機能	図面入力機能	操作の取り消し・やり直しは何回でもできること。
18	機能	図面入力機能	作図画面は、マウスで拡大、縮小、移動の操作を簡単にできること。
19	機能	図面入力機能	作図画面では格子点（グリッド）を表示できること。また、間隔を切り替えながら作図ができること。
20	機能	図面入力機能	平面図を作成し、評点を付設しない状態で保存することができること。
21	機能	図面入力機能	平面図のフロア面積や部屋面積は、単純なマウス操作で参照できること。
22	機能	図面入力機能	水平・垂直・斜め・円弧の線が作図できること。 また、作図した線の分割、削除もできること。
23	機能	図面入力機能	分割した外壁、内壁には別々の評点ができること。
24	機能	図面入力機能	作図した線の交点を正確に認識し、フロア面積・部屋面積の求積が正確に行えること。
25	機能	図面入力機能	作図した図形の複写、移動、反転複写、回転、削除ができること。 また、複数選択した操作もできること。
26	機能	図面入力機能	建具は、任意の幅・高さを指定し、平面図上のどこにでも配置できること。また、配置後の幅・高さの変更や削除ができること。
27	機能	図面入力機能	建具は、大きさ（幅・高さ）のパターンを利用して描画できること。
28	機能	図面入力機能	建具を、作図した線上（壁面）に配置する場合、どのような形状の壁（斜め線、円弧問わず）でも配置できること。
29	機能	図面入力機能	円形の建具は円として施工量を正確に計算できること。
30	機能	図面入力機能	重なりのある建具は重なり枚数がわかる形で表示し、施工量計算もできること。
31	機能	図面入力機能	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。
32	機能	図面入力機能	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	機能名	機能要件（朱書きは文言修正）
33	機能	図面入力機能	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。
34	機能	図面入力機能	描画済の建具数を建具表に表示できること。
35	機能	図面入力機能	平面図には建床・階床、基礎、屋根、外壁、部屋仕上げ（天井・内壁・床）、柱、床組、建具、屋根構造、床構造、外周壁骨組、間仕切骨組、バルコニー、建築設備の評点が付設できること。
36	機能	図面入力機能	家屋の種類や構造などに合わせて、該当する評価パターンを指定できること。
37	機能	図面入力機能	評点の付設は、「評点の一覧リスト」から選択することによりできること。
38	機能	図面入力機能	「評点の一覧リスト」にないものは、その場で作成した「任意」の評点を付設できること。
39	機能	図面入力機能	部屋名称と天井・内壁・床の評点をパターン登録し、各部屋に一括で付設できること。
40	機能	図面入力機能	平面図には天井・内壁・床評点の略称、部屋名称を表示できること。
41	機能	図面入力機能	吹き抜け評点を付設できること。 また、吹き抜け部分の面積は、階床・延床面積・付設済みの床組み・床仕上げからの自動控除ができること。
42	機能	図面入力機能	外壁、天井、床、屋根の断熱材や塗装等加算項目を平面図で評点付設できること。また施工量計算できること。
43	機能	図面入力機能	床暖房、空調設備等は図面で床面積を指示し、施工量計算できること。
44	機能	図面入力機能	床面積に含めない部分（小屋裏収納、ロフト、地下収納など）の平面図を作図し、評点付設できること。
45	機能	図面入力機能	同一壁面に複数の仕上げ評点を付設できること。（副評点）
46	機能	図面入力機能	副評点の上下位置および、建具の上下位置が設定できること。
47	機能	図面入力機能	図面上の評点付設情報を一覧表示できること。
48	機能	図面入力機能	増減築時に既存家屋の作図または取壊部分の作図ができること。また、既存家屋をシステムで評価している場合は、家枠の取り込みができること。

項番	分類	機能名	機能要件（朱書きは文言修正）
49	機能	図面入力機能	任意文字列や寸法線、方位、設備記号の作図が可能なこと。
50	機能	図面入力機能	指定した階領域内（シート）で、上階または下階の下絵を表示し、作図に利用できること。（主に屋根仕上や屋根構造の評点付設で、階層を複写し、重ねた範囲を仮仕切りし、建て床から超過した範囲を指定することなどを想定したもの。
51	機能	図面入力機能	評点付設済みであることが、視覚的に確認できること。 （評点付設済みの部屋・壁の色が変化するなど）
52	機能	図面入力機能	図面上の任意の二点間の寸法を表示できること
53	機能	図面入力機能	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。
54	機能	図面入力機能	間取り図にコメントの入力ができること。
55	機能	図面入力機能	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。
56	機能	図面入力機能	階段の方向を描画する機能があること。
57	機能	図面入力機能	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。
58	機能	図面入力機能	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。
59	機能	図面入力機能	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。
60	機能	図面入力機能	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。
61	機能	図面入力機能	間取り図の編集により変更となった項目（床面積、壁面積、建具面積、基礎延長など）がある場合、再建築費評点数を自動で再計算できること。
62	機能	図面入力機能	外壁高、内壁高、階高が異なる部分については、個別に異なる高さを設定することができること。また一括変更もできること。
63	機能	図面入力機能	外壁高、内壁高、階高の変更を行った場合、連動して外壁、内壁の面積が変更となり、再建築費評点数を自動で再計算できること。
64	機能	図面入力機能	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。

項番	分類	機能名	機能要件（朱書きは文言修正）
65	機能	図面入力機能	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。
66	機能	評価計算	作成した物件に係る評価の進捗状況を管理、表示することができること。
67	機能	評価計算	図面入力評価（不明確計算）、表入力評価（明確計算）、図面入力と表入力の混在評価ができること。
68	機能	評価計算	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」が自動で行い、再建築費を計算できること。
69	機能	評価計算	評点数計算画面で、作図した平面図等で付設された評点、補正率の変更ができ、即座に再集計されること。
70	機能	評価計算	項目別補正方式と総合補正方式の表示切替えができること。
71	機能	評価計算	施工多少や独自仕様の補正を自動計算できること。
72	機能	評価計算	施工多少や独自仕様の補正は、任意の補正値を手入力で入力することができること。
73	機能	評価計算	床面積に含めない部分（小屋裏収納、ロフト、地下収納など）について、床構造は評点付設した範囲を自動で計算単位とすること。
74	機能	評価計算	床面積に含めない部分（小屋裏収納、ロフト、地下収納など）について、床仕上げは施工量の多少にて自動で増点補正すること。
75	機能	評価計算	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。
76	機能	評価計算	各部材や設備等の標準評点数自体に補正をして評価計算できること。（古材補正等）
77	機能	評価計算	再建築費や部分別評点数の計算内容（自動計算された補正値の計算過程も含む）が確認できること。
78	機能	評価計算	各種補正値を入力した項目が、視覚的に確認できること。
79	機能	評価計算	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。

項番	分類	機能名	機能要件（朱書きは文言修正）
80	機能	評価計算	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。
81	機能	評価計算	評点数は昭和48基準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。
82	機能	評価計算	比例計算した補正率の上限値下限値を設定できること。
83	機能	評価計算	床組部材の割合を、登録部材から自動計算できること。
84	機能	評価計算	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。
85	機能	評価計算	杭の補正は口径と長さを入力し、自動計算できること。
86	機能	評価計算	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。
87	機能	評価計算	主体部で鉄骨の量を明確に入力した場合、他の部分別で鉄骨が含まれた部材が登録されたら、主体部の鉄骨から該当する量を自動減算すること。 減算したトン数を部分別ごとに計算書に表示すること。
88	機能	評価計算	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。
89	機能	評価計算	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。
90	機能	評価計算	部分別計算・比準計算の切替が行えること。 （㎡単価方式が告示された場合は対応すること）
91	機能	評価計算	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。
92	機能	評価計算	比準計算の家屋でも間取り図の描画ができること。
93	機能	評価計算	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。
94	機能	評価計算	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。
95	機能	評価計算	積算基礎の評点数と標準量から、各用途ごとの評点数を自動計算できること。

項番	分類	機能名	機能要件（朱書きは文言修正）
96	機能	一覧データ出力	指定条件（評価年度毎等）で抽出したデータを一覧表示することができ、出力もできること。
97	機能	物件複写	物件データを別物件として複写することが可能であること。
98	機能	物件削除	物件データを削除することが可能であること。
99	機能	物件復元	間違って削除した物件を元に戻すことが可能であること。（ごみ箱機能）
100	機能	基準テーブル保守	メンテナンスした内容（評点数や補正率の変更等）を、評価中の物件及び評価済みの物件に一括反映でき、誤った評点項目（補正）を利用している物件の抽出や、メンテナンス前と後で再建築費に変更があった物件一覧を出すことができること。
101	機能	区分按分機能	区分所有物件は専有面積をタイプ別に入力して按分計算ができること。
102	機能	区分按分機能	共有部分については専有部分ごとに按分する・しないを指定できること。
103	機能	区分按分機能	複数の母屋＋別棟の附属家での按分計算ができること。
104	機能	区分按分機能	按分結果を反映した家屋台帳データを自動生成できること。
105	機能	物件資料機能 （新規物件ファイリング）	作成した評価物件に関連する電子ファイル（PDF）を物件と関連付けて保存できること。
106	機能	帳票出力機能	印刷プレビューの表示、PDF形式で出力ができること。
107	機能	帳票出力機能	複数物件の一括印刷および、PDF形式で一括出力ができること。
108	機能	帳票出力機能	当市指定様式での平面図、計算書（計算過程は除く）が印刷できること。
109	機能	帳票出力機能	評点数計算の計算内容（計算過程を含む）が印刷できること。
110	機能	帳票出力機能	付設した建具の一覧表が印刷できること。

項番	分類	機能名	機能要件（朱書きは文言修正）
111	機能	帳票出力機能	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できること。
112	機能	帳票出力機能	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。
113	機能	帳票出力機能	調査依頼書について、発注者が希望するレイアウトで出力を行えること。
114	機能	帳票出力機能	調査依頼書は物件毎、または複数一括印刷できること。
115	機能	帳票出力機能	調査依頼書の種類は無制限に登録できること。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。
116	機能	帳票出力機能	調査依頼書の文章は職員でメンテナンスできること。
117	機能	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。
118	機能	画面	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。
119	機能	検索	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。
120	機能	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。
121	機能	検索	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。
122	機能	検索	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。
123	機能	検索	一覧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ること。
124	機能	過年度計算	「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。
125	機能	過年度計算	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できること。
126	機能	新築家屋異動情報入力機能	課税システムと同項目の異動データの入力ができること。

項番	分類	機能名	機能要件（朱書きは文言修正）
127	機能	新築家屋異動情報入力機能	経年減点、積雪寒冷、一点単価等が自動設定され、評価額が計算できること。
128	機能	新築家屋異動情報入力機能	評価済みデータの異動データ作成について、任意のデータを選んで作成できること。また、異動データ作成済みか否かを管理できること。
129	機能	新築家屋異動情報入力機能	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。
130	機能	データ連携	新增築家屋の異動データは、課税システムが必要とするレコードフォーマットで作成できること。
131	機能	データ連携	契約期間内に課税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課税システムの仕様に合わせて調整を行うこと。
132	機能	データ連携	作成した異動データは、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再出力ができること。
133	機能	データ連携	課税システム側への連携ファイルの評価年度、軽減終了年等を西暦対応する際、ファイルレイアウト変更等への対応を無償で行えること。
134	その他	データ移行	現行の家屋評価システムに登録済みの計算書と平面図をPDFファイルで新システムへ移行し、検索・参照・印刷ができるようにセットアップすること。PDFファイルは発注者が準備し、受注者へ提供するものとする。
135	その他	データ移行	現行システムで使用している独自評点項目、補正項目、補正計算式を使用できること。
136	その他	評価替え	評価替え時、新基準の評点を発注者に提供し、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。
137	その他	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。
138	その他	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。
139	その他	評価替え	評価替えの前年はスケジュールや評点の作成等の操作の説明が可能なこと。
140	その他	保守	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。障害発生時は必要があれば現地訪問対応できること。また評価計算に関するコンサルティングができること。 *ここでのコンサルティングとは、評価替え時も含め、発注者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。

項番	分類	機能名	機能要件（朱書きは文言修正）
141	その他	保守	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。
142	その他	保守	ソフトウェアのバージョンアップは別途費用を発生させることなく行うこと。
143	その他	保守	機器の損傷等の際には、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。