**「家屋評価システム」導入にかかる情報提供依頼実施要領**

|  |
| --- |
| Ⅰ基本事項 |

1. 提供を依頼する情報

　　　固定資産評価基準による「家屋評価システム」の導入を行うための検討にあたって必要な情報

1. 提出物

　　　Ⅲに示すとおり

1. 提出期限

　　　令和７年１０月２１日（火）１２時までにご提出をお願いします。

1. 提出方法

　５．に定める提出先へ電子メールにより提出してください。

1. 提出先・お問合せ先

　　　奈良県 総務部 税務課 課税係　担当：森脇

〒630-8501奈良市登大路町30

　　　　　　　　　　　　　Tel:0742-27-8853（直通）　Fax:0742-26-3674

e-mail:zeimu@office.pref.nara.lg.jp

※導入の基本条件に関するお問合せ先

　奈良県 総務部 中南和県税事務所 課税第一課 不動産評価係　担当：芳田

　　　　　　　　　　　〒634-8506 橿原市常盤町605-5

　　　　　　　　　　　Tel:0744-48-3002(直通)

　　　　　　　　　　　e-mail:ckenzei-hyoka@office.pref.nara.lg.jp

1. その他
2. 情報提供にかかる費用につきましては、各社にてご負担いただきますようお願いします。
3. 本件情報提供依頼において掲げている新システム導入の基本条件は、実際のシステムを調達する際の仕様・要件定義と内容が一致するものではありません。各位から提供していただいた情報その他を総合的に勘案した上で、令和８年５月頃に正式な仕様書を提示して調達を行う予定としています。

|  |
| --- |
| Ⅱ「家屋評価システム」導入の基本条件 |

１．概要

・業務概要

　地方税法に基づき、固定資産の価格を決定するためには、固定資産評価基準に基づき評価額を積算する必要がある。価格の決定は原則として市町村が行うこととなっているが、非木造家屋について市町村が評価をできない場合には、中南和県税事務所（以下「県税事務所」）が評価を行っている。

・システム化範囲

　県税事務所において現在Excelで作成している評価システムを廃止し、クラウド上で利用できる家屋評価システムを導入する。（別紙１参照）

２．現行業務について

・業務概要

固定資産評価基準に基づく家屋評価業務。（別紙１参照）

３．システムへの要求

・システムの運用開始時期

　令和８年中に導入に係る設定を完了し、令和９年１月より運用を開始できること。運用開始時に令和９年基準に対応していること。

・システムに期待する主な機能

1. 基本機能

・総務省の定める固定資産評価基準（自治省告示第百五十八号）に準じて非木造家屋の評価ができること。

・固定資産評価基準の改正に対応すること。

・再建築費評点基準表の注記部分について反映可能であること。

・明確計算及び不明確計算に対応すること。

・評価替え時及び評価替え後であっても、随時正誤修正や独自取扱を反映できること。

・過去の評価基準での評価及び比準評価に対応していること。

・評価済みの物件について評価基準年を変更でき、変更した評価基準年に即した再計算が行われること。その際に、該当の評価項目がない箇所を特定できること。

1. 台帳、物件管理

・物件台帳管理画面について、表示項目やレイアウトを自由にカスタマイズできること

・データについては、物件番号で管理ができること。

・各物件について、次の項目が入力でき、一覧で管理できること。

物件番号、取得者氏名、取得者住所、物件所在地、取得年月日、新築年月日、新築・増築の別、評点表種類、家屋の種類、構造、屋根種類、階層数、延床面積、うち住宅床面積、うち非住宅床面積、住宅戸数、最小15階層分の各階床面積、再建築費評点数、うち住宅の再建築費評点数、うち非住宅の再建築費評点数、再建築費評点数の㎡単価、評価額合計、評価基準年度

・評価項目毎に、当該システムで評価済みの事例の検索ができること。

・台帳で管理する情報について、Ｅｘｃｅｌ形式又はＣＳＶ形式で出力できること。

・評価調書や通知文書等を印刷(又はＰＤＦ出力)できること。文面やレイアウトを自由に変更できること。

・区分所有建物について、区分按分計算が可能であり、天井高補正、仕上補正及び設備補正に対応していること。

・竣工図面や現地調査の写真について、システム上に保存できること。

1. 入力、確認仕様

・評点項目を選択し施工量を入力することで評価ができること。

・資材の数量として、マイナスの数値を入力できること。

・各評価項目について、キーボード操作により複写して項目を追加できること。

・各部分別の構造及び仕上毎に、明確計算・不明確計算の選択ができること。

・断熱材や塗装等の加算項目について、部分別仕上毎に入力できること。

・併用住宅やテナント施工がある場合等において、１家屋について複数の評価ファイルに分けて評価できること。

・補正率の誤りや入力漏れの項目等のエラーチェックができること。

・評価項目として入力結果は残しつつも、選択した任意の資材は評価計算に含めないという運用が可能であること。

・評点項目ごとに評点数合計が算出されること。

・再建築費評点数の内訳において、各部分別の評点項目や施工量（割合）、補正内容などの明細が確認できること。

・各部分別において、随時合計評点数が確認できること。

1. 構造、仕上げ等

・床構造など、計算単位が延床面積や建床面積の項目について、部分的に別の構造を入力したい場合などに、その面積から一部を差し引いても評価ができること。

・各部材について、延床面積等に対する施工割合の計算ができること。

・１部屋１仕上ではなく、部分的な仕上も反映できること。その場合、開口面積は自動で按分されること。

・仕上げの施工箇所について、平面図から指定して入力できること。

・腰壁部分も入力可能であり、開口面積を仕上毎に按分できること。

・仕上げの無い部分を、評点数０の「無し」の項目として評価し、施工割合に反映できること。

・屋根の「勾配の大小」補正について、複数の勾配が入力でき、補正率が算出できること。

・屋根の「軒出の大小」補正について、複数の軒出を辺ごとに入力でき、補正率が算出できること。

○作図機能

・作図による評価ができること。

・作図での評価だけではなく、評点項目を選択し数値を入力することで、標準量、標準評点数及び施工割合による評価ができること。

・マウス操作ではなく、キーボード操作で作図ができること。

・ミリ単位まで寸法を指定して作図できること。寸法は、小数点以下第２位まで入力できること。

・円弧や複雑な形についても作図できること。

・展開図の作図機能を備えていること。

・各階同型の場合、１階の部屋割を複写できること。

・レイヤー機能を有し、描画済みの階層を下絵として他の階層を描画できること。

・描画した平面図上にて、領域を指定することで面積を求められること。

・屋根部分について、一部開口があった場合は、その開口部分を除いて作図ができること。

1. 建具

・評点項目を選択し、寸法を入力することで評価できること。

・建具について、サッシの面積をガラスの面積として反映可能であり、ガラスを個別に入力する必要がないこと。

・内外の別を問わず入力できること。

○不明確計算

・建具や開口について、平面図から指定して入力できること。また必要に応じて展開図から建具や開口の位置調整ができること

・建具表を入力すると、平面図に開口部分として反映できるようになること。

・同一の箇所に、複数の建具を開口部分として入力できること。

・建具や開口について、壁面積から開口部分として控除するか否かを選択できること。

1. 建築設備

・動力配線設備の「動力負荷」補正において、機器ごとに複数の動力を入力でき、補正率が算出できること。

・計算単位（面積など）については、手動入力ができること。

・「規模」補正などの補正値についても、手動入力ができること。

1. 独自評点、補正等

・当県独自に作成した評点項目、評点数、補正項目等を登録し、評価に反映できること。

・下地を控除した評点の設定ができること。

・補正項目を選択することで、その補正率を適用すべき評点項目に自動的に反映されること。

・補正率は小数第３位以下を切り捨てることができること。

・全ての補正項目について、補正率の上限及び下限を指定できること。

・数値を入力することで、自動で補正率が計算され、その補正率を適用すべき評点項目に反映されること。

・すべての評点項目において、任意で設定した補正率を乗じられること。補正率を任意で設定したことが視認できること。

・既存の補正項目における選択式の基準値について、選択肢に当県独自の項目を追加できること。

・既存の補正項目では、選択式の項目についても、独自に基準値を作成することで、比例式の補正に変更できること。

・指定した基準値で補正の傾きが変わる当県独自の補正計算にも対応できること。

・補正値について、加重平均などの計算を要する項目については、根拠となる数値を入力することで算出されること。

・各評価項目を他の部分別仕上・他の評点表へ転用できること。

・その他

1. クラウド上（LGWAN-ASP）で利用できるシステムを想定する。
2. システムで取り扱うデータを保存するデータセンターは日本国内にあること。
3. 外部からの不正アクセスを防止する仕組みを有すること。
4. 管理者以外がデータを改ざんできない仕組みを有すること。
5. IPアドレスまたは電子証明書によるアクセス制御により、許可された機器以外からのアクセスを遮断する仕組みを有すること。
6. 利用者ＩＤとパスワードにより管理できること。
7. 最新のセキュリティ対策を講じること。特に、最新のブラウザ（Microsoft Edge）に対応すること。
8. システムを利用する職員は４名の想定だが、職員の増減に対応できること。
9. 県職員１人１人に配備しているインターネット系共通端末の仮想デスクトップのＬＧＷＡＮ環境から利用できること。
10. 共通端末は、契約期間中に更新されるため、ＯＳバージョンアップにも対応すること。現在導入している共通端末の仕様は次のとおり。

|  |  |
| --- | --- |
| 項目 | 仕様 |
| ＯＳ | Windows11 Professional 64bit |
| ＣＰＵ | Intel Core i5-11235U |
| メインメモリ | 8GB |
| 内蔵ディスク | SSD 256GB |
| ＵＳＢポート | USB3.0×2、USB2.0×2 |
| ディスプレイ | 13.3型 |
| Ｗｅｂブラウザ | Microsoft Edge |

1. 問題発生時に原因を特定できるよう、アクセスログや操作ログ等を収集できること。
2. 定期的なデータのバックアップが行われること。
3. 導入時に操作研修が実施されること。
4. システムの運用方法について、随時質問に対応できること。

|  |
| --- |
| Ⅲご提供いただく資料 |

1. 貴社概要
提案可能サービスと体制
2. 導入実績・導入規模
3. 提案概要とその優位性

（現行事務フロー・課題・改善施策に対する提案）

・新サービス・システム概要説明

・基本的な仕様（ＯＳ、開発言語、システム方式、DB等のミドルウェア、特徴等）

・新システム機能構成図、機能概要

・システム機能要件・非機能要件（セキュリティ等）

・システムのイメージ（画面・帳票サンプル）

・システム運用スケジュール（年間）

４．概算見積書の提出

本システムに要する費用の見積りを添付の「標準見積書様式」に従って作成し、提出してください。導入費用、運用費用及びデータセンター利用料等を含めてください。利用期間は５年を想定してください。

なお、見積りにあたり、詳細条件又は追加条件等が必要な場合は、貴社で条件を設定し、それらを示したドキュメントを添付してください。

ここに記載している「標準見積書様式」は、構築するシステムの構想がほぼ確定した段階で、経費の積算を行うために提出してもらう見積書を想定しており、詳細な内容を記載する様式となっています。

よって、システム構想が確定していない初期の段階でのＲＦＩで、見積書の提出を求めるものであるため、より簡易な内容のもので構いません。