

現場説明書

事業番号

事業名

家屋評価システム賃貸借業務

令和8年2月

税務課

今回発注する事業は、関係法令、物品売買契約書並びに設計図書に基づくほか、下記に定める事項を遵守しなければならない。

1 事業番号

2 事業名 家屋評価システム賃貸借業務

3 事業場所 大和町役場 税務課

4 契約期間 令和8年4月1日 から 令和13年3月31日 まで

5 担当課 税務課

6 遵守すべき条項

- ①大和町財務規則
- ②その他関係する法令

7 設計図書の範囲

事業の範囲は、設計図書（別冊の図面、仕様書、現場説明書、現場説明に対する質問回答書をいう。）及び契約書に記載された内容とする。

8 契約に関する事項

契約に関する内容については、大和町財務規則に定めるところによる。

①入札保証金	免除とする。 ただし、落札者が契約を結ばない場合は、落札者に対し入札金額（税込）の100分の5の額を損害賠償請求するものとする。
②契約保証金	契約金額の10分の1以上とする。ただし、免除される場合はこの限りでない。

③ 前 払 金	大和町財務規則第118条に基づくものとする。
---------	------------------------

- ・前払金を請求する場合は、保証事業会社と保証契約を締結し、その保証書を町に寄託すること。
- ・計算方法は、算出された金額に10万円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

9 共通仕様書

この事業の履行に当たっては、特段の定めがある場合を除き、宮城県共通仕様書を準用するものとする。

10 契約書の様式

契約にあたっては、大和町が定める契約書とする。（ホームページに掲載）
ただし、特に様式を指定する場合を除く。

11 質疑応答

設計図書その他に質疑がある場合は、全て書面にて行うものとする。

様式は、大和町ホームページ ⇒ 入札・契約情報 ⇒ 入札・契約各種ダウンロード
⇒ 「現場説明書に対する質問書」 とする。

12 契約後の提出書類

落札者は本契約締結後、速やかに必要な書類を提出すること。

13 官公署への手続き

事業に関する官公署への手続きは全て請負業者が行い、その費用は受託者が負担する。

14 再委託

(ア) 本事業に関し、事業の目的達成するための主たる部分を再委託してはならない。
違反した場合は、関係法令に基づき処分の対象とする。

事業の主たる部分

--

(イ) 事業の一部を再委託する場合は、町長の承諾を得なければならない。
その場合にあっては、契約関係を明確にし、適切な管理指導のもとに実施すること。
なお、再委託先は町の指名停止処分を受けている者であってはならない。

15 入札注意事項

①本事業を発注するに当たって、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に違反し、事業契約の相手方として不適切であるときは、契約を破棄するとともに、関係法令に基づき処分の対象とする。入札の業務を妨害した場合も同様とする。

②入札に当たっては、入札書に記載された金額の積算内訳を求めているので、入札書に内訳書を同封のこと。(様式は自由であるが、入札書に入る枚数とする。)

③積算内訳書は数量・単価を明示すること。数量・単価が明示できないものは内訳を添付すること。金額を丸める場合は、端数処理に留め、安易な値引き等を行うことなく実行できる内容で計上すること。

④添付された内訳書が上記内容を満たしていない場合や疑義を生じた場合は、入札を無効とすることもある。また、今後の評価に影響する場合もある。

16 請求書様式

①本町の請求書はA 5 サイズを基本としている。

②様式は本町ホームページからダウンロードするか、各担当課等に請求書を請求すること。

③A 5 サイズの請求書による請求ができない場合は、各担当課等の担当者に協議すること。

大和町家屋評価システム賃貸借業務

費 目	項 目	数量	単位	単 価	金 額	備考
システム利用料						
	家屋評価システム利用料	60	ヶ月			1ライセンス
導入諸費用						
	初期設定費用	1	回			
評価替費用						
	令和9年基準	1	回			
	令和12年基準	1	回			
直接人件費						
	システムソフトウェア保守	60	ヶ月			
ハードウェア使用料						
	パソコン(ノート型)	60	ヶ月			
合計						
消費税相当額		10	%			
業務価格						

大和町家屋評価システム賃貸借業務仕様書

令和8年2月 大和町税務課

第1章 総則

(適用範囲)

第1条

(1) 本仕様書は、大和町(以下「委託者」という。)が発注する「家屋評価システム賃貸借及び保守委託業務」について、受託者の行う業務の範囲、業務におけるそれぞれの責務、その他の業務に必要な条件等を定め、本業務の円滑な実施を実現するにあたり、必要最低限の仕様を定めるものとする。

(2) 受託者は本業務の遂行に誠意を持って対応しなければならない。

(目的)

第2条

「高い安全性と信頼性」、「高い利便性」を兼ね備えた、安定した家屋評価システムへ更新することで、現在の業務水準を効率化し住民サービスの向上に資することを目的とする。

(準拠する法令等)

第3条

本業務を遂行するにあたっては、本仕様書によるほか、次の関係法令等に準拠して行うものとする。

- (1) 地方税法(昭和25年法律第226号)
- (2) 固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号)
- (3) 個人情報保護に関する法律(平成15年法律第57号)
- (4) 著作権法(昭和45年法律第48号)
- (5) その他関係法令及び通達等

(疑義)

第4条

本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、受託者と委託者の協議により決定する。また、この仕様書で不明な部分については受託者と委託者の協議により進めるものとする。

(報告の義務)

第5条

本業務実施期中の期間においても、受託者は業務の進捗状況を随時報告するものとし、必要に応じて委託者に報告書を提出するものとする。

(秘密の保持)

第6条

受託者は本業務中に知り得た情報を、委託者の許可なしに他に漏らしたり、利用してはならない。

(完了)

第7条

受託者は委託業務完了届、成果品納品書とともに成果品を提出し、業務完了検査を受けるものとする。検査時に修正の指示があった場合には速やかに修正を行い、再検査の合格をもって完了とする。

(瑕疵等)

第8条

本業務完了後においても、受託者の瑕疵等に起因する不良な箇所が発見された場合は速やかに委託者の必要と認める修正、その他必要な作業を受託者の負担において行うものとする。

第2章 業務内容

(業務概要)

第9条

業務の名称 「家屋評価システム賃貸借及び保守委託業務」

導入にかかる機材の設置及び各種設定を行い運用できる環境を整え導入を実施する。

システムの詳細は「別添 家屋評価システム機能要件書」のとおりとする。

(業務の内容)

第10条

(1) システム構築に必要なハードウェアの導入及び設置

①ハードウェア等は、提案するシステムの動作要件を満たすもので賃貸借期間における保守対応が可能なものとする。なお、下記に示すのは構成の一例であり、同等の機能を有すれば、構成を変更してもかまわない。

②準備するハードウェアの構成例を下記に示す。

(ア) パソコン(ノート型) 1台

・オペレーティングシステム

Microsoft Windows11 Pro Edition 64bit 版もしくは
Microsoft Windows11 Enterprise Edition 64bit 版とする

- ・プロセッサ
2GHz 以上の 64 ビットプロセッサとする。
- ・メモリ
8GB 以上とする。
- ・ディスク領域
40GB 程度の空き容量(家屋評価システムの運用上での最小必要容量
20GB 程度)
- ・ディスプレイ
1,280x768 以上の画面解像度

(イ) バックアップ装置

外付けハードディスクを装備すること。(1TB 以上)

(ウ) その他

Microsoft Office Professional 2021 以上とする。

マウス、テンキーを装備すること。

③ハードウェアの環境設定

ハードウェアを活用できるようにセットアップを行うこと。

プリンタは、庁内の既設プリンタを使用することとし、印刷の出力を行えるよう接続して設定をすること。

(2) 家屋評価システムのソフトウェア等

①家屋評価システムのライセンスは、1 ライセンスとすること。

②活用するハードウェアへ家屋評価システムのセットアップをすること。

③家屋評価システムの動作に必要な各種設定作業を行うこと。

(3) 評価替え

契約期間中の令和 9 年基準および令和 12 年基準の評価基準の改定に対応を行うこと。

新しい基準に対応したソフトウェアの提供を行うこと。新しい評価基準の評点マスターを提供すること。

(4) 保守(別途契約)

①ハードウェア保守は、ハードメーカーの保守を備え、当日オンサイトの対応とすること。

②ソフトウェア保守は、「別紙 家屋評価システム機能要件書 No.9 保守サポート」に示す内容とすること。

(機器導入の要件)

第11条

(1) 機器の設置

- ①当該機器の設置場所は、大和町役場税務課内とする。
- ②当該機器の搬入設置費、現地調整費などの一切の経費については、本業務に含むものとする。
- ③当該機器の設置において、電源ケーブルやLANケーブル等必要となるケーブルの敷設及び不要となるケーブルの撤去など機器接続に関する一切の経費については、本業務に含むものとする。

(期間)

第12条

(1) 賃貸借期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間(60ヶ月間)

- (2) 契約締結から令和8年3月31日までに納品を完了し、令和8年4月1日から運用できるよう努めること。

別表

「家屋評価システム機能要件書」

N	大項目	中項目	小項目
1	基本事項		総務省の定める「固定資産評価基準(家屋)」に準拠して開発されたシステムであること。
			木造、非木造、プレハブ、ログハウスの全て「固定資産評価基準(家屋)」に対応し、新增築家屋および過年度物件の評価計算に対応していること。
			評価できる面積は、1階あたり 50,000 m ² 以上対応できること。
			評価できる階層は、地上 99 階、地下 10 階まで対応していること。
			評価計算機能以外の調査予定管理機能、帳票出力機能、基幹システム（固定資産税賦課システム）連携機能、GIS連携機能などの評価業務支援機能を有すること。
			入力した台帳情報は一元管理され、各機能で効率的な活用が可能なこと。
			期間内における法改正、固定資産評価基準の改正等に伴うシステムの変更が実施されること。これに伴う費用は、当該入札金額に含めること。
			常に最新バージョンアップ版が無償提供されること。
			インターネットへの接続を不要とすること。
			台帳項目や評点・補正、帳票等の追加変更は追加費用なく対応できること。
			宮城県内での導入実績を有すること。
2	台帳管理		建築確認情報・登記情報・現況情報の登録ができること。
			建築確認データの一括取り込みができること。
			当町が管理したい項目を、必要に応じ追加できること。
			入力物件の一覧表示・複合検索・複合並び替えができること。
			基幹システム（固定資産税賦課システム）側へ連携可能なレコードフォーマットを作成できること。
			過去評価物件の参照、加工ができること。

別表

N	大項目	中項目	小項目
3	調査予定管理		台帳管理で入力した情報を引用し、予定管理ができること。
			台帳管理で入力した情報を調査管理に引用し、調査案内書の印刷ができること。
			調査スケジュールは、週単位、月単位、担当者単位の入力ができること。
			未調査・調査済の管理ができること。
4	作図機能		マウス、キーボードによる細やかな作図ができ、習得が容易であること。
			作図ピッチは間、尺、メートル、センチメートル等で作図ができること。
			複数階を並べて表示できること。
			作図順序は外壁線からの作図と、部屋からのいずれも可能であること。
			連続斜め線、連続円弧の作図ができ、床面積が求積されること。
			作図の複写、回転複写、鏡像複写、並びに回転移動、鏡像移動が可能なこと。
			吹抜処理は、下階の天井・上階の床を同時に処理できること。
			中庭、別棟、袖壁、ペントハウス、メゾネットタイプの作図ができること。
			らせん階段の作図ができること。
			ソーラーパネルの作図ができること。
			建具なしの開口の作図ができること。
			建具は、壁の形状(斜め線、円弧等)に関わらず、配置できること。
			建具は、配置中の変更、配置確定後の削除ができること。

別表

N	大項目	中項目	小項目
			開口部上下に重複して作図できること。
			軽減床の作図ができること。
			断熱・吸音材等の使用・不使用の図面入力ができること。
			屋根に対し、複数の仕上を作図できること。
			外壁に対し、複数の仕上を作図できること。
			同一の部屋で複数の床仕上を作図できること。
			同一の部屋で複数の壁仕上を作図できること。
			同一の部屋で複数の天井仕上を作図できること。
			同一の部屋で異なる天高を作図できること。
			仕上入力後の部屋を識別できること。
			階高は壁単位で、天高は部屋単位で変更できること。
			玄関上がり口等の壁削除ができること。
			在来家屋、一部滅失の作図ができること。
			既存・取壊し等の評価計算対象外部分も併せて作図できること。
			過去評価物件の図面を利用し、増築部分を作図できること。
			既存、増築部分は、システム上で色分け等部分毎の識別ができること。
			登記面積と作図面積に差異がある場合、作図面積を登記面積に変更できること。

別表

N	大項目	中項目	小項目
			仕上の加算は、評点項目に付設できるのみならず、作図により付設できること。
			評価床面積不算入部分(屋根裏、出窓、ポーチ、カーポート、バルコニー等)の作図ができること。
5	評価計算機能	評価計算	m²あたりの再建築費評点数、及び評価額の計算ができること。 評価計算中、計算後の構造・用途の変更に伴う再計算ができること。 図面入力した仕上・高さにより、施工量を計算し、自動補正ができること。 部屋名と内部仕上評点が連携し、自動計算されること。 部屋毎、部分毎に天高を含めて評点を修正できること 作図によらない評点付設ができること。 建具面積を開口面積として自動控除できること。 開口面積を控除しない指定ができること。 建築設備(ユニットバス、洗面化粧台、システムキッチン等)の寸法等から補正值を自動計算できること。 設備(電気・ガス・給排水)の延床面積に比例した評点数算出ができること。 各種補正は図面からの自動算出・修正機能を有すること。 各種補正に対し、上限・下限のチェック機能を有すること。 各種補正の上限・下限を超える数値の評価計算ができること。 再建築費評点数算出後、評点、補正率の変更等が作図に戻らず自動再計算できること。 基準に該当のない資材の評点を、新規に作成できること。

別表

N	大項目	中項目	小項目
			新基準確定後、旧基準で評価された物件を新基準に一括変換できること。
		比準評価	総合比準、部分別比準評価計算ができること。 総合比準の場合、屋根、外壁、外暖房等外回りの資材に対し補正できること。
		過年度評価	当町の上昇率が存在する以前の物件は、比準計算できること。 建築当時の評価基準で評価計算し、当町の上昇率、1点単価、経年減点補正率を加味して理論評価額を算出できること。 現基準で評価し、当町の上昇率で建築当時まで割戻し、1点単価、経年減点補正率を加味して理論評価額を算出できること。 昭和39年以降の構造種類別の経年減点補正率を備えていること。 昭和42年、45年度、平成6年度の特例が加味されること。 複数の上昇率を登録できること。
		按分計算	区分所有物件の全体共用、一部共用、法定共用、規約共用に対し、各専有部分に応じた按分計算ができること。 専有部分の天高の差異を補正計算できること。 専有部分の仕上の差異を補正計算できること。 専有部分の附帯設備の差異を補正計算できること。 専有部分毎に、軽減情報(軽減コード、軽減開始・終了年等)が自動複写できること。 専有部分毎に、床面積要件による軽減適用の判定や対象床面積の自動算出ができること。 複数用途建物の按分計算ができること。 本体部分と床面積不算入部分がある場合、別々評価計算できること。

別表

N	大項目	中項目	小項目
			本体部分と床面積不算入部分がある場合、合算異動できること。 按分計算後、軽減対象床面積の自動算出ができること。 按分計算後、床面積要件による軽減適用の自動判定ができること。 按分計算後、用途・構造・階層による軽減コードの自動判定ができること。 按分計算後、軽減開始・終了年の自動設定ができること。
6	帳票出力機能		物件データの各種帳票(台帳・計算書・図面・一覧表等)の印刷ができること。 帳票印刷時は、印刷プレビュー画面があり印刷状態を確認できること。 台帳ファイルの必要項目をE x c e l出力できること。 複数物件のデータ出力、及び帳票印刷が一括できること。
7	セキュリティ		システムログイン機能を有すること。 アクセスログの記録ができること。
8	システムの柔軟性		ヘルプ機能を有し、操作時に参照できること。 台帳項目の追加等の環境変更ができること。 台帳画面レイアウトの変更等の環境変更ができること。 補正計算式の変更等の環境変更ができること。 独自評点の追加等の環境変更ができること。 環境変更は来庁を伴わず、変更ファイルの受け渡しによりできること。

別表

N	大項目	中項目	小項目
9	保守サポート		固定資産評価基準に十分精通サポートスタッフで対応できること。
			操作の問合せに対応できること。
			複雑な作図の問合せに対応できること。
			評価方法の問合せに対応できること。
			障害の問合せに対応できること。
10	ソフトウェア 保守対象外		必要に応じて訪問サポート体制があること。
			基幹システム（固定資産税賦課システム）変更に伴う、家屋評価システム内部コードの変更、及び関連内容の変更。
			受託者に責務がなく、委託者の責務において発生した場合の対応。
			パソコン等ハードウェアの障害に起因する対応。