

別表十一 非木造家屋部分別損耗減点率表

部分別	区分	損耗状況	減点率		摘要								
主	a	損耗なし、又は毛状亀裂を多少有するもの	鉄筋コンクリート	鉄骨鉄筋コンクリート	※ 特にコンクリートが粗悪で強度が乏しい場合はコンクリートの値を0と考えて算定する。又火災を受けたコンクリート部分については外観上減点を認めない場合においてもC項と同様の値をとる。 1. 建物においてコンクリート及び鉄骨鉄筋の床、壁等における使用割合は通常下表の通りである。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>床</td><td>0.25~0.40</td></tr> <tr><td>壁</td><td>0.30~0.40</td></tr> <tr><td>梁</td><td>0.15~0.20</td></tr> <tr><td>柱</td><td>0.10~0.20</td></tr> </table> 2. 部分によつて減点の割合の異なる場合には左表及び上表の使用割合を参しやくして適当に減点率を決める。	床	0.25~0.40	壁	0.30~0.40	梁	0.15~0.20	柱	0.10~0.20
	床	0.25~0.40											
	壁	0.30~0.40											
	梁	0.15~0.20											
	柱	0.10~0.20											
			0.00	0.00									
	b	軽微な床の傾斜及びたるみを生じたもの 軽微な亀裂を生じたもの、凍害を受けたもの	0.25	0.15									
	c	コンクリートの強度の乏しいもの ※ 被覆コンクリートが1/2程度脱落したもの	0.40	0.30									
	d	被覆コンクリートが殆ど脱落したもの	0.45	0.35									
	e	被覆コンクリートが脱落し鉄筋の表面が錆びたもの	0.50	0.40									
f	錆のため帯筋の相当部分が断面欠損したもの 又は破壊はないが傾斜の甚しいもの	0.70	0.60										
g	大亀裂を生じたもの	0.75	0.70										
h	主筋を部分的に取替えることを要するもの	0.85	0.80										
i	化学薬品等によつてコンクリート及び鉄筋が腐蝕したもの	0.85	0.80										
体	j	主筋の取替を要するもの 大亀裂を生じ変形の甚しいもの	1.00	1.00									
構	a	損耗なし	鉄骨造		1. 火災後未修理のため更に腐蝕を受けた場合はその程度に応じ火災による減点率と腐蝕による減点率を加算した数値等で減点率を増大することが出来る。但しその値が1を越す場合は最大1.0に止める。 2. 鉄骨構造の部分別鉄骨量の使用割合は通常下表の通りである。								
	b	表面錆落しペンキ塗替を必要とするもの 火災を受けたが変形のないもの	0.10										
	c	火災を受け母屋梁等に多少変形のあるもの	0.20										
	d	錆のため鉄骨の縁端が断面1/2程度になつたもの 不同沈下等によつて傾斜を生じたもの	0.30										
	e	火災のため小屋組変形し修理可能のもの	0.45										
	f	錆のため鉄骨の断面積が3/4程度に減少したもの	0.50										

階層	部分別	
	一階建	二階建
小屋組	0.50	0.35
柱	0.20	0.20
母屋樑	0.15	0.10
壁体	0.15	0.10
床梁	—	0.25

3. 部分によつて採点の度合の異なる場合は左表及び上表を参しやくして適当に減点率を決める。

造部	g	火災のため全体に変形を生じたが修理可能なもの	0.65	
	h	主要構造材の断面が 1/2 程度に減少したもの	0.80	
	i	錆のため全断面が 1/2 程度に減少したもの	0.95	
	j	火災のため変形大修理不可能なもの 錆のため断面減少により構造体に変形を来し危険状態にあるもの	1.00	
	部	a	損耗なし	0.00
		b	床版コンクリート剝離	0.10
		c	小屋組部分の損耗又は火災により鉄筋コンクリート部分の被覆の剝離	0.20
		d	壁体の小亀裂(セメントガンで修理可能)	0.30
		e	小屋組の取替を要するもの	0.40
		f	構造主材が断面 1/3 程度欠損したもの	0.60
g		亀裂多く控柱で補強の必要のあるもの	0.75	
h		鉄筋コンクリートで全体に亘つて補強を要するもの	0.90	
i		危険状態又は使用不能で改築の要あるもの	1.00	
基礎			不同沈下等による軸部の損耗は主体工事の方で減点する地盤の様な沈下に対しては使用上差支えない限り一応減点を行わない。杭の損耗も一応考慮の外に置く	
外	a	損耗のないもの	0.00	
			0.00	

部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上	b	脱落の恐れのない肌別れ、目地亀裂、毛状亀裂又は周囲に間隙を生じたもの	0.10	0.15
	c	清掃不能の汚染あるもの	0.20	0.30
	d	特に汚染の甚しいもの又は表面仕上の喪失したもの	0.35	0.50
	e	浅い亀裂掻痕等多く生じているもの	0.45	0.55
	f	浮き上りの甚しいもの凹凸の甚しいもの	0.50	0.60
	g	摩耗により表面の凹凸の甚しいもの	0.60	0.70
	h	亀裂掻痕が甚しく且つ深いもの又は変質腐蝕の甚しいもの	0.75	0.80
	i	剝離欠損が 1/2 以上に及んでいるもの	0.80	0.85
	j	亀裂浮き上り、変質腐蝕のため脱落の大きいもの	0.95	0.90
	k	外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上の全く欠損したもの	1.00	1.00
	屋	a	損耗のないもの	0.00
b		防水層押えに亀裂のあるもの		0.10
c		各種樋の接続不良取付金物の損耗又は塗装の剝離したもの		0.20
d		各種樋の腐蝕又は喪失して排水不能のもの又は防水層押えの亀裂の甚しいもの瓦鉄板等の締付金物の損耗したもの、ずれ又は変形の生じたもの		0.30
e		防水層押えの浮き上りの甚しいもの又は喪失したもの		0.40
f		瓦鉄板等の変形ずれ等の甚しいもの		0.50
g		豪雨の際に部分的に軽微な雨漏りの生じているもの、防水層の浮き上り、流出の甚しいもの		0.60
h		部分的に軽微な雨漏りの生じているもの瓦鉄板等の損耗腐蝕しているもの防水層の浮き上り風化しているもの		0.70

1. 外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上について仕上程度によつて区分し、評点表の各表にお

いてテラゾー張の評点以上のものとテラゾー張の評点以下のものに区分する。

2. 此項は外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上に共通するものであるが適用に当つては各部分別に用いるものとする。

根	i	部分的に雨漏りを生じているもの瓦鉄板等下地と共に 損耗腐蝕したもの防水層の浮き上り風化し、毛状亀裂 の甚しいもの	0.85		
	j	雨漏りを生じているもの防水層の浮き上り風化甚しく 亀裂大なるもの	1.00		
建 具	a	損耗のないもの	0.00	スチール造 木 造 0.00 0.00	
	b	建具のゆるみ建具金物の修理を要するもの(但し取替 不要)又は硝子の破損したもの	0.10	0.15	
	c	塗装が剥れて荒錆又は木肌の出ているもの	0.20	0.25	
	d	建具金物が損耗し取替を要するもの	0.30	0.35	
	e	建具部材の切損しているもの又は部分的に錆の甚しい もの	0.40	0.40	
	f	建具の枠の歪曲しているもの	0.55	0.65	
	g	歪曲又は錆付甚しく修理不能のもの	0.70	0.80	
	h	建具枠の部材、数の大半が腐蝕切断しているもの	0.85	0.90	
	i	建具枠の大部分が腐蝕喪失したもの	1.00	1.00	
附 帯 設 備	器 具	a	極く軽微なもの	0.00	1. 器具と配管に大別し、各々の減 点率の最大値は 0.70 及び 0.30 とする。 2. 器具は電灯器具、スイッチコン セット等を含む。 3. 配線は露出配線埋込配線等であ る。
		b	コードの取替を要するもの	0.20	
		c	器具の取替を要するもの	0.50	
	配	d	器具コード全部取替を要するもの	0.70	
		e	極く軽微なもの	0.00	
		f	碍子等の取替を要するもの	0.05	
		g	電線の取替を要するもの	0.15	

(434)

附 帯 設 備	線	h	パイプの取替を要するもの	0.20	1. 衛生工事は給水と排水と衛生の 三種目に大別し各々の減点率の 最大値は 0.30、0.50 及び 0.20 と する。 2. 給水器具は、給水用コックバル ブシスターン消火栓等 排水器具は、洗面器、手洗器 水飲器等衛生器具は大小便器等 である。 3. 暖房工事は、器具及び配管は大 別し、各々の減点率の最大値は 0.20 及び 0.80 とする。	
		i	パイプ電線の取替を要するもの	0.30		
	衛 生	給 水	a	取替を要するもの		0.15
			b	取替を要するもの		0.15
			c	取替を要するもの		0.30
		排 水	d	取替を要するもの		0.20
			e	取替を要するもの		0.10
			f	取替を要するもの		0.10
	暖 房	器 具	a	バルブ等の取替を要するもの		0.01
			b	ラジエーター塗り替を要するもの		0.05
			c	全部取替を要するもの		0.20
		配 管	d	塗り替えを要するもの		0.10
			e	保温材の取替を要するもの		0.25
			f	全部取替を要するもの		0.80
	劇 場 特 殊 設 備	a	小部分の修理を要するもの	0.10		
b		張替スプリングの取替を要するもの	0.25			
c		台のみ残し全部取替を要するもの	0.50			

(435)

- (註) 1. 部分別損耗減点率は、各部分別に損耗減点率を把握し、既に求めた各部分別の評点数に当該部分の残存減点率(1-当該部分の損耗減点率)を乗じて評点数を求め、この評点数を合計して、当該家屋の延坪当りの評点数を求めるものである。従つて各部分別の減点率を合計して当該建物の減点率とするものではない。
2. 同一部分中に損傷を受けた箇所と損傷を受けない箇所とが混在する場合には、当該損傷を受けた箇所の当該部分中に占める比率を減点率に乗じたものをもつて当該部分に対する減点率とするものとする。