

2019年8月

様

邸 定期点検 建物診断報告書



診断会社： 株式会社 池田興商

有資格診断者： 池田 龍平

保有資格： 1級 建築施工管理技士
建築仕上改修施工監理技術者
1級 建築塗装技能士
樹脂注入技能士

TEL: 045-881-2554
FAX: 045-881-6779

1. 物 件 概 要

物 件 名 :	様邸
所 在 地 :	
建 築 構 造 :	木造 2階建て

■ 建築仕上り概要

外壁	: サイディング仕上
屋根	: コロニアル下地
軒天および破風	: ペイント仕上
鉄部	: ペイント仕上
サイディング目地	: シーリングの上ペイント仕上
窓廻り	: シーリングの上ペイント仕上

2. 診 断 内 容

■ 調査年月日:2019年8月21日

■ 診断範囲

- ① 屋 根
- ② 外 壁
- ③ 軒 天および破風
- ④ 各所鉄部
- ⑤ シーリング材

■ 診断内容

- ① 目視調査

…外部からの目視による塗装部分・下地の劣化状態のチェック

3. 屋根下地及び仕上材等の劣化調査結果

この項では、本物件の屋根下地及び仕上材等の劣化症状別の度合を詳細に、ご報告します。下に掲げますのは、本物件の劣化状態のうち典型的なもので、上段の【説明】では劣化部位の一般的なご説明、下段の【劣化判定】は本物件での現状を記しています。

3-1. 塗膜の劣化

【説 明】

屋根面に塗装された「塗膜」は新築時、または改修時から外部環境にさらされることにより、様々な劣化が進行していきます。特に屋根の劣化が進行すると雨水の浸入から雨漏りを招くので注意が必要です。



現状写真

- ①塗膜表面の色あせ・光沢低下・・・
紫外線の影響などにより、塗膜が従来もっていた光沢が低下したり、色が褪せたりします。当初保っていた建物全体の美観を損ねる要因のひとつになります。
- ②塗膜表面のチョーキング（白亜化）・・・
紫外線的作用により、塗膜の表面が分解され粉化し、表面をこすると白墨の粉のように付着す状態です。塗膜が分解され弱っていますので、耐候性が衰え、建物の保護機能が低下します。で、塗替えによる塗膜性能の復旧が必要になってまいります。
- ③塗膜はがれ・・・
表面のひび割れからの雨水の進入などにより、下地との密着性が低下しますと、経常的に塗膜の剥離が生じることがあります。塗膜による保護機能が消失すると、むき出しになった下地から内部への雨水の進入を促し、上と同様に、構造耐力を低下させる要因になります。

【劣化判定】

判定方法は調査実施時に目視・触診により判定を行います。

判定度	判 定 基 準	判 定
1	屋根全体に著しい塗膜の劣化が見られる。	
2	屋根に著しい塗膜の劣化が見られる。	
3	屋根全体に軽度の塗膜の劣化が見られる。	
4	屋根の一部に軽度の塗膜の劣化が見られる。	
5	ほとんどみられない	○

【現状の劣化状況】

塗膜に光沢もあり、全く問題ありませんでした。

4. 躯体下地及び仕上材等の劣化調査結果

この項では、本物件の躯体下地及び仕上材等の劣化症状別の度合を詳細に、ご報告します。下に掲げますのは、本物件の劣化状態のうち典型的なもので、上段の【説明】では劣化部位の一般的なご説明、下段の【劣化判定】は本物件での現状を記しています。

4ー①.ひび割れ

【説 明】

建物全体の挙動や基礎が何らかの理由で変形・傾斜した木造の建物の壁面には経常的にひび割れが発生します。特に外壁のひび割れについては、空隙からの雨水の浸入外壁の構造耐力の低下を招くので注意が必要です。



現状写真

【劣化判定】

判定方法はクラックスケールなどを使用した目視による状態からの判定します。

判定度	判 定 基 準	判 定
1	漏水を伴うひび割れが多数見られる。	
2	ひび割れが多数見られる	
3	微細なひび割れが比較的多く見られる	
4	微細なひび割れが部分的に見られる	
5	ほとんどみられない	○

【現状の劣化状況】

今回、点検した際には見受けられませんでした。

4―②.塗膜の劣化

【説 明】

外壁面に塗装された「塗膜」は新築時または改修時から外部環境にさらされることにより、様々な劣化が進行していきます。



現状写真

- ①塗膜表面の色あせ・光沢低下・・・
紫外線の影響などにより、塗膜が従来もっていた光沢が低下したり、色が褪せたりします。当初保っていた建物全体の美観を損ねる要因のひとつになります。
 - ②塗膜表面のチョーキング(白亜化)・・・
紫外線的作用により、塗膜の表面が分解され粉化し、表面をこすると白墨の粉のように付着する状態です。塗膜が分解され弱っていますので、耐候性が衰え、建物の保護機能が低下しますので、塗替えによる塗膜性能の復旧が必要になってまいります。
 - ③塗膜はがれ・・・
表面のひび割れからの雨水の進入などにより、下地との密着性が低下しますと、経常的に塗膜の剥離が生じることがあります。塗膜による保護機能が消失すると、むき出しになった下地から内部への雨水の進入を促し、上と同様に、構造耐力を低下させる要因になります。
- 【劣化判定】

判定方法は調査実施時に目視・触診により判定を行います。

判定度	判 定 基 準	判定
1	建物全体に著しい塗膜の劣化が見られる。	
2	建物に著しい塗膜の劣化が見られる。	
3	建物全体に軽度の塗膜の劣化が見られる。	
4	建物の一部に軽度の塗膜の劣化が見られる。	
5	ほとんどみられない	○

【現状の劣化状況】

今回、点検した際には見受けられませんでした。光沢もあり、塗膜は正常な状態です。

4―③.塗膜の汚染

【説 明】

建物の美観を損なう「汚れ」は、空気中の塵埃による一般汚染と、カビ藻類の発生による微生物汚染とに大きく分けられます。



現状写真

①一般汚染・・・

ひさしのない外壁面や共用廊下の手摺壁など、雨水の影響を受けやすい部位には、塵埃が雨水によって流された「雨すじ」による汚染が見られることがあります。こうした現象は建物の形状や部位によって、不可避免的に発生しますが、最近では汚染防止型の塗料も開発されており、こうした現象を緩和する工法が可能になっています。

②微生物汚染・・・

建物の北面など湿気の逃げにくい部位に、かびや藻の発生による汚れが見られることがあります。美観を損ねるほか、最近では健康への影響も指摘されており、快適な住生活にはふさわしくない現象です。最近では防かび・防藻型の塗料が開発されており、これらの使用によりある程度、こうした現象を抑制することが可能になっています。

【劣化判定】

判定方法は調査実施時に目視により判定を行います。

判定度	判 定 基 準	判定
1	建物全体に一般汚染の発生および藻の発生が見られる。	
2	建物全体に一般汚染の発生が見られる。	
3	建物の一部に一般汚染の発生および藻の発生が見られる。	
4	建物の一部に一般汚染の発生が見られる。	
5	ほとんどみられない	○

【現状の劣化状況】

今回、点検した際には見受けられませんでした。
雨すじがやすい、雨どい廻りにも汚染は見られませんでした。

4―④.鉄部の劣化

【説 明】

建築物における、各部位に、設置されている鉄製製品
鉄製建具類は、主に雨の当たる箇所を中心として、錆
の発生が見られることがあります。これらの対策としては、
その程度に応じた工具により、発生している錆を落とし、
その上で錆止め→塗装→仕上げ塗装の工程が必要に
なります。発生している錆の程度が著しく、腐食や穴空
など、基材の強度そのものに影響を及ぼす場合には、
撤去→溶接などの工法も採用されます。



現状写真

■劣化現象の種類と定義

劣化現象	定義
変退色	塗膜表面の色が減退したり、変化すること。
光沢低下	塗膜表面の光沢度が低下すること。
白亜化	塗膜の樹脂が分解し粉化すること。
膨れ(浮き)	塗膜が気体または液体を含んで盛り上がる現象。
割れ	塗膜に裂け目ができる現象。
剥れ	塗膜が付着力を失って下地から離れる現象。
赤錆	表面に錆が生じる現象。
断面欠損	腐食により鋼材の板厚が減少する現象。

【劣化判定】

判定方法は調査実施時に目視により判定を行います。

判定度	判 定 基 準	判定
1	発錆が著しく、多数腐食も見られる。	
2	発錆が多数見られる。	
3	全体的に塗膜の白亜化見られ、発錆が見られる。	
4	部分的に塗膜の白亜化見られ、少数の発錆が見られる。	
5	ほとんどみられない	○

【現状の劣化状況】

今回、点検した際には見受けられませんでした。

4―⑤.シーリング材の劣化

【説 明】

シーリング材は、紫外線・温度変化・挙動などによる要因で経年的に劣化していきます。劣化現象としては、ひび割れ、被着面からの剥離・破断・しわ・変形・軟化・白亜化・変退色・汚れなどのものが経年的に発生してきます。



現状写真

【劣化判定】

判定方法は調査実施時に目視により判定を行います。

判定度	判 定 基 準	判 定
1	全体的に劣化度が著しく、漏水の恐れがある。	
2	部分的に劣化度が大きく、漏水の恐れがあるものがある。	
3	劣化が多数みられる。	
4	劣化が若干みられる。	
5	ほとんどみられない	○

【現状の劣化状況】

外観上、劣化している箇所は見受けられませんでした。また指で押しても弾力があり、正常にシーリングが機能しておりました。

参考写真

報告書の前半で述べました、現状の状態を、本項にて掲載します。報告内容と併せてご参照下さい。

NO.1

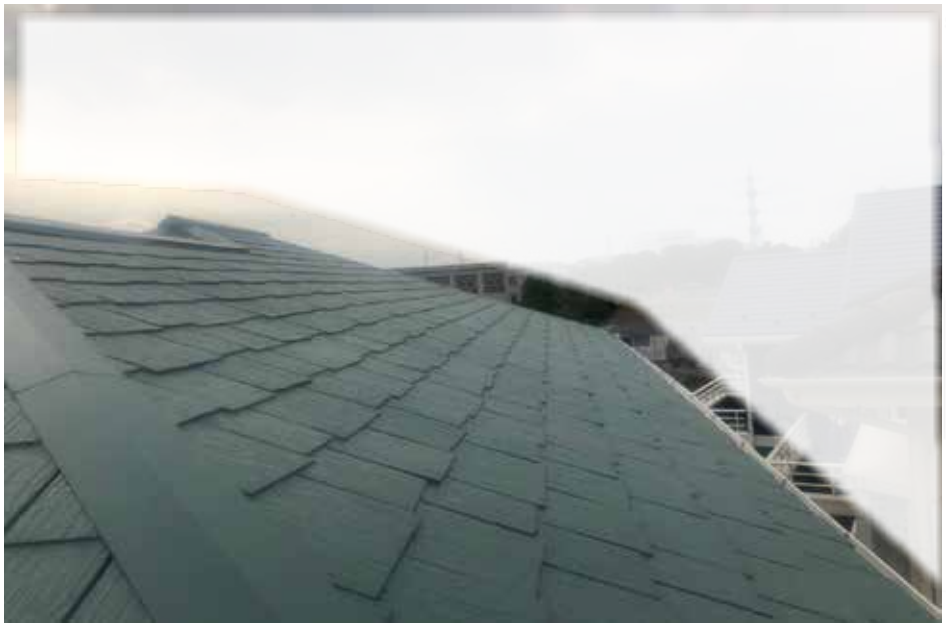


NO.1

屋根

全体写真

NO.2



屋根

全体写真

NO.3



外壁

現状状況



NO.4

外壁

現状状況



NO.5

外壁

現状状況



NO.6

外壁

現状状況



NO.7

外壁

現状状況



NO.8

鉄部

現状状況



NO.9

鉄部

現状状況



NO.10

シーリング

現状状況

NO.11

NO.12