

建物診断報告書

CHECK & ADVICE



〇〇マンション

2014年 11月

<http://www.high-wood.co.jp>

株式会社 ハイウッド

現況全景写真



調査報告

外壁面が経年劣化し、写真の様なひび割れや爆裂が多発、外観や耐久性が低下し続けています。更に放置すると雨漏りの発生など、居住性への直接の影響も予想されます。

早期修繕を必要とします

No. 1 外壁面 (1)



外壁評価凡例

A : 良好で改修は必要ありません
 B : 劣化がみられ、改修が必要です
 C : 緊急性を要します

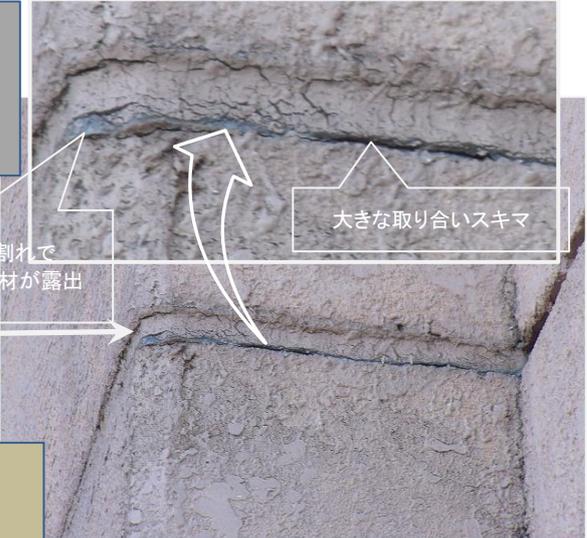
A	B	C
---	---	---



各ひび割れはUカット後、シール処理でモルタル充填、乾燥後に整形し、壁面全体を清掃後、下地調整し塗装仕上げします

外壁目地のひび割れやスキマから、雨水が下地に入水し、毛管現象等で拡がると、下地が腐食、雨漏りします。

目地材は樹脂製ゆえ、劣化が比較的早く訪れます。定期的な打ち替えが必要です



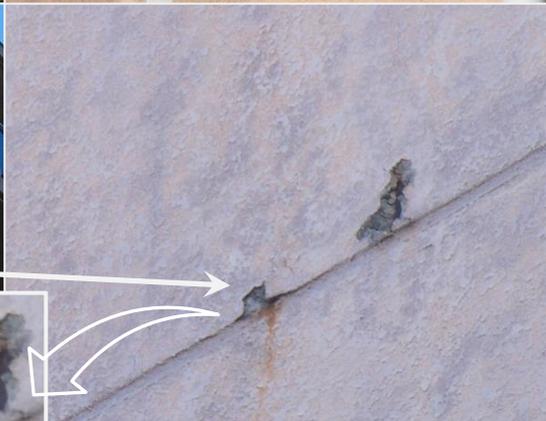
既存目地を撤去し、施工部を清掃、プライマー塗布後に、新規に目地を打ち替えます

目地表面の塗膜割れで保護されていた目地材が露出

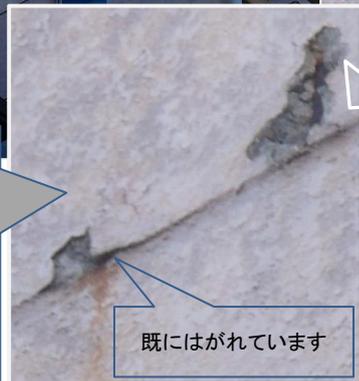
大きな取り合いスキマ

調査報告

No. 2 外壁面(2)



近接した二つの爆裂が悪化し、ハガレ部分が大きく割れるおそれがあります



- ① 爆裂部をはつり、内部鉄筋のサビを除去
- ② サビ止めと中性化抑止剤を塗布
- ③ 樹脂モルタル充填、成形
- ④ パターン合わせ
- ⑤ 下地調整、塗装仕上げ

調査報告

No. 3 各上裏爆裂

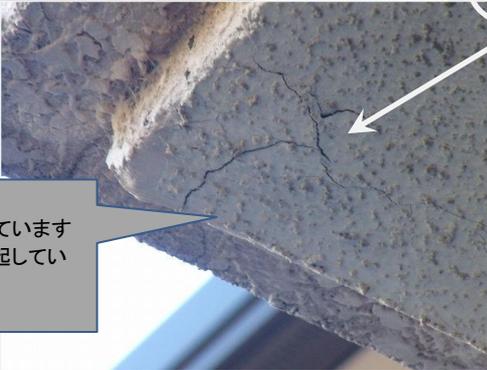
見切部が大きく欠損し、
下地が出ています



- ① 爆裂部をはつり、内部鉄筋のサビを除去
- ② サビ止めと中性化抑止剤を塗布
- ③ 樹脂モルタル充填、成形
- ④ パターン合わせ
- ⑤ 下地調整、塗装仕上げ



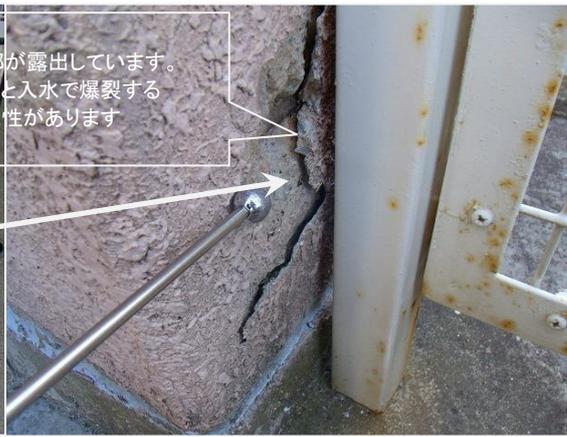
中心部からひび割れが始まっています
内圧がかかり、モルタルが隆起している
のです(前爆裂状態)



樋廻りの黒ずみ汚れ

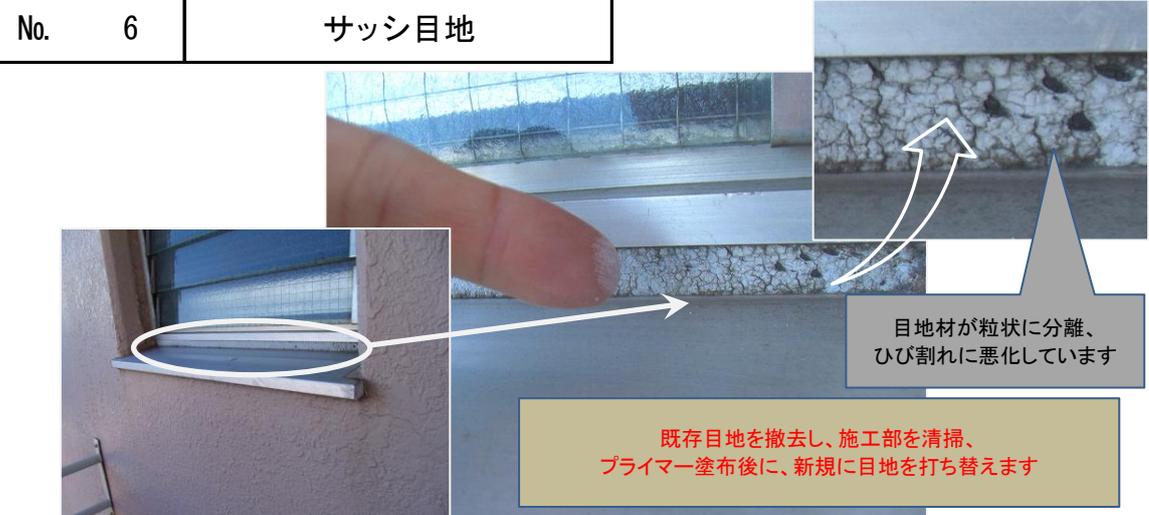
No. 4 外壁面基礎廻り破損

破損部はモルタル充填、整形後に
清掃、下地調整、塗装仕上げします



破損で内部が露出しています。
放置すると入水で爆裂する
可能性があります

調査報告

No. 5	廊下内壁面ひび割れ	<div style="background-color: #f8d7da; padding: 5px; border: 1px solid #f5c6cb; margin-bottom: 5px;"> <p style="color: red; text-align: center;">ひび割れは専用材で補修し、その後高圧水で清掃、下地調整、塗装仕上げします</p> </div> 
No. 6	サッシ目地	 <div style="background-color: #fff3cd; padding: 5px; border: 1px solid #ffee58; margin-top: 5px;"> <p style="color: red; text-align: center;">既存目地を撤去し、施工部を清掃、プライマー塗布後に、新規に目地を打ち替えます</p> </div>
No. 7	階段現況	

調査報告

鉄扉の枠廻り一部に腐食が進んでいます。目地の劣化と相まって、早目の修繕が必要です

鉄部評価凡例

A: 良好で改修は必要ありません
 B: 劣化がみられ、改修が必要です
 C: 緊急性を要します

A	B	C
---	---	---

No. 8 各鉄部塗装



各鉄部はケレン清掃でサビや塗膜はがれを落としサビ止め塗布後に、塗装仕上げします

調査報告

No. 9 屋上現況

屋上既存防水層全体に、
表面色あせ、部分シワなど
劣化が見受けられ、
劣化が進行しています



変色が始まっています

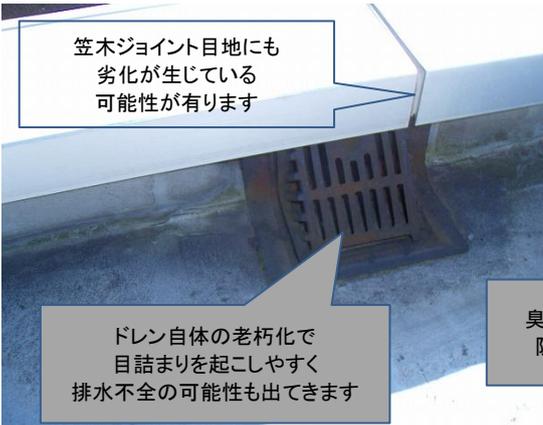
汚れの付着

既存防水層が色あせ、
劣化が進行しています

屋上評価凡例

A : 良好で改修は必要ありません
 B : 劣化がみられ、改修が必要です
 C : 緊急性を要します

A	B	C
---	---	---



笠木ジョイント目地にも
劣化が生じている
可能性が有ります

ドレン自体の老朽化で
目詰まりを起こしやすく
排水不全の可能性も出てきます

臭気筒廻りの
防水層シワ

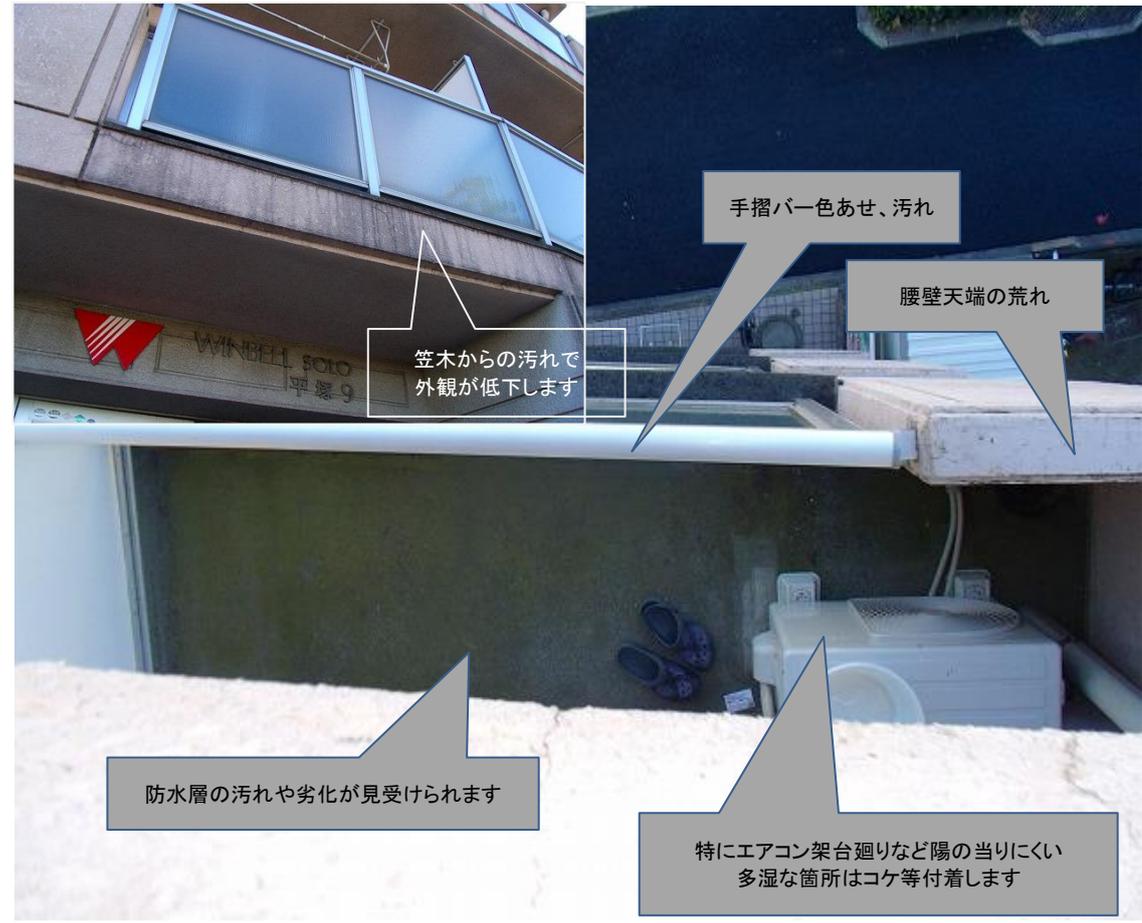
臭気筒面サビ

調査報告

No. 10 最上階底天端現況 (左: 廊下、右: 階段)



No. 11 バルコニー現況



調査報告

No. 12 化粧梁型（外壁面）

梁型全体の塗膜色あせ、ひび割れも見受けられ、強度が低下するおそれがあります



外壁面が色落ち



梁型ひび割れ



階段腰壁も色あせて、汚れています

梁型のひび割れは専用材で補修、その後全体を高圧水で清掃、下地調整、塗装仕上げします

調査報告

No. 13	エントランスタイル床面	 <p data-bbox="935 383 1350 501">タイルのひび割れで外観低下や タイルがはがれます</p> <p data-bbox="1029 750 1414 875">ひび割れタイルを全て撤去、清掃し 近似品に交換します</p>
--------	-------------	--

No. 14	受水槽	 <p data-bbox="437 1099 820 1205">鉄部からのサビ汁で 汚損されています</p> <p data-bbox="474 1317 863 1420">コケ等の付着が 見受けられます</p> <p data-bbox="1150 1234 1422 1406">高圧水で清掃、 乾燥後に下地調整、 塗装仕上げします</p>
--------	-----	--

以下余白