

# 建物調査報告書

平成28年12月

株式会社 ラックランド

## 建物概要

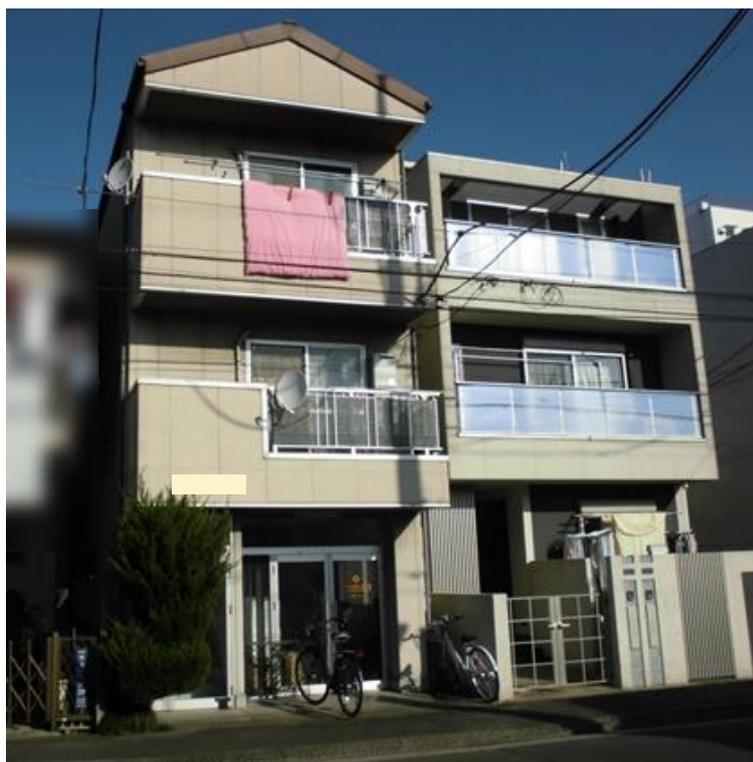
①建物名

②所在地

③構造

鉄骨ALC造 3F建て  
屋根 瓦棒葺き  
ベランダ内部 ウレタン塗膜防水  
外壁 リシン吹き付け塗装

## 全景



## 調査にあたり

1階テナント様、北側サッシ部分より風向きによって漏水がある。

2階オーナー様、北側サッシ部分より風向きによって漏水がある。

3階居住者様、玄関前に風向きによって、水溜まりが出来る。

一度部分補修を行ったが漏水が止まらない。

などの、問題点が事前に確認されていました。

調査報告  
1階 テナント様、室内  
東側窓



現在は漏水は無いようですが、過去に結露又は漏水した痕跡が痕あります。また、開口部周囲の下地ボードが動いた事による、壁紙(クロス)の切れが各所に見受けられます。

北側掃き出し窓上部



この部分からの漏水が多いようです。サッシ枠の上の部分のALC目地シールの劣化が原因と推測されます。

北側掃き出し窓上部



上記写真と同じ部分の外側からの写真です。漏水によりアルミが腐食しています。

2階 オーナー様、室内 北側窓



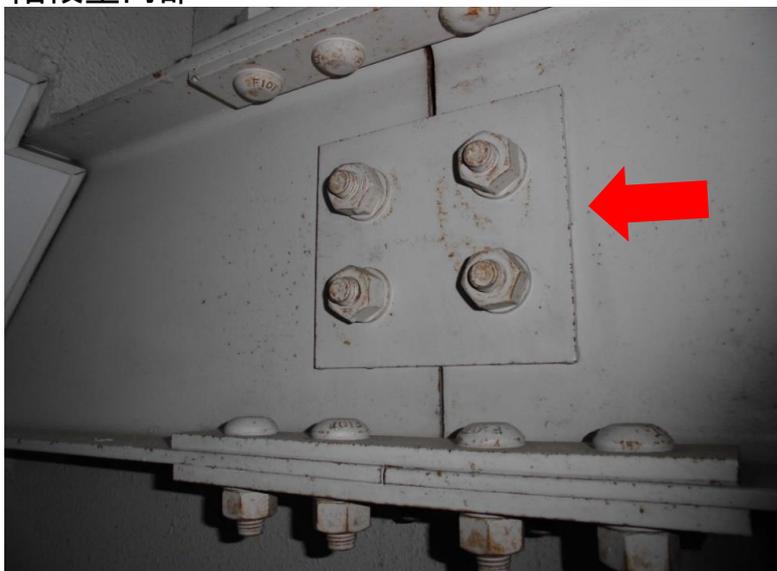
北側窓サッシ部分から漏水があり、窓枠木部にカビが確認できます。

3階 居住者様 玄関前



玄関ドアの蝶番側から風向きによって漏水があります。雨染みが残っています。

階段室内部



鉄骨に錆が発生しています。ケレン・錆止塗装が必要です。

## 階段室内部



階段蹴込み部分と階段幅木部分の鉄部に塗膜の剥がれと錆が発生しています。ケレン・錆止・塗装が必要です



コラム柱に錆が発生しています。ケレン・錆止・塗装が必要です。



窓枠の木枠部分に結露又は漏水による塗装の剥がれがあります。ケレン・塗装が必要です。

### 階段室内部



階段内部の天井や壁面にクラックや汚れが確認出来ます。清掃・補修後に塗装をお勧めします。

### 逆富士型照明器具



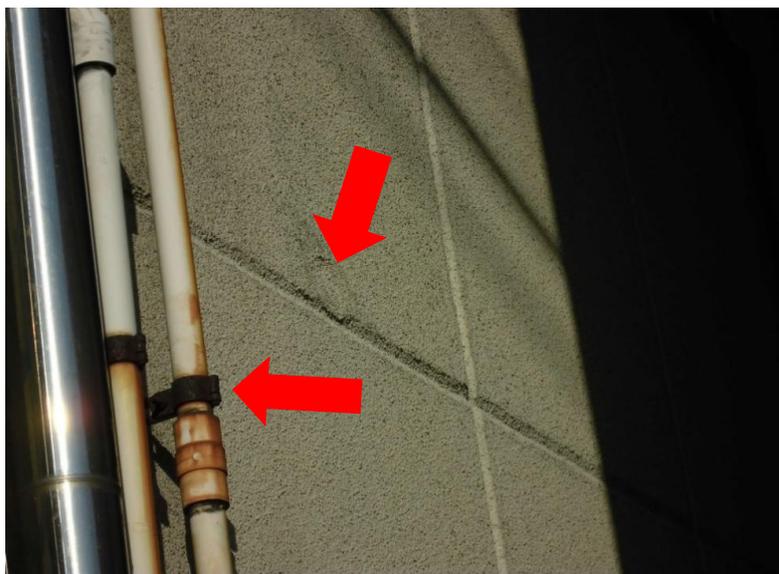
若干の汚れが見えます。清掃して落ちないようであれば、塗装をお勧めします。

### エントランス灯具



灯具のカバーを外して清掃・ケレン・塗装をお勧めします。

建物外部  
東面



新築時のコッターの補修跡が見えます。施工不良です。補修をお勧めします。設備配管と支持金物に著しい腐食が確認出来ます。ケレン・錆止め・塗装をお勧めします。

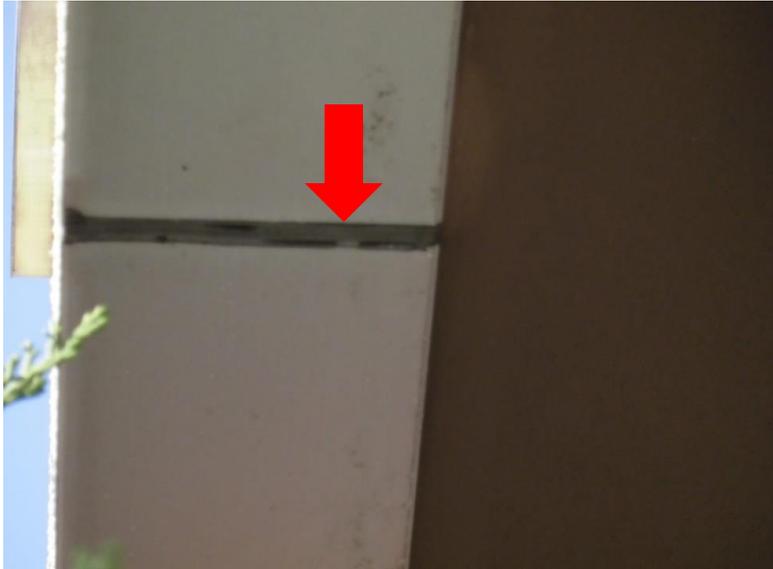


樋バンドが腐食しています。ステンレスに交換するか、ケレン・錆止め・塗装をお勧めします。また、縦樋の塗装もお勧めします。



ALCの欠損部分をコーキングで補修して有ります。適切な補修後に塗装をお勧めします。ALCの板間シールも劣化が確認できます。撤去・打ち替えをお勧めします。

南面



ベランダ上げ裏水切り  
シールが切れて  
雨水が通った跡が  
確認出来ます。  
シールの撤去・打ち替え  
をお薦めします。

1階外部照明



灯具に錆が発生して  
います。  
ケレン・錆止め・塗装を  
お薦めします。



目地脇にクラックが  
確認出来ます。  
補修後、塗装を  
お薦めします。

## 南面



植栽が、出入の邪魔に成っています。  
剪定をお薦めします。



1階土間に亀甲状のクラックが確認できます。  
土間を打ち直すか、  
ノンスリップ塗装で美観を回復させる事をお薦めします。

## バルコニー内部



防水立ち上がり部にクラックが確認出来ます。  
床面の防水層も薄く成ってきていますので、  
補修後、ウレタン塗膜防水の施工をお薦めします。

西面



ALC目地やサッシ周りの  
シールに劣化が確認  
出来ます。  
撤去・打ち替えをお薦め  
します。



サッシのシールにも  
著しい劣化が確認でき  
ます。  
撤去・打ち替えをお薦め  
します。



ALC目地は殆ど写真の  
ような状況です。  
雨水の浸入が有ると  
思えます。  
撤去・打ち替えをお薦め  
します。

北面



全体的にカビやコケが発生しています。  
高圧洗浄・殺菌後に全面的にシーンを打ち替えて、塗装をする事をお勧めします。



ALC目地は殆ど写真のような状況です。  
雨水の浸入が有ると思えます。  
撤去・打ち替えをお勧めします。



ALCの割れも確認できます。  
補修後、塗装をお勧めします。



前回の補修部分も劣化が確認できます。撤去・打ち替えをお薦めします。



塗膜が剥がれて、雨水が浸入しています。塗装の塗替えをお薦めします。



サッシのシールにも著しい劣化が確認できます。撤去・打ち替えをお薦めします。

## 屋根



瓦棒屋根及び破風板に  
チョーキング及び色の  
退色が見られます。  
水洗い・ケレン・錆止め  
塗装をお薦めします。

## 調査報告

建物が鉄骨ALC構造の為、地震や通行車両の振動等により、どうしても建物が動きますので、建物の経年劣化の部分とシール等の建物の動きによる劣化・不具合が確認されました。

サッシ周りのシールも同様に劣化していますので、ここからも雨水が浸入し室内に漏れている可能性があります。

ALC板間目地のシールの劣化・割れの部分から、雨水が浸入し、サッシ天場のサッシ枠内部を伝って、弱い部分から雨水が漏れているのが、雨漏りの原因の殆どと思われます。

この為、全面的なシールの撤去・打ち替えをお薦めします。

ALC板自体にもクラックが発生している部分がありますので、同時に補修が必要です。

外壁塗装はリシンの吹き付け塗装で、経年劣化により、ほぼ、防水性を失っておりますので、高圧洗浄後・補修・微弾性塗料又は防水性の高い塗料での塗装の塗り替えをお薦めします。

バルコニー内部のウレタン防水は、立ち上がりにはクラックが確認できたり、かなり薄くなってきていますので、将来の的に漏水が予想されますので、水洗い・補修後にウレタン塗膜防水の施工をお薦めします。

また、バルコニー等の上げ裏の塗装も退色が見られますので、透湿性塗料による、塗り替えをお薦めします。

瓦棒屋根及び破風板は、塗装の退色及びチョーキングが見られますので、将来の漏水を予防する為、水洗い・補修・ケレン後・錆止め・シリコン系塗料による、塗り替えをお薦めします。

各所鉄部は、錆・塗料の剥離等が確認されましたので、ケレン・錆止め後に塗装の塗り替えをお薦めします。

階段室室内は、基本的に天井は透湿性塗料による塗り替え、内壁は微弾性塗料での塗り替えをお薦めします。

1階コンクリート土間は、亀甲状にクラックが発生していますので、打ち換えを行うか、補修後ノンスリップ塗料による塗装をお薦めします。