

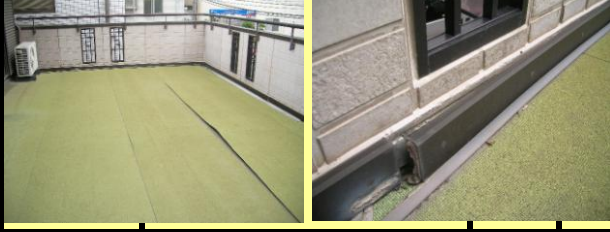







主な劣化箇所	症状	写真	調査方法	レベル	状態
外壁全面	経年劣化		目視	3	00様邸は軽量鉄骨、サイディング張りで、屋根は新生スレートの新築17年の家です。地震や台風にも強い建物です。経年劣化による色褪せと黄砂などの汚れが目立ちました。劣化速度は、標準的です。
2階壁	退色		指触	3	主に紫外線や太陽熱・雨が原因の退色が外壁に顕著です。特に、ベランダ内・外壁と西面も目立ちます。
2階屋根	塗膜劣化		目視	3	一般的に、家は屋根から傷み始めます。外壁同様に、コロニアル屋根の色も、退色が発生しています。使用する塗料は、アクリル→ウレタン→シリコン→フツツの順で耐久性がアップします。
ベランダ					1階天井からの雨漏りに関して、ベランダ床の改修が必要と判断しました。原因は複数考えられます。由って、適宜改修を行い、不完全な場合は、追加工事になる場合もあります。
ベランダ	雨漏り		目視	4	上記同様
コーキング	ひび割れ		目視	4	コーキングの割れは、庇(ヒサシ)で保護されていない箇所に多く発生しています。打ち替えやまし打ちが必要で、その上から塗装膜で保護します。
雨戸	サビ発生		打音	4	鉄部にサビが発生しており、ケレン作業と防錆塗装が大切です。確認の為に、工程写真の提出を文章で取り交わすこともお忘れなく。塗装面は表のみとなります。

主な劣化箇所	症状	写真	調査方法	レベル	状態
雨樋	経年劣化		目視	4	受け樋は、主に紫外線の影響により、弾力性が低下して、色褪せも確認できます。ウレタン又は、シリコン塗装がお勧めです。
軒裏	汚れ		目視	3	軒裏は一般的に使用されている、石膏ボードよりもランクが上の、 ケイ酸カルシウム板 を使用しています。空気中の汚れが目立ちますが、ウレタン塗装で見違える程、綺麗になります。
ベランダ内	コケ		目視	2	ベランダの内側は、湿気が高くなる為に、コケの発生が見られます。このまま放置すれば、コケが増殖する恐れがあります。それと、 壁面の近くに植栽が在る場合もコケの発生 につながります。ご注意ください。
カーポート	注意		目視		南側のカーポートは、外壁に接近しているため、 足場を組む際に、一部撤去が必要 となります。
			アルミ部分は無塗装。		
基礎部分	無塗装		目視		基礎モルタルは現在無塗装です。ここを 塗装すると将来的に、剥離やフクレが生じます。以下、塗装してはいけない箇所を挙げました。
					

無塗装

1:アルミ部分 2:化粧ブロック 3:磁器タイル 4:物置 5:基礎部分

2. ベランダ防水

主な劣化箇所	写 真	調査方法	状 態
床全面		目視	<p>00様邸のベランダ床はナショナルのプロムナールーフを使用しています。 グリーンのシートは現在の所、防水効果は有りません。プロムナールーフは現場加工を行い、場合によっては、接続部や折半部から雨漏りの危険性が在ります。</p>
排水口		目視	<p>ベランダ床の面積に対して、排水口(ドレン)が2箇所は、少な過ぎます。強制排水のパイプも有りません。梅雨の時期や大雨の際に、床に溜まった雨水が、複数の箇所から床下(1階リビングの天井)に溜まっているのが、現状です。これが、照明付近や枠回りからの雨漏りの原因と考えられます。対策は、別紙ご提案させていただきます。</p>
笠木		目視	<p>ベランダ手摺の笠木(カサギ)部分に大きな亀裂があります。他にも、東端の外壁付け根にも、熱による変形と剥れが在り、雨漏りの原因です。</p>
枠周り		目視	<p>雨水が排水されずに床に溜まった場合、枠回りや床材の接合部から、水が浸入している恐れが大了。</p>

外部現状診断書

1. 調査物件概要

①調査物件名

H様邸

②所在地

福岡市南区

③立地条件

住宅地

④調査日

平成22年6月2日

⑤調査内容

打音検査、拡大鏡による検査

⑥調査実施者

榊 秀夫