



# 外装劣化調査診断報告書



様邸

診断日

資料作成日

# 外壁材・屋根材の特徴

## 外壁仕上げ材

窯業系サイディング



### 窯業系サイディング

窯業系サイディングは、内容成分の80%がセメントで残りの20%が繊維質、増量材で構成されています。

### 特徴

サイディングは工期短縮や施工性の良さ、デザイン性の良さから多くの住宅で使用されている素材で、現在の日本の外壁の80%が窯業系サイディングと言われています。

注意点としては、主成分がセメントのため、防水性が切れると水がボード内に染み込み、夏場の暑い日の膨張、冬場の凍結による膨張などで、変形やそり、ひび割れを誘発してしまう可能性があります。新築で建てた家のサイディングは工場製造時にアクリル塗装された状態で出荷されるので、5~7年で防水性が切れます。そのため、防水性を保つために定期的な塗装が必要になります。

また、サイディングの継ぎ目やサッシの周りにはシーリング材で防水されています。シーリング材が、破れたりすると劣化を早める要因となります。

## 屋根仕上げ材

金属屋根(トタン, 折板, 瓦棒)



### 金属屋根(トタン, 折板, 瓦棒)

金属瓦は、使用されている素材によって「ガルバリウム鋼板」、「銅板」、「カラー鉄板」などの種類があります。また、葺き方によっても名称が変わり、長方形の平板を横長に葺く「一文字葺き」や棟から軒先にかけて棒を並べたように葺く「瓦棒葺き」、鉄骨梁に溶接したタイトフレームに金属製折半をボルトで固定する「折半葺き」などがあります。

### 特徴

屋根素材の中で最も軽いので施工がしやすく、耐震性に優れています。素材そのものの特徴は、耐熱性と耐水性が高いことですが、金属材料のみでの断熱性は期待できません。

使用する金属材料が薄い場合、遮音性が低くなるので、雨滴や風の影響で金属板から音が発生することもあります。

経年劣化が進むと錆が発生するので、耐久年数を少しでも延ばすために、防水加工や防錆加工などの定期的なメンテナンスが必要です。

# 外装劣化調査診断結果（屋根）

## 劣化状況



### 大屋根

特に目立つ劣化は見受けられませんでした。

### 下屋根 塗膜の劣化、カビの繁殖

塗膜が劣化し、カビが繁殖している状態です。防水機能が失われたため、水を吸収しやすく、含水による屋根材自身の劣化、また野地板の腐朽の原因に繋がります。

### ビス頭 コーキングの劣化

ビス頭においては、コーキングの劣化が見られます。放置されますと、水分が進入する可能性があります。

### 横樋

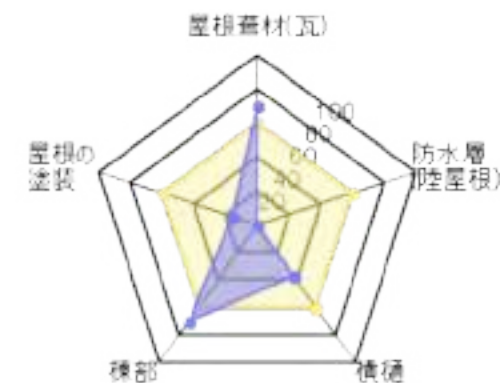
雨樋の硬化・塗膜の劣化が発生しています。

### 小口、雪止め金具

特に目立つ劣化は見受けられませんでした。

## 診断結果

### 診断レーダーチャート図



■ はメンテナンス時期になっています

診断箇所（屋根）		
屋根葺材 (瓦)	破損・欠損	○
	ずれ	○
	ひび割れ	○
	縁切りの状況	○
屋根の塗装	塗膜の劣化	×
	剥離・浮き	○
	苔・藻の繁殖	×
棟部	漆喰の劣化・欠損	-
	板金のさび	○
	板金の釘抜け・浮き	○
防水層 (陸屋根)	防水塗膜の劣化	-
	防水塗膜の浮き・剥離	-
	不陸・水はけ不良	-
	水切り金具の劣化・不具合	-
横樋	勾配不良	○
	詰まり	○
	塗装の劣化・剥離	×
	さび・金具の劣化	○

【凡例】「○」良好、「×」劣化有り、「-」対象外

# 外装劣化調査診断結果（外壁・北東）

## 劣化状況

### 塗膜の劣化、藻・カビの繁殖

広い範囲で塗膜の劣化が見られます。防水効果の弱い基材が湿気を含み、藻やカビが発生している状態です。

### シーリングの劣化

乾燥収縮などにより、細かいひび割れ（チェック）が発生しています。水分が浸入する原因になります。

### シーリングの劣化

乾燥収縮などにより、接着面からの剥離（肌分か）れが発生しています。水分が浸入する原因になります。

### 錆

錆汁による汚れが付着しています。

### 縦樋、水切り

紫外線の影響により塗料に含まれる顔料が劣化し、塗膜が退色しております。

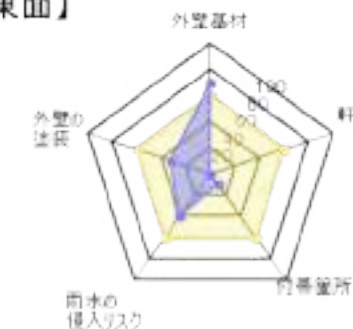
## 診断結果

### 診断レーダーチャート図

【北面】



【東面】



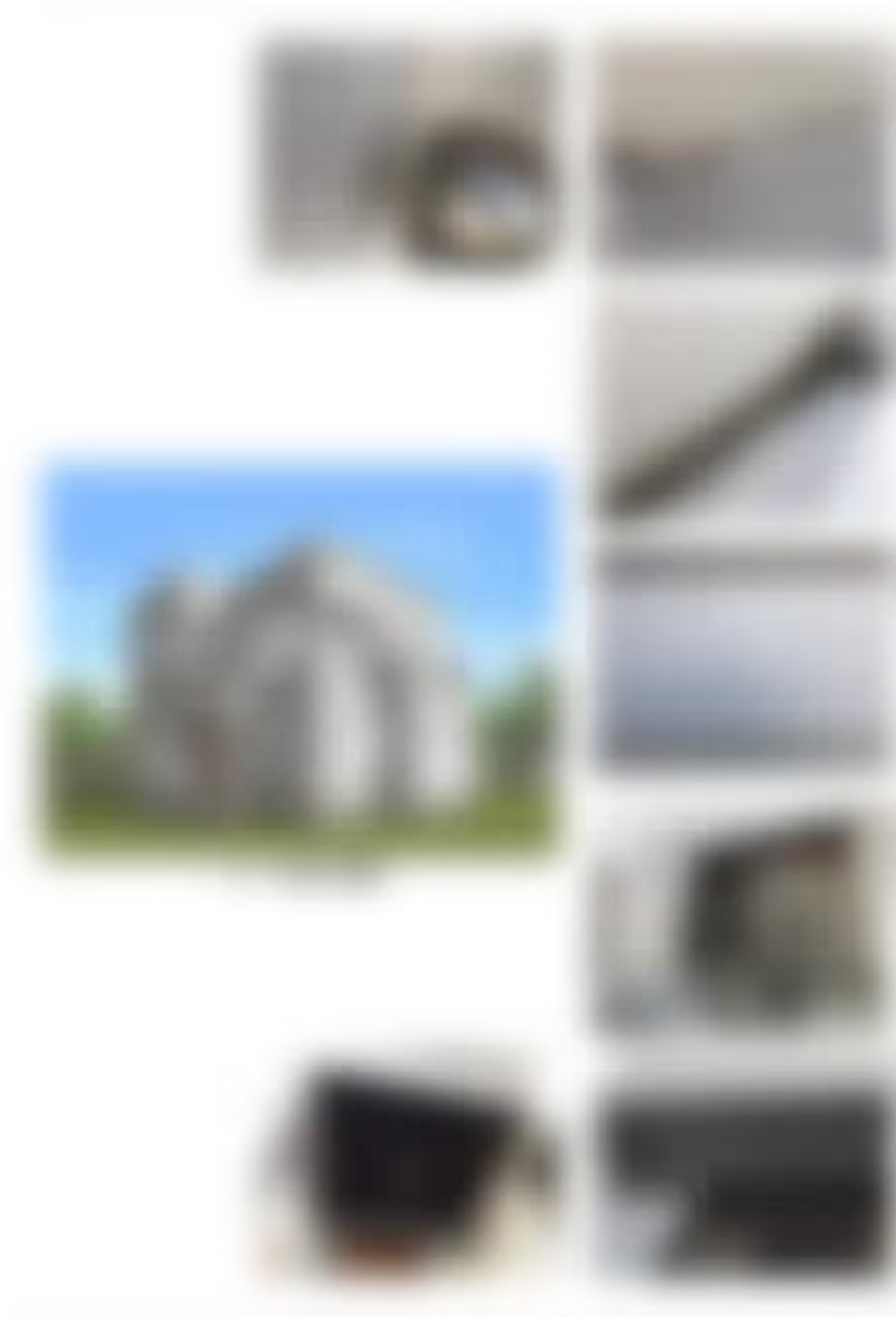
■ はメンテナンス時期になっています

診断箇所（外壁）		北面	東面
外壁基材	破損・欠損	○	○
	反り	○	○
	ひび割れ	○	○
		箇所	箇所
外壁の塗装	腐食・さび	○	○
	凍害	○	○
	塗膜の劣化	×	×
	剥離・浮き 苔・藻の繁殖	○	○
雨水の侵入リスク	窓台・敷居の雨漏りあと	○	○
	窓枠周辺のしみ	○	○
	雨樋のつまり	○	○
	外壁のシーリングの破断・欠損	○	×
	深さ	mm	mm
	長さ	mm	mm
軒裏	開口部周りのシーリングの破断・欠損	○	○
	深さ	mm	mm
	長さ	mm	mm
	表面塗装の劣化	-	-
付帯箇所	破風の劣化・塗装の剥離	×	×
	幕板の劣化・塗装の剥離	-	-
	庇の劣化・さび	-	-

【凡例】「○」良好、「×」劣化有り、「-」対象外

# 外装劣化調査診断結果（外壁・南西）

## 劣化状況



### シーリングの劣化

経年劣化によりシーリングが硬化し、ひび割れが見られます。水分が進入する可能性があります。

### 塗膜の劣化、藻・カビの繁殖

広い範囲で塗膜の劣化が見られます。防水効果の弱い基材が湿気を含み、藻やカビが発生している状態です。

### 破風の劣化

紫外線の影響により塗料に含まれる顔料が劣化し、塗膜が退色しております。

### シッターボックス

紫外線の影響により塗料に含まれる顔料が劣化し、塗膜が退色しております。

### 軒裏の劣化

広い範囲で塗膜の劣化が見られます。防水機能が失われつつある状態です。

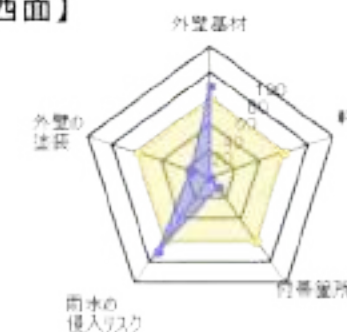
## 診断結果

### 診断レーダーチャート図

【南面】



【西面】



■ はメンテナンス時期になっています

診断箇所（外壁）		南面	西面
外壁基材	破損・欠損	○	○
	反り	○	○
	ひび割れ	○	○
		箇所	箇所
外壁の塗装	腐食・さび	○	○
	凍害	○	○
	塗膜の劣化	×	×
	剥離・浮き	○	○
雨水の侵入リスク	苔・藻の繁殖	○	×
	窓台・敷居の雨漏りあと	○	○
	窓枠周辺のしみ	○	○
	雨樋のつまり	○	○
	外壁のシーリングの破断・欠損	○	○
	深さ	mm	mm
	長さ	mm	mm
	開口部周りのシーリングの破断・欠損	○	○
深さ	mm	mm	
長さ	mm	mm	
軒裏	軒裏天井の雨漏りあと	○	-
	シーリング材の破断・欠損	○	-
	深さ	mm	mm
	長さ	mm	mm
付帯箇所	表面塗装の劣化	×	-
	破風の劣化・塗装の剥離	×	×
	幕板の劣化・塗装の剥離	-	-
	庇の劣化・さび	-	-

【凡例】「○」良好、「×」劣化有り、「-」対象外

# 外装劣化調査診断結果（その他）

## 劣化状況



### バルコニー防水

広い範囲で防水層の劣化・破断が見られます。完全に防水機能が失われた状態です。



### 小屋裏

特に目立つ劣化は見受けられませんでした。



### 基礎

特に目立つ劣化は見受けられませんでした。



### 笠木

紫外線の影響により塗料に含まれる顔料が劣化し、塗膜が退色しております。

## 診断結果

### 診断レーダーチャート図



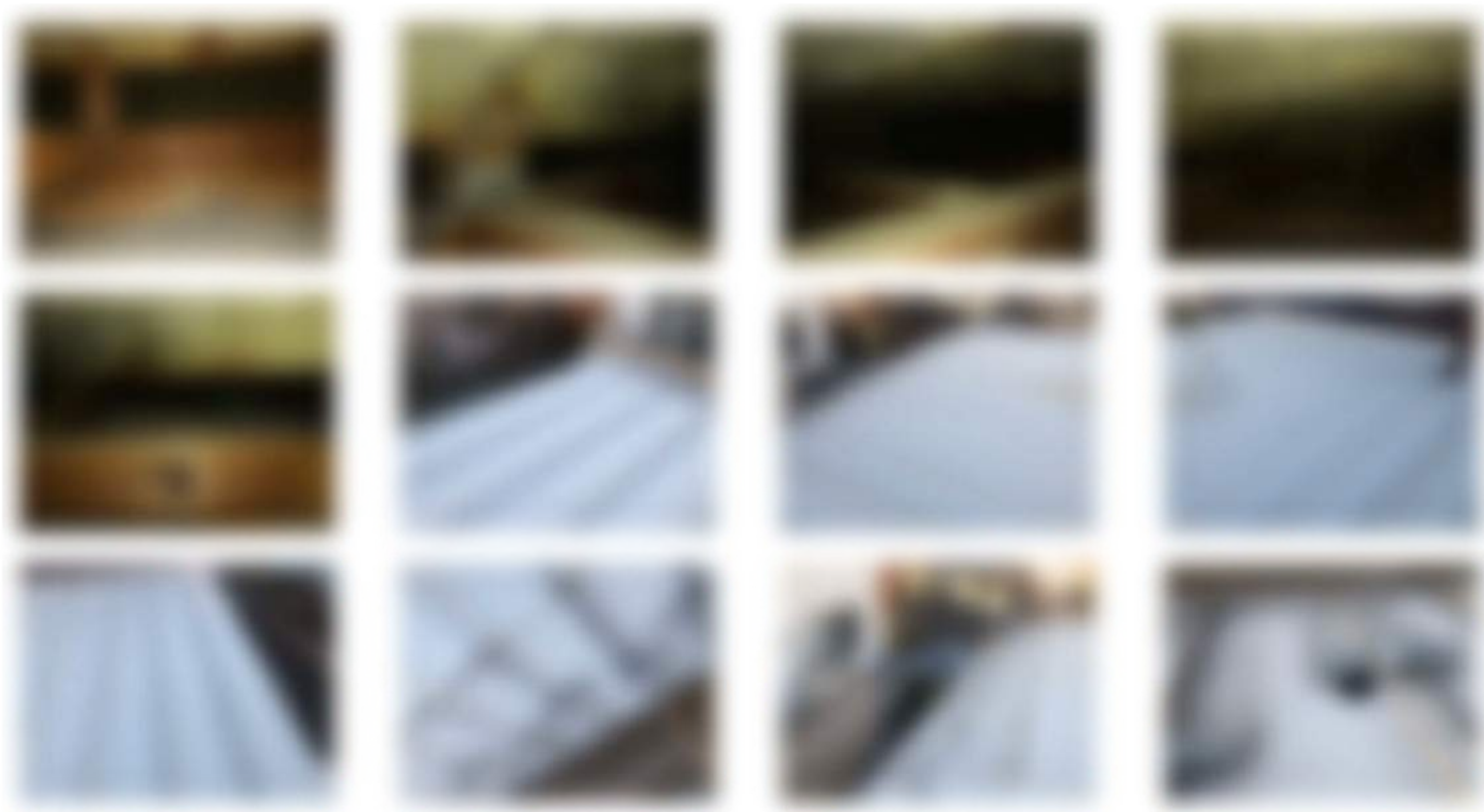
はメンテナンス時期になっています

診断箇所（その他）		
バルコニー	防水層の劣化・破断	○
	水切り金具の劣化・不具合	○
	出隅・入隅の劣化	○
	不陸・水はけ不良	×
小屋裏	雨漏りあと	○
	野地板の劣化・腐食	○
	外部の光漏れ(隙間)	○
基礎	幅 0.5mm 以上のひび割れ	○
	深さ 20mm 以上の欠損	○
	コンクリートの劣化	○
	さび汁をともなうひび割れ	○
周辺環境 その他	湿気が抜けない場所に隣接	○
	樹木が建物に接している	○
	野鳥等の糞害	○
	シロアリ・蟻道・蟻土の発見	○
	建物の傾き・床の沈み	○

【凡例】「○」良好、「×」劣化有り、「-」対象外

# 建物状況写真

## 建物状況写真



# 建物状況写真

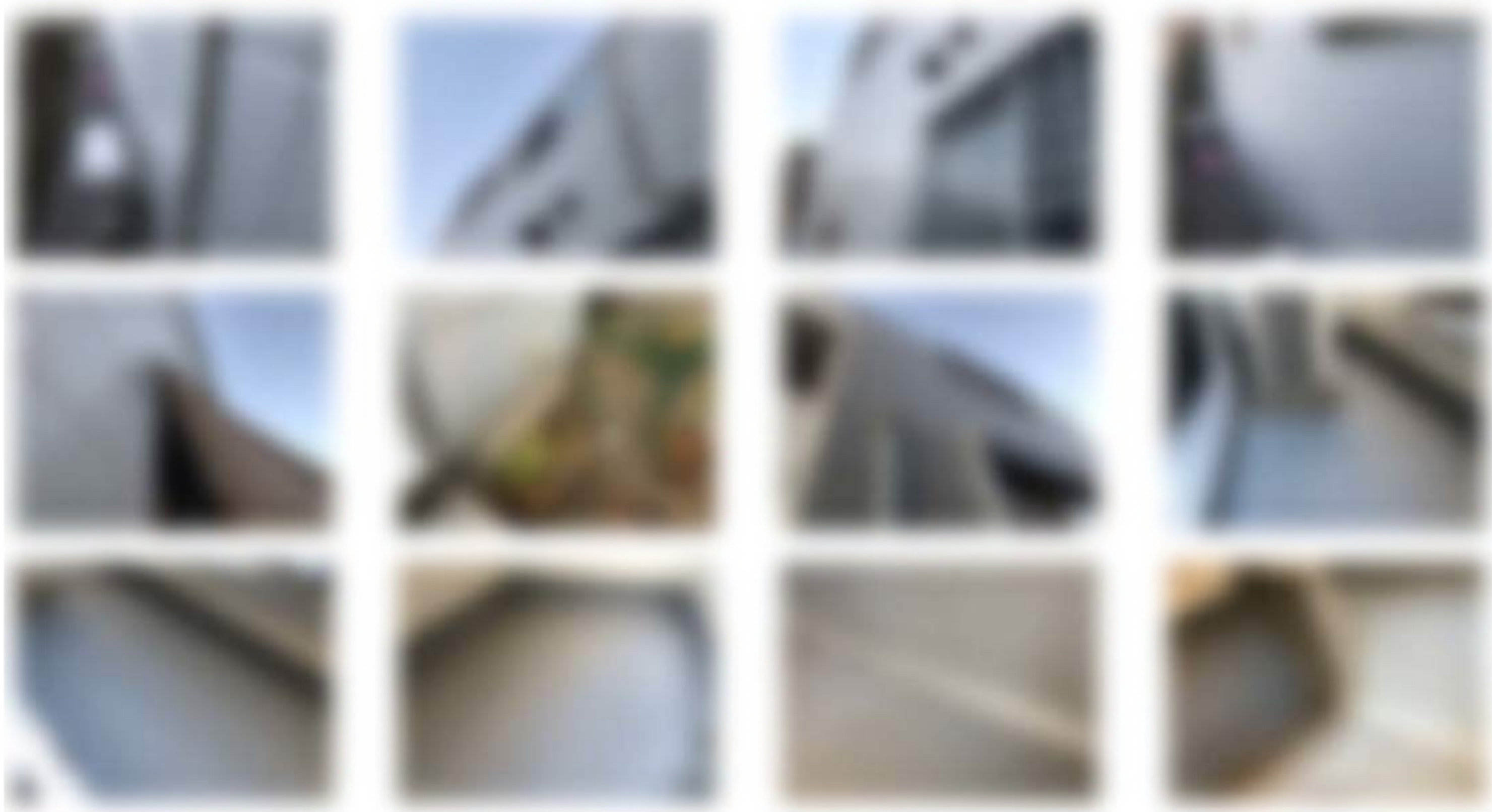
## 建物状況写真





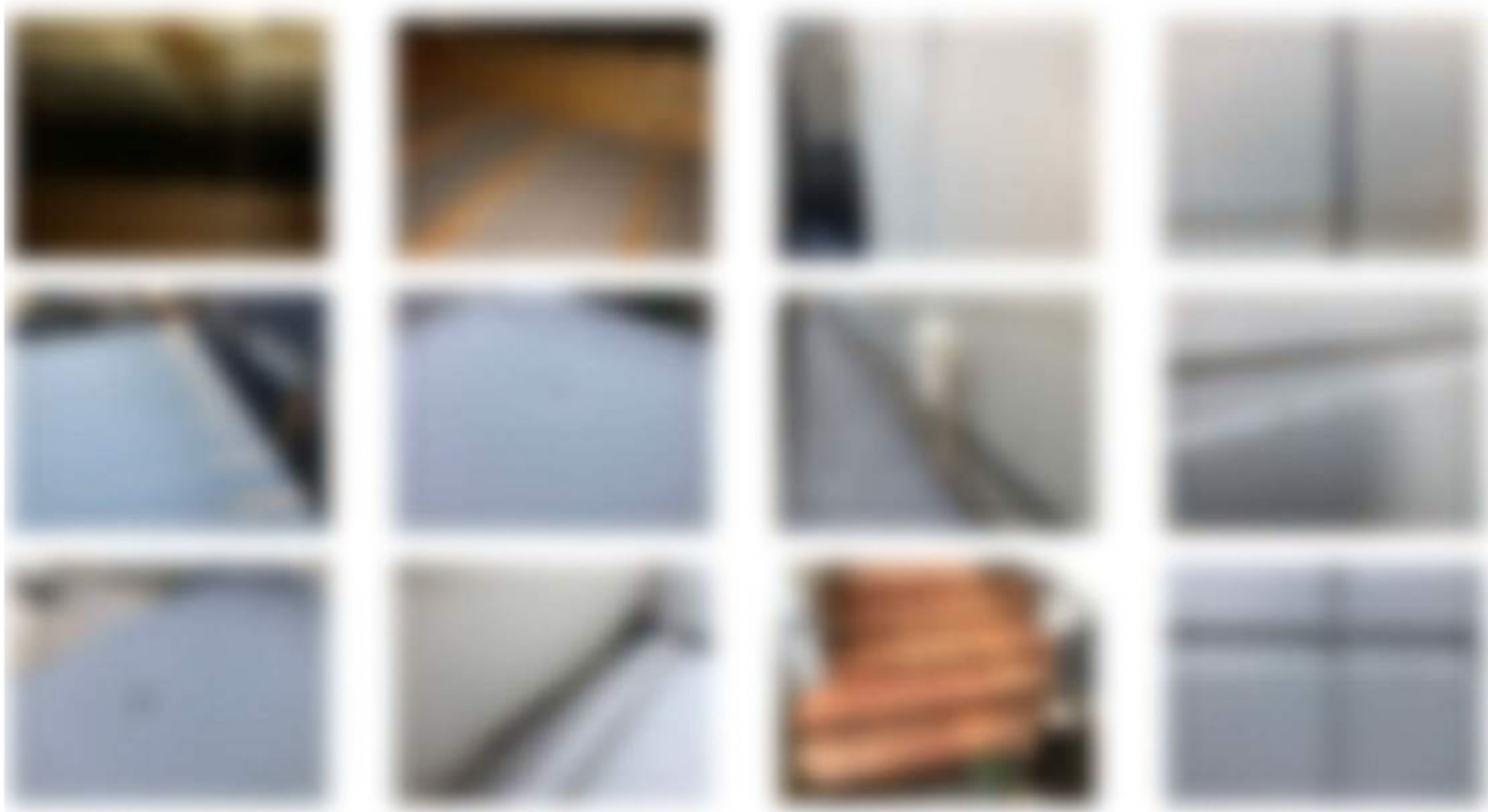
# 建物状況写真

## 建物状況写真



# 建物状況写真

## 建物状況写真



# 外装リフォーム図面



立面図-東



立面図-南



立面図-西



立面図-北

## 塗装面積積算数量

項目	部材名	数量	単位
屋根	ポーチ屋根仕上面積		m <sup>2</sup>
	屋根実仕上面積		m <sup>2</sup>
	ドーマ屋根仕上面積		m <sup>2</sup>
	R屋根全体仕上面積		m <sup>2</sup>
	計		m <sup>2</sup>
破風	軒先長さ		m
	破風長さ		m
	R屋根破風合計長さ		m
	R屋根水平軒先合計長さ		m
	計		m
軒天	軒天井面積		m <sup>2</sup>
	外天井面積		m <sup>2</sup>
	バルコニー底部面積		m <sup>2</sup>
	斜め軒天面積 合計		m <sup>2</sup>
	計		m <sup>2</sup>
樋	軒樋長さ		m
	堅樋長さ		m
	計		m
外壁	一般外壁仕上面積		m <sup>2</sup>
	特殊外壁仕上面積		m <sup>2</sup>
	外部部分壁面積		m <sup>2</sup>
	バルコニー一部屋側壁面積		m <sup>2</sup>
	ドーマ壁外部仕上面積		m <sup>2</sup>
	ドーマ前面壁面積		m <sup>2</sup>
	計		m <sup>2</sup>



# 外装リフォーム図面（東面）





# 外装リフォーム図面（西面）



西立面図 1/100

		設計者	業	設計	工務	工事名称	縮尺 S-1/100	図面番号
						西立面図	04	



# 外装リフォーム図面（南面）

南立面図 1/100

設計者	業	設計	工務	工事名称	縮尺	図面番号
				南立面図	S-1/100	

# 外装リフォーム図面（北面）

北立面図 1/100

			設計者	業	設計	工務	工事名称	縮尺 S=1/100	図面番号
							北立面図		