

所在地	大阪府淀川区	築年月	平成7年4月1日
所有者	マンションオーナー様	診断日	平成27年6月21日
構造	鉄骨造 8階建	診断者	株式会社ミツケン 谷村(一)、山口

部位	種類	チェック項目	健全	やや不具合あり	修繕を推奨	修繕必要	特記事項
外壁 漏水 (有・無)	タイル (修繕履歴) 有・無	浮き	○	○	○	●	一部の目視の確認でも、不具合箇所が、多数確認できますので、仮設足場を設置しての詳細調査が必要かと思われます。(写真①②、③、④、⑤参照)
		割れ	○	○	○	●	
		目地	○	○	●	○	
		シーリング不良	○	○	○	●	
		メクレ・剥がれ	○	○	○	●	
	塗装 (修繕履歴) 有・無	表面劣化	○	○	○	●	一部の目視の確認でも、不具合箇所が、多数確認できますので、仮設足場を設置しての詳細調査が必要かと思われます。(写真⑥⑦、⑧参照)
		メクレ・破損	○	○	○	●	
		ひび割れ	○	○	○	●	
		下地不良	○	○	○	○	
		シーリング不良	○	○	○	●	
	サイディング (修繕履歴) 有・無	表面劣化	○	○	○	○	
		板の変形	○	○	○	○	
		破損・汚損	○	○	○	○	
		ひび割れ	○	○	○	○	
		シーリング不良	○	○	○	○	
	金属板 (修繕履歴) 有・無	表面劣化	○	○	○	○	
		サビ	○	○	○	○	
		破損・変形	○	○	○	○	
シーリング不良		○	○	○	○		
素地(打放等) (修繕履歴) 有・無	ひび割れ	○	○	○	○		
	破損・汚損	○	○	○	○		
	シーリング不良	○	○	○	○		

(コメント)

外壁、特に塗装部分の劣化が進行しており、早い時期での修繕を行い、漏水による建物躯体の劣化を食い止める必要があります。

部位	種類	チェック項目	健全	やや不具合あり	修繕を推奨	修繕必要	特記事項
屋根・屋上 漏水 (有・無)	陸屋根 (修繕履歴) 有・無	勾配不良	●	○	○	○	
		表面劣化	●	○	○	○	
		硬化不良	●	○	○	○	
		浮き・膨れ	●	○	○	○	
		メクレ・破損	●	○	○	○	
		端末不良	●	○	○	○	
		ドレン、溝の不具合	●	○	○	○	
		笠木の不具合	○	○	○	●	
立上りの不具合	●	○	○	○			

部 位	種 類	チェック項目	健 全	やや不具合あり	修繕を推奨	修繕必要	特記事項
屋根・屋上 漏水 (有・無)	勾配屋根 (修繕履歴) 有・無	勾配不良	○	○	○	○	
		表面劣化	○	○	○	○	
		錆	○	○	○	○	
		破損、汚損	○	○	○	○	
		基材の劣化	○	○	○	○	
		板金金物の不具合	○	○	○	○	
		シーリング不良	○	○	○	○	
	バルコニー (修繕履歴) 有・無	勾配不良	●	○	○	○	
		表面劣化	○	●	○	○	写真⑩参照
		硬化不良	●	○	○	○	
		浮き・膨れ	●	○	○	○	
		メクレ・破損	●	○	○	○	
		端末不良	●	○	○	○	
		ドレン、溝の不具合	●	○	○	○	
		笠木の不具合	○	○	○	●	モルタル笠木大幅に劣化(写真⑪、⑫参照)
		立上りの不具合	○	●	○	○	手摺壁巾木割れ有(写真⑬参照)
		手摺壁の不具合	○	○	○	●	手摺の内壁ひび割れ(写真⑭参照)
		サッシ廻りの不具合	○	○	○	●	掃き出しサッシの下端シーリング無し

(コメント)

バルコニーの手摺壁の劣化が激しくクラックや変形も大きいため、剥離落下の恐れがあります。また、クラックからの水の侵入による、建物躯体等の鉄骨の腐食も進行していると思われるので、早急に何らかの処置が必要と思われる。

SAMPLE

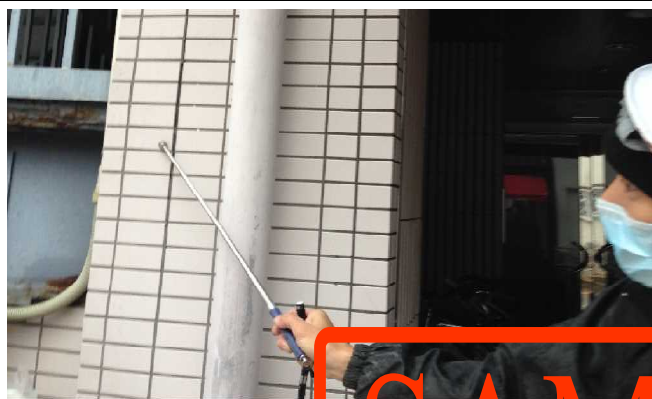
部 位	種 類	チェック項目	健 全	やや不具合あり	修繕を推奨	修繕必要	特記事項
共用部 漏水 (有・無)	廊下 (修繕履歴) 有・無	表面劣化	●	○	○	○	
		防水層の不具合	○	○	○	○	
		ひび割れ	○	○	●	○	外壁内部クラック有(写真⑮参照)
		破損、汚損	○	○	●	○	窓枠の雨漏りによる腐食(写真⑯参照)
	階段 (修繕履歴) 有・無	ドレン、溝の不具合	○	○	○	○	
		表面劣化	○	○	○	●	写真⑰、⑱、⑲、⑳、㉑、㉒参照
		防水層の不具合	○	○	○	●	写真㉓参照
		躯体、下地クラック	○	○	○	○	
		錆、鉄骨劣化	○	○	○	●	写真⑰、⑱、⑲、⑳、㉑、㉒参照

(コメント)

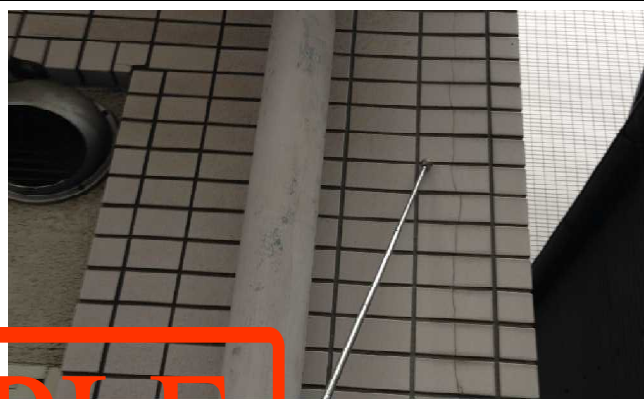
共用廊下の修繕は以前に完了している様子で、概ね問題は無いように思われます。ただし、外壁に面している部分の壁はひび割れや雨水侵入の形跡が一部見られます。共用の鉄骨階段は劣化が激しく、特に屋上へと続く部分の屋根の損傷が大きいので、早急の処置が必要と思われる。

不具合箇所の詳細写真

① 1階エントランス付近、外壁タイルの欠損



② 1階南面、外壁タイルの割れ



③ 1階共用部、外壁タイルの割れ



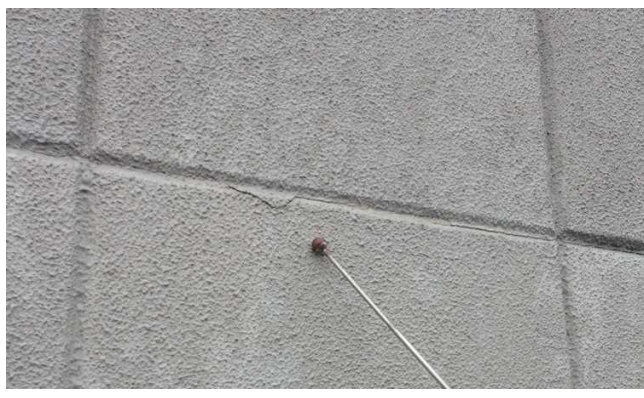
④ 1階南面、外壁タイルの割れ



⑤ 鉄骨階段屋根部分のタイルの欠損



⑥ 屋上外壁の割れ



⑦ 屋上外壁の割れ



⑧ 開口廻り、外壁の割れ



不具合箇所の詳細写真

⑨ 屋上防水、パラペット笠木の錆



⑩ バルコニー床、一部防水層の欠損あり



⑪ バルコニー手摺壁の笠木の割れ、欠損



⑫ バルコニー手摺壁の笠木の割れ、変形



⑬ バルコニー立ち上がり部の割れ



⑭ バルコニー手摺壁の割れ



⑮ 共用部廊下、外壁面の割れ



⑯ 共用部廊下窓枠の劣化(雨漏り)



不具合箇所の詳細写真

⑰ 共用部階段屋根の鉄骨の腐食



⑱ 階段屋根及び梁、鉄骨部の腐食



⑲ 共用部鉄骨階段手摺の腐食



⑳ 鉄骨階段手摺の錆



㉑ 屋上鉄骨階段の錆



㉒ 鉄骨階段の梁、鉄骨の腐食



㉓ 鉄骨階段屋根上、防水のひび割れ、劣化

