

建物診断書

調査日：****年**月**日



*****様邸



ぬりかちゃん

長くお家を持たせるには、メンテナンスが不可欠！
エムアールは現地調査をもとに建物の現状を見極め、
メンテナンスのご提案を致します。

外壁塗装・屋根塗装・雨漏り補修はエムアールに
お任せください！

常にお客様の立場で考え、安心・丁寧・誠実をとことん
追求し、私達が“胸を張って自慢できる仕事”、
そんな塗り替え工事をご提供いたします。



株式
会社

エムアール



はじめに

エムアールが「診断」に力を入れる理由は、お家を長持ちさせたいという思いです。

日本の住宅は30年前後で建て替える方が多いと思います。一方で、アメリカやイギリスなどの海外では50年～70年前後で建て替えられることが一般的です。

お家を長持ちさせるには定期的なメンテナンスが大切です。日本ではメンテナンスにお金をかけていないことが明白で、それによって早期な建て替えや大掛かりなリフォームに発展してしまっています。

適正なメンテナンスとは

- ・正しく現状を把握する
- ・劣化箇所や症状を理解する
- ・原因を突き止めて適切に対処することです。

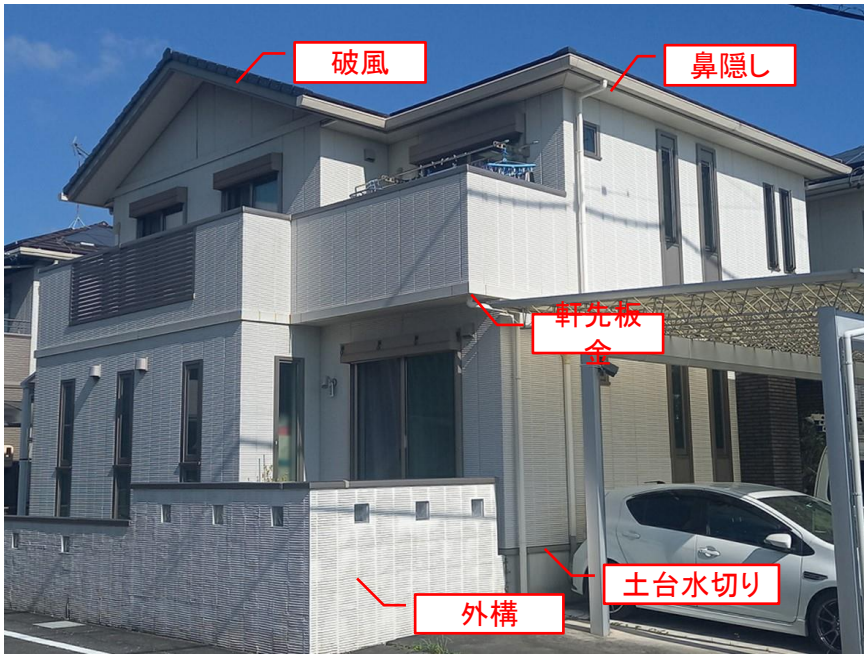
この診断結果はあくまでもお家の現状を知るためのもので、私たちは処置が必要ない箇所の工事や修繕・塗装などを強くオススメすることはありません。

お客様の予算や状況をお伺いした上で、最適かつ最善のご提案をいたします。

『建物診断書』は、簡単ではございますがお客様宅の現状を双方が把握し、無駄のない施工や費用で心から「リフォームしてよかった!」と言って頂くための参考資料となります。

どうぞ、ご家族のみなさんでじっくりとお目通しください。

株式会社エムアール
代表取締役 澤田 昌秀



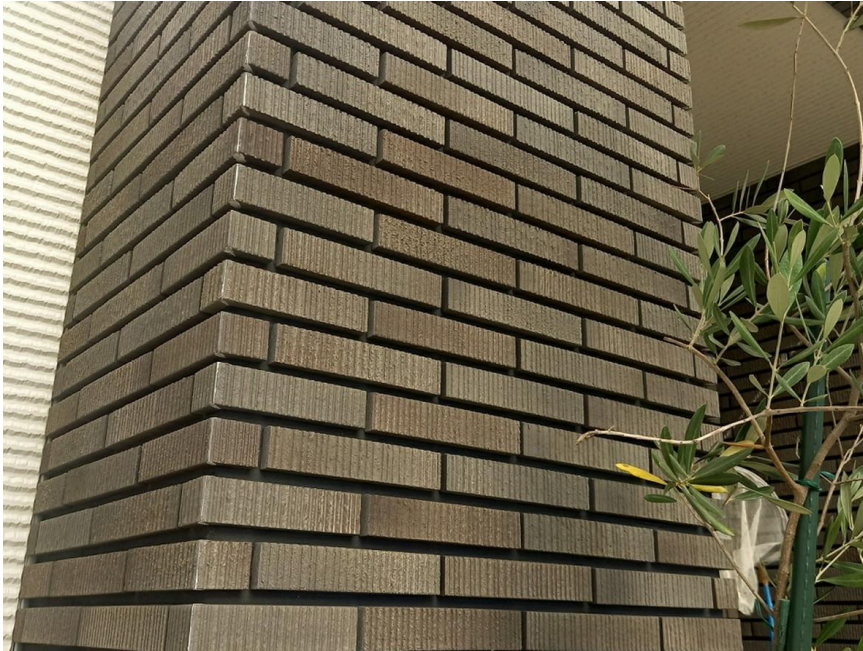
全景



全景



全景



タイル外壁

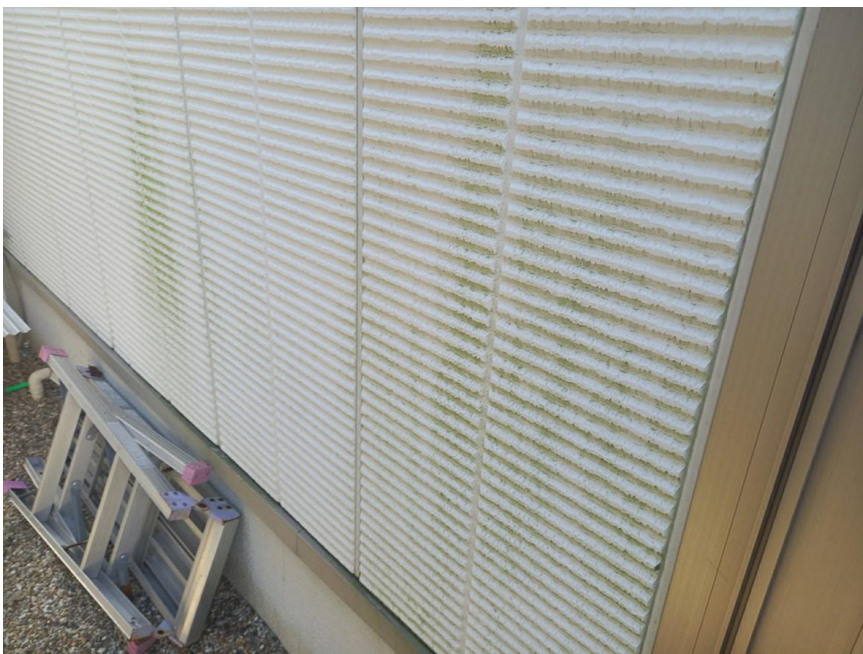
タイル外壁に異常は見受けられません。

メンテナンスの必要はありません。



外壁

チョーキングが発生しています。チョーキングとは塗料が紫外線などによって劣化し、顔料が粉状に浮き出る症状です。塗膜の役割である防水性能が低下していますので塗り替えが必要です。



外壁

苔が付着しています。

苔は良好な状態の外壁材には付着しにくく、劣化して雨水が染み込んだ外壁材に繁殖しやすくなります。目に見える劣化症状の一つです。



外壁目地

外壁材の繋ぎ目にはガスケット（硬質ゴムパッキン）が使用されています。

ガスケットは耐久性が高いため、交換の必要はありませんが、塗装を行う場合は専用の下塗り材の塗布が必要です。

外壁用の下塗りでは密着が悪く、剥がれてしまいます。



外壁目地

部分的に浮いた箇所があります。

ガスケットは職人による出来の善し悪しをなくすために作られた部材で容易に付け直すことができます。

塗装を行うと塗料が接着剤のように固めてしまうので塗装前に付け直しが必要です。



外壁目地

目地の一部にはシーリングが施工されています。

一般的なシーリングの耐久年数は10年程で硬化→亀裂→切れ→欠損という段階で劣化していきます。



外壁目地

端から順に亀裂が入り始めています。

シーリングが切れる事で内部に雨水が侵入するようになってしまいます。

現状で切れていなくても数年で切れる可能性が高いです

施工の際はシーリングの打ち替えをおすすめします。



シャッターボックス周り

シャッターボックスの周りにも同様にシーリングが施工されています。

現状で切れは見受けられませんが時間の問題かと思われます。施工の際は一緒に施工をおすすめします。



サッシ周り

建売住宅のサッシ周りにはシーリングが施工されていますがトヨタホームのサッシ周りにはシーリングは施工されていません。

雨水が侵入できない構造になっているため問題ありません。下手にシーリングを充填してしまうと排水や換気ができなくなり、損傷の原因となります。



ベランダ手摺付根

換気フード周りやベランダ手摺付根にシーリングは施工されています。

劣化して亀裂が入っていますのでシーリングの打ち替えが必要です。



軒天ジョイント部

軒天のジョイント部にも同様にシーリングが施工されています。



幕板ジョイント部

幕板のジョイント部にもシーリングが施工されており、切れ始めています。

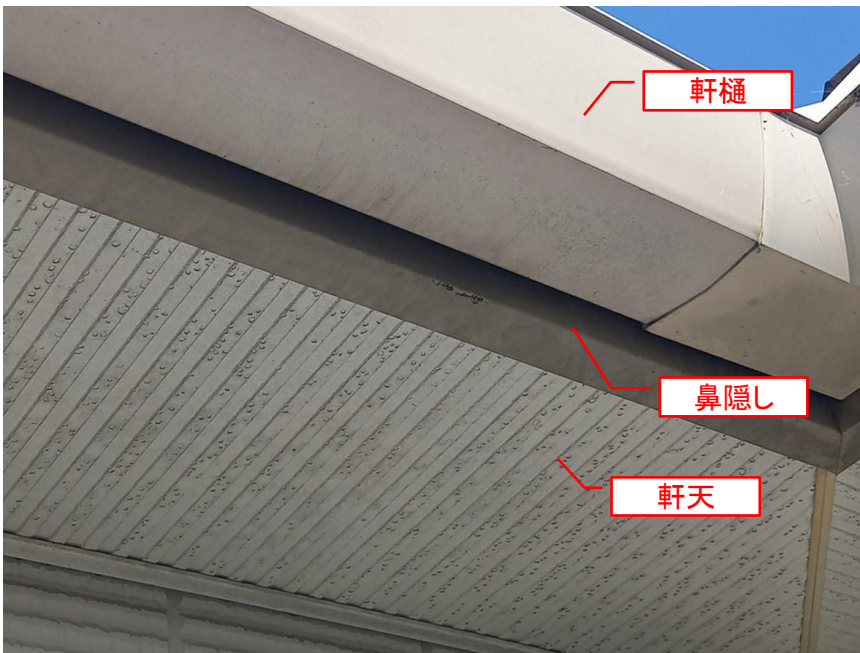
雨水の侵入口となりますのでシーリングの施工が必要です



破風

破風は鋼板に塩ビシートが巻かれた塩ビ鋼板が使われています。

現状で目立った損傷は見受けられませんが劣化すると塩ビシートが剥がれて錆の原因になります。紫外線による劣化を防ぐためにも塗装による保護をおすすめします。



鼻隠し

鼻隠しも同様に塩ビ鋼板で作られています。

塩ビ鋼板を塗装する際は専用の下塗り材の塗布が必要です

汎用的な下塗りで塗装すると塗料の密着が悪く、剥がれやすい塗膜になってしまいます

また、塩ビシートが溶けてべたつきが残るケースもあります。



軒天

紫外線や風雨が当たらない箇所ですので劣化は軽微です。

剥がれた箇所へケレン作業で浮いた塗膜を除去してから塗装を行えば目立たなくなります。



雨樋

チョーキングが発生しています。雨樋は塩化ビニル製で劣化すると弾力性が失われ、台風等の強風時に破損したり、少しの衝撃で割れやすくなります。

現状の弾力性を維持するためにも塗装による保護をおすすめします。



幕板

外壁材同様にチョーキングが発生しています。



幕板

ひび割れが発生しています。

塗膜が劣化すると雨水が染み込むようになり、湿潤⇄乾燥を繰り返すうちに反りなどの変形を引き起こします。

ひび割れはその負荷で出来たものだと思います。

塗料では埋まりませんので補修材充填後の塗装が必要です



軒先板金

軒先板金も塩ビ鋼板で作られています。

端部で錆が発生しています。

錆はこのまま塗装を行っても再発してしまいます。ケレン作業で錆落としを行い錆止め塗料塗布後の塗装が必要です



シャッターボックス

退色しています。

こちらも塩ビ鋼板で作られています。

南面は特に紫外線による劣化を受けていますので塗装による保護をおすすめします。



勝手口庇

指先に付着しているのは埃でチョーキングではありません

目立った損傷は見受けられませんがほかの部位を塗装してきれいになると悪目立ちしてしまいます。施工の際は一緒に塗装をおすすめします。



土台水切り

こちらにも塩ビ鋼板で作られています。

劣化して塩ビシートが剥がれる前に塗装による保護をおすすめします。



防水層上水切り



ガス配管

錆が発生しています。

錆はこのまま塗装を行っても再発してしまいます。ケレン作業で錆落としを行い錆止め塗料塗布後の塗装が必要です



ベランダ床

ベランダ床には塩ビシート防水が施工されています。

塩ビシート防水は耐久性が高く、一般的には20年～30年程の耐久性があるとされています。

現状で防水層に浮きや切れなどの症状は見受けられませんが少しでも切れると直ぐに雨漏りを引き起こします。



ベランダ床

防水層を痛める主な原因は紫外線による劣化です。お家のベランダ床には敷物が紫外線による劣化を防いでいますのでより劣化は軽微です。

現状では問題ありませんが予防のために防水工事を行うのは無駄ではありません。



玄関上

玄関上の防水層も現時点では異常は見受けられません。

こちらは紫外線を受けていますが浮きや切れなどの症状は見受けられません。



外構

チョーキングが発生しています。外構は新築時に塗装による仕上げがされています。

塗膜が劣化していますので塗装による保護をおすすめします。



外構

ひび割れが発生しています。

こちらのひび割れは部材のひび割れではなく、ブロック塀の繋ぎ目のひび割れによるもので、構造クラックと呼ばれるひび割れです。

構造クラックはかならず発生するひび割れで今回丁寧な処理を行っても数年後に再発の可能性があります。

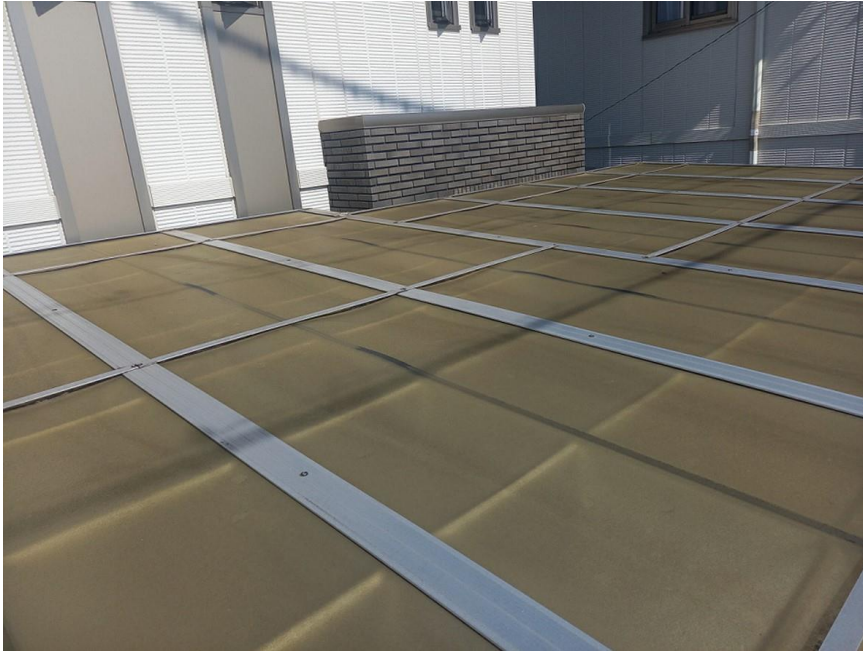


土台基礎

ひび割れが発生しています。

こちらのひび割れは内部のコンクリートのひび割れではなく、表面の化粧モルタルのひび割れで躯体に影響はありません。

基礎用の塗料を塗布することはできますが、行わなくても問題ありません。美観の問題です。



カーポート

一般的なカーポートではなくデザインカーポート（三協アルミのMシェードです）。



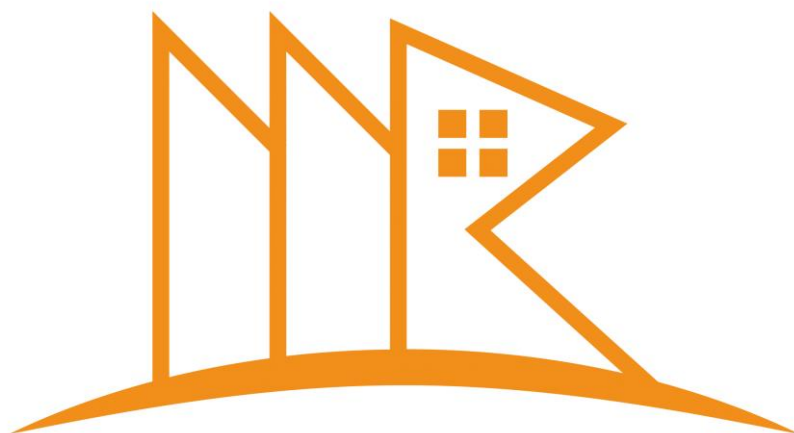
カーポート

カーポートの屋根材を外さないと足場の組立は出来ませんが屋根材を外すには半透明の屋根材（ポリカーボネート）だけでなく骨材も取り外す必要があります。



西面テラス

西面のテラスも取り外さないと仮設足場の組み立ては出来ません。



株式会社エムアール



〒448-0011 刈谷市築地町3-20-18

 **0120-626-140**

【営業時間】

10:00～17:00 (日曜定休)



ホームページ
はこちら!

<https://www.mr-produce.jp/>

エムアール

検索

