

劣化診断調査報告書

【〇〇マンション】

2026/〇/〇

1. 調査の概要

①調査目的

* 共用部各所の劣化状況確認を行い、大規模修繕工事の実施時期について管理組合の判断の一助とする。

②調査対象物の概要

建 物 名 称 : ○○マンション
建 設 地 : ○○県○○市○○1丁目1(住居表示)
主 要 用 途 : 共同住宅
構 造 規 模 : 鉄筋コンクリート造 地上7階建て(○棟) 地上10階建て(○棟)総戸数:200戸
売 主 : 株式会社○○不動産
設 計・監 理 : ○○建設株式会社 一級建築士事務所
施 工 : ○○建設株式会社 ○○支店
竣 工 年 月 : 20XX/○/○

③調査実施日

* 共用部調査 8/1、8/5～8/9 (2名×6日間)
* バルコニー立入り調査 9/7、8 (3名×2日間)

④調査機関

株式会社 さくら事務所
東京都渋谷桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101
TEL03-6455-0011 FAX 03-6455-0022

⑤調査担当者

鬼塚 竜司 (一級建築士、1級建築施工管理技士)
神里 亮一 (外壁診断士)
藤ノ木 健二 (1級建築施工管理技士)

⑥調査範囲と状況

* 地上共用部:立入り可能な屋上、ルーフバルコニー、各階共用廊下、外部階段、エントランスホール、外構廻り及び建物外観を主に目視及び手の届く範囲でのタイル打診による調査を行う。尚、廊下・バルコニー壁はALC版下地にタイル張りで打診調査は不可の為、目視のみと致しました。

* 全戸にアンケートを投函し、集計の上、適せん戸を選出し、バルコニー立入調査を行う。
○棟12戸、○棟10戸 計22戸立入調査実施致しました。

【地上部調査の様子】



* 屋上防水の確認



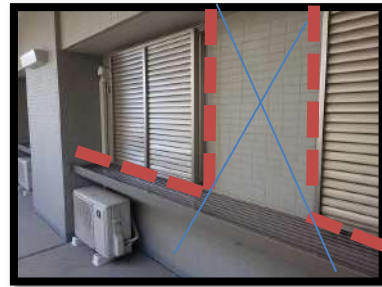
* 屋上防水の確認



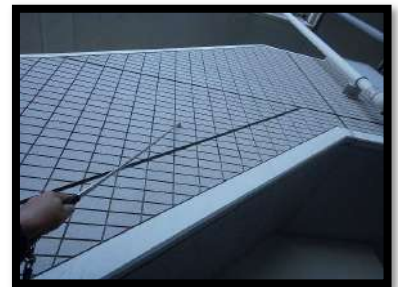
* 庇の確認



* 廊下タイル面(梁柱)打診確認



* 廊下・バルコニー壁はALK版の為打診不可



* 外壁タイルの打診確認



* 廊下MB内部の確認



* シーリング、鉄部塗装の確認



* 廊下床、手摺壁の確認



* 双眼鏡による外観の確認



* 望遠レンズによる外観の確認



* 付属施設他外構の確認



* バルコニー立入 柱タイルの確認



* バルコニー立入 外部タイル確認



* バルコニー立入 梁・壁ひび割れ確認

2. 調査結果

①所見

* 劣化状態の判定は以下のように分類致します。

- | | |
|----------------|---|
| ● 即時対応検討が必要な状態 | ー 通行等に危険を及ぼす、或は室内への漏水の可能性がある等直ぐに対応が望まれる |
| ▲ 計画対応検討が必要な状態 | ー 長期修繕計画に沿った修繕工事で対応が望まれる |
| ○ 経過観察が必要な状態 | ー 現状修繕の必要はないが全体工事の際、同時実施検討が望まれる |

* 大規模修繕工事に於いて、仮設工事とりわけ**外部足場**の架設費用の割合が大きく、又居住者の生活に与えるインパクトも大きいため、足場が必要な部分の工事がどれだけ現状あるかが、修繕工事実施時期の判断の必要なポイントと考えます。

* 大規模修繕工事の項目を大きく分けると防水、外装(タイル・塗装)となり、夫々が施された部位の状態を機能と美観について判定します。尚、美観につきましては、管理組合の判断を優先致します。

* 次項に上記の足場要不要、工事項目、部位について棟ごとに一覧表にまとめておりますが、以下に総括と主な状況を記します。

★各棟ほぼ共通で外部足場が必要な部位に、今回実施した現地調査に加え居住者アンケートの記載にも、機能上、美観上 ▲計画対応検討 が必要な状態が散見されること、又大がかりな足場が不要ではありますが、マンション敷地内各所に機能上・美観上の著しい劣化が見られることから、第一回目の大規模修繕工事の具体的な準備・実施時期に来ていると考えます。

★主な状況

□○棟バルコニー側外壁タイルと○棟廊下側外壁(下部車路に近い)に1カ所ずつ●がありました。

* 施工業者の確認・対応が望めます



●○棟外壁タイルせり上がり

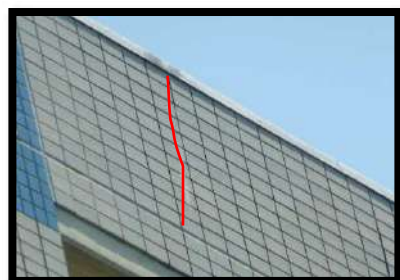


●○棟モルタル剥落の可能性

□各棟共通で足場が必要な部位に▲の状態が散見されました。

* 屋上・バルコニー逆梁(パラペット・手摺)の外壁タイル浮き・ひび割れ、塗膜防水及び塗装の退色
特に○棟バルコニーの手摺外壁にサンプル調査でも浮き箇所が随所で見られました。

アウトフレーム工法により、バルコニー側のパラペット、手摺、柱は主要構造部となり、保守管理上重要箇所となります。バルコニー手摺のひび割れは巾0.25mm以内(サンプル調査)で今のところ構造上懸念は少ないものの、雨掛かり箇所でアンケートの指摘も多く、対応が望まれる状態です。



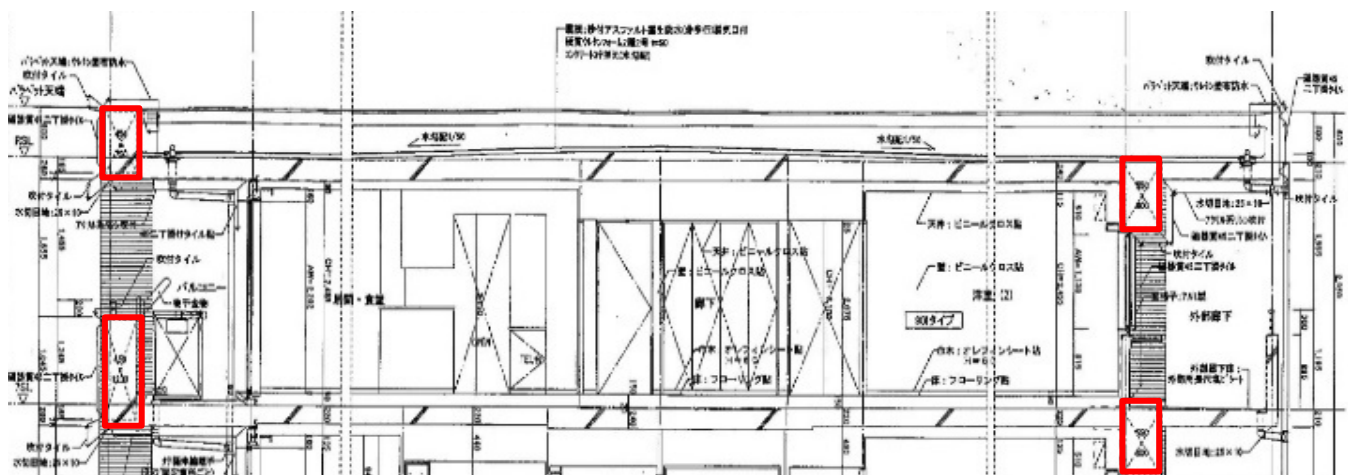
▲パラペット(梁)ひび割れ、塗膜退色



▲バルコニー手摺(梁)外壁タイル浮き



▲バルコニー手摺(梁)ひび割れ

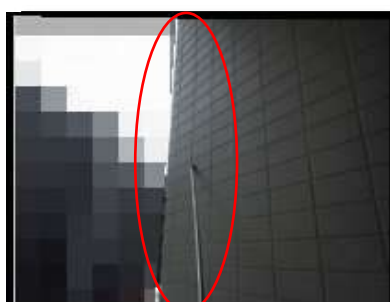


* ○棟断面詳細図抜粋 □は梁を示す

* バルコニー柱タイルのまとまった浮き



* タイル浮き≒200枚



* タイル浮き上下合わせて≒100枚



* 外壁タイル下ボーダーのひび割れ、塗装退色、汚れ垂れ
構造部の劣化に加え、美観上も補修が望まれる状態



* ボーダーの様子



* ボーダーの様子



* ボーダーの様子

* バルコニー上裏ひび割れ、塗装浮き、汚れ



* 上裏ひび割れ



* 上裏塗装浮き



* 上裏汚れ

②劣化状況一覧表

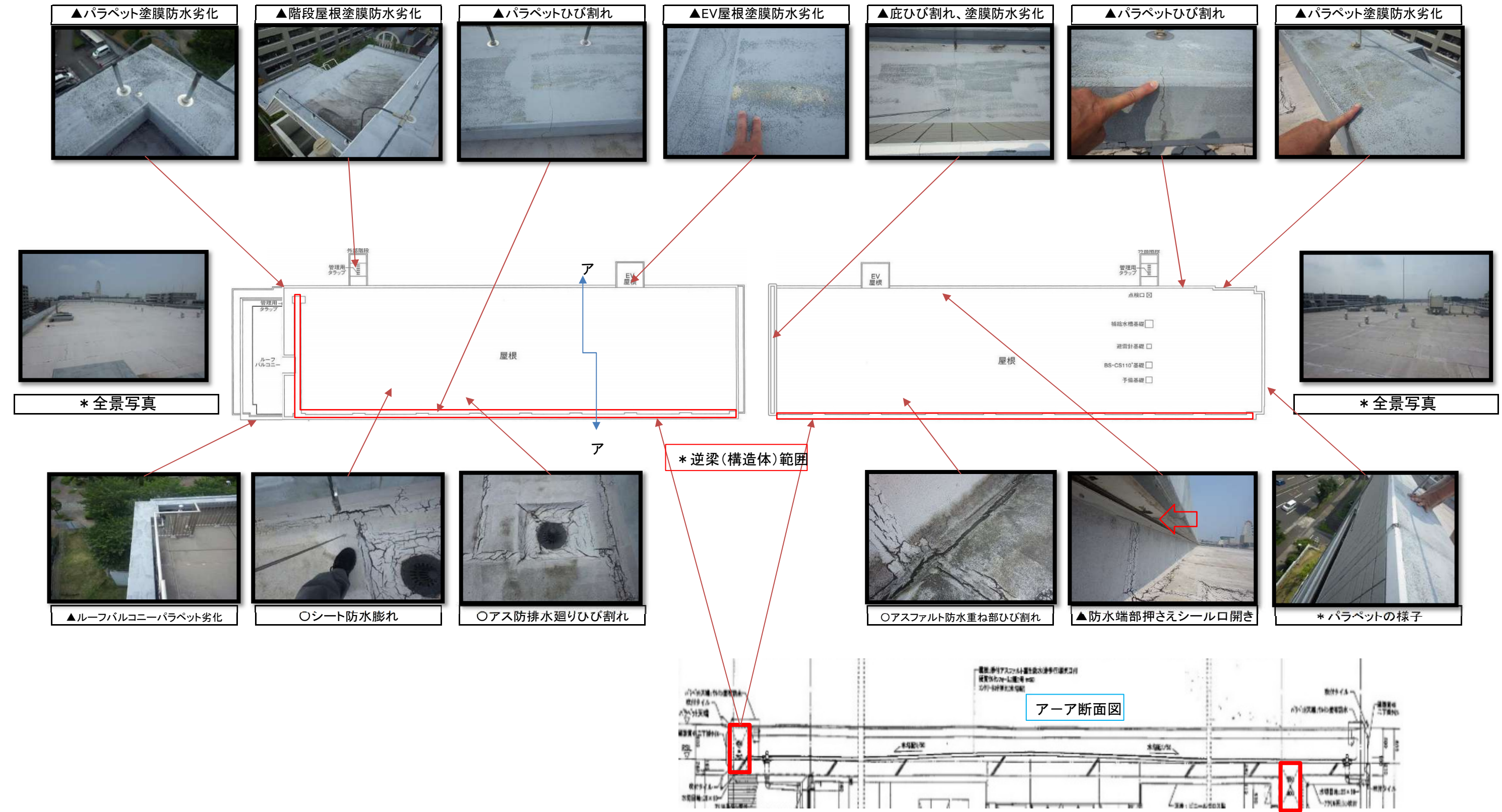
外部足場	工種	該当箇所		劣化状況判定 ●即時対応検討 ▲計画対応検討 ○経過観察 *美観については特筆時のみ表記							
				○棟		○棟		外構		備考	
				機能	美観	機能	美観	機能	美観		
必要	防水	□屋上	パラペット	▲		▲		▲		* 塗膜防水が消耗破断が顕著でひび割れも散見された	
			庇	▲		▲		—		* ○棟廊下最上階庇漏水補修中	
		□ルーフバルコニー	パラペット・アゴ	▲		—				* 塗膜防水が消耗破断が顕著でひび割れも散見された	
			庇	▲		—					
		□バルコニー 床シート・側溝		○		○				* バルコニー工事は全戸同時に行うには外部足場からの出入りが必須	
		□シーリング雨掛	外壁目地	▲		▲		▲			
			窓廻り	▲		▲		▲			
	タイル・塗装	□外壁タイル(バルコニー側柱手摺・廊下手摺)		▲●		▲		▲		* 廊下・階段手摺外壁はほぼ浮き無し(工場打込み)	
		□外壁塗装(タイル下ボーダー他)		▲	▲	▲	▲	▲	▲		
		□雨樋・外部配管鉄部等		▲		▲				* バルコニー排水ドレン金物サビもあり	
		□バルコニー内部柱・梁・壁タイル		▲		▲				* バルコニー工事は全戸同時に行うには外部足場からの出入りが必須	
		□バルコニー壁・梁(手摺)塗装		▲	▲	▲	▲				
		□バルコニー上裏塗装		▲	▲	▲	▲				
		□廊下 上裏塗装		○	▲	○	▲			* 外部足場△:脚立等で作業可能だが安全対策が必要	
		□外部階段上裏・壁塗装		▲	▲	▲	▲				
不要	防水	□屋上	平場(アスファルト)	○		○		○	▲	* 外構:駐輪場他各所屋根汚れが目立つ	
		□ルーフバルコニー	平場(保護コン)	○		—					
		□シーリング非雨掛	廊下玄関・窓他	▲		▲				* シーリングの軟化が見られた箇所があり	
			バルコニー窓	▲		▲					
		□廊下 床シート・側溝		○		○					
	タイル・塗装	□内壁タイル(廊下等)		▲		▲				* 部分的にまとまったタイル浮きが見られた	
		□内壁塗装(廊下手摺・階段等)		▲	▲	▲	▲				
		□外部階段手摺壁塗装		▲		▲					
		□鉄部 一般部等		○		○		▲		* EV枠退色サビ、外構各所:エントランスゲート、ゴミ置場サッシ、機械式駐車場パレットサビ目立つ	

【○棟】

＜○棟 屋上、ルーフバルコニー＞

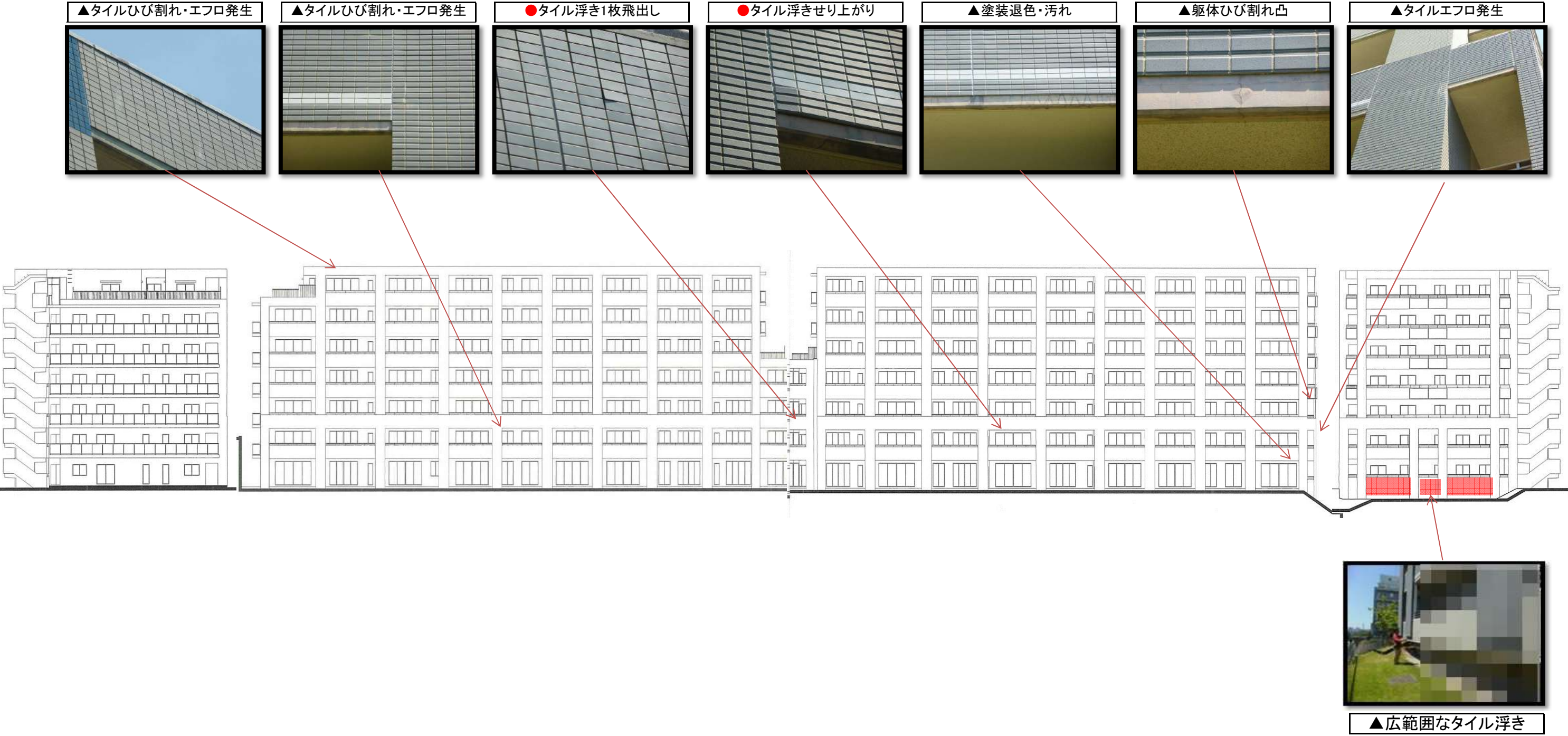
* パラペット、庇、階段屋根の塗膜防水にひび割れ、表面塗の風化・退色などの劣化が全体的に見られました。特に逆梁(主要な構造部)範囲のひび割れは構造体保護の観点から適切な処理が望めます。当該部分の安全且つ確実な補修工事を行う為には建物外周に足場設置時の工事実施が望めます。

* 平場のアスファルト防水は小さな膨れ、表面の退色・微細なひび割れや重ねつなぎ目にひび割れが見られましたが、防水層の下への浸水など緊急性はなく経過観察としました。尚、修繕には足場無しでも対応可。



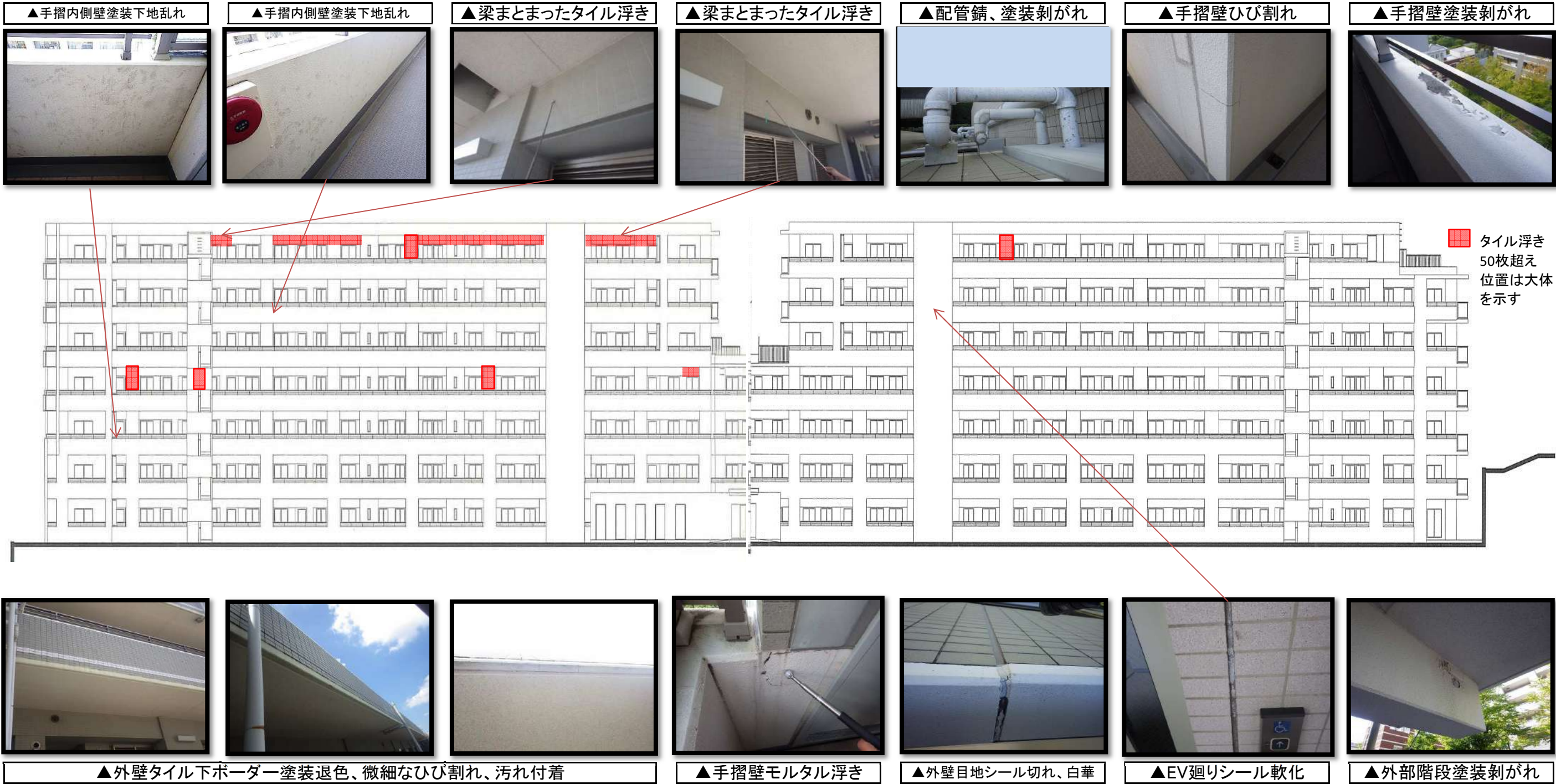
＜○棟バルコニー側、両妻側外壁＞

* 外壁タイルの一部せり上がりが見られ剥落の可能性もあり即時確認・対応が望めます。その他ひび割れ、エフロレッセンス(白華)発生が見られました。北面妻側1階手摺壁タイルにまとまった浮きが見られました。
* バルコニー手摺外部のボーダー塗装面のひび割れ、塗装の退色、上部タイルからの汚れ垂れが見られました。



<○棟廊下側>

- * 廊下手摺外壁タイル下ボーダー塗装面にひび割れ、塗装の退色、上部タイルからの汚れ垂れが見られました。
- * 廊下手摺塗装に剥がれ、退色、一部ひび割れが見られました。尚、手摺内側に原因不明の塗装下地の乱れが見られました。
- * 廊下タイル(梁、柱面躯体張り)の7階と4階に50枚を超えるまとまった浮きが見られました。尚、廊下手摺外壁のタイル浮きは見られませんでした。
- * 階段外部の配管(鉄部)にサビ及び塗装の剥がれが見られました。



<〇棟バルコニー立入調査 12戸実施>

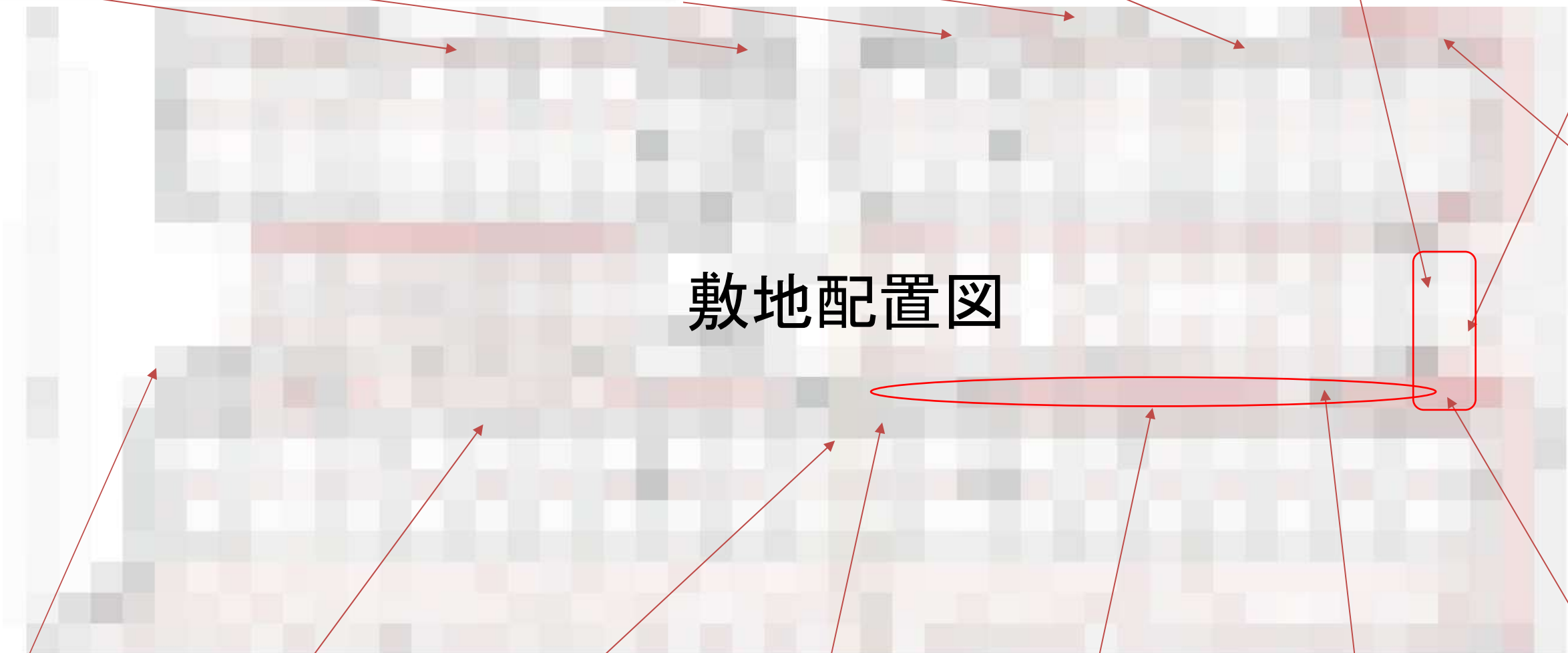
* 手摺外壁タイル及びバルコニー内部柱タイルの浮きが各所に見られました。(特に〇棟に多い)

▲共通事項:逆梁のひび割れ多数 幅0.25mm程度、塗装退色、汚れ、ドレイン錆び					▲共通事項:北側手摺り汚れ	▲共通事項:シール劣化
						
▲共通事項:柱タイル浮き 最大100枚程度	▲外壁手摺りタイル 浮き最大100枚程度	▲外壁タイル(内部梁・壁)浮き 10枚~50枚各所	▲天井汚れ	▲手摺り天端塗装剥がれ	▲1F手摺りひび割れ、欠損	▲1F床タイルひび割れ、浮き
						

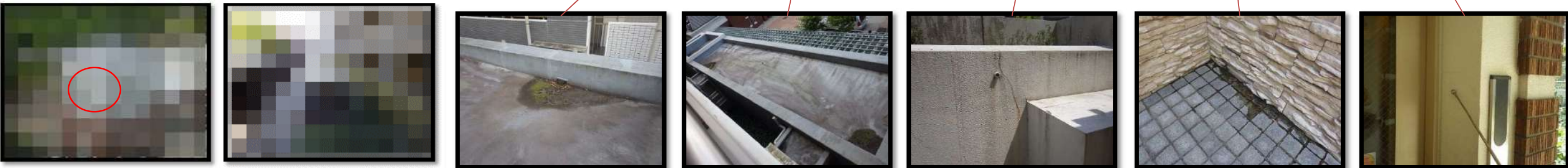


【外構】

<外構等>



▲擁壁ひび割れ、汚れ



▲屋根金物サビ

▲駐輪場屋根汚れ

▲エントランス屋根排水廻り堆積

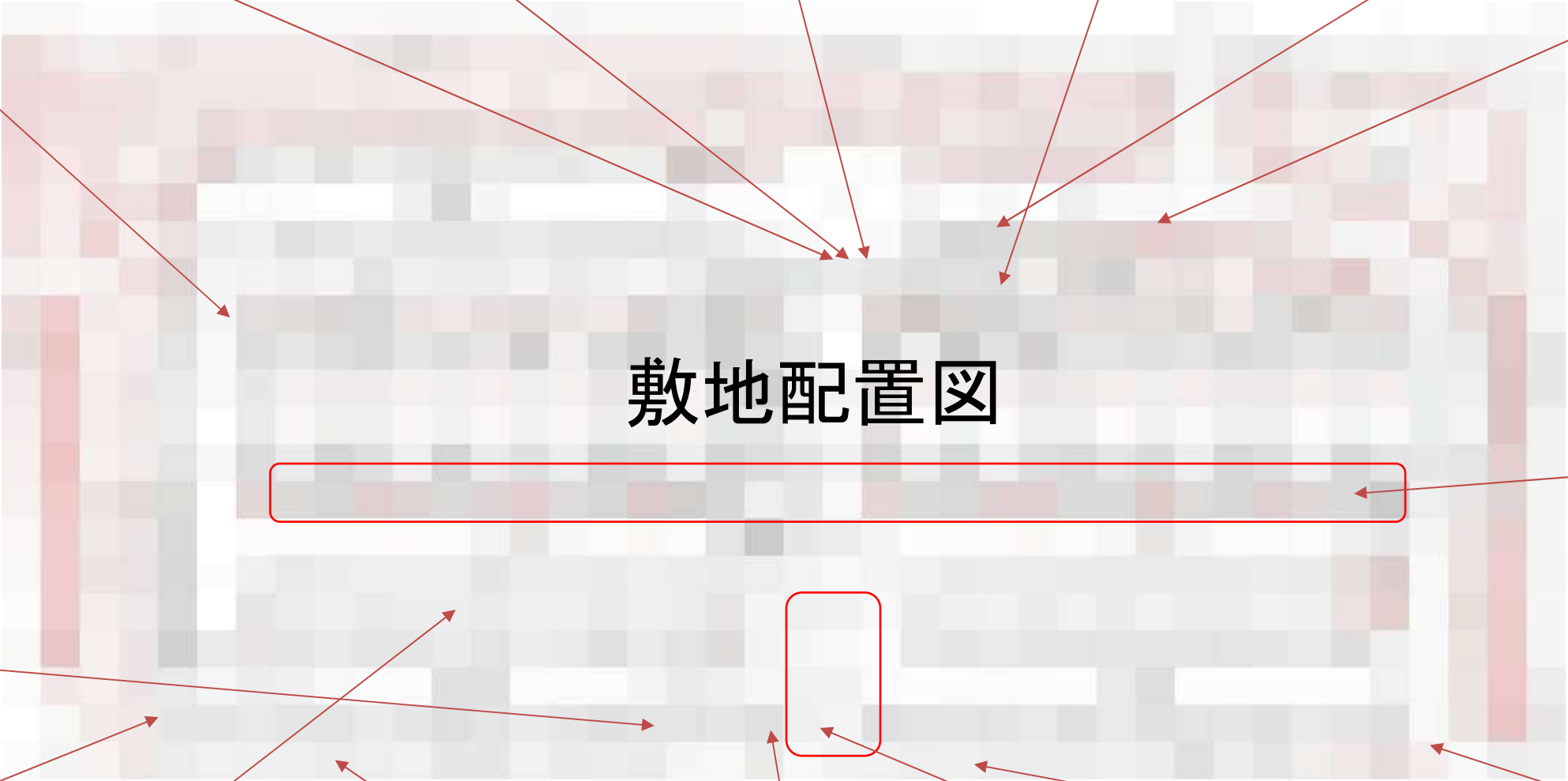
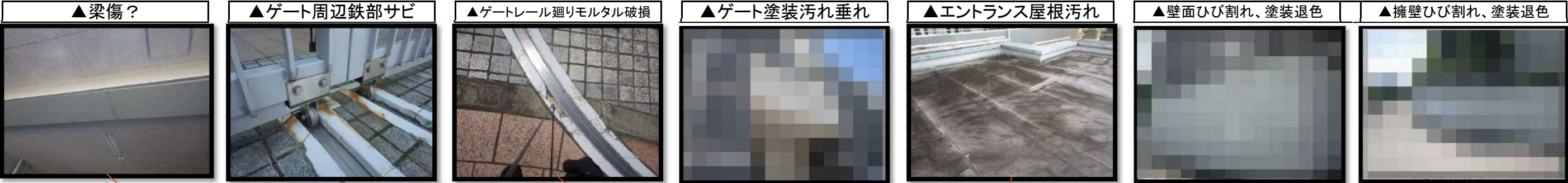
▲エントランス屋根汚れ

▲共通事項：擁壁ひび割れ多数

▲滝廻り壁下漏水

▲EV枠廻り壁ひび割れ

<外構等>



敷地配置図

