

3. 建物調査報告書（現状の劣化状況）

診断と建物の概要

診断概要

今回行いました建物診断の概要を以下にまとめます。

物件名	物件名入力
調査日	調査年月日
調査者	調査者名入力
調査方法	調査方法入力
調査項目	1) 外壁下地（躯体）の現状確認および評価 2) 外壁塗膜の現状確認および評価 3) 鉄部の素地・塗膜の現状確認および評価 4) 床面・天井部の現状確認および評価 5) 外壁目地部シーリング材の現状確認および評価 6) 屋根（屋上）などの防水材の現状確認および評価

建物概要

今回診断致しました建物の概要を以下にまとめます。

住所	住所入力		
種類	建物の種類入力		
竣工年月	年 月	築年数	年数
規模	棟 階		
構造	建物の構造		
立地条件	立地条件	建物への影響	建物への影響
改修履歴	外 壁	年 月	
	鉄 部	年 月	
	防 水	年 月	
現状仕上げ	部 位	素 材	仕 上 げ 材
	壁 面	素材名入力	仕上げ材名入力
	鉄 部	素材名入力	仕上げ材名入力
	軒 裏	素材名入力	仕上げ材名入力
	防 水 面 (屋上・屋根など)	素材名入力	仕上げ材名入力

各部位の劣化状況

チャート中のバーは現在の劣化状況を項目ごとに判断し、評価したものです。

一般外壁

塗膜 (仕上げ材)	良 ← 劣化度 → 悪				
劣化現象	1	2	3	4	5
色ムラ・変褪色 (注1)	■				
チョーキング (注2)	■				
汚 れ	■				
ワレ・ハガレ・フクレ	■				
光沢度	■				

下地コンクリート (躯体)	良 ← 劣化度 → 悪				
劣化現象	1	2	3	4	5
浮き・剥離	■				
ひび割れ	■				
漏水跡・エフロ (注3)	■				

軒 裏

塗膜 (仕上げ材)	良 ← 劣化度 → 悪				
劣化現象	1	2	3	4	5
色ムラ・変褪色 (注1)	■				
チョーキング (注2)	■				
汚 れ	■				
ワレ・ハガレ・フクレ	■				
光沢度	■				

下地コンクリート (躯体)	良 ← 劣化度 → 悪				
劣化現象	1	2	3	4	5
浮き・剥離	■				
ひび割れ	■				
漏水跡・エフロ (注3)	■				

劣化度表



- 1：目立った痛みはなく、特に問題はありません。
- 2：多少痛みはありますが、すぐに塗替えを必要とする状態ではありません。
- 3：傷みが所々に見られます。そろそろ塗替えが必要です。
- 4：傷みが目立ちます。早急に塗替えが必要です。
- 5：かなり傷んでいます。安全面も考慮して大至急塗替えが必要です。

注1) 色ムラ・変褪色

色相・彩度・明度の変化により、初期の塗色が失われ色褪せる現象をいいます。原因として経年劣化のほか、コンクリートなどの素地のアルカリ成分に塗膜が侵された場合が挙げられます。

注2) チョーキング

塗膜の表面に粉状の物質が浮き、ツヤがなくなった状態です。塗膜を形成する樹脂が分解され、着色成分である顔料が露出する現象によるものです。経年劣化が主な原因となります。

注3) エフロ

正確にはエフロレッセンス現象といいます。レンガやタイルの目地、あるいはコンクリートの表面に現れる白色の物質で、セメントの硬化の際に生じた水酸化カルシウムが漏水により外部に染み出し、空気中の炭酸ガスと化合して炭酸カルシウムとして結晶化したものです。