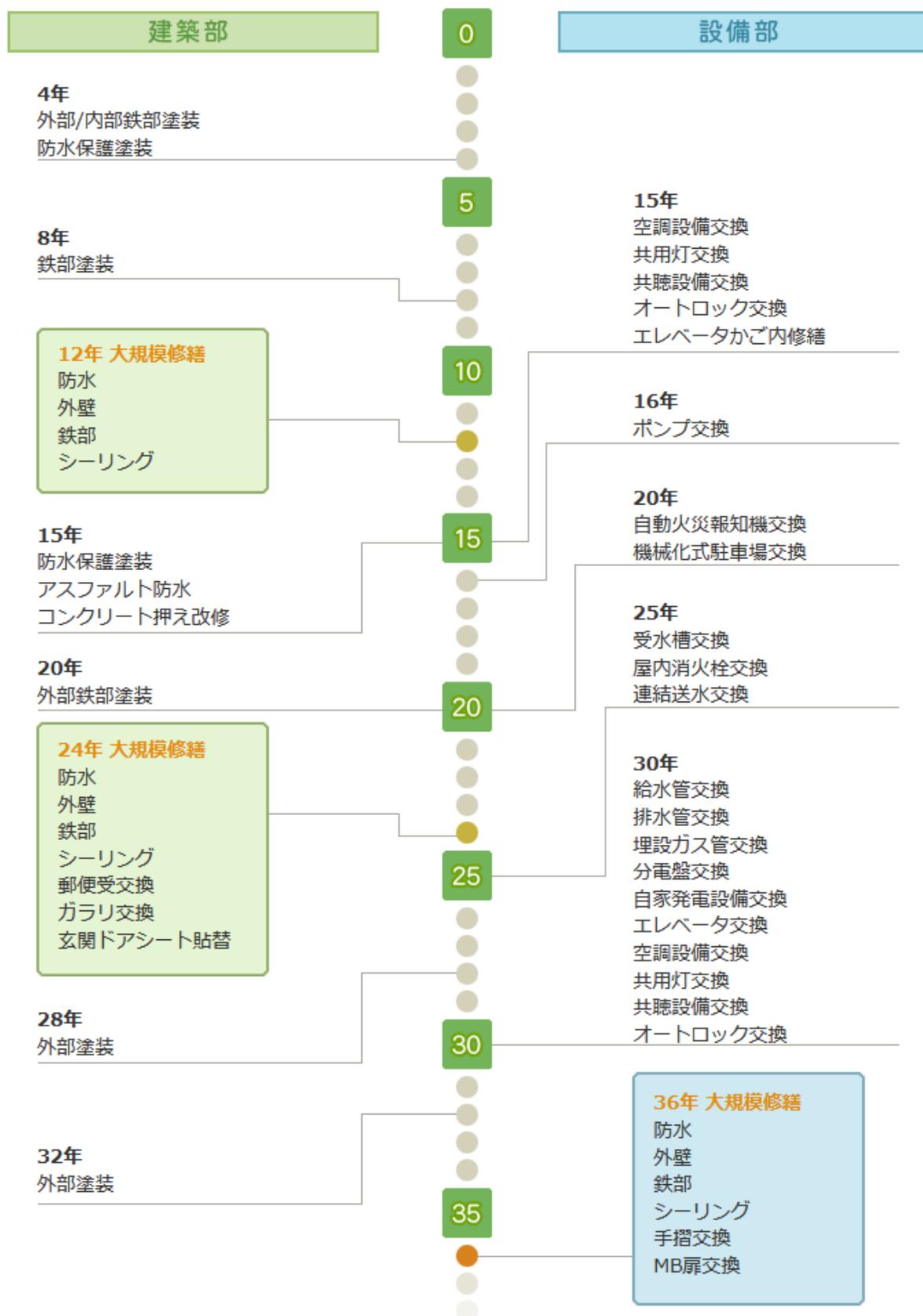


建物の修繕サイクル



建物劣化のサインを見逃さないようにしましょう

屋根・屋上のチェック

実際に屋根・屋上に上がってみて直接確かめてみましょう。劣化を放置しておくと、防水層の傷み・室内への漏水を引き起こしてしまいます。

調査対象：床面（シート防水・露出防水・保護防水）、屋上全般（パラペット・手すり・金物）、バルコニー（床・天井・手すり・金物・隔離板など）

- 白いシミや亀裂がある
- 塗装が剥がれている
- コンクリート床に亀裂が多数見られる
- 塗り床材が剥がれている
- 塗り床材にキズ・退色が見られる
- 床シートが剥がれている
- 床シートにキズがある
- 新築してから（前回防水時から）7年以上経過している

天井・外壁・外部階段・その他鉄部のチェック

外壁などは全体的にカビ・コケなどにより汚染されやすく、紫外線や雨風の影響を受けやすいもの。劣化を放置しておくとも美観が低下するだけでなく、外壁の脱落なども引き起こしてしまいます。

調査対象：外壁（吹き付け塗装・タイル・石・直仕上げ・パネルなど）、外部階段（吹き付け塗装・タイル・石・直仕上げ・パネルなど）、シーリング材、金属部位（階段・手すり）、金属金具、シャッター

- 白いシミや亀裂がある
- 塗装が剥がれている
- 塗り床材が剥がれている
- 塗り床材にキズ・退色が見られる
- 床シートが剥がれている
- 床シートにキズがある
- 新築してから（前回防水時から）7年以上経過している
- 鉄部にサビがある
- 鉄部が腐食して穴があいている
- 鉄部塗装部のツヤがない・剥がれている
- 鉄部塗装部をこすると粉状のものが手に付く
- タイルが剥がれている
- タイルに亀裂が多い
- タイルの汚れが激しい
- タイルを叩くと軽い音がする箇所がある
- タイル目地から白い粉状のものが出ている
- 新築してから（前回塗装時から）5年以上経過している

内部床・壁・天井・鉄部のチェック

外部と比べると劣化が目立ちにくいかもしれませんが、その分気付かないうちに劣化が進みやすいので注意が必要です。

調査対象：床面（コンクリート・モルタル・タイル・石・シートなど）、壁面（コンクリート・モルタル・タイル・石・クロス・ボード・下地材）、天井（コンクリート・モルタル・クロス・ボード・下地材）

- 白いシミや亀裂がある
- 塗装が剥がれている
- 塗り床材が剥がれている
- 塗り床材にキズ・退色が見られる
- 床シートが剥がれている
- 床シートにキズがある
- 新築してから（前回防水時から）7年以上経過している
- 鉄部にサビがある
- 鉄部が腐食して穴があいている
- 鉄部塗装部のツヤがない・剥がれている
- 鉄部塗装部をこすると粉状のものが手に付く
- 新築してから（前回塗装時から）5年以上経過している

外部のチェック

建物外部も重要なチェック箇所です。忘れずに目を向け、劣化に対して早めの対処をしましょう。

調査対象：自転車置き場、駐車場、アスファルト、インターロッキング、外灯など金属部材

- 鉄部にサビがある
- 鉄部が腐食して穴があいている
- 鉄部塗装部のツヤがない・剥がれている
- 鉄部塗装部をこすると粉状のものが手に付く
- 新築してから（前回塗装時から）5年以上経過している

給排水設備のチェック

水回りの劣化は建物全体の劣化を助長させてしまいます。気になる部分は早めに修繕しておきましょう。

調査対象：機器類（水槽・ポンプ）、配管類（給水・排水・雨水）、器具類（給水栓・排水目皿）、排水ピット、排水枡

- 住戸内に水漏れ跡がある
- 住戸内の壁にカビが発生している
- 結露が激しい
- 流し台などの排水管から異臭がする
- 排水の流れが悪い
- 漏水事故を起こしている