



アパートメントA 建物診断報告書

2021/00/00

アパートメントA

概要

評価日	2021/00/00
評価者	メンテ 一郎
要注意箇所	15か所
評価点数	44点

外回り

管理会社看板 / 外回り 植栽 / 駐輪場 / 駐車場 / 受水槽
(内側) / 受水槽(外装)

外壁・鉄部

外壁タイル / 外壁塗装 (共用廊下以外) / バルコニー軒天
(天井) / バルコニーの状態 (床) / バルコニー面
鉄部 / 鉄骨階段、その他鉄部

エントランス

フロアヒンジ / 集合ポスト / エントランス回りの印象

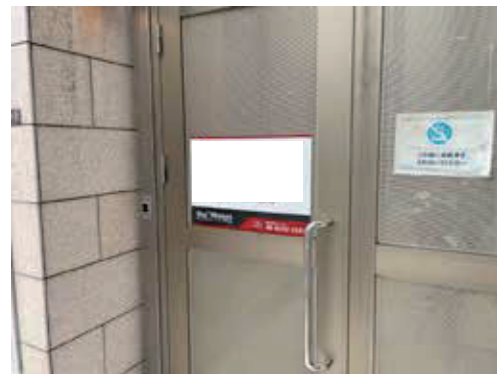
共用部・壁面

共用廊下壁面 / 共用部廊下軒天 (天井) / 共用部面鉄部
/ 共用廊下 床

その他

消火器 / 屋上防水 / エレベーター / 照明器具(LED化) /
その他

今回 管理会社看板



【評価】 普通 (評価日：2021/06/18)

- ・前回点検時から劣化なし

前回 管理会社看板



【評価】 普通 (評価日：2021/06/18)

- ・経年の劣化はあるが1年は交換不要

外観の印象で入居率が決まる！

立地が良い 間取りが良い 家賃が安い だけでは入居者がなかなか決まらない時代に。

内見で、部屋の内装は気に入っても建物の外観・エントランスが古びていたり、汚い印象だと入居率に関わってきます。



Before



After

特に女性の場合は
"外観"を重視される
ことが多い傾向に

築35年の物件。ホワイトとネイビーのカラーの組み合わせで清潔感、高級感のあるマンションに生まれ変わりました。

人と同じように建物にも
第一印象があり、
その第一印象を良くする事で
空室対策につながります。

今回 外回り 植栽



【評価】 普通 (評価日：2021/06/18)

- ・ 雑草が多少は生えているが問題ない
- ・ 3ヶ月以内に選定が必要

前回 外回り 植栽



【評価】 良い (評価日：2021/06/18)

- ・ 整っている
- ・ 剪定したて
- ・ 問題はない

植栽の剪定時期

剪定の時期には目安があり、その時期を把握することで

より一層 花や実を楽しむ事ができます！

庭木として人気の高い樹種の主な剪定シーズン



種類	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
シマトネリコ			✂				✂	✂				
オリーブ			✂	✂			✂	✂				
ヨソゴ						✂	✂	✂				
カエデ/モミジ	✂							✂				✂
シダレモミジ		✂	✂				✂	✂				✂
金木犀			✂					✂	✂		✂	✂
ツバキ			✂								✂	✂
ツツジ/サツキ					✂	✂				✂	✂	

今回 駐輪場



【評価】 悪い (評価日: 2021/06/18)

- ・ 前回から整頓依頼などを投函しているが、改善見られず

前回 駐輪場



【評価】 悪い (評価日: 2021/06/18)

- ・ 放置自転車が一台以上ある
- ・ ゴミがたくさん散らかっている
- ・ 見た目が非常に悪い

物件の駐輪場どうすれば整理できる？

建物の駐輪場が窮屈だと、入居者も困ります・・・

✓ 駐輪場整理はこの2つで解決！

清掃員も！

まずは 不要(放置)自転車の撤去

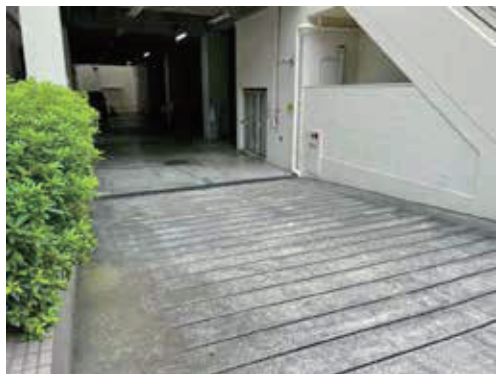
- ①不要(放置)自転車と思しき物にタグなどを付け、2週間程動向を伺う
- ②対象が決まれば、[自転車を撤去します]と全戸に投函
→数日後に[〇月〇日に撤去します]と投函→撤去前日に[最終告知]を投函
- ③撤去開始

さらに 車輪留めの設置

- ・ 等間隔に車両を止められる様、土間に車輪留めを設置
- ・ 外観も綺麗になり、防犯面・管理面でも重宝！



今回 駐車場



【評価】 普通 (評価日：2021/06/18)

- ・前回点検時から比べて、ラインの剥離が進んでいるようにも言える

前回 駐車場



【評価】 普通 (評価日：2021/06/18)

- ・ラインが多少薄くなっているが問題ない
- ・車輪止めが劣化しているが問題はない

駐車場の維持管理

建物の駐車場の中でも維持管理が簡易な平面(平置き)駐車場ですが、

⚠ 白線(地面のライン)の劣化には要注意 ⚠



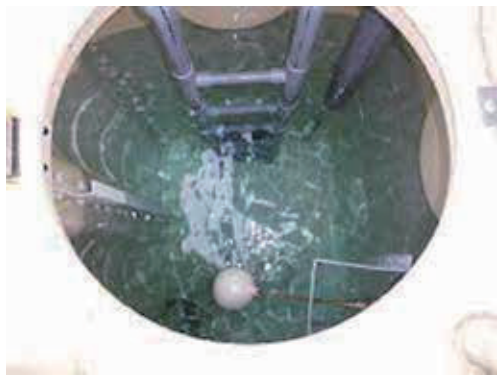
薄くなったラインをそのままにしておくと、
接触事故や入居者同士のトラブルにつながることも!



入出庫がしやすく、美観維持にもつながる。
施工時の車両移動等を含めても1~2日で改善! *

*10~20台規模程度の場合

今回 受水槽（内側）



次回点検日 2021/07/02（評価日：2021/06/18）

・洗浄後、入れ替え作業まで完了・水質異常なし

前回 受水槽（内側）



次回点検日 2021/06/25（評価日：2021/06/18）

・内部を点検、洗浄作業は来週

受水槽の管理方法

水槽の清掃

1年に1回、必ず清掃しなければなりません。

（水道法施行規則第55条に基づく）

清掃に関しては、専門的な知識・技能を持った専門業者に依頼するのが望ましいです。

書類の整理

下記書類を整備、保管しましょう。

- ①設備の配置・システムを明らかにした図面
- ②受水槽周囲の構造物配置を明らかにした図面
- ③水槽清掃、水質検査の記録帳簿類
- ④簡易専用水道の検査結果

水質確認

蛇口から出る[水の色][濁り][臭い][味]を確認
→異常があれば、保健所や水質検査機関に依頼し、必要な検査を行います。

利用者への周知

給水する水が、人の健康を害する恐れがある場合は
直ちに給水を停止し、その水を飲まない様、
利用者に知らせなければなりません。

水槽の点検

水槽の点検を行い、有害物質・汚水等によって
汚染されるのを防止するための措置を講じましょう。

今回 受水槽(外装)



【評価】 1年以内に改修が必要 (評価日：2021/06/18)

- ・塗膜が薄くなりFRPが見えている
- ・亀裂などが著しくある

前回 受水槽(外装)



【評価】 3年以内に改修が必要 (評価日：2021/06/18)

- ・触るとチョーキングが発生している (白い粉が手につく)

受水槽の管理方法

水槽の清掃

1年に1回、必ず清掃しなければなりません。
(水道法施行規則第55条に基づく)
清掃に関しては、専門的な知識・技能を持った
専門業者に依頼するのが望ましいです。

書類の整理

- 下記書類を整備、保管しましょう。
- ①設備の配置・系統を明らかにした図面
 - ②受水槽周囲の構造物配置を明らかにした図面
 - ③水槽清掃、水質検査の記録帳簿類
 - ④簡易専用水道の検査結果

水質確認

蛇口から出る[水の色][濁り][臭い][味]を確認
→異常があれば、保健所や水質検査機関に依頼し、
必要な検査を行います。

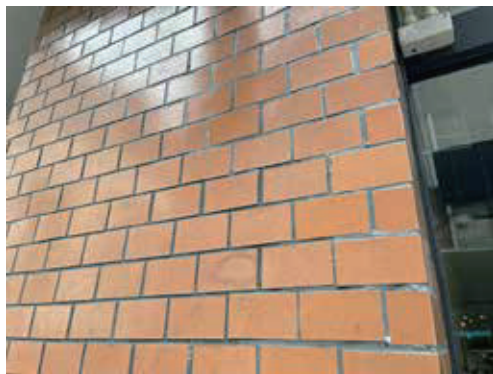
利用者への周知

給水する水が、人の健康を害する恐れがある場合は
直ちに給水を停止し、その水を飲まない様、
利用者に知らせなければなりません。

水槽の点検

水槽の点検を行い、有害物質・汚水等によって
汚染されるのを防止するための措置を講じましょう。

今回 外壁タイル



【評価】 3年以内に改修 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 前回点検時から比べて、著しい劣化はみられないが、白い痕の付近は調査が必要
- * 見積もり依頼済

前回 外壁タイル



【評価】 3年以内に改修 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 割れているタイルが5枚以内である
- ・ 白い痕がタイル面についている

タイル物件のリスク

物件におけるタイル仕上げは、高級感があり人気ですが

一方で、**剥落事故による問題**が後を絶ちません。

平成20年4月1日の施行令では、原則[10年毎の全面打診調査]

となっていますが、これは**"手の届く範囲の打診や目視に異常がない場合"**であり

クラックや白い雨垂れ(エフロ*)がある場合は

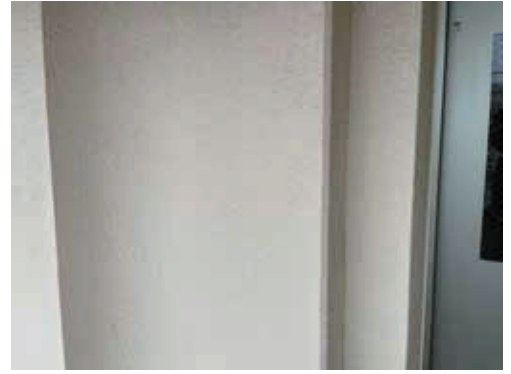
すぐに

ご相談ください!

*エフロレッセンス: コンクリート内に水分が侵入することで発生する白い生成物



今回 外壁塗装（共用廊下以外）



【評価】 1年以内に改修（評価日：2021/06/18）

・大きなクラックがある（0.3ミリ以上の大きさ） ・膨れているところがある ・見た目が非常に悪い ・チョーキングが発生している

前回 外壁塗装（共用廊下以外）



【評価】 3年以内に改修（評価日：2021/06/18）

・ひび割れはあるが大きなものはない ・多少の汚れがあるがそこまで美観を損ねていない ・5年以内に塗り替えをした形跡がある

チョーキングの原因は一つではない？

チョーキングは、経年劣化により必ず起きてしまう現象・・・



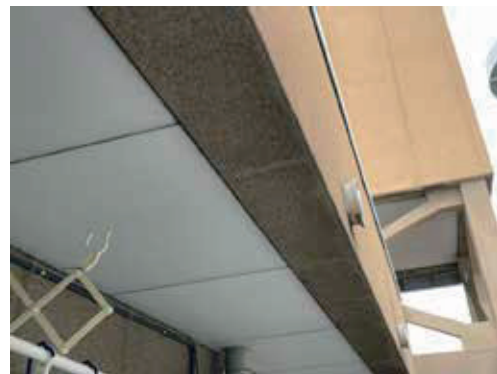
10~12年ほどのタイミングで発生することが大半ですがそれよりも早く発生する事があります。

- ・紫外線が当たりやすい外壁環境
- ・海岸に近く、塩害を受けてしまう場合
- ・明らかな施工不良(かくはん不足など)
- ・アクリル塗料など、寿命の短い塗料を選択した場合

通常よりも
チョーキングを早める
要因

この様な場合は すぐに専門家へご相談ください!

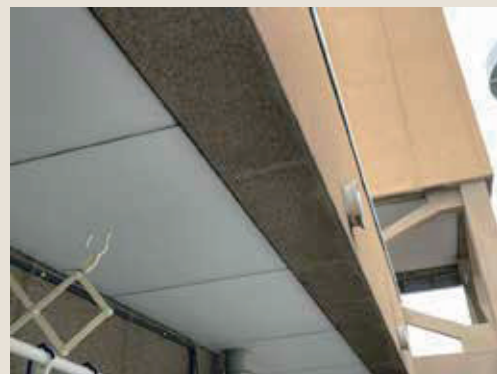
今回 バルコニー軒天（天井）



【評価】 1年以内に改修（評価日：2021/06/18）

- ・ 浮きやひび割れが多数ある
- ・ 欠落している箇所がある
- ・ シミが多数ある

前回 バルコニー軒天（天井）



【評価】 3年以内に改修（評価日：2021/06/18）

- ・ 汚れあり、めくれやひび割れも若干ある

軒天井のトラブルとその対策

軒天井に出てくる膨れやめくれは

上部のバルコニー防水性能が低下しているかも・・・



ベランダの土間から
雨水などが侵入し・・・



軒ウラなどの塗膜を
膨れさせながら広がります

まずは

ベランダ面に防水施工し、
雨水の侵入を止める



次に

軒の膨れやめくれをしっかりと除去し、
透湿性*の材料で塗装する



*透湿性塗料：通気性の高い塗料で、建物の壁面にこもる湿気などを外に逃す効果がある

今回 バルコニーの状態 (床)



【評価】 1年以内に改修 (評価日: 2021/06/18)

- ・防水がめくれている
- ・ひび割れが多数ある
- ・見た目が非常に悪い

前回 バルコニーの状態 (床)



【評価】 3年以内に改修 (評価日: 2021/06/18)

- ・ひび割れなどは見当たらないが汚れがある
- ・長尺シートや防水をしていないが見た目に問題ない (セメントの状態)

長尺と塗膜防水の選択

✓ バルコニーの床面は塗膜防水と長尺施工の2つに分かれます

メリット

- ・比較的安価
- ・複雑な形状でも施工可能
- ・シームレスで継ぎ目が少ない



デメリット

- ・汚れやすい
- ・滑りやすい
- ・施工時はバルコニーが使えない
- ・グレードにより耐久性が異なる

メリット

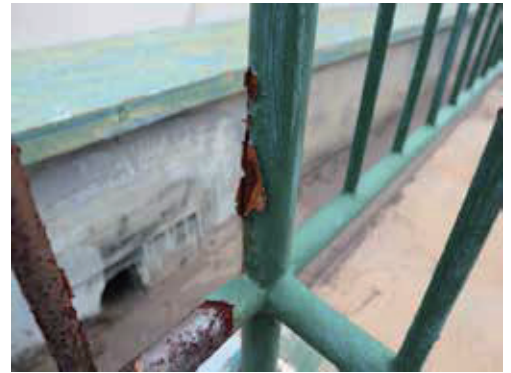
- ・滑りにくい
- ・掃除しやすい
- ・意匠性がある
- ・遮音効果がある



デメリット

- ・複雑な形状には適さない
- ・塗膜防水に比べると少し高価

今回 バルコニー一面鉄部



【評価】 1年以内に改修が必要 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 前回点検時から塗膜の剥離が進んでいる、早急に塗装が必要 *見積もり依頼済

前回 バルコニー一面鉄部



【評価】 1年以内に改修が必要 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 錆が多発している
- ・ 錆が進行して欠損している
- ・ 何かあたったりして変形している箇所がある
- ・ 触るとチョーキングが発生している

バルコニー鉄部の注意点

バルコニー鉄部のメンテナンスを怠ると様々なトラブルにつながります。



手すり

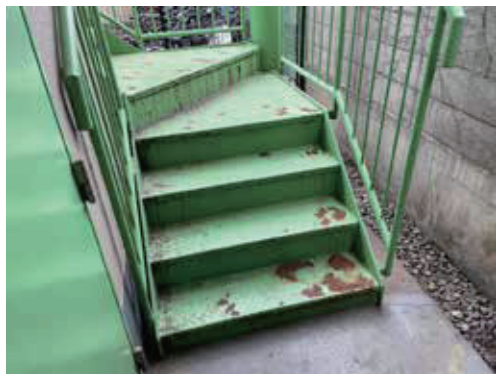
- ・ サビの進行により手すりが破断→落下事故につながる
- ・ チョーキングが洗濯物に付着する

避難ハッチ

- ・ サビの進行により開閉が困難になり、有事の際に使用できなくなる
- * ステンレス製でもサビは発生します



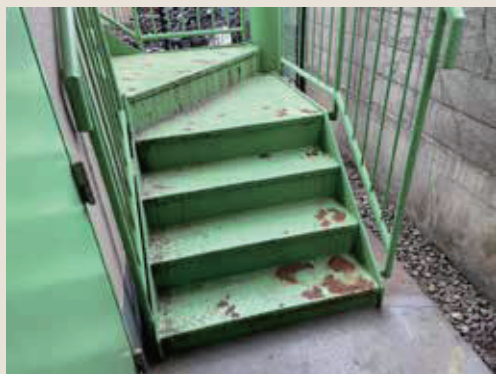
今回 鉄骨階段、その他鉄部



【評価】 1年以内に改修が必要 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 前回点検時に再塗装依頼し、6/20に施工予定

前回 鉄骨階段、その他鉄部



【評価】 1年以内に改修が必要 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 錆が多発している
- ・ 錆が進行して欠損している
- ・ 何かあたってたりして変形している箇所がある
- ・ 触るとチョーキングが発生している

鉄部(付帯部)の修繕

鉄部や付帯部の塗装は、その素材により下地処理の方法を変えたり、塗料も外壁とは異なります。

下地処理(ケレン)

めくれている旧塗膜やサビなどを削り落とし、塗膜が密着する環境を整える。
* 外壁塗装の"高圧洗浄"にあたる



塗装(下~上塗り)

鉄部であれば"サビ止め"、塩ビ素材であれば専用の下塗り剤を塗布。その上から溶剤系の塗料などで塗装する



長尺施工

鉄骨階段などは長尺施工する場合もありその場合、手すりは塗装床面は長尺と分けて施工します。



あるいは

今回 フロアヒンジ



【評価】 1年以内に改修 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 開け閉めの際音がする
- ・ 非常に重たい
- ・ 締まるスピードが速く危険

前回 フロアヒンジ



【評価】 3年以内に改修 (評価日: 2021/06/18)

- ・ ヒンジが古く見えるが動作に問題はない

フロアヒンジの交換目安は?

フロアヒンジの開閉耐久限度は、約30万回ほどの開閉とされています。

なかなか辿りつかないような数字に見えますが

1日の利用者が50名だった場合 100開閉、1年で 36,500開閉

すなわち、約8年ほどで開閉耐久限度に達します。

実際は配達員や関係者の出入りもありますので、

5~6年で何かしらの不具合が出るかもしれません。

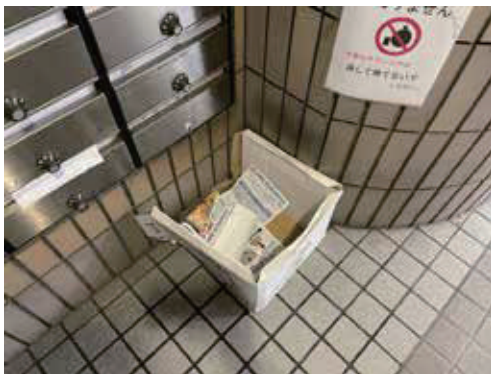
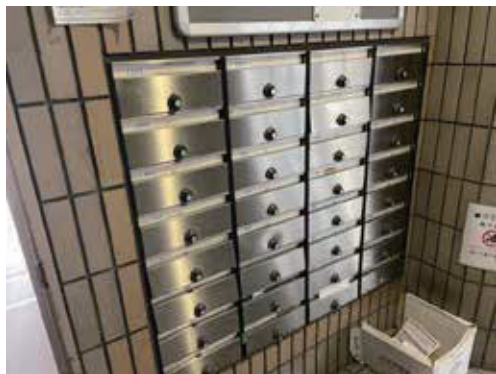
交換・お見積りの際は、

扉の上部あるいはヒンジの表面にある品番の写真を撮り

担当者へお知らせください!



今回 集合ポスト



【評価】 3年以内に改修 (評価日: 2021/06/18)

- ・ゴミ箱へのチラシの溜まり具合が気になった為、巡回頻度を増やします。

前回 集合ポスト



【評価】 3年以内に改修 (評価日: 2021/06/18)

- ・古いタイプであるが使用に問題ない

入居希望者はポストをよく見る

入居案内の際、共用部の中でもポストの状況を確認する方が多い様です。

CASE①

チラシが溜まっていると・・・

トラブルの多い入居者がいるのかなあ

CASE②

ポストが壊れていると・・・

治安が悪いのかなあ

など、お部屋を決める一つの判断基準として見られています。



ポスト廻りの管理が行き届いていると、入居希望者も安心して
契約の決め手にもなり得るかもしれません！

今回 エントランス回りの印象



【評価】 3年以内に改修 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 前回点検時と変わらず、エントランスのゴミ回収を心がけます。

前回 エントランス回りの印象



【評価】 3年以内に改修 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 多少の古さはあるが問題はない・ エントランスのゴミが少し気になる

エントランスを好印象にするためには？

✓ 日常的に目にするエントランスなどの共用部も
細心の注意が必要！！

例えば

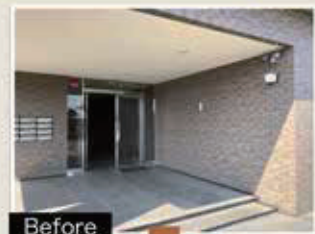
外構や道路からのアプローチも含めた、
"印象を一変する大胆なリノベーションを施す"
という手もあります。

さらに

- ・ 館名プレートを洗練されたデザインに替える
- ・ 夜のライトアップに工夫を凝らす
- ・ 意匠性の高いカッティングシートを使う

なども、

物件の第一印象をグン↑とUPさせる方法です。



Before



After

今回 共用廊下壁面



【評価】 1年以内に改修が必要 (評価日：2021/06/18)

・大きなクラックがある (0.3mm以上の大きさ) ・膨れているところがある ・見た目が非常に悪い ・チョーキングが発生している

前回 共用廊下壁面



【評価】 3年以内に改修が必要 (評価日：2021/06/18)

・ひび割れはあるが大きなものはない ・多少の汚れがあるがそこまで美観を損ねていない ・5年以内に塗り替えをした形跡がある

外壁クラックの種類

一言に"クラック"(ひび割れ)と言っても、状態や原因は様々



その名の通り"髪の毛程度"の幅で、水分を含んだ外壁が[乾燥⇔収縮]を繰り返して発生する

ヘアクラックとは？

危険度：低

危険度：中

縁切れクラックとは？

建物の断層間などの、施工タイミングの違いから、塗膜やモルタルの乾燥具合が変わる為、その継ぎ目に発生しやすい



なお、どのクラックも放置しておくと"幅や範囲が広がる恐れがあります"

気付いた時に適切な対応をする事が最善と言えるでしょう

今回 共用部廊下軒天（天井）



【評価】 1年以内に改修（評価日：2021/06/18）

- ・ 浮き、めくれ、ひび割れなどが多数あり、改修が必要

前回 共用部廊下軒天（天井）



【評価】 5年後に点検（評価日：2021/06/18）

- ・ チョーキングは出ているが、今のところ問題ない

軒天井の模様も修復

修繕工事で軒天井の補修・塗装をした際、

補修した部位の模様が変った事はありませんか？

補修痕が目立つ...



周囲をしっかりと養生しましょう

✓ 補修後に同様の材料を"吹き付け"する事で、

補修痕が目立たなくなります。

今回 共用部面鉄部



【評価】 1年以内に改修が必要 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 錆が多発している
- ・ 錆が進行して欠損している
- ・ 変形している箇所がある

前回 共用部面鉄部



【評価】 3年以内に改修が必要 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 経年の劣化はあるが問題はない
- ・ 艶が無くなっているが問題はない

一般的な修繕サイクルとは

建物の構造は **木造** **鉄骨造** **RC(鉄筋コンクリート)造** など

様々な構造・工法があります。

それにより、修繕のサイクルも異なりますが、1つの目安としては、

修繕周期の目安

5年/10年単位で繰り返されると考えて良いでしょう。

周期	種別
5年目以降、 5年ごと	ベランダ、廊下、その他共用部の鉄部塗装 給排水管の高圧洗浄
11~15年目以降 10年ごと	外装、屋根の塗装/葺き替え 陸屋根等の防水施工
30年以上	給排水管、貯水槽、エレベーターの更新



今回 共用廊下 床



【評価】 1年以内に改修が必要 (評価日: 2021/06/18)

- ・防水がめくれている
- ・ひび割れが多数ある
- ・見た目が非常に悪い

前回 共用廊下 床



【評価】 3年以内に改修が必要 (評価日: 2021/06/18)

- ・ひび割れなどは見当たらないが汚れがある
- ・長尺シートや防水をしていないが見た目に問題ない (セメントの状態)

廊下の施工に長尺を勧める理由

✓ 掃除がしやすい

汚れが付きにくい素材でできているので、通常生活でつく汚れなどは、ホウキやモップですぐに落ちます。

✓ 足音が響きにくい

一般的な長尺シートでも、厚さが2.5mmありこれだけでも十分に遮音効果がありますが別途、“遮音シート”を追加することができます。建物や、環境に合わせた施工が可能。

✓ 意匠性が高い

1つのメーカーだけでも50種類以上のデザインがあり他メーカーも合わせて比較検討することで、建物の雰囲気にも合わせたシートを選ぶことができます。

✓ 滑りにくい

表面が凸凹している事に加え、長尺シート自身のクッション性も相まり雨の日でも滑りにくく、入居者も安心です。

今回 消火器



次回点検日 2021/07/09 (評価日: 2021/06/18)

・内部点検異常なし

前回 消火器



次回点検日 2021/06/25 (評価日: 2021/06/18)

・外装の点検異常なし、内部点検は来週

消火器管理のルールのあれこれ

消火器の点検・報告の時期は？

機器点検・・・6ヶ月ごと
報告期間・・・1年に一回 *特定用途、飲食店など
3年に一回 *非特定用途、共同住宅など

消火器を買い換えれば 点検結果を報告しなくても良い？

点検と報告は、
新品に買い換えたとしても必要になります。

消火器を廃棄するにはどうしたら良い？

引き取りを行なっている特定窓口は、
主に消火器の販売代理店や、
防災・防犯事業者が担っています。
*リサイクルシールが貼付された消火器は、
既にリサイクル料が支払われています。



今回 屋上防水



【評価】 1年以内に改修が必要 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 防水の役割がされていない、雨漏りが予想される

前回 屋上防水



【評価】 3年以内に改修が必要 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 防水のドレン廻りなどが詰まっているような印象

屋上防水の保証期間

屋上やバルコニーの防水施工をした際、施工保証が付くことがありますが

メーカーやその施工内容によっては **"4~5年ごとにトップコートの塗替えする事"**

が、保証書に明記されていることがあります。

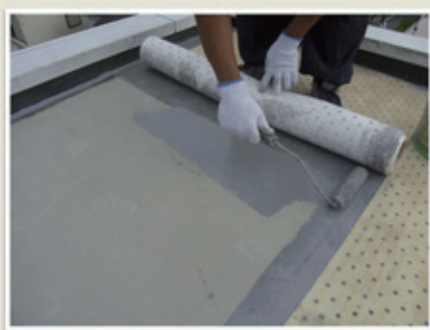
危険!

トップコートを再施工せずして、漏水が起これば

"保証の対象外となる"

場合があります!!

すぐに確認!



・ 屋上/バルコニーの状態をチェック

・ ツヤ引け、摩耗などが見られたら、担当者にご相談下さい。

トップコートのみ施工なら、安価に防水機能を維持することができます!

今回 エレベーター



次回点検日 2021/07/02 (評価日: 2021/06/18)

・モーター点検の結果、異常を確認。 *修理見積もり依頼済

前回 エレベーター



次回点検日 2021/06/25 (評価日: 2021/06/18)

・特に問題なし、モーター点検は来週実施予定

エレベーター管理契約のパターン

エレベーター保守点検の契約形態には、

フルメンテナンス契約と**POG契約**の2種類がある事をご存知ですか？

フルメンテナンス契約

契約費用に、部品交換や修理の費用が含まれている契約

メリット

部品交換や修理において
毎回、オーナー様が状況を判断する必要がない

POG契約

毎月の点検費用を抑えて、修理や部品交換が発生した時には別途費用を支払う必要がある契約

メリット

状況に応じて、部品交換や修理を依頼できるので
費用を安く抑えられる

戸数や棟数が多ければ**フルメンテナンス契約**

築浅の物件であれば**POG契約**がメリットが出やすいと言えます！

今回 照明器具(LED化)



【評価】 未交換 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 3階部分の電球交換済

前回 照明器具(LED化)



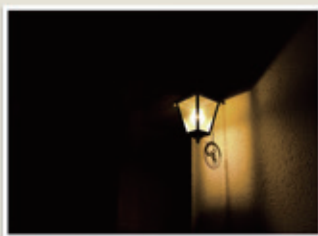
【評価】 未交換 (評価日: 2021/06/18)

- ・ ほとんど交換されていない

照明交換の効果

共用部の照明交換は、様々な効果があります!

- ・ 美観の向上 — 暖色や寒色など、物件のイメージに合わせてイメージUP
- ・ 安全の確保 — 夜間でも明るい事で、防犯や段差のつまずき事故を防ぐ
- ・ 維持費削減 — LED化で、白熱電球と比べ1/4の電気料金 *一例



また、現在では様々なデザインの照明が出されており
物件に合った物に取り替える事で **ガラッと**

建物の印象も変わります!

今回 その他



【評価】 悪い (評価日: 2021/06/18)

- ・ 不法なゴミなどがあります。6/19回収予定

前回 その他



【評価】 普通 (評価日: 2021/06/18)

- ・ 特に問題はないが、もう少し美観を意識をしてもいいと思う

不法投棄対策

物件や土地区画内へ、違法に大型ゴミなどを投棄されたとしても

警察や行政は撤去してくれません・・・

不法投棄されてからでは遅いので、結果的に

未然に防ぐ以外に方法はありません！

対策としては・・・

その1

防犯カメラの設置

[ビデオ録画中]等の掲示だけでも効果があり。

その2

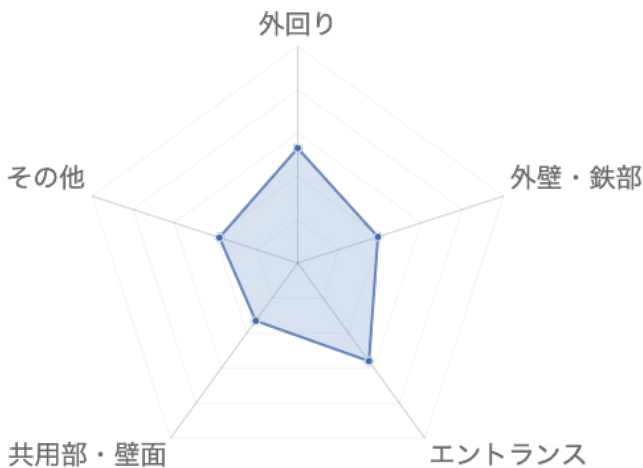
スペースをなくす

放置しやすい大きなスペースなどにネットを貼るなどし、物理的に抑止

など・・・

✓ **"管理面がしっかりしている"と思わせることが大事です！**

評価チャート



程度	評価点	内容
A 良好	80~100	良好な状態
B 軽度	60~79	3~4年に改修が必要
C 中度	40~59	2年以内に改修が必要
D やや重度	20~39	1年以内に改修が必要
E 重度	0~19	直ちに改修が必要

外壁、共用部内壁等の塗装面に関して

全体的にチョーキングが発生し、クラックや欠損、爆裂が見受けられます。チョーキング現象はご入居様様の衣類や荷物等を汚すだけでなく、防水性能の低下を表しています。今後の劣化進行によるクラックの肥大や塗膜の浮きにより、室内への雨水の通り道となっていきますので、早急に塗装工事が必要です。

また、症状に合わせた施工方法で補修工事をしないと工事直後にはわからなくても経年劣化速度に違いが出ます。

費用を抑える為に工法を誤ると次回の改修工事までの期間を縮める事になります。

鉄部に関して

各所鉄部に関しましては、チョーキング現象→発錆→老朽→欠落と劣化が進行していきます。

発錆の状態ではケレン作業による下地処理をし、塗装をする事で劣化を抑止します。

放置して老朽まで進むと鉄パテでの補修、欠落まで進むと溶接や交換といった高額な補修方法となります。

また、最悪の場合は鉄骨階段の底抜け等による人身被害にまで発展しますので、早期対応が肝心となります。

防水層に関して

・バルコニー→新築状態

下階層の軒天に雨漏りの可能性がある塗膜剥離が見受けられました。

今後は室内への雨漏りに発展する事が考えられる為、防水工事が必要です。

また、足場仮設による施工ですと入室の必要がない為、ご入居様様へのご負担を抑えられます。

大規模修繕工事に伴う足場仮設時に施工する事を推奨します。

・共用廊下→新築状態

巾木に爆裂が多数発生している事から補修及び防水工事が必要です。

鉄骨階段と合わせて長尺シートを推奨します。