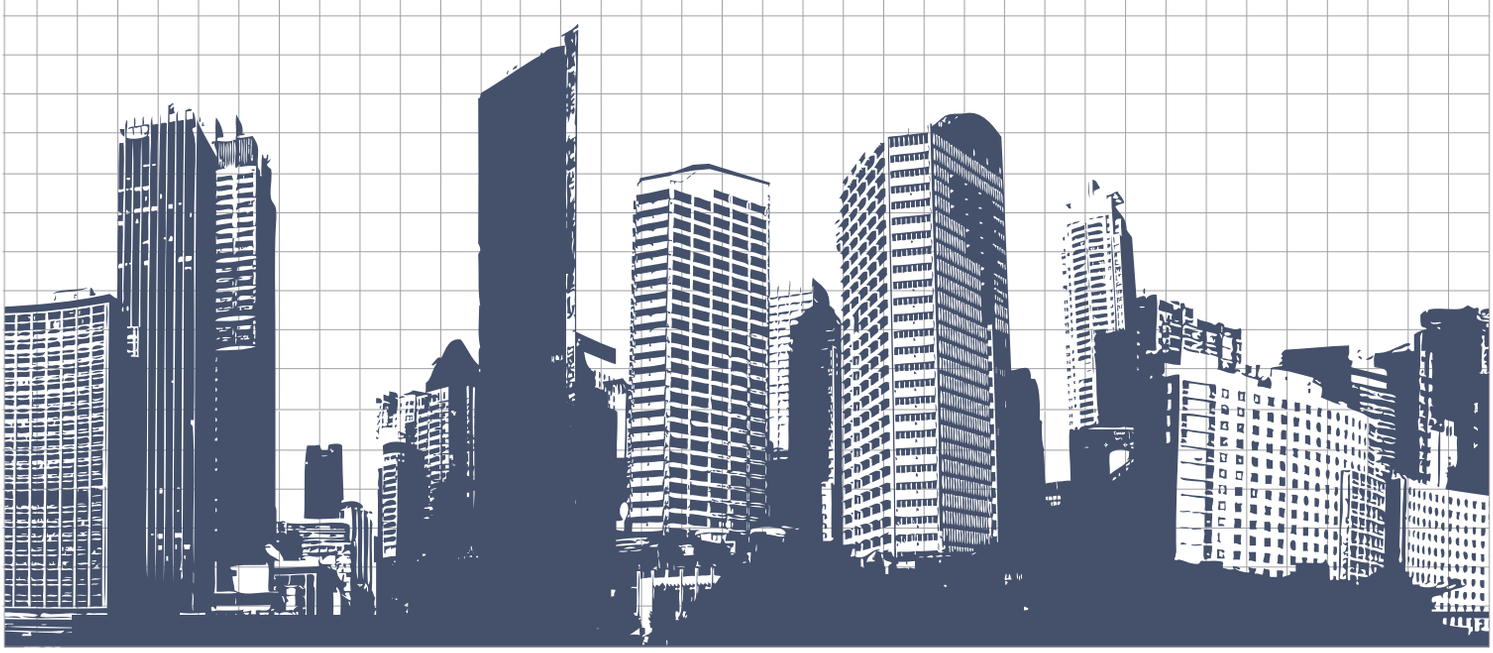
外装及び内装劣化調査診断報告書

ヴェルデ・ブレッザ

平成 28 年 3 月　　グローバル・パートナーズ 株式会社



1. 調査対象構造物

１．１ 建築物概要

１）建物名称 ： ヴェルデ・ブレッザ
２）所在地 ： 金沢市高畠３丁目１２８
３）主要用途 ： 共同住宅
４）構造 ： 鉄筋コンクリート造
５）規模 ： 地上3階建て
６）主要外装 ： 47角2丁掛タイル　一部吹付けタイル

2. 調査目的

当建物は経年変化による劣化及び偶発的な地震・風水害等による磨耗、損傷を受けていると思われます。 これらの影響によって生じる外壁劣化･故障等は、美観上だけでなく構造物等に重大な影響を与え、更に落下・崩壊等の第三者被害につながりかねません。本調査では（タイルの落下）タイルのひび割れ・タイルの浮き爆裂等、建物の劣化状況を調べ、今後の保全対策等に関する資料とする物であります。

3. 調査概要

３．１ 調査年月日　：平成27年1月13日、17日

３．２ 調査部位　：屋上防水、外壁全面、バルコニー内、
共用廊下、階段、他外部に関する鉄部

３．３ 調査方法　：・目視、触診による調査
・タイル、モルタル部の打診調査

３．４ 調査記録方法　：劣化部の写真撮影による

３．５ 調査者　：株式会社石原コーキング興業
石原一雄　：　代表取締役
2級施工管理技士
シーリング管理士（09B0170）
山内隆雄　：　建築仕上げ改修施工管理技術者（90024号）
ｴﾎﾟｷｼ樹脂注入工事作業技術者（樹注第1号））
建築塗装1級技能士（建塗第10号）
稲手雅嘉　：　塩ビシート防水1級技能士（第04-1-086-17-0047号）

4．所見

建物の寿命や財産価値を維持・向上させる為には、それぞれの機能を回復させ、危険のない機能的の住み良い建物とすることです。部分的に良好であっても全体として機能低下をさせる場合は、予防保全も考慮し早期に全体工事を行うことを推奨します。

① 外壁面の劣化状況

タイル部・・・　ＲＣ構造による現場タイル貼りの建物であります。一部に亀裂はあるが大きな亀裂は見られない。
建物上部からタイルの落下する恐れのあるタイル 浮き割れ及び爆裂、タイルのクラックに関しては補修する必要があります。

塗装部・・・　全体的に色あせ、チョーキングがみられます。特に巾木廻りに数年前に塗り替えした際の塗膜が亀裂からの漏水などにより接着不良を起こし、剥離している箇所がみられる。

② 防水の劣化状況

屋上防水・・・　現状はＡＳ防水の上に保護モルタル仕様となっています。笠木天端には無数の亀裂が生じています。漏水の原因にもなりますので、早期の補修を推奨いたします。

シーリング・・・　サッシ廻りのシーリングは複数の箇所で破断劣化が見られ、漏水の原因にもなりますので、早期の補修を推奨いたします。

③ 鉄部の劣化状況

外部鉄部・・・　表層劣化や錆びが発生し、今後も著しく劣化が進むと予想されますので、早期の補修を推奨いたします。

共用部・・・　ＰＳなど表面の錆びが発生していますので、上記同様に、早期の補修を推奨いたします。

④ その他の劣化状況

軒裏・・・　一部の軒裏の塗装が剥離している部分がありますので上部の防水の施工と合わせて改修をお勧めします。

5. 調査報告写真

No.1

面 方 位	東面
階　高	
通り番号	
部位・部材	全景
状況説明	
着工前	

No.2

面 方 位	北東面
階　高	
通り番号	
部位・部材	全景
状況説明	
着工前	

No.3

面 方 位	東面
階　高	
通り番号	
部位・部材	エントランス
状況説明	
着工前	

No.4

面 方 位	
階　高	
通り番号	
部位･部材	外壁タイル下　巾木
状況説明	
着工前 塗膜剥離	

No.5

面 方 位	
階　高	
通り番号	
部位･部材	サッシ廻り
状況説明	
着工前 シーリング 経年劣化による破断	

No.6

面 方 位	
階　高	
通り番号	
部位･部材	ベランダ内床部
状況説明	
着工前 防水モルタル劣化	

No.7

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	開放廊下
状況説明	
着工前	

No.8

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	開放廊下
状況説明	
着工前	

No.9

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	開放廊下
状況説明	
着工前 内壁巾木部に亀裂 塗膜剥離	

No.10

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	開放廊下
状況説明	
着工前 内壁巾木部に亀裂 塗膜剥離	

No.11

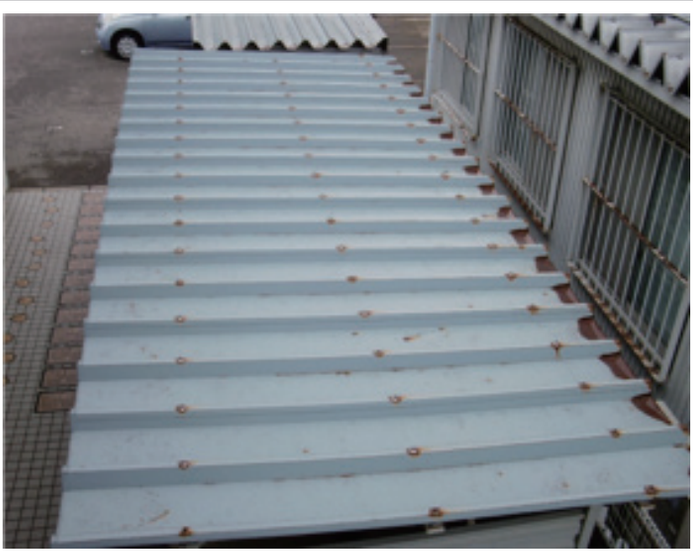
面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	開放廊下
状況説明	
着工前	

No.12

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	階段
状況説明	
着工前 床面汚れ	

No.13

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	トランクルーム
状況説明	
着工前 発錆び状況	



No.14

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	駐輪場
状況説明	
着工前 発錆び状況	

No.15

面 方 位	南面
階　高	
通り番号	
部位・部材	エントランス
状況説明	
着工前	