アイ・リー外装劣化調査診断報告書

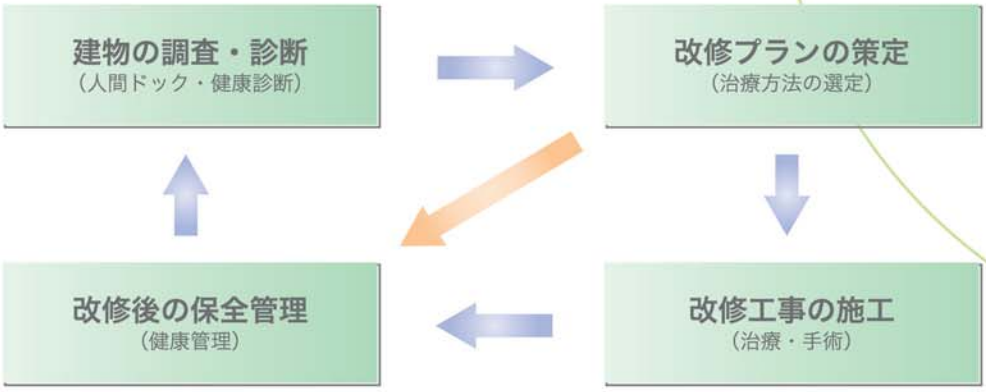
平成23年4月
グローバル・パートナーズ株式会社
レアテック株式会社　金沢本社

徹底した調査・診断がカギ、
適切な治療で建物を守ります。

建物は大切な資産です。いつまでも新築の時と変わらず美しいままであってほしい、しかし時間と共に建物の劣化は着実に進行します。大切な資産を守り、丈夫に長持ちさせるためには、建物を点検・補修する必要があります。

はじめに建物の状況を徹底的に把握するからこそ、より確実な治療方法を選択でき、長期的保全や最も合理的で効果的なリニューアルプランを追求できます。単に傷を治すだけではなく、より強く丈夫な建物に補強することで、大切な建物の寿命を延ばすことが可能です。表面をいくらきれいにしても、内部がきちんと治っていなければ、またすぐに劣化が始まります。そうならないために建物の弱点を正しく診断し、補修・補強していくことが必要となってきます。

グローバルグループでは、レアテック㈱の技術を活用して、これまで培って来た経験と知識で、より質の高い施工を心がけ、構造・設備のトータル・リノベーションの実現を図り、ビルや建物の資産価値を高めるお手伝いをいたします。



構造物全体の現状を出来るだけ詳細かつ正確に知る為に、専門の技術者、ビルディングドクター(建築仕上診断技術者)や特殊建築物等調査資格者が、建物の外周全体から構造内部レベルまで入念に調査・診断します。その測定データを解析し、適切な改修時期・箇所を見極めて、建築仕上げ改修施工管理技術者を配置し、各工事の有資格技能士にて施工いたします。

調査概要

１．　調 査 年 月 日 ： 平成23年4月21日 ～ 平成23年4月24日

２．　仮 設 足 場 ： 脚立等

３．　調 査 項 目 ： 下部表参照

調査部位	調査方法
外壁ＡＬＣ版塗装面	外観目視調査・打診調査・触診調査
アルミサッシ、ガラリ、その他金属部分	外観目視調査・触診調査
既設シーリング材（各所）	外観目視調査・触診調査
屋上防水・鉄骨階段・内部共用廊下・その他	外観目視調査・触診調査

４．　調 査 範 囲 ： 外壁・屋根・その他全面

５．　調 査 方 法 ： 診断レベルＩ
脚立等を使用しての、
外観目視調査（触診含む）とテストハンマーによる
部分打診法（手の届く範囲）

６．　調査記録方法 ： 調査写真撮影

７．　調 査 者 ： レアテック株式会社　金沢本社
担当　杉山 拓也　（建築仕上診断技術者 03-0025号）
（特殊建築物等調査資格者 32687号）
（建築仕上げ改修施工管理技術者 99691A号）
（シーリング技術管理士 09U1527）
担当　田中 公英　（二級建築士 第31851号）
担当　荒井 一郎　（二級建築士 第5438号）

８．　保 証 期 間 ： 調査完了日 （ 平成23年4月24日 ）から3ヶ月間

おわりに

適切な改修が建物の寿命を延ばし、「環境・人々・社会」を護ります。

私達の住まいや建物は、様々な天災などの脅威に限らず、
毎日自然の厳しい環境や外的要因に晒され、知らないうちに劣化が進行していきます。
外装の劣化に気付きながら、手間や費用を気にして、必要な措置を先延ばしにしていると、
いざ改修工事という時には内部の躯体（建物の構造や基礎となる大切な部分）にまで劣化が進行し、
高額な改修費用を覚悟するか、建替えを検討せざるを得ない事態になることもあります。

そうならない為にも、定期的な「建物調査診断」をし、屋上の状況や、外壁のひび割れや浮き、
塗装の色落ち、チョーキング等の粉吹きなどの不具合がないかチェックしましょう。
もし、劣化の兆候が顕著に見受けられた場合は、より精密な建物調査診断を実施し、劣化状況を
より解析した上で、早めに適切な改修をお勧めします。

長期に考えると費用（ＬＣＣ・ライフサイクルコスト）を安く抑えることができ、
建物を常にベストな状態に保つ「維持保全」ができるからです。
また、外壁タイルやモルタルの剥離落下による、第三者被害も未然に守ることができます。
当グループでは、レアテック株式会社との連携により、建物の長寿命化・延命化をより考えた
「資産価値再生リニューアル」をしています。

写真番号	1
面 方 位	全景
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
東面全景　現在状況	
	アイ・リー-01.JPG

写真番号	2
面 方 位	全景
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
南面全景　現在状況	
	アイ・リー-02.JPG

写真番号	3
面 方 位	全景
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
南面全景　現在状況	
	アイ・リー-03.JPG

写真番号	4
面 方 位	東面
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

1F柱巾木部
爆裂劣化状況

アイ・リー-04.JPG

写真番号	5
面 方 位	東面
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

竪樋塗装劣化状況
※竪樋掴み金物
　発錆腐食劣化状況

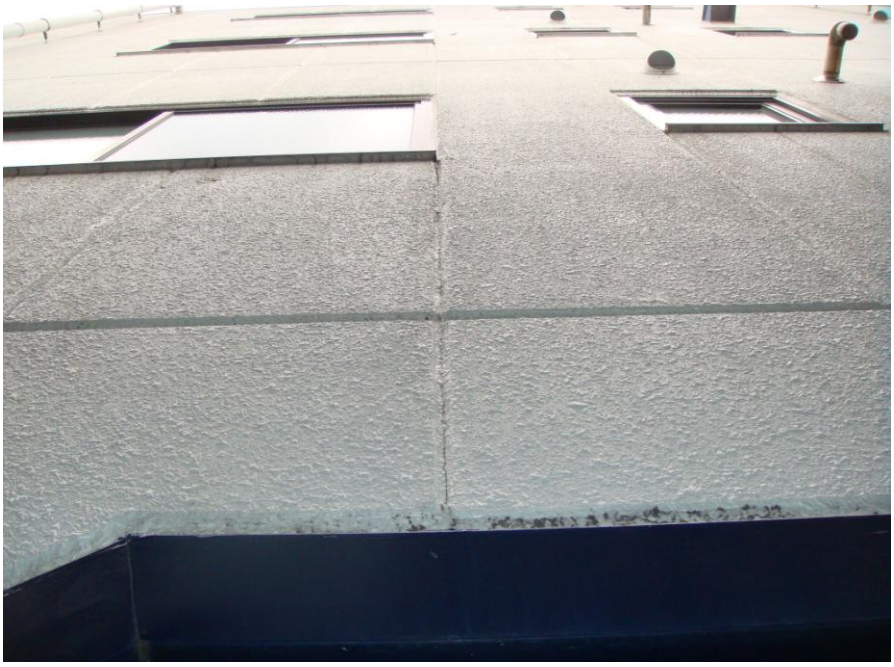
アイ・リー-05.JPG

写真番号	6
面 方 位	東面
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

バルコニー避難ハッチ
発錆腐食劣化状況

アイ・リー-06.JPG

写真番号	7
面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
階段裏PB 破損状況	
	アイ・リー−07.JPG



写真番号	8
面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
外壁ALC取合いシーリング 劣化破断状況	
	アイ・リー−08.JPG

写真番号	9
面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
外壁ALC部ひび割れ 劣化状況 ※竪樋発錆腐食・塗装劣化状況	
	アイ・リー−09.JPG

写真番号	10
面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

外壁ALC部ひび割れ
劣化状況

アイ・リー−10.JPG

写真番号	11
面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

外壁ALC部ひび割れ
劣化破断状況

アイ・リー−11.JPG

写真番号	12
面 方 位	西面
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

ベントキャップ・換気扇・フード
発錆腐食劣化状況

アイ・リー−12.JPG

写真番号	13
面 方 位	内部
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

内壁プラスターボード
破損劣化状況
※漏水による原因と推察される

アイ・リー−13.JPG

写真番号	14
面 方 位	内部
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

内壁プラスターボード
破損劣化状況
※漏水による原因と推察される

アイ・リー−14.JPG

写真番号	15
面 方 位	内部
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

内壁プラスターボード
破損劣化状況
※漏水による原因と推察される

アイ・リー−15.JPG

写真番号	16
面 方 位	内部
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

内壁プラスターボード
破損劣化状況
※漏水による原因と推察される

アイ・リー−16.JPG

写真番号	17
面 方 位	内部
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

内壁プラスターボード
破損劣化状況
※漏水による原因と推察される

アイ・リー−17.JPG

写真番号	18
面 方 位	内部
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	

階段鉄骨手摺
発錆腐食・塗装劣化状況

アイ・リー−18.JPG