リバーサイドヒルズ 外装劣化調査診断報告書

平成22年10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

調査概要

１．調 査 年 月 日 ： 平成22年10月7日 ～ 平成22年10月9日

２．仮　設　足　場 ： 脚立・ローリングタワー等

３．調　査　項　目 ： 下部表参照

調査部位	調査方法
外壁サイディング面（吹付タイル）	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・バルコニー防水	外観目視調査・触診調査

４．調　査　範　囲 ： 外壁・屋上・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）

８．保　証　期　間 ： 調査完了日 （ 平成22年10月9日 ）から3ヶ月間

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	16
面 方 位	
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
共用部通路床CON ひび割れ劣化状況	

16

写真番号	17
面 方 位	
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
鉄骨階段発錆腐食劣化状況	

17

写真番号	18
面 方 位	
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
鉄骨階段発錆腐食劣化状況	

18

写真番号	19
面 方 位	
階　　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
鉄骨階段発錆腐食劣化状況	

19

写真番号	20
面 方 位	
階　　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
鉄骨階段発錆腐食劣化状況	

20

写真番号	21
面 方 位	
階　　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
鉄骨階段踊り場CON ひび割れ劣化状況	

21

写真番号	28
面 方 位	
階　　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
1F駐車場天井ﾎﾞｰﾄﾞ 塗膜剥離劣化状況	

28

写真番号	29
面 方 位	
階　　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
1F駐車場天井ﾎﾞｰﾄﾞ 塗膜剥離劣化状況	

29

写真番号	30
面 方 位	
階　　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
1F駐車場天井ﾎﾞｰﾄﾞ 塗膜剥離劣化状況 ※見切り縁外れ状況	

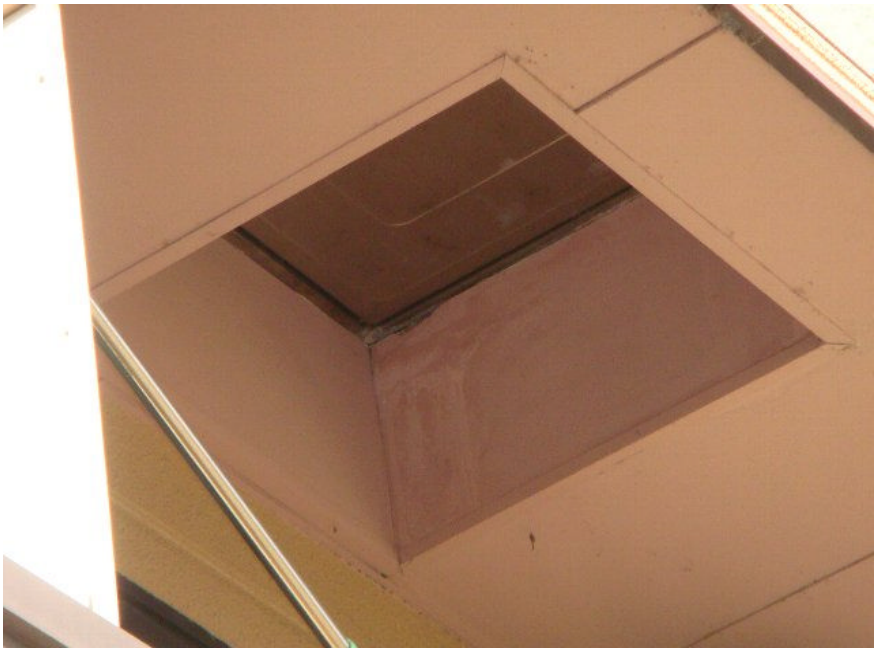
30

写真番号	34
面 方 位	
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
1F駐車場天井ﾎﾞｰﾄﾞ 塗膜剥離劣化状況 ※避難ﾊｯﾁ廻りより漏水している	

34

写真番号	35
面 方 位	
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
1F駐車場天井ﾎﾞｰﾄﾞ 塗膜剥離劣化状況 ※避難ﾊｯﾁ廻りより漏水している	

35



写真番号	36
面 方 位	
階　高	
通り番号	
部位・部材	
状況説明	
1F駐車場天井ﾎﾞｰﾄﾞ 塗膜剥離劣化状況 ※避難ﾊｯﾁ廻りより漏水している	

36