[redacted]管理組合御中

[redacted]

エントランスホール塗膜剥離部漏水診断

報告書

2023年8月18日

株式会社 原建設工業

■調査概要

物件名：[redacted]

所在地：川崎市[redacted]

調査日：①初動調査　2023 年 4 月 21 日

②散水式入口調査　2023 年 8 月 7 日

調査者：株式会社原建設工業／現場担当：[redacted]

■初動調査

・エントランスホール窓横（EV 横）の壁面に塗膜の剥離を確認［写真 2・3］

・石張り目地に濡れ反応あり［写真 6］

・アルミ枠に孔食あり［写真 7］

☞以上の状況は、漏水による症状といえる。

・外部の枠周りその他のシーリングに劣化あり［写真 8-16］

・シール目地撤去部分（試験のため）に濡れ反応あり［写真 13］

☞シーリング劣化部分からの浸水の疑いが濃厚といえる。

■散水式入口調査

【散水区分・漏水の有無】

散水区分	散水（浸水懸念）部位	散水時間	漏水有無	写真番号
散水【1】	窓周りシーリング（窓下側） 室内石張り仕上げレベル （主としてシーリング不良）	30 分	漏水なし	28・29
散水【2】	窓周りシーリング（窓上側） 室内塗装仕上げレベル （主としてシーリング不良）	30 分	漏水なし	30・31
散水【3】	窓上部の躯体目地 （主としてシーリング不良）	30 分	**枠際や足元に明らかな漏水**	32-36
		＋10 分	**塗膜剥離部に濡れ発生**	37-42

【散水式漏水診断…結論】

壁面塗膜剥離の原因である漏水は、窓開口上部の壁面の伸縮目地のシーリング防水劣化部分からの浸水によると強く推定できる。　☞写真 43-45

■調査者コメント

・シーリング目地の早期劣化要因として、目地の成型不良も一因となっているといえます。

☞目地が適正に成型されていないことで、シーリングの容量不足でシール材の故障・劣化が早い。

☞目地成型を実施した上で、新期シーリングを打設する対応が有効といえます。

[redacted]

1 ■調査写真…初動調査

1
物件名称
[redacted] 竣工：2000年9月 築：22年7箇月
[撮影日] 2023年4月21日

2
エントランスホール
窓枠周り 【症状】塗装剥離 【症状】石張り部分にエフロ発生
[撮影日] 2023年4月21日

3
エントランスホール
【症状】塗膜剥離 詳細 背面からの水分の影響と推定
[撮影日] 2023年4月21日

4

エントランスホール

【症状】石張り目地にエフロ

[撮影日] 2023年4月21日

5

エントランスホール

含水率計測

塗膜剥離部分

インジケーター【緑】
含水率：13%

濡れ反応なし（乾いています）

[撮影日] 2023年4月21日

6

エントランスホール

含水率計測

石張り目地部分

インジケーター【赤】
含水率：21%

濡れ反応有り

[撮影日] 2023年4月21日

7

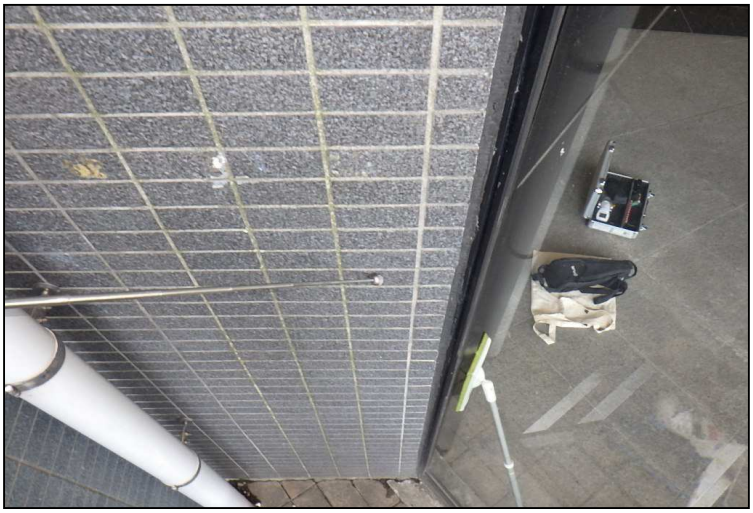
エントランスホール

アルミ額縁に孔食（電食）あり

裏側に水がまわっている症状

孔食部分から漏水していた
痕跡あり

［撮影日］2023年4月21日



8

エントランスホール

外部窓周り

タイル浮き…なし

シーリング劣化…あり

［撮影日］2023年4月21日

9

エントランスホール

外部窓周り

シーリング劣化状況

亀甲割れが発生している
☞硬化不良又は軟化が見られる

［撮影日］2023年4月21日

10

エントランスホール

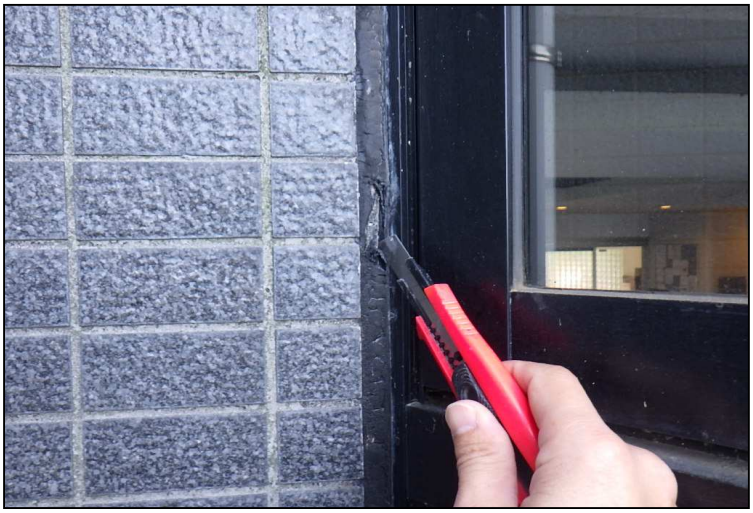
外部窓周りの上部シール目地

タイル浮き…なし

シーリング劣化…あり

剥離・白化が見られる

［撮影日］2023年4月21日



11

エントランスホール

シーリング一部撤去

目地底確認・シール厚確認のため

☞目地底…浅い＝シール厚…薄
☞硬化不良・軟化あり

［撮影日］2023年4月21日

12

エントランスホール

シーリング一部撤去

撤去材の硬化不良・軟化確認

［撮影日］2023年4月21日

13

エントランスホール

シーリング一部撤去

目地底

含水率計測

インジケーター【赤】
含水率：22%

［撮影日］2023年4月21日

14

エントランスホール

シーリング一部撤去

目地底確認・シール厚確認のため

硬化不良・軟化は見られないが
委縮し弾性が低下している。

［撮影日］2023年4月21日

15

エントランスホール

シーリング一部撤去

撤去部分補修

［撮影日］2023年4月21日

16

エントランスホール

シーリング一部撤去

撤去部分補修

[撮影日] 2023年4月21日

17

エントランスホール

その他窓周りシーリング状況

窓上部

激しく硬化不良（軟化）している

[撮影日] 2023年4月21日

18

エントランスホール

その他窓周りシーリング状況

連窓方立カバー部分

激しく硬化不良（軟化）している

☞弾性（復元力）がない

[撮影日] 2023年4月21日

2■調査写真…散水式漏水診断

19

散水前現場状況

現場全景

問題の部分

［撮影日］2023年8月7日

20

散水前現場状況

塗膜剥離

［撮影日］2023年8月7日

21

散水前現場状況

散水前含水率計測

インジケーター黄色
含水率15%
☞若干の湿潤あり

調査日数日前の雨天の影響か？

2023年8月1日
降水量：41.5㎜（横浜）

［撮影日］2023年8月7日

22

散水前現場状況

散水前含水率計測

各所に若干の濡れ反応あり

［撮影日］2023年8月7日

23

散水前現場状況

浮き塗膜の除去

散水前状況

［撮影日］2023年8月7日

24

散水前現場状況

窓周りシーリング状況

散水対象部分

［撮影日］2023年8月7日

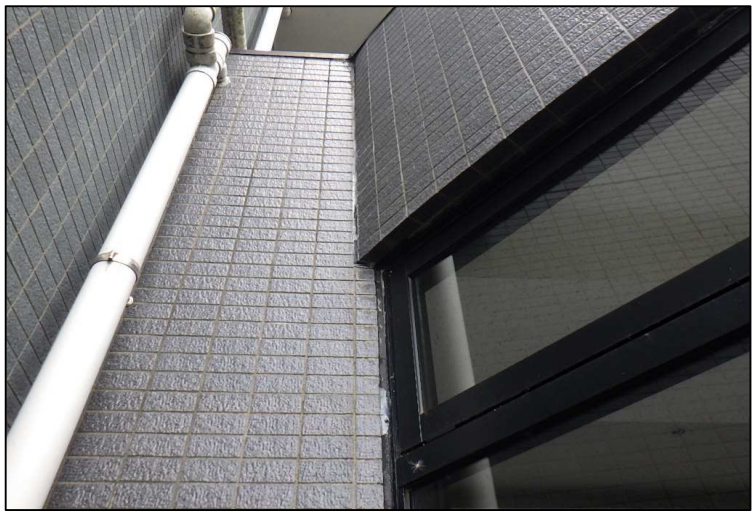
25

散水前現場状況

窓周りシーリング状況

散水対象部分

[撮影日] 2023年8月7日



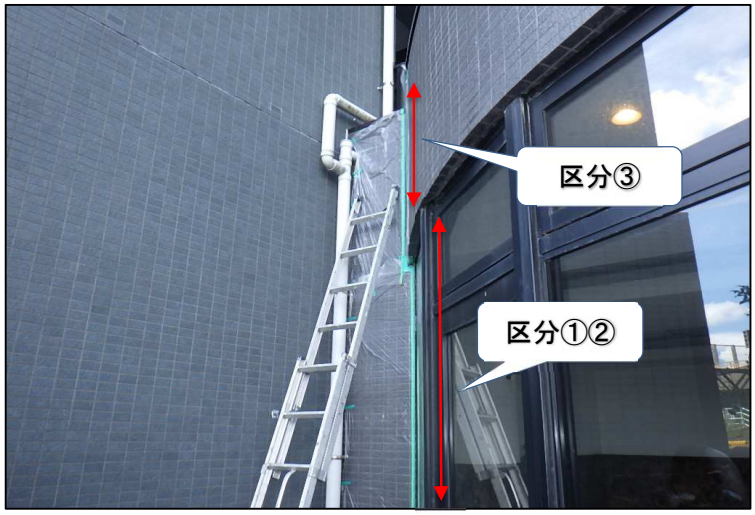
26

散水前現場状況

窓周りシーリング状況

散水対象部分

[撮影日] 2023年8月7日



27

散水準備作業

散水部分の区分養生

[撮影日] 2023年8月7日

28

散水試験

散水区分【1】

ガラスサッシ周りシーリング
内装石張り面の高さまで

散水時間：30分

［撮影日］2023年8月7日

29

散水試験

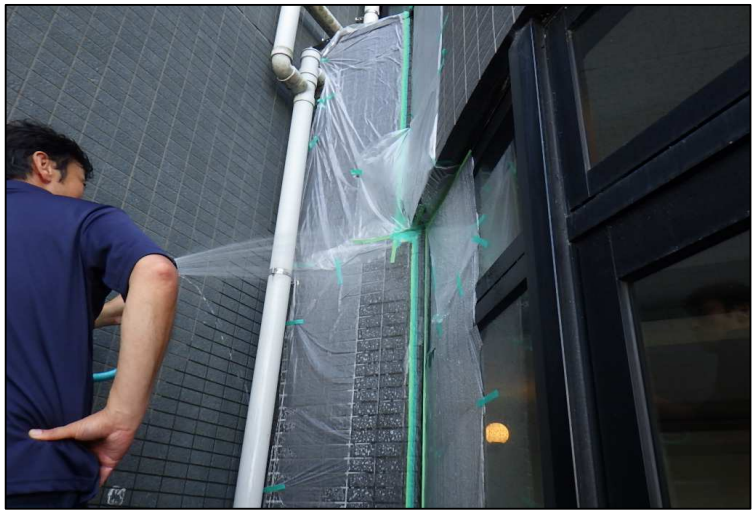
散水区分【1】

終了後

サッシ下右入隅に若干の濡れ発生

その他変化なし

［撮影日］2023年8月7日



30

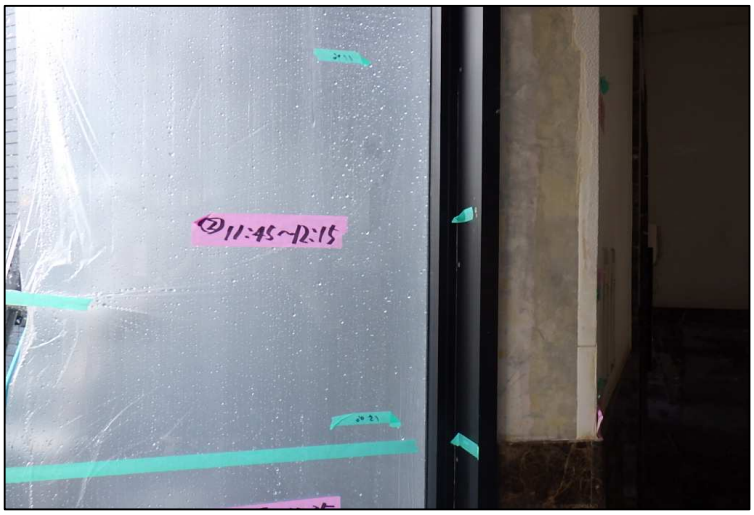
散水試験

散水区分【2】

ガラスサッシ周りシーリング
内装塗装面（サッシ上端部）の高さまで

散水時間：30分

［撮影日］2023年8月7日



31

散水試験

散水区分【2】

特段の変化なし

［撮影日］2023年8月7日

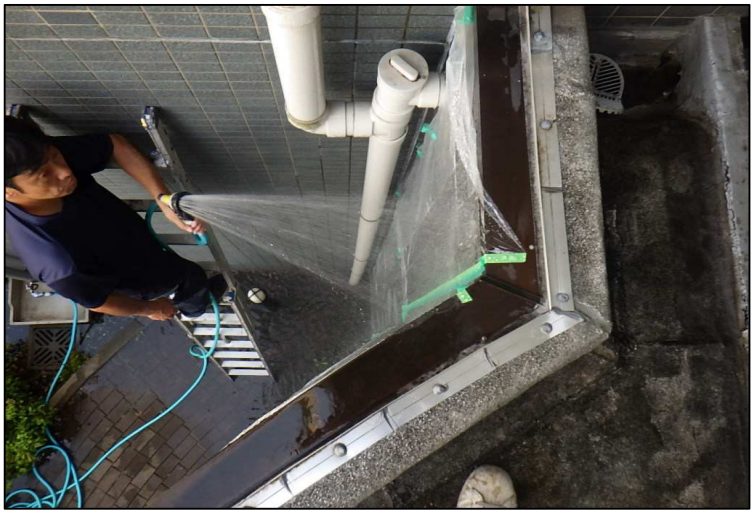
32

散水試験

散水区分【3】

サッシ上部壁面入隅

［撮影日］2023年8月7日



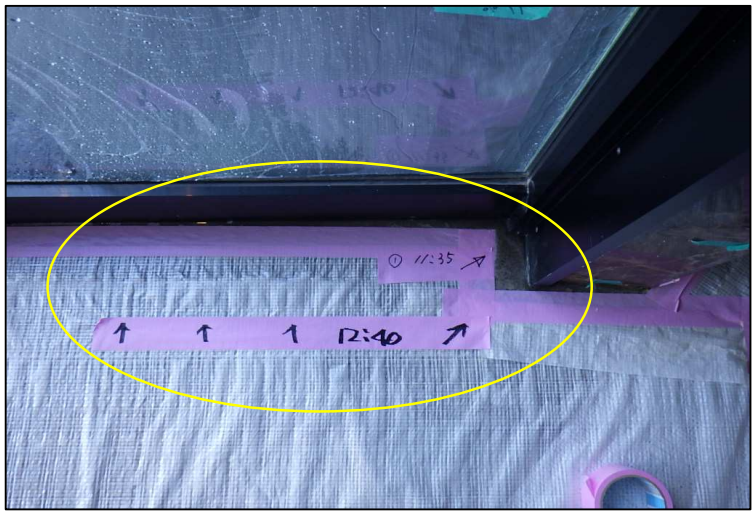
33

散水試験

散水区分【3】

サッシ上部壁面入隅

［撮影日］2023年8月7日



34

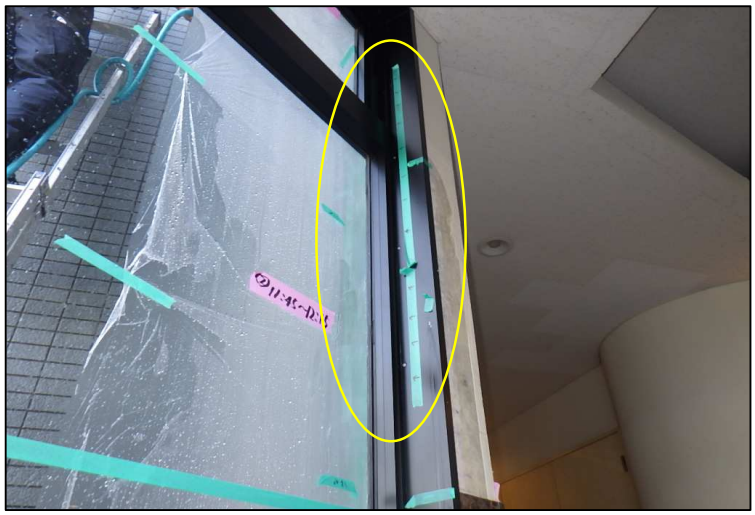
散水試験

散水区分【3】

散水開始から10分から15分

枠下に床面に大量の浸水を確認

[撮影日] 2023年8月7日



35

散水試験

散水区分【3】

散水開始から10分から15分

サッシ枠部分に浸水を確認

[撮影日] 2023年8月7日

36

散水試験

散水区分【3】

同上　詳細

[撮影日] 2023年8月7日

37

散水試験

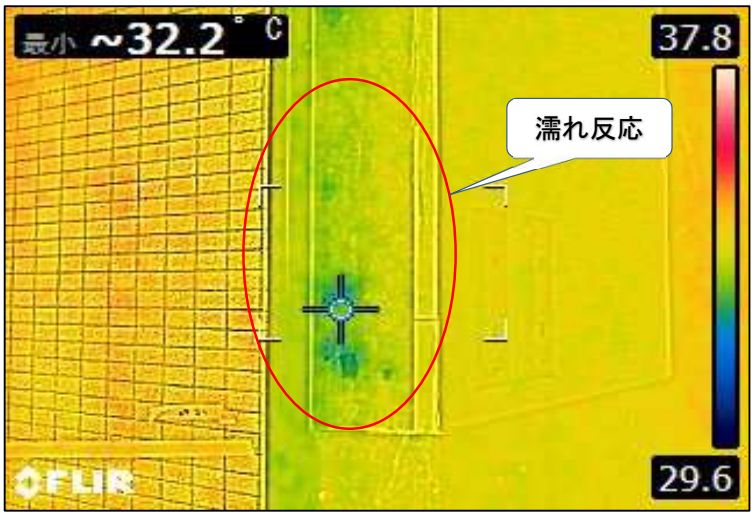
散水区分【3】

散水開始から30分

塗装仕上げ部分に濡れが発生し始める

☞散水を10分延長する

［撮影日］2023年8月7日



38

散水試験

散水区分【3】

散水開始から40分後の状況

サーモグラフィー画像

濡れ反応がはっきり出た

［撮影日］2023年8月7日

39

散水試験

散水区分【3】

濡れ確認部分

［撮影日］2023年8月7日

40

散水試験

散水区分【3】

含水率計測
インジケーター赤
含水率：27%
☞明らかな濡れ反応となる
☞数値も散水前に比べ明らかに上昇した

［撮影日］2023年8月7日

41

散水試験

散水区分【3】

含水率計測
インジケーター赤
含水率：28%
☞明らかな濡れ反応となる
☞数値も散水前に比べ明らかに上昇した

［撮影日］2023年8月7日

42

散水試験

散水区分【3】への散水により
浸水した床面の状況

［撮影日］2023年8月7日

43

試験後の検証

サッシ上部の壁面取り合いの
シーリング

著しい劣化あり
浸水懸念部位といえる

☞参照：写真10・14

［撮影日］2023年8月7日

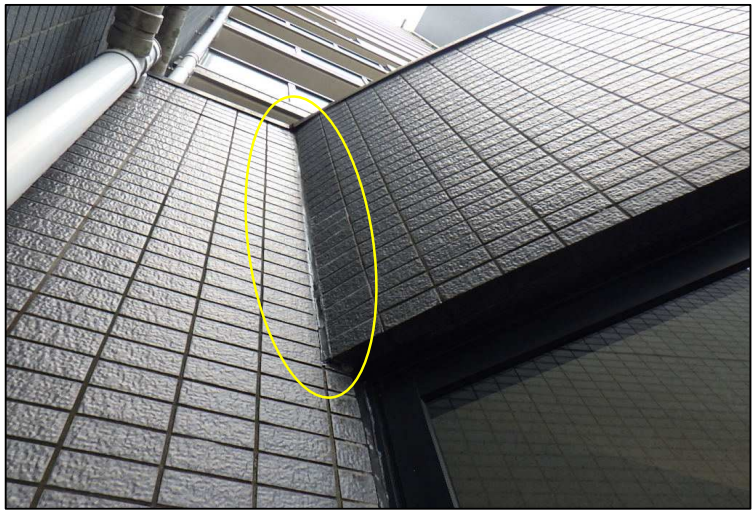
44

試験後の検証

同上　詳細

☞参照：写真10・14

［撮影日］2023年8月7日



45

試験後の検証

同上　全景

☞参照：写真10・14

［撮影日］2023年8月7日

2023 年 7 月吉日

[redacted]お住まいの皆様

[redacted]管理組合
[redacted]株式会社原建設工業

工事のおしらせ
【散水式漏水診断】

下記の要領で漏水診断（散水式）を実施しますのでお知らせいたします。
ご理解・ご協力の程よろしくお願いします。

■工事場所・作業内容・工事日・作業時間

場　　所：エントランスホール塗膜損傷部分（内外）

作業内容：散水式漏水診断

工 事 日：2023 年 8 月 7 日（月）　※雨天中止

作業時間：10：00～17：00　　☞多少の残業が発生する可能性があります。

■工事の際のお願い

・作業対象部位周辺等の共用部に資材を仮置きすることがあります。
・作業対象部位の周辺で一部立ち入り禁止とします。

■お問合せ先

[redacted]

株式会社原建設工業　045-715-4880 [redacted]

fi