

〇〇様邸

〇〇〇〇〇〇様

屋上防水改修工事

調査報告書

2026 年 6 月 16 日

●概 要

○調査の目的

本調査は 既存防水の現状、外壁塗装の現状を把握し、実情を報告するとともに、改修工事に際して各部位の納まりを検討して、今後当該建物がより安全に長期保存することを目的とする。

○調査年月日

2026 年 6 月 13 日

○調査人

株式会社マサ 田村昌之

○所在地

××××××××××××

●雨漏り解決センター（株）マサの見解

伸縮目地とは、

建物が気温の変化や地震などでわずかに動く際、その力を吸収してコンクリートに余計な負荷がかからないようにする“緩衝材”のような役割を担っている部材となります。

この部位が劣化すると、雨水の侵入・躯体の腐食・内部結露・防水層の切れなど、多くの二次的なトラブルへと発展します。

そのため、屋上防水工事を考えるうえでは、表面的な防水層だけでなく、目地部分の状態にも十分注意を払う必要があります。

今回の場合だと

11 階の室内にカビが発生する原因として伸縮目地が浮いた状態、
もしくは防水工事された時は、浮いてなくても、経年劣化による浮きが生じ、
防水層を突き上げてしまっている状態です。

そのため、もともと防水下に溜まっている水が内部結露、もしくは微量な雨漏りする可能性と伸縮目地が動くため、
一度、その伸縮目地を撤去をし、防水を新規に施工する必要があると考えます。

また、パラペットの立ち下がり部分に鉄板があり

こちらコンクリートへの水の染み込みの可能性を無くすため、
一度外して塗膜防水することをおすすめいたします。

●現況写真

1 	散水試験 状況 一度、漏水されていると思われる箇所に散水試験を実地いたしました。 サーモグラフィ調査(P.6～9 参照)
2 	伸縮目地 状況 経年劣化による浮きが生じ、防水層を突き上げてしまっている状態です。 そのため、もともと防水下に溜まっている水が内部結露、もしくは微量な雨漏りする可能性と伸縮目地が動くため、一度、伸縮目地を撤去をし、防水を新規に施工する必要があると考えます。 (P.5 参照)
3	



ドレン 状況

ドレン廻りのコーキング劣化が見受けられたため、新規コーキング施工をおすすめいたします。

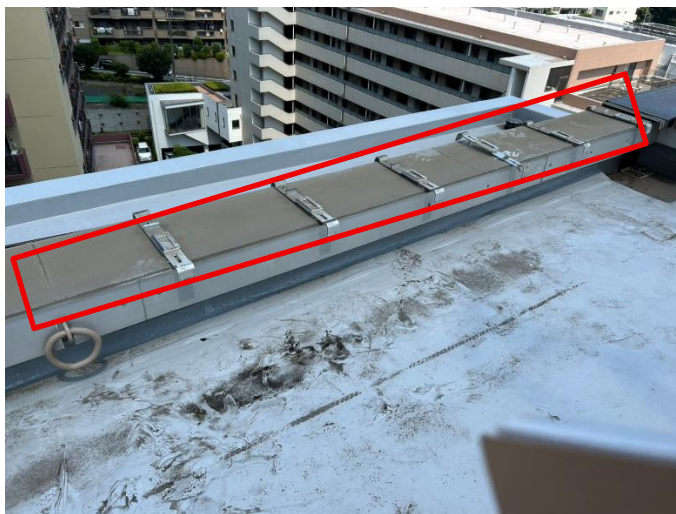
4



パラペット鉄板 状況

コンクリートへの水の染み込みの可能性を無くすため、一度外して塗膜防水することをおすすめいたします。

5



パラペット鉄板 状況

コンクリートへの水の染み込みの可能性を無くすため、一度外して塗膜防水することをおすすめいたします。



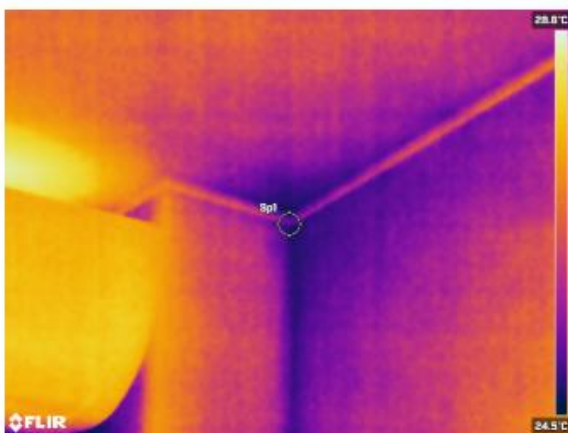
伸縮目地とは、

建物が気温の変化や地震などでわずかに動く際、その力を吸収してコンクリートに余計な負荷がかからないようにする“緩衝材”のような役割を担っている部材となります。

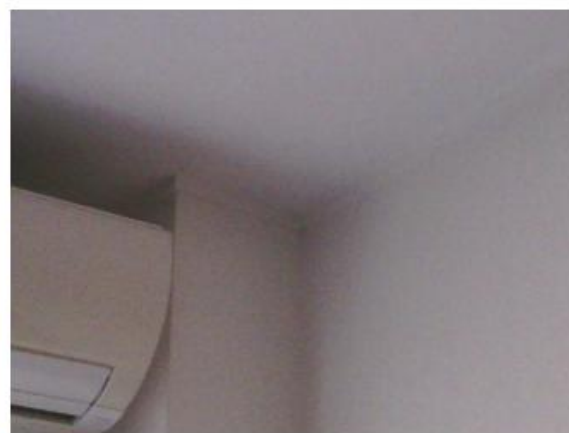
現状こちらの目地の上に防水施工がされているため、この部位が劣化すると、雨水の侵入・躯体の腐食・内部結露・防水層の切れなど、多くの二次的なトラブルへと発展します。

そのため、屋上防水工事を考えるうえでは、表面的な防水層だけでなく、目地部分の状態にも十分注意を払う必要があります。

【散水試験前】リビング



IR - FLIR0205.jpg



DC - FLIR0205.jpg

測定値

Sp1	25.7 °C
-----	---------

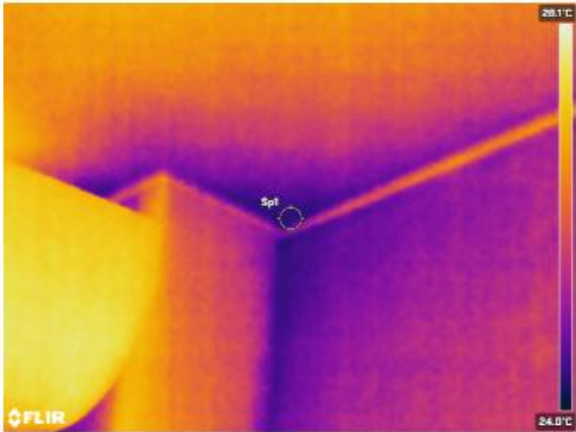
パラメータ

放射率	0.95
反射温度	20.0 °C
距離	1.0 m
気温	20.0 °C
大気透過率	0.00
外部光学系温度	20.0 °C
外部光学系透過率	1.0
相对湿度	50.0%

位置

コンパス情報	ピッチ	23°
	ロール	0°

【散水試験五分経過】リビング



IR - FLIR0186.jpg



DC - FLIR0186.jpg

測定値

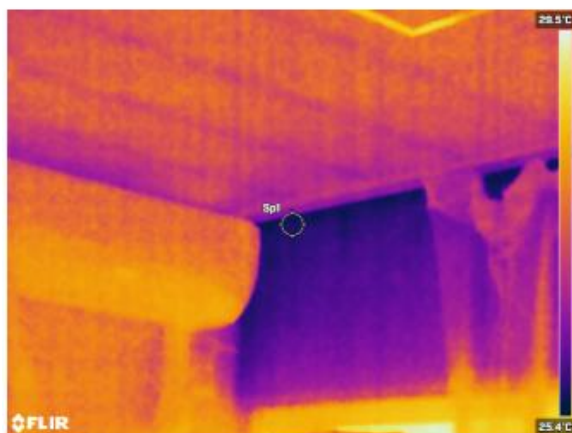
Sp1	25.2 °C
-----	---------

パラメータ

放射率	0.95
反射温度	20.0 °C
距離	1.0 m
気温	20.0 °C
大気透過率	0.00
外部光学系温度	20.0 °C
外部光学系透過率	1.0
相对湿度	50.0%

位置

コンパス情報	ピッチ	23°
	ロール	-4°



IR - FLIR0207.jpg



DC - FLIR0207.jpg

測定値

Sp1	26.0 °C
-----	---------

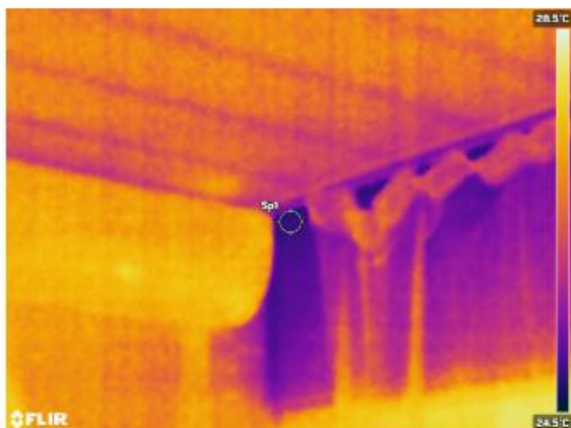
パラメータ

放射率	0.95
反射温度	20.0 °C
距離	1.0 m
気温	20.0 °C
大気透過率	0.00
外部光学系温度	20.0 °C
外部光学系透過率	1.0
相対湿度	50.0%

位置

コンパス情報	ピッチ	11°
	ロール	0°

【散水試験五分経過】



IR - FLIR0193.jpg



DC - FLIR0193.jpg

測定値

Sp1	25.7 °C
-----	---------

パラメータ

放射率	0.95
反射温度	20.0 °C
距離	1.0 m
気温	20.0 °C
大気透過率	0.00
外部光学系温度	20.0 °C
外部光学系透過率	1.0
相对湿度	50.0%

位置

コンパス情報	ピッチ	11°
	ロール	0°