

四日市市

F様賃貸住宅

株式会社スカイアンリミット

2025/03/05

# 要約

調査日時	2025/03/05
調査会社	株式会社スカイアンリミット
報告者	山田茂樹
施主様名	F様 賃貸物件
所在地	四日市市
立会者	オーナー様
屋根材種	カラーベスト
所見	築年数が30年の木造住宅を賃貸物件として購入したが、外部のメンテナンスはほぼ実施されていない状況で、点検及びリフォームの要否について判断したいとご相談があった。
全体写真	

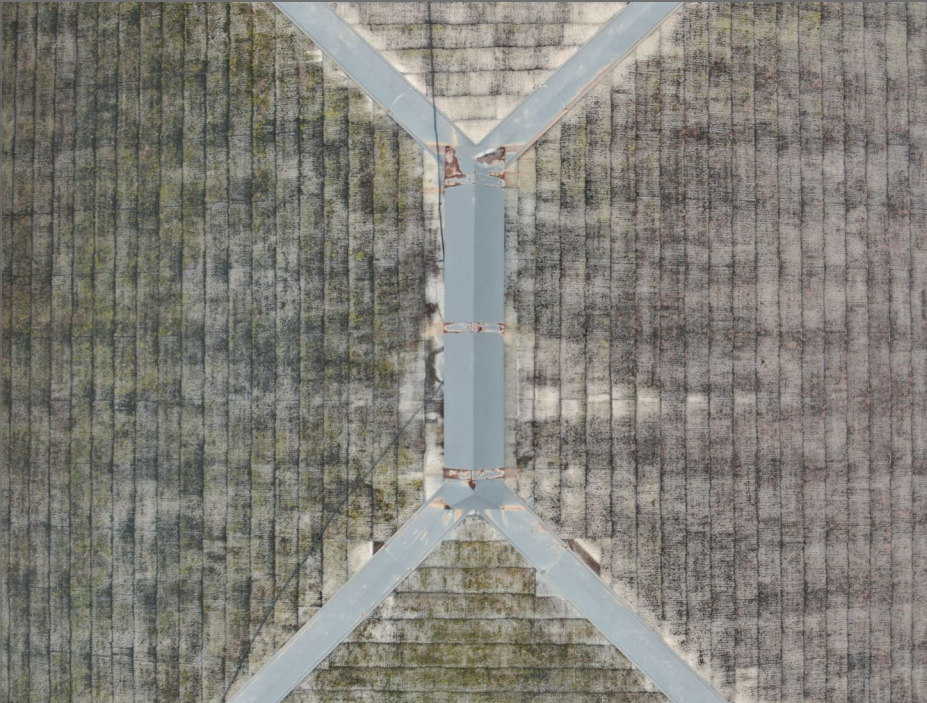




# 写真報告 (1/8)

No.1

棟部全体写真



屋根鉄板類（棟・のぼり鉄板）屋根材（カラーベスト）とも全体的に老朽化が顕著であった

No.2

屋根棟部①



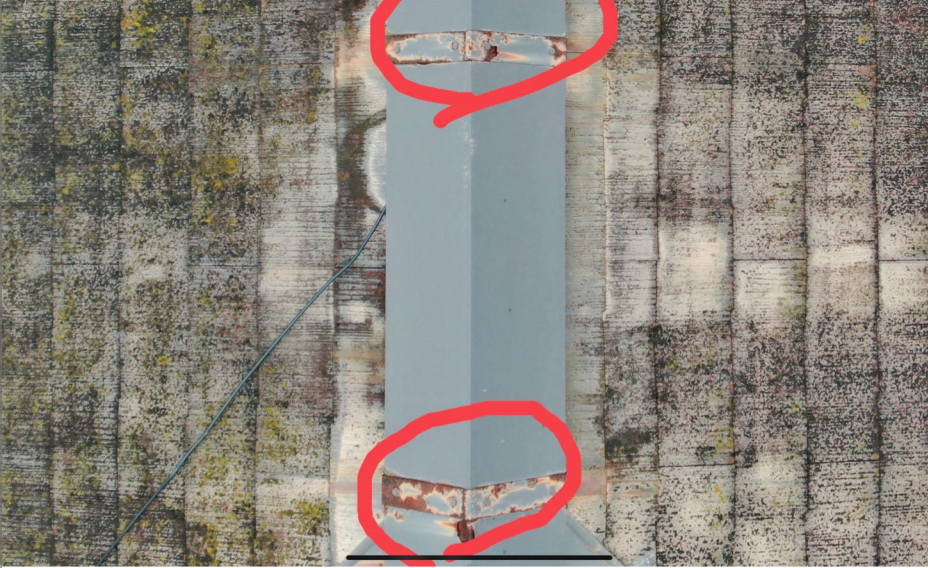
棟鉄板継部の防水シーリング剤は経年劣化で風化してしまった様子、また、固定ビスの防水シールも風化していました



# 写真報告 (2/8)

No.3

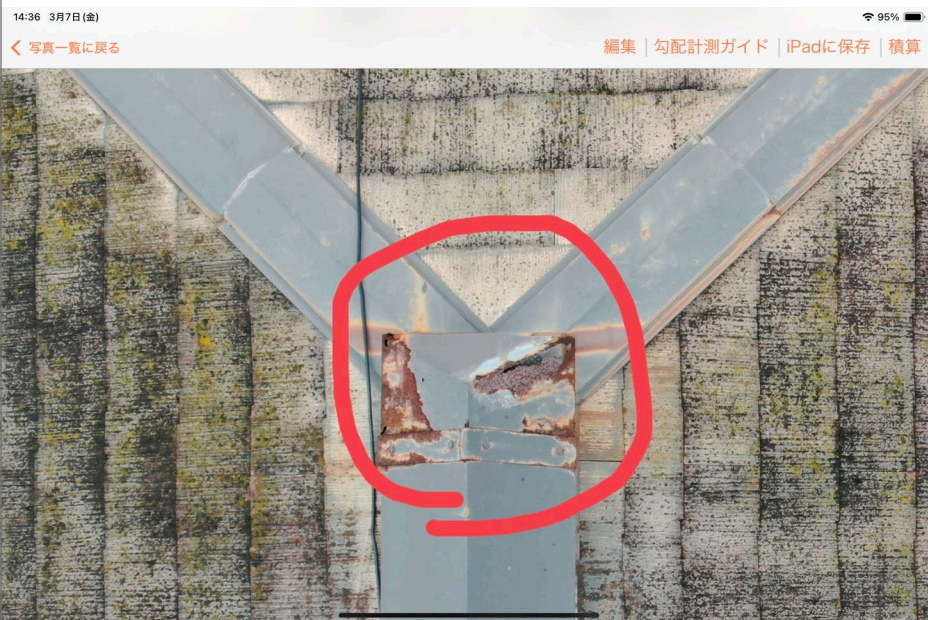
屋根棟部①



また、その事により鉄板端部は既に錆付きが顕著で、鉄板役物が朽ち始めている様に見受けられます。

No.4

屋根棟部②



屋根棟部①同様でした



# 写真報告 (3/8)

## No.5

### 棟に近い瓦材



台風の飛来物の影響なのか瓦に欠損が見られました。

## No.6

### 南側のぼり先端と瓦材



のぼり鉄板材は既に錆が発生しています。瓦材も塗膜は風化して防水性能は無いと見受けられます。

# 写真報告 (4/8)

No.7

東側隣地隣接屋根材



他と同様で塗膜は紫外線劣化により、既に防水性能は期待できない状況であると判断します。

No.8

軒樋①



顕著な詰まりや脱落は見られませんでした。が、受け金具は錆が見られました。



# 写真報告 (5/8)

No.9

軒樋②



軒樋①同様錆が顕著でした。また、その事により軒樋の勾配が不均一になり、雨水の滞りが見られました。

No.10

東側隣地側屋根材



全体的に言えますが、紫外線劣化による塗膜の風化で、瓦材に苔や水垢が張り付き、美観も損なわれている状況でした。

# 写真報告 (6/8)

No.11

周辺写真①



No.12

周辺写真②





# 写真報告 (7/8)

No.13

周辺写真③



No.14

周辺写真④



# 写真報告 (8/8)

No.15

周辺写真⑤





## 備考欄

今回の空撮による屋根点検では台風時の飛来物によると思われる瓦材の破損、欠けが見られました。また、全体的に紫外線劣化による塗膜の風化や剥がれが確認されました。樋については顕著なのつまりは見受けられませんでした。軒樋受け金具の錆が原因なのか、適切な勾配（逆勾配になったりして）が確保されず雨水が滞っている部分が多く見られ、その事が原因で自重が加わり年々垂れ下がる事が懸念されます。

（まとめ）

上記の通り、塗膜が風化していて既に防水性能は殆ど無いものと思われ。また、シーリング剤も既に風化している為、本邸の屋根はかろうじて二重防水であるルーフィングのみで、防水性能を維持している状況かと思われ。

既に屋根瓦材の強度も無い（人が上がって作業できない状態）と思われ、雨水の浸透で屋根下地材（木材）も朽ちはじめている事が想像できますので、弊社からは屋根の葺き替えをお勧めします。但し、お知り合いの専門家などに相談して塗替えが可能なら早い段階で塗膜を強化（屋根塗装）する事をお勧めします。

あと、屋根カバー工法もありますが、構造計算が正確にできると思えない事と既存建物（経年邸）の耐久性（補強等の処置が求められる）を勘案すると弊社からはお勧めできません。

以上、弊社からのご報告と致します。

この度は誠に有難うございました。

定期的に点検される事をお願い申し上げます。