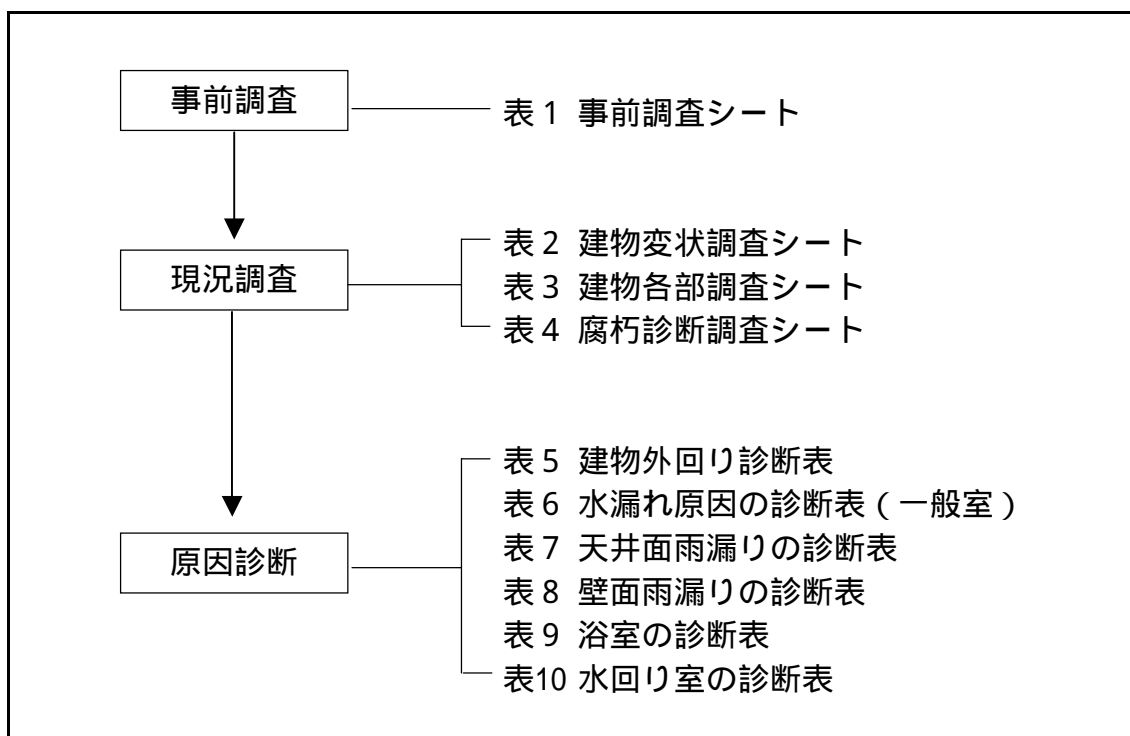


雨漏りチェックシートと 雨漏り原因診断シート

このシートの構成



三州瓦 C A 研究所

この「雨漏りチェックシートと雨漏り原因診断シート」は、(財)日本住宅・木材技術センターが発行した『木造住宅の耐久設計と維持管理・劣化診断』から、雨漏りに関する部分を参照・引用し、工務店・工事店等において活用しやすい形にしたものです。

表1. 事前調査シート

建物名称	邸		調査日	年 月 日()				
調査者氏名	天候							
所有者名	所在地							
地域環境	市街地・郊外・田園・山間・海浜・工業地帯・その他()							
敷地面積	㎡(坪)		築年数	年				
建物用途	戸建住宅・長屋建て・店舗併用住宅・その他()							
階数	平屋建て・一部2階建て・総2階建て・3階建て・その他()							
建物面積	延べ面積	㎡	1階床面積	㎡	2階床面積	㎡	建築面積	㎡
	屋根面積	㎡		屋根勾配	寸			
屋根	形状	切妻・寄棟・入母屋・その他()						
	葺材	陶器瓦・いぶし瓦・スレート・金属板・その他()						
	瓦タイプ	J形・F形・S形・M形・他						
補修・増改築	箇所	内容				時期		
						年 月 頃		
						年 月 頃		
						年 月 頃		
雨漏り	箇所	状況				時期		
		降雨時・強雨時・風向き()				年 月 頃		
		降雨時・強雨時・風向き()				年 月 頃		
		降雨時・強雨時・風向き()				年 月 頃		
屋根伏図								

表 2 . 建物変状調査シート

部位等		変状内容等			
建物全体		全体振動	無し	有	揺れかた
屋根	棟	東西	正常	一部波打ち	全体に波打ち
		南北	正常	一部波打ち	全体に波打ち
	軒	東	正常	一部波打ち	全体に波打ち
		西	正常	一部波打ち	全体に波打ち
		南	正常	一部波打ち	全体に波打ち
		北	正常	一部波打ち	全体に波打ち
	面	東	正常	一部波打ち	全体に波打ち
		西	正常	一部波打ち	全体に波打ち
		南	正常	一部波打ち	全体に波打ち
		北	正常	一部波打ち	全体に波打ち

表 3 . 建物各部調査シート (漏水診断兼用)

屋根	屋根葺材	金属板 (谷どい)	正常	変退色	さび					
				さび穴	ずれ	めくれ	箇所 ()			
		瓦類	正常	割れ	ずれ	欠け	欠落	箇所 ()		
		平部	正常	一部落ち込み	波打ち	箇所 ()				
		棟部	正常	一部落ち込み	波打ち	箇所 ()				
	軒部	軒先	正常	一部落ち込み	波打ち	箇所 ()				
		たる木	正常	しみ	腐朽	箇所 ()				
		鼻隠し	正常	しみ	そり	腐朽	箇所 ()			
		野地板	正常	しみ	腐朽	箇所 ()				
	けらば	もや	正常	しみ	腐朽	箇所 ()				
		破風板	正常	しみ	そり	腐朽	箇所 ()			
		野地板	正常	しみ	腐朽	箇所 ()				
		軒裏天井	正常	しみ	はずれ	腐朽	箇所 ()			
	壁際	雨押え	正常	変形	ずれ	さび	シール切れ	箇所 ()		
上部壁		正常	ひび割れ	シール切れ	箇所 ()					
とい	軒・呼びどい	正常	変退色	さび	割れ	ずれ	欠落	箇所 ()		
	縦どい	正常	変退色	さび	割れ	ずれ	欠落	箇所 ()		
外壁	壁材	木製板・合板	正常	しみ	コケ	割れ	抜け節	ずれ	そり	箇所 ()
		窯業サイディング	正常	コケ	割れ	ずれ	欠落	シール切れ	箇所 ()	
		金属サイディング	正常	変退色	ずれ	さび穴	目地あき	シール切れ	箇所 ()	
		モルタル塗り	正常	コケ	亀裂 (0.3mm以上)	剥落	箇所 ()			

表 4 . 腐朽診断調査シート

部位	部材	調査項目					記録
屋根	破風板	正常	しみ	変色	ひび割れ	腐朽	
	鼻隠し板	正常	しみ	変色	ひび割れ	腐朽	
	もや	正常	しみ	変色	ひび割れ	腐朽	
	たる木	正常	しみ	変色	ひび割れ	腐朽	
	野地板	正常	しみ	変色	ひび割れ	腐朽	
	軒裏天井	正常	しみ	変色	ひび割れ	腐朽	
			正常	しみ	変色	ひび割れ	腐朽

表 1 の屋根伏図にて腐朽部分指定

表5.建物外回り診断表

項目	チェック項目			診断		判定
	部位	位置	状態			
1	屋根	屋根面	屋根材の山高よりも大きな凹凸	屋根下地に浸水し、小屋裏・軸組に浸水がおよんでいる可能性がある	小屋組・軸組が劣化している可能性が高い	小屋裏の精密調査を行い、浸水跡が認められたら軸組の精密調査を行う
2			屋根材の割れ・ずれ・孔明き			
3		棟部	棟のずれ・棟包み板のあばれ			
4			下がり・波打ち			
5		壁際納まり	雨押さえの変形・隙間			
6			屋根上部壁面のひび割れ・シール切れ			
7		谷	堆積物のため強雨時に水が溢れる状態			
8			谷板の腐食・孔明き			
9		軒先	下がり・波打ち			
10			樋の孔明き、破損			
11		軒天井	水漏れ跡・はがれ			
12	変状・異常等は認められない			屋根面から浸水している可能性は少ない	軸組材が劣化している可能性は少ない	経過観察
13	とい	縦どい	孔明き、破損	縦どい周辺から壁内に浸水している可能性が高い	といの破損箇所や取り付け箇所附近の軸組材の劣化、もしくは劣化が進行する可能性がある	発見から数年以内であれば速やかに保守を実施する。発見から数年以上経過していればとい周辺の軸組材の精密調査を行う
14		縦どいの取り付け金物基部	ひび割れ、ゆるみ、変色			
15		変状・異常等は認められない				
16	バルコニー	手摺壁	ぐらつく	バルコニーから壁内に浸水している可能性が高い	バルコニー付近の受梁、下方の軸組材の劣化、もしくは劣化が進行する可能性がある	発見から数年以内であれば速やかに補修を実施する。発見から数年以上経過していればバルコニー付近の受け梁、下方の軸組材の精密調査を実施する
17			笠木の継ぎ目シールの切れ・はがれ			
18			笠木の継ぎ目のあばれ			
19			外壁面との取り合い部シールの切れ・はがれ			
20			外壁面との取り合い部にひび割れ、ゆるみ、変色			
21		床面(防水層)	仕上げ面のひび割れ、継ぎ目のはがれ			
22		防水層立ち上がり	はがれ、口明き、水切りの変形			
23		床面端部の水仕舞(屋根置型・自立型)	壁面を伝わって流れる状態			
24	手摺(屋根置型・自立型)	取り付け部のひび割れ、ゆるみ、変色				
25	変状・異常等は認められない			バルコニーから浸水している可能性は少ない	軸組材が劣化している可能性は少ない	経過観察
26	柱・外壁面	全般	コケ・カビの付着、汚垂れ、著しい変色	複合的な原因で壁内に水分が蓄積している可能性がある	軸組材が広範囲に劣化している可能性がある	軸組材の精密調査をする
27			ふくれ、そり			
28			壁の傾きが3/1000以上			
29		下見板・羽目板・合板張り面	目地明き・割れ・節孔がある	(軒の寸寸法 / 下方壁面高さ)の最小値<0.3であれば壁内に浸水している可能性がある。最小値>0.3かつ外観が一般部分と変わらなければ壁体内に浸水しているおそれは少ない	0.1<最小値<0.3であれば軸組材が劣化、もしくは劣化が進行する可能性がある	最小値<0.3で外観に変状が認められる場合は軸組材の精密調査を実施する
30		サイディング張り面	カバー・ジョイナーの変形・目地開きがある			
31			シールの切れ、はがれが見られる			
32		板の変形・目地の開きがある				
33		モルタル塗り面	モルタル層のひび割れ幅が0.3mm以上	最小値<0.1であれば軸組材が劣化している可能性が高い	最小値<0.1の場合は早急に軸組材の精密調査を実施する	
34		庇両端部	立ち上がり端部から壁内に水が流入する状態	壁内に集中的に浸水している可能性が高い	庇端部下方の軸組材が劣化している可能性が高い	軸組材の精密調査を行う
35		開口部回り	木製建具の下枠が金属板で水仕舞されていない	(軒または庇の寸寸法 / 開口部下端までの高さ)の最小値<0.3であれば開口部まわりから壁内に浸水している可能性がある。最小値>0.3かつ外観が一般部分と変わらなければ壁体内に浸水しているおそれは少ない	0.1<最小値<0.3であれば開口部下方の軸組材が劣化、もしくは劣化が進行する可能性がある	最小値<0.3で外観に変状が認められる場合は開口部回りの軸組材の精密調査を実施する
36			雨戸の敷居の水抜きが出来ない状態			
37			出窓・戸袋の上面の雨水が壁面に逆流しやすい構造である			
38			下枠・皿板回りの水切り不良			
39			サイディング壁シール目地に切れ・はがれがある			
40	サイディングとサッシ上枠取り付け部がシールでふさがれている					
41	サッシ枠回りのモルタルに隙間有り					
42	内付サッシの上枠に額縁・雨押えがない					
43	羽アリ・蟻道が見られる	柱・壁体内にシロアリが侵入している可能性が高い	軸組材が劣化している可能性が高い	軸組材・シロアリの精密調査を行う		
44	変状・異常等は認められない			壁体内に浸水しているおそれは少ない	軸組材が劣化している可能性は少ない	経過観察

表6.水漏れ原因の診断表（一般室）

室名

項目	診断ステップ				判定	処置
	1 水漏れを確認した室の位置	2 水漏れ発生時の天候	3 水漏れ発生時の気候	4 水漏れ位置		
1	上方が屋根	降雨日に発生		天井面・壁・床面	屋根および外壁からの雨漏りの可能性がある	診断表7、8による診断を重点的に実施
2		降雨日以外にも発生	積雪時のみ	軒下直下の壁面・天井	すが漏りの可能性が高い	すが漏り、結露に関する精密調査を実施し、必要な対策を講ずる
3				上記以外の壁面・天井	すが漏りと結露が考えられる	
4			積雪時以外の寒冷期のみ発生	屋根面直下の天井・壁面全面	屋根裏面・壁内の結露が考えられる	
5				外周壁及び外周壁に接する床面	壁内の結露が考えられる	
6				間仕切り壁及び間仕切壁に接する床面	壁内配管の結露が考えられる	
7				寒冷期に限らず発生・発生時期不明	上記以外の床面	
8		不明	天井面・壁・床面		雨漏り、雨漏り以外の水漏れの両面から診断を進める	診断表7、8、9、10へ進む（*1）
9	直上階が一般居室	降雨日に発生		天井面・壁・床面	外壁からの雨漏りの可能性がある	診断表7、8による診断を重点的に実施
10		降雨日以外にも発生	寒冷期のみ発生	外周壁及び外周壁に接する床面	壁内の結露が考えられる	結露に関する精密調査を実施し、必要な対策を講ずる
11				間仕切り壁及び間仕切壁に接する床面	壁内配管の結露が考えられる	
12			寒冷期に限らず発生・発生時期不明	壁面、床面	同一階浴室等使用水の漏れ、配管からの漏れの可能性が高い	
13		不明	天井面・壁・床面		雨漏り、雨漏り以外の水漏れの両面から診断を進める	診断表7、8、9、10へ進む（*1）
14	直上階が浴室・水回り室	降雨日に発生		天井面・壁・床面	外壁からの雨漏りの可能性がある	診断表7、8による診断を重点的に実施
15		降雨日以外にも発生	寒冷期のみ発生	天井面	天井裏設備配管の結露が考えられる	結露に関する精密調査を実施し、必要な対策を講ずる
16				外周壁及び外周壁に接する床面	壁内の結露が考えられる	
17				間仕切り壁及び間仕切壁に接する床面	壁内配管の結露が考えられる	
18			寒冷期に限らず発生・発生時期不明	天井面・壁	上階浴室等使用水の漏れ、配管からの漏れの可能性が高い	
19	不明	天井面・壁・床面		雨漏り、雨漏り以外の水漏れの両面から診断を進める	診断表7、8、9、10へ進む（*1）	

*1 診断表7、8、9、10を用いた診断で水漏れ要因が特定されない場合はすが漏り、結露に関する精密調査を行う

表7.天井面雨漏りの診断表

項目	診断ステップ					診断	判定	
	1 水漏れ跡	2 風雨条件	3 水漏れの頻度	4 外回り・雨漏り状況	5 水漏れ履歴			
1	屋根面直下	強風雨時や特定の風向きで発生	数年に一度程度		屋根材の劣化やずれが一部進行して雨漏りしている	構造体の著しい劣化には至っていないと考えられる	屋根面の点検を実施し、異状が見られたら補修を行う	
2			1年に1回以上・不明			屋根下地と小屋組部材が傷んでいる可能性がある	小屋裏の精密調査を実施する	
3		通常の降雨で発生				屋根面の防水機能が全面的に低下している	放置しておけない状態	直ちに屋根面の補修・小屋裏構造躯体の全面精密調査を行う
4		不明	屋根材の割れ・ずれ等無し		発見から1年未満	屋根材の劣化やずれが一部進行して雨漏りしている	構造体の著しい劣化には至っていないと考えられる	屋根面の点検を実施し、異状が見られたら補修を行う
5							発見から1年以上	屋根下地と小屋組部材が傷んでいる可能性がある
6			屋根材の割れ・ずれ等有り				屋根面の防水機能が全面的に低下している	放置しておけない状態
7	屋根と壁・バルコニーと壁の取り合い部の直下	強風雨時や特定の風向きで発生	数年に一度程度	わずかなにじみ	取り合い部分の隙間から雨水が浸入している	そのままでも大きな問題はない	経過観察	
8				広範囲のにじみ・雨漏り有り		構造体の著しい劣化には至っていないと考えられる	早い時期に取り合い部の点検と補修を実施する	
9			1年に1回以上・不明					バルコニー受け梁、軸組部材が傷んでいる可能性がある。
10		通常の降雨で発生				取り合い部分の欠陥部分から雨水が浸入している	放置しておけない状態	直ちに屋根や壁、バルコニーの補修・雨漏り箇所附近の構造躯体の精密調査を行う
11	不明	屋根・壁の取り合い部、バルコニー各部、手摺に大きな異状は見られない。		発見から1年未満	取り合い部の防水機能が一部劣化して雨水が浸入している	構造体の著しい劣化には至っていないと考えられる	取り合い部の詳細点検を実施し、異状が見られたら補修を行う	
12						発見から1年以上	バルコニー受け梁、軸組部材が傷んでいる可能性がある	天井裏の精密調査を実施する
13				屋根・壁の取り合い部、バルコニー各部、手摺に大きな異状が見られる				取り合い部の防水機能が全面的に劣化している
14	浴室や水回り室の直下					漏水位置から水漏れの原因が特定しにくい	診断表6へ戻る	

表 8 . 壁面雨漏りの診断表

項目	診断ステップ				診断		判定
	1 水漏れ跡	2 風雨条件	3 水漏れの激しさ	4 水漏れの頻度			
1	屋根軒先直下の内壁面				水漏れの原因として雨漏りとす が漏りが考えられる	軸組材が広範囲に劣化している 可能性が高い	壁面、壁体の全面的な精密調査 を実施する
2	バルコニーの直 下の内壁面	強風雨時や特定 の風向時	わずかににじみ	数年に1回程度	バルコニーの手摺り壁の目地や 水切りの欠陥から浸水している 可能性が大きい	浸水は軽微で早期に構造体の劣 化に至る恐れは少ない	バルコニー各部を点検し異状が あれば補修する
3				1年に1回以上			
4			広範囲なにじ み・大量の滴下		1年に1回以上	バルコニーの防水層や立ち上が り納まりの欠陥部から浸水して いる可能性が大きい	受け梁や軸組の精密調査を実施 する
5		通常の降雨時					
6		開口部の周辺の 内壁	強風雨時や特定 の風向時	しぶきが飛散る		建具の水密性が不十分	建具の漏水は躯体の劣化に対す る影響は少ない
7	わずかににじみ			数年に1回程度	開口部回りから雨漏りしている	浸水は軽微で早期に構造体の劣 化に至る恐れは少ない	開口部まわりの点検を実施し、 異状があれば補修する
8				1年に1回以上			
9	広範囲なにじ み・大量の滴下				開口部下の軸組材が劣化してい る可能性が大きい	開口部まわり、下部の壁面、壁 体の精密調査を実施する	
10	通常の降雨時						
11	上記以外の内壁				全面的に壁面から雨漏りしてい る	軸組材が広範囲に劣化している 可能性が高い	壁面、壁体の全面的な精密調査 を実施する
12	屋根と壁の取り 合い部直下の間仕 切壁	強風雨時や特定 の風向時	わずかににじみ	数年に1回程度	屋根と壁の取り合い部から雨漏 りしている	浸水は軽微で早期に構造体の劣 化に至る恐れは少ない	取り合い部の点検を実施し、異 状があれば補修する
13				1年に1回以上			
14			広範囲なにじ み・大量の滴下				
15		通常の降雨時				壁内に広範に雨漏りしている	軸組材が広範囲に劣化している 可能性が高い
16	上記以外の間仕 切壁				水漏れの位置から原因が特定し にくい	診断表 6 に戻る	

表 9 .浴室の診断表

項目	診断ステップ				診断	判定
	1 浴室の工法・場所	2 床面・壁面の状況	3 シールの状態	4 浴室の位置		
1	ユニットバス	ひび割れが無い			漏水している可能性は少ない	経過観察
2		ひび割れがある	最下階	ユニットから水漏れの可能性はあるが躯体への影響度は少ない	ひび割れ・シールの補修を実施する	
3			上階	ユニットから水漏れし、下方の躯体が劣化している可能性がある	ユニットの補修を行うとともに、ユニット近辺の躯体の濡れ・劣化状況について精密調査を実施する	
4	現場工法で腰高基礎	床面・壁面足元部のひび割れのみ			躯体が劣化している可能性は少ない	経過観察
5		壁面腰上の水懸かり部分にひび割れ			床・壁のひび割れから水漏れし、躯体が劣化している可能性がある	ひび割れの補修を行うとともに、ひび割れ下部の躯体の濡れ・劣化状況について精密調査を実施する
6	現場工法で通常基礎	ひび割れが無い	はがれ、シール切れがない		漏水している可能性は少ない	経過観察
7			はがれ、シール切れがある	シールから水漏れし、躯体が劣化している可能性がある	シールの補修を行うとともに、浴槽付近の躯体の濡れ・劣化状況について精密調査を実施する	
8		ひび割れがある			床・壁のひび割れから水漏れし、躯体が劣化している可能性がある	ひび割れの補修を行うとともに、ひび割れ下部の躯体の濡れ・劣化状況について精密調査を実施する

表 10 .水回り室の診断表

項目	診断ステップ			診断	判定
	1 給排水管の状況	2 流し回り壁面の状況	3 天井面の状況（注）		
1	水漏れしている			放置できない	直ちに水漏れの修理を行う
2	水漏れの形跡がある		水漏れ跡がない	配管からの水漏れにより躯体が劣化している可能性は少ない	経過観察
3			水漏れ跡がある	配管下方の躯体が劣化している可能性がある	配管下方の躯体の劣化状況について精密調査を実施する
4	水漏れはない	使用水が流入しやすい位置にひび割れ、隙間がない		流しまわりからの水漏れにより躯体が劣化している可能性は少ない	経過観察
5		使用水が流入しやすい位置にひび割れ、隙間がある		ひび割れ・隙間下方の躯体が劣化している可能性がある	ひび割れ・隙間の補修を行うとともに、下部の躯体の劣化状況について精密調査を実施する

（注）点検箇所は水漏れ跡がある配管の下部とする