

総合建物診断調査

investigation & diagnostic

建物の経年変化

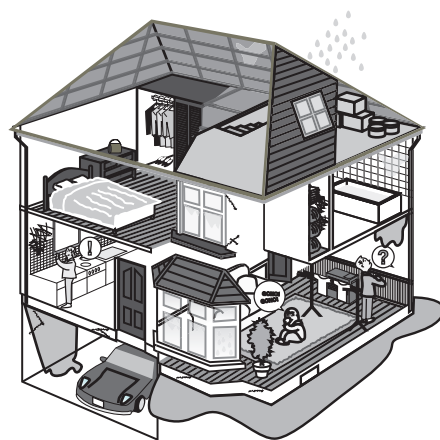
建物は寿命の異なる、さまざまな部品で構成されています。メンテナンスを怠った場合、さまざまな内的・外的要因や各部位の連鎖で早く劣化が進む場合があります。また、建物内部の通気・換気などの状況や住宅の部品や家具に含まれている化学物質なども住まいだけでなく人体などに対して悪影響を与える場合もあります。

科学的で合理的な調査方法を用い各部位の状態を知り、構造的な関連性のなかで点検補修を行なうことが最もローコストで効果的に住宅を長持ちさせ、より豊かな暮らしを得る方法といえます。

劣化以外の変化要因

各部品の寿命による劣化以外にも以下のようなさまざまな劣化の要因があります。

- 外的要因 地震などによるずれやゆがみなど、雨・風・熱などの自然条件による劣化
- 内的要因 生活に起因するさまざまな現象による劣化
- 化学的要因 紫外線、排気ガス、炭酸ガスなどによる劣化
- 人的要因 適切なメンテナンスを行なわないことによる劣化



各部分の点検時期と寿命

複数の部分からなる構造物の住宅には一般的な住宅の寿命といわれる30年以下の耐用年数しかない数多くの部品が使われています。このことから、効果的な建物の維持には定期的な調査と補修がいかに大切な事であるかが分かります。

場所	劣化原因	点検時期	寿命
屋根 瓦葺	ズレ、割れ	5-6年ごと	20-30年
雨どい	ズレ、つまり	台風・雨の後	5-10年
外壁 モルタル壁 タイル	亀裂、はがれ	3-4年ごと	15-20年
バルコニー・テラス	ズレ、割れ	5-6年ごと	10-15年
基礎	亀裂、はがれ	3-4年ごと	15-20年
アルミサッシ周辺	建付不良、腐食、シーリング劣化	2-3年ごと	5-10年
地下	亀裂、はがれ	3-4年ごと	15-20年

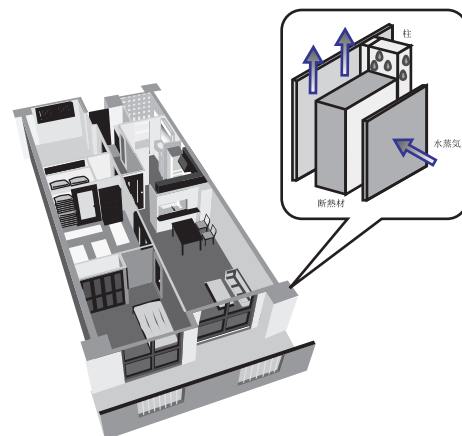
さまざまな外的要因による劣化

外的要因による劣化で特に気をつけなければならないものに雨漏り・結露などで代表される水分が上げられます。

これは二次的な木材等の腐食・カビ・ダニ・シロアリなどの発生を引き起こし、住宅により大きなダメージを与える場合があります。

また、これらのカビ・ダニは人体にも悪影響を及ぼすことは周知のことです。

戸建住宅のみならず高気密・高断熱構造のマンションはコンクリートに多量の水分が含まれており、壁内部などの結露には特に注意が必要です。



さまざまな内部的要因による劣化

キッチン・浴室・洗面室・トイレなどの水や熱をよく使う場所は湿気が発生します。これらの水分も放置しておくと結露となって住宅そのものへのダメージや二次的な木材等の腐食・カビ・ダニ・シロアリなどの発生をまねく場合があります。

建物総合コンサルティング

Total house consulting

私たちは正しい建築の知識を持った、住まいの事を相談できるプロフェッショナルです。

新たに住宅購入、リフォームや改築・増築をお考えの方、住宅のトラブルでお困りの方
正しい知識を持った住まいの事を相談できるお知り合い、いらっしゃいますか？

月々50,000円で住まいが購入できるなどの安易な広告が蔓延し、欠陥や不良住宅が毎日さまざまなメディアに取り上げられ、
欧米に比べて半分程度の寿命しか持たない建物を寿命以上の長期ローンで購入する現代の日本。何かおかしいと思いませんか？

残念なことに日本の住宅産業も国の住宅建設に対する政策もエンドユーザーを第一に考えているわけではありません。
では、私たちは大切な資産を得るため、守るためには何を基準に行動し、膨大な情報の中からどのように正しい知識や情報を
探し出したら良いのでしょうか？

第三者によるコンサルティングとサポートの必要性

新築住宅やリフォーム・改築に対する欠陥・不良などの問題を見聞きしたとき、
住宅産業全体が正しい理念と道理の上に成り立っているのか？という疑問を感じることはありませんか？

販売されている全ての家がきちんと責任を持つ有資格者により設計・施工されたものであり、
生産されたものへの法的な評価が必要であれば、住宅購入を例とした場合においては
その中から自身の生活設計に合ったものを検討する事、
(建築のみならず、法律、マネープランなど多様な側面から複合的に考えなければなりません。)
が住宅購入の基本であり、それを満たせば何も問題は生まれてこないのではないはずです。

はたして現実はどうでしょう？
欠陥・不良・トラブルという言葉が日常茶飯事という事実からして残念ながら販売されている全ての家がきちんと
しているとはいえないのが実情です。

責任ある有資格者不在の設計、きちんとした管理が行なわれていない施工など知識と技術の不足に起因する問題が
数多く見受けられるのが日本住宅産業の実情です。

きちんと作られていない建物は外見だけではなく、特に価格の6割から7割を占める建物の構造もきちんと作られていない場合が多く、
当然のことながら建築の知識を持ち合わせないエンドユーザーの判断が及ぶ範囲を超えています。
これは言い換えればエンドユーザーが買って良いものを選ぶ事は無理だということになります。

また、法律もエンドユーザーを守る事が第一とはなっていないのです。
もし不良な建物を買ってしまったとしても簡単には契約解除できないという事実は一般にはあまり知られていないことですし、
解消するには法律等の専門知識が必要になります。

そこで住宅購入やリフォーム・改築時に間違いのない業者や建物を選ぶため、
またトラブルを解消するために建築会社、不動産会社、設計事務所、リフォーム会社ではなく、
独立した第三者の立場によるサポートや発注者側の代理人としてのコンサルタントが重要なのです。

ドルフィンングは下記のサポート・コンサルタント業務を提供しています。

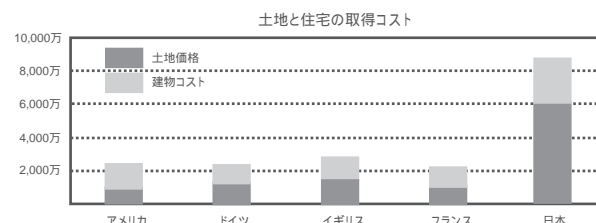
- 住宅購入・リフォーム・改築時の最適な方法についてのアドバイス・サポート
- 欠陥・不良などのトラブル時の最適な解消方法についてのアドバイス・調査・サポート
- 住宅の効率的な運用管理方法の立案と実行
- 有効な発注方法・手続き・進め方のアドバイス・サポート
- 公平で専門的な立場での予算の査定・評価、契約額の折衝
- 発注者の代理人としての業務

建物管理ケア

Maintenance

建物の運用と管理コスト

建築物のコストを考えると、建築費のみを対象として考えがちですが、実際には保守保全等の運用管理コストも考えなければなりません。運用管理費は一般に考えている以上にコストが大きく、建設費の4~5倍に達する場合もあります。



人と住まいのかかわり

欧米との比較

日本と欧米との住宅取得費用を比べると都市部で比較した場合、日本の住宅取得費用は欧米の平均より3.5倍程度高く、建物の寿命は欧米では70~100年、日本が30年程度と最も低くなっています。

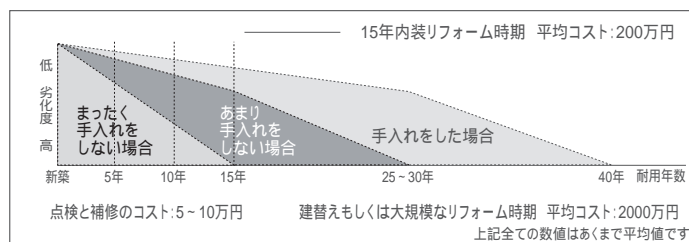
また住宅維持という観点で考えた場合、日本の住まいは大体15年程度の周期で大きく分けて次の3つの見直時期があるようです。

- 結婚などの生活変化を境に住まいを保有するという新築時期
- 子供が生まれ学校に通うようになり生活形態が変化し、住まいに不便を感じる間取りなどの見直時期
- 次に新築から25~30年程度の建物が寿命を迎える建物全体の見直時期

住宅にかかるコストは30年を寿命とした場合、総額で新築費用の2倍強程度、住まいの基礎部分に問題が無く、30年目でリフォームして60年を寿命とした場合にはプラス新築費用程度が掛かるという試算があります。

住まいの寿命

国	寿命 (年)
アメリカ	103年
イギリス	141年
フランス	86年
ドイツ	79年
日本	30年



建物管理

資産維持という観点で住宅を考えた場合に運用管理コスト見直し・長寿化対策・見直しサイクルへの事前の対処等による全体コストの削減効果は絶大です。

では効率的でローコストに欧米並みの長寿命を実現するにはどうしたら良いのでしょうか。

当然のことですが、最初が肝心です。

昔の木造の建物で、何百年と持っているものもありますし、田舎の農家なども相当古くても未だに現役で住める家はざらにあります。それらの長寿命の建物に見られる特徴としては

- 造りがしっかりしている・・・太くしっかりした柱や丁寧なつくり。
- 無理や無駄のない造り・・・立てた人の意気込みが感じられる気がします。
- 通気や換気がきちんと考えられている・・・先人は経験の中でこのような事の重要性を感じていたのでしょう

こんな当たり前の事が行なわれていない場合がある。これが現実です。

ドルフィンが建物調査・診断業務を通じての経験から新築・リフォーム時からの効果的な運用管理計画の立案を行なっております。

エンドユーザの立場に立って考える事

独立した第三者の立場として住宅の状態を正確且つ科学的に把握する事

効果的且つ合理的な長期的な運用管理を考える事