

【流れ】

1. 写真撮影

外部（外装・屋根・基礎立上等）→バルコニー→小屋裏点検口内部→室内（居室・キッチン・浴室・トイレ等）→床下点検口などのように順序を決め、各部屋の収納部の内部なども含め、ひび割れ・シーリングの破断・水染み跡等の劣化事象の有無を点検します。ひび割れが有るとメジャーをあてて写真を撮ると経年観察の資料になります。外壁やバルコニーの床面などに事象が無い場合も参考写真を撮影しておくとの資料になります。事象の写真は「遠景（その事象の位置がわかるもの）」、「近景（その事象の状況がわかるもの）」、「反対側（室内の場合はその外の外装等の周辺、天井の場合はその上階の床等）」の3枚をセットに撮影すると状況が把握しやすく、またその後の経年観察の資料として利用できます。

外装のひび割れの様に劣化事象がたくさんある場合は、各面で著しい2～3箇所を撮影します。

2. 写真の圧縮

撮影した写真をパソコンに取り込み、まずは600×800程度に圧縮しましょう。（圧縮ソフト Windows に付属している写真閲覧ソフトやフォルダーごと写真を圧縮できる無料ソフトを活用）

3. 写真をエクセルシートに貼り付けて写真シートを作成します。

①事象が有る場合は、遠景・近景・反対側の写真を1セットで、事象写真として3枚写真シートに貼り付けます。劣化事象が無い場合でも、現況写真として、下記の【注意して見る箇所・写真を撮影して記録に残したい箇所】をそれぞれ撮影し、6枚写真シートに貼り付けて記録に残します。

②後ほど見直した際にわかりやすいように、撮影した位置を記入し、事象を評価します。

③状況や気になったことを備考欄に記入してください。

【注意して見る箇所・写真を撮影して記録に残したい箇所】

（外装） 基礎の立上り、外装各面のひび割れ・変色・浮きの有無

外装、壁やサッシ廻りのシーリングの割れ、欠損等の有無

軒天の変色・水染み跡

樋の割れ、脱落、落ち葉等の詰まり

屋根の変色、割れ、苔等の繁茂

（バルコニー） バルコニーの床のひび割れ、防水層の割れや浮き

防水層の立上り（特に出入りする窓サッシ枠の下部の浮き、染み跡、割れ）

笠木と壁との取り合い等のシーリングの劣化、ドレインの詰まり

（室内） 天井および壁との境の変色や水染み跡

サッシ枠の下部・上部の水染み跡（特に出窓、天窓は注意）

（点検口） 小屋裏点検口、浴室天井の点検口から覗き込み、点検口内の四方向の写真を撮影して雨漏り跡の有無を確認床下点検口から覗き込んで蟻害、水染み跡等の有無を確認（もし可能であれば進入する）。

（給排水管・桧） キッチン、洗面室等の給排水立上りからの漏水の有無

外部水道メーター（水を止めているのにメーターが動いている場合は給水漏水の可能性有り）

排水桧の内部に配管の割れ、植物の根の進入、つまり等が有る場合は清掃・補修の必要性有り

劣化事象については、「劣化事象事例集（部位別）」を参考にしてください。

事象が無い場合でも、上記の部位の状況がわかる写真を撮影して残しておく、後ほどひび割れやシーリングの浮き、変色などに気が付いたときに、経年劣化の進行状況がわかります。