

# 【鈴与三和建物】AI活用大規模修繕 費用・劣化かんたん診断 ANSWER<sup>®</sup>

本資料は診断レポートのサンプルです。記載されている建物情報、診断結果および概算工事費は表示例であり、実際の診断結果とは異なります。

鈴与三和建物の不動産活用総合コンサルティング

## 確認優先度

### レベル4 早めの専門確認推奨

確認優先度は、ご入力いただいた情報をもとにした目安です。実際の劣化状況や安全性を保証するものではありません。

## 概算工事費

### 2,600万円～4,850万円程度（税別）

入力内容に基づく初期検討用の概算です。現地調査後の正式見積とは異なる場合があります。

## 1. 今回の診断結果

|        |                                                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 現在の状態  | 工事内容を直ちに確定する段階ではありませんが、状態確認を先送りせず、近い時期に専門家へ確認をつなげる段階です。選択された症状があり、実施時期や優先して確認する箇所、修繕工事の対象範囲を具体化していく必要があります。          |
| 次に行うこと | 竣工時の図面や修繕履歴を整理したうえで無料相談を行い、必要に応じて専門家による現地確認につなげます。その結果をもとに、修繕工事の対象範囲・数量・仕様・仮設条件など、具体的なお見積りに必要な前提条件を整理していく進め方が適しています。 |

## 2. この結果となった理由

### 経過時期・修繕履歴

1981年竣工、竣工から45年経過しています。また、前回修繕からの経過期間は10～12年です。前回修繕からの経過期間は、状態確認を始める目安になります。ただし、工事要否や実施時期は経過年数だけで決めるのではなく、現在の状態と前回工事内容を合わせて判断する必要があります。

### 選択された症状

選択された症状は「シーリングの割れ・剥離」、「鉄部のサビ・腐食」です。これらは写真例をもとに選択された現地確認前の情報であり、専門家が現地で発生状況を確認することが前提です。

鉄部のサビ・腐食については、表面的なサビか、塗膜の膨れ・剥がれや腐食の広がりかを伴うか、発生部位を確認します。その結果は、塗装、部材補修・交換の要否と対象範囲の判断につながります。

シーリングの割れ・剥離については、外壁目地・建具周囲・バルコニー周辺のどこにあるか、連続性、雨天時の変化を確認します。これにより、シーリングの打替え範囲と修繕工事の対象範囲を整理できます。なお、選択された症状の種類数は、発生箇所数や建物全体への広がりを示すものではありません。

### この診断だけでは確定できないこと

現時点では、症状の原因、実際の発生数量・範囲、必要な工法、工事要否は確定できません。現地確認で状態を把握し、修繕工事の対象範囲や見積条件の整理へ進めることが必要です。

## 3. 概算工事費と今回の対象範囲

今回の概算工事費は、2,600万円～4,850万円程度（税別）です。これは入力内容と工事対象範囲に基づく初期検討用の目安であり、正式見積ではありません。

|        |                     |
|--------|---------------------|
| 今回含める  | 外壁、屋上防水、階段、廊下、バルコニー |
| 今回含めない | 該当する工事対象項目はありません。   |

選択された工事対象項目は、劣化が確認済みであることや、必ず施工が必要であることを意味するものではありません。

専門家が見積り時に具体化する主な範囲

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 外壁    | 下地補修・タイル補修・シーリングの対象面と数量       |
| 屋上防水  | 既存防水層の状態、改修範囲、防水工法、下地処理、保護仕上げ |
| バルコニー | 床防水だけか、内壁・軒天・手すり等も含むか         |
| 階段・廊下 | 床防水、壁・天井塗装、鉄部塗装の範囲            |

正式見積との金額差につながりやすい主な要素

正式見積との金額差は、タイル補修数量、外壁目地・建具周囲のシーリング範囲、搬入経路、資材置場、工事対象範囲が未確定であることから生じやすくなります。現地確認や竣工時の図面・点検記録の確認により、対象範囲・数量・仕様・仮設条件など見積りのための前提条件を整理できれば、具体的なお見積りが可能になります。

4. 次に行うこと

|   |                                                                                                              |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>資料・記録の整理</b><br>竣工時の図面、前回工事の工事範囲・使用材料・仕様が分かる工事記録・仕様書、点検記録、補修履歴、選択症状の写真・記録を整理します。                          |
| 2 | <b>無料相談・現地確認</b><br>まずは、無料相談で建物の状態や気になる症状について相談します。相談内容を踏まえて、専門家が選択症状の発生範囲、優先して確認する箇所、修繕工事の見積り対象範囲を現地で確認します。 |
| 3 | <b>修繕計画の整理</b><br>無料相談・現地確認の結果をもとに、専門家とともに今後確認すべき箇所を整理します。あわせて、修繕を検討する時期・進め方を整理します。                          |

無料相談・現地確認のご案内

診断結果をもとに、現地確認や具体的なお見積りをご相談いただけます。

|       |                                                                                                                                               |                                                                                                            |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会社名   | 鈴与三和建物株式会社                                                                                                                                    | <br>スマートフォンで問合せページを開く |
| 電話番号  | 03-5419-3950                                                                                                                                  |                                                                                                            |
| メール   | eigyoun2025@30t.jp                                                                                                                            |                                                                                                            |
| 問合せ   | <a href="https://www.suzuyosanwa.co.jp/contact/syuzen/">https://www.suzuyosanwa.co.jp/contact/syuzen/</a>                                     |                                                                                                            |
| 修繕コラム | <a href="https://www.suzuyosanwa.co.jp/column-category/exterior-repairs/">https://www.suzuyosanwa.co.jp/column-category/exterior-repairs/</a> |                                                                                                            |

※現地簡易調査実施のうえ、工事の必要性を判断するための建物簡易診断レポートをご提供致します。

※具体的なお見積りをご提示致します。

※お役立ち資料（工事見積り仕様や工法解説、工事の流れ、工事の注意点、外観や機能改善の提案）をご提供致します。

※セカンドオピニオンをご提供致します（他社様でお見積り済みの場合、仕様をご提供いただければ妥当性の確認を致します）

本診断は、入力内容に基づく簡易診断です。正式な建物診断、劣化調査、見積書ではありません。実際の工事費は、現地調査、施工範囲、数量、仕様、足場条件、時期によって変動し、提示した概算レンジを上回る、または下回る場合があります。

## 入力内容

|            |                      |
|------------|----------------------|
| 建物種別       | マンション                |
| 構造         | コンクリート造              |
| 外壁仕様       | タイル外壁                |
| 竣工年        | 1981                 |
| 前回の大規模修繕から | 10～12年               |
| 地上階数       | 8階                   |
| 延床面積       | 1500㎡                |
| 建物形状       | ほぼ箱型で凹凸が少ない          |
| 建物周囲の状況    | 周囲に十分なスペースがある        |
| 気になる劣化症状   | シーリングの割れ・剥離、鉄部のサビ・腐食 |
| 工事対象項目     | 外壁、屋上防水、階段、廊下、バルコニー  |

今回のかんたん診断の実施時点での入力内容です。現地確認や資料確認によって、対象範囲・数量・仕様が変わる場合があります。