

# 屋根・外壁・その他 塗装工事



福岡県北九州市小倉北区板櫃町

着工日  
完工日  
作成日



ベストホーム株式会社

北九州市小倉南区徳吉南 1 丁目1-16  
TEL:093-383-9225 FAX:093-383-9226

外観



外観



外観



外觀



外觀



外觀



## 屋根



この素材はセメント:アスベスト(又はパル°繊維)が85:15で作られています。表面の塗装が新築当時はアクリル塗装を焼き付けており、7年ぐらい経過すると表面の防水効果が低下し、だんだん反りや割れが生じてきます。劣化し割れや反りがひどくなり葺き替えとなると、アスベストが入っているので処分費がかなりかかりますので、早めの塗装と維持をお勧めします。

## 屋根



現状かなり劣化が進んでおり、施工直後はわかりませんが、通常の下塗・上塗2回の施工をしますとコロニアルの吸い込みが激しく、下塗が吸い込んだ分上塗も吸い込み、数年後に早期色褪せになりますので、この場合は下塗2回・上塗2回の4工程をお勧め致します。

## 屋根



同上

## 屋根



同上

## 破風



経年劣化しています。  
劣化すると腐食、お住まいの痛みにつながりますので、下塗り・上塗りをおこないます。

## 鼻隠し



※劣化が著しい部分は貼り替えを行い、塗装をしていきます。

## 軒天



経年劣化しています。  
この部分は、通気性の良い軒天専用の塗装  
をしていきます。

## 軒天



※旧塗膜が剥離をおこなっています。  
このまま塗装をしても旧塗膜から剥がれる  
恐れがありますので、密着の悪い旧塗膜を  
ケレン作業で除去し専用の下塗り・上塗り  
を行います。  
※剥離部は既存との仕上りの違いや段差が  
多少出ます。

## 雨樋



この部分は塩ビ素材になります。  
劣化すると割れが生じたりすることがあり  
ますので、塩ビ専用の下塗りをおこない塗  
装をしていきます。

## 雨樋



同上

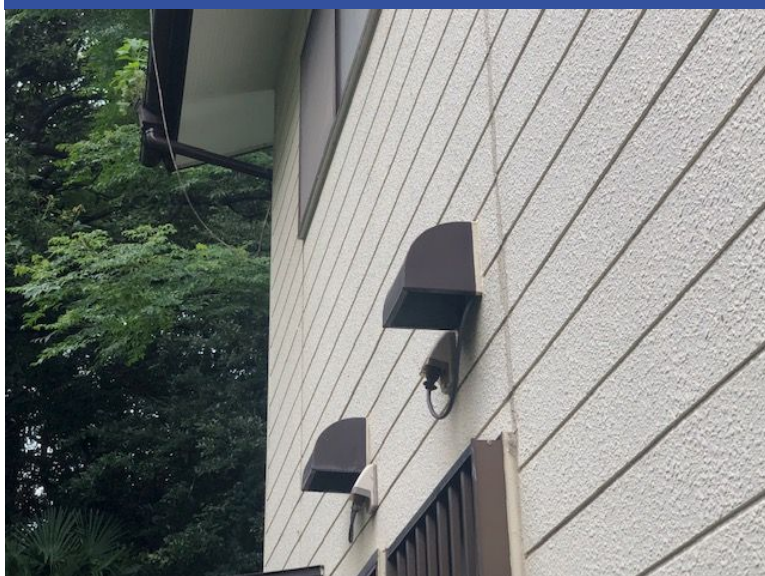
※軒樋に植物が生えています。樋の中に汚れや土が溜まり、根がはり植物が発生しております。樋の詰まり・勾配が変わって樋の破損等にもつながりますので、塗装する際には清掃等をしていきます。

## 庇（ひさし）



こちらは鉄・スチール素材になります。劣化が進むと腐食やサビの発生がしてきますので、劣化が進む前のメンテナンスをお勧め致します。

## 換気フード



対処方法

サビが発生しているうえに塗装をしてもすぐにサビが表面化してきますので、ケレン作業・サビ止め等の下地処理を行い塗装をしていく必要があります。

換気フード



同上

水切り



同上

笠木



同上

## 基礎



アルカリ性のコンクリートは空気中の二酸化炭素や酸性雨と結合することによって徐々に中性化されます。

中性化されたコンクリートは表面にヒビが入るだけでなく、内部の鉄筋の腐食や膨張につながり構造物の性能低下につながりますので、シーリング等で補修をおこないます。

## 基礎



※0.3mm以上のクラックは、シーリング材等での補修が必要になります。

## 基礎



同上

## 基礎



同上

## 基礎



同上

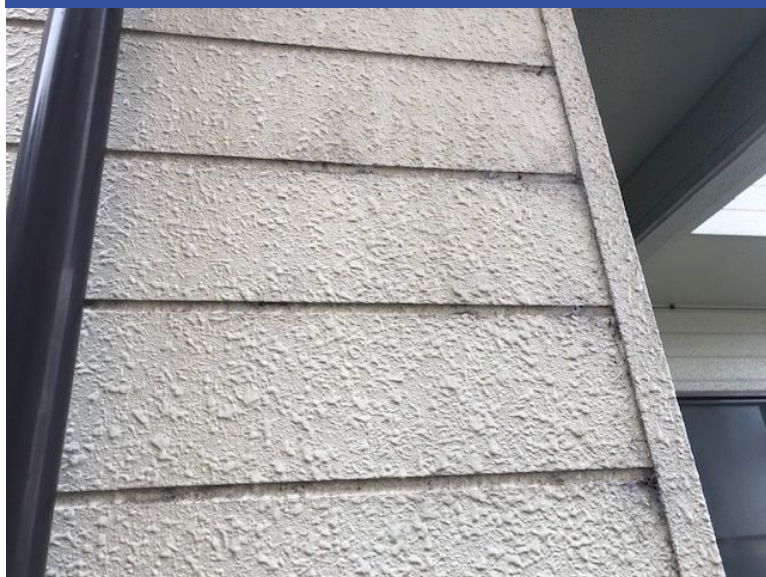
※カビの発生も全体的に見られます。基礎塗装前に防カビ下塗り(バリアー)でカビ菌を抑制し、基礎塗装をおこないます。

## 外壁 現状



外壁表面の凹凸があり汚れが付着しやすく、サッシ廻り等の雨筋汚れ等も目立っております。汚れは美観を損ねるだけでなく、カビの発生要因にも繋がりますので、低汚染系の塗料等の施工をお勧め致します。

## 外壁 現状



同上

## 外壁 現状



補修跡が見られます。  
この補修材が塗料が密着しないシリコン材の補修の場合は、撤去して新たに変性タイプのシーリング材で補修をおこなうか、逆プライマー等で塗料が密着するように下地処理をおこないます。

## 外壁 チョーキング現象



紫外線などにより塗膜の表面が劣化し、チョークの粉状のような状態になっています。この状態になると表面から水や湿気を吸い込んでしまい、外壁や中の躯体の痛みにつながりますので、早めの塗装をお勧めします。

## 外壁 相じゃくり



サイディングとサイディングとの隙間部分ですが、この部分は新築当初から隙間が開いており水切りと同様に建物内の湿気が逃げる構造となっております。  
塗装施工時の埋まったり隙間が開いたりする状態になりますが、建物の為には埋める必要はありません。

## コーキングブリード現象



コーキング材の油分が表面に浮き出た際に、空気中の汚れが付着し黒くなっております。  
このまま塗装をしても数年後に表面にまた出てきますので、シーリング打替え又はブリードオフプライマー塗布後の塗装をお勧め致します。

## ボードシーリング劣化部



劣化している部分があります。  
この部分から雨水や湿気、炭酸ガス等が直接侵入し躯体・外壁の痛みや建物の寿命につながりますので、ボードシーリング部は打替えをおこない塗装をしていきます。

## サッシ廻りシーリング部



サッシ廻りも劣化しています。この部分は深く撤去の際にサッシや外壁を痛めたり、打替え後に雨漏れしてくる場合がありますので、打増しをおこない塗装をしていきます。

※現状雨漏れしている場合は、打替え施工が必要になります。

※前回の塗装時の幅がバラバラですので、次回施工時は幅が広い部分でのラインだしの仕上げとなります。

## 外壁 カビ発生部



カビの発生が見られます。

カビの上にくら良い塗装をしても、カビの根が残っている以上塗膜を突き破って表面化してきますので、カビの根を抑える必要があります。

対処方法

いくら高圧洗浄をかけても、カビの根が残ってしまいますので、カビの根を殺す防カビ下塗りをおこない、下塗り・上塗り二回の三層四工程をおこないます。

作成者：戸高 勇樹

劣化診断士

認定番号：13100230

### 認定証明書

外装劣化診断士

認定番号：13100230

氏名 戸高 勇樹 様

外装劣化診断士認定試験の結果、基準を満たし合格したことを証します。

平成25年11月10日



一般社団法人住宅保全推進協会