

工事写真報告書

工事番号 令和 1 年度

工事名 M様邸

工事箇所 屋根・外壁・その他塗装

工事住所 北九州市 小倉南区 志井

工 期 着 手 令和 年 月 日

竣 工 令和 年 月 日

工事施工者 ベストホーム株式会社



外観

屋根の素材はセメント:アスベスト(又はパルプ繊維)が85:15で作られており、表面の塗装が新築当時はアクリル塗装を焼き付けているので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。



外観

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。



外観



外観



外観

塗装施工時は御荷物の御移動をお願い致します。



外観

テラスの屋根部分に関しましては、年数が経っており足場を組む際に屋根材を外すと、経年劣化している為割れる恐れがあります。



外観

施工方法としましては

①全面張替え(別途費用)

②既存脱着・取付(別途費用)

③下からサポートをして足場設置

※②③に関してましては、割れた屋根材の交換は別途費用がかかりますので御了承下さい。



外観



外観



外觀



外觀



外觀

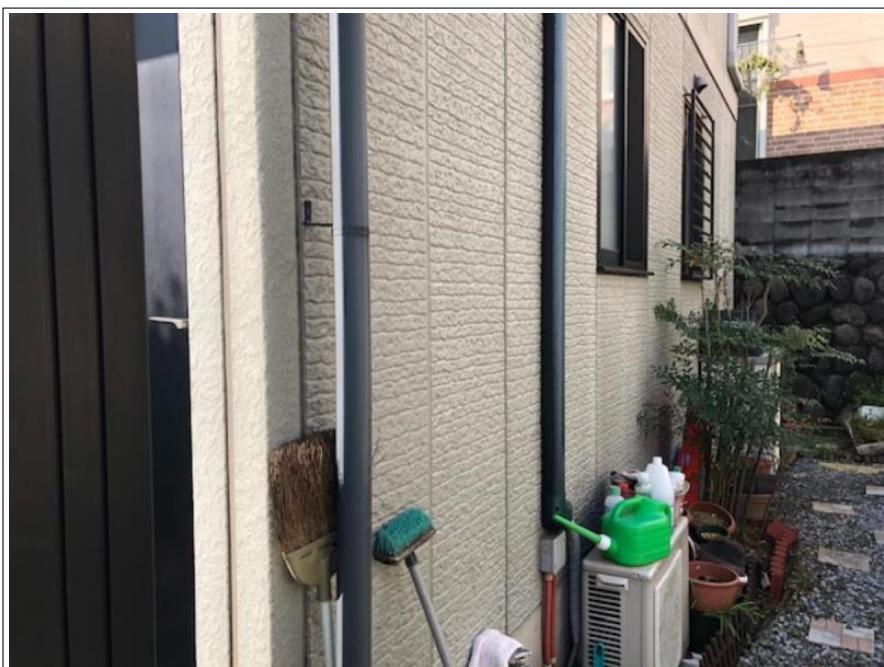


外觀

この大きさの物置であれば移動可能ですが、中身が入ったままでは移動をさせるとフレームが変形し扉の開閉等の支障がでる可能性がありますので、中の移動等をお願い致します。



外觀



外觀



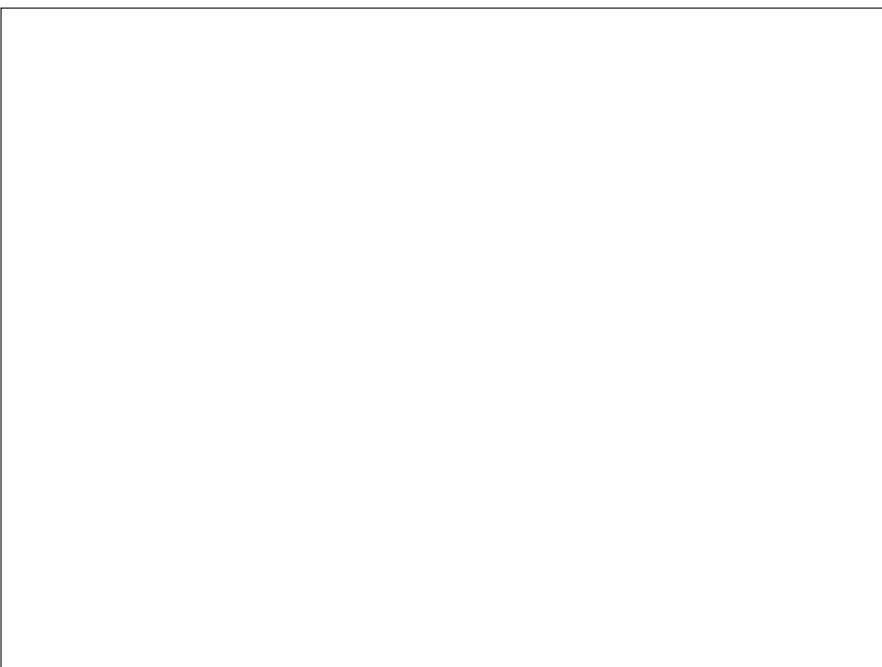
外観



外観 ベランダ床

この部分は塗装をおこないません。

※高压洗浄等で可能な限り汚れ等は除去していきます。





屋根

屋根にカビ等の発生が見られます。
カビの上にい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。



屋根

いくら高压洗浄をかけても、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。



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。



シャッターボックス

こちらは鉄・スチール素材になります。

劣化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。



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。



小庇

同上



樋・ダクトカバー

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。



樋・ダクトカバー

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

基礎

同上

基礎

同上





外壁 色褪せ

塗膜の表面が劣化し、全体的に色褪せ等が見られます。

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 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 現状

旧塗膜の剥離や外壁の劣化が見られます。

この状態になると直接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 定型シール目地

ハウスメーカーさんの特徴の一つとして外壁材（サイディング）のジョイント目地のパッキン工法が採用されています。



外壁 定型シール目地

この部分の補修方法は、
・出てきている部分を再度入れ込み、エポキシ系の下塗りをおこない密着力を高め塗装。
・全て撤去し通常のゴム系のシーリングを注入（別途費用）の2つがあります。



外壁 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います。
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。

外壁 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。

外壁 ボードシーリング劣化部

同上

外壁 サッシ廻りシーリング部

既存の塗装がシーリング面を保護しておりますので、シーリング面に関しましては劣化部は打替え・打増しをおこない、塗装をしていきます。

※全面シーリング打替え・打増しは別途費用がかかります。



ベランダ内側壁

素材が外壁と違い、パネルのようなものとなっております。

難付着素材の可能性もあり、塗装をおこなうと剥がれる可能性がありましたが、下塗等を選定させて頂き、なるべく剥がれないように施工をさせて頂きます。



ベランダ内側壁

同上

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