

屋根・外壁・付帯 塗装工事



福岡県北九州市小倉南区

着工日

完工日

作成日 2020/11/10



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



外観



ストックヤードの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。

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

※給湯器部分は本来の施工が難しいもしくは施工不可となります。

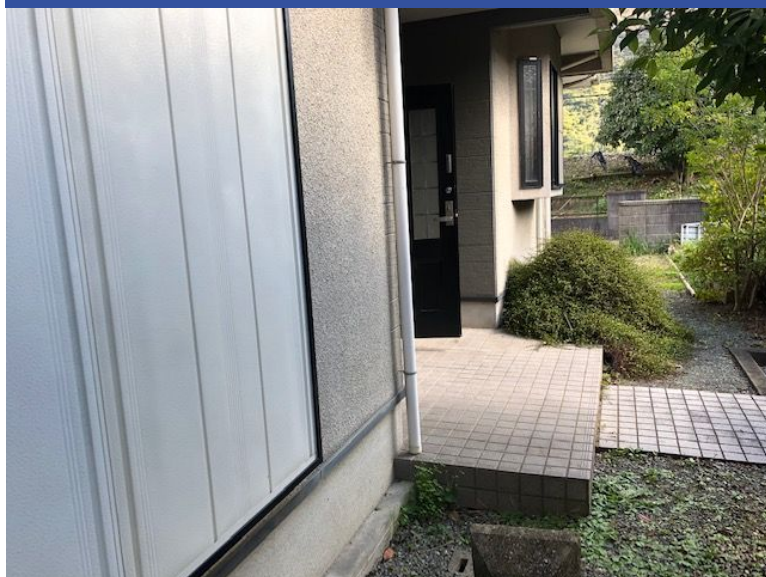
外観



外観



外観



外観



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

屋根



同上

屋根



同上

屋根



同上

屋根



同上
※板金部は、止めている釘が浮いている場合は再度打込みをおこない、塗装はサビ止め塗布・屋根材塗料の上塗2回をおこないます。

屋根



同上

屋根



同上

屋根



同上

※前回の塗装時に縁切り作業をおこなっておらず、屋根内の湿気等が逃げない状態になっており、屋根材の縁部分が白くなっており劣化が進むと屋根塗料の剥離や雨漏れ等につながります。
屋根塗装は縁切り又はタスペーサー設置が必要となります。

屋根



下り棟板金の浮きや台風の影響で剥がれているような状況に見受けられます。
この部分は板金取替が必要になってきます。

屋根



同上

破風・鼻隠し



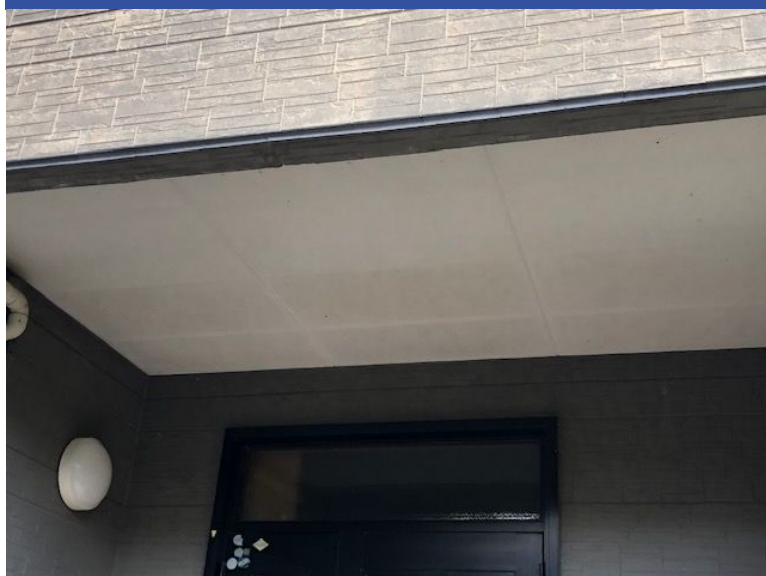
経年劣化しています。
劣化すると腐食、お住まいの痛みにつながりますので、下塗り又はケレン等の下地処理・上塗りをおこないます。

破風・鼻隠し



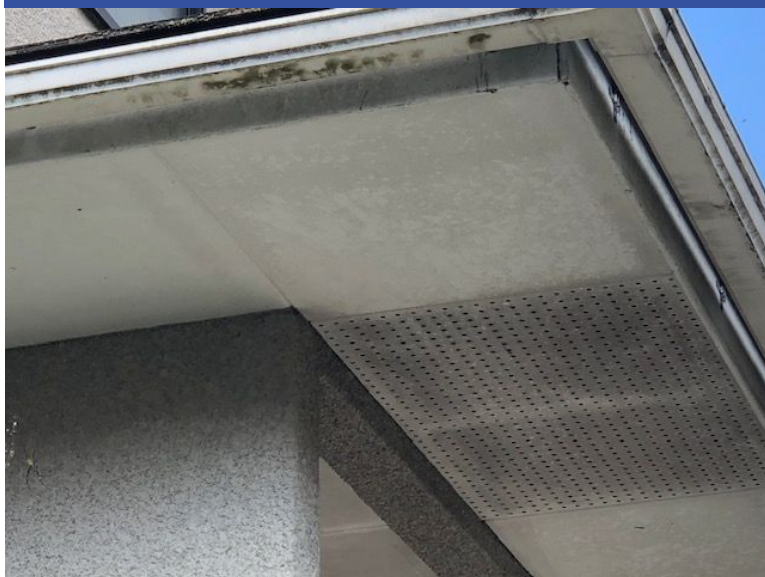
同上

軒天



経年劣化しています。
この部分は有孔ボードや軒天換気等を使用する場合もあり、屋根裏部の湿気を逃がす部分になります。
この部分は使用塗料を間違えると剥離等の不具合につながりますので、通気性の良い軒天専用の塗料で塗装をおこないます。

軒天



同上

雨戸



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。

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。

笠木



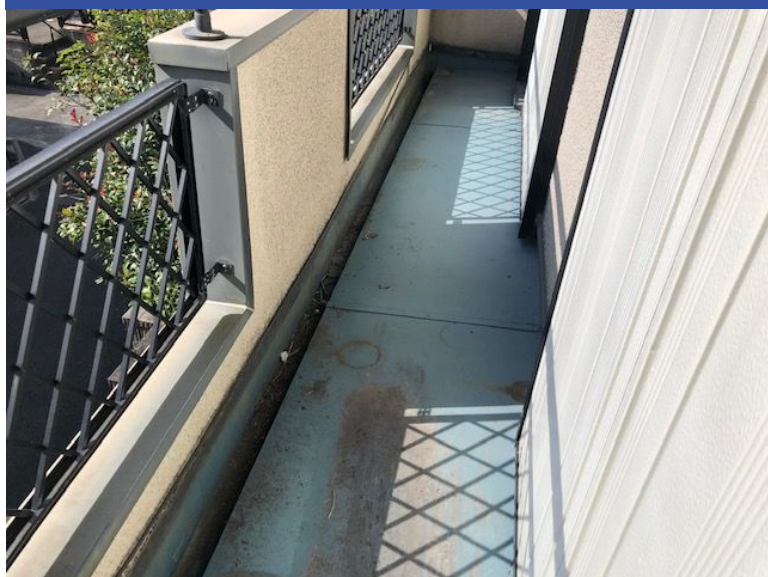
同上

水切り



同上

ベランダ



経年劣化しています。
劣化が進むと雨漏れの原因にもなりますので、雨漏れする前の保護塗装をお勧め致します。

ベランダ



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



同上

※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

※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



※この部分は穴は埋め、目立たないように可能な限り下地処理等をおこない塗装をしていきます。

外壁 現状



同上

外壁 補修跡



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。

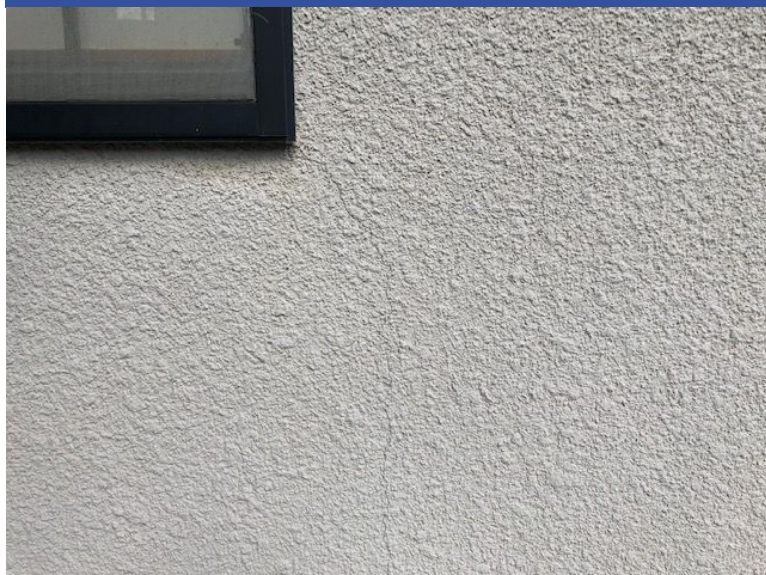
※補修部分は既存と仕上がりの違いが大きいのので、マスチックローラー等で肌合わせやボカシをおこなって塗装をしていきます。

外壁 ピンホール



全体的にピンホール(空気を巻き込んでしまい、乾燥過程でその空気が抜ける際に出る穴)が目立ちます。
この現象は、防水効果を損なうことになりますので、下地処理下塗りをしっかりおこなう必要があります。

外壁 クラック



劣化している部分があります。
この部分から雨水や湿気、炭酸ガス等が直接浸入し躯体・ボードの痛みや建物の寿命に繋がりますので、下塗りやシーリング材等で補修をおこない、塗装をしていきます。

※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。

外壁 クラック



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。

外壁 色褪せ



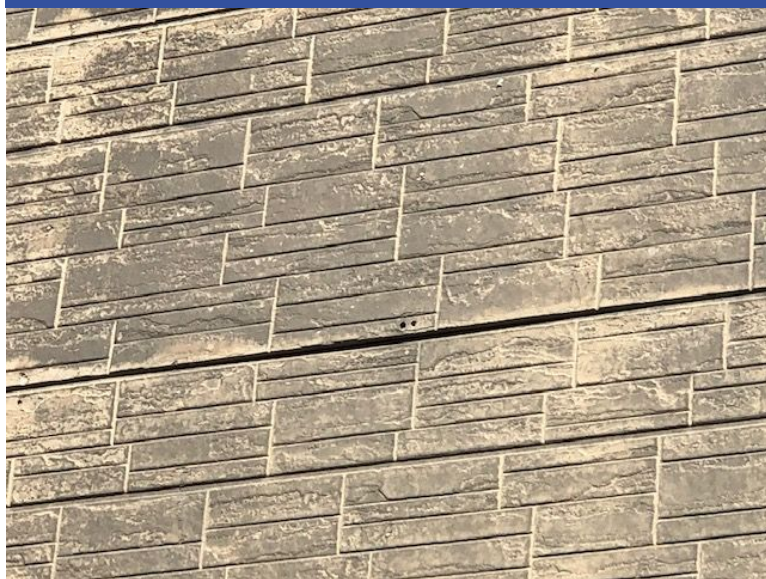
塗膜の表面が劣化し、全体的に色褪せ等が見られます。
この状態になると表面から水や湿気を吸い込んでしまい、外壁や中の躯体の痛みにつながりますので、早めの塗装をお勧めします。

塗装 剥離



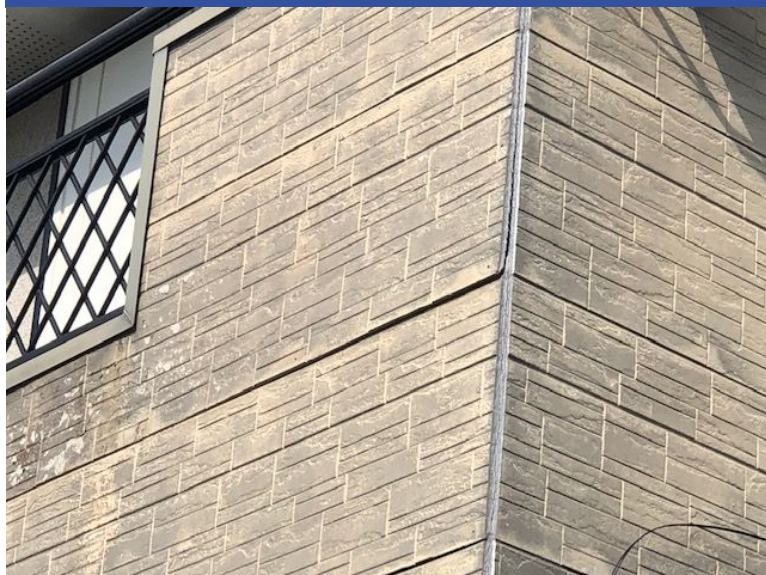
旧塗膜の剥離や外壁の劣化が見られます。
この状態になると表面の塗膜が無い分、直接雨水や湿気を吸い込んでしまい、外壁や中の躯体の痛みにつながりますので、早めの塗装をお勧めします。

外壁 反り・サイディング割れ



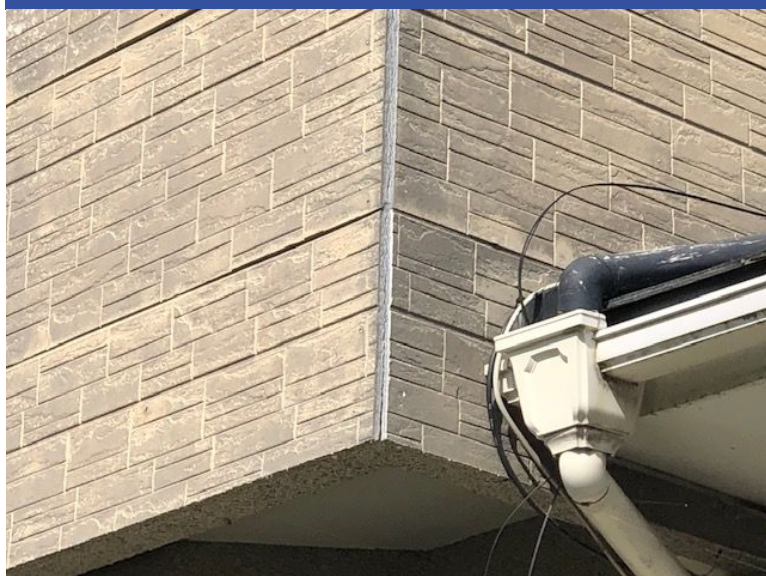
外壁の劣化やクラック・シーリングの痛みが原因で外壁が水や湿気を吸って乾いてを繰り返し外壁が沿ってしまっています。反ってしまうと二度と反りは戻らず、さらに反りがひどくなると割れ等も生じてきますので、ひどくなる前の塗装をお勧めします。

外壁 反り・サイディング割れ



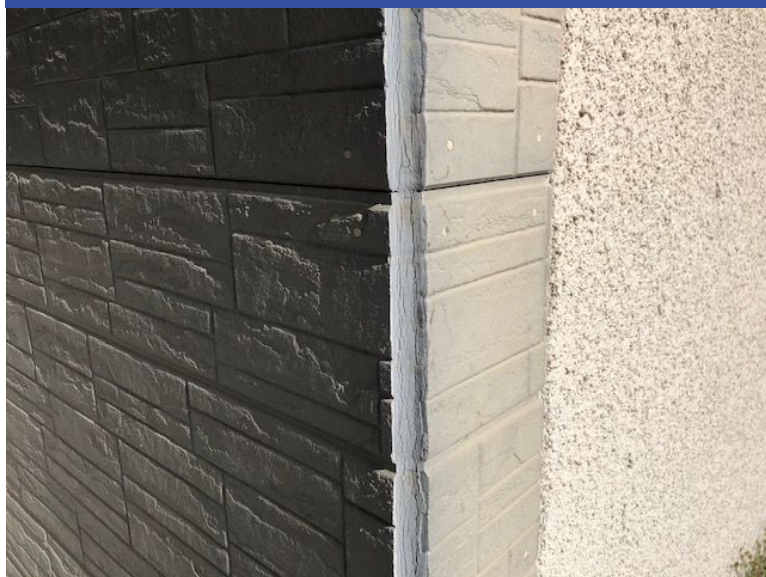
同上

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。

ボードシーリング劣化部



同上

サッシ廻りシーリング部



サッシ廻りや入隅部分も劣化しています。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。

入隅シーリング部



同上

※外壁と軒天の取り合い部もシーリングがあります。

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。

対処方法

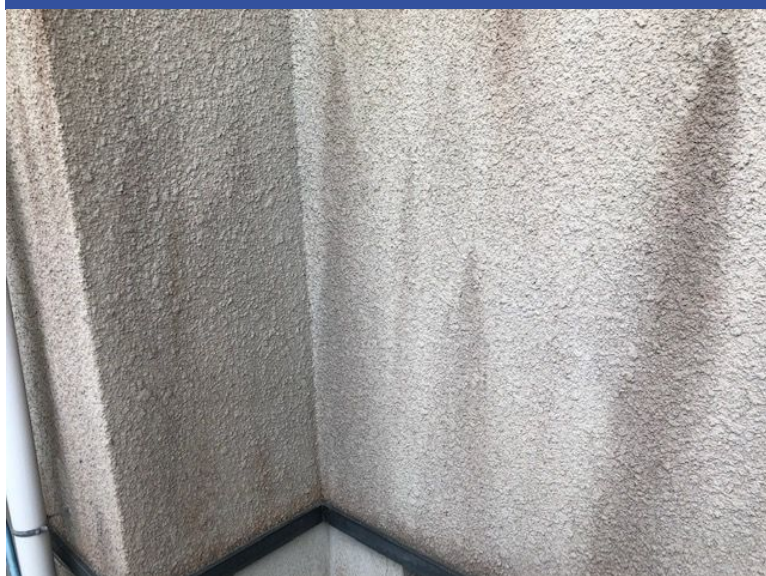
いくら高圧洗浄をかけても、カビの根が残ってしまいますので、カビの根を殺す防カビ下塗りをおこない、下塗り・上塗り二回の三層四工程をおこないます。

外壁 カビ発生部



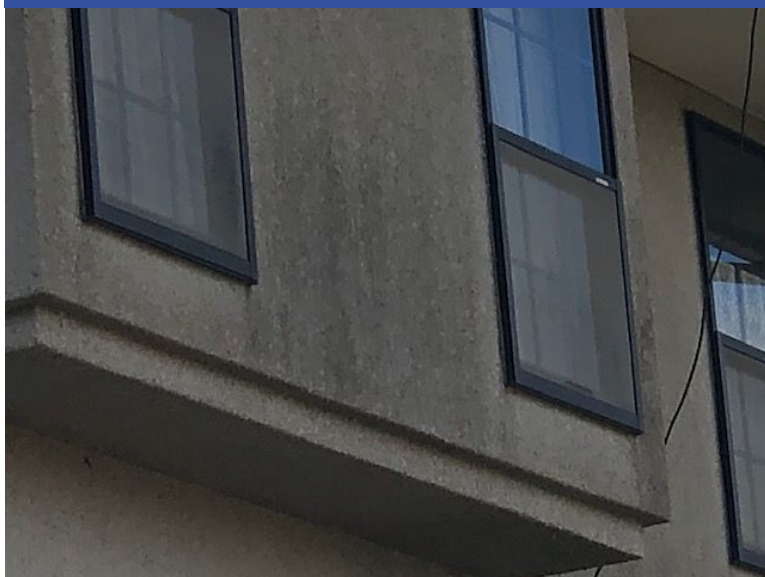
同上

外壁 カビ発生部



同上

外壁 カビ発生部



同上

外壁 カビ発生部



同上

作成者：戸高 勇樹

劣化診断士
認定番号：13100230

