

屋根・外壁・付帯 塗装工事



永嶋 様 邸

福岡県北九州市小倉南区若園

着工日

完工日

作成日 2020/11/25



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



カーポート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

外観



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



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表面の劣化状況
で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、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



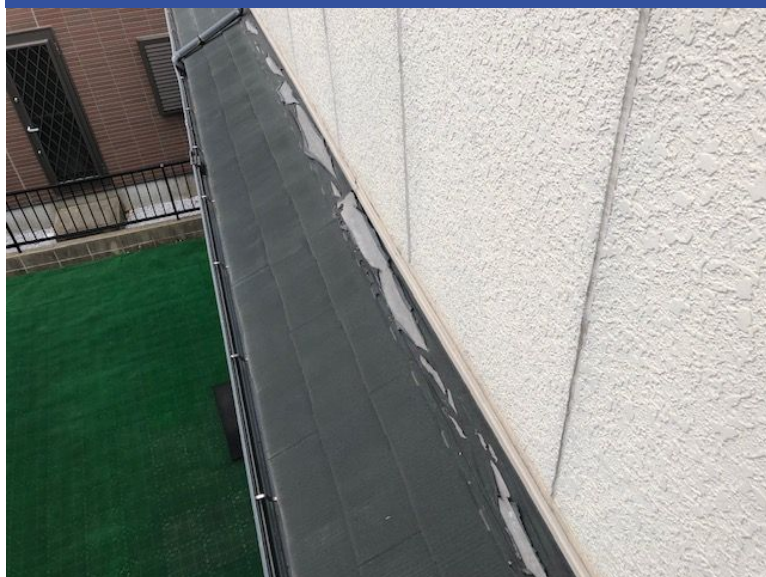
同上

屋根



同上

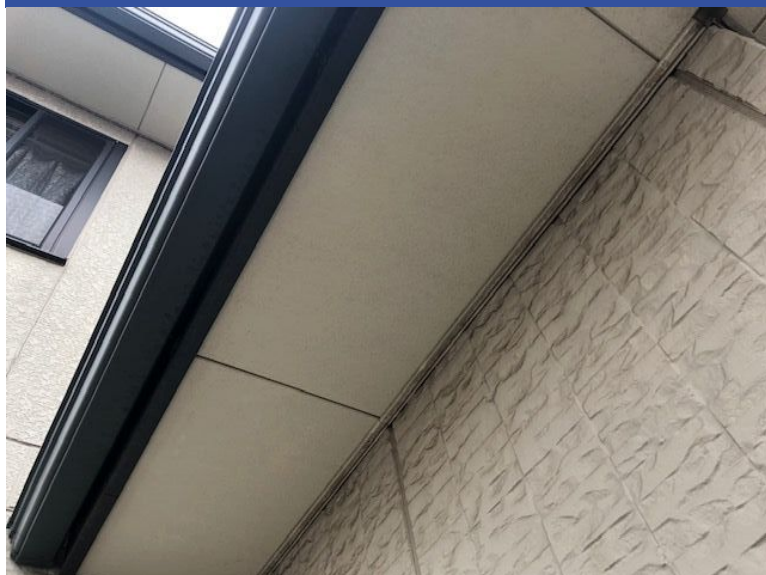
屋根



同上

※旧塗膜の剥離が見られます。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、密着の悪い旧塗膜は洗浄・ケレン等で除去し、屋根塗装の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。

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、塩ビ専用の下塗り又はケレン等の下地処理・上塗をおこないます。

※樋交換は別途費用がかかります。
※部分取替も可能です。

シャッターボックス

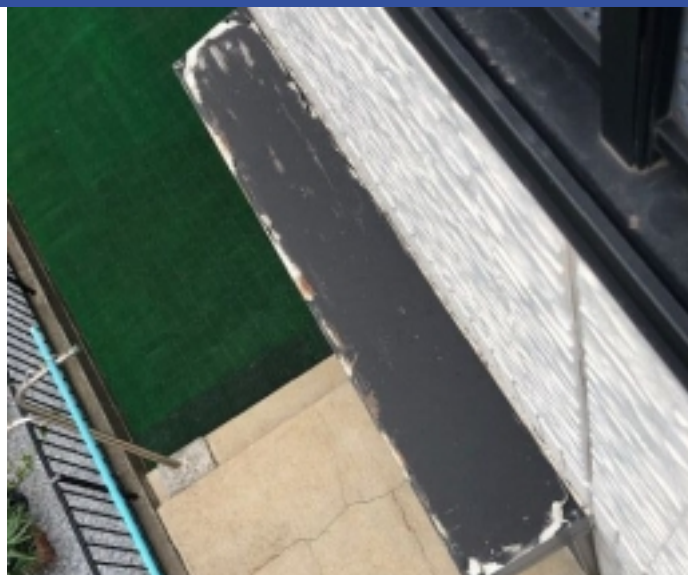


こちらは鉄・スチール素材になります。劣化が進むと腐食やサビの発生がしてきますので、劣化が進む前のメンテナンスをお勧め致します。

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。

シャッターボックス



同上

※旧塗膜が剥離をおこしています。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。

シャッター



同上

※シャッター面：『塗装』『磨き』どちらかの施工となります。

【塗装】

メリット：表面のサビ等が発生している場合は、全体的に綺麗になります。

デメリット：表面に塗料の厚みが付く為、シャッターの上げ下げがしにくく、巻き込みキズが入る恐れがあります。

【磨き】

メリット：シャッターの上げ下げは現状と変わらず、サビの発生を少し抑えます。

デメリット：現状のサビ等の傷みは残ったままになりますので、シャッターだけ今のままとなります。

換気フード



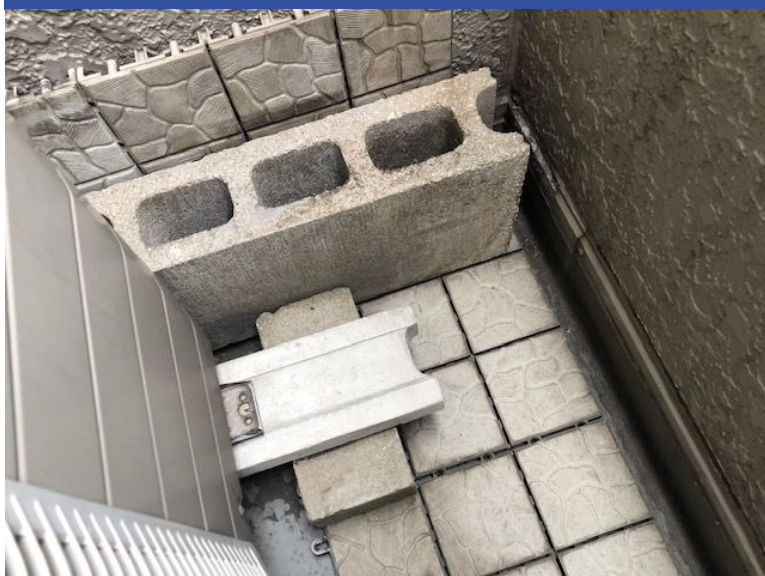
同上

ベランダ



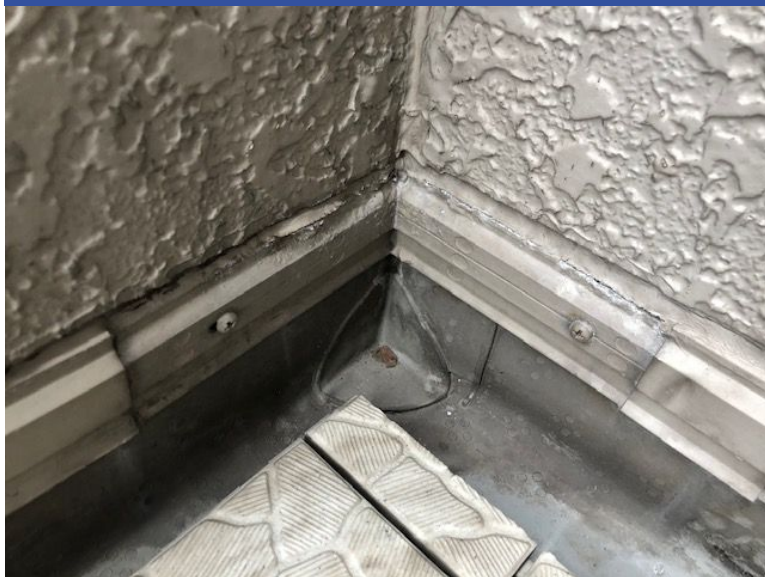
経年劣化しています。
劣化が進むと雨漏れの原因にもなりますので、雨漏れする前の保護塗装をお勧め致します。

ベランダ



同上

ベランダ



同上

ベランダ



同上

※シート防水留め金具と外壁材の間のコーキング破断や留め金具の劣化が見られます。他の金具やコーキング部との劣化具合の差がかなり出ており、この下の内部クロス剥がれ等も見受けられますので、一度この部分に水をかけてみる漏水調査もお勧め致します。

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。

※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

外壁 現状



ボードを止めているビスの頭が経年劣化等で出てきております。
※この部分はビスを打込み、下地処理等をおこない塗装をしていきます。

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。

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。

塗装 剥離



同上

塗装 剥離



同上

塗装 剥離



同上

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。

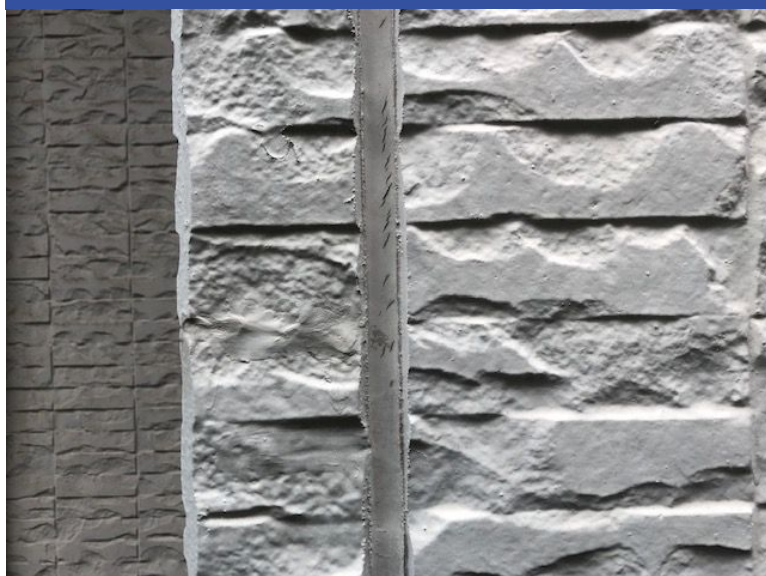
※0.3mm以上のクラックは、シーリング材等での補修が必要になります。

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、炭酸ガス等が直接浸入し躯体・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。

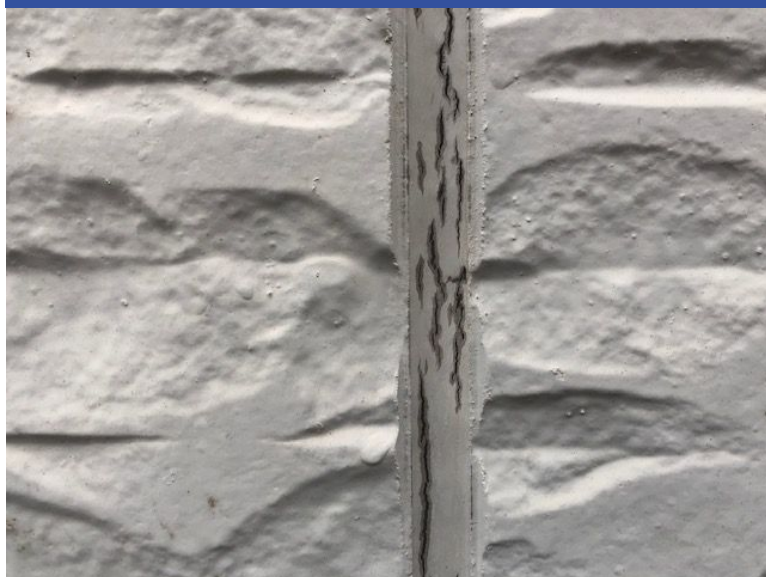
ボードシーリング劣化部



同上

※コーキング劣化部分もありますが、場所によってはコーキング上の塗膜のみが割れている部分もあります。
塗膜がひび割れるとシーリング劣化や破断につながり防水性が低下してきますので、弾性・可とう性(柔軟性)等の膨張・伸縮に追従できる塗装をお勧め致します。

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。

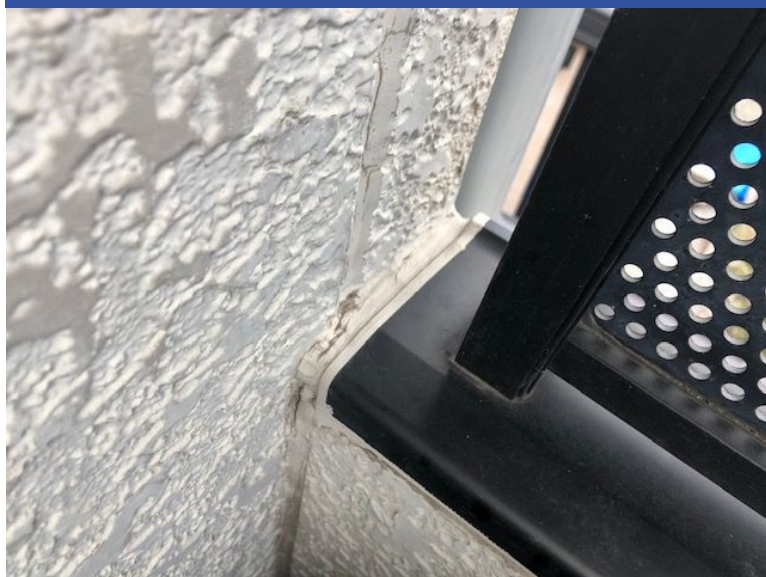
入隅シーリング部



同上

※外壁と軒天の取り合い部もシーリング施工している場合があります。

入隅シーリング部



同上

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

