

屋根・外壁・付帯 塗装工事



北九州市若松区花野路

着工日 :
完工日 :
作成日 : 2021/10/27



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



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



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

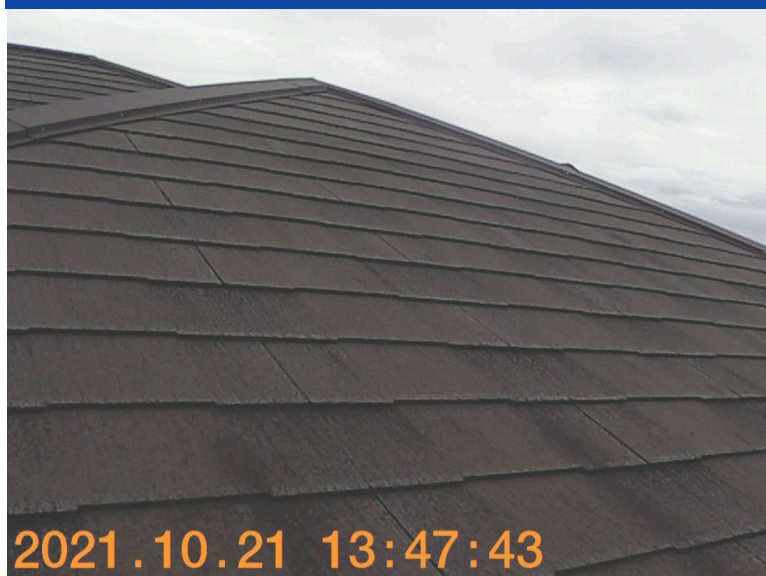


コロニアル屋根



この素材はセメント: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。

コロニアル屋根



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。

※屋根塗装は縁切り又はタスペーサー設置が必要となります

コロニアル屋根



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。

2021.10.21 13:47:40

コロニアル屋根



同上

※太陽光パネル部分は、ローラーや刷毛が入る部分までの塗装となります。

2021.10.21 13:44:12

コロニアル屋根



同上

2021.10.21 13:44:36

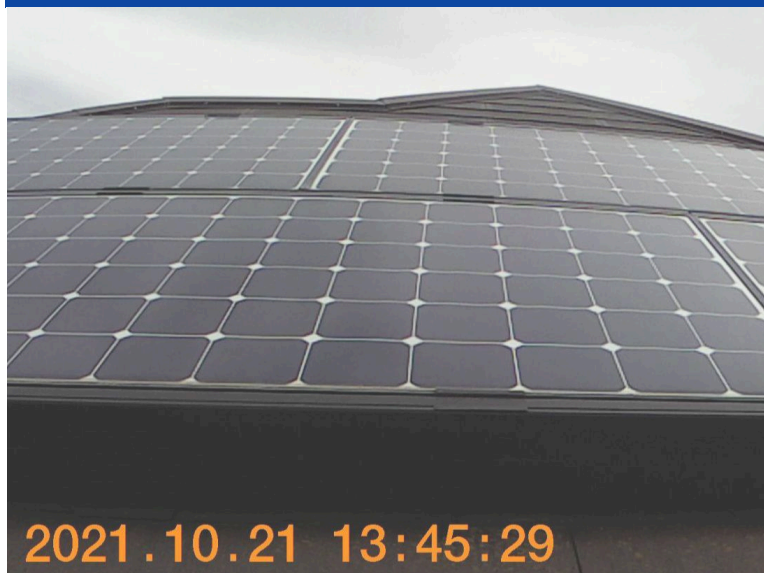
コロニアル屋根

同上



コロニアル屋根

同上



コロニアル屋根

同上



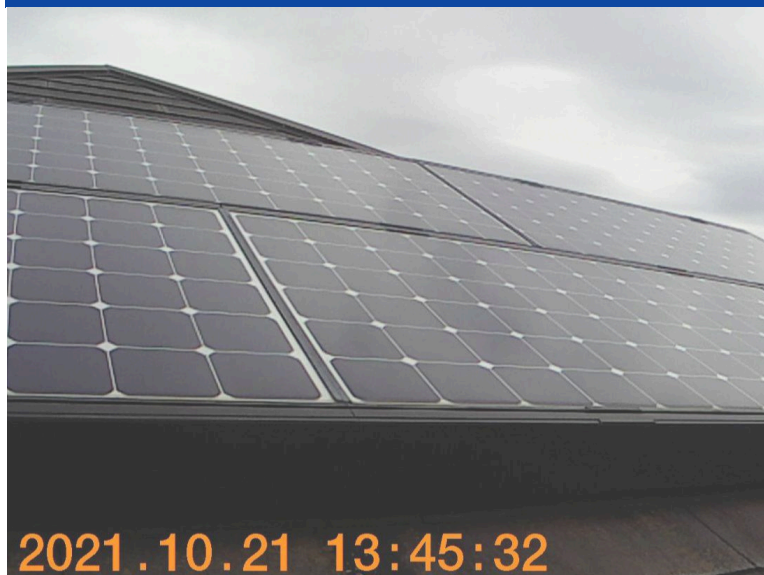
コロニアル屋根

同上



コロニアル屋根

同上



コロニアル屋根

同上



コロニアル屋根

同上



コロニアル屋根

同上



※カビの発生が見られます。
カビの上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、下塗り二回・上塗り二回の四層四工程をおこないます。

コロニアル屋根

同上



コロニアル屋根



同上

2021.10.21 13:48:19

コロニアル屋根



同上

2021.10.21 13:48:23

コロニアル屋根



同上

2021.10.21 13:48:29

コロニアル屋根



同上

コロニアル屋根



同上

コロニアル屋根



同上

コロニアル屋根



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。

2021.10.21 13:50:07

破風



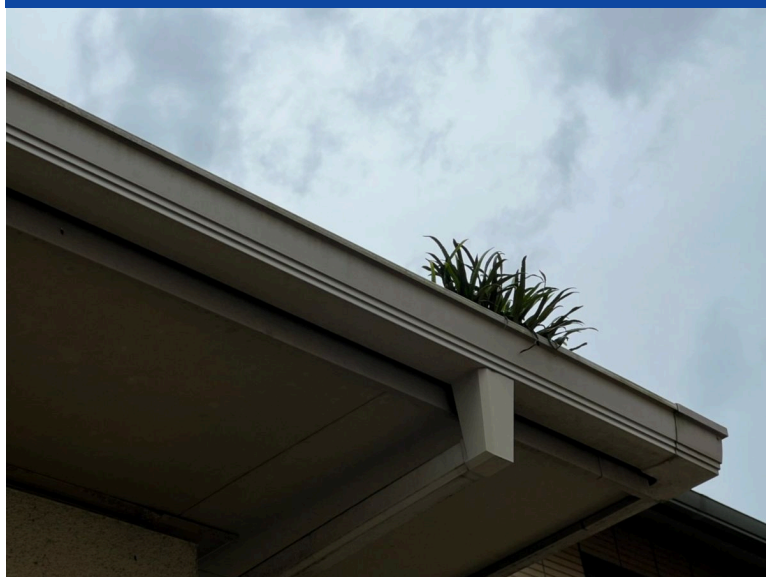
経年劣化しています。劣化すると腐食、お住まいの痛みにつながりますので、下塗り又はケレン等の下地処理・上塗りをおこないます。

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。

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。

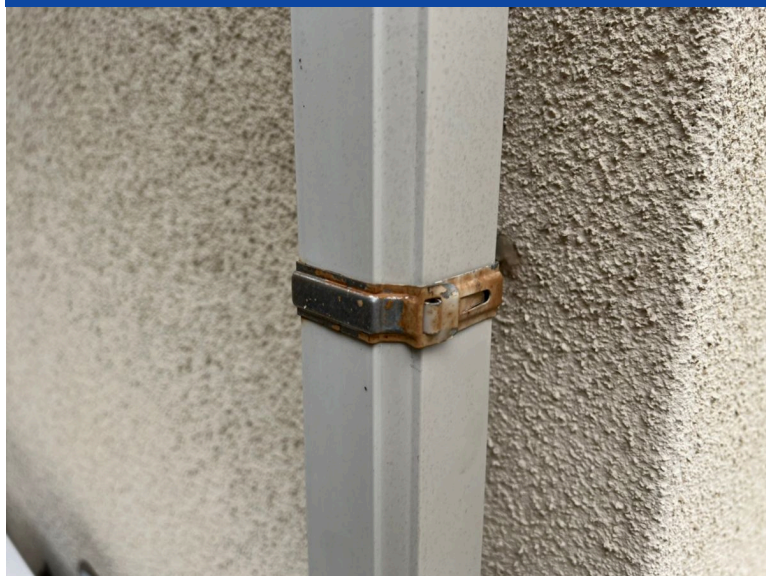
樋



同上

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

樋



同上

※樋バンドは鉄・スチール素材の為、鉄部の下地処理(ケレン・サビ止め塗布)をおこない塗装をしていきます。

水切り



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

※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。

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。

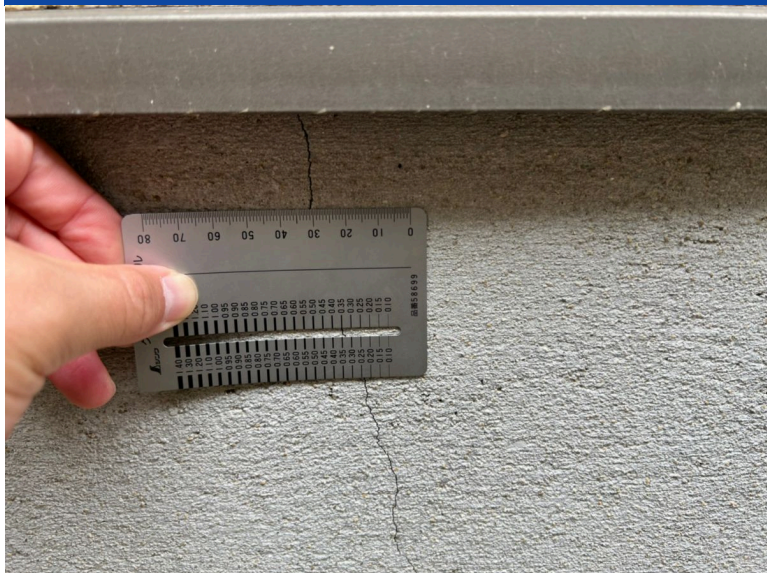
※0.3mm以上のクラックは、シーリング材等での補修が必要になります。塗装の仕上りは下地の影響を受けやすいので、補修跡がわかる場合がございます。

基礎



同上

基礎



同上

基礎



同上

外壁 現状



外壁表面がリシン仕上げになっており、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



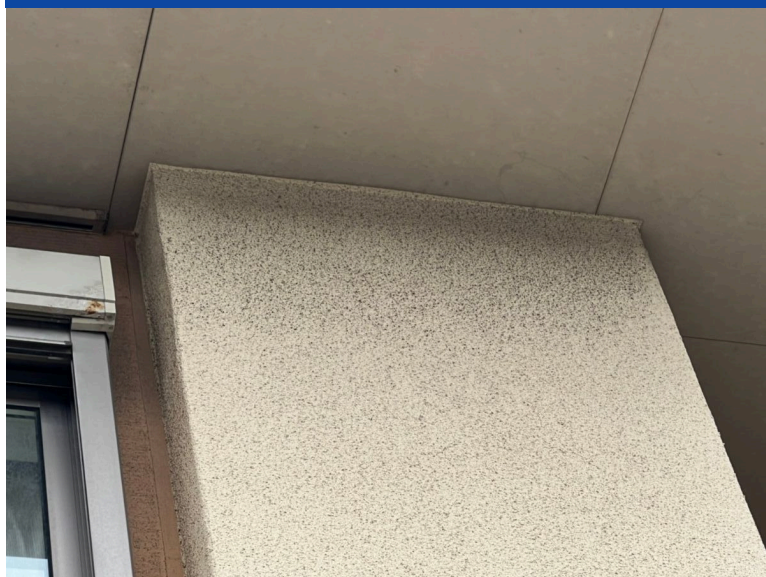
同上

外壁 現状



同上

外壁 現状



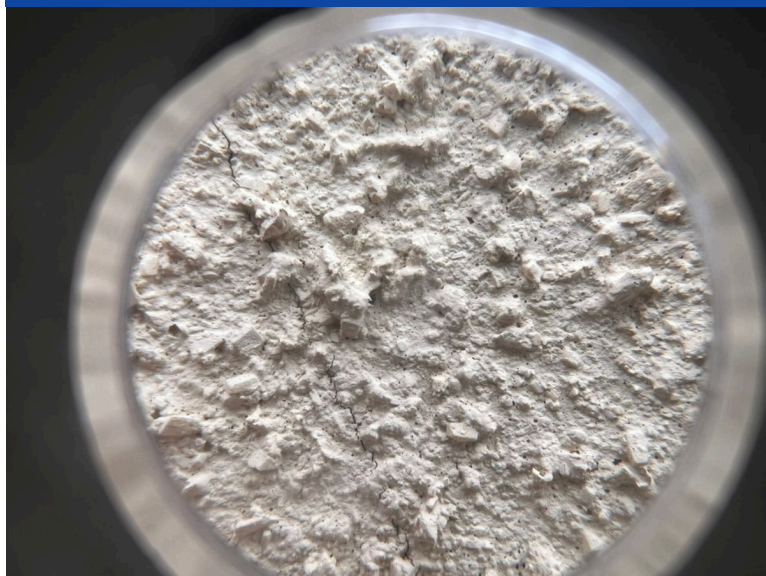
同上

外壁 現状



同上

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来る穴)が目立ちます。

この現象は、防水効果を損なうこととなりますので、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 ピンホール



同上

外壁 クラック部



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・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。
塗装の仕上りは下地の影響を受けやすいので、補修跡がわかる場合がございます。

外壁 クラック部



同上

外壁 クラック部



同上

外壁 クラック部



同上

外壁 クラック部



同上

外壁 クラック部



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。

作成者：戸高 勇樹

劣化診断士
認定番号：13100230

