



外観



外観



外観



外観



外観



外観

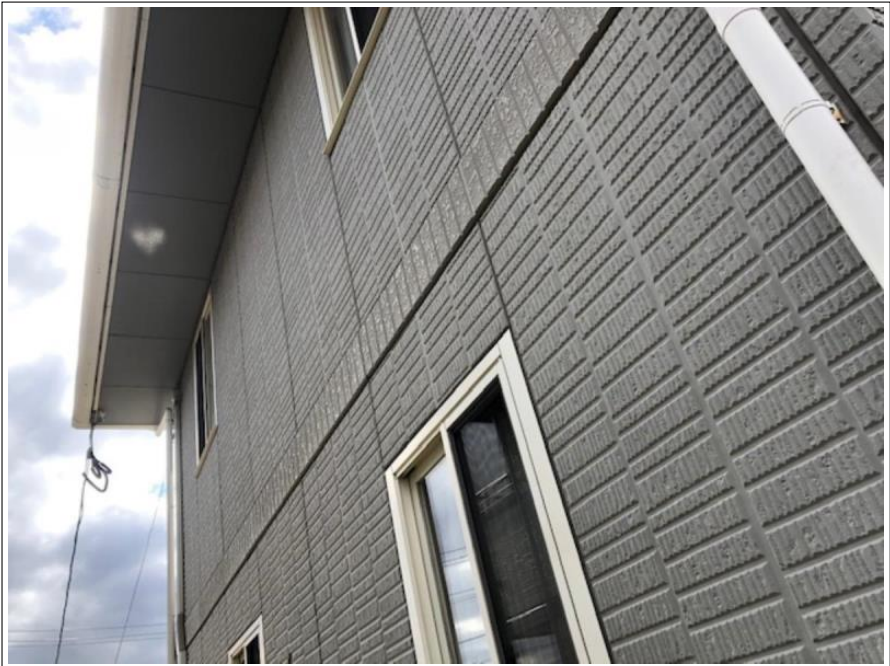
※給湯器部分は施工不可となります。



外観



外観

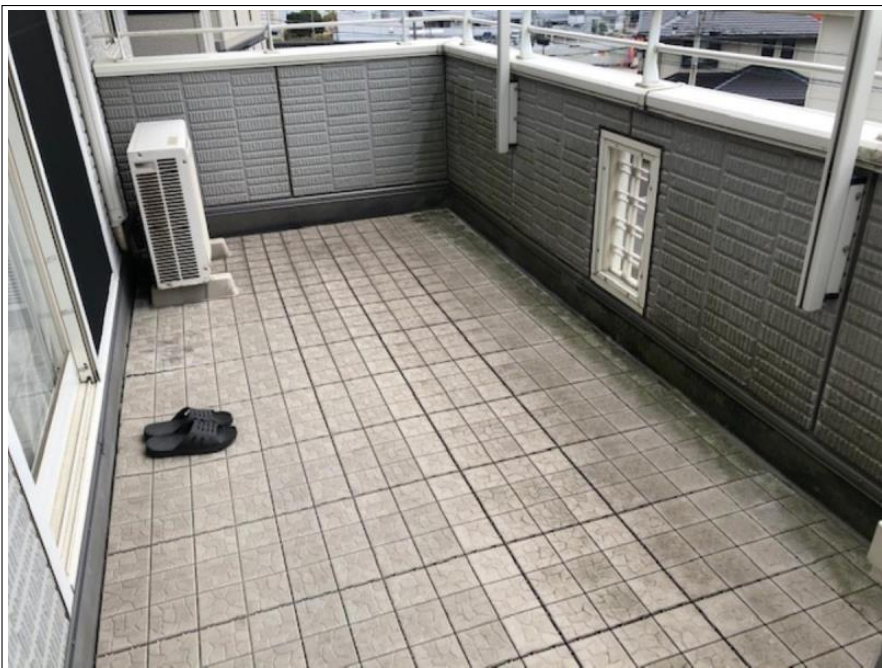


外観



外観

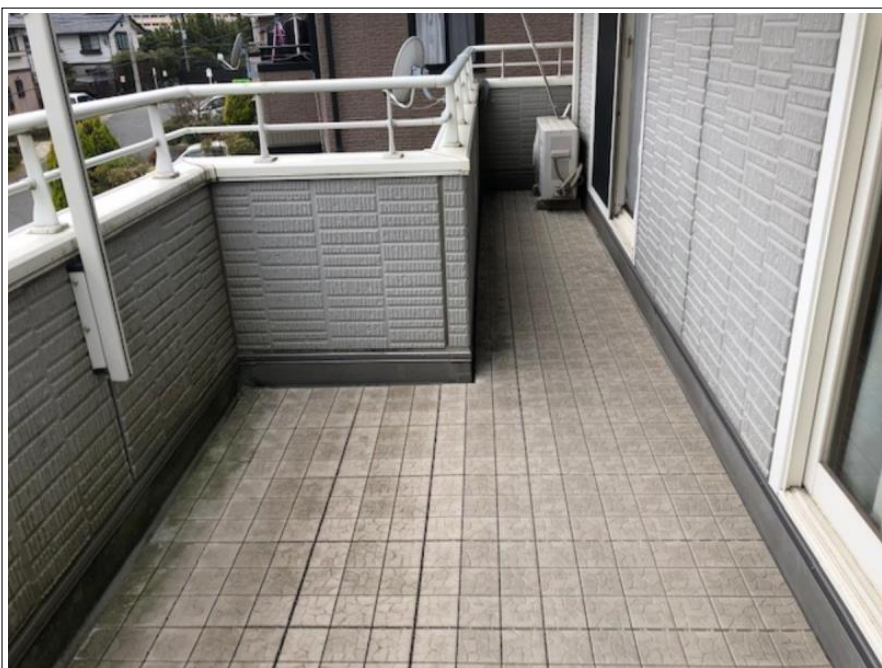
※施工の際は外壁廻りの物は移動等を可能な限りお願い致します。



ベランダ

現状、ベランダ土間に塩ビタイルマット等を敷いております。

このマットが紫外線からベランダ表面を保護しておりますので、現状塗装等の改修工事は必要無いように思われます。



ベランダ

同上

※屋根・外壁塗装と同じタイミングで施工は可能ですが、この部分は別途費用がかかります。



屋根

この素材はセメント:アスベスト(又は^パ ^ル ^フ 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。

屋根

同上

屋根

同上



屋根

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

同上



屋根

同上



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ー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

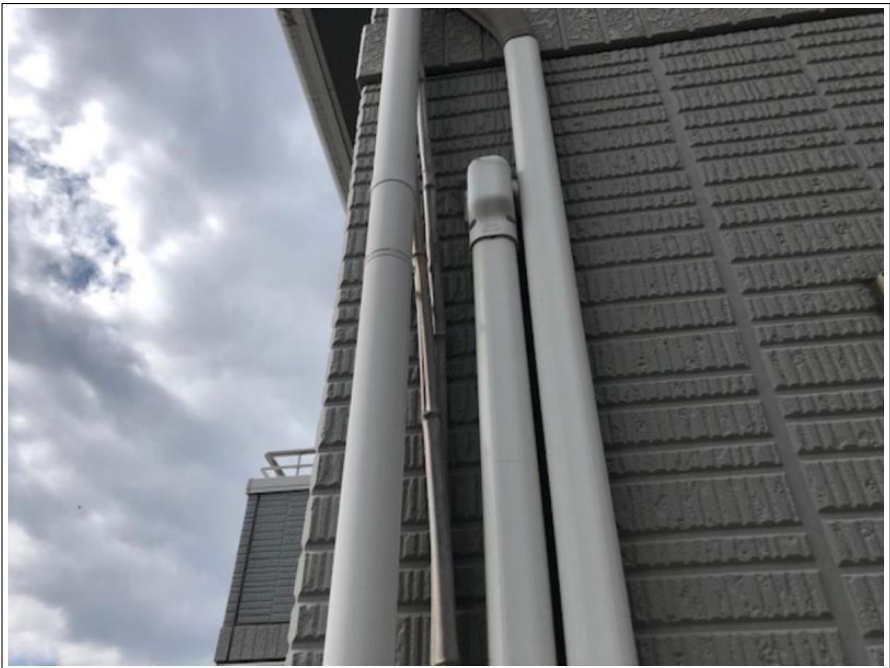
同上



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。



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。



ダクトカバー

同上



シャッター・シャッターBOX

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。

シャッター・シャッターBOX

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



軒 鉄部

同上



軒 鉄部

同上



水切り

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 カビ発生部

同上



基礎 カビ発生部

同上



外壁 現状

こちらは難付着素材でできており、
基本的には塗装不可の部分になりますが、
施工する場合はミッチャクロン
及びその他下塗りを塗布し、上塗
りを施工していきます。

※剥離する可能性があります



外壁 現状

同上



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

外壁に植物の根が生えております。
このまま塗装をすると仕上りへの影響や、のちのち植物が成長し塗膜に不具合が起きる可能性がありますので、完全に除去は下地の状態で難しいですが下地処理(バーナーや可能な限りケレン等)をおこない、塗装が必要になります。



外壁 現状

同上



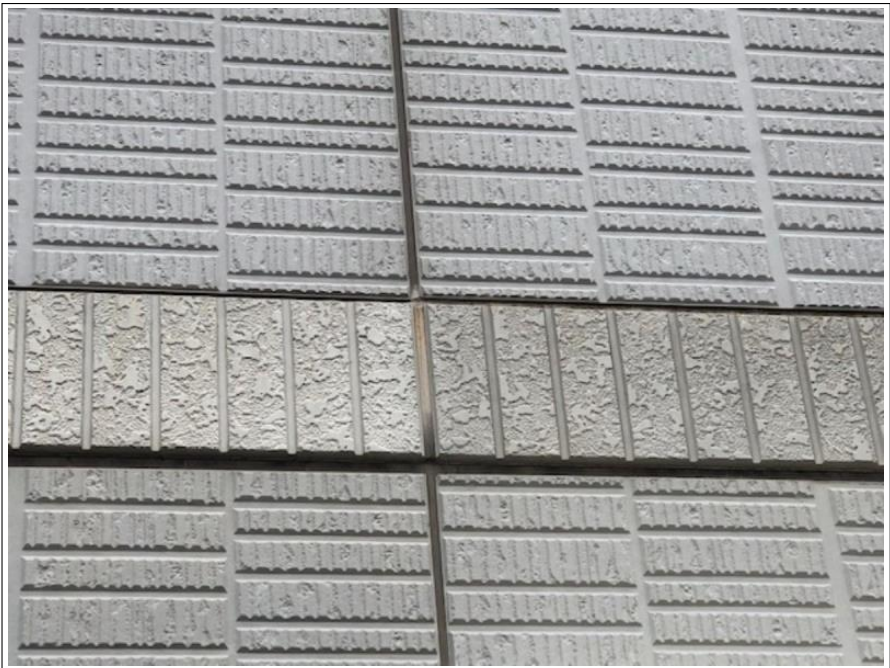
外壁 現状

同上



外壁 現状

同上



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 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劣化部

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。



外壁 サッシ廻りシーリング劣化部

同上



外壁 サッシ廻りシーリング劣化部

同上



ベランダ 笠木廻り

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。



作成者：戸高 勇樹

劣化診断士

認定番号：13100230

外壁 カビ発生部

対処方法

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。

カビ発生部

塗装しない部分に関しましては、洗浄後にシンナー拭き等をおこない、可能な限りカビ等は拭き取ります。

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

外装劣化診断士 認定証

認定番号 13100230

氏 名 戸高 勇樹

生年月日 昭和41年12月18日

上記の資格の有効期限は、認定日から起算して5年です。

一般社団法人住宅保全推進協会