

屋根・外壁・付帯 塗装工事



小郡市津古

着工日 :
完工日 :
作成日 : 2021/08/11



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



2階テラス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



テラスと軒の部分は狭くなっており、塗装不可の部分又はライン出しがしっかりできない部分が出てくる可能性があります。

外観



外観



外観



外観



外観



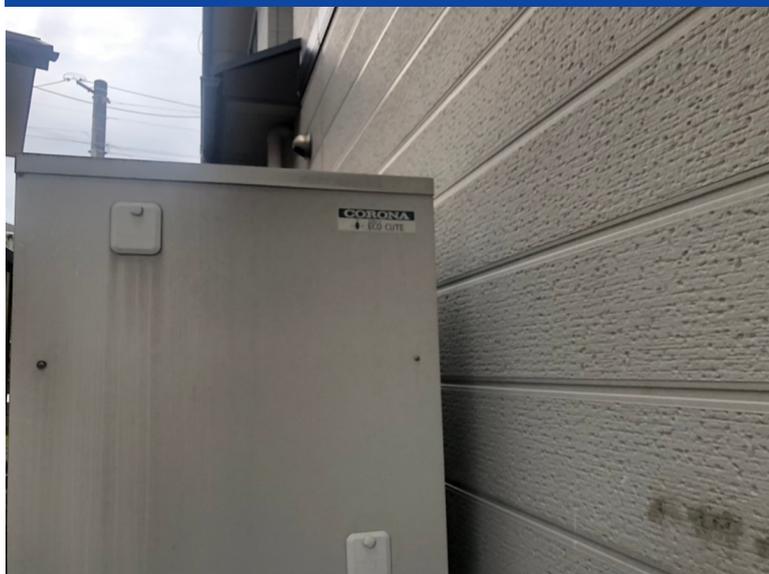
塗装施工時は御荷物の御移動をお願い致します。

外観



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



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、中身の移動等をお願い致します。

外観



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(又はハ
°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。

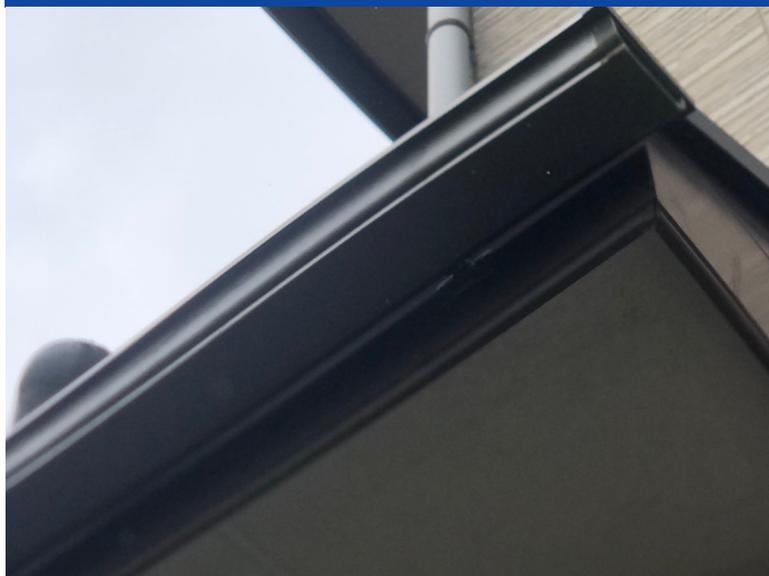
※板金部は、止めている釘が浮いてい
る場合は再度打込みをおこない、塗装
はサビ止め塗布・屋根材塗料の上塗2
回をおこないます。

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。

鼻隠し



同上

軒天



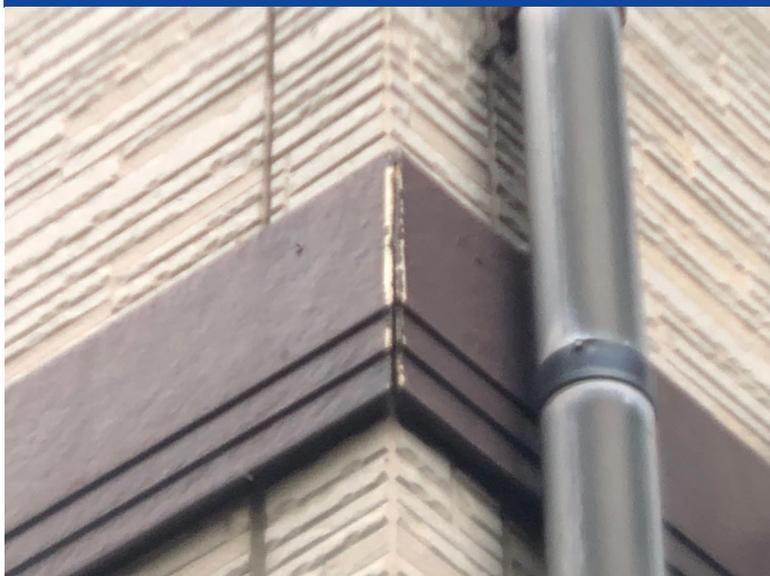
経年劣化しています。
この部分は有孔ボードや軒天換気等を使用する場合もあり、屋根裏部の湿気を逃がす部分になります。
この部分は使用塗料を間違えると剥離等の不具合につながりますので、通気性の良い軒天専用の塗料で塗装をおこないます。

幕板



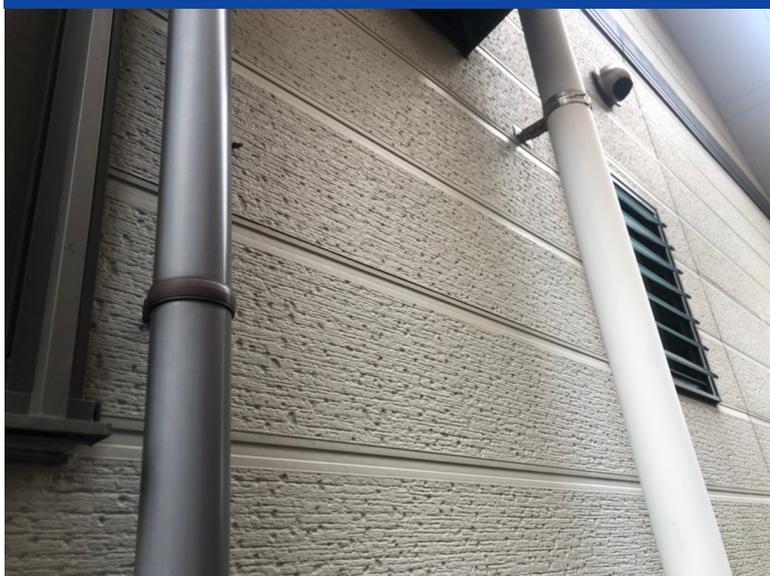
つなぎ目の部分や表面の劣化が目立ちます。
この部分はケレン作業やシーリング補修等で下地処理をおこない、塗装をしていきます。
※帯の上部はシーリング三角打ちをする必要があります。

幕板



コーナー部の割れが生じております。
シーリング等で補修をおこない、塗装をしていきます。

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。

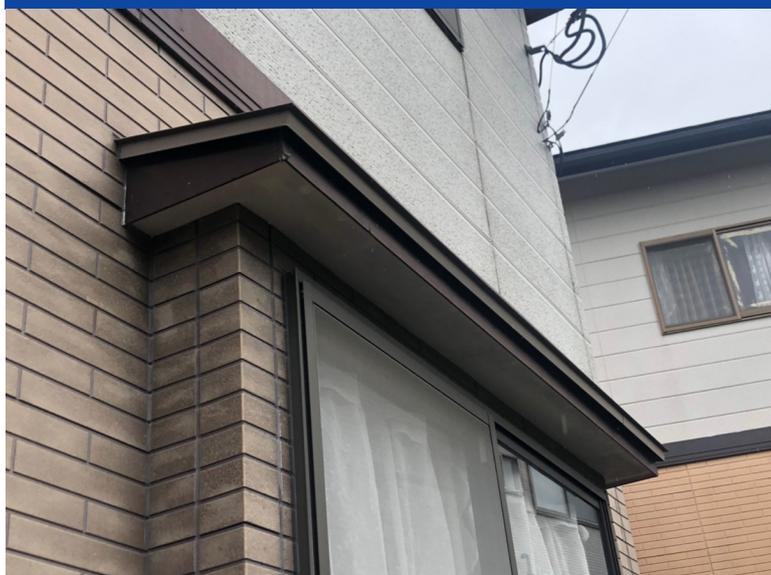
※樋バンドは鉄・スチール素材の為、鉄部の下地処理(ケレン・サビ止め塗布)をおこない塗装をしていきます。

樋・ダクトカバー



同上

小庇

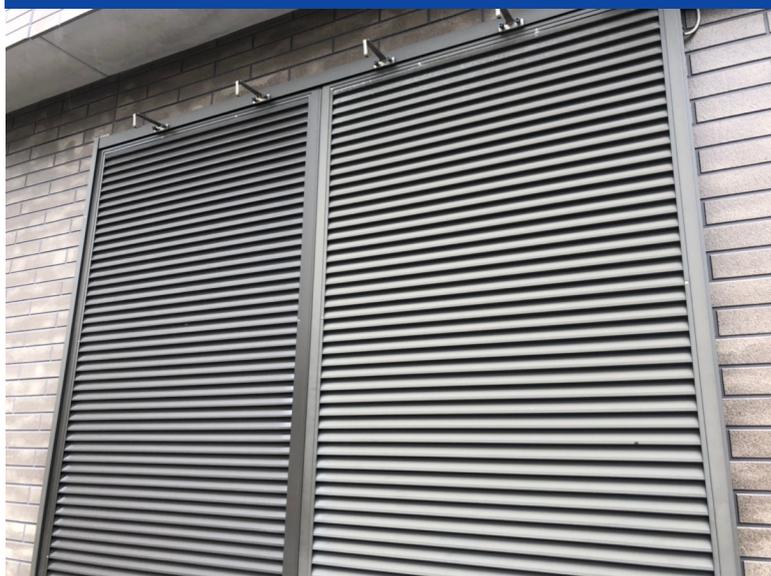


こちらは鉄・スチール素材になります。
劣化が進むと腐食やサビの発生がしてきますので、劣化が進む前のメンテナンスをお勧め致します。

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。

雨戸



同上

笠木



同上

※アルミ・ステンレスの場合は塗装不可となります。

※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

水切り



同上

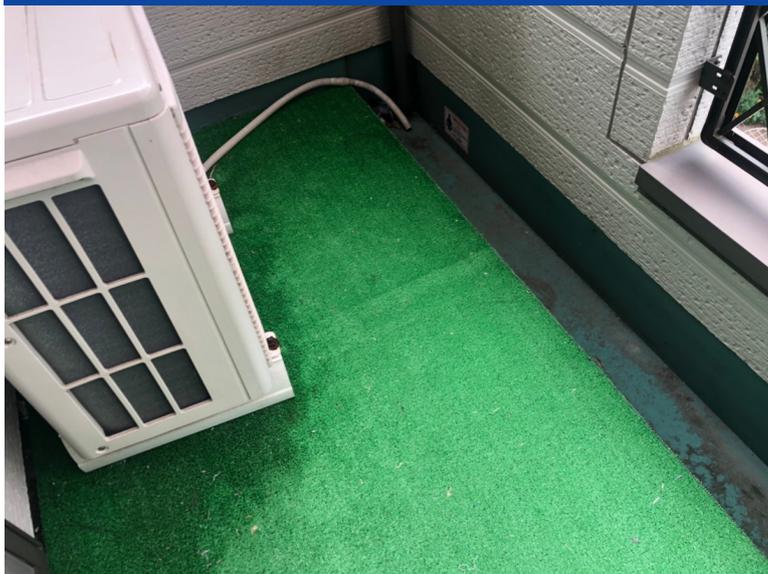
バルコニー



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。

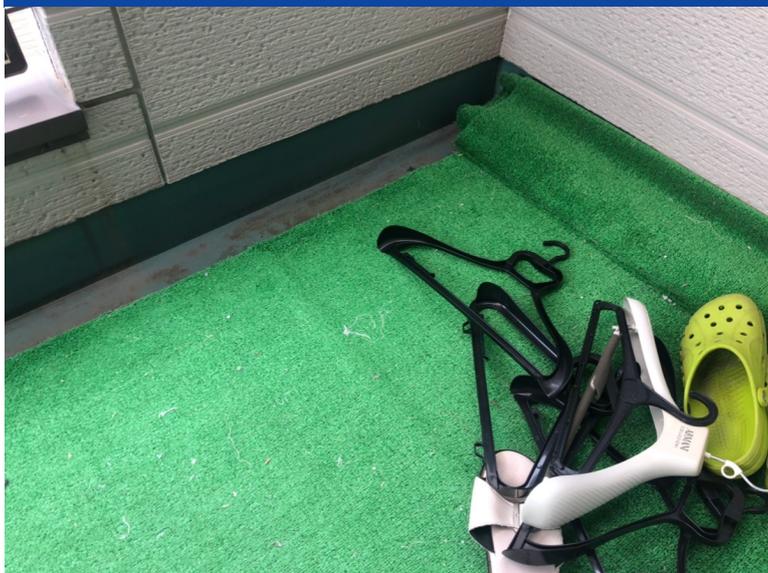
バルコニー



現状の人工芝を剥がした時に、表面に糊やボンドが残ってしまいます。

※表面の糊やボンドを除去する場合は状況に応じて別途費用が掛かります。

バルコニー



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。

※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。

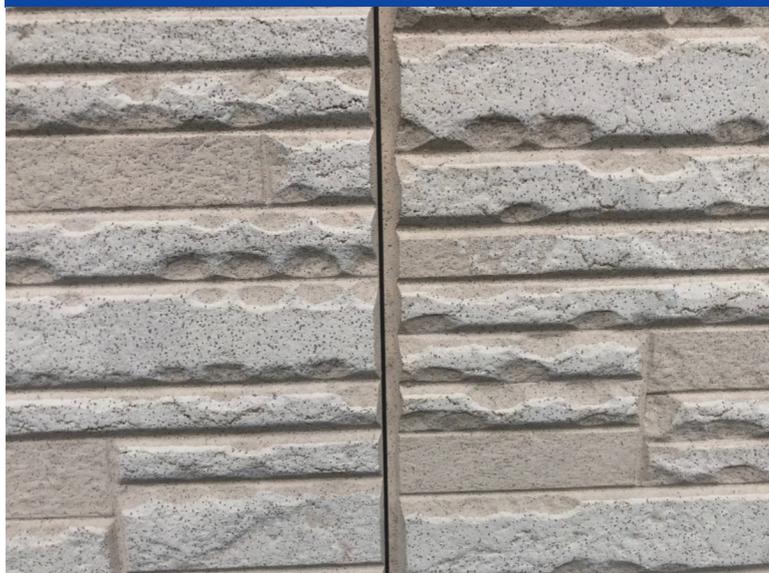
外壁 現状



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はもちろんですが、のちのち植物が成長す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、バーナー等で焼いてからの塗装が必要になります。

木部に生えている植物の根は、ペーパー等で除去して塗装をおこないます。

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 相じゃくり



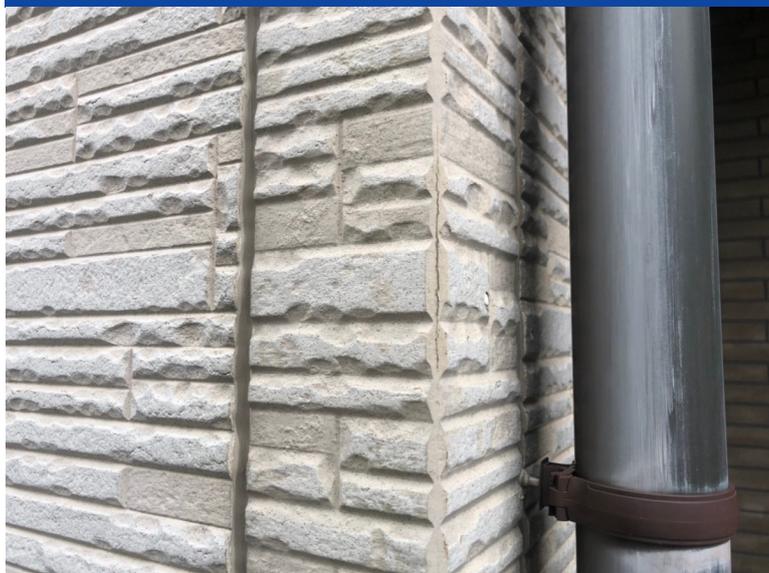
同上

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。

コーナーサイディング部



コーナー部のサイディングの割れが生じております。この部分からも雨水や湿気、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、シーリング等で補修をおこない、塗装をしていきます。

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て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 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。
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



同上

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おります。

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。

ボードシーリング劣化部



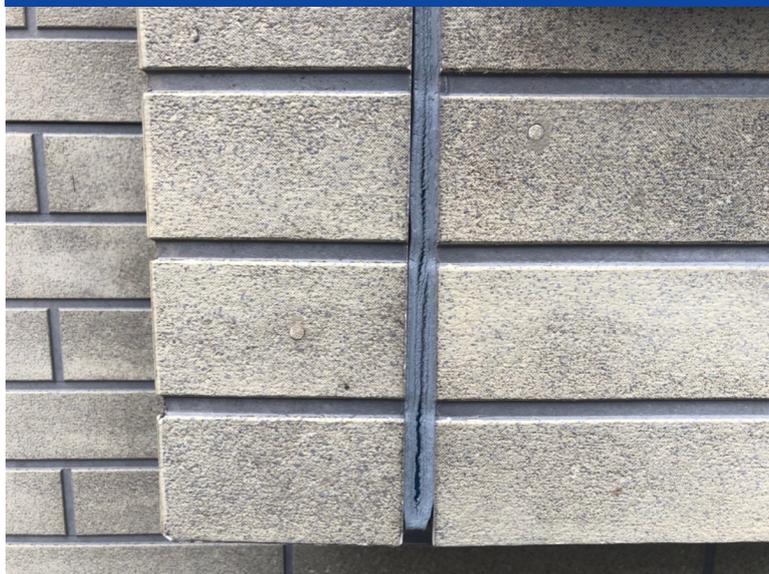
劣化している部分があります。
この部分から雨水や湿気、炭酸ガス等
が直接侵入し躯体・外壁の痛みや建物
の寿命につながりますので、ボードシ
ーリング部は打替えをおこない塗装を
していきます。

ボードシーリング劣化部



同上

ボードシーリング劣化部



同上

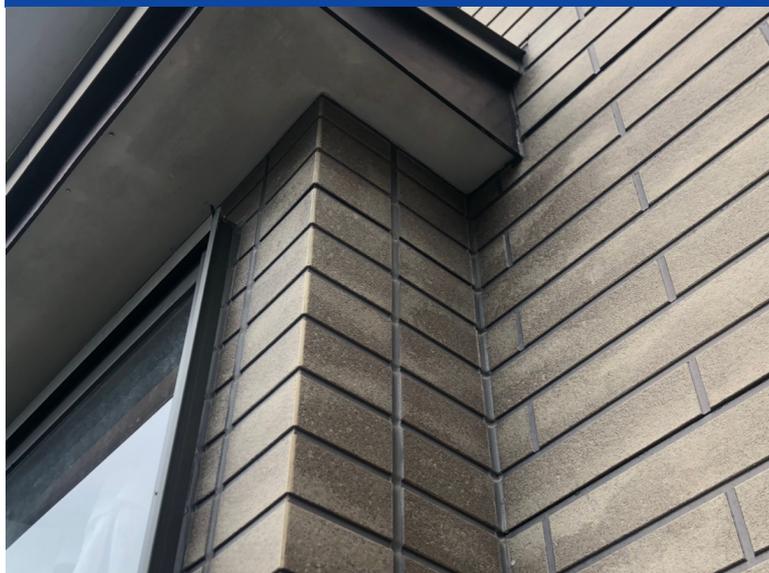
サッシ廻りシーリング部



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。

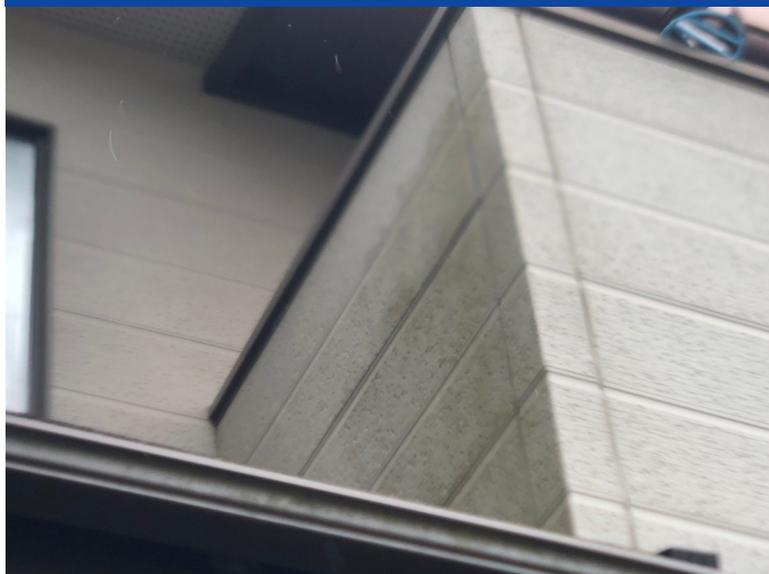
入隅シーリング部



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

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

外装劣化診断士 認定証

氏名 戸高 勇樹
住所 東京都目黒区...
資格 外装劣化診断士

一般社団法人住宅保全推進協会