

# 屋根・外壁・付帯 塗装工事



福岡県古賀市舞の里

着工日

完工日

作成日 2020/09/08



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



※給湯器部分は施工不可となります。

外観



外観



外観



外観



## 外観



テラス屋根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

## 室内天井



## 屋根

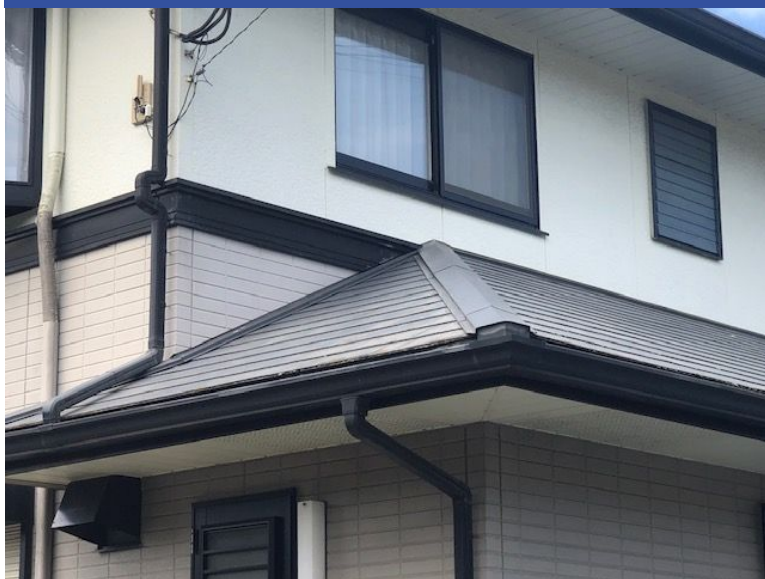


この素材はセメント:アスベスト(又はパル°繊維)が85:15で作られています。

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

※コロニアル小口部分の色が変わっております。前回の屋根塗装時に縁切りをしていないため、小口部分が塗料で埋まっており屋根内部の湿気や雨水が排出されない為、小口部分が常に湿気を含んだ状態になっておりますので、タスペーサー設置や縁切り作業が必要です。

## 屋根



同上

## 屋根



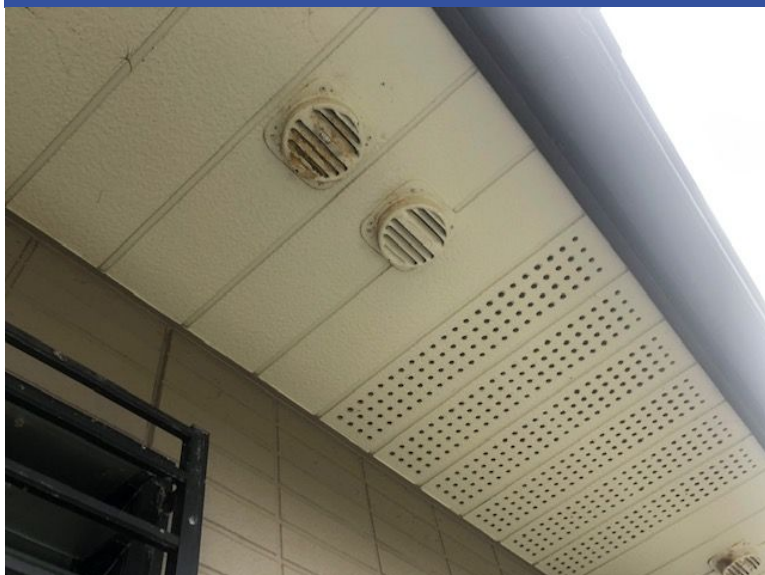
同上

## 破風



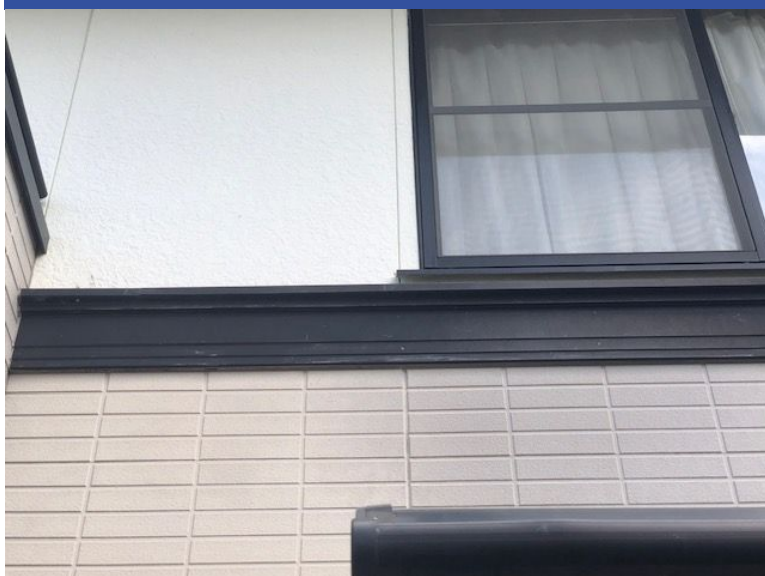
経年劣化しています。  
劣化すると腐食、お住まいの痛みにつながりますので、下塗り又はケレン等の下地処理・上塗りをおこないます。

## 軒天



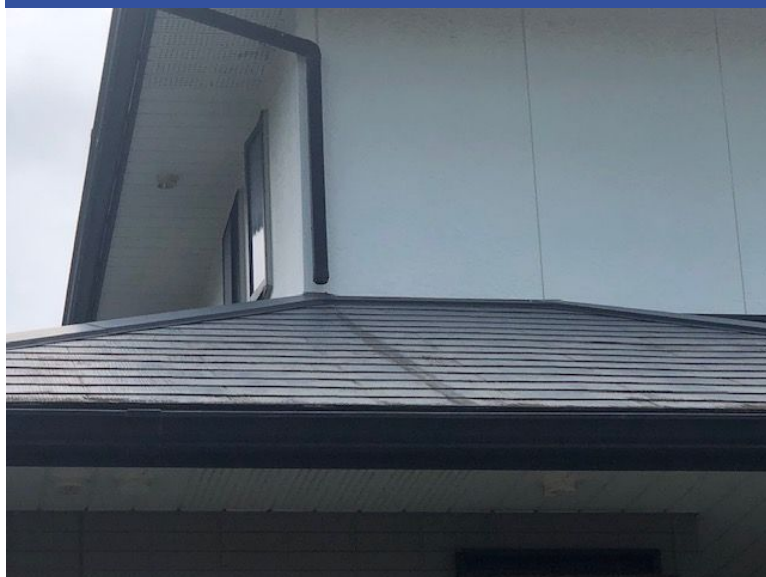
経年劣化しています。  
この部分は有孔ボードや軒天換気等を使用する場合もあり、屋根裏部の湿気を逃がす部分になります。  
この部分は使用塗料を間違えると剥離等の不具合につながりますので、通気性の良い軒天専用の塗料で塗装をおこないます。

## 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。

## 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。※取替は別途費用がかかります。

## 雨樋



同上

※下屋根部の樋が外れております。こちらは再度取付をおこない塗装をしていきます。  
※部材足りない場合、部材が無く廃盤の場合は形状が変わります。

## 樋・ダクトカバー



同上

※前回この部分に塗布した塗料が水性塗料を使用しており刷毛目が出ています。塗装は下地をひろいますので、今の刷毛目は多少残る可能性があります。

## 樋・ダクトカバー



同上

## 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が、表面にシート状の物を施しております。

この部分は基本的には塗装する必要はありませんが、経年劣化による表面の色褪せや塗装後の全体の仕上がりにつながりますので、塗装をする場合は下塗の選定が必要になります。

※下塗の選択ミスによる不具合

- ・密着不慮による早期剥れ
- ・シートと下塗との相性が悪く表面のべたつきからの塗膜汚染
- ・塗膜の縮れ

## 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

水切り



同上

鉄部



同上

鉄部



同上

物置



同上

物置



同上

バルコニー



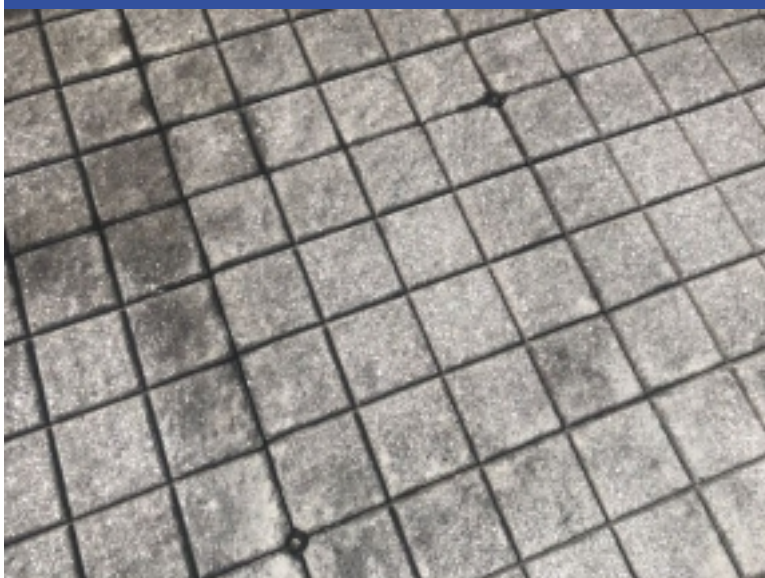
旧塗膜の剥離が見られます。  
ベランダの下が部屋になっているので、早  
めの塗装をお勧め致します。

バルコニー



同上

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。

## 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

## 外壁 現状



## 外壁 現状



## 外壁 現状



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

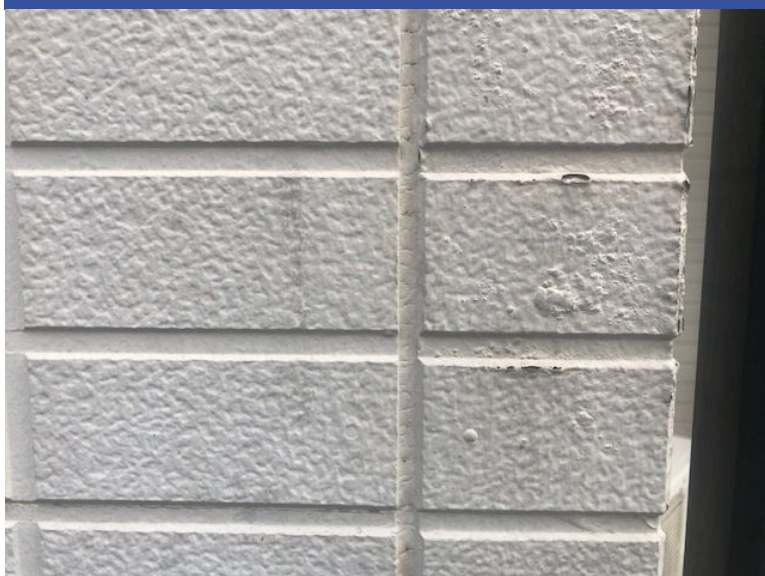
※シーリング面と塗膜が密着しておらず、塗膜の剥離が見られます。

## 塗装 剥離



同上

## 外壁 現状



同上

※塗装の仕上りは下地をひろう為、塗装表面にシーリングひび割れの模様が出ております。

前回の塗装時はシーリング面の補修等はおこなっていない状態と思われま

## 外壁 現状



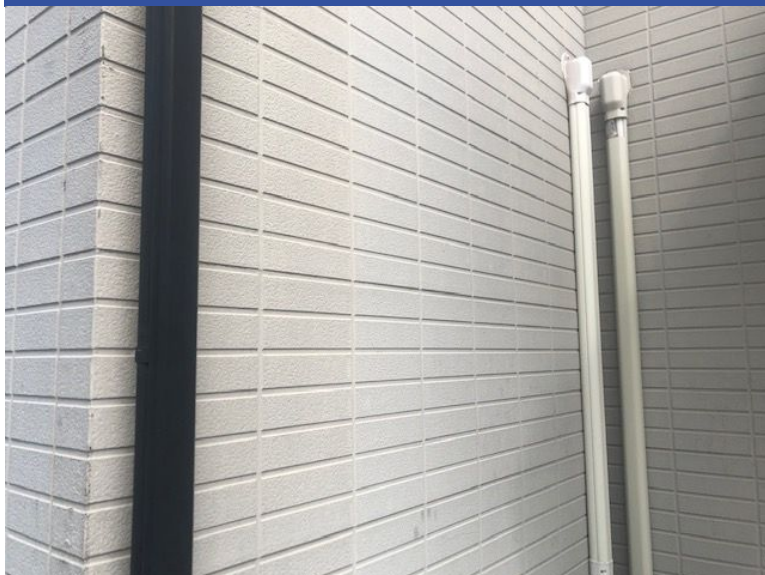
塗装の仕上りは下地の影響を受けやすく、既存と前回塗膜の段差があり今回塗装をしても多少段差が分かる可能性があります。

## 外壁 現状



同上

## 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。

## 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



この部分は張替えを御提案させていただきます。

## 外壁 反り・サイディング割れ



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。

## 外壁 相じゃくり



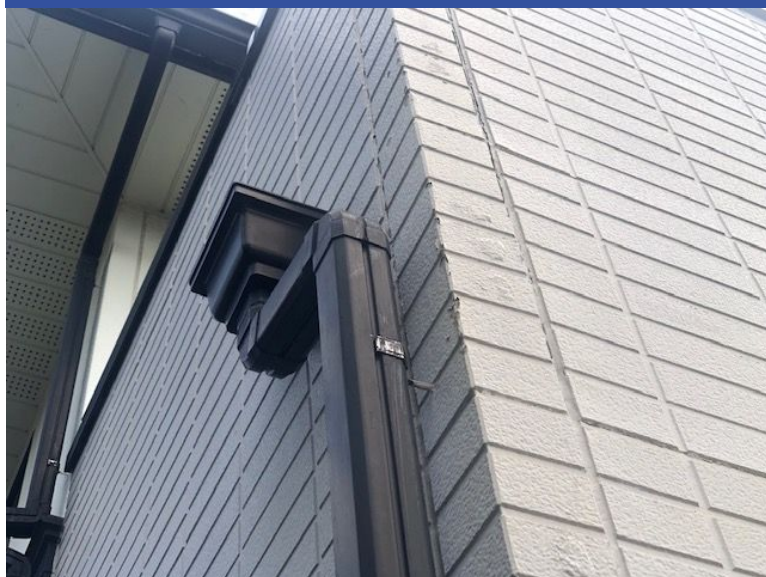
サイディングとサイディングとの隙間部分ですが、この部分は新築当初から隙間が開いており水切りと同様に建物内の湿気が逃げる構造となっております。塗装施工時の埋まったり隙間が開いたりする状態になりますが、建物の為には埋める必要はありません。

## 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。

## コーナーサイディング部



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。

## 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

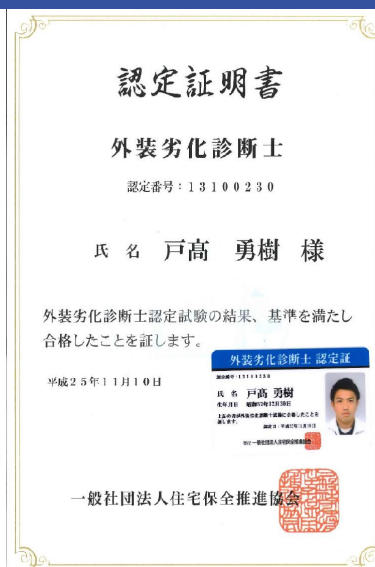
## 入隅シーリング部



同上

※外壁と軒天の取り合い部もシーリングがあります。

作成者：戸高 勇樹



劣化診断士

認定番号：13100230