

屋根・外壁・付帯 塗装工事



北九州市小倉南区中曽根

着工日 :
完工日 :
作成日 : 2021/08/06



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



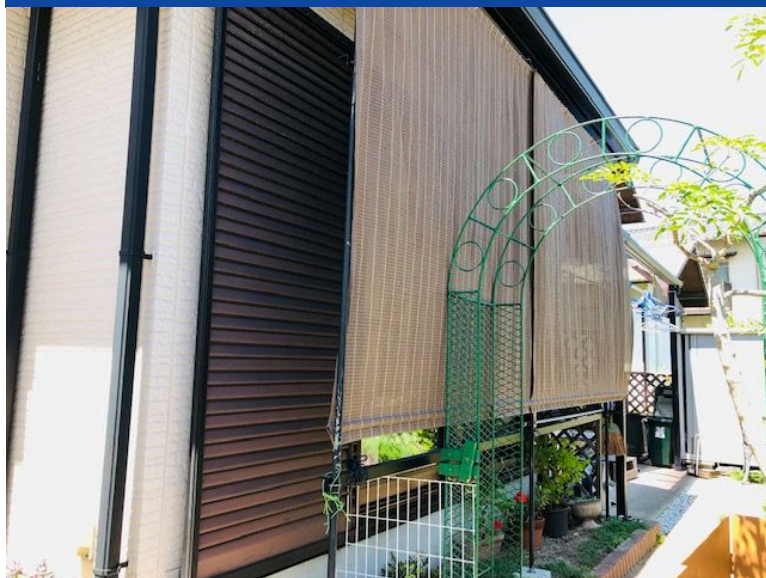
カーポート・テラス屋根・ストックヤードの部分に関しましては、年数が経っており足場を組む際に屋根材を外すと、経年劣化している為割れる恐れがあります。

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。

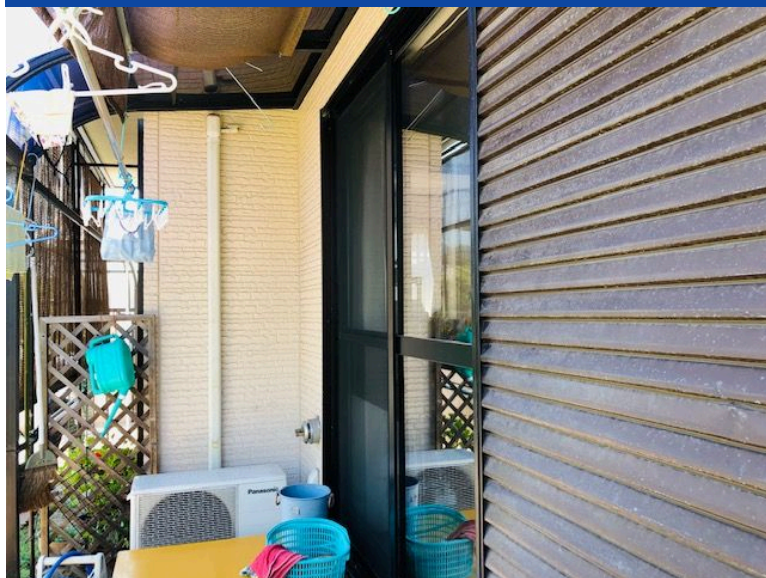
外観



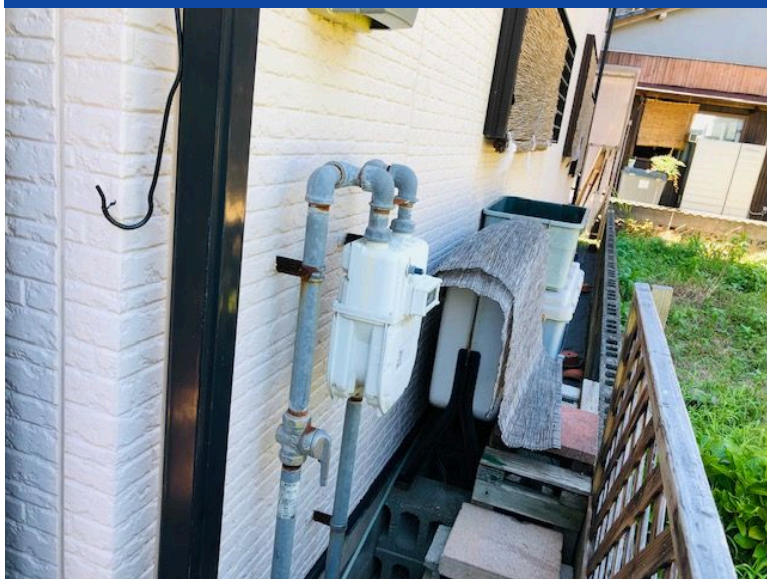
お手製の日除け設置範囲は足場設置が困難な為、工事前に一旦撤去していただくことお勧めします。

撤去が難しい場合は足場を組みにくい為、綺麗なライン出しができなかったり塗装の仕上がりに支障をきたす可能性があります。

外観



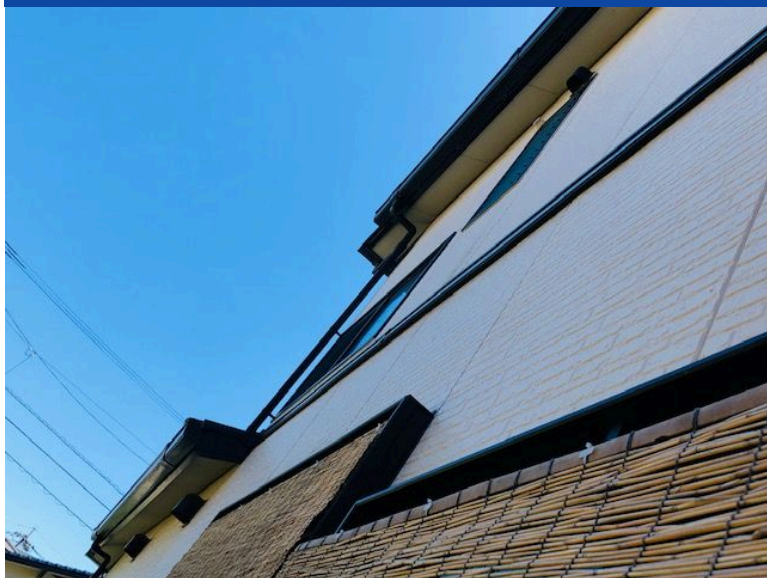
外観



外観



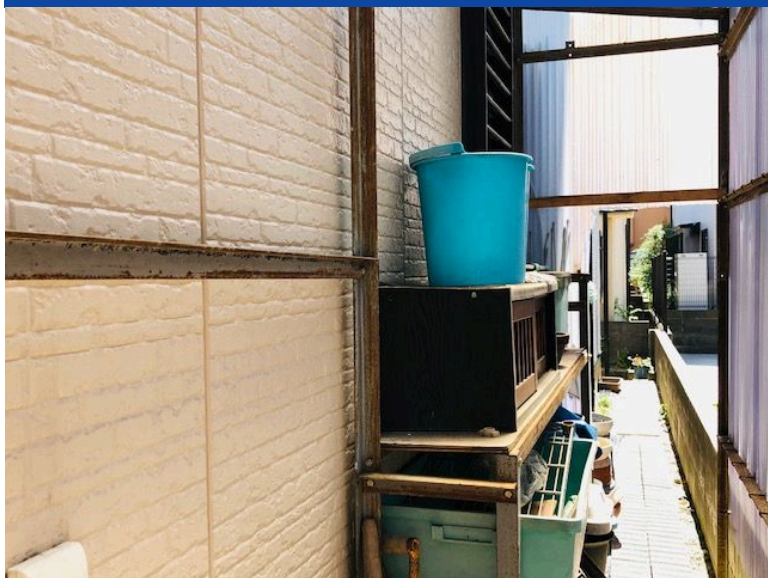
外観



外観

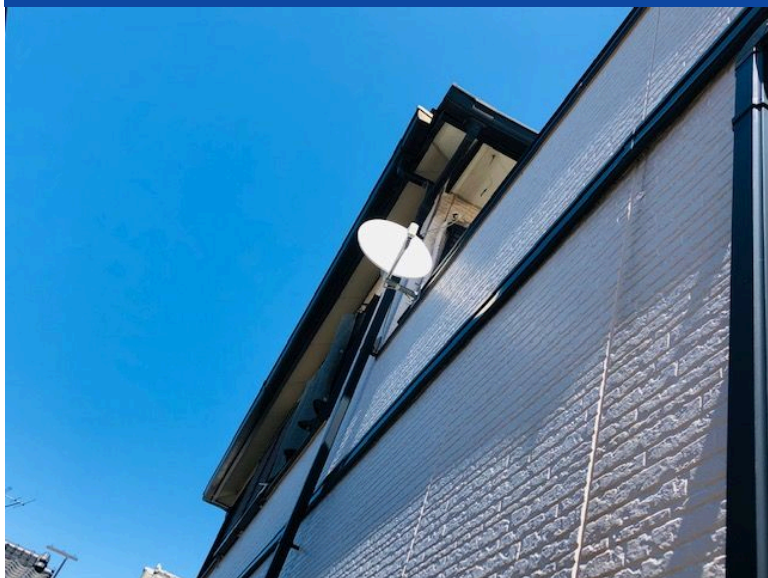


外観

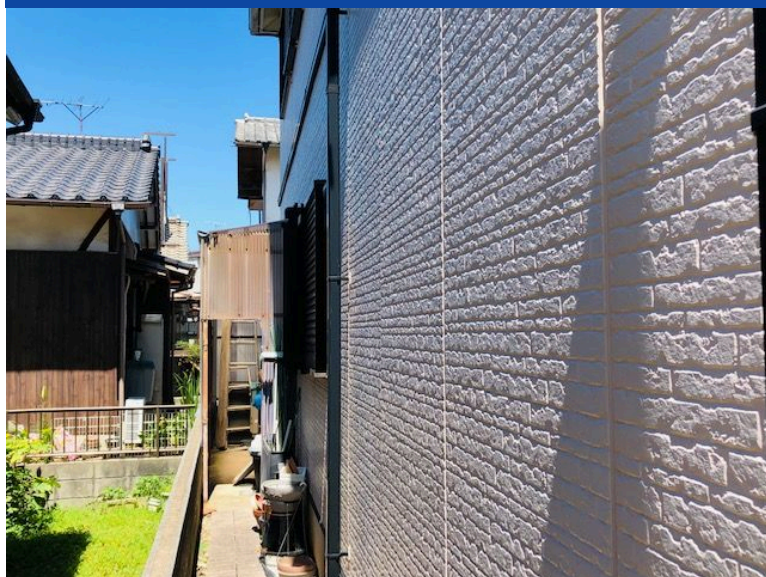


塗装施工時は御荷物の御移動をお願い致します。

外観



外観

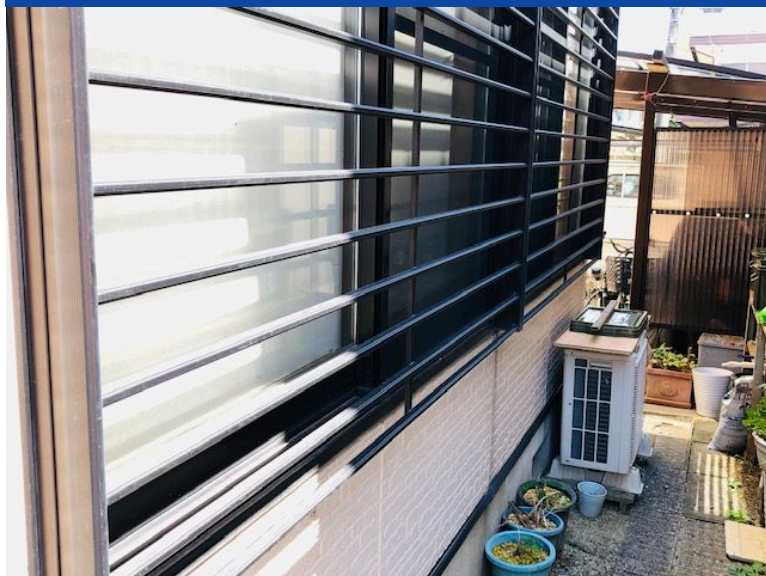


ポリカ波板屋根の部分に関しましては、年数が経っており足場を組む際に屋根材を外すと、経年劣化している為割れる恐れがあります。
 施工方法としましては
 ①全面張替え(別途費用)
 ②既存脱着・取付(別途費用)
 ③下からサポートをして足場設置
 ※②③に関しましては、割れた屋根材の交換は別途費用がかかりますので御了承下さい

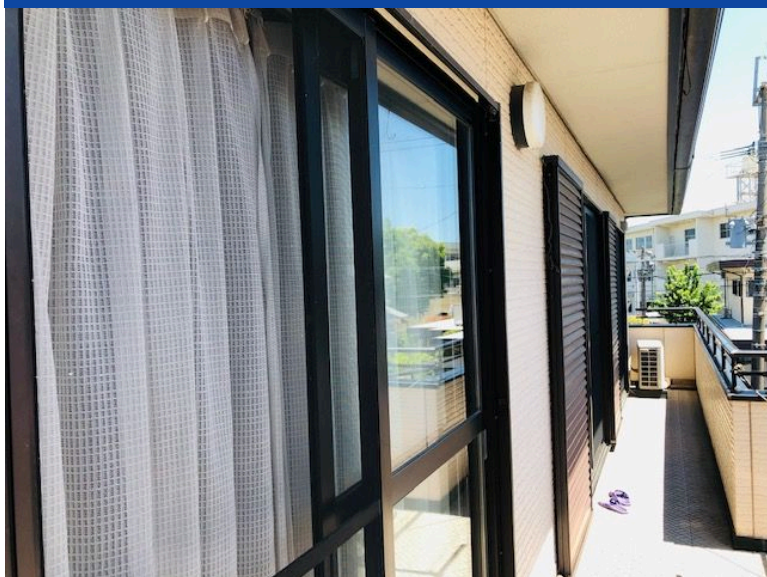
外観



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

外観



外觀



外觀



外觀



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



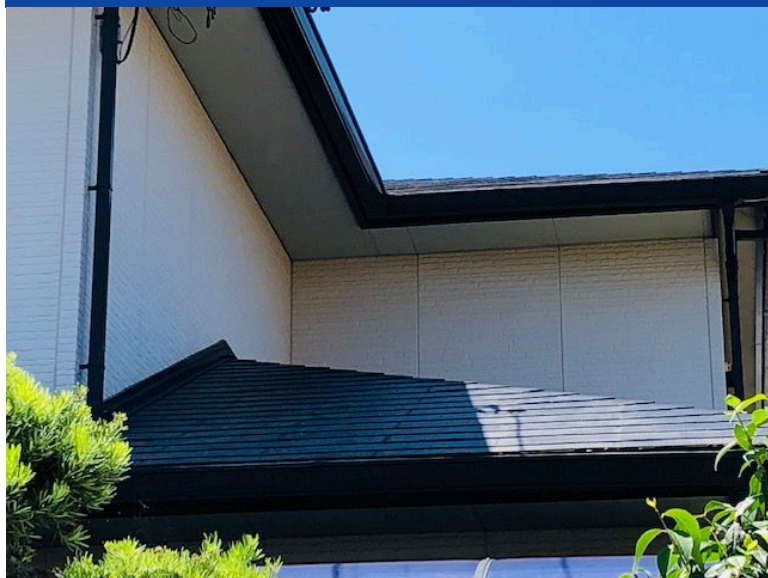
現状かなり劣化が進んでおり、施工直
後はわかりませんが、通常の下塗・上
塗2回の施工をしますとコロニアルの
吸い込みが激しく、下塗が吸い込んだ
分上塗も吸い込み、数年後に早期色褪
せになりますので、この場合は下塗2
回・上塗2回の4工程をお勧め致しま
す。

屋根



同上

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。

屋根



同上

鼻隠し



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。

軒天



同上
 ※狭い部分もありますので、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。

幕板



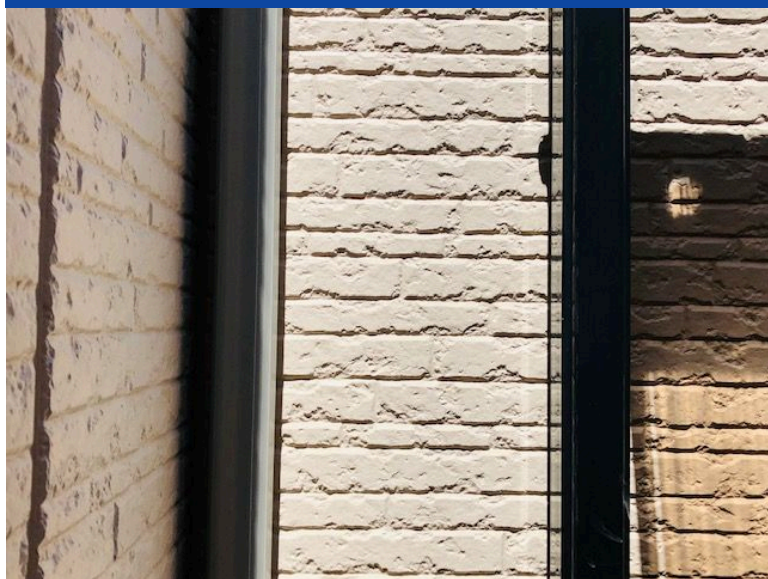
つなぎ目の部分や表面の劣化が目立ちます。
 この部分はケレン作業やシーリング補修等で下地処理をおこない、塗装をしていきます。
 ※帯の上部はシーリング三角打ちをする必要があります。

幕板



同上

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。

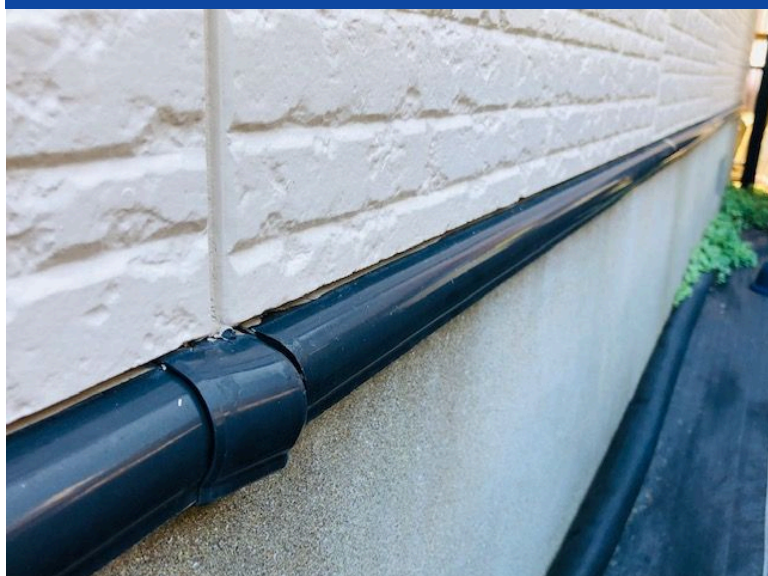
※樋バンドは鉄・スチール素材の為、鉄部の下地処理(ケレン・サビ止め塗布)をおこない塗装をしていきます。

雨樋



同上

水切り



同上

雨戸



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



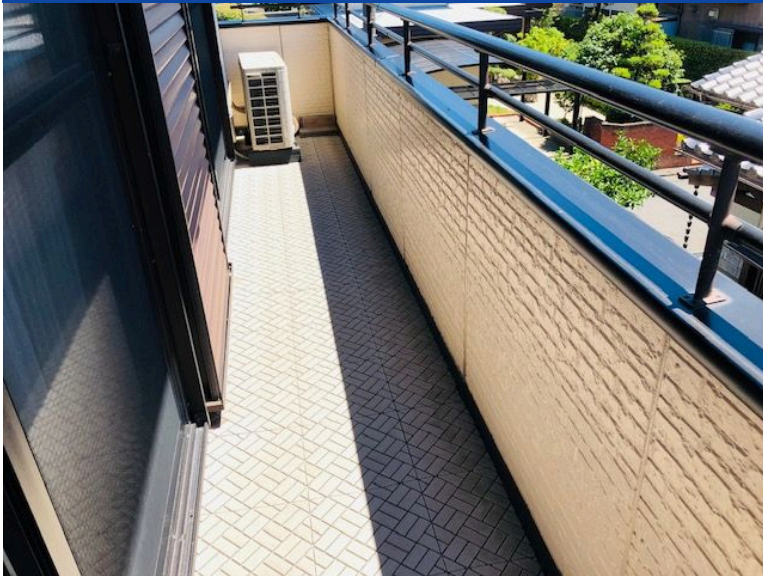
同上

鉄部



同上

バルコニー



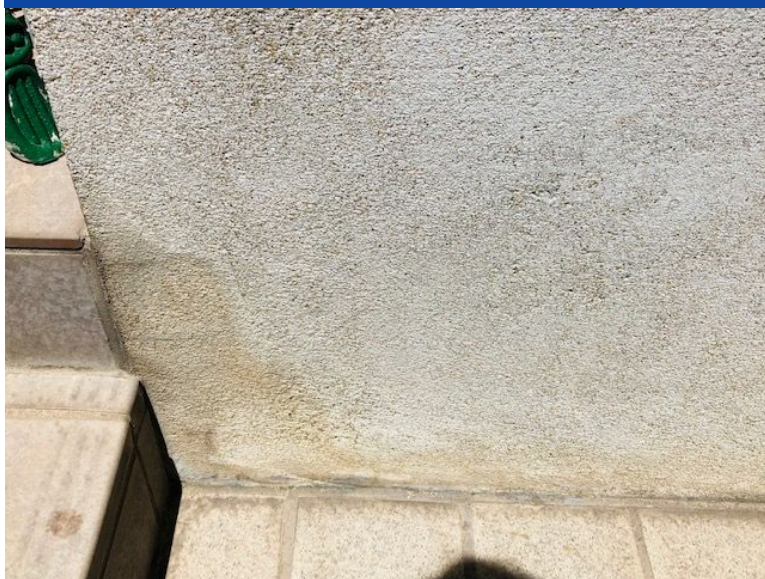
バルコニー



バルコニー



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。

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



以前雨漏りがあった所は、シーリング補修を行い上から塗装を行います。

外壁 現状



既存外壁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こんでしまい、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。

※浮き外壁部をケレン作業で除去し下塗り・上塗りを行います。

※剥離部は既存との仕上がりの違いや段差が多少出ます。

外壁 現状



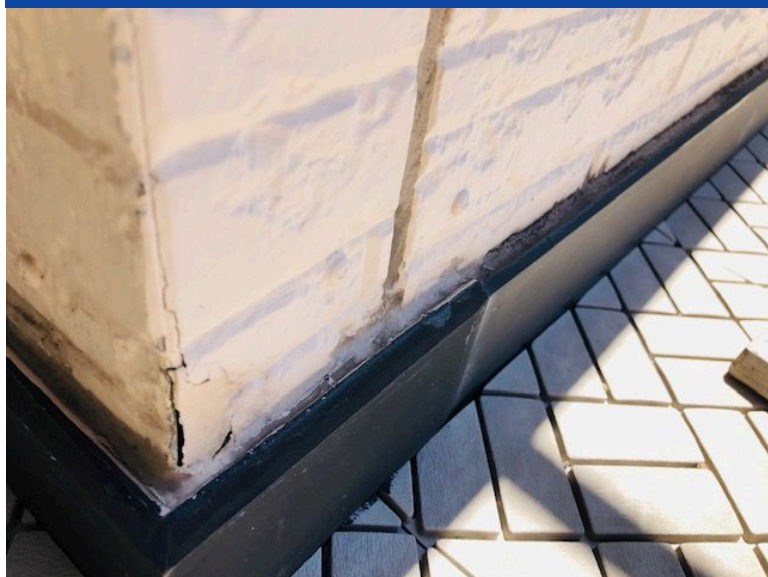
同上

外壁 現状



同上

外壁 塗装剥離



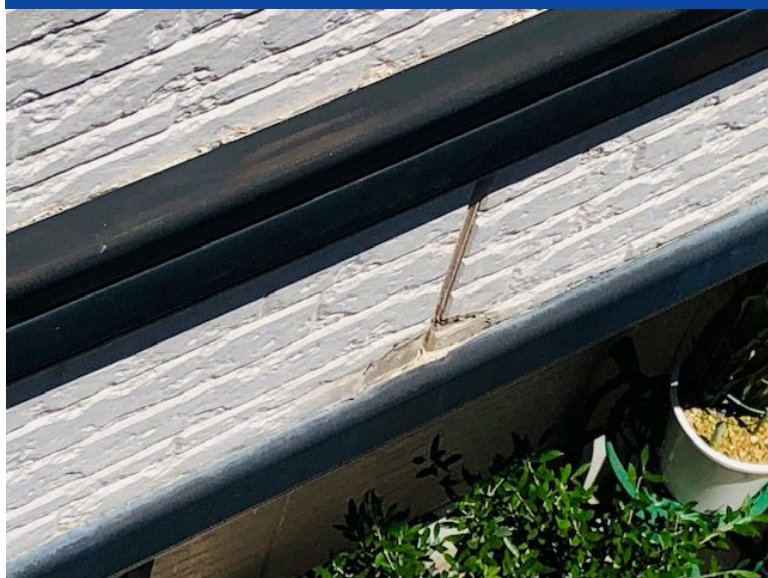
同上

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。

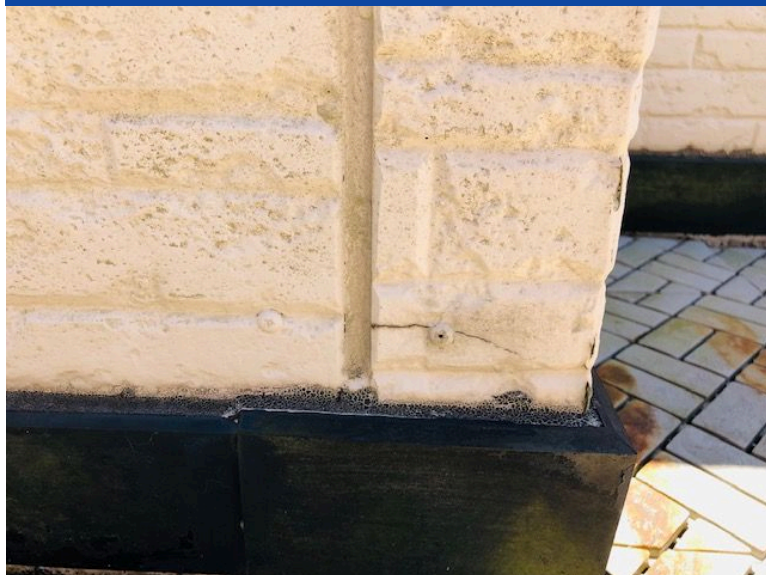
外壁 クラック



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



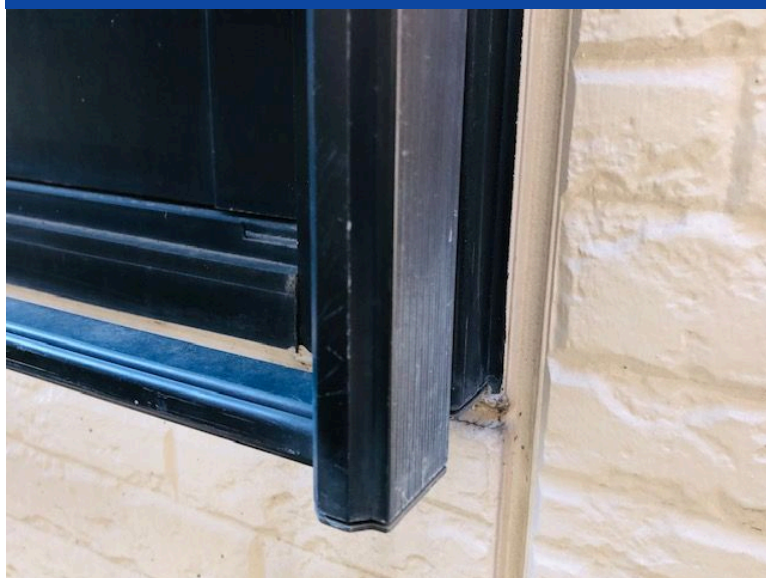
同上

定形シール目地



クボタハウスさんの特徴の一つとして外壁材（サイディング）のジョイント目地のパッキン工法が採用されております。通常のゴムのようなシーリングではなく、パッキンのようなメーカーさんオリジナルの目地になります。経年劣化するとこのパッキンが硬化しその部分から水を吸って外壁材が反ってきてしまいますので、劣化する前のメンテナンスをお勧めいたします。

定形シール目地



この部分の補修方法は、

- ・出てきている部分を再度入れ込み、エポキシ系の下塗りをおこない密着力を高め塗装。
- ・全て撤去し通常のゴム系のシーリングを注入（別途費用）の2つがあります。

ボードシーリング部



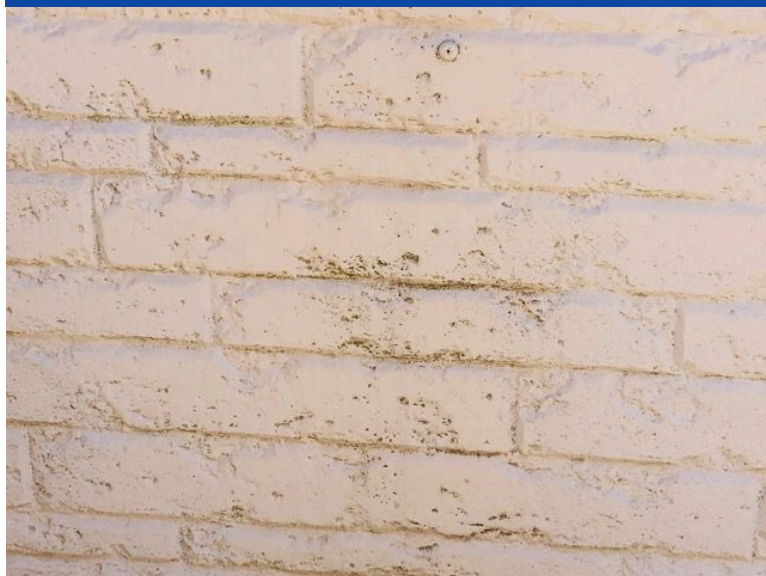
劣化している部分があります。この部分から雨水や湿気、炭酸ガス等が直接侵入し躯体・外壁の痛みや建物の寿命につながりますので、ボードシーリング部は打替えをおこない塗装をしていきます。

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。

外壁 カビ発生部



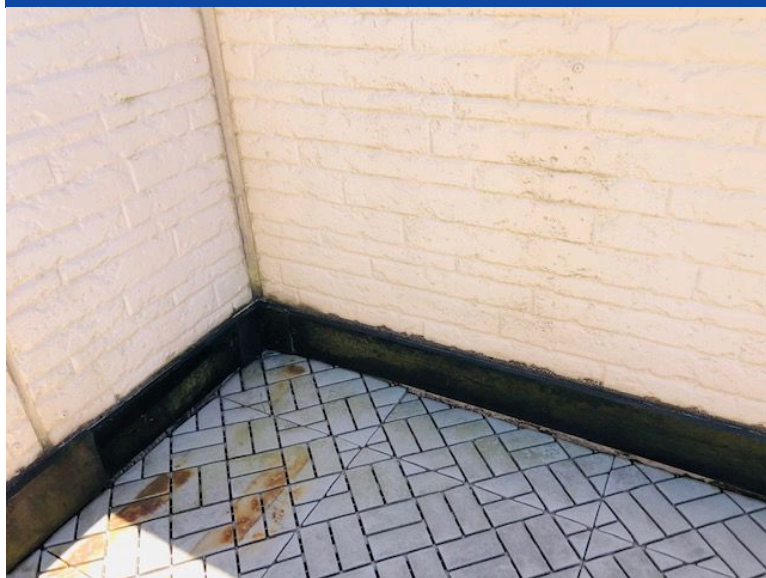
カビの発生が見られます。カビの上いくら良い塗装をしても、カビの根が残っている以上塗膜を突き破って表面化してきますので、カビの根を抑える必要があります。
対処方法
 いくら高圧洗浄をかけても、カビの根が残ってしまいますので、カビの根を殺す防カビ下塗りをおこない、下塗り・上塗り二回の三層四工程をおこないます。

外壁 カビ発生部



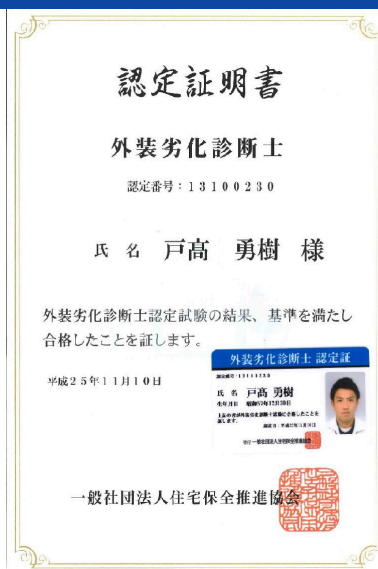
同上

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