

# 外壁・付帯 塗装工事・防水工事



北九州市小倉南区朽網東

着工日 :  
完工日 :  
作成日 : 2021/11/24



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



足場組立の際に、下屋根の上に足場を載せないと足場が組めません。  
経年劣化している屋根は、足場を載せた際に割れる可能性があります。

## 外観



## 外観



## 外観



塗装中、室外機にも養生を行いますが、メッシュ素材ですので安心してお使いいただけます。

外觀



外觀



外觀



## 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



※芝生のところに足場が立ち、施工期間中日が当たらない状態になりますので、足場下部分の芝生が枯れる恐れがあります。

## 外観



## 屋上 防水工事



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、雨漏れする前の防水塗装をお勧め致します。

### 【密着工法 2mm厚】

下地処理  
プライマー  
ベース  
ベース  
トップコート

## 屋上 防水工事



### 【密着工法 1mm厚】

下地処理  
プライマー  
ベース  
トップコート

屋上 防水工事



【トップコート工法】

下地処理  
プライマー  
トップコート

屋上 防水工事



同上

屋上 防水工事



同上

屋上 防水工事



同上

屋上 防水工事



同上

屋上 防水工事



同上

※ カビ発生部は防カビ下塗のバリアー施工をおこない、塗装を行います。

## 屋上 防水工事



同上

※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。

## 屋上 防水工事



同上

※塗装施工時は御荷物の御移動をお願い致します。

## 屋上 防水工事



同上

ベランダ 防水工事



同上

ベランダ 防水工事



同上

ベランダ 防水工事



同上

## ベランダ 防水工事



同上

※塗装施工時は御荷物の御移動をお願い致します。

## 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。

## 破風



同上

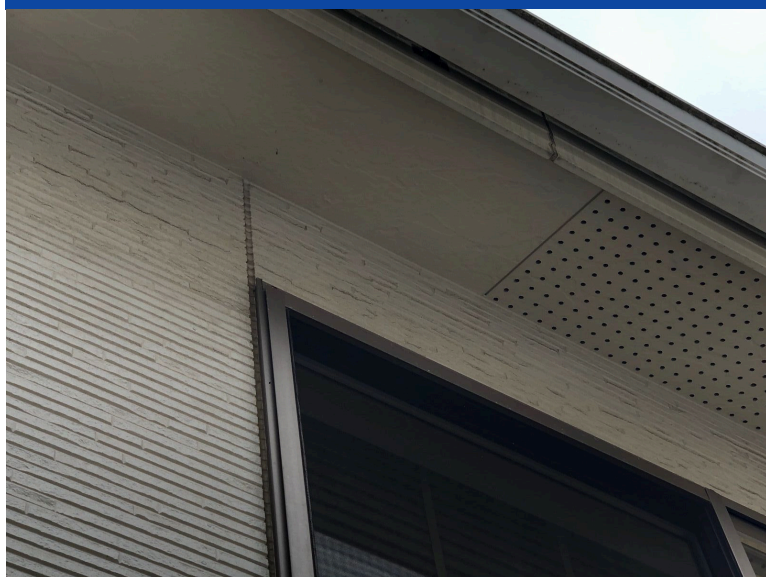
※つなぎ目のシーリング補修を行います。

## 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

## 軒天



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。

## 屋根水切り



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が発生してきますので、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。

屋根水切り



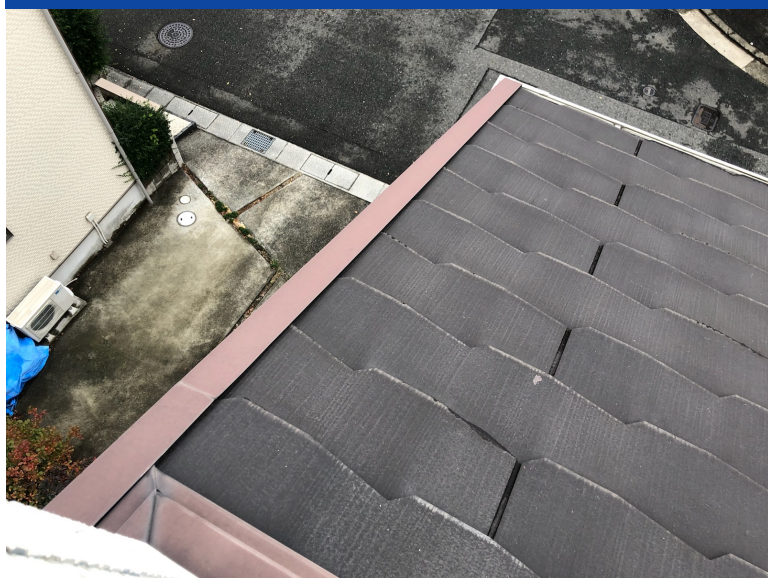
同上

屋根水切り



同上

屋根水切り



同上

## 屋根板金



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・各種塗料の上塗2回をおこないます。

## 笠木



同上

## 笠木



同上

※つなぎ目のシーリング補修を行います。

水切り



同上

水切り



同上

鉄部



同上

## 鉄部



同上

## シャッター



同上

□※シャッター一面：『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



この部分は地面から水や湿気を吸いはき出す部分になり、この部分に耐久性の高い塗装や膜を張る塗装をおこなうと、膨れる恐れがありますので、通気性の良い塗料で塗装をおこないます。

※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

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

## 外壁 現状



このシーリング材は可能な限り除去しますが、サイディングの傷めるため完全に除去できない可能性があります。

※塗装の仕上りは下地の影響を受けやすく可能な限り下地処理を行います。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



外壁の欠け等が見られます。

塗装の仕上りは下地の影響を受けやすいので、欠け等は塗装をしても分かる可能性があります。

## 外壁 現状



同上

## 外壁 現状



外壁表面の凹凸が激しく、雨筋汚れが残りやすい状態になっております。

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



外壁に水をかけた様子です。経年劣化により、塗膜の防水効果が低下し、外壁が水分を吸収してしまっています。このままですと、外壁が水分の吸収と放出を繰り返し、ひび割れや、爆裂に繋がりますので早期の塗装をお勧め致します。

## 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。

## 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 塗膜剥離



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。

## 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 反り・サイディング割れ



同上

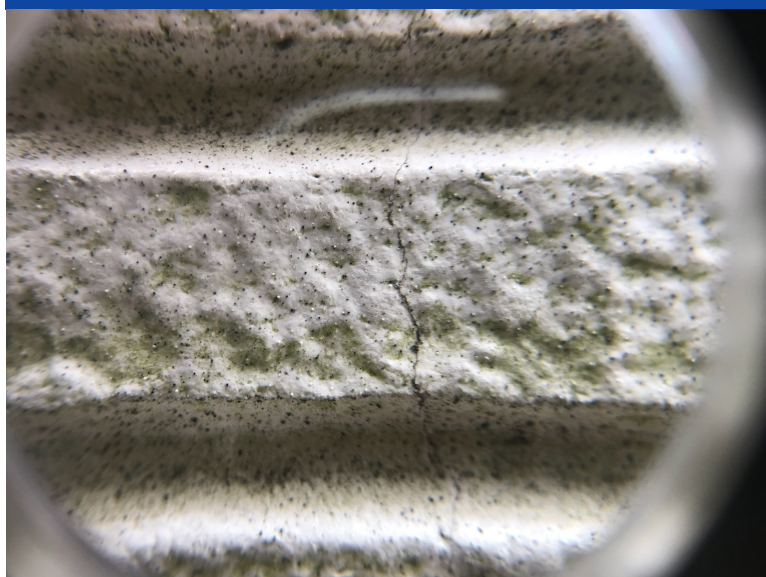
## 外壁 反り・サイディング割れ



同上

※コーナー部のサイディングの浮きが生じております。  
この部分はビスが利く場合は固定出来ますが、新たにビスを打った際にサイディングが割れる可能性があります。

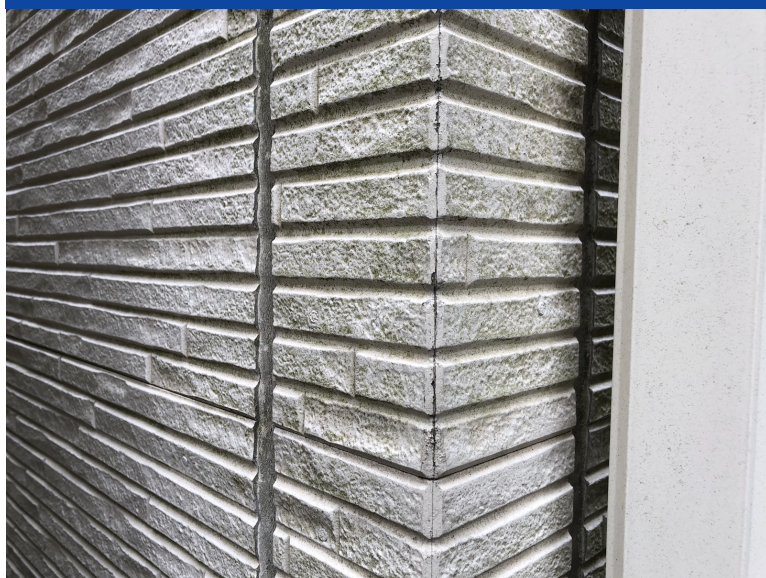
## 外壁 クラック部



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 コーナーサイディング部劣化



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、炭酸ガス等が直接浸入し躯体・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



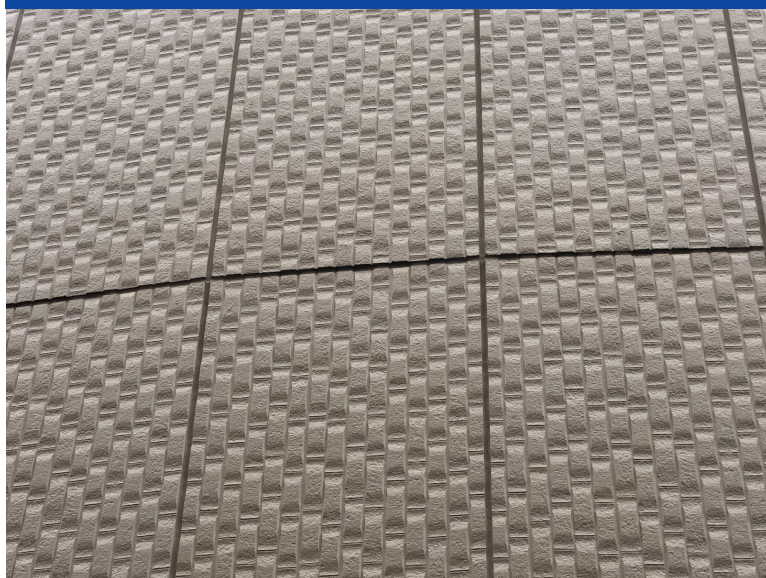
コーキング材の油分が表面に浮き出た際に、空気中の汚れが付着し黒くなっております。このまま塗装をしても数年後に表面にまた出てきますので、シーリング打替え又はブリードオフプライマー塗布後の塗装をお勧め致します。

## コーキングブリード現象



同上

## 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。

## ボードシーリング部



同上

## ボードシーリング劣化部



同上

## ボードシーリング部



同上

※通常、角部分はコーナーサイディング等での施工が基本ですが、建物の構造上、現状はサイディング付き+シーリング施工をおこなっております。

※シーリングは幅と深さが重要ですが、外壁のデザインと構造上、現状と同じような施工となります。

## ボードシーリング劣化部



同上

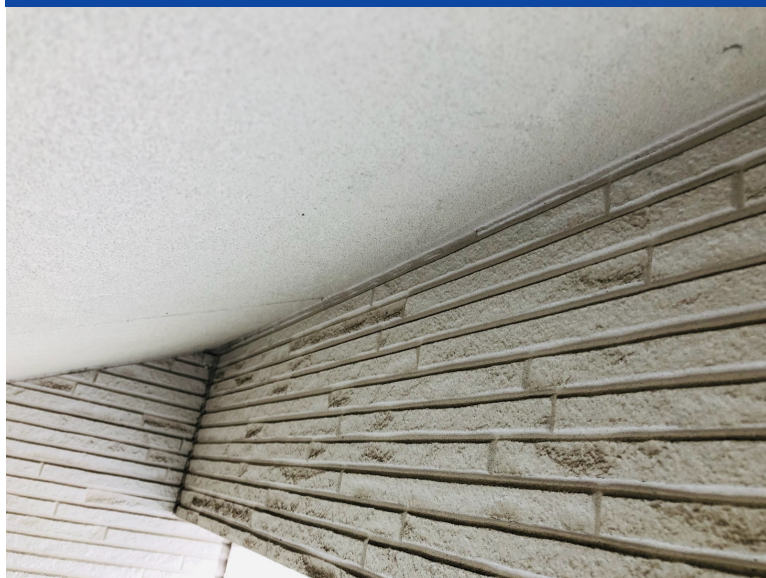
※サイディングは現場加工の為、小口部分は塗装されておりません。  
コーキングの劣化とともに小口部分が露出され、小口部分から水を吸収して乾いてを繰り返して外壁の反りや割れに繋がります。

## 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。

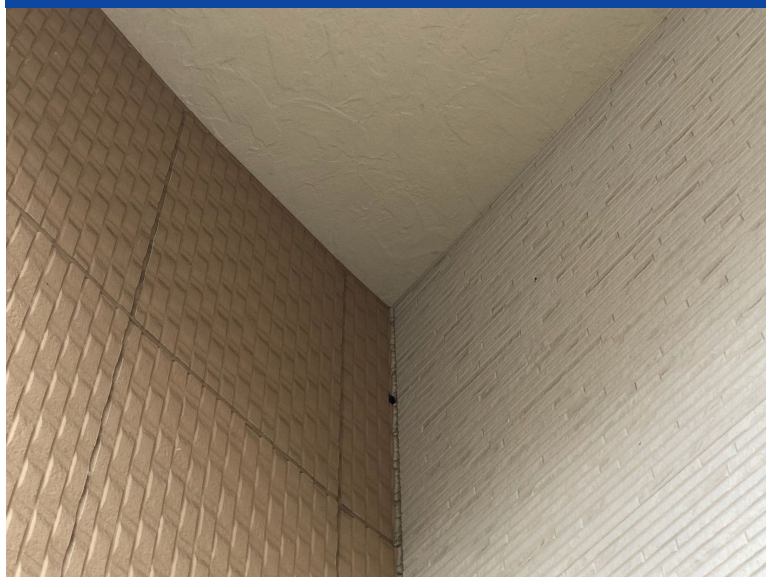
## 入隅シーリング部



同上

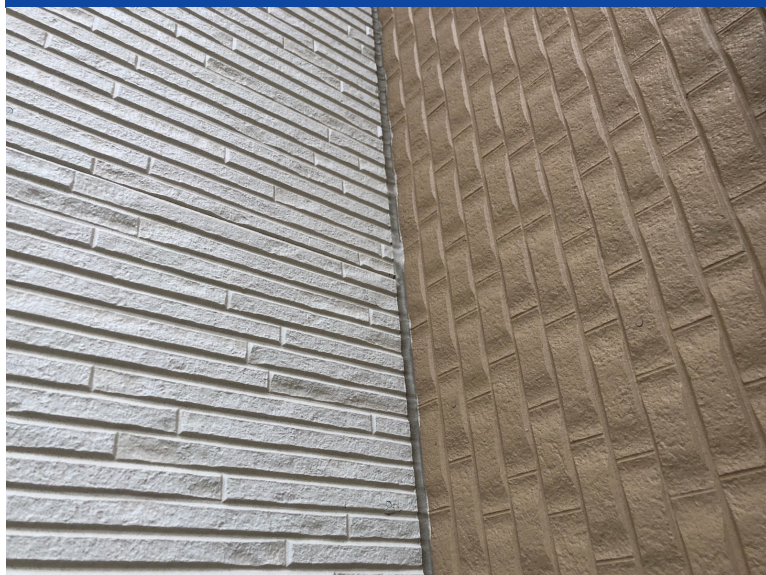
※外壁と軒天の取り合い部もシーリングがあります。

入隅シーリング部



同上

入隅シーリング部



同上

入隅シーリング部



同上

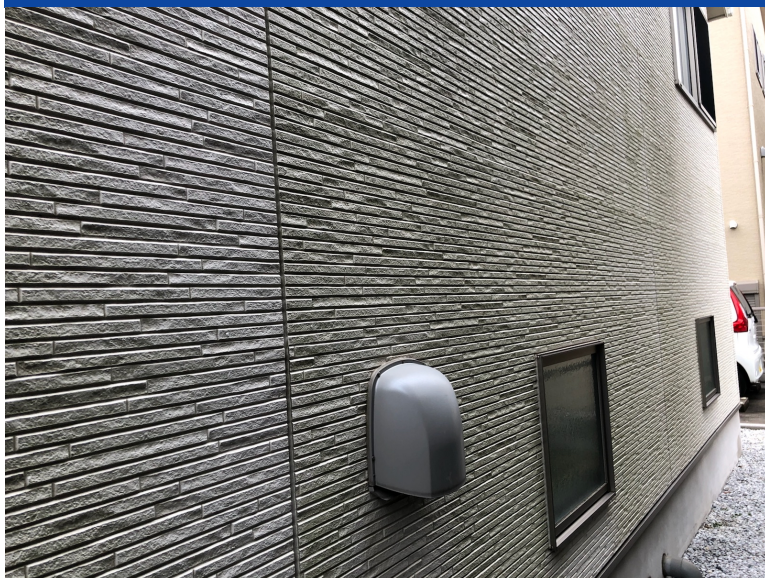
## 雑シーリング



同上

※フードの廻り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。  
カビの上に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

