

屋根・外壁・付帯 塗装工事



北九州市小倉南区舞ヶ丘

着工日 :
完工日 :
作成日 : 2021/08/17



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・屋根



この素材はセメント:アスベスト(又はパルプ繊維)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。

外観・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ナ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。

外観



外観



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



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



外觀



外觀



外觀



外観



外観



屋根



※太陽光パネル部分は、ローラーや刷毛が入る部分までの塗装となります。

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

※カビ発生部は防カビ下塗のバリアー施工をおこない、付帯塗装をおこないます。

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。

※旧塗膜が剥離をおこしています。
このまま塗装をしても旧塗膜から剥がれる恐れがありますので、密着の悪い旧塗膜をケレン作業で除去し専用の下塗り・上塗りを行います。
剥離部は既存との仕上りの違いや段差が多少出ます。

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。

※カビ発生部は防カビ下塗のバリアー施工をおこない、防カビ添加材アステックプラスを添加した塗料で施工をおこないます。

雨樋



同上

※旧塗膜が剥離をおこなっています。このまま塗装をしても旧塗膜から剥がれる恐れがありますので、密着の悪い旧塗膜をケレン作業で除去し専用の下塗り・上塗りを行います。剥離部は既存との仕上りの違いや段差が多少出ます。

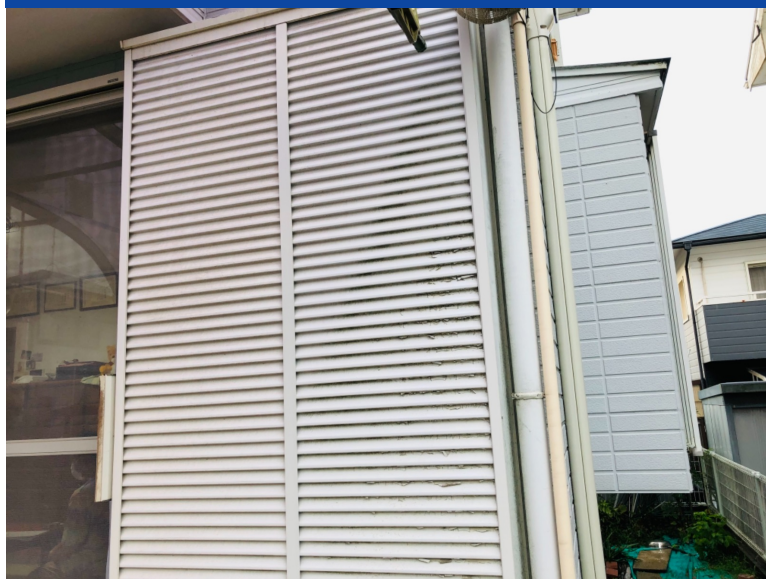
雨樋



同上

※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

。

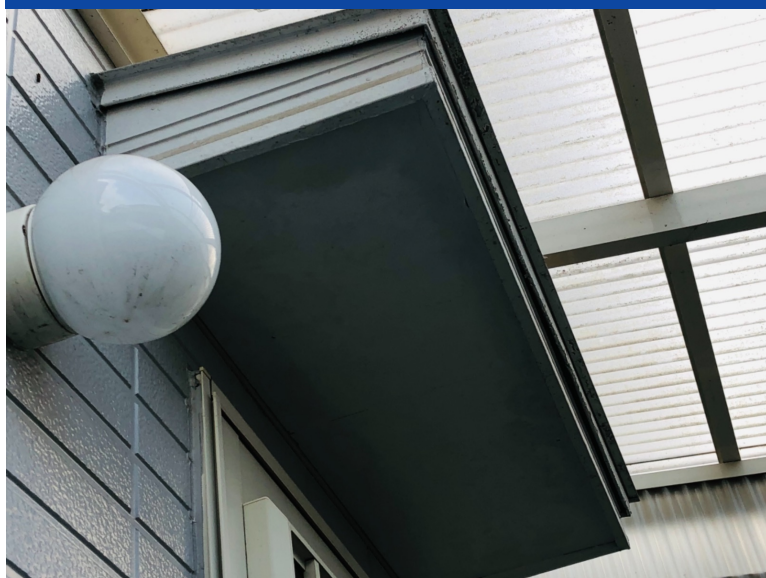
雨戸



同上

※旧塗膜が剥離をおこなっています。このまま塗装をしても旧塗膜から剥がれる恐れがありますので、密着の悪い旧塗膜をケレン作業で除去し専用の下塗り・上塗りを行います。※剥離部は既存との仕上りの違いや段差が多少出ます。

小庇



同上

換気フード



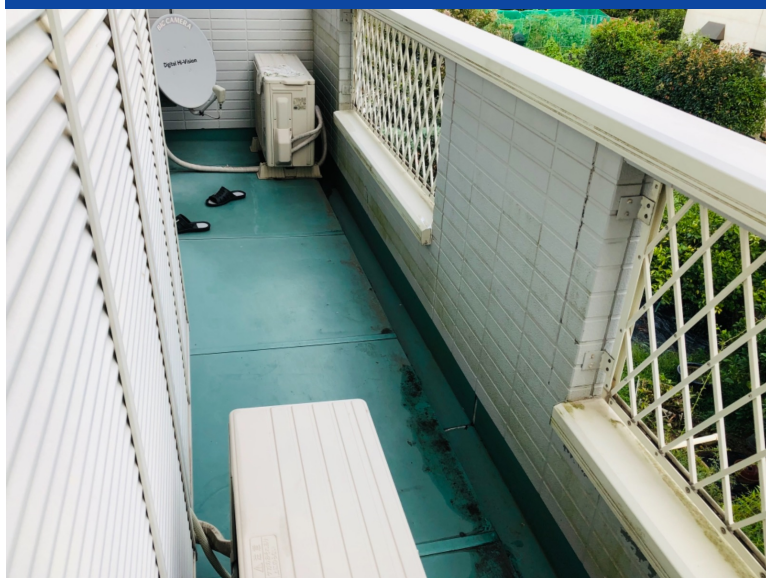
同上

水切り



同上

ベランダ



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。

ベランダ



同上

基礎

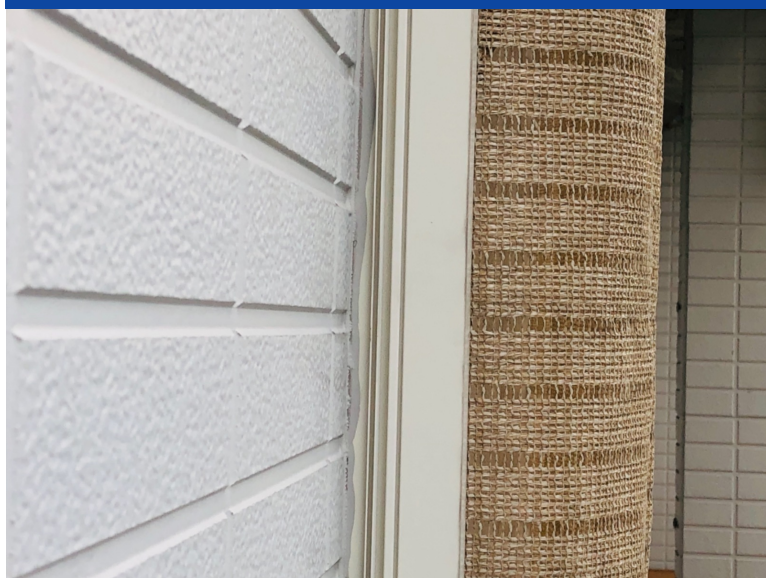


アルカリ性のコンクリートは空気中の二酸化炭素や酸性雨と結合することによって徐々に中性化されます。

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



前回の塗装時の養生が甘く、塗装の幅が均一では無い状態です。

今回の施工は、一番幅が広い部分に合わせて養生をおこない塗装をしていきます。

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。

シーリング 塗膜剥離部



コーキング部分の塗膜剥離が見られます。剥離する要因としましては、以下の3点が考えられます。

- ①シリコンコーキング補修をしている場合、塗料がはじくため剥離。
- ②既存シーリング材と下塗材との相性が悪いため、密着不慮による剥離。
- ③既存シーリング部が劣化したままの状態での塗装をしたための剥離。

シーリング補修はもちろんですが塗装の際はシーリング材と塗料との密着等も重要な部分になります。

※シーリング材はシーリングメーカーが製造し、塗料は塗料メーカーが製造しているため、全てのシーリング材に全ての塗料メーカーが密着試験を行ってなく、現場サイドに密着試験等を任されているのが現状。

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。

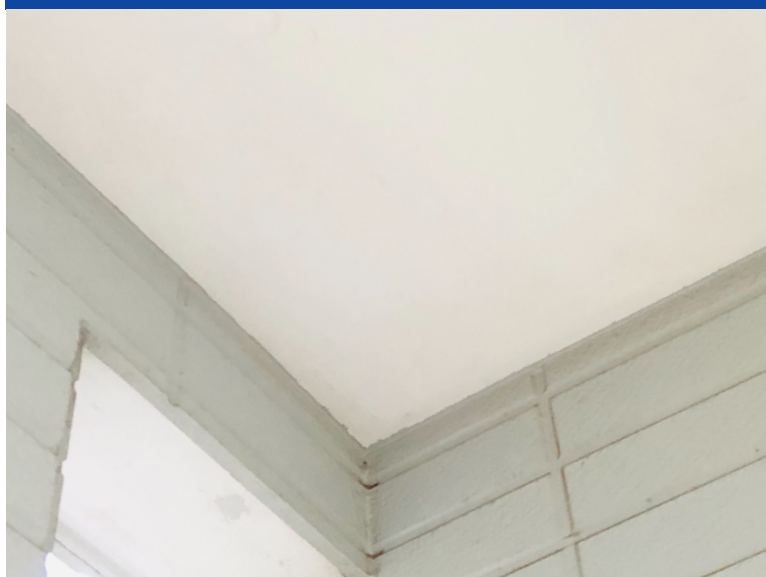
ボードシーリング劣化部



同上

※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、現状はサイディング付きつけ+シーリング施工をおこなっているため、劣化が著しいと考えられます。

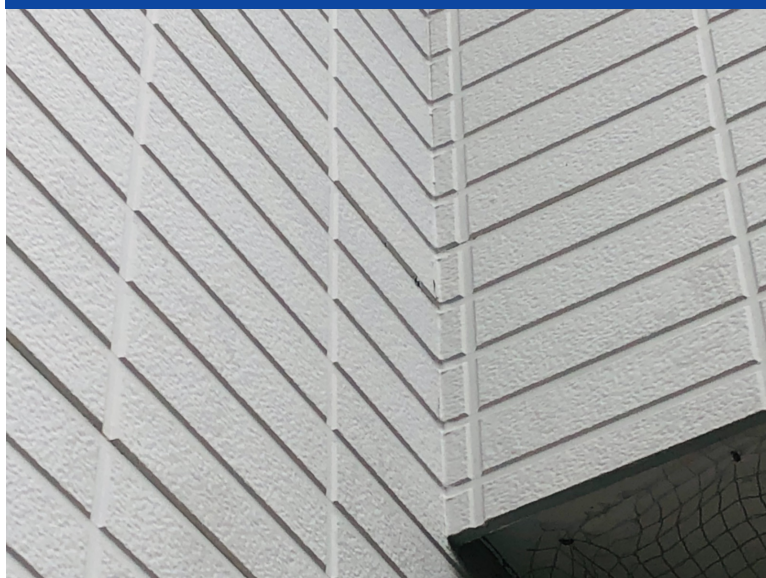
入隅シーリング部



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。

※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

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

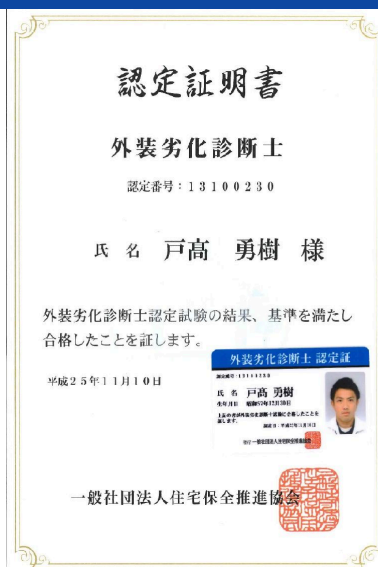
いくら高圧洗浄をかけても、カビの根が残ってしまいますので、カビの根を殺す防カビ下塗りをおこない、下塗り・上塗り二回の三層四工程をおこないます。

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