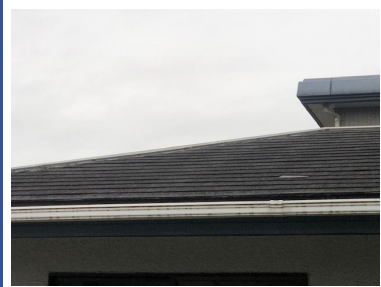


屋根・外壁・その他 塗装工事



福岡県田川郡川崎町

着工日
完工日
作成日



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



現状、少し傾いております。
こちらの改修工事をする場合は、別途費用
がかかります。

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

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・上塗りをおこないます。

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。

雨戸



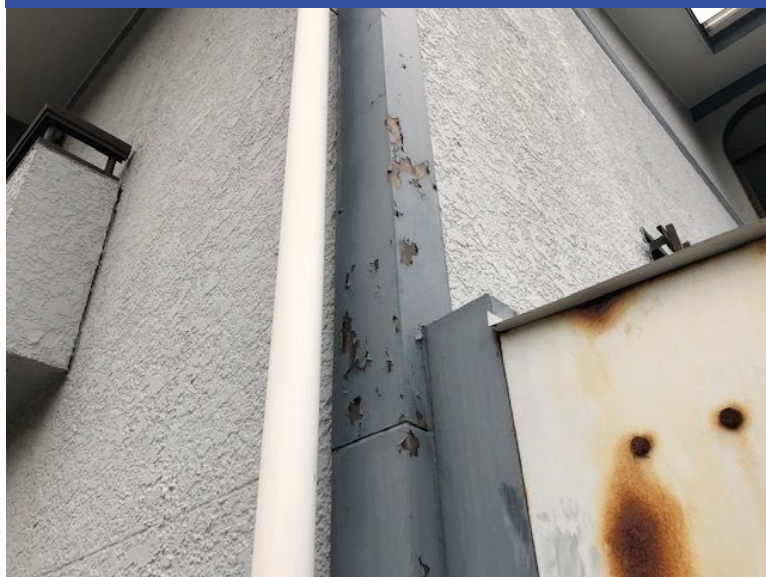
対処方法
サビが発生しているうえに塗装をしてもすぐにサビが表面化してきますので、ケレン作業・サビ止め等の下地処理を行い塗装をしていく必要があります。

シャッター



同上

コーナー金物



同上

※既存塗膜の剥がれが見られます。浮き部分はケレン等で除去し塗装をおこないます。

コーナー金物



同上

その他 鉄部



同上

※腐食部分は除去し、防水テープ・アルミテープ等で補修をおこない塗装をおこないます。

※板金補修は別途費用がかかります。

雨樋・その他配管



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、塩ビ専用の下塗りをおこない塗装をしていきます。

雨樋



同上

※軒樋の勾配が取れていなく、雨水が溜まりオーバーフローをして玄関の傾き劣化に繋がっている可能性があります。これ以上ひどくならないように、可能な限り勾配調整をおこないます。（本格的に勾配を取る場合は、別途費用がかかります。）

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



※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

※ライン出しが真っ直ぐ出ておりません。

基礎



同上

※穴部分は埋めて塗装をおこないます。

基礎



同上

※既存塗膜の剥がれが見られます。浮き部分はケレン等で除去し塗装をおこないます。

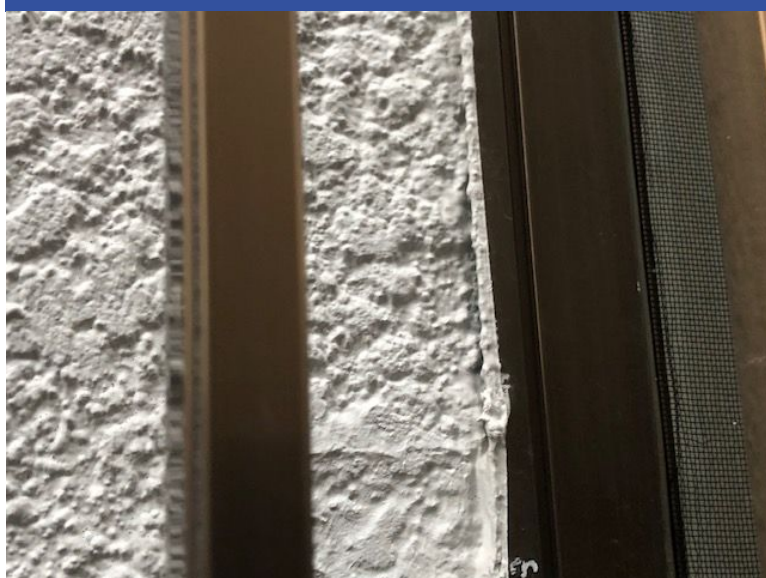
外壁 現状



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 現状



前回の塗装時のサッシ廻りのライン出しが真っ直ぐなっておりません。

塗装の仕上がりに左右しますので、今回の塗装時は一番幅広い部分でのライン出しをおこないます。

外壁 チョーキング現象



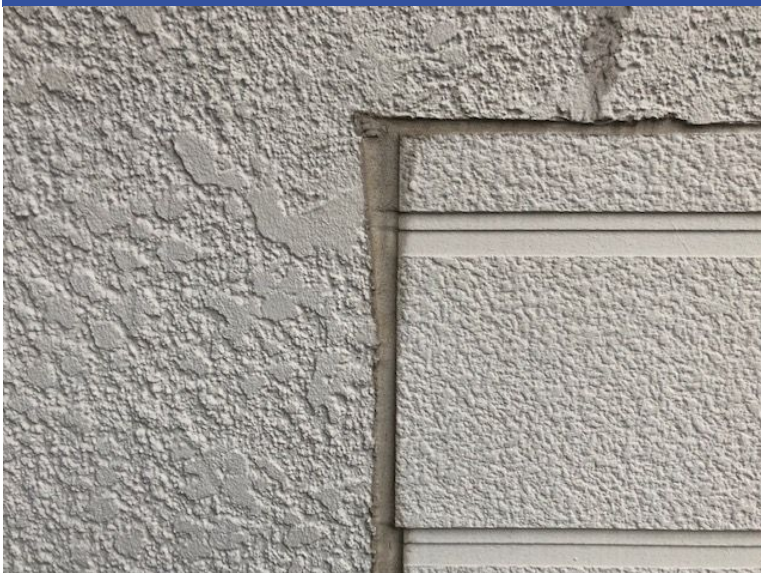
紫外線などにより塗膜の表面が劣化し、チョークの粉状のような状態になっています。この状態になると表面から水や湿気を吸い込んでしまい、外壁や中の躯体の痛みにつながりますので、早めの塗装をお勧めします。

外壁 クラック



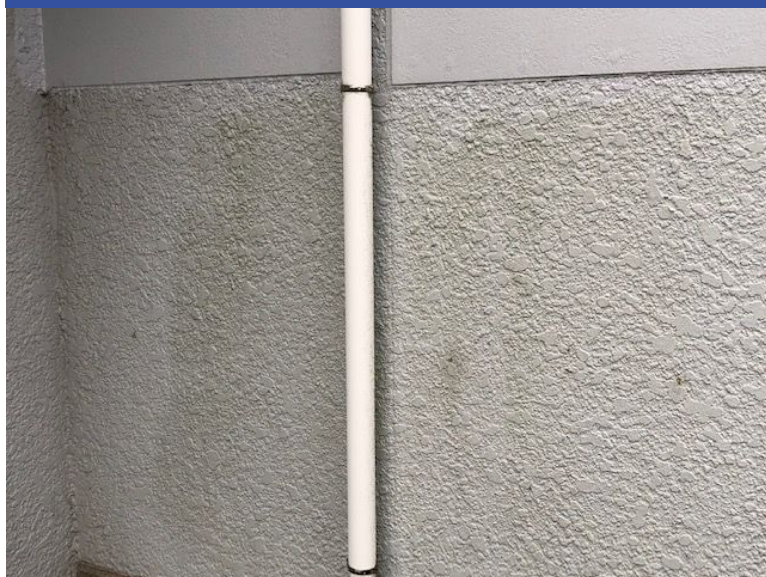
劣化している部分があります。この部分から雨水や湿気、炭酸ガス等が直接浸入し躯体・ボードの痛みや建物の寿命に繋がりますので、下塗りやシーリング材等で補修をおこない、塗装をしていきます。

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。

外壁 カビ発生部



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。

外観



外観



外観



外観



外観



外観



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、通気性の良い軒天専用の塗装をしていきます。

シャッター



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。

水切り



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。

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。

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。

外壁 現状



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。

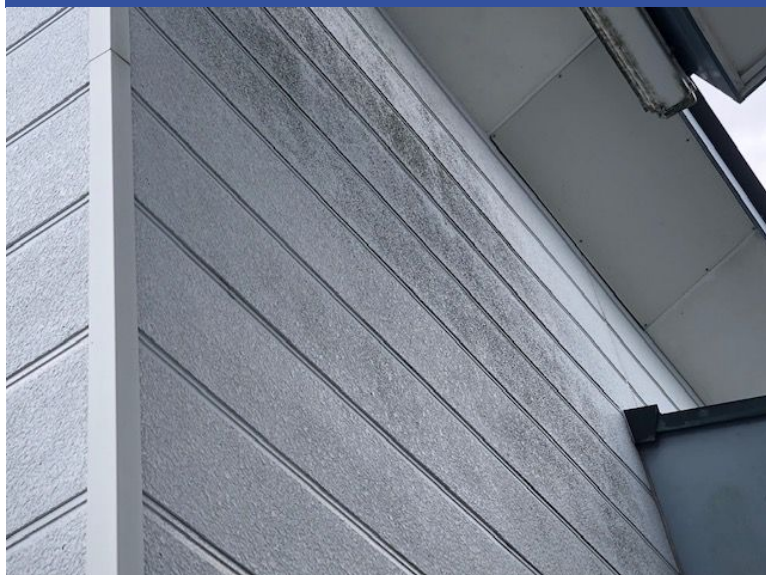
サッシ廻りシーリング部



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 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

