

資産価値を維持・向上するために～アパート・マンションの塗装（その2）～

古くなり、やや色あせた建物の各部を塗り替えるだけでもイメージが一新されます。定期的に塗り替えれば物件のイメージアップが図られ、入居者からも好評を得るのではないのでしょうか。昨年の本誌でもご案内させていただいておりますが、今回は補修のタイミングや一般的な耐用年数等、具体的にご説明させていただきます。

さて、塗り替えや補修が必要とされるシグナルには、おおよそ次の点が挙げられます。

●白亜化（チョーキング）

長年の風雨で塗膜の表面が劣化して粉状になり、表面を触れば手に白い粉がつく。

●浮き

水分やサビが原因で塗膜の一部が下地から浮き上がる

●汚れ、焼け

経年により熱、紫外線がもとで塗面が汚れ、見るからに汚い

●カビ、サビ

カビが付着して、鉄部からサビが出ている状態

塗り替えのシグナルが現れた時には早め早めの対応が望ましい

昔と違って、塗料の材質が格段によくなっている上に、従来の水性にシリコン／アクリル／ウレタン樹脂加工が施されているので、耐用年数は大きく延びています。通常の水性塗料で4～6年、フッ素系では15～20年の耐用年数があります。といっても、先のシグナルを塗り替えの目途として、早め早めの対処が望ましいのはいうまでもありません。

場所ごとの一般的な塗り替え時期を挙げておきます。

○屋外階段・ベランダ

比較的早く塗料落ちする場所ですから、5年目ごとに塗り替えるのがいいのでは……。4年目でもサビが出ていればその時点で対応することです。サビが発生してから着手すると、サビ止め工事を別途やらねばならず、かえって割高になるものです。

○共用部分

階段、廊下、玄関、エレベーターホールなどは物件の“顔”でもありますので、全体に薄汚れて剥離が現れてきた時が塗り替え時期といえます。

やはり汚れ具合によりますが、10～15年が目安になります。

○ドア部分

ドア自体が鉄製のもの、あるいはアルミ製、木製とありますが、全面塗り替えはケースバイケースとなります。雨風が直接かかる外廊下式と内廊下式では傷み具合が違いますが、5～6年が塗り替えの目途といったところです。

現在、弊社におきましても各部の塗り替え工事の実績が多数あります。工事に関するご相談、またお見積りもさせていただきますので、まずはお気軽に各店舗迄お問い合わせ下さい。入居者ニーズに合致したご提案をさせていただきます。