

Exterior Painting Report

外壁塗装は今必要？

劣化が加速するラインを 見極めるレポート



外壁診断・塗装工事
有限会社ユートック
岐阜県海津市南濃町駒野954-9

はじめに

家の劣化は、ある日突然ひどくなるわけではありません。
体調と同じで、少しずつ段階的に進んでいきます。

「咳が出る」
「微熱が出る」
「高熱になる」

このように体調が変化するように、家の劣化にも段階があります。

外壁では例えば、

- ・触ると白い粉がつく
- ・細かいひびがある
- ・コーキングが切れている
- ・塗膜が剥がれている

こうした症状は、すべて劣化のサインです。

まずは
「今どんな状態なのか」
を知ることが重要です。

このレポートでは、外壁の劣化を段階ごとに整理しました。
読み進めながら、ご自宅の状態に当てはめてみてください。

- ・様子見でいい状態
- ・メンテナンスを考える状態
- ・専門業者に相談すべき状態

を、できるだけシンプルにまとめています。

このレポートが、
ご自宅の状態を考えるきっかけになれば幸いです。

外壁劣化の4つのレベル

外壁の劣化は、次の4段階で進んでいきます。

レベル	ステージ	症 状	対 応
-----	------	-----	-----

レベル 1	経年劣化	・色あせ ・ヘアークラック ・軽度のチョーキング	経過観察
-------	------	--	------

レベル 2	セルフメンテナンス	・シーリングの痩せ ・軽度のひび割れ ・軽度の発錆	軽補修
-------	-----------	---	-----

(詳しくは「セルフメンテナンスの心得」を参照ください)

レベル 3	★判断が難しい状態	・シーリングのめくれ ・鉄部の錆 ・コケ・藻が顕著	プロの診断
-------	-----------	---	-------

(詳しくは「プロが見る劣化のポイント・デッドライン」を参照ください)

レベル 4	早期メンテナンス	・塗膜がめくれている ・屋根全体にコケ ・外壁に反り	早期メンテナンス
-------	----------	--	----------

(詳しくは「劣化から考える塗料の選び方」を参照ください)

劣化レベル3になりますと、
素材内部に影響が出る可能性が出てきます。
ただし、すぐ工事とは限りません。
状況判断が必要です。

セルフメンテナンスの心得

セルフメンテナンスとは、
「自分で完全に直すこと」ではありません。

目的は
劣化のスピードを遅らせることです。

軽い汚れや初期症状であれば、
簡単なケアで状態を保てる場合があります。

ただし、方法を間違えると
逆に劣化を早めてしまうこともあります。

■ 洗浄

おすすめ

水＋やわらかいブラシ

注意点

強くこすると塗膜を傷める場合があります。

補足

高圧洗浄は塗膜を傷めるので使用しないでください。

■ シーリング

おすすめ

変性シリコン（塗装がのるシーリング材）を使用

注意点

シリコンは油分が多いので使用しないでください。

補足

マスキングテープを使うときれいなラインが出ます。

■ 木部塗装

おすすめ

木部保護塗料（キシラデコールなど）

注意点

ペンキを塗るとせっかくの木目が消えます。

補足

たわしでこするときれいな下地をつくれます。
（マスクの着用を推奨）

■ 鉄部塗装

おすすめ

軽くサビを落として油性塗料で塗装してください。

注意点

ここでの水性塗料はNGです。

補足

可能なら錆止め塗料を塗ってください。

注意事項

次のような作業は危険を伴うため、
無理にご自身で行うことはおすすめしていません。

- ・ 屋根での作業
- ・ 高所での作業
- ・ 足場が必要になる場所

これらは、安全面と施工品質の観点からも、
専門業者に任せることを前提にお考えください。

プロが見る外壁劣化のポイント

経年劣化と局所劣化（ここが見落とされやすい）の2つの軸で見る。

家の劣化は材料や施工、環境によって異なります。

この2つの視点を知ると、自宅の状態がより正確に分かります。

築15年以上で、次の症状に心当たりがある場合は、一度状態を確認する時期に入っています。

経年劣化

築年数に応じた自然な劣化

主な症状：

- ・色あせ
- ・軽度のチョーキング
- ・ヘアークラック

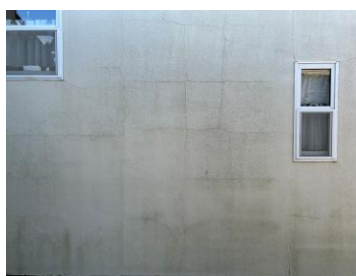


局所劣化

湿潤、西日、浴室外壁など

主な症状：

- ・コーキングの割れ
- ・鉄部のサビ
- ・コケ・藻の発生
- ・外壁の反り



外壁塗装の「デッドライン」とは

外壁塗装は
「古くなったから塗る工事」ではありません。

本来は
建物の素材が傷み始める前に行うメンテナンスです。

そのため現場では
「ここを超えると劣化が進みやすい」という
いくつかのサインがあります。

この資料では
それらのサインを
【デッドライン】として整理しました。

つまり

塗装を検討するタイミングの目安です。

ただし外壁の劣化は
築年数だけでは判断できません。

私たちは劣化を見るとき
次の **2つの視点** で確認しています。

経年劣化

時間の経過による自然な劣化

例

- ・色あせ
- ・チョーキング
- ・ヘアークラック

局所劣化

経年劣化 + お家の環境

同じ築年数でも
劣化の進み方が変わる原因です。

この「局所劣化」が
塗装の判断では重要になります。

局所劣化は「家の弱点」

局所劣化とは

**経年劣化に加えて
お家の環境によって進む劣化**です。

例えば

- ・ 水が溜まりやすい場所
- ・ 西日が強く当たる外壁
- ・ 湿気が溜まりやすい面
- ・ 風通しが悪い場所

こうした場所では
同じ築年数でも

劣化が早く進むことがあります。

つまり

**局所劣化は
あなたのお家の弱点とも言える部分です。**

私たちは

- ・ 建物の状態
- ・ 劣化の進み方
- ・ 周辺環境

これらを合わせて
塗装の設計を組み立てています。

次のページでは
現場でよく見られる

劣化のサイン（デッドライン）

をまとめています。
ご自宅に当てはまるものがないか
一度確認してみてください

デッドライン一覧

— 塗装を検討するライン —

次の症状がある場合
塗装工事を検討するタイミングに入っている可能性があります。
ご自宅の状態に当てはまるものがないか確認してみてください。



① シーリング硬化・割れ・外壁反り

確認部位	判断目安	想定される影響
サイディング目地 開口部周辺	弾性消失 界面剥離 ボード反り/浮き	防水性消失 ↓ 下地木部への浸水 ↓ 木部腐食



② ALC深部クラック

確認部位	判断目安	想定される影響
外壁面	ヘアークラック以上 連続するクラック 水染み跡	吸水 ↓ 強度低下 ↓ 表面剥離



③ 屋根基材摩耗

確認部位	判断目安	想定される影響
屋根表面	コケ大量発生 素地露出 厚み減少	基材強度低下 ↓ 割れ/欠け ↓ 雨水侵入

④金属部材腐食進行

確認部位	判断目安	想定される影響
金属屋根 水切り	錆膨れ 層状剥離 板厚減少	腐食進行 ↓ 穴あき ↓ 防水機能喪失

⑤水分滞留部位の劣化

確認部位	判断目安	想定される影響
水切り周辺 日陰面 浴室外壁	コケ集中 局所劣化 基材露出	局所劣化進行 ↓ 周辺へ波及

⑥西面等の強日射劣化

確認部位	判断目安	想定される影響
西面 日射遮蔽物が ない外壁	著しい退色 微細クラック多発 塗膜機能低下	塗膜機能喪失 ↓ 基材露出 ↓ 劣化進行

チェックが付いた方へ

もし1つでも当てはまる場合
塗装を検討するタイミングに入っている可能性があります。

ただし同じ症状でも
家の環境や劣化の進み方によって対応は変わります。

もし判断に迷う場合は**写真だけでも構いません**。
状況を見て分かる範囲でお答えします。

塗装工事の答えは「お家」が教えてくれます。

外壁塗装というと

- ・ シリコン
- ・ フッ素
- ・ 無機

こうした**塗料のグレード**で選ぶものだと思われがちです。

しかし実際の現場では

塗装工事の内容は

お家の劣化状態によって決まります。

つまり

塗装工事の答えは

お家が教えてくれます。

その答えを読み取るために行うのが

劣化診断です。

ここまでのページで

あなたは

- ・ 劣化の段階
- ・ 局所劣化（お家の弱点）
- ・ デッドライン

を確認してきました。

次の章では

その劣化状態から導き出す

塗料の選定基準

を整理します。

そしてそこで初めて

価格を比較する相見積もりに進みます。

あなたのお家にとっての

本当の意味での相場を知るために

次の章も読んでみてください。

劣化から考える塗料の選び方

塗料はグレードではなく「役割」で選びます

外壁塗装というと

- ・シリコン
- ・フッ素
- ・無機

といった**塗料のグレード**で選ぶものだと思われがちです。

しかし実際の現場では

塗料は

劣化の原因に合わせて選びます。

同じ家でも

- ・屋根
- ・西日が当たる外壁
- ・湿気が多い面
- ・コケや藻が発生する場所

など、環境によって

劣化の進み方は変わります。

そのため塗装工事では

**劣化の原因に強い性能を持つ塗料を
必要な場所に選ぶ**

という考え方で設計します。

■屋根

屋根は外壁よりも
風雨や紫外線の影響を強く受けます。

**外壁より1ランク上の
耐久性塗料を検討します。**

■西日が強い外壁

紫外線の影響が強く出るため

**ラジカル制御型や
紫外線耐性の強いUV塗料**
を検討します。

(当社ではラジカル型が標準)

■コケ・藻が発生しやすい外壁

湿気が多い場所では

**防カビ・防藻性能を
強化した塗料（BIO型）**

を選ぶことで、再発を抑えます。

■軒天がないBOX型住宅

外壁に直接雨が
当たりやすいため

撥水性の高い塗料

を検討します。

外壁塗装の目的は色を塗り替えることではありません。

**お家の劣化状態を一度リセットし
スタートラインに戻すことです。**

家には

- ・劣化が早い場所
 - ・劣化が遅い場所
- があります。

例えば

- ・西日が当たる外壁
- ・水が溜まりやすい場所
- ・湿気が多い面

こうした場所は**塗り替え後も劣化が早く進みやすい部分**です。

そのため塗装工事では

弱い部分を把握し適切な補修と塗料を選ぶこと
が重要になります。

次の章では

外壁塗装の見積もりの考え方を整理します。

ここまでの診断と塗料選定を踏まえて
はじめて

あなたのお家の本当の相場が見えてきます。

外壁塗装の見積もりの見方

ここまでのページで

- ・どこが傷んでいるのか
- ・どのような塗料を使うのか

を確認してきました。

見積もりで次に確認すべきことは

【どのように直すのか】

という部分です。

外壁塗装は

単にペンキを塗る工事ではありません。

下地を整え

塗料が密着する状態を作る。

この工程が

塗装工事の品質を左右します。

見積りの基本構成【当社例】

足場工事

下地補修

- ・ 高圧洗浄
- ・ シーリング補修
- ・ ひび割れ補修

外壁塗装

- ・ 下塗り
- ・ 上塗り2回

屋根塗装

- ・ 下塗り
- ・ 上塗り2回

付帯部塗装

- ・ 軒天
- ・ 雨どい
- ・ 雨戸

見積りで確認したいポイント

高圧洗浄	シーリング補修	下塗り
汚れや劣化塗膜を 除去する工程	防水機能を 回復させる工程	塗料の密着を 高める工程

これらは
下地を整え
塗料の密着を高める工程です。

見積もりでは

- ・作業内容が明記されているか
- ・記載がない場合は理由が説明されているか

を確認することが大切です。

相見積もりの考え方

相見積もりを取る場合は
塗料のグレードだけでなく

- ・補修内容
- ・下地処理
- ・塗装工程

がどうなっているかを確認することをおすすめします。

費用について

同じ条件で相見積もりを取れば
価格はある程度収束します。

それが
あなたのお家の塗装工事の相場です。

実際によくあるご相談

Q1

他の業者と契約してしまいました。
この契約書（見積書）は大丈夫でしょうか？

A

このご相談は意外と多くあります。
まず確認していただきたいのは

- ・使用する塗料名
- ・塗装工程（何回塗りか）

がきちんと明記されているかどうかです。
また契約書には
クーリングオフ（契約解除）についての記載があるかも
確認しておくとう安心です。

Q2

正直、よく分からないので金額で決めてしまいそうです。

A

このご相談もよくあります。
特にご年配の方に多い印象です。
本来は
「なぜこの工事が必要なのか」
を業者が説明するべきだと思っています。
現場では
鉄部なのに水性塗料で2回塗りという見積もりを
見かけることもあります。
分からないことは
どんな小さなことでも構いません。
遠慮なく聞いていただければと思います。

Q3

他社から自社ブランド塗料を提案されました。
同じ性能の塗料はありますか？

A

同等性能の塗料はあります。
塗料の中には
メーカー名やブランド名が違うだけで
性能が近いものもあります。
判断が難しい場合は
お気軽にご相談ください。

Q4

塗装は考えているのですが、なかなか決心が付きません。

A

お気持ちはよく分かります。
ただ塗装工事では
費用が大きく増えるタイミングがあります。
それは
下地の交換が必要になった場合です。
その場合
撤去費用＋新しい下地の施工
が必要になり
工事費用が大きく変わることがあります。
状態が気になる場合は
一度確認しておくとう安心です。

ここに書いた内容以外でも、
気になることがあればお気軽にご相談ください。

判断に迷った時は、整理のお手伝いくらいならできると思います。

このレポートの筆者より

ここまでお読みいただきありがとうございます。

この資料は
現場で感じてきた違和感を
できるだけシンプルに整理したものです。

外壁塗装は
急がなくてもいい工事です。

ただし、
判断基準がないまま迷い続けるのは
少しもったいないと感じています。

もし迷ったときは、
整理だけでもお手伝いします。

決めるのは、いつでもあなたです。

有限会社ユーTHOOK
伊藤得廣

1級建築塗装技能士
1級建築施工管理技士
建築仕上げ診断技術者

外壁セルフチェック

- ☐ 外壁を触ると白い粉がつく
- ☐ コーキングが硬くなっている
- ☐ 外壁の一部にコケが集中している
- ☐ 屋根の色がかなり薄くなっている
- ☐ 外壁に細かいヒビがある
- ☐ 雨のあと乾きにくい場所がある

最後に

2つ以上当てはまる場合

一度状態確認をおすすめします。

写真だけでも構いません。

判断に迷う場合は

分かる範囲でお答えします。