

外壁が劣化する原因は6つある！補修が必要なサインや長持ちさせる方法

「外壁のひびや汚れが気になる」「うちの外壁が劣化しているかわからない」と思っている人はいませんか。外壁の劣化サインを見逃すと余計な費用がかかってしまうおそれがあります。

外壁の劣化は、建物全体の耐久性に大きく影響します。

外壁の劣化原因と劣化サイン、外壁を長持ちさせる方法を紹介するので、外壁塗装をするタイミングで悩んでいる人は参考にしてください。

外壁が劣化する原因

太陽の紫外線・熱

外壁劣化の一番の原因は太陽の紫外線や熱です。

太陽の紫外線により、塗装に使われる樹脂が劣化します。

外壁に塗料を塗って乾燥して固まった膜状のことを塗膜といいます。塗膜は建物を太陽の紫外線から守る働きがあります。

外壁の南面は日当たりがいいので、色あせなどの劣化が進行している傾向にあります。

雨や風

雨は外壁の汚れを落としてくれると思いがちですが、日本の雨は酸性なので5年、10年と雨が建物に当たり続けると外壁表面を浸し劣化する原因となります。酸性雨で劣化した外壁の状態に風も影響し、劣化はさらに進行していきます。

業者の施工ミス

・コーキングの手抜き

コーキングの施工は既存のコーキングを取り除いて新しいコーキングを付ける「打ち替え」と既存のコーキングはそのままに上から補修をする「打ち増し」の2種類があります。

見積で打ち替えと記載されているのに業者が勝手に打ち増しで施工してしまうと外壁は耐用年数よりも早く劣化します。

・下地処理の手抜き

外壁塗装において重要な役割を担っている下地処理。

下地処理は塗装の耐久性を高め、雨漏りを防ぐ効果があります。外壁のひびなどを補修することによって塗装後の外観をきれいに見せます。

手抜き工事だと耐久性がなく、すぐに塗装が剥がれてひび割れなどの劣化が進行してしまいます。

・塗装の手抜き

外壁塗装は基本3度塗りです。しかし3度塗りを2度塗りに変更したり規定に反した塗料の使用や乾燥時間を待たずに重ね塗りをおこなうと施工後の耐久年数は下がります。

塗装の手抜きは地震などの自然災害が発生したときにひび割れが発生する可能性を高めます。

地震などの自然災害

台風や地震などの自然災害も外壁を劣化させます。

建物に揺れなどの衝撃が加わると外壁にひび割れやへこみなどの欠損が発生するなど外壁に多大な被害を及ぼします。

住居周辺の環境

塗料の耐用年数はあくまで目安です。建てられた場所によって平均気温や湿度は大きく異なり、自宅の周辺環境によって劣化の進行具合も変化します。

・極寒地

極寒地では外壁の内側に侵入した水分が凍結と融解を繰り返し、外壁が劣化する凍害という現象が発生します。特に窯業系サイディングボードを外壁材として使用している人は注意しましょう。

経年劣化でサイディングの表面やコーキングの隙間から水が浸入しひび割れなどの症状が出ます。

劣化が進行すると多額の費用がかかるサイディングの張り替えを行う必要がありますので、定期的に外壁塗装することが重要です。

・海沿いの地域

海岸から2キロから7キロ前後の地域を塩害地域と呼び、塩害地域では潮風によって外壁が腐食や劣化します。

そのため塩害に強い樹脂系サイディングやガルバリウム鋼板といった外壁材、塩害に強いフッ素塗料や無機塗料を使用するなどの対策が必要になります。

・湿度が高い地域

湿度が高い環境にある建物は外壁に藻やカビが発生しやすいです。水分を含む藻やカビは外壁を劣化させる原因になるので山間部や川沿い、傾斜造成宅地に建物がある人は湿度が高くなるので定期的にメンテナンスをしましょう。

外壁が劣化したサイン

外壁塗装の塗り替えをする目安は10年ですが、劣化サインを把握することで手遅れになる前に修繕することができます。

外壁の劣化状況によって修繕する内容や金額は異なり、適切な対応は費用を抑えることにもつながりますので劣化のサインを見逃さないようにしましょう。

チョーキング現象

指で外壁に触れた時に白い粉がつくチョーキング現象は早急に塗装する必要はありません。

しかし雨風や紫外線などのダメージが建物内にも及び、建物の劣化が早まってしまう原因にもなります。

メンテナンスを怠ると外壁に水分が浸透しコケやカビが発生します。また、ひび割れにつながる恐れもあるので要注意です。

塗装の色あせ

塗装は紫外線によって劣化します。色あせは経年劣化による初期症状ですが放置していると外壁の劣化につながります。

定期的に塗料を塗り替えて色あせを解消することが重要になります。塗料を塗り替える際は色あせしづらいグレーや青、ベージュを使用することをおすすめします。

カビ・コケの発生

汚れが部分的で建物の景観も特に気にならないのであれば、しばらく問題ありません。

カビやコケの発生箇所が広範囲に拡大するなど大きく進行している場合は、早めに塗装業者に相談することをおすすめします。

カビやコケの汚れは建物の美観性を損ねます。外壁がもろくなり、塗装の剥がれなどに繋がることもあります。

塗装の剥がれ

塗料を塗ってから1年で塗装が剥がれた場合は洗浄不足のまま塗装行うなど適切な下地処理をおこなっていない可能性があります。

塗装から10年程度経過してからの塗膜の剥離は経年劣化による可能性が高いです。

塗装面のひび割れ(クラック)

ヘアークラックと呼ばれる幅3mm以下のひびは急いで補修する必要ありません。しかし悪化する可能性があるため様子観察しましょう。

しかし幅1mm以上のひび割れがある場合は早急に補修が必要です。

コーキング

①肉やせ

コーキング材の弾性を与える可塑剤が外に溶け出すことで、本来の厚みよりも薄くなってしまった状態です。

大きくへこんでいなければ特別な対処は必要ありませんが、放置するとコーキングの剥離にもつながり早急な対応が必要になるので様子観察しておきましょう。

②ブリード現象

可塑剤が外に溶け出し、土ぼこりなどに付着して外壁が黒ずみのように汚れます。

緊急性はありませんが、こちらも肉やせ同様に定期的にチェックしましょう。

③剥離

本来外壁の動きや収縮に付いていくはずのコーキングが、経年劣化で硬化することで外壁の動きに対応出来ず外壁のパネルやボードとコーキング材の間に隙間ができます。

雨水が隙間から侵入し、雨漏りの原因になります。またサイディングの変形が起こる可能性があります。

④破断

コーキング材の真ん中が切れ、ひび割れが大きくなることで破断は起こります。

破断は塗装の剥がれにつながるので修繕することをおすすめします。

⑤欠落

コーキングが取れて内側の下地部分が見える状態です。

外壁塗装は基本的に3度塗りで、欠落は下塗り用塗料のプライマーが不足することでおこります。

欠落部分には雨水の侵入を防ぐものがないのですぐに修繕しましょう。

⑥サイディングの変形(反り・浮き)

サイディングは外壁素材の一種で硬くて丈夫な建材です。

外壁の一部が盛り上がったように見えるサイディングボードの反りは劣化の中でも特に緊急性があります。雨水が建物に侵入し雨漏りの原因になるため早急な対応が必要になります。

サイディングの反りが少ない軽度の症状ならビスを打ちこむ方法があります。しかし反りが大きく重度の外壁劣化になると外壁の一部を張り替える必要があります。

外壁を長持ちさせる方法

劣化していない場合

定期的なメンテナンス

建物の外壁が劣化していない場合は、劣化の進行を遅らせることが大切です。

塗料によっては太陽の熱を室内に吸収しないように反射する遮熱や防水機能がありますが、汚れの放置は機能低下につながります。土ぼこりや排ガス、藻やコケからなる汚れを洗浄することで外壁を長持ちさせることにつながります。

さらに常日頃から外壁をチェックしていれば、ひび割れなどが起こった時にいち早く気付くことができます。

外壁洗浄の汚れは傷つけないようにスポンジや外壁洗浄剤を使用します。高圧洗浄も効果的ですが、ひび割れがある箇所を洗浄すると水漏れの原因になるので確認してからおこないましょう。

劣化している場合

耐久性のある塗料を選ぶ

塗料には様々な種類があり、提案される塗料も業者によって異なります。

迷った時には外壁塗装に求めるものが耐久性なのか、価格なのかで判断しましょう。

塗料の劣化要因となるラジカルを抑制するラジカル塗料や雨水が建物内に侵入することを防ぐ防水塗料を選ぶことが外壁を長持ちさせる要因になります。

そのため外壁を長持ちさせるなら耐久性重視の塗料を選ぶのが無難です。

耐用年数を長くするために外壁との相性が良い塗料を選ぶ

建物の外装材と塗料には、相性が存在します。

住宅で使用されていることが多い窯業系サイディングボード、金属系サイディングボードやモルタル壁、ALCパネルや鉄筋コンクリートの壁など建物の外装材には様々な種類があり、それぞれに適した塗料を使用することで耐用年数が長くなります。

逆に相性の悪い塗料を使うと、数年でひび割れや塗料の剥がれなどの問題が発生します。

適切な下地処理

外壁を塗装する前に外壁に付着している汚れを除去し、ひびを補修することで塗装後におこる早期の劣化を防ぐことができます。

下地処理には複数の工程があるが、大きな工程として塗膜やサビなどを落とすケレン清掃と外壁についたカビやコケなどを清掃する高圧洗浄が挙げられます。

どちらも外壁を長持ちさせるためには重要な作業で、下地処理を怠ると塗装後数年で塗装が剥がれてしまうことがあります。

手抜き工事をしない塗装業者を選ぶ

塗料の配合量や溶液に水などを加えて薄める割合、当日の天候などに配慮して塗装するため塗装の仕上がりは職人の技量次第などもあります。

丁寧に下地処理をおこなってから塗装を塗る業者を選びましょう。

まとめ

外壁塗装は職人の技量によって出来栄が変わってきます。

どんなに耐久性の良い塗料を選んでも手抜き工事をされてしまうと、本来の耐久期間より短くなり費用もかさむでしょう。だからこそ信用できる塗装業者を選ぶことが重要になります。

しかし相見積もりをとらずに地元の業者に依頼すると相場もわからないので提示された金額が適正なのか、依頼した業者が手抜き工事をせず丁寧に施工してくれるのかわかりません。

だからこそ一括で見積依頼ができる比較サイトを利用しましょう。自分たちで比較して信頼のおける塗装会社を選ぶことが建物の寿命を延ばすことに繋がります。