

ご自宅でできる 外壁劣化チェックシート

ホームページはこちら



<https://reform-jyuku.com/>

レベル	お住まいのチェック項目		チェック欄
1	1	10年以上、外壁や屋根を塗り替えていない。(前回の外壁塗装との間隔)	はい・いいえ
	2	壁面（コンクリート・タイル）に消石灰が流れ出ている(白華化)	はい・いいえ
	3	壁面を手で触ると、手に白い粉が付く。(チョーキング)	はい・いいえ
	4	外壁にツヤがない・褪色が起きている(褪色)	はい・いいえ
	5	外壁の汚染(変色や汚れ)が目立つ。(塗膜の汚染)	はい・いいえ
2	6	外壁の表面に微細なひび割れ(0.5mm以下)がある。(ヘアクラック)	はい・いいえ
	7	外壁や屋根にカビや藻が発生している。(コケ・カビ)	はい・いいえ
	8	塗装の剥離(はくり)が起きている(塗膜の剥離)	はい・いいえ
	9	目地のシーリング材のひび割れ・切れがある。	はい・いいえ
	10	塗装に浮きや膨らみがある。(外壁の浮き)	はい・いいえ
3	11	外壁に3mm以上の大きな幅のひび割れがある。(浸水の恐れがあるクラック)	はい・いいえ
	12	サイディングの反り・変形が見られる。(外壁の変形)	はい・いいえ
	13	外壁の内部から錆(サビ)が出ている(サビがでている)	はい・いいえ



劣化レベル1

劣化レベル1は外壁劣化の初期症状です。

より大きな補修が必要になる前に
定期メンテナンスとして塗装工事のご検討
をおすすめします。



レベル1

レベル2

レベル3

外壁の汚れ



チェック 01

15年以上、外壁・屋根塗装工事をしていない

15年以上外壁塗装・屋根塗装をしていない場合、建物は、外壁の撥水性や塗装の劣化が生じている場合があります。

塗装（塗膜）の老朽化は建物全体に影響します。劣化の進行は、塗料の耐久年数とずれる場合があります。前回の外壁塗装の耐用年数よりも、あくまで現状の劣化状況を優先してください。



大阪市域密着！一級建築士が在籍する外壁塗装専門店
ミズノライフクリエイト
Mizuno life create Co.,Ltd.

レベル1

レベル2

レベル3



チェック 02

壁面（コンクリート・タイル）に
消石灰（白華）が見られる

エフロレッセンス（白華）

コンクリート壁やモルタル仕上の外壁の内部より水酸化カルシウム（消石灰 $\text{Ca}(\text{OH})^2$ ）が溶け出して外壁の表面から流出しだした状態です。タイル目地・モルタル仕上の亀裂などから白華が流出します。



大阪市城東区一級建築士が在籍する外壁塗装専門店
ミズノライフクリエイト
Mizuno life create Co., Ltd.

レベル1

レベル2

レベル3

顔料が
付着します



チェック 03

壁面を触ると衣服や手に白い粉が付く

チョーキング(白亜化現象)

塗装（塗料）が老朽化すると、塗料の成分の顔料が粉末状になり、塗膜の表面に付着します。

その粉末が手や服に付着するような状態になります。そろそろ外壁塗装のサインと思ってください。



大阪市城東区一級建築士が在籍する外壁塗装専門店
ミズノライフクリエイト
Mizuno life create Co.,Ltd.

レベル1

レベル2

レベル3

拡大



チェック 04

外壁にツヤがない・褪色が起きている

外壁・屋根の褐色

紫外線による、外壁（塗装）の劣化により外壁（塗装）の色のムラが目立つようになっている状態。

同様に撥水性の状態も悪くなっていないか、注意が必要。

外壁塗装
の変色



大阪市域密着！一級建築士が在籍する外壁塗装専門店
ミズノライフクリエイト
Mizuno life create Co., Ltd.

レベル1

レベル2

レベル3

拡大



チェック 05

外壁の汚染が目立つようになっている。

塗膜の汚染(変色や汚れ)

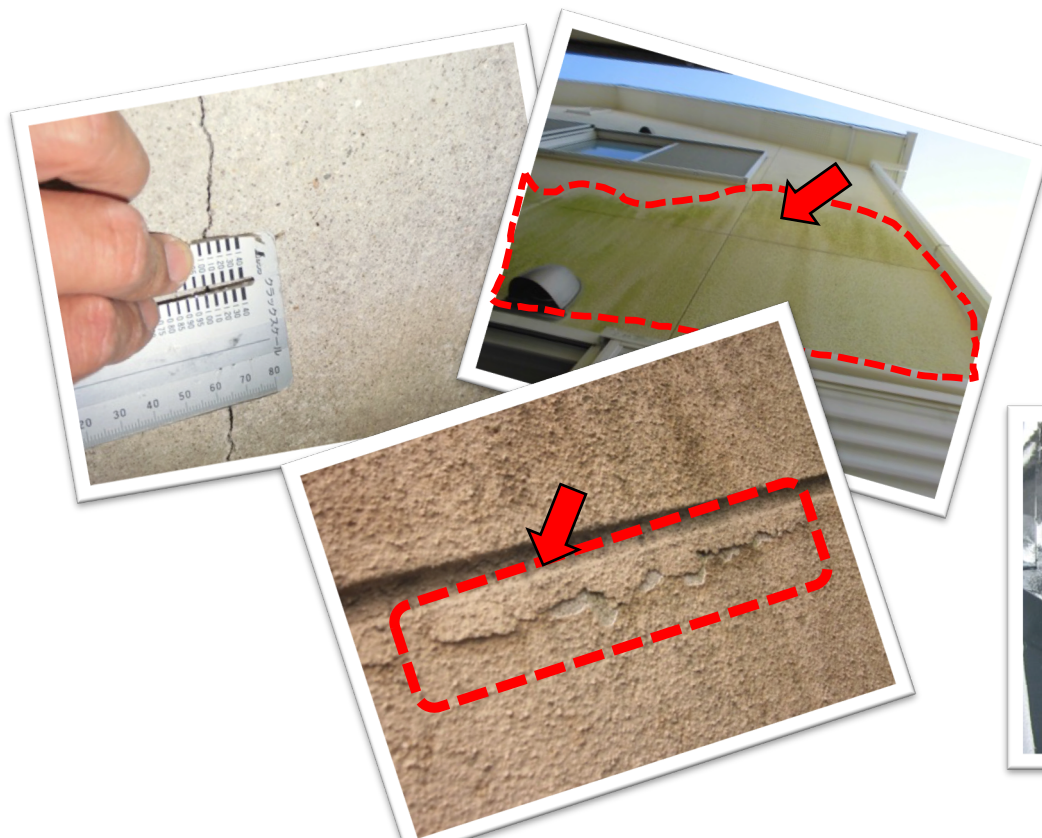
外壁（塗装）の劣化に伴い、塗装の撥水性がなくなつて、外壁の汚れや付着物が壁面に付着しやすくなってきます、このように外壁の撥水性がなくなると、汚れが目立つようになっている状態。

外壁の汚れが目立つ



大阪市域密着！一級建築士が在籍する外壁塗装専門店
ミズノライフクリエイト
Mizuno life create Co.,Ltd.

劣化レベル2



レベル2での外壁塗装の劣化は、亀裂・劣化の状態がレベル1より進んでいます。

補修が必要なケースもあり、診断調・査なしでの塗装のみでの対応は後々のトラブルの危険性があります。



塗装業者

+



専門業者1による補修

レベル1

レベル2

レベル3



チェック 06

外壁に0.5mm以下のひび割れがある。

ヘアクラック

建物（外壁部）に発生する、小さなひび割れをヘアクラックといいます。

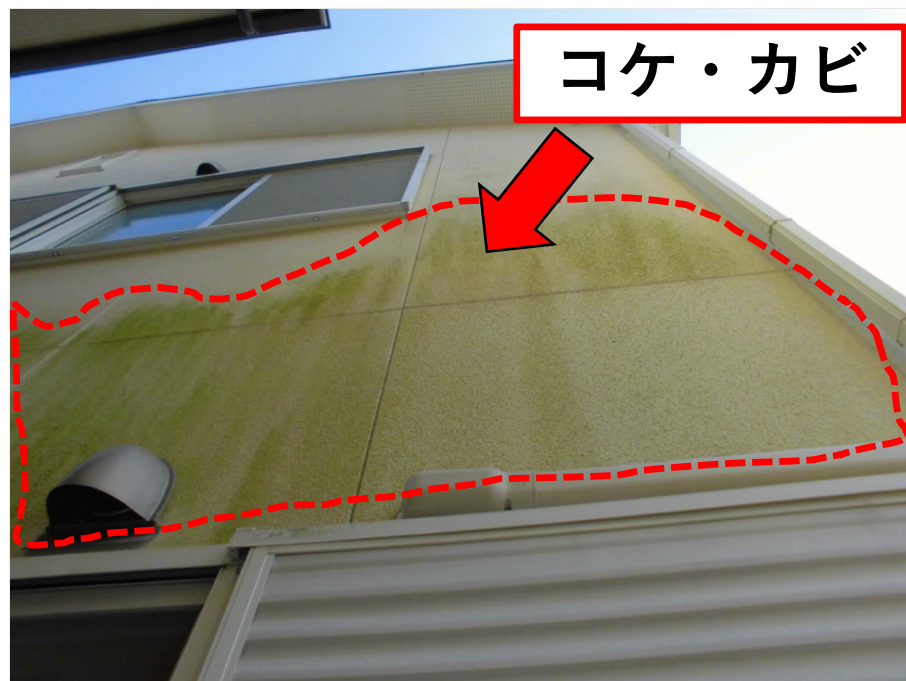
構造上避けられないもので、モルタル壁やコンクリート壁に生じる小さな隙間のひび割れです。

レベル1

レベル2

レベル3

コケ・カビ



チェック 07

外壁・屋根にコケ・カビが目立つ

激しいコケ・カビの繁殖

多湿の日本においては、コケ・カビ菌の発生が多々あります。

外壁塗装を行ない際は、事前に高圧洗浄だけではなく、専用の外壁洗浄剤でしっかり洗浄してコケ・カビを取り除く必要があります。

また図のように、コケ・カビの繁殖が目立つ場合は、防カビ・防藻系の外壁塗料の使用をおすすめします。

レベル1

レベル2

レベル3

外壁塗装の 剥離



チェック 8

塗装の剥離(はくり)が起きている

塗装の剥離

塗装の剥離が起きる原因はいくつか考えられます。一つ目は塗料の劣化で、紫外線による劣化、雨や風などの外部からの衝撃で、塗装の剥がれが発生するケースです。

二つ目は施工不良が原因で起きる剥離です。たとえば、下地との塗料の相性問題や、塗装の仕方などの問題が考えられます。塗装工事をして1,2年も経たないのに塗装面が剥離が起きてくる場合は、施工不良の可能性も高いので注意が必要です。

レベル1

レベル2

レベル3



チェック 9

目地および窓廻りのシーリング
(コーキング)材の亀裂・ひび割れがある

目地コーキングの劣化

コーキング(シーリング)の施工不良や耐用年数超過によりコーキングの亀裂や落下が起こる場合があります。コーキングは、外壁部の雨水の侵入を防ぐには重要な役割があります。コーキングの劣化は外壁塗装・コーキング工事のサインです。



大阪市城東区一級建築士が在籍する外壁塗装専門店
ミズノライフクリエイト
Mizuno life create Co.,Ltd.

レベル1

レベル2

レベル3

鉄筋コンクリート造の塗装の浮きの様子

拡大

全景



チェック 10

塗装の浮きが起きている

塗装の浮き

剥離と同様に浮きが起きる原因はいくつか考えられます。

一つ目は塗料の劣化です。紫外線による劣化、雨や風などの外部からの衝撃で、塗装の剥がれが発生するケースです。

二つ目は施工不良が原因で起きる浮きです。たとえば、下地との塗料の相性問題や、塗装の仕方などの問題が考えられます。塗装工事をして1,2年も経たないのに塗装面が剥離が起きてくる場合は、施工不良の可能性も高いので注意が必要です。

劣化レベル3



劣化レベル3は亀裂・劣化の状態がレベル2よりもかなり進んでいる状態です。

専門業者による補修工事が必要なケースが多く、劣化状況を考慮せず塗装だけの対応は後々のトラブルの危険性があります。

できれば、建築士・施行管理士の事前調査・診断をおすすめします。



有資格者による調査

+



専門業者1による補修

+



専門業者2による補修



大阪市城東区一級建築士が在籍する外壁塗装専門店
ミズノライフクリエイト
Mizuno life create Co.,Ltd.

レベル1

レベル2

レベル3



チェック 11

外壁に1mm以上のひび割れがある。

3mm以上のヒビ(クラック)

先ほど挙げたヘアークラックという小さなヒビ割れの場合は下塗り材で埋めてしまうこともできますが、割れ目の深さ・幅が大きいひび割れはそれよりも深刻です。雨漏りや内部の建築材のサビなどを引き起こす可能性もあります(特に3mm以上は要注意)。

外壁にできるひび割れの原因はいくつもあります。塗装の劣化から始まるひび割れもありますが、詳しい原因は専門家でないと判断は難しい現象でもあります。



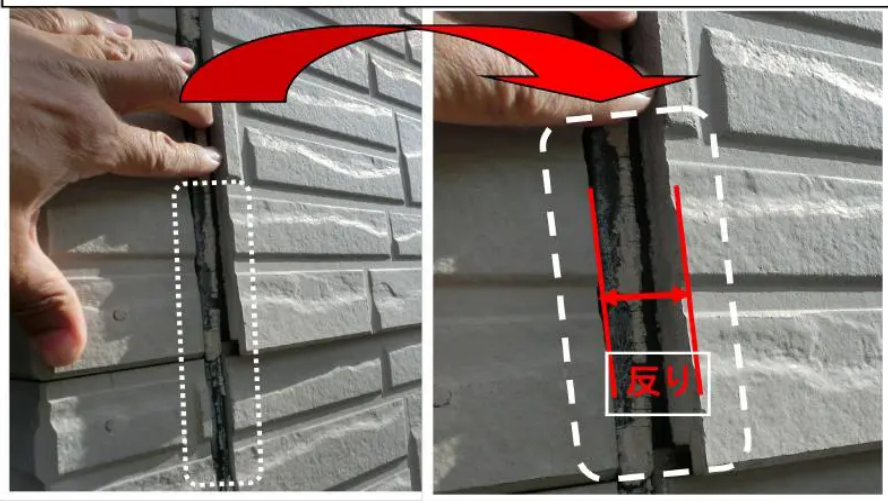
大阪府城東区一級建築士が在籍する外壁塗装専門店
ミズノライフクリエイト
Mizuno life create Co.,Ltd.

レベル1

レベル2

レベル3

サイディングの反り・変形



チェック 12

サイディングの反り・変形

外壁(サイディング)の反り・変形

サイディングの反り・変形の原因で一番多いのは雨水の侵入によるサイディング材の劣化です。

塗装の劣化が起きると、そこからサイディング内部に雨水が侵入し、水分が溜まってしまいます。その結果、サイディングの変形「反り、割れ」が起こりやすくなってしまいます。

サイディングが変形すると、コーキングの亀裂などから雨水がサイディング内部に侵入します。内側の防水シートを雨水が通過すると、室内に雨漏りが発生するというトラブルが起こります。外壁材自体が劣化して変形していますので、塗装では直すことはできません。

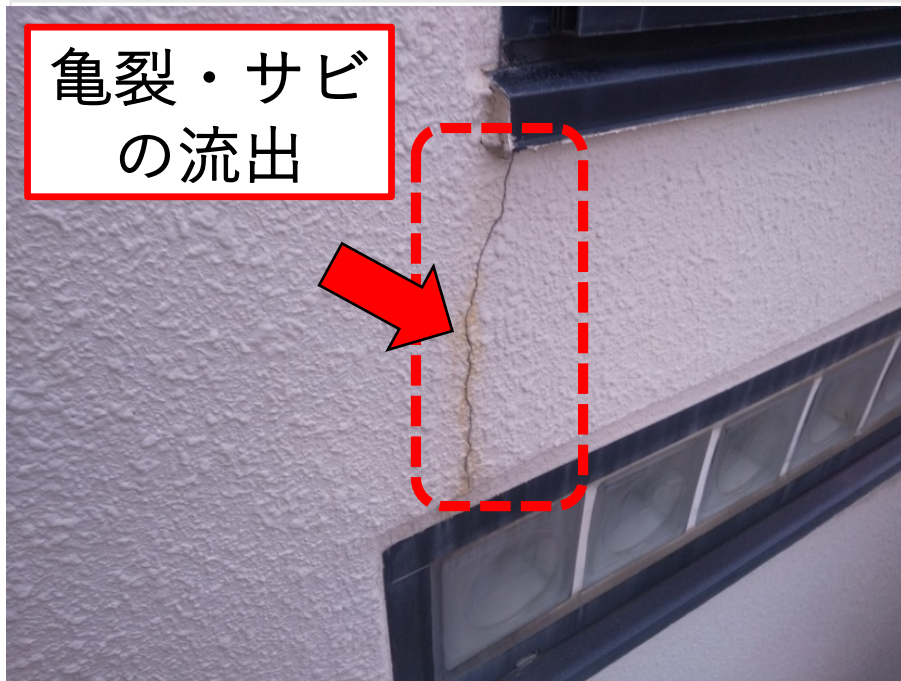
17

レベル1

レベル2

レベル3

亀裂・サビ
の流出



チェック 13

外壁の内部からのサビが出ている

外壁内部からのサビ(ALC外壁)

画像はALC内部からの錆の流出です。外壁塗装の亀裂より、ALC内部に侵入した雨水がALC内部の配筋を腐食した赤サビが外部に流出している様子です。

外壁塗装に撥水効果がなくなると、ALCやRCの外壁から内部に雨水が侵入しやすくなり、内部の配筋が錆びやすくなります。

チェック表の結果

状況	対策
該当したものがレベル1のみ (レベル2・レベル3は該当しなかった)	外壁劣化の初期症状 外壁にチョーキング(白い粉)、汚れ、0.3mm以下の小さいヒビ(クラック)がみられる場合は塗装劣化の初期症状です。定期メンテナンスとして外壁塗装の検討時期です。
レベル1に加えてレベル2に該当したものが1つ以上ある	外壁劣化の中期症状 外壁塗装のはく離や浮き、コケ・カビは塗装劣化の中期症状です。放っておくと内部の外壁劣化・雨漏りになる危険があるため、早い目の外壁塗装がおすすめです。
レベル3の項目が1つ以上ある	外壁劣化の後期症状 コーキングの割れや、3mm以上のひび割れ・雨漏れは外壁劣化が進行している証拠です。外壁崩落の危険もあります。弊社では、外壁塗装に加え、外壁診断+補修工事に対処していきます。

弊社より メッセージ

はじめまして、株式会社ミズノライフクリエイトの代表の水野です。

今回は、ご自宅でできる外壁塗装の劣化状態チェックシートを作成させていただきました。

※なお、チェックシートは初心者でもできるように簡易に作成しています。劣化レベル1でも実際に詳しい調査をしてみたら内部に劣化が進行していることも考えられるので、あくまでご参考レベルとして参照ください。

外壁塗装は、曖昧な見積もりが提出されるケースが多く、リフォーム工事の中でもトラブルの代表と言われています。

一番多い例が、本来塗装以外の補修工事も必要なのに、塗装だけで進めてしまい、外壁塗装をしたのにすぐに外壁に不具合が発生するというケースです。

外壁塗装（塗り替え）と外壁の補修工事は別物です。このことがトラブルの大きな問題点です。

弊社では、外壁塗装が初めての方でもご理解できるように、一級建築士や一級施工管理者が入念な資料を作成し、工事の内容進行を説明させて頂いておりますので、外壁塗装や雨漏りのことでお困りごとがございましたらお気軽にお問合せください。これまでいただいたコメントの多くで、「全く不安がありませんでした」と言っていただけることが、私たちの誇りです。最後までお付き合いいただきましてありがとうございます。



ホームページはこちら



<https://reform-iyuku.com/>

 **0120-82-4944**
【営業時間】9:00～18:00 【定休日】水曜日