



FAS住まい新聞

発行責任者
㈱福地建装
 北斗市中野通 324
 Tel 0138-73-5558
 fax 0138-73-8460

◇ 計画的なメンテナンス計画を ◇

住宅は、新築から10年も経つと様々なメンテナンスが必要になってきます。快適な生活を維持するために計画的なメンテナンスを行う必要があります。

■エコキュートのメンテナンス

エコキュートの寿命は、一般的に10～15年とされます。10年以上前の機器は、メーカー保守部品の製造が終了していることもあります。

故障の際には、部品調達が出来ずに修理の出来ない場合があります、この10年を目安にメンテナンスでの部材交換などをお勧め致します。

■屋根のメンテナンス

いつか必要になる屋根の葺き替え工事ですが、使用している屋根材によっては、耐用年数が違うためご自宅の屋根の耐用年数を知っておくべきです。

主な屋根材	耐用年数
スレート（コロニアル・カラーベスト）	15年～25年
ガルバニウム鋼板	20年～30年
セメント系瓦	30年～40年
粘土瓦（和瓦、洋瓦）	50年～100年

各屋根材の耐用年数は上記の通りですが、粘土焼き瓦以外は塗装などのメンテナンスを怠ると耐用年数が短くなります。外壁塗装時には、一緒に屋根材のメンテナンスを行うべきです。

粘土焼き瓦に関しては、瓦自体は耐久性が高く半永久的に持ちますが、瓦の内部に敷かれた防水シートは20～30年ほどで劣化します。

防水シートの劣化で雨漏りしてしまう恐れがあるため、20～30年で葺き替え又は、葺き直し（防水シートだけ交換し同じ瓦を葺く工事）を行いましょう。

■外壁のメンテナンス

建物の美観維持には、外装材の汚れや痛みがもっとも影響を与える事になります。外装材は、意識的にしっかりとメンテナンスを行う必要があります。

外壁の仕上げには、窯業系サイディング、金属系サイディング、モルタル壁、タイル、ALC、など様々な仕上げ材があります。

最近の使用率が高くて、窯業系サイディングのメンテナンスについて説明します。サイディングの寿命は一般的に40年前後と言われておりますが、製造された時に表面に塗られた塗料が紫外線で劣化して水を吸うようになると、

サイディング自体も劣化が進んでしまう場合があります。そのため、塗料劣化する築7年～10年でのメンテナンスをお勧めしています。

メンテナンス方法は、主に塗装とサイディングとサイディングの間にある目地（コーキング）の交換になります。

実施のタイミングについては、築7年目以降に定期的な点検を行い、外壁材を触った際にザラザラとした粉が手に付着したら、メンテナンスの合図です。

塗料は水を弾く「油（樹脂）」と色を付ける「顔料」を練り合わせて出来ており、紫外線で油（樹脂）が飛んでしまうと顔料だけが残り、サイディングを触った時に手に粉が付き、これを「チョーキング」現象と言います。

チョーキングが起きたら、サイディングが水を吸い込み、放置しておくとかびやコケの繁殖、雨漏れの原因となり40年も経たず寿命を迎えてしまいます。

張替工事などは、高額な改修工事の原因となってしまいますので、サイディング自体の耐久性が落ちる前に塗装することが重要です。

目地も紫外線の影響により硬くなって痩せてしまい、揺れなどの衝撃を吸収する緩衝材としての役割を果たせなくなります。そのため、塗装するタイミングで交換するのがベストです。

塗装工事の費用や塗料の耐用年数は塗料の種類によって変動しますので、何年位持たせたいか、予算など、ご自身のプランにあった工事を行いましょう。

塗料の種類（耐用年数）	費用相場（屋根・目地交換・足場込み） 30坪 外壁150坪の場合
ウレタン（7年～10年）	80万～110万
シリコン（10年～15年）	90万～120万
フッ素（15年～20年）	100万～130万
無機（20年～25年）	120万～160万

（著：東京事務所 加治幸輔）

建築情報や知識は、ファース本部オフィシャルサイトで！



ファースの家

検索



「ファースの家」・家づくりの情報発信！

YouTube公式チャンネル開設

『ファースチャンネル』

このバナーをクリックするか、QRコードを読み取りご覧聴ください

