

外装リフォームレポート

～ここまで知ればもう安心・リフォームはそれからでも遅くない～

リフォーム業界 14 年の私、中村元泰が、あなただけにこっそり教えます！！本屋にも売ってない、今まで誰も書かなかったこのレポートの内容とは・・・

- * 悪徳営業マンの嘘とホントが分かります。
 - * セールスマンに会わずして専門的知識を得ることができます。
 - * あなたの外装リフォームお家に合わせた予算を知ることができます。
 - * ケースバイケース写真満載です。
 - * 実際に私が提出した見積をお見せします。
 - * お客様の声をお届け致します。
 - * 外装リフォームのタイミングが分かります。
 - * 外装リフォームの適正価格が分かります。
 - * 外装リフォームの下地処理から仕上げまでを分かりやすく説明します。
- その他あなたにとって知りたいことが満載です。

作成； 有限会社中村ワークス

中 村 元 泰

E-mail info@sk-nw.com

COPYRIGHT © 2002, nakamuramotohiro&NAKAMURA WORKS Ink. All rights reserved.

複製禁止、無断掲載禁止

～はじめに～

このたびは、外装リフォームレポートをご請求いただきまして、誠にありがとうございます。
ございます。

このレポートは外壁・屋根及び木部・軒裏・鉄部などの塗装替え工事を中心とした、
ノウハウ本だと、お考えいただいて結構です。

しかし、一般の書店や図書館などで、販売や貸出している本とは違い、なるべく一
般の人が疑問に思っていることを、分かり易くご説明しています。工法や工程はもち
ろんのこと、悪質な訪問販売のウソとホント、適正価格にいたるまで、少ないページ
を有効に活用しているつもりです。

私は、リフォームは10年に一度、あるいは15～20年に一度の買い物だと考えて
います。言葉を変えれば“**最低10年はもたさなければならない**”と考えています。

“こういう工法こんな価格でリフォームすれば、10年以上は大丈夫だな。”と思っ
ていただけるような内容にしております。

もし、リフォームを今後お考えなら、ご参考にしてください。また、その際よろし
ければ私も見積の土俵に上げていただければ幸いです。その際には巻末の“**レポート
ご請求特典**”を設けております。どうぞご利用ください。

ところで、あなたはリフォームについて、どのくらい知識をもってらっしゃいます
か？あるいは信頼のおける業者の方をご存知ですか？

以上のことに自信をお持ちでしたら、私が出る幕やこのレポートの必要はありません。
ご返却いただいても結構ですし、ゴミ箱に直行していただいても結構です。なぜ
ならリフォームで失敗されることはまずないでしょうから…。

さあ、それではそろそろ本文に入ってまいります。まあ肩の力を抜いて、暇な時
に少しずつお読み下さい。

中村元泰

私がこのレポートを作成するようになったのは・・・

①あなたとの垣根は高すぎる・・・だから・・・

「お隣のお家は、120万円掛かったんだって。」

「友達は、しつこい営業に困っているんだって。」

「工事が終わってから、追加請求がかなりあったんだって。」

いやになるくらい、こんな話を耳にしたことはあります。あるいはあなた自身がこんな経験をお持ちじゃないですか？

という私自身も(業界でかれこれ20年近くになりますが、)お客様とお話をさせていただいている時に、何十回も耳にして、いやな思いや、悔しい思いをしました。

その“悔しい思い”って何ですか？

よくぞ聞いてくれました。私の担当した、お客様の知り合いの方から、“もっと早く、山本さんと知り合いになればよかった”“プロとして適切な工法や価格を早く教えてもらいたかった。”そんな声を頂戴して・・・

何とかもっと、お客様に正しい知識と、適正価格を知ってもらえる方法はないだろうか？そんな思いだったんです。

実は、私は今までほとんど飛び込み、訪問販売の経験はあまりなかったんですよ。本当に。

別に訪問営業が嫌いではありません。人と話をするのは、好きな方ですから。

でも、いきなり、見ず知らずの私なんかと、話なんかできますか？

ましてや、営業を目的としていたら、その時、あなたが私を必要としていなかったら・・・。ただ邪魔なだけじゃないですか？

それに、一部の業者を除いて、訪問販売というのは、“だまし”だと思っていたんです。

それと“こんにちは”と玄関で声をお掛けすると嫌そうな顔・顔・顔・・・。

そりゃそうですよね。頼んでもいないのに、“リフォームしませんか？”“お家の痛

みがひどいですよ、このままにしていたら、危険ですよ”・・・それも1ヶ月のうちに何人も何人も。

正直放っておいてもらいたいですよね。なんでそんなことあなたに言われなきゃならないの？あなたに言われなくとも分かっていますよね。こんな理由で訪問販売をあまりしたことがなかったんです。

大体飛び込み営業は、ほとんどがお願い営業です。私自身家族さえ、説得できないのに・・・

でもなかなかお客様から電話を待っているだけでは商売にもならないし、第一あなたとお知り合いになることもできない。

だから、新聞広告や、チラシで、あらかじめ適正価格を明示させていただきました。

そして、少しでもご興味をいただいた方に、レポートを差上げる事にいたしました。

このレポートによって、いちいちセールスマンの説明を聞かなくても、工法や適正価格がご理解いただけるような内容にいたしました。

そうすれば何回もお伺いして、“そろそろどうですか？”“商品のご説明をいたしましょうか？”“お見積もりはいかがですか？”と嫌な思いをさせずに済むのではないかと考えました。

あなたにご計画ができた時に、ご予算、工程、工法などの予備知識があれば一部の業者に騙されずに済むんじゃないかと思うんです。

もちろん冒頭でも言いました通り、“信頼ある業者”をご存知の方は、それで結構なのです。

はっきり言ってしまえば新築以来そんな業者は知らないし、結局タウンページかチラシ、新聞広告などの広告媒介を頼るしかない。・・・そんな時に訪問販売がやってきて“ピンポン”。

そんな方にこそ私の存在を知ってもらいたいのです。おめがねにかなわなければピシッ追い払えばいいだけのこと。このレポートは少しでもあなたとの垣根を低くするためのものなのです。

②適正価格を知ってもらいたくて・・・

価格。値段これは消費者の方が、一生懸命働いたお金で、ご自分の大切な住まいを手入れされるわけですから、少しでも“安い物”を選択されるのが当然だと思います。でも、安すぎても不安が募ってしまう。そういませんか？価格というのは、そういう意味でとても難しいものですね。

リフォーム工事は、カタログ販売ではありません。例えばあなたが車を買う事になりました。あなたは、どんな行動を起こしますか？各メーカー、販売店ではいろいろな新車を取り揃えていますよね。カタログを取りよせたり、ショールームに実際に行って試乗してみたり。

つまり、あなたは買いたい車を手で触ったり、見たりして体感できるわけです。週末の楽しいドライブを想像できます。それだけでワクワクする事でしょう。

また、電気製品でもそうです。テレビ、ビデオ、洗濯機、パソコンに至るまでY電気にしても、B電気にしても品揃えは抜群です。これらも車と同様に、商品を直に手に取って見る事ができるのです。

そして、あなたが欲しいと思ったその商品。どの店で購入しますか？同じメーカーの商品で、定価が決まっている。当然同じ商品であれば、安い方を選びますよね。もちろん販売員の接客や、アフターサービスにもよりますが。

もうお分かりですよ。そうなんです。そこなんです。**リフォーム工事はカタログ商品ではないんです。また、定価という物も無いに等しいのです。**だからお客様が悩んでしまうんです。

もちろん、リフォームの中にも、カタログで商品を選ぶことができ、ショールームで体感でき、定価があるものもあります。例えばシステムキッチン、システムバス、トイレ、洗面所などのサニタリー商品がそれです。

しかし、これらも工事費は含まれておらず、現場毎に違ってきます。外装などほとんどの物はイメージ商品です。もちろんそれなりのカタログや、サンプルはありますが、家の大きさ、形が違うように下地の状況や痛み具合によって、金額も全然違った

ものになってしまいます。また、工法や材料の選定によっても違ってきます。

お客様も実物を体感できない。価格もまちまち、知識も無い、だからどれをどう選んでいいのか悩んでしまうのではないのでしょうか？

スーパーで大根を買うくらいの値段でできるのであれば（大根も大切だけど）、少しの価格の違いがあっても我慢できるでしょうが、何十万円あるいは百万円以上の費用がかかる場合、それでは済みませんよね。

それでは一体どうやって適正価格を知ればいいのでしょうか？

あなたは今まで外装リフォームの見積を、ご依頼された事がありますか？新築ならば、設計図面があって、その図面の中に仕様書というものがあります。

この仕様書とは[どこの箇所にどこの商品をどのように使え]という指示書です。ですから、このように新築の場合は、たとえ3社から競合見積を取り寄せたとしても、価格の比較ができるのです。しかし、リフォーム工事は見る人によって見方が違います。ですから価格に差が出てしまいます。もし知識が無ければ、高い買い物をしてしまう場合もあるわけです。

本編ではせっかくレポートをご請求して下さったあなた様に、垣根を低くすることで、少しでもご信用いただいて、10年以上保証できる商品の適正価格を、ご説明させていただきます。

こんな常套文句聞いたことありませんか？～こんなセリフは営業手

口～

20年いや30年いや半永久的です。

少なくとも塗装において、20年大丈夫という太鼓判を押せるものは残念ながらありません。ましてや、半永久的なんて、魔法でも使わない限りありえないことです。

だいたい少し考えていただければ分かると思いますが、塗装替というものは、新築から10年から15年経過して、初めて塗り替えされる方がほとんどです。その塗り替えから、30年も美観を保つことができるというのは信じがたい話です。

今、関西ペイントや、日本ペイントに代表される塗料メーカーが数知れずありますが、最高級の仕様をしてもメーカー保証は10年間です。

ですから、塗り替えをしてから徐々に劣化が始まりますけど、10年は大丈夫ですよ。とご説明するのが親切だと思います。

モニターにしますから

「お宅様は通りに面していますから、当社施工の宣伝になります。特別価格にてご奉仕いたします。当社の宣伝になれば、ご近所でも評判です。」よく耳にする言葉ですけど、どなた様にもそういう類の言葉を言っているようです。お気を付けください。

通常価格は150万円ですが、今回に限り100万円にします。

いかにも今回だけとか、特別だとかを強調したり、50万円も値引きしたりするのはおかしいと思います。最初お話したように、定価というものはあってないようなものですから、どの価格を基準に設定しているのかが問題になります。

当然、商売ですから利益無しではできません。たとえ50万円値引きしても、きちり利益は確保しているでしょう。ということは通常は、50万円も暴利を取っているのでしょうか？

塗装工事の工事原価のほとんどは、人件費（手間賃）だと考えてください。普通、

見積価格が適正であれば、10 から 15%以上の値引きはでき無いと私は考えます。

ですから **30%以上も値引きができるとしたら、最初から上乘せしていたり、手抜き工事をするつもりなのかとしか考えられません。**

今やらないと大変なことに・・・

「今塗り替えをしないと壁が欠落しますよ。」「内部の木材が腐ってしまいますよ。」「屋根瓦が飛んでしまいますよ。」

これらの言葉は危機感をあおらせて、早く契約に持ち込もうとしている言葉だと思っています。

確かに建物が劣化して危険な状態にある場合もありますが、そんな場合は、塗装替どころではなく、もっと根本的な修繕・改修が必要になります。塗装表面の劣化だけで、すぐ危険な状態になるというのは考えにくく、あくまで“そろそろ模様替の時期です。ご計画を”ということなのです。

他によく耳にするのは、「今やらないと膨大な費用が掛かります。」という言葉。通常よほどの自然現象（地震や大型台風）でも無い限り、半年や1年くらいで費用が大きく変わることはありません。

その他いろいろな言葉で、お客様の気を引こうとしますが、それらのほとんどは営業成績を上げたい一念からくる言葉です。

もちろん私を含めて営業成績を上げたいのは誰しも同じことですが、**契約を急がせようというのはルール違反。あなたが“したい”という気持ちになるのが一番なのです。**

見積から完成・お支払いまでのチェック法

さて、あなたが実際に塗装替、外装リフォームをしようと思われたら、ご予算に合わせて業者からお見積を取りよせることとなりますが、ここでは見積書のチェック法からご契約・着工・そして完成、引き渡しまでについてご説明いたします。

見積書に合わせて、仕様書・調査診断書も必要

建物は人の身体と同じです。人も年齢を重ねるとともに、定期的な健康診断をします。健康診断で発見された病気をよりよい治療法で治療しますね。

建物も同様に定期診断をしなくとも、施工する前には建物の現状を知るために調査診断書が必要不可欠です。そして調査書に基づいて仕様書を作成します。調査診断書・仕様書とご説明すると難しそうですが、要するに“今どこがどのような状態なので、どの箇所にどのような工法をします。”といったご説明書とご理解していただけたらと思います。ただ見積書の金額だけでは、その内容を理解しにくいと思います。原則的に無料のはずですから、調査書・診断書を是非ご請求ください。

見積書は全体で・・・

“この部分（樋・軒裏・雨戸など）はまだきれいだからいい。”よくこんなお話を耳にします。確かにそれも理解できますが、まずは全体の総額を、見積もりしてもらうことをお勧めいたします。その後でご予算に合わせて、不必要な部分を削除すればいいのです。

例えばこんな経験はありませんか？部屋全体の掃除をした後で、糸くずひとつ落ちていたのが気になってしまう・・・。それと同じで全体がきれいになると今まで気にならなかった点も気になることが多いのです。

塗装替はほとんどの場合で足場が必要です。ですから足場が必要な箇所は、その際に一緒にしておくというのも、経費の削減にもつながると考えます。

見積は工程毎、施工箇所別に

見積の基本は、お客さんが見やすく書くということです。そしてなるべく詳しく書くということです。そこで下記の表をご覧ください。

No.	品目	数量	単位	単価	金額	備考
1	足場架設工事					搬入・組立・解体共
	丸太足場	100	m ²	750	<u>75000</u>	
2	外壁塗装替工事					
	水洗い	100	m ²	300	30,000	
	ひび割れ処理	100		100	10,000	壁面・サッシ廻り
	ウレタン塗装	100	m ²	2000	200,000	
	小計金額				<u>315,000</u>	

上記の表は見積書の一部ですが、施工箇所別、施工内容別に内訳を詳細に表しています。

つまり、“何処に何をどうすれば、どのくらい費用が要ります。”ということを明確にする必要があります。

見積の数量と単位

塗装替の場合、数量を表す単位として、主にm²（平方メートル）、m（メートル）、一式、箇所、人夫などがあります。

m²は外壁・屋根などを表しますが、ようするに縦×横の単位です。

一式ですが、これは一言で言うと“ひとまとめ”という意味です。例えば1 m²当たり単価 1,500 円の商品があったとします。数量が 100 m²などまとまってあれば、150,000 円となりますが、10 m²以下くらいになると、金額は 15,000 円になります。この金額では採算が合わないわけです。そこで“ひとまとめ”、一式として割高料金になってしまうのです。

しかし、家全体の塗装替をする場合は別です。たとえ塀が 5 m²位しかなくても、家全体の総額からすれば十分採算が合うわけですから、一式料金にはならないのが通常です。

人夫というのは、手間賃として何人くらい掛かるという意味に使います。

数量は他にもいろいろな表し方がありますが、一式よりも細かい数量明細で表すことが良心的といえるでしょう。

見積書の中の諸経費は・・・

一部の業者では諸経費の項目で利益をあげるという場合もあるようです。諸経費の内容は業者によって異なりますので、一概には言えませんが、通常工事費の5%程度です。

さあいよいよ契約へ・・・

口約束は、とにかくトラブルのもとです。**簡単な工事の場合でも、金額に関わらず、必ず契約書を取り交わすことが大切です。** 言った言わないのトラブルを、よく耳にすることがありますが、そんなことにはならないよう、工事範囲・金額・支払条件・工期などを明記した契約書を取り交わすようにしましょう。

着工から完成へ

外装工事の工事期間は、家の条件などでまちまちですが、工事期間をきっちりと確認することが必要です。

また工事期間中の注意事項（洗濯・出入りなど）もよく確認しましょう。当然のことですが、着工前には近隣の方にもご挨拶をします（着工約1週間前）。

工事期間中にあなたが疑問に思ったことなどはすぐに聞くこと、確認することが大切です。 言いにくいとか、任せてあるからとかは禁物です。

最初にお話したとおり、カタログ商品ではありません。職人が現場で作り上げていくものです。あなたとのイメージの違いがある場合もあるはず。何でも聞いてください。

また、工事内容の変更や追加がある場合も同じです。ただ私の経験からお願いした

いことは、あなたに確認したいことや、追加がある場合には営業担当者に聞いて欲しいのです。職人にはなるべく言わない方がいいと思います。また、追加がある場合には、後精算にせずその度に金額を確認してください。

よく営業担当者と工事管理担当者（現場監督）が違ってる場合がありますが、私に言わせれば、原則的に見積時から引き渡し、アフターメンテナンスに至るまで同じ人が担当するべきだと考えます。

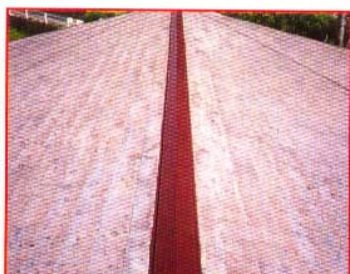
いつが塗り時？外部の危険信号

さて、新築から10年近く経過するといろいろな箇所に痛みが生じてきます。これらが今すぐ危険ということではありませんが、そろそろ塗り替えという合図です。それでは具体的にどんな危険信号があるのかご説明いたします。

① 屋根（コロニヤル・スレート・モニエル・カワラボウ金属屋根共通・・・屋根の種類については、後で下地処理の章でご説明します。）



瓦のはくり



瓦の色あせ



●施工前

●施工後

色あせ； 屋根の劣化の特徴として一番よく見受けられるのが、色あせです。屋根はどうしても直接、雨・風・紫外線など直接的に自然現象を受けるので痛みは、比較的早いと思われます。

そり・歪み；屋根の表面塗装は、その塗膜によってあらゆる外敵（自然現象）から屋根を守ってくれます。瓦は太陽熱を吸収します。色あせなどした瓦（主にスレート瓦）は、雨・紫外線を吸収してしまい、そり・歪みが見受けられるようになります。

錆・はがれ；表面の錆だけだと思われがちですが、錆をそのまま放置すると錆は内部まで侵食し、塗装だけでは処置の着かない場合も有ります。

（金属屋根）

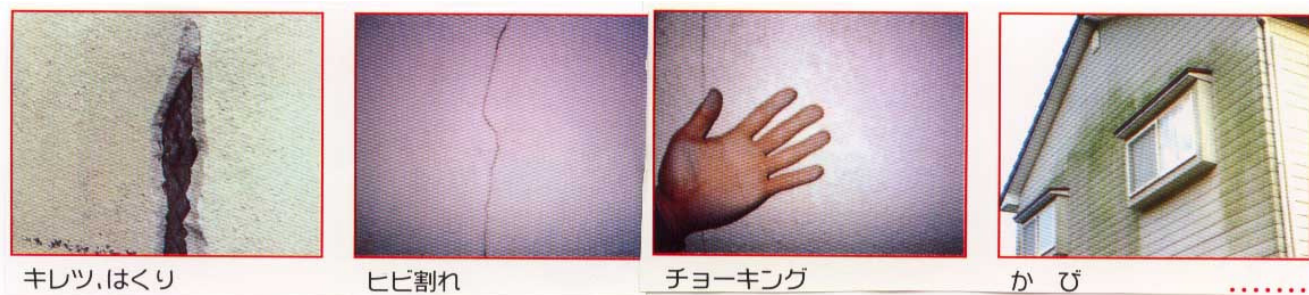
② 木部（破風・窓枠・鼻隠しなど）



はがれ； 木部で特徴的なのはこのはがれです。まるで花が咲いているようになっていますが、これは木が呼吸しているからです。木部内部から空気を出してやろうとしているため、塗装表面が劣化して、弱くなっているところからはがれてきます。

木部の腐り；表面の塗装のはがれだけでなく、直接雨などの漏水によって木が腐ってしまっけてしまいます。

③ 外壁（モルタル・サイディングボード・鉄板共通・・・壁の種類については、後で下地処理の章でご説明します。）



カビ・藻； これは立地条件にもよりますが、湿気が直接的な原因なのは言うまでもありませんが、結露などが起因しているとも考えられます。

チョーキング； 塗装表面を手でこすってみると、白い粉状になっているのがチョーキングといわれる、白化現象です。塗装表面が自然現象で劣化し、本来の艶を失ってしまうとこうなってしまいます。表面塗膜がそろそろ寿命という典型的な症状です。

*塗装仕上げには材質によって艶有りとなしがあります。仕上げパターンの違いですから、このチョーキングは艶アリの塗装に現れます。この艶有りとなしについては、後の仕上げの章でご説明します。

色あせ； 外壁もその方角（東西南北）によって自然現象の受け方が違ってきます。どうしても直接紫外線を受けや水面から、色あせが出てきます。もちろん汚れもそうです。

モルタル壁のひび割れ；

新築時において、塗装面の下に左官がモルタルを塗ります。このモルタルは水を使いますので、新築以降、年月を経過するとその水分がなくなり表面にひび割れがおきてきます。これを建物の伸縮といいます。この建物の伸縮は約10年から15年程度経過するとおさまりますので、伸縮のひび割れはあまり起きなくなります。ただ、建物自体は振動しますので、新たなひび割れが起こらないとは限りません。また、このひび割れからの漏水が内部の構造体（木部）を腐らす起因にもなりかねません。

サイディングボードの亀裂；

サイディングボード壁のひび割れは基本的にはありません。しかし、サイディングボードは現場で貼り合わせていきますので、その

貼り合わせ部分には、弾力のあるコーキングを打っています。このコーキングは年月を経ると硬化します。先ほどもお話したように建物自体は伸縮・振動しますので、コーキングは切れてしまいます。漏水すれば内部の構造体(木部)を腐らす起因にもなりかねません。

鉄板壁の錆・腐食

表面の錆だけだと思われがちですが、錆をそのまま放置すると錆は内部まで侵食し、塗装だけでは処置の着かない場合も有ります。

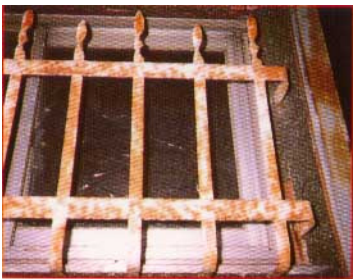
④その他の部分の危険信号

雨戸； 雨戸は焼付塗装の工場製品ですが、年月とともに色あせなどが見受けられるようになります。

樋； これは塩ビで塗装品ではありませんが、樋受けのバンドや金具が錆びていたり、塩ビ管も硬化して色あせや割れる場合もあります。

軒裏； 軒裏は湿気がおきやすいので、カビ・藻などの現象が見受けられます。

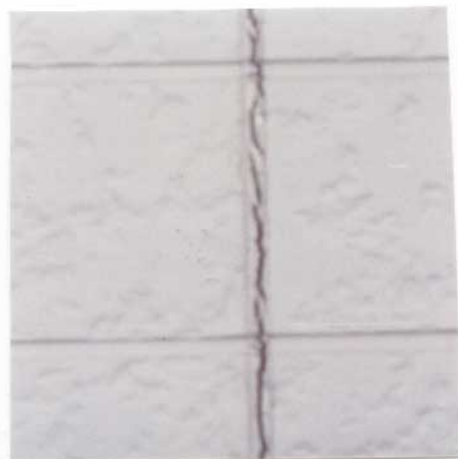
以上お話したようなものが主な危険信号ですが、これら意外にもいろいろな現象があります。また、これがすぐに危険に繋がるというようなことはありませんが、亀裂からの漏水、モルタル壁の欠落や浮きなどには十分注意が必要かと思えます。



鉄部のサビ



木部の色あせ



下地処理工事が一番大事

さて、前章では各部所の危険信号について、お話しいたしましたが、ここではこうした現状に対する下地処理についてご説明いたしましょう。

この下地処理こそ塗装工事の中で一番重要なことであることは、もうお分かりだと思います。この下地処理を怠ると、せっかく仕上げ塗りにグレードの高いものを施工しても、すぐに剥がれたり、色あせが起こってしまいます。それでは一体どんな下地処理をしていくのかご説明いたしましょう。

①外壁の下地処理

高圧水洗洗淨

永い年月が経過しますと、汚れ・埃・カビ・藻などが発生いたします。簡単に言うと埃落としなのですが、かなりの高圧で洗い流さないと意味はありません。この水洗いによって汚れなどを落とし、現状の壁面と仕上げ塗装材との付着強度を高めることができます

モルタル面のひび割れ

先ほど説明したように伸縮・振動などで亀裂が生じます。今後の伸縮・振動にも対応できるよう弾力のあるコーキングを指で亀裂の中に擦り込みます。また亀裂表面に約1cmのコーキングを打ちます。

サイディングボード目地の亀裂

亀裂の入ったコーキングを全面撤去します。撤去した目地部に専用の接着剤を塗ります。接着剤の乾燥後、弾力のあるコーキングを打ちます。

基本的な下地処理は水洗いとひび割れの処理になります。

しかし、外壁材や外壁仕上げ材によって下地処理は違ってきます。次にそれぞれの外壁仕上げ材における下地処理をについてご説明いたします。

砂壁状の仕上げ材の下地処理（モルタル・サイディングボード共）

砂壁状というのは、リシン・スタッコなどがありますが、これらはいずれも、はっ水性（水をはじく力）がなく、どうしても吸い込みがあるため、吸い込みの防止をする必要があります。これを防止するのがアンダーフィラーといわれる下地調整材です。

リシン

スタッコ



リシン



スタッコ

吸い込みのない仕上げ材の下地処理①（吹付タイル・サイディングボード塗装品）

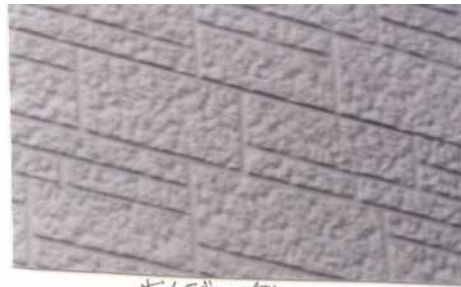
工場で塗装されたサイディングボードや吹付タイルなど、比較的吸い込みのない下地に関しては、基本的に直接仕上げ材を塗装しても問題はありません。しかし、表面がザラザラしていたり、チョーキング（白化現象）が著しい下地についてはシーラーといわれる白色系（透明もある）の下地調整材（液体）を塗ります。

吹付タイル

吸い込みのない仕上げ材の下地処理②（金属サイディング・鉄板）



鉄板



サイディング



サイディング

まず、ケレンといわれる目あらしをします。これは紙ヤスリなどで表面をこすることです。なぜケレンが必要かというと、金属系の壁はいわゆる鏡面（鏡のように表面がツルツル）であるため、付着強度がありません。そこでケレンすることによって表面に軽く傷を付け、傷の中に塗料をくい込ませるのです。

また、表面に錆びが発生している場合は、当然錆止め処理が必要です。錆止め塗料にもいろいろありますが、エポキシ系錆止めをお勧めします。これは内部に浸透する錆止め

で、表面の錆びだけでなく、内部の腐食を防いでくれます。

その他いろいろな下地がありますが、基本的にはシーラーやアンダーフィラーなどの下地処理材で付着強度を高める必要があります。また、木壁などはケレンの上、吸い込みが激しいため下塗りが必要です。

②屋根の下地処理

高圧水洗洗浄

永い年月が経過しますと、汚れ・埃・カビ・藻などが発生いたします。簡単に言うと埃落としなのですが、かなりの高圧で洗い流さないと意味はありません。この水洗いによって汚れなどを落とし、現状の屋根と仕上げ塗装材との付着強度を高めることができます

スレート瓦



コロニアル瓦



モニエル瓦



いずれも下地処理方法は同じですが、屋根専用のシーラーを塗ります。特に、2度目以上の塗り替をされる屋根については、浸透性シーラーを塗ります。なぜかという現状の塗料よりも強い仕上げ材を塗ると、以前塗った塗料をはがす恐れがあるため、シーラーをより浸透させ、下地を固めてしまいます。

また、スレート瓦に特有ですが、表面がザラザラしている場合にはカチオン系フィラーというセメントのような材料で表面を調整する必要があります。

金属屋根（カワラボウ）



まず、ケレンといわれる目あらしをします。これは紙ヤスリなどで表面をこすることです。なぜケレンが必要かという、金属系の壁はいわゆる鏡面（鏡のように表面がツルツル）であるため、付着強度がありません。そこでケレンすることによって表面に軽く傷を付け、傷の中に塗料をくい込ませるのです。

また、表面に錆びが発生している場合は、当然錆止め処理が必要です。錆止め塗料にもいろいろありますが、エポキシ系錆止めをお勧めします。これは内部に浸透する錆止めで、表面の錆びだけでなく、内部の腐食を防いでくれます。

その他基本的に塗り替えのできない瓦があります。それは、洋瓦のような陶器状の屋根、特殊な金属屋根です。ただし、どうしても塗り替えできないということはありません。

いよいよ仕上げ塗り、外壁と屋根の仕上げ材ってどう選べばいい？

難しいお話（専門的な）ばかりの話にお付き合いいただいてすみません。もう少しですからこのままお付き合いください。

さて、下地処理も終わりいよいよ仕上げ塗りです。仕上げ塗りの種類は何十種類もありますが、ここでは戸建住宅に主に使用される仕上げ塗料をご説明します。

仕上げ材料は外壁用、屋根用にそれぞれ専用塗料があります。でも基本的に材質は同じです。材質というのは専門用語でいうと樹脂ということなのですが、具体的にいうとアクリル樹脂とかウレタン樹脂というのがそれです。

つまり、外壁用のアクリル・ウレタン樹脂とか屋根用のアクリル・ウレタン樹脂ということなのです。そこでこの章では外壁・屋根に分別せずに、アクリル・ウレタンなど樹脂別にご説明いたします。

塗料の美観を保つのは“艶（ツヤ）”が命！！

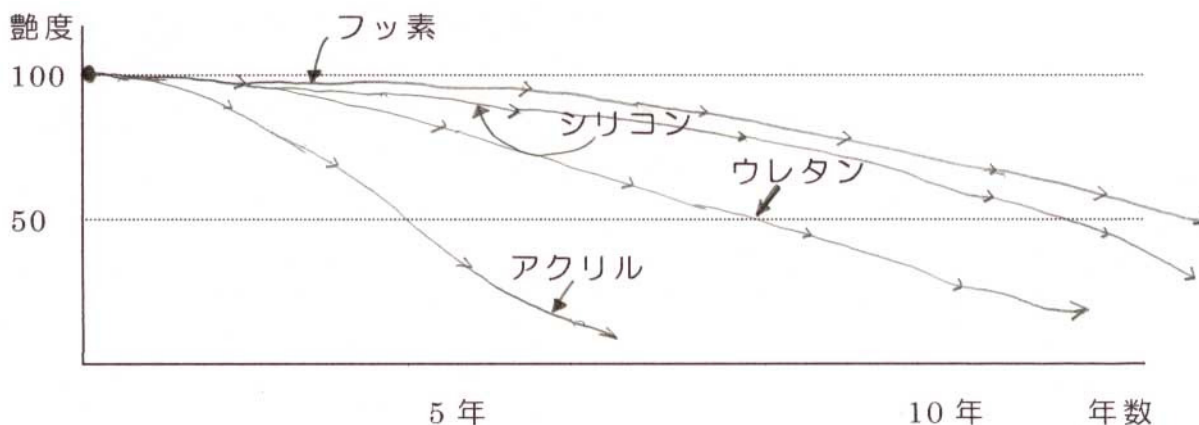
でもピカピカ光るのは嫌い・・・

「艶が命といわれても、私の家の外壁は元々艶の無い塗料（スタッコやリシン）を使用していて、家のイメージを変えたくない。それに、あまり艶を出して家がピカピカ光るのは嫌い。」おっしゃることはよく分かります。私も何度かこういう相談を受けたことがあります。そこでナド型塗料という塗料があります。ここで詳細をご説明するスペースはありませんが、防カビ・防藻機能を持った塗料で艶消し塗料です。それに耐候性（自然現象に耐える力）も兼ね備えており、今のイメージをあまり変えたくないのいう方にはもってこいでしょう。

なぜ艶が命なんでしょう。

前にお話しましたが、家は絶えず外敵（雨・風・紫外線など）にさらされています。ですから、耐候性が少しでもいいもの、長持ちさせるものが長期間美観を保ち家の寿命を延ばすものといえます。そういった意味では艶が無くなっていくことによって、はっ水性が無くなって雨が浸透しやすくなったり、紫外線を吸収しやすくなったりします。

それでは、樹脂別に艶もちの差を見てみましょう。



上の表を見ていただくと分かりますが、塗り替え時にはどの樹脂でも艶は100%で

す。でも年月を経るとともに艶もちの差は歴然としてきます。一般的にフッ素で 15 年以上、シリコンで 15 年近く、ウレタンで 10 以上、アクリルで 5 年と言われていません。現在、一般的にウレタンが主流になっていますが、それは“10 年はもたせたい”ということからです。費用的に考えると仕上げ材そのものではアクリルとウレタンで 1.5 倍以上、アクリルとシリコンでは 2 倍近く違います。でも、よく考えていてください。今までお話したように、塗り替えには足場や下地処理が必要です。そういった費用はアクリルであろうとシリコンであろうと同じです。塗り替え総費用は 15 から 20% の違いになります。それに永い目で見ると“保ち”が歴然と違いますから、費用がかさむことはありません。そういった意味でも、最低ウレタン以上をお勧めします。

ひび割れが気になるなら弾性（ゴム）塗装！！

弾性塗装は、表面がゴム質でできています。一般的にはサイディングボードの壁には使用しません。なぜなら、ボードの目地部は別としてひび割れが起きないからです。弾性塗料はモルタル下地のようにひび割れ・亀裂が目立ち、コーキング補修をしても再び割れてしまう恐れがある場合に用います。ゴムのように弾力があるため、表面にはひび割れが起きにくいのです。

水系と溶剤ってどちらがいいの？

塗料にはそれぞれ水（清水）とシンナーを混ぜて（希釈・攪拌）して使用します。水を混ぜて溶かすものを水性（系）、シンナーで溶かす物を溶剤といいます。

よく耳にするのは、どちらが長持ちするのか？どちらが高価なのか？という話ですが、結論から言えば、どちらも同じです。

昔（20 年くらい前）は、ほとんど溶剤でした。そのころは、壁・屋根の仕上げ塗料は溶剤の方が耐候性がよく、長持ちしました。しかも、水系は乾燥が遅いので溶剤塗料が主流でした。

しかし、現在は住宅が密集なので、溶剤を使用するとシンナーの臭気でご近所に迷惑が掛かってしまいます。また、地球規模で叫ばれている環境問題……。残ったシンナー・塗料の廃棄場所の問題が指摘されています。そこで各メーカーも溶剤に劣らない水系塗料の開発に力を入れるようになり、現在ではほとんど両者ともかわりはありません。

塗り替えの一番いい時期・季節は？

限られた季節はありません。一般的には梅雨と冬季は避けた方がいいとよく言われますよね。たしかに梅雨時期は避けた方がいいでしょう。また注意すべき点おして、よく冬場も避けたほうが良いと言われがちですが、一概にそうとも言い切れません。メリットもあるです。日中の温度が 5℃ 以下の場合は塗装は避けるべきですが、それでも、冬の間はずっと、5℃ 以下という事もありますし、1~2 月頃は業者も比較的暇ですから、それだけ丁寧な仕事をより**安く**施工してくれます（普段、高くて手を抜いてるわけではないけれど……）。ただ天候が安定しているという意味では春・秋季が一番適しているといえるでしょう。

意外と難しい色決め！！

せっかく 10 年以上に一度の塗り替え。あなたの気に入る仕上げでなければ満足できません。その意味でも色決めは重要です。業者によっては見本カタログのみで色決めをしているようですが、それは絶対に避けた方がいいと思います。カタログの色見本の大きさは 2cm 角程度の大きさです。あなたはそれで家全体の仕上がり色を想像できますか？また、今ごろはサービスでパソコンなどを使用し、仕上りのイメージ写真を作成することができます。しかし、これもイメージ程度にしましょう。実際の仕上がりとはやっぱり異なります。

そこで、まず見本カタログからあなたの好きな色を何点か選びます。それを実際の塗料を使って 30cm 角位のサンプル板を作製してもらってください（もちろん無料のはず）。

ここで重要なのはこのサンプル板を外で直接日光を当てて見る（確認する）ということです。部屋内で見るとでは全然違いますので、ご注意ください。

これが適正価格です！！

いよいよ価格についてお話しいたしますが、当然家の大きさ・下地状況・仕上げ材料などによって価格が違ってきます。ここではそれぞれの工種別の単価をご説明いたします。

* 足場架設工事（建坪 25 坪 壁面積 120 m²程度）

120,000 円／棟・・・鋼管足場（組立・解体共）およびシート養生

* 外壁下地処理工事

水洗い 300 円／m²

モルタルひび割れ処理 30,000 円／棟（一式価格）

サイディング目地コーキング 1,500 円／m 撤去費共

アンダーフィラー（下地調整材） 500 円／m²

シーラー 200 円／m²

ケレン・エポキシ錆止め 600 円／m²

* 外壁仕上げ材

アクリル 1,200 円／m²

ウレタン 2,000 円／m²

シリコン 2,400 円／m²

フッ素 4,500 円／m²

ナド型塗料 2,200 円／m² 艶消し仕上げ材

弾性タイル 2,600 円／m²

* 屋根下地処理工事

水洗い 300 円／m²

カチオンフィラー（下地調整材） 700 円／m²

シーラー 200 円／m²

ケレン・エポキシ錆止め 600 円/m²

* **屋根仕上げ材**

アクリル 1,200 円/m²

ウレタン 1,700 円/m²

シリコン 2,100 円/m²

フッ素 2,500 円/m²

* **その他仕上げ材**

木部塗装 (ケレン共) 700 円/m 破風・鼻隠し・窓枠など

軒裏塗装 1,500 円/m²

雨戸塗装 (ケレン共) 1,800 円/m²

樋 600 円/m

ケース・バイ・ケースでの価格は？（現場によって、若干単価は変わります。）
 単価についてご説明しましたが、今ひとつわかりにくいですか？分かりました。では、最近施工させていただいたお客様のパターンに、実際の見積価格をあなただけに内緒で公開させていただきます。あなたのお家に当てはめてご参考にしてください。

岐阜市 H様邸

現状

壁；サイディングボード塗装品
 サイディング目地亀裂
 カビ・藻の発生
 屋根；モニエル瓦
 美観を保っているため施工せず。
 その他；破風・軒裏・雨戸・樋



品目・摘要	数量	単位	単価	金額	備考
1. 足場架設工事					搬入・出、組立、解体共
全面鋼管足場及びシート養生	1	式		¥200,000	
2. 外壁塗装替工事					
全面高圧水洗洗浄	155.0	m ²	300	46,500	
サイディング目地コーキング打ち替	87.0	m	800	69,600	撤去共
全面ウレタン塗装仕上げ	155.0	m ²	2,000	310,000	
アンダーフィーラー、中塗り、上塗り				¥426,100	
3. その他塗装工事					
木部ケレンの上、OP塗装	57.0	m	900	51,300	破風・鼻隠し
雨戸ケレンの上、ウレタン塗装	24.0	m ²	2,500	60,000	
軒裏防カビ塗装 ケンエース 2回	35.0	m ²	1,800	63,000	
樋ケレンの上、OP塗装	62.0	m	600	37,200	受け金具共
				¥211,500	
諸経費	1	式		¥50,000	
工事合計金額				¥887,600	

値引	¥87600
消費税	¥40,000
合計金額	¥840,000



各務原市 Y様邸

壁；サイディングボードリシン仕上げ

サイディング目地に部分亀裂

カビ・藻の発生

屋根；和風スレート瓦

美観を保っているが足場を架けるので一緒に施工。

その他；破風・軒裏・雨戸・樋

品目・摘要	数量	単位	単価	金額	備考
1. 足場架設工事					搬入・出、組立、解体共
仮設足場及びシート養生	250	m ²	800	¥200,000	
2. 外壁塗装替工事					
全面高圧水洗洗浄	165.0	m ²	300	34,500	
サイディング目地部分補修コーキング	1	式		45,000	撤去共
全面ナド型塗装仕上げ	165.0	m ²	2400	396,000	
				¥475,500	
3. その他塗装工事					
木部ケレンの上、OP塗装	38.0	m	700	26,600	破風・鼻隠し
雨戸ケレンの上、ウレタン塗装	21.0	m ²	2300	48,300	
軒裏防カビ塗装	25.0	m ²	18,00	45,000	
樋ケレンの上、OP塗装	48.0	m	600	28,800	受け金具共
ウレタンは 900 円				¥148,700	
4. 屋根塗装替工事					
全面高圧水洗洗浄	65	m ²	300	19,500	
同上シーラーの上、ウレタン塗装	65	m ²	1,700	110,500	

			¥130,000
諸経費	1	式	¥65,000
工事合計金額			¥1,019,200
値引			¥-69,200
消費税			¥47,500
合計金額			¥997,500

こちらに写真付で、ご紹介させていただいた事例集は、お客様の許可を得ております。尚、各合計金額は、見積金額です。実際のご契約金額は、チラシや、このレポート巻末の無料特典をご利用いただき、平均 10%お値引きさせていただいております。

最後になりましたが・・・

読んでいただきまして、ホントにありがとうございました。

いかがでしたか？ 少しでもお役に立ちましたら嬉しいのですが・・・。

「長過ぎ。」のご意見もあると思いますが、でもちょっと考えてください。

あなたは、このレポートを読むのにどのくらいの時間がかかったでしょう。1時間ですか？2時間ですか？それとも半日？

普通、リフォームを計画してセールスマンの説明を聞くのにどれくらいの時間がかかるでしょうか？一通り聞いても、1回だけではなかなか分かり難いことはないでしょうか。

それに、何回も何回もセールスマンが尋ねてきて鬱陶しいことはないですか？かといって、ありきたりのノウハウ本は、やたら専門的な言葉ばかり並べていると思います。

このレポートは、手前味噌ですが、あなたが暇なときに、セールスマン（私を含めて？）に会うことなく、専門的な知識を得ることができるように、分かりやすく説明したつもりです。それも何度も読むこともできる。もちろん捨てることも自由ですけど・・・。そして、あなたがリフォームを思い立ったときには、きっと騙されることはないでしょう。

有限会社中村ワークス

中村元泰

ービッグプレゼント！！ー

特典1 やり替え無料券

せっかく外部がきれいになりました。そこで、お客様にもその仕上がりを確認していただきたく思います。そこで、万が一おきに召さない場合手直しは何度でも致します。

特典2 サッシ、窓お掃除券

塗装の前に、高圧洗浄という壁を洗う作業を致します。そこで壁面に付着した汚れた塵などが水に混じって窓などに飛び散ります。せっかく壁面がきれいになってもサッシが汚れていたのでは、私たちも気が引けます。足場のあるうちにお掃除を致します。

特典3 無金利セール

今、リフォームしたいけど、他にもいろいろお金が掛かります。そこで、ローンを組まれるあなたに朗報！！1年分の金利を私どもがご負担いたします。「私はローンは嫌い。」というあなた。お任せください。ローン1年分の金利分を値引きいたしましょう。

特典4 消費税還元

もうすぐ10%になろうかという消費税。消費税分を値引きいたします。

- * “どうせ10万円分を見積に上乘せしているのだろう。”という疑問をお持ちの方。お疑いの気持ちはごもっとも。でも、私はすでにこのレポートで価格を披露しております。どうぞご安心を。
- * すべての特典は、ご契約金額からサービスさせていただきます。
- * 一応、特典の限定期間を設定させていただきます。限定期間は外装レポート到着日より、向う一ヶ月間とします。
- * ご安心ください。限定期間というのはいかにも“早くしろ”と言ってるみたいであまりいい気がしません。そこで一案。この限定期間というの、お見積を提出させていただいてからご成約までの期間とします。実際、施工させていただくのは、あなたのご都合のよい時に合わせさせていただいて結構です。但し、物価などの変動なども考慮して最大1年以内とさせていただきます。もちろんご都合により、仮にキャンセルされたとしても、一切キャンセル料はいただきません。

更に、私をもっと知っていただきたいと考えてます。今後ニュースレターを無料でお届け致します。今後とも末永いお付き合いを・・・

ご質問がございましたら、今すぐこちらまで・・・

有限会社中村ワークス 中村元泰

0120-999-855

