

1. 家の塗り替え時期について

■理想的な外壁塗装の時期

◆外壁・屋根は新築から10年毎に塗り替えをするのがベストです。

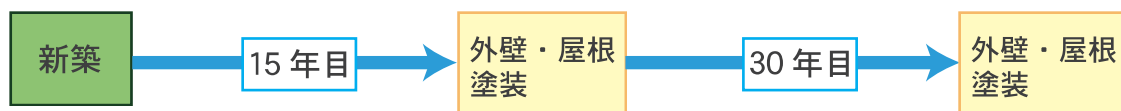
10年毎に定期的に外壁塗装をすると常に予防が出来るので、劣化せずに良い状態が保てます。



■外壁塗装の時期の限界

◆新築から14年までが塗り替えを延ばす限界の時期です。

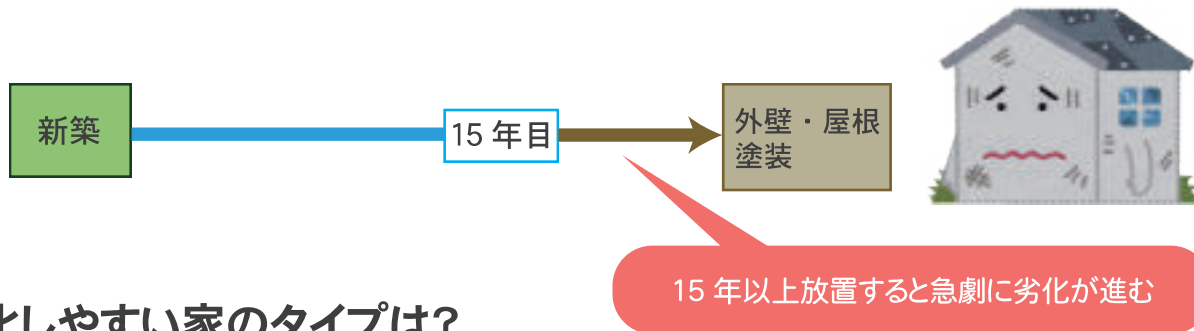
ハウスメーカーの建物などは屋根の軒先が出ていることが多く、劣化しにくい条件が揃っている場合には14年程度まで外壁塗装の時期を延ばしても問題無い場合もあります。



■15年を過ぎると外壁や屋根はどんなになっていく？

◆一見劣化していないようでも15年以上経つと外壁や屋根の急所で劣化が始めます。

気付いた時には雨漏りや外壁の腐食が進んでいますから、補修工事に費用が掛かる事になります。



■劣化しやすい家のタイプは？

◆家のタイプによって劣化の度合いは違うものです。

下記の条件の場合は、平均的に劣化の進みが早い傾向にあるので外壁塗装の時期は早めが良いでしょう。

- 屋根の軒先が出ていない家（外壁劣化が激しい）
- サイディング外壁の家（目地の劣化）
- 3階建ての家（高さによる揺れ：外壁のヒビ割れ）
- ルーフバルコニー型の家（防水の劣化）
- 長方形の地形の家（長さによる揺れ）
- 設計士・建築家の建てた家（デザイン優先）
- 坂道に建っている家（地盤による揺れ）
- 天窗のある家（やはり雨漏りが多くなる）
- 中古物件の場合、前オーナーが雨漏りを隠して売り出しているケースもあるので注意が必要です…

II. 外壁が劣化した時のサインとは？

◆モルタル外壁・サイディング外壁、共に劣化のサインとなる目安をまとめてみました。

■チョーキング（艶有り外壁のみ）



塗料が劣化して粉化してしまうと、手で触ったときに塗料の粉が付いてきます。

艶有り塗料の目的である水を弾く性能がなくなるので、寿命が尽きている事が分かります。

南側・ベランダの壁などで確かめてみましょう。

※艶消し外壁ではチョーキングが起きないので目安にしないように注意しましょう！

■ヒビ割れ（モルタル外壁）



モルタル外壁では左写真のように窓などの開口部から斜めにヒビが入る事が多いものです。どの家にも数本はある物で、大騒ぎの必要はありません。

応急処置として右写真のようにコーキングをしてしまうと後で塗装をしても跡が残ってしまいます。コーキングが悪い訳ではありませんが、理解したうえで処置をしないと後悔してしまいます。

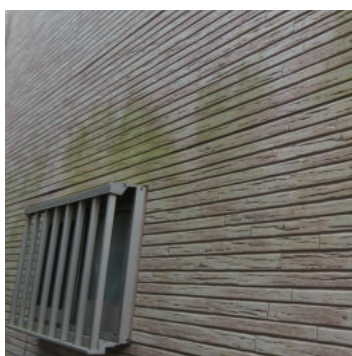
■コーキングの劣化（サイディング外壁）



サイディング外壁はボードよりも目地の劣化に注意が必要です。写真のように目地が裂けていると雨水が毎回ボードの内側に入ります。やがて防水紙が破けて室内に雨が漏ってしまうのです。

サイディング自体は綺麗でも目地が切れてしまうので、雨漏りの原因では屋根よりもモルタル外壁のヒビ割れよりも断然多くなっています。※コーキングの寿命はおおよそ10年です。

■外壁のコケ汚れ



コケは主に外壁の北側や、風通しの悪い所に生えてきます。1階部分だけでなく、日当たりの悪い2階でも発生してお隣から丸見えなんてことも・・・

コケが家にダメージを与えたり雨漏りの原因になったりはしませんが、美観上耐えられない場合は洗浄をしっかりとって外壁塗装の必要があります。

※薬品を使ったバイオ洗浄はお勧めできません。

■ 外壁の退色・変色・ムラ



紫外線による塗装の劣化のサインが退色です。濃い色の外壁ほど色落ちが目立ちます。触れるとチョーキング現象で手に色が付く場合と、洗い流されてしまい手には付かない場合があります。

■ 外壁の汚れ



換気口の下から汚れが出ている場合は、お風呂の換気口かもしれません。湿気を含んだ空気が出てくるときに、冷えて水滴になり外壁を濡らすためだと思われる。水分を含んでいるため、汚れだけでなくコケも伴っている場合が多いです。

■ 鉄部の錆



鉄部の錆び、腐食、欠落、塗膜の剥がれは昔からなじみ深い塗装のサインです。雨水に触れるとサビの色が流れて、外壁など他の部位を汚すこともあります。

■ 外壁の膨れ



外壁が風船状に膨れている場合は、雨漏りの一種で、外壁と塗装の間に雨水が入って膨れている可能性が高いです。このような「知らずにいた不具合」を見つけることも外壁塗装工事の大きな役割になります。

■ ツタ・植物



ツタの撤去は植木屋さんでも請けてくれないそうです。ツタなどの植物はもちろん外壁を侵食していきます。水分が素地を傷めるのはもちろん、吸盤状に根元が残るので、その処置に費用も掛かってしまいます。

■ 積雪



雪も家を傷める要因の1つになります。雪の重みで雨樋が凹んだり歪んでいるのに気付かずにいると、溢れ落ちた雨水が跳ねて外壁を傷める原因になります。

■ 屋根の不具合



屋根のてっぺんにある棟板金では、どの家でも必ず写真のように釘が出ているものです。それを逆手に取った「屋根の修理詐欺商法業者」が大流行しています。そのような親切を装った悪質業者には注意しましょう。

■ バルコニー防水のハガレ



バルコニーの床がFRP防水の場合、写真のように剥がれていると雨漏りの危険があります。特に真下が部屋になっていたり、屋上がルーフバルコニー形式の場合には、漏ったら即室内に入るので十分な予防が大切です。

III-1. 戸建住宅の構造の種類

■ 簡単な建物の構造の種類

最初は建物の柱の構造です。一般的には木造が多く、他には鉄骨・鉄筋コンクリートがあります。それぞれの構造に合わせた外壁があります。

木造住宅		鉄骨（ヘーベル / ALC）		鉄筋コンクリート	
					
モルタル サイディング その他	ヘーベル (旭化成)	ALC		コンクリート 打ち放し	塗装仕上げ

■ 木造住宅の外壁下地と外壁塗料の種類

木造住宅の外壁塗装を行う塗料は、外壁の素材（モルタル・サイディング）で種類が分かります。

モルタル外壁の特徴		サイディング外壁の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> 現場で左官屋さんが砂とセメントを混ぜて塗る 塗装や模様は現場で作っていくので自由に選べる 外壁に継ぎ目が無い ヒビ割れがどこで入るか分からない 外壁からの雨漏りは意外と少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 工場で成形され、サイディング屋さんが貼る 塗装や模様はカタログから選び工場で作る ボードの継ぎ目が出来るので必ずコーキングをする コーキングが切れるのでそこにヒビ割れが出来る 目地の亀裂から雨漏りするケースが意外と多い 		
モルタル外壁下地に塗る塗料の種類		サイディング外壁を塗り替える塗装の種類	
<ul style="list-style-type: none"> ジョリパット リシン吹付け 	<ul style="list-style-type: none"> 吹き付けタイル その他全下地 	<p>艶有り塗料</p> <ul style="list-style-type: none"> 外壁の凹凸の陰影で立体的な仕上げに 塗料は左記（艶有り仕上げと）同じ塗料を使用 サイディングの凹凸の陰影が残るのでツートの風合いは残る事が多い 艶消し添加剤を入れて艶を落とす事も可能 	<p>クリヤー塗料</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存外壁の多彩色パターンを残したい場合 塗料は各グレード1種類ウレタン・シリコン フッ素で主に油性 サイディングが汚れているとそのままだと見えてしまう 艶調整は3分艶と艶有りが可能
<p>艶消し塗料</p> <ul style="list-style-type: none"> 艶消し専用塗料は1種類 触ると痛い 透湿性があり呼吸する 北面にコケが生えやすい 全体的にボンヤリ汚れる 寿命は10年～14年（汚れが気になるまで） 	<p>艶有り塗料</p> <ul style="list-style-type: none"> 塗料は多種多様で豊富 触ると滑らか 防水性があり撥水する チョーキングが起きる 窓下等に雨筋汚れが付く 寿命は塗料の性能次第（15年以上は非推奨） 		

III-2. 艶消し外壁下地の種類

■簡単な建物の構造の種類

艶消し外壁には、主にジョリパットとリシンの2種類があります。

外壁の見た目がザラザラしていて、触ると痛い場合は艶消し外壁です。

■ジョリパットには色々なパターンの模様がある

ジョリパットは新築時に多くの模様が作れるのが特徴です（模様を変えるには下地からやり直し）

※ 塗り替え時には既存の模様は残り、色だけの塗装になります。



ワイルドランダム柄



ワイルドランダム（筋入り）



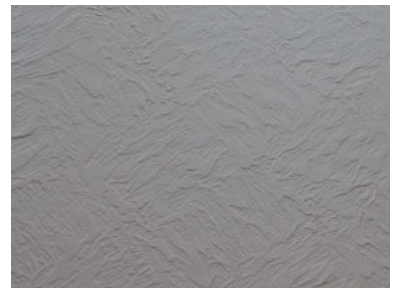
校倉（あぜくら）



グラデー柄



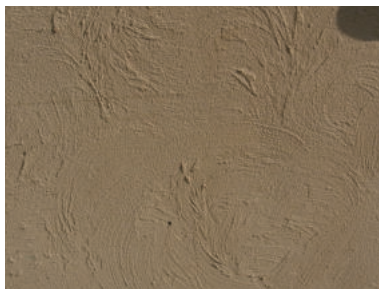
あやめランダムカット柄



ガラス（押さえ）



スタッコ



アールテスタ柄



ブロックダム

■リシン吹き付けの外壁は、小粒模様の1種類



リシン吹き付け



※石粒の拡大

リシン外壁は、砂粒を吹き付けた小粒模様の1種類です。

※既に塗替えを行っている場合には、艶有り塗料で塗られている場合もあります。

III-3. 艶消し下地→艶消しのまま塗る場合

「艶消し外壁」をそのまま新築時に戻すには「艶消し専用塗料」で塗装を行います。

ジョリパットもリシンも艶消し塗装ですので一般的には艶消し塗料を塗ります。外壁の状況によっては艶有り塗料で塗った方が良い場合もありますが、多くの一般リフォーム業者の場合「ツヤ有り塗料しか選べない」ことが多く、注意が必要です。（艶消し塗料を塗るには職人の技術が必要で、慣れていないと上手く塗れない）

■ 艶消し塗料の特徴

艶消し専用 塗料の特徴

現在の外壁が艶消しの場合、艶消し専用塗料を塗る事が出来ます。

- ・艶消しの風合いは落ち着きがあり高級感があります。（特に女性に好まれます）
- ・今までの風合いが気に入っていて、ピカピカした外壁にたくない場合に最適！
- ・艶消し外壁の塗替え専用塗料は1種類のみ。
（艶有り塗料に添加剤を入れて艶を落とした塗料は除く）
- ・透湿性があり呼吸するが、立地・環境によっては北面にコケが生えやすい。
- ・全体的にボンヤリ汚れ、寿命は10年～14年（汚れが気になるまで）



ビフォー



アフター



ビフォー



アフター

■ 艶消しの風合いを残し、外壁をピカピカ光らせたくない場合に最適！



模様はそのまま残ります



目地がある場合も多い

新築時に艶消しの外壁で建てている理由は、品が有って高級感が出るからで、新築のモルタル住宅は、ほぼ全てが艶消し外壁になっています。

外壁に付けるパターンも多彩で、メイン外壁とは別に玄関周りに色柄を変えたり目地を入れたりしてアクセントを付けていることも珍しくありません。

塗り替えの目的が「新築時に戻す」場合には、艶消し専用塗料で塗装をするのが良いでしょう。

■ 寿命はコケ・汚れの状況により10年～14年程度まで



艶消し外壁の築12年目



艶消し塗装で新築同様に

艶消し外壁の場合、北面にコケや汚れが付いてしまうお家と、あまり汚れが目立たないお家があります。艶消し外壁の場合、特にコケ汚れが無い場合には「外壁全体がボンヤリ汚れていく」ので、汚れが目立たない傾向にあります。

実際には築10年程度でコケが目立って塗り替える場合でも「ピカピカした外壁にたくない」ので艶消し塗装で塗り替える方も多くいらっしゃいます。

III-4. 艶消し下地→艶有りに変える場合

「艶消し外壁」を今までの風合いを変えて艶有り塗料で塗る事も出来ます。

艶消し外壁を塗り替える際に、あえて今までと違う塗料で塗って風合いを変えるには【艶有り塗料】を塗ります。今までの艶消し外壁にコケが目立って困っている場合や、ヒビ割れが多くて「弾性塗料」を塗らなければならない場合などです。また、艶有り塗料はグレードが豊富なのでご予算帯に合わせる事も可能です。

■艶有り塗料の特徴

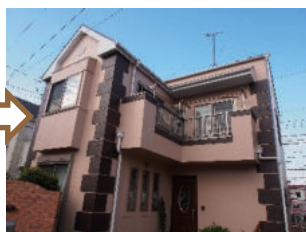
艶有り塗料の特徴

艶有り塗料は、現在の外壁が艶消しでも艶有りでも塗る事が出来ます。

- ・外壁に艶が出てピカピカになり「綺麗になった」「塗り替えた」が際立ちます。
- ・撥水性があり外壁にコケ汚れが多い場合で再発させたくない場合には最適！
- ・艶有り塗料はグレードが豊富で、各種機能を選べます。(特に男性に好まれます)
- ・「防水性があるので雨漏りに効果的」というのは残念ながら間違い。
(雨水はヒビ割れから入り、艶有り・艶消し共にヒビ割れへの耐性は同じなので)
- ・部分的に雨筋汚れが目立ち、寿命は7年～14年(15年以上はヒビが入るので危険)



ビフォー



アフター



ビフォー



アフター

■コケ・汚れが付きにくい外壁にしたい場合に最適！



ビフォー(艶消し塗装)



アフター(艶有り塗装)

艶消し外壁は周囲の環境や風通し・お風呂の湿った空気の出る換気扇の位置や形状によっては外壁にコケや汚れが付きやすい場合が有ります。そんな時は風合いや高級感にこだわるよりも、汚れない外壁に変更したくなります。また、壁にヒビが入っている場合に塗るゴム系弾性塗料は艶有り塗料しかありません。(艶調整は可能)

目的や条件をよく考えて塗料選びを進めましょう。

■寿命は塗料のランクにより14年程度まで



ビフォー(艶消し塗装)



アフター(艶有り塗装)

外壁を塗り替えて、ピカピカにして綺麗にしたい！という場合には艶有り塗料を選びましょう。艶有り塗料には、油性や水性、雨で汚れが流れ落ちる機能付きの塗料など、沢山のグレードの中から選べる楽しさも有ります。

艶有り塗料で15年以上の寿命を謳った商品は外壁の劣化(ヒビや汚れ・コーキングの亀裂)による不具合の発生が抑えられないのでお勧めしません。

III-5. 艶有り外壁→艶有りで塗るのが基本

新築時から艶有り外壁だった場合や、元々は艶消し外壁だった壁に艶有り塗料を塗ってある場合は【艶有り塗料】を塗ります。（※ 艶有り塗料の特徴は前項と同じです）

■ 艶有り外壁のパターン（模様）の種類

艶有り外壁にも表面パターンに幾つかの種類があります。（※塗り替えの場合模様は残り、色だけの塗装になります）



吹き付けタイル柄(押さえ)



吹き付けタイル柄(小粒吹き放し)



マスチックローラー柄(砂骨)

■ 艶有り外壁下地の種類

艶有り外壁にも表面パターンに幾つかの種類があります。（※塗り替えの場合模様は残り、色だけの塗装になります）

木造住宅

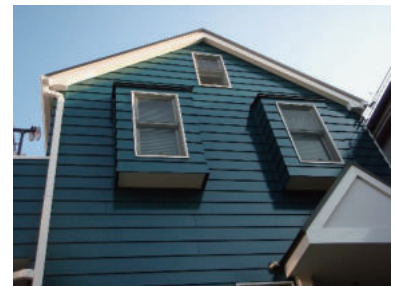
モルタル下地

サイディング下地

板壁・金属 等



木造住宅(モルタル下地)



木造住宅(サイディング下地)

ALC 住宅

旭化成ヘーベル

一般 ALC



ALC住宅(旭化成ヘーベル)



ALC住宅(一般ALC)

鉄筋コンクリート住宅

吹き付け下地

マスチック下地

打ち放し下地



鉄筋コンクリート(吹き付け下地)



鉄筋コンクリート(マスチック下地)

III-6. 「艶有り塗料は雨漏りに強い」は間違い?

透湿防水シートの役割と、雨漏り防止に大切な事

「艶有り塗料は雨を弾くので雨漏りにくい」や「艶消し塗料は雨がしみ込むので雨漏りしやすい」というのは、単なるイメージであり誤解です。

確かに、艶消し塗装は雨水を弾かず若干吸収しますが、壁の裏側にまではしみ込みません。

仮にそこまで水が浸みても、壁の内側にある透湿防水シートが破れない限り雨漏りにはならないのです。

雨漏りになってしまうのは、この透湿防水シートが破れてしまうからで、その主な原因は、ヒビや目地の割れです。

艶有りでも艶消しでも、ヒビの入る原因は変わりません。つまり、雨漏りを防ぐには、外壁にヒビが入ったらすぐに埋める事が大切で、**高級な艶有り塗料を塗る事よりも、10年～12年程度でマメなメンテナンス(外壁塗装)を行う事**が家を長持ちさせ、雨漏り対策でも有効になるのです。

～透湿防水シートが破れて外壁から雨漏りする原因～

- ①地震その他の原因で外壁にヒビ割れが入る
- ②雨が降ると常に透湿防水シートが濡れる状態が続く
- ③やがて透湿防水シートが破れてしまう
- ④遂に室内に雨が漏る…



【透湿防水シート】は主に白い。繋ぎ目を黒い防水テープで貼ってある。



ヒビは窓開口部から入る。防水テープの貼りが悪いと雨漏りに繋がる。



昔の防水シートは黒く、【アスファルトフェルト】と言う。(透湿性は無い)

III-7. 「サイディングは雨漏りに強い」は間違い?

サイディングが雨漏りしやすい理由

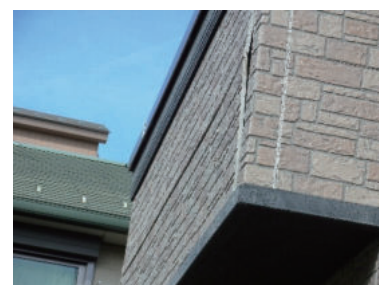
サイディングボードの目地を塞いでいるコーキング(シーリング材)は約10年程度で寿命が尽きて切れてしまい、交換が必要になります。モルタルのお家では「ヒビが入ったら雨漏りが心配」という認識が強いですが、サイディングのお家では「目地コーキングが切れたら雨漏りが心配」という認識が弱く、メンテナンスの時期を過ぎてしまう場合が多いのです。目地の亀裂は「ヒビ」よりも太く雨水も入るので、モルタルよりもサイディング外壁の方が雨漏りが多くなるのです。ですからサイディングのお家はパッと見て綺麗でまだ大丈夫に見えても、早めの外壁塗装が必要になります。



コーキングの寿命は約10年。このような亀裂では雨が降る度に外壁内部に水が浸入してしまう。



縦の目地より横に入っている目地が切れると、雨漏りに直結するので早めのチェックが必要。



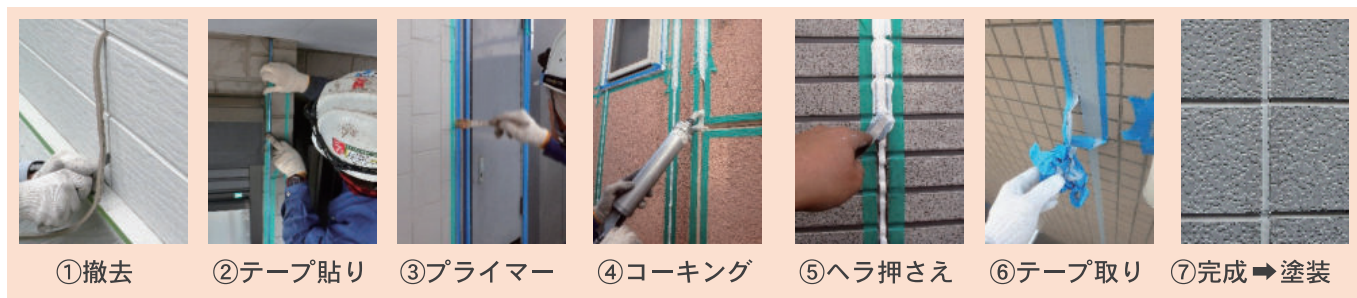
バルコニー外側は最も劣化が激しい部分。このようにボード材が反って浮いてしまう場合もある。

III-8. サイディング外壁の種類

■サイディングは10年毎のコーキング交換が必須

サイディング外壁はモルタル外壁のようにヒビが入りませんが、10年程度で必ず目地のコーキングが切れてしまいます。そのため塗り替え時には「目地のシーリング / コーキング」の交換工事が必須なので工事費が別途必要です。

※ サイディング外壁のコーキング交換の方法



■着色仕上げ <単色塗装>

サイディングには凹凸による陰影が付くので、単色で塗ってもツートン風の仕上がりになります。新品のボードから陰影を活かした単色の場合はもちろん、多彩色仕上げだった場合に単色で塗った場合でも凹凸の陰影は残るので遜色無い場合も多いです。



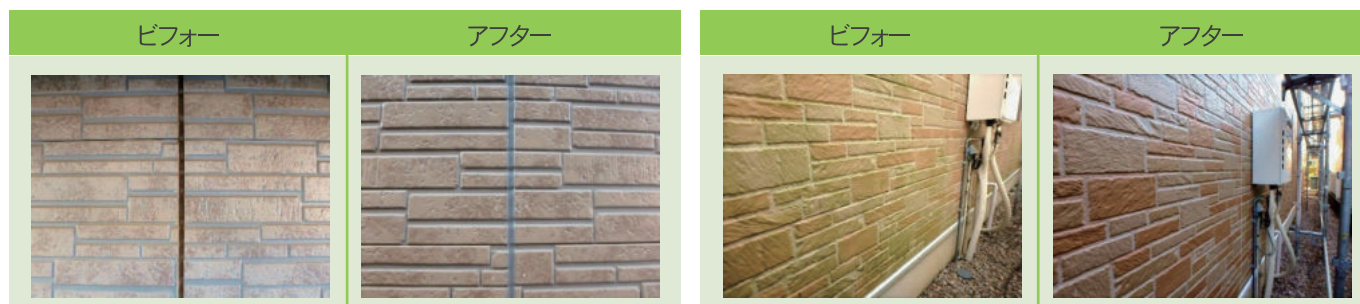
タイル柄の外壁を単色で仕上げた事例。
タイル状の凹凸が残るので特に違和感無く仕上がります。



ポーター上のベーシックな壁をイメージチェンジで塗装。
陰影のメリハリが効いてシャープな仕上がりに！

■多彩色仕上げ <クリアー塗装>

サイディングにタイル調や石材調の色・柄が付いていて、そのまま残したい場合はクリアー塗装になります。この場合は、外壁が劣化したり汚れたりしてしまうとそのまま見えてしまうので、そうなる前に早目の塗装が必要です。



クリアー仕上げは「現状の維持」が目的なので、目地の交換と表面汚れの除去を行い保護膜の再生を行います。

IV-1. 屋根の塗装の必要性は？



さて、屋根にも色々種類がありますが、現在の屋根材のほぼ全て塗り替えが必要な素材となっています。（一部の業者さんでは【屋根のカバー工法】を奨めているようですが、基本的には必要がありません）また悪質業者が「近くで現場があり、お宅の屋根が凄いいことになってるのを見つけたのでついでに直してあげる」と言って不安を煽る新卒の訪問販売が流行っていますので、注意してください。

■スレート屋根(コロニアル)

現在の主流屋根材ですが、塗り替えの必要を知らない方も多いようです。およそ10年目で、屋根の北側から下記のようなコケが生えはじめます。ただ、下記のような施工の手抜きや判断ミスから、前回の塗り替えがハゲている屋根も多く、きちんとした業者の間では悩みの種となっています。



築15年でコケが全面に。生きた黄色いコケも発生しています。



コケを高圧洗浄で落とすと、屋根の下地がほぼ白く見えてきます。

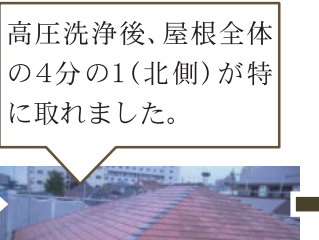


きちんと塗装すれば、新規の屋根より、コケも生えにくくなります。

「コケが生えて雨漏りしますよ」と業者が騒ぎますが、実際には無い様です。逆に、**下手な業者の場合塗って雨漏りする事**があります。



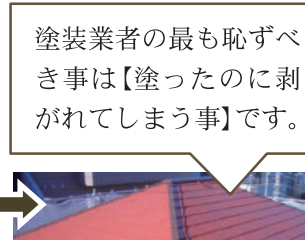
洗浄・プライマーの施工跡が無く、前回の塗装が剥がれています。



高圧洗浄後、屋根全体の4分の1(北側)が特に取れました。



きちんと丁寧に施工すれば【特別な技術】は必要無いのですが…。



塗装業者の最も恥ずべき事は【塗ったのに剥がれてしまう事】です。

■ガルバリウム鋼板は塗装するべき?塗らなくて良い?



設計事務所さんが好んで使う「ガルバリウム鋼板」ですが、実際はトタンの表面にアルミの粉をコーティングしてあるだけです。傷がついた部分や切り口からは、きちんと錆びてきます。ただし従来のトタン屋根と比べると1.5倍～2倍程度は長持ちなので、10年目の外壁塗装では塗る必要が無さそうです。

※ガルバリウム鋼板は塗る時期が早過ぎると剥がれる元になりますので塗る場合はきちんとした業者に頼みましょう。

IV-2. 屋根を遮熱塗料で塗る時のポイント

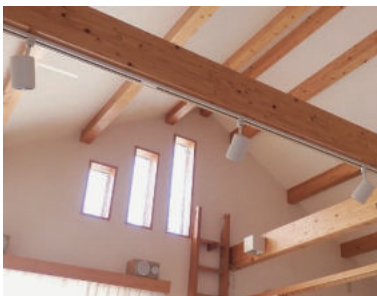
遮熱塗料は 屋根に塗る！

屋根には太陽光が全体的に当たるので、反射による室内温度の上昇を抑制する効果が得られます。

- ・「遮熱塗料」は太陽光の近赤外線領域を反射させ温度上昇を抑える技術のこと。
- ・現在の屋根が黒系の場合、グレーで塗れば遮熱塗装の効果がさらにUPする。
- ・真夏の屋根表面は -15°C 以上も、室内では -3°C 程度の気温差が出る。
- ・冬に寒くなってしまいう事は有りません。
- ・太陽光を反射する塗料なので、曇っていて蒸し暑い日には涼しく出来ません。
- ・屋根の素材や家の作りにより遮熱効果の体感のしやすさに差が出ます。

■ 遮熱塗装で効果の出やすい家のパターン

天井が吹き抜けになっている



吹き抜けの部屋では、小屋裏断熱を省く事で開放的な空間を作ります。当然、屋根の熱が直接室内に入ってしまうので真夏はいろいろな暑くなります。

二世帯住宅の最上階（最上階がリビング）



二世帯住宅の2階ではどの部屋も屋根に接しているため涼しい部屋が有りません。最上階にリビングがあると家族団らんの部屋が常に暑いこととなります。

3階建ての家



3階の天井には屋根裏空間が全く無い或少ししか無く、断熱する空気層が足りません。斜め天井も多く、屋根の熱気がダイレクトに室内に入るので、とても暑くなります。

金属屋根



ガルバリウム鋼板やトタン屋根等の金属屋根の場合、スレートや瓦と比べて表面が高温になります。熱伝導率も良く、表面の熱がすぐ室内に伝わるので「軽いけど暑い」のが特徴です。

■ 遮熱塗料の塗料選びのポイントは？

① 遮熱効果を最大限高めるポイントはズバリ「色」

太陽光を反射する淡色は普通に暑くなりにくい。

白は汚れが早く効果が切れやすいので、**遮熱塗料でベストな色は【グレー】**

② JIS規格のある遮熱塗料を選ぶ！塗料のカタログに「JISK5675(準拠)」

の表記があれば、遮熱効果の基準を満たした塗料です。

③ 予算があれば遮熱塗料よりワンランク上の遮断塗料を検討する。



V-1. 簡単な見積り計測方法

■ 簡単な外壁や足場の面積の計算方法

業者に見積りを依頼する目的の一つは「予算の確定」です。

ただ、見積り書を見てもそれをどう評価して良いのかが分からない事がまた難点なのです…。

そこで、ここでは素人のあなたでも出来る、2階建て一般住宅の簡単な計測方法をご紹介します。

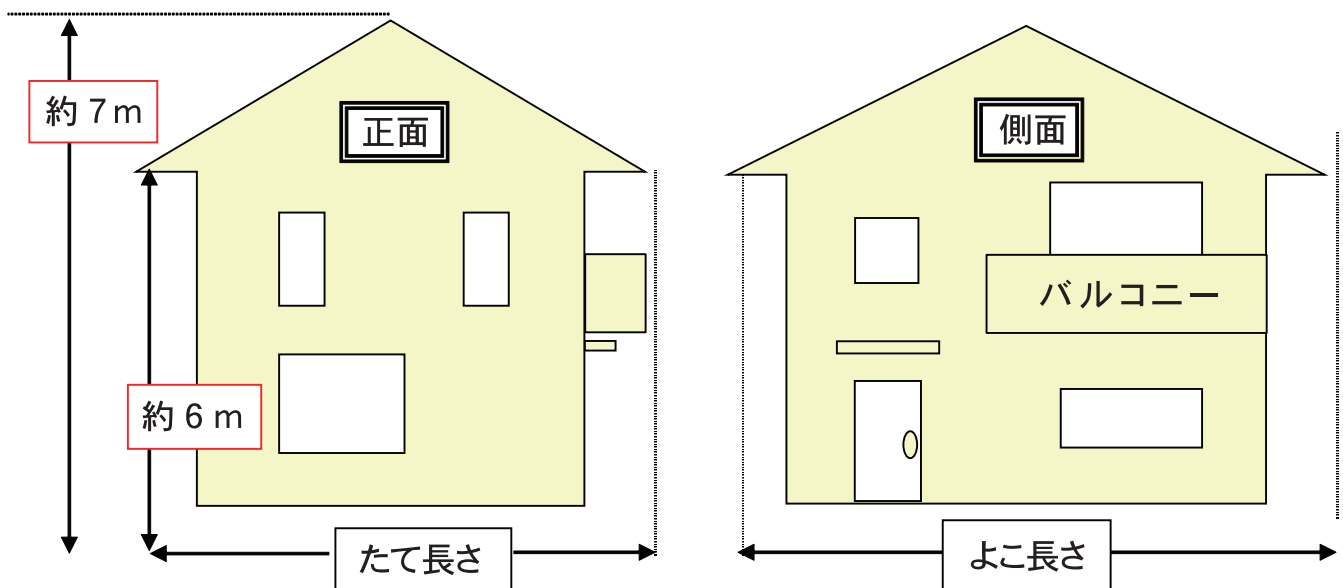
(注：この計算方法は、2階建て一般住宅向けです。3階建て、マンション等の場合は少し応用しなくてはなりません)

- 1階から見て、軒先(屋根の先の真下)の縦・横の長さをそれぞれ計る。

【足場の面積】 (たて+よこ)×2× = m²

【高さの出し方】…外壁が雨樋の高さまでの場合…約6m

外壁が屋根の天辺までである場合…約7m



【外壁の面積】…足場面積×(90%～95%)=外壁塗装面積

(窓など開口部分を除き、バルコニー面を足した数量)

◆◇各面積が出ましたら、20ページからの相場価格表に合わせて外壁・足場の見積りを出してみましょう。

V-2. 見積りから見える工事のポイント

初めて外壁塗装を頼む時には見積りを取っても合計金額だけで選んでしまいがちですが、見積りには工事をする場所の項目ごとに記載があります。

見積りに入っていない場所は塗らないかもしれないし、細かく記載の無い（一式工事など）の場合は、手抜きをされても「見積り通りの工事をした」と言われかねません。

ここでは、手抜き工事になりかねない見積り書について解説します。

①足場工事（+メッシュシート）



足場が0円だったり単価や㎡数が少ないと、明らかに手抜きの足場になる事があります。足場が悪ければ、当然丁寧な工事は出来ません。

②高圧洗浄



屋根用の足場が不十分だと屋根の洗浄も手抜きになりがちです。洗浄が足りない屋根に塗装をすると、必ず後年に塗装が剥がれます。

③下地補修（ヒビ埋め・コーキング等）



モルタルのヒビ埋めは「Vカット工法」の誤用での不具合が多く注意が必要。サイディングの目地コーキングは「打ち増し部分」の誤用に注意が必要です。

④外壁塗装（下塗り・中塗り・上塗り）



見積り上で下地に不適切な下塗り塗料を選んでいるケースも多く、剥がれの主な原因になります。高価な上塗り塗料を塗っても全く意味がありません。

⑤屋根塗装



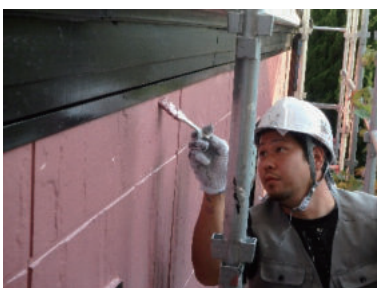
屋根は塗り回数を誤魔化す・塗り残し・先端しか塗ってない等の手抜きが有りがちな場所。しっかり各工程の写真を見せてくれる業者が安心です。

⑥バルコニーFRP防水のメンテナンス



FRPの改修は、適切な工事出来る業者がまだ少ないのが現状です。また、新築時の工事不良も実際多く、改修には経験と知識がさらに必要です。

⑦細部塗装



雨樋や鉄板部の塗装が【1液型塗料】なら手抜きの危険が有りそうです。手間が掛かり寿命は長い【2液型塗料】の場合シリコン以上なら安心です。

⑧諸経費



工事以外の費用が雑多な一般リフォームとは違い、外壁塗装は諸経費の明細が出る筈です。特に諸経費の中のゴミパッキング代は実費精算がお勧めです。

V-3. 最新式【擬態型訪問営業】に騙されない!

いかにも営業マンの人が訪問して来たら誰でも警戒します。インターフォンを押しても誰も出て来てくれません。そこでプロの営業マンは「擬態」をしてカモフラージュして近づいてくるのです…。

■擬態①:【近所で工事をしている若い職人】に注意!

ペンキだらけの作業服で鉢巻をした若い職人さんが来たら、それは営業マンのカモフラージュです。【職人は人を騙さない・ウソをつかない】という心理を上手く突いてきます。

そこで「一生懸命汗をかいて働いている風」を装い…「近所で工事をしているのですが、

『お宅の外壁が雨漏りしそうだから教えてあげろ』と親方に言われて来ました」と言うのです。

若い職人が、親方に言われて来たくないのに親切心で来た。という設定はなかなか考えられています。そして必ず、「今建てている足場を移動するだけだから、足場代を安くしますよ」と言います。



■擬態②:【近所で工事をしている屋根職人】に注意!

今一番流行っている営業法がこれです。

上記同様の手口なのですが、屋根職人風の若者が来てこう言います。そして例のごとく「近所で工事をしていたら

『お宅の屋根から釘が飛び出ているので教えてあげろ』と親方に言われて来ました」と言うのです。

その屋根の釘と言うのは右写真の事。確かに「屋根の棟」に打ってある釘が飛び出しています。しかしこの釘が出ているのはお隣の屋根からでないか肉眼では見えません。勿論地面からなんて絶対ムリです。しかしこのウソは後で本当になってしまうので、騙した事になりません。

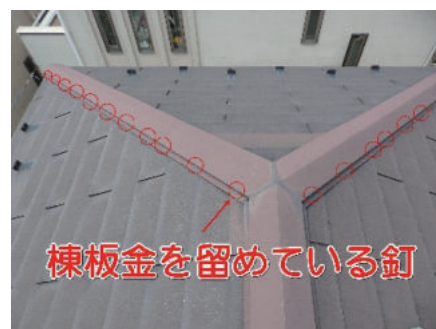
棟板金はトタンやガルバリウム等の鉄板です。日々の太陽光の熱での伸縮や風雨にさらされる事で少しずつ動きます。つまり…

どんな屋根でも、必ず棟板金から浮いている釘を見つける事が出来るのです!

ここからが営業マンの腕の魅せ所です。この釘を打ち込んだり留め直したりする工事を無料～1万円程度で行い親切な業者だとアピールします。

そして、帰り際に「**ウチで工事をしなくても良いけど、屋根の工事はした方が良いですよ**」と、言って屋根のカバー工法の見積りを勧めます。(その場で見積もりを置いて帰る業者もいます)

最後まで親切を装っているようには見えますが、**実際は屋根のカバー工事までは必要無い事**がほとんどですから、全く親切な訳ではありません。



V-4. 怪しい塗料の見分け方

3社から見積り書を取ってみても、分かるのは「金額の総額だけ…」という事も良くある話です。「どの業者が工事をしても同じに決まっている」と思える方は、1番安い業者に頼むのが当然！となります。ただ、実際は「同じ」ではありません。ただ、業者によって、適切な塗料の選択や丁寧さ・手抜きする / しない等も含めて「工事の品質」に差があるのが「分からないだけ」なのです。しかし「分からない=分かりにくい」ながらも、見積り書に書いてある内容の中で、ちょっとしたポイントが分かっていると、ある程度の工事の質（業者の質や営業方針）が分かります。ここでは「それを」お伝えしましょう。

■その1【弾性塗料】の見積りに注意!

弾性塗料は、その名の通り「塗料が伸縮して外壁のヒビが入りにくくする塗料」です。ただし、おおむね築20年以内の戸建住宅の外壁で弾性塗料を必要とする場面はそうそう有りません。弾性塗料が必要な家は、【外壁に見るからにヒビが多く、雨漏りに困っているお家】だけです。そんな場合には外壁全部を弾力性のある塗料で覆い、ヒビからの雨漏りを防ぐ事が出来ます。もし特に雨漏りが無い外壁なのに弾性塗料の見積りが有る場合は、業者側の売り上げUPが目的です。

■その2【単層弾性塗料】にはもっと注意!

単層弾性塗料というのは、上記の弾性塗料が工期短縮で出来るという目的の塗料です。弾性塗料は「複層弾性」と言い、何度も塗らないといけないのですが「単層弾性」だと塗る回数が減ります。また、もっと怖いのが、**単層弾性塗料は水で薄めて塗られても一般の方々には分からない**、という事です。薄めて塗っているので厚みが有りません。厚みが無ければ弾力性も無くなります。そうすると既に「単層弾性塗料」ですら無くなり、ただの「単層塗料」になってしまいます…。当然、ヒビに対して伸びる性質は全く期待できません。もしも「単層弾性塗料」の見積りが有る場合は、水増し手抜き工事の危険が有ります。（※見積りをもらう時に「この塗料は弾性？」と聞いてみると良いかもしれません）

■その3【オリジナル塗料】は殆どウソ!

実は花まるリフォームにも「オリジナル塗料」を出しませんか？と言う塗料会社からの営業電話が掛かってきます。当然、中身はそのメーカーの塗料。塗料缶に「花まるスーパー無機フッ素塗料」と印刷すればオリジナル塗料の出来上がりです！OEMと言えばそうなのですが、おおむね誇大広告まがいのオーバーな表記になるのがオチです…。ちゃんとした**塗料メーカーが作れないような性能を、どうしたら開発出来るんでしょうね**（苦笑）…という事です。もしも「オリジナル塗料」の見積りなら比較検討をさせない手段、中身の怪しい誇大広告塗料かもしれません。

■その4【海外の塗料】は…微妙

海外の塗料の怪しさは、ネット検索で調べれば分かります。調べると言っても「悪い噂」とかでは無く、輸入元の国で本当に使われているのか？までは誰も調べたりしていません。例えば「ベンツ」がドイツで全然走っていなかったり、「ダイソン」の掃除機が実はイギリスで全然売れていなかったり、IKEAがスウェーデンに店舗が無かったり…という事はないですが、「海外の塗料」の中にはインターネットで検索してみると、本国ではあまりパツとしないように見える物もあります。

VI-1. 花まるリフォーム・標準塗装単価表

足場工事

- * 単管足場:650円~1,000円/㎡ (搬入・組立て・解体)
- * 飛散防止用メッシュシート:200円~300円/㎡ (採光仕様)

法定費用

- * 道路使用許可申請費+交通誘導員費:60,000円~
- * 電線防護管リース・申請事務経費:20,000円~

外壁塗装工事

- * エンジン洗浄機による高圧洗浄 : 250円~
- * ビニールマスクング (養生費) : 300円~
- * 下塗り(微弾性圧膜フィーラー) : 700円~

水性艶有り

- * 中塗り+上塗り(2回塗り)・セラミシリコン 【10年】 : 1600円~
- * 中塗り+上塗り(2回塗り)・パーフェクトトップ 【13年】 : 2000円~
- * 中塗り+上塗り(2回塗り)・セラタイトSi 【14年】 : 2600円~

油性艶有り

- * 中塗り+上塗り(2回塗り)・クリーンマイルドウレタン 【12年】 : 1800円~
- * 中塗り+上塗り(2回塗り)・クリーンマイルドシリコン 【14年】 : 2200円~

水性艶消し

- * 中塗り+上塗り(2回塗り)・アートフレッシュ 【12年】 : 2200円~

スレート屋根塗装工事

- * エンジン洗浄機による高圧洗浄 : 400円~
- * 下塗り(下地密着強化プライマー) : 800円~
- * タスペーサー(屋根1枚に2カ所必要) : 600円~
- * 中塗り+上塗り(2回塗り)・ヤネフレッシュ 【10年】 : 1600円~
- * 中塗り+上塗り(2回塗り)・ヤネフレッシュSi 【14年】 : 2400円~

遮熱

- * 中塗り+上塗り(2回塗り)・クールタイト 【10年】 : 2000円~
- * 中塗り+上塗り(2回塗り)・クールタイトSi 【14年】 : 3000円~

その他一般塗装工事

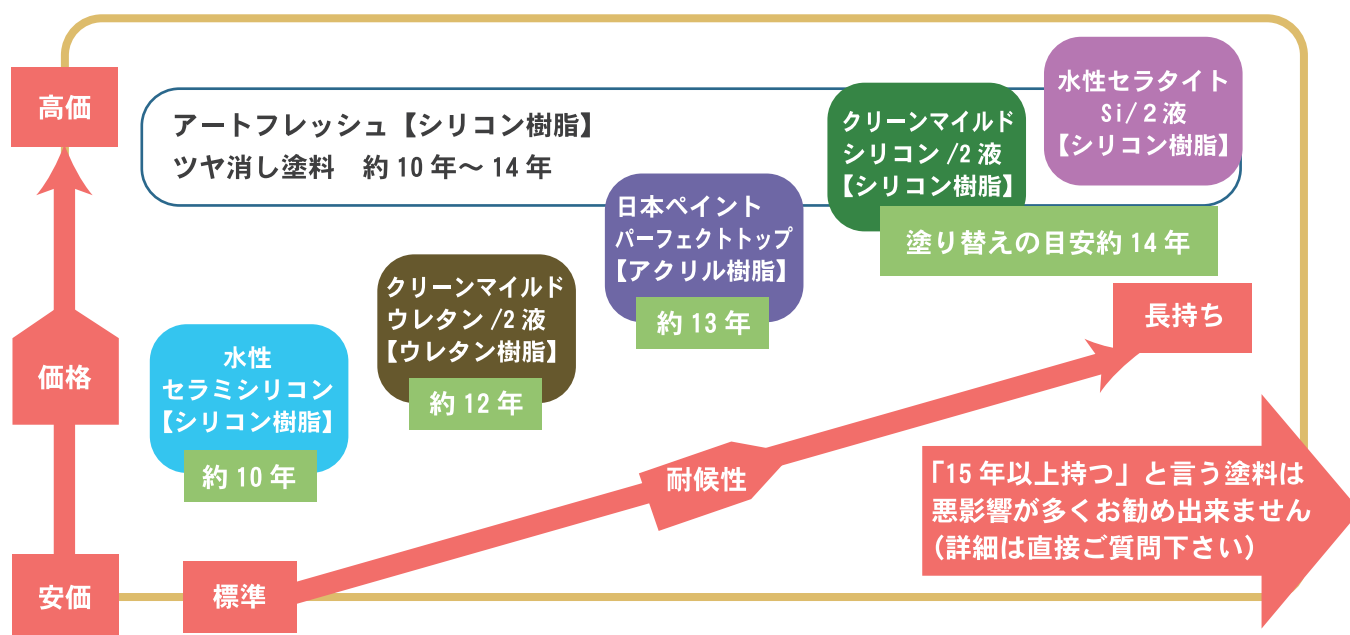
- * 木部 : 400円~ (木柵・破風板・格子など)
- * 軒裏 : 1200円~
- * ヒサシ : 1500円~
- * 雨トイ : 800円~
- * 破風板 : 900円~

諸経費・駐車場経費など

- * 諸経費:外装工事では諸経費は頂いておりません。(その他工事の場合は工事費の10%程度)
- * 駐車場経費:昔とは違い路上駐車は出来ませんのでコインパーキング等を利用した実費。

VI-2. 誰にでもわかる【外壁塗料選び<<虎の巻>>】

各塗料の【耐久寿命】と【価格】の一覧



塗料名	アートフレッシュ	水性セラミシリコン	クリーンマイルドウレタン	パーフェクトトップ	クリーンマイルドシリコン	水性セラタイトSi
タイプ	水性	水性	油性	水性	油性	水性
臭気	なし	なし	塗装期間	なし	塗装期間	なし
樹脂	シリコン	シリコン○	ウレタン	アクリル◎	シリコン◎	シリコン◎
液状	一液	一液	二液	一液	二液	二液
耐用目安	約10年	約10年	約12年	約13年	約14年	約14年
耐水性	△	○	◎◎	◎	◎◎	◎◎
耐汚染性	◎	○	◎◎	◎	◎◎	◎◎◎
艶保持率	艶消し専用	○	◎	◎◎	◎◎	◎◎
特徴	今の外壁が艶消しなら1番人気！ 「ピカピカの外壁は嫌」そんな皆様のために新登場 今の外壁の風合いを残したい場合に最適！ 塗料中の細かい石粒が現状のザラザラ感をキープ ※外壁が緑になりコケが気になる場合には艶有り塗料がオススメ！	10年ごとのメンテナンスに最適 価格と性能のバランスも良く、人気の塗料。 定期的に塗り替えをお考えの方にはベストバランス。	油性のスタンダード ニオイが気にならないければ断然オススメ！ 【油性と水性の違い】 ・ニオイ：塗装作業中（4日～6日程度） ・敷地の感覚が近い場合は近隣への配慮が必要 ・手触り・発色・艶のコストパフォーマンスが水性より良い 【艶有塗料+添加剤と、艶消し専用塗料の違い】 ・艶有に添加材約10%入れて艶を落とす(性能ダウン) ・専用塗料には石粒が入っていて風合いが戻る 【2液セラミック塗料の特徴】 ①静電気を防ぐ②汚れを防ぐ③雨で汚れ流す	新時代のアクリルはシリコンを超える！ 特許技術+専用下塗り耐候性をUPした最新塗料！！	艶有り塗料では花まるリフォーム1番人気の塗料。シリコンは艶がやっぱり一味違います！	油性塗料の効果を水性塗料で実現させた塗料。 水性塗料で油性と同等の低汚染化を進めた塗料。 共同住宅の塗装や近隣へのニオイが気になる建物向け。

VI-3. 外壁塗装の費用の相場

外壁塗装の 費用の相場



外壁塗装はオーダーメイドの工事ですから、1件1件現場の築年数や下地の素材、劣化の状況が違います。

それを見極めて診断し「必要な工事内容を組立てる設計図」を作って初めて「工事費用のお見積り」を作ることが出来るのです。

チラシやホームページに表示されている値段じゃ出来ないのは分かっているけど費用の相場は知りたい。

そこで…花まるリフォームがこれまで実際に行った施工事例による【参考価格】をご紹介します！

20坪モルタル外壁の塗装費用の相場

20坪の外壁塗装の 費用の相場



◆20坪程度の外壁塗装でのポイント◆

・お隣の敷地を借りないと、工事が出来ない場合が多い。

【外壁全体の面積】の平均：140㎡程度

【外壁塗装面積】の平均：125㎡程度



【塗料別：価格の目安】

■ 艶有水性「セラミシリコン」：598,000円

■ 艶有油性「クリーンマイルドウレタン」：620,000円

■ 艶有水性ラジカル「パーフェクトトップ」：642,000円

■ 艶有油性「クリーンマイルドシリコン」：688,000円

■ 艶有水性シリコン「水性セラタイトSi」：756,000円

■ 艶消専用シリコン「アートフレッシュ」：694,000円

■ 屋根塗装シリコン：約15万円

25坪モルタル外壁の塗装費用の相場

25坪の外壁塗装の 費用の相場



◆25坪程度の外壁塗装でのポイント◆

・お隣の敷地に足場がはみ出してしまう場合が多い。

【外壁全体の面積】の平均：156㎡程度

【外壁塗装面積】の平均：140㎡程度



【塗料別：価格の目安】

■ 艶有水性「セラミシリコン」：684,000円

■ 艶有油性「クリーンマイルドウレタン」：711,000円

■ 艶有水性ラジカル「パーフェクトトップ」：742,000円

■ 艶有油性「クリーンマイルドシリコン」：803,000円

■ 艶有水性シリコン「水性セラタイトSi」：878,000円

■ 艶消専用シリコン「アートフレッシュ」：812,000円

■ 屋根塗装シリコン：約20万円

30 坪モルタル外壁の塗装費用の相場

30 坪の外壁塗装の費用の相場



◆30坪程度の外壁塗装でのポイント◆

- ・自宅の車を移動しないと、足場が建たない場合が多い。
- 【外壁全体の面積】の平均：170㎡程度
- 【外壁塗装面積】の平均：150㎡程度



【塗料別：価格の目安】

- 艶有水性「セラミシリコン」：766,000円
- 艶有油性「クリーンマイルドウレタン」：798,000円
- 艶有水性ラジカル「パーフェクトトップ」：804,000円
- 艶有油性「クリーンマイルドシリコン」：917,000円
- 艶有水性シリコン「水性セラタイトSi」：997,000円
- 艶消専用シリコン「アートフレッシュ」：929,000円
- 屋根塗装シリコン：約25万円

35 坪モルタル外壁の塗装費用の相場

35 坪の外壁塗装の費用の相場



◆35坪程度の外壁塗装でのポイント◆

- ・適切な塗料を、正しく理解して選んでいるかどうか？
- 【外壁全体の面積】の平均：183㎡程度
- 【外壁塗装面積】の平均：165㎡程度



【塗料別：価格の目安】

- 艶有水性「セラミシリコン」：845,000円
- 艶有油性「クリーンマイルドウレタン」：883,000円
- 艶有水性ラジカル「パーフェクトトップ」：936,000円
- 艶有油性「クリーンマイルドシリコン」：1,030,000円
- 艶有水性シリコン「水性セラタイトSi」：1,115,000円
- 艶消専用シリコン「アートフレッシュ」：1,046,000円
- 屋根塗装シリコン：約30万円

40 坪モルタル外壁の塗装費用の相場

40 坪の外壁塗装の費用の相場



◆40坪程度の外壁塗装でのポイント◆

- ・訪問販売に引っかからず、必ず相見積りを取ることを。
- 【外壁全体の面積】の平均：196㎡程度
- 【外壁塗装面積】の平均：176㎡程度



【塗料別：価格の目安】

- 艶有水性「セラミシリコン」：922,000円
- 艶有油性「クリーンマイルドウレタン」：996,000円
- 艶有水性ラジカル「パーフェクトトップ」：1,032,000円
- 艶有油性「クリーンマイルドシリコン」：1,143,000円
- 艶有水性シリコン「水性セラタイトSi」：1,232,000円
- 艶消専用シリコン「アートフレッシュ」：1,164,000円
- 屋根塗装シリコン：約35万円

35坪木造3階建て住宅の塗装費用の相場

木造3階外壁塗装の費用の相場

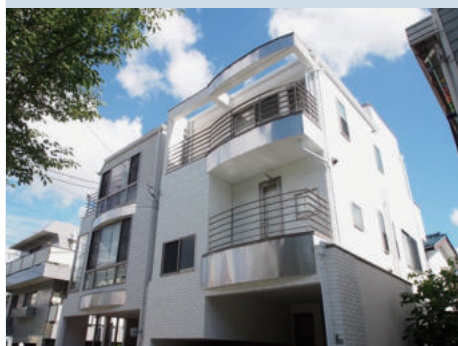


◆3階建て35坪程度の外壁塗装でのポイント◆

・木造3階建ての家には雨漏りの原因が多い。

【外壁全体の面積】の平均:200㎡程度

【外壁塗装面積】の平均:200㎡程度



【塗料別:価格の目安】

- 艶有水性「セラミシリコン」:942,000円
- 艶有油性「クリーマイルドウレタン」:987,000円
- 艶有水性ラジカル「パーフェクトトップ」:1,055,000円
- 艶有油性「クリーマイルドシリコン」:1,168,000円
- 艶有水性シリコン「水性セラタイトSi」:1,259,000円
- 艶消専用シリコン「アートフレッシュ」:1,190,000円
- 屋根塗装シリコン:約25万円

40坪ALC3階建て住宅の塗装費用の相場

ALC3階外壁塗装の費用の相場



◆40坪・ALC3階建ての外壁塗装でのポイント◆

・適切なシール工事と外壁の表面保護で雨漏りを防ぐ。

【外壁全体の面積】の平均:243㎡程度

【外壁塗装面積】の平均:225㎡程度



【塗料別:価格の目安】

- 艶有水性「セラミシリコン」:1,081,000円
- 艶有油性「クリーマイルドウレタン」:1,133,000円
- 艶有水性ラジカル「パーフェクトトップ」:1,210,000円
- 艶有油性「クリーマイルドシリコン」:1,341,000円
- 艶有水性シリコン「水性セラタイトSi」:1,445,000円
- 艶消専用シリコン「アートフレッシュ」:1,365,000円
- 屋根塗装シリコン:約30万円

45坪木造2階建て二世帯住宅の塗装費用の相場

二世帯住宅の外壁塗装の費用の相場



◆45坪程度・二世帯住宅での外壁塗装のポイント◆

・家族の要望をまとめて形にし、不満を残さないこと。

【外壁全体の面積】の平均:210㎡程度

【外壁塗装面積】の平均:190㎡程度



【塗料別:価格の目安】

- 艶有水性「セラミシリコン」:984,000円
- 艶有油性「クリーマイルドウレタン」:1,031,000円
- 艶有水性ラジカル「パーフェクトトップ」:1,101,000円
- 艶有油性「クリーマイルドシリコン」:1,220,000円
- 艶有水性シリコン「水性セラタイトSi」:1,315,000円
- 艶消専用シリコン「アートフレッシュ」:1,242,000円
- 屋根塗装シリコン:約40万円