

Exterior Painting Report

この見積りで大丈夫？

見積書の見方レポート



外壁診断・塗装工事
有限会社ユートック
岐阜県海津市南濃町駒野954-9

判断ミスをしてないために、最初に知っておきたいこと

塗装工事で一番不安なのは、

「判断ミスで失敗したくない」

という気持ちではないでしょうか。

同じような工事に見えても、
見積りの金額は会社によって大きく変わります。

では、何を基準に判断すればいいのでしょうか。

このレポートでは、
判断ミスを防ぐための

「考え方の土台」

をお伝えします。

見積りのスタートは「あなたのお家」です

塗装工事を考えるとき、

まず最初に見るべきなのは「あなたのお家」です。

- ・どこが傷んでいるのか
- ・なぜそこが傷んだのか
- ・逆に、まだ傷んでいない場所はどこか

この3つを把握することが、

見積りの出発点になります。

詳しくは第1弾「外壁塗装の判断材料レポート」をご参照ください

Exterior Painting Report

外壁劣化の4つのレベル

外壁の劣化は、次の4段階で進んでいます。

レベル	ステージ	症状	対応
レベル1	経年劣化	・色あせ ・ハールクラック ・経年のチャージング	経過観察
レベル2	セルフメンテナンス	・シーリングの劣化 ・経年のひび割れ ・経年の腐蝕	軽微修繕
レベル3	★対応が 難しい状態	・シーリングの欠け ・鉄筋の露出 ・コナ・端が剥落	プロの診断
レベル4	深刻 メンテナンス	・腐蝕が広がっている ・腐蝕部位にコナ ・外壁に反り	修繕 メンテナンス

（詳しくは「レベル1～レベル3の心構え」を参照ください）

（詳しくは「プロが見る劣化のポイント・マッドサイン」を参照ください）

（詳しくは「劣化から考える塗料の選び方」を参照ください）



外壁診断・塗装工事
有限会社ユートック

岐阜県津市南池田町954-4

劣化レベル3になります。

劣化内部に影響が出る可能性があります。

ただし、すぐ工事にはかかりません。

状況判断が必要です。

001 / 019

無料PDF（19ページ）

次に必要なのは「必要な性能」を知ることです

お家の状態が分かったら、
次に考えるべきは「どんな性能が必要か」です。

例えば、
熱があるときに解熱剤を使うように、
劣化の原因に合わせた対処が必要になります。

塗装工事も同じで、
劣化の原因に対して、
どのような性能が必要なのかを考えることが、
工事内容を決める判断基準になります。

必要な性能が決まって、はじめて工事内容が決まります。

診断結果に基づく改修内容			
本提案は、診断で確認した状態に対して必要な機能を整理し、各部位ごとの仕様に落とし込んだものです。			
部位	診断で確認した主な状態	要求機能	採用仕様
外壁	西面の強日射による塗膜劣化/一部下地影響	・下地脆弱部の補強 ・微細クラックへの追従性 ・紫外線に対する耐候性	強化シーラー 微弾性サーフェーサー フッ素塗料
屋根	屋根基材の摩耗/雨水影響を受けやすい状態	・基材の安定化 ・防水性の確保 ・雨水滞留の防止	強化シーラー 無機塗料 縁切り
付帯部	部位ごとに材質・劣化要因が異なる状態	部位ごとの役割・材質に応じた性能確保	軒天：防カビ塗料 破風・鼻隠し：ラジカル制御塗料 雨どい：ラジカル制御塗料 雨戸：錆止め兼用塗料

【ユートックの提案書】

見積書が**分かりにくくなる理由**

見積書が分かりにくくなるのは、理由があります。

「なぜその工事が必要なのか」

が抜けてしまっているからです。

本来、見積書は

お家の状態（劣化の原因）と、
そこに必要な性能をもとに、

工事内容が決まり、
金額に落とし込まれていくものです。

しかし、この考え方が抜けてしまうと、
見積書は、ただの「料金表」になってしまいます。

「金額」と「何のための工事か」

この2つが揃って、はじめて意味が分かります

なぜ、見積りの金額は変わるのか

同じように見える工事でも、見積りの金額は大きく変わります。

その理由は、お家ごとに条件が異なるからです。

あなたのお家はいくつ当てはまりますか？
チェックしながら見てみてください。

① 周辺環境の違い

- ☐ 幹線道路や鉄道の近く
- ☐ 日当たりが強い（西面など）
- ☐ 住宅が密集している

② 素材の違い

- ☐ サイディング
- ☐ カラーベスト
- ☐ トタン、ALCなど

③ 経過年数・過去の履歴

- ☐ 前回の塗装からの年数
- ☐ 補修歴の有無

④ 劣化の進み方

- ☐ ひび割れが多い
- ☐ コケ、カビが発生している
- ☐ 塗膜が剥がれている

外壁や屋根の状態は、見た目だけでは判断できません。

同じように見える症状でも、対処が必要な状態かどうかによって、修繕の内容は大きく変わります。

そこで次のページでは、
判断材料レポートでお伝えした「デッドライン」を例に、

症状ごとに求められる性能と、そこからどのような仕様が導かれるのかを見ていきます。

状態が違えば、修繕の設計図は変わります。

劣化の症状ごとに「求められる性能」と「仕様の考え方」を整理しています。

外壁や屋根の劣化は、見た目だけでは判断できません。

対処が必要な状態かで、必要な修繕は大きく変わります。

サイディング目地の シーリング割れ

【求められる性能】

- ✓防水性の回復
- ✓シーリングの保護

【考えられる対応】

- ・シーリングの撤去再充填
- ・目地廻りの適切な対応

【塗装仕様の考え方】

無機/フッ素/機能性塗料から
性能に応じて選択

ポイント

建物の動きに追従できない
処置は再び割れの原因に
なります。

ALCの深部クラック

【求められる性能】

- ✓再発防止
- ✓塗膜の追従性確保

【考えられる対応】

- ・クラック補修（Uカット等）
- ・下地調整・段差処理

【塗装仕様の考え方】

無機/フッ素/機能性塗料から
性能に応じて選択
（追従性を考慮）

屋根基材の摩耗

【求められる性能】

- ✓脆弱部の除去
- ✓密着性の回復
- ✓保護層の構築

【考えられる対応】

- ・脆弱部の除去・研磨
- ・下地補強（シーラー等）

【塗装仕様の考え方】

無機/フッ素/機能性塗料から
性能に応じて選択
（密着・耐候性を考慮）

金属部の腐食

【求められる性能】

- ✓防錆力の付与
- ✓保護層の回復
- ✓弱点部の補強

【考えられる対応】

- ・ケレン・（さび落とし）
- ・防錆下塗り・必要部補強

【塗装仕様の考え方】

無機/フッ素/機能性塗料から
性能に応じて選択
（防錆仕様を含む）

水分滞留部

【求められる性能】

- ✓密着性の確保
- ✓保護層の構築

【考えられる対応】

- ・滞留要因の確認・除去
- ・下地調整（パテ処理等）

【塗装仕様の考え方】

無機/フッ素/機能性塗料から
性能に応じて選択
（密着性の重視）

強日射部（西面等）

【求められる性能】

- ✓下地の補強
- ✓密着性の向上
- ✓高耐久塗料による保護

【考えられる対応】

- ・劣化部の補修・補強
- ・密着性の高い下塗り

【塗装仕様の考え方】

無機/フッ素/機能性塗料から
性能に応じて選択
（耐候性の重視）

このように、劣化の状態によって、
求められる性能と修繕の設計図は大きく変わります。

では、なぜここまで内容や費用に差が出るのでしょうか。
次のページで、その理由を見ていきます。

費用が変わるポイントは、この6つです

見積りの金額は、単純な価格の違いではありません。

前のページで見たように、修繕の設計図が変わることで、費用も変わっていきます。

では、その設計図は何によって変わるのでしょうか。

その答えが、次の6つです。

① 劣化の状態（デッドライン）

② 周辺環境

③ 素材の違い

④ 過去の履歴

⑤ 求める性能（考え方）

⑥ 将来のメンテナンス

次のページから、それぞれのポイントを詳しく見ていきます。

劣化には「見逃してはいけないライン」があります

外壁や屋根の劣化は、見た目だけで判断することはできません。

同じように見える症状でも、放置できる状態なのか、すでに対処が必要な状態なのかによって、必要な修繕は大きく変わります。

この境界を、**デッドライン**と呼びます。

その判断の基準は、「**水の浸入リスク**」です。

外壁や屋根の劣化は、最終的に水の侵入につながるかどうかで、その重要度が大きく変わります。

水の影響が内部に及ぶ状態になると、補修だけでは対応できなくなり、工事の内容や費用も大きく変わってきます。

重要な確認ポイント

見積書を見るときは、
「**水の浸入リスクに対応した項目が含まれているか**」
を確認することが大切です。

- ✓シーリングの処理やひび割れの補修が抜けている場合
その見積書はただの塗装工事になってしまいます。

次のページで、この違いが生まれる要因を見ていきます。

周辺環境によって、 工事内容と劣化の進み方は変わります

お家の状態は、建物そのものだけで決まるものではありません。

周囲の環境によって、
工事の進め方や劣化の進み方は大きく変わります。

① 作業性（施工条件）

同じ工事でも、施工条件によって手間と工程が変わります。

- ・ 建物が密集している
→ 足場が組みにくい・作業効率が落ちる
- ・ 道路に面している
→ 許可申請や安全対策が必要
- ・ 周囲への配慮が必要な環境
→ 飛散防止などの対策が増える

② 周辺環境による影響

- ・ 幹線道路・鉄道沿い
排気汚れ・振動によるクラックやシーリングの劣化
- ・ 日当たりが強い面（西面など）
劣化の進行が早い
- ・ 風通しの悪い場所
湿気が滞留して、劣化が進みやすい

これらは、お家が発しているサイン（SOS）です。

重要な確認ポイント

見積書を見るときは、前のページで見た「水の影響」とも関係して
例えば、
✓シーリングを高耐久・高強度タイプにしているか
✓劣化しやすい面に対し仕様が調整されているか
こうした対策が取られているかどうかで、工事の内容は変わります。

次のページで、「素材の違い」について見ていきます。

素材は、環境との組み合わせで劣化が変わります

外壁や屋根の劣化は、素材だけで決まるものではありません。

同じ素材でも、
置かれている環境によって、劣化の進み方は大きく変わります。

強い日射 × サイディング = 表面の劣化が進みやすい

湿気がこもる環境 × ALC = コケや藻が発生しやすい

水がたまりやすい場所 × 金属 = 劣化が進みやすい

素材と環境の**組み合わせ**によって、劣化の特徴は変わります。

重要な確認ポイント

見積書を見るときは、**その素材と環境に対して、
必要な工程がきちんと含まれているか**を確認してみてください。

・ 屋根の場合

⇒ ボルトキャップや縁切りなどの工程が含まれているか

・ サイディングの場合

⇒ 基材が露出している部分に対して、補修や下地処理がされているか

こうした対策が取られているかどうかで、工事の内容は変わります。

これらは、本来の性能を発揮するために必要な工程です。

今の状態は、「過去の履歴」で変わります

外壁や屋根の状態は、現在の見た目だけで判断できるものではありません。

これまでにどのような施工がされてきたかによって、状態は大きく変わります。

① 経過年数による違い

塗装からの年数が経過すると、劣化は徐々に進んでいきます。

劣化が進行すると、補修だけでなく、部材の交換なども視野に入れる必要があります。

同じ工事でも、状態によって内容は変わります。

② 過去の塗装の影響

・ 硬い塗膜（フッ素など）の場合

⇒新しい塗料が密着しにくく、めくれの原因になる

・ 弾性系の塗料の場合

⇒上に硬い塗料を施工すると、動きが合わず
剥離の原因になる

既存の塗膜の性質によって、不具合が起きることがあります。

重要な確認ポイント

見積書を見るときは、過去の塗装や状態に対して、

- ✓密着を考慮した下地処理（プライマーなど）がされているか
- ✓既存の塗膜の性質に合わせた仕様が選ばれているか
（弾性系の調整や既存塗膜の処理など）

の対策が講じられているか確認してみてください。

塗料グレードは、使い分けで決まります

塗装工事は、塗料のグレードの話になりがちです。

しかし本来は、グレードの高さではなく「どう使い分けるか」が重要です。

劣化の原因に対して、必要な性能を満たすことが前提になります。

- ・ 屋根：無機 + 外壁：ラジカル制御型
- ・ 屋根：無機 + 外壁：フッ素または無機
(※日射が強い場合など)

※部位や条件に応じて使い分けます。

単純にグレードを上げるだけでは、適切な対策になるとは限りません。

**過不足のない設計を行うことで、
結果的に無駄なコストを抑えることにもつながります。**

このような設計の違いは、
将来の状態にも大きく影響します。
実際に15年後の検証では、
金属屋根に穴が開いていたケースもありました。
これは単なる経年劣化ではなく、
仕様の選定や設計の違いが大きく影響しています。



重要な確認ポイント

見積書を見るときは、劣化の状態に対して、
必要な性能が考えられ、それを満たす仕様になっているか
を確認してみてください。

塗料グレードの使い分けは、将来のメンテナンスに関係します。
次のページでは、
「将来のメンテナンス」について見ていきます。

塗装工事は、お家全体のメンテナンスの一部です

実際に15年後の検証では、シリコン塗料で15年後に塗替えを行った際、屋根に穴が開いていたケースも確認されています。

塗料には「耐用年数」がありますが、
カタログの年数をそのまま塗替えサイクルと考えるのは危険です。

お家の劣化は、部位ごとに進み方が異なります。

さらに、いつまで住むかも状況によって変わります。

重要な確認ポイント

将来のメンテナンスを考えるうえで重要な判断ポイントです。

✓塗料の年数＝塗替え時期とは限らない

✓シーリングは塗装より劣化が早い
(動きがあるため、摩耗しやすい)

✓劣化の早い部分から優先的に対処する必要がある

✓素材によっては、塗装ではなく交換を検討する必要がある
(例：カラーベスト・トタンなど)

一律ではなく、状況に応じた判断が必要です。

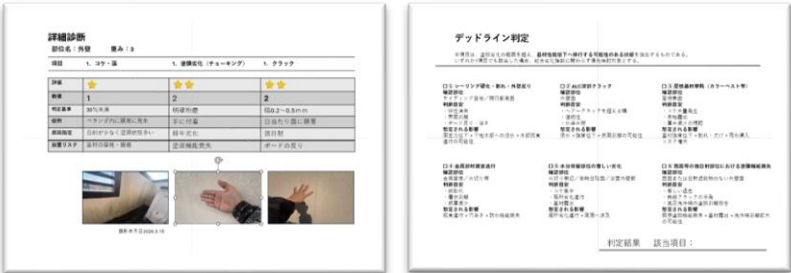
あえて費用をかけない、または塗装工事以外を選択すること
必要になってきます。塗装工事は急いで判断するものではありません。

塗装工事の費用は、この3つで決まります

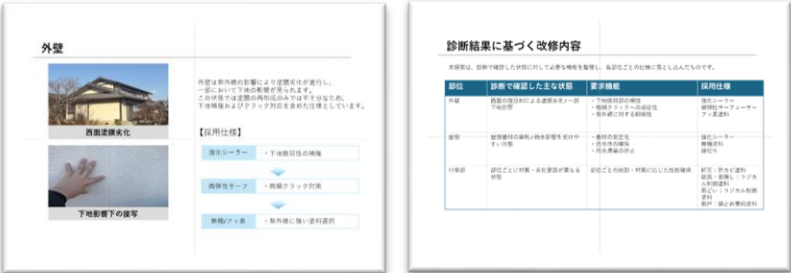
価格や塗料のグレードで決めるものではありません。

「劣化 → 性能 → 仕様」この流れで考えることが重要です。

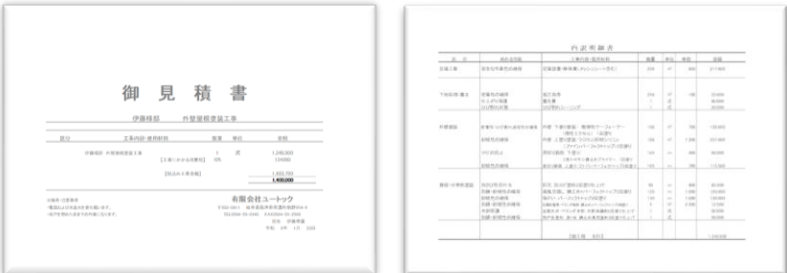
① 診断書：劣化の状態を把握する



② 提案書：必要な性能と対策を考える



③ 見積書：仕様として反映されているかを見る



この考え方が抜けてしまうと、本来必要な対策を見落とす可能性があります。

このレポートの筆者より

最後までお読みいただき、ありがとうございました。

塗装工事は、
分かりにくい部分が多い工事です。

だからこそ、
筋の通った説明と、納得できる判断が大切だと考えています。

私たちは、
その場の価格や見た目だけで判断することなく、
お家の状態に合った提案を大切にしています。

このレポートだけでは判断が難しい部分もあると思います。

その時は、写真だけでも構いませんので
送っていただければ状況の判断や整理を
お手伝いできると思います。

その場合は、ご遠慮なくご連絡いただければと思います。

無理な営業は致しません。

このレポートが、
塗装工事を考えるうえでの
一つの判断材料としてお役に立てれば幸いです。

有限会社ユートック
伊藤得廣

1級建築塗装技能士
1級建築施工管理技士
建築仕上げ診断技術者