

3. 価値（効用）の判断が難しい見積り

相談例

雨漏りの補修を依頼したが、金額と工事内容の妥当性が不明なケース

相談概要

- 【工事内容】 雨漏りが生じた陸屋根の防水工事と外壁（ALC版）のひび割れを補修する工事
- 【住宅形式】 戸建（軽量鉄骨造3階建）
- 【相談内容】 築45年輕量鉄骨造3階建て住宅の外装塗装リフォーム。住宅の屋上は陸屋根で、屋上から雨漏りが生じている。外壁はALC版であり、ひび割れが発生している。防水工事の見積金額が高額だと思われるため、見積チェックをしてほしい。

相談者から送付された資料

- 見積書

見積チェック

チェックポイント 項目・数量

- 雨漏りの補修が含まれているか不明である。
- ウレタン防水ならびに外壁塗装の詳細、立上がり部の施工も含まれているかが、見積書上では不明である。
- 塗装の狭所作業とはどの部分か不明である。

チェック内容

- 既存の状態にあった製品・工法が選択されているのか説明を受け、塗り回数も確認するよう勧めた。
- 塗装の狭所作業について、施工面積、部位の確認を勧めた。

名称	数量	単位	単価	金額
陸屋根防水工事				
既存ドレンはつり	2	カ所	5,000	10,000
改修用ドレン取付	2	カ所	30,000	60,000
ケレン・清掃（立上り共）	34	m ²	650	22,100
層間プライマー塗布	34	m ²	1,950	66,300
ウレタン防水（一層・トップコート）	34	m ²	7,700	261,800
手すり支柱グラウト注入	13	カ所	7,000	91,000
母屋 ベランダ防水工事				
層間プライマー塗布	8	m ²	1,950	15,600
ウレタン防水（一層・トップコート）	8	m ²	7,700	61,600

雨漏り箇所の補修項目がない

ウレタン防水の詳細がわからない

名称	数量	単位	単価	金額
外壁塗装工事				
高圧洗浄	300	m ²	200	60,000
シーリング工事	380	m	980	372,400
外壁塗装（弾性シリコン塗料）	130	m ²	2,700	351,000
〃 狭所作業（弾性シリコン塗料）	110	m ²	3,150	346,500

塗料の詳細が分からない

狭所作業の部位が不明

チェックポイント 相談ニーズ

- 相談者は、雨漏りやひび割れ補修に関する工事項目の記載がないことで、不安を感じ、工事内容と金額について不信感を抱いた。

チェック内容

- 雨漏りの原因の究明と具体的な補修対策が講じられるのか確認することを勧めた。
- 雨漏りの修理が含まれているのであれば、見積書にその旨を記載し、保証内容を確認することを勧めた。

相談者への助言内容のまとめ

- 防水工事の材料・工法は、既存の下地や状態によって選択肢が異なるので、既存の状態を確認し、事業者から使用する材料や工法について説明を求めよう助言した。
- 防水工事は平らな部分と立上り部分で価格が異なり、立上り部の方が高いのが一般的であることを説明し、提示された価格に立上り部も含まれているかを確認するよう勧めた。
- 塗料は下表のように種別により性能や耐久性、価格も異なることを説明し、使用する塗料のメーカーや製品名を確認するよう助言した。
- 雨漏りについては、雨漏り箇所の特定と原因を調べる必要があります。
その調査の有無と補修内容の説明を受け、補修後の保証についても確認しましょう。

参考情報

■仕上塗材の塗料のグレード

性能 種別	防カビ・ 防汚性	大気浄化	断熱・ 遮熱効果	耐用年数	価格	特徴	
アクリル	△	×	×	6~8年	安	価格は経済的だが、耐用年数が短い。	
ウレタン	○	×	×	8~10年	↓	耐候性、耐摩耗性が高い。弾性があり密着性が高く、木部との相性がよい。	
シリコン	○	×	×	10~15年		粘着力が強く、光沢が長持ちする。紫外線に強く、耐候性、防汚性が高い。	
フッ素	◎	×	×	15~20年		最も防汚性、耐候性、耐久性が高い。	
遮熱	○	○	◎	15~20年		太陽光を反射し、建物の表面温度を抑えるため、冷房費の節減効果が期待できる。白に近い方が反射率が高い。	
光触媒	◎	◎	○	15~20年		高	光を利用して、汚れを分解するため、防汚性が高く、大気中の空気をきれいにする効果も期待できる。