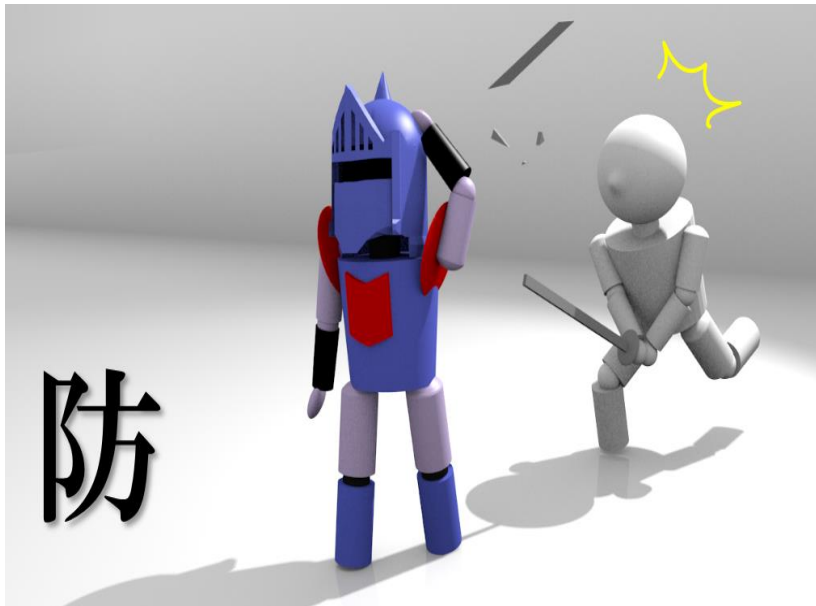


これで安心！

## 失敗しない塗装工事・7つの防衛策



低コスト・リフォーム工事研究会 不動産鑑定士 富山有治 著

# はじめに

リフォームに関するトラブルが、ここ数年急増しています。

(国民消費者センターの調べ) 昨年度の被害件数は、9507件。これは、5年前の約4倍にあたります。

しかも、この数字はあくまでも、氷山の一角に過ぎません。

悪徳業者によるトラブルの共通点は

- ①不安をあおり、高額な工事を要求する。
- ②不必要な工事を、高額な金額で契約する。
- ③無料点検・モニター商法などで、高額な金額で契約している。

など、その他にもいろいろとあります。

もともと「リフォーム産業は、クレーム産業」と言われるくらい、トラブルが多いのです。

身近なところでは、「知り合いに頼んで手抜きをされた気がするが、知り合いなのでかえって何も言えない。それに、金銭が絡むとその後の付き合いも、ギクシャクしてしまうことを後から知った。」

このような話は、めずらしい話ではありません。  
なぜ分かるかという、このようなお客様が、私どもの研究会に、相談にこられるからである。

お話をお聞きしている中には、「エッ」と驚く内容もあります。

あまりにもヒドイ時には、業者に掛け合ったりもしますが、解決は困難です。

トラブルに巻き込まれてからでは、遅いのです。

大切なことは、住宅の正しい知識を知り、自己防衛するしかありません。

しかし、いざ「リフォーム」をしようと考えたら、さらに悩みがでてきます。

- ① ほんとうに今やるべきか？ できることなら、後回しにしたい。
- ② 誰に頼もうか？
- ③ 資金は、予算はどのくらい必要か？
- ④ もし、手抜き工事をされたらどうしよう？

悩みは尽きない。

そこで「低コスト・リフォーム工事研究会」では、トラブルが増えている塗装工事で、トラブル回避の為に「失敗しない塗装工事7つの防衛策」を、作成致しました。

一人でも多くの方が、この小冊子を読んで、トラブルが回避できる様に、分かり易く、書いたつもりです。

下手な文章で大変恐縮ですが、参考にしてください。

## 第一章 塗装工事で失敗する人、成功する人

### 珍しくない、失敗したと思う瞬間

あこがれのマイホームに住みだすと、いろんな訪問者が来ます。

新築祝いの知人だと、とても嬉しいが、その様な訪問者ばかりではありません。

「新聞とってくださいヨ」・「新車いかがですか」・「環境のためにソーラーどうですか」・「ベランダの上にテラスをつけませんか」などの、勧誘。

うるさいなと思っていると、こんどは電話が鳴り、受話器を取ると、「千円お試しクリーニングですけど」・「お墓いかがですか」・「屋根の無料点検です」・「塗装工事いかがですか」とあきれほどの営業攻勢。

これらは「うちは、結構です。」と断れば簡単に終わる。

「今は不景気だから、営業の人は大変ね」と、他人ごとに思っていると、ある時期を境に状況が一変する。

その時期とは、築年数が5年を過ぎてくると、ある業種の営業マンが異常に増える。それは、住宅塗装の営業マンでる。

**こんどは、あなたの家をめがけてやってくる。**

「ペンキ屋ですけど、そろそろいかがですか？」

「まだ建てたばかりですから、結構です」

「それでは、何かありましたらお願いします。」と帰る。

しかし更に2～3年が過ぎると、

「ペンキ屋です」のことばに、**条件反射的に**、

「うちは結構です」と断っても、**こんどは、帰ろうとしない**。

「壁にひびがありますよ」

「壁の防水が切れて大変なことになるよ」

「雨漏りの原因になるよ」

しかも、いろんなペンキ屋が毎日。多い日には、3人・4人と来る。

確かに、苔が生えたり・ひびもある。毎日、気にして見ていると、少しずつ増えているのもわかる。

しかし、家計はきびしい。子供にお金がかかる。給料も…。

少しでも手入れの時期は先に延ばしたい。

「まだ雨漏りもしていないから大丈夫」と思いたい。

でも、余りにも営業マンが来るので、少し不安に感じるのも事実。

いちいち断るのも、めんどくさい。ひどい営業も多い。

そうか、塗装工事をやれば、この苦痛から開放されるに違いない、と思い出す。

そしたら、うちの家は「ふつう」のペンキで、いくら位するのかな？と思い始めた時、感じの良さそうな営業マンに聞いてみた。

「この家は、ふつうのペンキでいくら位するの」

「ちょっと家を見させてください」と言うので一緒に家を見ながら

「何坪ですか？」

「だいたい三十坪ぐらい」

と言ったら「今度、見積りを持ってきます」と帰った。

翌日その見積りを頂き、家族で検討してみた。

すると疑問がいくつか湧いてきた。

「家を測っていないのに、どうして三十坪が分かるのかしら？」

「窓などは塗らないのに？」

「ほかにどんな塗料があるのか？」

「値引きはいいが、手抜きされたら？」など

疑問が、不信へと、どんどん変わっていき、結局断った。

**失敗は、したくない。**

こんどは、テレビで宣伝している会社の営業マン。

とても熱心なので、「いくら位するの」と聞いてみた。

すると、「詳しい者がいますから、あとで連れてきます。」とのこと。

一時間後、詳しい人が来て、いろいろと教えてくれた。

その後、外壁を触って、

「この白い粉がつくでしょう。これ何だか分かりますか？」

「これは、チョーキングと言って、外壁の防水が切れている状態。」

「このままだと、雨が降るたびに、壁から染み込んで、大切な家の柱が腐ってしまいますよ。」

「今のうちに塗らないと、家が大変なことになる」と言われた。

初めて聞く言葉に、そんなに良くないのなら、何とかしなければ大変と思い、見積りを出してもらった。為に、細かく測ってもらった。

さすが大きいところは、違うなと感心した。

そしたら、その夜に見積書を持ってきた。 やけに速いなと思いながら、主人と一緒に話を聞いた。

そして、見積書を見たら、以前の所より、かなり高い。

「高いね」と言うと「いい塗料ですからこのくらいしますよ」と言う。

それでは、後日返事をすると言っても、なかなか帰らない。

そのうち値段を下げるから、「今日契約してほしい」と、色んな事情を話し出す。

あまりに熱心だし、大手だから、変なことはしないだろうと思い、契約をした。

**いよいよ工事が始まった。**

完成後の出来ばえはどうだろうと、期待と不安の中、工事は順調に進み八分ほどが完成した時、塗るはずだった箇所が塗られていないのに気づいた。

職人に問いただすと「そこは塗らないことになっている。」という。

営業マンに確認をすると「塗ると約束した覚えはない」という。

結局、「言った」「言わない」の話になってしまった。

契約前の人のおさそうな笑顔は一転して、威圧的な態度となり、最後には「塗るのであれば別料金になる」と言い出した。

尚、悪いことに、窓ガラスにペンキが付いているのに気づいたので、クレームを言うと「多少のペンキが付くことは仕方がない」と軽く、流されてしまった。

なんだか、納得のいかないまま、工事は完了と言うので「工事代金を払う」と、さっさとひきあげてしまった。

「信用して頼んだはずなのに…」。**こんなはずではなかった。**

改めて家をよく見渡すと、雨戸の一部がへこんでいる。

更に、ペンキの塗り残しや、ムラが目立つ。

施行した、大手の会社にクレームの電話をしても、なかなか対応してくれない。

ペンキを塗ったのに、また「ペンキ屋ですけど」と、ちがう営業マンが来る。

「うちは、百万円以上だして、塗ったばかりよ」と言うと、

「えっ」と驚いて、かわいそうに、と言わんばかりの顔をしながら去っていく。

この時、怒りが爆発して、消費者センターに相談をしたが、事務的な扱いで、ちががあかず、なんの解決にもならなかった。

**「失敗した」「騙された」「損した」と、思う瞬間である。**

(このような話は、めずらしい話ではありません。)

## 成功している人の共通点

- ①家が傷む前に、計画的に、小予算で工事をする。
- ②家が傷むプロセスを知っている。
- ③適正な予算を知っている。
- ④必要な工事には、適正な予算をかける
- ⑤しっかり工事をしてくれる、業者を知っている。

だから、安心していられるのです。

**実は、おかかえ大工さんとの関係と同じだった。**

成功している人の共通点は、日本には昔からある、おかかえ大工さんとの関係と同じなのです。

昔の大工さんは、家を建てる依頼を受けると、他の大工に負けないように、自分の全てをかけて建てる。（作品づくり）

当然、職方と呼ばれる職人にも、腕のいい人を揃える。

依頼者（施主）の方から、「ありがとう」の一言を聞く為だ。

更に、「ここまで、やってくれるとは思わなかった」と感謝されると、たまらなく嬉しい。（これは、職人全てに共通する）

後は、この家が長持ちする様に、ちょこちょこ、見に来る。

施主との信頼関係を保つために、盆と正月の挨拶も欠かさない。

瓦がずれたらすぐ直し、家の周りの鉄や木は、三年おきにペンキを塗り、樋が外れたらすぐ直し、施主が、なにかの工事の依頼をしても、必要ない工事であれば、必要ないと、はっきり教えてくれる。

大工さんは、自分の子供のように、家を見守ってくれるので、施主は、家に関して何も知らなくても、なんの心配もないのです。



## 第二章 失敗しない塗装工事7つの防衛策

### ●防衛策一 見積書の比較の仕方

安心して、頼める業者がいれば問題はないが、見積書の見るポイントをお話する。

#### ポイント① 詳細な内訳書が、あるか？

工程毎に、使用材料などの明細があれば良い。

また、施行箇所の明記も必要。口約束はしないのが基本。

塗装工事に限らずリフォームでのトラブルの多くは、契約後の、「言った」

「言わない」の口約束によるものが多い。

例をあげると、塗装工事が完了したというので、あなたが確認したところベランダ床の塗装が行われていなかった。

あなたは「外壁塗装工事なのだから外側は全て塗るものではないか」

一方、業者は「ベランダの床は、床専用の塗料になるから別料金になる。床まで塗るとはっていない」

お互いに自分の意見を主張し譲らない。

こういったトラブルを未然に防ぐためにも、工事箇所の名称が明記された書類が不可欠となる。（思い込みは、トラブルのもと）

#### ポイント② 塗る面積は正しいか

塗る面積が正しいか、判断をする。

数社から見積りを取ると、塗る面積が、違うことが多い。

私達がやっている方法を紹介する。

塗り面積は、建てた時にもらう図面から、拾いだす。

具体的には、立面図（家の形をしている）から、壁全体の面積を出した後、開口部（窓・玄関など）の塗らない所を引くと、正確な、塗り面積が簡単に出る。

図面の無いときは、実測する。一般的には、外周を測り、1階部分の高さを3mで計算して、壁全体の面積を出し、開口部の3割を引いた値が塗り面積となる（建築基準法で、開口部が3割以上）。

## まとめ

見積書の比較は、明細書の有無と、施行箇所の確認。

塗り面積の出し方などで、信頼できる業者を判断する。

## ●防衛策二 塗料の種類を選ぶ

外壁に使用する塗料は、種類が多い。

一般に塗料の違いは、ただ単に、耐久年数の違いだと思っている人が多い。しかしこれは、違う。

いろいろな特長があるので、かならず特長を聞いてから、判断してください。

（耐久年数は、組み合わせる、下塗り剤でも大きく違ってきます。）

## 塗料の種類と特長

塗料は、塗る下地（モルタルなど）の種類によって、それに適したものを選択しなければなりません。

下塗り（したぬり）塗料（壁面と塗料をつけるための接着剤）

- ①シーラー 昔はよく使われたが今は、余り使用しない。安い。
- ②エポサーフ 窯業サイディング壁に使用される。
- ③弾性エクセル モルタル壁に使用される。（効果が高い）

## 中塗(なかぬ)り・上塗(うわぬ)り塗料

### ① アクリル樹脂 (耐久年数 4年～7年)

ゴム状の塗料で、撥水性・弾力性に優れている。

「防カビ・防藻機能」で一時期流行った。

しかし通気性が全く無いので、中が蒸れてしまう。

### ② ウレタン樹脂 (耐久年数 8年～12年)

### ③ シリコン樹脂 (耐久年数 12年～15年)

浸水性に優れ、汚れが落ち易い。多機能・低汚染型。

透湿防水機能があり、とてもよい。

(家の中の湿気は外に出すが、雨水は入れない)

シリコンセラが、今は主流。(セラミックスの良いところ取り)

### ④ フッ素樹脂 (耐久年数 12年～15年)

使用範囲は広い。

### ⑤ セラミックス (耐久年数 12年～15年)

非常に硬い。いったん割れると補修がかなり難しい。

### ⑥ 光触媒塗料 (ハイドロテクト) (耐久年数 12年～15年)

TOTOの特許商品。太陽の光で汚れを分解する。

まだ、何種類かありますがここでは省略します。

## まとめ

「塗料はいいものを使いますから期待してください」と業者に言われても、必ず、グレードを確認すること。

グレードの違いで、かなり値段が変わる。

大手は、独自の名前を付けているが、すべてどれかのグレードに、当てはまるので絶対確認すべし。

悪質な業者は、契約した塗料と違うものを、平気で使う。

お奨めの塗料は、シリコンセラである。下塗りは、モルタルでは、弾性エクセル。サイディングでは、エポサーフ。

## ●防衛策三 確実な工事をするかを見極める

あなたが一番心配するところは、ここのはずです。

話はそれますが、最近の住宅誌や新聞に「欠陥リフォームの見つけ方」「リフォーム業者の選び方」等のアドバイスをよくみます。

内容の結論をみると「信用のできる業者を選ぶのがベスト」と書いてあります。

そんな当たり前のことは、小学生でも知っていること。

どこの業者が信用できるのかが分からないから、困っているのもあって、それでは何の解決にもならないのです。

しかし、ここまでこのレポートを読んでいるあなたは、心配する必要は、ありません。

どんな業者でも、確実に工事をさせる「魔法の言葉」を教えます。

外壁塗装工事の工程は、

「足場を立てる」「高圧洗浄(せんじょう)」「下地(したじ)補修」「養生(ようじょう)」

「下塗(したぬり)」「中塗(なかぬり)」「上塗(うわぬり)」が基本です。

この時、「足場を立てる」「高圧洗浄」「下地補修」「養生」はもともと手抜きが出来ません。(丁寧さでは、差がつきます)

しかし、「下塗(したぬり)」「中塗(なかぬり)」「上塗(うわぬり)」の工程で手抜きをする業者がいるのです。

これは、「意図的にする者」と、「見落とした結果」として、雑な工事になってしまう者の、二通りです。

その魔法の言葉とは、「**色がえ工法にして**」と言うのです。

これで、**確実な工事**になります。

一般的には、「**中塗(なかぬり)**」と「**上塗(うわぬり)**」は同じ色を使いますが、この色を変えるのです。

色を変えるだけでどうして防げるのか説明します。

手抜きをしたい、悪質な業者は、1回だけ塗って、「2回塗りました」と平気で言うのです。

しかし色を変えると、だれの目にも、はっきりするので2回目を、**塗らざるを得なくなる**のです。

これは、普通の職人にも有効です。

どんなに熟練した職人でも人の子。100%はありません。

同じ色だと、休憩後に工事を始めると、どこまで塗ったか分かり難いのです。

結果として塗りムラになることもあるのですが、色を変えていると、**どこまで塗ったかが一目で分かる**ので**確実な工事**になります。

更に、確実にするためには、工程ごとの写真をとってもらうことも有効です。いかがですか？

## ●防衛策四 支払い条件を確認する

(塗装業者は星の数ほどいるので、注意してください。)

業者と契約を交わした数日後「工事代金を、工事を始める前に頂ければ、一割引きで、できるので今頂きたい」と職人がいうので工事代金を全額その場で支払った。

その後、いつまで経ってもその業者からは、なんの連絡もない。

嫌な予感が漂い電話をかけてみるが通じない。

契約書に書いてあって住所を探してみたがその会社は無い。

こんな信じられない話を私は、何度か聞いたことがあります。

間違っても、工事が完了する前に、工事代金を全額支払うような条件は受けてはならないのです。

一般的には、着工時に2割で、完工時に残金が普通です。

工事が完了した時は、必ずあなたと、業者で、家の全体を確認してから、工事終了にしてください。

不具合があっても、工事代金を払う前だと、素早く、手直しをしてくれますが、払ってしまった後は、なかなかやってくれません。

「終わりました」「ご苦労さん」「はい、お金」は大変危険です。

## ●防衛策五 塗装業者の殆どが知らない驚くべき事実

「一年前に塗装工事をやった時に、ひび割れの補修をしたところが、黒くみみず腫れの後が出てきた」

その業者に電話をしたら「それは仕方がないことだ」といわれたが本当ですか？

先日、このような質問をいただいた。

話を詳しく伺ったところ、「ひび割れをきちんとコーキングで補修した後に塗装をしたのは確認したので、手抜きはしてないはずだ」ということでした。

実は、このひび割れのトラブルは、今回いただいた相談以外にも、数多く発生しているものなのです。

その全てが、塗装工事を行ってから一年後に発生しています。

気をつけて隣近所の家々を見てみると、黒くみみず腫れになっている家が何軒もあることが確認できるはずです。

塗装工事を行った後に最も多いトラブルがこの、黒くみみず腫れの「跡がでた」なのです。

工事を行った直後ならまだしも、一年後の問題ですから、結局お客さんが泣き寝入りになってしまうといったケースがほとんどなのです。

では、なぜこのようなことが起きるのでしょうか？

その原因は、（ちょっと難しい話になりますが）コーキング剤の中に含まれている成分のひとつである「可塑剤（かそざい）」が塗膜を溶かしてしまうからなのです。

そして、コーキング剤そのものが、ホコリやゴミが付きやすい素材のため、黒くってしまうのです。

「ということは、業者の言うとおりに仕方がないことだということですか？」

いいえ、そんなことはありません。ちゃんとあるのです。その方法が！

その解決方法には、次の二つの方法があります。

1. コーキングを打った後に可塑剤が表面にでてこないように、専用のプライマー（逆プライマー）を塗ることによって解決できます。

2. 可塑剤の成分が入っていない、コーキング剤を使用すればいいのです。

このコーキング剤を、「ノンブリード」といいます。

この可塑剤についての知識がある業者は、残念ながら、非常に少ないのが事実です。

この道一筋二十年、三十年という職人ですら知らない人が圧倒的に多いのです。

## ●防衛策六 保証に、まどわされるな

基本的には、塗装工事での保証は、あまり意味を持ちません。

大切なことは、工事をしっかり、やってもらうことです。

工事手順をしっかりと守って、丁寧に工事を行えば、塗料の耐久年数は十分に、防水機能をもつのです。

契約欲しさに、五年保証・十年保証・十五年保証・二十年保証などと言うようですが、保証の長さで判断するのは、とても危険です。

もともと、良心的な会社は、どんなことでも、すぐに対応してくれます。

## ●防衛策七 業態別価格のからくり

あまり、他社のことは触れたくはないが、簡単に話します。

### ハウスメーカー

基本的には、自社に工事人はいません。協力会社が担当します。

ハウスメーカーは自社物件の「顧客のメンテナンス」がメイン作業になります。したがって工事代金は、協力会社の工事代金にメーカーの経費がかかり、通常より3割程高いようです。しかし、お客さんも知っているようで、一種の保険のつものようです。

### 大手リフォーム会社



常に、「営業マン」と「職人」を募集しているのが特徴。  
業務拡大？ 定着率？ それはさておき、「テレビコマーシャル」・「営業マンの  
人件費」・「募集経費」など、間接的な経費が多い。

その為、当然「販売価格」が割り高。

職人へのコストを、かなり抑える傾向にあり、スキルのにも？

## 中堅リフォーム会社

比較的バランスが取れている所が多い。

職人も長くいる傾向にある。

## 工務店

かなりの開きがある。（価格も、職人の腕も）

この不況下でも、凄く業績を伸ばす所もある。

## 塗装店

誰でも、比較的簡単にはじめることができるので、数が多い。

安い価格を出す所は注意が必要。工事スキルにかなりの開きがあり

腕のいい職人は、とても忙しい。

## ●究極の防衛策 信頼できる業者を見つける

究極の防衛策は、なんといっても、早く信頼できる「業者又は、人」と、知り  
合うことです。

昔の大工さんとの様な関係ができれば、安心です。

なかなか、家全体のことが分かる、信頼できる業者を見つけるのは困難です  
が、がんばって下さい。

## 第三章 失敗から身を守る住宅の知識

住宅の平均寿命をご存知ですか？ 「日本・二十七年」「アメリカ・四十四年」「イギリス七十五年」「奈良の法隆寺・千四百年」。

日本の住宅の平均寿命は、他国に比べて二十七年とかなり短い。

これは生活習慣や、季節などの要因もあるが、短すぎる。

しかし同じ日本でも、法隆寺は千四百年と非常に長い。

その違いは何か、基礎知識としてお話する。

### 「木は2度生きる」という言葉を知っていますか？

一度目は、大地に根を広げて立っている時。

二度目は、伐採して、材木となって柱に使われる時。

こうやって、木は二度生きるのです。

それで大地に生きている時に、木は水が無かったら枯れてしまうが、水をやりすぎたら腐ってしまう。

ちょうどいい含水率というのが、60%なのです。

又、材木（柱）となってからは、含水率が60%では腐ってしまい、含水率は、13%～18%というのが、ちょうど良いのです。

18%を超えると、腐朽菌が発生し、木は完全に腐って死んでしまうのです。（木片を庭に置くと、すぐに腐ってしまう様に）

だから、通気を良くして雨に濡れなければ、木は千年以上生き続けるのです。千年以上ですよ。信じられます。しかし事実です。

法隆寺が証明しています。

本来、木はコンクリートより長持ちします。

但し、18%以下の含水率を守る必要があります。

木造住宅は、住んでいる人が意識して水を防げば、百年住宅も、夢ではないのです。

## 外壁の構造・補修の目安

住宅を長持ちさせるために、住宅金融支援機構監修の「住まいの管理手帳」から、お手入れの目安を抜粋して、最後に添付します。

「モルタル壁」 (厚み1cmが標準)

ポイント① 一般的に塗装の目安は、十年くらい。

少々のヘアークラック（ひび）や、防水が切れた程度では問題がない。下層の防水紙が弾いてくれる。

素人営業マンが、壁を触って白い粉（チョーキング）を見せながら、防水がきれて、大変だと言う様だが、ほっておけばよい。

ポイント② 不自然な縦のひび割れは要注意。専門家に見てもらおう。

これは、家の躯体に問題がある可能性大。

塗装は、捨て金になるのでやめた方がいい。

ポイント③ 塗装の材料は、透湿防水の塗料がきわめて良い。

家の中の湿気は外に出るが、雨水は入らない。下塗りは、弾性系を使うと更に良い。次回の塗装はトップコートだけで済むかもしれない。

ポイント④ 塗装工事以外に、アルミサイディングを張る人も多い。

アルミサイディングのメリットは、軽い・断熱・防音・きれい・メンテナンスフリーなど。塗装に比べると値段は当然高いが、トータル的には割安。

「窯業(ようぎょう)系サイディング壁」 (圧縮パルプ繊維)

ポイント 塗装の目安は、8年過ぎたら迷わず塗ったほうが良い。

もう一度言う。8年過ぎたら迷わず塗ったほうが良い。

なぜか。

サイディングボードの側面には塗装処理がされていない為、水を吸い出すと、物凄い力で反りだす。

そしたら、全面張替えしか方法がなくなる。（費用が大きい）

水は、つなぎのコーキング部と、釘止めしている所から入る。

下手な職人は、釘止めの位置が悪く、割れていることもある。

つなぎのコーキング部が劣化し易い。

サイディングの発売当初は、誰しもがメンテナンス・フリーだと、思っていたが、5年を過ぎたころから、いたるところから、反ってしまうクレームが、製造のメーカーに入り、相当慌てたらしい。

すぐに、カタログに塗装の必要性が明記された。

と言う裏話もあります。

## 「コロニアル屋根」

5年を過ぎると、表面の化粧層が取れだし、給水しだす。白くなったり、苔が生えたりする。更に進行すると、反って割れる。

塗装工事は、化粧層が取れだした時が一番効果的。

Wシリコン工法が一般的。

**縁切りに注意して下さい。**

15年を過ぎたら、漏水の原因になるので塗装工事は出来ません。

契約欲しさに、15年以上経っている屋根に塗装を薦める業者はやめたほうがいい。

## 参考

一回も塗装工事をせずに、カバー工法をされるかたも多い。

カバー工法は、コロニアルの上に金属屋根をかぶせる方法。

金属屋根は、非常に軽量なのでメリットは多い。

(十年保証～二十年保証と保証が長い)

圧縮セメント瓦は、コロニアル屋根の住宅は避けるべき。

なぜか。

この屋根材は、坪50kgあるので施行すると、数トンの重さが家にかかり、いろいろ支障がでる。

和瓦(坪150kg)からの吹き替えに使うのがいい。

セキスイ「Uかわら」・ナショナル「ニューウエーブ」がある。

保証が無く、塗装工事が必要となる。

## 最後に

住宅リフォームのトラブルが依然として多く、プロの私達が少しでも多くの方に、トラブルの回避できる方法をお伝えしなければなりません。

相談者の中には「老後の蓄えを無くされた方」「工事をしたら雨漏りがした」など、相談内容も多種多様です。

私達は現在「**低コスト・リフォーム工事研究会**」として、プロの立場からアドバイスできる、町のお医者さん(ハウス・ドクター)を目指しています。

一人でも多くの方にトラブルを回避して頂きたいとの想いで、この小冊子を作成しましたが、作家ではないので、思っていることの半分も、お伝えできないのが残念です。

日本経済が低迷し、リストラ・失業・ボーナスカット・年金問題など、大変厳しい状況が続いております。

住宅を少しでも長持ちさせるためには、**あなた自身で判断**するしかありません。

判断するためには、「己を知る」ことが、とても大切です。

「ご自分の住宅は、今どんな状態なのか？」

「手入れのベストな方法は？」

「それにかかる適正な費用は？」などを、

事前に知っておき、計画的に工事をするをお奨めいたします。

この小冊子を読んで頂いて、少しでも参考にして頂ければ幸いです。

ご家族が円満に過ごせます様、心からお祈り申し上げます。

## 追伸

この小冊子を読んで頂いた方で、こんな私達でよければ、お役に立ちたいと思っています。

ご遠慮なく、ご相談してください。

総合リフォーム・収益不動産管理・不動産売買

ティールールエー不動産鑑定

伊丹市昆陽東5丁目4番10号1階

電話 072-777-9218

## ■著者プロフィール

富山 有治 (とみやま ゆうじ)

不動産鑑定士・宅地建物取引士

昭和62年より金融機関にて勤務。

その後、不動産鑑定士事務所・建設会社に勤務。

平成11年より不動産鑑定業・総合リフォーム業・収益不動産管理業・不動産業を経営。

建設会社時代は、全国のトップの営業成績になる。

現在国土交通省地価公示鑑定評価員・国税路線価鑑定評価員・宅地建物取引士法定講習講師等を務めると共に  
上記の経験を元に、リフォームのトラブルを回避できる情報を「低コスト・リフォーム工事研究会」として皆様に発信している。

## ■連絡先

「低コスト・リフォーム工事研究会」

ティーアールエー不動産鑑定

伊丹市昆陽東5-4-10-1F

TEL 072 (777) 9218