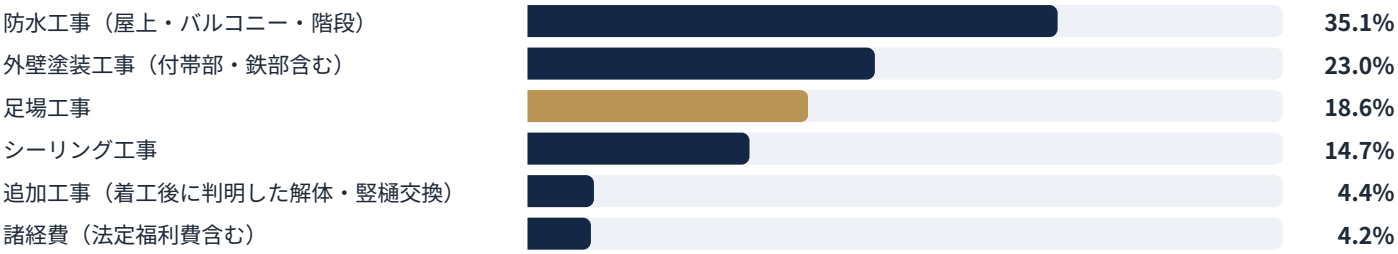
工種別の費用構成｜八王子市内 3階建て収益ビルの修繕工事

巧正株式会社が元請けとして施工した実案件の見積書を、工種ごとの構成比（%）に直したものです。数量・単価は載せていません。物件名・所在地・お客様名は非表示です。

建物	工事総額（税込・概数）	工事範囲	保証（この工事）
八王子市内・3階建て収益ビル	約585 万円	外壁塗装・シーリング・防水・足場	塗膜8年・防水10年

1. 工種別の構成比（工事費合計に対する割合）



構成比は追加工事を含む値引き前の工事費小計（税抜）に対する割合。端数処理のため合計は100%ちょうどにはなりません。金色の帯は「足場」。

2. 各工種に何が含まれているか

工種	構成比	主な内容（この物件の場合）
防水工事	35.1%	屋上（シンダーコンクリート下地）：高圧洗浄・ケレン、下地調整、平場はウレタン塗膜防水の通気緩衝工法、立上り・架台は密着工法、伸縮目地のシーリング打ち替え、改修用ドレン・脱気筒の新設、室外機の一時移動。3階バルコニー・鉄骨階段の踏面も同じ防水材で仕上げ。
外壁塗装工事	23.0%	高圧洗浄→微弾性フィラー下塗り→上塗り2回（水性シリコン系）。軒天・塩ビ配管・鉄骨階段のササラや蹴込み・水切り金物の塗装（3種ケレン＋錆止め）を含む。
足場工事	18.6%	くさび緊結式足場の架設・解体、メッシュシート、壁つなぎ、昇降階段、道路使用許可の申請代行、組立・解体時のガードマン、北面の棚足場、出入口の水平養生。
シーリング工事	14.7%	ALC目地の増し打ち（延長が最も長い項目）、サッシまわりの増し打ち、サッシ水切り・タイル面開口部の打ち替え。
追加工事	4.4%	着工後に追加になった工事。屋上の受水槽と3階ルーフの骨組みの解体・処分、竪樋（ＶＵ100）の部分交換と控え金物の取り付け。
諸経費	4.2%	交通費・駐車場代・副資材・産廃費・法定福利費など。

3. この構成から読み取れること

足場が要る工事（外壁塗装＋シーリング＋足場）で工事費の約56%。足場は単独で約19%を占め、架面積（外周に離れ分を加えた長さ×高さ）と架設期間で決まるため、工種を減らしても大きくは下がりません。「今回足場を組むなら、足場が要る工事は今回に寄せる」が判断の軸になります。

屋上防水が最大の35.1%。既存のシンダーコンクリートの上に通気緩衝工法で防水層を作り直し、ドレンと脱気筒を新設しているため、面積のわりに項目が多くなっています。屋上防水は足場と独立に時期を決められる工事です。

シーリングは延長で決まる。ALC外壁は目地の延長が長く、この物件では約920mありました。塗装と同時に行うことで、足場の二重負担を避けています。

追加工事は約4%。足場を組んで初めて手が届く屋上の不要設備の撤去と、劣化が分かった竪樋の部分交換が着工後に加わりました。最初の見積に「追加になりやすい項目」の目安を聞いておくと、総額の見通しが立てやすくなります。

見積書の読み方（総括表→仮設→下地補修→塗装・防水→諸経費）は、当サイトの「大規模修繕の見積書の見方」と「用語集」で解説しています。

巧正株式会社｜東京都知事許可（般-7）第161006号｜〒192-0045 東京都八王子市大和田町6-19-8｜TEL 042-508-3134（9:00〜18:00／日曜定休）｜https://kousei-tokyo-hachioji.com/　※本資料は当社の元請け実案件にもとづく構成比の例です。建物の規模・劣化状況・工事範囲によって構成は変わります。2026年9月作成。