

工種別の費用構成 | 中規模の分譲マンション 大規模修繕 概算見積の例

巧正株式会社が元請けとして作成した大規模修繕の概算見積書を、工事区分ごとの構成比（％）に直したものです。数量・単価・総額は載せていません。物件が特定されないよう、物件名・所在地・戸数・工期・作成時期は非表示にし、構成比は整数に丸めています。概算のため、現地調査後の正式見積で数量と構成は変わります。

建物

首都圏の分譲マンション（中規模）

概算総額

数千万円規模（非表示）

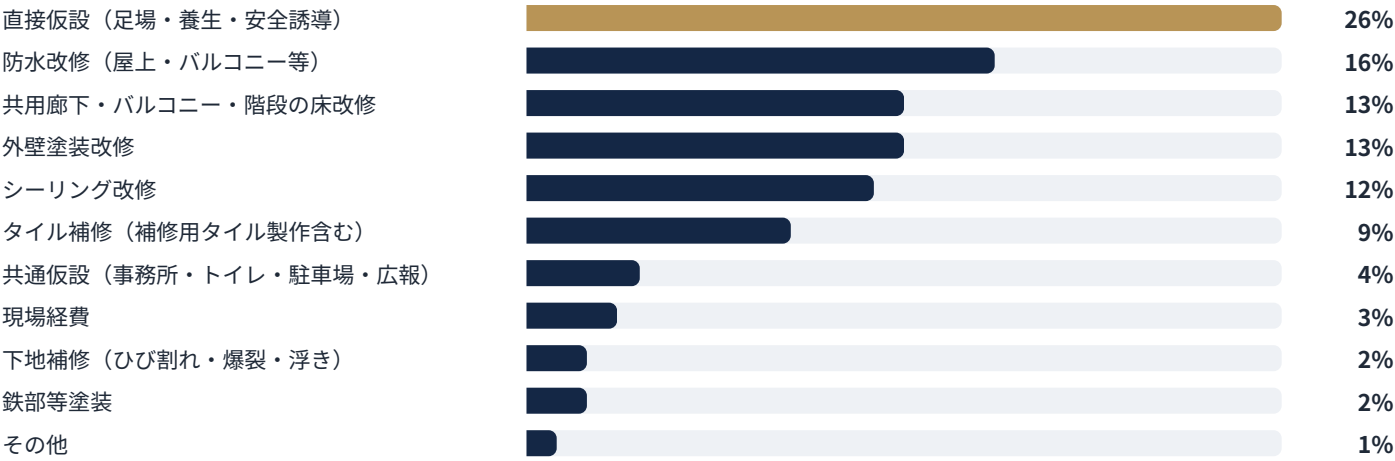
足場

全面架設（数か月の工期）

工事区分

仮設～床改修まで

1. 工事区分別の構成比（工事小計に対する割合）



構成比は値引き前の工事小計（税抜）に対する割合を整数に丸めたもの（合計は100%ちょうどになりません）。「別途」項目（設備の移設・通信費・台風養生など）は含みません。金色の帯は「足場」を含む直接仮設。

2. 各区分に何が含まれているか

工事区分	構成比	主な内容（この概算の場合）
直接仮設	26%	建物全面の鋼製足場（手摺先行工法）、昇降設備、飛散防止のメッシュシート、水平養生、朝顔、開口部・出入口の養生、防犯金網と仮設扉、資材運搬、組立・解体時の安全誘導員、届出と道路使用の手続き。
防水改修	16%	屋上・ルーフバルコニー・底などの防水層の改修（工法は部位ごとに設定）、ドレンまわり、伸縮目地。
床改修	13%	共用廊下・バルコニー・階段の長尺シート張り替えと端部の処理。
外壁塗装改修	13%	塗装面の高圧洗浄と下塗り・中塗り・上塗り、軒天・手すり壁など部位別の仕上げ。
シーリング改修	12%	外壁目地・サッシまわり・タイル面の伸縮目地などの打ち替え・増し打ち。延長で決まる。
タイル補修	9%	外壁タイルの浮き・欠損の補修（ピンニング・貼り替え）、補修用タイルの製作、薬品洗浄。数量は実数精算。
共通仮設	4%	現場事務所・仮設トイレ・資材置場・仮設電源と給排水、居住者の代替駐車場、広報（掲示板・案内）、竣工クリーニング、石綿対策。
下地補修	2%	ひび割れ（幅で工法を分ける）・欠損・爆裂・塗膜浮き・モルタル浮きの補修と、調査・マーキング。数量は実数精算。
鉄部等塗装・現場経費・その他	6%	鉄部の塗装、現場管理の経費、付帯の小工事。

3. この構成から読み取れること

仮設（共通+直接）で約30%。マンションの大規模修繕では、足場と養生・安全対策・居住者対応の費用が最大の区分になります。高さがあり外周の入り組んだ建物ほど足場の比率が上がります。

下地補修とタイル補修は「実数精算」。概算では調査時の数量を仮に置き、施工時に実測して精算します。契約時に単価と精算のルールを確認しておく、追加請求の行き違いを防げます。

床改修（長尺シート）が約13%。共用廊下・階段の床は、防水と歩行性の両方に関わる区分で、外壁とは別に計上されます。見積の「m単位の項目」（端部・見切り）も確認します。