

II. 工事種類(小項目別)比較表

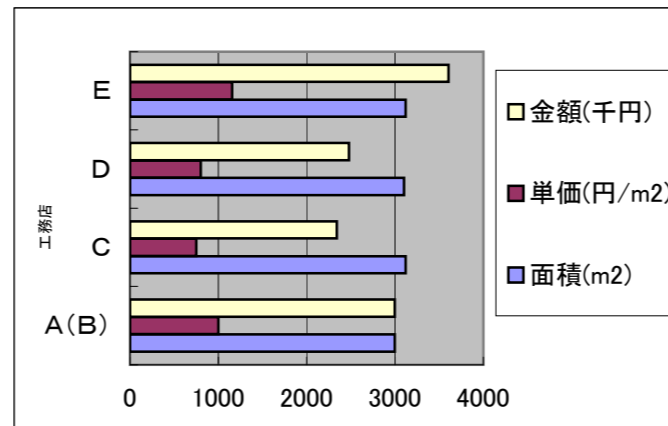
II-1a. 仮設工事見積り比較表

工務店 A(B)を基準とする項目構成	A社				B社				C社				D社				E社							
	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額				
1 共通仮設																					1 共通仮設			
事務用品・通信費								100,000													事務用品・通信費			
安全管理・看板等								50,000													安全管理・看板等			
廃材処理費								200,000													廃材処理費			
清掃・片付け費								100,000													清掃・片付け費			
運搬費								100,000													運搬費			
仮設事務所・仮設トイレ																					仮設事務所・仮設トイレ			
小計				550,000				550,000													合計			
2a 直接仮設工事	同右																				2 直接仮設工事			
仮設足場					2,995	m2	1,000	2,995,000	3,120	m2	750	2,340,000	3,100	m2	800	2,480,000	3,120	m2	1,155	3,603,600				足場架組み
養生シート(メッシュシート)					2,995	m2		449,250	3,120	m2	150	468,000	3,100	m2	150	465,000	3,120	m2	145	452,400				養生シート(メッシュシート)
落下養生(朝顔他)					37	m2	4,000	148,000	45	m	2,000	90,000	2	ヶ	50,000	100,000	1	式		83,600				落下養生(朝顔他)
資材運搬費								400,000	3,120	m2	150	468,000	3,100	m2	140	434,000	1	式		139,700				資材運搬費
安全対策費(ガードマン)								200,000					1	式		300,000								安全対策費(ガードマン)
昇降階段												60,000												昇降階段
侵入防止金物												56,000	70	m	800	56,000								侵入防止金物
開口部養生												56,000	7	ヶ	8,000	56,000	1	式		70,000				開口部養生
脚立足場																	1	式		50,000				脚立足場
養生片付け													3,100	m2	50	155,000	1	式		110,000	養生片付け			
小計				4,192,250				4,192,250				3,538,000				4,054,000				4,389,300	合計			
2b 美装工事																								
バルコニーサッシ美装									1	式		100,000												
1階エントランス タイル美装									1	式		30,000												
共用部床美装									1	式		100,000												
その他の美装									1	式		30,000												
小計												260,000												
仮設工事合計(1+2a+2b)				4,742,250				4,742,250				3,798,000				4,054,000				4,389,300				

II-1b. 仮設工事見積り分析または要確認内容

- 金額は100万円(=480万円-380万円)の差が開きました。
- 直接仮設のみでは55万円の差が開きました。
- Aの減額目標は30万円を想定できます。
- 足場面積は3120m2と2995m2と差は比較的少ないです。
-
- Aには開口部養生見積りの確認。
- CとEには安全対策費(ガードマン)見積りの確認。
- C以外には、バルコニーサッシ・エントランスタイル等の美装見積りの確認。
- C以外に侵入防止金物見積りの確認

足場見積り(金額・単価・面積)比較グラフ



II-2a. 下地補修+シーリング工事見積り比較表

工務店	A社				B社				C社				D社				E社				
	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	
3 下地補修工事																					3 下地補修工事
0.5m/m以下 フィラー擦り込み					4,843	m2	300	1,452,900	5,350	m2	350	1,872,500	4,427	m2	400	1,770,800	1	式		139,700	0.5m/m以下 フィラー擦り込み
0.5m/m以上 エポキシ樹脂低圧注入													0.5mm以下以上の仕様表現無し				1	式		209,000	0.5m/m以上 エポキシ樹脂低圧注入
露金・欠損 エポキシ樹脂モルタル																					露金・欠損 エポキシ樹脂モルタル
浮き部分 エポキシ樹脂注入																					浮き部分 エポキシ樹脂注入
下地補修調査・マーキング									5,350	m2	50	267,500									下地補修調査・マーキング
下地補修箇所集計図面作成									5,350	m2	40	214,000									下地補修箇所集計図面作成
打継目地コーキング増打ち									775	m	700	542,500	800	m	750	600,000	775	m	1,400	1,085,000	打継目地コーキング増打ち
建具廻りシーリング									762	m	600	457,200	750	m	600	450,000	762	m	980	746,760	建具廻りシーリング
パターン復旧					1	式		200,000													パターン復旧
高圧洗浄(一部エアブロー)					4,843	m2	80	387,440	5,350	m2	90	481,500	4,350	m2	90	391,500	1	式		279,400	高圧洗浄(一部エアブロー)
小計				2,040,340				2,040,340				3,835,200				3,212,300				2,459,860	合計
4 シーリング工事																					4 シーリング工事
北・南サッシュ四方 打替(雨掛かり部)					224	m		179,200													北・南サッシュ四方
北・西・南見附目地 打替(雨掛かり部)					652	m		554,200													北・西・南見附目地
バルコニ手摺足元					123	ケ		43,050													バルコニ手摺足元
その他雑シーリング アンテナ支柱他								50,000													その他雑シーリング アンテナ支柱他
小計				826,450				826,450													合計
下地補修+シーリング工事合計(3+4)				2,866,790				2,866,790				3,835,200				3,212,300				2,459,860	

同右

シーリング工事に含む

下地補修工事に含む

該当項目無し

II-3a. 外壁他塗装工事見積り比較表

工務店	A社				B社				C社				D社				E社									
	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額						
5 外壁他塗装工事																					5 外壁他塗装工事					
(防水形複層塗材RE) リペルマイスター工法					水性反応硬質高耐候性 アクリルシリコン樹脂塗料 コスモシリコン					水性シリコン樹脂塗料 ニッペ オートフレッシュSI100 II 5年保証					無溶剤無機質パーフェクトコート					複層仕上 一液反応型水性シリコン ウレタン樹脂塗料(ロックペイント)						
塔屋	96	m2	1,600	153,600	96	m2	1,100	105,600	4,400	m2	1,200	5,280,000	3,500	m2	3,500	12,250,000	4,400	m2	1,430	6,292,000	塔屋					
一般外壁(雨掛り部)	2,675	m2	1,600	4,280,000	2,675	m2	1,100	2,942,500													一般外壁(雨掛り部)					
廊下・バルコニー内壁	1,115	m2	1,600	1,784,000	1,115	m2	1,100	1,226,500													廊下・バルコニー内壁					
(NAD形アクリル樹脂艶消し塗料) アレスセラマイルド					(NAD形アクリル樹脂艶消し塗料) アレスセラマイルド					環境配慮型エマルジョン塗料 ニッペ 水性ケンエース 3年保証					無溶剤無機質パーフェクトコート					浸透性エマルジョン塗料						
廊下・バルコニー天井	957	m2	700	669,900	957	m2	700	669,900	950		1,000	950,000					項目不明					950	m2	1,155	1,097,250	廊下・バルコニー天井
各戸パーティション	39	ケ	9,500	370,500	39	ケ	9,500	370,500	29		3,000	87,000	1	式		300,000	38	ケ	2,860	108,680	各戸パーティション					
									9		2,000	18,000														
													場所不明													
													200	m2	3,500	700,000										
縦樋等その他雑塗装													1	式		100,000	1	式		88,000	縦樋等その他雑塗装					
外壁他塗装工事合計				7,258,000				5,315,000				6,335,000				13,350,000				7,585,930	合計					

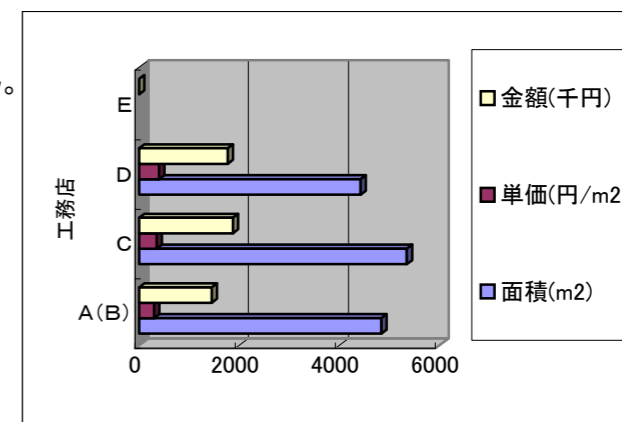
II-2b. 下地補修+シーリング工事見積り分析または要確認内容

1. 外壁下地補修面積の差は20%程度です。
2. C以外に補修箇所マーキングと集計図面作成見積りの要確認。
3. CとEの目地コーキングと建具廻りシーリングの面積が同じなのは不思議です。
4. 下地補修という主要工事でEの数量一式というのは少し大雑把過ぎます。
5. CとEの差が1.5倍と大き過ぎます。

2. Dの塗装材はガラス質コーティング材です。材料単価が高すぎます。パーフェクトコートはこの施工者が製造する材料らしいです。一般的とは言えません。
3. Dは鉄部他塗装も含め全てをパーフェクトコートで塗る見積りになっています。全て同じというのは一般的でなく、コスト削減に対する配慮が不足しています。
4. Cのみ保障期間を明記しているが、3・5年は短すぎます。
5. D以外にも保証期間を確認します。
6. CとEの外壁塗装数値が同じなのは不思議です。
7. Aの外壁面積が他社より1割少ないが大丈夫かAに要確認です。

II-3b. 外壁他塗装工事見積り分析または要確認内容

1. B・C・Eの塗装材は共に水性シリコン系です。業界の主流がこの塗料であることが推測できます。Aの塗装仕様の必要はないと思われます。



II-4a. 鉄部他塗装工事見積り比較表

工務店	A社				B社				C社				D社				E社								
	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額					
6 鉄部他塗装工事	低汚染型セラミック変性ターペン可溶ウレタン樹脂塗料 セラMレタン 関西ペイント								弱溶剤系1液ウレタン樹脂塗装 ニッパ° ファインウレタンU100 保証期間3年				無溶剤無機質パーフェクトコート				日本ペイントー液ファインウレタンU100 ファインウレタンU100				6 鉄部他塗装工事				
玄関扉枠					50	ヶ	7,000	350,000	48	ヶ	4,000	192,000					48	ヶ	2,750	132,000	玄関扉				
階段横格子					1	ヶ	17,000	17,000	階段格子扉				階段格子扉								階段横格子				
階段横格子					9	ヶ	21,000	189,000	137	m2	1,000	137,000	100	m2	3,500	350,000					階段横格子				
階段横格子					10	ヶ	26,000	260,000									1	式		99,000	階段横格子				
1階格子扉					1	ヶ	7,000	7,000													1階格子扉				
1階格子扉					1	ヶ	11,000	11,000													1階格子扉				
放水口BOX					1	ヶ	2,500	2,500	2階~12階				鉄部塗装工事 詳細項目無し								放水口BOX				
放水口BOX					1	ヶ	1,200	1,200	1	式		50,000									放水口BOX				
放水口BOX					5	ヶ	700	3,500													放水口BOX				
小計								841,200				379,000				152	m2	3,500	532,000				231,000		
PS扉					3	ヶ	7,500	22,500	PS扉枠特大・大・中・小両面塗り												PS扉				
PS扉					13	ヶ	2,800	36,400	小 16	ヶ	2,800	44,800									PS扉				
PS扉					7	ヶ	6,500	45,500	中 5	ヶ	5,700	28,500									PS扉				
設備BOX					2	ヶ	700	1,400	大 12	ヶ	8,700	104,400									設備BOX				
設備BOX					1	ヶ	1,800	1,800	特大10	ヶ	10,000	100,000									設備BOX				
設備BOX					1	ヶ	2,000	2,000													設備BOX				
設備BOX					1	ヶ	1,400	1,400													設備BOX				
小計								111,000				277,700									小計				
エレベーター扉枠					12		25,000	300,000	12	ヶ	15,000	180,000	1	式		34,500	30	m2	3,500	105,000	12	ヶ	27,500	330,000	エレベーター扉枠
高架水槽架台					1	式	15,000	15,000	1	式		50,000	1	式		70,000									高架水槽架台
1F受水槽架台					1	式	8,000	8,000	1	式		100,000													1F受水槽架台
エントランス天井スパンドレール									1	式		50,000													エントランス天井スパンドレール
樋:特殊セラミック変性ターペン可溶アクリル樹脂					260		450	117,000	1	式		80,000													樋:
MDF扉					1	ヶ	2,700	2,700																	MDF扉
変電室扉					1	ヶ	7,500	7,500	天井配管・天井照明器 具・各種BOX類 屋上配 管・各種鉄扉・避雷針												変電室扉				
非常ベル					11	ヶ	400	4,400																	非常ベル
火災報知機					11	ヶ	400	4,400																	火災報知機
蛍光灯反射板					47	ヶ	700	32,900																	蛍光灯反射板
保温パイプ他					56	m	450	25,200																	保温パイプ他
非常用コンセント					2	ヶ	1,000	2,000	1	式		150,000													非常用コンセント
小計								79,100				150,000													小計
屋上タラップ					1	ヶ	3,000	3,000																	屋上タラップ
避難ハッチ					1	ヶ	2,500	2,500																	避難ハッチ
避難タラップ					1	ヶ	10,000	10,000																	避難タラップ
廊下・バルコニードレン									1	式		50,000													廊下・バルコニードレン
小計								15,500				50,000				0				0				0	
鉄部他塗装工事合計				1,486,800				1,486,800				1,316,700				1,973,500				792,000				合計	

II-4b. 鉄部他塗装工事見積り分析または要確認内容

1. AとCは金額が近似しています。
2. Dはここでも使用材料はパーフェクトコートのみで使用で、一般的ではありません。
3. D以外はウレタン樹脂塗料なので材料としてはこれが一般的と思われます。
4. AとCは詳細項目があり、分かり易い。
5. Eは安いですが、工事項目も少ない。
6. Aは扉やPSの塗装が少し高いように思われます。
7. Aは工事項目を減額すれば50万円減可能、単純に値引きでも30万円ぐらい交渉すべきです。
8. 玄関扉塗装・エレベーター扉枠塗装単価は工務店によって差が大きいです。
9. 工務店によって工事項目の差が大きく、工事範囲の検討が必要です。

II-5a. バルコニー防水・廊下階段床改修・その他防水工事見積り比較表

A(B)を基準とする項目構成	A社				B社				C社				D社				E社				
	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	数量	単位	単価	金額	
7 バルコニー防水工事									ガラスクロス挟み込みウレタン塗膜防水X-1工法												7 バルコニー防水工事
									ウレタン塗膜防水ノンスリップ仕上				東洋ゴム工業ソランシール 保証10年								
バルコニー他床(9~RF) 記処理脹れ撤去					188	m2	850	159,800	220	m2	1,000	220,000									バルコニー他床(9~RF)
塔屋・電気室上屋と 仕上					188	m2	2,700	507,600	220	m2	6,000	1,320,000									塔屋・電気室上屋と
8・9Fモルタル部を含む																					8・9Fモルタル部を含む
ステンレス製脱気筒									13	ヶ	8,000	104,000									ステンレス製脱気筒
									ウレタン塗膜防水ノンスリップ仕上				ウレタン塗膜防水UN-26工法								
									東洋ゴム工業ソランシール 保証5年												
バルコニー他床(2~8F) 記処理脹れ撤去					461	m2	350	161,455	310	m2	4,000	1,240,000									バルコニー他床(2~8F)
仕上					461	m2	2,700	1,245,510		m2											
小計								2,074,365				2,884,000									小計
8 廊下・階段床改修工事									ウレタン塗膜防水ノンスリップ仕上				ウレタン塗膜防水UN-26工法								8 廊下・階段床改修工事
廊下床									東洋ゴム工業ソランシール 保証5年												廊下床
下地補修 ケレン・清掃					82	m2	300	24,720													下地補修
端末エポシール					482	m	360	173,520													端末エポシール
幅木・側溝・ボーダー ウレタン塗膜防水					412	m	850	350,200	230	m	1,200	276,000									幅木・側溝・ボーダー
階段床																					階段床
下地補修 ケレン・清掃					50	m2	300	15,000	面積換算=160m2												下地補修
端末エポシール					1,652	m	360	594,720													端末エポシール
幅木・側溝・ボーダー ウレタン塗膜防水					199	m	850	169,150	190	m	700	133,000									幅木・側溝・ボーダー
小計								1,327,310				409,000	620	m2	3,800	2,356,000	230	m2	5,170	1,152,910	小計
9 その他防水工事																					9 その他防水工事
					アスファルトシングル撤去と新設				ニッペ水性シリコンベストII												
勾配屋根(アスファルトシングル)					234	m2	850	198,815													勾配屋根(アスファルトシングル)
					234	m2	500	116,950													
					234	m2	4,800	1,122,720	220	m2	1,100	242,000									
					130	m	2,800	364,000													
					75	m	3,350	251,250													
					100	m	1,500	150,000													
同上 荷揚げ費								150,000													同上 荷揚げ費
合計								2,353,735													合計
小計								2,353,735				242,000									小計
バルコニー防水・廊下階段床改修・その他防水工事合計(7+8+9)								5,755,410				3,535,000				2,356,000				1,152,910	
10 諸経費					1	式		300,000	1,754,350				1,925,000								1,600,000
					1	式		800,000													1,600,000
					1	式		500,000	1,700,000												1,600,000
小計								1,600,000				3,454,350				1,925,000				1,600,000	小計
合計								23,709,250				22,274,250				26,870,800				17,980,000	
値引き								▲ 209,250				▲ 274,250				▲ 988,800				▲ 749,000	
消費税								1,175,000				1,100,000				1,294,100				861,550	
最終合計金額								24,675,000				23,100,000				27,176,100				18,092,550	

屋上防水工事
軽歩行用使用材
最上階含む
ベランダ部

屋上防水工事
下地処理
223m2* 830=185,090円
プライマー塗布
223m2* 420= 93,660円
ハイポイントHMR-2工法
223m2*3500=780,500円
トップ仕上げ
223m2* 420=93,660円

同右

単価
1万円/m2

単価
3200円/m2

II-5b. バルコニー防水・廊下階段床改修・その他防水工事見積り比較表

1. バルコニー・外廊下の工事費用はCが非常に安く、内容は要確認です。
2. D以外の使用はウレタン塗膜防水で材料はこれが一般的なのでしょう。
3. 各社保障期間を明記してもら必要があります。
4. Cの屋上防水材料の品質が高いです。その必要があるか検討が必要です。
いずれにしても防水材料の品質はコストと保障期間を総合的に考える必要があります。
5. Aの階段端末エポシールが数量が多すぎます。要確認です。

6. Aの廊下階段の幅木側溝の塗膜防水工事が高すぎます。
Aのバルコニー塗膜防水は単価3200円/m2。、階段廊下側溝塗膜防水は単価10000万円/m2です。
Aの階段廊下側溝の塗膜防水の仕様をノンスリップにする必要があるか要検討です。
7. AとCで屋上アスファルトシングル処理方法が全く異なります。
8. 屋上防水に関して、A・C・Dは施工面積540~650m2ですが、Eは220m2です。
9. Eは上記8に関して200万円の誤差がA・C・Dと生じています。