大規模修繕工事にかかる談合問題	
質問、意見（Q）＝会員ほか	回答、意見（A）＝会員ほか
（堀切マネージャー）会員の皆さんのマンションにおける大規模修繕工事の進め方を共有してほしい。	大規模修繕工事の工事業者から談合をしていない旨の誓約書を徴収した。
	複数年にわたる大規模修繕工事の実施に伴い、新たに「修繕委員会」を立ち上げた。委員の中には一級建築士の資格保有者も含まれており、専門的な視点を取り入れた体制を構築した。また、設計監理会社による勉強会を開催し、委員全体の知識向上に努めた。大規模修繕工事を管理会社や設計監理会社に業務を一任（丸投げ）した場合、談合などの不正リスクが生じる可能性が高い。
	理事会の下部組織として有志による大規模修繕委員会を発足した。同委員会は固定メンバーで運営され、大規模修繕工事の施工会社選定はプロポーザル方式を採用した。
	私の居住するマンションは小規模で、大規模修繕工事や耐震改修工事は理事会主導で実施した。専門家がいないことから、工事業者に対して、実施内容等のヒアリングを重ねた。なお、修繕積立金が不足していることもあり、住宅金融支援機構から資金調達（借り入れ）を行うことで工事を完遂した。
飯田顧問から「なりすまし」という言葉があったが、これはどのような事象を指しているのか。	（堀切マネージャー）大規模修繕工事業者などが区分所有者を装って修繕委員会等に出席し、自社に有益な方向に誘導する行為を指している。昔から設計コンサルタントと工事業者の不適切な癒着・談合といった不正は多発していたと考えられる。しかし、どのような過程を経たとしても、最終的に区分所有者全員が工事の仕様や金額等に納得し、合意しているのであれば、結果として談合等の事実があったとしても容認せざるを得ない。
その納得感を得るにはどうしたらよいのか。	（堀切マネージャー）複数の業者から相見積もりを取得し、それぞれの工事内容や提案を比較検討する。また、金額だけでなく信頼性や施工品質などを総合的に勘案し、最適な業者を選定することが望ましいと考える。

大規模修繕工事のコスト構造（原価率や利益率）については不透明な点が多く、個人で適正価格を判断するのは極めて困難です。そのため、今後も連絡会へ継続的に参加し、会員の意見を参考にしたい。	（意見のため回答なし）
私が居住するマンションでは、３年後に大規模修繕を予定している。これに先立ち、管理会社から提出された見積書の金額が 12 年前の２倍となっている。この金額の妥当性について会員の意見を伺いたい。業者選定においては、金額の精査と同時に施工品質やアフターフォローなどの「確実性」を最優先に検討する。	今回提示された金額が高騰している背景には、単なる物価高だけでなく、大規模修繕の「1 回目」と「2 回目」という周期の違い（工事項目の差）が影響しているのではないかと考える。
	12 年前の物価水準やこれまでの物価上昇率、さらには最低賃金の伸び率（人件費の高騰）といった客観的な経済データを掛け合わせれば、今回の提示金額がどこまで妥当な範囲内にあるのかはある程度推測できると思う。
	見積金額を正確に比較検討するためには、工事仕様や施工範囲の条件を統一したうえで、複数社から相見積もりを取得することが不可欠と考える。
感震ブレーカー	
質問（Q）＝会員	回答（A）＝堀切マネージャーほか
感震ブレーカーの設置に対する助成制度はあるのか。	（堀切マネージャー）まちみらい千代田には助成制度はない。
	（大門課長代理）東京都総務局で感震ブレーカーの設置を推奨している。助成制度の有無は不明のため、ホームページ等で確認してほしい。