

事例紹介

マンションを取り巻く空き駐車場問題 機械式撤去費用、外部への貸し出し、税金 どうなってる？

居住者の高齢化、若者の車離れによってマイカー所有率が減少している。また、機械式駐車場にはハイルーフ車両の高さ制限があるなど、マンションでの駐車場の空きスペースが問題となっている。

空き駐車場が増えると管理費や修繕積立金等、管理組合の収入が見込めなくなり、メンテナンス費などの支出費用をどこかで捻出しなければならない状況となる傾向＝たとえば管理費等の値上げが必要となる。

このため空き駐車場問題への対策として以下のことが考えられる。

- ・機械式駐車場の撤去（駐車場以外の用途変更含む）
- ・外部の第三者への貸し出し
- ・コインパーキング業者またはサブリース業者への貸し出し
- ・カーシェアリング業者への貸し出し

とはいえ、機械式駐車場の撤去ではどのくらいの費用がかかるのか、外部への貸し出し方法や税金はどうかといったことがよくわからない。そこで、空き駐車場対策を施した2つの管理組合の事例を紹介する。

事例①

駐車場の故障多発から機械式撤去 20年2,900万円分の支出軽減に成功

川崎市高津区・1983年竣工・84戸

既存は機械2段式20台、平置き8台の計28台で駐車場管理を行ってきた。

2008年ころから駐車場に空きがでて、機械式の故障が多く発生。そこで駐車場問題対策プロジェクト会議を立ち上げ、次に修繕委員会に議題を移し、駐車場改修を具体化していった。駐車場の「空き」は常時5台分であった。

工事の実施は2015年。機械式駐車場を全面撤去、平置きとし（20台→10台）、従来の平置きを増設（8台→11台）、さらに平置きを2台新設し、結果として5

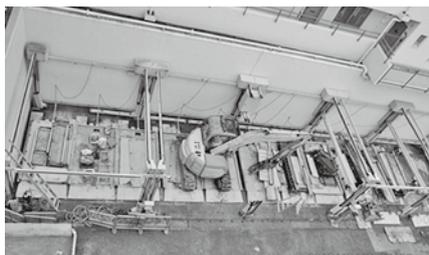
台減少の23台、全て平置きで駐車場が完成した。

これまでの20年間で、長期修繕計画費用の合計約1,800万円、メンテナンス費用約1,100万円、合計約2,900万円が機械式駐車場にかかった実績という。

工事を終えて管理組合では、「すべて平置きとしたことで駐車場が使用しやすくなった、開放感が増したなど、多くのメリットがあった。今後、機械式の更新なども考えるとかなり大きな支出削減になったと思う」と工事実施に満足している。



従前の駐車場の様子撤去している状況



重機を使って機械式駐車場を解体施工中の地下部分



工後は平置きとし、「開放感が増した」との声も

事例②

投資用ワンルームマンションで借り手少なく コインパーキングで定額使用料を確保

東京都大田区・2009年竣工・82戸



管理会社に貸与して設置した
コインパーキング

投資用ワンルームマンション。駐車台数は機械式が9台、平置き1台の計10車両分があった。

駐車場への貸し出しは居住者に限定していたが、空き状況が続い

ていた。駐車場使用料は月額3万円。空き駐車場は管理費収入への影響があり、収支改善を検討せざるを得なくなった。

外部への貸し出しについて、機械式駐車場は事故等のリスクを考え、平置き1台分のみ、管理会社からの提案でサブリース契約を結んだ。

契約は管理会社が管理組合から月額2万円で借り受け、管理会社がコインパーキングとして活用するというも

の。1台分とはいえ、「少額でも空きスペースから定額使用料の確保が見込める」と管理組合として満足しているという。

【総会決議事項】

時間貸し駐車場を本マンションに設置することを目的とする賃貸借契約を管理会社と締結し、管理会社に貸与する。なお、賃料収入は、管理費会計の収入として充当する。

- 賃貸借期間：2年
- 賃料：月額20,000円 年額240,000円
- 電気料：電源引き込みは管理会社にて直接行うため、管理組合の負担なし
- 設置物：コイン式無人時間貸し駐車機器（1台分）
 - ・パーキング看板 ・発券機 ・精算機
 - ・案内看板 ・フラップ ・約款看板
 - ・防犯カメラ ・角バリカー等
- 工事費用：無償
- その他：①一時使用契約のため、借地権・地上権・営業権などは一切発生せず、いつでも解約が可能②施設設置費用について管理組合の負担なく、解約についても違約金等なし

管理会社への サブリース契約による収支（年額）

(収入①)	
管理会社からの賃料収入	240,000円
(支出②)	
税理士への委託費用	54,000円
法人税等	104,800円
(収支差額)	
(収入①) - (支出②) = 81,200円 (実利益)	

※事例物件は1台のみの契約。台数が増えれば、支出額より収入額が上回り実利益の金額も増える計算になる。

※駐車場の一部でも外部使用を行う場合、駐車場すべてが収益事業に該当する場合があるため、税金対策は要注意。事例とは別に、各マンションで税理士等、専門家に相談する必要がある。

〈取材協力：(株)ライフポート西洋『SEIYO PARK』〉

本の紹介

『パリのガルディアンものがたり ～フランス首都圏の共同住宅マネジメント～』

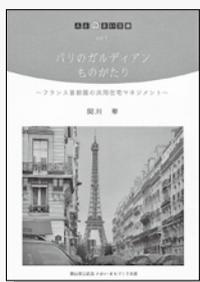
本書は、居住者管理の重要性を理解しながら、その限界にも目を向け、管理会社等による第三者管理の可能性を探ることを目的に、フランスの共同住宅（アパルトマン）の管理員（カルディアン）という職業を通して、住宅を長期間にわたり管理する手法、その背景にある考え方を紹介している。

著者がフランスの共同住宅に着目した理由は2つ。

1つは、有資格であるカルディアン制度の導入が大衆化し、共同住宅の管理体制に伝統的に組み込まれているという点。もう1つは、団地の管理が都市計画と一体的に着手されており、住宅、住宅地、都市という空間的広がりを持続性のある管理を実現しようとしている点である。

本書より…「経済性や効率性に偏重した物理的な維持管理だけでは住宅や都市は持続しない。そこには必ず住み手がいる。住宅とそれを包含するコミュニティが、持続的な都市居住を実現することを目指しつつ、共同住宅とコミュニティとを持続的・広域的にマネジメントするための管理体制を我々は考え出さねばならない」

『パリのガルディアンものがたり
～フランス首都圏の共同住宅マネジメント～』
著者／関川 華
発行／西山記念すまい・まちづくり文庫
A4判48ページ・定価1,080円（税・送料込み）
2017年11月7日発売
ISBN-13：978-4909395009
購入希望は西山文庫あてに必要な事項を
記入し、メールで申し込む。
npo@n-bunko.org



『四谷コーポラス 日本初の民間分譲マンション1956-2017』

日本初の民間分譲マンションである四谷コーポラス（1956年竣工・28戸）が2017年、建替えが決まり、解体されることとなった。このマンションの歴史とともに、今ある多くのマンションの将来を見て取れるといえる一冊である。

(1)区分所有法制定前に行われていた所有関係の整理(2)今では当たり前前の管理組合の立ち上げ、管理規約の作成(3)専有部分と共用部分の概念の設定(4)全員同意による建替え…どれをとっても現在のマンションの参考となる先輩マンションの生き様が見て取れる。

模索しながら作り上げられた管理方式が、その後のマンション管理のスタンダードを形作っていたといっても過言ではない。インタビューでは住民、分譲会社（管理会社）、建設会社等から、分譲当時の話も満載されている。

竣工当時のパンフレット写真、解体前の取り下ろしの写真等も収録されており、記録書としても価値が高いといえる。

竣工後60年、建替え完了とともにマンション再生の未来にも期待したい。

『四谷コーポラス
日本初の民間分譲マンション1956-2017』
編者／志岐祐一、松本真澄、大月敏雄
発行／四谷コーポラス建替え推進委員会
発売／鹿島出版社
A4判209ページ・定価1800円+税
2018年7月5日発売
ISBN-13: 978-4306085633

