

調査系サービス

修繕系サービス

組合運営系サービス

マンション管理組合の
ミカタとは？

対応エリア



キャンペーン
セミナー

お役立ちコラム

マンションの駐車場の空き問題、どう解決？

050-1745-3309

受付時間10:00～18:00(土日祝も営業)

Update: 2019-01-16  

お問い合わせ・お見積もり

キーワードからコラムを探す



お役立ちコラム

分譲マンションの住み心地&
資産価値upのお役立ち情報

**メールマガジン
配信中**

マンション管理
最新情報

大規模修繕
等事例多数

会員限定
無料モニター



組合運営・トラブル

駐車場



株式会社さくら事務所

近年、都心部を中心に、マンションの駐車場の空きに悩むマンション管理組合が増えています。

若者のクルマ離れ、居住者の高齢化、カーシェアリングの普及なども影響しているのでしょう。

参考までに「新築分譲マンションの駐車場設置率」を見てみると、ここ数年の駐車場へのニーズが取れます。

不動産経済研究所によれば、新築分譲マンションの駐車場設置率は年々下がり続けています。

首都圏マンションでは平成19年の77.3%をピークに低下しており、平成29年（1～6月）は42.2%で落ち込みました。



マンションで次世代「4K8K衛星放送」を視聴するには
2019-03-08

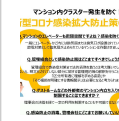


新型コロナウイルス感染防止で延期？中止？マンションの総会Q&A
2020-03-27

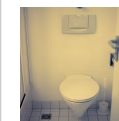


マンションの機械式駐車場を考える上で重要な3つのポイント
2020-01-09

コラムアクセスランキング



新型コロナウイルス感染拡大防止！マンション内でクラスターを出さないために
2020-04-03



新型コロナウイルス対策、過去の教訓に学ぶマンション内感染の意外なルート
2020-02-23

分譲マンションの住み心地&資産価値upのお役立ち情報

メールマガジン
配信中

マンション管理
最新情報

大規模修繕
等事例多数

会員限定
無料モニター

23区では平成28年の設置率は28.9%とついに3割以下という数字になっています。

駐車場ニーズに変化があるのは明らかですので、築10年前後のマンションで駐車場に多くの空きが出ているのも致し方ないことなのかもしれません。

とはいえ、「時代が変わったからしょうがない」とばかりも言ってられません。

目次

- 1 駐車場の空きがマンションの財政を脅かす？
- 2 駐車場の外部貸しとは？その注意点
 - 2.1 ①外部の人が敷地内に入出入りにすること
 - 2.2 ②管理会社にお任せしよう？
 - 2.3 ③サブリースでお任せ？収益は？
 - 2.4 ④事業税はかかる？かからない？
- 3 駐車場の空き、「外部貸し」だけが解決法ではない

駐車場の空きがマンションの財政を脅かす？

分譲マンションの場合、駐車場の「空き」はそのままお金の問題に繋がります。

修繕積立金や管理費と同様に、その駐車料の利用料もマンションの大事な財源の一つですので、思うに稼働せず、想定 of 駐車場使用料が得られなければ、管理組合の収入減です。

新築2021マンションの疑問？中止？
マンション総合Q&A
2020-03-27

▶ お役立ちコラム一覧

テレビ出演のお知らせ



8月30日(月)

【埼玉県人気について】日本テレビ「月曜から夜ふかし(23:59~)」に長嶋修がコメント提供しています

8月26日(木)

【住宅購入時の費用】BSテレ東「マネーのまなび(22:00~)」に長嶋修がコメント提供し

分譲マンションの住み心地&
資産価値upのお役立ち情報

メールマガジン
配信中

マンション管理
最新情報

大規模修繕
等事例多数

会員限定
無料モニター

本来、駐車場の使用料は駐車場のメンテナンス費用として見込まれ、更に一部は修繕積立金に加えるもので、そもそも使用料で駐車場自体のメンテナンスの費用を賄うこともできなければ、管理費会計から持ち出しになってしまいます。

とはいえ、いくら稼働していないからといっても機械式駐車場のメンテナンスや将来的に必要となる交換費用を無視するわけにはいきません。

機械式駐車場の場合にはメンテナンス費用・交換費用は高額ですので、**空きスペースの増加は今後のマンション全体の管理組合の収支にも大きく影響するかもしれません。**

7月19日(月)

【擁壁の危険性と対策】ABCラジオ「おはようパーソナリティ道上洋三です（6:30～）」に田村啓がリモート出演します

7月8日(木)

【熱海市の土砂災害】TBS「ひるおび！（10:25～）」に長嶋修が出演します



駐車場の外部貸しとは？その注意点

そんな中、マンションの駐車場の空きスペースを、外部に貸し出すマンションもあります。「**駐車場の外部貸し**」です。

本来、マンションの所有者が使う駐車場の空き区画を、外部の人に使ってもらい少しでも赤字を減らしましょう、という考え方によるものです。

とはいえ、外部貸しにもいくつか注意が必要です。

駐車場の外部貸しを行なう際に、検討すべきポイントを4つご紹介します。

①外部の人が敷地内に入出入りすることに

外部の方に貸すということは、つまり、敷地内に居住者以外の方の出入りが増えるということになります。

お住まいの方の中には、そこに抵抗を感じるかたもいらっしゃるでしょう。

分譲マンションの住み心地&
資産価値upのお役立ち情報

**メールマガジン
配信中**

マンション管理
最新情報

大規模修繕
等事例多数

会員限定
無料モニター

↑

プライバシー
利用規約

中には、「セキュリティを求めてマンションにしたのに…」という声もあがるかもしれません。

② 管理会社にお任せしよう？

「管理会社にお任せすればやってくれるでしょう」と思う方もいらっしゃるかもしれませんが、契約しているマンションの管理会社が、外部利用者との契約などの事務を代行してくれるケースはほとんどありません。

手続きは不動産業者などに代行してもらうのが現実的です。

③ サブリースでお任せ？ 収益は？

利用者の確保も含め一括して業者に任せ、一定の料金を業者から受け取るサブリース。

契約者との煩雑な手続きなど、事務作業が減るのが大きなメリットです。

ですがその分、受け取る賃料は一般的な駐車場賃料相場の4割程度に。

収益性を考えるか、手間を掛けずに一定の安定した収入を取るか、十分な検討が必要でしょう。

④ 事業税はかかる？ かからない？

基本的にマンションに付属している駐車場は、居住者の利用を目的としており、その使用料は駐車管理や修繕に充てられ用途が限定されていることから非課税となっています。

ところが、外部の方に広く貸し出す場合、街中の月極駐車場と同じく収益事業と解釈され、得られる利益に応じて一般企業と同様に事業税などが課せられます。

また、契約の仕方（貸し出す条件）によって課税される対象が異なりますので、注意が必要です。

分譲マンションの住み心地 & 資産価値upのお役立ち情報

メールマガジン 配信中

マンション管理 最新情報

大規模修繕 等事例多数

会員限定 無料モニター

駐車場の空き、「外部貸し」だけが解決法ではない

外部に貸し出すことで収入を得て、管理組合の財源を安定させることができますが、上記のような注意点もあることから、十分に話し合いを重ねて方針を決めることをお勧めします。

また、**駐車場の空き問題（使用料の収入減）の解決法は、「外部貸し」だけではありません。**

「使用料を値下げして、居住者にもっと使ってもらいやすいようにする」「機械式駐車場を一部撤去して平置きに変更する」「駐車場の保守管理業者を変更してコストを削減する」など他にも方法があります。

他のマンションの解決事例を知る専門家から、提案をうけてみてみましょう。

あわせて読みたいコラム

まずは無料相談から

☎ 050-1745-3309

受付時間 10:00～18:00（土日祝も営業）

フォームから問い合わせる >

この記事を書いた人



分譲マンションの住み心地&
資産価値upのお役立ち情報

メールマガジン 配信中

- マンション管理
最新情報
- 大規模修繕
等事例多数
- 会員限定
無料モニター



株式会社さくら事務所

ホームインスペクション（住宅診断）をはじめとする個人向け不動産コンサルティングや管理組合向けコンサルティングを行っている。400を超えるマンション管理組合のコンサルティング実績をもち、大規模修繕工事や長期修繕計画の見直し、瑕疵トラブルなどの管理組合サポートサービスを提供している。

メールマガジン登録

マンションの住み心地&資産価値アップのためのお役立ち情報をお届けします。

メールアドレス

メールマガジンに登録



[< 前の記事へ](#)

[お役立ち情報一覧](#)

[次の記事へ >](#)

[HOME](#) > [お役立ち情報](#) > [組合運営・トラブル](#) > マンションの駐車場の空き問題、どう解決？

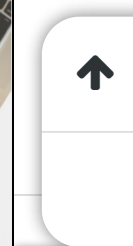
分譲マンションの住み心地&
資産価値upのお役立ち情報

**メールマガジン
配信中**

マンション管理
最新情報

大規模修繕
等事例多数

会員限定
無料モニター



プライバシー
利用規約

お問い合わせ・お見積もり

050-1745-3309

受付時間10:00～18:00(土日祝も営業)



〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町29-24

桜丘リージェンシー101

TEL：050-1745-3309

FAX：03-6455-0022（東京本社）

関連サイト一覧



分譲マンションの住み心地&
資産価値upのお役立ち情報

メールマガジン
配信中

- マンション管理 最新情報
- 大規模修繕 等事例多数
- 会員限定 無料モニター

