



[Links](#) > [マンション管理](#) > [設備](#) > マンションの駐車場と空車をもたらす管理費不足の問題

設備

マンションの駐車場と空車をもたらす管理費不足の問題

Linksのサービス



マンションにぴったりの管理会社を探そう！管理会社サーチ



管理会社からオファーが届く！業者選びの新しいカタチ！管理会社マッチ

ブログコンテンツ

マンション管理



＞ 管理費

＞ 修繕積立金

＞ 設備

＞ 管理組合

マンションニュース

マンションの購入

マンションの売却

お客様の声

マンションの駐車場が空いていることと管理費には大きく関わりがあることをご存知でしょうか？駐車場はマンションの重要な資産であると同時に負債ともなりえる問題も含んでいます。

ではどのような問題があるのでしょうか？お住まいのマンションに当てはまらないか確認をしてみてください。

マンションの駐車場問題は、大きく分けて2種類

どのマンションにも設置されている駐車場ですが、大きな2つの問題があります。それは空きと管理費です。

問題1：空き駐車場

空き問題の状況は昔とは変わっています。以前のマンションといえば、マンション内の駐車場を借りたいのに空きが無く、使用細則の内容にもより、いつまでも借りる事ができないという状況でした。管理組合の収入面の観点からすると、幸せな状況とも言えますが、駐車場がないということはトラブルのもとになっていました。しかし今はそうではなく、駐車場が埋まらない、空車率が高いということが問題になっています。

なぜこのような状況になっているのでしょうか？

かつてマンションデベロッパーは、マンション所有者はマイカーを持つのが当たり前だったころ、機械式立体駐車場等の導入で、1住戸当たり駐車場1区画に近づける設置に腐心しました。かつてはマンションの駐車場利用率は100%が当たり前であり、駐車場に空きがあるという状況ではなかったのです。

つまり築年数が古いマンションは駐車場の設置率が高いのです。住戸対駐車場の比率が高いため、空き駐車場が生れやすのです。

問題2：管理費不足

もう一つの深刻な問題は空きからくる管理費不足の問題です。今お住まいのマンションの駐車場収入は管理費に組み込まれていますか？それとも修繕積立金に組み込まれていますか？

おそらく管理費会計ではないでしょうか？



マンションデベロッパーは新築マンションの管理費を設定するとき、管理費をできるだけ安くするため、駐車場収入の大半を管理費の収入として設定しています。

※これについて国交省の指導としては、機械式立体駐車場の将来的なメンテナンスのために、収入は、修繕積立金として積み立てることが望ましいとしています。

マンションを購入する方々は、一般的にローンを組みます。月々のローンの支払いと合わせて、月々の管理費が高額に設定されていると、買いづらいマンションとなってしまいます。このため現在でも、管理費収入に駐車場収入を計上して分譲しているマンションの方が一般的です。

つまり、管理費、管理会計に組み込まれているため、空車率がそのまま管理不足に繋がる構図になっているのです。

これが駐車場の空車率増加がもたらす、マンションの管理費不足です。

高齢化社会に伴い、居住者の方が、お年を召されて運転免許を返納して、車に乗らなくなる、車の維持費が負担となるため、お子さんがある程度成長すると、車を手放してしまう、駅から近く、買い物にもそれほど不便を感じない立地のマンション、カーシェアリングなどの新しいサービス、これらが空車率増加がもたらす、マンションの管理費不足に繋がっているではないでしょうか？

✓ [管理会社の見直しを無料サポート！管理費削減と管理の質を改善](#)

管理費不足にならないための駐車場問題への対策

管理費会計の収入が減ってしまうことは、管理組合にとっては由々しき問題です。しかし、駐車場使用者が減っていくことに歯止めを掛けることは、とても難しいものです。

対策を検討した時に何ができるのでしょうか？

対応案1：外部に駐車場を貸し出す（サブリース）

これができれば、かなり有効な手立てとなりえます。しかし外部に貸すことで、それは営利事業とみなされ、課税の対象ともなるため、思ったほど収入の改善に繋がらないという結果にもなりかねません。また居住者以外がマンションに出入りすることになるため、セキュリティ面についての反対意見もでるでしょう。サブリースについては導入までに金額シミュレーションなど検討すべき事項が多いでしょう。なお、課税の対象になるのは駐車場全体ではなく、サブリースしている区画のみになります。

対応案2：駐車場使用料を値上げする

特に機械式立体駐車場が設置されている場合、その維持費は、駐車場使用者が負担すべきだという考え方に沿えば、合理的だと思います。しかし、値上げによって契約者がはなれ外部駐車場に移ってしまっは本末転倒になってしまいます。また駐車場の値上げに組合との交渉や、総会での承認が必要になるためハードルは高いでしょう。

対応案3：駐車場使用料を値下げする

値下げをすることで利用が増えるのであれば結果として収入増となるため、対策となるでしょう。しかし一度値を下げてしまうと元に戻すのは難しいと思います。また値下げしたといって必ずしも駐車場の利用があるとは限りません。

マンション駐車場の問題のまとめ

駐車場の問題は一朝一夕では解決できません。できることから始める必要が有ります。当社にも知見がありますので、何かお困りであればご連絡いただけたら助けになれるはずです。

なお、駐車場の問題に対する直接的な方策ではありませんが、「**固定費である管理費を下げる**」という方法もあります。

固定費を下げる、つまり業務委託費の減額をすればよく、その最たる方法は管理会社の見直しです。収入を増やすのではなく支出を減らすことも、大きな視点では空き駐車場の対策になり管理費不足問題の対応となります。

管理会社の見直しでマンション管理を改善する

割高な管理費、足りない修繕積立金、対応の悪い管理会社など、マンション管理に問題を抱えている管理組合は少なくはありません。

**私たちは管理会社の見直しを通じて
管理費を削減し、管理の質を改善したいと考えています。**

管理会社を見直しによって

年間20%以上の管理費の削減できた
修繕積立金が増え年300万以上マンションの貯金が増えた
管理会社を見直したことで管理仕様が適正化され質が上がった

など、多くの改善事例があります。

管理会社の見直しで、マンション管理は必ず改善します。

自分たちの手でも管理会社の見直しを進めていただけるように、マンション管理にお悩みに理事、修繕委員、管理組合の方のために、管理会社見直しによる削減事例と見直し手順を一冊のE-Bookにまとめました。

ぜひダウンロードしてご活用ください。



マンション 管理会社変更 ガイドブック



管理会社の変更ってどうすればいいの？
マンション理事の皆様疑問を

徹底解説！

お住まいの地域*

東京都



メールアドレス*

マンション管理会社変更ガイドブックを

ダウンロードする

管理会社の見直しでマンション管理を改善！

管理費が高い、修繕積立金が足りない、管理会社の対応が悪いなど、マンション管理に悩みや不満はありませんか？

管理会社マッチのサービスでは、**管理費の削減と管理の質改善**のためにニーズにマッチする管理会社の紹介から変更まで**管理会社の見直しを無料サポート**します。

- ・ **マンションの管理費を削減したい**
- ・ **修繕積立金の値上げ・不足を解消したい**
- ・ **管理会社の変更を検討している**

など、マンション管理でご相談があれば遠慮なくご連絡ください。年間100件以上の管理組合様からご相談を頂いており、管理会社の見直しで疑問や分からない事があれば当社がサポート致します。費用は一切掛かりませんので、まずはお気軽にご相談ください。

マンションの管理は必ず改善できます！

管理会社の見直しで管理を改善！
管理会社マッチはこちら



理事・修繕委員会の方に読んで頂きたい記事

マンション管理費の見積りの取り方！依頼する上でのポイントや比較表の作り方！

links-all.com

マンションの管理会社について知っておくべき基礎知識

links-all.com

【保存版】マンション管理会社の変更手順とメリット・デメリット

links-all.com

会社情報

運営会社

利用規約

当社への問い合わせ

サービス

リンクス-Top

管理会社マッチ

管理会社サーチ

ブログコンテンツ

ブログ記事一覧

管理費

修繕積立金

管理組合

設備

株式会社Macbe

東京都港区海岸1-2-1-501

Tel:03-6452-9426

c Macbe,inc. All Rights Reserved.