

もっとわくわくマンションライフ

あなぶきハウジンググループ

☎ **0800-500-5505** (24時間
365日対応)

✉ **総合お問い合わせはこちら**

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム

いいね!

f シェア

🐦 ツイート

💬 シェア

マンション管理組合必見|マンションの空き駐車場問題対策



北林真一 公開日：2020.03.17 最終更新日：2020.03.17

分譲マンションの管理運営 トラブル事例と解決方法

最近、特に都市部のマンションでは「駐車場の空きが増えてきた」という話をよく聞くようになりました。

また、「駐車場の外部貸し」に対する国税庁の見解が出され、駐車場等の収益事業に関する話題も多くなっています。駐車場使用料収入は、管理組合にとって大きな収益源ですので、駐車場空き問題は頭の痛いところです。

ということで、今回はマンションの空駐車場問題に関する対策をご紹介します。

人気の記事ランキング



防災備蓄収納1級プランナー
がお勧めする収納方法



長崎のマンションにある
無人店舗「FACE MART」
ってなに？



マンション改修工事
における騒音とは、音源
とは



知っておきたい大規模修
繕工事の【近隣対応】



寮の食事をご紹介します！
★秋メニュー★

ブログの読者になる

もっとわくわくマンションライフ

 あなぶきハウジンググループ

 **0800-500-5505** (24時間
365日対応)

 **総合お問い合わせはこちら**

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム



おすすめの記事



あなぶきハウジンググループ中途・新卒 就活生必見！ 中途社員インタビュー



新入社員のお仕事 新築マンション～インテリア販売会編～



リモートワークってどうやって働くの？ 新卒2年目の実体験！



観光はシェアサイクル「anabukiシェアバイク」がオススメ！！（香川県・高松市）



突然の値上げ！マンション管理費の値下げ方法と注意点！！

目次

空き駐車場が増えてきた…どうしよう？

すぐに打てる対処方法

駐車場使用料の見直しによる対処方法

機械式駐車場から平置き駐車場への変更

- 機械式駐車場から平置き駐車場に変更工事

もっとわくわくマンションライフ



☎ **0800-500-5505** (24時間
365日対応)

✉ [総合お問い合わせはこちら](#)

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム

空き駐車場が増えてきた…どうしよう？

一昔前は、駐車場問題の多くは、『マンション住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足し、希望者の全員が駐車場を利用できない』という状況に起因していました。**つまり、キャンセル待ちの住民がいた状態でした。**

ところが、現在は逆に、『自動車離れ』という社会状況や、マンション居住者の高齢化などを背景に、空き待ちでなく、**駐車場利用者が足りず、空き区画が生じることが多くなっています。つまり、「どうか駐車場をお借りください」の状態です。**

以下は、**空き駐車場が増える要因の一例**です。

- ミニバンやSUV車等、全高の高い車に買い替えて機械式駐車場が利用できなくなった。(利用不可)
- 近隣の駐車場の方が安かったので外部で借りた(賃料比較で外部利用)
- 居住者の高齢化が進み、運転をやめた人が増えた(車を手放す)
- 保有した車を手放してカーシェアリングを利用している(カーシェアに変更)
- 駐車場が狭いので使い勝手が良くない(車を収容しにくい)

「車離れ」の構造的な変化として、自動車保有率の低い都市部への人口集中、高齢化による車離れ、若者世代の自動車免許保有人口の減少、若者の経済力の低下、趣味の多様化などが起きているため



カテゴリー

民泊 (81)

社宅・社員寮の管理 (47)

駐車場・コインパーキング
(37)

動画記事 (76)

海外事業 (3)

税金 (30)

生活お役立ち (140)

新築マンション (7)

あるある (25)

もっとわくわくマンションライフ



☎ **0800-500-5505** (24時間
365日対応)

✉ **総合お問い合わせはこちら**

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム

題を引き起こします。

現在の駐車場契約状況、機械式駐車場の保守点検費用、収支状況を正しく把握し、近隣の駐車場料金の相場やエリア需給動向等の特性も調査しましょう。

すぐに打てる対策としては、**マンション外の駐車場を利用している住民を呼び戻すこと**が挙げられます。

- まずは掲示板などを使って**空き駐車場があることを広報**します。
- 次に、**アンケートを実施**します。『**マンション外に駐車場を持つ住民の数**』、『**駐車場の月極使用料**』などを把握しましょう。
- 機械式駐車場の場合は、パレットの幅、高さ、重量の制限があります。**収容する車のサイズなども聞きましょう。**

- 不活性ガス消火設備 (1)
- 屋内消火栓 (1)
- 屋外消火栓 (1)

建築基準法第12条に基づく定期点検 (3)

人事ブログ (15)

マンスリー (1)

ホテル (1)

分譲マンションの管理運営 (851)

- トラブル事例と解決方法 (147)
- 大規模修繕工事 (100)
- 会計 (68)
- 保険 (82)
- マンションイベント (25)
- 管理会社変更 (101)

駐車場使用料の見直しによる対処方法

駐車場使用料収入が減り管理費会計が赤字になったら、使用料の値上げを検討しなければなりません。理事会で、どの程度の値上げが必要か収支のシミュレーションが必要です。

最後は、総会の場で使用料の値上げを決めることとなります。この場合、使用料の値上げでマンション外の駐車場に移ってしまう住民がいるかもしれません。注意が必要です。

もっとわくわくマンションライフ



☎ **0800-500-5505** (24時間
365日対応)

✉ [総合お問い合わせはこちら](#)

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム

機械式駐車場から平置き駐車場への変更

機械式駐車場から平置き駐車場に変更工事

アンケートの結果で、車高の高いワンボックスカーやSUV車等の増加や車自体の保有率低下がある場合、**機械式駐車場を一部撤去し、平置き駐車場に変更工事をする**ことにより、マンションの付加価値を向上する方策もあります。

マンションの状況にもよりますが、結果的に駐車場の契約率が改善され、**メンテナンス費用や修繕工事などの支出も一部削減でき、将来に向けての管理組合の収支バランスも健全な状態に戻す**こともできます。

このまま機械式駐車場を残すか、一部撤去・全面撤去の場合など複数のシミュレーションをしてみましょう。

マンションを売りたい・貸したい (95)

マンションを買いたい・借りたい (162)

管理物件紹介 (103)

- 売買物件情報 (関東) (8)

- 賃貸物件情報 (関東) (5)

- リフォーム (68)

- リフォーム (関東) (11)

- 売買物件情報 (11)

- 賃貸物件情報 (27)

マンションお部屋のリフォーム (134)

マンションお部屋のお掃除 (48)

土地活用 (10)

お客様の声 | コールセンター (72)

もっとわくわくマンションライフ

 あなぶきハウジンググループ

 **0800-500-5505** (24時間
365日対応)

 [総合お問い合わせはこちら](#)

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム

地上2段 昇降横行式

地上1段地下1段 昇降油圧式

敷地内にコインパーキングを設置

アンケートの結果で、機械式駐車場を一部撤去し、平置き駐車場に変更工事をし、その一区画を居住者専用のコインパーキングとし、マンションの付加価値を向上する方策もあります。無断駐車が減り、来客用として、あるいはマンション内での工事用車両の駐車場として利用する方策もあります。

そもそも車保有者数が少なく、駐車場区画数を満たさない場合

昨今の車離れにより駐車場に空きが生じる場合には、財産の有効活用、財務基盤の強化等の観点から、組合員以外の者に使用料を徴収して使用させることも考えられます。つまり、マンションの**駐車場を外部に貸す**か、**サブリース会社に駐車場をリース**するという方法があります。この場合、管理規約の改正や管理組合の収益事業にかかわる税務対策などハードルが高いので別途、検討が必要です。

探してわかるエッセイ

ランキング (9)

特にオススメ (29)

オーナーズサイト (9)

あなぶきハウジンググループ
(436)

- anabukiシェアバイク (シェアサイクル) (6)
- カーシェア (10)
- メディア掲載実績 (1)
- CS(顧客満足) (11)
- お知らせ (392)

アルファジャーナル

もっとわくわくマンションライフ



☎ **0800-500-5505** (24時間 365日対応)

✉ [総合お問い合わせはこちら](#)

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム

す。

【シビ】6選

多くのマンションでは、駐車場使用料収入が管理費会計に組み入れられています。**駐車場使用料を管理費収入に組み入れて会計処理**している管理組合の場合、収入減は深刻です。また、機械式駐車場の保守料金は管理費会計で処理し、残りは**修繕積立金会計で会計処理**している管理組合の場合、将来の改修工事費用の減少が懸念されます。

多額の維持費がかかる**機械式駐車場**を採用しているマンションでは、**駐車場会計を管理費会計から独立させておくことが理想**です。その方が、駐車場使用料の改定がしやすく、駐車場設備の長期修繕計画が立てやすい面があります。また、駐車場を利用していない人からの不満が出にくい利点もあります。



住宅ローン契約時に火災保険の加入を求められる理由、補償内容の決め方



【2021年8月版】たくさん読まれた新着記事ランキング



暮らしの歳時記【2021年9月・長月】

管理規約・使用細則を見直す

駐車場の区画数がマンションの全住戸より少ないとき、「戸当たりの駐車場の利用は、1台分」と管理規約等に規定し、不公平を避けるために、1戸が2台以上の駐車区画を占めることを禁止した例があります。また、賃貸でお住まいの方は使用できないなどの規定もありました。これらの**規定を解除**すれば、外部貸しにせずに利用が増えるかもしれません。検討の余地はあります。あるいは、駐輪場、バイク置き場等に転用することも考えられます。

もっとわくわくマンションライフ

 あなぶきハウジンググループ

 **0800-500-5505** (24時間
365日対応)

 [総合お問い合わせはこちら](#)

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム

ご不満はありませんか？

マンション管理
無料見積もり受付中!

電話もメールも
24時間365日受付中!



0800-500-5505



メール無料見積もり

いいね!

 シェア

 ツイート

 シェア

Profile

最新の記事



北林真一

あなぶきハウジングサービス 北林 真一（きたばやし しんいち）
大学卒業後、一貫して不動産業界に従事してきました。

皆さまの大事な住まい（マンション）のことは私にお任せください。

【得意分野】 ・合意形成の進め方 ・大規模修繕工事

【モットー】 謙虚であれ、誠実であれ

【特技】 日本酒と音楽（邦楽除く）は少しだけ詳しいです。

もっとわくわくマンションライフ

 あなぶきハウジンググループ

 **0800-500-5505** (24時間
365日対応)

 [総合お問い合わせはこちら](#)

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム

つぶやく

いいね!

最近書いた記事

[記事一覧はこちら](#)



2021.09.13

防災備蓄収納1級プランナーがお勧めする収納方法



2021.09.12

長崎のマンションにある無人店舗「FACE MART」ってなに？



2021.09.11

マンション改修工事における騒音とは、音源とは



2021.09.10

知っておきたい大規模修繕工事の【近隣対応】

もっとわくわくマンションライフ

 あなぶきハウジンググループ

 **0800-500-5505** (24時間
365日対応)

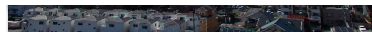
 **総合お問い合わせはこちら**

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム



2021.01.07

インターネット対応マンションの接続問題について
～LANケーブル編～



2020.04.04

停電やポンプ故障の際に
水は使えるの？～マンションの給水方式の違いと
断水について～

もっとわくわくマンションライフ

 あなぶきハウジンググループ

分譲マンション管理・賃貸・売買・リフォームのプロ、あなぶきハウジンググループが、分譲マンションに住んでいる方、所有している方へのお役立ち情報や快適に暮らせるヒントを発信します。分譲マンションを自主管理、賃貸マンション管理をされている方、マンションで暮らしている方の「困った」「どうなっているの？」を解決しています。

▶ あなぶきハウジンググループ

あなぶきハウジングサービス

あなぶきクリーンサービス

テクノ防災サービス

あなぶき建設工業

ツツミワークス

ダイシン

総合受付のあなぶきコールセンター

 **0800-500-5505**

24時間365日対応しております。

 **総合お問い合わせはこちら**

▶ 個人情報保護について

もっとわくわくマンションライフ

 あなぶきハウジンググループ

 **0800-500-5505** (24時間
365日対応)

 [総合お問い合わせはこちら](#)

分譲マンションの管理運営

マンションを売る・貸す

買う・借りる

お部屋のリフォーム

穴吹公寓大廈管理維護

穴吹東海保全

あなぶき会計事務センター

ANABUKI NL VIETNAM

Copyright(C) もっとわくわくマンションライフ | マンションライフのお役立ち情報 , 2020 All Right reserved.