

いつでもそばに。マンション管理のお役立ち情報マガジン。

CYBERHOME

サイバーホーム

July 2013
Vol.

12



特集

駐車場

どうする!? 駐車場の空き対策

- ・世間的な車離れ
- ・マンションの駐車場について
- ・駐車場の一括借り上げについて



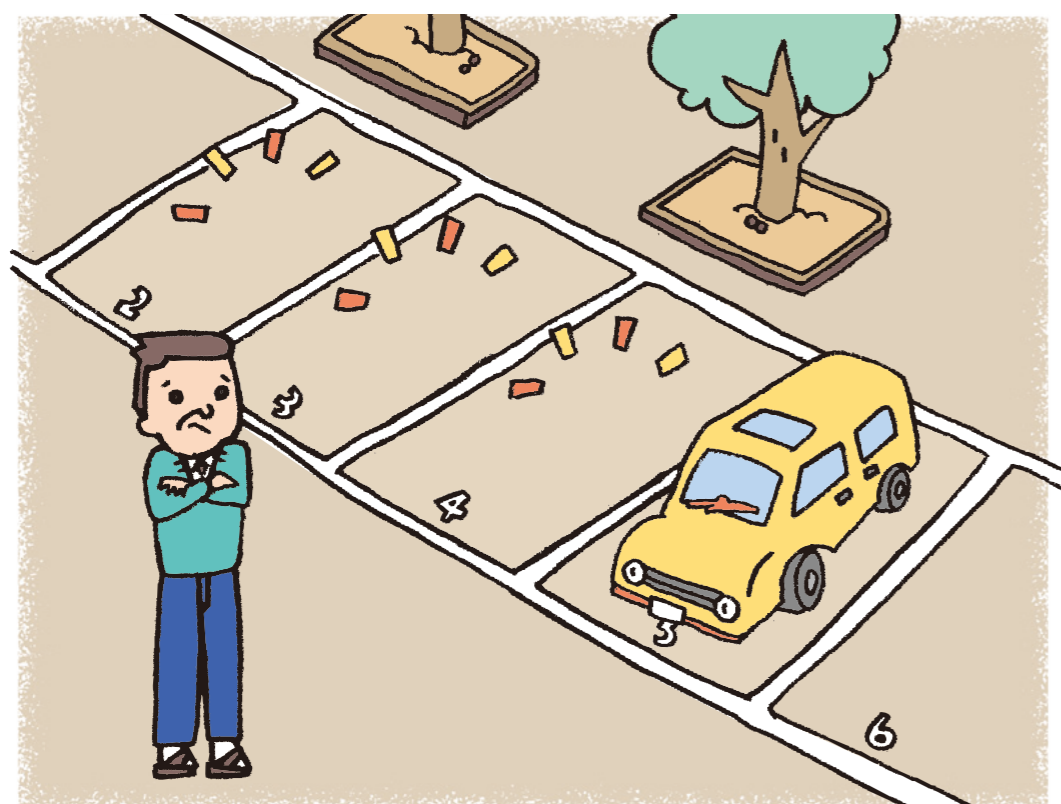
土用の丑

一般的に夏の土用が有名ですが、「土用」とは立春・立夏・立秋・立冬の前の18日間を言い、その間の丑の日を「土用の丑」と言います。
 中でも夏の「土用」は大暑に重なり、暑さが厳しい時期であるため、「丑の日」にちなみ、「う」のつくものを食べて精をつける習慣ができました。
 「鰻」はもちろん、クエン酸で疲労回復、食欲増進する「梅干し」、身体の熱を取る「瓜」、また、地方によっては「土用餅」「土用しじみ」「土用卵」などの言葉も残っています。
 冷房のない時代も暑さを乗り切るため、様々な知恵を絞ってきたことがうかがえます。
 参考：公益社団法人日本医師会ホームページ「くらしの小径」

特集
駐車場

どうする!?
駐車場の空き対策

新聞・ニュースでも車離れという話題を目にしている方も多いのではないのでしょうか？マンションでは、車離れはもちろん、マンション特有の事情により駐車場の契約数が減少し、管理組合運営に影響が出る可能性があります。今回の特集では、マンションの駐車場の空き対策について、ご紹介いたします。



Vol.12 CONTENTS

特集

駐車場

どうする!?! 駐車場の空き対策 3

① 世間的な車離れ 4

② マンションの駐車場について 4

③ 駐車場の空き対策って? 5

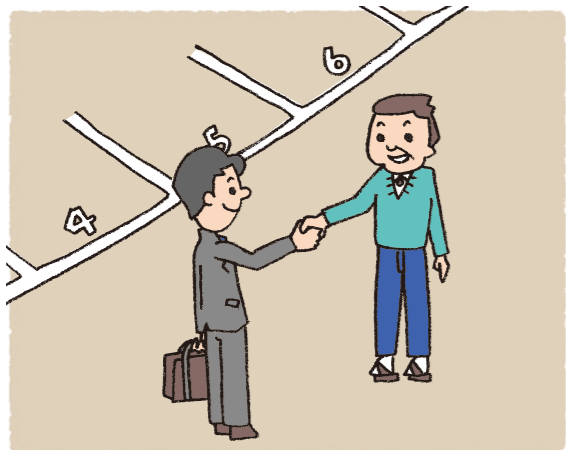
④ インタビュー...1 一括借り上げ運営会社「エリア・パーキング」..... 6

⑤ インタビュー...2 一括借り上げ利用マンション理事様 8

マンションの共用部をネット対応にしよう!
 注目! 「共用部無線LANサービス」 9

これ食べてみました
 今回の逸品 千本松牧場プレミアムアイスクリーム「ミレピーニ」 10

編集後記・お問合せ先 11



次に、実際に駐車場に空き区画が多数発生してしまった場合の事例をいくつかご紹介いたします。

●**車両サイズ制限による空き区画**
機械式駐車場は、限られた空間により多くの駐車区画を確保できますが、駐車可能な車両サイズに制限があります。

このような場合は、マンション外部に駐車場を貸し出すという手段も検討してみてください。

外部に駐車場を貸し出す場合は、近隣の不動産業者に仲介を依頼するの

●**駐車場を外部の方に貸し出す**
マンション入居者から申込みがない場合、長期間空き区画が発生したままになることも想定されます。

長期間かつ多くの区画が空き状態となってしまうと、管理組合の会計にも影響します。

このような場合は、マンション外部に駐車場を貸し出すという手段も検討してみてください。

外部に駐車場を貸し出す場合は、近隣の不動産業者に仲介を依頼するの

●**空き駐車場をまとめて業者に貸し出す(サブリース)**
空き駐車場を、一定の料金でまとめて業者に貸し出す方法です。この場合、管理組合は駐車場をマンション居住者に貸し出す場合の駐車料より低額で業者に貸し出すこととなります。ですが、空き区画のままにして収入が0円になるリスクを回避し、安定した収入を得ることができ

●**空き駐車場をまとめて業者に貸し出す(サブリース)**
空き駐車場を、一定の料金でまとめて業者に貸し出す方法です。この場合、管理組合は駐車場をマンション居住者に貸し出す場合の駐車料より低額で業者に貸し出すこととなります。ですが、空き区画のままにして収入が0円になるリスクを回避し、安定した収入を得ることができ

空き駐車場の対策は、それぞれメリット・デメリットがありますので、それぞれのマンションにあった対策をとることが一番です。そこで、今回は駐車場を一括借り上げる「サブリース」を実施している会社とサブリース会社を利用しての管理組合理事にインタビューを実施しましたので、駐車場運営の参考としてご覧ください。

入を得ることができます。また、業者自らが契約者を募集するため、管理組合の手間が増えることはありません。ただし、この場合も業者へ貸し出した区画は、課税対象となります。



●**駐車場の空き対策って？**
実際に駐車場に空き区画が多数発生してしまった場合、どのような対策があるのでしょうか？



近頃「車離れ」という話題を耳にする方も多くはないでしょうか？「車離れ」は、一般的には、次のようなことが原因だと言われています。

- ・自動車の維持が出来ない等の金銭的な理由
- ・自動車以外の交通手段が発展し、自動車を所持する必要がなくなった。

●**世間的な車離れ**
若年層を中心に車離れが進行しています

●**マンションの駐車場について**
車離れ等の理由により課題を抱えている管理組合も多数あるようです

多くのマンションでは、敷地内に駐車場があり、区分所有者(居住者)と管理組合が賃貸借契約を締結し、運営されています。

皆様のマンションでは、どのような駐車場が設置されているでしょうか？マンションの駐車場は主に4タイプです。

- ①平置駐車場
- ②機械式駐車場
- ③自走式駐車場
- ④タワー式駐車場：等

特に、機械式駐車場やタワー式駐車場などは限られたスペースに多くの自動車を駐車できるメリットがあります。マンションの敷地内であれば、居住者にとっては、利便性が高いのはもちろん、駐車料収入が管理組合運営の収入源となります。

マンションの駐車場を効率的に運営することで、管理組合の収入安定化や居住者の利便性向上につながります。しかしながら、車離れやその他の理由により、マンションの駐車場運営に課題を抱えている管理組合も多数ある

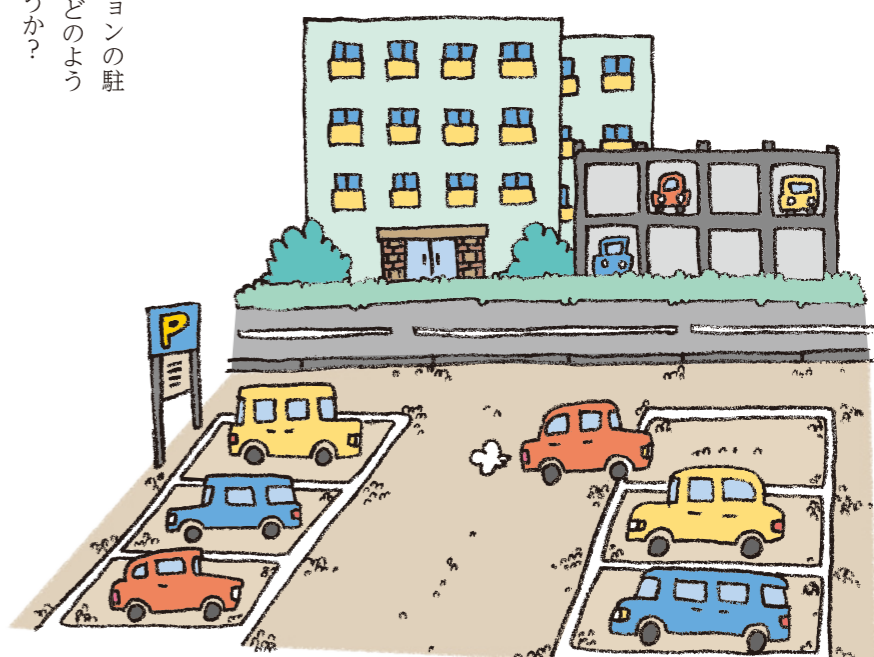
《マンション駐車場の課題》

- (1)機械式駐車場のため、車両サイズが制限されており、制限を超過する自動車は、外部の駐車場を契約するしかない。
- (2)マンション外部の駐車場のほうが、月額契約料金が安く、外部の駐車場に入居者が流れてしまう。
- (3)タワー式、機械式駐車場だと、1台ずつしか出し入れが出来ないため、

このような課題を放置し続けると、空き区画が増加し、駐車料収入が安定しなくなるため、管理組合の運営にも影響がでることになります。

急ぎのときにすぐに車を駐車場から出すことができず、外部の平置駐車場を借りてしまう。

(4)高齢になり、車を手放す居住者が増えた。





4 インタビュー…1

一括借り上げ運営会社 インタビュー

(株式会社エリア・パーキング)

空き駐車場を一括借り上げし、運営する会社「エリア・パーキング社」にインタビューをしました。



ファミリーネット・ジャパン担当(以下、「F」という)：

具体的にどのようなサービスを展開されているのですか？

エリア・パーキング(以下、「A」という)：

管理組合より、空き駐車場を一定の固定金額(周辺相場の4割～5割が目安)で、管理組合から借り上げる「サブリース」というサービスです。管理組合のメリットとしては、サブリースした駐車場区画に空きがあったとしても、一定の収入が見込めることです。仮にサブリースで、空き駐車場10台を借り上げた場合、契約者が5名(5区画)でも、10台分の賃料を管理組合へお支払いします。

F：実績はどのくらいなのでしょう？

A：全国で約2,100区画ほどをサブリース月極めでご契約いただいています。

F：マンションでの外部貸しの依頼状況は、どうでしょう？

A：昨年の4月に国から税制の指針が出てから、1年間で約300マンション以上からご相談・ご依頼をいただいております。

※税制緩和：今までは1台の駐車場を外部貸ししただけでもマンション内全駐車場契約が課税対象であった(全部収益事業)が、外部貸しをしている区画のみが課税対象となった(一部収益事業)

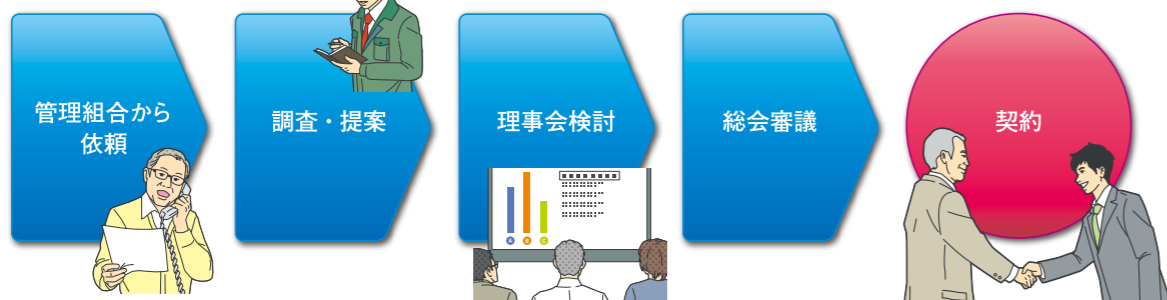
F：問い合わせの背景はどうでしょう？

A：全ての管理組合が空き駐車場をそのままにしておく(収入が0円の状態を継続する)のではなく、収入を安定化させたいという背景です。

F：実際には、どんな手順で管理組合からサブリースを受けるのでしょうか？

A：当社にて、現地調査を実施します。主な内容として、立地、マンション内の入出庫方法や駐車経路等を確認します。あわせて、周辺駐車場の料金や稼働率も調査します。およそ10日で、ご提案が可能です。

●ご依頼からご契約まで



ご提案後は、理事会および総会にてご審議いただき、ご承認いただきましたら、管理組合との契約となります。なお、契約後の当初数ヶ月(3ヶ月～)はフリーレント期間を定め、駐車場契約者の募集を実施させていただきます。
※フリーレント：フリーレント期間はエリア・パーキングから管理組合への固定金額支払いはされず、駐車場契約者の募集期間となります。

F：管理組合として、何か手続きは必要ですか？

A：最低限、管理規約・使用細則で、駐車場の契約者が区分所有者とその賃借人に限られている場合は、第三者でも契約できるように改定が必要ではないでしょうか？

F：サブリースを管理組合が利用した際の問題点はありますか？例えば、サブリース期間中に居住者が駐車場を借りたといった場合は？

A：途中で、マンションの居住者から駐車場を借りたいとの申告があった場合、最長3ヶ月待ついただければ、該当区画を管理組合にお返しします。基本的にはマンションの居住者に優先権があるようにしています。

問題点といえば、当社が募集する金額がマンション内の契約金額より安い場合は、不公平の声もあがります。サブリースは、あくまでも区分所有者が将来的に満室稼働する間、駐車場を空きにしておくよりは、貸して少しでも暫定運用をするというご認識で利用いただいております。

F：契約前に管理組合が注意する点はあるのでしょうか？

A：マンションや管理組合様のお考えにもよりますが、外部利用者が出入りする中で、抵抗を感じる方がいらっしゃるかもしれません。よって、事前の周知は必要です。また、大規模修繕前等で、駐車場を資材置き場として利用したり、鉄部塗装で駐車場が利用できない期間があると思いますので、予め計画で決まっているのであれば、修繕を終えてからご契約いただいたほうが良いと思います。

F：サブリース可能な台数は、何台からでしょうか？

A：基本的には、5台以上から対応可能です。

F：外部への貸し出しは収益業となり課税対象になると思いますが、どのような手続きが必要でしょうか？

A：納税は確定申告が必要となりますので、当社から税理士を紹介します。場合によっては、税金と税理士費用で、収入が0円もしくはマイナスになるリスクがあります。

F：本日はさまざまな内容をご教示いただきありがとうございました。

A：もし、駐車場の空きがある物件で、悩んでいる管理組合様がありましたら、ご相談ください。ありがとうございました。

今回お話を伺った会社

株式会社エリア・パーキング 担当：山本氏

URL： <http://www.area-parking.com/>

TEL： 03-5259-8884

E-MAIL： info@area-parking.com



注目! マンションの共用部をネット対応にしよう!

共用部無線LANサービス

マンションの共用部分(エントランス、集会室等)でも、無線LANでインターネットをお楽しみいただけるサービスです。FNJでは、共用部分への無線LAN設置をお手伝いいたします!



●「共用部無線LANサービス」の3つの特徴

1 マンションの共用部分でゆったり快適インターネット!

- ・ケーブルを気にすることなく、広いスペースでインターネットを利用可能
- ・マンションのエントランスホールやラウンジで、理事会等の打合せも快適に

※ご利用可能エリアは、電波状況により異なります。



2 スマートフォンやタブレットで楽しむ!

- ・パソコンだけでなく、無線LAN対応のスマートフォンやタブレットも利用可能
- ・お出かけ前にエントランス等でインターネットを楽しめる

※利用機器には、所定の設定が必要です。
※利用機器の仕様によっては、接続できない場合がございます。



3 手続き不要で、すぐに使える!

- ・接続は簡単!無線LAN対応の機器を用意し、FNJが提供するID・パスワードを入力するだけですぐに利用可能

※パスワードは定期的に変更し、CYBERHOME提供のマンション専用ページ内でお知らせいたします。
※マンション専用ページのご利用には、CYBERHOMEの会員登録が必要です。



1階のカフェでの組合の打合せにも、
外出前にエントランスでスマホを使う時も
無線LANでさくさくネットを使えるので便利ですね!

※ただし、無線LANの設置に関しましては、別途料金が発生し、管理組合様とお打ち合わせが必要となります。



特集 駐車場

5 インタビュー...2

一括借り上げマンションインタビュー

(神奈川県Aマンション理事)

エリア・パーキングに一括借り上げをご依頼されたマンションの理事様にインタビューさせていただきました。



F: 今回、エリア・パーキングさんに依頼をしようと思った背景はなんですか?

神奈川県Aマンション理事(以下、「A」という): 私のマンションには、平置き1台、機械式駐車場8台の駐車場がありますが、当時、平置き駐車場1台のみが契約され、それ以外は全て空いていました。

管理組合収入が圧迫されている問題があったため、インターネットで調べたところ、エリア・パーキング社を知り、お願いすることとしました。

F: 契約を決定する過程で、居住者の方からはどのような意見がありましたか?

A: 組合員が借りたくなった場合の対処や看板をマンションに設置するのですが、その色等に意見がありました。結局は、組合員が借りた場合は、最長3ヶ月待ち、借りられることと、看板は、さまざまな種類のものをご提案いただいたため、納得できるものが見つかりました。

F: 契約までに何か問題点はありましたか?

A: 特にはありませんでした。ただ、マナーの問題等は不安でしたが、エリア・パーキング社が直接注意していただけるということや、実際に問題は起きていないとことで、安心しました。

F: 契約後、何か問題は発生しましたか?

A: 特にありません。

F: 導入してみて、実際にいかがでしょうか?

A: **すぐに全ての駐車場が契約され、組合の収入も安定しました。導入後のトラブルも特にはなく、満足しています。**

F: 本日はありがとうございました。

今回は、空き駐車場への対策として「サブリース」という方法を中心に紹介させていただきましたが、いかがでしたでしょうか? 駐車場の空き区画により課題がある管理組合様は、是非、今回の記事も参考に対策をご検討ください。

サイバーホームのマンション専用ページを活用すると、管理組合理事様から入居者様へのお知らせや入居者様からのご要望確認等がスムーズに行えます。



▼詳しい利用方法については

ファミリーネット・ジャパン ヘルプデスク 0120-318-406 (9:00~22:00/年中無休) kumiai-support@fnj.co.jp



今回の逸品

千本松牧場プレミアムアイスクリーム 「ミレピーニ」



実は「栄養食」のアイスクリーム
健康な乳牛のミルクからできたアイスクリームで
夏を元気に乗り切りませんか？

暑くなると食べたくなるのがアイスクリーム。そのアイスクリームがバランスのよい栄養食品であることをご存じですか？

種類別「アイスクリーム(1)」に含まれるカルシウムは100g当たり140mgと普通牛乳の110mgよりも多いのです。また、たんぱく質や糖分、ビタミンA・B1・B3等も含まれているので、食欲の落ちがちな夏の栄養やエネルギー補給に最適です。(1)

そんなアイスクリームの中から、今回ご紹介するのは那須千本松牧場のプレミアムアイスクリーム「ミレピーニ」。千本松牧場と言えば、有機肥料でつくった自家製牧草と遺伝子組み換えをしない配合飼料で乳牛を健康に育てている真面目な牧場。

「ミレピーニ」は、そんな牧場で丹精込めて育てられた牛の新鮮な生乳に、生クリームや厳選された原材料等を加えてつくられた珠玉の逸品です。空気含有量を抑えることで重厚かつ奥の深い味わいを実現。さらに牛乳本来の自然な甘みを壊さないようにしているため、濃厚なのにさっぱりとした後味で暑い夏にもぴったり。甘いものが苦手な方でもおいしく召し上がれます。

もちろん、安定剤や乳化剤等は一切使用していないので、お子様や健康に気を使っている方にもオススメです。

(1) 乳脂肪分8%型
(2) アイスクリームII五訂増強日本食品標準成分表2005、牛乳II文部科学省食品成分データベース

ここで購入できます！
<http://item.rakuten.co.jp/senbonmatsu/>
「千本松牧場直営ホウライオフィシャルショップ」

※バニラ・イチゴ・チョコレート・抹茶(宇治産)・黒糖(沖縄産)・ロイヤルミルクティー・ミルクコーヒー(カフェインレス)・ミルク・塩(伊豆大島産天日塩)の9種類。

編集後記



平素は弊社インターネットサービス「CYBERHOME」をご利用いただきまして誠にありがとうございます。大暑を迎え、暑さ厳しき折ではございますが、皆さまお変わりなくお過ごしでしょうか。

今回の「CYBERHOME vol.12」のテーマは、このところ都心・郊外を問わず問題となっている「駐車場の空き対策」です。

空き対策として主に「外部貸し」が考えられますが、その際に課題となるのが「入居者対応」「税金」などです。それらについての現状を、外部一括借り上げ運営会社、同サービス利用者の双方のインタビューを通してご紹介させて

いただきました。ご興味をお持ちの管理組合様は一度ご検討されてはいかがでしょうか？

また、駐車場などマンション施設運営には入居者様のご理解を得ながら進めていくことが重要です。そこでその手段として、「マンション専用ホームページ」をご紹介させていただきました。

パソコンやスマートフォン浸透により、インターネットの利用頻度はますます高まっています。インターネットを入居者様とのコミュニケーション媒体としてより、ご活用いただければ幸いです。

ファミリーネット・ジャパンは、今後もICTを活用して皆様の豊かなマンションライフを応援して参ります。



いつでもそばに。マンション管理のお役立ち情報マガジン。

CYBERHOME July 2013
Vol.12

発行日：2013年7月1日
発行人：株式会社ファミリーネット・ジャパン

お問合せは 株式会社ファミリーネット・ジャパン 会報誌「CYBERHOME」担当
☎03-5774-1400 ✉kaihou_ch@cyberhome.ne.jp

送付先・送付数変更、特集記事のリクエストは マンション管理のお役立ち情報マガジン「CYBERHOME」WEBサイトからお申込みください。
<http://www.cyberhome.ne.jp/magazine/union/>



株式会社ファミリーネット・ジャパン