



無断駐車や
当て逃げへの
対処方は？

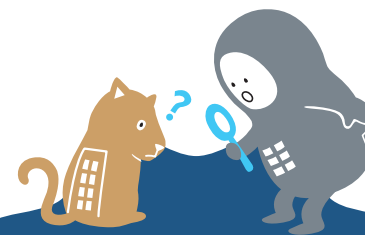
マンション暮らしの

駐車場ガイド

空き
スペースの
活用法は？

- 基礎・トラブル対応編 -

駐車場の
種類は？



基礎知識からトラブ
ル対応までマンショ
ン駐車場のお役立ち
情報をご紹介します！



基礎知識 1 駐車場は大きく 2 つのタイプに分類される

駐車場は「平置き駐車場」と「立体式駐車場」の大きく2つのタイプに分けられます。立体駐車場はさらに2つの種別に分類されます。それぞれのタイプがどのような特徴を持っているのかあらかじめ理解しておきましょう。

平置き駐車場



車道から入ってそのまま駐められる形式の駐車場。メリットは、車の出し入れがしやすく、どんな車でも駐車できる点。雨など天候の影響を受けやすい点がデメリットといえる。

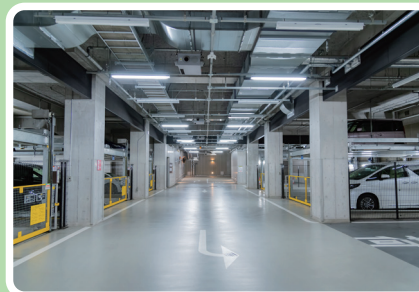
立体式駐車場



駐車スペースが2層以上に重ねられた駐車場のこと。同じ土地面積の平置き駐車場よりも駐車スペースを多く確保できるため、比較的ランニングコストに優れている。

▶ 立体式駐車場は2つのタイプに分かれる ▶

自走式駐車場



ドライバー自身が駐車スペースまで運転するタイプの駐車場。屋上以外は屋根や壁が設置されているので直射日光や雨の影響を受けることなく乗り降りすることが可能。

機械式駐車場



機械を使って車を複数段重ねる方式の駐車場。狭い敷地でも多くの車を駐車することが可能。他の自動車との接触事故や、いたずらや盗難の被害に遭うリスクが少ない。

基礎知識

2 権利方式は賃貸方式と分譲方式の2つ

分譲マンションの駐車場には利用者の権利方式が2種類あります。駐車場を利用する予定の方はマンション購入前にどちらの権利方式が採用されているのかも確認しておきましょう。

賃貸方式



利用者が管理組合に駐車場を借りるための使用料を支払う方式。支払った使用料は管理組合の会計上、管理費か修繕積立金のいずれかに充当されます。実際にどちらに充当されているかは管理規約で確認しましょう。

ほとんどの
マンションは
賃貸方式を
採用している



分譲方式



利用者が住戸同様に駐車スペースを専有部として購入する方式。駐車場区画の購入代金のほか、登記費用などがかかり、さらには固定資産税も毎年発生する。月々の駐車場の使用料を支払わなくていいという点はメリットになるが、駐車スペースの購入者はマンションにおける専有部分の範囲が増えることになるため、管理費や修繕積立金の支払い必要額が増額される場合がある。

空いたスペースを貸し出せば収益化できる

区分所有者以外の外部の人に駐車スペースを貸し出して収益化しているマンションもあります。近年は自動車の所有率が低下していることなどを理由に、駐車場に空きがあるマンションが都市部を中心に増加中。空いたスペースを有効利用する手段として注目されています。

○ メリット

収益化に成功すれば
管理費や修繕積立金の
減収分を補うことができる

× デメリット

外部の人が駐車場内を
出入りすることになるため
セキュリティに不安を感じることも

POINT

マンション駐車場を一括で借り受けて転貸する『サブリース事業』を行う企業も存在する。外部への貸し出し運営に自信がなければ利用を検討しよう



マンション駐車場
消費税

車場代の課税方式は？

駐車場を利用するためには使用料を支払う必要がありますが、このときの消費税の扱いはどうなるのでしょうか？消費税の課税／非課税は状況によって異なります。自分のマンションの場合はどちらにあてはまるかを確認しておきましょう。

消費税がかかる

- 管理組合の組合員である区分所有者以外の人に駐車場を貸す。
- マンションの敷地以外で管理組合が一括して借り上げている駐車場を貸す。
- マンションの敷地以外で駐車場を契約する。

消費税がかからない

- 駐車場代の支払先が「管理組合」

POINT

分譲マンションでは駐車場代の支払先が管理組合の場合は消費税の支払いは不要。駐車場代の支払先は契約時にしっかり確認しておきたい。



トラブル 対処 1 無断駐車への対応は？

駐車場トラブルで多いのが「無断駐車」。被害に遭うと、駐車スペースが余所の車に使われて、自分の車が駐車できないという非常に迷惑な事態に。無断駐車をさせないための対策方法と、万が一無断駐車をされた場合の注意点を知っておきましょう。

無断駐車の防止策



一般的な防止策は駐車場内に「無断駐車禁止」の**看板やポスター**を設置することです。webサイト「マンションと暮らす。」の「ガイドブック＆マンションデータダウンロード」ページ (<https://mansionlife.jp/download>) に登録不要で使えるポスターのデータを用意しているので是非ご活用ください。また、カラーコーンなど、駐車場の物理的障害となる器具を設置すれば被害に遭う可能性を下げることができます。



無断駐車は管理会社に相談 /

マンションの駐車場は私有地であるため、**警察の取り締まり範囲に該当しません**。また、日本では、権利を強制的に実現するためには裁判所の許可を得る必要があるという「**自力救済禁止の原則**」という法の定めがあります。そのため、無断駐車の被害を受けたからといって、**勝手に相手の車を撤去することは禁止されています**。無断駐車の被害を受けた場合には**管理会社に相談**して張り紙などで警告してもらいましょう。警告後も無断駐車が続くようであれば、車の写真を撮影し、共有の掲示板に貼るなどして、車の持ち主を特定するための情報を集めましょう。持ち主がわかったら、管理会社や委託している警備会社などから直接注意をしてもらう、といった手段で対応が行えます。

トラブル 対処 2 当て逃げ事件の対応と対策

マンション駐車場での当て逃げ被害も多くあります。

では、万が一、当て逃げ被害に遭った場合はどういった行動をすればいいのでしょうか？

当て逃げ被害に遭ったときの行動手順

STEP1 加害車両の特定

もし当て逃げされたところを目撃したのであれば、まずは加害車両のナンバーをメモ。スマホで撮影すれば、車に詳しくない人でも重要な証拠を得ることができる。撮影できなかった場合は駐車場の監視カメラやドライブレコーダーの映像を確認しましょう。

STEP2 被害届の提出

私有地とみなされるマンション駐車場では道路交通法が適用外であるため基本的に警察は介入しません。ただし当て逃げの証拠がある場合には加害者に刑事上・民事上の責任が生じるため、警察が動く可能性があります。念のため、被害届は出す方がベターです。

STEP3 保険会社へ連絡

当て逃げ事件は犯人がすぐにみつからないことが多く、一旦は被害者側で修理費用を負担する場合があります。このとき「車両保険」を利用すれば負担額が軽くなる場合があります。保険プランによっては当て逃げは対象外の場合もありますので保険会社に要確認。

POINT

私有地であるマンション駐車場でも、加害車両が写ったドライブレコーダーの映像など、明確な証拠があれば警察が捜査してくれる可能性がある！



マンション暮らしのお役立ちサービス

3年後にある
大規模修繕の
費用は？



大規模修繕費用シミュレーター

今度の大規模修繕費用はいくらになる？シミュレーターでお見積もり。

<https://mansionlife.jp/article/simulator>



スマホからもOK!!

比較して
住民納得の
管理会社を



管理会社変更相談窓口

マンションの管理業務に関するご相談や費用の見直しなど、ご相談ください。

https://mansionlife.jp/mansionkanri_form



スマホからもOK!!