

# 時代遅れの「鉄の塊」が管理組合を圧迫 がら空き駐車場は不良資産

ライター 中津川詔子

加賀見宏さん(仮名・47)が住む東京都世田谷区のマンションでは、昨年、2基あった機械式立体駐車場のうち1基を撤去した。きっかけは2年前に起きた、ささいなトラブルだ。

ある日、住民が車を出そうとしたら、機械が突然停止。業者を呼んで調べたところ、部品が経年劣化が原因とわかった。

当時、加賀見さんは管理組合の副理事長。管理会社から提出された補修工事の見積書を見て、一瞬、言葉を失った。

「400万円……嘘だろ？」

だが、業者はこう説明した。

「故障したのは1基だが、全体に老朽化が進み、近い将来、2基目にも不具合が出ることは十分予想される。これを機にチェンや安全装置を取り換え、全面的に補修したほうがいい。」「それにしても高いなあ」

加賀見さんがぼやくと、管理組合の理事長が、1基を撤去してはどうか、と言い出した。

「駐車場の契約率は、ここ数年減り続けている。高額なコストをかける意味がありませんか」

2基の駐車場には計31台収容できたが、当時の契約台数は18。稼働率は6割未満だった。撤去して平置きにしても、目先の需要を満たすことはできる。

とはいえ、駐車場は本来、カネを生む資産だ。維持費は当然1基のほうが安上がりだが、10台分の駐車場収入の可能性を捨てることになる。

そこで将来、稼働率が改善した場合を仮定して、2基と1基、それぞれの収支を試算した。1基減らすと、撤去費用が約350万円かかる。一方、現状維持なら、2基分の費用が出て行く。モーター交換1基で数百万円だ。さらにメーカーによると、機械式駐車場の実質耐用年数は、

# AERA

'08.6.16

No.26 定価360円

アエラ





機械式駐車場の維持費を下げる手もある。エレベーター同様、メーカーやその直系業者から独立系に乗り換えるのだ。

「機械式駐車場のメンテナンス料は、ユーザー本位とはいえない」と言うのは、独立系の関西エレベーター（大阪市中央区）社長、北嶋英之さん（55）。エレベーターと機械式駐車場の点検・補修などを手がけている。

以前は、それらを製造するメーカーの社員だった。トップ5の一角を占める業界大手で、黙

っていても仕事は取れた。そんな「殿様商売」に嫌気がさし、9年前に独立したと話す。

「中にある私から見ても、顧客の負担が重すぎると感じていました。研究開発費を考慮しても、料金は半分近くに下げても利益が出ます。実際、弊社はそれで経営が成り立っていますから」

だが、メーカーからは敵視される。低料金で売る独立系への風当たりは相当強い。

「直系業者とは対応が露骨に違う。部品はメーカーの定価販売

と同じだと思う。機械式は、時代のニーズに合っていない」

**撤去で1億円超削減**

東京都豊島区の大規模マンションで管理組合理事長を務めた神田洋士さん（仮名53）は言う。

3年前、機械式駐車場361台のうち、145台分の撤去に踏み切った。削減したコストは、向こう20年でなんと累計1億円超。大なたを振るったきっかけは、築10年目に実施した、長期修繕計画の見直しだった。

コストだけでなくリスク面から、機械式駐車場の撤去を検討中の物件もある。

千葉県松戸市の中規模マンシ



大阪市内のマンションに導入された「P-Cube」。将来、取り外すかどうかによって、リースか購入かを選ぶ

で、値引きには一切応じない。ひどいときは半年以上も部品供給を遅らせる。たびたび、大手直系の業者に公正取引委員会から指導が入っています」

しかし、安からう悪からうの独立系業者も存在する。「低料金で、どのメーカーのどんな機種にも対応できる」と豪語する業者は要注意だと指摘する。

「パブル期の駐車場メーカーの中には、すでに倒産した会社もあります。メーカーが消滅した以上、制御基板の故障に対応で

きる業者はない。故障したらそれでおしまい。鉄の塊です」

**「お荷物」を「物置」に**

「お荷物」になった機械式駐車場を「荷物置き場」として再生。そんなアイデア商品もある。

その名も「P-Cube」。機械式駐車場の空きパレットに物置を設置し、居住者に貸し出す。考案したのは、アークスペース（大阪市淀川区）代表の中井哲矢さん（55）だ。

商業ビルやマンションの管理会社と取引があり、機械式駐車場に以前から関心があった。

「パブル期に建ったマンションは収納スペースが少なく、外部にレンタルボックスを借りている人も多いと聞いた。一方で、同じ建物内に駐車スペースが空のまま放置されている。これを同時に解決できないかと、『イナバ物置』の稲葉製作所さんに相談したのがきっかけです」

マンションでの導入実績は、京阪神エリアで10件。大阪市城東区の物件もその一つだ。

「物置は、普段は地下にもぐっ

「うちの場合、全交換で1基2400万円かかる。稼働率が上向く見込みもなかった。撤去して正解でした」（加賀見さん）

現在、その土地は平置き駐車場4台分と、駐輪場に生まれ変わっている。

かつては「設置率100%」が売りだったマンション駐車場だが、機械式は維持費や更新費用がかさむうえに、空きが増えると管理組合の収入も減る。不人気の理由はいくつかある。

一つは近隣駐車場の相場下落。マンションより安い賃料にひかれて、契約をやめる住人もいる。二つ目は居住者の車離れ。最近子どもがいない、マイカーを必要としない家庭も多い。三つ目は使い勝手の悪さ。出入れに時間がかかるため、敷地外まで多少歩いても平置きのほうが便利と考える人もいる。そして、車と駐車場の大きさのミスマッチ。子どものいる家庭では、セタンよりミニワゴンなどのハイルーフ車が主流だ。パブル期に量産された機械式駐車場には収まらないことが多い。「家電商品は、発売から10年もたてば古びてきます。駐車場も

同じだと思う。機械式は、時代のニーズに合っていない」

**撤去で1億円超削減**

東京都豊島区の大規模マンションで管理組合理事長を務めた神田洋士さん（仮名53）は言う。

3年前、機械式駐車場361台のうち、145台分の撤去に踏み切った。削減したコストは、向こう20年でなんと累計1億円超。大なたを振るったきっかけは、築10年目に実施した、長期修繕計画の見直しだった。

コストだけでなくリスク面から、機械式駐車場の撤去を検討中の物件もある。

千葉県松戸市の中規模マンシ

ョンにある駐車場は、地下2段式。大雨が降れば排水ポンプの能力が追いつかず、地下の車両が水没する恐れがある。雷雨で停電にでもなれば、警報が作動せず、装置は操作不可能。車を移動させることすらできない。

そんなとき、いったい誰が責任をとるのだろうか。管理会社に問い合わせたところ、「利用者の責任」と言われた。あわててマンション保険を調べたが、機械式駐車場の冠水は補償対象外。「車は車両保険で修理できるが、機械式駐車装置は保険でカバーできない。管理組合に責任が発生するのは」（元理事長）

とはいえ、いざ撤去となると、住民の合意形成にも時間がかかり、なにかと気苦労がつきまとう。施設を維持したまま、切り抜ける方法はないのだろうか。

冒頭の加賀見さんのマンションでは、「撤去」をためらう住人から「空きスペースを近隣に貸して、駐車場収入を増やせないか」という意見も出た。ところが、住民の大半が猛反対。

「敷地内に、知らない人を出入りさせるのか」

「物騒な事件が多い。何かあったら、誰が責任をとるのか」

結局、実現に至らなかった。

**ガソリン高騰も影響**

ただ、空き駐車場のサブリースを手がける業者も現れている。「都内のマンションとの契約は、去年までは3件でしたが、今年に入って立て続けに5件、契約に至りました。ガソリン値上げの影響で、車を手放す住民が増えたのでしょうか」（担当業者）

メンテナンス会社を替えて、



ここ数年で地価やオフィス賃料が盛り返した東京都心だが、駐車場には空きも目立つ。相場が下がればマンション駐車場にも波及する