

駐車場使用料の算出法

1. 料金の構成要素

敷地使用料としての料金の算定要素を考え、それぞれについて検討をしました。

- ① 土地購入費、固都税、金利負担
- ② 施設建設費の償却
- ③ 修繕費、保守点検費
- ④ 事務管理費
- ⑤ 近隣駐車場の相場と需給関係

これらの要素を分析し何通りかの額を出し、今後の料金のあり方、考え方を組合員の方にお知らせすることとし、委員会としての統一見解を出すことは避けました。

2. 各項目の分析

① 土地代、固都税、金利負担

土地を駐車場のために購入したという想定上の価格です。この価格の参考要素には、公示価格（80万円）、実勢価格（路線価の1.3倍の130万円前後）、実際の取得費の3つが考えられます。

駐車場使用者は当マンションの居住者でもあるので、ここでは実際の居住者の当該土地取得費を購入費と考えます。

このマンションの販売価格（＝購入価格）は平均して坪当たり180万円で、建築費が坪当たり90万円前後と考えられるので土地取得費は坪当たり90万円－(A)とするのが妥当と考えられます。

固都税は坪当たり年間1409円、月当たり1台が329円－(B)の負担となります。（資料2を参照）

最後に該当する土地の面積を求めます。これには実際に駐車場として使われている面積100坪－(C)と進入道路の二つがあります。進入道路の使用目的には駐車場への進入と一般居住者の使用の二つがあります。よって、使用道路の面積約60坪の三分の二の40坪－(D)を当該土地に算入します。

金利は当該駐車場の使用者が居住者でもある観点から $2.4\% \div 2 + \text{アルファ} = 1.5\%$ とし、これを30年返済で計算すると返済総額は1.23倍－(E)となります。

使用台数は50台－(F)とします。

以上の A から F の要素を使って 1 台当たりの①の月額料金を算出します。
(使用土地 140 坪×坪当たり取得費 90 万円) × 1.23 倍 ÷ 360 月
÷ 50 台 + 329 円 = **8939 円**

② 施設建設費の償却

各方面より資料を集めたところ建設費は約 5400 万円と考えられます。これに 20 年後の修繕費 3600 万円を加えて 9000 万円を建設維持費とします。9000 万円 ÷ 50 台で 180 万円、これを仮に 30 年使用で考えると 1 台の月額が **5000 円** となります。

③ 修繕費、保守点検費

修繕・保守点検費は当該マンション会計帳簿より 150 万円なので、
150 万円 ÷ 12 ヶ月 ÷ 50 台 = **2500 円**

④ 事務管理費

管理員の仕事の十分の一程度を相当額とすると
25,000 ÷ 50 台 = **500 円**

⑤ 近隣駐車場の相場と需給関係

資料 1 が近隣マンションの駐車場の相場です。
相対的には当マンションの駐車場代が少し高めであるように思われます。需給関係と使用率が減少している二つの点から多少の値下げが妥当との意見がでましたが結論には至りませんでした。また当マンションの駐車場を借りずに周辺の月極めに敢えて借りている組合員も 5 台程度あるようです。

3. まとめ

以上の要素から **8939 円 + 5000 円 + 2500 円 + 500 円 = 16,939 円** のような計算を行いました。つまり 16,939 円という目安の数字がでました。

この数字はあくまでも参考月額使用料です。使用道路面積、金利、事務管理費などの不確定要素がありますので適用範囲は 17,000 円から 20,000 円位かと思われます。

以上のことから上段 20,000 円 (中段 18,500 円、下段 17,000 円)
上段 19,000 円 (中段 18,000 円、下段 17,000 円)
上段 21,000 円 (中段 19,000 円、下段 17,000 円)
などの案が導かれるように思われます。

※当委員会は以上の答申をして主たる役割を終了します。今後これらについて意見のある方はその方が書面でその妥当性を資料を添えて理事会に提出して下さい。その上で理事会より再度諮問があれば当委員会がそれらを検討します。