

2015年9月2日
株式会社ボルテックス

区分所有オフィスのパイオニア ボルテックスが調査 中小企業 実態調査レポート2015

<https://www.vortex-net.com/>

収益不動産を核とした資産形成コンサルティング等を業とする株式会社ボルテックス(本社:東京都新宿区 代表取締役社長:宮沢文彦 以下、ボルテックス)は、不動産投資の中でもとりわけ「区分所有オフィス」という新たな戦略を提唱し、多くの企業が本業とは別の収益を上げるためのソリューションを提供しています。

「区分所有オフィス」は、中小企業を中心に財務状況の改善策として多くの実績をあげています。そこで、今回ボルテックスでは、全国の中小企業の経営者(役員を含む)を対象に、経営課題やその対策などに関するインターネット調査を実施しました。以下、その調査結果をご紹介します。

TOPICS

- 売上げ(利益)の拡大に課題を抱える中小企業経営者、全体の6割超！
- 売上げ状況、昨年対比増は27.0%、昨年対比減は26.0%。
- 売上げ増と売上げ減の中小企業の明暗を分けた要因は、本業以外の収益源の有無！？
- 本業以外の収益源、人気は「株」「不動産」「保険」。
- 「株」に続いて人気の「不動産投資」。その理由は？
- 「区分所有オフィス」に興味のある経営者、5人に1人以上！
- 事業承継先は、親族と親族以外がほぼ2分。親族経営ほど、事業承継への思いは強い！？
- 親族経営の約8割が事業承継に不安あり！？
- 事業承継の不安材料は、「後継者不足」から「相続税の負担」まで多種多様。
- 引退後の不安は、「自身の健康」と「生活水準のキープ」！
- 中小企業の経営者が、引退後の生活に備えて実践・検討していることは？

<調査概要>

調査方法 : インターネットによるアンケート調査
調査対象 : 全国の中小企業の経営者(役員含む)
有効回答数 : 400人(男性:373人/女性:27人) ※設問毎の有効回答数については、各設問ページのN数を参照ください。
調査実施日 : 2015年8月7日(金)~2015年8月9日(日)
※本資料内のデータには、小数点以下の四捨五入の関係で、合計が100.0%にならないデータがございます。

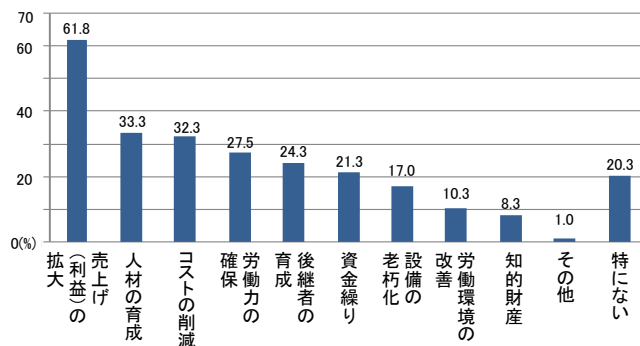
■売上(利益)の拡大に課題を抱える中小企業経営者、全体の6割超！

全国の中小企業の経営者(役員含む)400人に、会社経営における自社の課題を聞いたところ、実に全体の61.8%の人が、「売上(利益)の拡大」と回答しました。

なお、それに続く回答は多かった順に、「人材の育成(33.3%)」「コストの削減(32.3%)」「労働力の確保(27.5%)」「後継者の育成(24.3%)」「資金繰り(21.3%)」「設備の老朽化(17.0%)」など。

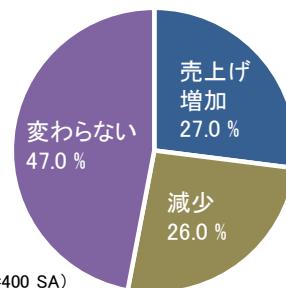
ちなみに、全体の20.3%の経営者は、「特に課題はない」と回答しました。

Q.あなたの会社の課題は？(N=400 MA) ※「特にない」は排他選択肢



■売上状況、昨年対比増は27.0%、昨年対比減は26.0%。

昨年と比較した会社の売上状況を聞いたところ、昨年対比増が27.0%、昨年対比減が26.0%。半数に近い47.0%は「変わらない」と回答しました。



Q.昨年と比較した売上状況は？(N=400 SA)

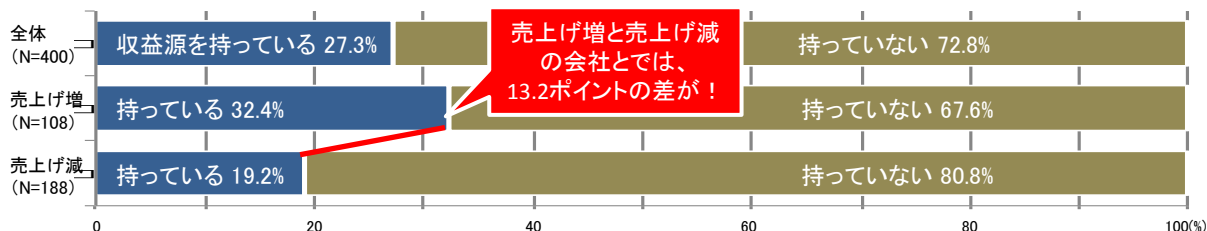
■売上増と売上減の中小企業の明暗を分けた要因は、本業以外の収益源の有無！？

中小企業の財源を支える方法として、本業以外の収益構造を持つことがよく推奨されていますが、実際のところ、どのくらいの中小企業が、本業以外の収入源を持っているのでしょうか。

今回の調査では、全体の27.3%の経営者が、本業以外の収入源を持っていると回答。

なお、売上状況が昨年対比増の会社と減の会社を比較したところ、売上が増加している会社は32.4%が、売上が減少している会社は19.2%が、本業以外の収益源を持っていると回答。その差13.2ポイントと、大きな開きが見られました。やはり、中小企業の明暗には、本業以外の収益源の有無が大きく影響しているようです。

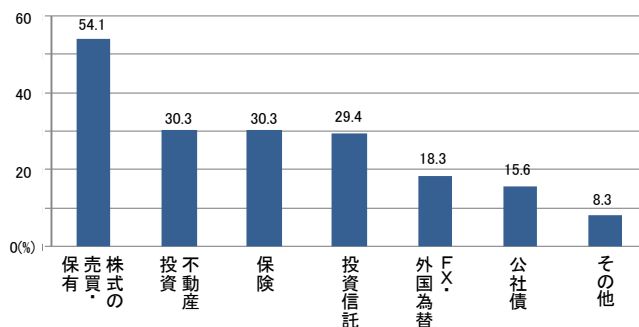
Q.あなたの会社は本業以外の収益源を持っている？(SA)



■本業以外の収益源、人気は「株」「不動産」「保険」。

さらに、本業以外の収益源を持っていると答えた経営者にもその内容を聞いたところ、多かった回答の上位3つは、「株式の売買・保有(54.1%)」「不動産投資(30.3%)」「保険(30.3%)」でした。

Q.あなたの会社が持っている本業以外の収益源は？(N=109 MA)



■「株」に続いて人気の「不動産投資」。その理由は？

投資方法としては定番の「株」に続き、人気を集めた「不動産投資」ですが、その理由はどんなところにあるのでしょうか。そこで、「不動産投資」を選んだ人を対象にその理由を調査。「長期的に安定収入を得ることができる(66.7%)」「リスクが少ない(42.2%)」「現金が必要になったときに売却することができる(36.4%)」「不動産は景況に左右されにくい(36.4%)」「相続税負担を圧縮できる(27.3%)」「物価上昇に伴う賃料や不動産価格の上昇が期待できる(15.2%)」などがあがりました。

Q.本業以外の収益源に不動産投資を選んだ理由は？(N=33 MA)

長期的に安定収入を得ることができる	66.7 %
リスクが少ない	42.4 %
現金が必要になったときに売却することができる	36.4 %
不動産は景況に左右されにくい	36.4 %
相続税負担を圧縮できる	27.3 %
物価上昇に伴う賃料や不動産価格の上昇が期待できる	15.2 %

■「区分所有オフィス」に興味のある経営者、5人に1人以上！

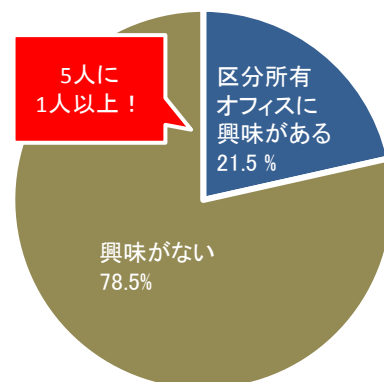
人気の不動産投資方法のなかでも、これからの中小企業の財務強化策として期待される「区分所有オフィス」ですが、実際のところ、会社の経営者たちは、その新しい投資戦略にどのくらい興味を持っているのでしょうか。知名度こそまだ低い「区分所有オフィス」ですが、今回の調査の結果から、実に5人に1人以上の経営者が、「区分所有オフィス」に興味を持っていることが判明しました。

中規模以上のオフィスビルをフロア単位で所有する「区分所有オフィス」。小規模ビルのフロアよりテナントに人気があり、小規模ビルより淘汰される可能性が低い中規模ビルは、例えば小規模ビル1棟分と同じ面積を所有したとすると、より「高い家賃で、長期間貸すことができる」と考えられます。また、「区分所有オフィス」の特徴として、「突発的な修繕コストが無く」され、さらには、小規模ビルに比べ敷地規模が大きいので、再開発の際、「土地の取引額が高騰する」可能性も期待できます。新しい自社ビルのカタチとして、自社で使用するという実需ニーズも今後は拡大する可能性があります。

このように、ひとくちに「本業以外の収益源」や「不動産投資」と言っても、その方法は様々。「区分所有オフィス」に限らず、自社に最適な投資方法を見極めることは、中小企業が財務状況を強化するための必須テーマと言えます。

<https://www.vortex-net.com/business/>

Q.会社経営のための資産運用法として「区分所有オフィス」に興味はある？(N=400 SA)

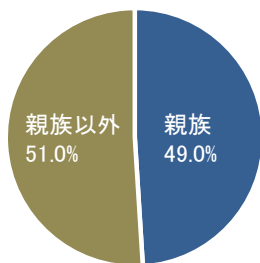


■事業承継先は、親族と親族以外がほぼ2分。親族経営ほど、事業継承への思いは強い！？

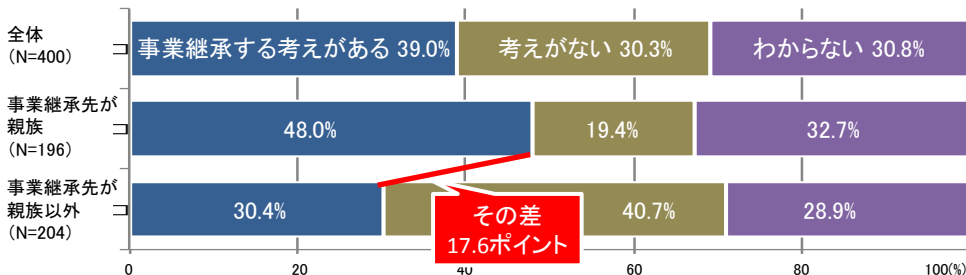
中小企業経営者に、事業継承するとしたら誰にするかを調査したところ、「親族」と答えた人が49.0%、「親族以外」と答えた人が51.0%と、ポイントを2分する形となりました。

また、将来的に事業継承する考えがある人は、事業継承先の候補が「親族」の場合は48.0%、「親族以外」の場合は39.0%と、その割合に大きな差が出ました。やはり親族経営の中小企業ほど、事業継承への思いが強いということでしょうか。

Q.事業継承するとしたら？(N=400 SA)



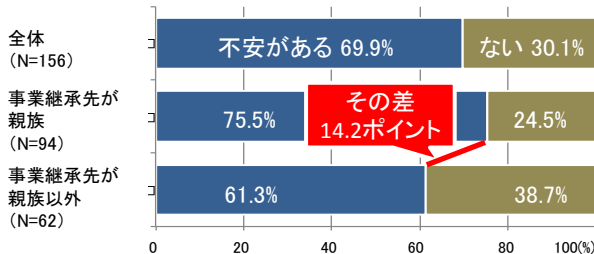
Q.将来的に事業継承する考えがある？(SA)



■親族経営の約8割が事業継承に不安あり！？

さらに、将来的に事業継承する考えがあると答えた経営者に、事業継承に対して不安があるかどうかを調査しました。その結果、不安があると答えた経営者は、事業継承先が親族の場合は75.5%、事業継承先が親族以外の場合は61.3%。事業継承先が親族の場合の方が、より不安を抱える傾向にあるようです。

Q.事業継承に不安がある？(N=156 SA)



■事業継承の不安材料は、「後継者不足」から「相続税の負担」まで多種多様。

事業継承への不安材料を聞いた設問では、全体を通して「後継者が育っていない」が最もポイントを集めたほかは、「事業の将来性が不透明」「後継者がいない」「経営方針の転換」「従業員からの理解」などが多くのポイントを集めました。ちなみに、事業継承先が親族である方がポイントが高かったのは、「事業の将来性が不透明」と「相続税の負担」の2項目。特に「相続税の負担」は、事業継承先が親族の場合ならではの不安材料。中小企業経営者の高齢化が問題視されるなか、事業継承での相続税負担については、今後ますます、具体的な対策が求められる世の中となりそうです。

Q.事業継承についての不安は？<全体>(N=109 MA)

後継者が育っていない	50.5%
事業の将来性が不透明	36.7%
後継者がいない	33.9%
経営方針の転換	11.0%
従業員からの理解	11.0%
相続税の負担	10.1%
取引先や金融機関からの理解	8.3%

<継承先が親族>(N=71)

後継者が育っていない	47.9%
事業の将来性が不透明	39.4%
後継者がいない	33.8%
相続税の負担	11.3%
経営方針の転換	9.9%
従業員からの理解	7.0%
取引先や金融機関からの理解	5.6%

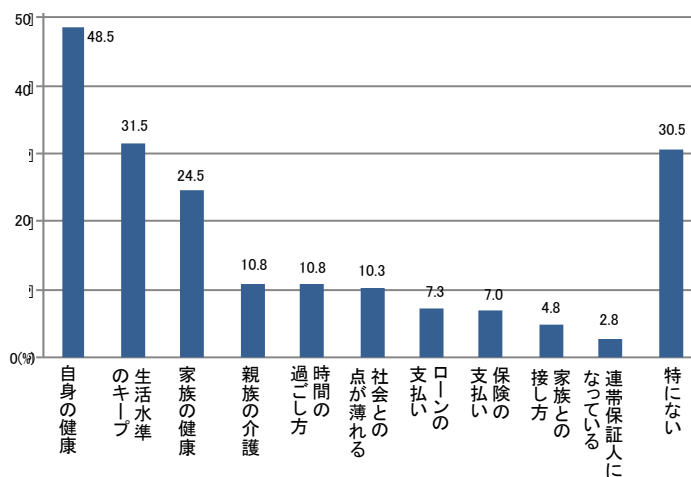
<継承先が親族以外>(N=38)

後継者が育っていない	55.3%
後継者がいない	34.2%
事業の将来性が不透明	31.6%
従業員からの理解	18.4%
経営方針の転換	13.2%
取引先や金融機関からの理解	13.2%
相続税の負担	7.9%

■引退後の不安は、「自身の健康」と「生活水準のキープ」!

また、会社経営を引退した後の生活について、何を不安に思うかをたずねたところ、「自身の健康(48.5%)」「生活水準のキープ(31.5%)」「家族の健康(24.5%)」の3つが上位にあがる結果となりました。引退後は、多くがシニア世代と考えられる元経営者。自身や家族の健康を不安に思うのは、年齢的に当然のことなのかもしれませんが、生活水準のキープに回答が集中したのは、中小企業が抱える別の側面での問題を浮き彫りにしているかのようです。時代性を考えると、中小企業経営者にとって引退後の生活のための蓄えや安定した収入源の確保は、今後、ますます大きな課題となってくるのかもしれません。

Q.経営引退後の個人的な生活の不安は？(N=400 MA) ※「特にない」は排他選択肢



■中小企業の経営者が、引退後の生活に備えて実践・検討していることは？

そこでさらに、経営引退後の生活に備えて、実践・検討していることを調査しました。

上位5つまでの回答は、「貯蓄(47.8%)」「株式の売買・保有(21.5%)」「投資信託(13.3%)」「保険加入・見直し(13.0%)」「不動産投資(8.5%)」。一方で、「特にない」と答えた経営者が意外にも多く、全体の39.5%を占める結果となりました。

Q.引退後に備えて実践・検討していることは？(N=400 MA) ※「特にない」は排他選択肢

貯蓄	47.8 %
株式の売買・保有	21.5 %
投資信託	13.3 %
保険加入・見直し	13.0 %
不動産投資	8.5 %

株式会社ボルテックス 会社概要

商号	株式会社ボルテックス
設立	平成11年4月13日
資本金	1億0450万円
代表者	代表取締役社長 宮沢 文彦
所在地	東京都新宿区西新宿7-5-25 西新宿木村屋ビル9F
事業内容	収益不動産を核とした資産形成コンサルティング・収益不動産の組成、売買および仲介、賃貸、管理・マンション管理適正化法に基づく管理業務・損害保険の代理業(富士火災海上保険代理店)
URL	http://www.vortex-net.com/company/about.html