

小田急不動産  
REPORT

# 第38期事業報告書

平成13年4月1日から平成14年3月31日まで



小田急不動産株式会社

# 株主の皆様へ

## 第38期(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)の業績について



株主の皆様にはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

また、平素より格別のご支援を賜り誠にありがとうございます。

さて、ここに当社第38期(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)の営業の概況等につきまして、ご報告申し上げます。

当期のわが国経済は、米国経済の減速やIT関連企業の不振などの影響により、個人消費は下期に入って弱含みとなり、公共投資や雇用情勢の悪化と相俟って、景気は一層後退色を強める状況にありました。

不動産業界におきましては、マンション・戸建市場において顧客の厳しい物件選別による好不調の二極化がより鮮明になりました。また、オフィスビル市場では、IT関連企業等の需要が減少し、都心の一部において空室率が上昇に転じたほか、既存ビルの賃料水準が弱含みになるなど、当社を取り巻く事業環境は依然として厳しい状況が続きました。

このような情勢の中で、当社は株主の皆様のご期待に添うべく経営の効率化と業績の向上を目指し、顧客ニーズの把握と確実に迅速な対応を実現するため組織改正を行い、お客様のニーズを十分取り入れた商品の提供に注力するとともに、お客様とのコミュニケーション向上を図り、IT技術を活用したマーケティング手法の多様化に取り組みました。また、新規に事業用ビルとして「新宿311ビル」(東京都新宿区)を取得、稼働させたほか、事業用マンションとして「ニューシティ中野坂上」(東京都中野区)を取得、稼働するなど収益物件の確保に努めました。加えて、昨年度より開始した賃貸仲介の取扱店舗を拡充するとともに賃貸管理業を開始し、収益の向上を目指したほか、全事業を挙げて資産効率の向上とコスト削減に努めました。

これらの結果、当期の営業収益は301億46百万円となり、当期利益では4億43百万円となりました。

当社は、株主の皆様のご支援を賜り、昨年度は復配から増配するまでに至ることが出来ました。そして、本年度におきましても、当期の業績等を勘案し、1株につき5円配当へと前期に引き続き増配させていただきました。

## 今後に向けて

今後のわが国経済は、今期末に景気の一部下げ止まりの兆しが見られたものの、減少を続けている設備投資、改善傾向が定着しない個人消費、過去にない水準で推移する完全失業率等に鑑みると、この先も不透明な状況が続くものと思われます。

不動産業界におきましても、住宅市場では、厳しい雇用情勢等による顧客の住宅取得意欲の低下が予想され、オフィスビル市場では、都心部における新規物件の大量供給による、賃貸ビルに対するテナントの選別基準の激化が懸念されるなど、今後も予断を許さない状況が続くものと思われます。

当社はこうした状況に対処するため、経営理念である「顧客満足」を実現するための体制構築を推進し、土地建物販売業におきましては、「長期的な品質保証」や「環境・健康への配慮」などの多様化する顧客ニーズに対応できる商品企画力の充実や積極的な情報収集による用地の確保に注力するとともに、一層の原価低減により競争力のある分譲住宅の供給を目指して参ります。

土地建物賃貸業におきましては、既存資産の入れ替えを推進し、競争力を持った収益案件の獲得に注力するほか、賃貸ビル・マンションの稼働率の向上および賃料水準の維持に努めるなど、積極的な営業展開を実施して参ります。仲介斡旋業におきましては、顧客のニーズやライフサイクルに合わせたサービスの提供による取引機会を増やし、「小田急沿線地域における仲介業No.1」を目指して参ります。付帯事業におきましては、企画・提案力を強化し、事業機会の創出・増大を図るほか、広告業では、駅看板のリニューアルなどを実施し、稼働率の引き上げと増収を目指して参ります。また、新たな収益源の構築を目指し、「不動産証券化関連事業」および「リノベーション事業(リフォーム事業を柱とした住宅の価値向上に対する企画提案業務)」ならびに「プロパティマネジメント事業(資産の価値の維持・向上を目的とした不動産管理の運営業務)」等、次世代型のノンアセットビジネス(資産を保有することなく行う事業)の育成と拡大を実行して参ります。

当社は、コンプライアンス(法令遵守)の確立を基盤として、業務純益を確実に出し続けることが可能な企業体質への転換を目指し、平成15年度達成目標として株主資本利益率(ROE)を10%、総資産利益率(ROA)を5%に設定するとともに、連結子会社である株式会社小田急ハウジングとの協業体制の強化・充実を図り、「住宅の購入・住み替え」から「アフターサービス・管理・リフォーム」まで、同社の事業を含めた一体的推進体制を構築することにより顧客獲得機会の拡大に努めるなど、グループ経営基盤の安定化とより一層の利益の向上を目指して邁進する所存でございます。

なお、小田急藤沢ゴルフクラブおよび小田急藤沢テニスガーデンならびに小田急大分ゴルフクラブにつきましては、長年にわたり当社事業施設業の柱として業績に寄与して参りましたものの、今後の景気動向を勘案すると、将来に向けての大幅な増収が期待できない状況であるため、同施設の運営事業から撤退することにより、限られた経営資源の効果的な投下と効率的な活用を追求し、本業の充実・強化を目指すことといたしました。

株主の皆様におかれましては、なにとぞ格別のご理解をいただき、ご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

平成14年6月

代表取締役社長

遠山一徳

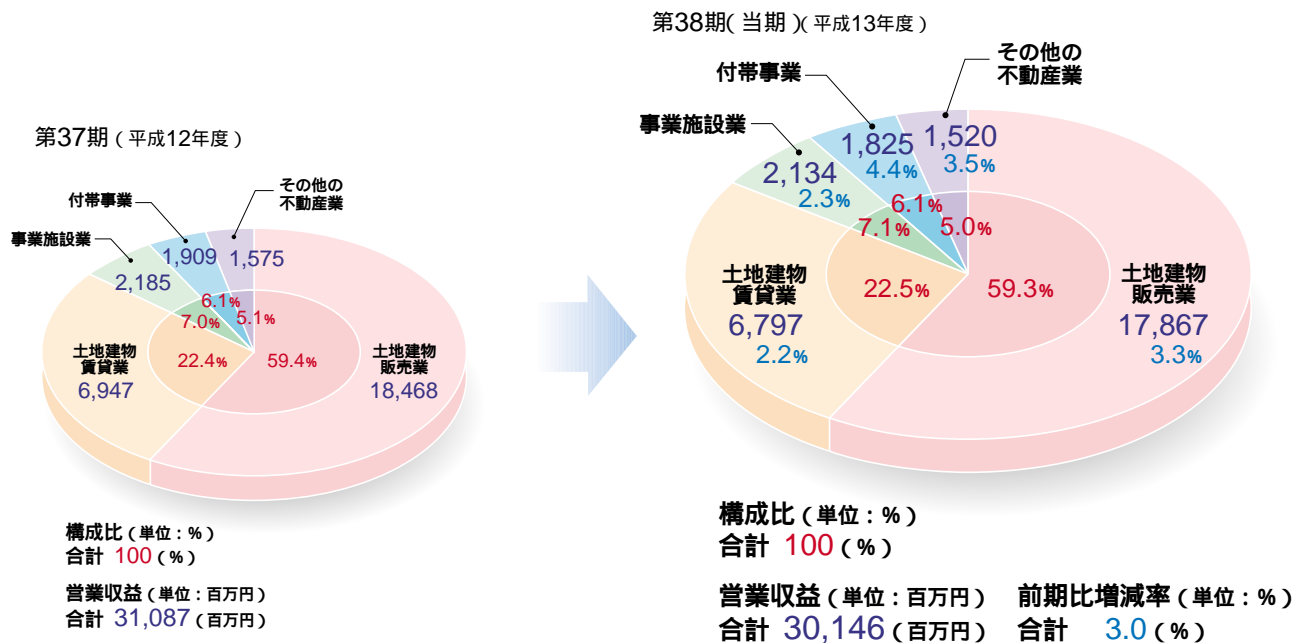
# 財務ハイライト

営業成績および財産の状況の推移

区 分	第34期 (平成9年度)	第35期 (平成10年度)	第36期 (平成11年度)	第37期 (平成12年度)	第38期(当期) (平成13年度)
営業収益(百万円)	23,509	27,161	29,450	31,087	30,146
経常利益(百万円)	133	229	1,000	1,681	1,379
当期利益(百万円)	28	221	238	389	443
1株当たり当期利益(円)	0.67	5.16	5.58	9.09	10.36
総資産(百万円)	54,477	53,905	52,081	55,185	51,141
純資産(百万円)	4,220	4,442	5,901	6,596	6,615

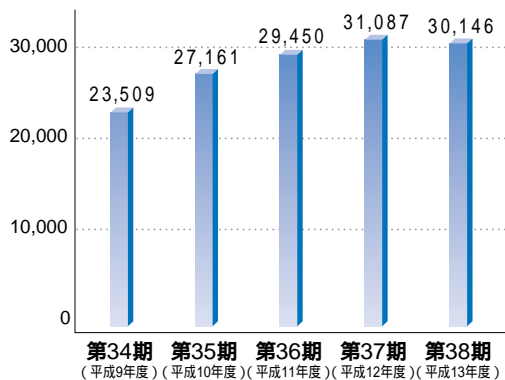
## 主要な経営指標

事業別収益状況



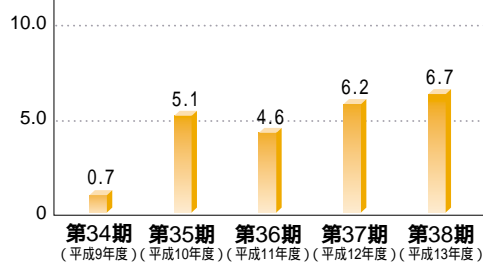
### 営業収益

(単位:百万円)



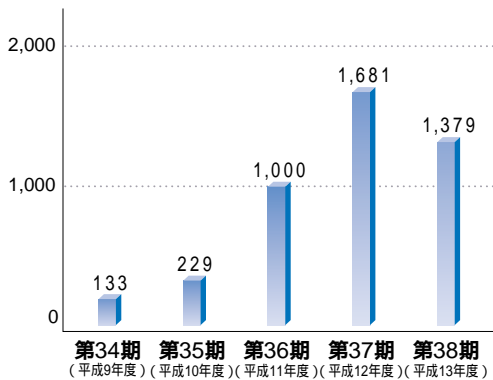
### 株主資本利益率( ROE )

(単位:%)



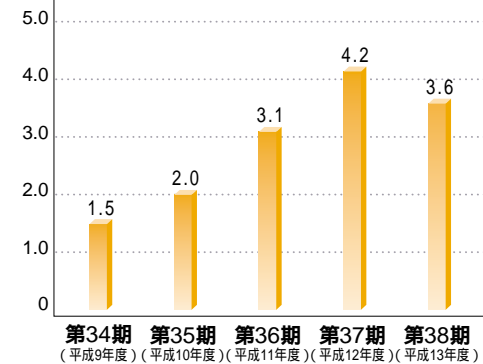
### 経常利益

(単位:百万円)



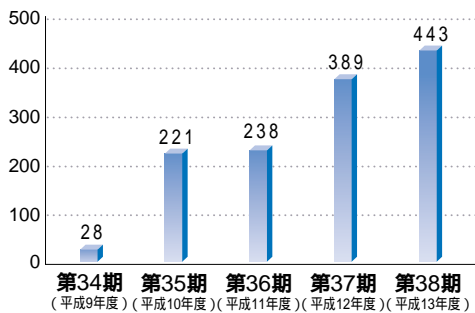
### 総資産利益率( ROA )

(単位:%)



### 当期利益

(単位:百万円)



# 部門別概況

## 土地建物販売業



小田急五月台コモドール第6期

土地建物販売業におきましては、「小田急コートアベニュー町田」(東京都町田市)、「小田急コートアベニュー新百合・千代ヶ丘」(神奈川県川崎市)、「小田急コートアベニュー国立」(東京都国分寺市)、「フェアリーヒルズ多摩境」(東京都町田市)等の戸建住宅、「小田急コアロード砧公園」(東京都世田谷区)、「小田急コアロード新百合ヶ丘南」(神奈川県川崎市)、「小田急コアロードこまえ」(東京都狛江市)等のマンションならびに土地の販売を行い、積極的な営業活動に努めました結果、売上高は178億67百万円となりました。

## 土地建物賃貸業

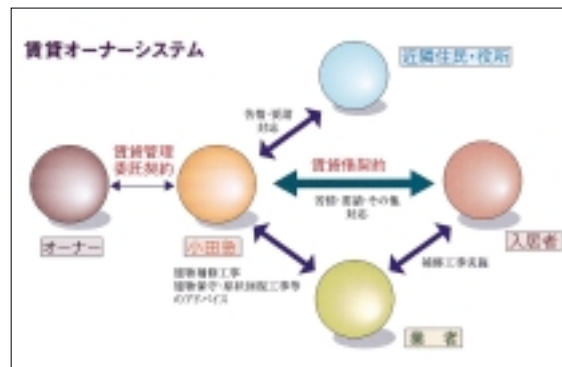
土地建物賃貸業におきましては、厳しい市況のなか、新たに事業用ビルとして「新宿311ビル」(東京都新宿区)の不動産信託受益権を取得するとともに、事業用マンションとして「ニューシティ中野坂上」(東京都中野区)を取得しました。また、資産運用システム「ジョイン」による一括借上げ事業として「寿パークビル」(東京都渋谷区)を開業するなど積極的な活動に努めました結果、その他の管理受託料等を含めた営業収益は67億97百万円となりました。



新宿311ビル(東京都新宿区)

## その他の不動産業

仲介斡旋部門におきましては、取扱店舗の拡充とともに昨年9月に賃貸管理業を開始したこともあり賃貸仲介事業の収益が向上したほか、各店舗において、「ステージアップ・フェア」、「税務・法律相談会」、「週末のオープンハウス」等の各種イベントを実施するとともに、法人仲介業務の推進、仲介ホームページ「iターミナル」のリニューアルなど、積極的な営業活動を展開いたしました結果、営業収益は15億20百万円となりました。



「小田急iターミナル」ホームページより  
(画面は変更される場合がございます。)

## 事業施設業

ゴルフ場部門におきましては、「小田急藤沢ゴルフクラブ」等において季節料金の設定や各種コンペを開催し集客に努めたほか、「小田急志津ゴルフクラブ」においては春、秋期にキャンペーンを実施するなど、積極的な営業活動に努めました結果、テニス場部門を含めた営業収益は21億34百万円となりました。

## 付帯事業



L-BOARD(エルボード)

広告部門におきましては、景気低迷による需要の減退傾向を要因とする駅看板等の稼働率低下が続くとともに、小田急線の複雑線化工事や駅改良工事等による看板の撤去が影響するなかで、新規大型看板「小田急L-BOARD(エルボード)」の設置を進めるなど増収に努めたほか、保険代理部門では自動車保険をはじめとした新規商品の販売を開始するなど積極的な営業活動を実施しました結果、リース部門を含めた営業収益は18億25百万円となりました。

## 会員組織向けキャンペーンを実施

当社には、お客様の会員組織として、新築分譲物件をお探しの方ならどなたでもご入会いただける「すきっぷメイト」と、当社および小田急電鉄株式会社ならびに株式会社小田急ハウジングの3社の住宅関連部門でご成約いただいた方にご入会いただく「小田急リビングメイトELIO」(エリオ)がごぞいます。

当社では「すきっぷメイト」の会員増加と「エリオ」会員とのコミュニケーション向上による再取引機会の獲得のために、「すきっぷメイト」新規入会キャンペーンや「エリオ」会員限定特別キャンペーンなどを実施いたしました。この結果、「すきっぷメイト」会員数は前年比増加となりました。また、「エリオ」会員からは、株式会社小田急ハウジングのリフォーム工事などに多くの反響を得ることができました。

## 「小田急の戸建、マンションNEWS」発行頻度増加と仲介物件情報の掲載開始

当社では、住まいと暮らしの情報誌として「小田急の戸建、マンションNEWS」を毎年春と秋の2回発行して参りましたが、平成13年秋以降、情報の鮮度向上を目指して発行頻度を増加させ、本年3月からは仲介物件情報の掲載を開始し、情報内容の充実を図りました。

今後、小田急グループの住宅関連部門として、お客様のお役に立つ住まいに関する様々な商品・サービス情報をご紹介します。

## 新規賃貸オフィスビル開業



当社では、平成14年3月に渋谷区道玄坂1丁目所在の賃貸オフィスビル「寿パークビル」を開業しました。本物件は、当社が建物所有者との間で建物管理運用業務委託およびマスターリース等に関する契約を締結し、ビルの管理運用とサブリースを行い、株式会社小田急ハウジングにて建物の保守管理を行うものです。

本物件は、最近オフィス街としても注目を集めている渋谷にあり、建物設備はIT時代に対応した機能を備えるとともに、事務所として使いやすい設計になっています。

なお、当社ビル事業部では、今後も稼働中のビル・マンションおよび事業用地の新規取得や管理運用業務受託等で新たな物件の事業化を積極的に推進し、あわせて既存賃貸資産との入れ替えも検討して参ります。

### 物件概要

所在地(住居表示)	東京都渋谷区道玄坂1丁目20番8号
交通	J R 山手線「渋谷」駅徒歩7分
地積(登記簿)	561.60m <sup>2</sup> (169.88坪)
構造・規模	鉄骨造・地上10階建て
建物(延床)面積	3,708.71m <sup>2</sup> (1,121.88坪)
賃貸(転貸)面積	2,269.66m <sup>2</sup> (686.57坪)
竣工	平成14年2月



## 中央林間店を新規開設

当社では、平成14年4月に中央林間店を開設しました。同店は、仲介事業部の所管で、首都圏において17番目の店舗となります。

今回開設した店舗は、小田急線および隣接する田園都市線沿線エリアの開拓強化を図る拠点と位置付けております。営業展開においては、既存店舗の相模大野店および大和店との連携を図りながら地域密着型営業を基本とし、当社専門スタッフがお客様のあらゆるご相談にお応えいたします。また、お客様には、不動産売買および賃貸仲介情報をはじめとして、当社および小田急グループの取扱う住まいに関する商品・サービス情報等も提供して参ります。

所在地：神奈川県大和市中央林間3丁目3番8号 小田急江ノ島線中央林間駅北口構内

電話番号：046-271-3250

営業時間：10:00～18:30

定休日：毎週水曜日、第1・第3火曜日



## 新百合ヶ丘モデルハウス建替え新規オープン



株式会社小田急ハウジングでは、省資源、エコロジーという全地球的な課題に対する提案として、今話題の「外断熱工法」を採用した高断熱高気密住宅「メール・アイ」を平成13年7月に発表いたしました。その住み心地のよさを体験いただくため、新百合ヶ丘モデルハウスを「外断熱工法」「24時間換気」「オール電化（IHヒーター、電気温水器ほか）」「マルチメディア対応（家庭内LAN）」「高齢者対応（ホームエレベーターほか）」の未来志向型住宅に建替え、平成13年11月に新規オープンしました。

所在地：神奈川県川崎市麻生区万福寺2丁目1番1号 サンケイ新百合ヶ丘総合住宅展示場内

電話番号：044-955-9937

営業時間：10:00～18:00

定休日：年中無休（年末年始を除く）

株式会社小田急ハウジングでは住宅性能の向上等により、新築から建替えまでの期間が延びる傾向にある中、リフォーム事業を積極的に推進しておりますが、この度小田急多摩線沿線を中心とする多摩地区在住のお客様へのサービス向上のため、平成14年4月小田急多摩線栗平駅前（川崎市麻生区）に小田急のリフォーム新百合ヶ丘店をオープンしました。

所在地：神奈川県川崎市麻生区栗平2丁目1番6号 小田急マルシェ栗平内

電話番号：044-981-1808

営業時間：9:00～18:00

定休日：毎週水曜日



# 決算のご報告(連結)

連結貸借対照表 (平成14年3月31日現在)

(百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	
	金 額	構成比
<b>(資産の部)</b>		
<b>流動資産</b>		%
現金預金	2,129	
受取手形及び売掛金	1,777	
親会社株式	360	
有価証券	50	
たな卸資産	14,129	
繰延税金資産	484	
その他	771	
貸倒引当金	7	
<b>流動資産合計</b>	<b>19,695</b>	<b>37.4</b>
<b>固定資産</b>		
有形固定資産		
建物及び構築物	9,160	
機械装置及び運搬具	225	
土地	12,638	
その他	149	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>22,173</b>	<b>42.0</b>
無形固定資産	629	1.2
投資その他の資産		
投資有価証券	1,098	
長期貸付金	147	
差入敷金保証金	8,420	
繰延税金資産	125	
その他	436	
貸倒引当金	0	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>10,227</b>	<b>19.4</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>33,030</b>	<b>62.6</b>
<b>資産合計</b>	<b>52,726</b>	<b>100.0</b>

(百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成14年3月31日現在)	
	金 額	構成比
<b>(負債の部)</b>		
<b>流動負債</b>		%
支払手形及び買掛金	4,777	
短期借入金	14,463	
未払法人税等	157	
賞与引当金	358	
完成工事補償引当金	29	
その他	4,843	
<b>流動負債合計</b>	<b>24,629</b>	<b>46.7</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	12,718	
繰延税金負債	108	
再評価に係る繰延税金負債	132	
退職給付引当金	2,113	
役員退任慰労引当金	59	
受入敷金保証金	6,117	
<b>固定負債合計</b>	<b>21,250</b>	<b>40.3</b>
<b>負債合計</b>	<b>45,879</b>	<b>87.0</b>
<b>(少数株主持分)</b>		
少数株主持分	122	0.2
<b>(資本の部)</b>		
資本金	2,140	4.1
資本準備金	538	1.1
再評価差額金	182	0.3
連結剰余金	3,692	7.0
その他有価証券評価差額金	220	0.4
<b>計</b>	<b>6,774</b>	<b>12.9</b>
自己株式	1	0.0
子会社の所有する親会社株式	48	0.1
<b>資本合計</b>	<b>6,724</b>	<b>12.8</b>
<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	<b>52,726</b>	<b>100.0</b>

## 連結損益計算書

(百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)	
	金 額	百分比
		%
営業収益	34,696	100.0
営業原価	29,140	84.0
営業総利益	5,556	16.0
販売費及び一般管理費	3,661	10.6
営業利益	1,894	5.4
営業外収益	91	0.3
受取利息	62	
受取配当金	9	
持分法による投資利益	1	
その他	17	
営業外費用	526	1.5
支払利息	460	
その他	65	
経営利益	1,459	4.2
特別利益	81	0.2
土地建物等売却益	81	
特別損失	607	1.7
投資有価証券売却損	47	
販売用土地評価損	500	
過年度役員退任慰労 引当金繰入額	55	
役員退任慰労金	3	
税金等調整前当期純利益	934	2.7
法人税、住民税及び事業税	348	1.0
法人税等調整額	61	0.2
少数株主利益	19	0.1
<b>当期純利益</b>	<b>504</b>	<b>1.4</b>

## 連結キャッシュフロー計算書

(百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)
	金 額
営業活動による キャッシュ・フロー	3,946
投資活動による キャッシュ・フロー	673
財務活動による キャッシュ・フロー	4,689
現金及び現金同等物に 係る換算差額	
現金及び現金同等 物の減少額	70
現金及び現金同等 物の期首残高	2,199
現金及び現金同等 物の期末残高	2,129

## 連結剰余金計算書

(百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日)
	金 額
連結剰余金期首残高	2,686
連結剰余金増加高	
再評価差額金取崩額	695
計	695
連結剰余金減少高	
配当金	170
役員賞与	24
計	194
当期純利益	504
連結剰余金期末残高	3,692

# 決算のご報告(単体)

貸借対照表 (平成14年3月31日現在)

(百万円)

科 目	金 額
<b>資 産 の 部</b>	
<b>流 動 資 産</b>	18,359
現 金 預 金	1,518
売 掛 金	1,240
親 会 社 株 式	360
分 譲 土 地 建 物	13,974
前 渡 金	108
前 払 費 用	453
繰 延 税 金 資 産	464
そ の 他 の 流 動 資 産	243
貸 倒 引 当 金	4
<b>固 定 資 産</b>	32,781
<b>有 形 固 定 資 産</b>	22,170
建 物	7,275
構 築 物	1,882
機 械 装 置	225
工 具 器 具 備 品	36
土 地	12,638
建 設 仮 勘 定	112
<b>無 形 固 定 資 産</b>	621
借 地 権	544
ソ フ ト ウ ェ ア	49
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	27
<b>投 資 等</b>	9,990
投 資 有 価 証 券	1,058
差 入 敷 金 保 証 金	8,417
長 期 貸 付 金	110
そ の 他 の 投 資 等	403
貸 倒 引 当 金	0
<b>資 産 の 部 合 計</b>	<b>51,141</b>

(百万円)

科 目	金 額
<b>負 債 の 部</b>	
<b>流 動 負 債</b>	23,683
買 掛 金	4,092
短 期 借 入 金	14,463
未 払 金	1,427
未 払 法 人 税 等	134
未 払 費 用	159
前 受 金	1,374
預 り 金	1,702
賞 与 引 当 金	249
そ の 他 の 流 動 負 債	79
<b>固 定 負 債</b>	20,842
長 期 借 入 金	12,718
受 入 敷 金 保 証 金	6,117
繰 延 税 金 負 債	99
再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 負 債	132
退 職 給 付 引 当 金	1,716
役 員 退 任 慰 労 引 当 金	59
<b>負 債 の 部 合 計</b>	<b>44,526</b>
<b>資 本 の 部</b>	
<b>資 本 金</b>	2,140
<b>法 定 準 備 金</b>	755
資 本 準 備 金	538
利 益 準 備 金	216
<b>再 評 価 差 額 金</b>	182
<b>剰 余 金</b>	3,317
別 途 積 立 金	139
当 期 未 処 分 利 益	3,178
( 当 期 利 益 )	( 443 )
<b>評 価 差 額 金</b>	220
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	220
<b>自 己 株 式</b>	1
<b>資 本 の 部 合 計</b>	<b>6,615</b>
<b>負 債 お よ び 資 本 の 部 合 計</b>	<b>51,141</b>

損益計算書(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)  
(百万円)

科 目	金	額
<b>経常損益の部</b>		
<b>営業損益の部</b>		
<b>営業収益</b>		
土地建物売上高	17,867	
土地建物賃貸収益	6,797	
その他の不動産業収益	1,520	
事業施設収益	2,134	
付帯事業収益	1,825	30,146
<b>営業費用</b>		
土地建物売上原価	15,029	
土地建物賃貸その他の費用	10,428	
販売費および一般管理費	2,863	28,321
<b>営業利益</b>		1,824
<b>営業外損益の部</b>		
<b>営業外収益</b>		
受取利息および配当金	69	
その他	7	76
<b>営業外費用</b>		
支払利息	460	
その他	60	521
<b>経常利益</b>		1,379
<b>特別損益の部</b>		
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	58	58
<b>特別損失</b>		
投資有価証券売却損	47	
過年度役員退任慰勞引当金繰入額	55	
販売用土地評価損	500	603
<b>税引前当期利益</b>		835
法人税、住民税および事業税	326	
法人税等調整額	65	391
<b>当期利益</b>		443
前期繰越利益		2,039
再評価差額金取崩額		695
<b>当期末処分利益</b>		3,178

利益処分

(円)

科 目	金	額
<b>当期末処分利益</b>		3,178,056,353
<b>利益処分額</b>		
利益準備金	0	
利益配当金	213,971,990	
(1株につき5円)		
役員賞与金	30,000,000	
(うち監査役賞与金)	(3,000,000)	
固定資産圧縮積立金	505,877,539	
買換資産特別勘定圧縮積立金	84,749,292	834,598,821
<b>次期繰越利益</b>		2,343,457,532

(注)自己株式5,602株については利益配当金を計上しておりません。

重要な会計方針

- 資産の評価基準および評価方法
  - 1) 土地建物 分譲土地建物 個別法による原価法
  - 2) 有価証券
    - 満期保有目的債券 償却原価法
    - 子会社株式および関連会社株式 移動平均法による原価法
    - その他の有価証券
      - 時価のあるもの 決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)
      - 時価のないもの 移動平均法による原価法
- 固定資産の減価償却方法
  - 1) 有形固定資産 定率法、ただし賃貸用ビルおよびゴルフ練習場(小田急志津ゴルフクラブ)ならびに平成10年4月1日以降取得した建物(付属設備は除く)については定額法
  - 2) 無形固定資産 定額法、ただし、ソフトウェア(自社利用)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法
- 引当金の計上基準
  - 1) 貸倒引当金 一般債権については貸倒れ実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
  - 2) 賞与引当金 従業員の賞与支給にあたるため、支給見込額に基づき計上しております。
  - 3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異については、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(14年)による定率法により按分した額を、それぞれ発生した年の翌事業年度から費用処理しております。
  - 4) 役員退任慰勞引当金 役員退任慰勞引当金については、役員退任慰勞金の支出に備えるため、役員退任慰勞金内規に基づく期末要支給額を計上しております。
- 消費税等の会計処理
 

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。
- 自己株式
 

当事業年度から株式会社への貸借対照表、損益計算書、営業報告書および附属明細書に関する規則の改正により、自己株式は貸借対照表の資本の部からの控除項目として表示しております。

## 株主優待制度を新設いたしました

当社では、株主の皆様へ日頃のご支援に対する感謝の気持ちを込めまして、平成14年4月25日開催の取締役会において、当社および当社グループ会社である株式会社小田急ハウジングの住まいに関する商品・サービスを提供することを内容とした株主優待制度の新設を決議いたしましたのでお知らせいたします。

1. 贈呈の対象 毎年3月31日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載または記録されている株主様。
2. 提供する商品・サービス内容

株主優待制度の対象となる商品・サービス	割引率等
仲介手数料割引：規定の仲介斡旋手数料を割引(賃貸物件は除く)	5%
小田急志津ゴルフクラブ優待：ショートコースグリーンフィー割引(平日のみ) または打ち直し練習場試打(ボール3ダース分)券進呈	500円相当10枚
小田急ハウジングの注文住宅(新築・建替え)：工事請負金額の割引	5%
小田急ハウジングのハウスクリーニング：料金の割引	5%
小田急ハウジングのリフォーム・増改築(個人)：工事請負金額の割引 (ビルのリニューアル・マンションの大規模修繕等の場合)	5% (1%)

(注：株式会社小田急ハウジングは、当社の連結子会社であります。)

3. 贈呈基準 所有株式数1,000株(1単元)以上の株主様に対し、一律にサービスを提供いたします。
4. 実施開始時期 平成14年3月31日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載または記録されている株主様より実施いたします。
5. 問合せ先 小田急不動産株式会社  
経営企画部総務グループ  
電話03-3370-1110

## 「小田急不動産お客様センター」のご案内

当社では、「小田急不動産お客様センター」を平成13年7月に開設し、新規分譲物件のご案内、すきっぷメイトの入会受付、分譲済み物件のアフターサービス受付を行って参りました。その後、対応メニューを拡大し、現在は、住まいに関するお問い合わせの総合受付窓口としてお客様からのお電話をお受けしております。なお、当社では、投資用物件情報をご提供するほか、ご所有物件の有効利用、管理・運営のご相談を承っております。お問い合わせは、お客様センターへお気軽にお願い申し上げます。

### お問い合わせ先

(オダキューハローコール)

電話番号 フリーダイヤル ☎0120-09-8656

受付時間 年中無休(年末年始を除く)9:30~18:00

# 事業所等のご案内

## 本社

〒151 - 0061 東京都渋谷区初台1丁目47番1号 小田急西新宿ビル  
TEL 03 - 3370 - 1110(代表) soumu@odakyu-fudosan.co.jp

## 支店・店舗

### 仙台支店

〒980 - 0014 宮城県仙台市青葉区本町1丁目11番2号 SK小田急ビル10階  
TEL 022 - 215 - 3366 sendai@odakyu-fudosan.co.jp

### 新宿店

〒160 - 0023 東京都新宿区西新宿1丁目5番1号 小田急ハルク中2階  
TEL 03 - 3343 - 4851 shinjuku@odakyu-fudosan.co.jp

### 柏店

〒277 - 0005 千葉県柏市柏1丁目2番35号 共同ビルサンシャ3階  
TEL 04 - 7163 - 7311 kashiwa@odakyu-fudosan.co.jp

### 下北沢店

〒155 - 0031 東京都世田谷区北沢2丁目13番14号 関根ビル1階  
TEL 03 - 3413 - 0909 shimokita@odakyu-fudosan.co.jp

### 経堂店

〒156 - 0052 東京都世田谷区経堂2丁目3番1号 木津ビル2階  
TEL 03 - 3706 - 0909 kyodo@odakyu-fudosan.co.jp

### 成城店

〒157 - 0066 東京都世田谷区成城2丁目39番5号 浅尾ビル1階  
TEL 03 - 3415 - 0909 seiyo@odakyu-fudosan.co.jp

### 調布店

〒182 - 0024 東京都調布市布田4丁目18番1号 原ビル2階  
TEL 0424 - 90 - 2309 chofu@odakyu-fudosan.co.jp

### 百合ヶ丘店

〒215 - 0011 神奈川県川崎市麻生区百合丘1丁目21番1号 百合ヶ丘駅構内  
TEL 044 - 951 - 0909 yurigaoka@odakyu-fudosan.co.jp

### 新百合ヶ丘店

〒215 - 0004 神奈川県川崎市麻生区万福寺1丁目18番2号 新百合ヶ丘駅北口広場前  
TEL 044 - 966 - 0909 shinyuri@odakyu-fudosan.co.jp

### 鶴川店

〒195 - 0053 東京都町田市能ヶ谷町209番地1 鶴川駅北口広場前  
TEL 042 - 735 - 0909 tsurukawa@odakyu-fudosan.co.jp

### 町田店

〒194 - 0022 東京都町田市森野1丁目33番11号 町田森野ビル1階  
TEL 042 - 722 - 5811 machida@odakyu-fudosan.co.jp

### 町田駅ビル店

〒194 - 0013 東京都町田市原町田6丁目12番20号 小田急線町田駅構内  
TEL 042 - 721 - 1210 machidast@odakyu-fudosan.co.jp

### 相模大野店

〒228 - 0803 神奈川県相模原市相模大野3丁目8番1号  
小田急相模大野ステーションスクエア内 相模大野ミロード3階  
TEL 042 - 766 - 0909 sagamiono@odakyu-fudosan.co.jp

### 海老名店

〒243 - 0434 神奈川県海老名市上郷610番地 海老名駅東口  
TEL 046 - 232 - 7104 ebina@odakyu-fudosan.co.jp

### 厚木店

〒243 - 0013 神奈川県厚木市泉町1番1号 小田急本厚木ミロード中央館1階  
TEL 046 - 230 - 3121 atsugi@odakyu-fudosan.co.jp

### 中央林間店

〒242 - 0007 神奈川県大和市中央林間3丁目3番8号 中央林間駅北口構内  
TEL 046 - 271 - 3250 chuou-rinkan@odakyu-fudosan.co.jp

## 大和田

〒242 - 0021 神奈川県大和市中央1丁目1番26号 小田急マルシェ大和  
TEL 046 - 262 - 6110 yamato@odakyu-fudosan.co.jp

## 藤沢店

〒251 - 0055 神奈川県藤沢市南藤沢20番6 - 401号 道村ビル4階  
TEL 0466 - 25 - 9811 fujisawa@odakyu-fudosan.co.jp

## 賃貸管理センター（経堂店内）

〒156 - 0052 東京都世田谷区経堂2丁目3番1号 木津ビル2階  
TEL 03 - 5426 - 7870 chintai@odakyu-fudosan.co.jp

## 小田急多摩住宅販売センター

〒215 - 0031 神奈川県川崎市麻生区栗平2丁目1番6号 小田急マルシェ栗平内  
第1販売グループ TEL 044 - 988 - 0909 tama1@odakyu-fudosan.co.jp  
第2販売グループ TEL 044 - 988 - 2511 tama2@odakyu-fudosan.co.jp

(注：賃貸管理センターは、平成14年5月17日付で、第2成城店内から経堂店内へ移設いたしました。)

## ☎ 小田急不動産お客様センター

0120-09-8656 hello-call@odakyu-fudosan.co.jp

## オフィスビル・賃貸マンション

### 小田急柏木ビル

〒160 - 0023 東京都新宿区西新宿7丁目7番30号

### 新宿311ビル

〒160 - 0022 東京都新宿区新宿3丁目11番10号

### 小田急西新宿ビル

〒151 - 0061 東京都渋谷区初台1丁目47番1号

### 笹塚ノース小田急ビル

〒151 - 0073 東京都渋谷区笹塚2丁目26番2号

### 小田急不動産仙台ビル

〒980 - 0811 宮城県仙台市青葉区一番町4丁目7番17号

### TM小田急ビル

〒980 - 0811 宮城県仙台市青葉区一番町1丁目10番23号

### K2小田急ビル

〒980 - 0011 宮城県仙台市青葉区上杉2丁目3番7号

### パシフィックキャピタルプラザ

〒106 - 0032 東京都港区六本木4丁目8番6号

### ニューシティ中野坂上

〒164 - 0013 東京都中野区弥生町1丁目23番8号

### 自由が丘ハイツ

〒158 - 0083 東京都世田谷区奥沢2丁目14番5号

### 小田急グランドール東林間

〒228 - 0802 神奈川県相模原市上鶴間6丁目31番4号(A棟)  
神奈川県相模原市上鶴間6丁目30番13号(B棟)

## 事業施設

### 小田急志津ゴルフクラブ

〒285 - 0841 千葉県佐倉市下志津1300番地  
TEL 043 - 487 - 3336

# インフォメーションMAP

## 平成14年度販売予定物件

一部販売中および販売済みの方がございます。未販売物件は、計画等を変更する場合がございます。団地名称には仮称の方がございます。

### 一戸建

- |                     |   |
|---------------------|---|
| ① 小田急コートアベニュー国立     | J R中央線「国立」駅バス9分「上弁天」徒歩3分                      |
| ② 小田急コートアベニュー府中・紅葉丘 | 西武多摩川線「多磨」駅徒歩7分・京王線「多磨霊園」駅徒歩19分               |
| ③ 小田急コートアベニュー町田旭町   | 小田急線「町田」駅徒歩13分・J R横浜線「町田」駅徒歩15分               |
| ④ 小田急コートアベニュー東林間    | 小田急江ノ島線「東林間」駅徒歩12分                            |
| ⑤ 小田急みなみ野第5期        | JR横浜線「八王子みなみ野」駅徒歩15分                          |
| ⑥ フェアリーヒルズ多摩境第3期    | 京王相模原線「多摩境」駅徒歩13分                             |
| ⑦ 栗木台庭園の丘           | 小田急多摩線「黒川」駅徒歩4分                               |
| ⑧ 代田4丁目分譲邸宅         | 小田急線「梅ヶ丘」駅徒歩6分・「世田谷代田」駅徒歩4分                   |
| ⑨ 成城1丁目分譲邸宅         | 小田急線「成城学園前」駅徒歩9分                              |
| ⑩ Ascot Hill森の丘最終期  | 小田急線「鶴川」駅徒歩23分・小田急線「鶴川」駅バス7分「森の丘入口」徒歩4分       |
| ⑪ 五月台建築条件付土地        | 小田急多摩線「五月台」駅徒歩3分                              |
| ⑫ 東恋ヶ窪プロジェクト        | J R中央線「国分寺」駅徒歩14分                             |
| ⑬ 国分寺本多プロジェクト       | J R中央線「国分寺」駅徒歩12分                             |
| ⑭ 三鷹井口プロジェクト        | J R中央線「東小金井」駅徒歩17分・J R中央線「武蔵境」駅バス6分「第二住宅」徒歩4分 |
| ⑮ つきみ野プロジェクト        | 東急田園都市線「つきみ野」駅徒歩9分                            |
| ⑯ 開成庭園の杜戸建プロジェクト    | 小田急線「開成」駅徒歩3分（販売代理）                           |

### マンション

- |                      |  |
|----------------------|--|
| ⑰ 小田急ロード六本木          | 都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩6分<br>営団日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅徒歩7分<br>営団南北線「六本木一丁目」駅徒歩7分 |
| ⑱ 小田急ロード相模原          | J R横浜線「相模原」駅徒歩3分   |
| ⑲ 小田急ロード町田中町         | 小田急線「町田」駅徒歩5分・J R横浜線「町田」駅徒歩9分                                      |
| ⑳ 小田急ロード読売ランド前       | 小田急線「読売ランド前」駅徒歩8分  |
| ㉑ 小田急ロード海老名 トリアノタワーズ | 小田急線・J R相模線「厚木」駅徒歩8分<br>小田急線・相鉄線「海老名」駅徒歩17分                        |
| ㉒ 小田急ロード海老名 カナルゲート   | J R相模線「海老名」駅徒歩9分<br>小田急線・相鉄線「海老名」駅徒歩11分                            |
| ㉓ ビナマクス              | 小田急線「海老名」駅徒歩2分（販売代理）   |
| ㉔ 開成庭園の杜バレットガーデン壱番館  | 小田急線「開成」駅徒歩2分（販売代理）  |
| ㉕ 富士見ヶ丘プロジェクト        | 京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅徒歩9分   |

分譲物件のお問い合わせ

オダキュー ハローコール

お客様センター ☎0120-09-8656

〔受付時間 年中無休(年末年始を除く) 9:30～18:00〕

当社分譲事業用地仕入窓口

住宅第1事業部 開発担当 ☎03-3370-1159







## 小田急のビル事業

当社では、自社所有物件および小田急不動産の資産運用システム「JOIN」による共同所有、一括借上げ物件などによりビル事業を展開しています。

### オフィスビル・賃貸マンション( 自社所有・共同所有物件 )

- |                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| ②6 小田急柏木ビル        | 小田急線・JR線「新宿」駅徒歩8分      |
| ②7 新宿311ビル        | 都営地下鉄新宿線「新宿3丁目」駅徒歩1分   |
| ②8 小田急西新宿ビル       | 京王線「初台」駅徒歩2分           |
| ②9 笹塚ノース小田急ビル     | 京王線「笹塚」駅徒歩6分           |
| ③0 ニューシティ中野坂上     | 都営地下鉄大江戸線「西新宿5丁目」駅徒歩8分 |
| ③1 パシフィックキャピタルプラザ | 営団地下鉄日比谷線「六本木」駅徒歩3分    |
| ③2 自由が丘ハイツ        | 東急東横線「自由が丘」駅徒歩7分       |
| ③3 小田急グランドール東林間   | 小田急江ノ島線「東林間」駅徒歩2分      |
| ③4 小田急不動産仙台ビル     | JR東北新幹線・東北線「仙台」駅徒歩15分  |
|                   | 仙台市営地下鉄「勾当台公園」駅徒歩1分    |
|                   | JR東北新幹線・東北線「仙台」駅徒歩10分  |
|                   | 仙台市営地下鉄線「北四番丁」駅徒歩1分    |
| ③5 TM小田急ビル        |                        |
| ③6 K2小田急ビル        |                        |

オフィスビル・賃貸マンション空室のお問い合わせ  
 ビル事業部 プロパティマネジメントグループ ☎03-3370-1121

資産運用についてのご相談窓口  
 ビル事業部 事業受託グループ ☎0120-00-4309

オフィスビル・賃貸マンションの仕入窓口  
 ビル事業部 アセットマネジメントグループ ☎03-3370-1164

この地図は略図ですので、物件等の位置関係は実際と異なります。

# 会社概況

(平成14年3月31日現在)

## 取締役および監査役

取締役社長 (代表取締役)	遠山 一 徳
専務取締役 (経理部、ビル事業部およびスポーツ・広告事業部担当)	森 正 興
常務取締役 (仲介事業部担当ならびに仲介事業部長)	山崎 健 一
常務取締役 (住宅第1事業部担当ならびに住宅第1事業部長)	中村 嘉 夫
常務取締役 (顧客サービス部および住宅第2事業部担当ならびに顧客サービス部長および住宅第2事業部長)	佐々木 稔
取締役 (ビル事業部長および仙台支店長)	野代 昇 司
取締役 (経営企画部担当ならびに経営企画部長)	久米 正 雄
取締役 (小田急電鉄株式会社取締役社長)	北中 誠
取締役 (小田急電鉄株式会社取締役副社長)	利光 國 夫
常勤監査役	白土 光 治
監査役 (小田急電鉄株式会社専務取締役ならびに株式会社小田急スポーツサービス取締役社長)	松田 利 之
監査役 (小田急電鉄株式会社常務取締役)	荒川 正
監査役	富 義 彦

## 主要な借入先

借入先	期末借入金残高	借入先が有する当社株式数・持株比率	
	百万円	千株	%
株式会社東京三菱銀行	4,700	1,267	2.9
株式会社三井住友銀行	4,700	1,227	2.8
住友信託銀行株式会社	4,000	861	2.0
三菱信託銀行株式会社	4,000	987	2.3
株式会社日本興業銀行	3,145	546	1.2
株式会社富士銀行	1,450	347	0.8

(注) 株式会社日本興業銀行、株式会社富士銀行、株式会社第一勧業銀行の3行は、平成14年4月1日付をもって分割・合併による組織再編を実施し、株式会社みずほ銀行と、株式会社みずほコーポレート銀行となりました。

## 株式の状況

- (1) 会社が発行する株式の総数 140,000,000株  
(2) 発行済株式の総数 42,800,000株  
(3) 当期末株主数 5,538名  
(前期末比284名減)
- (4) 自己株式の取得、処分等および保有
- ア. 単元未満株式(単元未満株式を含む)の買取による取得
- |        |         |
|--------|---------|
| 普通株式   | 7,283株  |
| 取得価額総額 | 2,046千円 |
- イ. 処分株式
- |        |        |
|--------|--------|
| 普通株式   | 2,000株 |
| 処分価額総額 | 479千円  |
- ウ. 失効手続きをした株式  
該当事項はありません。
- エ. 決算期における保有株式
- |      |        |
|------|--------|
| 普通株式 | 5,602株 |
|------|--------|

## (5) 大株主

株主名	当社への出資状況		当社の当該株主への出資状況	
	持株数	持株比率	持株数	持株比率
	千株	%	千株	%
小田急電鉄株式会社	20,316	47.4	694	0.1
第一生命保険相互会社	2,074	4.8	-	-
株式会社東京三菱銀行	1,267	2.9	-	-
株式会社三井住友銀行	1,227	2.8	356	0.0
日本生命保険相互会社	1,042	2.4	-	-
三菱信託銀行株式会社	987	2.3	-	-
住友信託銀行株式会社	861	2.0	254	0.0
中央三井信託銀行株式会社	860	2.0	-	-

(注) 1. 当社は、株式会社東京三菱銀行と三菱信託銀行株式会社の完全親会社である株式会社三菱東京フィナンシャル・グループの普通株式496株(0.0%)を保有しております。  
2. 当社は、中央三井信託銀行株式会社の完全親会社である三井トラスト・ホールディングス株式会社の普通株式56,932株(0.0%)を保有しております。

## 従業員の状況

区分	従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
男性	181名	8名	41歳10カ月	18年4カ月
女性	38名	-	34歳6カ月	10年4カ月
合計	219名	8名	40歳7カ月	16年11カ月

# 企業集団の状況

## 株式会社小田急ハウジング（連結子会社）

- (1) 本社事務所 東京都渋谷区初台1丁目47番1号 小田急西新宿ビル8階
- (2) 資本金 30,000千円
- (3) 設立年月日 昭和47年12月1日
- (4) 決算期 3月（年1回）
- (5) 営業内容 注文住宅、建売住宅の建築工事請負  
リフォーム、設備補修工事の請負  
マンション、ビルの管理  
ハウスクリーニング
- (6) 営業店舗 注文住宅 新宿、町田  
新百合ヶ丘モデルハウス  
海老名モデルハウス  
リフォーム 新宿店、新百合ヶ丘店  
町田店、厚木店
- (7) 従業員 101名
- (8) 株主



株主名	持株数	持株比
小田急不動産株式会社	30,000 株	50 %
小田急電鉄株式会社	24,000	40
小田急建設株式会社	6,000	10
合計 3名	60,000	100

ホームページアドレス(小田急ハウジング)

<http://www.odakyuhousing.co.jp>

新築・建替、リフォーム、ビル・マンション管理、ハウスクリーニング、会社概要などの情報を掲載しています。メールによるご相談受付、資料請求なども承っております。



新百合ヶ丘モデルハウス

### 小田急藤沢ゴルフクラブのご予約について

株主様のご予約は、当社総務グループで承りますが、プレー月の3ヶ月前の月の15日前までにお電話でお申し込みください。また、お申し込みの締切り後でも空きのあるときはその都度承ります。

株主様のご予約（平日9:00～18:00） 小田急不動産株式会社 経営企画部総務グループ ☎03-3370-1110

## 株主メモ

決算期日	毎年3月31日(年1回)
利益配当金	毎年3月31日現在の最終の株主名簿および実質株主名簿に記載または記録されている株主様にお支払いいたします。 なお、中間配当制度は採用いたしていません。
株主総会	定時 毎年6月中 臨時 必要あるときに開催いたします。
定時株主総会 権利行使株主確定日	毎年3月31日
名義書換代理人	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 三菱信託銀行株式会社
同事務取扱所	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部
【電話問合せ先】 【郵便物送付先】	東京都豊島区西池袋一丁目7番7号(〒171-8508) 三菱信託銀行株式会社 証券代行部 電話(03)5391-1900(代表)
取次所	三菱信託銀行株式会社 全国各支店
公告掲載新聞名	日本経済新聞

## お知らせ

住所変更、単元未満株式買収請求に必要な各用紙および株式の相談手続依頼書のご請求は、名義書換代理人のフリーダイヤル0120-86-4490で24時間承っておりますので、ご利用ください。

### 「単元未満株式」の買取りについて

当社株式の証券市場での取引は1,000株単位(1単元)ですので、1,000株未満の「単元未満株式」は証券会社を通じて売却することができません(ご所有株式が1~999株の場合、もしくは1,000株以上ご所有の場合に、総株式に含まれる「単元未満株式」部分(例えば、3,500株ご所有の場合、1,000株という単位に満たない1500株))。

したがって、株主の皆様が「単元未満株式」のご売却をお考えの際には、当社が株主様ご所有の「単元未満株式」を手数料無料にて買取らせていただきます。

「単元未満株式」のご売却をお考えの株主様は、当社の名義書換代理人である三菱信託銀行株式会社(上記問合せ先)までお気軽にお問合せください。

ホームページアドレス

<http://www.odakyu-fudosan.co.jp>

皆様のお役に立つ不動産売買・賃貸情報、資産活用情報、ゴルフ場案内、会社情報などを掲載しています。

表紙写真:「小田急コートアベニュー国立」外観図

この事業報告書内で使用している写真の一部には、画像修正を施しているものがあります。

建設大臣免許(10)第1168号(社)不動産協会会員(社)都市開発協会会員

# 小田急不動産

(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟