

第39期中間報告書

平成14年4月1日から平成14年9月30日まで



株主の皆様へ

第39期上半期(平成14年4月1日から平成14年9月30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39期上半期(平成14年4月1日から平成14年9月30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。

当上半期のわが国経済は、雇用情勢の悪化、設備投資の減少および個人消費の低迷等が続き、株価の下落と相俟って依然として厳しい状況で推移しました。

不動産業界におきましては、住宅市場については、都心の一部においてマンションが好調であったものの、景気低迷を反映し総じて低調裡に推移しました。また、オフィスビル市場では、堅調に推移してきたIT関連企業等の需要が減退したことに加え、テナント企業の新築ビルへの移転が進んだことから、主に既存ビルにおいて空室率が上昇するなど、当社を取り巻く事業環境は、依然として厳しい状況にありました。

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、「顧客満足」を第一義に、顧客コミュニケー

ション部門を充実し、顧客ニーズの把握、顧客コミュニケーションの向上および品質管理体制の強化を図りました。また、新たに都心部における分譲事業用地の獲得に努めるとともに、プロパティマネジメント業務の競争力強化に注力いたしました。加えて、全事業を挙げてコスト削減に努めました結果、当上半期の営業収益は124億84百万円、中間利益は3億64百万円となりました。

次に部門別の概況を見ますと、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府中紅葉丘」(東京都府中市)、「栗木台庭園の丘第1期」(神奈川県川崎市)などの戸建住宅、「小田急コアロード町田中町」(東京都町田市)などのマンションならびに土地を販売し、積極的な営業活動を展開いたしました結果、売上高は69億77百万円となりました。

土地建物賃貸業におきましては、収益性の改善を目指すなかで、稼働率と賃料水準の維持・向上に努めるなど積極的な営業活動を展開いたしました結果、管理受託料等を含めた営業収益は32億85百万円となりました。

仲介斡旋業におきましては、小田急線沿線における営業基盤の強化を目的として、本年4月に「中央林間店」を開設し、また、インターネットによる顧客獲得数の増加を目指して私鉄系不動産会社8社共同のホームページ「ホームトレイン」を新設したほか、「ステージアップフェア」、「税務・法律相談会」の開催等、積極的な営業活動を展開いたしました結果、営業収益は6億96百万円となりました。

付帯事業におきましては、広告部門では景気の長期低迷により駅看板等の稼働率が低調に推移するとともに、小田急線

の複々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、仮設看板の設置や既設看板のリニューアルを実施して増収に努めた結果、リース部門、保険代理部門および事業施設部門を含めた営業収益は15億24百万円となりました。

なお、事業施設業の営業収益、即ち小田急志津ゴルフクラブおよび平成14年7月1日付で営業譲渡いたしました小田急藤沢ゴルフクラブ等における営業収益は、付帯事業の営業収益に計上しております。

今後に向けて

下半期におきましても、依然として厳しい雇用情勢、低迷が続く個人消費および設備投資等により、わが国経済は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、厳しい雇用・所得環境による住宅取得意欲の一層の低下、都心部の新築ビルの大量供給にともなう需給関係の悪化が予測される「2003年問題」等の影響により、引き続き厳し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、土地建物販売業におきましては、顧客に人気の高い都心を中心としたエリアでの用地取得を進めるとともに、一段と多様化・個性化する顧客ニーズに即応するべく商品企画のバリエーションを拡大し、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、プロパティマネジメント業務の新規受託の拡大や新規収益案件の取得等に積極的に取り組むとともに、既存賃貸ビル・マンションの稼働率および賃料水準の維持・向上に努めるほか、既存資産の入れ替えを推し進めるなど収益性の向上を図って参ります。

当社は、コンプライアンスの確立を基盤として、より一層の収益力の強化に注力するとともに、リフォーム事業を柱とした住宅の価値向上を企画提案する「リノベーション事業」の構築を迅速に推し進めるほか、「不動産証券化事業」および「プロパティマネジメント事業」の育成と拡大についても積極的に取り組んで参ります。またあわせて、平成15年度の達成を目標とする経営指標として、株主資本利益率(ROE)10%、総資産利益率(ROA)5%の実現にも邁進して参ります。さらに、連結子会社である(株)小田急ハウジングとの一体的推進体制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。

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

平成14年12月

代表取締役社長

遠山一徳

決算のご報告

単体

中間貸借対照表

単位：百万円

	当中間期 平成14年9月30日現在	前中間期 平成13年9月30日現在
資産の部合計	53,657	51,444
流動資産	19,948	16,731
固定資産	33,709	34,712
負債の部合計	46,945	44,864
流動負債	20,623	22,748
固定負債	26,322	22,116
資本の部合計	6,712	6,579
資本金	2,140	2,140
資本剰余金	538	538
利益剰余金	3,654	3,371
土地再評価差額金	183	182
株式等評価差額金	197	347
自己株式	2	-
負債および資本の部合計	53,657	51,444

*百万円未満は切り捨てて表示しています。

中間損益計算書

単位：百万円

	当中間期 平成14年4月1日から 平成14年9月30日まで	前中間期 平成13年4月1日から 平成13年9月30日まで
営業損益の部		
営業収益	12,484	13,643
営業原価	10,458	11,472
販売費および一般管理費	1,496	1,332
営業利益	530	838
営業外損益の部		
営業外収益	61	43
営業外費用	227	268
経常利益	363	613
特別損益の部		
特別利益	242	58
特別損失	-	55
税引前中間利益	606	616
法人税、住民税および事業税	337	522
法人税等調整額	95	185
中間利益	364	280
前期繰越利益	2,343	2,039
再評価差額金取崩額	1	695
中間未処分利益	2,706	3,014

連結

中間連結貸借対照表

単位：百万円

	当中間期 平成14年9月30日現在	前中間期 平成13年9月30日現在
資産の部合計	55,262	52,993
流動資産	21,349	17,973
固定資産	33,912	35,020
負債の部合計	48,459	46,333
流動負債	21,724	23,690
固定負債	26,735	22,643
少数株主持分	55	86
資本の部合計	6,747	6,573
資本金	2,140	2,140
資本剰余金	538	538
利益剰余金	3,713	3,414
土地再評価差額金	183	182
その他有価証券評価差額金	197	347
自己株式	26	48
負債、少数株主持分および資本の部合計	55,262	52,993

*百万円未満は切り捨てて表示しています。

中間連結損益計算書

単位：百万円

	当中間期 平成14年4月1日から 平成14年9月30日まで	前中間期 平成13年4月1日から 平成13年9月30日まで
営業損益の部		
営業収益	14,073	15,442
営業原価	11,800	12,928
販売費および一般管理費	1,909	1,790
営業利益	362	723
営業外損益の部		
営業外収益	67	54
営業外費用	229	271
経常利益	200	505
特別損益の部		
特別利益	242	81
特別損失	-	59
税金等調整前中間純利益	442	528
法人税、住民税および事業税	337	522
法人税等調整額	171	203
少数株主損失	43	16
中間純利益	320	226

首都圏私鉄系不動産会社 8 社による合同運営サイト「ホームトレイン」オープン

当社では、平成14年5月から首都圏私鉄系不動産会社8社（当社、京王不動産（株）、京急不動産（株）、京成不動産（株）、西武不動産販売（株）、相鉄不動産販売（株）、東急リパブル（株）、東武不動産（株））による合同運営サイト「ホームトレイン～住まい探しの情報列車～」をオープンいたしました。

これは、「地域に詳しく、物件情報が豊富な、信頼できる不動産会社に頼みたい」というお客様のご要望にお応えするため、各私鉄沿線で店舗を展開している私鉄系不動産が合同でサイトをオープンし、地域に密着した最新の情報とサービスを提供することを目的とし、随時物件情報1万件以上、参加8社（首都圏合計151店舗、年間仲介実績15,000件）の信頼のネットワークで、お客様の多様なニーズにお応えいたしております。

URL : <http://www.hometrain.net>



トップページ

「高田馬場216」ビルの取得



当社では、平成14年7月に新宿区高田馬場2丁目所在の賃貸オフィスビル「高田馬場216ビル」の所有権取得契約を締結し、先般、引渡を受けました。

賃貸オフィスビルの取得は平成13年6月の新宿区新宿3丁目所在の「新宿311ビル」の不動産信託受益権の取得に続くものです。

自社保有賃貸物件の新規取得については、今後とも安定利回りの得られる優良な稼働中物件を対象に積極的に推し進めることにより量的拡大を図り、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

高田馬場216ビル

所在地（住居表示）	東京都新宿区高田馬場2丁目16番11号
交通	J R山手線・営団地下鉄東西線「高田馬場」駅徒歩2分
地積（登記簿）	385.36㎡（116.57坪）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・地下1階、地上8階建
建物面積（延床）	3,144.53㎡（951.22坪） 駐車場含む
竣工	平成2年7月

お客様とのコミュニケーションツールを拡充しました

小田急の住まいと暮らしの情報誌「すきっぷ」発行

当社では、物件情報誌「小田急の戸建・マンションNEWS」の名称を変更するとともに、内容を充実させた小田急の住まいと暮らしの情報誌「すきっぷ」を、平成14年10月に発行いたしました。「すきっぷ」は、当社の新築物件や仲介物件情報のほかに、利回りが期待できる投資用物件情報、(株)小田急ハウジングにおける住まいのリフォーム等の情報、その他小田急グループ各社の暮らしの情報などを掲載しております。

「すきっぷ」は、当社営業店舗や小田急線の一部の駅でも配布しておりますが、ご希望の場合は当社お客様センター(☎0120-09-8656)にご連絡いただくか、当社ホームページからもご依頼いただけます。



すきっぷ表紙

冊子「小田急コートアベニューシリーズ」発行

当社では平成14年9月に、冊子「小田急コートアベニューシリーズ」を発行いたしました。

本冊子は、当社新築分譲物件について、主に未完成物件の状態でお客様にご案内する際の案内用資料として作成しており、当社「コートアベニューシリーズ」の外観、外構および内装デザインのコンセプトについて、これまでの分譲物件の写真やイラストを活用してわかりやすく説明しております。

本冊子は、当社各コートアベニューシリーズの販売センター等にご来場いただいたお客様にお渡ししております。



コートアベニュー表紙

小田急沿線での笑顔・風景の写真ポスター作成

当社仲介事業部門のイメージポスターとして、「小田急沿線での笑顔・風景の写真ポスター」を作成することとし、掲載写真を一般公募したところ、多くの皆様から反響をいただきました。

お寄せいただいた写真をもとに作成したポスターは、小田急線の各駅や当社仲介店舗に掲出いたしました。

株式会社小田急ハウジングの本社事務所が移転いたしました

株式会社小田急ハウジングは、本年6月17日に当社本社ビルである「小田急西新宿ビル（東京都渋谷区初台1丁目47番1号）」に移転、同日付けで業務を開始いたしました。

当社グループでは「同社の事業を含めた一体的推進体制の構築」を目指しておりますが、今回の移転を一体的推進体制構築のためのインフラ整備の一環として位置付け、今後、より一層同社との連携を強固なものにして参ります。

株主優待制度のご案内

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た1,000株（1単元）以上ご所有の株主様に、以下の商品・サービスを提供させていただきます。

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） または打ち放し練習場試打（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）・株主優待証および株主優待券は、6月下旬にお送りいたします。

- ・優待の内容につきましては、変更する場合がございます。
- ・株式ご購入後は、速やかに名義書換の手続きをお取りください。

お問い合わせ先

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

会社概要

取締役および監査役

取締役社長 (代表取締役)	遠山 一徳	取締役	久米 正雄 (経営企画部担当ならびに経営企画部長)
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	取締役	北中 誠 (小田急電鉄株式会社取締役社長)
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	取締役	利光 國夫 (小田急電鉄株式会社取締役副社長)
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	常勤監査役	白土 光治 (小田急電鉄株式会社専務取締役)
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	監査役	松田 利之 (小田急電鉄株式会社専務取締役)
取締役	野代 昇司 (ビル事業部長ならびに仙台支店長)	監査役	荒川 正彦 (小田急電鉄株式会社専務取締役)

事業所等

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 seijo@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 神奈川県厚木市泉野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

大和店

〒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内
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

小田急不動産お客様センター

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

事業施設

小田急志津ゴルフクラブ

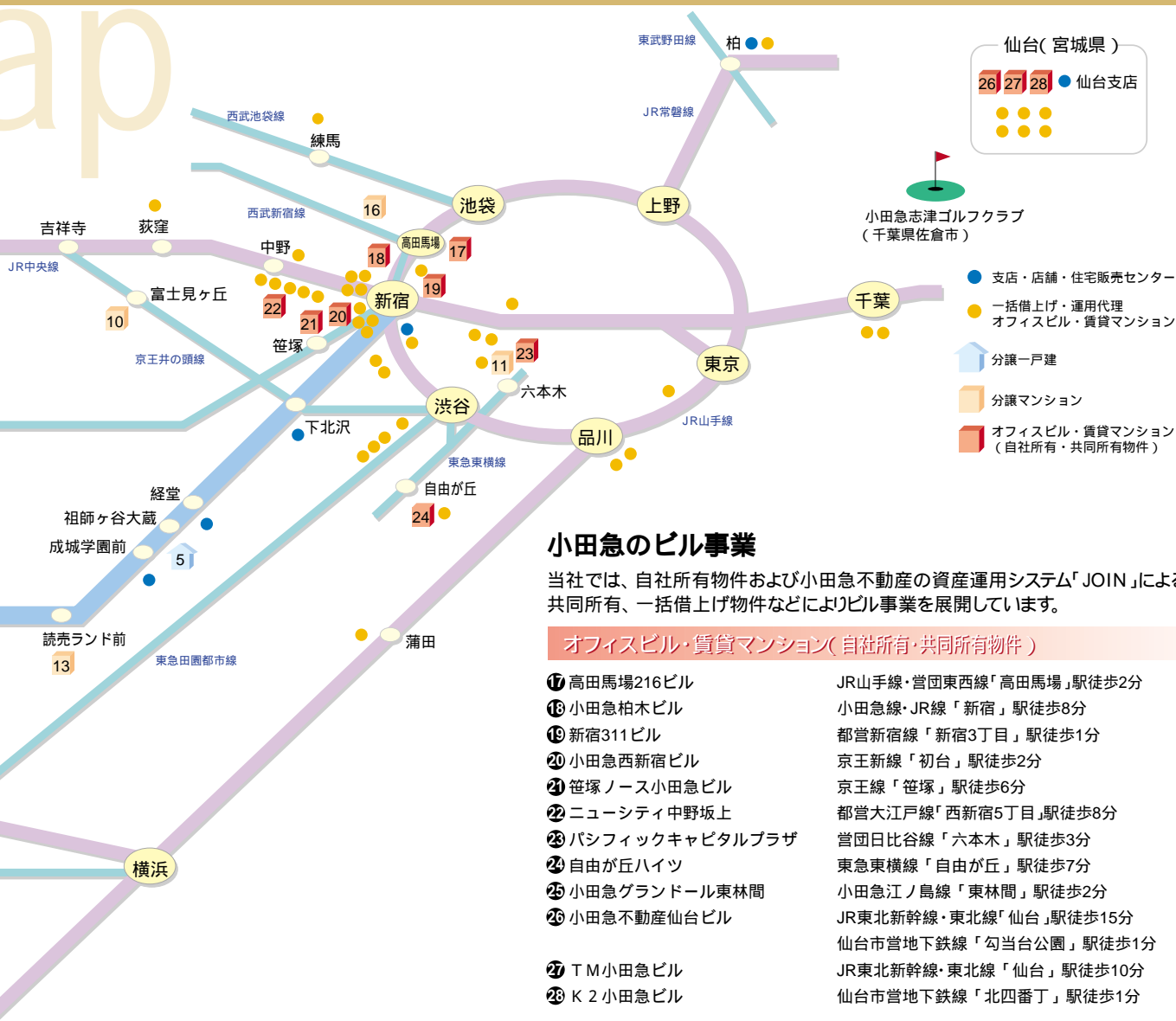
〒285-0841 千葉県佐倉市下志津1300番地
TEL 043-487-3336

企業集団

株式会社小田急ハウジング（連結子会社）

〒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8階

ap



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)

- | | |
|-------------------|---|
| 17 高田馬場216ビル | JR山手線・営団東西線「高田馬場」駅徒歩2分 |
| 18 小田急柏木ビル | 小田急線・JR線「新宿」駅徒歩8分 |
| 19 新宿311ビル | 都営新宿線「新宿3丁目」駅徒歩1分 |
| 20 小田急西新宿ビル | 京王新線「初台」駅徒歩2分 |
| 21 笹塚ノース小田急ビル | 京王線「笹塚」駅徒歩6分 |
| 22 ニューシティ中野坂上 | 都営大江戸線「西新宿5丁目」駅徒歩8分 |
| 23 パシフィックキャピタルプラザ | 営団日比谷線「六本木」駅徒歩3分 |
| 24 自由が丘ハイツ | 東急東横線「自由が丘」駅徒歩7分 |
| 25 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 |
| 26 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
仙台市営地下鉄線「勾当台公園」駅徒歩1分 |
| 27 TM小田急ビル | JR東北新幹線・東北線「仙台」駅徒歩10分 |
| 28 K2小田急ビル | 仙台市営地下鉄線「北四番丁」駅徒歩1分 |

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。

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おりません。
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
同連絡先	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)
	(注)上記の名義書換代理人住所および同事務取扱場所は、平成15年5月6日に次の場所へ移転いたします。 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 (なお、名義書換代理人連絡先の住所および電話番号は変更ございません)
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、単元未満株式買取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:「小田急コアロード町田中町」外観 他

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