

# 吸収分割に係る事前開示書類

(会社法第782条第1項に基づく書面)



2021年6月30日

小田急電鉄株式会社

2021年6月30日

## 吸収分割に係る事前開示書類

東京都渋谷区代々木二丁目28番12号  
小田急電鉄株式会社  
代表取締役 星野 晃司



当社は、2021年10月1日付で小田急不動産株式会社（以下「小田急不動産」といいます）に対し、当社のサブリース事業に関する権利義務を承継させる吸収分割を行うことといたしました。つきましては、当社は分割会社として、会社法第782条第1項に基づき、下記のとおり開示いたします。

- 1 吸収分割契約書  
別紙1のとおりです。
- 2 会社法第758条第4号に掲げる事項についての定めがないことの相当性に関する事項  
小田急不動産は、当社の完全子会社であることから、本吸収分割の対価を無対価とすることといたしました。
- 3 吸収分割承継会社の最終事業年度に係る計算書類等（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、事業報告および附属明細書、監査報告書、会計監査報告書）  
別紙2のとおりです。
- 4 分割後の債務の履行の見込みに関する事項  
(1) 当社  
当社の2021年3月末現在の貸借対照表における資産の額は1,149,616百万円、負債の額は834,799百万円であります。  
本分割により、当社が小田急不動産に対して移転する資産の額は239百万円、負債の額は1百万円となる見込みであり、本吸収分割後においても資産の額が負債の額を上回ることが見込まれます。また、当社から小田急不動産への債務の承継については、免責的債務引受の方法によるものといたします。  
今後の当社の収益状況においても、当社の負担すべき債務の履行に支障を及ぼすような事態は、現在のところ予測されておりません。  
以上より、当社の負担すべき債務については、履行の見込みがあると判断しております。

(2) 小田急不動産

小田急不動産の2021年3月末現在の貸借対照表における資産の額は106,614百万円、負債の額は77,919百万円であります。

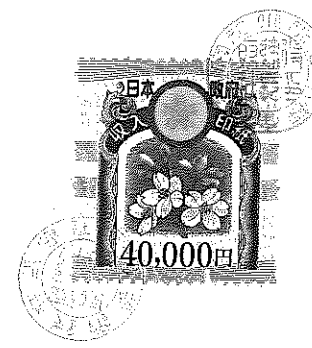
本分割により、小田急不動産が当社から承継する資産の額は239百万円、負債の額は1百万円となる見込みであり、本分割後においても資産の額が負債の額を上回ることが見込まれます。

今後の小田急不動産の収益状況においても、小田急不動産の負担すべき債務の履行に支障を及ぼすような事態は、現在のところ予測されておりません。

以上より、小田急不動産の負担すべき債務については、履行の見込みがあると判断しております。

5 事前開示開始日以降に上記事項に変更が生じたときは、変更後の事項を直ちに開示いたします。

以上



## 吸収分割契約書

小田急電鉄株式会社（以下「甲」という。）と小田急不動産株式会社（以下「乙」という。）とは、甲のサブリース事業（以下「本事業」という。）に関する権利義務の一部を分割し、乙に承継させる吸収分割（以下「本吸収分割」という。）に関し、以下のとおり吸収分割契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条（吸収分割）

甲および乙は、会社法に定める吸収分割の方法により、本契約の定めに従い、本効力発生日（第5条において定義する）をもって、甲が本事業に関して有する第7条に定める権利義務を、乙に承継させる。

### 第2条（商号および住所）

本吸収分割に係る吸収分割会社および吸収分割承継会社の商号および住所は、以下のとおりである。

#### （1）吸収分割会社（甲）

商号：小田急電鉄株式会社

住所：東京都渋谷区代々木二丁目28番12号

#### （2）吸収分割承継会社（乙）

商号：小田急不動産株式会社

住所：東京都渋谷区初台一丁目47番1号

### 第3条（本吸収分割に際して乙が支払う対価）

乙は甲に対し、本吸収分割により承継する権利義務に関する一切の対価を支払わない。

### 第4条（簡易分割等）

甲は、会社法第784条第2項の規定により、本契約につき、株主総会の承認を得ないで本吸収分割を行うこととする。

2 乙は、会社法第796条第1項の規定により、本契約につき、株主総会の承認を得ないで本吸収分割を行うこととする。

### 第5条（本吸収分割の効力発生日）

本吸収分割が効力を生ずる日（以下「本効力発生日」という。）は、2021年10月1日とする。ただし、必要に応じて、甲乙協議の上、これを変更することができる。

#### 第6条（善管注意義務）

本契約締結から本効力発生日の前日までの間、甲は、本事業の執行および財産の管理運営を、乙はその一切の事業の執行および財産の管理運営を、善良なる管理者の注意をもって継続する。

- 2 甲および乙は、相手方の承諾なくして前項に定める事業およびこれに属する財産に変更を加えないものとする。ただし、通常の業務遂行上当然に必要とされる行為についてはこの限りでない。

#### 第7条（乙が甲から承継する権利義務）

乙は、次に掲げるものを除外し、本効力発生日において本事業に属する一切の資産、負債、契約その他の権利義務を、甲から承継するものとする。

なお、承継する資産および負債の評価については、2021年3月31日現在の甲の貸借対照表その他の計算を基礎とし、本効力発生日前日までの増減を加味して確定する。

また、本吸収分割による甲から乙に対する債務及び義務の承継は、免責的債務引受の方法によるものとする。

#### 【除外する資産・負債・契約等】

- (1) 本事業に従事する甲の従業員と甲との間の雇用契約
- (2) 甲、乙、gooddays ホールディングス株式会社、およびグッドルーム株式会社との間で、2016年8月31日付締結の業務提携契約における甲の地位（ただし、同契約第3条に係る甲の地位は乙が承継するものとする。）

- 2 本効力発生日以降における、本事業に関する甲所有の交通広告媒体（業務利用）への出稿条件については、別途甲乙協議の上、決定するものとする。

#### 第8条（登記、登録、通知等移転手続き）

甲および乙は、本効力発生日後遅滞なく、前条の規定により承継される資産、負債、契約その他の権利義務に関して必要な登記、登録、通知等の手続を行う。

- 2 前項の手続に関する登録免許税その他一切の費用は、甲乙折半して負担する。

#### 第9条（本契約の効力）

本契約は、法令に定める関係官庁等の承認等が得られないときは、その効力を失うものとする。

#### 第10条（本吸収分割の条件変更、本契約の解除）

本契約締結日から本効力発生日の前日までの間において、天災地変その他の事由により本

事業もしくは乙の一切の事業およびこれらに属する財産に重大な変動が生じた場合、その他本契約の目的の達成が困難となった場合には、甲乙協議の上、本契約の内容を変更し、または本契約を解除することができる。

#### 第11条（競業禁止義務）

甲は、本効力発生日以降も、乙が承継する本事業について、競業禁止義務を負わない。

#### 第12条（費用負担）

本契約書に係る印紙税の負担は、甲乙折半して負担する。

#### 第13条（協業事項）

本契約に定める事項の他、本吸収分割に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲乙協議の上、これを定める。

本契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名捺印の上、各1通を保有する。

2021年5月21日

甲 東京都渋谷区代々木二丁目28番12号  
小田急電鉄株式会社  
代表取締役 星野 晃 司

乙 東京都渋谷区初台一丁目47番1号  
小田急不動産株式会社  
代表取締役 金子 一 郎

別紙2

吸収分割承継会社の最終事業年度に係る計算書類等の内容

東京都渋谷区代々木二丁目28番12号  
小田急電鉄株式会社  
代表取締役 星野 晃 司

吸収分割承継会社となる小田急不動産株式会社の最終事業年度（2020年4月1日～2021年3月31日）に係る計算書類等の内容については、別紙のとおりであります。

以上

第57期 計算書類

(2020年4月1日から2021年3月31日まで)

小田急不動産株式会社

貸借対照表

(2021年3月31日現在)

| 資産の部       |         | 負債の部         |         |
|------------|---------|--------------|---------|
| 科目         | 金額      | 科目           | 金額      |
|            | 百万円     |              | 百万円     |
| 流動資産       | 30,087  | 流動負債         | 44,737  |
| 現金預金       | 122     | 買掛金          | 1,602   |
| 売掛金        | 623     | 短期借入金        | 31,900  |
| 分譲土地建物     | 28,117  | 未払金          | 1,535   |
| 前渡金        | 38      | 未払費用         | 244     |
| 前払費用       | 236     | 未払法人税等       | 968     |
| その他の流動資産   | 949     | 未払消費税等       | 439     |
| 貸倒引当金      | △0      | 前受金          | 1,223   |
|            |         | 預り金          | 5,960   |
|            |         | 賞与引当金        | 727     |
|            |         | 完成工事補償引当金    | 69      |
|            |         | その他の流動負債     | 70      |
| 固定資産       | 76,526  | 固定負債         | 33,181  |
| 有形固定資産     | 64,756  | 長期借入金        | 22,900  |
| 建物         | 23,650  | 再評価に係る繰延税金負債 | 857     |
| 構築物        | 243     | 退職給付引当金      | 787     |
| 機械装置       | 241     | 受入敷金保証金      | 8,541   |
| 工具器具備品     | 230     | 資産除去債務       | 90      |
| 土地         | 38,202  | その他の固定負債     | 5       |
| 建設仮勘定      | 2,189   | 負債合計         | 77,919  |
| 無形固定資産     | 134     | 純資産の部        |         |
| ソフトウェア     | 128     |              | 百万円     |
| その他の無形固定資産 | 6       | 株主資本         | 27,641  |
| 投資その他の資産   | 11,635  | 資本金          | 2,140   |
| 投資有価証券     | 4,833   | 資本剰余金        | 8,593   |
| 関係会社株式     | 58      | 資本準備金        | 538     |
| 差入敷金保証金    | 5,558   | その他資本剰余金     | 8,054   |
| 長期貸付金      | 4       | 利益剰余金        | 16,908  |
| その他の投資等    | 765     | 利益準備金        | 216     |
| 繰延税金資産     | 414     | その他利益剰余金     | 16,691  |
| 貸倒引当金      | △0      | 固定資産圧縮積立金    | 928     |
|            |         | 別途積立金        | 139     |
|            |         | 繰越利益剰余金      | 15,623  |
|            |         | 評価・換算差額等     | 1,053   |
|            |         | その他有価証券評価差額金 | 184     |
|            |         | 土地再評価差額金     | 868     |
|            |         | 純資産合計        | 28,694  |
| 資産合計       | 106,614 | 負債・純資産合計     | 106,614 |

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(2020年4月1日から  
2021年3月31日まで)

| 科目            | 金額     |        |
|---------------|--------|--------|
|               | 百万円    | 百万円    |
| 売上高           |        |        |
| 土地建物売上高       | 24,484 |        |
| 土地建物賃貸収益      | 9,312  |        |
| 仲介斡旋業収益       | 1,989  | 35,786 |
| 売上原価          |        |        |
| 土地建物売上原価      | 19,848 |        |
| 土地建物賃貸その他の費用  | 8,119  | 27,968 |
| 売上総利益         |        | 7,817  |
| 販売費および一般管理費   |        | 4,473  |
| 営業利益          |        | 3,344  |
| 営業外収益         |        |        |
| 受取利息および配当金    | 27     |        |
| 不動産取得税還付金収入   | 30     |        |
| その他           | 22     | 80     |
| 営業外費用         |        |        |
| 支払利息          | 299    |        |
| 資金調達費用        | 75     |        |
| その他           | 12     | 387    |
| 経常利益          |        | 3,037  |
| 特別利益          |        |        |
| 固定資産売却益       | 526    |        |
| 助成金収入         | 54     | 580    |
| 特別損失          |        |        |
| 減損損失          | 172    | 172    |
| 税引前当期純利益      |        | 3,445  |
| 法人税、住民税および事業税 | 994    |        |
| 法人税等調整額       | 74     | 1,069  |
| 当期純利益         |        | 2,376  |

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。



## 株主資本等変動計算書

〔 2020年4月1日から  
2021年3月31日まで 〕

|                         | 株主資本  |       |          |         |       |           |       |         |         |        |
|-------------------------|-------|-------|----------|---------|-------|-----------|-------|---------|---------|--------|
|                         | 資本金   | 資本剰余金 |          |         | 利益準備金 | 利益剰余金     |       |         |         | 株主資本合計 |
|                         |       | 資本準備金 | その他資本剰余金 | 資本剰余金合計 |       | その他利益剰余金  |       |         | 利益剰余金合計 |        |
|                         |       |       |          |         |       | 固定資産圧縮積立金 | 別途積立金 | 繰越利益剰余金 |         |        |
| 百万円                     | 百万円   | 百万円   | 百万円      | 百万円     | 百万円   | 百万円       | 百万円   | 百万円     | 百万円     | 百万円    |
| 当期首残高                   | 2,140 | 538   | 8,054    | 8,593   | 216   | 792       | 139   | 13,382  | 14,531  | 25,264 |
| 事業年度中の変動額               |       |       |          |         |       |           |       |         |         |        |
| 固定資産圧縮積立金の積立            | —     | —     | —        | —       | —     | 136       | —     | △136    | —       | —      |
| 当期純利益                   | —     | —     | —        | —       | —     | —         | —     | 2,376   | 2,376   | 2,376  |
| 株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額) | —     | —     | —        | —       | —     | —         | —     | —       | —       | —      |
| 事業年度中の変動額合計             | —     | —     | —        | —       | —     | 136       | —     | 2,240   | 2,376   | 2,376  |
| 当期末残高                   | 2,140 | 538   | 8,054    | 8,593   | 216   | 928       | 139   | 15,623  | 16,908  | 27,641 |

|                         | 評価・換算差額等     |          |            | 純資産合計  |
|-------------------------|--------------|----------|------------|--------|
|                         | その他有価証券評価差額金 | 土地再評価差額金 | 評価・換算差額等合計 |        |
|                         | 百万円          | 百万円      | 百万円        | 百万円    |
| 当期首残高                   | 36           | 868      | 904        | 26,169 |
| 事業年度中の変動額               |              |          |            |        |
| 固定資産圧縮積立金の積立            | —            | —        | —          | —      |
| 当期純利益                   | —            | —        | —          | 2,376  |
| 株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額) | 148          | —        | 148        | 148    |
| 事業年度中の変動額合計             | 148          | —        | 148        | 2,525  |
| 当期末残高                   | 184          | 868      | 1,053      | 28,694 |

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### 1. 資産の評価基準および評価方法

##### (1) 有価証券

①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

②その他有価証券

時価のあるもの

時価のないもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合およびそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

##### (2) たな卸資産の評価基準および評価方法

分譲土地建物

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

#### 2. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産

定率法、ただし、賃貸用ビルならびに1998年4月1日以降取得した建物（建物附属設備を除く）ならびに2016年4月1日以降取得した建物附属設備および構築物については定額法

##### (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

#### 3. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については過去の貸倒実績率により算定した額を、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に評価した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てるため、支給見込額を計上しております。

##### (3) 完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保等の費用にあてるため、過年度の実績を基礎として将来の補償見込みを加味して計上しております。

##### (4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末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、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業

年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

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(11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。

過去勤務費用については、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(10年)による按分額を定額法により費用処理しております。

4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項  
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。

#### 貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産  
供託金（「差入敷金保証金」に含まれております。） 408 百万円
2. 有形固定資産の減価償却累計額 10,896 百万円
3. 重要な資産の振替  
前事業年度まで有形固定資産に計上していた土地等のうち、保有目的を変更した土地等 261 百万円を当事業年度において分譲土地建物に振替えております。
4. 保証債務  
当社顧客の住宅ローンに関して、抵当権設定登記完了までの間、金融機関および住宅金融専門会社等に対し、次のとおり連帯債務保証を行っております。  
3,290 百万円
5. 関係会社に対する金銭債権および金銭債務  
短期金銭債権 115 百万円  
長期金銭債権 4,303 百万円  
短期金銭債務 1,023 百万円
6. 土地の再評価  
土地の再評価に関する法律（1998年3月31日公布法律第34号および1999年3月31日公布法律第24号）に基づき事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

##### ・ 再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令（1998年3月31日公布政令第119号）第2条第4号に定める路線価および路線価のない土地については第5号に定める鑑定評価に基づき、時点修正等の合理的な調整を行って算出してお

ります。

- ・ 再評価を行った年月日  
2000年3月31日

#### 損益計算書に関する注記

1. 関係会社との取引高  
営業取引による取引高  
売上高 513 百万円  
売上原価 1,880 百万円  
販売費および一般管理費 109 百万円  
営業取引以外の取引による取引高 18 百万円

#### 2. 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

| (百万円)      |    |             |      |
|------------|----|-------------|------|
| 場所         | 用途 | 種類          | 減損損失 |
| 東京都町田市森野ほか | 店舗 | 建物及び工具器具備品等 | 172  |

当社は、管理会計上の事業毎または物件毎に資産のグルーピングを行っております。そのグルーピングに基づき、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである資産グループにつき、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、当該資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを見込めないことから、回収可能価額を備忘価額としております。

#### 株主資本等変動計算書に関する注記

- 当事業年度末の発行済株式の種類および総数  
普通株式 42,800,001 株

## 税効果会計に関する注記

### 1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

#### (繰延税金資産)

|           |         |
|-----------|---------|
| 退職給付引当金   | 241 百万円 |
| 販売用不動産評価損 | 223 百万円 |
| 賞与引当金     | 222 百万円 |
| 固定資産減損損失  | 99 百万円  |
| 未払事業税     | 64 百万円  |
| 資産除去債務    | 34 百万円  |
| その他       | 105 百万円 |

繰延税金資産 小計 990 百万円

評価性引当額 △116 百万円

繰延税金資産合計 874 百万円

#### (繰延税金負債)

|              |          |
|--------------|----------|
| 固定資産圧縮積立金    | △409 百万円 |
| その他有価証券評価差額金 | △32 百万円  |
| 資産除去債務固定資産   | △10 百万円  |
| その他          | △6 百万円   |

繰延税金負債 合計 △459 百万円

繰延税金資産(負債)の純額 414 百万円

(注)2021年3月31日現在の繰延税金資産(負債)の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。

固定資産—繰延税金資産 414 百万円

上記以外に土地再評価に係る繰延税金負債があり、その内容は以下のとおりであります。

#### (再評価に係る繰延税金資産)

再評価に係る繰延税金資産 328 百万円

評価性引当額 △328 百万円

再評価に係る繰延税金資産合計 1 百万円

#### (再評価に係る繰延税金負債)

再評価に係る繰延税金負債 △857 百万円

再評価に係る繰延税金資産(負債)の純額 △857 百万円

## 金融商品に関する注記

### 1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。

投資有価証券は市場価格の変動リスクに晒されておりますが、業務上の関係を有する企業等の株式であり、定期的に把握された時価が取締役会に報告されております。

借入金には流動性リスクに晒されておりますが、月次に資金繰計画を作成するなどの方法により管理しております。借入金の使途は運転資金(主として短期)および設備投資資金(長期)であります。

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年3月31日(当期の決算日)における貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含まれておりません((注)2 および(注)3 ならびに(注)4 を参照)。

(単位:百万円)

|                            | 貸借対照表<br>計上額(※) | 時価(※)    | 差額  |
|----------------------------|-----------------|----------|-----|
| (1) 投資有価証券(その他有価証券)        | 631             | 631      | —   |
| (2) 短期借入金                  | (22,200)        | (22,200) | —   |
| (3) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを含む) | (32,600)        | (32,490) | 109 |

(※)負債に計上されているものについては( )で示しております。

#### (注)1. 金融商品の時価の算定方法

##### (1) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

##### (2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっております。

##### (3) 長期借入金

長期の借入金時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

2. 投資有価証券のうち非上場株式(貸借対照表計上額21百万円)ならびに投資事業有限責任組合およびそれに類する組合への出資(貸借対照表計上額4,180百万円)については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュフローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

3. 関係会社株式は市場価格がなく、かつ将来キャッシュフローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

4. 差入敷金保証金および受入敷金保証金は、市場価格がなく、過去の退去履歴から将来の退去時期を合理的に見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため上表には含めておりません。

### 賃貸等不動産に関する注記

#### 1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）、および集合住宅（土地を含む）を有しております。

#### 2. 賃貸不動産の時価等に関する事項

(単位：百万円)

| 貸借対照表計上額 | 時価     |
|----------|--------|
| 62,958   | 66,469 |

(注)1. 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 当期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書（指標等を用いて自社で調整を行い、算定した金額を含む。）に基づく金額、その他の物件については一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づき算定しております。

### 関連当事者との取引に関する注記

#### 1. 親会社および法人主要株主等

(単位：百万円)

| 属性  | 会社等の名称 | 議決権等の被所有割合 | 関連当事者との関係       | 取引の内容 | 取引金額  | 科目   | 期末残高  |
|-----|--------|------------|-----------------|-------|-------|------|-------|
| 親会社 | 小田急電鉄株 | 直接 100.0%  | 役員の兼任<br>資金の借入等 | 資金の返済 | 1,000 | —    | —     |
|     |        |            |                 | 敷金の差入 | 1,855 | 差入敷金 | 4,303 |
|     |        |            |                 | 敷金の返還 | 395   | —    | —     |

(注)1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

#### 2. 取引条件および取引条件の決定方針等

取引条件については、協議の上、決定しております。

#### 2. 役員および個人主要株主等

(単位：百万円)

| 属性             | 会社等の名称<br>または氏名 | 議決権等の<br>所有割合 | 関連当事者<br>との関係 | 取引の内容        | 取引金額 | 科目   | 期末残高 |
|----------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|------|------|------|
| 役員および<br>その近親者 | 鈴木 庸            | なし            | 当社監査役の近親者     | 事業用地等<br>の賃借 | 9    | 前払費用 | 0    |
| 役員および<br>その近親者 | 鈴木 カツ           | なし            | 当社監査役の近親者     | 事業用地等<br>の賃借 | 9    | 前払費用 | 0    |

(注)1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

#### 2. 取引条件および取引条件の決定方針等

取引条件については、協議の上、決定しております。

### 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額

1株当たり当期純利益

670円43銭

.55円53銭

第 5 7 期

2020年4月1日から  
2021年3月31日まで

計算書類に係る  
附属明細書

小田急不動産株式会社

1. 有形固定資産および無形固定資産の明細

| 区分             | 資産の種類          | 期首<br>残高 | 当期<br>増加額 | 当期<br>減少額      | 期末<br>残高 | 期末減価償却<br>累計額又は<br>償却累計額 | 当期<br>償却額 | 差引期末<br>帳簿価額 |
|----------------|----------------|----------|-----------|----------------|----------|--------------------------|-----------|--------------|
|                |                | 百万円      | 百万円       | 百万円            | 百万円      | 百万円                      | 百万円       | 百万円          |
| 有形<br>固定<br>資産 | 建 物            | 32,271   | 2,103     | 985<br>(93)    | 33,390   | 9,740                    | 1,225     | 23,650       |
|                | 構 築 物          | 446      | 32        | 10<br>(0)      | 469      | 225                      | 28        | 243          |
|                | 機 械 装 置        | 809      | 27        | 10<br>(-)      | 826      | 585                      | 35        | 241          |
|                | 工 具 器 具 備 品    | 535      | 72        | 32<br>(21)     | 575      | 345                      | 70        | 230          |
|                | 土 地            | 36,863   | 2,796     | 1,457<br>(-)   | 38,202   | —                        | —         | 38,202       |
|                | 建設仮勘定          | 469      | 2,152     | 432            | 2,189    | —                        | —         | 2,189        |
|                | 合 計            | 71,396   | 7,185     | 2,929<br>(115) | 75,652   | 10,896                   | 1,360     | 64,756       |
| 無形<br>固定<br>資産 | ソフトウェア         | 520      | 61        | 48<br>(24)     | 533      | 405                      | 36        | 128          |
|                | その他の<br>無形固定資産 | 20       | —         | —              | 20       | 13                       | —         | 6            |
|                | 合 計            | 540      | 61        | 48<br>(24)     | 553      | 418                      | 36        | 134          |

(注) 当期増加額の主なものは、次のとおりであります。

『船橋市浜町三丁目土地』の取得による増加  
土地 1,455百万円 建設仮勘定 502百万円

なお、当期減少額のうち( )内は内書きで減損損失の計上額であります。

2. 引当金の明細

| 区 分       | 期首残高 | 当期増加額 | 当期減少額 |     | 期末残高 |
|-----------|------|-------|-------|-----|------|
|           |      |       | 目的使用  | その他 |      |
|           | 百万円  | 百万円   | 百万円   | 百万円 | 百万円  |
| 貸倒引当金     | 9    | 0     | 8     | 1   | 0    |
| 賞与引当金     | 649  | 727   | 649   | —   | 727  |
| 完成工事補償引当金 | 55   | 50    | 33    | 3   | 69   |
| 退職給付引当金   | 754  | 122   | 89    | —   | 787  |

(注) 当期減少額「その他」の理由

貸倒引当金 洗替  
完成工事補償引当金 洗替

3. 販売費および一般管理費の明細

| 科 目        | 金 額   |
|------------|-------|
|            | 百万円   |
| 役員報酬       | 91    |
| 給料・手当・賞与   | 955   |
| 賞与引当金繰入額   | 339   |
| 嘱託給与・臨時雇賃金 | 85    |
| 退職給付費用     | 95    |
| 法定・厚生福利費   | 246   |
| 業務委託料      | 569   |
| 広告宣伝費      | 632   |
| 減価償却費      | 76    |
| 諸 税        | 715   |
| その他の経費     | 664   |
| 合 計        | 4,473 |

第 57 期 事業報告および附属明細書

(2020年4月1日から2021年3月31日まで)

小田急不動産株式会社

## 事業報告

2020年4月1日から2021年3月31日まで

### I. 会社の状況に関する重要な事項

#### 1. 事業の経過およびその成果

当期におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの世界的な拡大に伴う外出自粛や経済活動の抑制により、個人消費は外食宿泊等のサービス消費を中心に大きく落ち込み、企業収益も大幅に悪化するなど極めて厳しい状況が続きました。一方、生活スタイルの変化に伴う新たなニーズの高まりや世界的な金融緩和により業績が回復する企業もみられるなど、二極化の様相を呈しました。不動産業界においては、政府からの緊急事態宣言や自治体からの要請などを踏まえ、商業施設、営業店舗の臨時休業や営業時間の短縮により、事業活動に大きな制約が生じました。しかしながら分譲住宅市場は、供給戸数が減少したものの、住環境への関心の高まりを背景に都心好立地の物件は好調な売れ行きが続き、郊外の物件も住まいに快適性を求める顧客の需要を集めるなど、全般的に堅調に推移しました。一方、賃貸オフィスビル市場は、在宅勤務制度の導入やサテライトオフィスの利用が進んでいることから、空室率の上昇や賃料の下落傾向がみられました。

このような事業環境の中、各事業において積極的な営業活動を行った結果、当期の売上高は357億86百万円（前期比52億58百万円減、12.8%減）となりました。また、営業利益は33億44百万円（同3億39百万円増）、経常利益は30億37百万円（同3億52百万円増）、当期純利益は23億76百万円（同6億53百万円増）となりました。

以下、事業別に概況をご報告いたします。

#### 土地建物販売業

土地建物販売業におきましては、当期は戸建住宅として「リーフィア世田谷喜多見」、「リーフィア相模大野マスタープレイス」等計128戸、マンションとして「リーフィアタワー海老名プリスコート」、「リーフィアレジデンス上原」等計196戸、土地分譲として計52区画および小口分譲として計22戸を計上いたしました。その結果、土地建物販売業における売上高は244億84百万円（前期比19.3%減）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、「リージア亀戸」「カレッジコート経堂」等の物件取得、仙台エリアにて開発を進めてきた「リージア上杉一丁目」の竣工・開業のほか、積極的な資産の入替えを進めるとともに、既存物件の稼働率の維持・向上に取り組み、収益確保に努めました。その結果、土地建物賃貸業における売上高は93億12百万円（前期比9.1%増）となりました。

#### 仲介斡旋業

仲介斡旋業におきましては、緊急事態宣言への対応による臨時休業等により、第1四半期には大きな影響を受けたものの、第2四半期以降は好調な買い市場へ注力するとともに、店舗体制の見直しや営業車のカーシェアへの切り替え、広告費等の営業費の削減に努めた結果、仲介斡旋業における売上高は19億89百万円（前期比8.6%減）となりました。

#### 〔事業別売上高〕

| 事業別     | 第56期<br>(2019年度) |       | 第57期(当期)<br>(2020年度) |       |
|---------|------------------|-------|----------------------|-------|
|         | 売上高              | 構成比   | 売上高                  | 構成比   |
|         | 百万円              | %     | 百万円                  | %     |
| 土地建物販売業 | 30,334           | 73.9  | 24,484               | 68.4  |
| 土地建物賃貸業 | 8,534            | 20.8  | 9,312                | 26.0  |
| 仲介斡旋業   | 2,176            | 5.3   | 1,989                | 5.6   |
| 合計      | 41,045           | 100.0 | 35,786               | 100.0 |

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

#### 2. 対処すべき課題

2021年度のわが国経済は、新型コロナウイルスに対する感染拡大の防止策を講じる中で、緩和的な財政・金融政策の効果と海外経済の改善による景気回復が期待されます。また、個人消費については、感染拡大防止と社会経済活動の両立が図られ、雇用・所得環境の改善が進む中で、緩やかに回復することが予想されます。一方で感染拡大の長期化や東京オリンピック・パラリンピックの開催懸念など、景気を下振れさせる要因を内包しており、きわめて不透明な状況にあるといえます。

不動産業界においては、分譲住宅市場は、テレワーク環境やワークライフバランスの充実を求める新たな流れが生まれ、住まいに快適性を求める世帯

では郊外住宅への関心が高まっていることから、これまで都心・駅近に偏っていたニーズが多様化することで、分譲価格は高水準を維持し、販売状況は堅調に推移することが予想されます。また、賃貸オフィス市場は、在宅勤務制度の導入やサテライトオフィスの利用が進んでいることから、賃料の下落や空室率の上昇が懸念されます。このような状況の中、2021年度予算では、各事業における目標収益および利益の必達を目指し、次の施策を実行し、持続的な成長を実現してまいります。

土地建物販売業におきましては、顧客ニーズの変化を見据えた商品開発や物流施設等の投資用不動産の開発等の事業手法の多様化を推進し、収益機会の拡大を図ります。

土地建物賃貸業におきましては、重点エリアにおける取得強化など収益性と成長性を意識した保有資産の入れ替えやサテライトオフィス等の賃貸メニュー拡充による事業の多様化を進め、収益機会の拡充を図ります。

仲介斡旋業におきましては、コンサルティングメニューの拡充やエシカル消費者層をターゲットとする社会課題解決に資するサービスの提供などの差別化戦略を推進するほか、WEB対応力を強化しITを活用した営業効率の向上を図ります。

### 3. 財産および損益の状況の推移

| 区分            | 第54期<br>(2017年度) | 第55期<br>(2018年度) | 第56期<br>(2019年度) | 第57期<br>(当期)<br>(2020年度) |
|---------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| 売上高(百万円)      | 32,433           | 30,520           | 41,045           | 35,786                   |
| 営業利益(百万円)     | 2,101            | 2,724            | 3,004            | 3,344                    |
| 経常利益(百万円)     | 1,818            | 2,458            | 2,684            | 3,037                    |
| 当期純利益(百万円)    | 1,096            | 1,744            | 1,722            | 2,376                    |
| 1株当たり当期純利益(円) | 25.63            | 40.76            | 40.25            | 55.53                    |
| 総資産(百万円)      | 86,542           | 99,601           | 103,968          | 106,614                  |
| 純資産(百万円)      | 22,916           | 24,582           | 26,169           | 28,694                   |

### 4. 設備投資等および資金調達の状況

設備投資の主なものは、土地建物賃貸業におけるオフィスビルの取得、自社所有ビルの改修工事等であり、総額で70億64百万円となりました。また、設備投資にかかる資金は自己資金および借入金にて賄いました。

### 5. 主要な事業内容

#### (1) 土地建物販売業

戸建住宅およびマンション等の建設・販売、住宅地等の開発・販売

#### (2) 土地建物賃貸業

事務所用ビルおよびマンション等の賃貸・運営管理

#### (3) 仲介斡旋業

不動産の売買・貸借等の仲介斡旋

### 6. 従業員の状況

| 区分      | 従業員数 | 前期末比<br>増減 | 平均年齢   | 平均勤続年数  |
|---------|------|------------|--------|---------|
| 男性      | 266名 | 7名         | 41歳6カ月 | 13年5カ月  |
| 女性      | 128名 | 4名         | 41歳3カ月 | 11年10カ月 |
| 合計または平均 | 394名 | 11名        | 41歳5カ月 | 12年11カ月 |

(注) 上記のほか、21名が他社に出向しております。

### 7. 重要な親会社および子会社の状況

#### (1) 親会社との関係

当社の親会社は小田急電鉄株式会社であり、同社は当社の発行済株式総数の100%を保有しております。

当社は、同社が保有するオフィスビル等の管理について同社から委託を受けております。また、同社から資金の借入を行っております。いずれの取引も当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件によっております。

#### (2) 重要な子会社の状況

| 会社名          | 資本金    | 当社の出資比率 | 主要な事業内容      |
|--------------|--------|---------|--------------|
| 株式会社小田急ハウジング | 100百万円 | 100%    | 建設業、マンション管理業 |



8. 主要な借入先

| 借 入 先        | 期末借入金残高 |
|--------------|---------|
|              | 百万円     |
| 株式会社三井住友銀行   | 8,800   |
| 株式会社三菱UFJ銀行  | 8,400   |
| 株式会社みずほ銀行    | 8,400   |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 8,000   |

9. 主要な事業所

| 名 称         | 所在地     | 名 称        | 所在地      |
|-------------|---------|------------|----------|
| 本 社         | 東京都渋谷区  | 町田駅ビル店     | 東京都町田市   |
| 仙台支店        | 宮城県仙台市  | 相模大野店      | 神奈川県相模原市 |
| 銀座オフィス      | 東京都中央区  | 第2相模大野店    | 神奈川県相模原市 |
| 新ゆり南口営業センター | 神奈川県川崎市 | 海老名店       | 神奈川県海老名市 |
| 本社営業センター    | 東京都渋谷区  | 厚 木 店      | 神奈川県厚木市  |
| 下 北 沢 店     | 東京都世田谷区 | 小 田 原 店    | 神奈川県小田原市 |
| 経 堂 店       | 東京都世田谷区 | 中 央 林 間 店  | 神奈川県大和市  |
| 成 城 店       | 東京都世田谷区 | 中央林間駅前店    | 神奈川県大和市  |
| 向ヶ丘遊園店      | 神奈川県川崎市 | 大 和        | 神奈川県大和市  |
| 新百合ヶ丘店      | 神奈川県川崎市 | 藤 沢 店      | 神奈川県藤沢市  |
| 鶴 川 店       | 東京都町田市  | 湘南小田急住まいのび | 神奈川県藤沢市  |
| 町 田 店       | 東京都町田市  |            |          |

II. 会社の株式に関する事項

1. 発行可能株式総数 140,000,000株
2. 発行済株式の総数 42,800,001株
3. 当期末株主数 1名

4. 株主

| 株 主 名     | 持 株 数       | 議決権比率 |
|-----------|-------------|-------|
| 小田急電鉄株式会社 | 42,800,001株 | 100%  |

### III. 会社役員に関する事項

#### 取締役および監査役の氏名等

| 氏名    | 地位及び担当                       | 他の法人等の代表状況等                  |
|-------|------------------------------|------------------------------|
| 金子 一郎 | 取締役社長（代表取締役）<br>経営企画本部長委嘱    | 株式会社小田急ハウジング<br>取締役          |
| 幸川 靖  | 常務取締役<br>賃貸事業本部長委嘱           |                              |
| 福田 孝幸 | 常務取締役<br>住宅事業本部長委嘱           |                              |
| 佐藤 敏晴 | 取締役<br>仲介事業本部長兼ソリューション営業部長委嘱 |                              |
| 河村 康伸 | 取締役<br>仲介営業部長委嘱              | 株式会社小田急ハウジング<br>取締役          |
| 越智 信也 | 取締役<br>住宅販売部長委嘱              |                              |
| 荒川 勇  | 取締役                          | 小田急電鉄株式会社<br>常務取締役           |
| 菅原 康洋 | 取締役                          | 株式会社小田急ハウジング<br>取締役社長（代表取締役） |
| 鈴木 友由 | 監査役                          | 株式会社小田急ハウジング<br>監査役          |
| 黒田 聡  | 監査役                          | 小田急電鉄株式会社<br>取締役             |

### IV. 会計監査人の状況

#### 1. 会計監査人の名称

EY新日本有限責任監査法人

### V. 業務の適正を確保するための体制等の整備に関する事項

#### 1. 会社の体制および方針

##### ○業務運営の基本方針

当社では、経営の拠りどころとして経営理念を「お客様にご満足いただくこと(顧客満足)を第一義に、安心、安全、快適な生活・環境の創造とその価値の向上に全力を尽くし、お客様からの信頼を日々積み重ねていくことを使命とする」と明文化するとともに、具現化の指針として行動綱領を、また具体的な基準を行動基準として明確化しています。

これに加え、以下の基本方針に沿って、内部統制システムの構築を積極的かつ継続的に進めてまいります。

#### I. 取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

##### 1. コンプライアンス経営の確立のため、コンプライアンス体制を以下のとおり整備し、推進します。

(1) コンプライアンス統括部署の担当役員を委員長とする「リスクマネジメント・コンプライアンス委員会」を社長直轄の組織として設置し、コンプライアンス体制の整備・推進を図ります。

(2) 法令や社会から信頼されるための守るべき行動基準をコンプライアンスマニュアルにて明示し、役員および従業員はこれを遵守します。また、コンプライアンス教育を実施し、コンプライアンス意識の徹底を図ります。

(3) 公益通報者保護法にもとづく内部通報に関する規則を制定のうえ、内部通報制度を整備します。また、社内および社外を窓口とするコンプライアンスホットラインを設置し、問題のある行為の早期把握・解決を図ります。

(4) 財務報告の信頼性を確保するため、法令およびグループの共通方針にもとづき適正な財務報告が行われるよう、財務報告に係る内部統制を整備、運用し、それを評価する体制を推進します。

2. 執行部門から独立した立場で業務監査に関する調査・監査権限を有する内部監査部門を設置し、適宜社長に報告し、社内における監査機能を充足させます。
3. 市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力および団体とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応することを行動基準に明示し徹底します。

## II. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

1. 取締役の職務執行に係る情報を記録した取締役会議事録および稟議書・回覧書等の重要文書（電磁的記録を含むものとする。以下、同じ。）について、社内規則に従い、適正に保存・管理します。
2. 重要文書について、取締役または監査役の閲覧の要請がなされた場合、速やかに対応します。
3. 情報セキュリティの観点から、当社が取扱う個人情報の適切な保護のため、個人情報保護体制を整備し運用するとともに、社内の情報セキュリティに関する遵守事項を規則に明示し、安全な管理の徹底を図ります。

## III. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

1. 組織横断的なリスクが発生した場合の対応は、リスク管理に関する規則にもとづき設置された対策本部が行い、各部門所管業務に付随するリスク管理および対応については、担当部門が各部に定めるマニュアル等に従い実施します。
2. 「リスクマネジメント・コンプライアンス委員会」は、コンプライアンス推進に加え、グループの共通方針にもとづき、リスクマネジメント体制の運用を図り、当社および子会社の重要リスク対策の実施状況を把握し、リスクマネジメント推進に係る事項の検討・提言を行います。
3. 危機管理の一環として、非常事態や重要な業務トラブルについて、情報が適切に伝達されるよう、取締役および使用人の情報伝達の行動基準を規則化し、速やかに重要な事項の把握、分析および対応することのできる体制を構築します。
4. 内部監査部門は、内部監査に関する規則にもとづき当社および子会社の調査・監査を実施するものとし、不正・誤謬の未然防止等に努めます。

## IV. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

1. グループ中期経営計画、経営理念および事業環境等を踏まえ、目標達

成のための課題解決型計画として「中期経営計画」を策定し、課題の抽出および優先的に注力すべき施策を明確化することにより目標の達成を目指します。

2. 迅速かつ的確な経営判断を目的として定例の取締役会を原則毎月開催するほか、経営方針および経営活動を強力に推進し、経営に関する重要事項を協議・決定するため、役付取締役およびその他の常勤の取締役全員で構成される経営会議を原則毎週開催します。
3. 職制および職務分掌ならびに職務権限規則を定め、職制に定められた各職位の職務およびその権限と責任を明確化し、適正かつ効率的な経営活動の推進を図ります。

## V. 当該株式会社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

1. 親会社が定めるグループ中期経営計画にもとづき、親会社の事前承認を得たうえで、当社および子会社は中期経営計画を策定し企業活動を行います。
2. 親会社が定めるグループ会社の管理に関する規程にもとづき、重要事項のほか、業務執行状況および財務状況に関し、親会社に対し報告を行います。また、子会社に対しても同様の報告を求めます。加えて、グループ会社社長会等により、グループ各社の情報共有化を図ります。
3. 親会社を中心とするグループ各社のグループコンプライアンスについて、リスクマネジメントの一環として捉え、当社および子会社はこれに則して「リスクマネジメント・コンプライアンス委員会」を軸としたコンプライアンス体制を整備し、その推進を図ります。
4. 親会社を中心とするグループ各社のグループリスクマネジメントについて、グループの共通方針を定めており、当社および子会社はこれに則して全社的な視点でリスクを把握し、リスク対策を中期経営計画と連動させることにより、リスク対策が着実に実行される体制を整備し、運用します。また、グループのリスクマネジメント連絡会に参加し、コンプライアンスを含むリスクマネジメントに関する情報の共有化を図り、リスク対策を講じます。
5. 親会社の内部監査部門により、定期的に監査を受けるほか、財務報告の信頼性確保に向けて、当社および子会社は、グループの共通方針に則して財務報告に係る内部統制の仕組みを整備し、運用・評価を行います。
6. 当社担当部門が子会社の取締役会等の重要な会議に出席するほか、決

裁事案についての合議・回覧等を行います。

VI. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項  
監査役を補助すべき専任の使用人は設置せず、総務担当部門が監査役の監査業務の補助を行います。

VII. 前号の使用人の取締役からの独立性および使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

1. 監査役は、前号の補助にあたる者を定めた場合は、その補助にあたる者の変更について意見を述べることができ、取締役はその意見を尊重します。
2. 監査業務を補助する使用人は、当該業務について取締役からではなく、監査役からの指揮命令によって業務を行います。

VIII. 当社の取締役および使用人、又は子会社の取締役、監査役および使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

1. 監査役は、当社および子会社の重要な会議への出席や決裁されたすべての稟議書の閲覧など、業務や経営判断について監査できる体制を整備し、必要に応じて当社および子会社の取締役および使用人等から報告を受けます。
2. 当社および子会社の取締役または使用人は、業務執行状況のほか、重要な情報の伝達に関する規則にもとづき把握した当社および子会社を含む情報やコンプライアンスホットラインへの通報の状況について、その内容および結果を、監査役へ適宜報告します。
3. 当社および子会社の取締役または使用人は、監査の実効性を確保するため、当社および子会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見した場合は、監査役へ適宜報告します。

IX. 前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社および子会社にて定める内部通報に関する規則にもとづき、当該通報者に対して不利益な取扱いを行うことを禁止します。

X. 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

取締役は監査役による監査に協力し、監査にかかる諸費用については、監査の実行を担保するべく予算措置を講じます。

XI. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

1. 監査役は、代表取締役と定期的に会合をもち、会社が対処すべき課題、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について意見を交換し、併せて必要と判断される要請を行うなど、代表取締役との相互認識を深めるよう努めます。
2. 監査役は、当社の監査実施状況を含めた監査業務に関し、会計監査人と定期的に意見交換を行い、監査の実効性を確保します。
3. 監査役は内部監査部門と密接に連携を保ち、監査の効率的な実施に努めます。
4. 監査役は、グループの監査役により構成される連絡会に参加し、グループ間の情報共有化を図り、監査品質向上に努めます。

## 2. 体制の運用状況の概要

当社は、業務の適正を確保するための体制（内部統制システム）構築の基本方針を定め、継続的に取り組みを行っていることに加え、監査役および内部監査部門による定期的な監査を実施しております。また、子会社に対して、取締役・監査役の兼任や当社担当部門による管理を実施しています。

以上

## 事業報告附属明細書

該当事項はありません。

## 監査報告書

私たち監査役は、2020年4月1日から2021年3月31日までの第57期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法および結果につき以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査の方法およびその内容

- (1) 各監査役は、監査役全員の協議により監査の方針、監査計画等を定め、内部統制システムの構築・運用状況と有効性の検証、2020年度予算の達成状況、中期経営計画に基づく各事業の重点課題（販売業における、利益を意図した収益性の向上、顧客ニーズに即した商品の開発、用地取得体制の整備および事業手法の多様化、ならびに品質の向上についての取組状況。賃貸業における、新規物件の取得・開発および保有資産の入替、賃貸メニュー拡充による事業の多様化、PM・BMの競争力強化、ならびにML・PMの受託の推進状況。仲介業における、徹底した収支構造の見直し、営業利益計上のための情報量拡大および成約率・成約単価向上のための具体的施策の推進状況、ならびに小口・リノベーション分譲の買取再販状況。ソリューション事業における、法人仲介収入の拡大、主要3事業への貢献および沿線を中心とした駐車場の受託拡大の状況）、労働時間管理の厳正化に向けた取組状況、新規事業開発に向けた取組状況、コンプライアンス体制の適正化に向けた取組状況、若年層の成長および女性の活躍に対する支援ならびに働き方改革推進の取組状況、新型コロナウイルスの影響を重点監査項目として設定し、担当した監査役から監査の実施状況および結果について報告を受けるほか、取締役等および会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役全員の協議により定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、監査計画等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人、親会社の監査役その他の者と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役、使用人および内部監査部門等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役等と意思疎通および情報交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が、法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社およびその子会社からなる企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして、会社法施行規則第100条第1項および第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容および当該決議にもとづき整備されている体制（内部統制システム）の状況を監視および検証いたしました。なお、財務報告に係る内部

## 監査報告書

2020年4月1日から2021年3月31日までの第57期事業年度の取締役の職務の執行に関して、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査の方法およびその内容

私は、監査役全員の協議により定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報収集および監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。

- ① 取締役会に出席し、取締役および使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、他の監査役から経営会議その他重要会議の状況のほか、監査の実施状況および結果について報告を受けました。また、子会社については、他の監査役から事業等の報告を受けました。
- ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が、法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社および子会社からなる企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして、会社法施行規則第100条第1項および第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容および当該決議にもとづき整備されている体制(内部統制システム)の状況に関しては、取締役会において、また他の監査役から報告を受け、必要に応じて説明を求めました。なお、財務報告に係る内部統制については、取締役会において、また他の監査役から当該内部統制の評価および監査の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受けました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」(会社計算規則第131条各号に掲げる事項)を「監査に関する品質管理基準」(2005年10月28日企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知を受けました。

以上の方法にもとづき、当該事業年度に係る事業報告およびその附属明細書、計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書および個別注記表)およびその附属明細書について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告およびその附属明細書は、法令および定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反している重大な事実は認められません。

統制については、取締役等およびEY新日本有限責任監査法人から、当該内部統制の評価および監査の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

- ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」(会社計算規則第131条各号に掲げる事項)を「監査に関する品質管理基準」(2005年10月28日企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法にもとづき、当該事業年度に係る事業報告およびその附属明細書、計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書および個別注記表)について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告およびその附属明細書は、法令および定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反している重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、財務報告に係る内部統制を含め、指摘すべき事項は認められません。

#### (2) 計算書類およびその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

2021年5月20日

小田急不動産株式会社

監査役

鈴木友由

監査役

黒田聡


(黒田監査役)

- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、財務報告に係る内部統制を含め、指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類およびその附属明細書の監査結果  
会計監査人 EY 新日本有限責任監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

2021年5月20日

小田急不動産株式会社

監査役

黒田 聡 

(鈴木監査役)

## 監査報告書

2020年4月1日から2021年3月31日までの第57期事業年度の取締役の職務の執行に関して、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査の方法およびその内容

私は、監査役全員の協議により定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、職務を担当する取締役等から、営業等業務執行および財産の状況等について監査を実施するため、取締役、内部監査部門その他の使用人、親会社の監査役その他の者と意思疎通を図り、情報収集および監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。

① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役および内部監査部門等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役等と意思疎通および情報交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が、法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社およびその子会社からなる企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして、会社法施行規則第100条第1項および第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容および当該決議にもとづき整備されている体制（内部統制システム）の状況を監視および検証いたしました。また、財務報告に係る内部統制については、取締役等およびEY新日本有限責任監査法人から、当該内部統制の評価および監査の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法にもとづき、当該事業年度に係る事業報告およびその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書および個別注記表）およびその附属明細書について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告およびその附属明細書は、法令および定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。



(鈴木監査役)

- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反している重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、財務報告に係る内部統制を含め、指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類およびその附属明細書の監査結果  
会計監査人 EY 新日本有限責任監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

2021年5月20日

小田急不動産株式会社

監査役

鈴木友輝

## 独立監査人の監査報告書

2021年5月12日

小田急不動産株式会社  
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

吉村 基

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

小野原 徳郎

### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、小田急不動産株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの第57期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 計算書類等に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。



監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

