

様式第三

認定事業再構築計画の内容の公表

1. 認定した年月日 平成19年9月27日

2. 認定事業者名 小田急不動産株式会社

3. 認定事業再構築計画の目標

(1) 事業再構築に係る事業の目標

平成19年地価公示によると、全国の地価は平成3年以来16年ぶりに上昇に転じる等、不動産市況は改善への道のりを着実に歩み始めたかに見える。

しかし、リート、ファンド等の投資マネーやハウスメーカー等の台頭により、マンション・戸建用地の取得競争は厳しさを増しており、情報収集力、価格競争力を強化することが、不動産会社に課せられた喫緊の課題である、と言える。

小田急不動産(株)は、不動産販売業、土地建物賃貸業等不動産関連事業を主な事業内容とし、小田急グループにおける住宅関連事業の中核会社として、これまでもマンションや戸建住宅等の優良な分譲物件の開発・販売を行ってきた。

一方、小田急電鉄(株)の住宅事業部は、小田急線沿線を中心に、複合・大型開発計画の立案・実施からマンション・戸建住宅等の分譲物件の開発・販売までを幅広く手掛けてきた。

今般、不動産業界の激化する競争環境に対応すべく、当該事業の再構築を図るため、小田急電鉄(株)の分譲業のうち住宅販売業を吸収分割により小田急不動産(株)に移転することで、分散化している経営資源の集約による事業の効率化および事業計画における意思決定の迅速化を図るものとする。

(2) 生産性及び財務内容の健全性の向上を示す数値目標

生産性の向上としては、平成21年度末には平成18年度末に比べて、従業員一人当たりの付加価値額を29.9%向上させることを目標とする。

財務内容の健全性としては、平成21年度末には有利子負債はキャッシュフローの5.7倍とすることとしており、経常収入は経常支出を上回る(経常収支比率は125.5%) 予定である。

4. 認定事業再構築計画の内容

(1) 事業再構築に係る事業の内容

①中核的事業

不動産販売業(マンションや戸建住宅等の分譲物件の開発・販売)、不動産賃貸業(マンション・オフィス等の賃貸)

②中核的事業の選定理由

小田急不動産(株)の約6割(平成18年度決算)の営業収益を占める住宅販売業に関して、両者の事業統合により生産性の向上および事業規模の拡大を実現するとともに、同事業の拡大によるキャッシュの創出を、安定収益源である不動産賃貸業に投下することによって、経営の安定性を高めることができるため。

③事業再構築に係る事業の内容

小田急電鉄(株)の住宅販売業を吸収分割により小田急不動産(株)に移転することで、分散化している経営資源の集約による事業の効率化および事業計画における意思決定の迅速化を図る。

(事業の構造の変更: 吸収分割)

・住宅販売業の移転（吸収分割）

〈分割会社〉

名称：小田急電鉄(株)

本店所在地：東京都渋谷区代々木2-28-12

代表者の氏名：取締役社長 大須賀 頼彦

資本金：60,359百万円

〈承継会社〉

名称：小田急不動産(株)

本店所在地：東京都渋谷区初台1-47-1

代表者の氏名：取締役社長 荒川 正

資本金：2,140百万円

分割期日：平成19年10月1日（予定）

（事業革新）

リノベーションマンション事業についてノウハウを持つ他社と共同し、小田急不動産(株)で持つ不稼働・低稼働資産の一棟まるごと再生や、市場で流通する中古物件の買取、再生を手掛けることにより、売上高の合計額がすべての事業の売上高の1.0%以上（1.2%）とすることを目標とする。

(2) 事業再構築を行う場所

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本社

(3) 事業再構築を実施するための措置の内容

別表1のとおり

(4) 事業再構築の開始時期及び終了時期

開始時期 平成19年10月 1日

終了時期 平成22年 3月31日

(5) 事業再構築の実施に伴う労務に関する事項

- | | |
|-------------------------|-------------|
| ① 事業再構築の開始時期の従業員数 | 332名 |
| ② 事業再構築の終了時期の従業員数 | 351名 |
| ③ 事業再構築に充てる従業員数 | 150名 |
| ④ ③中新規採用・再雇用される従業員数 | 41名 |
| ⑤ 事業再構築に伴い出向又は解雇される従業員数 | 出向予定人員数 14名 |

別表 1

事業再構築の措置の内容

措置事項	実施する措置の内容及びその実施する時期	期待する支援措置
事業の構造の変更		
<p>会社の分割による中核的事業の開始、拡大又は能率の向上</p>	<p>①小田急電鉄(株)の住宅販売業を吸収分割により小田急不動産(株)に移転することで、分散化している経営資源の集約による事業の効率化および事業計画における意思決定の迅速化を図る。 (事業の構造の変更：吸収分割) ・住宅販売業の移転(吸収分割) 〈分割会社〉 名称：小田急電鉄(株) 本店所在地：東京都渋谷区代々木2-28-12 代表者の氏名：取締役社長 大須賀 頼彦 資本金：60,359百万円 〈承継会社〉 名称：小田急不動産(株) 本店所在地：東京都渋谷区初台1-47-1 代表者の氏名：取締役社長 荒川 正 資本金：2,140百万円 ・分割予定日：平成19年10月1日</p> <p>②承継資産 ・流動資産：29,083百万円 ・固定資産：179百万円</p> <p>③実施時期：平成19年10月1日</p>	<p>租税特別措置法第81条第10項において読み替えて適用する第80条第1項第5号(会社分割に伴う不動産の所有権の移転登記等の税率の軽減)</p>
事業革新		
<p>第2条第2項第2号イ</p>	<p>①大規模開発事業への積極的参画 親会社である小田急電鉄(株)が計画する複合大型物件の開発事業等小田急線沿線において、住宅系開発計画に関し積極的に参画していく。 (例：平成21年10月着工予定の向ヶ丘遊園跡地再開発事業への参画検討)</p>	

②同業他社との共同事業の積極展開

小田急不動産(株)単独ではリスクの大きい大規模物件を共同事業により実施することで、リスクの分散を図るとともに、用地・資産取得が困難な環境下における事業機会を増大させる。

また、小田急不動産(株)にノウハウのないリノベーション事業について、ノウハウを持つ他社と共同し、小田急不動産(株)の保有する不稼働・低稼働資産の一棟まるごと再生や市場で流通する中古物件の買取、再生を手掛けることにより、用地・資産取得が困難な状況下において、事業機会を増大させる。

リノベーションマンションの供給による売上高の合計額がすべての事業の売上高の1.0%以上(1.2%)を目標とする。

③小田急線沿線における多機能店舗(ワンストップショップ)の出店

小田急線沿線に分譲業、賃貸業、仲介業、リフォーム業、注文住宅事業の各機能を有する多機能店舗(ワンストップショップ)を設置することにより、顧客の持つ不動産に関する問題・課題に対する解決策を複数の機能により提案することができ、顧客満足度の向上につながるとともに、機能間の相乗効果による売上高の拡大を見込む。

④賃貸保有資産の拡大

総合不動産会社として、事業環境の変化による経営リスクを分散するため、安定的な収益を創出できる賃貸業を拡大する。そのために、小田急線沿線における住宅を中心として賃貸資産の保有を拡大するとともに、保有資産拡大によるアセットマネジメントおよびプロパティマネジメントに関するノウハウを蓄積し、預かり資産を拡大する