

**【表紙】**

**【提出書類】** 四半期報告書

**【根拠条文】** 金融商品取引法第24条の4の7第1項

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成23年8月8日

**【四半期会計期間】** 第89期第1四半期  
(自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日)

**【会社名】** 京阪神不動産株式会社

**【英訳名】** Keihanshin Real Estate Co., Ltd.

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役社長 中野健二郎

**【本店の所在の場所】** 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号

**【電話番号】** 06(6202)7331(代表)

**【事務連絡者氏名】** 常務取締役経理部長 井上康隆

**【最寄りの連絡場所】** 大阪市中央区瓦町四丁目2番14号

**【電話番号】** 06(6202)7331(代表)

**【事務連絡者氏名】** 常務取締役経理部長 井上康隆

**【縦覧に供する場所】** 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

株式会社大阪証券取引所  
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

回次 会計期間	第88期 第1四半期 連結累計期間		第89期 第1四半期 連結累計期間		第88期	
	自 至	平成22年4月1日 平成22年6月30日	自 至	平成23年4月1日 平成23年6月30日	自 至	平成22年4月1日 平成23年3月31日
売上高 (千円)		3,224,045		3,280,250		13,133,309
経常利益 (千円)		1,132,671		1,033,124		4,123,053
四半期(当期)純利益 (千円)		668,816		505,885		1,773,198
四半期包括利益又は包括利益 (千円)		32,569		560,818		1,087,788
純資産額 (千円)		36,785,800		37,861,793		37,570,846
総資産額 (千円)		104,476,510		103,788,881		104,441,471
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)		14.87		11.25		39.42
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)						
自己資本比率 (%)		35.2		36.5		36.0

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 第88期第1四半期連結累計期間の四半期包括利益の算定にあたり、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用し、遡及処理しております。
4. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

#### 2 【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

### 2 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

### 3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 財政状態の分析

当第1四半期連結会計期間末における総資産は103,788百万円となり、前連結会計年度末に比べ652百万円(0.6%)減少しました。主な要因は現金及び預金が361百万円、また有形固定資産が326百万円と各々減少したことであります。

負債合計は65,927百万円となり、前連結会計年度末比943百万円(1.4%)減少しました。有利子負債が439百万円、また未払法人税等が330百万円と各々減少したことが主な要因であります。

純資産合計は37,861百万円となり、前連結会計年度末比290百万円(0.8%)増加しました。利益剰余金が236百万円増加したことが主因であります。

#### (2) 経営成績の分析

当第1四半期連結累計期間の業績は、前事業年度中のテナント退去、賃料引下げ等により賃貸収入は減収となりましたが、工事売上高が増収となりましたので、売上高は3,280百万円となり、前年同四半期と比べ56百万円(1.7%)の増収となりました。しかしながら既存ビルの大規模改修工事に伴う一時的な修繕費の増加により、営業利益は1,204百万円と前年同期比111百万円(8.5%)の減益、経常利益は1,033百万円と同99百万円(8.8%)の減益となりました。さらに、前年同四半期は固定資産売却による特別利益237百万円を計上しましたが、当四半期は多額の特別利益がなく、四半期純利益は505百万円となり、前年同期比162百万円(24.4%)の減益となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

##### 土地建物賃貸事業

売上高は3,173百万円となり、前年同四半期と比べ39百万円(1.2%)の減収となりました。セグメント利益は1,277百万円と同期比148百万円(10.4%)の減益となりました。

##### その他

テナント設備工事の増加に伴い工事売上高は106百万円となり、前年同四半期と比べ95百万円の増収となりました。セグメント利益は13百万円となり、同期比16百万円の増益となりました。

#### (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

#### (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 経営成績に重要な影響を与える要因及び経営戦略の原状と見通し

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、東日本大震災で被災した生産・販売網の復旧が進み、一部では改善の兆しが見受けられるようになりましたが、夏に入り全国的な節電要請の広がりや復興基本方針決定の遅れなどから、企業の国内生産増強や設備投資に対する方針は力強さを欠き、国内景気は弱含みで推移しております。不動産賃貸事業におきましても、都市部では空室率の低下傾向はあるものの、大型新規ビルの供給によるテナント確保の競争激化及び賃料水準の厳しい状況は変わらず、経営環境は依然として厳しい状況が続いております。

そうした中、当社グループの当第1四半期連結会計期間末の空室率は5.3%となり、前期末の4.9%から若干悪化いたしました。今後ともテナント誘致活動に一層注力し、空室率の早期改善を図る所存であります。また近年益々高まるデータセンタービルの需要に応えるべく着手しました西心斎橋ビルの新築工事を計画通りに進めるとともに、既存ビルの更新・改修工事にも努め、更なる経営基盤の拡充に努めてまいります。

(6) S P Cの取組みについて

当社は現在S P C関連の出資、オペレーションはありません。また今後につきましてもS P C方式は採用しない方針であります。

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	80,000,000
計	80,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成23年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成23年8月8日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	45,898,798	45,898,798	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式 単元株式数は100株であります。
計	45,898,798	45,898,798		

##### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成23年6月30日		45,898,798		7,688,158		7,060,387

##### (6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成23年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 922,700		権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 44,936,900	449,369	同上
単元未満株式	普通株式 39,198		同上
発行済株式総数	45,898,798		
総株主の議決権		449,369	

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が10,000株(議決権100個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式63株が含まれております。

【自己株式等】

平成23年6月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 京阪神不動産株式会社	大阪市中央区瓦町 四丁目2番14号	922,700		922,700	2.01
計		922,700		922,700	2.01

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第1四半期連結会計期間(平成23年4月1日から平成23年6月30日まで)及び当第1四半期連結累計期間(平成23年4月1日から平成23年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、大同監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】  
(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,183,022	821,341
受取手形及び売掛金	341,118	350,270
その他	212,219	342,327
流動資産合計	1,736,359	1,513,939
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	63,048,958	63,255,908
減価償却累計額	25,730,308	26,219,363
建物及び構築物(純額)	37,318,649	37,036,544
土地	51,991,417	51,991,417
建設仮勘定	2,833,717	2,800,716
その他	616,152	616,152
減価償却累計額	448,794	459,800
その他(純額)	167,358	156,351
有形固定資産合計	92,311,144	91,985,030
無形固定資産	141,644	137,566
投資その他の資産		
投資有価証券	6,020,841	5,999,877
その他	4,231,482	4,152,466
投資その他の資産合計	10,252,324	10,152,344
固定資産合計	102,705,112	102,274,941
資産合計	104,441,471	103,788,881



(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	152,175	201,778
短期借入金	11,065,676	11,902,676
未払法人税等	685,289	354,562
引当金	19,210	-
その他	2,151,498	2,118,502
流動負債合計	14,073,848	14,577,519
固定負債		
社債	1,800,000	1,800,000
長期借入金	43,550,894	42,274,300
引当金	173,876	155,842
その他	7,272,005	7,119,425
固定負債合計	52,796,775	51,349,567
負債合計	66,870,624	65,927,087
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,688,158	7,688,158
資本剰余金	7,529,371	7,529,371
利益剰余金	25,787,512	26,023,541
自己株式	366,858	366,872
株主資本合計	40,638,184	40,874,199
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	695,188	750,121
土地再評価差額金	3,762,526	3,762,526
その他の包括利益累計額合計	3,067,337	3,012,405
純資産合計	37,570,846	37,861,793
負債純資産合計	104,441,471	103,788,881

(2)【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
売上高	3,224,045	3,280,250
売上原価	1,706,644	1,886,261
売上総利益	1,517,401	1,393,988
販売費及び一般管理費	201,552	189,677
営業利益	1,315,848	1,204,311
営業外収益		
受取利息	8,427	120
受取配当金	60,438	72,758
その他	3,998	3,349
営業外収益合計	72,864	76,228
営業外費用		
支払利息	238,909	231,547
その他	17,132	15,867
営業外費用合計	256,042	247,415
経常利益	1,132,671	1,033,124
特別利益		
固定資産売却益	237,529	-
受取違約金	6,000	25,374
特別利益合計	243,529	25,374
特別損失		
固定資産除却損	36,099	22,388
投資有価証券評価損	216,731	113,449
特別損失合計	252,831	135,838
税金等調整前四半期純利益	1,123,369	922,661
法人税、住民税及び事業税	387,252	365,631
法人税等調整額	67,300	51,143
法人税等合計	454,553	416,775
少数株主損益調整前四半期純利益	668,816	505,885
四半期純利益	668,816	505,885

【四半期連結包括利益計算書】  
【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	668,816	505,885
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	636,246	54,932
その他の包括利益合計	636,246	54,932
四半期包括利益	32,569	560,818
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	32,569	560,818
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

【継続企業の前提に関する事項】

該当事項はありません。

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

該当事項はありません。

【会計方針の変更等】

該当事項はありません。

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

該当事項はありません。

【追加情報】

当第1四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日)
当第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
(偶発債務) 当社は、平成19年11月の不動産取引に関し、売却先の(株)垣内開発(旧、(株)MCBコーポレーション)より平成20年9月5日付けで訴訟の提起を受けております。 同社の訴えは、購入した物件の駐車場の一部に利用制限があることが判明したとして、売買契約の解除による原状回復(原状回復請求債権額549,474千円)を求めるものであります。	(偶発債務) 同左

(四半期連結損益計算書関係)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日)
減価償却費	586,759千円	590,301千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成22年6月25日 定時株主総会	普通株式	269,862	6.00	平成22年3月31日	平成22年6月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの  
該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動がありません。

当第1四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成23年6月28日 定時株主総会	普通株式	269,856	6.00	平成23年3月31日	平成23年6月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの  
該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動がありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント	その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期 連結損益計算書 計上額 (注)3
	土地建物 賃貸事業				
売上高					
外部顧客への売上高	3,213,574	10,471	3,224,045		3,224,045
セグメント間の内部売上高 又は振替高					
計	3,213,574	10,471	3,224,045		3,224,045
セグメント利益又は損失( )	1,425,959	3,034	1,422,924	107,076	1,315,848

- (注)1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築請負業を含んでおります。  
2 セグメント利益の調整額 107,076千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。  
3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第1四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント	その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期 連結損益計算書 計上額 (注)3
	土地建物 賃貸事業				
売上高					
外部顧客への売上高	3,173,880	106,370	3,280,250		3,280,250
セグメント間の内部売上高 又は振替高					
計	3,173,880	106,370	3,280,250		3,280,250
セグメント利益又は損失( )	1,277,747	13,221	1,290,969	86,657	1,204,311

- (注)1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築請負業を含んでおります。  
2 セグメント利益の調整額 86,657千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。  
3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(金融商品関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(有価証券関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

四半期連結財務諸表規則第17条の2の規定に基づき、注記を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、次のとおりであります。

項目	前第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
1株当たり四半期純利益	14円87銭	11円25銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益(千円)	668,816	505,885
普通株式に係る四半期純利益(千円)	668,816	505,885
普通株式の期中平均株式数(千株)	44,976	44,976

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

(重要な後発事象)

当第1四半期連結会計期間(自平成23年4月1日至平成23年6月30日)

当社は、平成23年6月28日開催の取締役会決議に基づき、次のとおり無担保普通社債の発行を行いました。

第1回無担保社債(5年債)

社債総額	7,000百万円
利率	年0.97%
払込金額	各社債の金額100円につき金100円
払込期日	平成23年7月22日
償還期日	平成28年7月22日
償還の方法	満期一括償還
利払日	毎年1月22日及び7月22日
資金使途	設備投資代金支払及び借入金の返済

第2回無担保社債(7年債)

社債総額	5,000百万円
利率	年1.38%
払込金額	各社債の金額100円につき金100円
払込期日	平成23年7月22日
償還期日	平成30年7月20日
償還の方法	満期一括償還
利払日	毎年1月22日及び7月22日
資金使途	設備投資代金支払及び借入金の返済

2 【その他】

該当事項はありません。



## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成23年 8月 3日

京阪神不動産株式会社  
取締役会 御中

大同監査法人

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 井 筒 敦 司 印

業務執行社員 公認会計士 西 村 雅 史 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている京阪神不動産株式会社の平成23年4月1日から平成24年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(平成23年4月1日から平成23年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成23年4月1日から平成23年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表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四半期連結財務諸表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。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、京阪神不動産株式会社及び連結子会社の平成23年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

### 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

(注) 1 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。