

京都醍醐センター株式会社

第1 法人の概要

1 代表者

代表取締役 二木久雄

2 所在地

京都市伏見区醍醐高畑町 30 番地の 1

3 電話番号

075-575-2550

4 ホームページアドレス

<http://www.paseo-daigoro.co.jp/> (パセオ・ダイゴロー)

5 設立年月日

平成 5 年 4 月 2 日

6 資本金

3,400,000 千円 (うち本市出資額 1,000,000 千円, 出資率 29.4%)

7 事業目的

醍醐団地総合再生事業の一環として, 文化, 福祉, スポーツや商業など, 地域発展の中核施設となる「パセオ・ダイゴロー」を建設し, その管理運営を行うこと。

8 業務内容

- (1) 不動産の売買, 交換, 賃貸, 運用管理並びに企画及び仲介斡旋
- (2) 都市開発計画, 地域開発計画のコンサルティング業務
- (3) 建築工事の企画, 設計, 施工, 監理, 請負及びそれらのコンサルティング業務
- (4) 各種催事の企画, 運営及びコンサルティング業務
- (5) 広告の企画, 製作及び代理業
- (6) 駐車場, 駐輪場, 商業施設, 文化・スポーツ施設の経営, 管理運営及びその請負
- (7) 損害保険代理業
- (8) 商品小売業及び飲食業
- (9) 前各号に附帯する一切の事業

9 所管部局

都市計画局都市企画部都市総務課 (TEL075-222-3610)

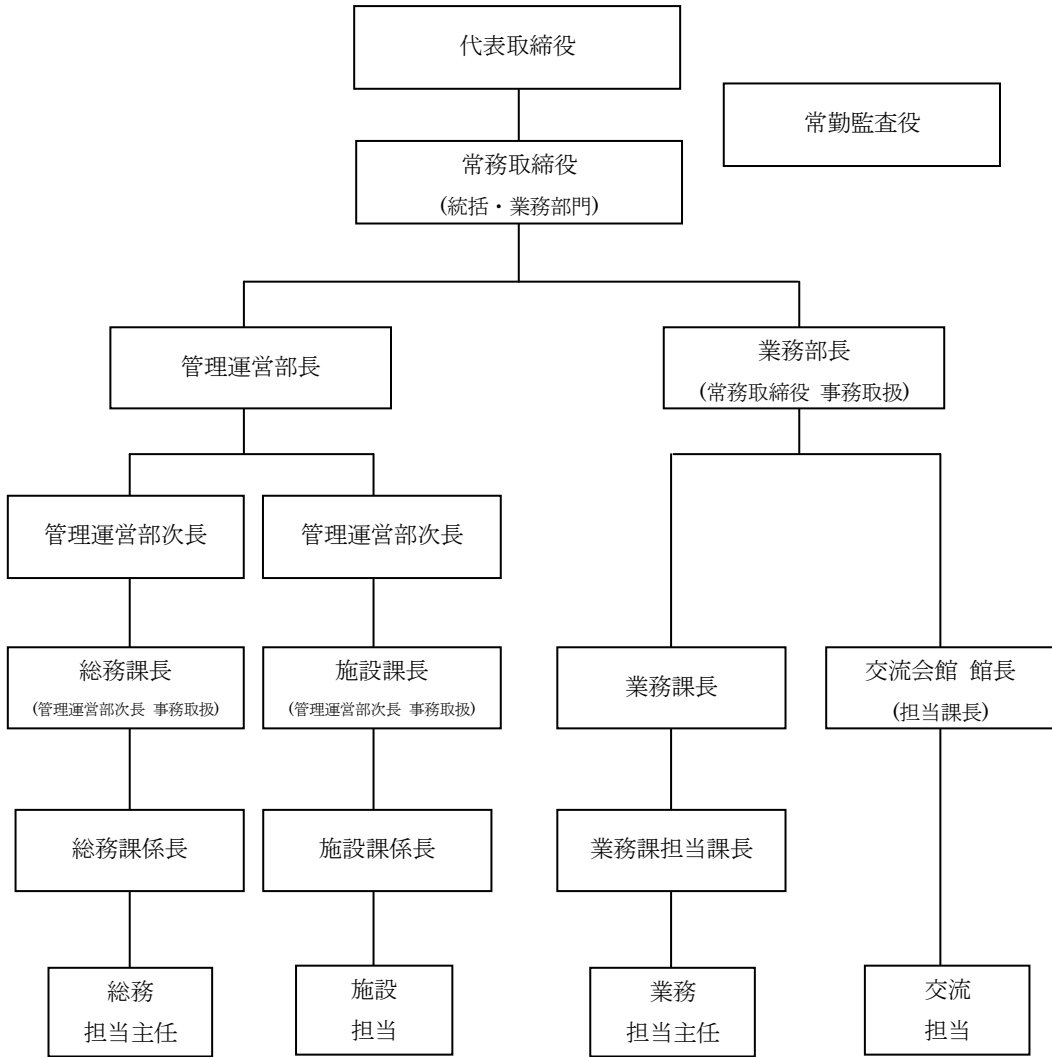
10 役員名等

- (1) 代表取締役
二木久雄
- (2) 取締役
堀江治, 松尾一哉, 下條慎介, 田中登, 鈴木章一郎 (都市計画局長),
篠哲也 (都市計画局都市企画部長)
- (3) 監査役
近藤一郎, 塩井実, 尾池広文, 崎間昌一郎

11 常勤職員数

12 人 (うち本市派遣職員 0 人)

12 組織機構



(監査を支える体制)



第2 経営状況

1 平成29年度決算

(1) 事業報告

ア 経営の健全化の推進の取組

(ア) 空き区画に対するリーシングの取組

空き区画解消のための仲介業者等を活用したリーシングに取り組んだ。

(イ) 増客策の取組

- ・ パセオ・ダイゴロー西館は、平成29年3月で開業20周年という節目を迎え、東西館共同で平成29年2月から5月まで毎月3回に分けて豪華賞品の当たる販売促進策を実施した。更に10月には、東西館共同で、秋の感謝祭として「秋の味覚」を賞品とした販売促進策を実施した。
- ・ 従来の広告媒体である新聞チラシに加え、スマートフォン利用者への情報提供手段として、お買い物情報アプリ「ニアリ (NEARLY)」を導入した。
- ・ 集客力が期待できる醍醐交流会館やアトリウムでのイベント等の定期的な開催などの増客策に取り組んだほか、小さな子どもがいる家族向けに、幼児コーナーの改修や新たに授乳室を整備した。

(ウ) 支出の削減の取組

契約に当たっては競争入札やプロポーザル方式等競争性を確保することにより経費削減を図った。

イ アセットマネジメントの取組

(ア) 経済産業省の補助金を活用して、平成28年度に空調機器を省エネ効果の高い最新機器に更新する工事や照明のLED化工事を実施したが、補助対象外であった「防災センター」などに同様の工事を実施した。

(イ) 中央監視盤の全面更新工事(平成26年～29年)の最終期として、リモート制御盤及び照明制御盤の更新工事を実施した。

(ウ) 平成29年度を第1期(全3期)とする屋上防水工事に着手し、北館2階屋上部分とペDESTリアンデッキ通路屋上部分について全面防水工事を実施した。

ウ 施設の安心・安全策の取組

(ア) 地域、行政及び警察などと連携した「青少年の非行防止と健全育成を推進する活動」に積極的に参画した。

(イ) 警察署及び消防署の協力を得て、テナントや施設従業員参加型の防災・防犯訓練を実施した。

これらの取組により、平成25年度に初めて単年度黒字決算に転換して以降、黒字基調を継続し、29年度も4百万円(当期純利益)の単年度黒字を計上した。

(2) 財務諸表

貸借対照表

平成30年3月31日現在

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	[377, 994]	流動負債	[405, 079]
現金預金	258, 972	1年以内返済予定長期借入金	50, 000
営業未収入金	43, 993	未払金	56, 096
貯蔵品	2, 342	未払消費税等	18, 893
前払費用	2, 911	未払法人税等	8, 703
前払金	360	未払費用	4, 866
未収入金	2, 470	預り金	119, 316
立替金	31, 391	預り保証金	119, 569
その他流動資産	35, 552	前受金	26, 028
		賞与引当金	1, 606
固定資産	[2, 613, 584]	固定負債	[1, 372, 358]
(有形固定資産)	(2, 604, 541)	長期借入金	739, 500
建物	2, 522, 999	預り保証金	622, 014
構築物	75, 385	役員退職慰労引当金	4, 930
工具器具備品	6, 156	退職給付引当金	5, 914
(無形固定資産)	(1, 098)	負債合計	1, 777, 438
電話加入権	904	純資産の部	
ソフトウェア	194	株主資本	1, 214, 140
(投資その他資産)	(7, 944)	資本金	3, 400, 000
出資金	150	利益剰余金	△2, 185, 859
長期前払費用	3, 785	その他利益剰余金	△2, 185, 859
その他投資	4, 008	繰越利益剰余金	△2, 185, 859
		純資産合計	1, 214, 140
資産合計	2, 991, 578	負債及び純資産合計	2, 991, 578

損 益 計 算 書

平成29年4月1日～平成30年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		865,140
売上原価		753,192
売上総利益		111,947
販売費及び一般管理費		94,650
営業利益		17,296
営業外収益		
受取利息・配当金	31	
雑収入	5,938	5,970
営業外費用		
支払利息	16,063	
雑損失	204	16,267
経常利益		6,999
特別損失		
固定資産除却損	208	208
税引前当期純利益		6,791
法人税, 住民税及び事業税		1,962
当期純利益		4,828

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

平成29年4月1日～平成30年3月31日

(単位：千円)

	株主資本				純資産 合計
	資本金	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計額	株主資本 合計	
		繰越利益 剰余金			
前期末残高	3,400,000	△2,190,688	△2,190,688	1,209,311	1,209,311
当期変動額					
資本準備金の取崩					
当期純利益		4,828	4,828	4,828	4,828
当期変動額合計		4,828	4,828	4,828	4,828
当期末残高	3,400,000	△2,185,859	△2,185,859	1,214,140	1,214,140

2 平成30年度事業計画

(1) 事業計画の概要

ア 経営の健全化の推進の取組

(ア) 空き区画に対するリーシングとテナントの再編の取組

飲食関係のリーシングネットワークを拡大し、新規テナントの誘致に努め、早急に空き区画の解消を図るとともに、小規模且つ集客力が期待できるテナントへの賃貸スペースとして、アトリウムに新たな賃貸区画を創出し、来館者に利用しやすい施設とするため、テナントの再編を実施する。

(イ) 増客策の取組

- ・ パセオ・ダイゴロー西館20周年を契機として実施してきた東西館の共同販売促進策を定期的実施するとともに、西館独自で、ティア商店会と連携して魅力ある賞品が当たる抽選会方式を中心に販売促進策を実施する。
- ・ 東館の平和堂はもとより京都市産業観光局、京都市交通局及び醍醐寺等と連携して、一度の来訪で複数の観光及び催物が楽しめる企画を実践するとともに、広報チラシ及びホームページによる広報や地下鉄コンコースにイベント周知ポスターの掲出、スマートフォン専用お買い物アプリ（NEARLY）を活用して施設やテナントの最新情報及びイベント情報を配信し、PR策の充実を図る。
- ・ 文化施設としての交流会館と中規模のイベントが開催できるアトリウムをもつ複合施設としてのメリットを生かし、市内はもとより市外からも来館が期待できる話題性と集客力がある文化イベントを誘致し、商業圏を超えた文化圏の構築に努める。

(ウ) 支出の削減の取組

契約に当たっては競争入札やプロポーザルなどを引き続き推進し経費の削減を図る。

イ アセットマネジメントの取組

アセットマネジメント計画の6年目として、屋上防水第2期更新工事、自動ドア第1期更新工事等のほか、防犯カメラ更新工事、施設の快適化工事として、2階トイレの拡張及び洋便化、ウォシュレット化工事を行うなど、来館者にとって安心・安全で利用しやすい施設として改修に取り組む。

ウ 施設の安心・安全策の取組

地域、警察、小中学校、行政、企業などと連携し、引き続き青少年の非行防止のための防犯活動に取り組むとともに、当館のテナントや施設職員を対象に2ヶ月に1回の頻度で防災・防犯研修又は訓練を実施する。

(2) 予算

予定損益計算書

平成30年4月1日～平成31年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	870,000
売上原価	735,000
売上総利益	135,000
販売費及び一般管理費	116,000
営業利益	19,000
営業外収支	△13,000
経常利益	6,000
税引前当期純利益	6,000
法人税、住民税及び事業税	2,000
当期純利益	4,000

(参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (予算)
損益計算書	売上高	855,087	852,020	865,140	870,000
	経常利益	18,936	30,612	6,999	6,000
	当期利益	15,911	23,804	4,828	4,000
	減価償却前利益	156,465	163,366	157,081	140,000
貸借対照表	総資産	3,041,470	3,143,864	2,991,578	
	総負債	1,855,963	1,934,553	1,777,438	
	純資産	1,185,507	1,209,311	1,214,140	

(参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (予算)
委託料	醍醐駐車場管理委託 (指定管理)	42,778	42,778	42,300	42,300
	醍醐交流会館管理委託 (指定管理)	58,629	58,629	57,500	57,500
	緑道管理委託	9,710	9,710	9,710	
	パセオ・ダイゴロー西館 市施設共用部分管理委託	8,048	8,048	8,048	

第3 経営評価結果

1 所管局による経営状況の全般評価

財務面	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ工事や、競争入札等の徹底により経費を大幅に削減するなど、5期連続で黒字決算を継続していることは大変評価できる。一方で、賃貸事業収入の低迷が続いているため、早急な空き区画の解消が望まれる。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> 施設、設備のアセットマネジメントを着実に遂行し、地域、行政及び警察などと連携した防犯活動、防災訓練を行うなど、地域の中核施設として、顧客や地域住民の安心安全を高める取組を推進するとともに、新たにスマートフォン利用者向けにお買い物情報アプリを導入するなど、積極的な集客策を実施していることは大いに評価できる。

2 外郭団体総合調整会議による評価コメント

財務面	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年度に補助事業を利用して、設備の大規模なアセットマネジメント工事を実施した。平成29年度は引き続き自己資金でアセットマネジメント工事を実施したため修繕費が増加したが、その他の経費の節減により、当期利益の黒字を維持したことは評価できる。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き、テナント誘致に向けた積極的な取組により、空き区画の解消に努める必要がある。 地域の中核施設であるパセオダイゴローの所有者、管理者として、住民の交流拠点として活躍することを期待する。併せて、集客力を高め、より収益性を高めることも必要である。