

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 平井義也

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

平井義也

(2) 取締役

長谷川斉、土佐俊也、籾哲也(都市計画局住宅政策担当局長)、山口ひかり(都市計画局都市企画部長)、石田忠彦

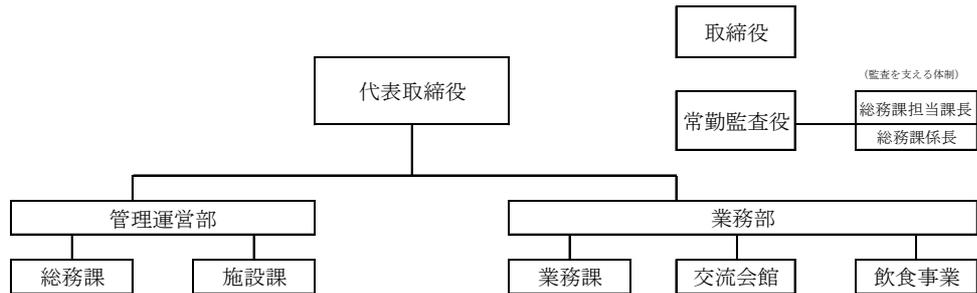
(3) 監査役

近藤一郎、日野功一、崎間昌一郎

11 職員数

常勤職員数12名、非常勤職員数9名

12 組織機構



第2 目標及び実績

1 業務面

(1) 目標及び実績

目標1 「パセオ・ダイゴローへの増客策」	
令和4年度の目標	<p>(1) 販売促進策の推進 西館ティア商店会独自の抽選会や販促チラシなどの「販売促進策」や東館アルプラザ醍醐・同友会との連携・一本化による共同の「販売促進策」の継続実施と充実を図る。</p> <p>(2) イベント等の再開 コロナの感染状況を見極めながら、東西館合同の「夏の感謝祭」や「クリスマスイベント」等の開催、醍醐寺と連携した「五大カイベント」を開催する。</p> <p>(3) 関係機関・近隣観光施設との連携 駅ビル型商業施設としての利便性を活かし、京都市産業観光局・交通局、醍醐寺、地元コミュニティバス事業者等と連携し、販促の最新情報やイベント情報を効果的に発信すること等により、観光客を含めた新たな来館者を獲得できるよう取り組む。 また、西館2階アトリウムステージや交流会館において、集客が期待できる、よさこい、キッズダンス、吹奏楽演奏、演劇、映画上映などの文化イベントを開催するとともに、ホームページの活用等により幅広い年代層へのPRに努める。</p>
令和4年度 の取組結果 (※)	

令和5年度の目標	<p>(1) 販売促進策の推進 西館ティア商店会独自の抽選会や販促チラシなどの「販売促進策」や東館アールプラザ醍醐・同友会との連携・一本化による共同の「販売促進策」の継続実施、充実（来館者の増加）を図る。</p> <p>(2) イベント等の本格実施 主催者との連携のもとコロナ感染対策を講じつつ開催に繋げた実績・経過を踏まえ、「クリスマスイベント」や醍醐寺と連携した「五大カイベント」の継続実施・充実を図るとともに、昨年度実施を見送った東西館合同の「夏の感謝祭」については、開催を前提に平和堂等関係者との協議を行う。</p> <p>(3) 関係機関・近隣観光施設との連携 駅ビル型商業施設としての利便性を活かし、京都市産業観光局・交通局、醍醐寺、地元コミュニティバス事業者等とより一層連携し、販促の最新情報やイベント情報を効果的に発信すること等により、観光客の取り込み等新たな来館者を獲得できるよう取り組む。 また、西館2階アトリウムステージや交流会館において、集客が期待できる、よさこい、キッズダンス、吹奏楽演奏、演劇、映画上映などの文化イベント・交流文化祭を開催するとともに、ホームページの活用等により幅広い年代層へのPRに努める。</p>
----------	--

指標	アトリウム及びアトリウムステージにおける催事件数						(単位：件)	
目標と実績	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
	150	34	50	43	100		110	

目標2 「安心・安全で快適な施設の運営」	
令和4年度の目標	<p>(1) 新型コロナウイルス感染防止対策 ティア商店会との連携による各店舗内でのレジ待ち間隔やテーブル間隔の確保、消毒等の対策をはじめ、西館全体の換気・清掃の徹底、エレベーター・エスカレーター・階段の手すり等の消毒による感染防止対策を引き続き、徹底する。</p> <p>(2) 長寿命化工事等の継続実施 安心・安全で省エネ効率も高い施設管理に向け、外壁打診調査の結果を踏まえた不健全箇所の改修を計画的に進めるとともに、市施設の空調設備の更新に向けた整備計画の策定を進める。</p> <p>(3) 防災・防犯の取組 来館者やテナント等に安心して利用していただくため、大規模自然災害やテロにも対応した防災訓練や研修会を実施するとともに、「ダイゴ5レンジャー隊」に参画するなど、警察・区役所等の関係機関との連携により、地域の青少年の非行防止・健全育成に努める。</p>
令和4年度 の取組結果 (※)	

令和5年度の目標	<p>(1) 新型コロナウイルス感染防止対策 ティア商店会との連携による「三密」の回避、消毒等の対策をはじめ、西館全体の換気、清掃・消毒等、今後の感染状況や国の対策に応じた取組を行う。</p> <p>(2) 長寿命化工事等の継続実施 安心・安全で省エネ効率等の高い施設管理に向け、市施設の空調設備の更新(CO2排出量3割削減)を進めるとともに、外壁打診調査の結果を踏まえた不健全箇所の改修や屋上防水改修を進める。</p> <p>(3) 防災・防犯の取組 来館者やテナント等に安心して利用していただくため、市営醍醐駐車場の「緊急一時避難施設」指定を契機に、大規模自然災害やテロにも対応した防災訓練や研修会を実施するとともに、「ダイゴ5レンジャー隊」に参画するなど、警察・区役所等の関係機関との連携により、地域の青少年の非行防止・健全育成に努める。</p>
----------	--

指標	西館アセット修繕・改修 長期計画(実施状況)						(単位:件)	
	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
		13	10	16	13	16		13

(2) 事業実績 (令和3年度)

ア 企業の現況に関する事項

(ア) 事業の経過及び成果

パセオ・ダイゴロー西館は、平成9年の開業以来、各種公共施設と商業・文化・スポーツ・医療が一体となった複合施設として、地域住民の暮らしを支えるとともに地域のコミュニティや文化の活性化、地域経済の発展を図る中核施設として、大きな役割を担ってきた。

一方、人口の減少・少子高齢化に伴う消費活動の低迷によるテナントの売上減少や施設の経年劣化による維持修繕の増加が見込まれる中、当社では、積極的な増客・増収策の展開や経費の縮減、省エネ対策等に取り組んできた。

しかしながら、令和3年度は、令和2年度に引き続き、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、アトリウムを活用した集客事業が展開できなかったことから、各テナントの売上高、客数はともに、コロナ禍の影響のなかった令和元年度の水準の約8割程度にとどまっており、特に、飲食サービスや生活関連サービス等、対面型サービス業は依然として苦戦を強いられている。また、テナントと一体となってコロナ危機を乗り切るため、テナントからの賃料減額要請にも対応した。

この結果、当社の業績は、売上高 686,876 千円、営業損失 3,313 千円、経常利益 134 千円となり、税引後の純利益は 1,748 千円の損失となった。

(イ) 会社が対処すべき課題

新型コロナウイルス感染症によるパンデミック発生から早や2年が経過したが、コロナ禍は、国内外の社会、経済に多大な影響をもたらし、ワクチン接種が進んだ現在も、社会経済活動の正常化へは道半ばの状況にある。

こうした中、当社では令和3年度に引き続き、経営の根幹をなす賃貸事業の充実(収入拡大)を図るため、リーシング業者とより連携し、精力的に空きテナントの解消を進めるとともに、ティア商店会や東館の平和堂と連携した販売促進策やイベントの再開等により、来店客数の回復、売上の回復を目指す。

また、徹底した感染症対策と防災・防犯の取組強化、適切な設備改修などにより、安全で、安心してご来館いただける施設運営を目指す。

(ウ) 主な設備投資と資金調達

当期は1階店舗区画工事等で6,854千円の設備工事の他、西館管理組合負担工事として受変電設備等の更新を行った。当期の資金調達において特記すべき事項はない。

2 財務面

(1) 目標及び実績

目標1 「経営健全化策の推進」	
令和4年度の目標	<p>(1)空き区画の早期解消 空き区画の解消は増収策の根幹であり、リーシング業者との連携を強化するとともに、具体的な引き合いについては粘り強く交渉を続ける。</p> <p>(2)新たな収入源の確保 コロナの感染状況を見極めながら、アトリウムでのイベントの再開を目指し、利用実績のある団体を中心に定期的な開催の働きかけを行う。 また、増客・増収が期待できる話題性のある新規の団体・事業者への働きかけも進める。</p> <p>(3)経費削減の取組 物品その他の調達や工事の発注に際しては、競争入札やプロポーザル方式を積極的に活用し、厳正かつ効率的に請負業者を選定することで、更なる経費節減を進める。</p>
令和4年度 の取組結果 (※)	
令和5年度の目標	<p>(1) 空き区画の早期解消 空き区画の解消は増収策の根幹であり、引き続きリーシング業者との連携を強化し、テナントの入店を精力的に進めるとともに、暫定利用も含めた多角的な活用も検討・実施する。</p> <p>(2) 収入の安定的確保 コロナの感染対策を講じつつ、アトリウムでのイベントの本格実施に向け利用実績のある団体に加え、増客・増収が期待できる話題性のある新規の団体・事業者の利用促進を進めるとともに、催事件数の増加を図る。</p> <p>(3) 経費削減の取組 物品その他の調達や工事の発注に際しては、競争入札やプロポーザル方式を積極的に活用し、厳正かつ効率的に請負業者を選定するほか、社員の収支感覚・経営思考を醸成し、更なる経費節減を進める。</p>

指標	賃貸事業収入						(単位：百万円)	
	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
		522	459	492	455	467		504

指標	税引前当期純利益						(単位：百万円)	
	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標	実績 (※)
	37	△35	11	1	8		1	

主要財務数値							(単位：千円)	
	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	予算	実績	予算	実績	予算	実績 (※)	予算	実績 (※)
売上高	832,000	824,151	836,000	686,876	698,703		742,880	
売上原価	741,000	729,031	720,000	594,396	602,969		642,832	
販売費・一般管理費	102,000	99,811	97,000	95,793	82,760		94,112	
営業利益	△11,000	△4,691	19,000	△3,313	12,974		5,936	
経常利益	△21,000	△8,366	12,000	134	8,134		1,542	
当期純利益(税引後)	△22,000	△36,109	8,000	△1,748	6,000		1,079	
資産合計	-	2,651,145	-	2,452,438	-		-	
負債合計	-	1,450,102	-	1,253,144	-		-	
純資産合計	-	1,201,043	-	1,199,294	-		-	
うち累積損益額	-	△2,198,956	-	△2,200,705	-		-	

(参考) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		R2 決算	R3 決算	R4 決算 (※)	R5 予算
委託料	醍醐駐車場管理委託〔指定管理(非公募)〕	43,083	43,100		43,100
	醍醐交流会館管理委託〔指定管理(公募)〕	58,565	58,690		58,690
	緑道管理委託	9,890	9,889		9,890
	パセオ・ダイゴロー西館市施設共用部分管理委託	8,197	8,197		8,197

3 組織面

(1) 目標及び実績

目標1 「事業計画の推進」	
令和4年度の 目標	<p>事業計画の着実な推進に当たっては、社員が一丸となって取組を進める必要があるため、社内研修の実施はもとより、外部の専門研修に積極的に社員を派遣し、社員のスキルアップを目指す。</p> <p>さらに、社員自らが、業務改善や経営健全化に資する企画を提案し、より積極的に会社運営に関わるよう努める。</p>
令和4年度の 取組結果 (※)	

令和5年度の目標	<p>事業計画の着実な推進に当たっては、社員が一丸となって取組を進める必要があるため、社内研修の実施はもとより、外部の専門研修に積極的に社員を参画させることにより、社員のスキルアップを目指す。</p> <p>さらには、社員の収支感覚・経営思考を向上させるため、業務改善や経営健全化に資する企画等を提案・発言できるよう努める。</p>
----------	--

指標	研修受講件数						(単位：件)	
	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
		25	47	25	40	40		20

第3 令和4年度の経営評価（令和3年度の経営状況に対する評価）

1 所管局による評価

財務面	<p>令和3年度も令和2年度に引き続き、新型コロナウイルス感染症の影響により、テナントからの賃料減額要請に応じてきたこと及びアトリウムを活用した集客事業が展開できなかったことが業績停滞の原因として挙げられているが、コロナ禍は今後も先行きが見通せる状況ではない。これに加えて、原油価格の上昇等による物価高の影響もあるため、今後も厳しい経営となるものと予想される。</p> <p>感染状況を踏まえながら、可能な範囲で集客事業に努めてきた点は評価できる。今後は、空き区画の解消が最大の課題であると認識し、賃料収入の回復に努めていきたい。</p>
事業面	<p>アトリウムを利用した販売促進策等の集客事業については、「手作り市」や「フリーマーケット」など、可能な限り実施することができたが、ステージを利用したイベントは主催者の意向等により、令和3年度も実施に至らなかった。令和4年度もこの傾向が劇的に回復するとは考えにくいいため、感染対策を取れるイベントを中心に実施していただきたい。</p> <p>空き区画についても、継続的なリーシングの実施や、暫定利用も含めた多角的な活用の検討など、創意工夫を凝らしていることが伺えるため、今後も早期解消に向けた取組を期待する。</p>

2 外郭団体総合調整会議による評価

<p>パセオ・ダイゴローの管理運営を行うとともに、地域の防犯・防災ネットワークに参画するなど、地域の振興・発展に寄与している事業内容は評価できる。新型コロナウイルス感染症の影響を受け、厳しい状況下にあるが、更なる集客向上やテナント誘致等に努めていきたい。</p> <p>収益の確保に当たっては、団体が所有するテナント区域等だけでなく、京都市から委託されている駐車場や交流会館の運営においても、予約の無い時間帯のホールや敷地を活用した自主事業（イベントの企画等）を行うなど、パセオ・ダイゴローの施設全体の魅力向上につながる新たな取組を積極的に検討していきたい。</p>
