

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 川端昌和

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

川端昌和

(2) 取締役

籾哲也(都市計画局理事)、大岸将志(都市計画局都市企画部長)、梅田健司、長谷川芥、桑原千香、石田忠彦

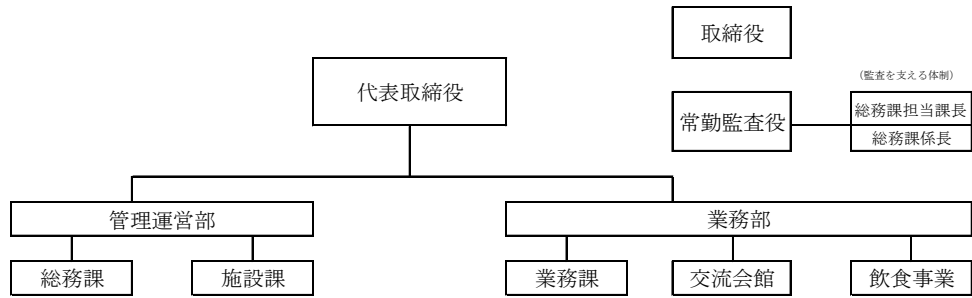
(3) 監査役

近藤一郎、秦英正、崎間昌一郎、山口公寿

11 職員数

常勤職員数 10 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>
令和5年度 の取組結果 (※)	

令和6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、充実（来館者の増加）を図る。</p> <p>(2) イベント等の実施拡大 主催者との連携のもと、継続的な開催に繋げた「ハロウィンイベント」や「クリスマスイベント」、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4年ぶりに実施した東西館合同の「夏の感謝祭」を含め、リピーターの増客を念頭においた取組をティア商店会、平和堂等関係者とともに進めていく。</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。</p> <p>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の開催誘導・交流文化祭の充実実施を図るとともに、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)	
	令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
目標と実績	50	43	100	102	110		120	

目標2 「安心・安全で快適な施設の運営」	
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>
令和5年度の取組結果(※)	

令和6年度の目標	<p>(1) 長寿命化工事等の継続実施 施設の機能維持と大きなリスクの発現を回避するため、エスカレーター等の更新及び外壁補修に計画的に取り組むほか、利用者への影響が大きい電気、給排水、空調等の整備を計画的に進める。</p> <p>(2) 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」としての役割も踏まえ、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3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標	実績 (※)
	16	13	16	16	13		18	

(2) 事業実績（令和4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同時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4年度は、コロナ禍からの回復が進んだ一方で、アトリウムを活用した集客事業等が本格的な実施まで展開できず、各テナントの売上高、客数ともにコロナ禍の影響のなかった令和元年度の水準の8割程度にとどまっており、各テナントは依然として苦戦を強いられている。さらには、ロシアのウクライナ侵攻や為替の円安進行等による物価やエネルギー価格の高騰も、当社の施設運営に大きく影響を及ぼしており、その結果、当社の当期業績は、売上高708,972千円、税引後の純利益は57,886千円の損失となった。

(イ) 会社が対処すべき課題

新型コロナ感染拡大に伴う飲食店への酒類提供停止やマスク着用などの行動制限は緩和され、コロナ禍からの回復が進んだ一方で、物価高、エネルギー価格の高騰などの不確実性が残り、先行き不透明な状況が続いている。

こうした中、当社では引き続き、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、確実に空きテナントの解消に繋げるとともに、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本格実施を着実に進めることにより、来店客数及び売上の回復・増加を目指す。

また、引き続き、感染症対策に留意しつつ防災・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

当期中に特記すべき設備投資及び資金調達は無い。

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>
令和5年度の取組結果 (※)	
令和6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 アトリウムでのイベント、催事の実施拡大に向け、増客・増収が期待できる話題性のある新規の団体・事業者等の利用促進を進める。</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)	
目標と実績	令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標	実績 (※)
	492	455	467	468	504		482	

指標	税引前当期純利益						(単位：百万円)	
目標と実績	令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標	実績 (※)
	11	1	8	△56	1		2	

主要財務数値							(単位：千円)	
	令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	予算	実績	予算	実績	予算	実績 (※)	予算	実績 (※)
売上高	836,000	686,876	698,703	708,972	756,789		716,466	
売上原価	720,000	594,396	602,969	667,250	658,765		610,558	
販売費・一般管理費	97,000	95,793	82,760	94,471	93,274		99,442	
営業利益	19,000	△3,313	12,974	△52,749	4,750		6,466	
経常利益	12,000	134	8,134	△56,936	356		4,463	
当期純利益(税引後)	8,000	△1,748	6,000	△57,886	0		2,003	
資産合計	-	2,452,438	-	2,333,258	-			
負債合計	-	1,253,144	-	1,191,850	-		-	
純資産合計	-	1,199,294	-	1,141,407	-		-	
うち累積損益額	-	△2,200,705	-	△2,258,592	-		-	

(参考) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		R3 決算	R4 決算	R5 決算 (※)	R6 予算
委託料	醍醐駐車場管理委託〔指定管理(非公募)〕	43,100	43,100		
	醍醐交流会館管理委託〔指定管理(公募)〕	58,690	58,690		
	緑道管理委託	9,889	9,889		
	パセオ・ダイゴロー西館市施設共用部分管理委託	8,197	8,196		

3 組織面

(1) 目標及び実績

目標1 「事業計画の推進」	
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、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>
令和5年度の 取組結果 (※)	
令和6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(ウェブ研修)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、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・発言できる風通しの良い職場づくりを進める。</p>

指標	研修受講件数						(単位：件)	
	令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標	実績 (※)
		25	40	40	21	20		30

第3 令和5年度の経営評価（令和4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4年度に当期純損失が生じた要因として、エネルギー価格高騰などによる経費の増大を挙げられているが、空き区画による賃貸収入の減少も大きいと見ている。会社からも収支改善策を提示していただいている。令和4年度の当期純損失57,886千円を解消するために、実現可能で実効性のある取組ができるよう、所管局としても連携・助言等を行っていく。</p>
事業面	<p>パセオ・ダイゴロー西館は、地下鉄東西線関連5大事業の1つである「醍醐団地総合再生事業」の中核施設として、京都醍醐センター株式会社によって建設された。「財務面」でも記載したとおり、令和4年度に当期純損失が生じた要因として、都市計画局としては、空き区画による賃貸収入の減少が大きいと見ている。今後は具体的な取組内容について協議、指導していく。また、賃貸事業にとどまらず、収入増に繋がる取組をこれまで以上に積極的に行い、経営改善ができるよう連携していく。</p>

2 外郭団体総合調整会議による評価

<p>パセオ・ダイゴローは醍醐団地総合再生事業の中核を担う施設であり、地域の活性化に向け、多様なイベントの開催などの取組は評価できる。</p> <p>一方、令和4年度は、コロナ禍からの回復が進み、売上高は向上しているがコロナ前の8割程度にとどまり、円安の進行やエネルギー価格高騰の影響もあり、経常利益は2年ぶりに赤字となった。</p> <p>赤字解消に向けては、空きテナントの解消が重要になるため、引き続き積極的に誘致を行い、収益力の強化を進めていただきたい。</p>
--