

京都醍醐センター株式会社

1. 団体の概要(令和8年4月1日現在)

代表者(職・名)	代表取締役 川端 昌和				
所在地	京都市伏見区醍醐高畑町30番地の1				
電話番号	075-575-2550	設立年月日	平成5年4月2日		
ホームページアドレス	https://www.paseo-daigoro.co.jp/about/company.html				
基本財産(又は資本金)(千円)	3,400,000	市出資・出捐金(千円)	1,000,000	市出資割合(%)	29.4
所管部局 (局・室・電話番号)	都市計画局都市企画部都市総務課 075-222-3610				
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。				
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				

(参考①) 役職員の年齢構成

(単位:人)

	役員		職員		平均年齢 (歳)
	常勤役員	非常勤役員	常勤職員※	非常勤職員	
10～20歳代	0	0	1	0	53
30歳代	0	0	3	0	
40歳代	0	0	2	0	
50歳代	0	0	4	1	
60歳代～	2	1	2	1	
合計	2	1	12	2	

※うち京都市からの派遣職員は0人

(参考②) 積立金、不動産の概要

基金、積立金等(退職引当金は除く)		
主な基金、積立金名	想定される主な用途	期末残高
—	—	— 百万円
—	—	— 百万円

土地、建築物の保有状況		
主な不動産の種類、場所	想定される主な用途	敷地・延床面積
建物(伏見区醍醐高畑町30-1ほか)	不動産(建物)の賃貸、運用管理	17,339.65 m ²
	(西館・床面積68,678.19m ²)の内、専有部分(担保対象)の面積) ↑	m ²

(参考③)京都市の政策と団体活動の関連性

関連する本市の行政計画等とその方向性	
計画名	新京都戦略(令和8年3月改定) https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000339369.html
概要	令和9年度までに取り組む政策、政策を推進するためのしごとの仕方改革、財政・組織体制の今後の方針を示すもの
計画における記載	政策集P15 5 豊かな自然・歴史的景観と地域の魅力を活かした「自然環境と調和する持続可能なまち」 (4)持続可能な公共交通の維持、多様な主体との連携によるまちづくりの推進 ①地域特性に応じた活性化プロジェクトの市内周辺部の他の地域への拡大展開
上記計画に関連する団体の事業や取組	
	山科-醍醐地域の活性化プロジェクトである、「meetus山科-醍醐 みんなで創るまちPLAN」と連動し、醍醐駅周辺の中核施設として、多様な人々が集い、賑わいが向上するよう、安心・安全で快適な施設運営を行うとともに、アトリウムでのイベント実施等の取組を進めていく。

2. 財務面の概要

(単位:千円)

主要財務数値	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	予算	実績	予算	実績	予算	実績(※)	予算
売上高	756,789	709,264	716,466	699,284	708,621		702,134
売上原価	658,765	615,161	610,558	627,290	660,038		665,828
販売費・一般管理費	93,274	107,023	99,442	105,026	103,919		100,185
営業利益	4,750	△ 12,919	6,466	△ 33,032	△ 55,336		△ 63,879
経常利益	356	△ 17,328	2,003	△ 37,736	△ 58,777		△ 66,719
当期純利益(税引後)	0	△ 19,069	2,003	△ 38,686	△ 58,777		△ 67,669
資産合計	-	2,227,401	-	2,134,461	-		-
負債合計	-	1,105,063	-	1,050,809	-		-
純資産合計	-	1,122,338	-	1,083,652	-		-
累積損益額	-	△ 2,277,661	-	△ 2,316,347	-		-

(参考④) 財務指標

(単位:%)

			令和5年度 決算	令和6年度 決算	令和7年度 決算	
自立性	市補助金割合	市補助金収入 売上高	0.0	0.0	#DIV/0!	小さいほど 自立性が高い
安定性	自己資金率	純資産合計 資産合計	50.4	50.8	#DIV/0!	大きいほど 安定性が高い
収益性	売上高経常利益率	経常利益 売上高	△ 2.4	△ 5.4	#DIV/0!	大きいほど 収益性が高い
	総資産経常利益率	経常利益 資産合計	△ 0.8	△ 1.8	#DIV/0!	大きいほど 収益性が高い

(参考⑤) 京都市からの補助金等

(単位:千円)

		令和5年度 決算	令和6年度 決算	令和7年度 決算(※)	令和8年度 予算
補助金	—	—	—	—	—
	小計	0	0	0	0
委託料	醍醐駐車場管理委託[指定管理(非公募)]	43,100	43,100		43,100
	醍醐交流会館管理委託[指定管理(公募)]	58,690	58,690		60,110
	緑道管理委託	9,890	9,890		10,627
	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		8,962
	小計	119,877	119,877	0	122,799
貸付金	—	—	—	—	—
	小計	0	0	0	0
その他	—	—	—	—	—
	小計	0	0	0	0

3. 目標及び実績

(1) 業務面

目標1 「パセオ・ダイゴローへの増客策」	
令和7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20%還元キャンペーンや抽選会などの「販売促進策」や東館アルプラザ醍醐・同友店会との連携・一本化による共同の「販売促進策(抽選会等)」の継続実施と充実(来館者の増加)を図る。</p> <p>(2) イベント等の実施拡大 「ハロウィンイベント」や「クリスマスイベント」をはじめ、醍醐寺と連携した「五大力イベント」の継続実施と充実(来館者の増加)を図るとともに、東西館合同の「夏の感謝祭」や市・関係団体主催のイベントとの連携をより深めることにより、醍醐・山科地域を中心とするリピーターの増客を念頭においた取組をティア商店会、平和堂等関係者と共に進めていく。 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> <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。 さらには、令和6年度から取り組まれている「meetus 山科-醍醐」プロジェクトとも引き続き連動し、醍醐駅周辺の拠点施設として、多様な人々が集い、賑わいが向上するような取組をすすめていく。</p>
令和7年度の取組結果(※)	

令和8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20%還元キャンペーンや抽選会などの「販売促進策」の費用対効果を検証し、実施内容を見直すとともに、東館アルプラザ醍醐・同友店会との連携・一本化による共同の「販売促進策(抽選会等)」の継続実施と充実(来館者の増加)を図る。</p> <p>(2) イベント等の実施拡大 「ハロウィンイベント」や「クリスマスイベント」をはじめ、醍醐寺と連携した「五大カイベント」の継続実施と充実(来館者の増加)を図るとともに、東西館合同の「夏の感謝祭」や市・関係団体主催のイベントとの連携をより深めることにより、醍醐・山科地域を中心とするリピーターの増客を念頭においた取組をティア商店会、平和堂等関係者と共に進めていく。 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、吹奏楽演奏、演劇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> <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。 さらには、令和6年度から取り組まれている「meetus 山科-醍醐」プロジェクトともより一層連動し、醍醐駅周辺の拠点施設として、多様な人々が集い、賑わいが向上するような取組をすすめていく。</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5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
	110	120	120	125	130		130

目標2 「安心・安全で快適な施設の運営」	
令和7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、引き続き、エスカレーター等の更新及び外壁補修に取り組むほか、利用者への影響が大きい電気、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>

令和7年度の取組結果 (※)	
令和8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、引き続き、エスカレーター等の更新及びアトリウム屋上の防水工事等に取り組むほか、利用者への影響が大きい電気、空調、防火・防災設備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、パセオ・ダイゴロー西館「消防計画」に基づき、防火・防災に係る研修や館内テナント・施設等で構成される「自衛消防組織」による防火・防災訓練を実施する。また、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)
目標と実績	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
	13	6	18	8	13		11

(2) 財務面

目標1 「経営健全化策の推進」	
令和7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 西館1階クリニックプラザ内(調剤薬局)のリニューアルに際し、テナント業者との協議のもと、賃貸事業収入と増客の確保を図る。 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とともに、アトリウムの使用規程(基準)を見直し、使用料の増収を図る。</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、電気使用量や事務用品・消耗品(コピー用紙等)の購入費用を極力削減する。</p>
令和7年度の取組結果 (※)	

令和8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 固定賃料の改定について、引き続き、協議を進める(2店舗)。 また、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、電気使用量や事務用品・消耗品(コピー用紙等)の購入費用を極力削減する。</p>
----------	--

指標	賃貸事業収入						(単位: 百万円)
目標と実績	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
	504	467	482	465	472		468

指標	税引前当期純利益						(単位: 百万円)
目標と実績	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
	1	△19	2	△37	△58		△66

(3) 組織面

目標1 「事業計画の推進」	
令和7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、社長が率先して社員に対しヒアリングを行うなど、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>
令和7年度 の取組結果 (※)	
令和8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、引き続き、社長が率先して社員に対しヒアリングを行うなど、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5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標
		20	13	30	28	65	

4. 令和7年度の経営評価（令和6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6年度が赤字となった要因として、物価高騰などによる経費の増加も理由の一つとして挙げられるが、1番の要因は、空き区画による賃貸収入の減少であると見ている。</p> <p>空き区画は、令和6年10月に1区画増え、現在3区画となっており、リーシング業者と連携し、早急に埋まるように対応いただきたい。</p> <p>2階アトリウムでは、実施する催事の件数が増加したことにより、使用料収入が新型コロナ禍以前より上回っているが、7年度では、より一層の利益を生み出すために、来客数及び売上増加に向けたイベントの開催などを積極的に実施することを期待する。</p> <p>当施設の赤字解消に向け、実現可能な実効性のある取組が実施できるように所管局としても連携・助言等を引き続き行っていく。</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。</p> <p>空き区画による賃貸収入の減少は、現在、最も重大な課題であるため、解決に至るように、具体的な取組内容について協議、指導等を実施していく。また、賃貸事業だけでなく、収入の増加につながる取組をこれまで以上に積極的に実施するように促し、経営が改善するように所管局としても連携していく。</p>

(2) 外郭団体総合調整会議による評価

恒常的な赤字経営が続く厳しい状況にあると認識しており、空き区画の解消は喫緊かつ経営上の重大な課題であり、リーシング業者との連携や多角的な活用により早急な解消を求める。

団体には、地域住民の生活を支える商業施設であることを念頭に、空き区画の解消によるテナントの多様化を図り、利便性を向上させるほか、施設機能を維持するため、計画的な修繕・改修に必要な投資を行うなど、引き続き適切な運営に取り組んでいただきたい。