



## 第3期 事業報告

(2023年4月1日～2024年3月31日)

2024年5月

つくばまちなかデザイン株式会社

## ◆目次

### 1. 会社の現況に関する事項

(1) 当期の事業報告の概況及びその成果	・・・	3
(2) 取り組んだ主な事業及び事業別収支状況	・・・	5
(3) 当期の財政状況の概況	・・・	9
(4) 当期のキャッシュフローの概況	・・・	9
(5) 従業員の状況	・・・	10
(6) 今後の見通し	・・・	10

### 2. 株式会社の株式に関する事項

(1) 発行済株式の総数	・・・	12
(2) 株主数	・・・	12

### 3. 株式会社の役員に関する事項

・・・	12
-----	----

## 1. 会社の現況に関する事項

### (1) 当期の事業報告の概況及びその成果

今期は、日本経済としては2023年5月の新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行により行動制限がなくなり、景気が緩やかに回復しました。一方で、円安の進行やエネルギー価格の高騰、物価上昇などにより、当社の事業に対しても影響を受ける状況でした。

つくば市では子育て層を中心とした転入超過が続き、2023年のつくば市の人口増加率が市区部において全国1位になるなど、移住者が増加し活気が出ている一方、市内の事業者においては原材料・商品仕入単価の上昇や従業員の確保難などの課題もみられています。

つくば中心市街地では、新たなマンションの建設が進行するとともに、宿泊施設の稼働率の上昇や商業施設の来館者の増加など、コロナ禍からの回復が顕在化しています。特にイベントについては開催数が増加し、毎週末何かしらのイベントが開催され、にぎわいが創出されています。

当社は、2021年の設立から3年が経過し、つくば中心市街地を魅力的にするために、つくばの資源を活かした取組みを数多く着手してきました。特にco-enにおいては、単なる働く場にするのではなく、多くの市民に科学の魅力を伝える市内研究機関と連携したイベント等を開催してきました。また、中心市街地では多くのイベント等が行われているにも関わらず、情報を一体的に発信する仕組みがなかったことから、「どまんなかつくば」などを通じて情報発信にも努めてきました。

また、中心市街地のみでなく、「クラフトつくば」や「県内の食が買える冷凍自販機」などにより、中心市街地と周辺部の交流促進も進めてきました。

つくば市は政府よりスーパーシティ型国家戦略特別区域に指定されていることから、多くの実証実験がまちなかで進められています。実証実験の実施にあたっては、地域のステークホルダーとの調整や地域の現状を踏まえた企画や運用が必要であることから、当社は地域に根差したまちづくり会社として様々な実証実験への支援を行ってきました。

当期の収支状況につきましては、新たな事業の着手や既存事業の収益向上等により売上が大きく向上しましたが、co-enのオフィスの退去が発生したことに

より、当期の経常損益は▲1,881,944円となりました。来期は「co-en」の第二期が着工することから、より効率的な運営を実施することで収益の確保を目指し、更なるキャッシュフローの安定を目指すとともに、社員体制も強化されてきたことを活かし、地域のステークホルダーからの受託事業を増やしていきたいと考えています。

## (2) 取り組んだ主な事業及び事業別収支状況

当期は、co-enの利用者増加やコンサルタント事業の受託増加などから、売上については149,359,482円、営業利益は6,007,538円、税引前当期損益は▲1,881,944円となりました。

今期の事業セグメントごとの収支内容については、次の通りとなっています。

### ①つくばセンタービル「co-en」事業

つくばセンタービル「co-en」については、多様な人が集い、さまざまなチャレンジが生まれる場として22年5月7日にオープンしました。オープンから約2年となり、順調に会員数も増加しており、期末の段階でコワーキングスペースにおいては月額会員56名、ビジター会員利用者が1,375名を超える水準までできております。一方、オフィス区画においては、急遽退去したテナントがあったことから、空き区画が発生しましたが、現在、新規入居に向けたリーシングを行っており、複数の社からの問合せを頂き、契約に向け推移しています。早期の全区画の契約となるよう進めていきます。セグメント収支としては、売上約46,300千円、粗利益約520千円となっています。

来期は9月に第二期のオープンを見込んでいます。第二期では子どもの学びや挑戦をサポートするための科学教室を開催するなど、地域のニーズを踏まえるとともに、つくばの魅力を高める事業の実施を図り、施設の価値向上に努めます。

### ○23年度に実施した特徴的な主催イベント

#### ・アナザーワールド

2カ月に1回程度、市内外の研究者を呼び、子ども向けの科学ワークショップを開催。

- ・サイエンスカフェ（共催）（下半期に実施）

12月から毎週金曜日の夜に週替わりで市内の各研究機関とサイエンスカフェを開催（3月までに12機関が実施）



## ②つくばセンタービル地下駐車場事業

つくばセンタービル地下駐車場は、2021年6月からつくば駅周辺に車で訪れる方の拠点となるよう、利用しやすい料金体系の導入や駐車場からまちなかや周辺地区に回遊に向け2次交通の確保の為、カーシェアの導入などの取組を行っています。

今期はコロナ感染症の終息などから、イベント等が多数開催され、売上の改善により、定期利用と併せて月額100万円を超える売上を実現することができております。セグメント収支としては、売上は約13,600千円であり、粗利益は約6,300千円となりました。

来期は、周辺施設との連携等を進めることにより更なる利用者の増加に努めていきます。

## ③つくばエキスポセンターカフェ運営事業

2021年7月につくばエキスポセンター内において地産地消のカフェとしてオープンした「ほしまるカフェ」は、2023年4月にサンドイッチ専門店「ロケットベース」としてリニューアルオープンをしました。

当カフェは単なるエキスポセンターのカフェではなく、街とつなぐカフェを目指していることから、中央公園などの周辺利用者に利用いただけるようテイクアウトが可能なメニューにするなど、地域に開かれたカフェとなるよう運営しています。

今期の売上については、学校の長期休暇の期間を除いては週末のみの営業と

なっていることもあり、施設としての売上は約 21,000 千円となり、当社の粗利益は約 530 千円となっています。

来期も引き続き中央公園等の周辺施設との連携を目指し、多くの方がカフェをきっかけに中心市街地を回遊していただくよう取り組みたいと考えています。

#### ④つくばの魅力を高めるための事業

つくばの魅力を高めるための取組として、パブリックスペース等を活用したにぎわいづくりや中心市街地で開催されるイベントへの支援等を実施しました。

イベント支援では、「つくばペデカフェプロジェクト」として、つくば市とつくばセンター地区活性化協議会と連携し、イベントをしやすくするための企画へのアドバイスや手続きの実施、物品の貸し出し等を実施しています。今期はイベントが増加し 29 件の支援を行いました。

また、今期は自主事業としてイベントが少なくなる夏季に合わせ、子どもが水遊びを楽しめるようウォータースライダー及びプールが楽しめるイベントを実施しました。6 日間で 1,454 人と多くの方に利用頂きました。

本事業については収益を目的ではありませんが、街の魅力やにぎわいを創出することにより、周辺商業施設や当社施設 co-en の利用者増にもつながっています。

来期も多くのイベントが開催されるよう支援を行っていきます。

#### ⑤つくばの魅力を高めるためのコンサル等の受託事業

当社の一つの事業として、つくば駅周辺で事業を行う事業者と連携し、その事業に対し、まちづくり会社である当社ならではの強みを活かしたプラスαの価値を提案することを目指しており、今期は多くのコンサルタントの受託を受けることができました。

前期から引き続き、吾妻一丁目に位置するろくまる公園についてマンションと一体的な開発をするため、マンション開発事業者から公園のリニューアル案の作成業務の受託やスーパーから各家庭へ商品をロボットで配送するロボット配送のサービスを行う企業からの運営受託を受けるとともに、つくば駅周辺で

実施される実証実験へのアドバイザーなども受注することができました。

また、県外のまちづくりに関するアドバイザーを受けるなど、当社の知見を活かした事業展開も行っています。

セグメント収支としては、売上は約 64,190 千円であり、利益は約 45,920 千円となりました。

来期も、当社の強みとしてつくばの現状に合わせたサービスの提供が可能であることから、つくばで活動しようとする企業のニーズに応える取組みについて拡大するとともに、当社に蓄積したノウハウを生かした他地域でのアドバイザー業務等も実施したいと考えています。

## ⑥情報発信

つくば駅周辺の情報発信についても、前期に引き続き積極的な情報発信を行ってきました。今期はまちなかのイベント等を発信する SNS「つくばまちなか情報局 (facebook、instagram)」を「ドまんなかつくば (facebook、instagram)」として4月にリニューアルし、より積極的な情報発信を実施しました。

また、新たな情報発信として、つくば中心市街地等にマンション建設を行っている事業者と連携した移住サイト「あそびば、まなびば、くらしば、つくば」を立ち上げました。一般的なマンションの広報は、マンションごとに実施していますが、本事業では4つのマンション合同でPRするサイトを立ち上げるとともに、マンションの紹介を中心とするのではなく、つくば中心市街地の暮らしに着目し、移住したくなるコラムなどを提供したPRを行いました。本サイトからマンションを購入した方も多く、多様なステークホルダーが連携した新たなPR手法を実施することができました。

来期もまちなかの情報をリアルタイムに発信することにより、まちなかに多くの人が訪れるよう誘導していきます。

## ⑦冷凍自販機事業（今期の新規事業）

今期の新規事業として、地域の飲食店と連携し、県内の美味しいものが買える冷凍自販機事業を5月に着手しました。

本事業は2022年度に地域の飲食店から地元の魅力的な店舗を駅周辺で紹介す

る機会が欲しいとの相談を頂いたことから、地域の飲食店と共同で企画、運営を行っています。自動販売機で購入できる食は、常に同じ店舗ではなく、3か月に1回商品を入れ替えることにより、地域の方に多くの飲食店を知っていただくことを目指しています。

来期は、より多くの飲食店に関わっていただくとともに、多くの住民の方に利用いただけるよう魅力を高めていきます。

#### ⑧地域通貨「クラフトつくば」運営事業（今期からの新規事業）

前期より検討を進めてきた、つくばの魅力ある人・もの・ことをつなげ、人の流れを生み出し、活気あるつくば市をつくる地域通貨「クラフトつくば」を12月より本格的に稼働しました。クラフトつくばは、中心市街地に立地するミライデザインパワー(株)と共同で運営しています。

当社はつくば中心市街地を中心とした取組みを行っていますが、中心市街地と周辺部をつなぎ、つくば市全域のにぎわい創出を図ることも重要だと考えていることから、クラフトつくばにより中心市街地と周辺部の交流を促進したいと考えています。

今期はできる限り多くの体験が提供できるよう、市内の店舗に協力を呼び掛けてきました。3月現在で41店舗が利用でき、「2時間キャンプをするとポイントがもらえる」などの体験を14コンテンツ提供するとともに、たまったポイントで得られる特権を15コンテンツ提供しています。

来期は、より多くの飲食店等に参加頂き、中心部と周辺部の交流を促進し、つくば市全域のにぎわいを創出していきたいと考えています。

#### ⑨つくばセンター広場指定管理（今期からの新規事業）

2023年4月より当社はつくばセンター広場の指定管理者として運営管理を実施しています。つくばセンター広場はイベントが多いことから、イベント支援である「つくばペデカフェプロジェクト」と連携して、利用しやすく、安全で快適な広場となるよう取り組んでいます。

来期も更に利用しやすくなるような運営及び管理を行っていきます。



## ⑩モビリティシェアリング事業（今期からの新規事業）

つくば中心市街地は、様々な課題が上げられていますが、その一つとしてヒューマンスケールでなく移動しにくいとの課題が上げられています。つくば市は政府よりスーパーシティ型国家戦略特別区域に指定されており、住民のつながりを力にして、大胆な規制改革とともに先端的な技術とサービスを社会実装することで、科学的根拠をもって人々に新たな選択肢を示し、多様な幸せをもたらす大学・国研連携型スーパーシティの実現を目指しています。移動（モビリティ）については、必要なとき、必要な場所へあらゆる移動手段で移動できるようにするため、中心部においてワンマイル・モビリティの導入を目指した取組みを進めています。

当社は、つくば市とスマートシティ協議会、関彰商事と連携し、2月よりつくば中心市街地を中心にパーソナルモビリティのシェアリングサービスを実施しました。今期は有人での貸出や乗降スポットの制約も大きい中での実施でしたが、今後は無人化や多数箇所へのスポットの設置やバスなどの他の公共交通との連携など、誰もが利用しやすい移動体系の構築を目指していきたくと考えています。

### （3）当期の財政状況の概況

#### （資産）

当会計年度末における資産残高は、2022年3月決算時に比べ11,527,853円増加し、412,489,796円となりました。

#### （負債）

当会計年度末における負債の残高は、346,007,504円となりました。これは主に借受消費税が増加したためです。

#### （純資産）

当会計年度末における純資産合計は、株主資本合計66,482,292円となり、2022年3月の前期決算時に比べ2,218,044円減少しました。

#### **(4) 当期のキャッシュフローの概況**

(営業活動によるキャッシュフロー)

営業活動の結果得られた資金は、主要事業である co-en 及びコンサルタント事業の受託が増加したことから、33,452,946 円となりました。

(投資活動によるキャッシュフロー)

投資活動の結果使用した資金は、▲5,386,727 円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出によるものです。

(財務活動によるキャッシュフロー)

財務活動の結果獲得した資金は0円となりました。

この結果、当会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、61,021,954 円となりました。

#### **(5) 従業員の状況**

2021年4月の設立時に比べ、従業員が6名増加しています。

取締役4名 監査役1名 従業員10名（うち、出向者1名）

インターン5名 アルバイト17名

※2024年3月31日時点

#### **(6) 今後の見通し**

世界の経済成長率は、中東情勢やウクライナ紛争などの地政学リスクによる一次産品価格の高騰などによる下振れリスクがありますが、ほぼ横ばいで推移すると予測されています。

一方、日本経済については、インバウンド需要の回復等から外需がけん引し、GDPも上昇すると想定されている一方、資源価格の高騰やかつてない円安の進行等により、引き続き物価上昇が続いており、co-en 第二期工事費の上昇や電気代の高騰など当社の経営環境にも影響を与えています。

つくば市においては、2023年の人口増加率が市区部において全国1位になるなど、つくばエクスプレス沿線を中心に人口の増加が続いており、引き続き経済活動の活発化が継続すると想定されます。

また、新型コロナウイルス感染症の影響は引き続きなくなると想定されますが、人々の意識が変化しており、街の役割がより一層変化していくと考えています。

当社としては、いち早く今後のまちの役割の変化を捉え、つくばの資源を生かした新たな事業を展開し、つくば中心市街地の魅力向上を図っていく必要があります。

#### ◆つくば駅周辺の今後の見通し

つくば駅周辺の中心市街地では、24年度も2棟のマンションが竣工し入居が開始するなど、引き続き人口増加が見込まれます。また、新たな商業業務ビルの開業も予定されていることや、多くのイベントの開催が予定されているなど、引き続きにぎわいが創出されていくと想定されます。ホテルにおいても高稼働率を維持しており、ビジネスや観光など広域からの来街者も多いことから、つくばならではの魅力を体験できるコンテンツの導入が望まれています。

この機会を逃すことなく、つくばならではの取組みを拡大することにより更なる中心市街地の魅力の向上及びにぎわいの創出が実現できると考えています。

#### ◆当社の今後の経営の方向性

2021年の設立から3年が経過し、つくばならではの価値をつくるための事業に積極的に着手し、多様なステークホルダーと連携しながら、人と人をつなぎ、当社のビジョンである「自分のものさしで自分のライフスタイルができる新たなまちを創る」の実現に向けた取組みを図ってきました。

来期については、3年間に着手した事業を更に成長させるとともに、今後のまちの役割を十分に考えたうえで、新たなつくばの資源を活かした取組みを様々なステークホルダーと連携し、受託事業の増加を目指していきます。

##### ①多くの人を巻き込み、次の新たな取組みを生む

・多くのステークホルダーを巻き込み、次世代につながるつくばならではの

事業を検討する

- ・既存事業の価値を更に高めることで、収益を向上させる

②つくばならではの魅力を街に散りばめわくわくした街を創る

- ・将来を担う子どもを支える取り組みを実施する
- ・つくばの魅力を体験できる取り組みを実施する

③街のプロモーションを強化する。

- ・まちなかの情報を積極的に発信する
- ・つくば市及びTX沿線全体を考えたプロモーションを検討する

## 2. 株式会社の株式に関する事項

### (1) 発行済株式の総数

発行済み株式の総数 12,100 株

### (2) 株主数

株主数 4名

株主名	持株数	議決権比率 (%)
つくば市	6,000	49.59%
関彰商事株式会社	3,000	24.79%
沼尻産業株式会社	3,000	24.79%
株式会社 LIGHTz	100	0.83%

## 3. 株式会社の役員に関する事項

会社における地位	氏名	他法人との状況
代表取締役	内山 博文	u. company 代表取締役 Japan. asset management 株式会社 代表取締役 一般社団法人リノベーション住宅推進協議会 会長 株式会社エヌ・シー・エヌ 社外取締役
専務取締役	小林 遼平	つくばセンター地区活性化協議会事務局長 NPO 法人つくばハウジング研究会理事
取締役 (非常勤)	大里 和也	つくば市都市計画部長
取締役 (非常勤)	岡本 俊一	関彰商事株式会社
監査役 (非常勤)	小松澤 英明	沼尻産業株式会社