



第2期 事業報告

(2022年4月1日～2023年3月31日)

2023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

本年度も前半期は新型コロナウイルス感染拡大による影響により、日常生活や経済活動が制限されてきました。また、ロシアによるウクライナ侵攻に端を發した物価高騰、円安の波が押し寄せる中でのエネルギー高騰など、当社の事業に対しても影響を受ける形となっています。しかし、後半期になると観光客の行動制限が徐々に緩和され、周辺宿泊施設の稼働率の上昇とともに当社運営施設内のカフェに外国人を含む利用客が増加するなど、コロナ禍からの回復に期待が持てる年度になりました。また、後半期には、来期からのつくばセンター広場の指定管理者の指定を受けるとともに、現在企画を進めている地域通貨「クラフトつくば」を通して中心部と周辺部双方での交流促進のための施策を検討するなど、アフターコロナを見据えた地域交流DXを推進しています。

そんな中、つくば市の中心市街地の象徴でもあるつくばセンタービル内の元アイアイモールを全面リノベーションしてつくばの中心市街地の拠点として再構築する当社の中核事業である「co-en」を令和4年5月7日に無事オープンさせることができました。新たなチャレンジを応援する場として、住む人にとっても、来る人にとっても魅力的なまちとなるよう新たな「集いの場」としての再生を目指すものです。

中心市街地の現状は、2021年以降1,300戸程度の新築分譲マンションが建設されたことによる人口増加や人の流れが戻ってきたことなどから駅周辺の大規模商業施設については、売上が上昇傾向にあるなどプラスの要因も見え始めてきましたが、今こそ更なる経済活力も併せもつ賑わいの創出の仕組みづくりが必要とされてきております。

2年目となる当事業年度においては、開業しました「co-en」の収益面はもちろんのこと運営面を安定させ、中心部のステイクホルダーの皆さまと共に、その活性化につながる新たな活動を応援するだけでなくコミュニティーを想起し、中心市街地の活性化につなげることにあります。

当期の収支状況につきましては、引き続き「co-en」の開業に伴う什器備品消耗品などの開業準備費用がかさんだことから当期の経常損益は▲21,630,853円となりました。しかしながら、10月には単月での黒字化の実現に至り下半期は

黒字に転換することができました。来々期に着工予定の「co-en」の第二期であるつくばセンタービル4階の計画の実施により、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し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

当前半期については、前述にも説明のとおり5月に開業したco-enの整備に伴う開業準備費としての支出が大きく、売上も5月にオープンして以降徐々に拡大してきたことから売上については87,902,565円、営業損失は▲9,854,449円、税引前当期損失は▲21,630,853円となりました。

当社が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。その後、順調に稼働率を高め、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38名、ビジター会員利用者が590名を超える水準まできており、オフィス区画においては8月には100%稼働となったことから安定的な収益性を実現できております。セグメント収益としては、開業に伴う初期費用等により営業損益▲16,942千円となりました。

なお、以下のようにイベントも多く開催し交流促進を図っております。そのようなことから徐々にイベントスペースや会議室利用なども増加しており、今後とも会員の増加を図りたいと思っております。

また、来期は第二期工事に向けた計画検討を実施するとともに、現在実施ができていない子育て支援機能の導入の検討も第二期の計画検討に合わせて実施していきます。

○主催、共催イベント

co-enに気軽に集まり参加できるようなイベントを毎月1回開催している。

5月7日：地方の暮らしと仕事そして生き方（トークイベント）

- 5月22日：pepperプログラミング教室（参加型ワークショップ）
- 6月17日：逆参勤交代が創るつくばの未来（トークイベント）
- 6月18日：好きで飯を食う、バッタのハカセトークイベント
- 7月24日：ぼりさんのクラファンセミナー ” やってみたい” が加速する世の中に！（トークイベント）
- 7月31日：カルピス乳酸菌教室（参加型ワークショップ）
- 8月6日：夏休み宿題フェス！一科学実験・工作・作文ワークショップ大集合（参加型ワークショップ）
- 9月17日：魅惑のミールスづくりと南インドへの誘い（参加型ワークショップ）
- 10月22日：ほろ酔い学びのクラフトライフ | 作り手の想いを知るビール7種飲み比べ（参加型ワークショップ）
- 11月12日：寄付月間目前！ Learning for All 安次富さんから訊くパッション、キフカッション。（トークイベント）
- 12月11日：寄付と教育とSDGsと | 誰一人取り残さない世界を目指して（トークイベント）
- 12月17日：TX沿線場づくり会議！チャレンジが生まれ育ちつながらの仕掛け（トークイベント）
- 1月21日：あつまれ、健 co-en フェスティバル!! ～みんなでお正月太り解消だあ～（参加型ワークショップ）
- 2月18日：アフターコロナ×AI ハッカソン（参加型ワークショップ）
- 3月6日：木育おもちゃ広場（参加型ワークショップ）
- 3月11日：co-en STUDENTS PITCH つくばの中心で事業アイデアを叫ぶ（参加型ワークショップ）

○co-en 会員向けイベント

- 月1回程度、交流を促進する会員向けのイベントを開催。
（コーヒーミーティングやホットサンドのふるまいなど）

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。

前期はつくばセンタービルノバホールの工場の影響で一時利用を3カ月弱閉鎖していましたが、当期下半期はコロナ感染拡大の収束が見られたことから、イベント等が再開され、大幅に売上の改善が見られ、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。また、昨年度と比較して管制装置のリース料等のランニングコストの減額を図ることができたためセグメントとしては、売上としては12,130千円であり、利益は4,380千円となりました。

来期以降は、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「ほしまるカフェ」をオープンし、本年度も継続しています。

多くのエキスポセンター来館者に利用頂くとともに地域の方にも認識されるなど、単なるエキスポセンターのカフェではなく、地域に愛されるカフェとなるような運営に心がけてきました。

当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19,800千円となり、当社の売上としては約800千円の黒字となっています。

来期は更に地域の方に利用しやすいカフェにすることや中央公園等の周辺施設との連携を目指したリニューアルを4月に実施しており、中心市街地の魅力向上に貢献していき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を実施しました。コロナ感染拡大が収束してきたことから、当期

については多くのイベントが開催されました。

当社はつくばセンター広場で開催される概ねのイベントに共催として参画しており、イベント企画の支援や物品の貸出や各種の調整等を実施しました。

(2022年度は18イベント)

本事業については収益を目的とするのではなく、街の魅力やにぎわいを創出するための取組ですが、co-enの利用者増にもつながっております。

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、第三セクター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います。その一環として前期から引き続き、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より運営受託を実施しています。

ろくまる公園の受託については来期の成果となりますが、市民向けのアンケートの実施やコミュニティ形成に向けたイベントの実施など地域に住んでいる方と一緒に活動を行っています。ロボット配送については、2021年12月から現地での運営を受託しており、より地域の方が使いたくなるような配送に向けた調整を行っています。

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したいと考えています。

⑥情報発信

つくば駅周辺の魅力向上やにぎわい創出に向けては、まちなかで起こっていることを多くの方に伝えていくことが重要です。当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)」において様々な情報発信を実施しました。

今後は、4月にSNSをリニューアルし、「ドまんなかつくば (facebook、

instagram)」として新たな情報発信を実施する予定です。今後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、多くの取組に人を誘導していきます。

(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▲12,987,354円減少し、400,961,943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、332,261,607円となりました。これは主にco-enオフィスの賃貸借契約に伴う前受金及び仮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 68,700,336円となり、2021年3月の前期決算時に比べ21,630,853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及び地下駐車場等の収入があった一方co-en開業に伴う初期費用の抛出、社債の利息の支払い等により、▲29,906,515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、▲81,722,520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、32,955,735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2名増加しています。

取締役4名 監査役1名 従業員6名（うち、出向者2名）

(6) 今後の見通し

2023年度期における経営環境は、新型コロナウイルス感染症が5月に5類感染症に移行し、リモートワークから出社に変更する企業が出ることや飲食店の制限等も緩和されることから、通常の生活に戻り、まちなかに人が戻ってくると予想されます。しかしながら依然として新型コロナウイルス感染症の感染者は発生していることから、今後の動向に注視していく必要があります。

また、世界的には物価高と金融引き締めによる内需の下振れが見れますが、日本経済については、経済活動の正常化を背景に内需を中心に持ち直し傾向にあると考えられています。一方、物価高による購買力の減少や人手不足による賃金上昇も見られています。特にエネルギー費の上昇については、電気代が高騰するなど当社の経営環境にも影響を与えております。

このような状況の中、当社としては更なる中心市街地の魅力向上やにぎわい創出に向け、既存事業の収益の向上やつくばの資源を活かした新たな事業の検討等を実現する必要があると考えています。

◆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、現在もマンションが建設されており今後も人口の増加が見込まれます。また、コロナ感染拡大の収束により、トナリエつくばスクエア等の商業施設や飲食店の利用者の増加やイベントの再開など、つくば駅周辺に多くの人に戻ってくることが想定されます。

特にイベントについては、数多くの開催が予定されており、既に4月中旬から6月中旬までは毎週末のイベント開催が予定されています。

この機会を逃すことなく、イベント等の集客をイベントのみでなく、周辺施設へ回遊させることやつくばならではの取組を実施することで、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

今期についてはさまざまな事業の実現を通して、後半期にスタッフの増員を行うことができました。そのスタッフの成長を促し、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、中心市街地の中で活動するさまざまなステイクホルダーとのコミュニケーションを深め、まちの魅力向上につながる地域の課題解決につながる以下の活動に今後にも注力していきます。

①訪れて、住んでわくわくするまちに向けた取り組みを加速させる

- ・中央公園やつくばセンター広場などを中心につくばならではの体験できる取り組みを検討・実施する。
- ・地域通貨等を中心に中心市街地と周辺市街地をつなぐにぎわいを創出する。
- ・中心市街地内を家族連れが簡単に移動できる手段を検討・実施する。
- ・地域で活動する人が更に活動しやすくなるようなサポートを強化する。

②まちのプロモーション・広報活動を強化する

- ・中心市街地で行われるイベントやまちなかの豆知識などの情報発信を強化する。

③持続あるまちづくりに向けた会社の経営基盤を作る

- ・既存事業の実施体制の強化と目標達成に向けた戦略を実現する。
- ・スタッフの成長と自己実現に向けたマネジメントを強化する。
- ・今後の事業拡大等に向けた資本政策を検討及び実施する。
- ・中心市街地のステイクホルダーと連携を強化する。

④未来の中心市街地の創造に向けた具体的な構想を検討する

- ・つくばセンター地区活性化協議会を中心に中心市街地の企業間において交流促進の場づくりを実現し、中心市街地の課題を認識する。
- ・ステイクホルダーの課題解決に向けたアクションプランを立案する。
- ・今後の中心市街地の魅力向上やにぎわい創出に向けた事業計画を検討する。

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	
取締役 (非常勤)	中根 祐一	つくば市都市計画部次長兼都市計画政策監
取締役 (非常勤)	岡本 俊一	関彰商事株式会社
監査役 (非常勤)	中崎 裕市	沼尻産業株式会社

令和5年(2023年)6月20日

当社が設立されてから、2年が経過したが当初より多くの事業に着手でき、2022年10月から単月でつくばまちなかデザイン株式会社黒字化するなど、順調につくば中心市街地の魅力向上に向けた取り組みを進めている。

また、co-enは、2022年5月に全面オープンし、1年が経過したが、多くの方に利用頂いている。



◆co-enの各機能の活動について

①co-working (コワーキングスペース)

様々な活動をする場となるとともに、イベントを数多く開催することで交流を促進

会員数：39者、ビジター登録数：593者 (目標値 会員数：43者)

※法人を含む2023年3月末の数字、3月末は会員の異動等に伴い会員数が減少。2月末は58者

②co-cooking (Beer & Café Engi, our kitchen)

食や酒で交流を促進するとともに、シェアキッチンで新たな食のチャレンジを支援

(現在、シェアキッチンではカヌレを提供したい方がチャレンジ中)

③co-event (イベントスペース)

ワークショップやセミナーなど多く開催。月に1回はco-en主催のイベントを開催 (平均月10件程度の利用)

④co-wall (ギャラリー)

地域と一体となった運営を目指し筑波大学生が運営。地域のアートの活動場所として、昨年度末に公募展を実施。

⑤co-wagon (チャレンジショップ)

ろくまる公園のイベントで使用したり、co-enのみでなく様々な活用

⑥co-office

単なるオフィスへの入居のみでなく、イベントと一緒に実施するなど共に活動を実施 (3月末時点で満床)

◆co-enの売上について

	売上実績 (22年度)	22年度目標値	23年度目標値
co-working (event含む)	11,710千円	24,900千円	30,000千円
co-cooking	5,000千円	1,200千円	1,200千円
co-office	29,000千円	30,270千円	27,000千円
合計	45,710千円	56,370千円	58,200千円
会社全体の売上	87,903千円	64,000千円	140,000千円

※22年度目標値について

- ・co-en売上目標は以前議事に提示したもの
- ・会社全体売上目標は設立時の想定 (co-enと地下駐車場の売上)

- ・co-enの22年度の売上は以下の理由により目標を下回った。
(当初4月にオープン予定であったが、オープンが5月になったことや5、6月は無料開放をし、3カ月遅れたため。)
- ・会社全体の売上は、想定より多くの事業を実施したことから、大きく上回っている。
(ロボット配送やエキスポカフェ、コンサル受託等による売上があったため)

つくばまちなかデザイン株式会社

第二期決算報告書

決 算 報 告 書

第2期

自 2022年04月01日
至 2023年03月31日

つくばまちなかデザイン 株式会社

茨城県つくば市吾妻一丁目10番地1

貸借対照表

2023年03月31日 現在

(単位：円)

資産の部		負債の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
現金および預金	32,955,735	未払法人税等	648,600
売掛金	6,897,904	未払費用	5,901,704
貯蔵品	28,995	預り金	200,460
前渡金	45,960	前受金	5,185,321
未収入金	734,074	仮受金	21,606
前払費用	1,897,500	流動負債合計	11,957,691
未収還付法人税等	30,201,224	預かり敷金	4,303,916
拠出金	100,000	社債	316,000,000
流動資産合計	72,861,392	固定負債合計	320,303,916
建物	145,529,597		
建物付属設備	175,966,271		
工具・器具・備品	3,867,027		
一括償却資産	935,211		
有形固定資産合計	326,298,106		
商標権	128,400		
ソフトウェア	294,000		
無形固定資産合計	422,400		
固定資産合計	326,720,506		
創業費	1,366,042		
開業費	14,003		
繰延資産合計	1,380,045		
		負債の部合計	332,261,607
		純資産の部	
		資本金	121,000,000
		資本金合計	121,000,000
		繰越利益剰余金	△52,299,664
		その他利益剰余金合計	△52,299,664
		利益剰余金合計	△52,299,664
		株主資本合計	68,700,336
		純資産の部合計	68,700,336
資産の部合計	400,961,943	負債・純資産の部合計	400,961,943

損 益 計 算 書

自 2022年04月01日
至 2023年03月31日

(単位：円)

科 目	金 額	
経常損益の部		
【営業損益の部】		
売上高	87,902,565	
売上高合計		87,902,565
売上総利益 (損失)		87,902,565
販売費および一般管理費合計		97,757,014
営業利益 (損失)		△9,854,449
【営業外損益の部】		
受取利息割引料	673	
雑収入	181,032	
営業外収益合計		181,705
支払利息割引料	10,285,150	
雑損失	130	
営業外費用合計		10,285,280
経常利益 (損失)		△19,958,024
特別損益の部		
前期損益修正益	507,000	
特別利益合計		507,000
固定資産除却損	501,690	
前期損益修正損	122,139	
特別損失合計		623,829
税引前当期純利益 (損失)		△20,074,853
法人税及び住民税	1,556,000	
当期純利益		△21,630,853

販売費および一般管理費

自 2022年04月01日
至 2023年03月31日

(単位：円)

科 目	金 額
役員報酬	11,700,000
従業員給与	19,005,764
法定福利費	2,703,323
旅費交通費	448,142
広告宣伝費	3,849,973
業務委託料	6,895,032
発送配達費	2,497
支払手数料	640,213
その他の販売費	108,584
リース料	3,493,237
減価償却費	16,730,469
地代家賃	9,307,950
修繕費	1,499,800
事務用消耗品費	479,665
通信費	751,573
水道光熱費	6,931,103
租税公課	18,103
寄付金	130,000
接待交際費	88,167
保険料	26,200
備品・消耗品費	10,623,167
厚生費	229,611
管理諸費	2,067,441
会議費	17,000
諸会費	10,000
販売費および一般管理費合計	97,757,014

株主資本等変動計算書

自 2022年04月01日
至 2023年03月31日

(単位：円)

	当 期 首 残 高	当 期 純 利 益	変 動 事 由						当 期 変 動 額 合 計	当 期 末 残 高
資本金	121,000,000							0	121,000,000	
資本金合計	121,000,000							0	121,000,000	
繰越利益剰余金	△30,668,811	△21,630,853						△21,630,853	△52,299,664	
その他利益剰余金合計	△30,668,811							△21,630,853	△52,299,664	
利益剰余金合計	△30,668,811							△21,630,853	△52,299,664	
株主資本合計	90,331,189							△21,630,853	68,700,336	
純資産の部合計	90,331,189							△21,630,853	68,700,336	

個 別 注 記 表

自 2022年04月01日
至 2023年03月31日

重要な会計方針に係る事項に関する注記

資産の評価基準及び評価方法

たな卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品・・・最終仕入原価法による原価法

固定資産の減価償却の方法

有形固定資産・・・定額法または定率法

繰延資産・・・・・・均等償却

貸借対照表に関する注記

消費税及び地方消費税の会計処理

税抜方式で計上している。

株主資本等変動計算書に関する注記

発行済株式の種類及び総数に関する事項

発行済株式

普通株式(発行済株式)

当期増加株式数(発行済普通株式)

12,100株

当期末株式数(発行済普通株式)

12,100株

キャッシュフロー計算書 (間接法)

自 2022年04月01日
至 2023年03月31日

(単位：円)

I 営業活動によるキャッシュ・フロー

税引前当期純利益	△20,074,853
減価償却費	16,730,469
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0
退職給付引当金の増減額(△は減少)	0
受取利息及び受取配当金	△673
支払利息及び割引料	10,285,150
有価証券売却損益(△は益)	0
投資有価証券売却損益(△は益)	0
固定資産売却損益(△は益)	0
固定資産除却損	501,690
売上債権の増減額(△は増加)	△5,703,022
棚卸資産の増減額(△は増加)	4,837
その他流動資産の増減額(△は増加)	△28,453,135
仕入債務の増減額(△は減少)	0
未払費用の増減額(△は減少)	3,359,168
未払消費税等の増減額(△は減少)	0
割引手形の増減額(△は減少)	0
その他流動負債の増減額(△は減少)	5,284,331
役員賞与支払額	0

(小計) △18,066,038

利息及び配当金の受取額	673
利息及び割引料の支払額	△10,285,150
法人税等の支払額	△1,556,000
その他営業活動の増減額(△は減少)	0

営業活動によるキャッシュ・フロー △29,906,515

II 投資活動によるキャッシュ・フロー

有価証券の取得による支出	0
有価証券の売却による収入	0
固定資産の取得による支出	△81,722,520
固定資産の売却による収入	0
投資有価証券の取得による支出	0
投資有価証券の売却による収入	0
短期貸付金の増減額	0
その他投資活動の増減額(△は減少)	0

投資活動によるキャッシュ・フロー △81,722,520

III 財務活動によるキャッシュ・フロー

短期借入金の純増減額(△は減少)	0
長期借入による収入	0
長期借入金の返済による支出	0
株式の発行による収入	0
配当金の支払額	0
その他財務活動の増減額(△は減少)	0

財務活動によるキャッシュ・フロー 0

IV 現金及び現金同等物の増加額 △111,629,035

V 現金及び現金同等物の期首残高 144,584,770

VI 現金及び現金同等物の期末残高 32,955,735