



23年度上半期の状況について

1. 23年度上半期の事業概況について
2. 23年度上半期の事業ごとの状況について
3. 今後の見通しについて

1. 23年度上半期の事業概況について



(1) 上半期の事業概況

つくば中心市街地では、多くのイベントの開催や新たなマンション建設による人口増などにより、多くの方が街に訪れ、少しずつにぎわいが戻ってきている。

そのような中、当社は2021年4月の会社設立から2年半、co-enのオープンから1年半が経過し、つくば市のまちづくりビジョン「リラックス×遊び心」「科学技術の恩恵×新たな価値の創発」「ローカル×持続可能性」の実現に向け、地域の方と連携した多くの取組を実施している。

当社はまちづくり会社として、地域の様々なステークホルダーの方と連携した取組を実施することや、地域で活動している方と一緒に活動し、支えていくことが重要だと考えている。

上半期は、当社の新規事業として、地域の飲食店と連携した「冷凍自販機事業」や中心部と周辺部をつなぐためのツールである地域通貨「クラフトつくば」、つくば中心市街地への移住促進のためのサイト「あそびば、まなびば、くらしば、つくば！」などに着手した。また、つくばセンター広場を中心に開催されるイベントを共催として実施し、支援を強化した。

当社の主力事業であるつくばセンタービル「co-en」では、子どもに本物の科学を教えるワークショップや地域の方と連携したワークショップの開催など、単に働く場の提供ではなく、多くの市民があそび、まなび、暮らせる場となるような活動を行っており、つくば中心市街地のにぎわい創出や魅力向上の一役を担ってきている。

(2) 上半期の収益状況

上半期の収益状況については、大きな投資が無かったことや各事業の事業拡大等により、黒字化を実現している。

○上半期売上 68,525,754円

○経常収益 1,083,460円

上半期は黒字化を達成したが、下半期については、今後の事業拡大に伴う人員増加や4階へのco-en拡張に向けた検討等による積極的な投資を図る予定である。



2. 23年度上半期の事業ごとの状況について



2023年度上半期の事業ごとの実施状況について報告する。23年度は、既存の事業に加え、新たに4つの事業に着手をした。

1. co-en事業
2. 地下駐車場運営事業
3. エキスポカフェ運営事業
4. パブリックスペース活用事業
5. コンサルタント事業
6. 情報発信事業 (一部新規事業)
7. 冷凍自販機事業 (新規事業)
8. 地域通貨「クラフトつくば」事業 (新規事業)
9. つくばセンター広場指定管理業務 (新規事業)



1. co-en事業について

co-enのオープンから、1年半が経過し、本施設を中心に様々な活動が生まれている。



(1) 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

現在の会員数 (23.11月末時点)

月額会員数 : 68者 (目標値: 51者)

ビジター会員数: 1,140人

利用者の増加とともに、概ねすべてのデスクが埋まる日もあり、スペースが狭隘となっている。また、利用者からリラックスや交流ができる場が欲しい等の要望も頂いている。

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が数多く開催され、月に1,2回はco-en主催のイベントも開催
今年度より、多くの市民がまなび、暮らせる場となるような新たなワークショップを開始

- ・ Another world (主催)

2カ月に1回程度研究者を呼び、子ども向けの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)



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)

野菜の無人販売等を実施

⑥co-office

単なるオフィスへの入居のみでなく、イベントを一緒に実施するなど共に活動を実施
現時点で2区画が空いている。(オフィスB:募集中 オフィスC:仮契約済)

※オフィスGは第二期工事により他用途に変更することから、募集していない。

(2) 第2期のco-en事業について

当初よりつくばセンタービル4階への拡張を前提の上、事業計画を策定していたが、市の公共施設工事の目途が見えてきたことから、具体的な事業計画の策定を現在行っている。



◆今後の予定案

- ・～2024年3月 事業計画の策定
- ・2024年度初旬 つくば市と賃貸借契約予定
- ・2024年度初旬 工事
- ・2024年度中旬 オープン

◆4階に導入する機能の考え方について

現在、第二期に向けた事業計画を策定しているが、co-enが開業してから1年半が経過し、様々な課題も見えてきている。

○現状の課題

- ・コワーキングスペースの拡大が必要であるとともに、コワーキング内にくつろぎスペース等の機能が必要である。
- ・当初は子連れワーキングを実施予定であったが、子どもが科学に触れられる場を望む声が多く出される。※
- ・ウェルビーイングの考え方を取り入れた、自分らしさを体感できる場にする必要がある。

※当社独自に23年7月に近隣住民にアンケートを実施

○co-enの方向性

コンセプト

「これからのチャレンジを応援する場づくりと、センター地区の賑わいのハブを目指す。」



[Well-being]の視点

(ウェルビーイング)

[多世代]の視点

※開業時のコンセプトは変えずに、新たな視点を付加

目標

あらゆるシーンで自分らしく活動できる、充実感のある暮らしに向けたコンテンツがそろう場所

- ①まちなかで自分らしく働いたり活動できる場
- ②機能性だけでなく居心地の良い場
- ③将来を担うこどものチャレンジを応援する場

【新規で導入を検討している機能】

科学教室、カルチャースクール、ポップアップスペース

【拡充する既存機能】

コワーキングスペース（席数拡大、くつろぎスペース等を設置）
オフィス（区画数を増加）

※検討中のため変更となる可能性がある

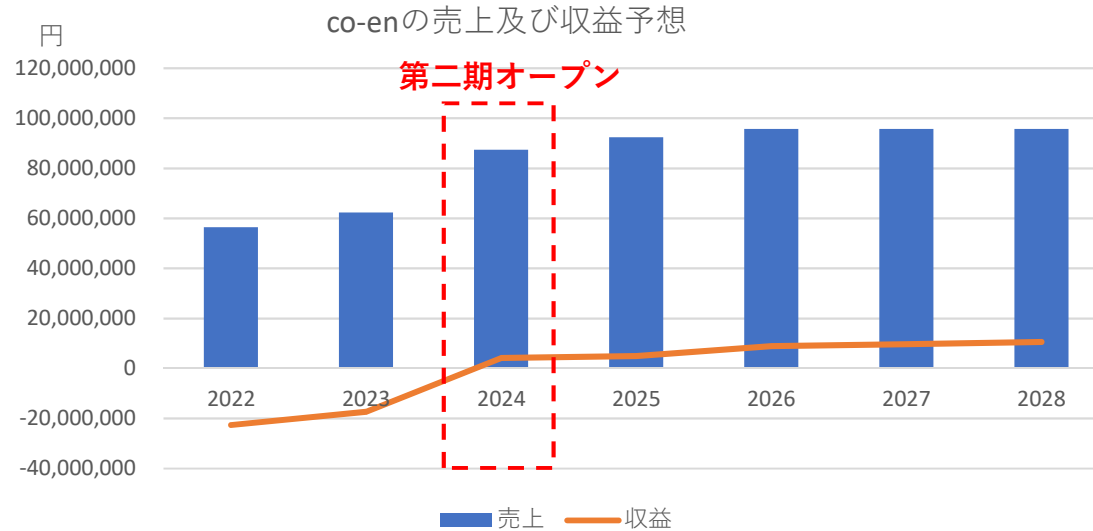
※子連れ機能について

当初、子連れワーキングの実施を予定していたが、co-enの利用者等の意見より子どもが様々な体験をできる場所を望む声が大きかったことから、第二期では子連れワーキングではなく、将来を担う子どもに向けた科学教室等の場づくりを実施する。

(3) 第2期のco-en事業に伴う収益の安定化

現在、事業計画及び事業収支を作成しているところであるが、当初より第二期の実施により運営の効率化を図ることができ、収益が安定することから、早期の実施が必要だと考えている。

※当初の事業計画による売上及び収益の予想



※左図は、2021年12月に議会に提示した事業計画による収支予想。そのため、第二期のオープンは2024年4月を前提とした試算となっている。
第二期事業計画を反映した収支はでき次第公表する。

※当初より第二期のオープンによる収益改善を見込む

※参考 第二期のみの収支予想

○第二期のみの収支（上記より第二期のみを切り出したもの）

収入：約14,000千円

支出：約6,000千円(うち減価償却費3,000千円)

○第一期のみの収益（2023年度をベースに算出）

収入：約60,000千円

支出：約63,000千円（うち減価償却費18,000千円）

2. 地下駐車場について

2021年より地下駐車場の運営を開始したが、23年5月頃からコロナの終息等に伴うイベントの増加などにより、利用が増加している。



(1) 利用状況について

○定期利用

- ・現在1区画のみ空いている。(オフィス入居者のための駐車場として確保)
- ・キャンセル待ちが数台いる。

○一時利用

- ・平日は、午前中を中心に利用者が多く、満車となることも多い。
- ・休日は、イベント等の有無により利用状況が大きく異なっており、イベント開催時は満車になることが多い。

(2) 今後について

- 周辺の施設との連携を図り、安定した利用増を図る。
- 今後も1時間無料を継続するなど、地域の方の利用しやすい駐車場を目指す。

3. エキスポセンターカフェについて

2021年夏にオープンして以来、多くの方に利用頂いていたが、今年4月にサンドイッチ専門店「ロケットベース」にリニューアルした。

(1) 利用状況について

- ・土日祝日のみの営業(長期休暇中は全日営業)であるが、1日100名程度に利用頂いている。
- ・エキスポセンターの来館者数に影響し、冬は利用者が低迷する。

(2) 今後について

- ・エキスポセンター利用者のみならず、地域の方にも愛されるカフェとなるようにしていく。



4. パブリックスペースの活用について

コロナの終息により、23年度は多くのイベントが開催されており、多くのにぎわいを創出している。パブリックスペースの活用は収益事業ではないが、街の価値向上に大きな影響を及ぼすことから、当社は地域の活動したい団体と一緒に、取り組んでいる。



- (1) イベント支援
- (2) 自主事業による魅力創出

(1) イベント支援

地域の団体が地域で活動しやすくなるよう、イベント団体等に対し、イベント等を実施しやすくなるよう当社が共催となり、つくば市、つくばセンター地区活性化協議会と連携し、以下の支援を行っている。

- ・ イベント企画へのアドバイス
- ・ 広報の支援
- ・ 物品の貸出（テント、テーブル、いす、PA機器など）
- ・ 手続きの支援

◆現在の支援数

多くの方と一緒にイベントを実施しており、今年度（12月上旬まで）で25のイベントを支援。

◆今後について

イベント団体の意見を伺い、更にイベント等を実施しやすい環境を創出していく。

(2) 自主事業による魅力創出

今年度は多くのイベントが開催されたが、夏季期間と冬季期間は暑さと寒さによりイベントが少なくなることから、当社が自らパブリックスペースを活用した取り組みを実施した。

○夏季期間

つくばセンター広場にこどもが水遊びをできるようプールをオープン
※当社による費用負担及び周辺立地企業の協賛金により実施

○冬季期間（この後実施予定）

つくばセンター広場にこどもが遊べる遊具を設置し、イルミネーションも合わせて実施する予定



5. コンサルタント事業について

当社の特徴を踏まえ、各種コンサルタント業務を受注している。



(1) 現状受託している事業について

- ・吾妻1丁目国家公務員宿舎跡地における隣接公園リニューアル業務（マンション事業者より）
- ・つくば駅周辺における実証実験の広報活動（つくば駅周辺で実験を実施している事業者）
- ・ロボット配送の運営受託（楽天グループ）
- ・市内開発事業に関するアドバイザー業務（市内で開発を検討している事業者）
- ・つくば中心市街地まちづくり調査支援業務（つくば市） など

(2) 吾妻1丁目国家公務員宿舎跡地における隣接公園のリニューアルについて

2022年度より当社が受託を受けているろくまる公園のリニューアルについて、11月にすべての工事を終了し、リニューアルが完成した。地域の方の意見を伺いながら検討し、イベントを通じて地域のコミュニティづくりも行った。



(3) 中央公園の検討について

当社設立時の事業計画において、中央公園で「わくわくした場を創る」ことを目指しており、社内において継続的につくば中心市街地にふさわしい中央公園のあり方を検討している。

また、現在つくば市において、中央公園リニューアルを含む、つくば駅周辺のまちづくり調査を当社が受託の上、実施している。調査においては、市民や地域の事業者などからのアンケート実施や市民と一緒に今後中央公園について考えるワークショップの開催などを実施し、地域の意見を踏まえた中央公園のリニューアルのあり方を検討している。

当社としては、その結果も踏まえ、つくば中心市街地にふさわしい中央公園となるよう事業検討を行っていく。

(4) 今後について

当社は、つくば駅周辺の特徴を十分に認識していることや地域で活動する様々な方と連携していること、官民の双方の知見があるなど、当社ならではの強みがあることから、更なるコンサルタント業務の受注に向け、取組んでいく。

6. 情報発信について

つくば駅周辺のイベントや商業施設の情報など、様々な情報を一括で知れるよう、情報発信を行っている。

○ドまんなかつくば

フェイスブック、インスタグラムによりつくば駅周辺のイベント情報を発信している。（週に1，2回程度更新）



○移住促進サイト

つくば駅周辺では多くのマンションが建設されている。多くの方につくば駅周辺に住んで頂くため、単なるマンションの紹介ではなく、つくばでのライフスタイルなど、つくばの魅力を感じてもらえる移住促進サイトをマンション事業者などと連携しながら、作成、運営している。



7. 冷凍自販機事業について

地域の飲食店と連携して、県内の美味しいものを販売する冷凍自販機を2023年5月より開始。

(1) 特徴について

- ・市内の飲食店と一緒に運営
- ・市内、県内飲食店の美味しい食を駅前で買える
- ・3カ月に1回商品を変え、季節ごとの商品を楽しめる

(2) 今後について

- ・更に県内の多くの飲食店に参画頂くよう働きかける。
- ・単に自動販売機で買うだけではなく、お店にも訪れて頂けるような仕組みをつくる。



8. 地域通貨によるにぎわい創出について

つくば中心市街地と周辺市街地を結ぶ一つの方法として、体験活動を中心とした地域通貨アプリ「クラフトつくば」の活用を進めている。

(1) クラフトつくばの特徴

「クラフトつくば」は、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新しいアプリ。

特徴1 クラフトコインで簡単決済

キャッシュレス決済として気軽に決済が可能

特徴2 クラフトグリーンで楽しくポイントが貯まる

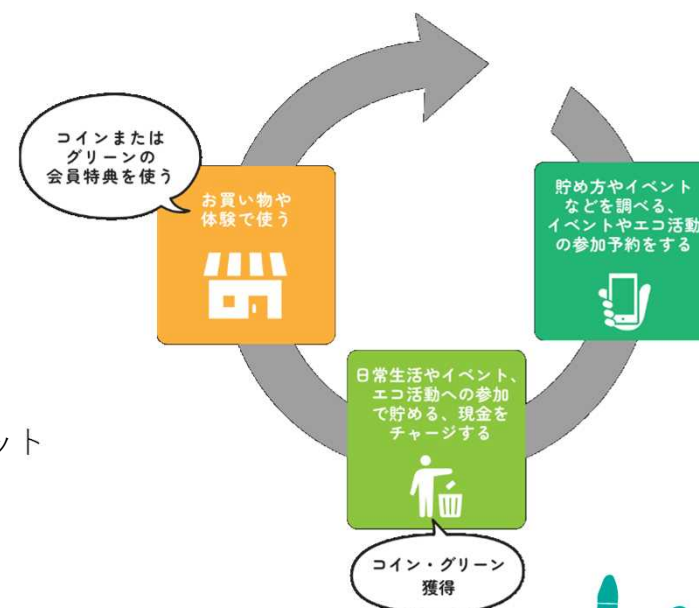
イベントや活動に参加するとグリーンポイントがもらえる
地域の事業者と連携した様々な体験を提供

特徴3 暮らすことが価値になる

クラフトグリーンを貯めてステータスごとにお得な特権をゲット

(2) 今後について

- ・現在、体験を提供頂ける事業者等との調整を実施している。
- ・プレスリリース等により周知をしていく。



9. つくばセンター広場指定管理業務について

2023年4月よりつくばセンター広場の管理を指定管理者として実施している。



(1) 特に重点的に取り組んでいること

- ・つくばセンタービルに当社のオフィスがあることから、状況に合わせたきめ細やかな管理を実施（特に落ち葉についてはこまめに清掃を実施）
- ・利用しようとする方に丁寧にサポートを実施

(2) 今後について

- ・つくばセンター広場を利用する市民が気持ちよく利用できるような質の高い管理を行っていく。
- ・多くのイベント等がつくばセンター広場で開催されるよう、周知等に取り組む。



3. 今後の見通しについて



(1) 下半期の事業概況

つくば駅周辺は、10月のT S U T A Y Aのオープンや新たなマンションへの入居開始、イベントの開催など、多くの方が街を訪れており、更なるにぎわいが見られている。

当社としても更なるにぎわいの創出や街の魅力創出に向け、下半期はパーソナルモビリティのシェアリングの実施や、co-en第二期事業に向けた事業計画の検討を行うとともに、収益性の向上を目指しコンサルタント事業の拡大に向けた営業活動など、事業の拡大に向けた各種事業に取り組んでいる。

また、事業の拡大や中期的な視点に立ち、人的拡充も図っており、社員自らが十分に活躍できる環境づくりを目指している。

一方、co-enの一部オフィスの退去が発生し、現在後継テナントを募集していることや1月からロボット配送が休止することから、一時的な収益の低下が見込まれるため、財務状況の強化に向け、新たな事業の着手など各種取組みを積極的に行っていく。

(2) 24年度以降の見通し

つくば駅周辺のマンション建設等は続いており、24年度以降も複数のマンションが竣工する予定である。また、駅前では商業オフィスビルの開業も予定されていることや、イベント主催者より24年度の開催要望も数多く頂いていることから、引き続きにぎわいが生み出されていくと想定される。

当社としては、24年度にはco-en第二期の着手及びオープンや新たな事業の着手等により、周辺施設と相乗効果を生み出し、更なるにぎわいを創出していきたいと考えている。特にこどもに対する様々なコンテンツを提供することにより、将来を担うこどものチャレンジを応援していく。



参考資料 23年度上半期の試算表



貸借対照表

2023年09月30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	74,296,262	未払費用	10,555,062
売掛金	10,037,787	預り金	1,032,737
貯蔵品	28,995	前受金	5,510,981
前渡金	45,960	仮受金	121,606
未収入金	428,885	仮受消費税	6,913,904
立替金	13,052	流動負債合計	24,134,290
仮払金	89,128	預かり敷金	3,627,829
前払費用	811,800	社債	316,000,000
仮払消費税	2,564,512	固定負債合計	319,627,829
拠出金	100,000		
他流動資産	1,086,800		
流動資産合計	89,503,181		
建物	145,529,597		
建物付属設備	179,238,998		
工具・器具・備品	5,184,027		
建設仮勘定	89,456		
減価償却累計額	△8,856,000		
一括償却資産	1,054,211		
有形固定資産合計	322,240,289		
商標権	128,400		
ソフトウェア	294,000		
無形固定資産合計	422,400	負債の部合計	343,762,119
固定資産合計	322,662,689		
		純資産の部	
創業費	1,366,042	資本金	121,000,000
開業費	14,003	資本金合計	121,000,000
繰延資産合計	1,380,045	繰越利益剰余金	△51,216,204
		その他利益剰余金合計	△51,216,204
		利益剰余金合計	△51,216,204
		株主資本合計	69,783,796
		純資産の部合計	69,783,796
資産の部合計	413,545,915	負債・純資産の部合計	413,545,915

損益計算書

自 2023年04月01日
至 2023年09月30日

(単位：円)

科目	金額	
経常損益の部		
【営業損益の部】		
売上高	68,525,754	
売上高合計		68,525,754
仕入高	162,464	
合計	162,464	
売上原価合計		162,464
売上総利益(損失)		68,363,290
販売費および一般管理費合計		63,185,320
営業利益(損失)		5,177,970
【営業外損益の部】		
受取利息割引料	183	
雑収入	666,494	
営業外収益合計		666,677
支払利息割引料	4,752,987	
営業外費用合計		4,752,987
経常利益(損失)		1,091,660
特別損益の部		
税引前当期純利益(損失)		1,091,660
法人税及び住民税	8,200	
当期純利益		1,083,460