



第 4 期 事業報告

(2024 年 4 月 1 日～2025 年 3 月 3 1 日)

2025 年 6 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	・ ・ ・	4
(3) 当期の財政状況の概況	・ ・ ・	8
(4) 当期のキャッシュフローの概況	・ ・ ・	8
(5) 従業員の状況	・ ・ ・	8
(6) 今後の見通し	・ ・ ・	9

2. 株式会社の株式に関する事項

(1) 発行済株式の総数	・ ・ ・	10
(2) 株主数	・ ・ ・	10

3. 株式会社の役員に関する事項

・ ・ ・	10
-------	----

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

2024 年度、不動産業界を取り巻く社会環境は、急速な高齢化・少子化の進行、資材・人件費の上昇、ESG 投資の高まりなど、多岐にわたる変化により大きな転換期を迎えています。

特に脱炭素化対応 (ZEB/ZEH)、資源循環推進、地域共生や高齢者対応の強化は、不動産事業に社会的使命と新たな価値創造を求めています。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、2024 年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し、おおよそ 1,000 戸に近い供給が行われ堅調に販売も進んでいます。また、宿泊施設の稼働率の上昇が見込まれる中、大和ハウス工業が吾妻のつくばエクスプレス (TX) つくば駅に直結する形で建設していた複合施設が完成しました。地上 5 階、地下 1 階建ての店舗・オフィスビル「d_11 TSUKUBA (ディールつくば)」、地上 4 階建てのオフィスビル「大和ハウスつくば駅前ビル」、地上 5 階建ての立体駐車場の計 3 棟が建ち、駅前の新たな交流拠点として注目が集まっています。立体駐車場を除く 2 棟の延べ床面積は 1 万 3530 平方メートルで、つくば駅周辺で 1 万平方メートルを超える賃貸オフィスの供給は 1990 年完成のつくば三井ビルディング以来 35 年ぶりとなり、市内の多様なオフィスニーズの増加に期待がかかる状況です。

そのような環境下の中、当社はつくば市の中心市街地活性化を担うまちづくり会社として、2021 年の設立以来、官民連携による公共空間の利活用の推進と収益型施設運営を両輪に据え、持続可能な地域づくりを目指してきました。

2024 年度は、中核施設である「co-en」の第二期拡張、公共施設・駐車場の運営管理強化、自社対象エリアにおけるモビリティ関連の社会実装へ向けた実証実験など受託業務参画などを通じ、収益構造の多様化と基盤の安定化を推進しました。また、不動産市況の堅調な推移を背景に、研究学園駅前地区での不動産

開発に対するエリアマネジメント業務を推進するなど、エリア価値向上も視野に入れたソフト事業などにも施策展開を進めました。

今後も、市民・事業者・行政の三者連携を深化させ、「自分らしい暮らし・働き方を選べる街」づくりに貢献し続けると同時に、事業基盤と収益基盤のさらなる強化に努めてまいります。

当期の収支状況につきましては、先行投資として昨年度に採用を強化したことによる人件費の増加と co-en 第二期の着手が当初の予定より大幅にずれ込んだこと、また、co-en のオフィスの一部の区画の退去後のリーシングに遅れが生じたことにより、当期の売上は、昨年度より減収の 118,267,803 円、経常損益は▲32,583,265 円と当初予定の黒字化より大幅に減収となりました。来期は「co-en」の第二期の契約が始まり安定的な収益確保が増加し、より効率的な運営を実施することで収益の安定化を目指し、キャッシュフローの安定を目指すとともに、組織体制を大幅に見直し、地域のステークホルダーとの関係性の強化に努め事業の安定化を目指して参ります。

（２）取り組んだ主な事業及び事業別収支状況

当期は、118,267,803 円、営業利益は▲23,586,886 円、当期損益は▲32,583,265 円となりました。

当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、順調に会員数も増加しており、ピーク時でコワーキングスペースにおいては月額会員 60 名、ビジター利用も 1,500 名を超える方々に利用いただいております。現在、第一期と第二期の残り区画の入居に向けたリーシングを行っており、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 55,165,418 円となっています。

来期は 5 月に第二期の開業があることと、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。

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を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。

当期から安定的な収益となり、セグメント収支としては、売上は前期比微増の 14,042,560 円となりました。

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し、週末を中心に順調に運営を継続して参りました。

当事業は、貸主側の事情にて継続することが難しいと判断され、2025 年 4 月に閉店となることが決定しております。

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継続しています。当期はイベントが増加し 40 件を超える支援を行いました。

また、当期も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好評をいただいております。

本事業については収益を目的とした事業ではありませんが、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。

④ 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、当期も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。

つくば駅周辺で実施されるモビリティ関連の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。

セグメント収支としては、売上は 37,751,720 円となりました。

来期も、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継続したいと考えています。

⑤ 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。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 2023 年 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。

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。

⑥ 冷凍自販機事業

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 2023 年度から着手しております。継続的なテナント開発など課題も多く、事業のあり方そのものを見直していく必要があると考えております。

来期は、収益構造の見直しとともに、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。

⑦ 地域通貨「クラフトつくば」運営事業

ミライデザインパワー(株)と共同で運営し、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」の稼働を2023年12月からサポートして参りました。

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。

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

2023年4月から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

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はなく移動しにくいとの課題が上げられています。つくば市は政府からスーパーシティ型国家戦略特別区域に指定されており、住民のつながり力を力にして、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、2024年2月から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継続しております。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サポートを実施していきたいと考えています。

(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、昨年度 412,489,796 円より減少し 376,748,521 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、昨年度より微増の 346,913,053 円となりました。

(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 昨年度末の 66,482,292 円から 29,835,468 円となり大幅に減少しました。

(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、▲44,696 千円となりました。

(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、0 円となりました。

(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、▲5,000 千円となりました。

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、11,325 千円となりました。

(5) 従業員の状況

取締役 4 名 監査役 1 名 従業員 11 名 (うち、出向者 2 名)

※2025 年 3 月 31 日時点

（６）今後の見通し

つくば市においては、2024 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。

2021 年設立以来、官民連携と市民参画による中心市街地活性化に取り組んできた当社は、これまでの事業を深化・拡大させるとともに、「自分のものさしで暮らせる街」の具現化を進めます。

特に、co-en の 2 期工事による機能強化や、つくば駅前・研究学園地区における不動産分譲・オフィス供給に対して、収益基盤の多様化と中長期的エリア価値向上を目指したソフト事業を中心に活動を広げてまいります。

一方、資材・光熱費の高騰や世界経済の不透明感への対応として、コスト管理を徹底しながら、地域との連携による運営効率化、新たな収益モデルの構築を進めてまいります。

◆当社の今後の経営の方向性

2021 年の設立から 4 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再構築し、つくばの資源や人材との連携を活かした取組みの増加を目指し、地域価値の向上に努めます

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

以上

決 算 報 告 書

(第 4 期)

自 令和 6 年 4 月 1 日
至 令和 7 年 3 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 1

貸借対照表

つくばまちなかデザイン株式会社

令和 7年 3月31日 現在

単位：円

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流 動 資 産】	【 79,881,383】	【流 動 負 債】	【 31,917,534】
現 金 及 び 預 金	40,426,407	未 払 金	20,146,670
売 掛 金	34,485,733	未 払 法 人 税 等	1,101,600
貯 蔵 品	73,263	未 払 消 費 税 等	5,608,800
前 渡 金	45,960	前 受 金	2,833,733
立 替 金	710,287	預 り 金 税 保 険	2,205,125
仮 払 金	1,699,340	仮 受 金	21,606
前 払 費 用	2,337,378	【固 定 負 債】	【 314,995,519】
抛 出 金	100,000	社 債	311,000,000
他 流 動 資 産	3,015	預 か り 敷 金	3,995,519
【固 定 資 産】	【 295,487,093】	負 債 合 計	346,913,053
(有 形 固 定 資 産)	(295,024,823)		
建 物	137,795,513		
建 物 附 属 設 備	155,471,109		
工 具 器 具 備 品	1,758,200		
一 括 償 却 資 産	1		
(無 形 固 定 資 産)	(249,600)		
商 標 権	99,600		
ソ フ ト ウ ェ ア	150,000		
(投 資 そ の 他 の 資 産)	(212,670)		
敷 金	212,670		
【繰 延 資 産】	【 1,380,045】		
開 業 費	14,003		
創 業 費	1,366,042		
資 産 合 計	376,748,521	純 資 産 合 計	29,835,468
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	376,748,521

損益計算書

つくばまちなかデザイン株式会社

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3月31日

単位：円

科	目	金	額
【売 上 高】			
売 上 高 （ そ の 他 ）		1,675,077	
売 上 高 （ 地下駐車場 ）		14,042,560	
売 上 高 （ 冷凍自販機 ）		415,631	
売 上 高 （ コーエン ）		55,165,418	
売 上 高 （ コンサル ）		37,751,720	
売 上 高 （ 指定管理 ）		9,217,397	118,267,803
	売 上 総 利 益 金 額		118,267,803
【販売費及び一般管理費】			141,854,689
	営 業 損 失 金 額		△23,586,886
【営 業 外 収 益】			
受 取 利 息		34,135	
雑 収 入		100,935	135,070
【営 業 外 費 用】			
支 払 利 息			9,531,945
	経 常 損 失 金 額		△32,983,761
【特 別 利 益】			
前 期 損 益 修 正 益			479,830
【特 別 損 失】			
前 期 損 益 修 正 損			79,334
	税引前当期純損失金額		△32,583,265
	法人税、住民税及び事業税		1,101,600
	当 期 純 損 失 金 額		△33,684,865

販売費及び一般管理費

つくばまちなかデザイン株式会社

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3月31日

単位：円

科	目	金	額
役 員 報 酬		11,700,000	
給 与 手 当		30,418,966	
雑 給		2,908,870	
イベントスタッフ費		271,148	
法 定 福 利 費		10,949,317	
福 利 厚 生 費		202,021	
外 注 費		4,562,909	
旅 費 交 通 費		584,212	
通 信 費		679,000	
交 際 費		254,000	
会 議 費		129,920	
減 価 償 却 費		18,206,265	
賃 借 料		8,726,671	
地 代 家 賃		3,826,142	
リ ー ス 料		4,279,477	
保 険 料		49,620	
修 繕 費		985,842	
水 道 光 熱 費		9,794,642	
消 耗 品 費		3,455,214	
租 税 公 課		4,920,606	
広 告 宣 伝 費		1,318,435	
支 払 手 数 料		208,758	
諸 会 費		101,978	
新 聞 図 書 費		52,611	
業 務 委 託 料		21,730,851	
シ ス テ ム 料		1,400,850	
研 修 費		136,364	
	合 計		141,854,689

株主資本等変動計算書

つくばまちなかデザイン株式会社

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3月31日

単位：円

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	
		その他利益剰余金	利益剰余金合計		
		繰越利益剰余金			
当期首残高	121,000,000	△57,479,667	△57,479,667	63,520,333	63,520,333
当期変動額					
当期純損失		△33,684,865	△33,684,865	△33,684,865	△33,684,865
当期変動額合計	－	△33,684,865	△33,684,865	△33,684,865	△33,684,865
当期末残高	121,000,000	△91,164,532	△91,164,532	29,835,468	29,835,468

個別注記表

つくばまちなかデザイン株式会社

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3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

資産の評価基準及び評価方法

最終仕入原価法による原価法を採用しています。

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。

固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しています。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しています。

(2) 無形固定資産

定額法を採用しています。

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

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

つくばまちなかデザイン株式会社

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3月31日

単位： 千円

項	目	金 額
I	営業活動によるキャッシュ・フロー	
	税引前当期純損失	△32,583
	受取利息及び受取配当金	△34
	支払利息	9,531
	その他の営業外収益	△100
	その他の特別利益	△479
	その他の特別損失	79
	未払消費税の増加額	5,608
	売上債権の増加額	△8,563
	棚卸資産の増加額	△50
	その他の流動資産の減少額	5,893
	その他の流動負債の減少額	△15,002
	小計	△35,700
	利息及び配当金の受取額	34
	利息の支払額	△9,531
	その他の営業外収益の受取額	100
	その他の特別利益の受取額	479
	その他の特別損失の支払額	△79
	営業活動によるキャッシュ・フロー	△44,696
II	投資活動によるキャッシュ・フロー	
	投資活動によるキャッシュ・フロー	0
III	財務活動によるキャッシュ・フロー	
	社債の償還による支出	△5,000
	財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,000
IV	現金及び現金同等物の減少額	△49,696
V	現金及び現金同等物期首残高	61,021
VI	現金及び現金同等物期末残高	11,325

参考)

つくばまちなかデザイン (株) 3 ヶ年事業計画 (目標)

売上	2025年度	2026年度	2027年度
地下駐車場	13,577,455	13,577,455	13,577,455
働く人を支援する場	76,269,467	92,868,774	96,014,400
コンサル業務	3,745,455	4,000,000	4,000,000
冷凍自販機事業	1,119,273	1,119,273	1,119,273
モビリティシェアリング	30,000,000	30,000,000	30,000,000
エリアマネジメント ※センター広場指定管理を含む	12,340,000	12,940,000	12,940,000
売上合計	137,051,648	154,505,501	157,651,127
費用			
総務人事費 (人件費、法定福利)	▲ 34,730,400	▲ 40,730,400	▲ 46,730,400
総務費(経費、消耗品費)	▲ 6,946,080	▲ 8,146,080	▲ 9,346,080
地下駐車場 (人件費除く)	▲ 7,460,117	▲ 7,481,935	▲ 7,503,754
働く人を支援する場 (減価償却を含む)	▲ 53,407,378	▲ 52,750,244	▲ 54,059,335
冷凍自販機事業 (人件費除く)	▲ 724,364	▲ 724,364	▲ 724,364
モビリティシェアリング (人件費除く)	▲ 15,000,000	▲ 15,000,000	▲ 15,000,000
エリアマネジメント (人件費除く) ※センター広場指定管理を含む	▲ 4,387,273	▲ 4,685,091	▲ 4,685,091
計	▲ 122,655,612	▲ 129,518,114	▲ 138,049,023
粗利益 (総務人事費控除前)	76,942,723	95,317,407	97,132,124
減価償却前利益 (一般管理費控除後)	35,266,243	46,440,927	41,055,644
営業利益 (減価償却後)	14,396,036	24,987,387	19,602,104

※上記は、2025年5月に新たに立案した3ヵ年計画です。

※各事業の費用については直接人件費を含む一般管理費等の負担は含まれておりません。

※co-en施設への設備投資についての減価償却は働く人を支援する場の費用に含まれております。