全員協議会資料１

令和８年(2026 年) ６月 24 日　つくばまちなかデザイン株式会社

第５期　事業報告

（2025 年４月１日～2026 年３月 31 日）

2026 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　・・・　４

（３）当期の財政状況の概況　・・・　７

（４）当期のキャッシュフローの概況　・・・　７

（５）従業員の状況　・・・　８

（６）今後の見通し　・・・　８

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

当社は、つくば駅周辺の中心市街地活性化を担うまちづくり会社として、2021年４月の設立以来、官民連携による公共空間の利活用の推進と収益型の施設運営を両輪に据え、持続可能な地域づくりに取り組んでまいりました。当期においては、つくば市が人口増加を続ける一方で、物価高騰や人件費上昇、人材確保の難しさなど、地域事業者を取り巻く経営環境が一層厳しさを増す中、中心市街地におけるエリアマネジメントの推進役として、交流拠点「co-en」の運営、公共施設・駐車場の管理運営、モビリティ関連の実証実験受託などを通じ、地域価値の向上と収益構造の多様化に努めました。特に、５月に co-en 第２期工事が完了し、収益型運営事業の売上拡大の機会が得られたことと、９月より新たに新規事業として地域の研究者らとともに開発した子供向けの科学やアートなどの体験型プログラム「Tanken」は、まだまだ少人数向けのプログラムながら地域の特徴を活かした実践的なプログラムとしてユーザーはもちろんのこと周辺の研究機関などからも高い評価を得ることができ、次なる周辺の開発のなかの交流拠点への運営者として注目されるなどエリアマネジメント会社としての未来への可能性を高めることができました。

一方で、受託事業のスケジュール遅延や「co-en」第二期リーシングの遅れ、退去区画のリーシング遅延等の影響により、当期業績は当初計画を下回る結果となりましたが、期末には co-en の空き区画の全ての契約が完了し、来期以降の収益としての基盤が整ったことから、市民・事業者・行政の三者連携をより一層深めながら、新たに掲げたビジョンである「地域のもっとを当たり前に。共創の力で実現できる社会を創造し続ける。」の実現に向けた基盤整備を着実に進めた一年となりました。

来期に向けては、つくば駅周辺における開発の進展により、新たな都市機能や交流空間が段階的に生まれていくことが見込まれる中、これらの空間や施設を「整備して終わり」とするのではなく、継続的に使いこなし、価値を高めていく運営の視点が一層重要になるものと認識しております。今後は、開発に伴い生まれる場の利活用や管理運営、にぎわい創出、地域主体との連携調整など、ハード

整備と一体となった運営事業の可能性がさらに広がることが期待されます。その一方で、持続的に担い得る事業スキームの構築、人材の確保・育成、公共性と事業性の両立、地域ニーズを踏まえた柔軟な企画運営体制の整備が重要な課題となります。当社としては、こうした変化を着実に捉え、駅周辺開発と連動した新たな事業機会の創出を図るとともに、誰もが自分らしい暮らし方・働き方を選べる魅力あるまちなかの実現に向け、持続可能な地域経営の基盤強化に取り組んでまいります。

当期の収支状況につきましては、予算との比較として co-en 第二期のリーシング及び退去後のリーシングに遅れが生じたことと、予定していたモビリティー受託事業の着手の遅延に伴う受託期間の減少などもあり、対予算では未達となりましたが、対前年比では、当期の売上は、増収の 160,293,381 円、営業利益 19,280,973 円、経常損益は 10,956,837 円と会社設立以来の初の黒字化となりました。来期は「co-en」の全ての区画の稼働が始まり安定的な収益が増加し、より入居者だけでなくエリア価値の高いイベントやプログラム運営を実施することで収益の安定化やコワーキングスペースや貸しスペースの稼働率向上を目指し、交流施設としての価値向上を目指すとともに、メンター制度の導入など地域のステークホルダーとの関係性の強化に努めより一層の地域課題の解決につながるソリューションを実践できる場づくり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

当期総売上高は 160,293,381 円、営業利益は 19,280,973 円、税引き前当期損益は 10,956,837 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70名、ビジター利用も2,000名を超える方々に利用いただいております。また、2026 年４月１日からオフィス区画が満室となります。セグメント収支としては、売上81,288,354円となり、

売上総利益 55,272,752 円、営業利益 34,982,309 円と黒字化となりました。

来期は Tanken の継続実施のみならず、メンター制度の導入など、地域のステイクホルダーとの連携を強化し、中心市街地のみならずつくば市全体の課題解決につながるようなイベントやプログラムの実施を目指し、エリア価値向上を踏まえるとともに、つくばの魅力を高める事業推進を図り、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。

セグメント収支としては、売上は前期比微増の 15,221,992 円となりました。今後は、利用者の満足度の向上を目指し、管制装置などの老朽化の問題を解決することなどハードの課題改善することと併せてオペレーション体制の変更なども検討を進めてまいります。

③ パブリックスペース運営事業（つくばセンター広場指定管理を含む）

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、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。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。

イベント支援としては、「つくばペデカフェプロジェクト」として、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 20 件を超える支援を行いました。

来期については、自主事業の開催を含めて当該施設であるつくばセンタービルの魅力向上にも努めてまいりたいと思っております。

本事業については、中心市街地の活性化を目的として当社が事務局を務める

つくばセンター地区活性化協議会（以下「活性協」という）の活動をより活性化するためのイベント実施などとも連動し、よりエリア価値の向上に寄与するイベントも手がけてまいりたいと思います。

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。

特に、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受託事業を中心に受注することができました。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、内閣府の実証プロジェクトのサポートだけでなくつくモビリティの社会実装など、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。

セグメント収支としては、売上は 51,875,396 円となりました。

来期も、つくばの魅力向上のための活動をサポートし、ステークホルダーのニーズに応える取組みについて継続サポートしてまいり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。

中心部やつくば市としての情報発信については、まだまだ課題が大きいことから活性協とも連動し、新たなメディアの立ち上げなどについても検討をしてまいりたいと思います。

（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 376,748,521 円より増加し 419,520,380 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 383,119,280 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 29,835,468 円から 36,401,100 円となり増加しました。

（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、▲63,786 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、▲64,577,521 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、39,241,222 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、15,026,322 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９名（うち、出向者２名）

※2026 年 3 月 31 日時点

（６）今後の見通し

2021 年の設立から５年が経過し、当初予定の施設整備計画が完了したことから収益構造としても、エリアマネジメント会社としての課題や求められる姿が見えてきました。

来期については、エリア価値の向上に寄与する活動に注力しつつ、つくばの資源や人材の開拓を積極的な連携を活かした取り組みの増加を目指し、地域価値の向上に努めてまいります。

◆当社の今後の経営の方向性

当社は、つくば駅周辺における中心市街地活性化の推進主体として、官民連携のもと、公共空間の利活用、地域拠点の運営、施設管理等を通じ、持続可能なエリアマネジメントの実現に取り組んでまいりました。2025 年度においては、社会経済情勢の変化や事業環境の不確実性が続く中、地域のにぎわい創出と都市機能の充実を図るべく、各事業の着実な実施と関係主体との連携強化に努めました。

今後、つくば駅周辺では、さらなる開発の進展に伴い、新たな施設や交流空間、滞在機能が段階的に形成されていく可能性があり、まちなかの魅力や利便性を高める大きな契機になるものと考えられます。こうした環境変化は、当社にとっても、従来の施設管理やイベント実施にとどまらず、新たに生まれる場の運営、

利活用の企画調整、エリア全体の価値向上に資する運営事業へと役割を広げていく機会となる一方、持続可能な収益構造の確立、人材確保、ノウハウの蓄積、公共性と採算性の両立といった課題への対応を求めるものでもあります。来期においては、駅周辺開発の動向を的確に捉えながら、新たな場の運営事業の可能性を見据えた体制づくりと事業基盤の強化を進め、市民・事業者・行政とともに、将来にわたり選ばれるまちなかの形成に取り組んでまいります。

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社外との連携を強化し、多様化するニーズに応えることと地域との連携による運営合理化とを図り、新たな収益モデルの構築を進めてまいります。

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
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
取締役（非常勤）	池田　重人	株式会社常陽キャピタルパートナーズ
監査役（非常勤）	小松澤　英明	沼尻産業株式会社

以上