



# 株式会社ティーケーピー

2021年2月期  
決算説明会

2021年4月14日(水)  
TKPガーデンシティPREMIUM京橋

# 目次

ハイライト・トピックス	2
2021年2月期 決算概要	5
2022年2月期 経営方針	29
2022年2月期 通期業績予想	49
Appendix	54

# ハイライト

2021年2月期 振り返り

## 新型コロナ収束までの経営方針として掲げた

### ①十分な運転資金の確保・固定費の圧縮

⇒調達可能額含め500億円超の資金を確保。年間インパクト50億円規模のコスト削減を実施

### ②事業の『選択と集中』

⇒主力のフレキシブルオフィス事業に注力。周辺事業は需要に応じて差別化を実施

### ③需要の変化への対応

⇒ウェビナーパッケージ・試験会場の利用拡大。時間貸しから期間貸しへ販売強化

に取り組み、成果を獲得したものの  
通年で新型コロナの影響を受け  
創業以来初の減収および営業赤字となった

# ハイライト

## 2022年2月期の経営方針

『第2創業期』と位置づけ、  
TKP・リージャスに加えてアパホテル（FC）を  
3つ目の柱として成長戦略を展開する

①逆張り戦略に基づく出店戦略

②他社施設の仕入れ・リブランドを推進

③TKP施設＋リージャス施設を活用した  
新たな働き方の提供

シェアの拡大・収益性の向上により、増収営業黒字化へ

# 2021年2月期トピックス

- 2020年 3月6日 ▶2020年2月期業績予想の下方修正および中期経営計画の修正を公表  
▶新経営体制に伴う役員人事を公表
- 4月21日 ▶中期経営計画の取り下げを公表  
▶役員報酬の自主返納を公表
- 7月16日 株式会社エスクリと資本業務提携契約を締結
- 10月1日 リージャス初の一棟型施設「SPACES 新宿」オープン
- 10月15日 株式会社エスクリとの共同ブランド「CIRQ(シルク)」販売開始
- 10月28日 「第3回日本サービス大賞」優秀賞を受賞



2021年

4  
Q

- 1月14日 ▶【TKP】TKPの貸オフィス  
「Work X Office(ワークエックスオフィス)」を発表  
▶株式会社レンタルバスターズとの業務提携契約を締結  
▶大和証券株式会社を割当先とする新株予約権の発行を公表
- 1月29日 【日本リージャス】名古屋市内で1施設の新規開設・1施設の増床を発表
- 2月1日 【台湾リージャス】SPACES 宏匯 (Hongwell) 台北市にオープン
- 2月5日 【日本リージャス】静岡市初のレンタルオフィス 開設(2021年6月)を発表



(ご参考) 2022年2月期第1四半期のトピックス

- 3月1日 【TKP】TKPの貸オフィス「Work X Office」全国提供開始
- 3月22日 【日本リージャス】「SPACES赤坂」オープン
- 3月26日 【日本リージャス】福島県初のレンタルオフィス開設(2021年6月)を発表
- 4月14日 ▶イー・ギャランティ株式会社との業務提携契約の締結を発表  
▶株式会社マネーフォワードとの業務提携契約の締結を発表  
▶【TKP】ヨドバシ新宿西口駅前ビルのカンファレンスセンター開設(2021年4月21日)を発表  
▶アパホテル株式会社 代表取締役社長 元谷美美子氏の新任社外取締役候補者選任を発表 (第16回定時株主総会にて正式決定)

# 2021年2月期 決算概要

---

## 2021年2月期 通期連結業績

TKP本体※1が新型コロナの影響を大きく受けたことにより前期比減収赤字となった。一方で、最重要指標であるEBITDAは30億円超の黒字を確保

(億円)	2020.2期※2	2021.2期 業績予想	2021.2期	前期比
売上高	543.43	422.13 ~437.97	<b>431.38</b>	△ <b>20.6%</b>
売上総利益	207.22 38.1%	-	<b>112.10</b> 26.0%	△ <b>45.9%</b>
販管費	144.04 26.5%	-	<b>137.08</b> 31.8%	△ <b>4.8%</b>
EBITDA※3	101.32 18.6%	23.27 ~35.61	<b>30.73</b> 7.1%	△ <b>69.7%</b>
営業損益	63.17 11.6%	△32.15 ~△19.81	△ <b>24.97</b> △5.8%	-
経常損益	47.52 8.7%	△31.86 ~△19.52	△ <b>23.21</b> △5.4%	-
親会社株主に帰属する 当期純損益	17.39 3.2%	△37.10 ~△29.46	△ <b>35.03</b> △8.1%	-

< 営業外収益 + >

助成金収入：351百万円

営業補償金：665百万円

< 営業外費用 △ >

支払利息：580百万円

支払手数料：211百万円

< 特別利益 + >

固定資産売却益：1,054百万円

雇用調整助成金：233百万円

< 特別損失 △ >

減損損失：786百万円

新型コロナによる損失（休業手当）：251百万円

資産除去債務履行差額：151百万円

固定資産除却損：191百万円

※1 TKP本体とは、グループ連結数値から日本リージャス社および台湾リージャス社の数値を除いたもの。

※2 2021年2月期連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2020年2月期に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

※3 EBITDAは、営業損益に減価償却費・のれん償却費・長期前払費用償却および顧客関連資産等の無形資産償却費を加算して算出。

## 2021年2月期 通期部門別業績

日本リージャスはEBITDAで約32億円を計上、のれん償却費等を加味した後も営業黒字を確保。台湾リージャス社の営業損失はのれん償却費等の計上によるもの

(億円)	TKP本体 <sup>※1</sup>		前期比	日本リージャス社 <sup>※3</sup>	台湾リージャス社 <sup>※4</sup>
	2020.2期 <sup>※2</sup>	2021.2期		2021.2期	2021.2期
売上高	411.94	<b>247.21</b>	△40.0%	<b>172.98</b>	<b>11.18</b>
売上総利益	163.53 39.7%	<b>58.49</b> 23.7%	△64.2%	<b>52.96</b> 30.6%	<b>0.65</b> 5.8%
販管費	105.60 25.6%	<b>80.75</b> 32.7%	△23.5%	<b>51.36</b> 29.7%	<b>4.96</b> 44.4%
EBITDA <sup>※5</sup>	71.98 17.5%	△ <b>7.22</b> △2.9%	-	<b>32.55</b> 18.8%	<b>5.40</b> 48.3%
営業損益	57.93 14.1%	△ <b>22.26</b> △9.0%	-	<b>1.60</b> 0.9%	△ <b>4.31</b> -

※1 TKP本体とは、グループ連結数値から日本リージャス社および台湾リージャス社の数値を除いたもの。

※2 2021年2月期連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2020年2月期に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

※3 日本リージャス社の営業損益はのれん償却費および顧客関連資産償却費調整後。

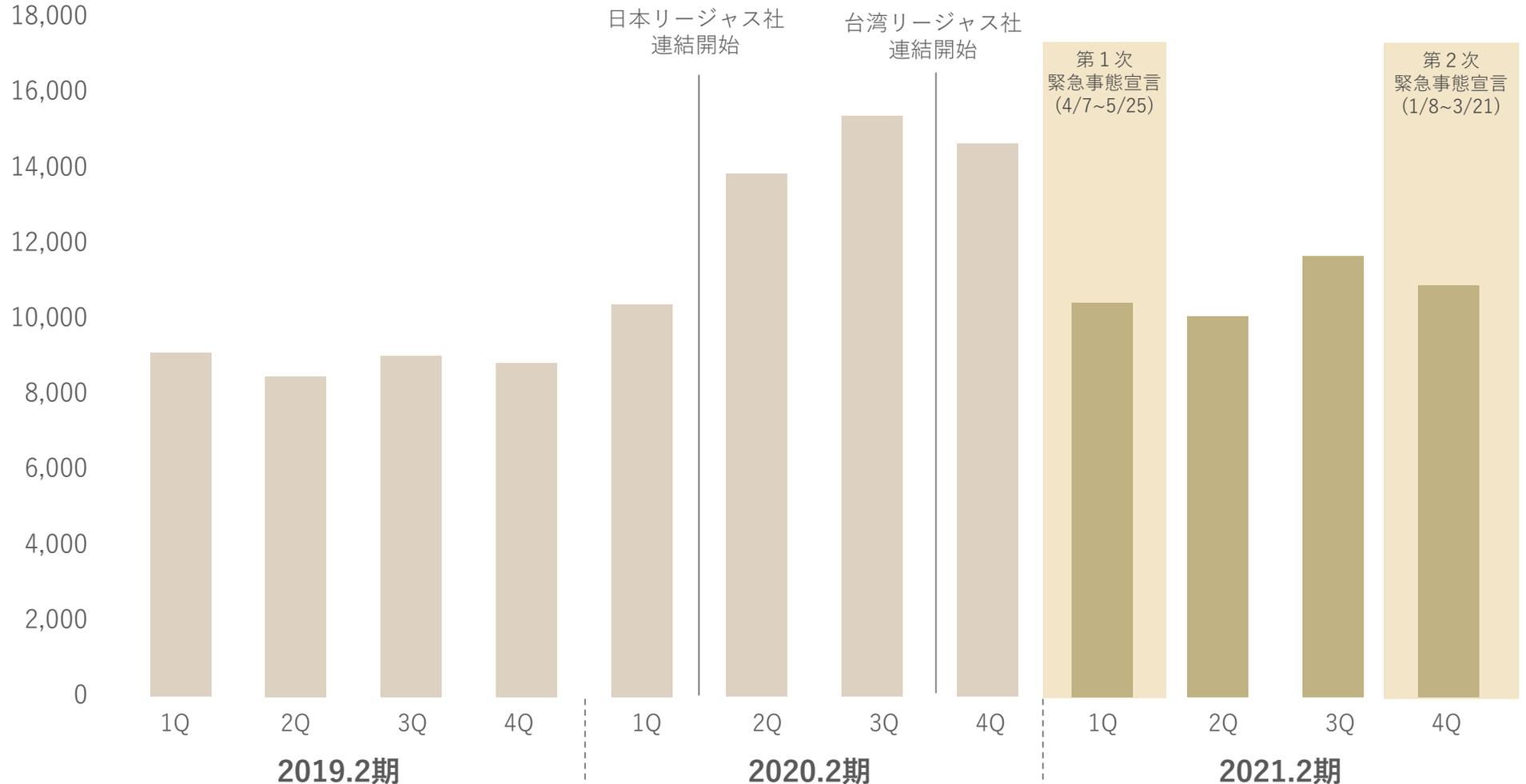
※4 台湾リージャス社の営業損益はのれん償却費および顧客関連資産償却費調整後。（為替レート：1台湾ドル=3.63円）

※5 EBITDAは、営業損益に減価償却費・のれん償却費・長期前払費用償却および顧客関連資産等の無形資産償却費を加算して算出。

## 四半期連結売上高推移

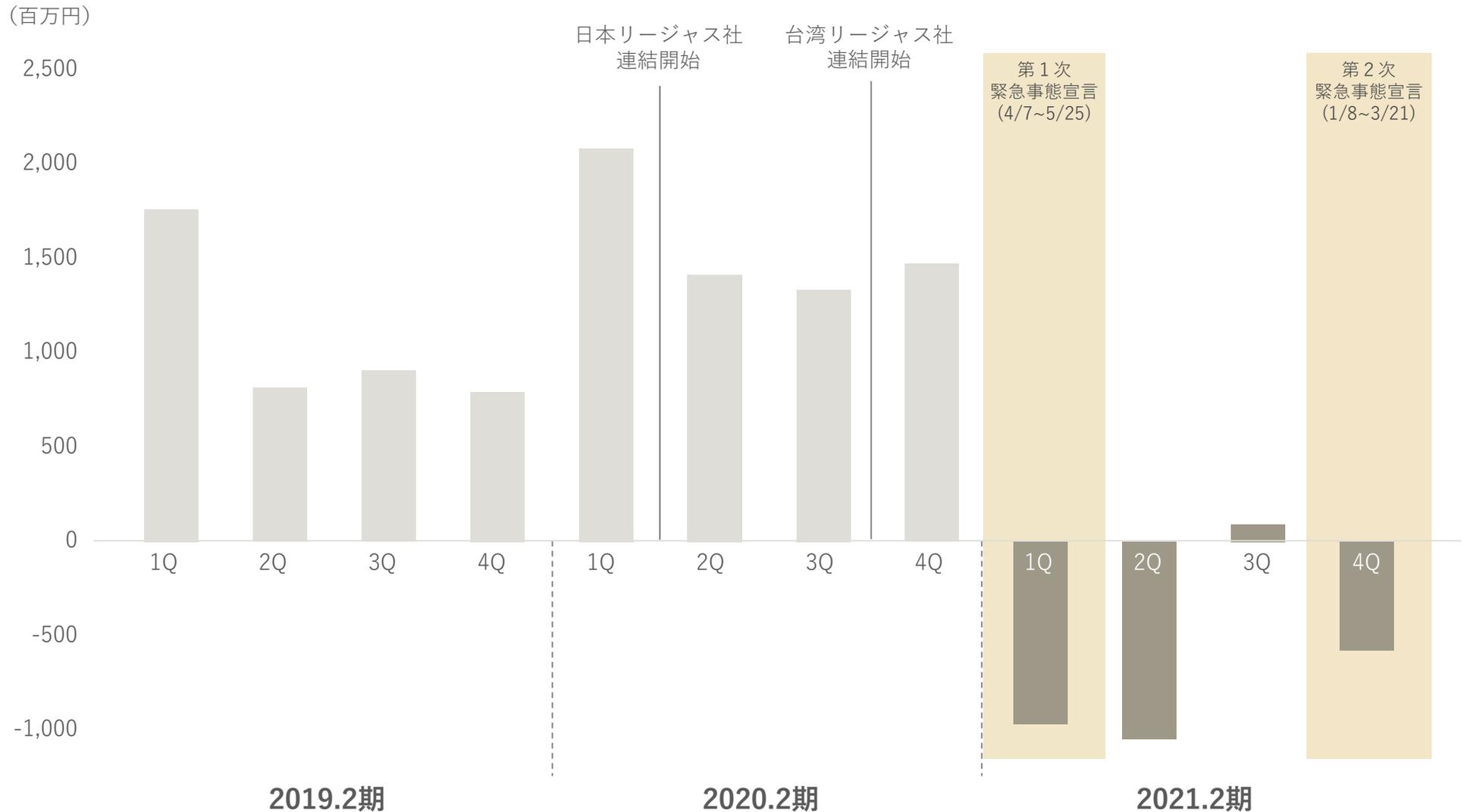
4Qは、回復基調であった3Qと比べ新型コロナウイルス感染拡大の影響を強く受けるも、試験会場としての貸会議室利用が底堅く、第1次緊急事態宣言の影響を受けた1Qを上回った

(百万円)



## 四半期連結営業損益推移

期初からのコスト削減等も寄与し、3Qに黒字転換するも、4Qは新型コロナウイルスの第3波および緊急事態宣言の影響を受け、5.7億円の営業損失となった



## 直近四半期（4Q：12-2月）連結業績

新型コロナ第3波および第2次緊急事態宣言の影響を受け、前年同期比で減収赤字となるも、最重要指標であるEBITDAでは黒字を維持

(億円)	2020.2期4Q <sup>※1</sup> (12-2月)	2021.2期4Q (12-2月)	前年同期比
売上高	146.68	<b>109.05</b>	△ <b>25.7%</b>
売上総利益	54.28 37.0%	<b>28.14</b> 25.8%	△ <b>48.2%</b>
販管費	39.52 26.9%	<b>33.92</b> 31.1%	△ <b>14.2%</b>
EBITDA <sup>※2</sup>	28.56 19.5%	<b>8.27</b> 7.6%	△ <b>71.0%</b>
営業損益	14.75 10.1%	△ <b>5.78</b> △5.3%	-
経常損益	14.90 10.2%	△ <b>2.06</b> △1.9%	-
親会社株主に帰属する 四半期純損益	4.94 3.4%	△ <b>6.46</b> △5.9%	-

<営業外収益+>  
営業補償金：435百万円

<特別利益+>  
固定資産売却益：313百万円

<特別損失△>  
減損損失：220百万円

※1 2021年2月期連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2020年2月期に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

※2 EBITDAは、営業損益に減価償却費・のれん償却費・長期前払費用償却および顧客関連資産等の無形資産償却費を加算して算出。

## 直近四半期（4Q：12-2月）部門別業績

3Qに続き、2四半期連続でTKP本体、日本リージャス、台湾リージャスともに、EBITDAでは黒字を維持

(億円)	TKP本体 <sup>※1</sup>			日本リージャス社 <sup>※3</sup>			台湾リージャス社 <sup>※4</sup>		
	2020.2期4Q <sup>※2</sup> (12-2月)	2021.2期4Q (12-2月)	前年同期比	2020.2期4Q (12-2月)	2021.2期4Q (12-2月)	前年同期比	2020.2期4Q (12-2月)	2021.2期4Q (12-2月)	前年同期比
売上高	99.91	<b>64.55</b>	△35.4%	43.71	<b>41.73</b>	△4.5%	3.05	<b>2.76</b>	△9.6%
売上総利益	38.10 38.1%	<b>17.66</b> 27.4%	△53.6%	15.84 36.3%	<b>10.11</b> 24.2%	△36.2%	0.32 10.8%	<b>0.36</b> 13.4%	+12.3%
販管費	26.60 26.6%	<b>19.39</b> 30.0%	△27.1%	11.59 26.5%	<b>13.24</b> 31.7%	+14.2%	1.32 43.4%	<b>1.29</b> 46.7%	△2.6%
EBITDA <sup>※5</sup>	15.04 15.1%	<b>1.99</b> 3.1%	△86.8%	12.27 28.1%	<b>4.76</b> 11.4%	△61.1%	1.24 40.7%	<b>1.51</b> 54.9%	+22.0%
営業損益	11.50 11.5%	△1.72 △2.7%	-	4.25 9.7%	△3.13 △7.5%	-	△0.99 △32.6%	△0.92 △33.3%	-

※1 TKP本体とは、グループ連結数値から日本リージャス社および台湾リージャス社の数値を除いたもの。

※2 2021年2月期連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2020年2月期に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

※3 日本リージャス社の営業損益はのれん償却費および顧客関連資産償却費調整後。

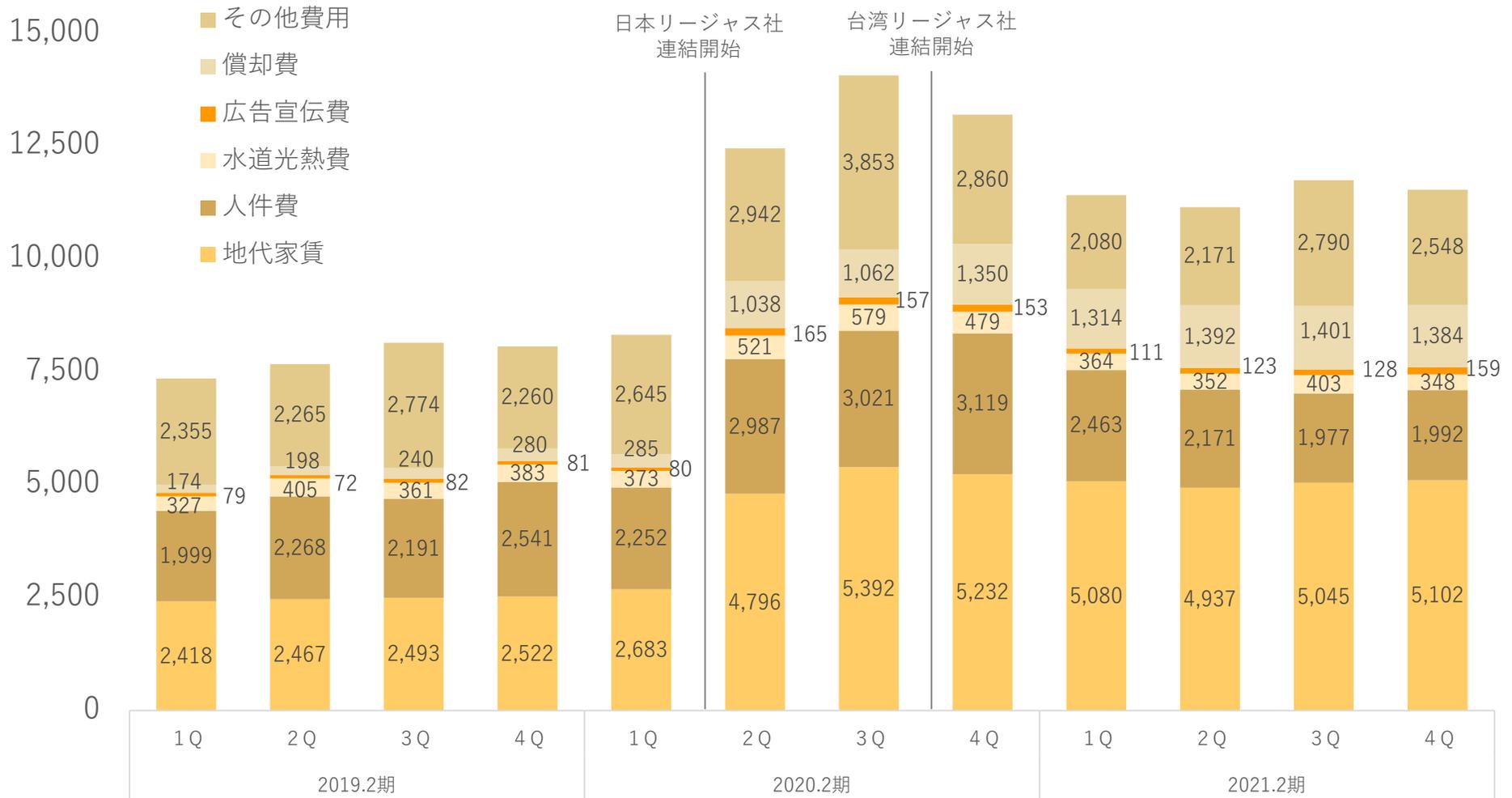
※4 台湾リージャス社の営業損益はのれん償却費および顧客関連資産償却費調整後。（為替レート：1台湾ドル=3.63円）

※5 EBITDAは、営業損益に減価償却費・のれん償却費・長期前払費用償却および顧客関連資産等の無形資産償却費を加算して算出。

## 連結主要営業費用の四半期推移

21年2月期はTKPの退店数が増える一方、リージャスの大型出店に伴い地代家賃が2Q～4Qで徐々に増加。4Q人件費は前年同期比で大幅減少となるなど、通年でコスト削減を意識した経営を行った

(百万円)



## 連結貸借対照表及びキャッシュフロー計算書サマリー

現預金150億円超と借入枠を合わせると約310億円の運転資金を確保。さらに、残り190億円超（総額約200億円）の新株予約権による調達も実行中で、合計500億円超の資金余力を確保。フリーキャッシュフローもプラスとなった

(億円)		2020.2期末	2021.2期末	前期末比
流動資産		168.47	213.73	45.25
（現預金）		91.31	151.95	60.63
（売掛金）		41.14	33.17	△7.96
固定資産		1,007.04	955.73	△51.31
（有形固定資産）		390.49	387.35	△3.13
（無形固定資産）		449.60	421.96	△27.64
資産合計		1,175.51	1,169.46	△6.05
流動負債		201.71	269.55	67.83
固定負債		615.81	548.49	△67.31
負債合計		817.52	818.04	0.51
（有利子負債残高）		657.47	626.76	△30.71
純資産合計		357.98	351.42	△6.56
負債・純資産合計		1,175.51	1,169.46	△6.05

自己資本比率	30.4%	28.4%	△2.0ポイント
--------	-------	-------	----------

	2020.2期末	2021.2期末
営業活動によるキャッシュフロー	69.89	70.22
投資活動によるキャッシュフロー	△587.18	11.40
フリーキャッシュフロー	△517.29	81.62
財務活動によるキャッシュフロー	490.82	△21.91

## 第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権(21年1月14日発表)の行使状況

新型コロナの影響が長期化するケース、短期間で収束するケース、いずれとなった場合にも機動的な対応が可能となるよう、2本建てでの新株予約権を発行

### 資金使途(資金調達目的)

- ①フレキシブルオフィスの新規出店及び期間貸し事業の展開に関わる費用
- ②財務基盤強化を目的とした有利子負債の返済
- ③M & A 及び資本業務提携に関わる費用

進行中

第7回新株予約権 (割当日：2021年2月4日)

想定調達金額：約**100**億円※

▼調達済金額

2021年2月：約7億円

2021年3月：約15億円

行使停止条項付

第8回新株予約権

想定調達金額：約**100**億円※

行使可能条項付

※2021年1月13日の当社株式終値2,672円を基準値として算定、行使価額修正後。なお株価の変動により実際の調達価額は増減します。

# 事業概況

## コア事業における出退店実績

3月オープン（22年2月期1Q）の日本リージャスとTKPによる1棟型共同大型施設において、TKP部分を4Qに先行オープン。台湾リージャスは子会社化後、初オープンとなった

21年2月期		1Q	2Q	3Q	4Q	通期
	出店	+ 8 (+3,298坪)	+ 2 (+1,155坪)	+ 1 (+43坪)	+ 1 (+330坪)	+12 (+4,826坪)
	退店	△ 9 (△3,374坪)	△12 (△2,975坪)	△15 (△2,986坪)	△10 (△2,462坪)	△46 (△11,797坪)
(日本) 	出店	+ 3 (+948坪)	+ 5 (+1,371坪)	+ 1 (+764坪)	—	+ 9 (+3,083坪)
	退店	—	—	△ 1 (△75坪)	△ 2 (△631坪)	△ 3 (△706坪)
(台湾) 	出店	—	—	—	+ 1 (+1,000坪)	+ 1 (+1,000坪)
	退店	—	—	—	—	—

共同出店

台湾Regus



2022年2月期1Qオープン



SPACES赤坂  
(2021.3～)

先行オープン
CC



TKP赤坂二丁目  
カンファレンスセンター  
(2021.1～)



SPACES Hongwell  
(2021.2～)





(退店10施設内訳)

TKPガーデンシティ △ 3 施設

TKPカンファレンスセンター △ 3 施設

TKPビジネスセンター △ 4 施設

(日本)

(退店2施設内訳)

Regus △ 2 施設※

※退店理由は、いずれも契約満了やビルオーナー都合によるもの。

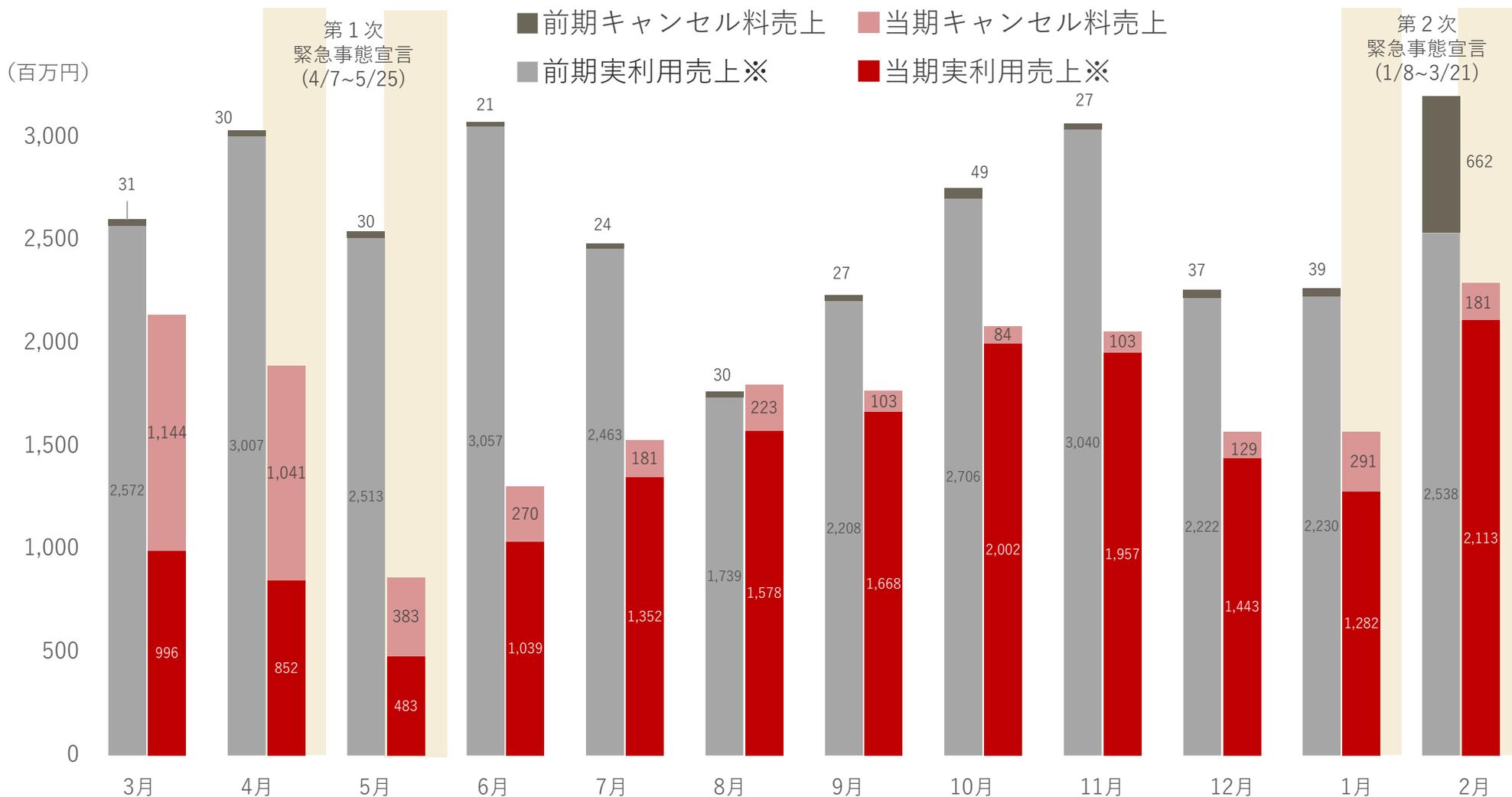
# グレード別 施設数・会議室数・席数

貸会議室は利用目的・規模・予算などに合わせたグレードを展開。  
251施設・14万坪超のスペースを提供

グレード		2018.2期末	2019.2期末	2020.2期末	2021.2期末
	エスクリ社との 共同ブランド <b>シルク CIRQ</b>	施設数 室数 席数	– – –	– – –	24 51 3,715
	大型・新築ビル 一時オフィス <b>ガーデンシティ PREMIUM (GCP)</b>	施設数 室数 席数	13 137 12,650	20 223 21,184	25 296 26,227
	大型・中古ホテル バンケット施設 <b>ガーデンシティ (GC)</b>	施設数 室数 席数	45 480 43,461	55 557 50,433	58 522 49,383
	大型・中古ビル 一時オフィス <b>カンファレンス センター (CC)</b>	施設数 室数 席数	74 806 60,653	83 920 65,451	82 918 67,846
	中型・中古ビル 一時オフィス <b>ビジネス センター (BC)</b>	施設数 室数 席数	48 310 15,749	49 316 16,068	45 286 14,045
	小型・中古ビル 一時オフィス <b>スター 貸会議室</b>	施設数 室数 席数	38 88 4,148	36 76 3,345	36 70 3,542
	レクトーレ・石のや (宿泊研修施設)	施設数 室数 席数	7 22 1,199	11 59 2,916	15 90 5,152
	<b>TKP合計</b>	施設数 室数 席数 m <sup>2</sup>	225 1,843 137,860 339,493	254 2,151 159,397 369,657	261 2,033 166,195 440,307
					<b>251</b> 2,033 151,445 <b>469,427</b> 142,002坪

## 貸会議室事業の月次売上高推移

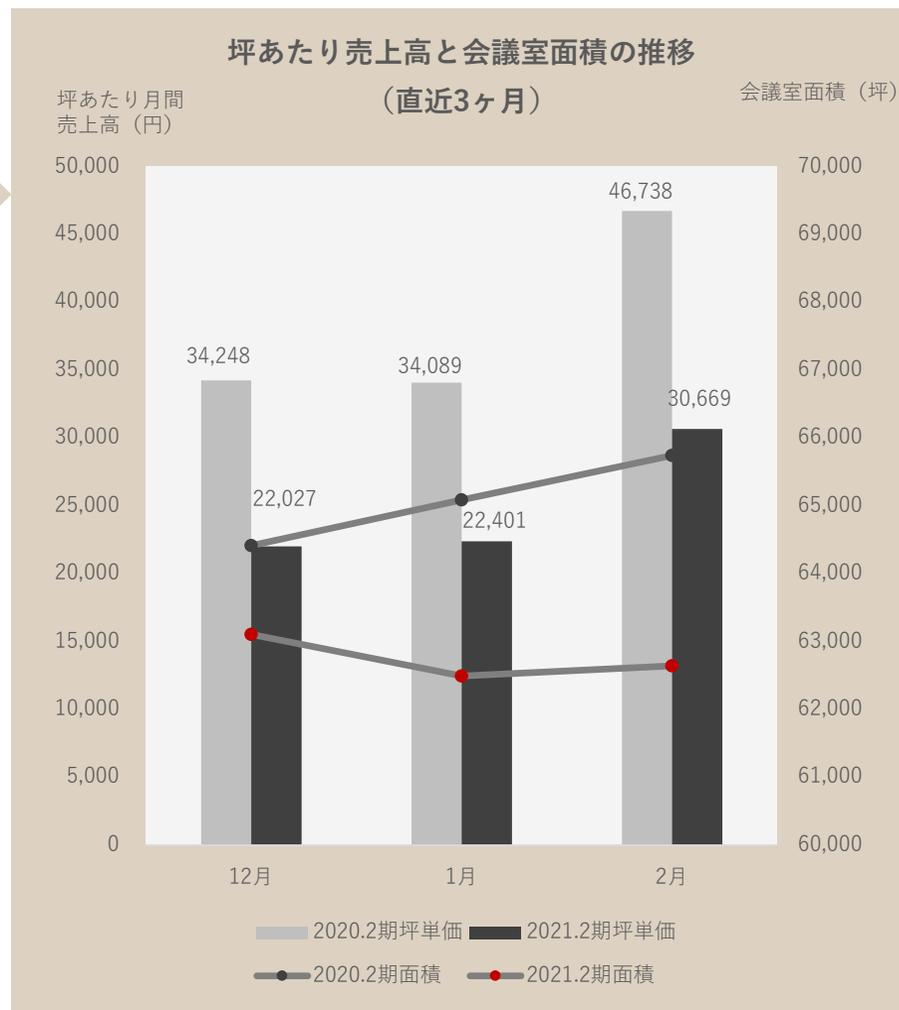
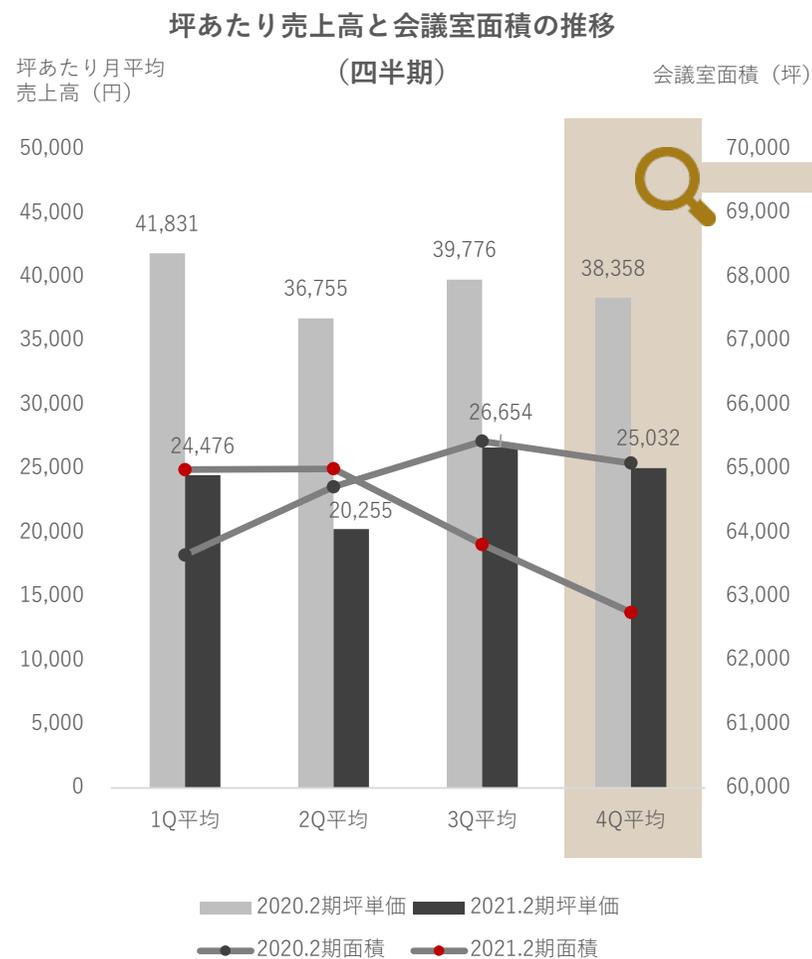
前年同月実績に及ばないものの、2月は試験会場としての利用増加により、単月では21年2月期で最高の売上高となった



※実利用売上には当社運営でない外部会場への送客売上を含む。

# 貸会議室事業のKPI推移

KPIである坪あたり売上高※は、新型コロナの影響を受けて前期比で大きく減少。  
一方でオンライン配信や試験用途での高単価案件により、足許は回復基調にある

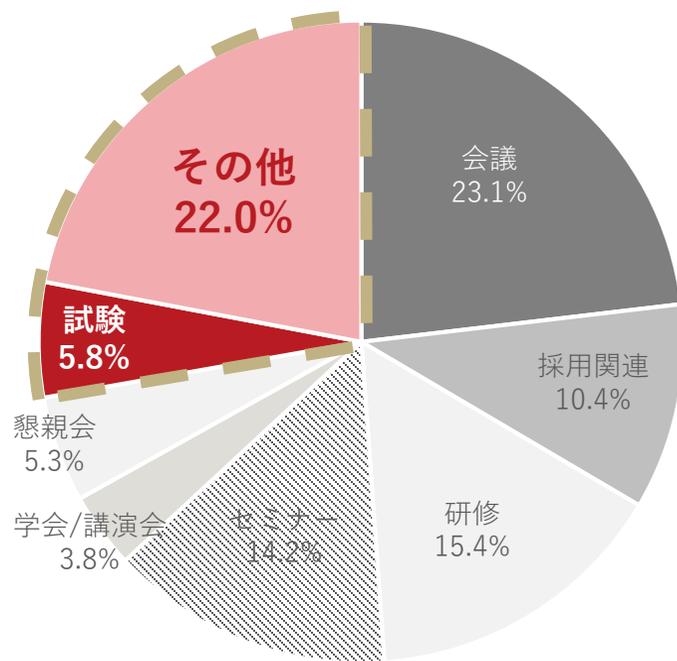


※ 売上高は室料、オプション料、ケータリング料の合計

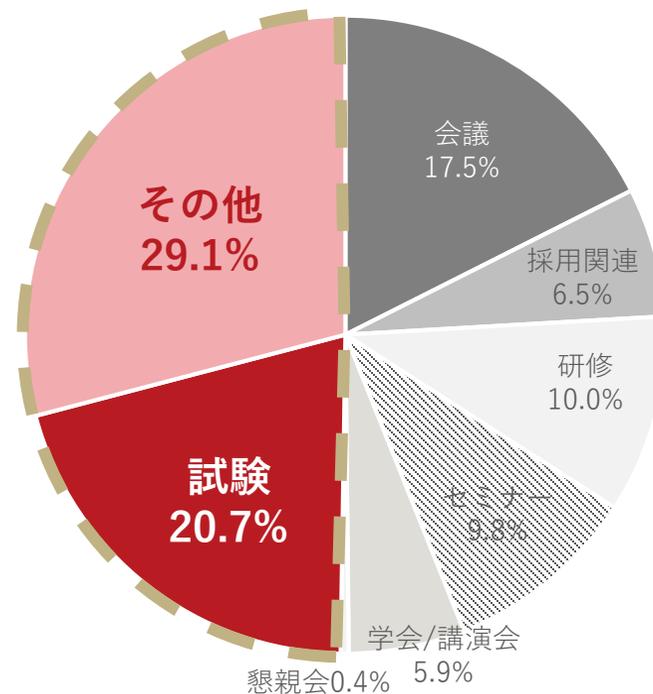
## 貸会議室の利用用途

新型コロナの影響を受け、用途別構成比が大きく変化した。特に大学入試・資格試験等の試験用途と、その他に分類されている臨時オフィス・事務局用途等の新たな需要が増加している

2020年2月期



2021年2月期

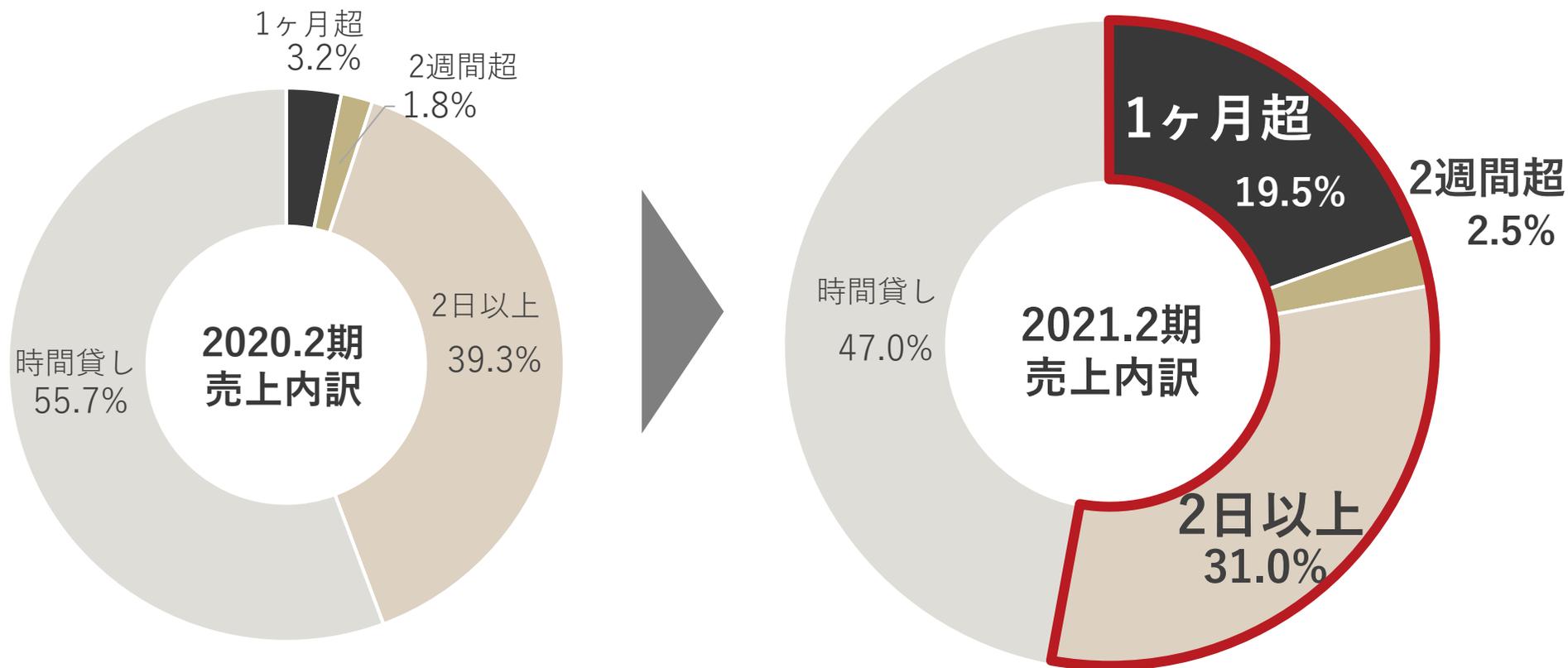


※その他には臨時オフィスとしての期間貸し、勉強会、株主総会、記者会見等を含む

## TKP 貸会議室における期間貸し(2日以上)の割合

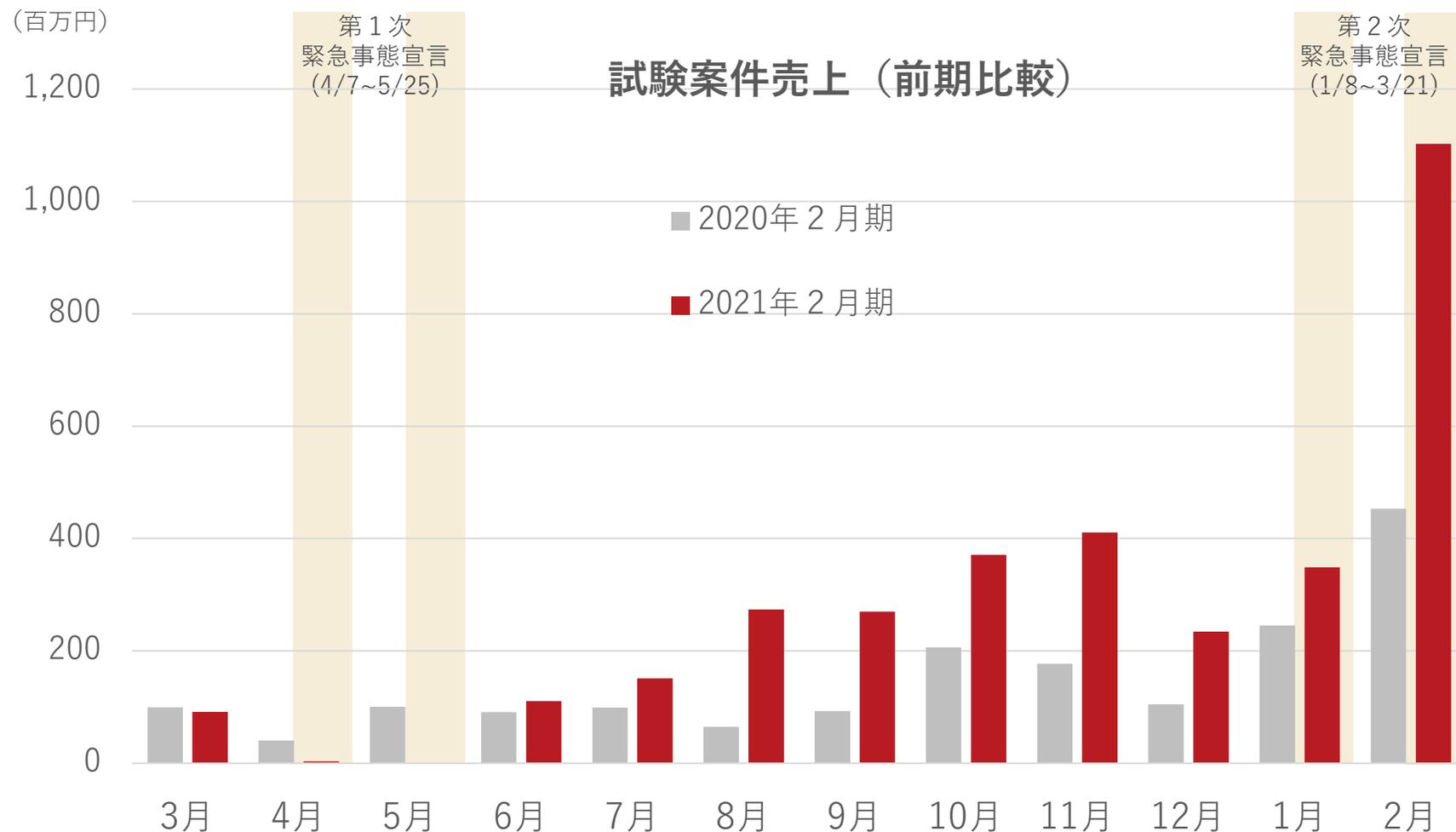
通期を通して貸会議室を「時間貸し」ではなく「期間貸し」するケースが増加。  
 コロナ禍において、臨時オフィスの用途として利用が拡大している

### 期間貸しが全体の5割超



## 試験会場需要の推移

新型コロナにより他会場が受入不可となり、会場需要が当社に集中。特に入試・資格試験が集中する2月は過去最高の11億円超の売上を達成。今後も一定の需要が継続する見込み



# TKP オンライン配信案件売上高の推移

対面が忌避される中オンラインイベント需要が増加したことで、ウェビナーが下期からの主力オプションサービスとなった。コロナの影響が長期化する中、引き続き需要が期待できる

**TKP** 株式会社ディーケーピー

## WEBINAR ウェビナー パッケージプラン

専門のテクニカルスタッフが完全サポート  
TKPの会場であれば、配信環境も整っていて安心です!

スタッフ	配信スタジオ 機材	配信準備	配信終了後
進行ディレクター (1名) 配信アシスタント (1名)	ウェビナーツールアカウント代理設定 ウェビナー専用制作PC (※3台PC) スタジオ配信用PC (※3台PC)	事前打ち合わせ (2回) 本番運用リハーサル 配信ツール取り扱い説明書 (PDF)	参加者後援出力 録画映像製品
制作物	画面切り替え用スイッチャー キャプチャーボード 機材	機材運送	
画面タイトルスライド制作		機材運送費	

**¥517,000** (税別)  
+ オプション

**Option**

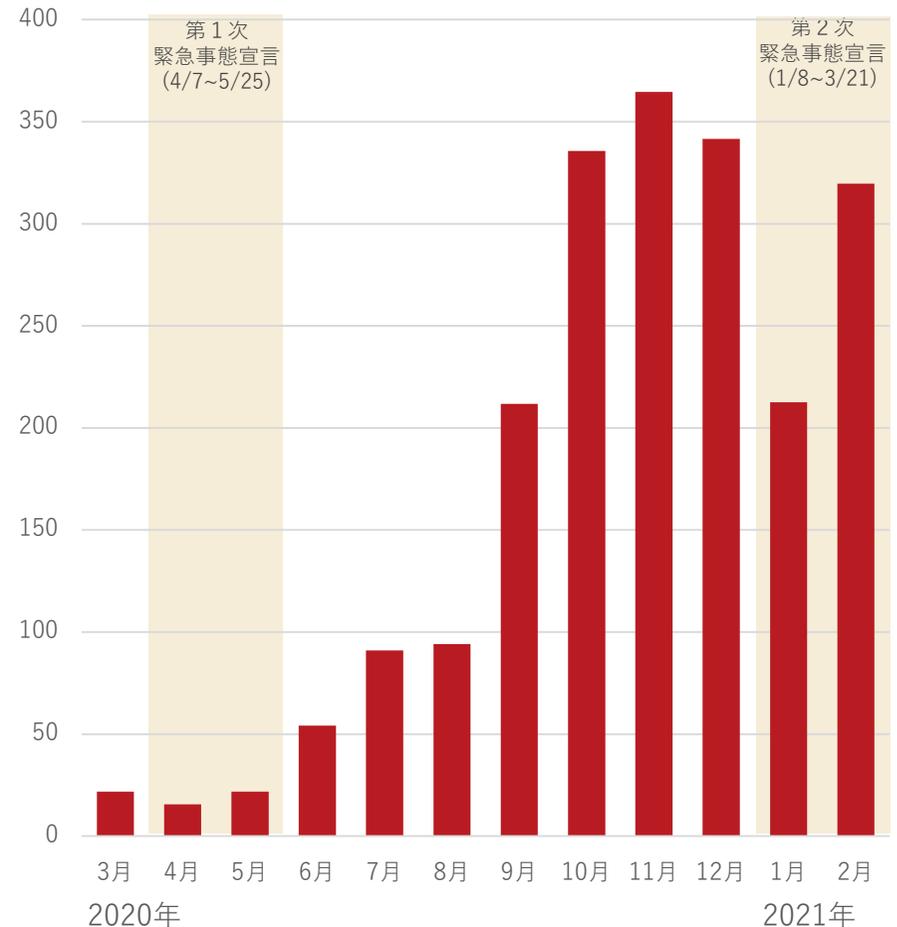
スタッフ	機材
MC 進行ディレクター (講演者サポート)	講演者用PC 講演者用周辺機材セット カメラオプション (引付機・機用 モバイル引付機)
制作物	当日お祝い合わせ対応
進行台本 アンケート	運営サポート
事前打ち合わせ	運営ディレクター 運営アシスタントディレクター 運営スタッフ
事前打ち合わせ (遠隔)	運営資料 (英語漢字マニュアル) 運営備品 (文房具、機用サイン他)

お問い合わせ ☎ 03-4577-9266  
✉ technical@tkp.jp

**ウェビナー開催の流れ**

- STEP 1** 配信日・機材チェック日  
調整と決定
- STEP 2** お打ち合わせ  
TKP担当者が案件の詳細 (講演者情報など) をヒアリングします。
- STEP 3** お見積りご提出  
見積り確定
- STEP 4** 機材準備・制作関連  
オプション機材発送
- STEP 5** 事前  
機材チェック
- STEP 6** 本番当日  
配信本番サポート
- STEP 7** 配信終了後  
事後データのご提出

(百万円) 2021年2月期TKPウェビナー売上の推移



## ブランド別 施設数・WS数※

ニーズに合わせて日本4ブランド、台湾2ブランドを展開。  
合計176施設4.6万坪超のオフィススペースを提供

		ブランド		2018.2期末	2019.2期末	2020.2期末	2021.2期末
リージャス (日本)	コミュニティ型 大型レンタル オフィス	SPACES. CO-WORKING & OFFICES	施設数	2	2	4	6
			WS数	1,144	1,144	2,483	3,338
	ハイグレードな レンタルオフィス	Regus	施設数	75	81	100	105
			WS数	12,212	13,203	15,672	17,089
交通機関隣接型 レンタル オフィス	Regus express	施設数	5	5	5	4	
		WS数	165	165	165	117	
リーズナブルな 無人レンタル オフィス	Openoffice	施設数	36	44	47	47	
		WS数	3,048	3,941	4,363	4,356	
リージャス (台湾)	コミュニティ型 大型レンタル オフィス	SPACES. CO-WORKING & OFFICES	施設数	-	2	2	3
			WS数	-	667	667	1,197
	ハイグレードな レンタルオフィス	Regus	施設数	9	11	11	11
			WS数	1,462	1,652	1,652	1,652
リージャス (日本)			施設数	118	132	156	162
			WS数	16,569	18,453	22,683	24,900
			m <sup>2</sup>	87,860	98,052	120,035	131,562
リージャス (台湾)			施設数	9	13	13	14
			WS数	1,462	2,319	2,319	2,849
			m <sup>2</sup>	11,809	20,368	20,368	23,674

日・台リージャス  
合計：46,959坪

※ WS(ワークステーション)：リージャス施設内の席数

(ご参考) 当社連結前

# 1 棟型施設の新規展開

ビル1棟型の大型施設を「SPACES」ブランドにて新たに展開。  
22年2月期は赤坂に加え、六本木にもオープン予定

2020年10月1日オープン



**SPACES新宿**

2～9階 SPACES  
10階 TKP会議室

総面積：764.3坪

2021年3月22日オープン



**SPACES赤坂**

3～6階 SPACES  
7～8階 TKP会議室

総面積：991.5坪

2021年6月オープン予定



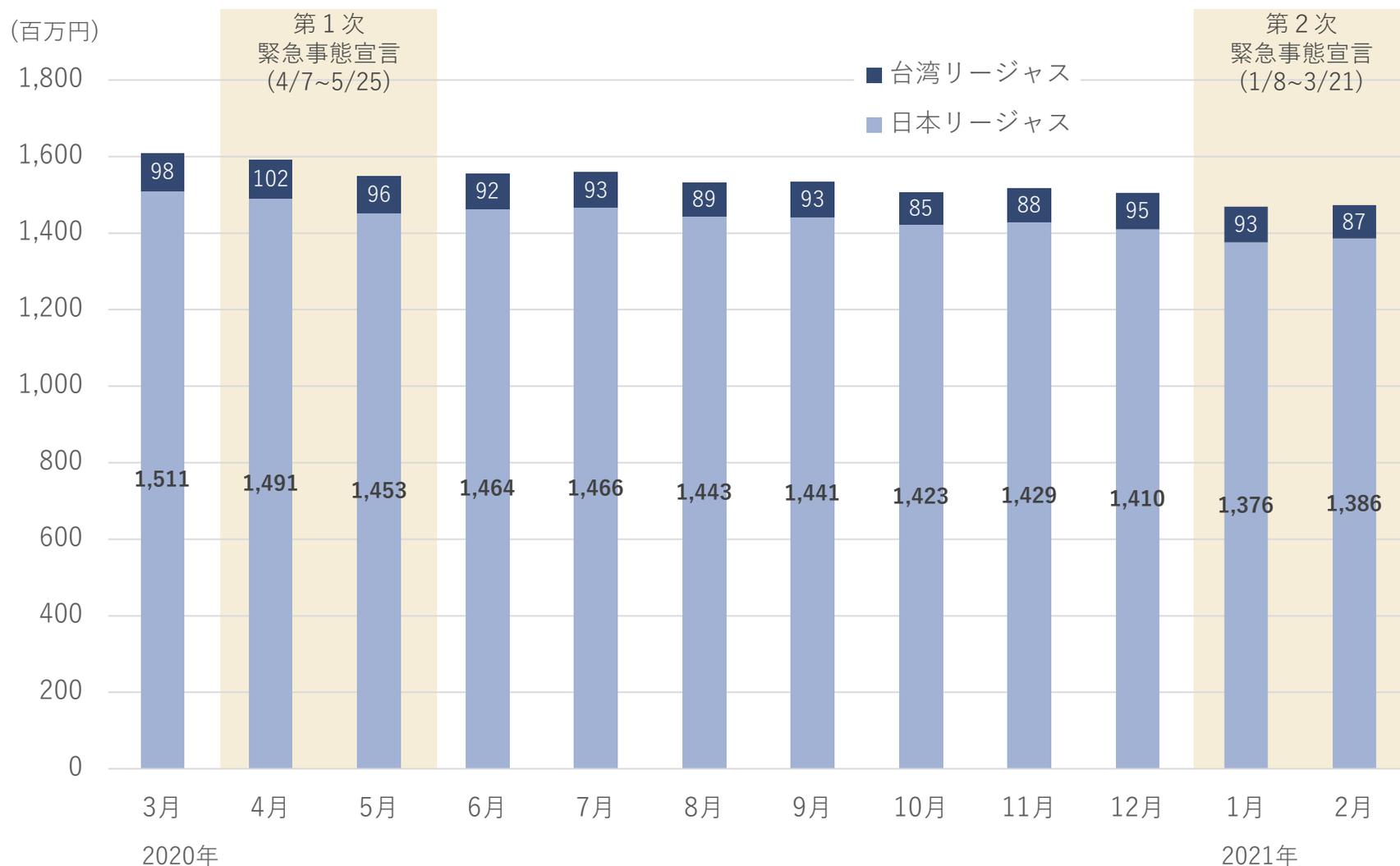
**SPACES六本木**

9階建て新築ビル

総面積：921.5坪

## 月次売上高推移

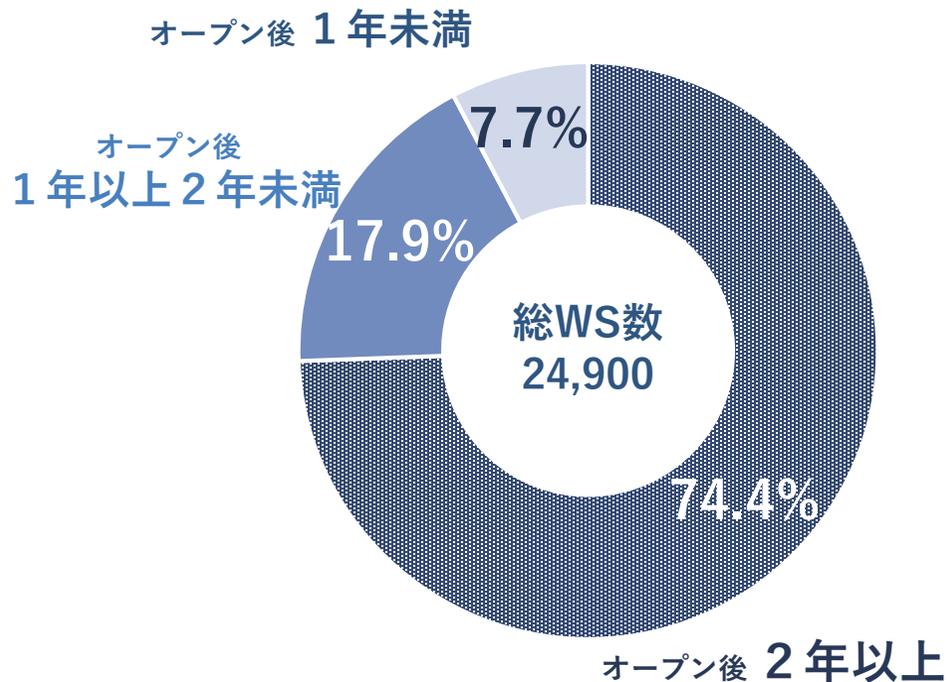
リージャスに入居する顧客との契約期間は1年～1年半が多数であるため、日本・台湾ともに新型コロナウイルスの影響が小さく、堅調に推移した



## 日本リージャスのKPIの推移

新規出店および大型顧客の解約に伴い減少傾向にあった稼働率は底を打ち、上昇傾向へ。成長する市場でのシェア拡大のため、今後も足許での稼働率低下を恐れずに引き続き、新規出店を優先していく

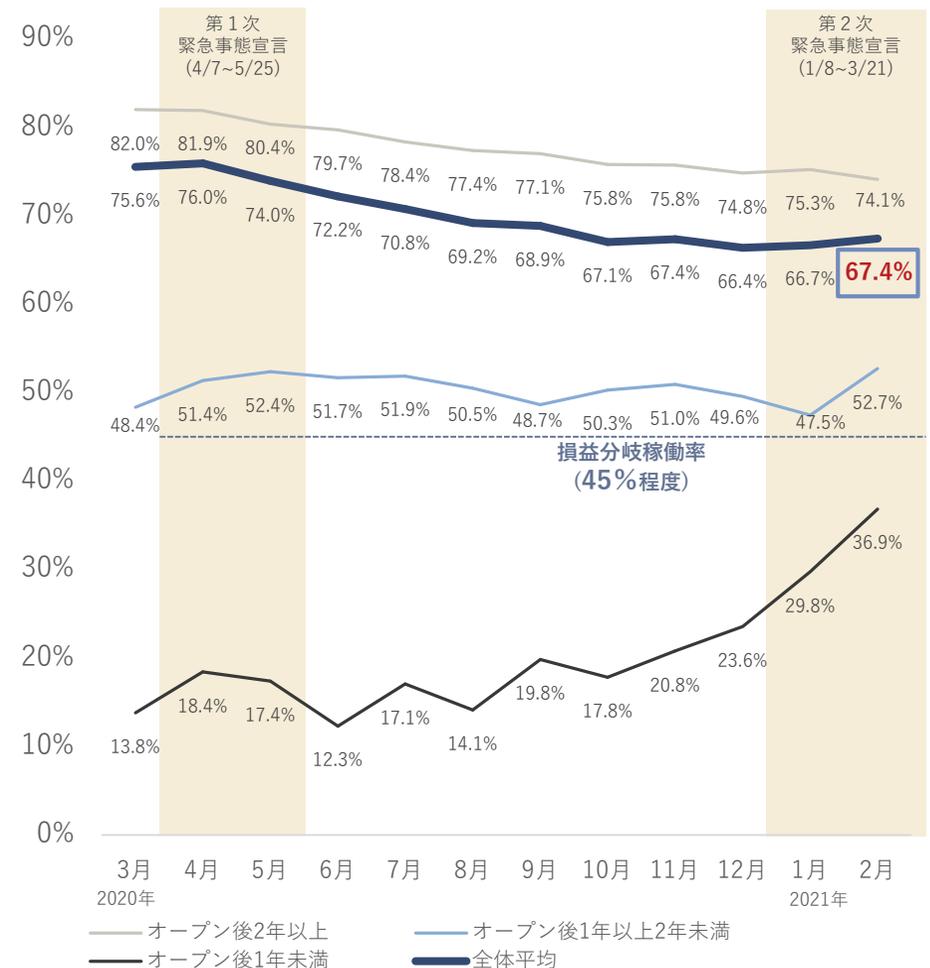
オープン時期ごとのWS数割合  
(2021年2月末時点)



※ 台湾リージャス社は規模が小さいことから上記数値は日本リージャス社のみで算出

※ WS(ワークステーション): リージャス施設内の席数

オープン時期ごとの稼働率



## 台湾リージャスの新拠点がオープン

21年2月、台湾リージャスの新たな大規模施設「SPACES HONGWELL（ホンウェル）」が台北市にオープン。ITビジネスやサイエンスパーク※として開発される台北のサテライトオフィス需要を取り込む



### SPACES 宏匯 (Hongwell)

■住所：11/F & 12/F,  
No. 335, Ruiguang Road,  
Building B, Taipei 114,  
Taiwan

■アクセス：  
地下鉄「Gangqian」駅  
徒歩5分

■総面積：3305.79㎡



# 2022年 2 月期 経営方針

---

## 注力する事業分野

コロナ禍で需要が拡大しているフレキシブルオフィス事業に加え、コロナの落ち着きと共に需要の回復（高い利益率への回復）が予想されるビジネスホテル分野に注力する

### フレキシブルオフィス事業

貸会議室・レンタルオフィス・コワーキングスペース



リージャスとTKP貸オフィスの強化によって稼働率・収益性を高める

### イベント プロデュース事業



### BPO事業



### ホテル・宿泊研修事業



ビジネスホテルの需要回復を見込み、FC展開のAPAホテルの体制整備を開始

### 料飲事業



料飲部門は縮小し外注化

## レンタルオフィス・ビジネスホテルの強化体制を構築

22年2月期を『**第2創業期**』と位置づけ、**TKP・リージャスに加え、アパホテル(FC)**を**3本目の柱**として成長させることにより、収益基盤を拡大していく

2019年5月～  
社外取締役  
**マーク ディクソン**  
(IWG plc CEO)



2021年5月～  
社外取締役就任予定※

**元谷 芙美子**  
(アパホテル株式会社代表取締役社長)



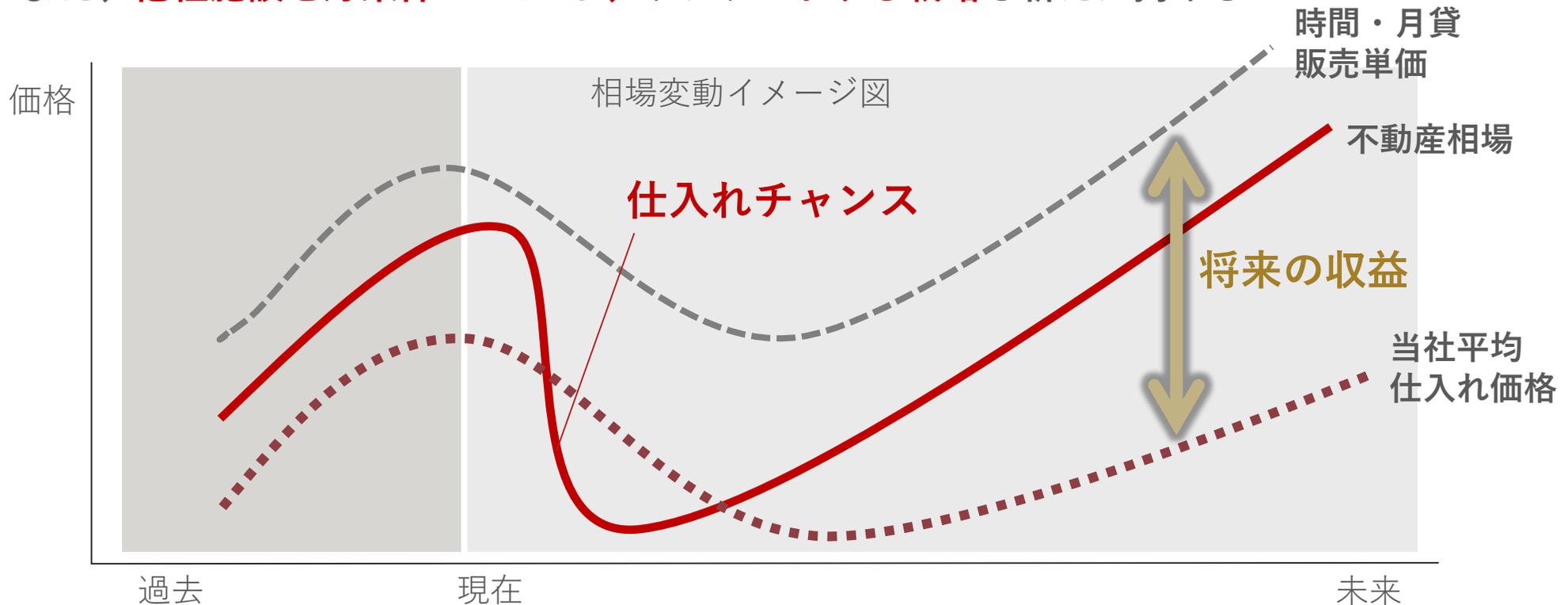
シェア  
拡大



※2021年5月27日開催予定の第16回定時株主総会における承認を経て正式に決定

# TKPグループの『逆張り仕入れ戦略』

今後、不動産相場が下落したタイミングに好条件で物件を賃借契約していく。  
また、**他社施設を好条件でM&Aし、リブランドする戦略**も新たに掲げる



他社施設を安くM&A



レンタルオフィス



ビジネスホテル

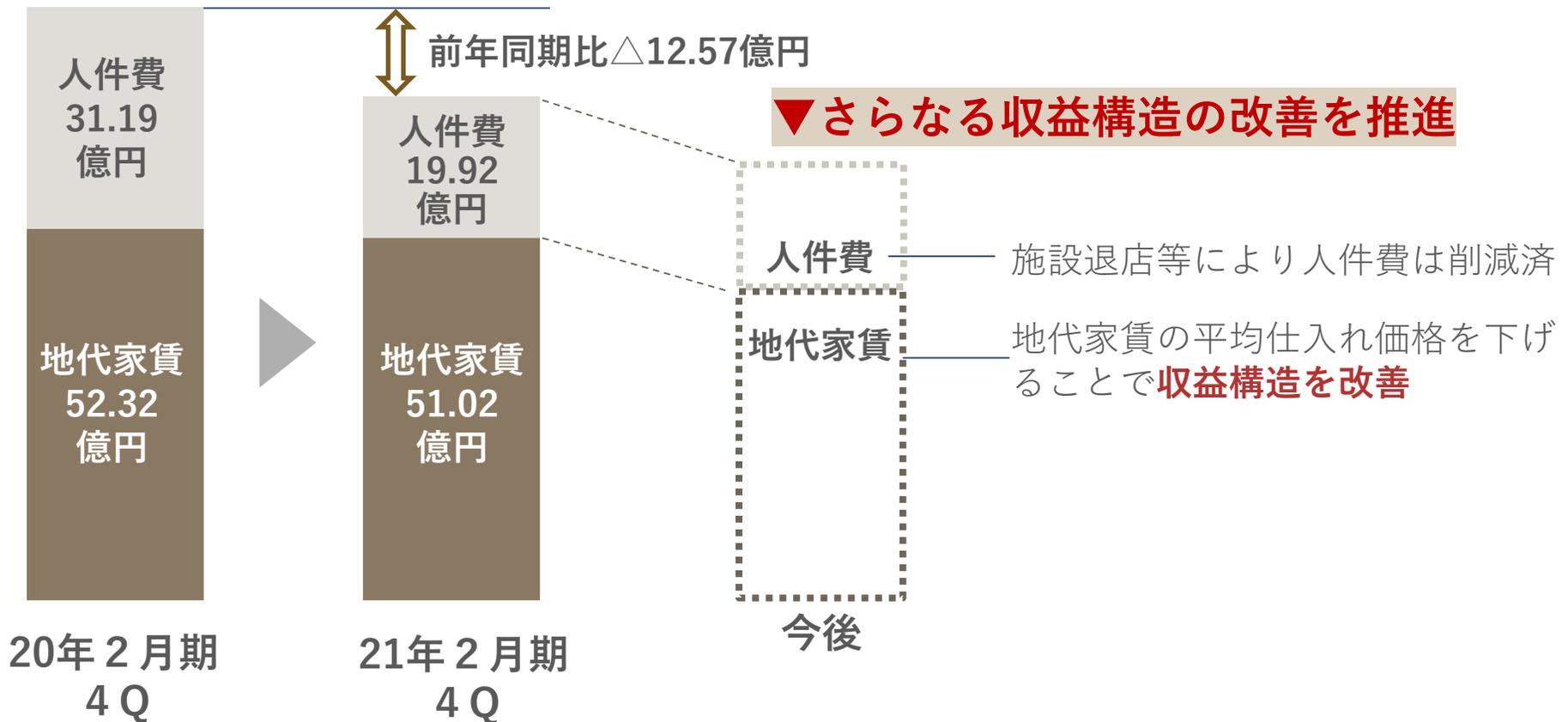
リブランド



コロナを逆手に  
シェア拡大  
&  
収益性向上

## 逆張り仕入れ戦略により収益構造を改善

コロナ禍の構造改革により、年間インパクト**約50億円**※のコストを削減。さらに、相場が下落した際に仕入れを行う『逆張り仕入れ戦略』により施設当たりの平均地代家賃の低減を図り、損益分岐点を低下させることで当社グループ全体の収益性を高めていく

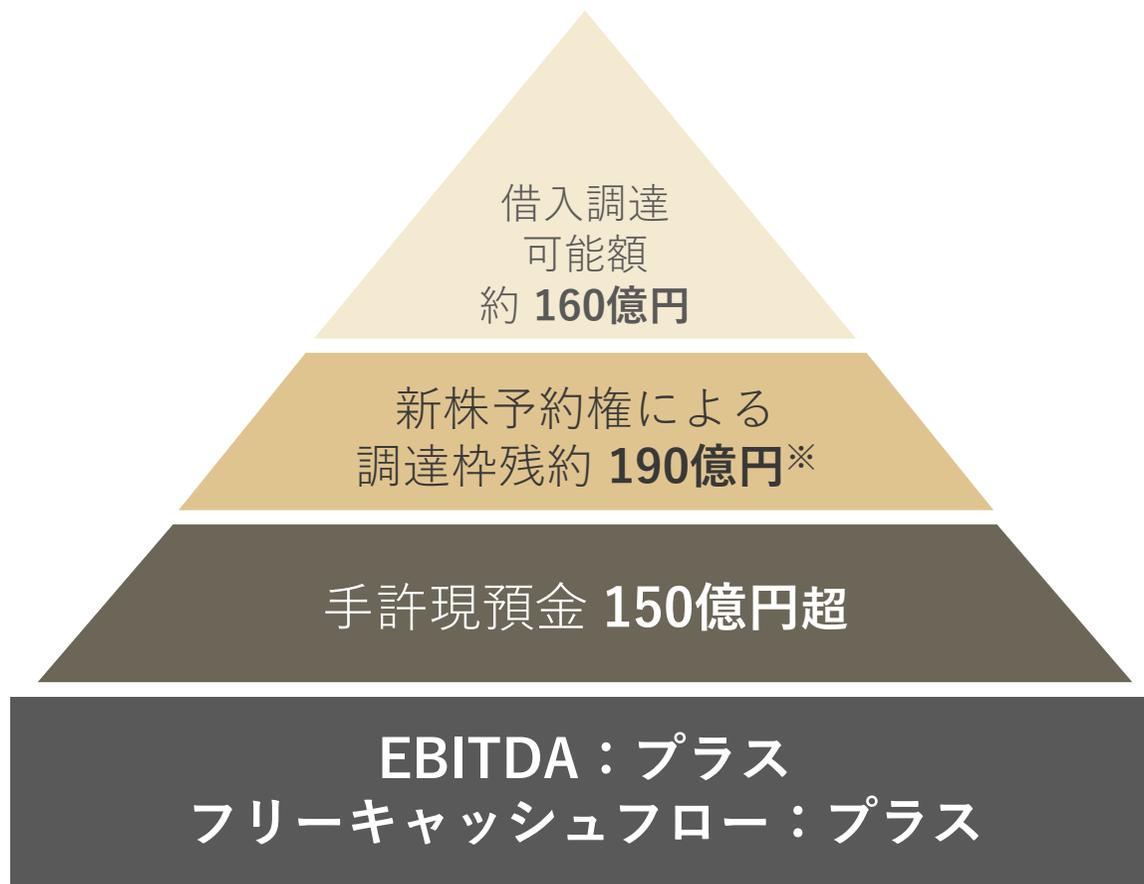


※直近四半期の削減実績△12.57億円×4 四半期分を年間インパクトとして算出

## 十分な運転資金の確保・仕入れのための資金の状況

21年2月期は新型コロナの影響により営業赤字となったがEBITDAとキャッシュフローはプラスを維持。

手許現預金、新株予約権による資金調達と借入可能額で総額**500億円**超の資金を確保



※2021年1月13日の当社株式終値2,672円を基準値として算定した、行使価額修正後の想定調達金額から2021年2月の調達額を除いた額。3月は約15億円を調達。なお、株価の変動により実際の調達価額は増減します。

# フレキシブルオフィス市場における 当社グループの優位性と取組み

## 国内フレキシブルオフィス市場の業界動向

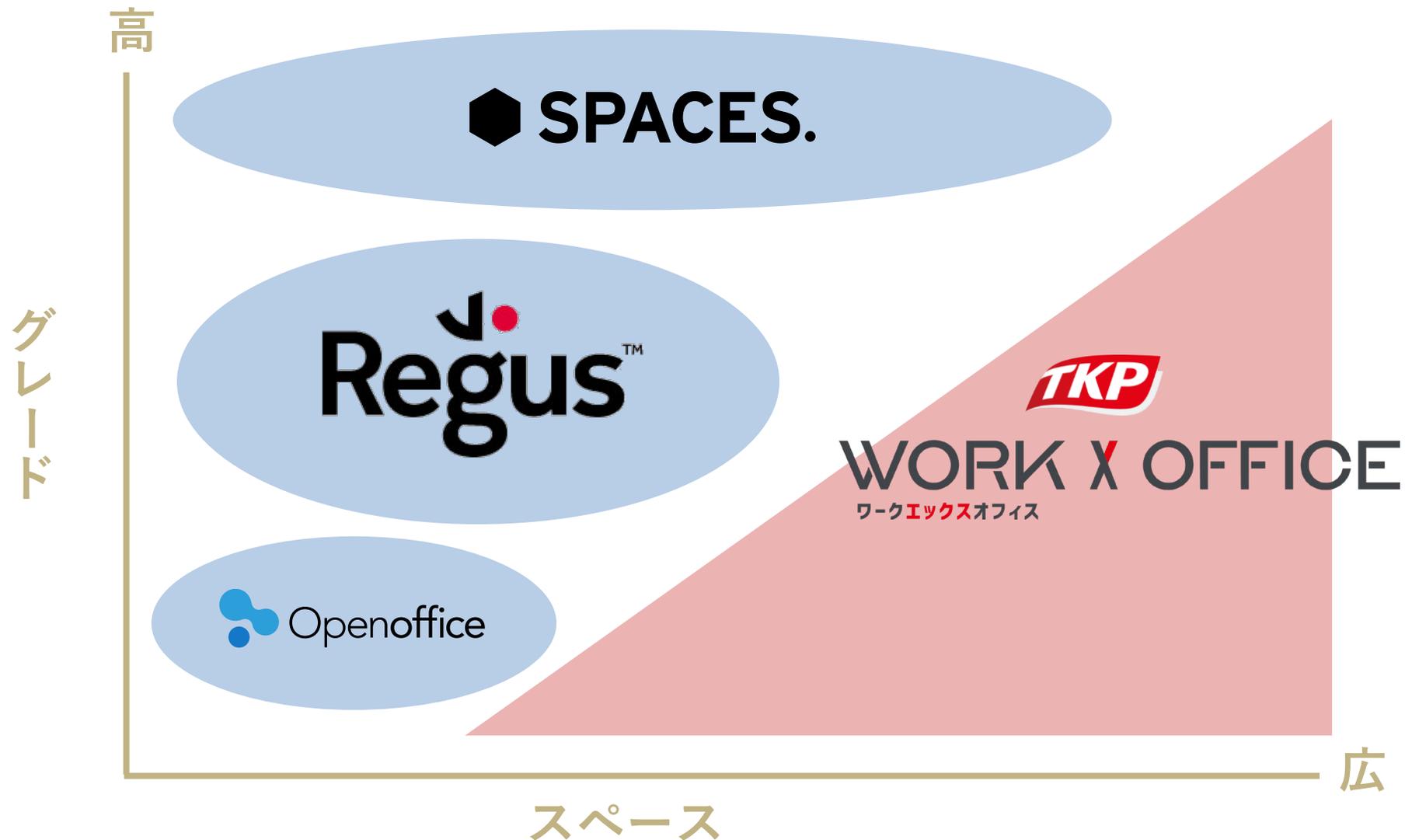
コロナ禍で様々な企業がフレキシブルオフィス市場に参入しているが、当社グループは、拠点数・面積・グローバルネットワークにおいて**圧倒的No. 1の先発優位性**がある。今後は経営統合等の業界変化も予想されるなかで、当社グループは更にシェアを拡大していく

	TKP + Regus	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社
拠点数	<b>413</b>	39	27	100	15	100	11	8
面積 (坪・想定)	<b>180,000</b>	60,000	9,000	19,000	9,000	4,000	1,600	3,600
顧客層	中小企業 大企業 外資系	スタート アップ・ 大企業	中小企業	大企業	中小企業	中小企業 大企業	中小企業	中小企業
施設規模	<b>中型～大型</b>	大型	中型	中型	大型	小型	中型	中型
特徴	英系 (リージャス) 高級～安価 国内最古	米系 コミュニ ティ重視 高級	豪系 高級	日系ディベ ロッパー 高級	日系ディベ ロッパー 高級	日系 小型 安価	日系ディベ ロッパー 高級	日系 高級
グローバル ネットワーク								

※各社公表データより当社試算

## 当社グループのフレキシブルオフィス需要に対する体制

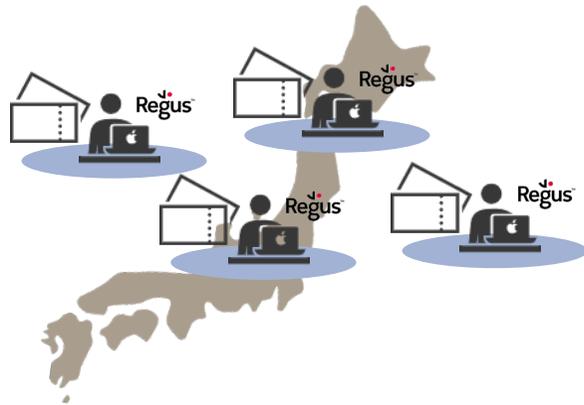
当社グループは**施設規模・グレード**に関して**フルラインナップ体制**を完備しており、フレキシブルオフィス市場の需要を幅広く網羅できることが強み



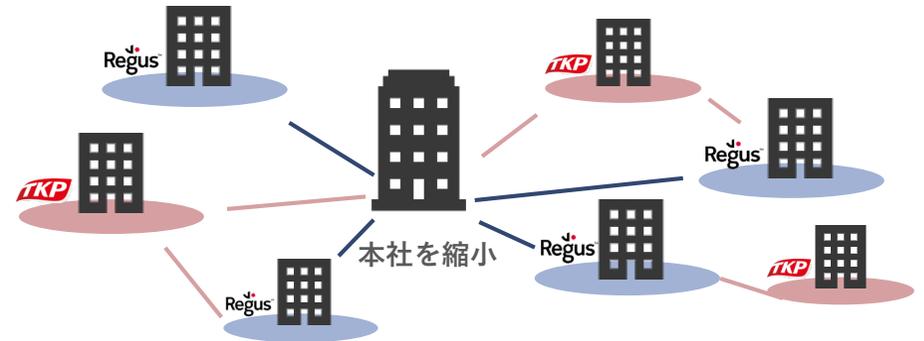
# ニューノーマル時代のあらゆる働き方を支援

TKPとリージャスを組み合わせ、当社グループは大企業から中小企業、フリーランスに至るまで、多様化する働き方需要に合わせたアラカルト対応が可能

全国のリージャス拠点をいつでも利用可能なメンバーシップ制度を利用



リージャスとWork X Officeでサテライトオフィスを整備



リージャスを本社機能に + TKPをデイオフィス利用



個人・中小企業向けの成長支援オプションが豊富なオフィス



# 日本リージャスの新たな出店方針

国内レンタルオフィス市場においてリージャスは拠点数No. 1。  
今後の出店方針として、他社施設のリブランドの推進によってシェアを拡大すると共に、  
損益分岐点を下げて収益性を高めていく

## これまでの 仕入れ方針

- ・ 新築ビル
- ・ 築浅ビル  
中心に拠点開設



- ・ 優良中古ビル
- ・ 既存  
レンタルオフィス



M&A含め  
安く仕入れる



## 2021年3月より始動したWork X Office

全ての働く人の  
ためのオフィス



TKPの貸オフィス

# WORK X OFFICE

ワークエックスオフィス

既に **5億円**  
以上を受注

### 2021年3月より全国のTKP施設で販売開始



既存の貸会議室



仕入れコスト0で  
転換

復元も可能



**TKP** 貸オフィス  
**WORK X OFFICE**  
ワークエックスオフィス

# 全ての働く人のために豊富なオプションとロイヤリティを完備

リーズナブルなオーダーメイド型貸オフィス。

豊富なオプションでお好みのオフィス環境へカスタマイズ可能

オフィス  
ファシリティ

IoT

DX  
サービス



オフィス什器



専用ネットワーク  
設定



スマートロック



顔認証  
セキュリティ



コロナ感染対策



OA機器



タブレット受付



クラウドPBX

## 4/14 2社と業務提携発表



アライアンスにて拡充

## 本日2021年4月14日に2社との業務提携を発表

2社とのアライアンスによりDXサービスを拡充。Work X Office・リージャス顧客にロイヤリティプログラムを提供する。今後もアライアンスを推進し、サービス価値を向上

株式会社マネーフォワード



バックオフィスの様々なデータを連携し、経理や人事労務の業務を効率化するクラウドサービス



イー・ギャランティ株式会社



売掛債権保証  
与信調査の  
サブスクリプション  
サービス

両社の顧客に対して、  
当社サービスを特別価格で提供



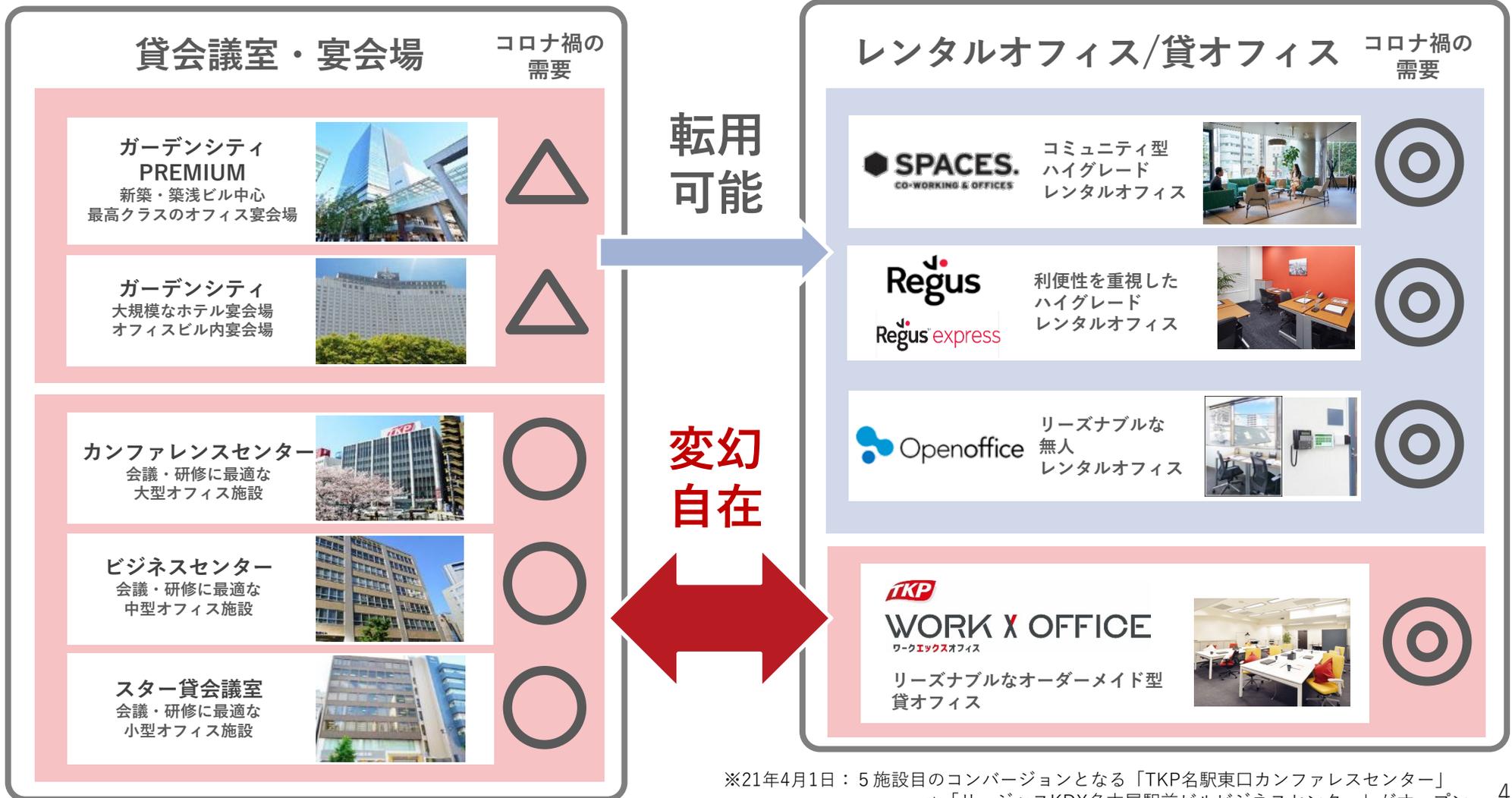
WORK X OFFICE  
ワークエックスオフィス



当社顧客にロイヤリティプログラムを提供

# 市況の変化に応じたスペースの転用・活用を強化

TKP貸会議室はWork X Officeに転用・復元が変幻自在である他、コロナ禍で宴会利用の需要が低迷している施設の、リージャスへのコンバージョンも実施※。今後も既存スペースを市況に応じて転換し、確実に収益化していく



※21年4月1日：5施設目のコンバージョンとなる「TKP名駅東口カンファレンスセンター」  
⇒「リージャスKDX名古屋駅前ビルビジネスセンター」がオープン

# 新宿西口カンファレンスセンターがオープン

既存の貸会議室からの転換だけでなく、新たな遊休スペースの、Work X Officeへの転換も実施。都内主要ターミナル駅である新宿駅前の好立地に位置するヨドバシ新宿西口駅前内にWork X Officeや配信スタジオを有する拠点を4月21日にオープン



## ▼配信スタジオ



住所：東京都新宿区西新宿1-10-1 MY新宿第二ビル

※写真は全て完成イメージ

# 今後の出店エリア方針

首都圏の住宅から都心部へのハブとなる駅・エリアに加え、全国の主要都市を中心に  
出店するドミナント戦略を軸に拡大していく。

出店コストをかけない他社とのアライアンスによるスペース拡張も継続

## 施設数



**427** 施設

## 契約面積



**188,961** 坪

## 座席数

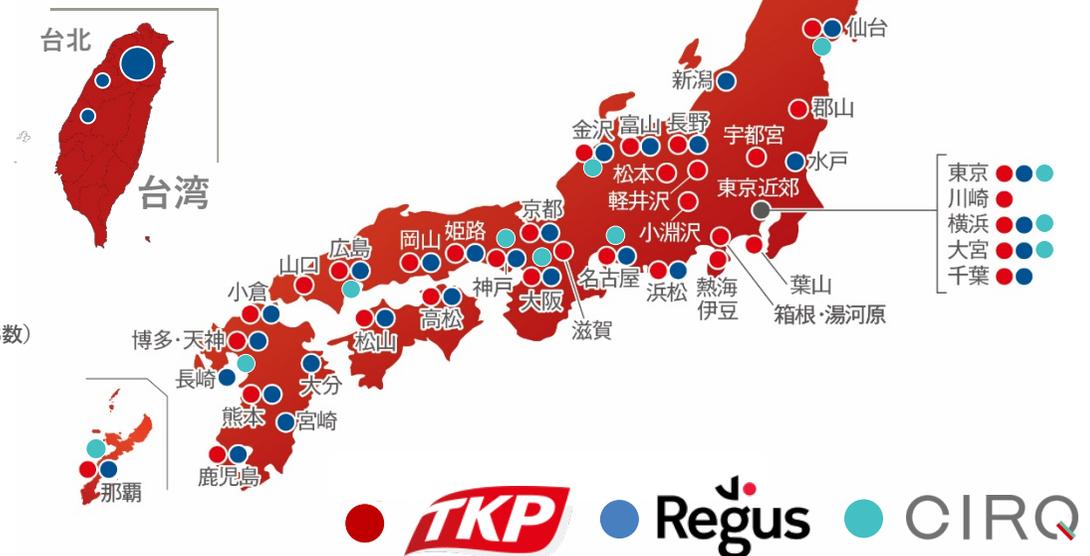
(TKP・エスクリ施設の会議室内席数+リージャス施設内WS数)



**178,664** 席

**TKP Regus**

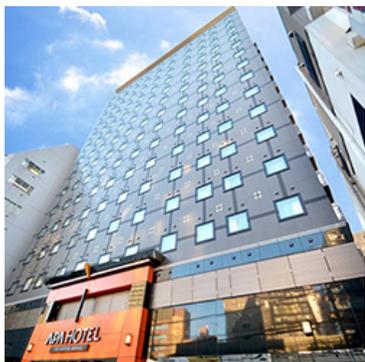
2030年国内目標  
140万 m<sup>2</sup>(約42万坪)  
(1施設250坪換算で約1,500拠点)



# アパホテル（FC）の優位性 および今後の方針

## アパホテル（FC）の運営状況

2014年よりフランチャイズによるアパホテル建設・運営を開始し、現在10棟まで展開。  
今後は新設だけでなく、他社ホテルを安く仕入れアパホテルへのリブランドも実施



アパホテルTKP日暮里駅前



アパホテルTKP東京西葛西



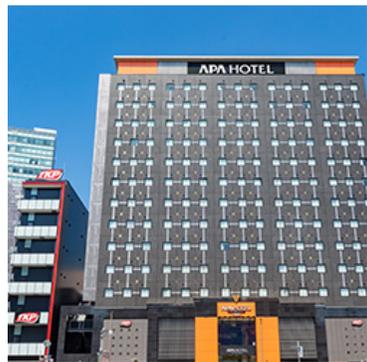
アパホテルTKP札幌駅前



アパホテルTKP札幌駅北口  
EXCELLENT



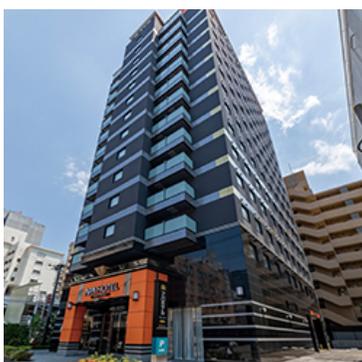
アパホテルTKP京急川崎駅前



アパホテルTKP仙台駅北



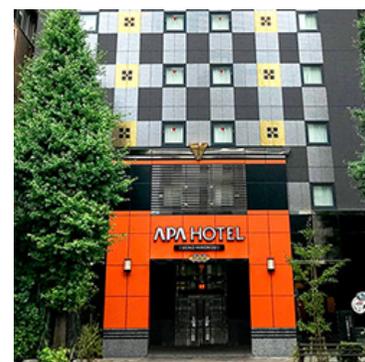
アパホテル博多東比恵駅前



アパホテル福岡天神西



アパホテル大阪梅田



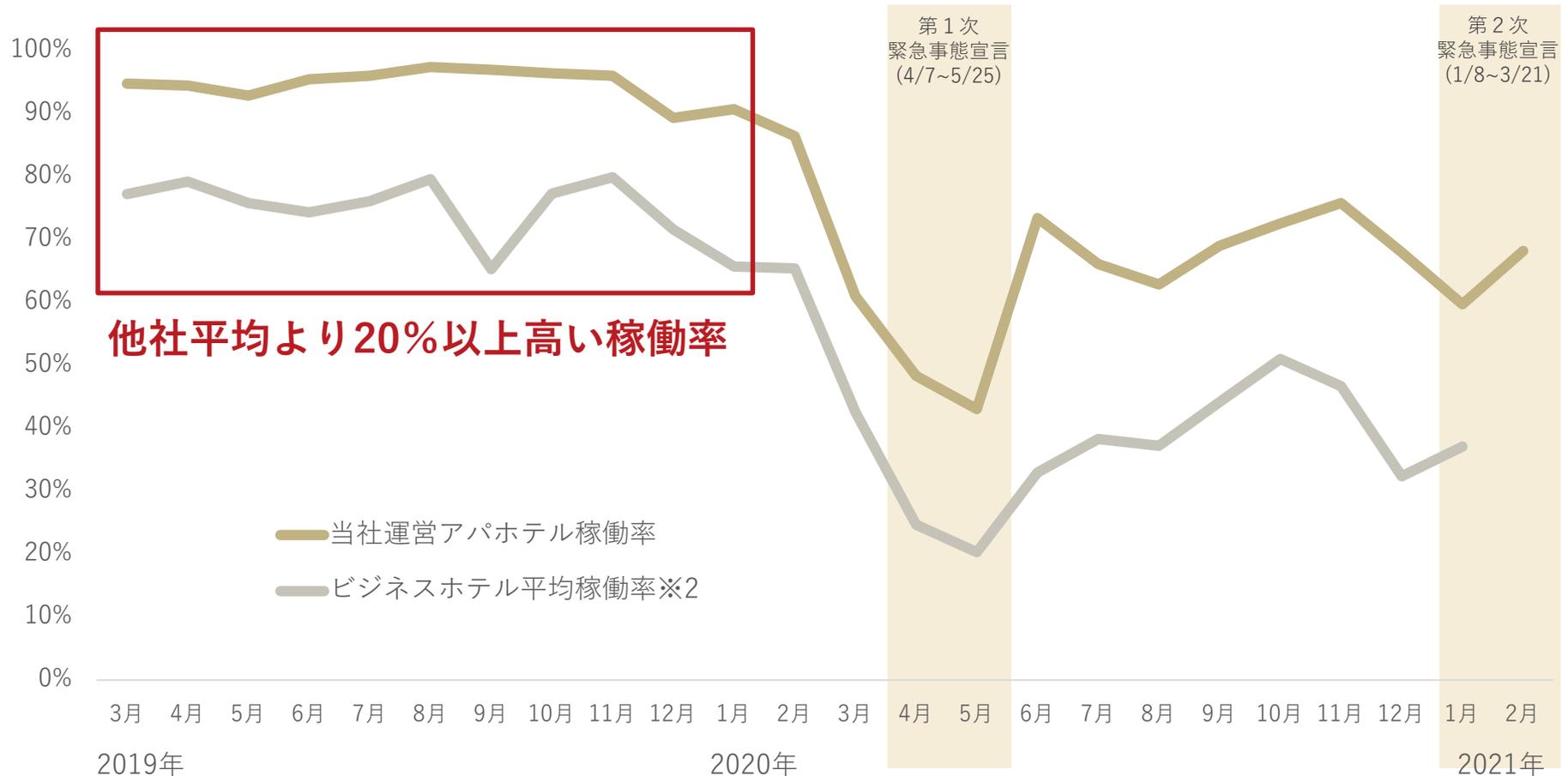
アパホテル上野広小路

現在、新型コロナ軽症者用の1棟貸しを、  
2棟：当社アパホテル全室の約25%（2013室中512室）で実施中

## アパホテル（FC）の高い稼働率と収益性

アパホテルはその圧倒的なブランド力により稼働率がビジネスホテルの業界平均より高く、平常時の利益率※1も30%程度と非常に高い。新型コロナ軽症者用の1棟貸しも進み、今後の収益性は改善見込み。アフターコロナに向けた体制を強化していく

アパホテル(FC)およびビジネスホテル稼働率の推移



※1 共通費配賦前の利益 ※2 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社集計

# 2022年 2 月期 通期業績予想

---

## 2022年2月期の通期業績予想

引き続き新型コロナの影響を受けるものの、期末に向けては新型コロナ情勢および当社グループ業績は改善に向かうと想定し、増収・営業黒字化を見込む

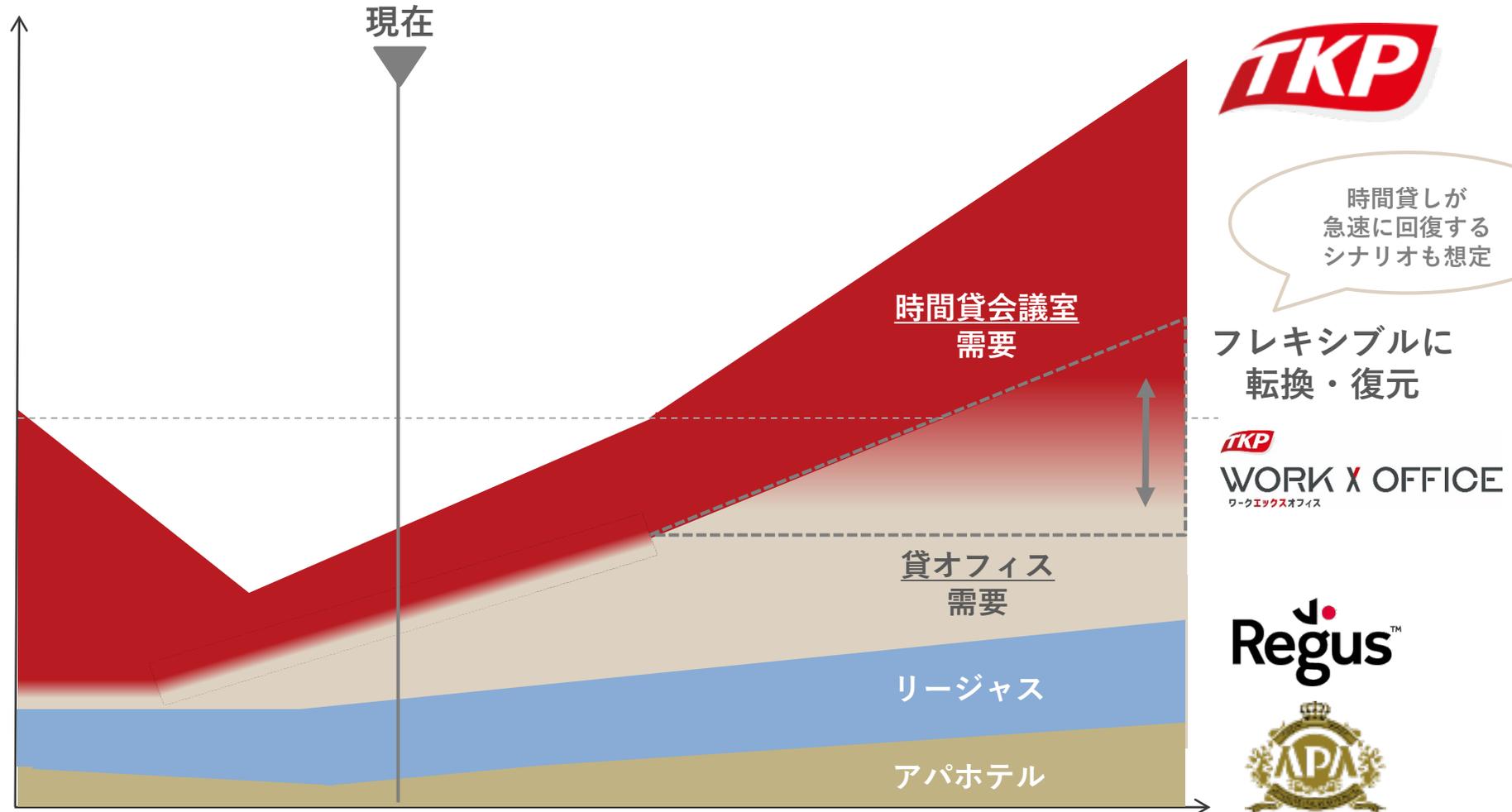
(億円)	2021年2月期 (実績)	2022年2月期 (予想)	前期比
売上高	431.38	<b>480</b>	+ <b>11.27%</b>
EBITDA※ <sup>1</sup>	30.73 7.1%	<b>58</b> <b>12.1%</b>	+ <b>88.74%</b>
営業損益	△24.97 △5.8%	<b>7</b> <b>1.5%</b>	-
経常損益	△23.21 △5.4%	<b>1</b> <b>0.2%</b>	-
親会社株主に 帰属する当期純損益	△35.03 △8.1%	※ <sup>2</sup>	-

※<sup>1</sup> EBITDAは、営業損益に減価償却費・のれん償却費・長期前払費用償却および顧客関連資産等の無形資産償却費を加算して算出。

※<sup>2</sup> 2022年2月期において子会社の再編を検討しており、税金費用に与える影響の合理的な算定を行った後公表するため未定。

# 需要拡大シナリオ

TKPは貸オフィス需要の取り込みを図りつつ、貸会議室需要の回復も想定。転換・復元が可能なフレキシブル対応を強みに更なる成長を描く。さらに、リージャス、アパホテル（FC）の2軸もより盤石化し、グループ全体の収益拡大を目指していく



国内フレキシブルオフィス市場において  
圧倒的No.1グループへ





# Anytime, Anywhere, for All workers

いつでも、どこでも、すべての働く人たちに。



# Appendix

---

# 会社概要 (2021年2月期末)

社名	株式会社ティーケーピー	
本社	東京都新宿区市谷八幡町8番地 TKP市ヶ谷ビル2F	
設立	2005年8月15日	
代表取締役	河野 貴輝	
資本金	124億円	
上場日	2017年3月27日 東証マザーズ上場 (3479)	
従業員数	1,425名 (2021年2月末時点) ※パートタイマー等臨時雇用者を除く	
事業内容	フレキシブルオフィス事業 ホテル・宿泊研修事業、イベントプロデュース事業 BPO事業、料飲・バンケット事業	
役員	代表取締役社長	河野 貴輝
	取締役COO	西岡 真吾
	取締役CFO	中村 幸司
	取締役(社外)	辻 晴雄
	取締役(社外)	渡邊 康平
	取締役(社外)	西條 晋一
	取締役(社外)	Mark Dixon
	常勤監査役(社外)	曾我部 義矩
	監査役(社外)	重 隆憲
	監査役	早川 貴之

## 株式会社ティーケーピー

日本リージャス社  
日本でリージャス事業を運営する55社の総称

台湾リージャス社  
台湾でリージャス事業を運営する13社の総称

(株) コンビニステーション

(株) TKPコミュニケーションズ

(株) 常盤軒フーズ

(有) 品川配ぜん人紹介所

(株) TKPメディカリンク

(株) メジャース

(株) TKPSPV 1~4号・6~12号

# 会社沿革

2005	第1号店「TKP六本木会議室」オープン 港区浜松町に「株式会社ティーケーピー」設立
2006	北海道・関西・九州初出店 / 月間売上高1億円突破
2007	東北・東海に初出店
2008	第二種旅行業登録 「株式会社コンピニステーション」(連結子会社)設立
2009	「株式会社TKPプロパティーズ」(連結子会社)設立
2010	「株式会社TKPコミュニケーションズ」(連結子会社)設立 「TKP New York, Inc.」(連結子会社)設立 中国地方に初出店
2011	「TKPガーデンシティ品川」(ホテル内宴会場)オープン
2012	直営会議室数1,000室突破
2013	「株式会社 常盤軒フーズ」(連結子会社)設立 一般社団法人日本経済団体連合会 入会 米国ニューヨークに初出店
2014	第一種旅行業登録 札幌に「アパホテル〈TKP札幌駅前〉」オープン
2015	伊豆長岡に温泉宿「石のや」オープン

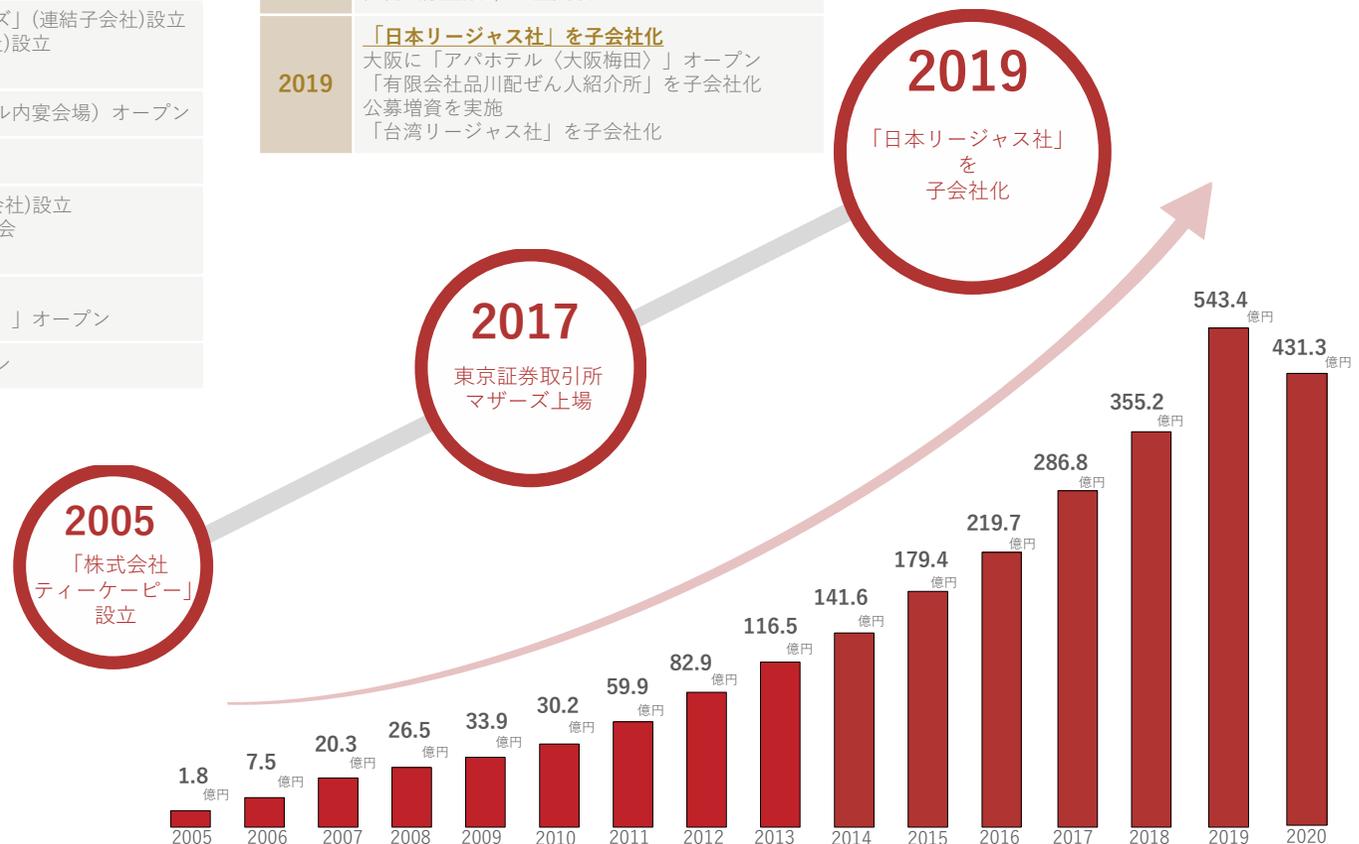
2017	東京証券取引所マザーズに上場 港区に「アジュール竹芝」オープン スペースマッチングサービス「クラウドスペース」提供開始 「株式会社メジャース」を子会社化
2018	新宿に大規模・多目的イベントホール「CIRQ (シルク) 新宿」オープン 葉山に大型リゾートセミナーホテル「レクトーレ葉山 湘南国際村」オープン 仙台に「アパホテル〈TKP仙台駅北〉」オープン 直営会議室数2,000室突破
2019	「日本リージャス社」を子会社化 大阪に「アパホテル〈大阪梅田〉」オープン 「有限会社品川配ぜん人紹介所」を子会社化 公募増資を実施 「台湾リージャス社」を子会社化

2020	福岡に「アパホテル〈福岡天神西〉」オープン 新型コロナウイルス対策のガイドラインの策定 東京に「アパホテル〈上野広小路〉」オープン 株式会社エスクリと資本業務提携契約を締結 「石のや 熱海」オープン
2021	大和証券を割当先とする新株予約権を発行 Work X Officeの販売開始

0から1を創り出す  
空間再生流通企業



Total Kūkan Produce  
トータル 空間 プロデュース

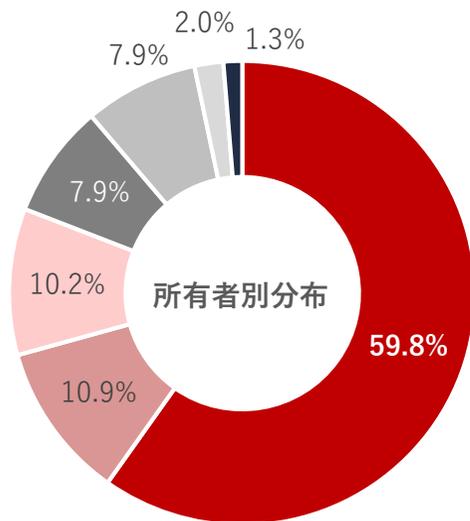


# 株主構成

2020年2月29日時点

発行済株式数 38,056,985株

株主数 10,837名

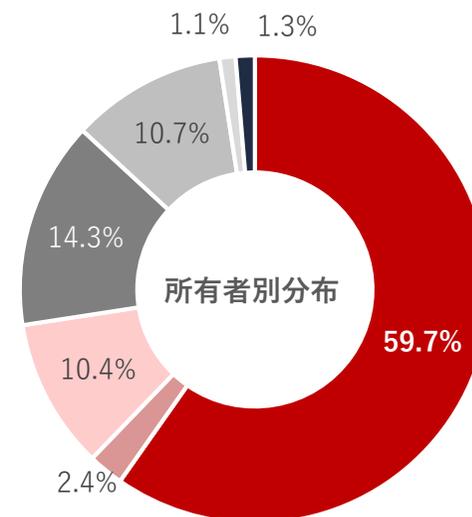


- 河野貴輝 (資産管理会社含む)
- 個人・その他
- 金融機関
- その他国内法人
- 外国人
- 証券会社
- 自己株式

2021年2月28日時点

発行済株式数 38,422,285株

株主数 10,183名



- 河野貴輝 (資産管理会社含む)
- 個人・その他
- 金融機関
- その他国内法人
- 外国人
- 証券会社
- 自己株式

# 事業領域

当社のコア事業は、企業に一時的なオフィススペースを提供するフレキシブルオフィス事業



ホテル・  
宿泊研修事業



料飲・  
バンケット事業



## フレキシブルオフィス事業

(貸会議室・ホテル宴会場・レンタルオフィス・コワーキングスペース)



イベント  
プロデュース  
事業

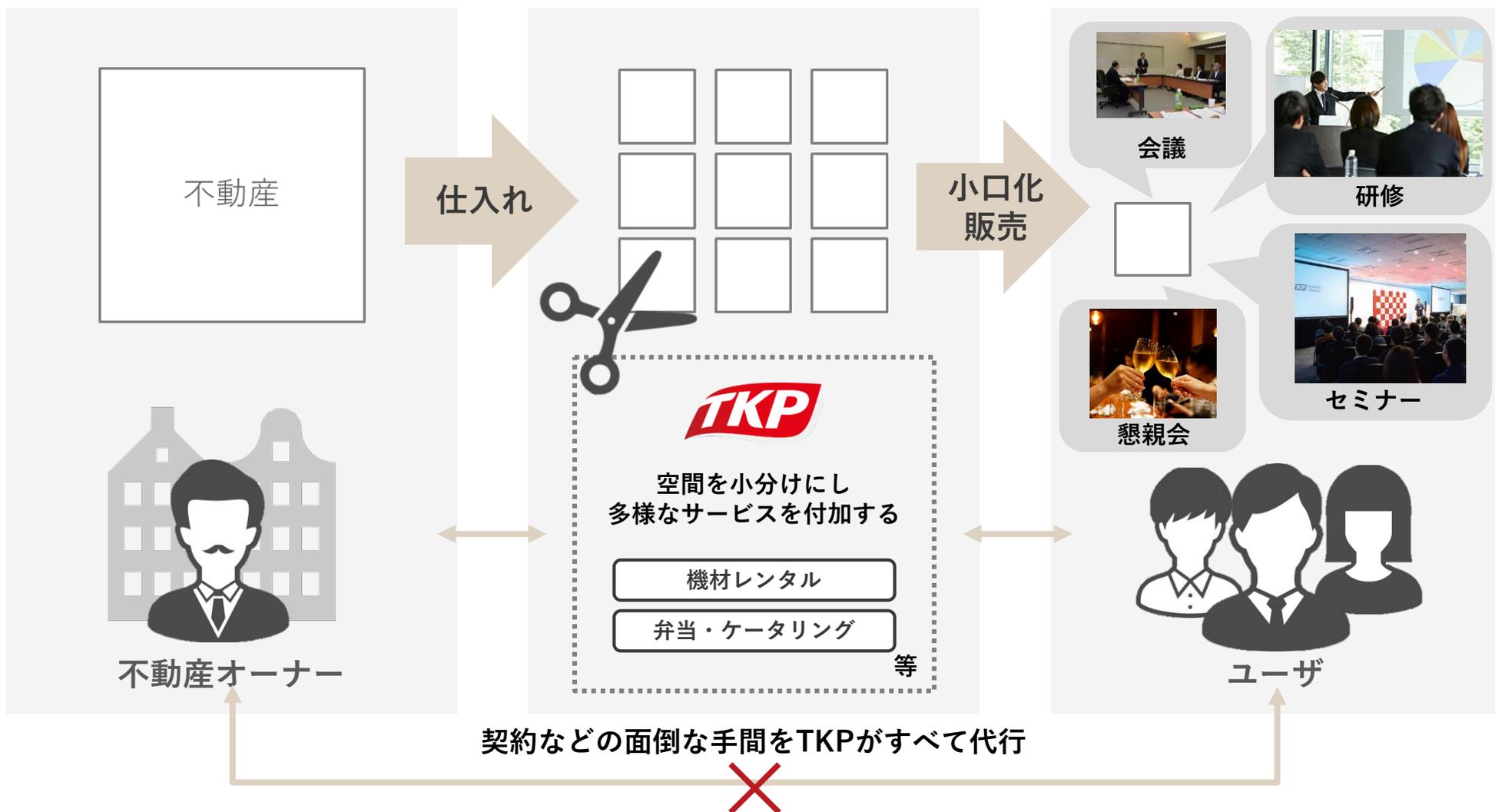


BPO事業



# TKPのビジネスモデル

空間再生流通…遊休不動産を仕入れ、機材・料飲などを付加してリーズナブルに提供する



# TKP 貸会議室・ホテル宴会場事業

創業期からの基幹事業である貸会議室事業は**251拠点**、**2,033室**、**15万1,445席**を北海道から沖縄まで全国各地で手掛け、**業界No.1のネットワーク**を誇る。また、リーズナブルな会議室からハイグレードなオフィスバンケットまでの**多グレード展開**が、**企業のありとあらゆる利用ニーズに応える**



CIRQ八重洲



TKPガーデンシティ PREMIUM京橋



TKPガーデンシティ仙台駅北



TKP市ヶ谷  
カンファレンスセンター



TKP大阪梅田  
ビジネスセンター



TKPスター貸会議室  
代々木



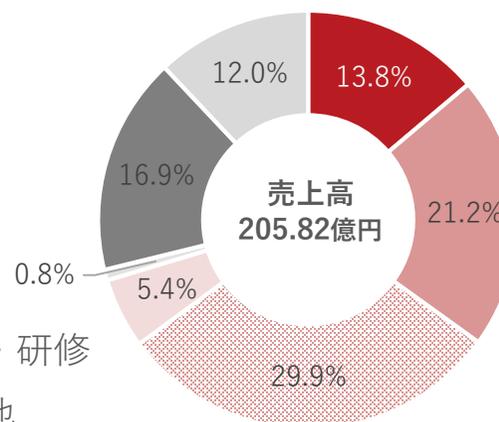
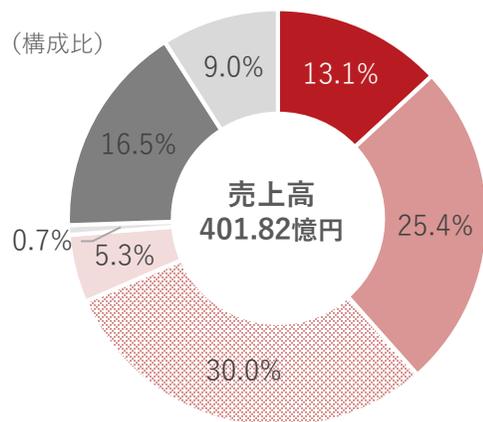
# TKP TKP本体のグレード別&サービス別売上高

グレード別売上高は、研修や試験の利用用途が多いカンファレンスセンター(CC)・ビジネスセンター(BC)・スター貸会議室(スター)の利用割合が増加

2020年2月期

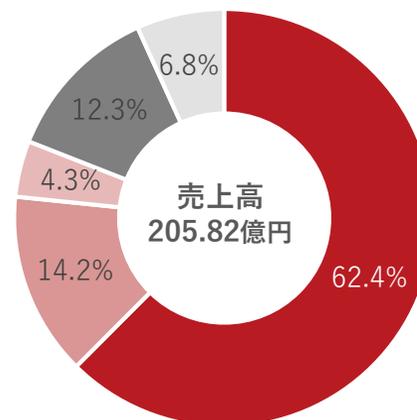
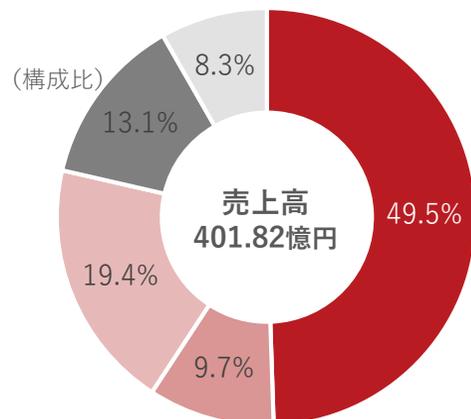
2021年2月期

グレード別売上高



※  
 「GCP」：ガーデンシティPREMIUM  
 「GC」：ガーデンシティ  
 「CC」：カンファレンスセンター  
 「BC」：ビジネスセンター  
 「スター」：スター貸会議室  
 「その他」：主にレストラン売上および  
 当社施設以外を利用した案件での売上  
 ※キャンセル料売上を除く

サービス別売上高

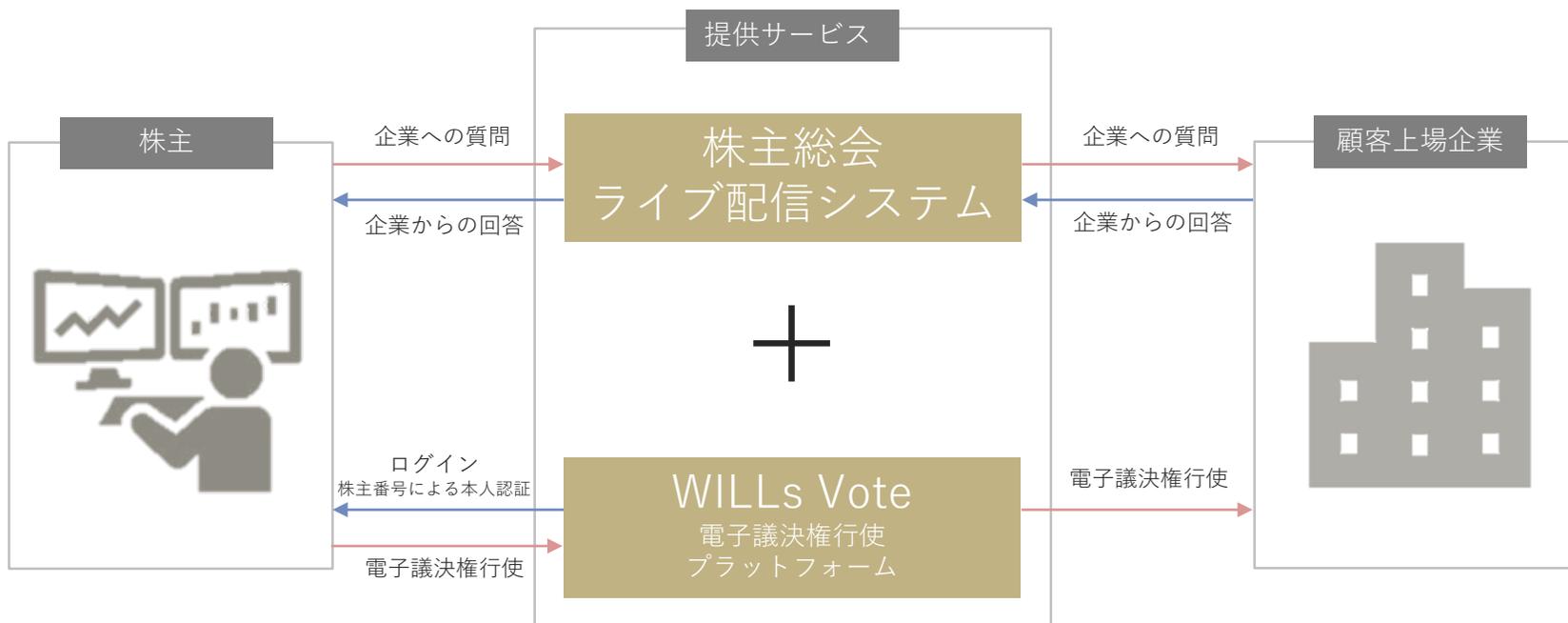


※「オプション」は主に会議室で利用する機材等の売上を指す  
 ※キャンセル料売上を除く

# TKP ハイブリッド型バーチャル株主総会運営サービス

株主総会の繁忙期に向け、11月より提供開始した株式会社ウィルズ(証券コード4482)とのバーチャル株主総会も問い合わせが増加

オンラインで出席・議決権行使が可能な株主総会の新サービス



# リージャス レンタルオフィス・コワーキング事業

レンタルオフィス事業では日本リージャスが**162拠点**、**24,900ワークステーション（座席）**を全国で手掛け、**業界No.1のネットワーク**を誇る。コンセプトの異なるブランドを運営し、顧客の**幅広いニーズ**に応える。全世界では**120か国以上**、**3,300拠点**の圧倒的なネットワークを持つ※

## SPACES.

創造的な仕事をする、成功者のコミュニティ。ABW(Activity Based Working)の概念をベースに、洗練され、デザイン性に優れたクリエイティブでダイナミックなラウンジスペースと占有オフィスを展開。リージャスの4倍以上の広さを誇る大型拠点。



SPACES新宿

## Regus Regus express

選りすぐりのロケーションと最先端のビジネス環境を備えたレンタルオフィス。他にもコワーキングスペースやバーチャルオフィス、ビジネスラウンジなどの多様なサービスを提供。



リージャス 丸の内鉄鋼ビル  
ビジネスセンター

## Openoffice

不要なサービスを省いてリーズナブルな料金設定を実現。コストを抑えたスタートアップや予算が限られるプロジェクトルーム、ノマドワーカーなどのニーズに的確に応える。完全無人にて運営。



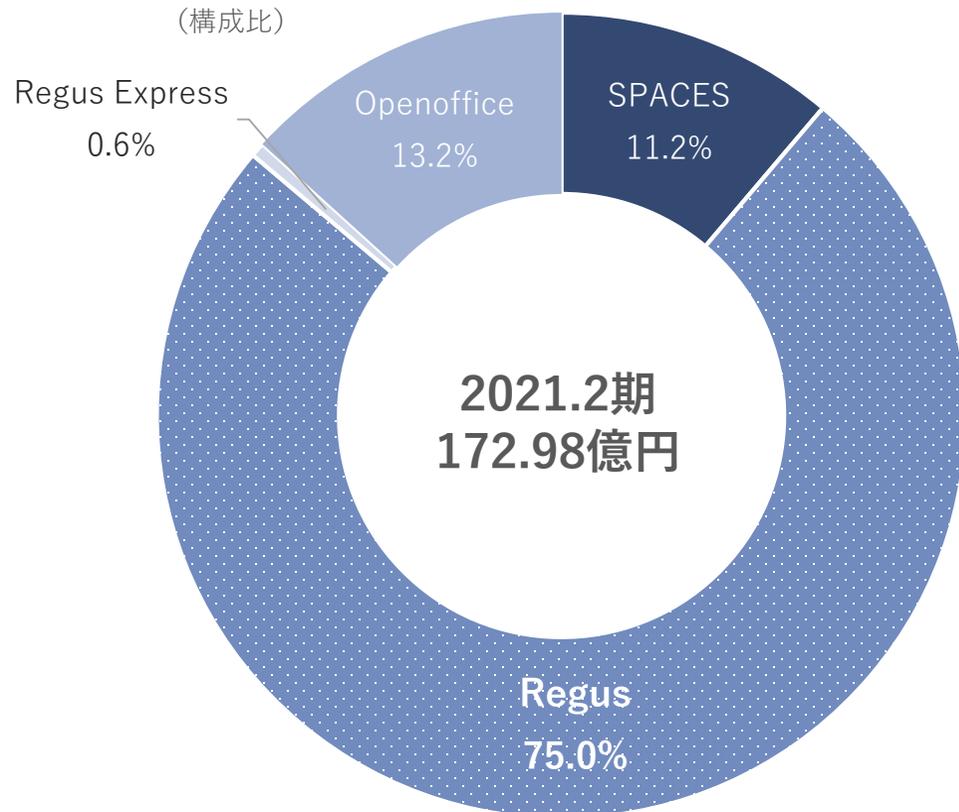
オープンオフィス立川駅南

## 日本リージャスのブランド別およびサービス別の売上高

日本リージャスの売上の多くは「Regus」ブランドの施設が占める。  
また、日本リージャスの売上のうち75%が室料としての売上

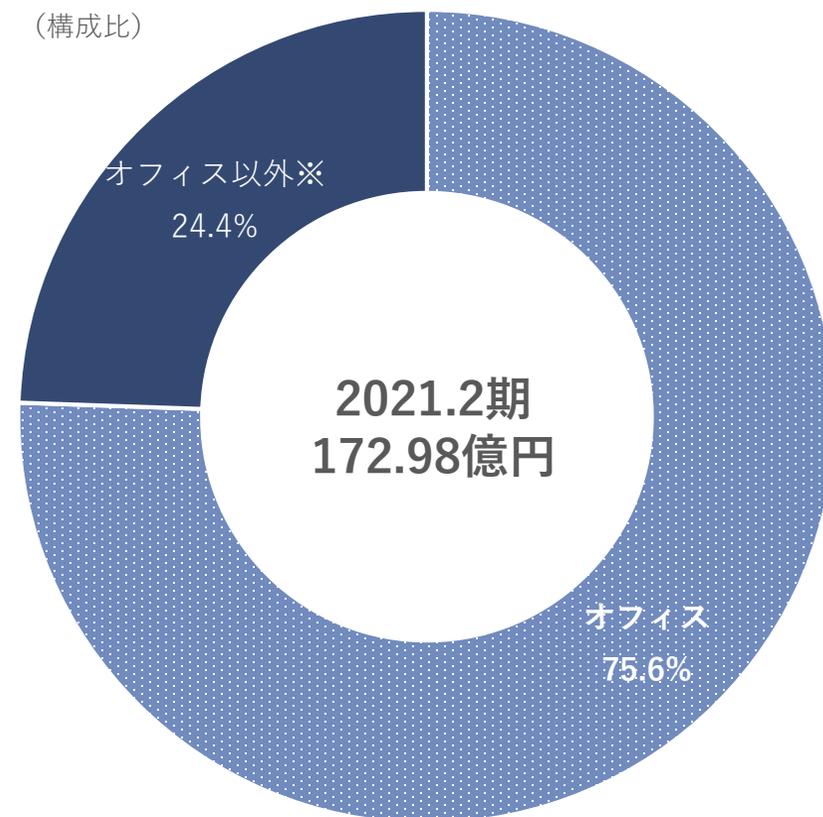
### ブランド別売上高

(構成比)



### サービス別売上高

(構成比)



※「オフィス以外」：会議室利用・オプション料等

## 市況の変化に応じた出店方針の継続 - TKPの仕入れのポイント

当社の高い収益性の源泉となるのは、景気後退時に非常に安い賃料条件で仕入れた物件群にある。また、借り手が優位である普通借家契約や、途中解約条項の付加した定期借家契約や、歩合賃料となる業務委託契約を駆使し、固定家賃支払リスクを低減させている



市ヶ谷カンファレンスセンター：4,058坪



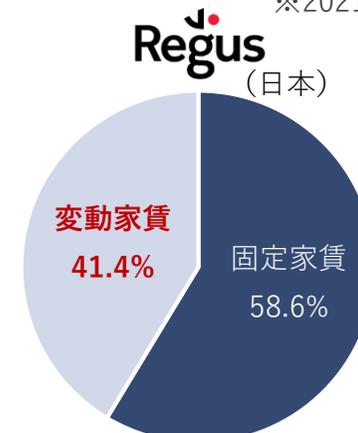
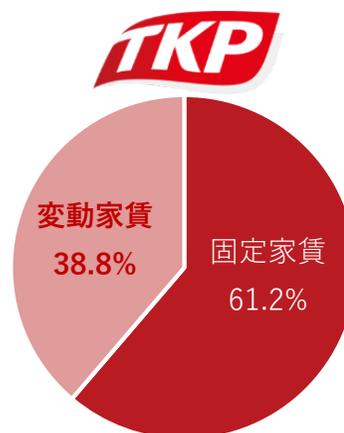
新橋カンファレンスセンター：2,813坪



ガーデンシティ大阪梅田：  
2,152坪

契約形態	契約の主な特徴	TKP	Regus (日本)	家賃リスク
業務委託契約	固定賃料が発生しない	88施設 (38.8%)	11施設 (6.8%)	🎯 僅少
普通借家契約	6ヶ月前予告での 解約が可能	46施設 (20.3%)	84施設 (51.9%)	◯ 小
定期借家契約	途中解約に 制限が多い	87施設 (38.3%)	67施設 (41.4%)	△ 中
所有権	固定賃料が発生しない	6施設 (2.6%)	—	—

※2021年2月末時点

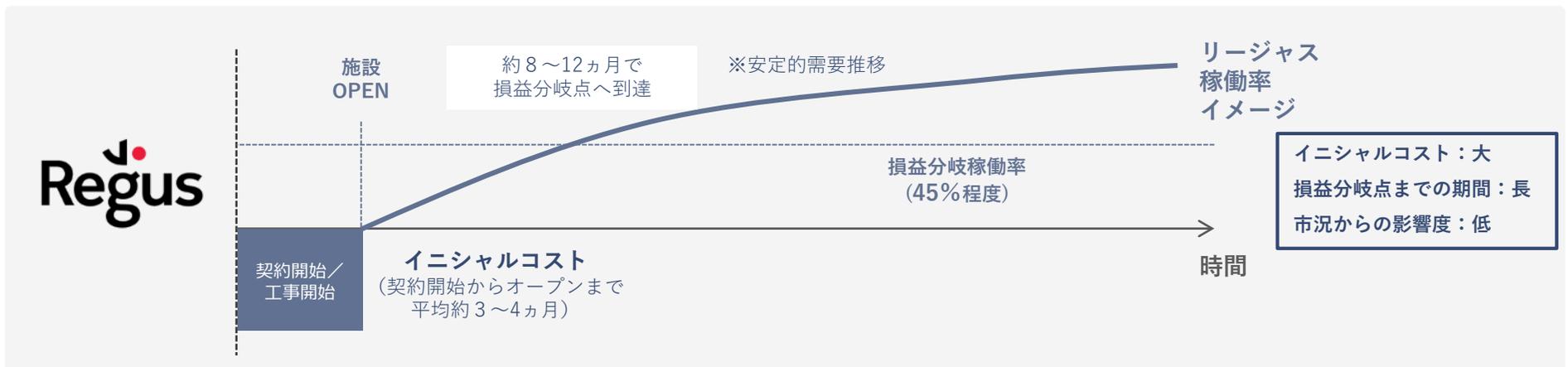


# 市況の変化に応じた出店方針の継続 - TKPとリージャスの損益分岐構造

TKPとリージャスでは黒字転換の時期が異なる。共同出店や相互転換を実施し、損益のコントロールを設計



共同出店により収益バランスUP



# 2021年1月14日発表の新株予約権について

名称		第7回新株予約権	第8回新株予約権
発行方法		大和証券㈱に対する第三者割当	
発行概要	想定調達額	約21,288百万円（差引手取概算額）	
	発行数	39,743個	39,743個
	潜在株式数	3,974,300株（希薄化率：10.4% ※1）	3,974,300株（希薄化率：10.4% ※1）
	行使期間	約3年（割当日の翌銀行営業日から2024年2月5日まで）	
行使価額	当初行使価額	条件決定基準株価の100% ※2	
	行使価額の修正	各行使請求の効力発生日の直前取引日の当社普通株式の終値の92%に相当する額に修正	
	上限行使価額	なし	
	下限行使価額	条件決定基準株価の60%	
その他	付帯条項	行使停止要請通知 （当社から新株予約権を行使することができない期間を指定）	行使可能通知 （当社の許可なく新株予約権を行使することはできない）
	取得条項	当社の判断で残存する新株予約権の取得・消却が可能	
	譲渡制限	当社取締役会の承認がない限り、本新株予約権を第三者に譲渡することはできない	
	同日決議・公表	2021年2月期第三四半期決算短信、通期連結業績予想、TKPがサテライトオフィス市場に本格参入、サテライトオフィスのサービス拡充に向けた株式会社レンタルバスターズとの業務提携契約の締結、譲渡制限付株式報酬制度の導入	
手取金の使途（内訳）		①フレキシブルオフィスの新規出店及び期間貸し事業の展開に関わる費用（8,000百万円） ②財務基盤強化を目的とした有利子負債の返済（10,000百万円） ③M & A及び資本業務提携に関わる費用（3,288百万円）	

- 2020年12月31日現在の発行済株式数38,117,885株に対する希薄化率
- 2021年1月13日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値、又は条件決定日の直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）のいずれか高い額に相当する金額

## ご留意事項

本資料は、当社グループをより深く理解していただくためのものであり、本資料に記載されたいかなる情報も、当社株式の購入や売却を勧誘するものではありません。また、これらに関する投資アドバイス目的で作成されたものでもありません。

本資料に記載されている業績見通し等は、いずれも当社グループが現時点で入手可能な情報を基にした予想値であり、これらは市場環境や事業の進展などの不確実な要因の影響を受けます。

従って、実際の業績等は、本資料に記載されている予想とは大きく異なる場合がありますことをご承知おき下さい。