



2023年2月期 第2四半期決算説明会

株式会社ティーケーピー
(証券コード：3479)

2022年10月13日（木）
TKPガーデンシティPREMIUM京橋



目次

2023年2月期 第2四半期ハイライト	P. 2
決算概要・事業概況	P. 3～18
事業戦略の進捗	P.19～25
Appendix	P.26～34

2023年2月期 第2四半期ハイライト

- 貸会議室・宿泊事業の需要回復によりQ2累計期間は前年同期比
売上高 116% EBITDA 202%で着地

はやくも通期業績予想の経常利益を達成、営業利益も概ね達成となった。
業績予想の修正は未整理事項の精査終了後、速やかに開示予定

- 新型コロナの**TKP貸会議室・宿泊事業**へ与える影響が低減
Q2は夏期講習や宿泊の需要を取り込み
TKP事業 Q2累計**営業利益は前期比10倍**へ

- 日本リージャスは、既存施設をフランチャイジーによる運営に転換する形で
8月にFC第1号店が誕生。コロナ禍でオープンした新規施設の稼働が好調に
推移し、**Q1に続き四半期最高売上高を達成**

2023年2月期 第2四半期連結決算概要

2023年2月期 第2四半期連結業績

TKP貸会議室・宿泊事業の需要回復が進み、**前期比での大幅な増収・増益が継続**

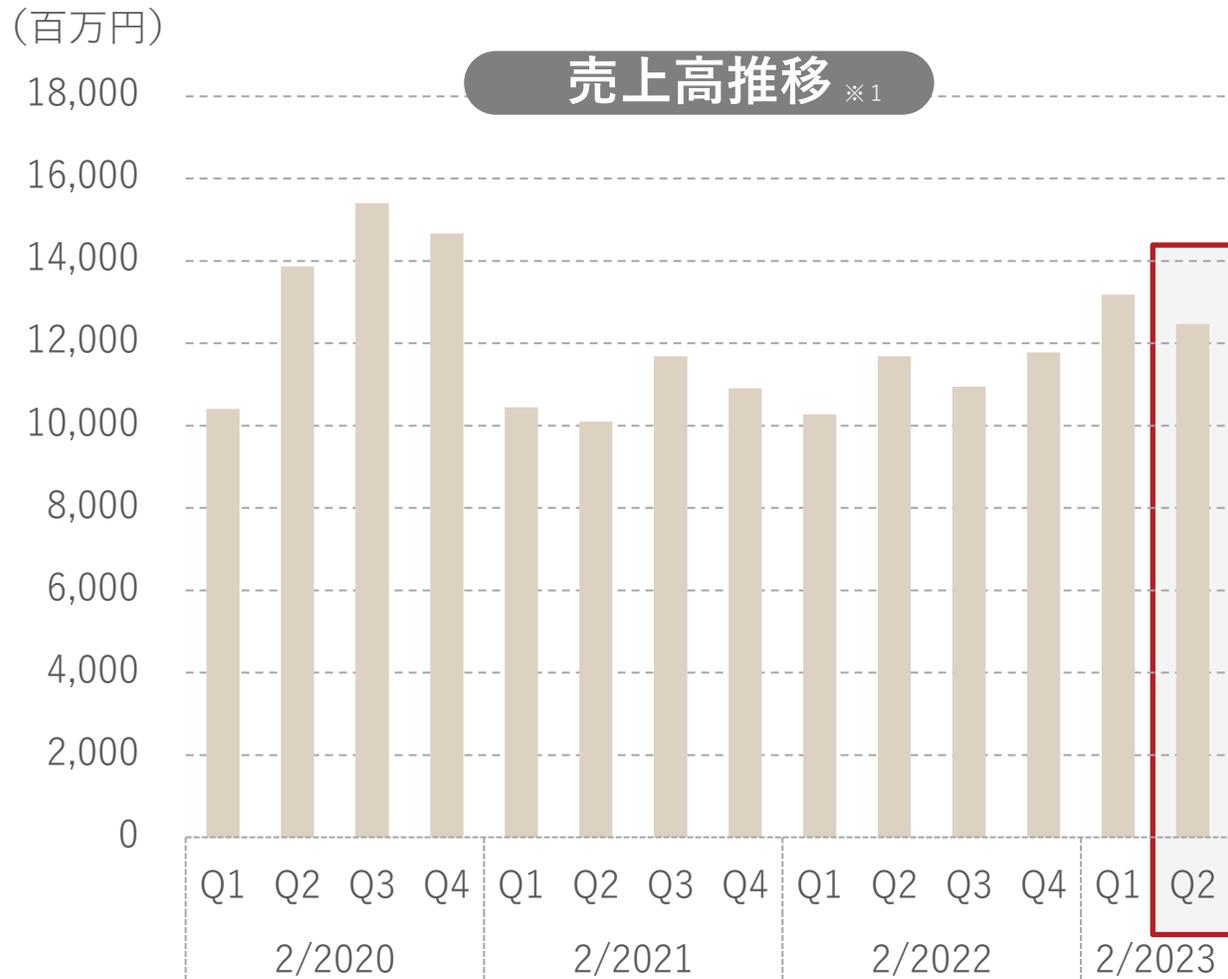
(百万円)	2022年2月期			2023年2月期			前年同期比	2023年2月期
	Q1	Q2	Q2累計	Q1	Q2	Q2累計	増減	業績予想
売上高	10,272	11,683	21,955	13,180	12,474	25,655	+16.8%	51,000
売上総損益	2,588	3,689	6,277	4,358	3,897	8,256	+31.5%	-
売上比 (%)	25.2%	31.6%	28.6%	33.1%	31.2%	32.2%	3.6%	-
販管費	3,418	3,357	6,775	3,143	3,184	6,328	△6.6%	-
EBITDA*	574	1,709	2,283	2,552	2,072	4,624	+102.6%	7,500
売上比 (%)	5.6%	14.6%	10.4%	19.4%	16.6%	18.0%	7.6%	14.7%
営業損益	△829	331	△498	1,215	712	1,928	-	2,000
売上比 (%)	△8.1%	2.8%	△2.3%	9.2%	5.7%	7.5%	9.8%	3.9%
経常損益	△979	233	△746	1,056	594	1,651	-	1,500
親会社帰属 四半期純損益	△1,878	△255	△2,133	393	△496	△102	-	400

※EBITDAは営業利益又は営業損失に減価償却費、のれん償却費、長期前払費用償却及び顧客関連資産等の無形資産償却費を加算して算出しています。

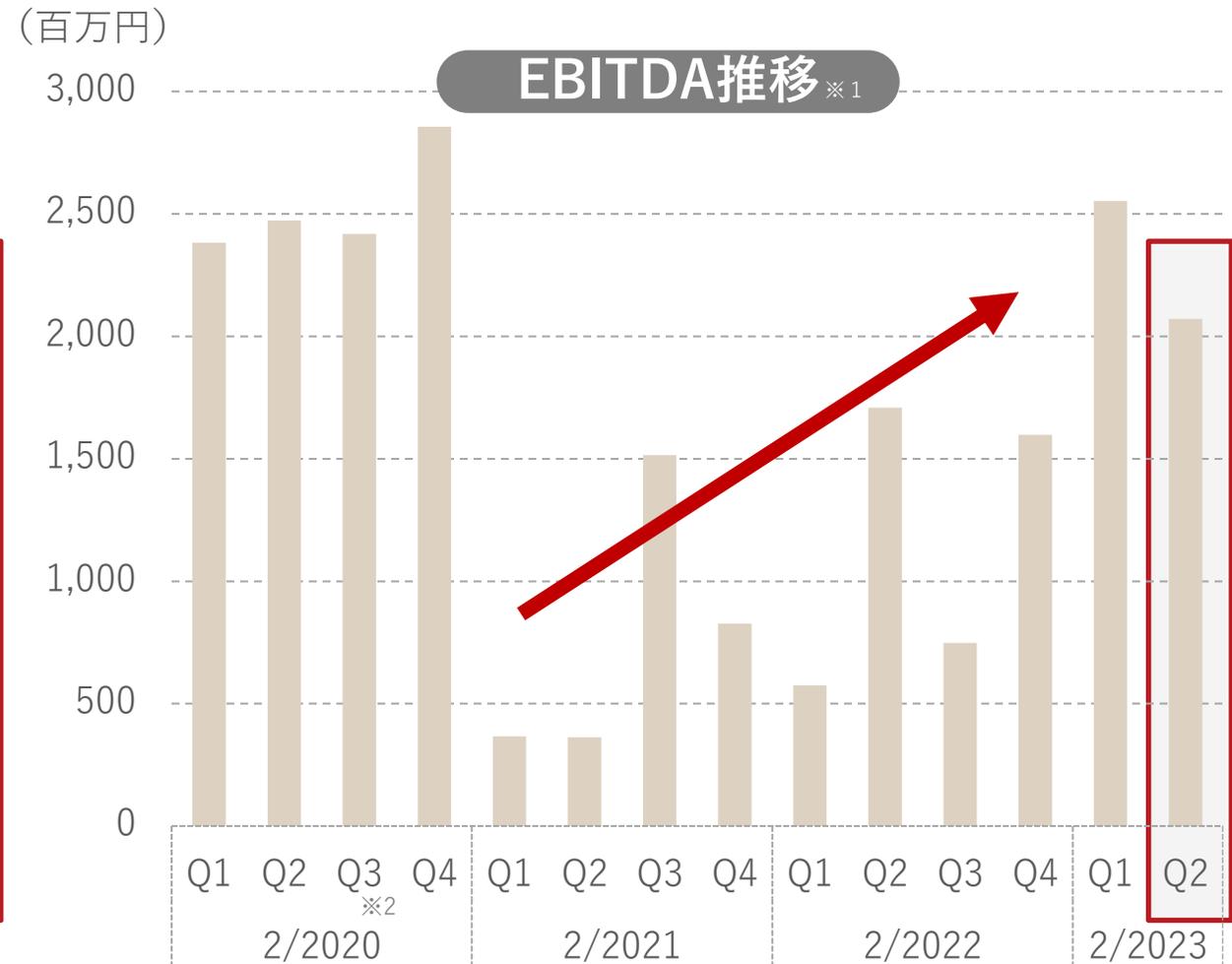
連結四半期売上高/EBITDA推移

貸会議室事業においてQ2は閑散期にあたるものの、コロナ禍からの回復基調は継続。

EBITDAのV字回復はQ3以降も続く見通し



※1：2/2020 Q2より日本リージャスの連結を開始



※2：2/2020 Q3に日本リージャスにおいて買収に伴う一時費用が発生

連結貸借対照表

十分な手許資金を維持しつつ有利子負債を圧縮。営業CFが対前年同期で大幅に改善

(百万円)	2022年2月期末	2023年2月期Q2	対前期末増減
流動資産	22,803	19,918	△2,885
（現預金）	13,931	12,361	△1,569
（売掛金）	3,558	3,205	△352
固定資産	88,477	86,187	△2,289
（有形固定資産）	35,564	34,940	△623
（無形固定資産）	37,883	36,791	△1,091
資産合計	111,280	106,106	△5,174
流動負債	20,156	20,952	796
固定負債	51,377	47,143	△4,234
負債合計	71,533	68,096	△3,437
（有利子負債残高）	56,448	52,675	△3,773
純資産合計	39,746	38,009	△1,737
負債・純資産合計	111,280	106,106	△5,174
自己資本比率	34.0%	35.8%	+1.8pt
(百万円)	2022年2月期Q2	2023年2月期Q2	対前年同期増減
営業活動によるキャッシュフロー	△3,028	4,544	7,572
投資活動によるキャッシュフロー	2,007	△320	△2,327
フリーキャッシュフロー	△1,021	4,223	5,244
財務活動によるキャッシュフロー	△1,887	△5,943	△4,056

2023年 2 月期 第 2 四半期 事業別概況

コア事業における出退店実績

TKPは試験需要の取り込みに強い750坪超の大型施設を名古屋の好立地にオープン。
リージャスは山形に1施設を新たにオープン

		2021年2月期 通期	2022年2月期 通期	2023年2月期 Q2
	出店	+12 (+4,826坪)	+7 (+2,268坪)	+1 (766坪)
	退店	△46 (△11,797坪)	△20 (△6,781坪)	△1 (615坪)
 (日本+台湾)	出店	+10 (+4,083坪)	+8 (+2,795坪)	+1 (185坪)
	退店	△3 (△706坪)	—	—
(退店 1 施設内訳)		TKPカンファレンスセンター	1 施設	



TKP 23年2月期Q2 コア事業の業績 – TKP貸会議室・宿泊事業

Q2（6月～8月）は夏期講習や宿泊の需要を取り込み、新型コロナワクチンセンターで15億円の売上高寄与があった前期Q2を上回る売上高で着地。

前年同期比で営業利益が10倍以上と大幅な回復基調が継続

(百万円)	2022年2月期			2023年2月期			前年同期比 増減
	Q1	Q2	Q2累計	Q1	Q2	Q2累計	
売上高	5,466	6,859	12,325	7,794	6,932	14,727	+19.5%
売上総損益	1,456	2,537	3,994	3,303	2,772	6,076	+52.1%
売上比 (%)	26.6%	37.0%	32.4%	42.4%	40.0%	41.3%	+8.9pt
販管費	1,863	1,895	3,758	1,751	1,791	3,543	△5.7%
EBITDA	△67	1,002	934	1,861	1,293	3,154	+237.5%
売上比 (%)	△1.2%	14.6%	7.6%	23.9%	18.7%	21.4%	+13.8pt
営業損益	△406	642	236	1,551	981	2,533	+972.4%
売上比 (%)	△7.4%	9.4%	1.9%	19.9%	14.2%	17.2%	+15.3pt

※TKP会議室・宿泊事業は、TKP単体と、TKP宿泊事業における不動産を所有する特別目的子会社（TKPSPV1号～4号・6号）の合計

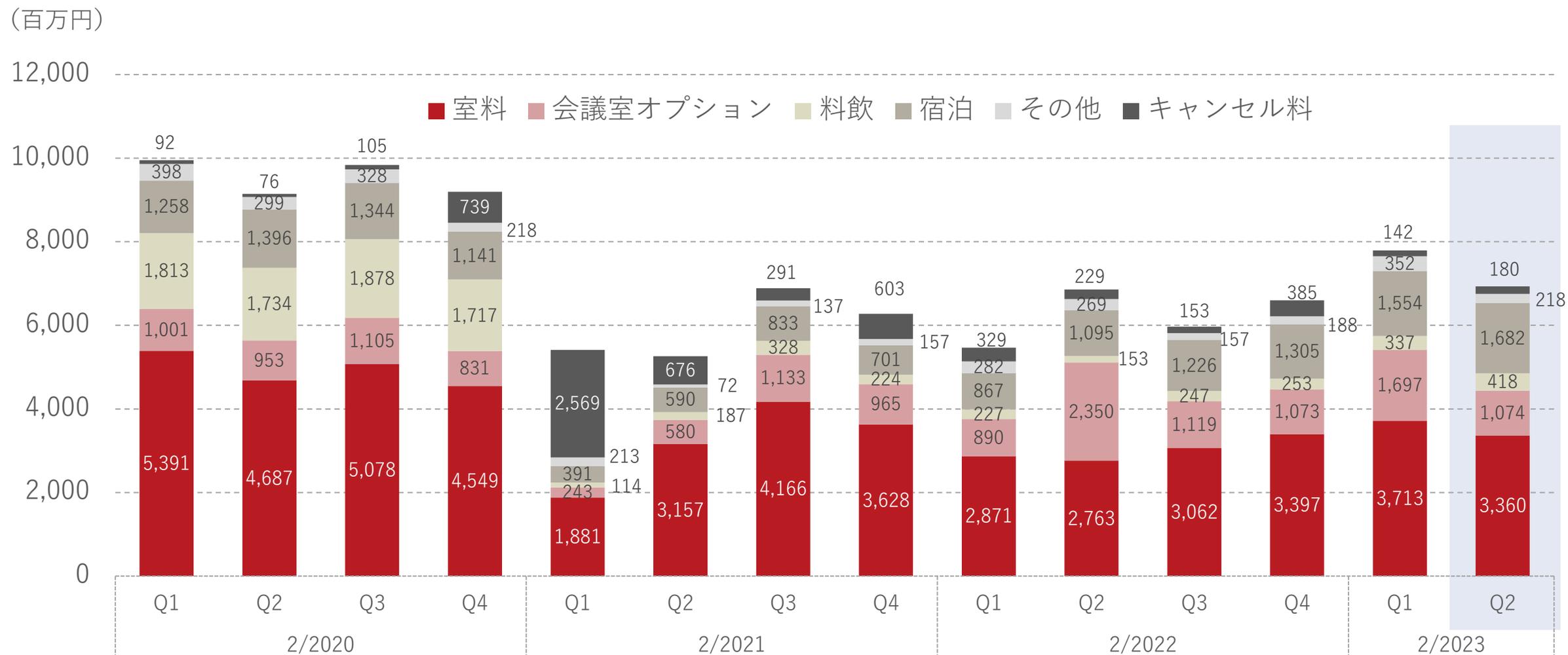
グレード別 施設数・会議室数

貸会議室は利用目的・規模・予算などの幅広いニーズに合わせたグレードを展開。
239施設・13万坪超のスペースを提供

グレード			2021.2期末	2022.2期末	2023.2期Q2
	エスクロ社との 共同ブランド	シルク CIRQ	施設数 室数 面積	24 51 -	24 51 19,776
	大型・新築ビル 一時オフィス	ガーデンシティ PREMIUM (GCP)	施設数 室数 面積	27 296 -	26 304 15,833
	大型・中古ホテル バンケット施設	ガーデンシティ (GC)	施設数 室数 面積	54 522 -	49 450 36,447
	大型・中古ビル 一時オフィス	カンファレンス センター (CC)	施設数 室数 面積	66 780 -	64 759 29,234
	中型・中古ビル 一時オフィス	ビジネス センター (BC)	施設数 室数 面積	34 223 -	30 209 5,337
	小型・中古ビル 一時オフィス	スター 貸会議室	施設数 室数 面積	32 71 -	27 53 1,602
	レクトーレ・石のや (宿泊研修施設)		施設数 室数 面積	14 90 -	18 137 24,526
			施設数 室数 面積(坪)	251 2,033 142,002	238 1,963 132,756
	TKP合計			239 2,033 138,510	

TKP サービス別売上高推移

貸会議室事業では閑散期となるQ2だが、夏期講習を中心に需要を取り込み回復基調を継続。
宿泊サービスでも需要回復が進み、前四半期に続き売上高は過去最高となった

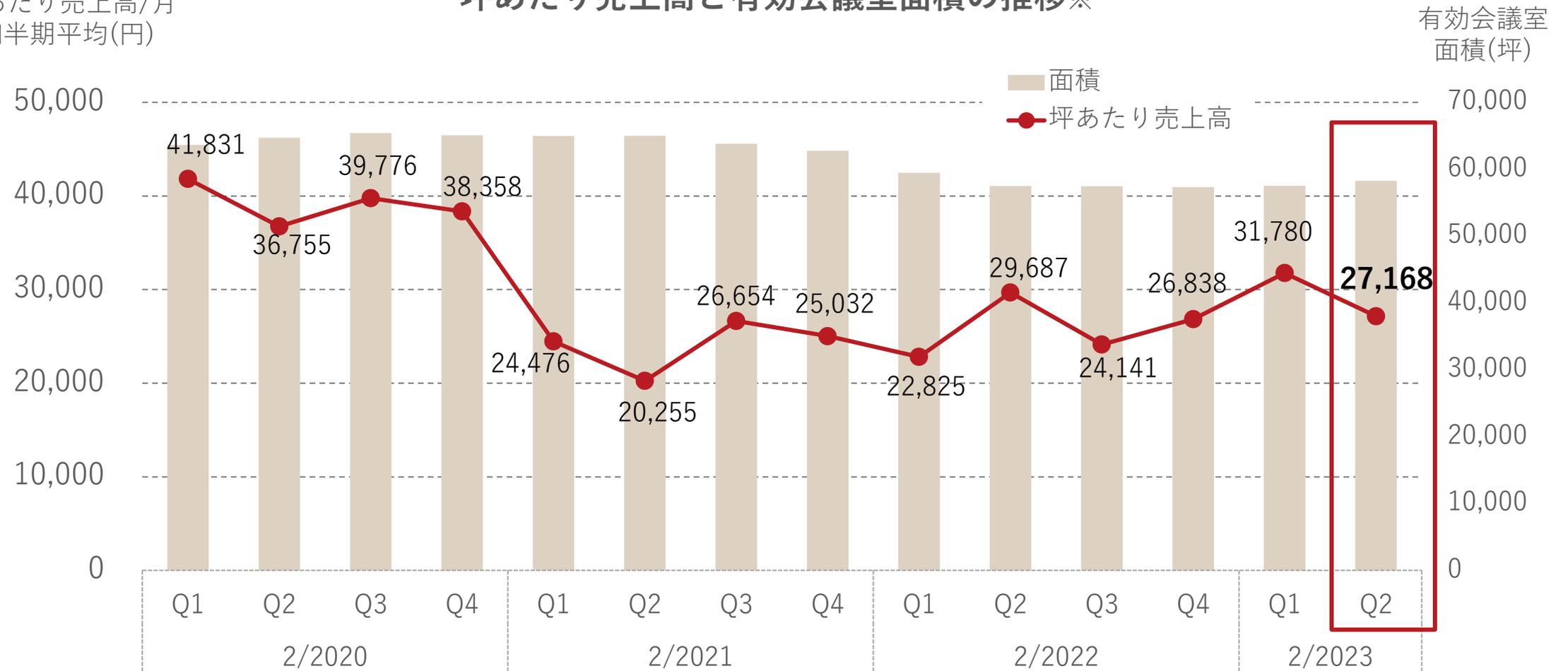


貸会議室事業 KPI推移－坪あたり売上高

事業の季節性によりQ1からQ2で減少するも、Q3は企業のセミナー需要増加に伴い上昇を見込む

坪あたり売上高/月
四半期平均(円)

坪あたり売上高と有効会議室面積の推移※

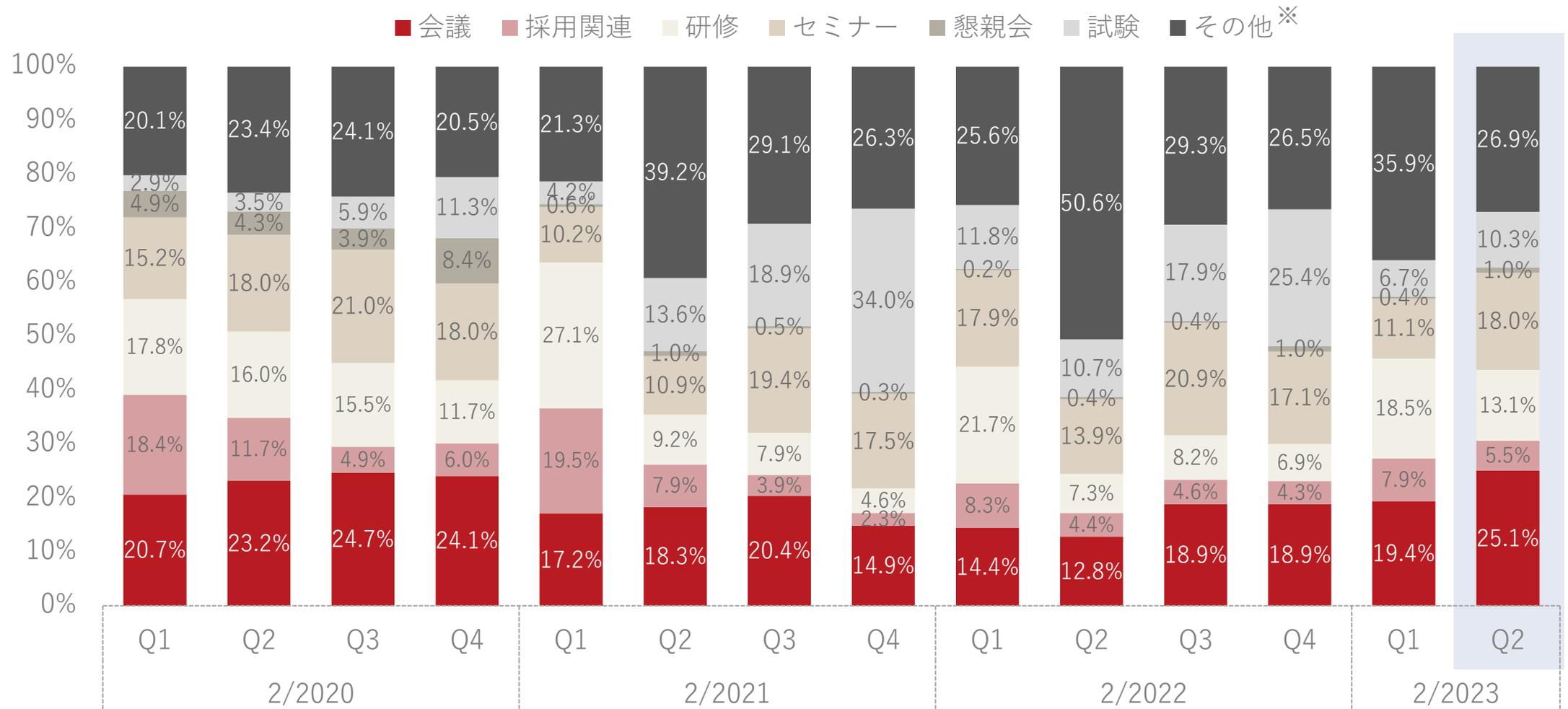


※売上高：貸会議室事業の室料、オプション料、料飲売上高の合計

有効会議室面積：会議室としてレンタル可能な面積（施設の共用部分や宿泊施設の客室等、会議室として利用されない面積は含まない）

貸会議室事業 利用用途の売上高割合推移

新型コロナワクチンセンターのサービス売上高が発生した前期Q2および当期Q1と比較し、従来の会議需要が多くを占めた



※貸会議室は汎用性が高く、個別カテゴリーに当てはめることが困難な「その他」の利用用途が多くあります。これら「その他」の利用用途には、臨時オフィスとしての長期貸し、株主総会、記者会見及びワクチンセンターとしての利用等が含まれています。

23年2月期Q2 コア事業の業績－日本リージャス

施設稼働率が順調に上昇し、前四半期に続き**四半期最高売上高を更新**。前期中にフランチャイズ費用の増加があるも、前期と同条件で算出した調整後のEBITDA及び営業損益は**前年同期比で大幅に増加**

(百万円)	2022年2月期			2023年2月期			前年同期比 増減
	Q1	Q2	Q2累計	Q1	Q2	Q2累計	
売上高	4,208	4,376	8,585	4,711	4,799	9,511	+10.8%
売上総損益	1,111	1,177	2,289	888	951	1,839	△19.6%
売上比 (%)	26.4%	26.9%	26.7%	18.9%	19.8%	19.3%	△7.3pt
販管費 ^{※1}	801	778	1,580	702	699	1,401	△11.3%
EBITDA	492	578	1,071	379	452	832	△22.3%
売上比 (%)	11.7%	13.2%	12.5%	8.1%	9.4%	8.7%	△3.7pt
営業損益 ^{※1}	310	399	709	185	252	438	△38.2%
売上比 (%)	7.4%	9.1%	8.3%	3.9%	5.3%	4.6%	△3.7pt
調整後EBITDA ^{※2}	582	669	1,252	756	833	1,590	+27.0%
売上比 (%)	13.8%	15.3%	14.6%	16.1%	17.4%	16.7%	+2.1pt
調整後営業損益 ^{※2}	399	490	890	562	633	1,196	+34.4%
売上比 (%)	9.5%	11.2%	10.4%	11.9%	13.2%	12.6%	+2.2pt
顧客関連資産償却費 及びのれん償却費	596	550	1,146	550	550	1,101	△4.0%

※1 販管費及び営業損益は日本リージャス買収に伴う顧客関連資産償却費及びのれん償却費控除前

※2 調整後EBITDA・調整後営業損益はフランチャイズ費用計上前かつ2022年2月期末に発生した販管費の一時的な調整を2022年2月期の各四半期に按分

ブランド別 施設数・面積

フレキシブルオフィスへの多様な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185施設、5万坪超のオフィススペースを提供。今後も積極的な出店を図る

ブランド		2021.2期末	2022.2期末	2023.2期Q2
日本	 主要都市のアイコンックなビルに入る高級ブランド Signature	施設数 0	0	1
		面積 -	-	469
	 コミュニティ型大型レンタルオフィス SPACES. CO-WORKING & OFFICES	施設数 6	8	8
		面積 -	6,673	6,714
	 ハイグレードなレンタルオフィス Regus (Regus express 含む)	施設数 109	114	116
		面積 -	29,240	29,769
	 リーズナブルな無人レンタルオフィス Openoffice	施設数 47	48	47
		面積 -	7,360	7,268
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 3	3	3
		面積 -	3,027	3,027
	 ハイグレードなレンタルオフィス Regus	施設数 11	11	10
		面積 -	4,134	3,778
リージャス (日本)		施設数 162	170	172
		面積(坪) 39,885	43,273	44,220
リージャス (台湾)		施設数 14	14	13
		面積(坪) 7,161	7,161	6,806

日・台リージャス
合計：51,025坪

日本リージャスのサブフランチャイズ(SFC)展開

既存拠点

全国ネットワーク

172施設



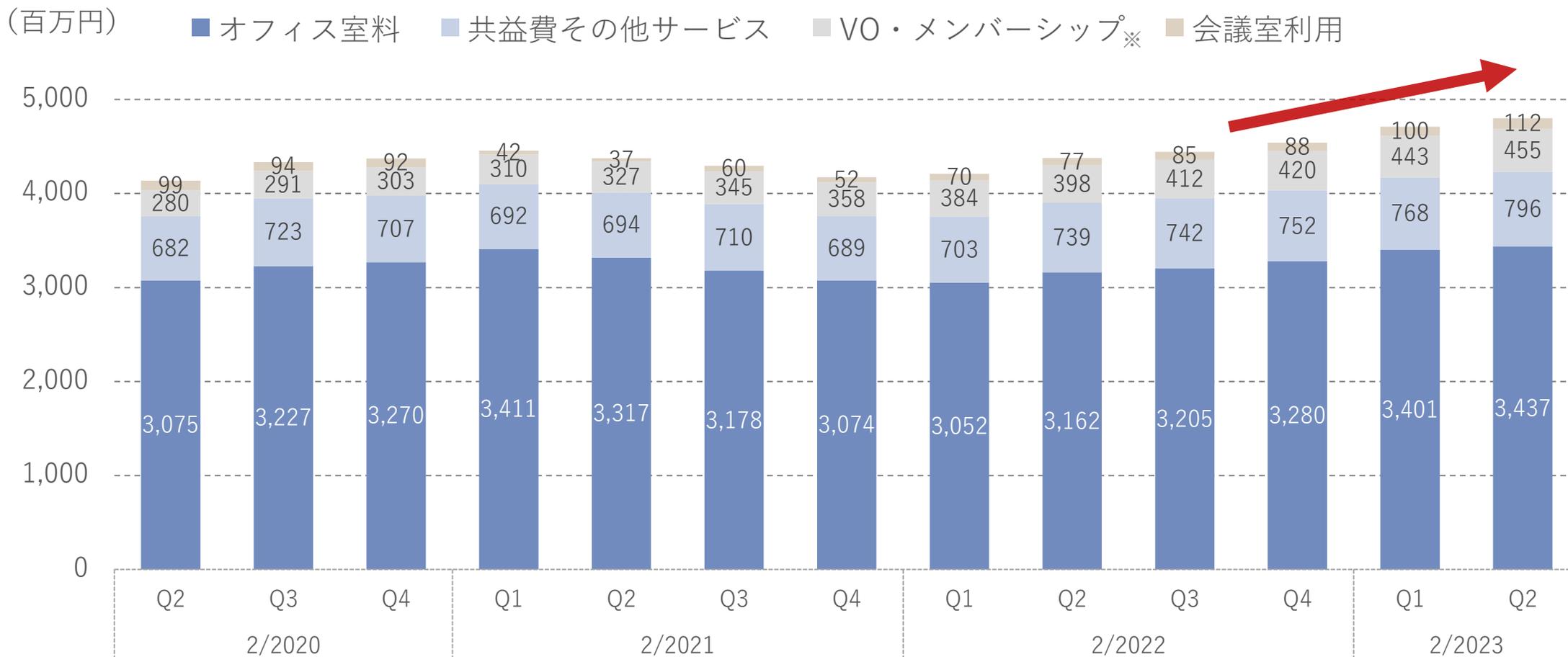
- 既存施設をフランチャイジー運営に転換する形で、FC運営第1号店が8月より開始
- 10月に新規FC施設がオープン予定
- その他契約締結中企業含め10社ほどの企業と協議が進行中

SFC戦略ポイント

- コロナ禍により**地方でも拡大するフレキシブルオフィス需要**を、地場企業の営業力を活用することで効率的に取り込む
- **初期投資/固定費なし**
- 市やエリア単位でSFC契約を締結することにより**効率的にネットワークを拡大**

日本リージャス サービス別売上高推移

21年2月期期初より新型コロナによる出勤率低下の影響があるも需要の減少は同年期末で底打ち。以降は**売上高の四半期増収額がコロナ禍前水準まで回復**。Q3以降も継続的な上昇を見込む

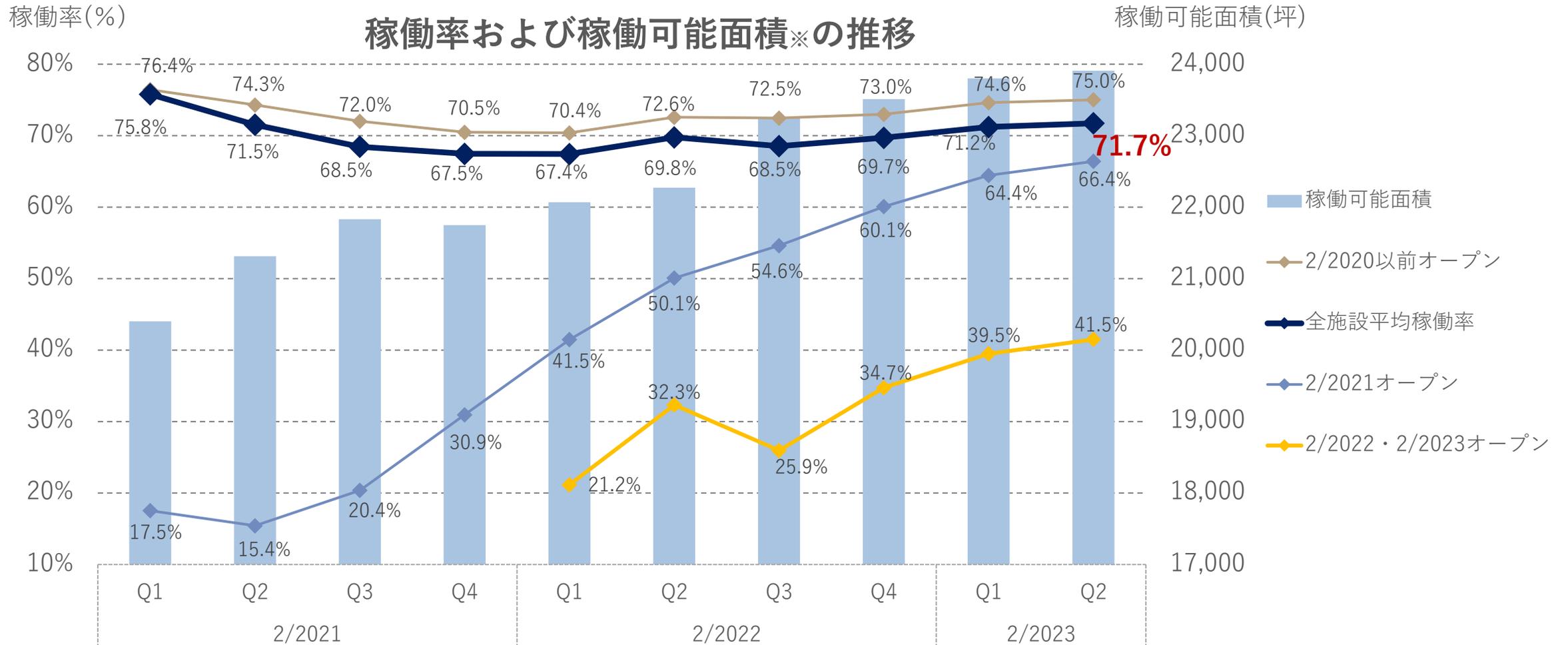


※ VO：バーチャルオフィス

メンバーシップ：全国のリージャス施設にあるラウンジ・コワーキングスペースを利用できる月額サービス

日本リージャス KPI推移－施設稼働率

新型コロナで外部環境が大きく変化する中でも積極的に稼働面積を広げ、分母を増やしながらも稼働率は着実に上昇。特にコロナ禍である2021年2月期オープンの新規施設が好調に推移している



※稼働可能面積はラウンジ・共用スペース等を除くレンタルオフィスとしてレンタル可能な面積

事業戦略の進捗

おさらい

仕入れ

ポートフォリオ改革

社会経済活動の正常化を見据えた新規出店の推進
リージャスのサブフランチャイズ展開始動

営業

リアル×オンラインで需要を総取り

コロナ禍で蓄積した実績を元に、今後回復する貸会議室需要を全方面から刈り取る

事業
開発

事業提携による高付加価値化を加速

パートナーとの事業提携によるスペース + α の高付加価値
案件事例を増やす

Q2～足元の需要動向：大型案件の回復と懇親会の再開



150名規模の会議・懇親会

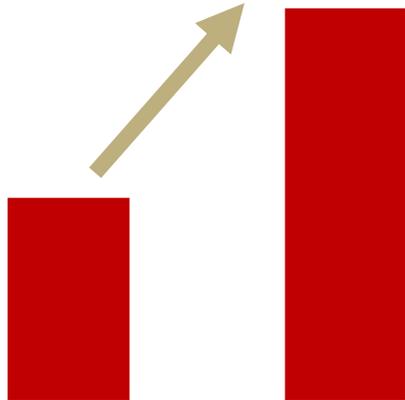


50名規模の対面研修・懇親会



塾の夏期講習（全館貸切）

23年2月期
懇親会売上高



上期(実績) 下期(見込み)

下期は上期の
約2倍の
売上高を見込む

- ・ 対面案件の人数が拡大傾向
- ・ 懇親会の問合せもコロナ禍以降で一番の盛り上がり
- ・ ブライダル会場「CIRQ」の秋需要が増加中

仕入れ：大型宴会場＋ブライダル施設を来年7月にオープン

当社史上最大の複合施設「TKP東京ベイ幕張ホール」の運営が決定



- 同施設内で従来から運営している会議室に加え、新たに宴会棟とブライダル会場の運営を来年7月より開始
- 今回の増床により同施設はTKPが運営する過去最大4,101坪のイベント運営施設となる
- メインバンケットは最大2,000名収容可能

幕張メッセやZOZOマリンスタジアムも徒歩圏内でありインバウンドが回復する中
MICE需要の取り込みも図る

コンテンツ強化：JALの研修パッケージとのコラボレーション



JAPAN AIRLINES

全国の会議室

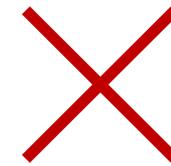
世界レベルの
ホスピタリティ

ロジスティクスの
ワンストップサービス

コミュニケーション術

3万社を超える顧客基盤

接遇マナー



▲2022/8/3 研修体験会の様子

- JALの客室乗務員が実際に講師を務める研修プラン（JALビジネスキャリアサポート）をTKPの手配にて提供開始
- 今後も顧客ニーズに応じたコンテンツを拡充

新たなオフィスの在り方におけるTKPの利用事例

本社を縮小させ、TKPのスペースを
オンデマンドで利用する案件が加速

▼従来のオフィス（本社ビル）



縮小



好きな時に好き
な分だけ場所・
人・モノを
TKPで手配



冬のパーティーもTKP!

忘・新年会

プラン

一年の締めくくりと始まりに。
心のごもったTKPのおもてなしはいかがでしょう。
冬にぴったりのメニューや特典をご用意。
さらにオプションやカスタマイズで希望通りのパーティーを!

クリスマスパーティ 異業交流会 同窓会 Winter



予約積上げ
イメージ



需要回復を加速させる勝負の冬
対面×バーチャルのニーズを見極め
足許を固めながら来期の種まきを図る

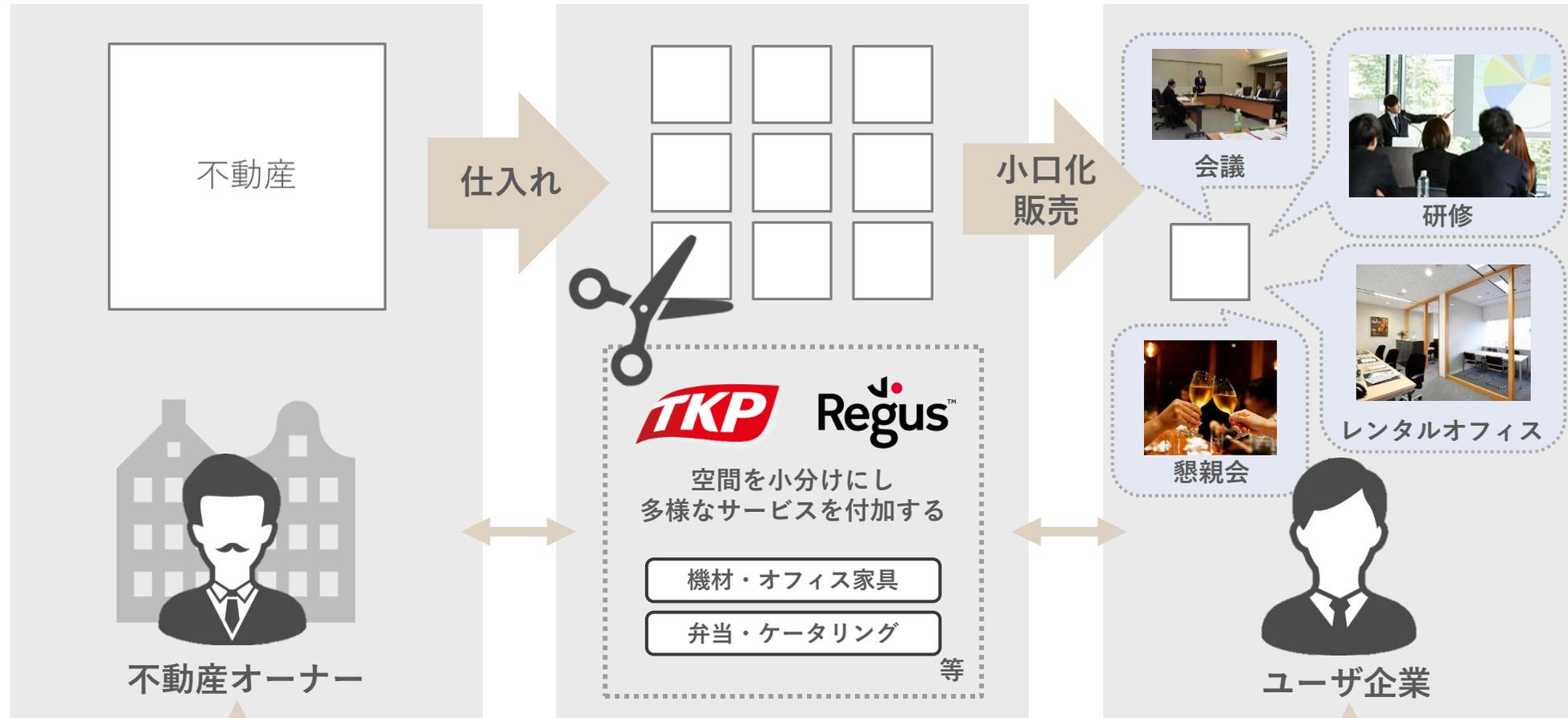
期初

来春

Appendix

空間再生流通事業のビジネスモデル

持たざる経営・・・不動産を**保有せず**に賃貸借契約等で確保し、小分けして周辺サービスを付加することで総合的な空間サービスを提供する



契約などの手間をかけず
フレキシブルな期間・用途で利用が可能

仕入れ基本方針（23年2月期）

	 <p>“ヤドカリ戦法”で足許で 需要の高い施設に入れ替え</p>  <p>首都圏を中心に 全国主要都市部に出店</p>	<p>サブフランチャイズを 開始し出店を加速</p>  <p>東京郊外と地方を 集中的に検討</p>
出店エリア		
対象物件	百貨店等 利便性を備えた 遊休不動産や 優良中古ビル中心	新築～築古まで 幅広く検討
出店スキーム	個別案件ごとに判断	<ul style="list-style-type: none"> ・サブフランチャイズ出店 ・売上歩合賃料 ・プロフィットシェア
出店数目安/年	10～20施設	15～20施設

ビジネスモデルの特徴

収益性の源泉は、景気後退時等に安価な賃料で仕入れた物件群にある。また、普通借家契約や、途中解約条項を付加した定期借家契約、業務委託契約等を組み合わせ、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

※2022年8月末時点

契約形態	契約の主な特徴	TKP	Regus (日本)
業務委託契約	様々な条件設定が可能	111施設 (46.4%)	8施設 (4.7%)
普通借家契約	6ヶ月前予告での解約が可能	42施設 (17.6%)	86施設 (50.0%)
定期借家契約	途中解約に制限が多い	78施設 (32.6%)	77施設 (44.8%)
所有権	固定賃料が発生しない	8施設 (3.3%)	—
フランチャイズ契約	初期費用/固定費なしで出店が可能	—	1施設 (0.6%)

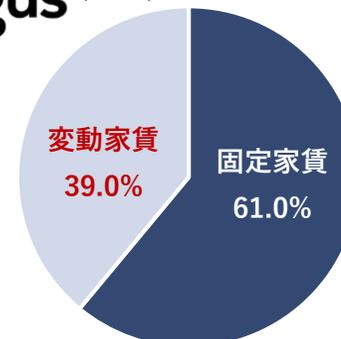
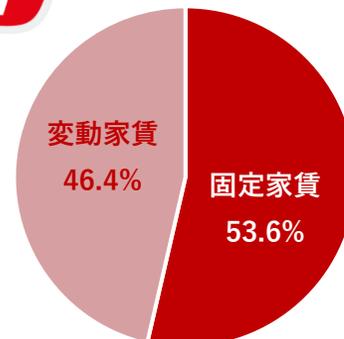


SPACES新宿：764坪



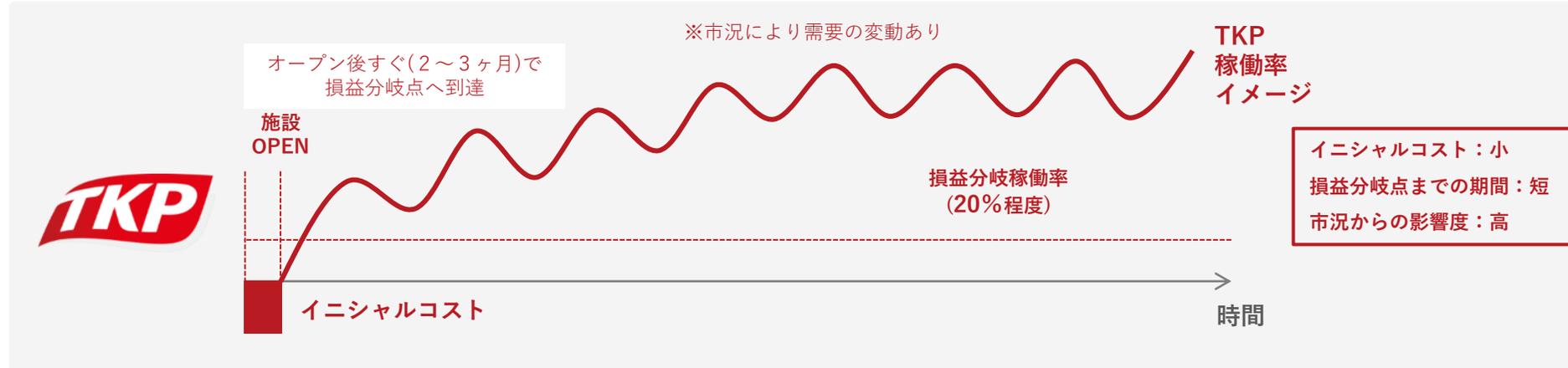
リージャス 大名古屋ビルディング
ビジネスセンター：1,082坪

▶費用形態

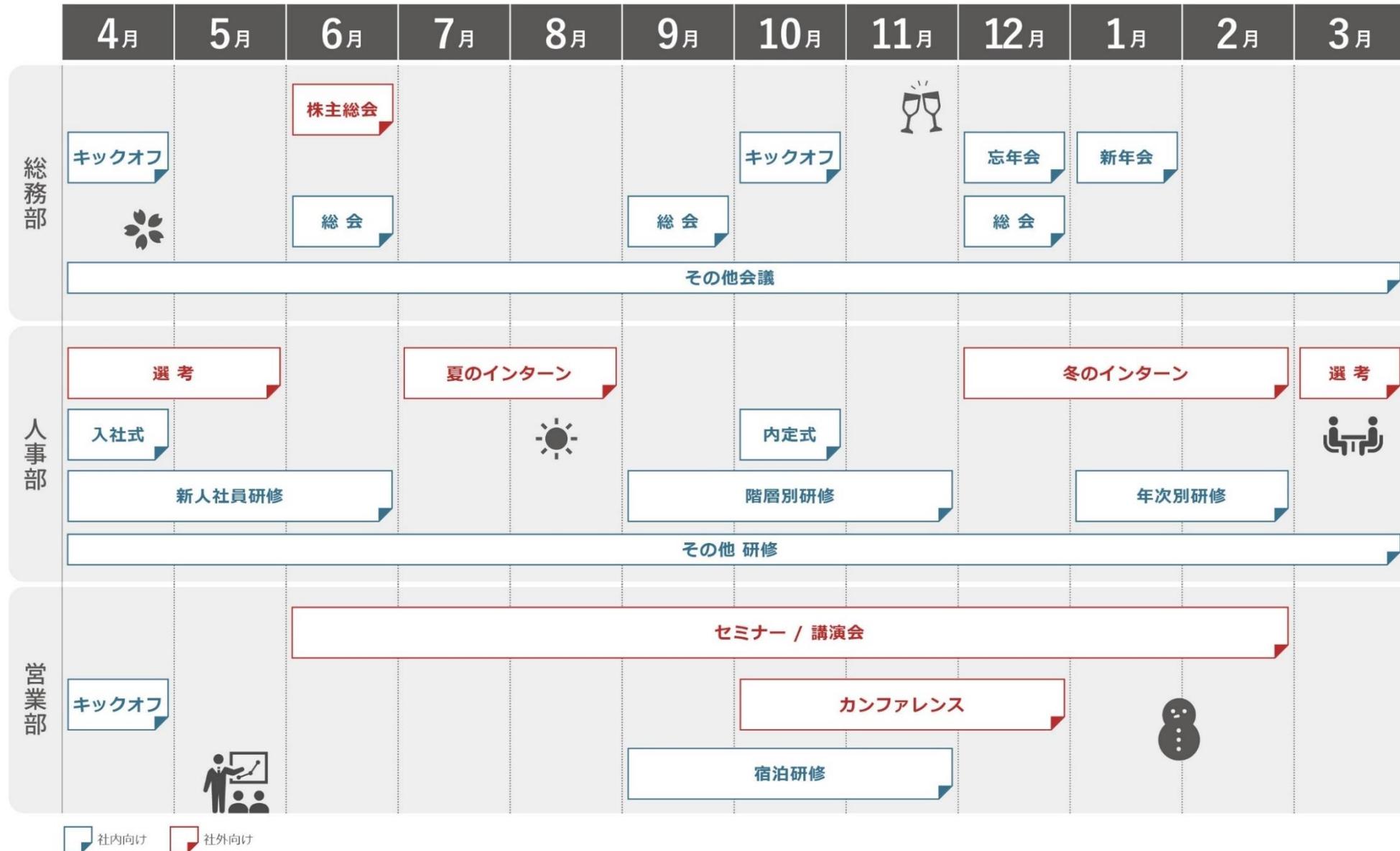


市況の変化に応じた出店方針の継続 - TKPとリージャスの損益分岐構造

TKPとリージャスでは黒字転換の時期が異なるため、損益のコントロールが可能



TKP貸会議室 年間イベント利用例



当社が運営する宿泊施設※の形態（全20施設）

2022年8月末時点

宿泊施設	客室数	オープン	建物	土地
アパホテル〈TKP札幌駅前〉	203	2014年8月	賃借	—
アパホテル〈TKP札幌駅北口〉 EXCELLENT	108	2016年8月	賃借	—
アパホテル〈TKP日暮里駅前〉	278	2016年12月	所有	所有
アパホテル〈TKP東京西葛西〉	124	2017年12月	賃借	—
アパホテル〈TKP京急川崎駅前〉	143	2018年6月	所有	賃借
アパホテル〈TKP仙台駅北〉	306	2018年10月	所有	所有
アパホテル〈大阪梅田〉	162	2019年5月	所有	賃借
アパホテル〈博多東比恵駅前〉	206	2020年2月	所有	所有
アパホテル〈福岡天神西〉	268	2020年5月	所有	所有
アパホテル〈上野広小路〉	215	2020年7月	所有	所有
レクトーレ熱海小嵐	20	2013年11月	賃借	—
レクトーレ箱根強羅	23	2014年1月	賃借	—
レクトーレ軽井沢	14	2014年7月	賃借	—
レクトーレ熱海桃山	31	2014年7月	賃借	—
レクトーレ湯河原	108	2017年5月	所有	所有
レクトーレ葉山湘南国際村	160	2018年4月	所有※2	所有※2
レクトーレ神戸	244	2022年4月	賃借	—
アジュール竹芝(運営受託)	122	2017年4月	賃借	—
石のや 伊豆長岡	22	2015年1月	賃借	—
ISHINOYA 熱海	34	2020年9月	賃借	—

※1：直営施設のみ掲載 2：2022年9月30日に売却後、普通建物賃貸借契約を締結し当社が引き続き運営中（2022年10月現在）

第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権の行使状況

フレキシブルオフィスの新規出店等を目的とした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月発表、2月行使開始)の**第7回の行使が21年9月29日で完了**。

第8回の実施については未定とする



行使Q (月)	交付株式数(株)	調達額(百万円)
21年2月期 Q4 (2月)	294,600	728
22年2月期 Q1 (3~5月)	1,637,900	3,709
22年2月期 Q2 (6~8月)	1,339,400	2,711
22年2月期 Q3 (9月)	702,400	1,146
計	3,974,300	8,296

※1: 当社から行使可能期間と行使可能個数を通知することで行使が可能。また、撤退通知を行うことで行使可能期間を終了することも可能

※2: 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。株価の変動により実際の調達価額は増減

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。