



2023年2月期 第3四半期決算説明会

株式会社ティーケーピー
(証券コード：3479)

2023年1月12日（木）
TKPガーデンシティPREMIUM京橋

【利用事例】展示会



目次

直近公表・決算サマリ	P.2
決算概要・事業概況	P.3～14
リージャス事業売却の概要	P.15～19
事業戦略	P.20～26
Appendix	P.27～34

直近公表・決算サマリ

- 22年12月6日に日本リージャスと台湾リージャスの売却を発表
23年2月1日に株式譲渡の実行を予定
- リージャス事業の売却とあわせ業績予想の修正を発表
事業売却に関わる特別損失により当期純利益は下方となるも、
EBITDA/営業利益/経常利益は上方へ修正
- TKP貸会議室・宿泊事業は堅調にV字回復を継続し、
Q3累計で**前年同期比EBITDA + 236% 営業利益 + 978%**で着地
- 行使価額修正条項付第8回新株予約権の取得および消却を決定

2023年2月期第3四半期連結決算概要

2023年2月期 第3四半期連結業績

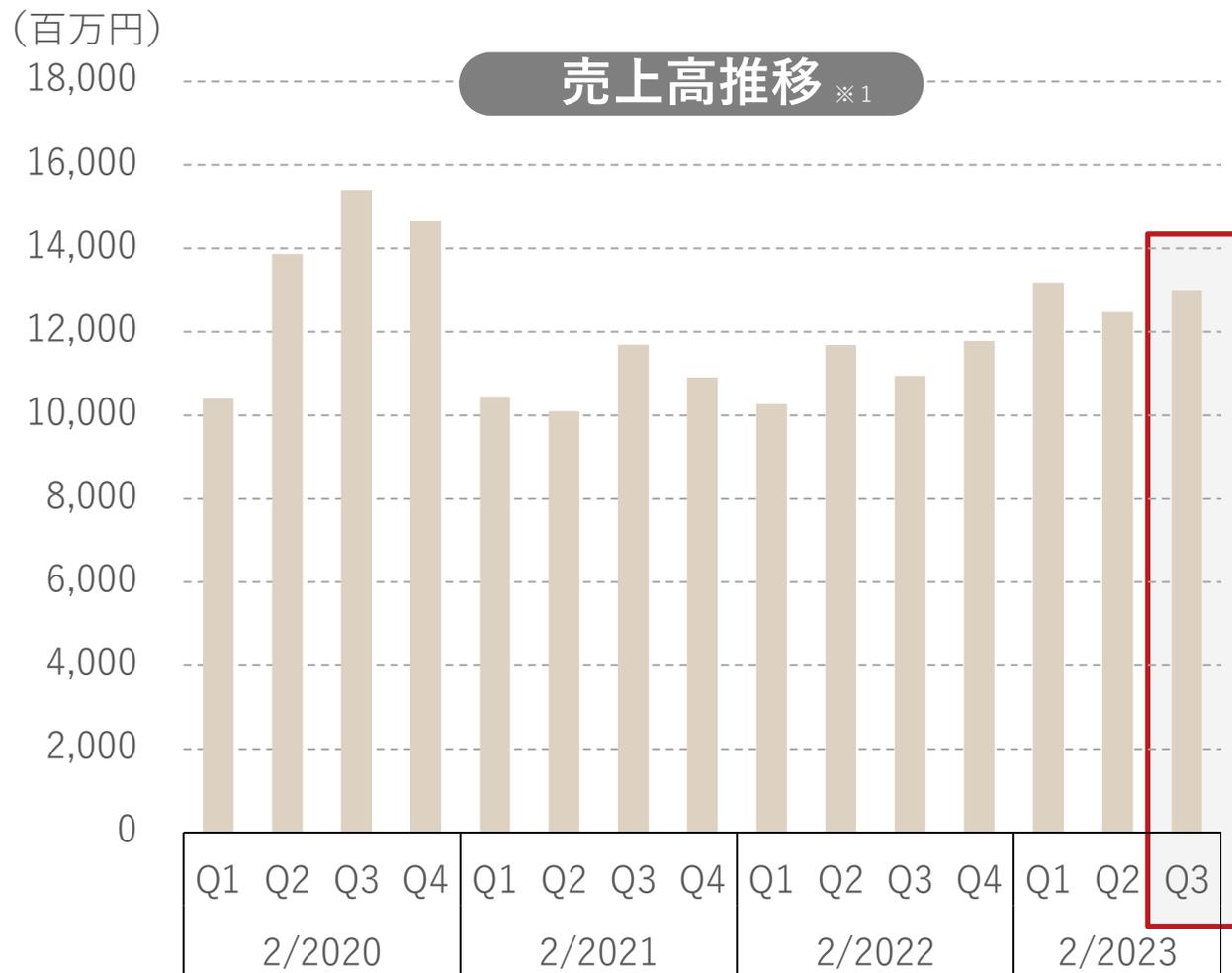
リース売却に伴うのれんの減損損失をQ3にて2,820百万円計上するも、TKP貸会議室・宿泊事業の需要回復が継続し、経常以上各段階利益において**前年同期比での増収・増益、黒字転換が継続**

(百万円)	2022年2月期				2023年2月期				前年同期比 増減	2023年2月期 業績予想 (22/12/6修正)
	Q1	Q2	Q3	Q3累計	Q1	Q2	Q3	Q3累計		
売上高	10,272	11,683	10,948	32,903	13,180	12,474	12,996	38,651	+17.5%	49,500
売上総損益	2,588	3,689	2,602	8,880	4,358	3,897	4,075	12,331	+38.9%	-
売上比 (%)	25.2%	31.6%	23.8%	27.0%	33.1%	31.2%	31.4%	31.9%	+4.9pt	-
販管費	3,418	3,357	3,219	9,995	3,143	3,184	3,232	9,561	△4.3%	-
EBITDA*	574	1,709	748	3,032	2,552	2,072	2,222	6,847	+125.8%	8,050
売上比 (%)	5.6%	14.6%	6.8%	9.2%	19.4%	16.6%	17.1%	17.7%	+8.5pt	16.3%
営業損益	△829	331	△616	△1,114	1,215	712	842	2,770	-	3,100
売上比 (%)	△8.1%	2.8%	△5.6%	△3.4%	9.2%	5.7%	6.5%	7.2%	+10.6pt	6.3%
経常損益	△979	233	△691	△1,438	1,056	594	655	2,306	-	2,500
親会社帰属 四半期純損益	△1,878	△255	△805	△2,938	393	△496	△2,123	△2,226	-	△1,500

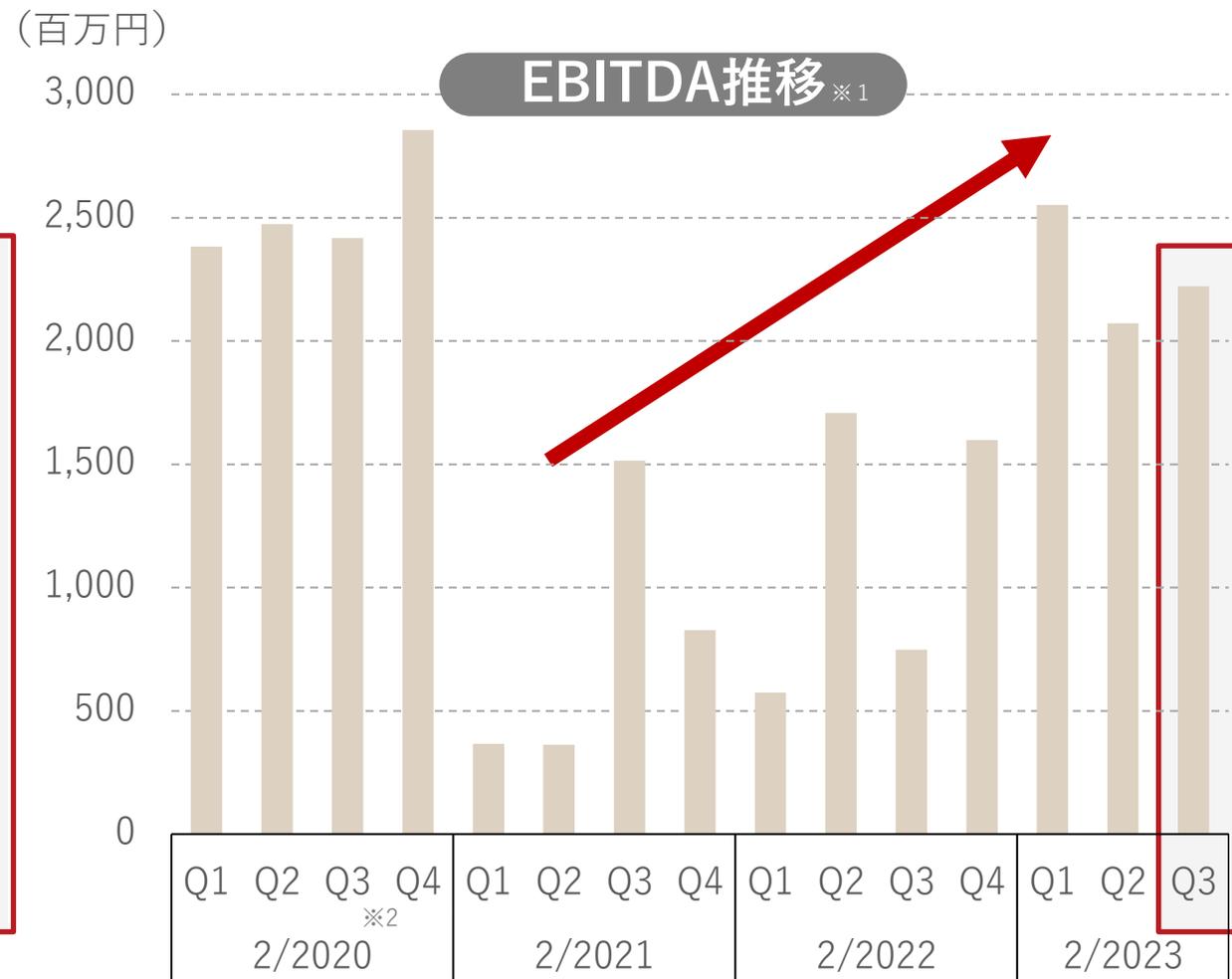
※EBITDAは営業利益又は営業損失に減価償却費、のれん償却費、長期前払費用償却及び顧客関連資産等の無形固定資産償却費を加算して算出しています。

連結四半期売上高/EBITDA推移

料飲・懇親会需要が回復しきらない中でもコロナ前の水準に向かい回復基調を継続
固定費削減効果により収益性は大幅に改善中



※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。

リージャスののれんの減損損失を計上しながらも自己資本比率は35%を維持

(百万円)	2022年2月期末	2023年2月期Q3	前期末比
流動資産	22,803	19,772	△3,031
（現預金）	13,931	11,555	△2,375
（売掛金）	3,558	3,699	141
固定資産	88,477	81,716	△6,760
（有形固定資産）	35,564	33,995	△1,568
（無形固定資産）	37,883	33,433	△4,449
資産合計	111,280	101,488	△9,792
流動負債	20,156	20,710	554
固定負債	51,377	44,933	△6,444
負債合計	71,533	65,643	△5,890
（有利子負債残高）	56,448	49,759	△6,688
純資産合計	39,746	35,844	△3,901
負債・純資産合計	111,280	101,488	△9,792
自己資本比率	34.0%	35.3%	+1.2pt

2023年2月期 第3四半期 事業概況

コア事業における出退店実績

TKPは京都山科駅地下直結で少人数から最大約200名まで利用可能なホテル会議室・宴会場と提携開始。
また、恵比寿駅近くにリーズナブルな会議室をオープン

		2021年2月期 通期	2022年2月期 通期	2023年2月期 上期	2023年2月期 Q3
	出店	+12 (+4,826坪)	+7 (+2,268坪)	+2 (6,532坪)	+2 (149坪)
	退店	△46 (△11,797坪)	△20 (△6,781坪)	△1 (615坪)	△1 (211坪)
 (日本+台湾)	出店	+10 (+4,083坪)	+8 (+2,795坪)	+3 (835坪)	+1 (185坪)
	退店	△3 (△706坪)	—	△2 (448坪)	△1 (140坪)
(退店 2 施設内訳)		TKPガーデンシティ Regus Open Office		1 施設 1 施設	



TKP京都山科 ホテル山楽 (2022.9～)



TKPスター貸会議室 恵比寿 (2022.9～)



サブフランチャイズ

リージャス浜松駅北口
ビジネスセンター(2022.10～)

TKP 23年2月期Q3 コア事業の業績 – TKP貸会議室・宿泊事業※

Q3(9月～11月)は対面セミナー・会議需要が堅調に回復し、前年同期比・前四半期比ともに増収増益で着地。
 新型コロナの影響を受けた前年同期と比較し**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	Q3	Q3累計	Q1	Q2	Q3	Q3累計	
売上高	5,466	6,859	5,965	18,291	7,794	6,932	7,400	22,127	+21.0%
売上総損益	1,456	2,537	1,922	5,916	3,303	2,772	2,969	9,045	+52.9%
売上比 (%)	26.6%	37.0%	32.2%	32.3%	42.4%	40.0%	40.1%	40.9%	+8.5pt
販管費	1,863	1,895	1,818	5,576	1,751	1,791	1,833	5,377	△3.6%
EBITDA	△67	1,002	439	1,374	1,861	1,293	1,459	4,614	+235.8%
売上比 (%)	△1.2%	14.6%	7.4%	7.5%	23.9%	18.7%	19.7%	20.9%	+13.3pt
営業損益	△406	642	104	340	1,551	981	1,135	3,668	+978.1%
売上比 (%)	△7.4%	9.4%	1.7%	1.9%	19.9%	14.2%	15.3%	16.6%	+14.7pt

※TKP貸会議室・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

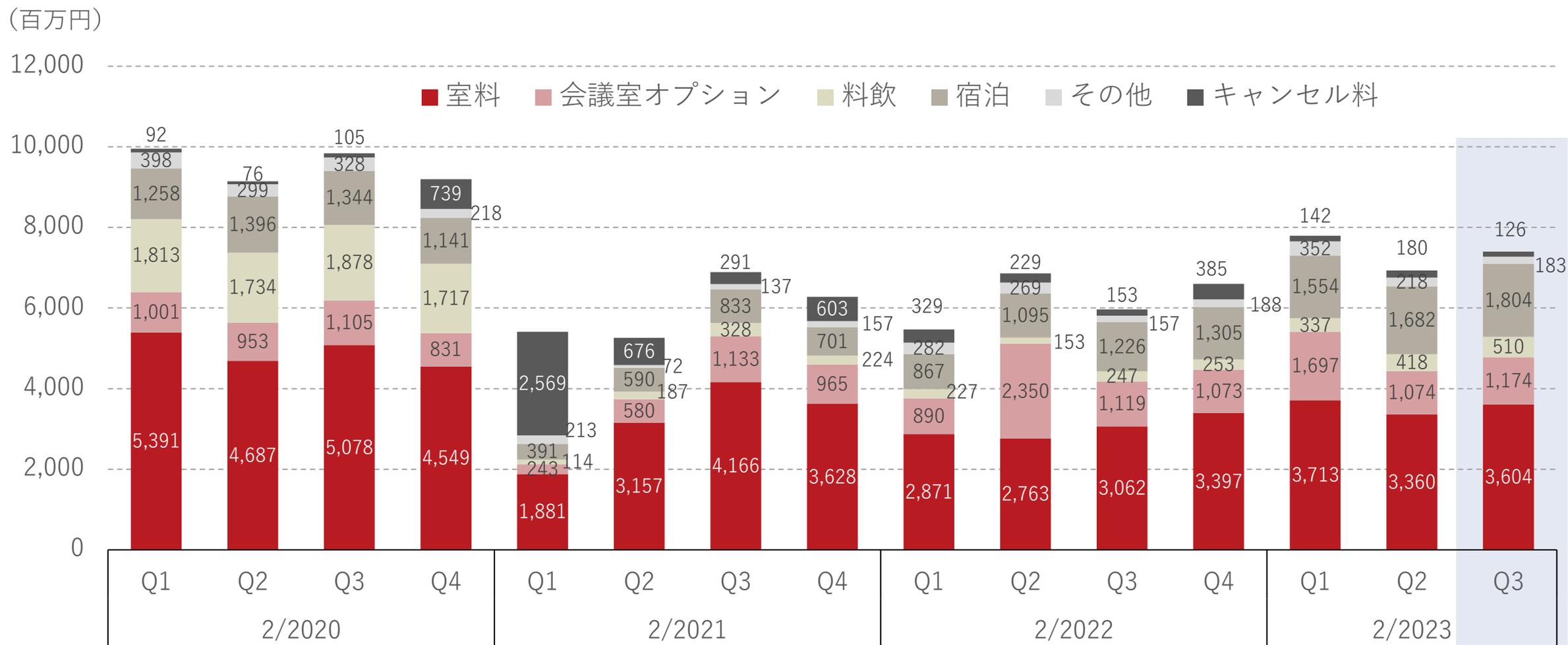
グレード別 施設数・会議室数

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。
240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Q3
	エスクリ社との 共同ブランド シルク CIRQ	施設数 24 室数 51 面積(坪) -	施設数 24 室数 51 面積(坪) 19,776	施設数 24 室数 51 面積(坪) 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 27 室数 296 面積(坪) -	施設数 26 室数 304 面積(坪) 15,833	施設数 26 室数 299 面積(坪) 15,575
	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 54 室数 522 面積(坪) -	施設数 49 室数 450 面積(坪) 36,447	施設数 49 室数 445 面積(坪) 36,242
	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 66 室数 780 面積(坪) -	施設数 64 室数 759 面積(坪) 29,234	施設数 64 室数 767 面積(坪) 29,386
	中型・中古ビル 一時オフィス ビジネス センター (BC)	施設数 34 室数 223 面積(坪) -	施設数 30 室数 209 面積(坪) 5,337	施設数 29 室数 208 面積(坪) 5,298
	小型・中古ビル 一時オフィス スター 貸会議室	施設数 32 室数 71 面積(坪) -	施設数 27 室数 53 面積(坪) 1,602	施設数 28 室数 55 面積(坪) 1,619
	レクターレ・石のや (宿泊研修施設)	施設数 14 室数 90 面積(坪) -	施設数 18 室数 137 面積(坪) 24,526	施設数 20 室数 181 面積(坪) 30,591
TKP合計		施設数 251 室数 2,033 面積(坪) 142,002	施設数 238 室数 1,963 面積(坪) 132,756	施設数 240 室数 2,006 面積(坪) 138,487

TKP サービス別売上高推移

キャンセル料がコロナ禍以降最小となり、室料・オプション・料飲は堅調に前年同四半期比で増収。
 宿泊サービスもコロナ禍以降オープンした施設が順調に推移し、過去最高売上高を達成

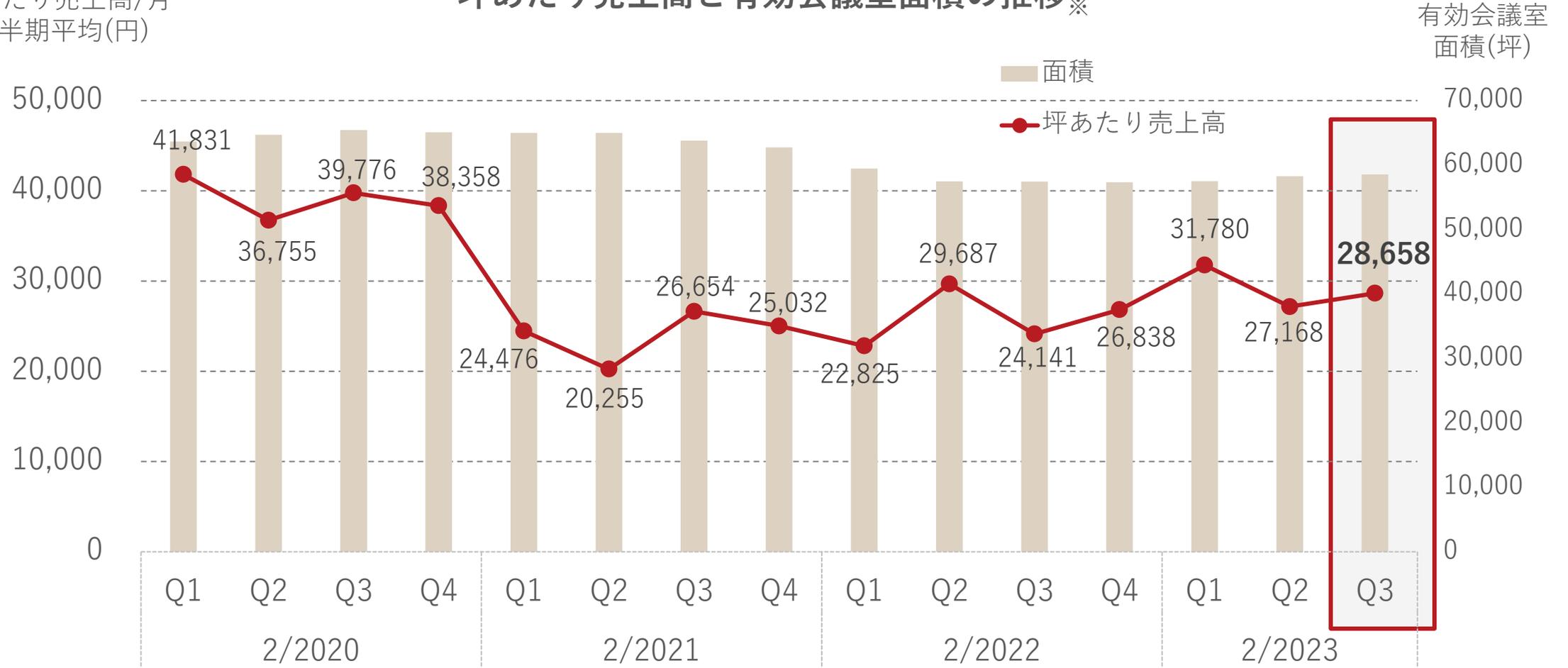


貸会議室事業 KPI推移－坪あたり売上高

料飲・懇親会需要が回復しきらない中でもコロナ前72%まで回復

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※

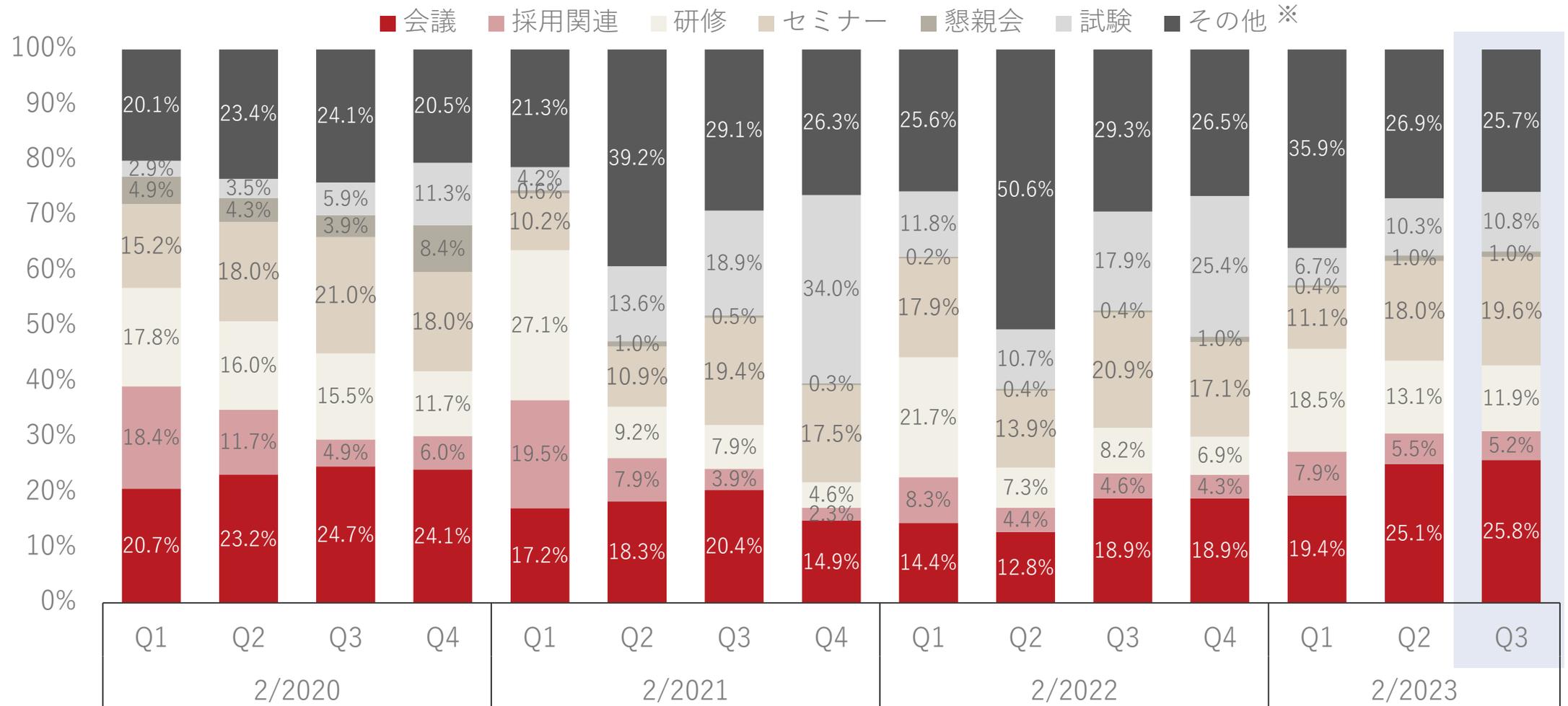


※売上高：貸会議室事業の室料、オプション料、料飲売上高の合計

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

Q2に続き「会議」需要が高い割合を維持。Q4は試験案件の取り込みを見込む



※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Q3 コア事業の業績－日本リージャス

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	Q3	Q3累計	Q1	Q2	Q3	Q3累計	
売上高	4,208	4,376	4,443	13,029	4,711	4,799	4,826	14,337	+10.0%
売上総損益	1,111	1,177	675	2,965	888	951	955	2,795	△5.7%
売上比 (%)	26.4%	26.9%	15.2%	22.8%	18.9%	19.8%	19.8%	19.5%	△3.3pt
販管費 ^{※1}	801	778	708	2,288	702	699	707	2,109	△7.9%
EBITDA	492	578	159	1,230	379	452	449	1,282	+4.2%
売上比 (%)	11.7%	13.2%	3.6%	9.4%	8.1%	9.4%	9.3%	8.9%	△0.5pt
営業損益 ^{※1}	310	399	△32	676	185	252	248	686	+1.4%
売上比 (%)	7.4%	9.1%	△0.7%	5.2%	3.9%	5.3%	5.1%	4.8%	△0.4pt
調整後EBITDA ^{※2}	582	669	583	1,835	756	833	835	2,425	+32.1%
売上比 (%)	13.8%	15.3%	13.1%	14.1%	16.1%	17.4%	17.3%	16.9%	+2.8pt
調整後営業損益 ^{※2}	399	490	391	1,281	562	633	633	1,829	+42.7%
売上比 (%)	9.5%	11.2%	8.8%	9.8%	11.9%	13.2%	13.1%	12.8%	+2.9pt
顧客関連資産償却費 及びのれん償却費	596	550	550	1,697	550	550	550	1,651	△2.7%

※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

リージャス事業売却の概要

リージャス事業売却(22年12月6日公表)の概要

当社グループ全体における経営資源の最適配分の観点からリージャス事業の売却を決定。
2023年2月1日にそれぞれの譲渡先への株式譲渡を実行予定

	譲渡先	企業価値※1	特別損失額
日本 リージャス※2	三菱地所 株式会社	381.5億円	概算合計 約67億円
台湾 リージャス※3	IWG Group Holdings Sarl	非開示※4	(一部を当Q3で計上済)

※1 実際の譲渡価格は上記企業価値から譲渡契約に基づく調整を実施し確定

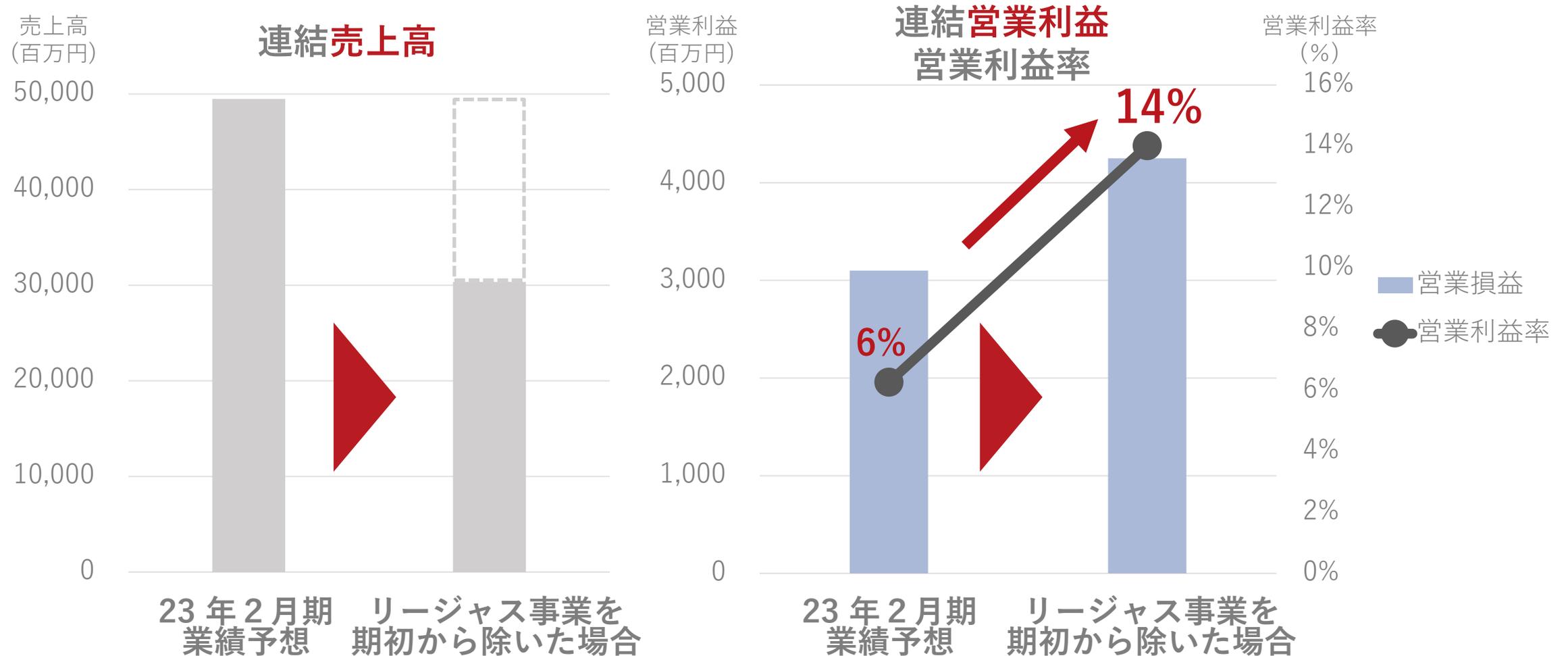
※2 日本リージャスホールディングス株式会社

※3 臺北雷格斯企業管理諮詢股份有限公司

※4 譲渡先との守秘義務により非開示

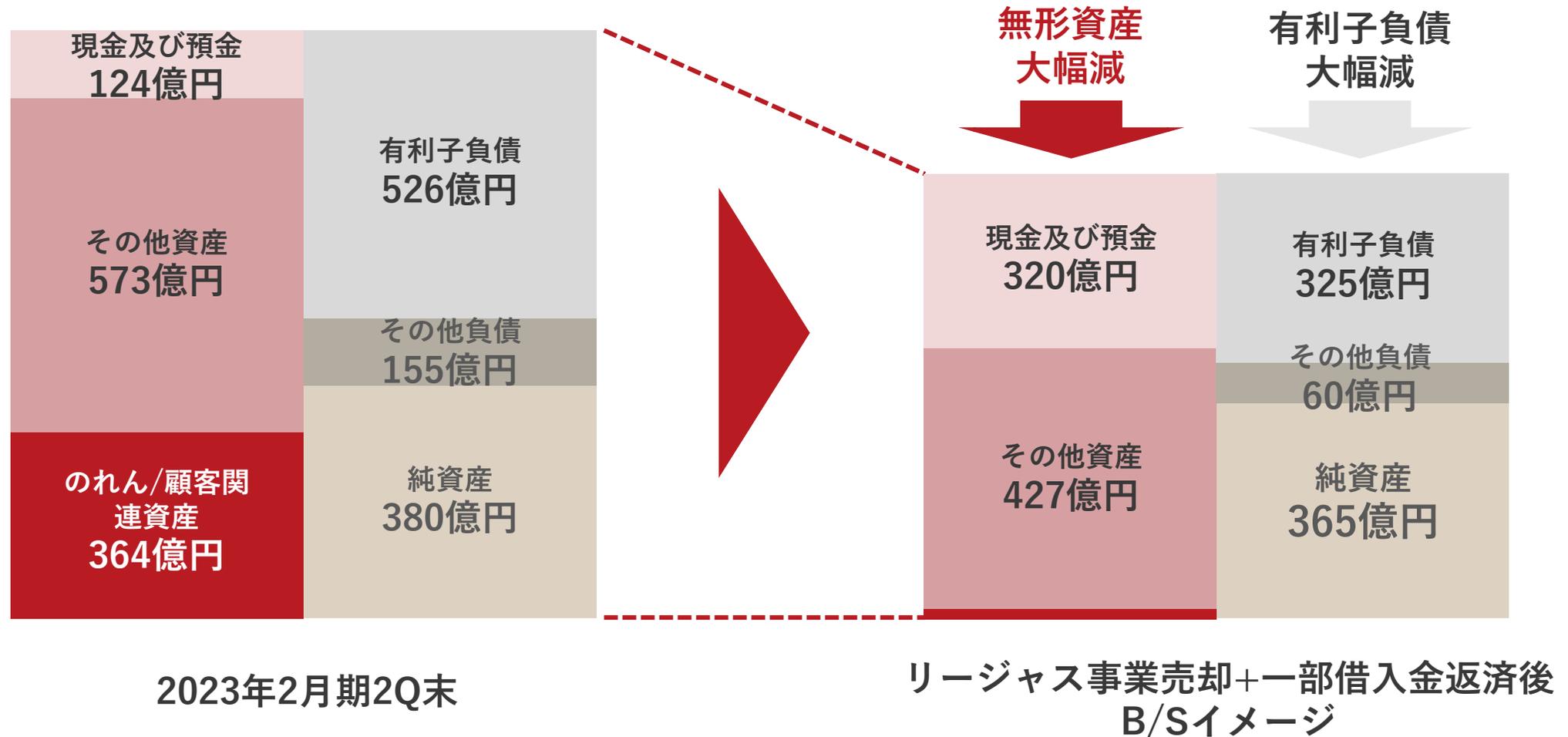
リース事業売却の業績インパクトについて

日本リース・台湾リースの売却により連結売上高の約4割を占めている売上高がなくなるものの、無形資産償却費が大幅に軽減されることで営業利益および営業利益率は大幅に改善予定



リース事業売却の財務インパクトについて

リース事業売却代金の一部を借入金返済に充てることで**自己資本比率が49%へ上昇**する見込み。
ネットデットが大幅に減少し、B/S全体のスリム化に伴い資本効率が向上



新株予約権の償却について

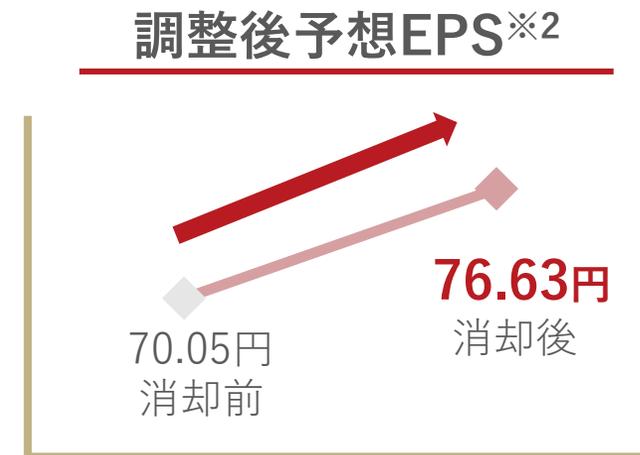
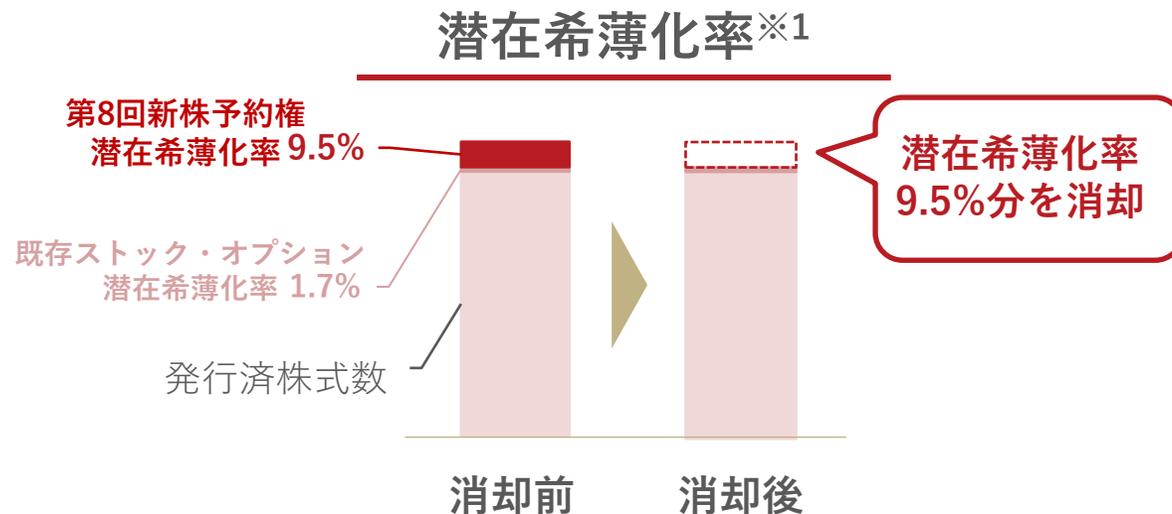
業績の回復基調が継続していることから、21年1月14日に発行を決定した第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権（第7回および第8回の2本建て）のうち、未行使であった第8回新株予約権の取得及び消却を決定。23年2月20日に実行を予定

第7回新株予約権
 （行使期間：2021年2月5日～9月29日）
調達金額：約83億円

完了

第8回新株予約権(未行使)
 潜在株式数：3,974,300株
 （潜在希薄化率：9.5%）
 行使可能期間：2021年2月5日～2024年2月5日

消却



※1：潜在株式数及び発行済株式数は2022年8月末時点

※2：消却前の数値は第8回新株予約権及び既存ストック・オプションが全て行使された場合の数値に基づき算出。調整後予想EPSの算出に当たって使用する当期純利益の数値はリージャス事業除きの2023年2月期の予想値を使用

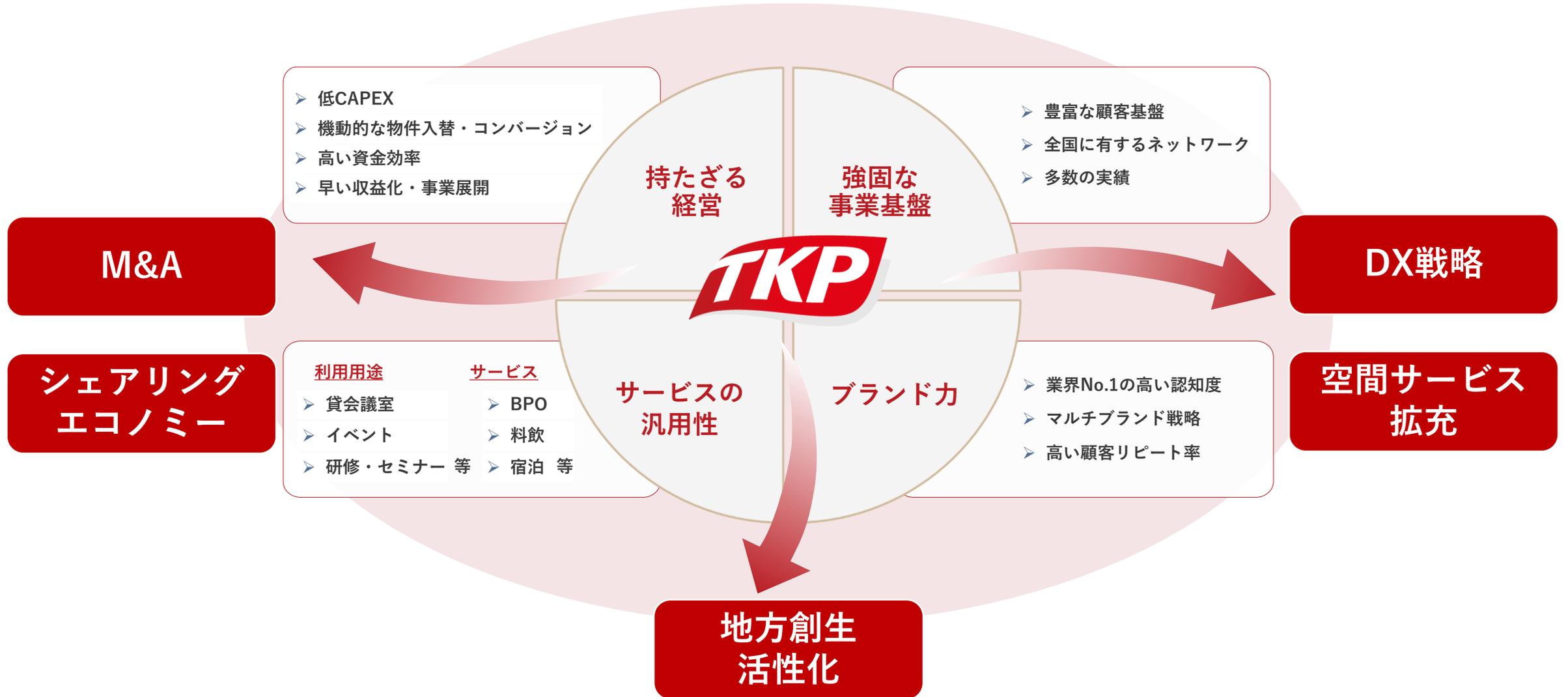
事業戦略

リージャス事業の売却について

- 買収時に想定外だった新型コロナの発生と影響の長期化
- 新規出店に対するCAPEX負担と事業戦略の柔軟性の違い
- コロナ禍の構造改革が進み、TKP事業が回復する中、中長期的な成長のための営業施策・仕入れ強化・周辺事業開発へ経営資源を集中投下

事業成長の方向性

強みを再定義し 事業成長の方向性を策定



今後の成長ストーリー

上場~これまで



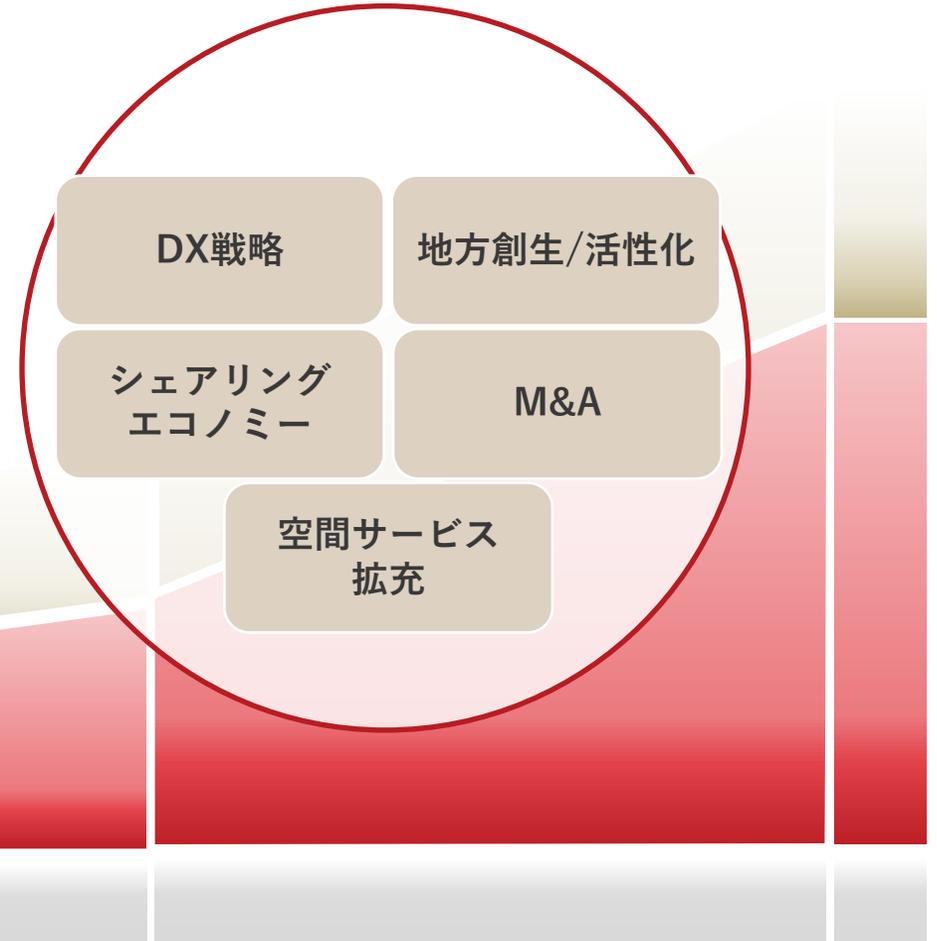
M&A/資本業務提携で周辺事業を強化



中期



長期



コロナ禍で取り下げた中期経営計画を再策定し、23年2月期本決算と同時に発表予定

TKP初の独自ビジネスホテルブランド「TKPサンライフホテル」

TKP SUNLIFE HOTEL



- TKP初のビジネスホテルブランドとなる「TKPサンライフホテル」を2022年12月1日にオープン
- 客室は310室とTKPが運営する宿泊施設で**最大**
- 博多駅地下直結、周辺のTKP会議室10施設と連携し幅広いビジネス利用が可能
- コワーキングスペースやオンラインMTG向けスピーカーフォンの貸出し等ビジネスに最適なサービスを順次拡大

別府市・Park-PFI事業「上人ヶ浜公園整備運営事業」

空間再生流通事業の一環として公園の再生を行うことにより、**事業領域を拡大**させる

- ・貸会議室事業に次いで、地方再生・ホテル再生等の**再生ビジネス**を事業の柱として確立
- ・**地方創生**を図るとともに、地方自治体との**ビジネス**を強化



2024年5月初旬
オープン予定

砂湯エリア



宿泊コテージエリア



フットサルコートエリア



商業・テナントエリア



既存設備や環境を最大限生かし、「地元客・観光客が来場する公園」の創出を目指す

「再生」をテーマに事業拡大を推進

再生



空間

- オフィスビル→会議室・試験会場・研修会場…
- 百貨店→会議室×コワーキングスペース施設
- 医療施設→会議室併設型ビジネスホテル



地方経済

- 公園→再開発+賑わいの創出
- 老舗温泉旅館→温泉付き宿泊研修旅館



事業/企業

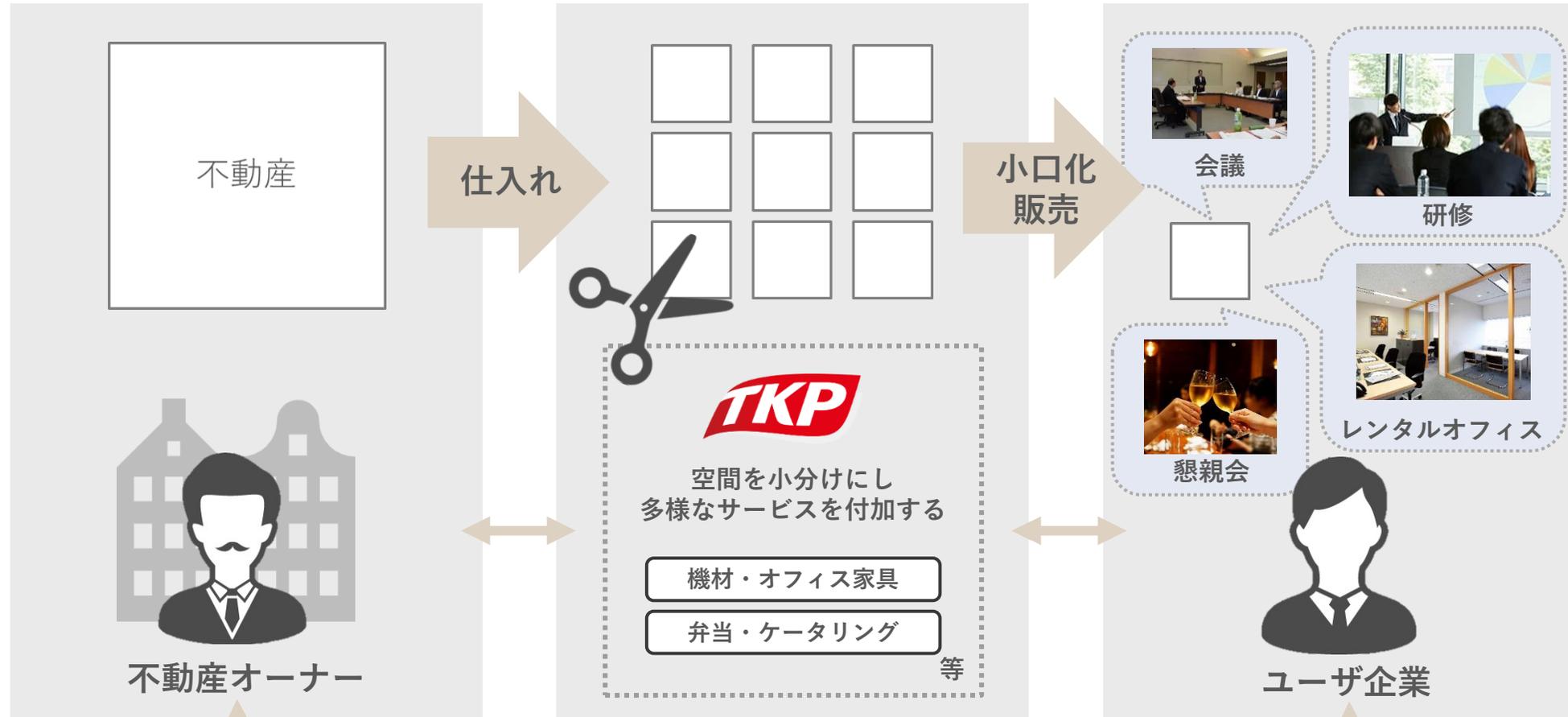
- 平日のブライダル施設→企業の懇親会会場
- 企業の保有する遊休資産の収益化



Appendix

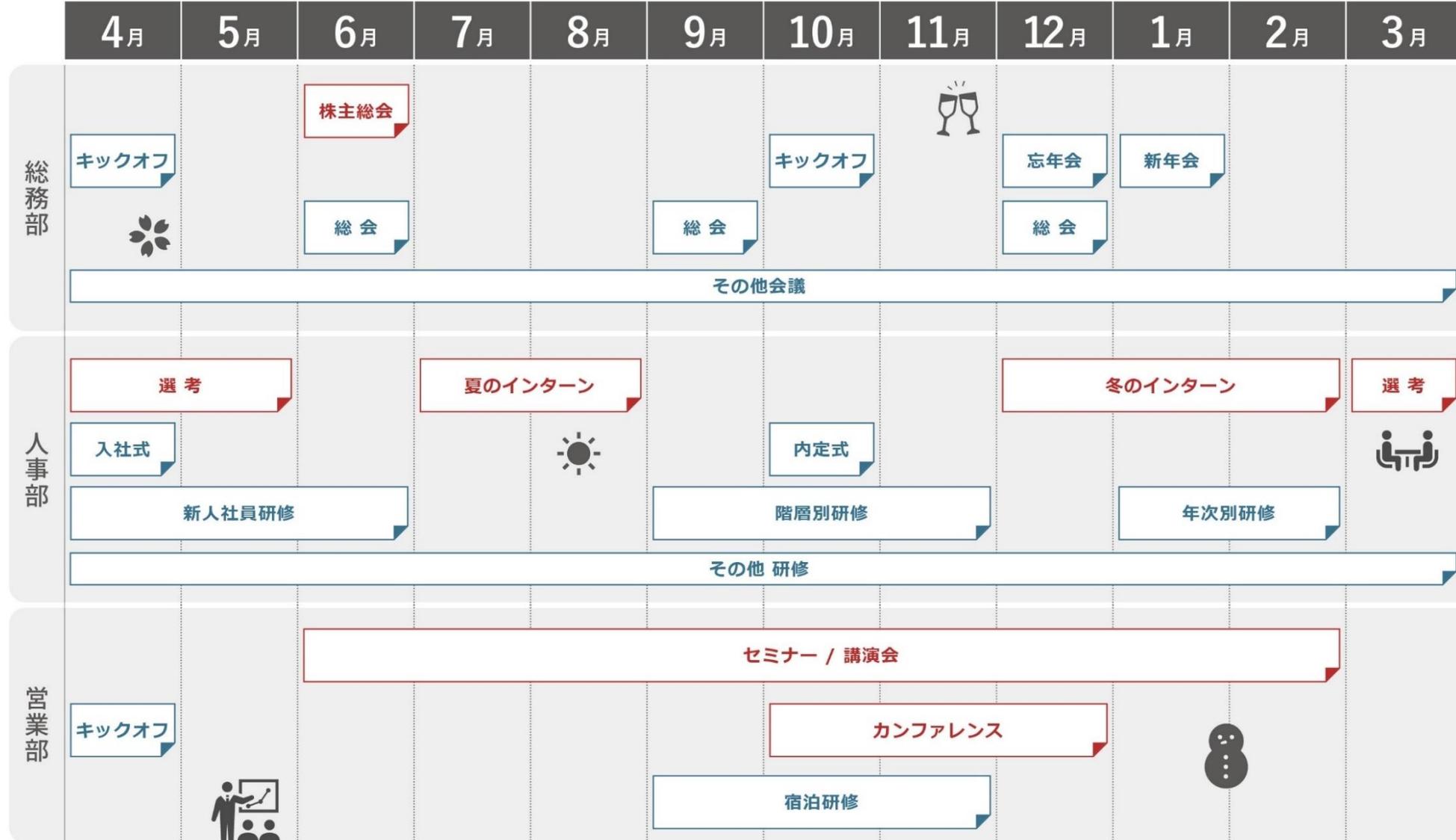
空間再生流通事業のビジネスモデル

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

TKP貸会議室 年間イベント利用例



社内向け 社外向け

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11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	112施設 (46.7%)	8施設 (4.7%)
普通借家契約	6ヶ月前予告での解約が可能	43施設 (17.9%)	85施設 (49.4%)
定期借家契約	途中解約に制限が多い	78施設 (32.5%)	77施設 (44.8%)
所有権	固定賃料が発生しない	7施設 (2.9%)	—
フランチャイズ契約	初期費用/固定費なしで出店が可能	—	2施設 (1.2%)

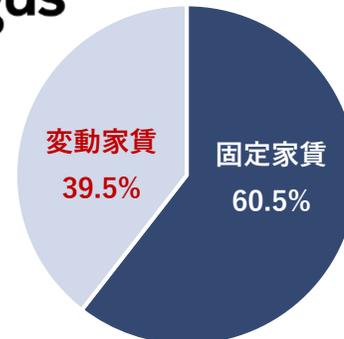
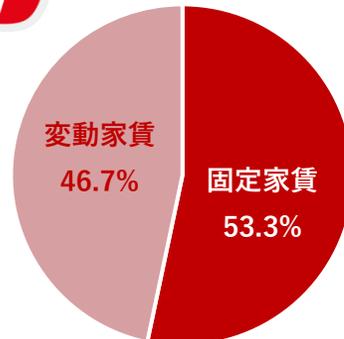


SPACES新宿：764坪



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



ブランド別 施設数・面積

		ブランド		2021.2期末	2022.2期末	2023.2期Q3	
日本		主要都市のアイコン的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	6,673
		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	117
				面積	—	29,240	30,667
		リーズナブルな無人レンタルオフィス	Openoffice	施設数	47	48	46
				面積	—	7,360	7,129
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	44,938
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：51,744坪

当社が運営する宿泊施設※の形態（全20施設）

2022年11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	所有(一部賃借)
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	賃借	—
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	—

※：直営施設のみ掲載

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。