

2024年2月期 第1四半期決算説明会

株式会社ティーケーピー(証券コード：3479)

2023年7月13日（木）

TKPガーデンシティPREMIUM神保町



目次 CONTENTS

2024年2月期 第1四半期 連結決算概要

決算・直近事業進捗サマリ	2
連結決算概要	3
事業概況	9

事業戦略アップデート

施設出店・増床	15
政策投資・事業提携	22

Appendix	26
----------	----

Q1決算・直近事業進捗サマリ

24年2月期 Q1決算

- リージャス売却により連結売上高は31.5%減少するも、営業利益以下段階利益にはプラスに寄与し、営業利益**前期比143.8%**、経常利益・四半期純利益は**過去最高を達成**
- 貸会議室の稼働が好調に推移し、リージャスを除いた業績は新型コロナウイルスワクチンセンターの収益貢献が大きかった前期を上回り**増収増益**となった
- 繁忙期である**4月は連結・単体ともに月次営業利益 過去最高**となった

事業トピックス

- 東京駅・品川駅周辺を中心に出店を加速中。
大型施設では6/29に福岡・天神のTKPエルガーラホール(993坪)、7/1にガーデンシティ幕張内の施設として、TKP東京ベイ幕張ホール(3,736坪増床)の運営を開始



2024年2月期 第1四半期 連結決算概要

2024年2月期Q1 連結損益計算書

リージャス売却に伴い、売上高およびEBITDAまでの利益が減少するも、**営業利益以下段階利益は大幅に増加。経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益は過去最高額へ。**

リージャス売却に伴う損失への税効果会計適用により法人税等調整額＋32億円を計上

(百万円)	2023年2月期					2024年2月期	前年同期比	2024年2月期 業績予想
	Q1	Q2	Q3	Q4	累計	Q1	増減率	
売上高	13,180	12,474	12,996	11,852	50,504	9,022	△31.5%	36,300
売上総利益	4,358	3,897	4,075	3,818	16,149	3,748	△14.0%	—
売上比	33.1%	31.2%	31.4%	32.2%	32.0%	41.5%	+8.5pt	—
販管費	3,143	3,184	3,232	3,013	12,574	2,000	△36.4%	—
EBITDA	2,552	2,072	2,222	1,900	8,748	2,067	△19.0%	—
営業利益	1,215	712	842	804	3,575	1,747	+43.8%	5,400
売上比	9.2%	5.7%	6.5%	6.8%	7.1%	19.4%	+10.1pt	14.9%
経常利益	1,056	594	655	756	3,062	1,758	+66.4%	5,000
親会社株主に帰属する 四半期/当期純利益	393	△496	△2,123	△2,709	△4,936	4,628	+1,075.9%	6,700

※EBITDAは営業利益に減価償却費、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

※2023年2月1日の全株式譲渡により、2023年2月期の日本リージャスの連結組入期間は11カ月のみ

2024年2月期Q1 連結損益計算書（リージャスを除いた前期業績との比較）

会議室・宿泊事業の需要が強く回復したことで、新型コロナワクチンセンター・新型コロナ対策のアパホテル一棟貸しの業績貢献が大きかった前期Q1を上回り、リージャス除きの前期比で**増収増益を達成**

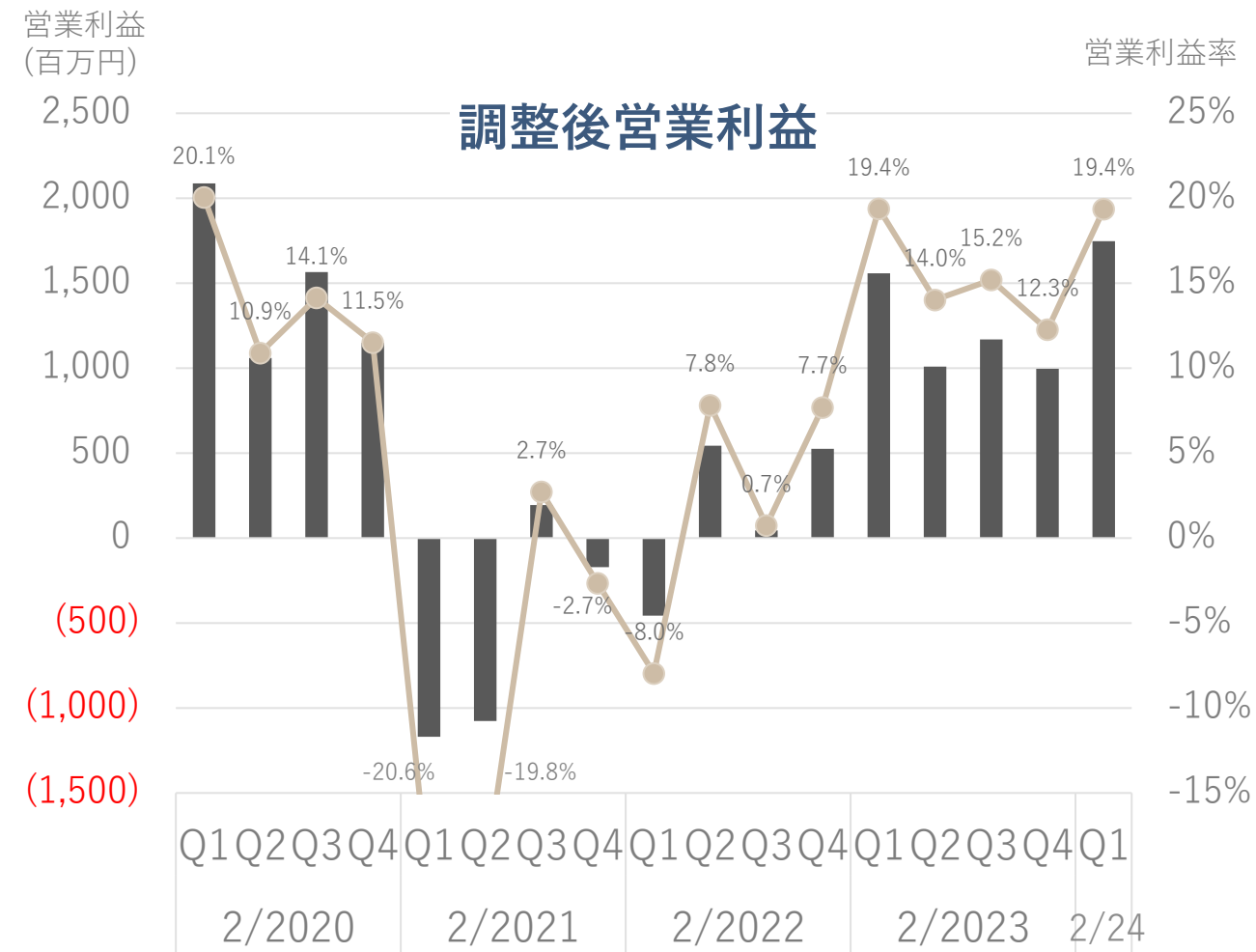
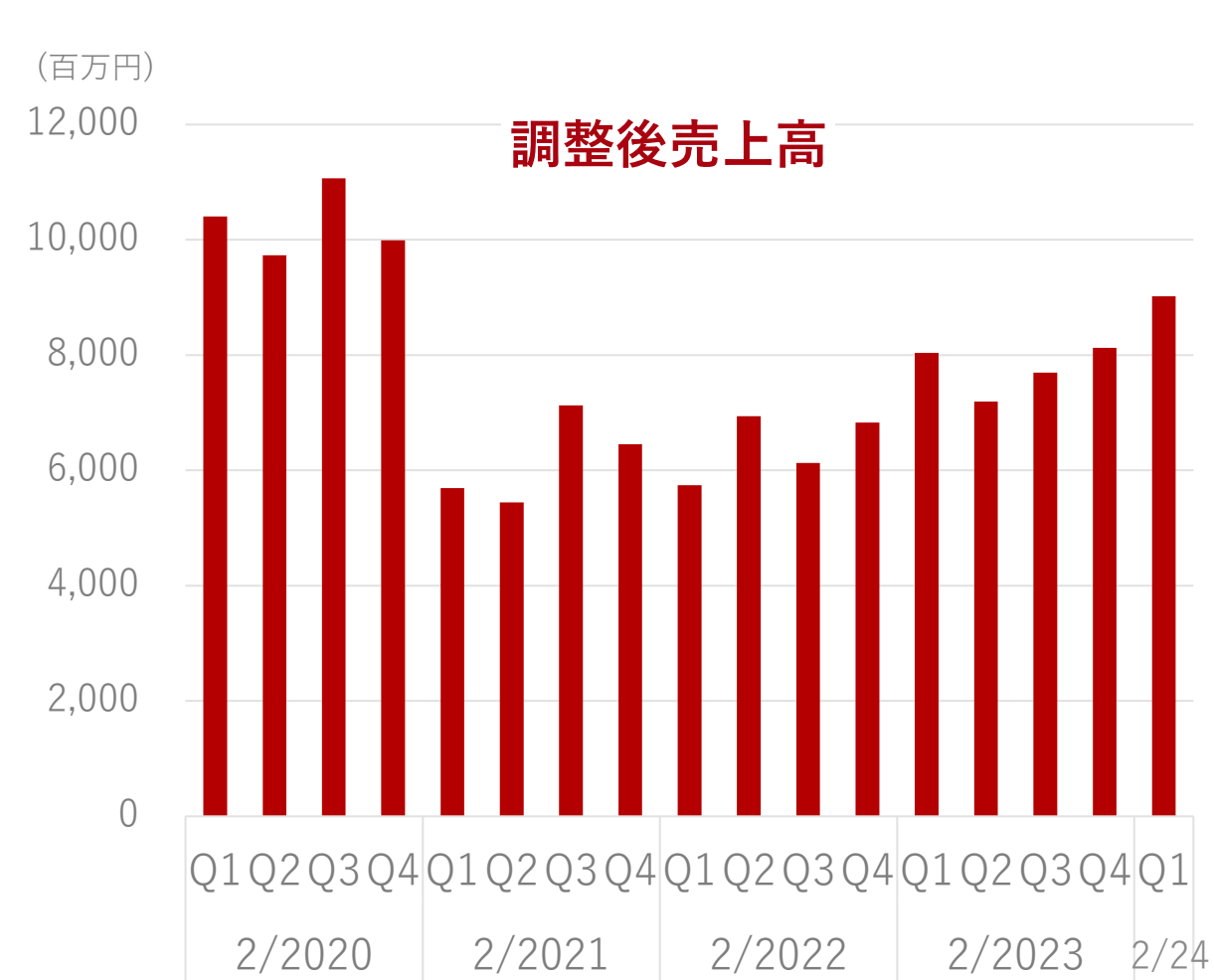
(百万円)	2023年2月期(リージャスを除いた数値)					2024年2月期	前年同期比	2024年2月期 業績予想
	Q1	Q2	Q3	Q4	累計	Q1	増減率	
売上高	8,040	7,195	7,698	8,125	31,059	9,022	+12.2%	36,300
売上総利益	3,335	2,823	3,026	3,042	12,228	3,748	+12.4%	—
売上比	41.5%	39.2%	39.3%	37.4%	39.4%	41.5%	+0.1pt	—
販管費	1,775	1,814	1,856	2,045	7,491	2,000	+12.7%	—
EBITDA	1,879	1,331	1,503	1,343	6,057	2,067	+10.0%	—
営業利益	1,559	1,009	1,170	997	4,737	1,747	+12.0%	5,400
売上比	19.4%	14.0%	15.2%	12.3%	15.3%	19.4%	△0.0pt	14.9%
経常利益	1,504	847	990	854	4,197	1,758	+16.9%	5,000

※EBITDAは営業利益に減価償却費、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

※2023年2月1日の全株式譲渡により、2023年2月期の日本リージャスの連結組入期間は11カ月のみ

調整後※連結売上高/営業利益 四半期推移

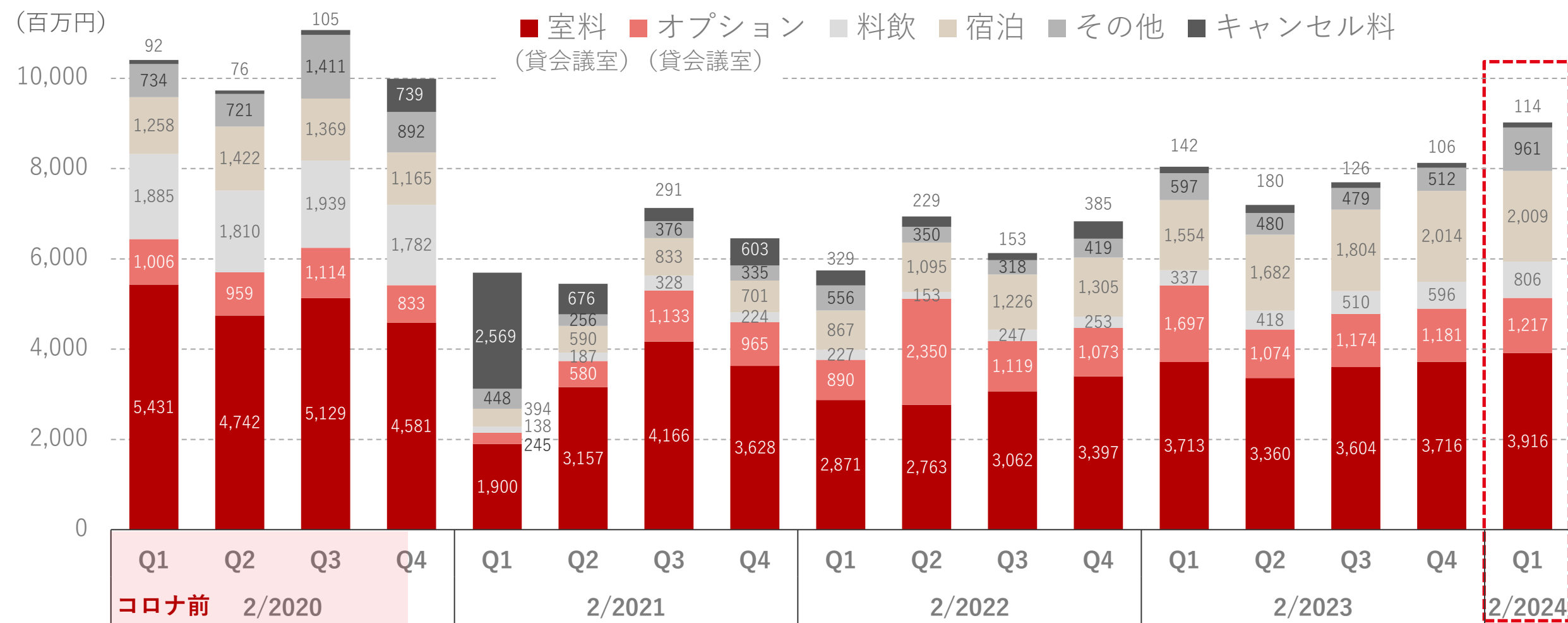
リージャスを除いた連結売上高は、未だコロナ前水準までの回復途上にある中、営業利益はコロナ前水準まで回復。特に**4月の月次 連結営業利益は過去最高**となった



※2023年2月に売却したリージャス事業を除いた連結業績

サービス別 調整後※連結売上高推移

対面イベントの需要回復により、全体が伸張。宿泊サービスは、アパホテルの新型コロナ軽症者用貸出が解除されたことで一時的に前四半期比減少となるも足元は好調に推移



※2023年2月に売却したリージャス事業を除いた連結業績

2024年2月期Q1 連結貸借対照表

政策投資を含む事業投資や、繰延税金資産の計上により固定資産が増加
有利子負債の減少により前期末の上場来最高 **自己資本比率**を更新し**51.3%**へ上昇

(百万円)	2023年2月末	2023年5月末	前期末比
流動資産	38,301	34,122	△4,179
（現預金）	32,661	28,664	△3,996
（売掛金）	3,464	3,107	△356
固定資産	33,788	39,269	+5,481
（有形固定資産）	23,765	23,618	△146
（無形固定資産）	783	860	+76
資産合計	72,089	73,391	+1,301
流動負債	12,467	9,754	△2,713
固定負債	26,753	25,929	△823
負債合計	39,221	35,684	△3,537
（有利子負債残高）	32,344	30,340	△2,004
純資産合計	32,868	37,707	+4,839
負債・純資産合計	72,089	73,391	+1,301
自己資本比率	45.5%	51.3%	+5.8pt



2024年2月期 Q1 事業概況

出退店実績

24年2月期Q1は、リージャスとの共同出店施設からの退店や、オーナー都合でのレクトーレの退店(5,258坪)等が影響し、10施設9,046坪が減床となった一方、出店は3施設1,752坪となった。

足元の出店強化は継続し、既に今期で**8,387坪の増床・新規出店が決定**しており、通期では増床トレンドとなる見込み

	2022年2月期 通期	2023年2月期 通期	2024年2月期 Q1
--	----------------	----------------	----------------

出店	+7 (+2,268坪)	+4 (+6,681坪)	+3 (+1,752坪)
----	-----------------	-----------------	-------------------------

退店	△20 (△6,781坪)	△5 (△1,081坪)	△10 (△9,046坪)
----	------------------	-----------------	--------------------------

※()内は契約面積

Q1出店施設



+ 620坪

▶ **TKP赤坂カンファレンスセンター**
赤坂駅徒歩5分。ホールが複数あることで1フロア1,000名を超える収容が可能



+ 660坪

▶ **TKPホテルメトロポリタン(池袋)**
池袋駅西口徒歩3分のホテル宴会場。宿泊を伴う懇親会・会合に最適



+ 471坪

▶ **TKPガーデンシティPREMIUM 東京駅丸の内中央**

JR各線東京駅直結。圧倒的な利便性により高稼働を見込む

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。
2023年5月末で全国230施設・契約面積約13万坪超のスペースを提供

グレード				2022.2期末	2023.2期末	2024.2期1Q
	エスクリ社との 共同ブランド	シルク CIRQ	施設数 室数 面積(坪)	24 51 19,776	24 51 19,776	24 51 19,776
	大型・新築の オフィスビル	ガーデンシティ PREMIUM (GCP)	施設数 室数 面積(坪)	26 304 15,833	25 295 15,392	26 306 15,864
	大型・中古ホテル バンケット	ガーデンシティ (GC)	施設数 室数 面積(坪)	37 365 16,244	36 381 18,012	37 397 18,818
	大型・中古の オフィスビル	カンファレンス センター (CC)	施設数 室数 面積(坪)	64 759 29,234	64 764 29,294	61 667 27,476
	中型・中古の オフィスビル	ビジネス センター (BC)	施設数 室数 面積(坪)	30 209 5,338	28 207 5,270	24 193 4,882
	小型・中古の オフィスビル	スター 貸会議室	施設数 室数 面積(坪)	27 53 1,602	28 53 1,588	27 49 1,281
アパホテル・レクトーレ・石のや等 宿泊施設			施設数 会議室数 面積(坪)	30 222 44,729	32 237 50,580	31 215 45,607
TKP合計			施設数 室数 面積(坪)	238 1,963 132,756	237 1,988 139,912	230 1,878 133,704

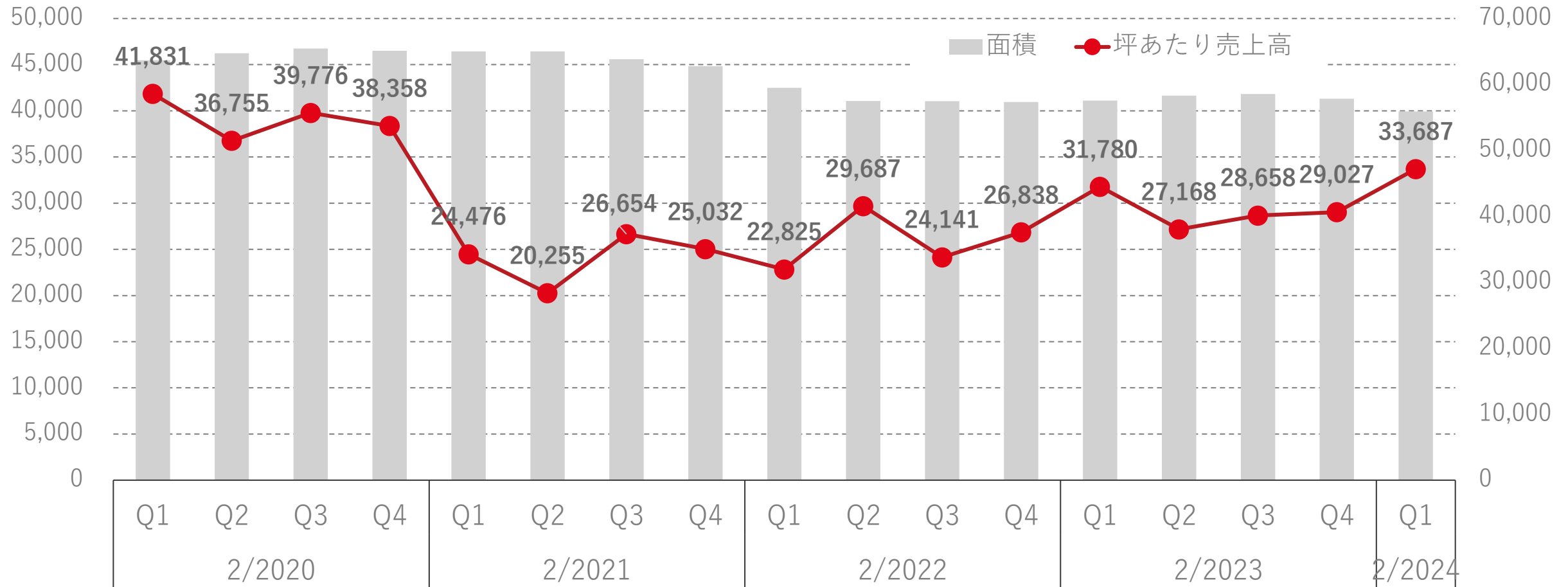
貸会議室事業 KPI推移－坪あたり売上高

繁忙期の需要取り込みによる稼働上昇と大型施設の退店による一時的な減床で、坪あたり売上高は前年同四半期＋**1,907円**となった。Q2は大型施設出店と季節性により低下する見込み

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※

有効会議室
面積(坪)



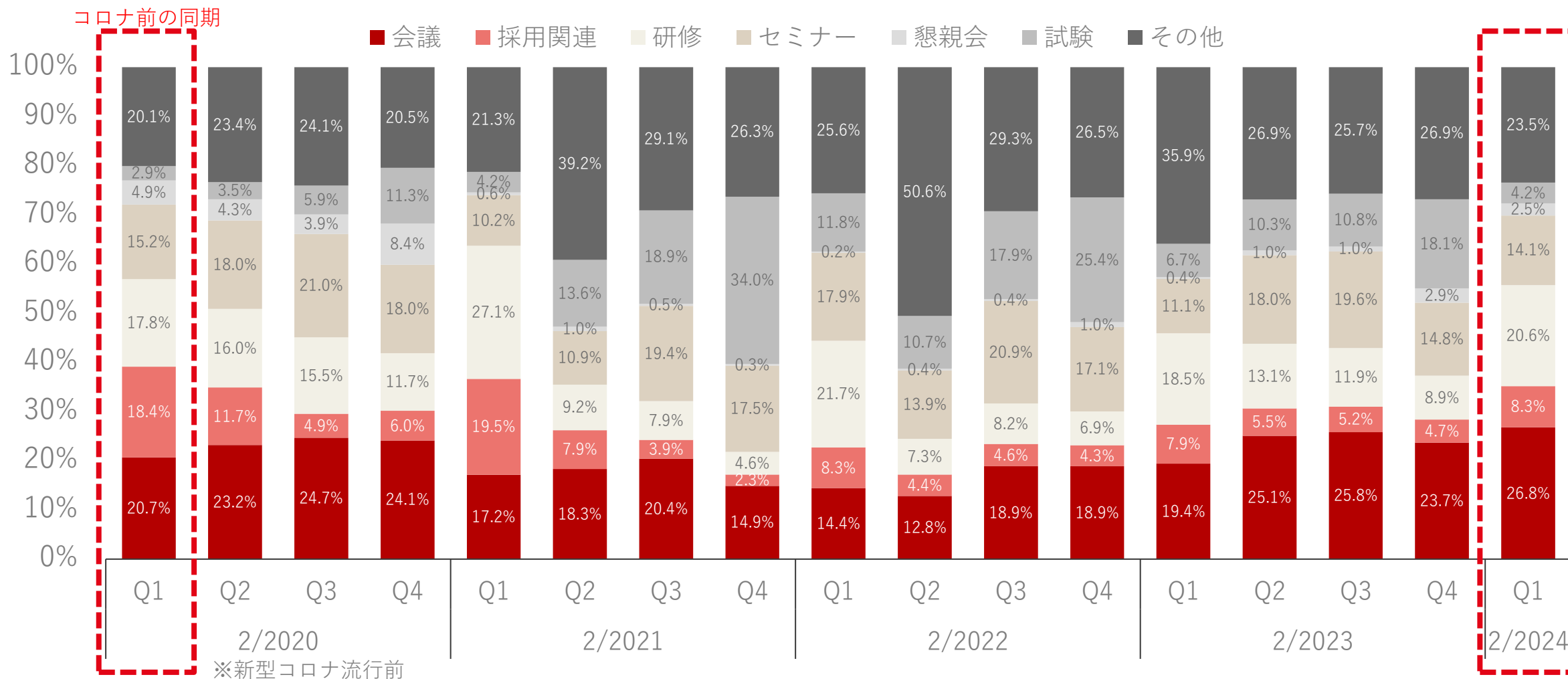
※坪あたり売上高：会議室の室料、オプション料、料飲売上等会議室利用に付随する売上高の合計

有効会議室面積：会議室としてレンタル可能な面積の合計（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

Q1は季節性により、研修需要が会議室利用を牽引。

コロナ前に比べて採用の割合が減少し、需要回復が堅調な会議用途の割合が増加した



※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」の利用用途が多い。
「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、その他各種イベントや新型コロナのワクチンセンターとしての利用等を含む。



事業戦略アップデート



施設出店・増床

出店進捗：Q1～出店ラッシュ

赤坂カンファレンスセンター

4/28
出店



620坪



ガーデンシティPREMIUM東京駅丸の内中央

5/9
出店



471坪



東京駅カンファレンスセンター

6/8
増床



743坪増床

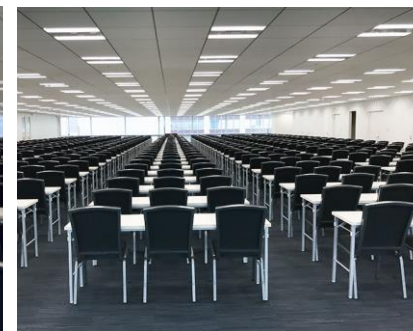


ガーデンシティPREMIUM東京駅日本橋

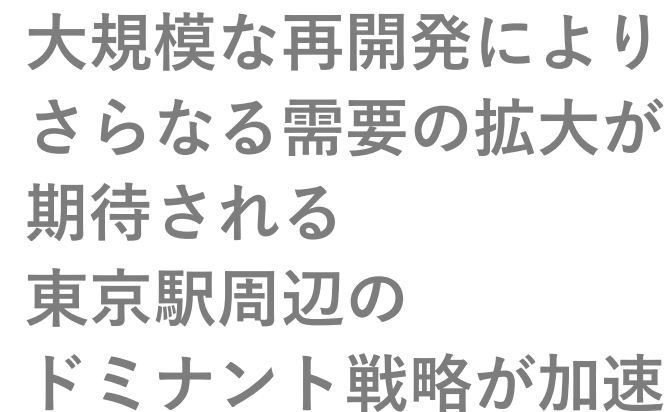
6/8
先行
出店



696坪
(内257坪を先行出店)



全3フロア運営予定のうち
5階ホールを先行オープン！



1,910坪を新たに供給
総面積は4,743坪へ



福岡・天神のエルガーラホールを運営開始

6/29
出店



【福岡・天神】600名以上収容可能なマルチ型ホールを含む総面積**993坪**のエルガーラホールを運営開始。劇場型レイアウトでエンタメコンテンツも取り込む

TKP東京ベイ幕張ホールを7/1にオープン

7/1
増床



【千葉・幕張】アパホテル&リゾート<東京ベイ幕張>内にある2,000名以上収容可能なメインバンケットを含む大型宴会棟「TKP東京ベイ幕張ホール」を運営開始。既存施設もあわせ、総面積は**4,101坪**となり、過去最大のバンケット施設へ

11棟めのアパホテル開業に向け、大分駅前にある土地の 長期賃貸借契約に関する基本合意を締結

TKPが運営する アパホテル



アパホテル
TKP札幌駅北口
EXCELLENT



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
大阪梅田



アパホテル
福岡天神西



2025年の開業を目指し大分駅前の
土地205坪を長期借地契約予定。

▶ 中期経営計画の目標である
宿泊施設10施設出店に向け
1施設めが進捗



政策投資・事業提携

識学と連携したファンド

「新進気鋭スタートアップ投資事業有限責任組合」へLP出資

新進気鋭スタートアップ 投資事業有限責任組合

出資総額	750百万円（上限）
出資者	株式会社ティーケーピー 350百万円 株式会社識学：399百万円 株式会社ARS：1百万円
組成日	2023年7月1日
投資先に対する 出資比率	持ち株比率10%未満の マイノリティ出資（予定）



- 多様かつ強固な顧客基盤
- 全国の拠点ネットワーク
- 柔軟なオペレーション

- 独自メソッドである「識学」組織コンサルティング
- ハンズオン支援、ファンド事業のノウハウ・リソース

ファンド事業のノウハウを
吸収し、今後のM&A戦略を加速

三菱地所との提携第二弾として三菱地所の ワーケーション施設を利用した予約窓口対応業務及び利用者 サービスである旅行代理店業務を受託開始



南紀白浜



軽井沢



箱根湯本



三菱地所



三菱地所が運営するワーケーション施設の予約問合せ窓口対応及び利用者サービスである旅行代理店業務をTKPが受託。
ワーケーションパッケージを企画・提案



伊豆下田



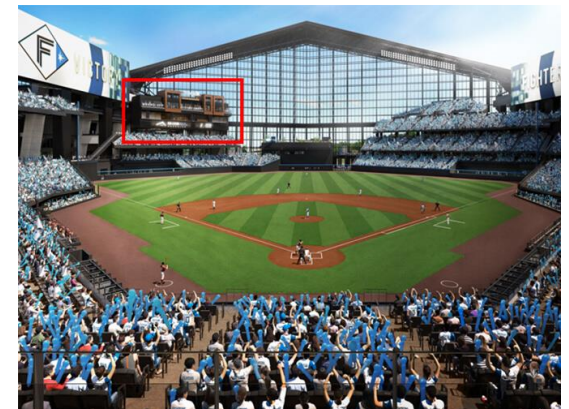
熱海



北海道ボールパーク
Fビレッジ

2023年3月開業 WORK × ation Site

北海道
ボールパーク
Fビレッジ



Q 2 進 捗

- Q2ですすでに5,729坪の出店/
増床を見込む
- 都内のケータリング・懇親会
需要は特に回復が堅調。
採用・調理施設の拡張含め
内製化を推進
- DX戦略は順調に進捗し
7月～新システム・ダイナ
ミックプライシングを導入済

通期連結営業利益※1 中期経営計画



(百万円)

15,000

コロナ禍を乗り越え
TKP本格始動

さらなる高みを目指し
2026年2月期の
営業利益100億円※2へ

10,000

5,000

0



※1：2023年2月に売却したリージャス事業を過去実績数値から除いた連結業績

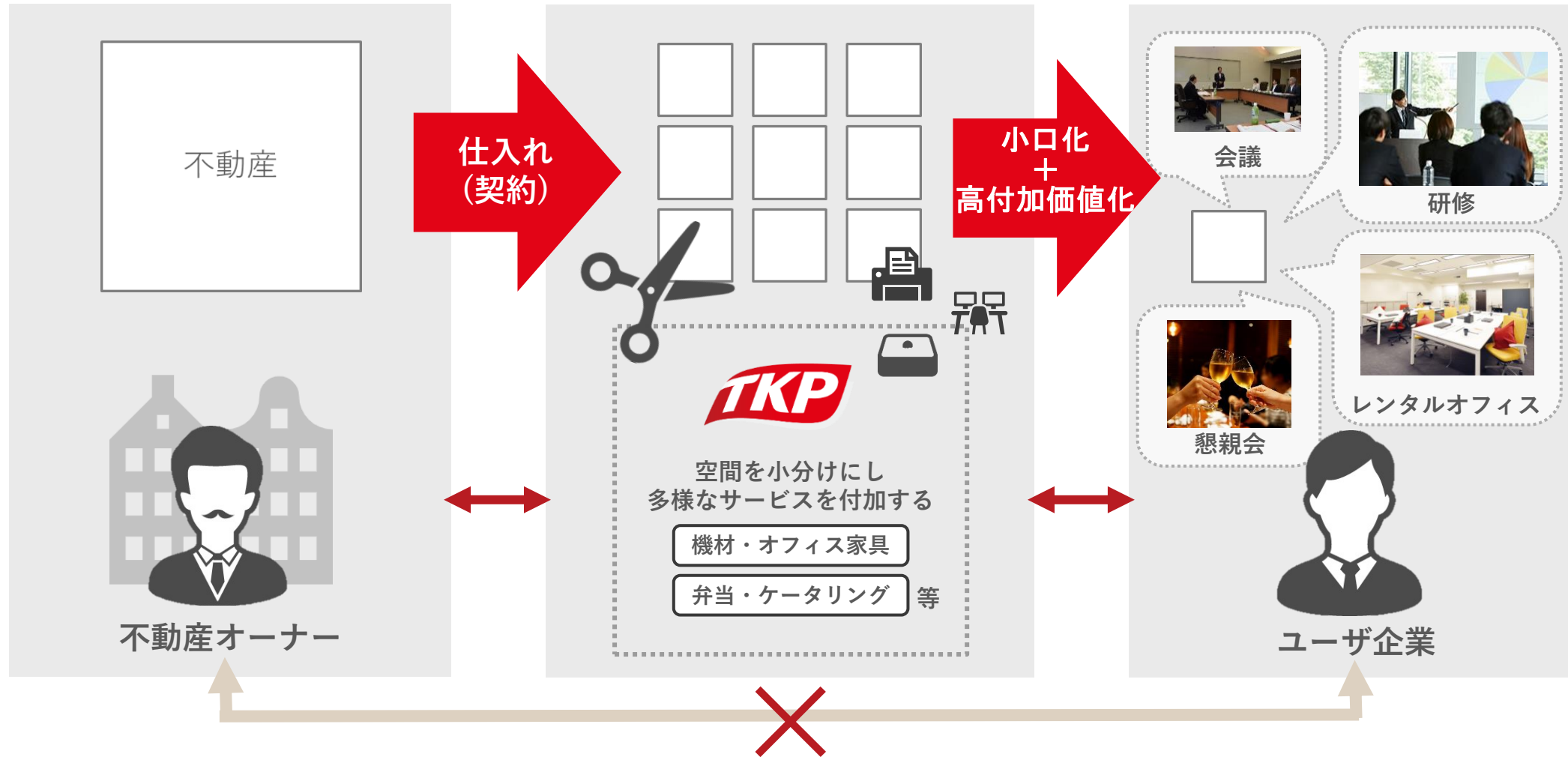
※2：新規事業の業績貢献も入れた目標数値



Appendix

ビジネスモデル「空間再生流通」

不動産を保有せずに賃貸借・業務委託等の契約で確保し、小分けして周辺サービスを付加することで、ワンストップ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

ビジネスモデルの特徴

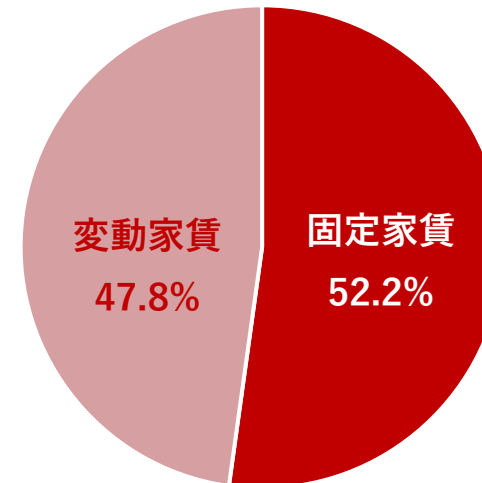
収益性の源泉は、景気後退時等に安価な賃料で仕入れた物件群にある。また、普通借家契約や、途中解約条項を付加した定期借家契約、業務委託契約等を組合わせ、固定家賃支払リスクを低減させている

▼契約形態

※2023年5月末時点

契約形態	契約の主な特徴	施設数
業務委託契約	売上歩合での賃料支払い等 様々な条件設定が可能	110施設 (47.8%)
普通借家契約	6ヵ月前予告での 解約が可能	40施設 (17.4%)
定期借家契約	途中解約に 制限が多い	72施設 (31.3%)
所有権	固定賃料が発生しない	8施設 (3.5%)

▼費用形態



ガーデンシティ大阪梅田：2,152坪



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

当社が運営する宿泊施設※の形態（2023年5月末 全20施設）

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
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	—
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	22	2020年9月	賃借	—
TKPサンライフホテル	310	2022年12月	賃借	—
【予定】別府上人ヶ浜公園ホテル（仮称）	未定	2024年	未定	賃借
【予定】大分駅前ホテル（仮称）	未定	2025年	未定	賃借

※：直営施設のみ掲載

非財務情報

項目		単位	22年 2 月期	23年 2 月期
1人当たりの研修受講回数		回/年	1.05	1.68
	コンプライアンス研修 (情報セキュリティ等含む)	回/年	1.00	1.00
研修プログラム数		種類	4	10
eラーニング 提供数		件	3	19
男女 賃金差異(女性/男性)		%	81.0	80.3
平均時間外労働時間		時間/月	13.1	14.8
有給休暇取得日数		日/年	17.5	19.6
育児休業取得率		%	38.1	70.4
	男性	%	31.3	47.1
	女性	%	60.0	100.0
健康診断受診率		%	77.5	84.5
女性社員比率		%	39.3	39.5
女性管理職比率		%	12.1	13.2
中途採用比率		%	75.2	78.3
障がい者雇用率		%	2.42	2.56
社外役員比率		%	66.7	62.5
独立役員比率		%	44.4	50.0
女性役員比率		%	11.2	12.5
内部通報件数		件/年	0	0
社外に公表すべき重大な情報漏洩発生件数		回/年	0	0

※単体の正社員を対象に算出

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。