



2022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

2022年1月14日（金）

TKPガーデンシティPREMIUM京橋

目次

2022年 2 月期 第 3 四半期 ハイライト	P. 2
決算概要・事業概況	P. 3 ～19
事業進捗および経営方針	P.20～34
Appendix	P.35～41

※本資料内では以下の定義に基づき期間を表示しています。

FY2020：2021年 2 月期	Q 1：3－5 月期
FY2021：2022年 2 月期	Q 2：6－8 月期
	Q 3：9－11月期
	Q 4：12－2 月期

2022年 2 月期 第 3 四半期 決算・事業進捗ハイライト

- コスト削減やコロナ禍の営業施策が寄与し、
Q 3 累計の連結**EBITDAが前年同期比 + 35%**を達成
- 貸会議室の需要が不安定ながらもTKP単体でQ 2 に続き営業黒字を確保。**前年同期比大幅改善**を実現
- 緊急事態宣言解除後、来期以降の案件を中心に貸会議利用の**受注が回復基調へ**
- 新型コロナウイルスワクチンの**ブースター接種**や他社アライアンス等、来期への仕込みが順調に進捗

2022年 2 月期 第 3 四半期 決算概要

2022年2月期 第3四半期 連結業績

引き続き新型コロナの影響を受けるも、TKP単体の業績が改善したことでQ3累計売上高は前年同期比+2%、**EBITDAは+35%**で着地。業績予想に向け順調に推移

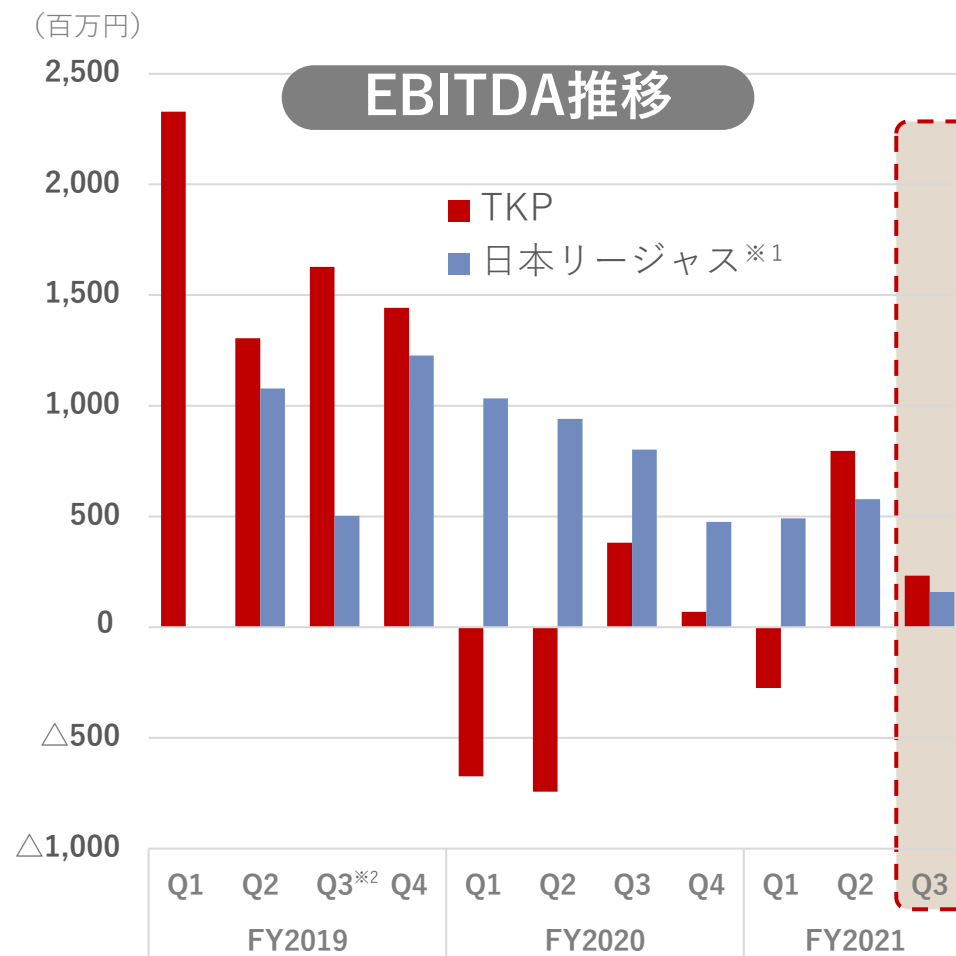
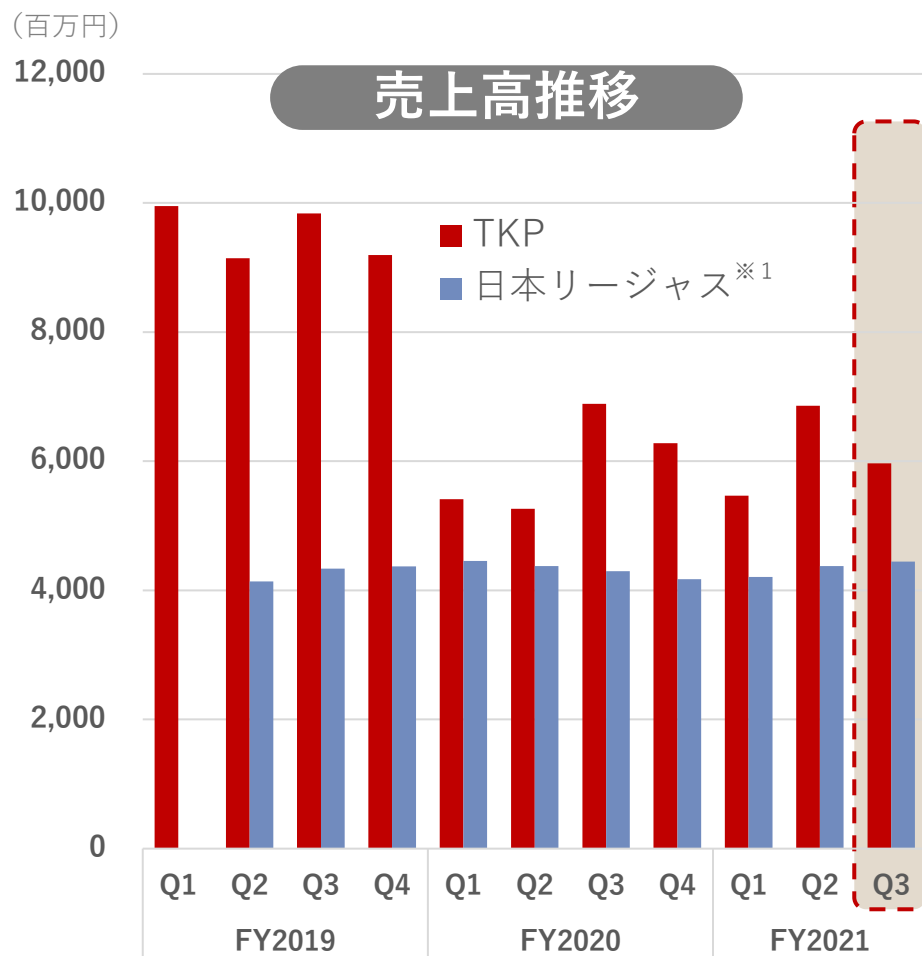
(百万円)	2021年2月期				2022年2月期				前年同期比 (累計比較)	2022年2月期
	Q1	Q2	Q3	Q3累計	Q1	Q2	Q3	Q3累計	増減 (%)	業績予想
売上高	10,447	10,097	11,688	32,232	10,272	11,683	10,948	32,903	+2.1%	43,800
売上総利益	2,744	2,317	3,334	8,396	2,588	3,689	2,602	8,880	+5.8%	-
売上比 (%)	26.3%	23.0%	28.5%	26.0%	25.2%	31.6%	23.8%	27.0%	+0.9pt	-
販管費	3,709	3,367	3,239	10,315	3,418	3,357	3,219	9,995	△3.1%	-
EBITDA	367	362	1,515	2,245	574	1,709	748	3,032	+35.0%	3,600
売上比 (%)	3.5%	3.6%	13.0%	7.0%	5.6%	14.6%	6.8%	9.2%	+2.2pt	8.2%
営業損益	△964	△1,049	94	△1,919	△829	331	△616	△1,114	-	△1,900
売上比 (%)	△9.2%	△10.4%	0.8%	△6.0%	△8.1%	2.8%	△5.6%	△3.4%	+2.6pt	△4.3%
経常損益	△1,288	△831	4	△2,114	△979	233	△691	△1,437	-	△2,500
親会社帰属 当期純損益	△1,464	△938	△453	△2,856	△1,878	△255	△805	△2,938	-	△3,900

個社別四半期売上高/EBITDA推移

TKP単体

：新型コロナ感染拡大以降、需要が安定せず売上高が変動するも、固定費削減を実施したことで損益分岐点が下がり、EBITDAは黒字傾向

日本リージャス：ストックビジネスで売上高は安定するも先行投資フェーズのためEBITDAは減少傾向



※1：FY2019 Q2より日本リージャスの連結を開始

※2：FY2019 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

2022年2月期 第3四半期 個社別の業績－TKP単体

社会経済活動の緩やかな正常化とQ2のワクチンセンターが寄与し、売上高は前年同期比+4.2%。

固定費削減の効果もあり、売上総利益以下**各段階利益が前年同期比大幅改善**

(百万円)	2021年2月期				2022年2月期				前年同期比 (累計比較)
	Q1	Q2	Q3	Q3累計	Q1	Q2	Q3	Q3累計	増減 (%)
売上高	5,410	5,261	6,887	17,560	5,466	6,859	5,965	18,291	+4.2%
売上総利益	1,266	891	1,986	4,144	1,368	2,449	1,836	5,654	+36.4%
売上比 (%)	23.4%	16.9%	28.8%	23.6%	25.0%	35.7%	30.8%	30.9%	+7.3pt
販管費	2,150	1,884	1,839	5,875	1,860	1,893	1,817	5,570	△5.2%
EBITDA	△674	△744	382	△ 1,036	△275	797	233	755	-
売上比 (%)	△12.5%	△14.1%	5.6%	△ 5.9%	△5.0%	11.6%	3.9%	4.1%	+10.0pt
営業損益	△884	△993	146	△ 1,730	△491	555	19	83	-
売上比 (%)	△16.3%	△18.9%	2.1%	△ 9.9%	△9.0%	8.1%	0.3%	0.5%	+10.3pt

2022年2月期 第3四半期 個社別の業績－日本リージャス

継続的な大型施設の出店や、既存施設の増床、オープン前施設における費用発生により原価が増加。費用の増加に対して稼働初期の拠点が多く、利益率は前年同期・前四半期比ともに低下

(百万円)	2021年2月期				2022年2月期				前年同期比 (累計比較)
	Q1	Q2	Q3	Q3累計	Q1	Q2	Q3	Q3累計	増減 (%)
売上高	4,456	4,375	4,294	13,125	4,208	4,376	4,443	13,029	△0.7%
売上総利益	1,547	1,439	1,298	4,285	1,111	1,177	675	2,965	△30.8%
売上比 (%)	34.7%	32.9%	30.2%	32.6%	26.4%	26.9%	15.2%	22.8%	△9.9pt
販管費	1,275	1,274	1,262	3,811	1,397	1,329	1,258	3,986	+4.6%
EBITDA	1,034	941	802	2,778	492	578	159	1,230	△55.7%
売上比 (%)	23.2%	21.5%	18.7%	21.2%	11.7%	13.2%	3.6%	9.4%	△11.7pt
営業損益	271	165	36	473	△286	△151	△582	△1,020	-
売上比 (%)	6.1%	3.8%	0.8%	3.6%	△6.8%	△3.5%	△13.1%	△7.8%	△11.4pt

※日本リージャスの販売費及び一般管理費、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

連結貸借対照表

9/29に第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権第7回の行使が完了し、自己資本比率は前期末比+7ポイントの35.4%へ

(百万円)	2021年2月期末	2022年2月期Q3	対前期末増減
流動資産	21,373	18,633	△2,739
（現預金）	15,195	11,010	△4,185
（売掛金）	3,318	3,008	△310
固定資産	95,573	88,664	△6,908
（有形固定資産）	38,735	35,558	△3,176
（無形固定資産）	42,196	38,452	△3,743
資産合計	116,946	107,297	△9,648
流動負債	26,955	18,749	△8,205
固定負債	54,849	48,684	△6,165
負債合計	81,804	67,433	△14,370
（有利子負債）	62,676	52,857	△9,818
純資産合計	35,142	39,864	4,722
負債・純資産合計	116,946	107,297	△9,648
自己資本比率	28.4%	35.4%	+7.0pt

2022年 2 月期第 3 四半期 事業別概況

コア事業における出退店実績

TKPはワーケーションや企業のオフサイトミーティング推進のため、リゾートセミナーホテル3施設と業務委託契約を締結。リージャスは一棟型の大型施設やリモートワーク需要に向けた郊外型の施設を出店

		2021年2月期 上期	2021年2月期 下期	2021年2月期 通期	2022年2月期 上期	2022年2月期 Q3
	出店	+ 10 (+4,453坪)	+ 2 (+373坪)	+ 12 (+4,826坪)	+ 3 (+919坪)	+ 4 (+1,349坪)
	退店	△21 (△6,349坪)	△25 (△5,448坪)	△46 (△11,797坪)	△13 (△5,608坪)	△3 (△532坪)
(日本) 	出店	+ 8 (+2,319坪)	+ 1 (+764坪)	+ 9 (+3,083坪)	+ 5 (+1,391坪)	+ 3 (+1,404坪)
	退店	—	△3 (△706坪)	△3 (△706坪)	—	—
(台湾) 	出店	—	+ 1 (+1,000坪)	+ 1 (+1,000坪)	—	—
	退店	—	—	—	—	—



(退店3施設内訳)

TKPカンファレンスセンター	1 施設
TKPビジネスセンター	1 施設
TKPスター貸会議室	1 施設



増床 +750坪

リージャス大名古屋ビルディングビジネスセンター

グレード別 施設数・会議室数

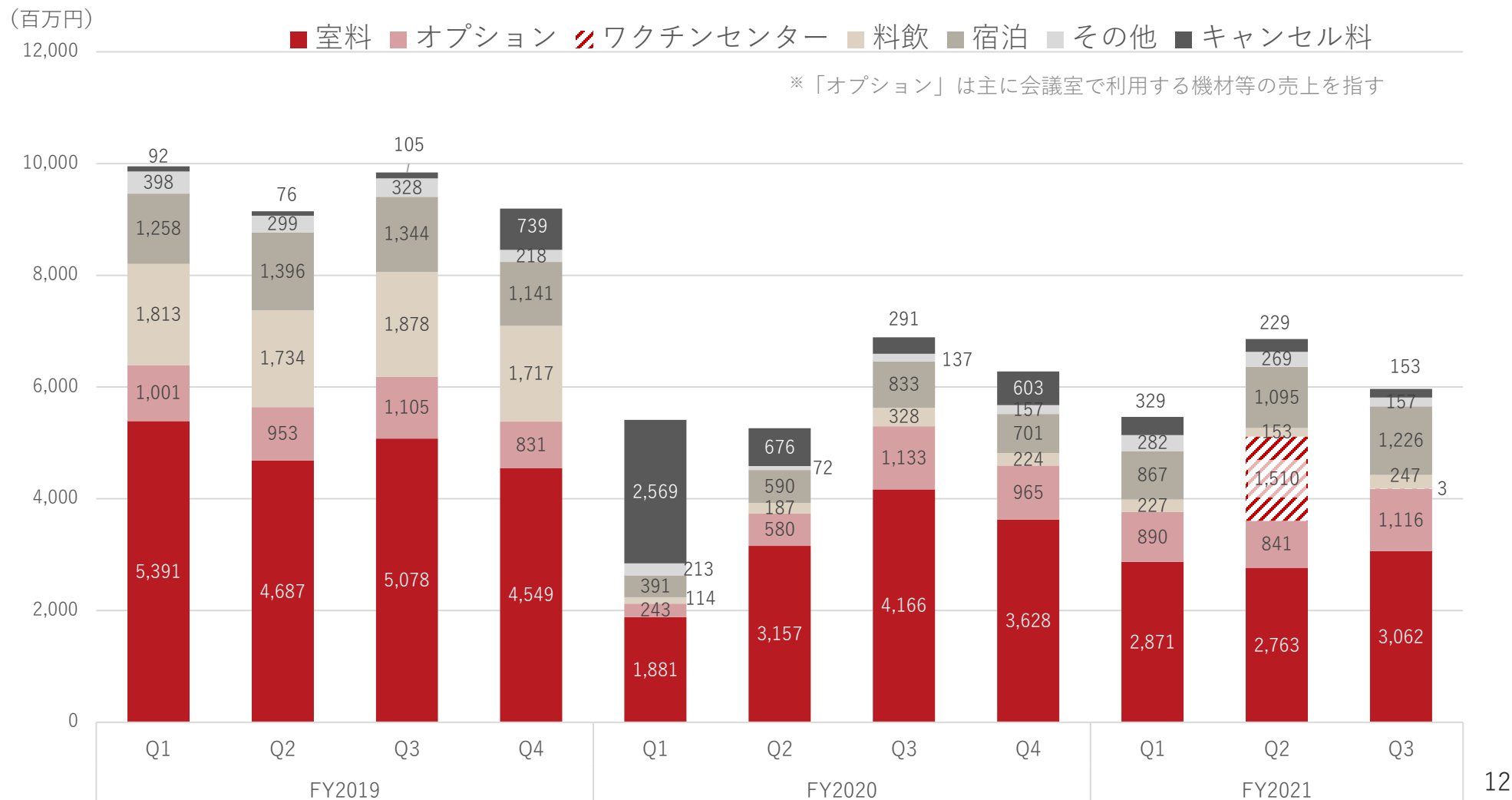
貸会議室は利用目的・規模・予算などの幅広いニーズに合わせたグレードを展開。
242施設・13万坪超のスペースを提供

グレード		2020.2期末	2021.2期末	2022.2期Q3
	エスクリ社との 共同ブランド			
	シルク CIRQ	施設数	24	24
		室数	51	51
		面積	—	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	25	27
		室数	300	296
		面積	—	15,896
	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	58	54
		室数	563	522
		面積	—	37,397
	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	82	66
		室数	918	780
		面積	—	29,320
	中型・中古ビル 一時オフィス			
	ビジネス センター (BC)	施設数	45	34
		室数	286	223
		面積	—	5,377
	小型・中古ビル 一時オフィス			
	スター 貸会議室	施設数	36	32
		室数	70	71
		面積	—	1,601
	レクトーレ・石のや (宿泊研修施設)	施設数	15	14
		室数	101	90
		面積	—	24,678
TKP合計		施設数	261	251
		室数	2,238	2,033
		面積(坪)	133,193	142,002
				242
				1,986
				134,046

サービス別売上高推移

室料・オプション・料飲等、貸会議室需要が回復基調へ。

アパホテルの軽症者用宿泊療養または帰国者一時待機施設としての一棟貸しが3ヶ月全期間で寄与したことによる宿泊サービスの売上高が全体を下支え



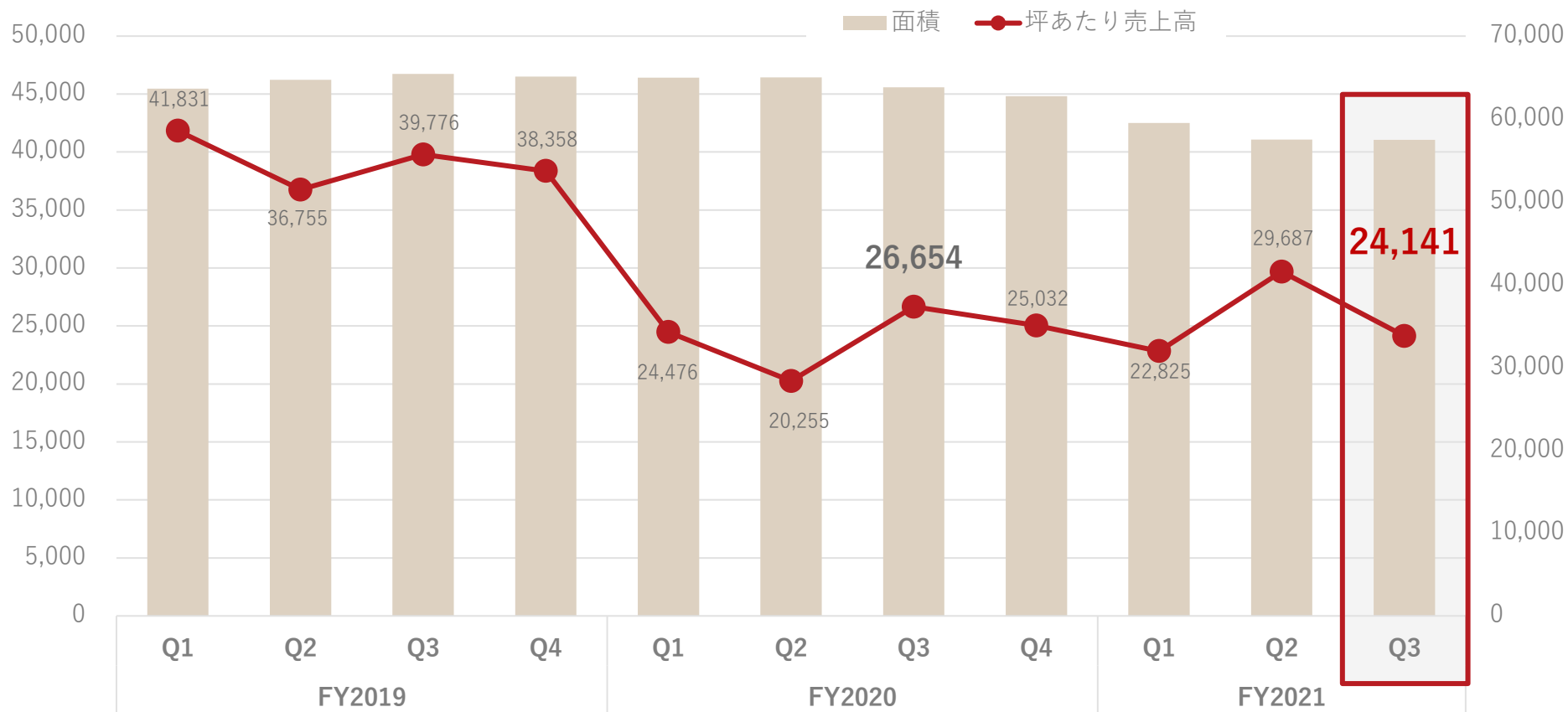
TKP 貸会議室事業 KPI推移－坪あたり売上高

新型コロナの収束期待による需要回復が著しかった前期Q3やワクチンセンターの貢献があった今期Q2に比べ低下するも、Q4以降は試験需要や対面イベントの回復により上昇する見込み

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)

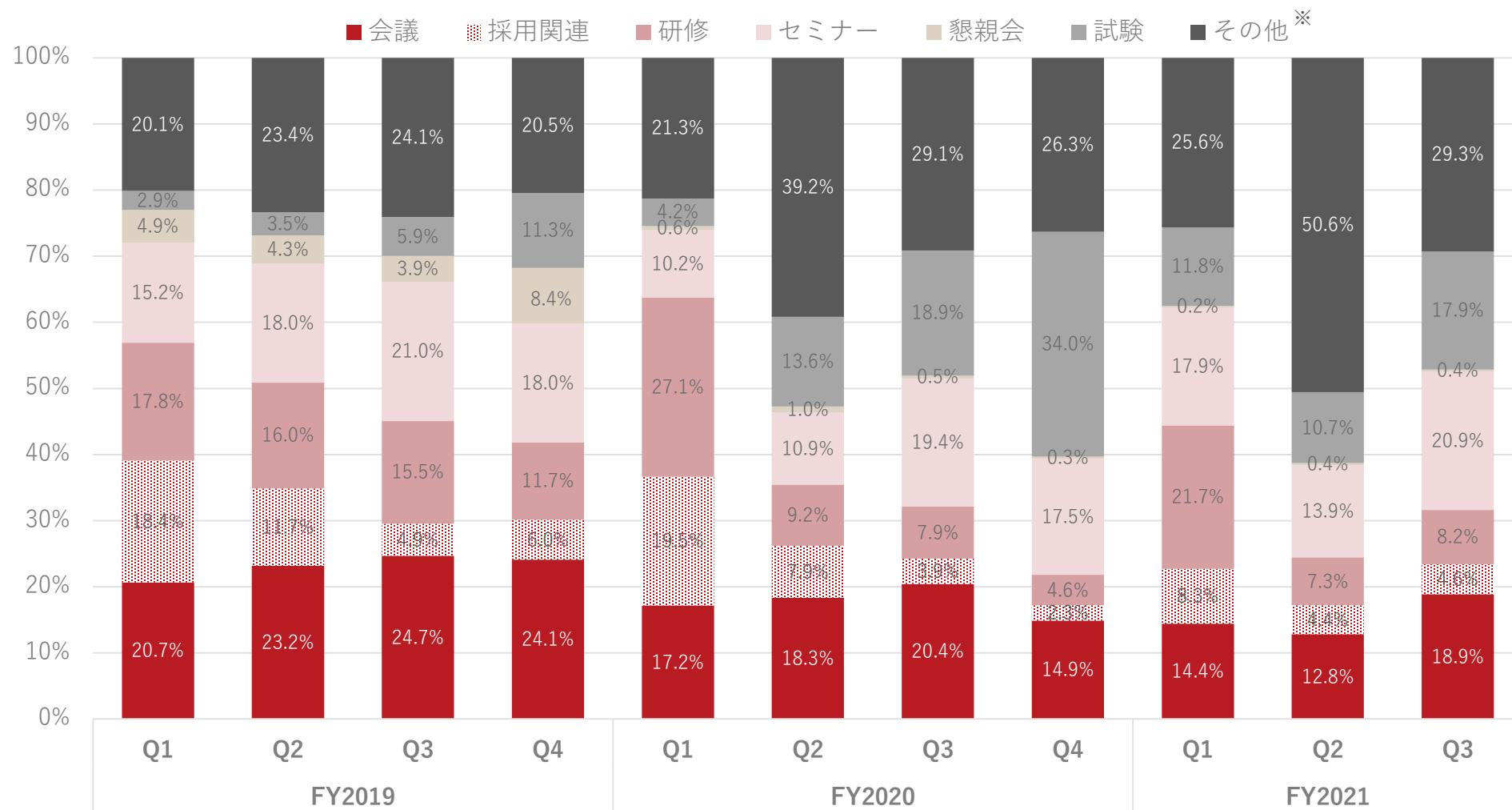


※売上高は貸会議室事業の室料、オプション料、料飲売上高の合計。有効会議室面積は会議室としてレンタル可能な面積の総数

TKP 貸会議室事業 利用用途の売上高割合推移

Q3は季節性により、セミナーや国家試験等、試験での利用が多く発生。

なお、前期および今期Q2「その他」割合の増加はワクチンセンター等新型コロナ関連案件によるもの



※その他には臨時オフィスとしての長期貸、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を含む

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184施設、約5万坪のオフィススペースを提供

ブランド				2020.2期末	2021.2期末	2022.2期Q3
日本	 コミュニティ型 大型レンタル オフィス		施設数	4	6	8
			面積	—	—	6,717
	 ハイグレードな レンタルオフィス		施設数	100	105	110
			面積	—	—	29,170
台湾	 交通機関隣接型 レンタル オフィス		施設数	5	4	4
			面積	—	—	288
	 リーズナブルな 無人レンタル オフィス		施設数	47	47	48
			面積	—	—	7,360
台湾	 コミュニティ型 大型レンタル オフィス		施設数	2	3	3
			面積	—	—	3,027
	 ハイグレードな レンタルオフィス		施設数	11	11	11
			面積	—	—	4,134
リージャス（日本）			施設数	156	162	170
			面積(坪)	36,311	39,885	43,210
リージャス（台湾）			施設数	13	14	14
			面積(坪)	6,161	7,161	7,161
			日・台リージャス 合計：50,371坪			

一棟型施設の新規展開

フレキシブルオフィス需要の拡大に伴い、一棟型の大型施設を継続的に出店。

Q3はSPACES六本木、渋谷に14拠点目のTKP会議室との共同出店であるリージャス渋谷公園通りビジネスセンターをオープン

2020年10月1日



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



SPACES赤坂

3～6階 SPACES
7～8階 TKP会議室

総面積：991.5坪



2021年9月1日



SPACES六本木

9階建て新築ビル

総面積：921.5坪



2021年11月1日



リージャス渋谷公園通り ビジネスセンター

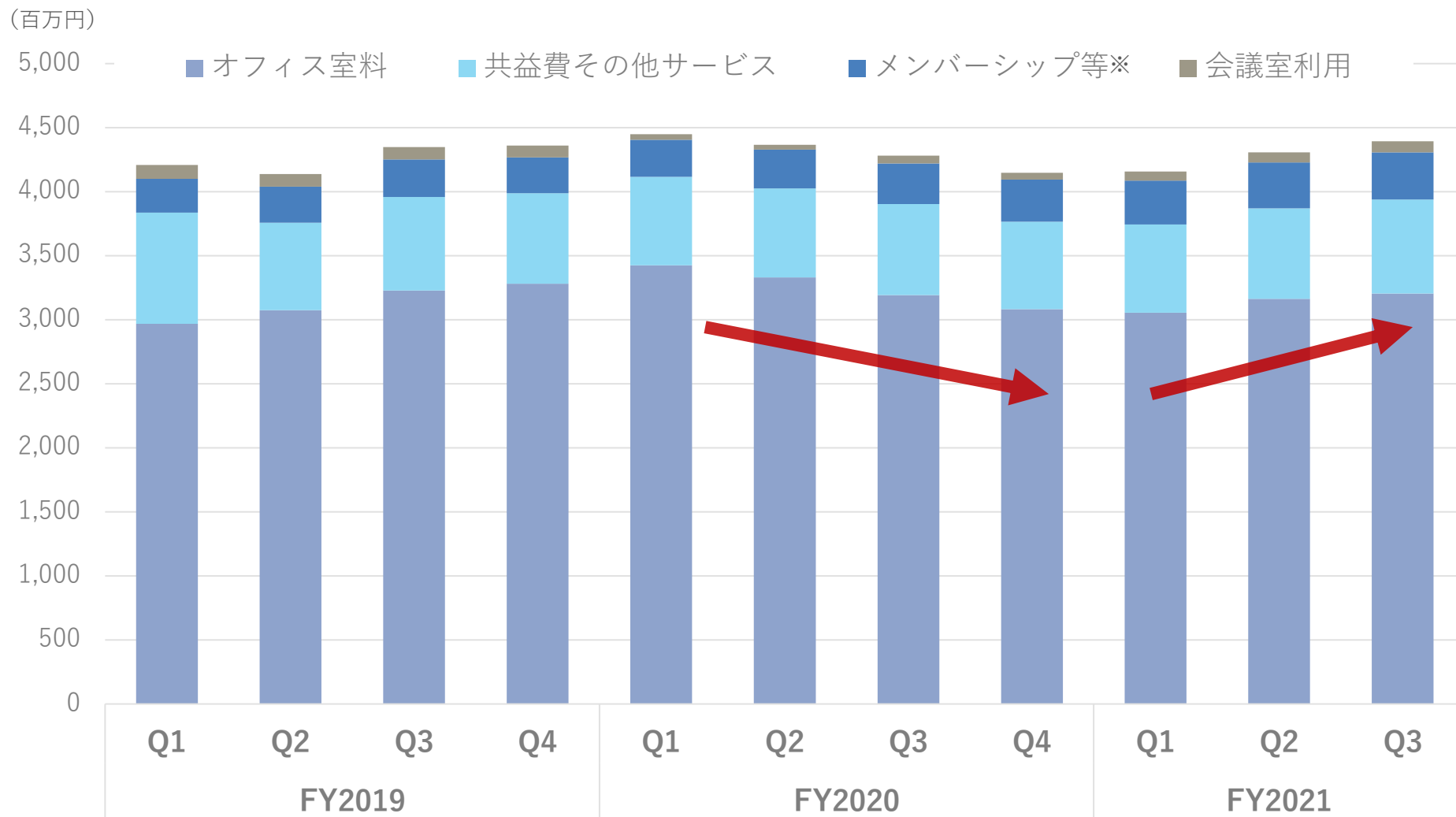
1～6階 リージャス
7～8階 TKP会議室

総面積：415.1坪



サービス別売上高推移

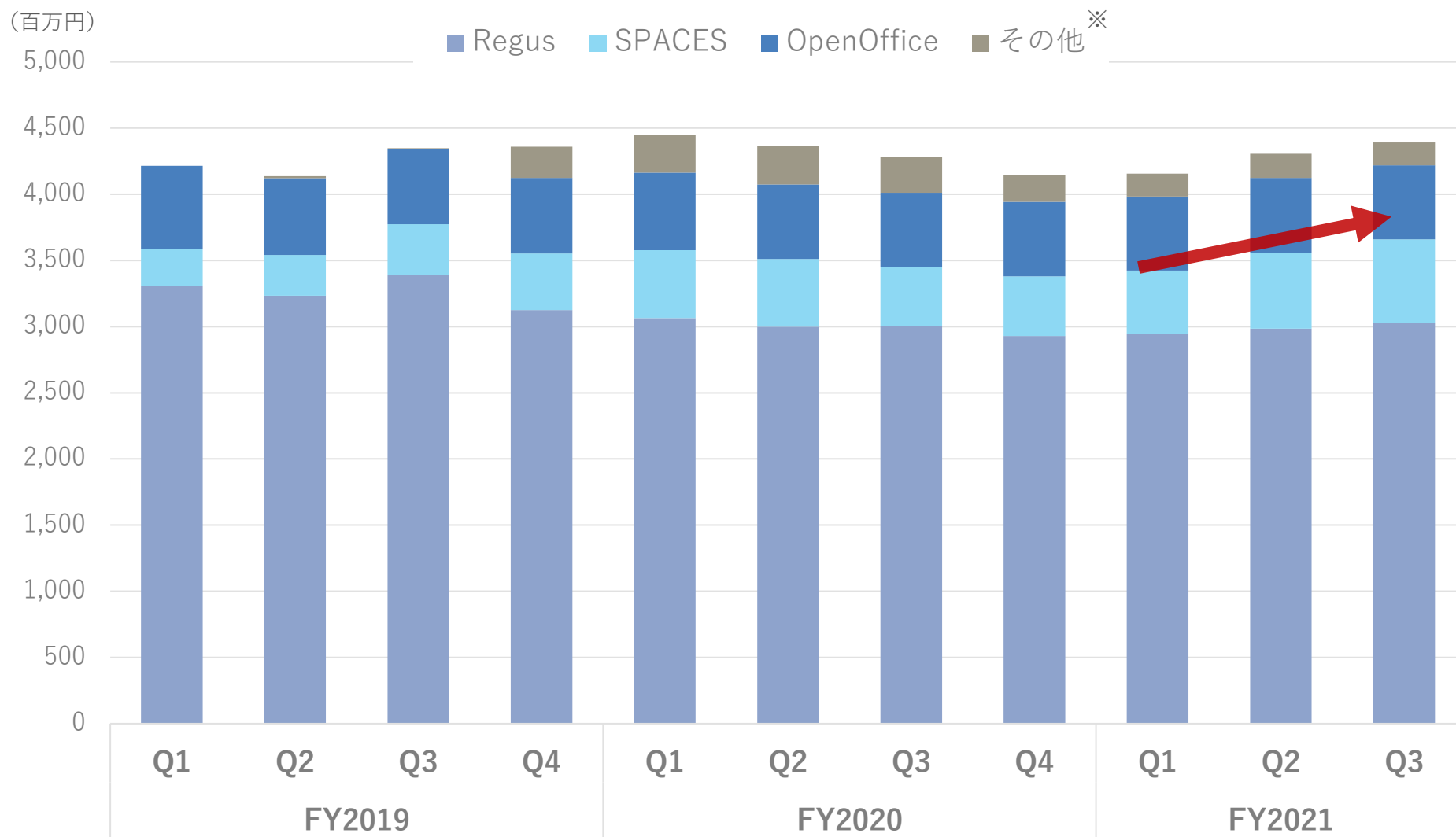
セールスマックスに大きな変化はなく、オフィス室料を中心に売上高が増加



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

ブランド別売上高推移

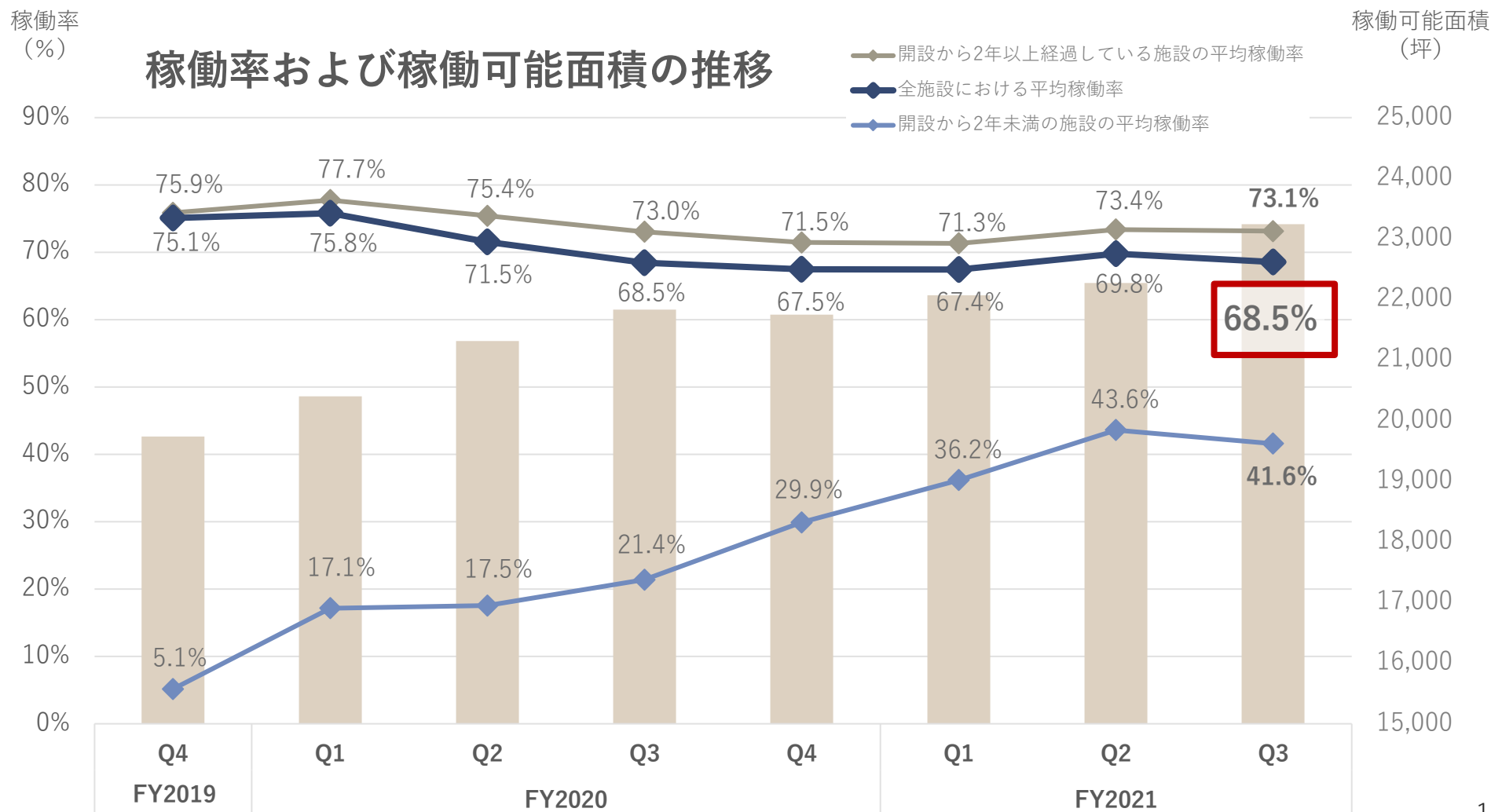
大型施設のブランドであるSPACESの継続的な新規オープンにより、SPACESを中心に売上高が増加



※その他：ブランドに紐づかないメンバーシップ等の売上高

KPI推移－施設稼働率

大型新規施設のオープンや既存施設の増床により、開設から2年未満の施設、2年以上経過している施設の稼働率がともに低下し、全体の平均稼働率は当Q2比微減の68.5%で着地



事業進捗・経営方針

注力事業の状況



- 9月末の緊急事態宣言/まん延防止等重点措置の解除から順調に受注が回復。春の研修案件も順調に積み上げ
- 職域ブースター接種の実施に向け準備を開始。55万人以上の接種を実施予定



- 当社運営アパホテル全室の5割超(4棟)が新型コロナ軽症者/帰国者用の一棟貸しを継続中
- 通常営業の拠点も高い稼働率を維持



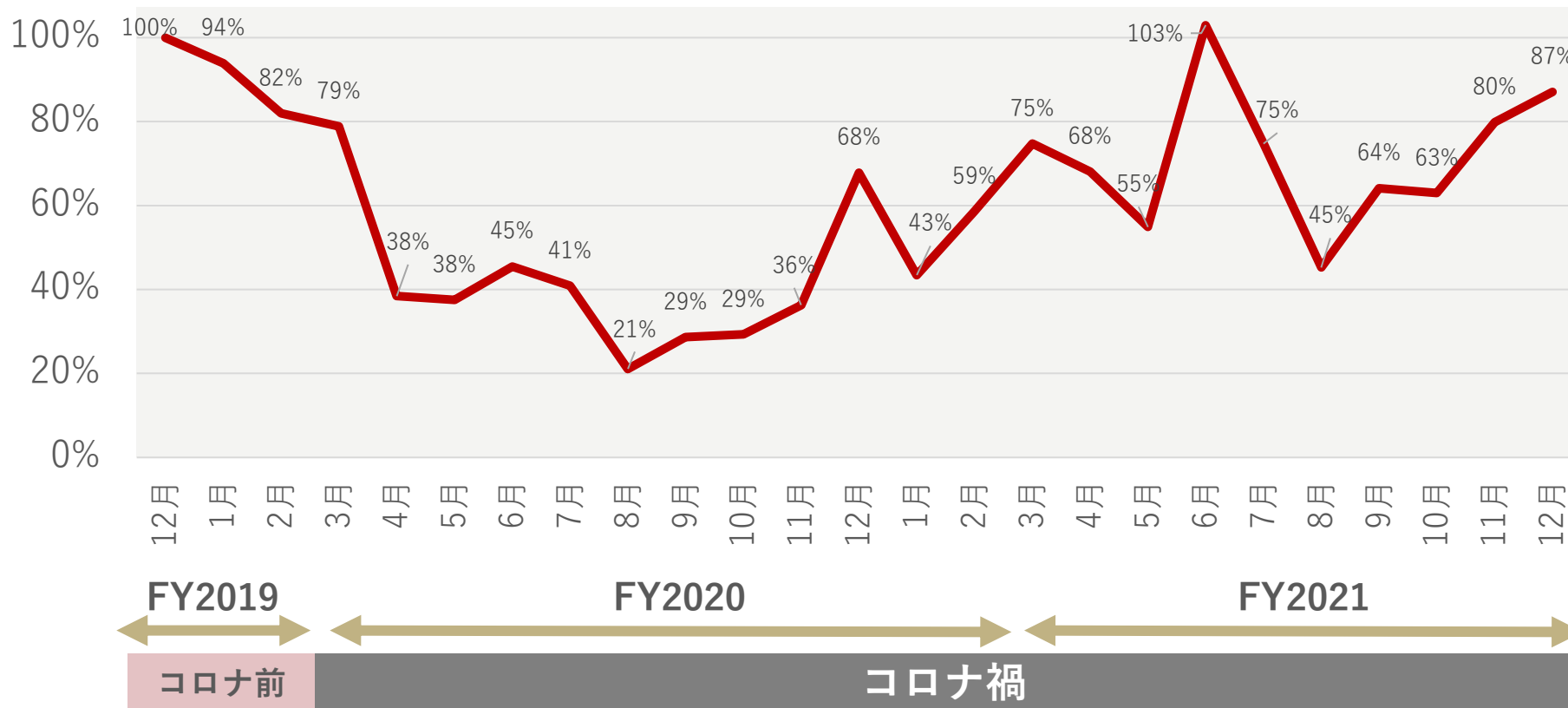
- 一棟型の大型施設SPACES六本木・リージャス渋谷公園通りビジネスセンターを続けてオープン
- ロイヤルパークホテルズとの共同販売を開始

TKP単体受注状況－貸会議室の予約が増加

来期以降の案件を中心に受注が伸張
コロナ前の9割近くまで回復

貸会議室事業の受注高推移
 (2019年12月の受注高を100%として相対値を表示)

対コロナ前
 受注高 (%)

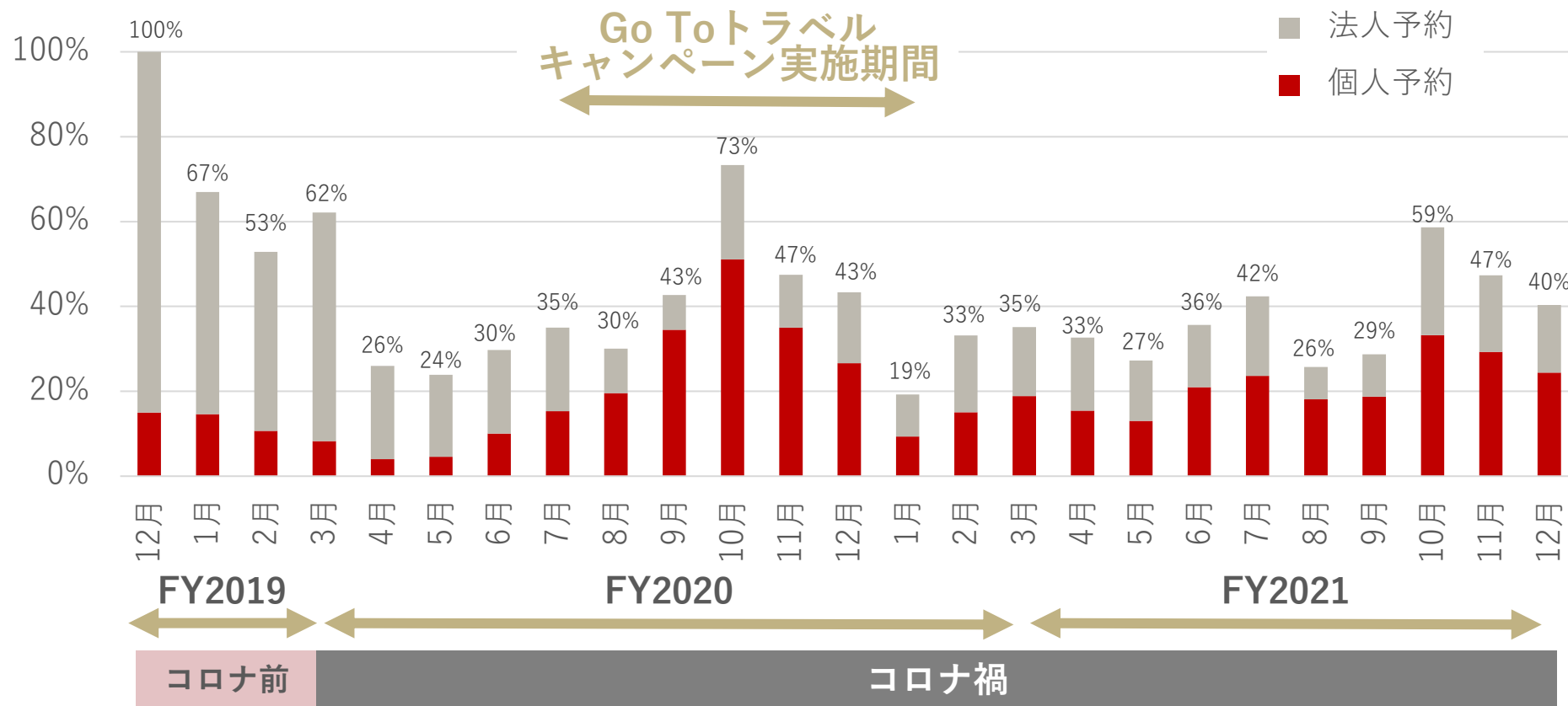


TKP単体受注状況－リゾート・宿泊研修施設の状況

法人利用が多かったコロナ前と比較し、コロナ禍において個人利用が増加。
Q3においても前期のGo Toトラベルキャンペーン実施時に近づく予約が入る

リゾート・宿泊研修施設 受注高のコロナ前対比 (2019年12月の受注高を100%として相対値を表示)

対コロナ前
受注高 (%)



リゾート・宿泊研修施設

事業進捗

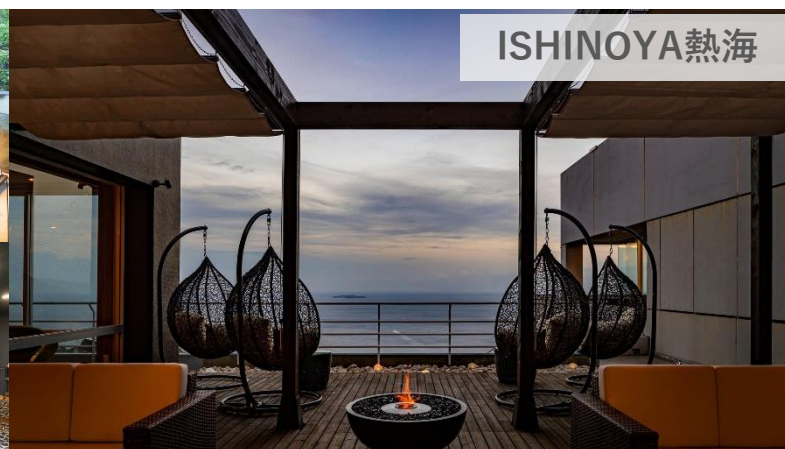
ISHINOYA

少人数の宿泊研修需要が多かった
石のやに個人からの需要が増加

株主優待を開始※



石のや伊豆長岡



ISHINOYA熱海

L e c T o r e
レクトーレ

ビジネス利用向けリゾート
セミナーホテルを8施設展開



リモートワークで社内の
コミュニケーション不足を
課題と認識する顧客が増加

今後個人需要とともに
法人需要も回復

コロナ禍施策：需要に応じた新たなプランの企画

新たなニーズに対応する豊富な企画を順次提供

会議のあとに **ちょこっと!** リフレッシュ 歓談プラン

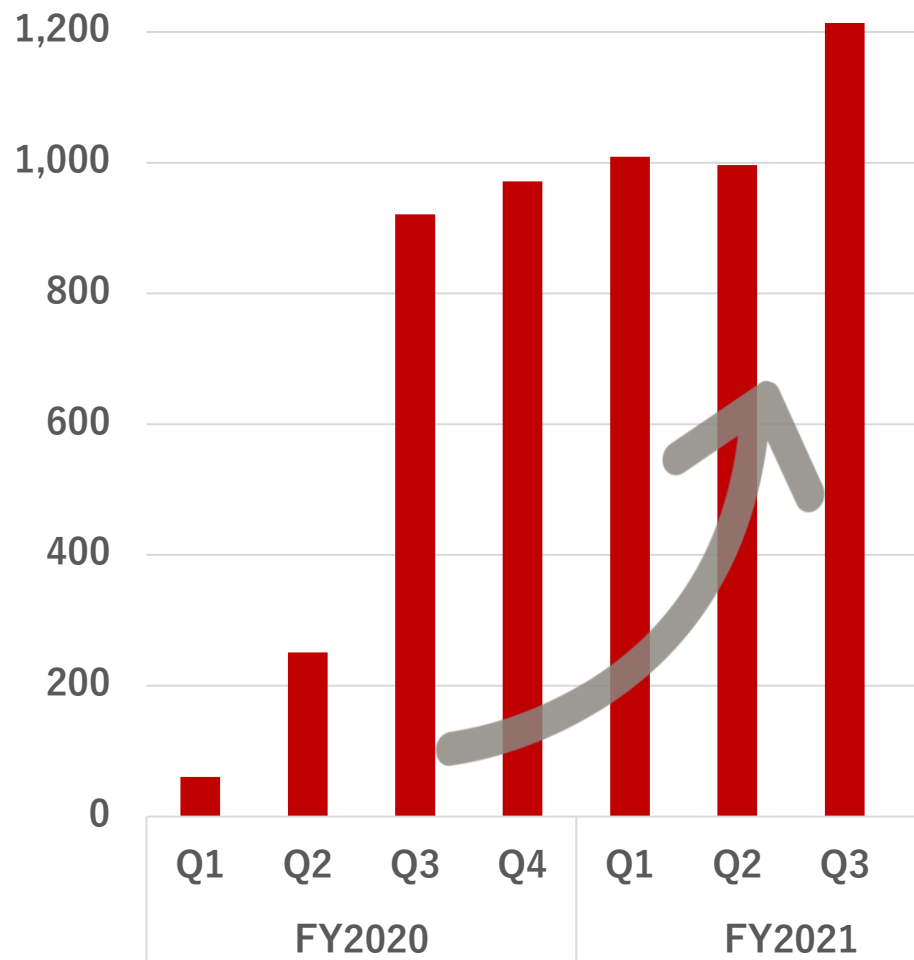


- 時代に即した**ライトな対面プラン**から**オンライン懇親会**まで豊富なプランを用意
- 対面型は、人数分に分けた配ぜんやスペースを確保したレイアウト等、**新型コロナ対策を徹底**

コロナ禍施策：需要が底堅いウェビナーのクオリティ向上策

ウェビナー売上高推移

(百万円)



▶ Zoom社とのパートナー契約を締結

▶ 高速回線 **NURO Biz** を導入



新型コロナウイルス ブースター接種に向け TKP職域ワクチンセンター 再始動



3月22日より順次開始



55万回以上の接種を見込む



全国12エリア・18施設
で会場を提供



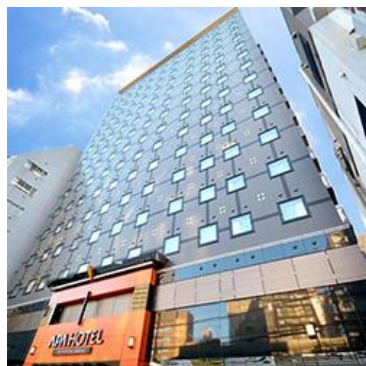
TKP法人会員様向けに
近日予約開始

アパホテルの一棟貸し・稼働状況

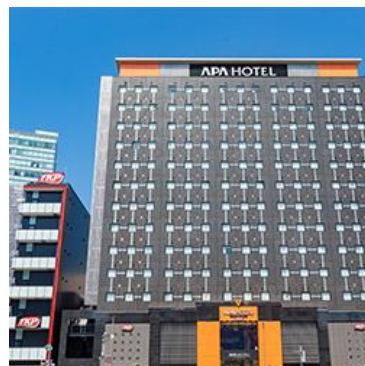
新型コロナウイルス一棟貸

新型コロナウイルス軽症者用/帰国者待機用の一棟貸しを **4 棟**、
 当社運営アパホテル全室の**約53%**で**22年3月まで継続実施**

▶ 採算確保



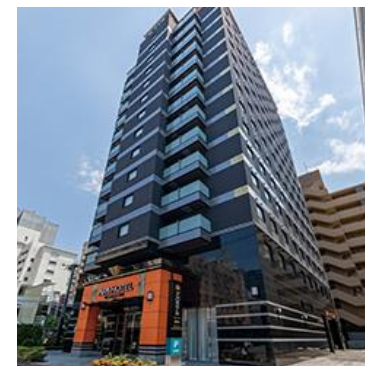
アパホテルTKP日暮里駅前



アパホテルTKP仙台駅北



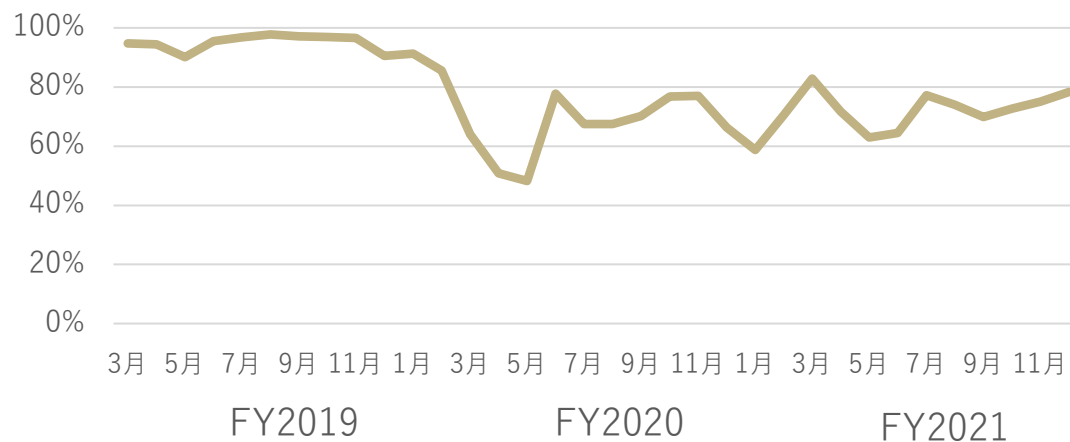
アパホテル博多東比恵駅前



アパホテル福岡天神西

通常営業拠点

通常営業アパホテルの稼働率推移



- 通常営業のアパホテルでも稼働率は順調に推移

- 単価も徐々に上昇し、12月のADRは**コロナ禍以降の最高額**まで回復

リージャス物件開発状況



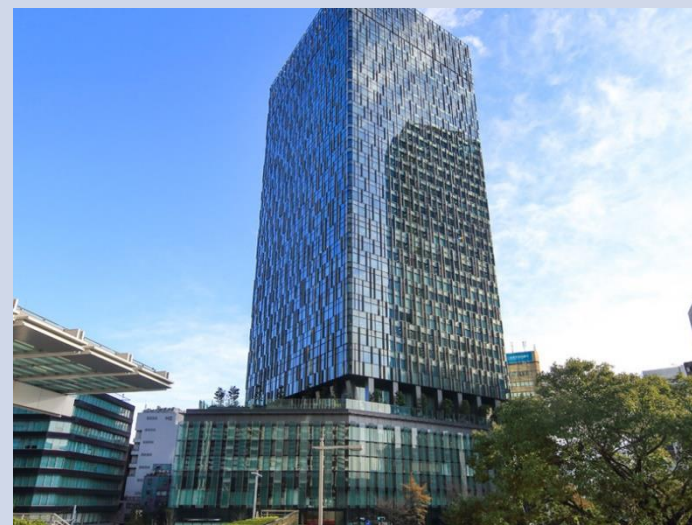
リージャス金沢パークビルビジネスセンター

金沢に2つ目のリージャスが
2022年4月オープン決定

- JR金沢駅西口より地下直結で徒歩3分、利便性の高いロケーション
- 金沢1号店は高稼働、企業の北陸支社や支店が置かれることが多いビジネス拠点のフレキシブルオフィスニーズに対応

リージャス名古屋ビルディングビジネス
センターを増床**「リージャス」ブランド最大規模施設へ**

- 稼働が好調な名古屋ビルディング25階の既存施設に加え、11階部分を10月に増床オープン
- 「Regus」ブランドでは国内最大規模となる総面積1,082坪へ拡張



リージャス名古屋ビルディングセンター

リージャスの高級ブランド「Signature」日本初オープン

- ・ アンティーク調の内装にこだわり、象徴的なビルに展開するリージャス最高級ブランド「Signature（シグネチャー）」を2022年3月六本木ヒルズ森タワーにオープン予定
- ・ 洗練された上質なブランドを新たに展開しマルチブランド戦略を推進



Signature

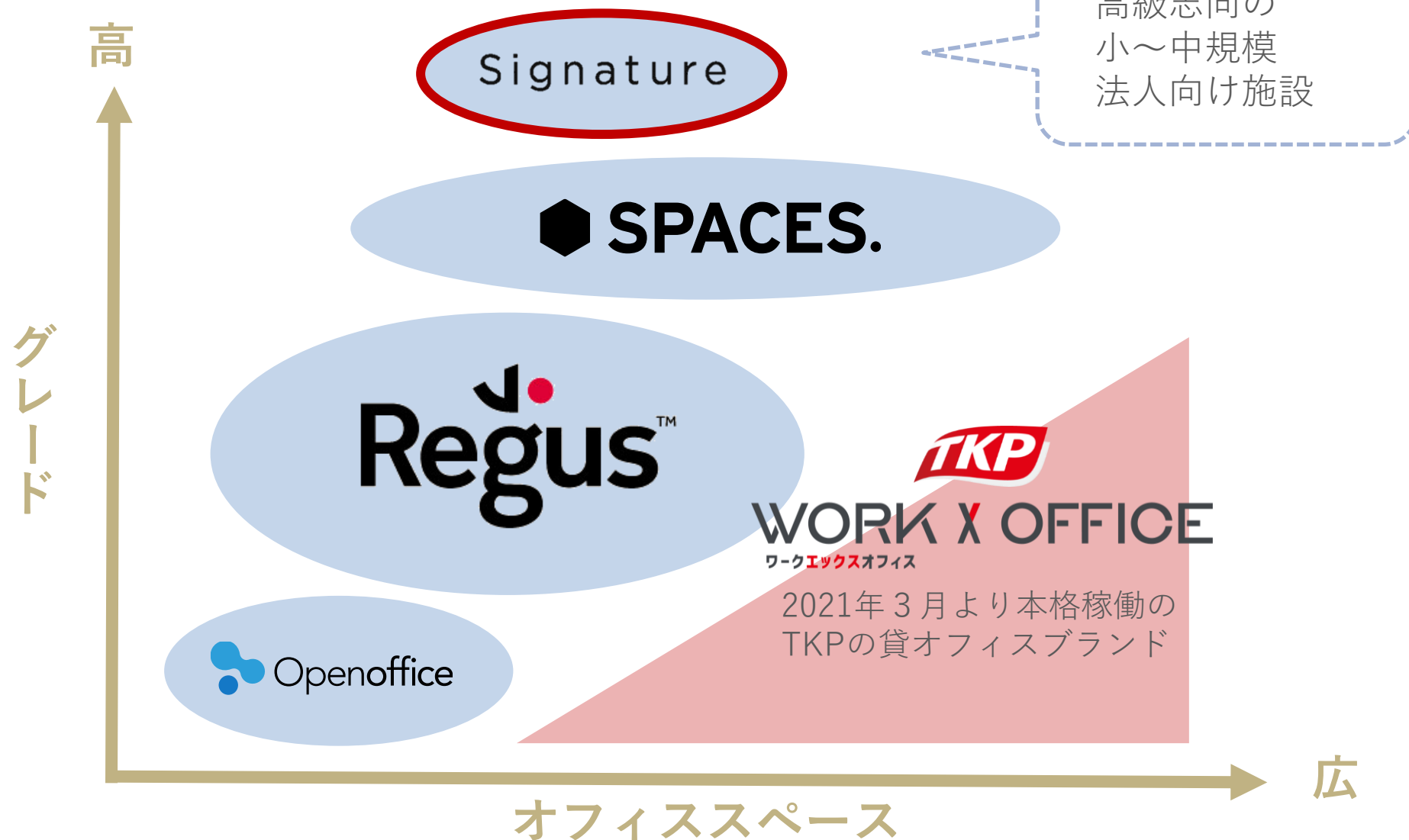
ROPPONGI HILLS

2022年 3月
六本木ヒルズに日本初上陸



レンタルオフィスブランド展開

レンタルオフィスにおけるTKPグループのブランド展開が拡大。
さらに幅広いニーズへ対応が可能に



ロイヤルパークホテルズとの新サービスを開始

長引くコロナ禍での働き方の多様化に伴い、様々なコラボレーションを実施中。
2021年12月から開始した日経OFFICE PASSとのアライアンスに続き、ロイヤルパークホテルズとの共同販売を実施



ロイヤルパーク
ホテルズの

長期滞在プラン



リージャスの

ビジネスラウンジ利用

出張やワーケーション
でホテルに長期滞在す
る顧客層を想定とし
2022年1月より提供

現状総括と方針

TKP・アパホテル

- ・ 黒字化達成
- ・ 原点のビジネスモデルに立ち戻り収益化を継続
- ・ 社会需要に応じたサービス開発

リージャス

- ・ 先行投資段階
- ・ 既存拠点の稼働向上に注力
- ・ コストを抑えた出店へ方針をシフト



BtoBのシェアリングエコノミー

「もったいない」不動産や時間を転換・組み合わせ、
周辺サービスを付加し**価値を再生する**



Anytime, Anywhere, for All workers

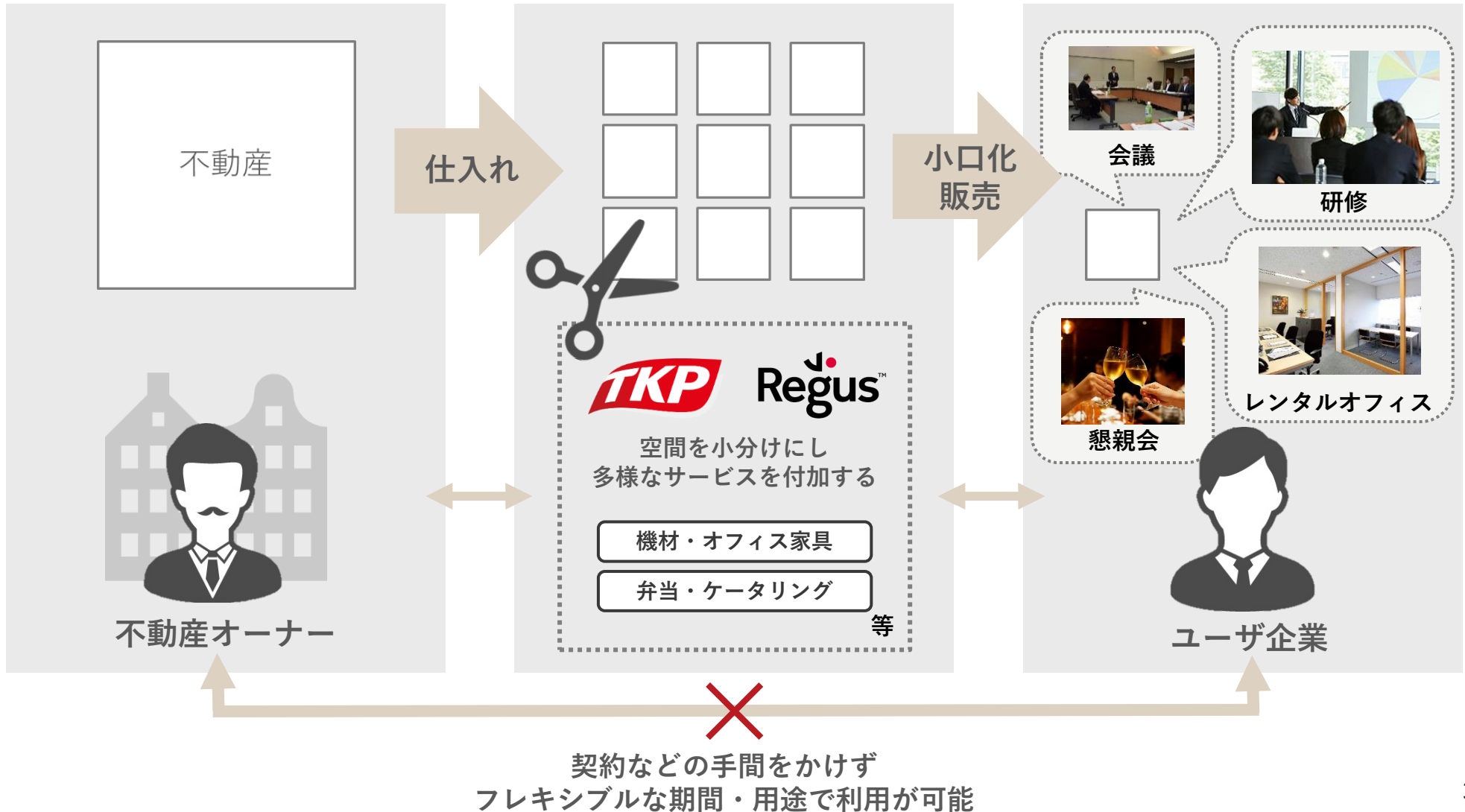
いつでも、どこでも、すべての働く人たちに。



Appendix

フレキシブルオフィス事業のビジネスモデル

持たざる経営・・・不動産を**保有せず**に契約の形で確保し、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



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



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



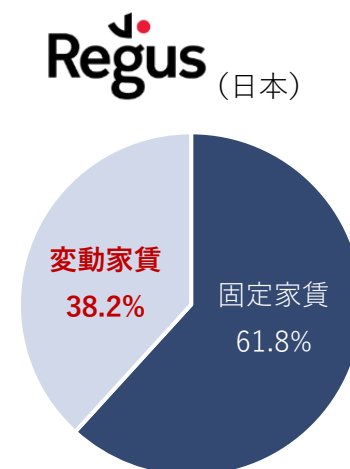
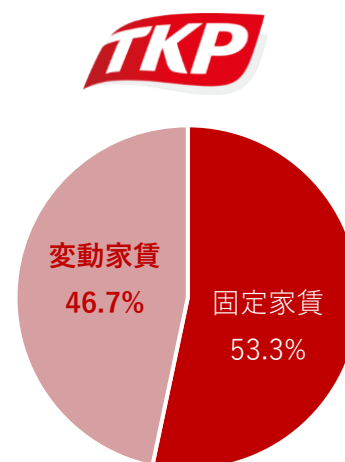
ガーデンシティ大阪梅田：2,152坪

▼契約形態

※2021年11月末時点

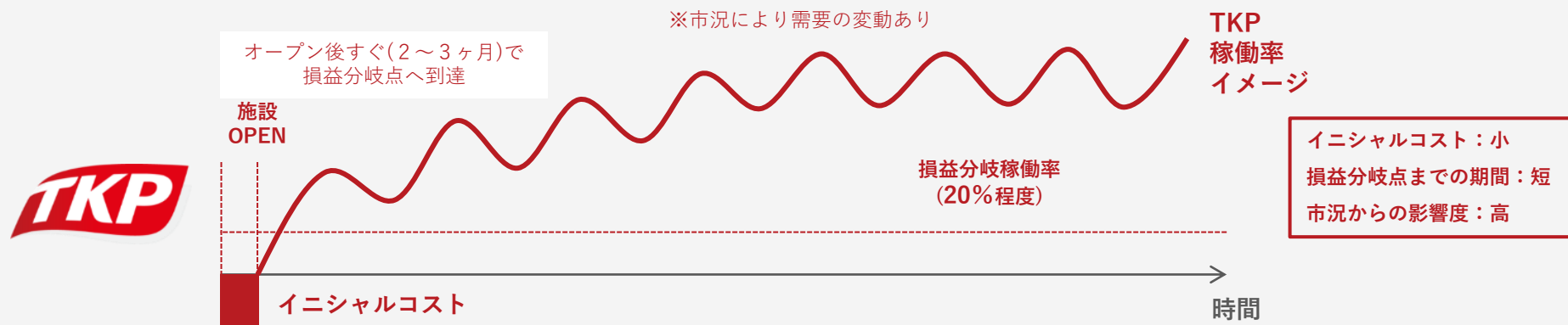
契約形態	契約の主な特徴		 (日本)
業務委託契約	様々な条件設定が可能	113施設 (46.7%)	8施設 (4.7%)
普通借家契約	6ヶ月前予告での解約が可能	43施設 (17.8%)	87施設 (51.2%)
定期借家契約	途中解約に制限が多い	78施設 (32.2%)	75施設 (44.1%)
所有権	固定賃料が発生しない	8施設 (3.3%)	—

▶費用形態

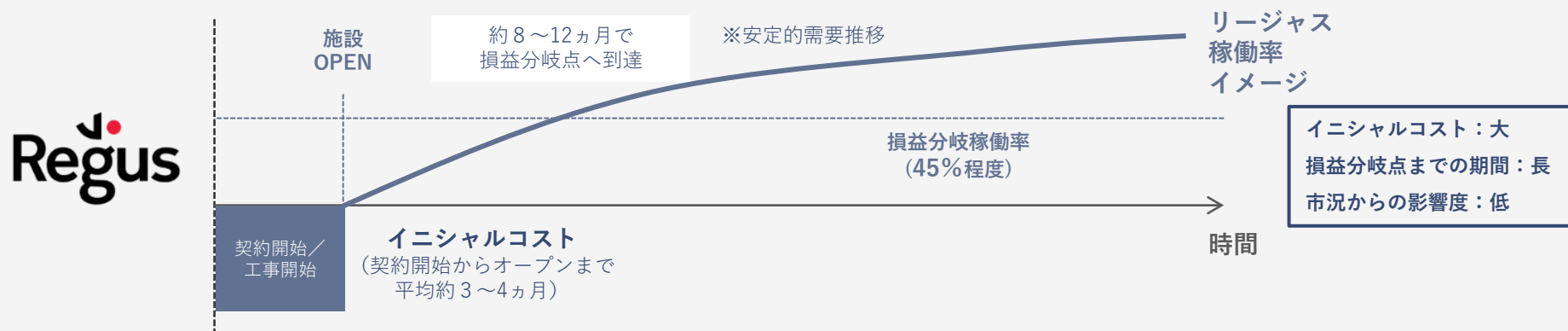


市況の変化に応じた出店方針の継続 - TKPとリージャスの損益分岐構造

TKPとリージャスでは黒字転換の時期が異なる。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



当社が運営する宿泊研修施設※の形態（全19施設）※2021年11月末時点

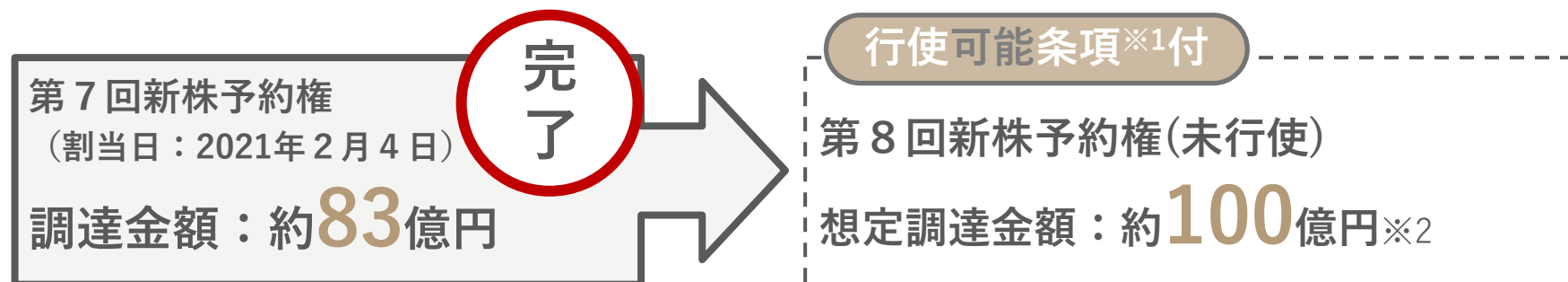
宿泊施設	客室数	オープン	建物	土地
アパホテル〈TKP札幌駅前〉	203	2014年8月	賃借	—
アパホテル〈TKP札幌駅北口〉 EXCELLENT	108	2016年8月	賃借	—
アパホテル〈TKP日暮里駅前〉	278	2016年12月	所有	所有
アパホテル〈TKP東京西葛西〉	124	2017年12月	賃借	—
アパホテル〈TKP京急川崎駅前〉	143	2018年6月	所有	賃借
アパホテル〈TKP仙台駅北〉	306	2018年10月	所有	所有
アパホテル〈大阪梅田〉	162	2019年5月	所有	賃借
アパホテル〈博多東比恵駅前〉	206	2020年2月	所有	所有
アパホテル〈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	所有
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

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9/29で完了**。

第8回の実施についても検討中



行使月/Q	交付株式数(株)	調達額(百万円)
FY2020 Q4(2月)	294,600	728
FY2021 Q1(3～5月)	1,637,900	3,709
FY2021 Q2(6～8月)	1,339,400	2,711
FY2021 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。