

2024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)

2023年10月12日（木）

TKPガーデンシティPREMIUM京橋



目次 CONTENTS

2024年2月期 第2四半期 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

決算・直近事業進捗サマリ

24年2月期 Q2連結決算

- 施設出店・事業拡大に向けた積極的な費用投下をしながらもQ1に続きリージャス事業を除いた前期比で**増収増益**を達成。**経常利益・四半期純利益は過去最高**を継続中
- 新型コロナの5類移行による懇親会の再開が徐々に業績に反映され、Q2会計期間の**料飲売上高**は閑散期にも関わらず当期Q1比 **+33%**となった
- リリカラ株式会社の持分法適用関連会社化を開始

経営・事業トピックス

- Q2も積極出店を実施し、計画していた**年間1万坪出店を早くも達成**。
引き続き出店を強化して下期は来期以降の案件も積極推進



2024年2月期 第2四半期 連結決算概要

2024年2月期Q2 連結損益計算書

23年2月のリージャス売却に伴い、売上高およびEBITDAまでの利益が前期比で減少するも、営業利益以下段階利益は大幅に増加。

Q2累計の経常利益・親会社株主に帰属する四半期純利益は過去最高となった。

(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	累計	Q1	Q2	累計	増減率	
売上高	13,180	12,474	25,655	9,022	8,727	17,750	△30.8%	36,300
売上総利益	4,358	3,897	8,256	3,748	3,324	7,072	△14.3%	—
売上比	33.1%	31.2%	32.2%	41.5%	38.1%	39.8%	+7.7pt	—
販管費	3,143	3,184	6,328	2,000	2,313	4,313	△31.8%	—
EBITDA	2,552	2,072	4,624	2,067	1,341	3,408	△26.3%	—
営業利益	1,215	712	1,928	1,747	1,010	2,758	+43.1%	5,400
売上比	9.2%	5.7%	7.5%	19.4%	11.6%	15.5%	+8.0pt	14.9%
経常利益	1,056	594	1,651	1,758	888	2,647	+60.3%	5,000
親会社株主に帰属する 四半期/当期純利益	393	△496	△102	4,628	739	5,367	—	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ホールディングス株式会社の連結組入期間は11カ月のみ

※日本リージャスホールディングス株式会社売却に伴う損失への税効果会計適用により、2024年2月期第1四半期決算において法人税等調整額+32億円を計上

2024年2月期Q2 連結損益計算書（リージャスを除いた前期業績との比較）

積極出店・事業拡大に向けたコストの積極投下をする一方で、新型コロナの5類移行に伴う需要回復により、閑散期にも関わらず繁忙期のQ1に迫る売上高となった。

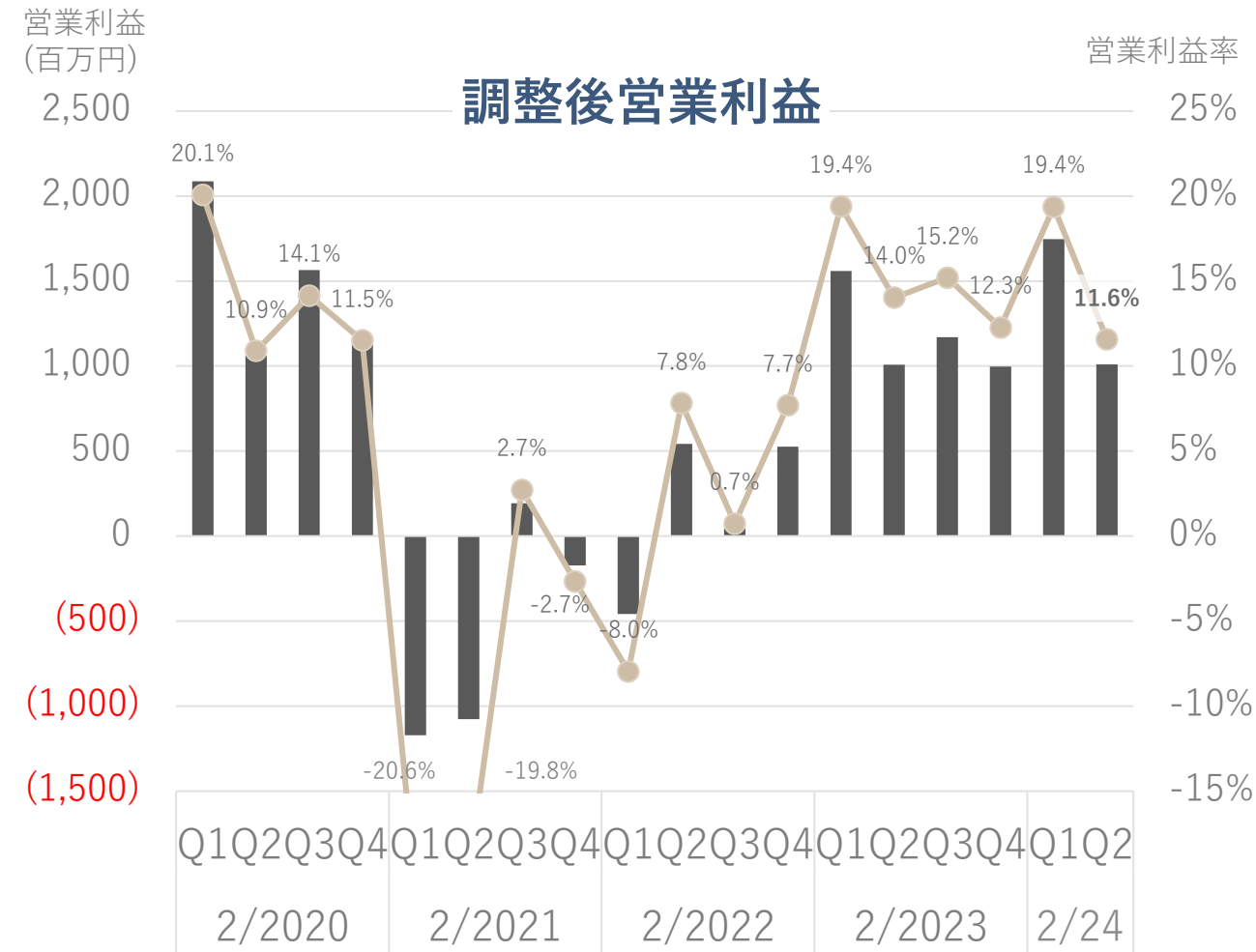
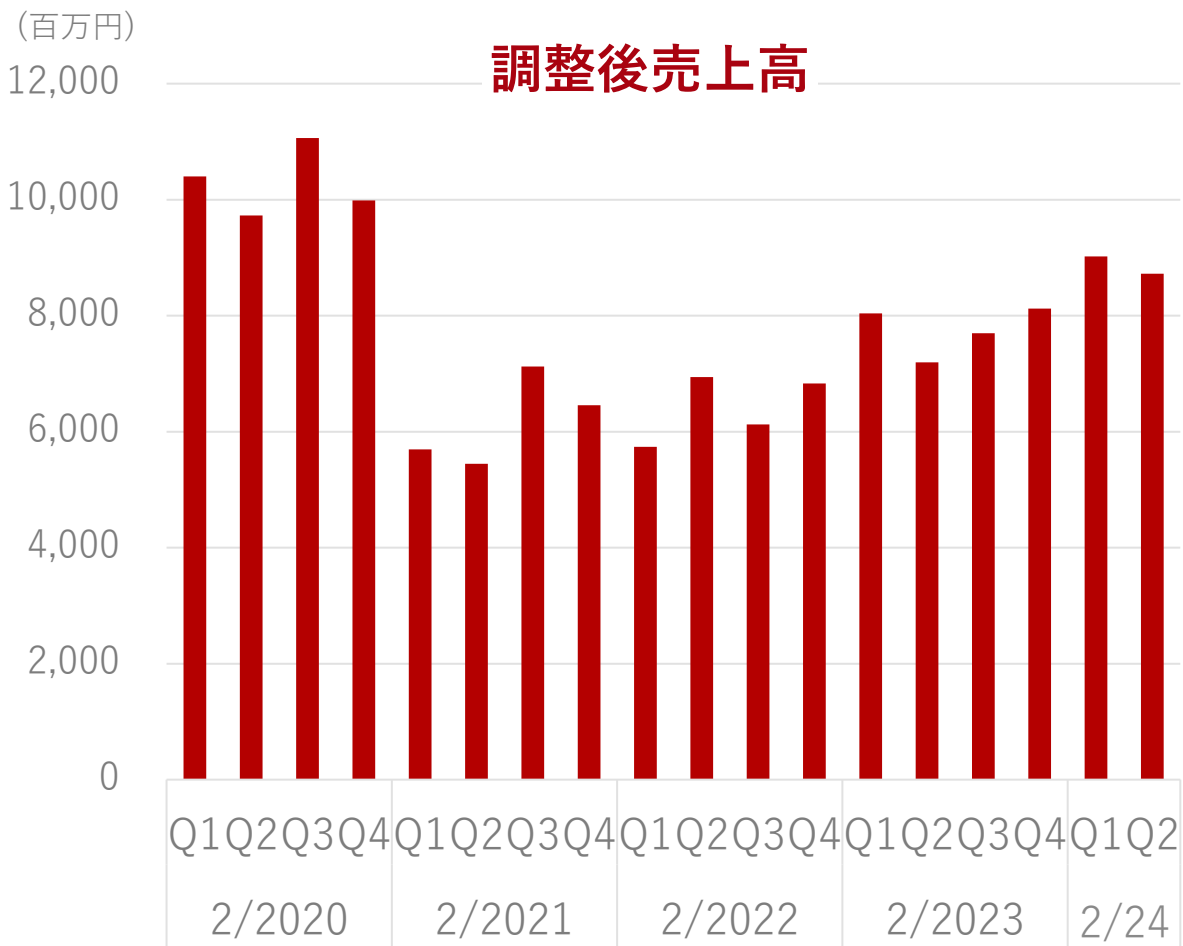
リージャスを除いた前期比で**増収増益を継続**。今期計画の達成に向け順調に進捗中

(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 増減率	2024年2月期 業績予想
	Q1	Q2	累計	Q1	Q2	累計		
売上高	8,040	7,195	15,236	9,022	8,727	17,750	+16.5%	36,300
売上総利益	3,335	2,823	6,159	3,748	3,324	7,072	+14.8%	—
売上比	41.5%	39.2%	40.4%	41.5%	38.1%	39.8%	△0.6pt	—
販管費	1,775	1,814	3,590	2,000	2,313	4,313	+20.2%	—
EBITDA	1,879	1,331	3,210	2,067	1,341	3,408	+6.2%	—
営業利益	1,559	1,009	2,569	1,747	1,010	2,758	+7.4%	5,400
売上比	19.4%	14.0%	16.9%	19.4%	11.6%	15.5%	△1.3pt	14.9%
経常利益	1,504	847	2,352	1,758	888	2,647	+12.5%	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

調整後※連結売上高/営業利益 四半期推移

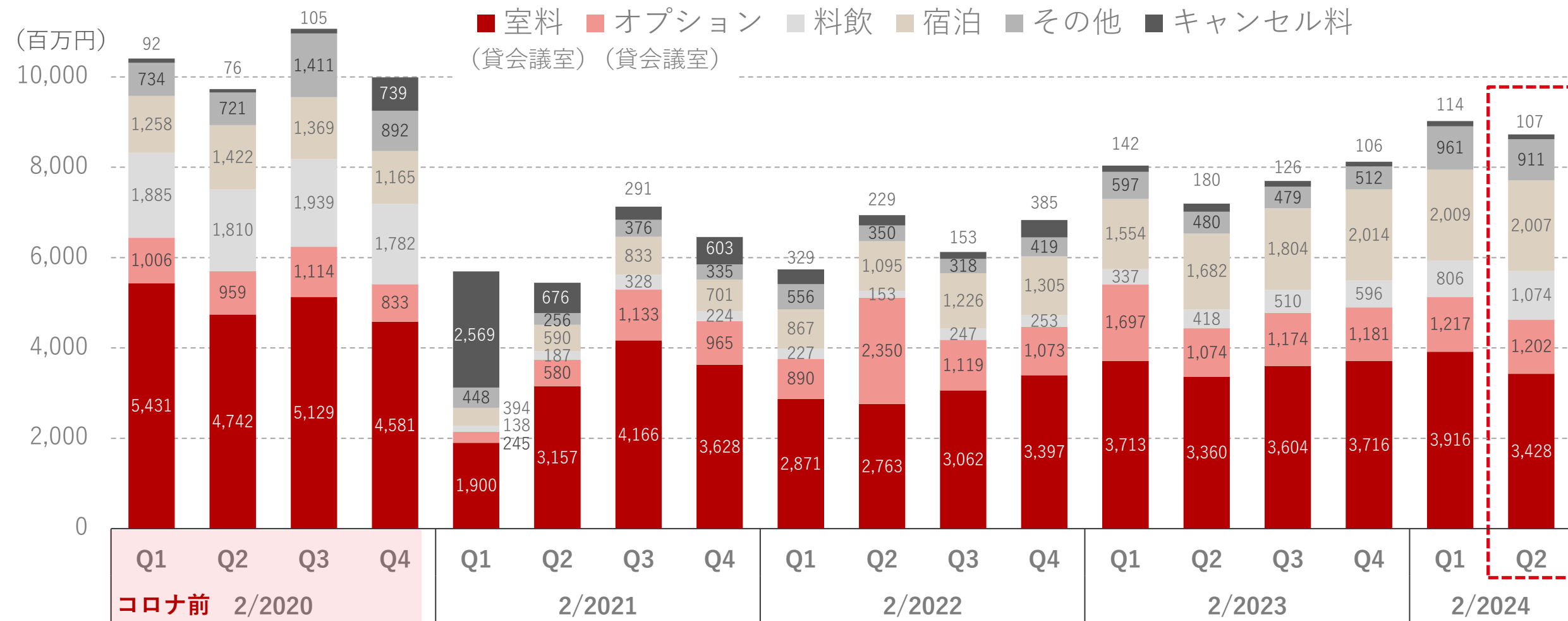
売上高は2021年2月期の、コロナ禍の底から堅調に回復中。前期は新規出店や人員増が抑制された一方、今期は一段の需要回復を見越した積極出店・事業拡大のためのコストを積極投下している中でも、増収増益となっている



※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

新型コロナの5類移行を起点とした大型の懇親会の再開により、料飲の売上高が四半期で10億円まで回復。
宿泊売上高は施設数減少の影響がありながらも全体的な稼働率・単価の上昇により当期Q1比同水準で着地となった



※2023年2月に売却したリージャス事業を除いた連結業績

2024年2月期Q2 連結貸借対照表 キャッシュフロー計算書

前期末と比べ、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。また、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**51.7%**へ上昇。引き続き高い財務健全性を確保。
リージャス売却による運転資本の変化やリリカラ社株式の取得等によりFCFはマイナスとなった

(百万円)	2023年2月期末	2024年2月期Q2	前期末比
流動資産	38,301	34,226	△4,075
（現預金）	32,661	28,606	△4,054
（売掛金）	3,464	3,486	+22
固定資産	33,788	39,708	+5,920
（有形固定資産）	23,765	23,384	△380
資産合計	72,089	73,934	+1,844
流動負債	12,467	9,830	△2,637
固定負債	26,753	25,809	△943
負債合計	39,221	35,640	△3,581
（有利子負債残高）	32,344	29,926	△2,418
純資産合計	32,868	38,293	+5,425
負債・純資産合計	72,089	73,934	+1,844
自己資本比率	45.5%	51.7%	+6.2pt

(百万円)	2023年2月期 Q2	2024年2月期 Q2	前年同期比
営業活動によるキャッシュフロー	4,544	945	△3,598
投資活動によるキャッシュフロー	△320	△2,620	△2,299
フリーキャッシュフロー	4,223	△1,675	△5,898
財務活動によるキャッシュフロー	△5,943	△2,379	+3,564

- のれん償却費等非資金損益の減少：
△2,229百万円
- 売上債権・未収金の増加：
△856百万円
- 前期の法人税等還付を含めた法人税等純支払額の増加：
△815百万円など



2024年2月期 Q2 事業概況

出退店実績

24年2月期Q2は、ビルの建て替え等に伴い3施設570坪が減床となった一方、新規を4施設、既存施設の増床も含め5,500坪を新規に供給。

7月には大型施設「TKP東京ベイ幕張ホール」を運営開始。

既に今期目標の**1万坪の増床・新規出店を達成**するも、さらなる事業拡大のため積極出店を継続中

	2022年 2月期 通期	2023年 2月期 通期	2024年 2月期
新規 出店数	+ 7施設	+ 4施設	+ 7施設 (Q2 : + 4施設)
増床数	+ 2,744坪	+ 8,927坪	+ 9,011坪 (Q2 : + 5,500坪)
退店数	△ 20施設	△ 5施設	△ 13施設 (Q2 : △ 3施設)
減床数	△ 8,182坪	△ 1,772坪	△ 10,290坪 (Q2 : △ 571)



出店

+ 993坪

TKPエルガーラホール



出店

+ 257坪
+ 439坪増床

TKPガーデンシティPREMIUM
東京駅日本橋



出店

+ 60坪

TKPスター貸会議室 浜松町



出店

+ 12坪

TKPスター貸会議室 新横浜



増床

+ 3,736坪

TKP東京ベイ幕張ホール

グレード別 施設数・会議室数

2023年8月末で全国231施設・契約面積約14万坪のスペースを提供

グレード				2022.2期末	2023.2期末	2024.2期2Q
	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	27 307 16,561
	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	37 421 23,084
	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	60 686 27,423
	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	28 54 1,301
貸会議室小計			施設数 室数 面積(坪)	208 1,741 88,027	205 1,751 89,332	200 1,712 93,026
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	31 214 45,607
TKP貸会議室 + 宿泊施設 合計			施設数 室数 面積(坪)	238 1,963 132,756	237 1,988 139,912	231 1,926 138,633

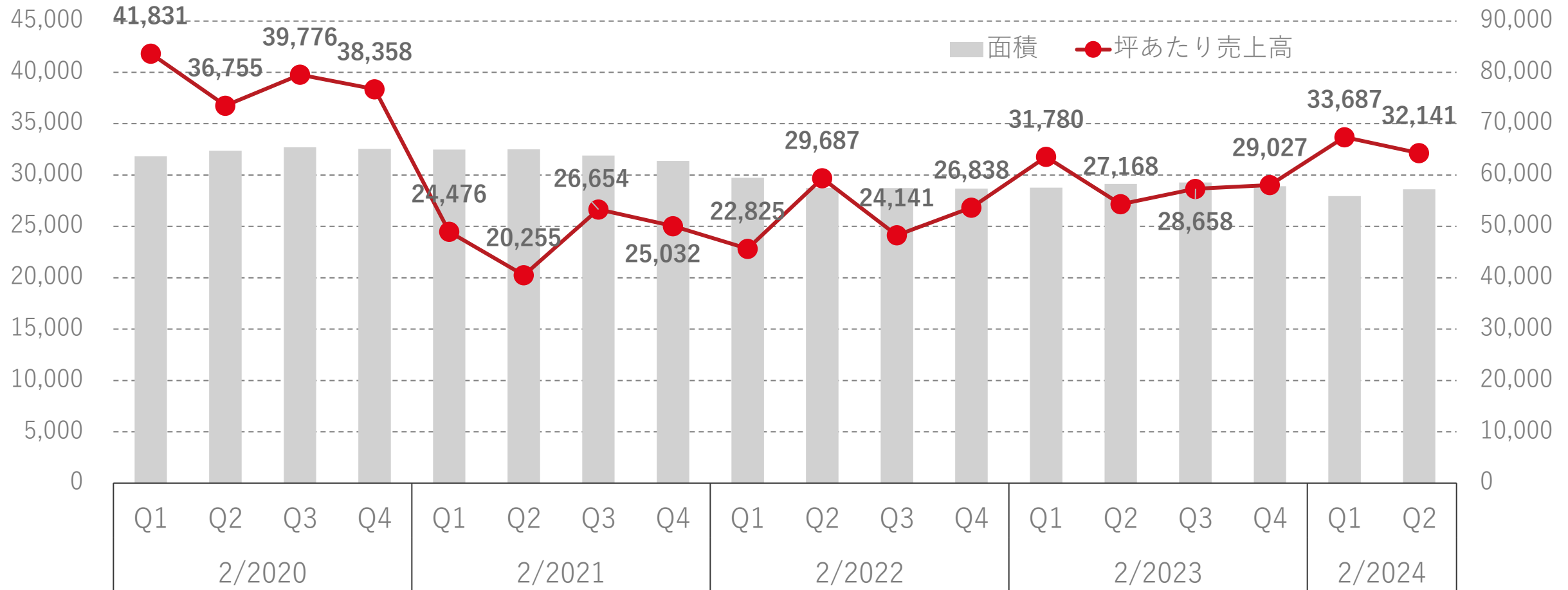
貸会議室事業 KPI推移－坪あたり売上高

季節性および大型拠点の出店によりQ1からは低下するものの、前年同四半期比では大きく伸長し、**+4,973円**となった。今後は料飲売上の増加により堅調に上昇する見込み

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)

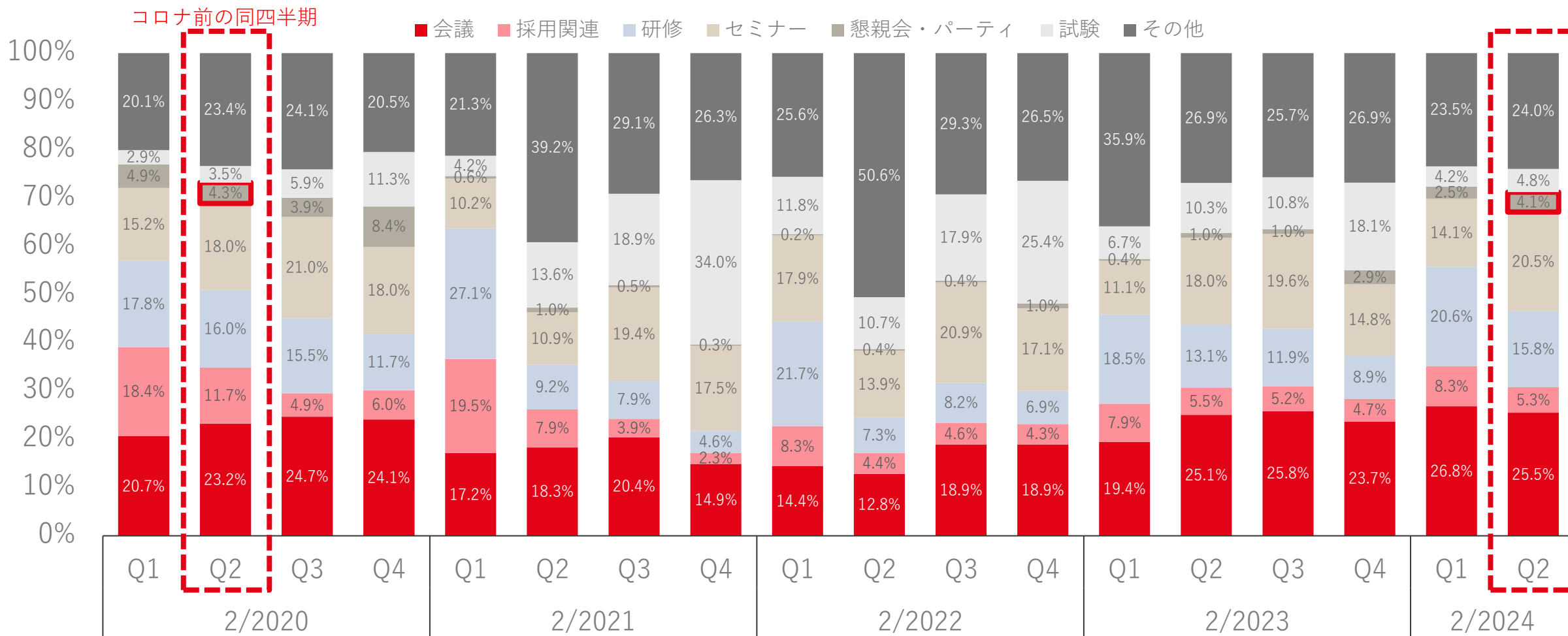


※坪あたり売上高：会議室の室料、オプション料、料飲売上等会議室利用に付随する売上高の合計

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

5月の新型コロナの5類への分類移行により、懇親会需要が本格的な回復基調となり、懇親会・パーティの利用用途割合がコロナ前同水準となった。年末の納会・忘年会案件も順調に受注を獲得中



※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コロナ禍の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

4/1



+660坪

ホテル
メトロポリタン池袋

4/28



+620坪

赤坂
カンファレンスセンター

5/1



+131坪

ガーデンシティ渋谷

5/9



+471坪

ガーデンシティPREMIUM
東京駅丸の内中央

6/8



+743坪

東京駅
カンファレンスセンター

6/8

+696坪
(増床含む)ガーデンシティ
PREMIUM東京駅日本橋

1万坪※の新規出店/増床を達成

6/29



+993坪

TKPエルガラホール

7/1



+3,736坪

ガーデンシティ幕張
(幕張ホール)

8/21



+60坪

スター貸会議室
浜松町

9/20



+969坪

ガーデンシティ
PREMIUM品川高輪口

9/25



+975坪

秋葉原
カンファレンスセンター

9/27



+337坪

ガーデンシティ
PREMIUM品川HEART

※2024年2月期である2023年3月から新規出店/増床した施設の契約面積合計

秋葉原にビル一棟型カンファレンスセンターをオープン

9/25
出店



都内で10年ぶりに**ビル一棟丸ごと契約**で秋葉原に面積**975坪**の大型拠点をオープン
内定式・研修利用等順調な立ち上がりで、高い収益性が見込まれる

注力エリア・品川駅付近で2施設を出店 品川周辺の施設が7施設に

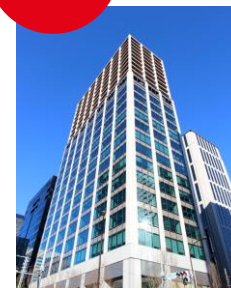


NEW



TKP
ガーデンシティ
PREMIUM
品川高輪口
2023/9/20
オープン

NEW



TKPガーデンシティ
PREMIUM
品川HEART
2023/9/27
オープン

1,306坪を
新たに供給し
品川エリアの
総面積
2,954坪へ

注力エリア・品川駅付近で2施設を出店

TKPガーデンシティPREMIUM品川高輪口

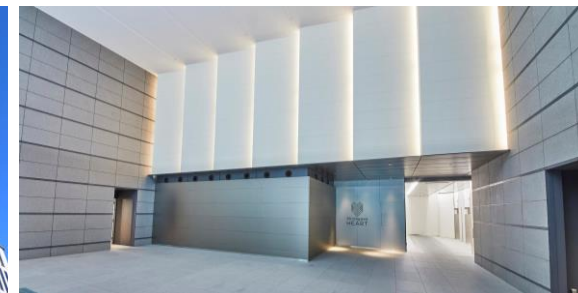
9/20
出店



969坪(11月オープン予定の増床フロアを含む)

TKPガーデンシティPREMIUM品川HEART

9/27
出店



337坪

今後の出店計画

11/1
出店
予定

TKPガーデンシティPREMIUM 大阪梅田新道



4年ぶりとなる 関西エリアでの 新規出店が決定

大阪府大阪市
北区曽根崎2-3-5
梅新第一生命
ビルディング11階

大阪メトロ谷町線
「東梅田駅」
徒歩4分
ほか7駅利用可能

- 都内・関西のビジネス地区を中心に来期オープンの施設含め出店案件が進行中
- 新規ホテルの運営開始に向けても複数案件を検討・進行中
- 年末の料飲需要の本格回復に向け、既に内製化をしている東京・札幌・福岡に加え名古屋と大阪で10月よりキッチン稼働開始
(内製開始)



政策投資・事業提携

リリカラ株式会社を持分法適用関連会社化 協業によるシナジー創出に向け進捗



社名	リリカラ株式会社
設立	1949年7月15日
創業	1907年
代表者	代表取締役社長執行役員 山田俊之
上場市場	東京証券取引所スタンダード市場
従業員数	511名（2022年12月時点）
事業内容	インテリア事業 スペースソリューション事業

保有株式数： 3,281,800株
 保有比率： 25.92%
 議決権比率： 26.70%
 取得資金： 1,565,232千円

当社が考えるシナジー・取り組み内容

- これまでも取引実績があるTKP運営貸会議室・宿泊施設の内装工事の継続的発注
- リリカラ社のスペースソリューション事業とTKPの施設運営・不動産活性化の知見を活かした、空間サービス・施設の共同開発

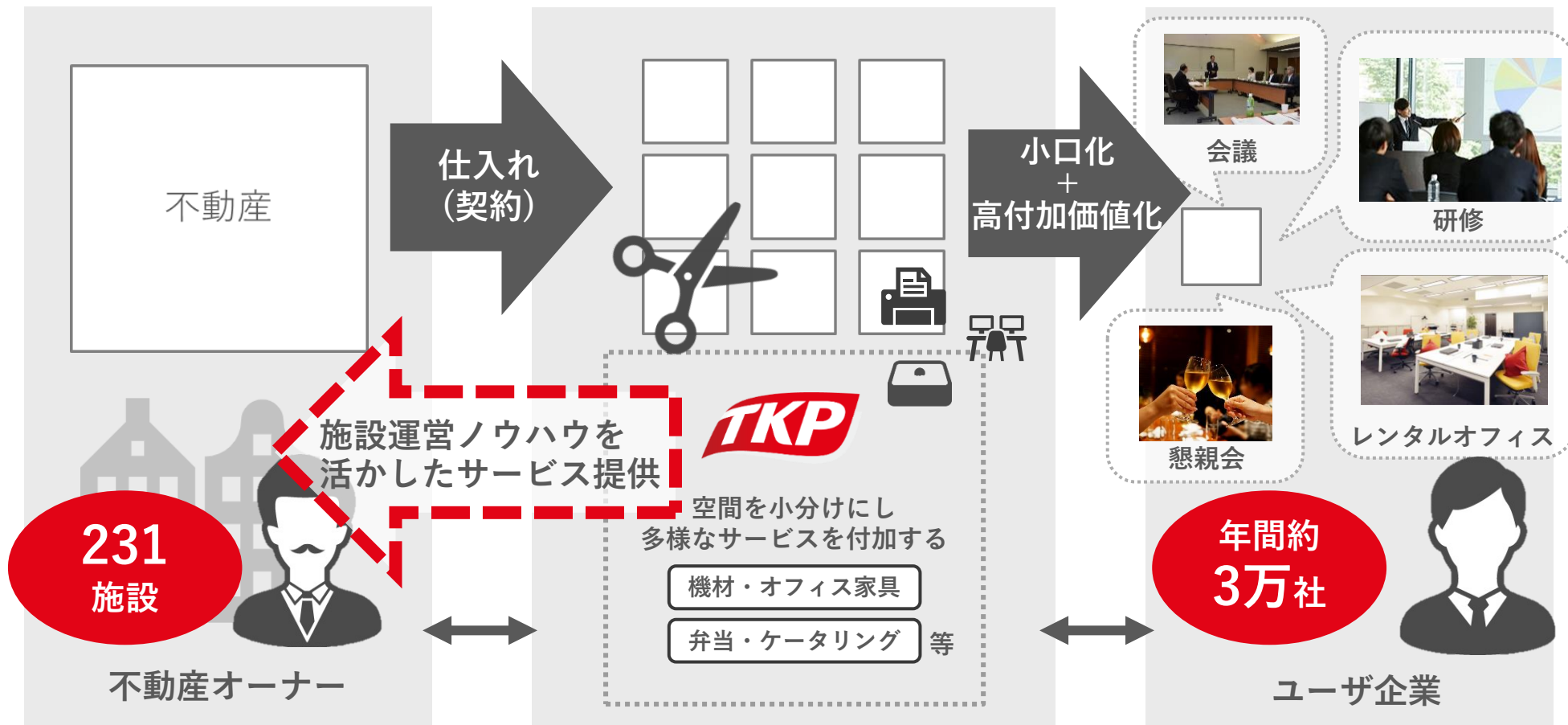
▼（取引実績）

アパホテルTKP西葛西

医療施設からアパホテルへのリノベーションをリリカラ社に依頼



リリカラ株式会社を持分法適用関連会社化 協業によるシナジー創出に向け進捗



強みである仕入れネットワークを活かし不動産オーナーに向けたサービスも拡大

事業提携・新規事業の進捗

株式会社識学との 資本業務提携



- 販売提携に向けた研修が完了し、営業活動がスタート。管理職研修案件を受注
- LP出資したファンドで投資先の検討を開始

三菱地所株式会社のワーケーション施設 予約・旅行代理店業務の受託



- ワークフローや各種手続きが整理され、予約の問い合わせ・旅行代理店業務を開始
- 既に多くの問い合わせを受領・対応中



大分県別府市Park-PFI 事業 「上人ヶ浜公園整備運営事業」



- 公園の整備に向けた計画案の調整が進捗し2024年2月に着工できる見込み
- 2025年春ごろの運営開始を予定

下期は、引き続きM&Aの
機会を積極的に探りながら
リリカラ社との取り組みを
重点的に推進予定

Q 3 進 捗

- 勝負の忘年会・納会シーズンに向けて懇親会需要の取り込みが進行中。機会損失を最小限に収めるため内製化を急ピッチで進める
- 7月導入のダイナミックプライシングは大きな混乱なく順調に継続。本格的な業績影響は来期を見込む

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

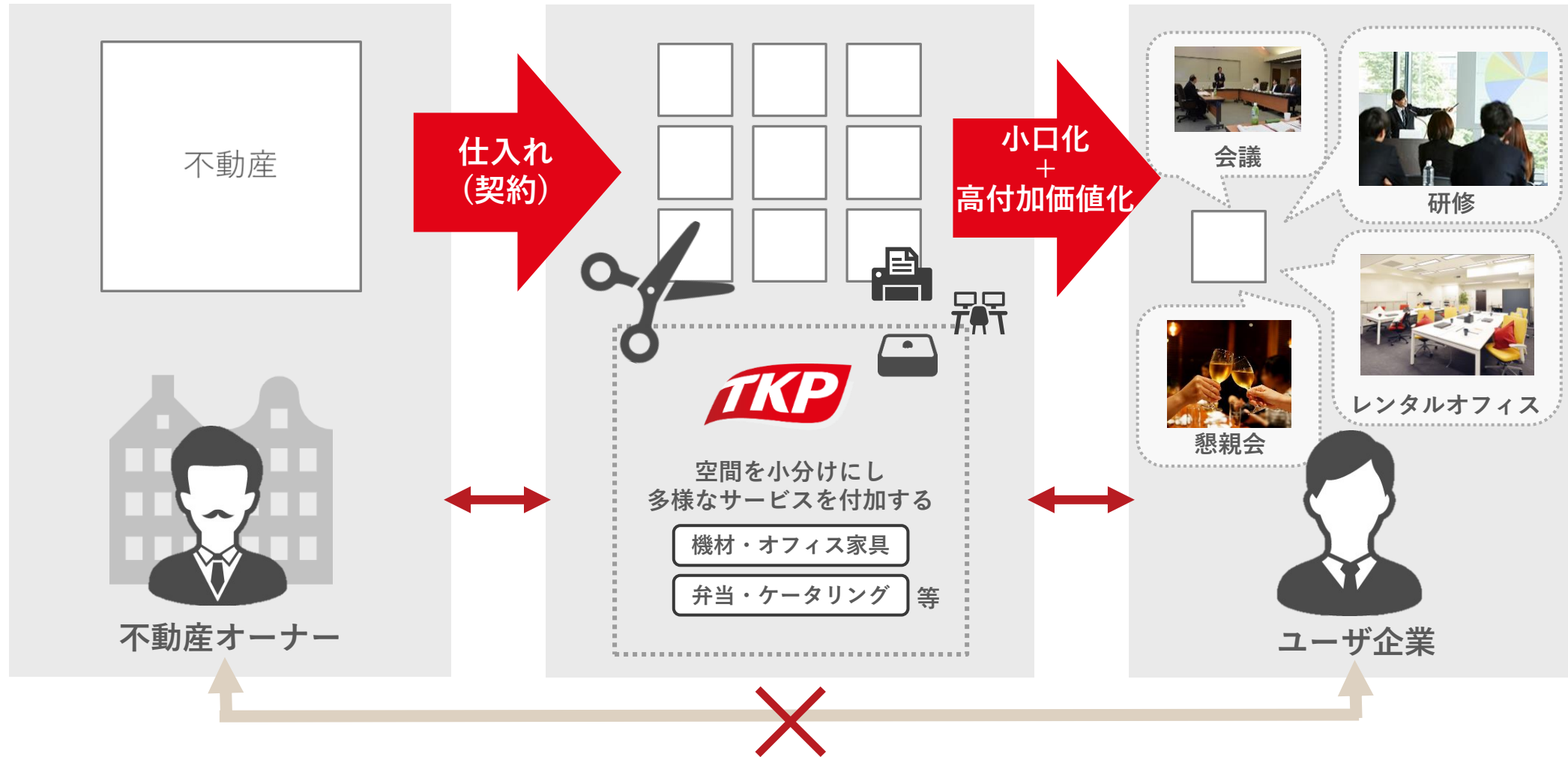
※2：新規事業の業績貢献も入れた目標数値



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

TKPの競争優位性

貸会議室を主軸に**全国に幅広いネットワークを展開しているのはTKPのみ**。さらに、貸会議室・貸ホールが主軸事業であるが故に、**幅広いオプションサービス・柔軟なオペレーションに秀でている**ため、特に大企業が全国で会場を一括手配する際には、TKPがほぼ唯一の選択肢となる

	TKP	A社	B社	C社	D社
拠点数 (全国)	231	38	19	15	4
会議室面積 (全国/坪)	77,000	16,000	5,000	6,200	1,200
拠点数 (東京都内)	88	38	13	14	3
カバー 都道府県数	32	1	4	2	2
運営母体 主軸事業	貸会議室	不動産	不動産	不動産	鉄道
施設規模	小～大ホール まで幅広	中～大ホール	小～中規模	小～中規模	中規模
価格帯	安価～高級 まで幅広	高級	安価～ 中価格帯	安価～ 中価格帯	高級

※競合他社は、拠点数や貸会議室としての認知度等をもとに当社が選定し、2023年4～8月の公表データより当社試算/算出。
※当社グループの数値は2023年8月末時点。会議室面積はTKP会議室とエスクリ社との共同ブランド「CIRQ」の会議室面積の合計。

ビジネスモデルの特徴

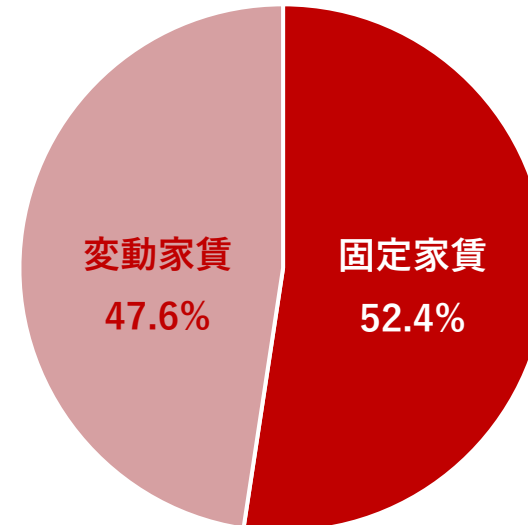
収益性の源泉は、景気後退時等に安価な賃料で仕入れた物件群にある。また、普通借家契約や、途中解約条項を付加した定期借家契約、業務委託契約等を組合わせ、固定家賃支払リスクを低減させている

▼契約形態

※2023年8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 (47.6%)
普通借家契約	6ヵ月前予告での 解約が可能	41施設 (17.7%)
定期借家契約	途中解約に 制限が多い	72施設 (31.2%)
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8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	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	2025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。



IR情報FAQページを開設しました
<https://www.tkp.jp/ir/faq/>