

株式会社ティーケーピー  
(東証マザーズ 3479)  
成長可能性に関する説明資料

2017年3月

株式会社ティーケーピー

# 目次

---

## 1. 企業概要

## 2. 当社の特徴・強み

## 3. 成長戦略

## Appendix.

# 1. 企業概要

## 2. 当社の特徴・強み

## 3. 成長戦略

## Appendix.

# 基本情報

社名	株式会社ティーケーピー
設立	2005年8月15日
本社	〒162-0844 東京都新宿区市谷八幡町8番地 TKP市ヶ谷ビル2F
代表取締役	河野 貴輝
資本金	2億8,779万5,000円
従業員数	1,741名（2016年12月1日現在）
事業内容	<p>空間再生流通事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ホテル宴会場・貸会議室運営事業</li> <li>▶ 料飲・ケータリング事業</li> <li>▶ ホテル&amp;リゾート事業</li> <li>▶ イベント運営・制作事業</li> <li>▶ コールセンター・BPO事業</li> </ul>

## (株)ティーケーピー

(株)コンビニステーション	貸会議室サービス
(株)TKPプロパティーズ	ビル管理サービス
(株)TKPテレマーケティング	テレマーケティングサービス
(株)常盤軒フーズ	料飲サービス
(株)TKPメディカリンク	医療系学会運営サポートサービス
TKP International Limited	貸会議室・料飲・オプションサービス
TKP New York, Inc.	貸会議室・料飲・オプションサービス
TKP SINGAPORE IN PTE. LTD.	貸会議室・料飲・オプションサービス
TKP New Jersey LLC	貸会議室・料飲・オプションサービス
(株)TKPSPV 1~6号	宿泊サービス

# 沿革

平成17年8月	東京都港区浜松町二丁目7番17号に貸会議室の運営並びに運営受託業務を事業目的とした株式会社ティーケーピーを設立
〃	ポータルサイト「TKP貸会議室ネット」の運営を開始
平成18年10月	本社機能を東京都中央区日本橋茅場町三丁目7番3号に移転
平成20年7月	株式会社コンビニステーション（現・連結子会社）設立
平成20年8月	第二種旅行業免許取得
平成21年12月	株式会社TKPプロパティーズ（現・連結子会社）設立
平成22年9月	株式会社TKPテレマーケティング（現・連結子会社）設立
平成22年11月	TKP New York, Inc.（米国 現・連結子会社）設立
〃	TKPバックオフィス株式会社を子会社化（平成24年2月に売却）
平成23年4月	TKPガーデンシティ品川を開設し、料飲サービスの内製化開始
〃	帝珂碧（上海）会務有限公司（現・連結子会社）設立
平成24年9月	TKP SINGAPORE IN PTE.LTD.（シンガポール 現・連結子会社）設立
平成25年1月	株式会社常盤軒フーズ（現・連結子会社）を設立し、料飲サービスの内製化強化
平成25年2月	本社機能を東京都新宿区市谷八幡町8番地に移転
平成25年11月	「TKPリゾート」ブランドの立ち上げ、宿泊型研修会場の提供開始
平成26年1月	TKP International Limited（香港 現・連結子会社）設立
平成26年5月	第一種旅行業免許取得
平成26年8月	アパホテル<TKP札幌駅前>開設
平成27年1月	TKP伊豆長岡石のや（現・伊豆長岡温泉 全室温泉風呂付 はなれの宿 石のや）開業
平成28年3月	株式会社ファーストキャビンと業務・資本提携契約を締結
平成28年6月	TKP New Jersey LLC（米国 現・連結子会社）設立
平成28年7月	株式会社TKPメディカリンク（現・連結子会社）設立
平成28年8月	アパホテル<TKP札幌駅北口> EXCELLENT開設
平成28年11月	ベイサイドホテル アジュール竹芝の運営受託について基本合意を締結
平成28年12月	アパホテル<TKP日暮里駅前>開設

# 企業理念



# Total Kūkan Produce

当社ロゴのモチーフは、ウジェーヌ・ドラクロワが描いた代表作「民衆を率いる自由の女神」の中で、女神が振りかざす旗をイメージしており、お客様、社会、そして社員をより良い方向へと導く革命のシンボルを表現しています

TKPは、法人向け貸会議室ビジネスを起点として、  
遊休不動産・土地を活用して空間を再生し、  
そこに付加価値を加えた快適な「場」「空間」「時間」を創出する

**「空間再生流通企業」**を目指します

# ビジネスフロー

B to B



空間のシェアリング

## 不動産オーナー

### 割安仕入 (一括借上げ)

- ◆ 遊休資産
- ◆ 低収益物件



### 持たざる経営

#### 付加 価値化

#### 集約化

#### ワンストップ<sup>o</sup>

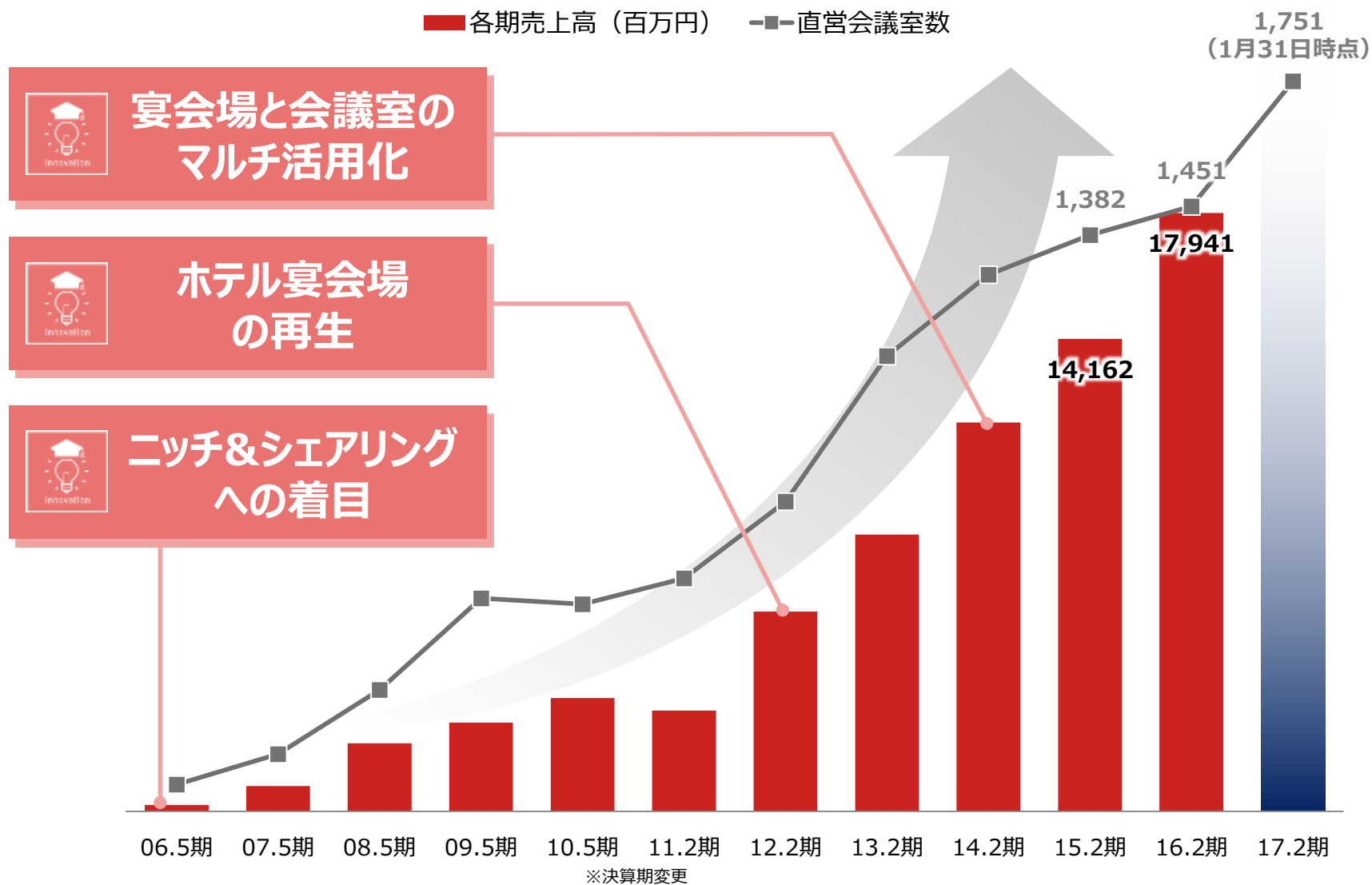
## 会議室利用者

### 小口販売

### 時間貸し

### 多目的

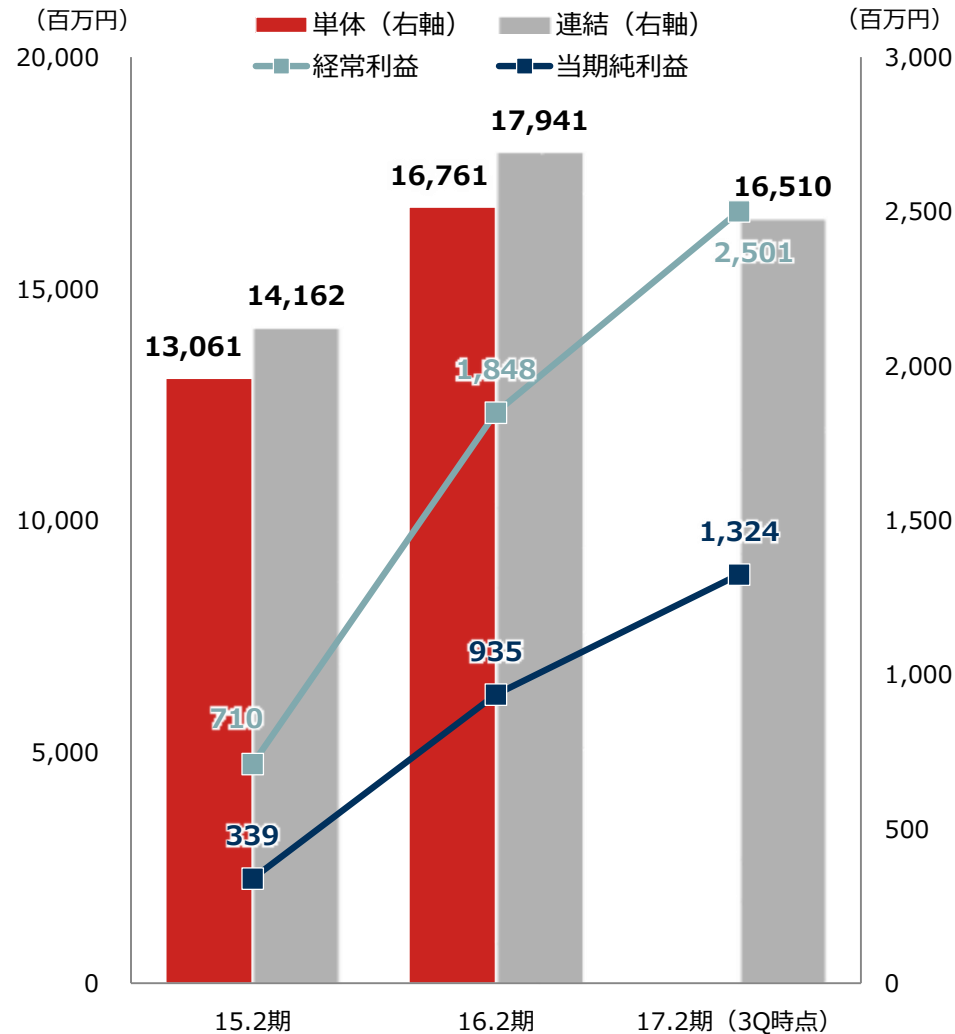
# 創業以来、イノベーションと成長を反復



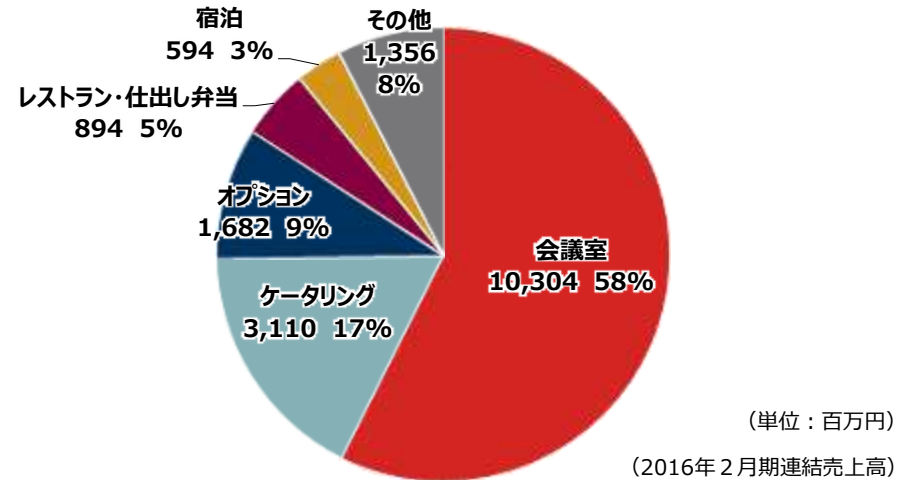


# 売上高・利益動向

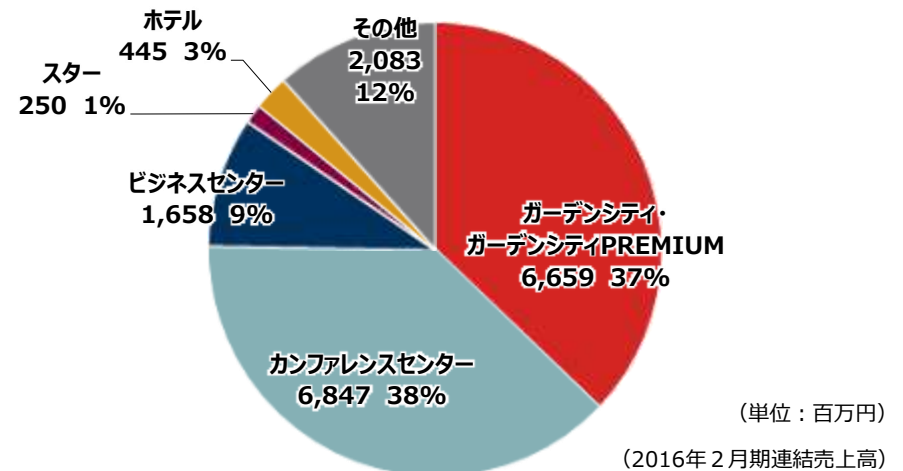
## 直近2期の売上高・利益



## サービス別では会議室に続きケータリング・オプションが高い



## グレード別では上位3グレードが牽引



# 法人向け貸会議室を全国で展開

**専 業**

**5つのグレード**

**全国展開**

## 総会議室数 **1,751** 室 (2017年1月31日現在)



### ガーデンシティ

TKPにおける最高品質の多目的ホール  
様々なイベントに対応できる大型ホテル施設内の  
品質重視の貸会議室

拠点数：32  
室数：372  
リノベーション中心



### ガーデンシティPREMIUM

マルチ活用のスタイリッシュ複合施設  
高級感のある内装と独創的な空間に彩られ、  
会議から宴会まで多様な用途に対応

拠点数：11  
室数：113  
新築・築浅物件



### カンファレンスセンター

スタンダード会議室  
会議・セミナーを中心に、幅広いビジネス用途に  
対応

拠点数：67  
室数：794  
リノベーション中心



### ビジネスセンター

リーズナブル会議室  
小規模から大規模の会議まで、社内用途を中心  
に対応

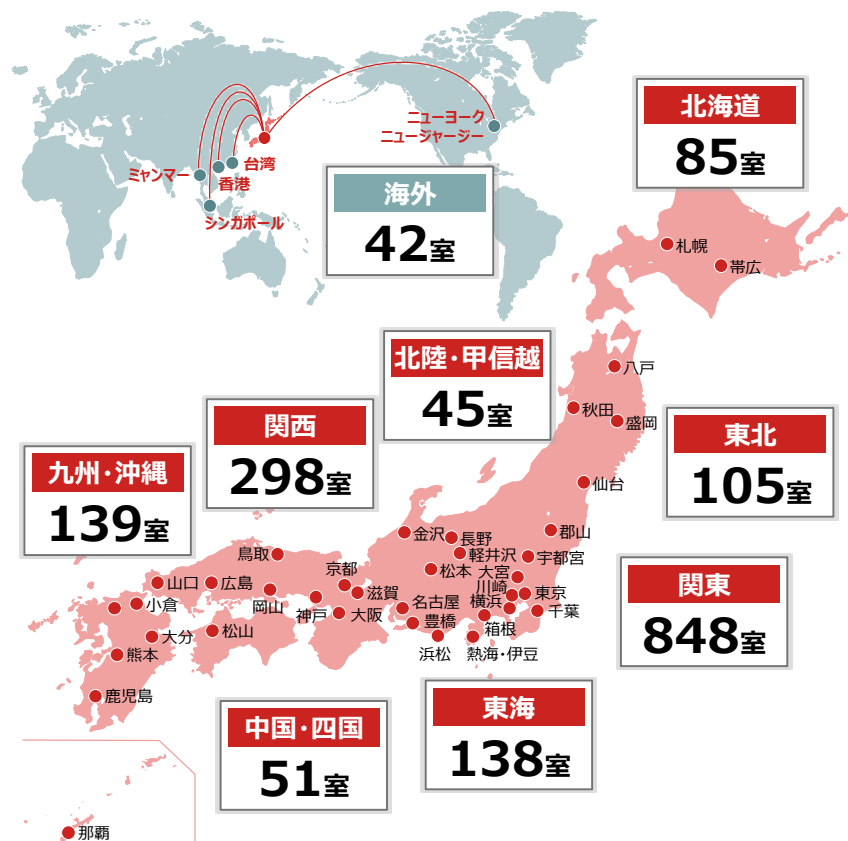
拠点数：55  
室数：355  
リノベーション中心



### スター貸会議室

小規模会議室  
法人だけでなく、個人も含む小規模なミーティング・  
集会对応

拠点数：38  
室数：88  
リノベーション中心



※各グレード別会議室数以外に、宿泊施設に含まれる貸会議室は29室

# 利用者の「不便解消」を商品化した周辺サービス

ケータリング



お弁当



カフェ



レストラン



料 飲

同時通訳システム



テレビ会議システム



研修コーディネイト



映像・音響・照明



人事採用向けレンタル



オフィス家具・機器



パーティション組立



高機能プロジェクター



オプション

## 宿 泊

研修旅行パック



リゾート型  
宿泊研修施設

社員旅行パック



伊豆長岡温泉  
はなれの宿

提携ホテル



ホテルと会議室の  
ハイブリッド施設



コンパクトホテルと会議室の  
ハイブリッド施設



都市型リゾート  
宿泊施設

## その他

TKP テレマーケティング

宿泊手配

交通手配



1. 企業概要

2. 当社の特徴・強み

3. 成長戦略

Appendix.

# (1) 「BtoBシェアリング」を体現するビジネスモデル

- 法人をターゲットに会議室、ホテル・宴会場等の空間シェアリングを実現
- 低稼働、不採算の資産（会議室）をティーケーピーが一括で借り上げ、小分け（時間貸し、一部屋単位）販売
- 「割安」な仕入れ、「サービスの付加」、顧客の「利便性の向上」により、需要と収益の最大化を図る

B to B



空間のシェアリング

## 不動産オーナー

### 賃貸収入の獲得

### 資産の有効活用

- ◆ 遊休資産
- ◆ 低収益物件
- ◆ 不採算資産

仕入れ  
(一括借上げ)



### 割安仕入れ

#### 会議室（空間）

- ◆ 5つのグレード
- ◆ 集約化
- ◆ ネットワーク化

### サービスの付加

#### 周辺サービス

- ◆ 料飲・宿泊
- ◆ アフターケア
- ◆ 提案営業  
(コンシェルジュ)

販売  
(シェアリング)

## 会議室利用者

### 利便性の向上

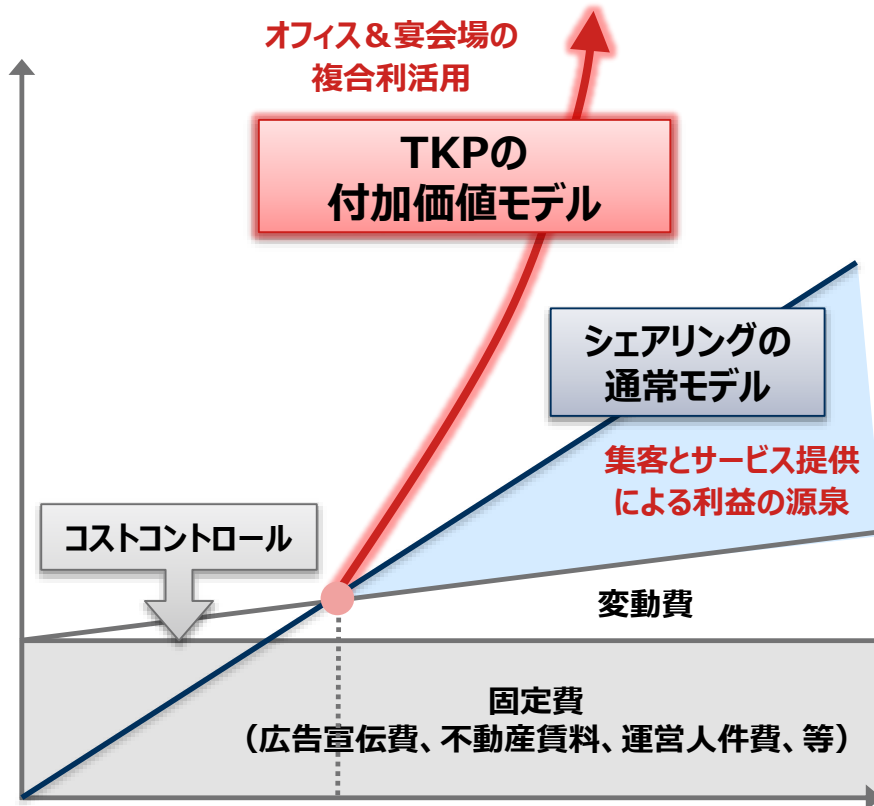
### 法人業務の 円滑化、効率化

- ◆ 時間借り
- ◆ ワンストップ
- ◆ 費用削減

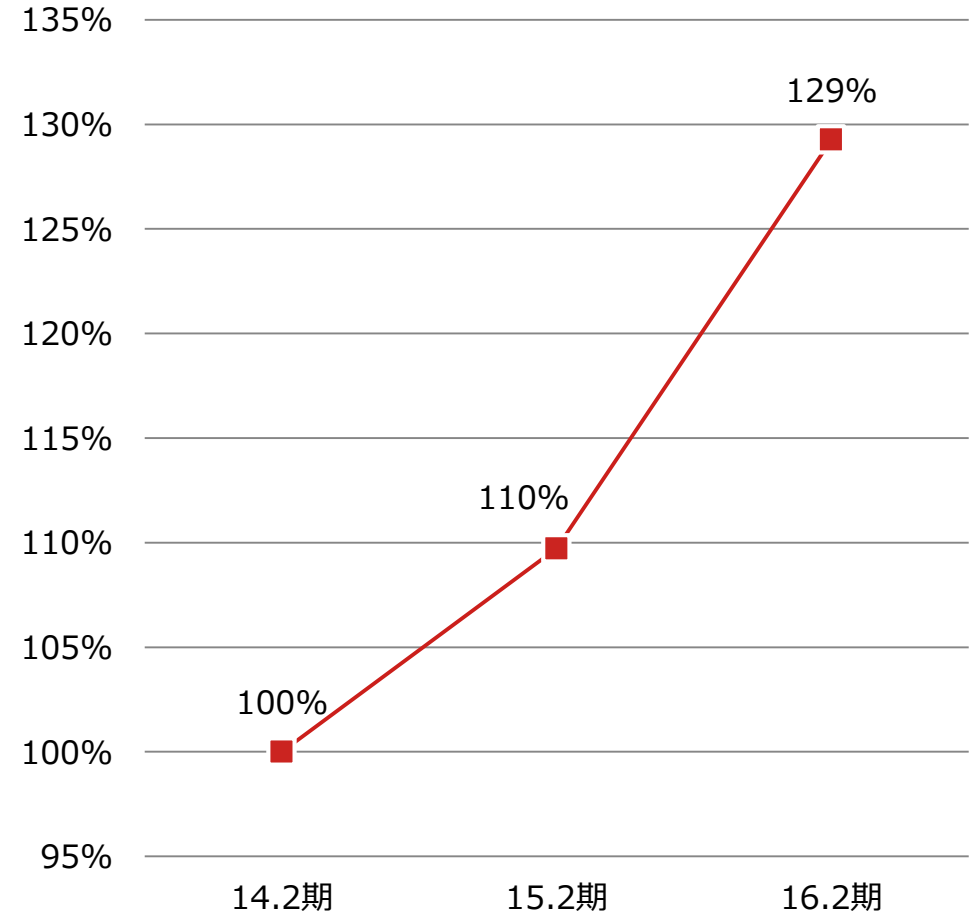
## (2) 損益分岐点が低い上に、更なる利益の積み上げ

- 通常のシェアリングモデルに加えて、アセットの複合活用やクロスセルの多用による当社独自の付加価値創造モデルを構築中

### 当社収益モデル（概念図）



### 一室あたりの売上高伸び率



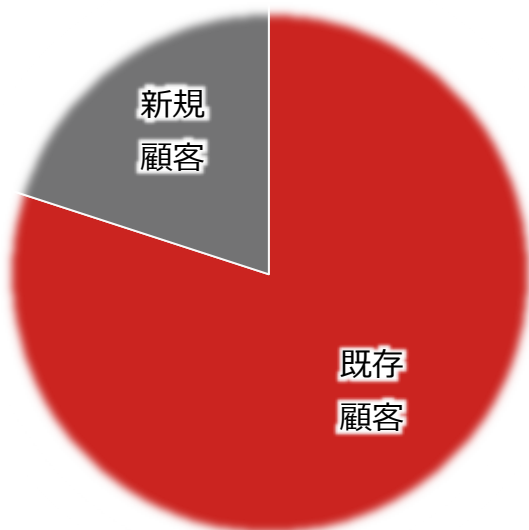
※2014年2月期を起点として、各期単体売上高を用いて算出



## (3) 強固な顧客基盤

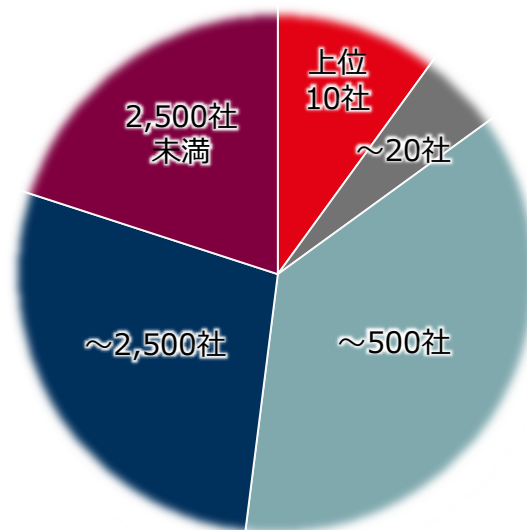
### 高いリピート利用

新規・既存顧客の売上高比率



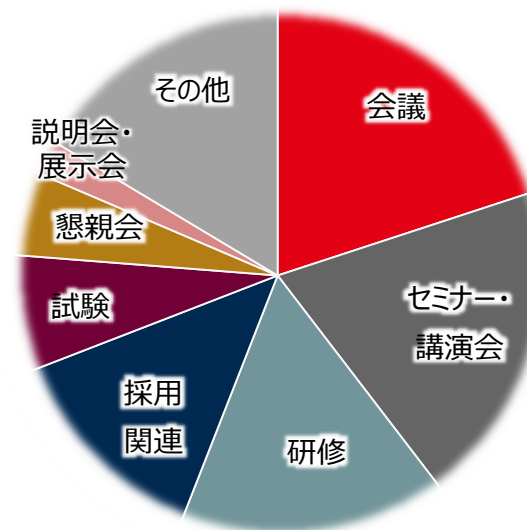
### 分散された顧客群

売上順位別構成比



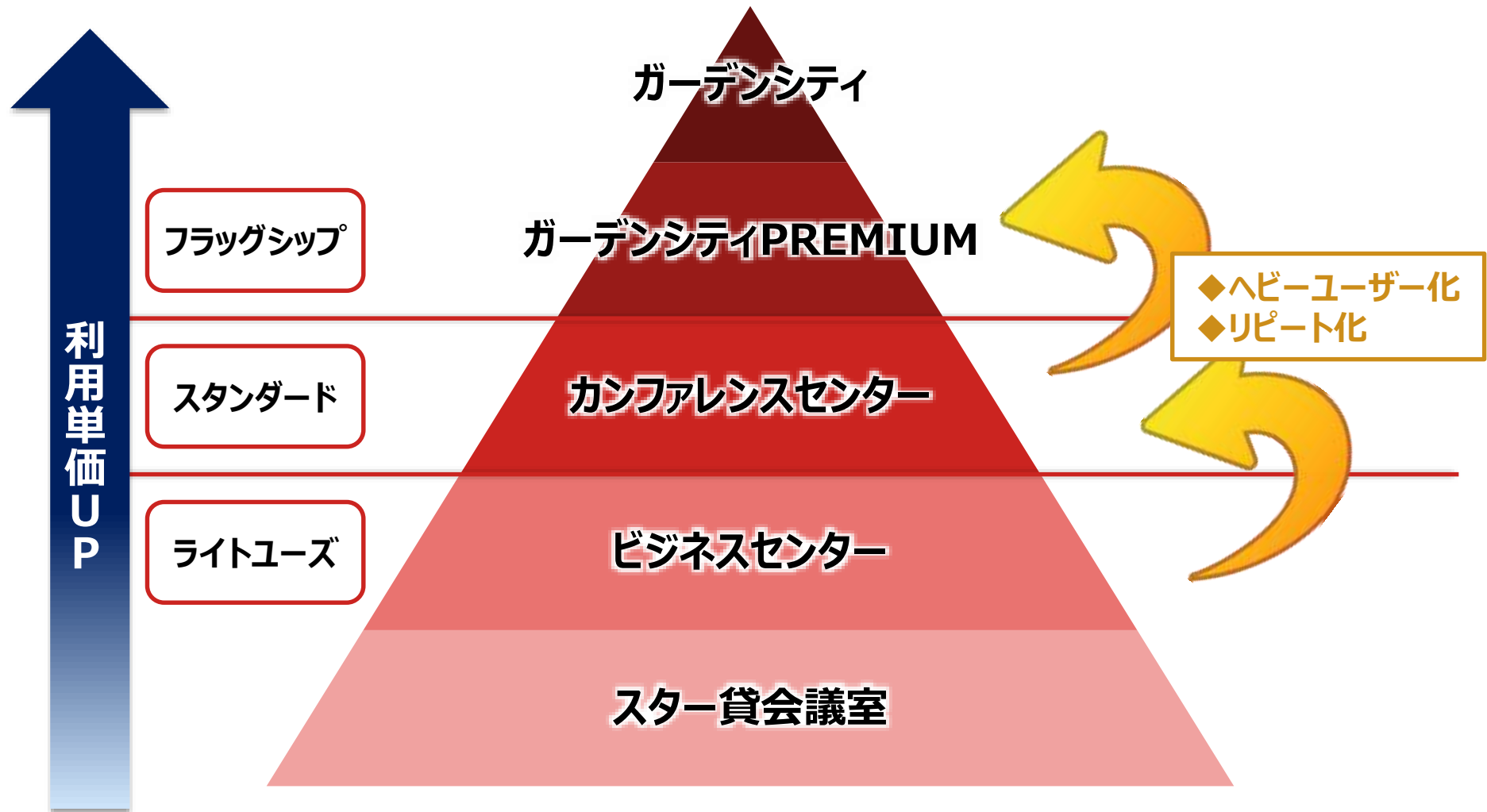
### 会議室用途の多様性

利用目的別売上高構成比



## (4) ヘビーユーザーへの育成システム

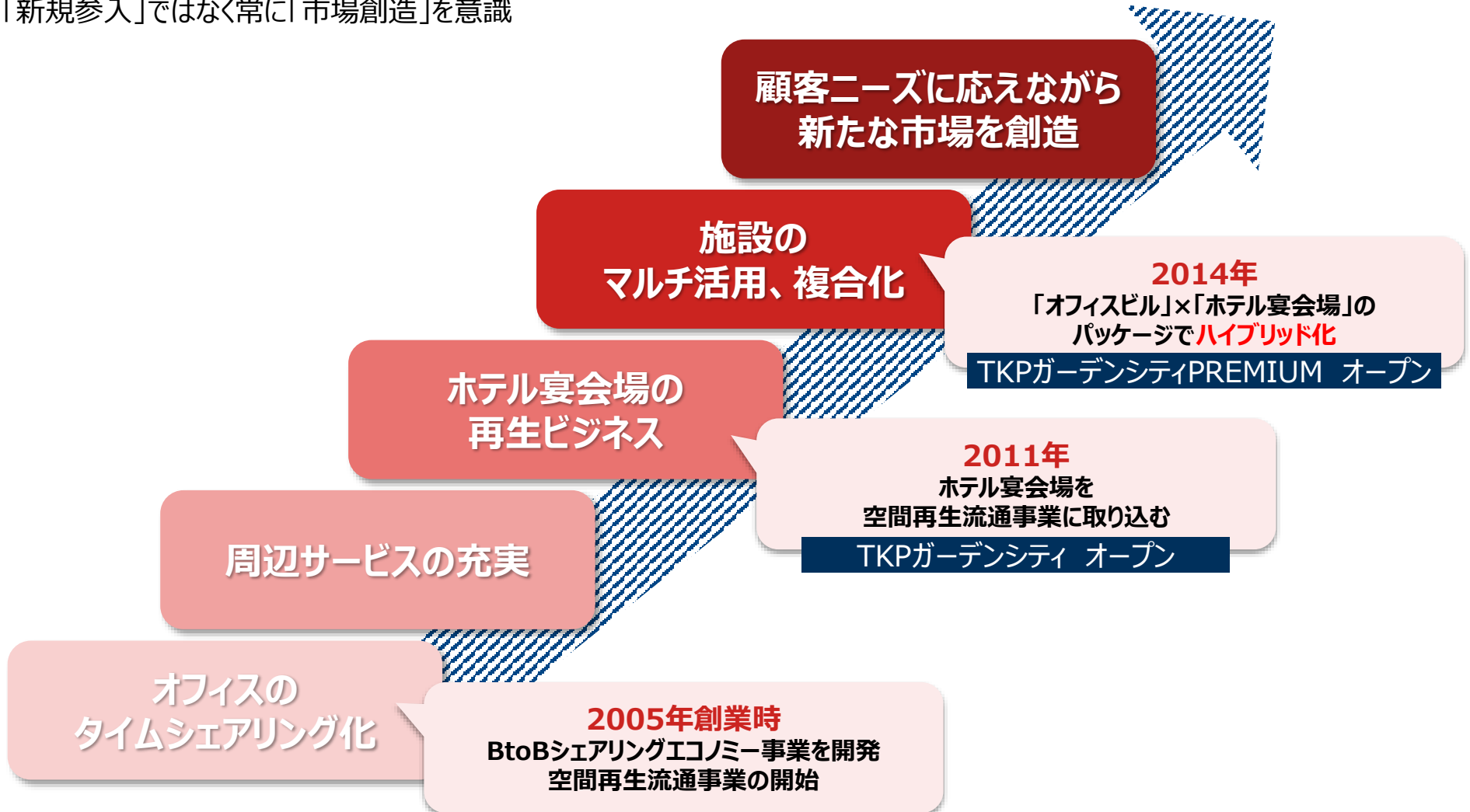
- ガーデンシティを頂点に5つのグレードを展開。顧客基盤の裾野を広げながら、ヘビーユーザー化していくシステム





## (5) ブルーオーシャン（新市場）を創造し続ける力

- 「時間貸し」による有効活用で始めた後、付加価値を乗せ、空間の新たな利用形態を創造してきた歴史
- 「新規参入」ではなく常に「市場創造」を意識



1. 企業概要

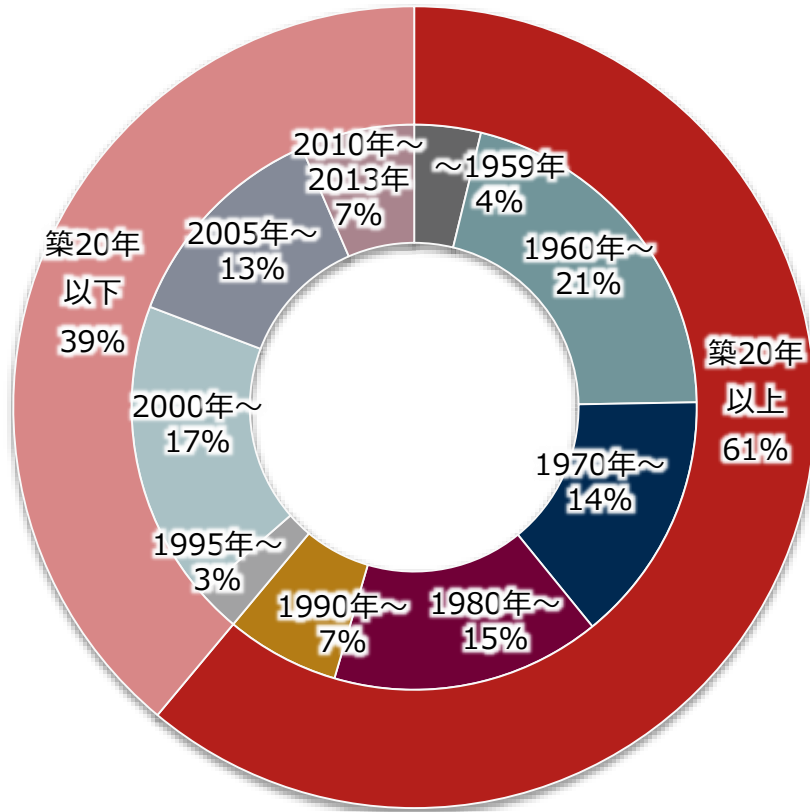
2. 当社の特徴・強み

**3. 成長戦略**

Appendix.

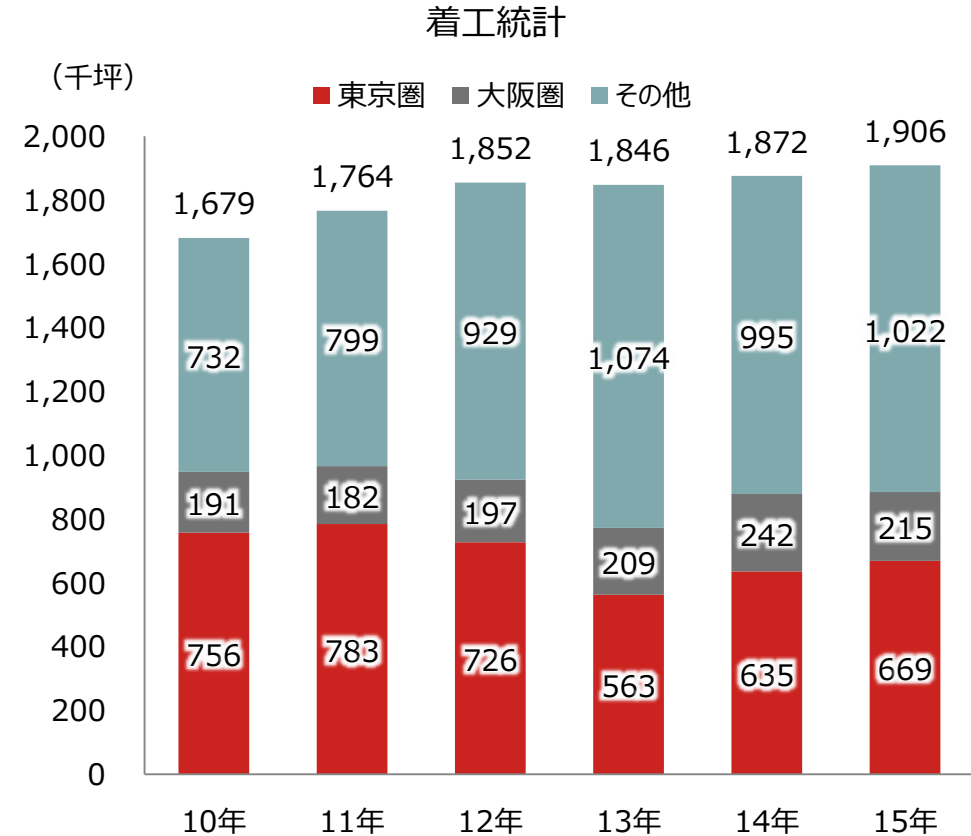
# 市場環境 (1) 「仕入れ」対象となる不動産は潤沢

## 都心地区のオフィスビルの61%は築20年以上



出所) 「東京の土地」より三井不動産

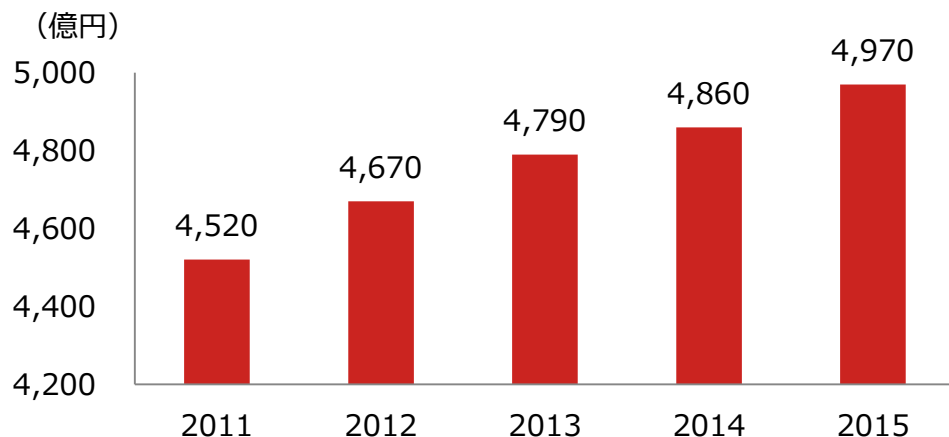
## 新築オフィスビルの着工は堅調



出所) 国土交通省「建築統計年報」より三井不動産

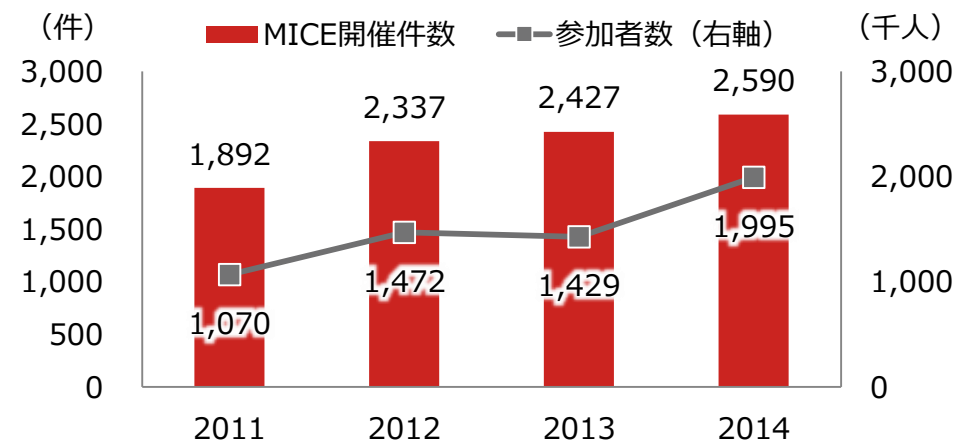
## 市場環境 (2) 「販売」市場におけるポテンシャルも大きい

### 企業向け研修サービス市場規模の推移



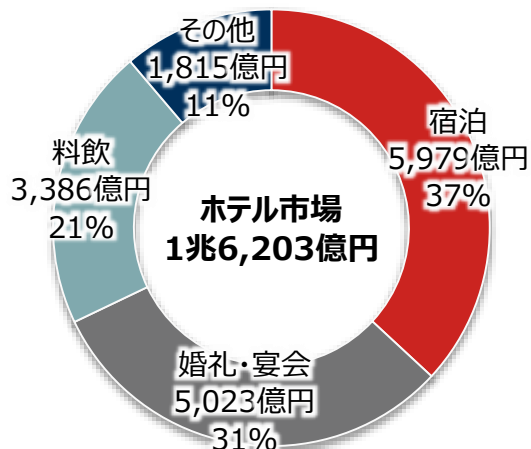
出所) 矢野経済研究所「企業向け研修サービス市場の実態と展望2016」

### MICE開催件数と参加者数の推移



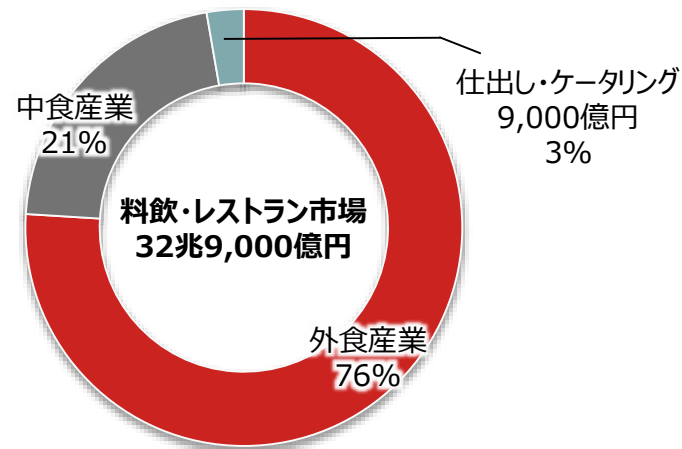
出所) 日本政府観光局「国際会議統計」

### ホテル市場規模 (2014)



出所) 矢野経済研究所「2015年版ホテル産業年鑑」

### 料飲・レストラン市場規模 (2015)

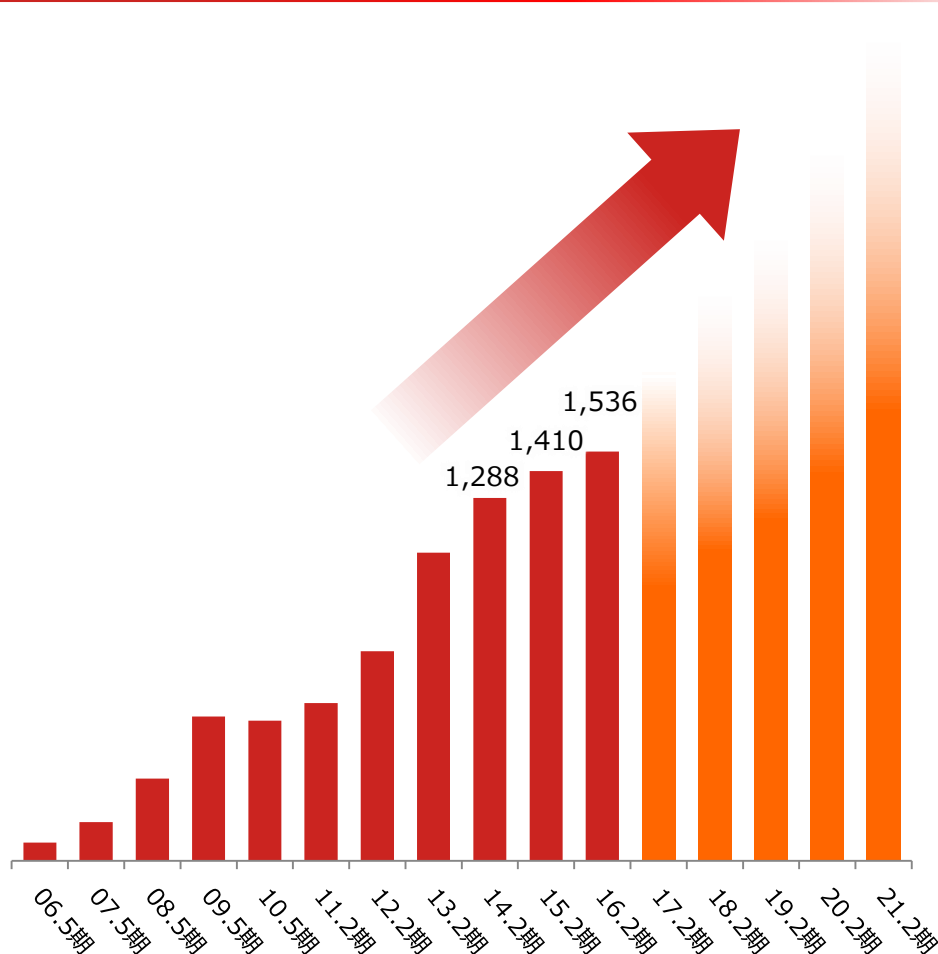


出所) 富士経済「外食マーケティング便覧2016 No.3」

## (1) 外部成長：

## 出店は継続、パイプラインも豊富

## 会議室数の推移

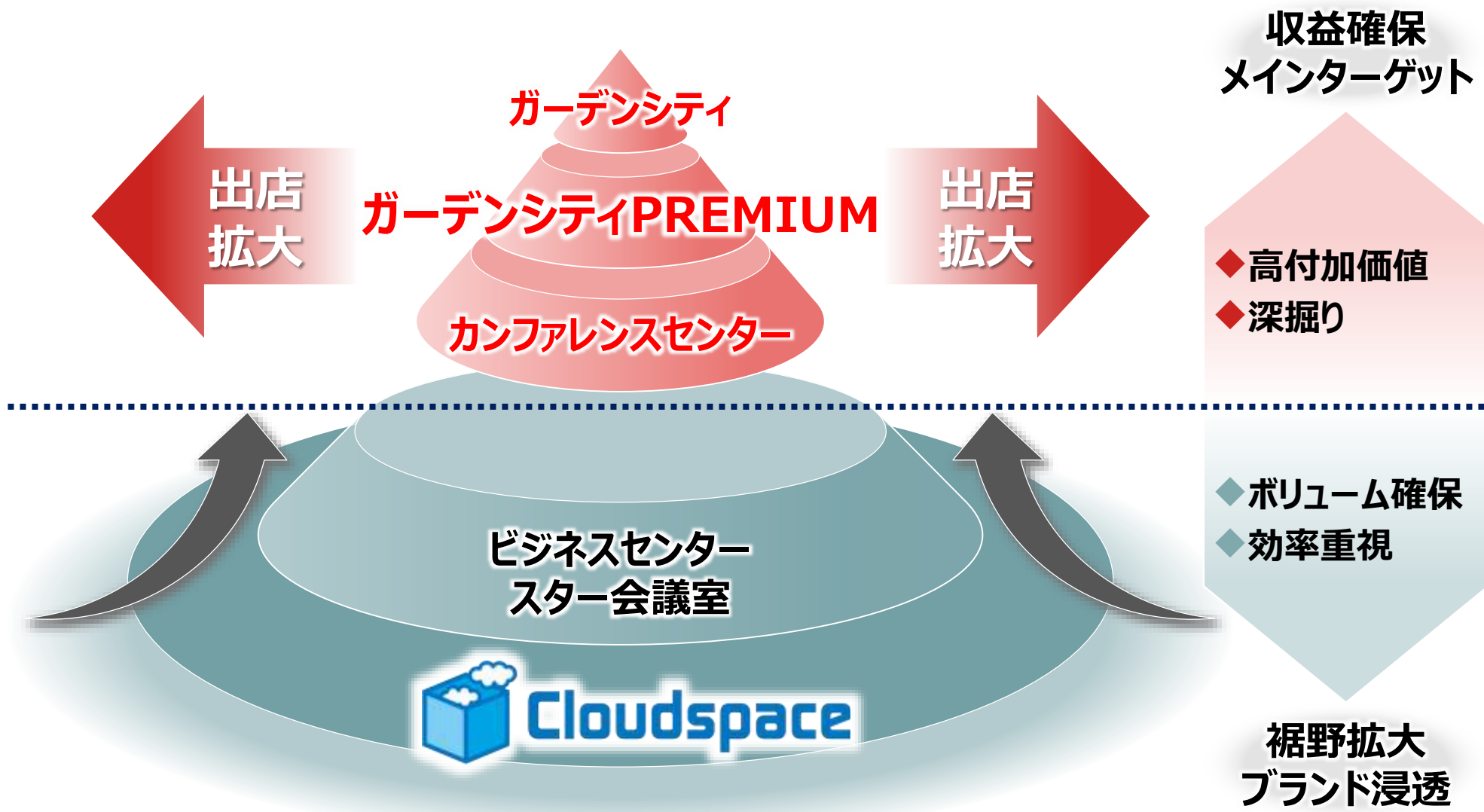


## 現時点で機関決定されている出店計画

時期	出店地	坪数	グレード
2017年2月	大阪本町	422	ビジネスセンター
2017年2月	金沢	100	スター会議室
2017年2月	六本木	100	スター会議室
2017年3月	上野	228	スター会議室
2017年3月	竹橋	530	ガーデンシティ
2017年4月	新大阪	488	ビジネスセンター
2017年4月	京橋	547	ガーデンシティPREMIUM
2017年4月	竹芝	437	ガーデンシティ
2017年4月	札幌	900	ガーデンシティ
2017年9月	名古屋	540	ガーデンシティ

(1) 外部成長:

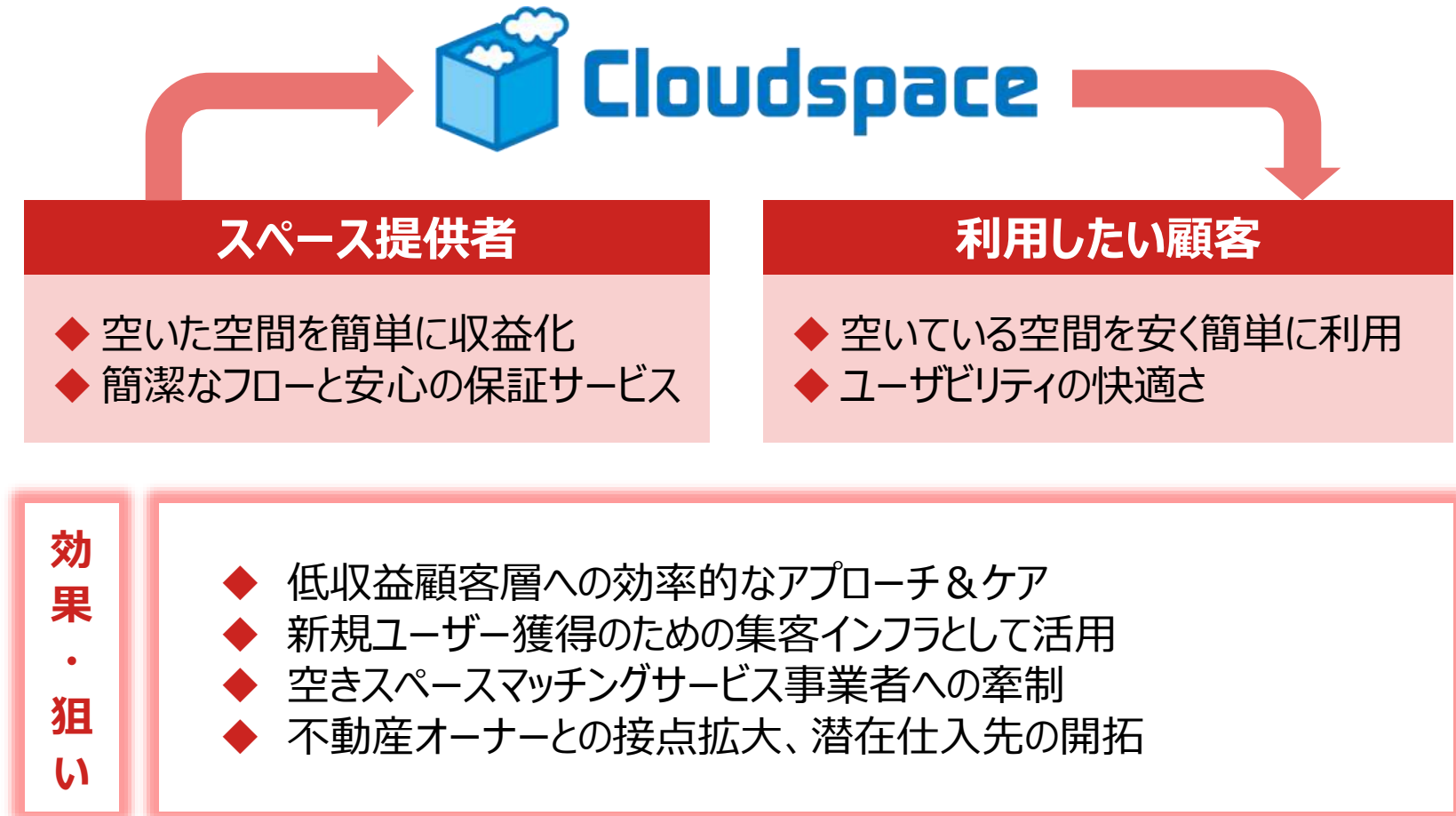
# 「リアル」と「バーチャル」を交えた効率的な出店戦略



## (1) 外部成長：

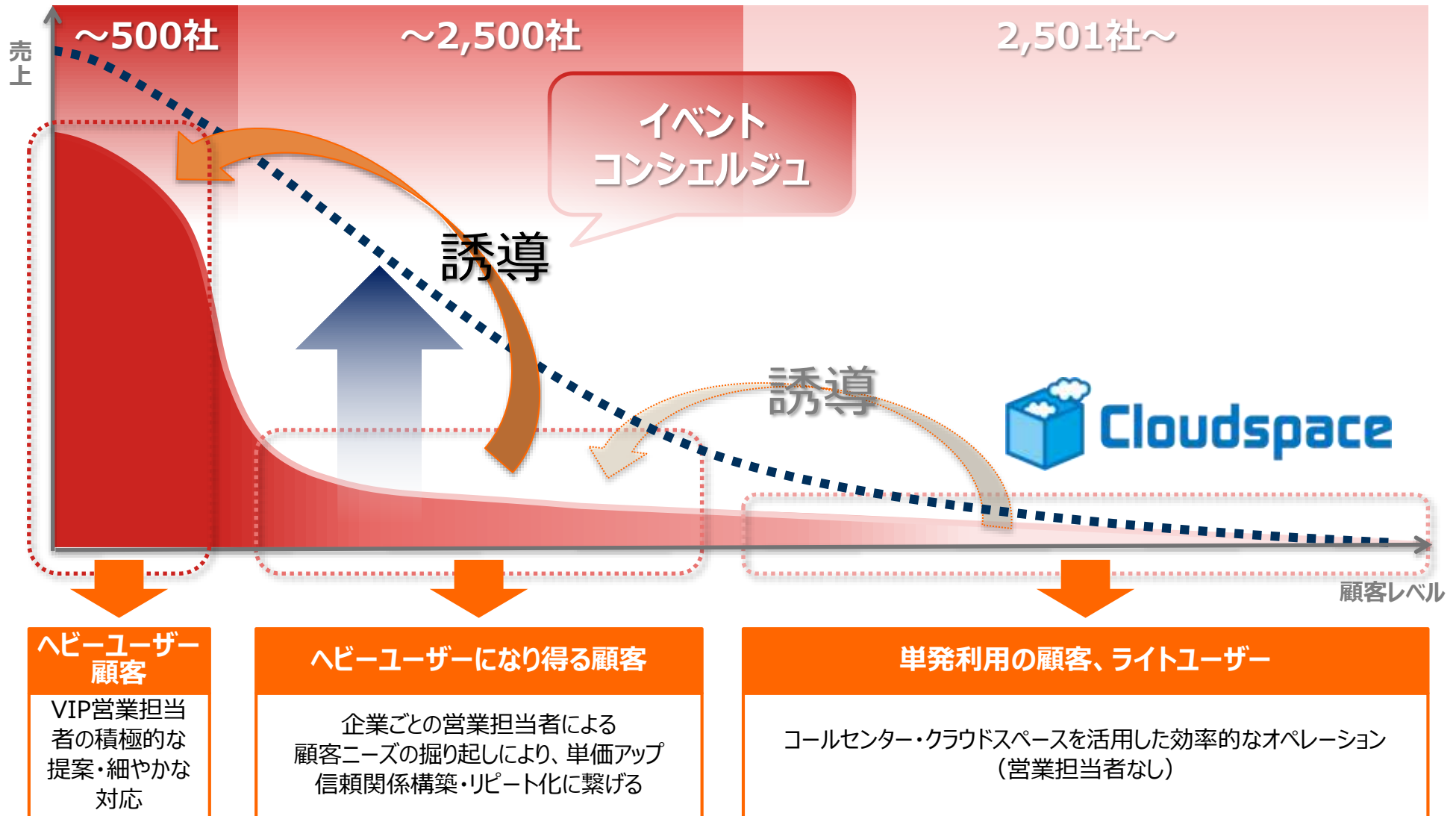
## クラウドスペースにより「マッチング」と「シェアリング」を加速

- スペース提供者と利用顧客の各々の利用しやすさの追求
- 利用者の裾野を広げつつ、スペース提供者を「登録」を通じて、将来の仕入れ対象者として囲い込み



## (2) 内部成長：

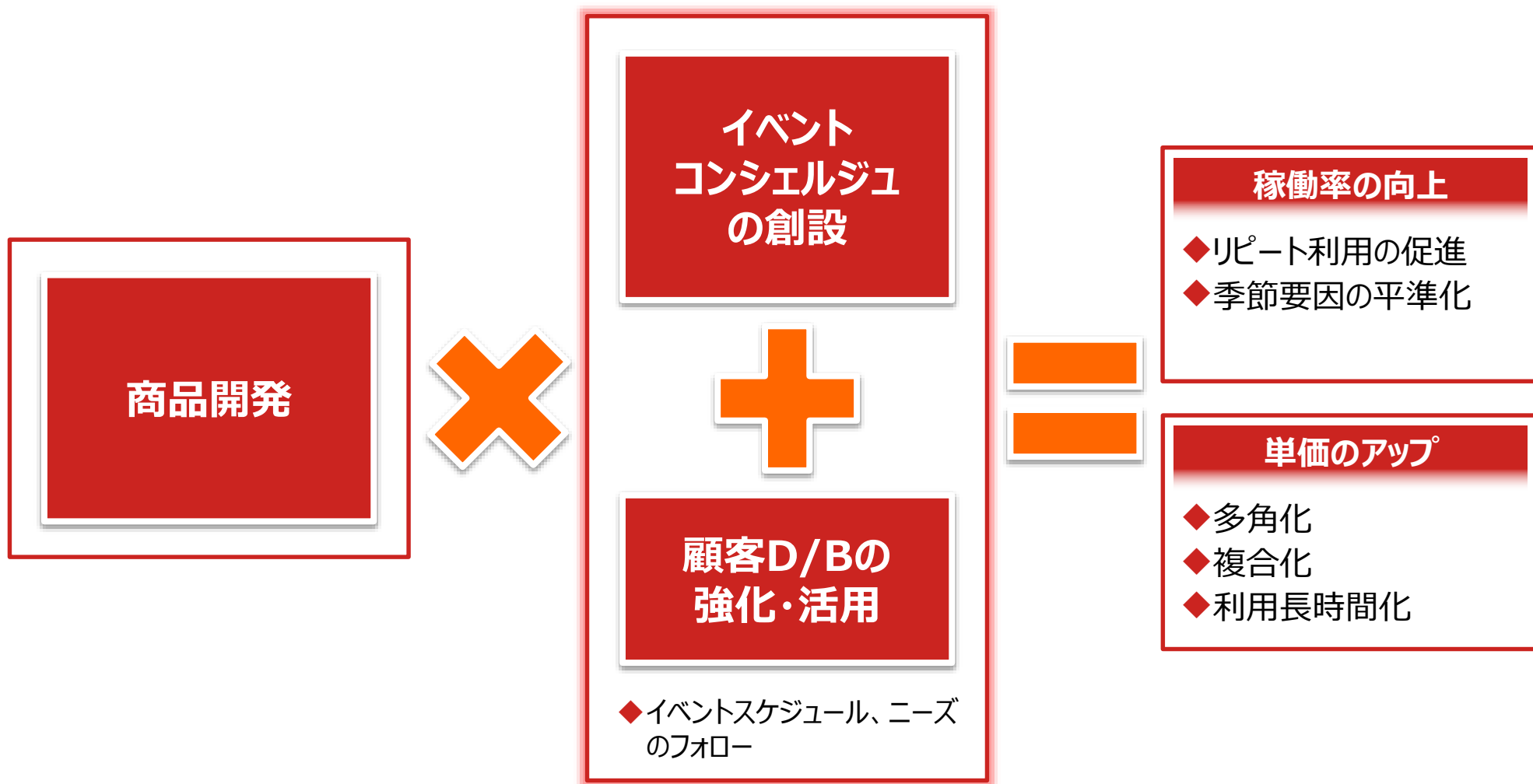
## 顧客クラスに応じてアプローチを最適化





## (2) 内部成長 :

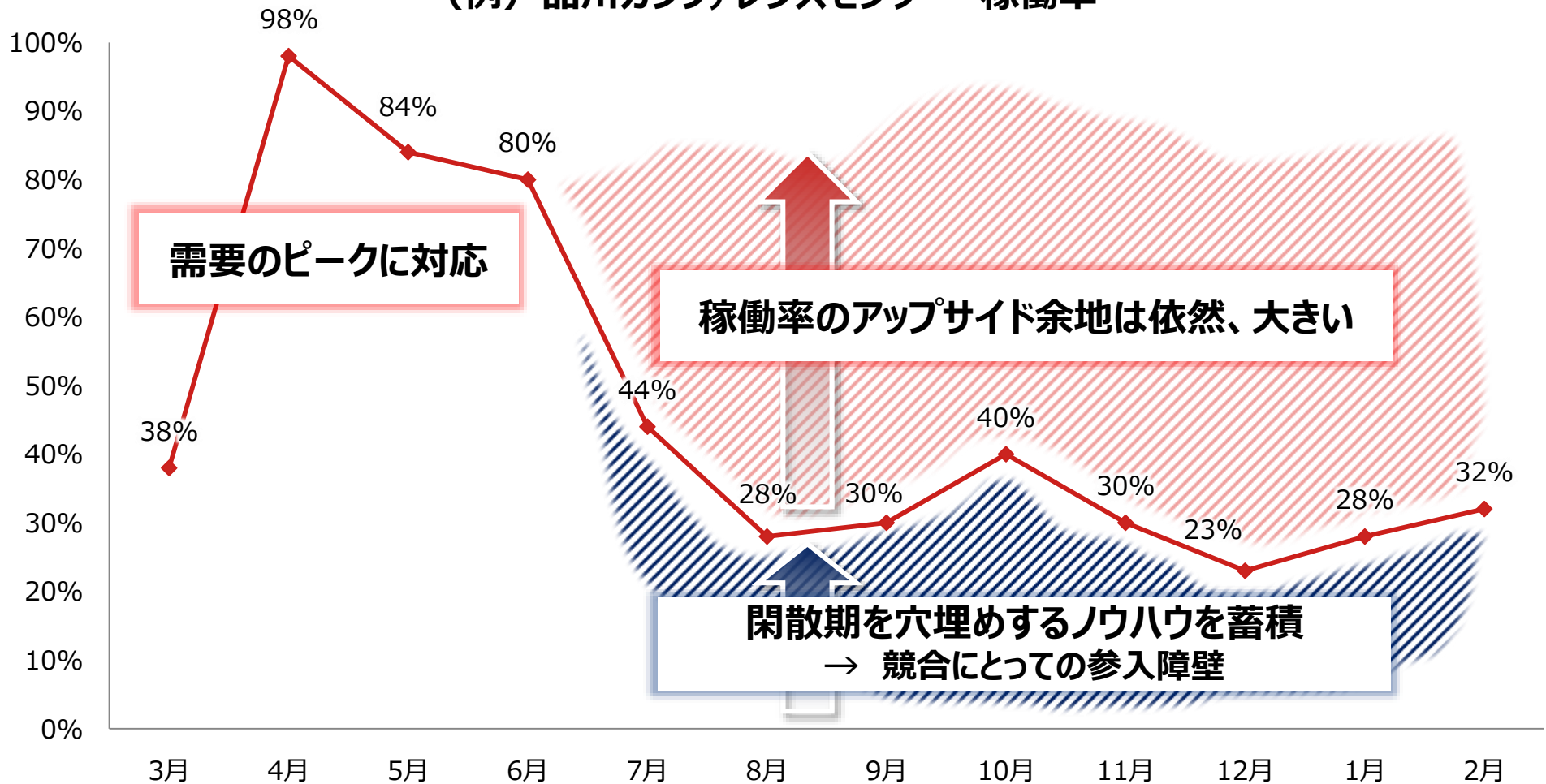
## イベントコンシェルジュとD/B強化により稼働率と単価をさらに引き上げ



## (2) 内部成長：

## 閑散期を埋めつつ、稼働率を更に高める

(例) 品川カンファレンスセンター 稼働率



※拠点の時間稼働率を算出し、スクール形式の定員を乗じ加重平均をとったもの  
 ※時間稼働率 = 総利用時間 ÷ 利用可能時間 (部屋数 × 8時間)

### (3) 内部成長： 宿泊を通じて貸会議室需要を最大化

郊外

主要都市

築古

築浅

開発

割安取得、セミナーホテルのトライアル

FCの範囲内での厳選投資

## レクトーレ



拠点数  
5



都心部から1時間圏内の  
リゾート型セミナーホテル

## 石のや

石のや

拠点数  
1



ハイクラスな  
リゾート型セミナー旅館

## アジュール竹芝

BAYSIDE HOTEL  
AZUR  
takeshiba

拠点数  
1



都心部の  
リゾート研修シティホテル

## アパホテル

TKP アパホテル

拠点数  
3→9



会議室併設型  
ビジネスホテル

## ファーストキャビン

FIRST CABIN

拠点数  
0→2



会議室併設型  
コンパクトホテル

再生、不稼働資産の利活用

貸会議室への送客手段、及び会議等の宿泊ニーズへの対応

原則は「持たざる経営」（＝固定資産取得ありきではない）

※拠点数増加の計画は、現時点で機関決定されているもの

# 引き続き、会議室という「OS」にサービスをビルトインしていく

- 消費の現場（＝空間）を提供する強みと、各種リソースを掛け合わせることで、引き続き新たなサービスを開発



1. 企業概要

2. 当社の特徴・強み

3. 成長戦略

**Appendix.**

# 財務資料

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

(連結)	2016/02期	2017/02期 第3Q累計
売上高	17,941	16,510
営業利益	2,004	2,599
経常利益	1,848	2,501
当期（親会社株主に帰属する四半期）純利益	935	1,344
一株当たり純利益	218.99円	314.71円

## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

(連結)	2016/02期	2017/02期 第3Q累計
流動資産	8,048	7,508
固定資産	8,563	12,588
資産合計	16,612	20,097
流動負債	4,919	5,375
固定負債	8,592	10,295
負債合計	13,511	15,670
純資産合計	3,100	4,427
総資産	16,612	20,097



# 主な貸会議室

## ガーデンシティ



品川



品川



品川



品川

## ガーデンシティPREMIUM



神保町



神保町



神保町



神保町

## カンファレンスセンター



市ヶ谷



市ヶ谷



市ヶ谷

## ビジネスセンター



三宮



三宮



横浜



博多駅筑紫口

## スター貸会議室



田町三田口



田町三田口



虎ノ門



虎ノ門

# 「外部の視点」を重用した強固なガバナンス・チェック体制

- 社外取締役・監査役には各分野のエキスパートを招聘

## 社内取締役

代表取締役社長  
河野貴輝

伊藤忠商事を経て、日本オンライン証券（現カブドットコム証券）設立に参画、イーバンク銀行（現楽天銀行）社長室長等を歴任。2005年8月当社設立。

取締役COO  
中村幸司

監査法人トーマツを経て当社入社。2006年12月当社取締役管理部長就任、2012年10月取締役経営企画室長に就任、2013年9月取締役COOに就任。

## 社外取締役

取締役  
府川太郎

さくら銀行（現三井住友銀行）取締役、さくら債権回収サービス（現SMB C債権回収）代表取締役社長を経て、2007年10月当社取締役就任。

取締役  
辻晴雄

シャープ社長・相談役を経て、野村ホールディングス、野村証券、小林製薬、セーレンの社外取締役を歴任。2015年5月当社取締役就任。

取締役  
渡邊康平

伊藤忠商事代表取締役副社長、副会長・相談役を経て、2015年5月当社取締役就任。

## 監査役

常勤監査役  
曾我部義矩

日本不動産銀行（現あおぞら銀行）からアイフル取締役、東急リバブルを経て、2006年5月当社監査役就任。

監査役  
重隆憲

元田法律事務所の所属弁護士として活躍。2006年8月当社監査役就任。

監査役  
関原健夫

日本興業銀行（現みずほフィナンシャルグループ）取締役総合企画部長、みずほ信託銀行代表取締役副社長、日本インベスター・ソリューション・アンド・テクノロジー代表取締役社長を経て、2007年10月当社監査役就任。



## ご注意事項

---

・本資料は、株式会社ティーケーピー（以下、当社）の財務情報、経営指標等の提供を目的としておりますが、内容についていかなる表明・保証を行うものではありません。また、本資料の情報の掲載は、投資勧誘を目的にしたものではありません。実際に投資を行う際には、本資料の情報に全面的に依拠して投資判断を下すことはお控えいただき、投資に関するご決定は皆様ご自身のご判断で行うようお願いいたします。

・本資料に掲載されている情報に関して、当社は最新の注意を払っておりますが、掲載した情報に誤りがあった場合や、第三者によりデータの改ざん、データダウンロード等によって生じた障害等に関し、事由の如何を問わずに一切責任を負うものではありません。

・本資料に含まれる将来の見通しに関する記述等は、現時点における情報に基づき判断したものであり、経済動向及び市場環境や当社の関連する業界動向、その他内部・外部要因等により変動することがあります。従いまして、実際の業績が本資料に記載されている将来の見通しに関する記述等と異なるリスクや不確実性等がありますことを、予めご了承ください。