

2025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)

2024年7月11日(木)

TKPガーデンシティPREMIUM神保町



目次 CONTENTS

2025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	7
その他の取り組み	12

事業戦略アップデート

ホテル・宿泊研修事業における出店・改装	15
政策投資・事業提携	18
2025年2月期業績予想の修正	23

Appendix	25
----------	----

Q1決算・直近事業進捗サマリ

2025年2月期 Q1決算

- 研修や懇親会の需要回復、インバウンドの取り込みなどが寄与し、Q1の**連結売上高はコロナ前を上回って着地**
- 戦略的人件費の計上のため営業利益は微減となるも、リリカラ社の持分法投資利益の計上などにより四半期では**過去最高の経常利益を計上**

事業トピックス

- 第二の柱へと成長したホテル・宿泊研修事業において、さらなる拡大のために出店を加速中。7月にはアパホテル〈京都五条大宮〉とレクターレ熱海桃山SMARTを、8月にはアパホテル〈帯広駅前〉とアパホテル〈函館駅前〉をオープン予定
- 6月にリリカラ株式会社の連結子会社化、株式会社ノバレーゼの持分法適用会社化（PL取込は2025年2月期Q3より）。資本業務提携による新たな事業領域の創出を目指し、協議を開始

2025年2月期 第1四半期 連結決算概要

2025年2月期Q1 連結損益計算書

貸会議室需要の回復、宿泊部門におけるインバウンドの取り込みなどにより、Q1として**コロナ前（2020年2月期Q1）を上回る売上高**を達成。戦略的人件費増などに伴う販管費増加により営業利益は前年同期比で微減も、**経常利益は四半期で過去最高**となった

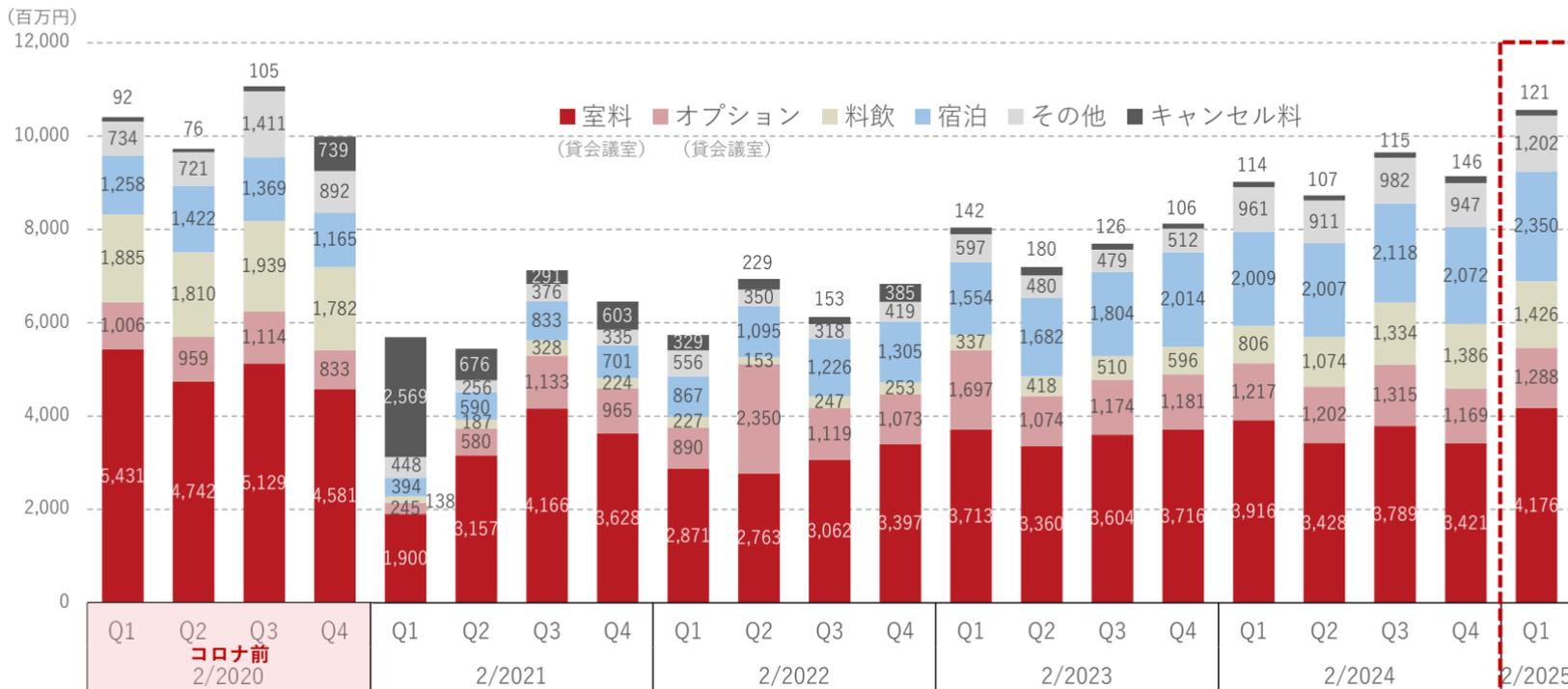
※2024年2月期Q1の親会社株主に帰属する四半期純利益は、法人税等調整額計上（+32億円）の特殊要因あり

(百万円)	2024年2月期					2025年2月期	前年同期比
	Q1	Q2	Q3	Q4	累計	Q1	増減率
売上高	9,022	8,727	9,653	9,142	36,545	10,562	+17.1%
売上総利益	3,748	3,324	3,597	3,216	13,885	4,363	+16.4%
売上比	41.5%	38.1%	37.3%	35.2%	38.0%	41.3%	△0.2pt
販管費	2,000	2,313	2,426	2,537	9,278	2,670	+33.5%
EBITDA	2,067	1,341	1,513	1,027	5,949	2,038	△1.4%
営業利益	1,747	1,010	1,170	678	4,607	1,692	△3.1%
売上比	19.4%	11.6%	12.1%	7.4%	12.6%	16.0%	△3.3pt
経常利益	1,758	888	1,237	632	4,517	1,762	+0.2%
親会社株主に帰属する 四半期/当期純利益	4,628	739	776	831	6,975	1,873	△59.5%

※EBITDAは営業利益に減価償却費、のれん償却費、長期前払費用償却を加算して算出

サービス別 調整後※連結売上高推移

会議室需要の堅調な回復に加え、インバウンドを取り込んで引き続き好調な宿泊サービスの増収および料飲売上高の着実な回復等により全体が伸張したことで、**コロナ前同四半期（20年2月期Q1）を上回る売上高を計上**



※2023年2月に売却したリージャス事業を除いた連結業績

2025年2月期Q1 連結貸借対照表

ホテル用の土地建物の購入などにより固定資産が増加。

自己資本比率は **上場来最高水準の52.2%**へ上昇

(百万円)	2024年2月末	2024年5月末	前期末比
流動資産	37,436	33,332	△4,103
（現預金）	32,069	27,913	△4,155
（売掛金）	3,915	3,858	△57
固定資産	41,890	46,126	+4,235
（有形固定資産）	24,414	28,242	+3,827
資産合計	79,327	79,458	+131
流動負債	10,584	11,343	+758
固定負債	28,852	26,554	△2,297
負債合計	39,437	37,897	△1,539
（有利子負債残高）	32,987	31,861	△1,125
純資産合計	39,890	41,560	+1,670
負債・純資産合計	79,327	79,458	+131
自己資本比率	50.2%	52.2%	+2.0pt

2025年2月期 Q1 事業概況

出退店実績

2025年2月期Q1は、前年度に多くの貸会議室を出店したこともあり、その経過観察をおこないながら、好立地かつ好条件の施設を選別した結果、出店は3施設349坪となった。

今後も出店強化は継続していく中で、より収益力の高い施設を選別して出店していく

	2023年 2月期 通期	2024年 2月期 通期	2025年 2月期
新規 出店数	+4施設	+16施設	+3施設
増床数	+8,927坪	+13,439坪	+349坪
退店数	△5施設	△25施設	△3施設
減床数	△1,772坪	△12,428坪	△842坪

Q1出店施設



TKP新横浜
カンファレンスセンター
+242坪



TKPぴあアリーナMM
CLUB38
+88坪



TKPスター貸会議室
五反田
+19坪

Q2出店予定

- ▶ TKP仙台西口ビジネスセンター（増床）
- ▶ TKPガーデンシティPREMIUM大阪梅田新道（増床）
- ▶ TKP浜松町南口ビジネスセンター
- ▶ TKPホテル青森（送客）

※面積は契約面積。「増床数」は新規出店および既存施設増床を合計した数値、「減床数」は既存施設の退店および減床を合計した数値を記載
 ※2025年2月期Q1にカウント定義を見直したことにより、2024年2月期末の数値を変更

グレード別 施設数・会議室数 (2024年5月末時点)

グレード			2023.2期末	2024.2期末	2025.2期Q1
	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) 19,776	24 50 19,956	24 50 19,956
	大型・新築の オフィスビル	ガーデンシティ PREMIUM (GCP)	施設数 25 室数 295 面積(坪) 15,392	30 341 18,151	31 342 18,239
	大型・中古ホテル バンケット	ガーデンシティ (GC)	施設数 36 室数 381 面積(坪) 18,012	44 478 27,300	43 477 26,822
	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 64 室数 764 面積(坪) 29,294	53 667 26,850	53 665 26,952
	中型・中古の オフィスビル	ビジネス センター (BC)	施設数 28 室数 207 面積(坪) 5,270	23 176 4,526	23 176 4,526
	小型・中古の オフィスビル	スター 貸会議室	施設数 28 室数 53 面積(坪) 1,588	27 55 1,286	28 56 1,306
貸会議室小計			施設数 205 室数 1,751 面積(坪) 89,332	201 1,767 98,070	202 1,766 97,801
アパホテル・レクトーレ・石のや等 宿泊施設			施設数 32 会議室数 237 面積(坪) 50,580	31 165 42,854	30 163 42,630
TKP貸会議室+宿泊施設 合計			施設数 237 室数 1,988 面積(坪) 139,912	232 1,932 140,924	232 1,929 140,431

全国**232**施設
 契約面積**14万**坪超の
 スペースを提供

※2025年2月期Q1にカウント定義を見直したことにより、2024年2月期末の数値を変更

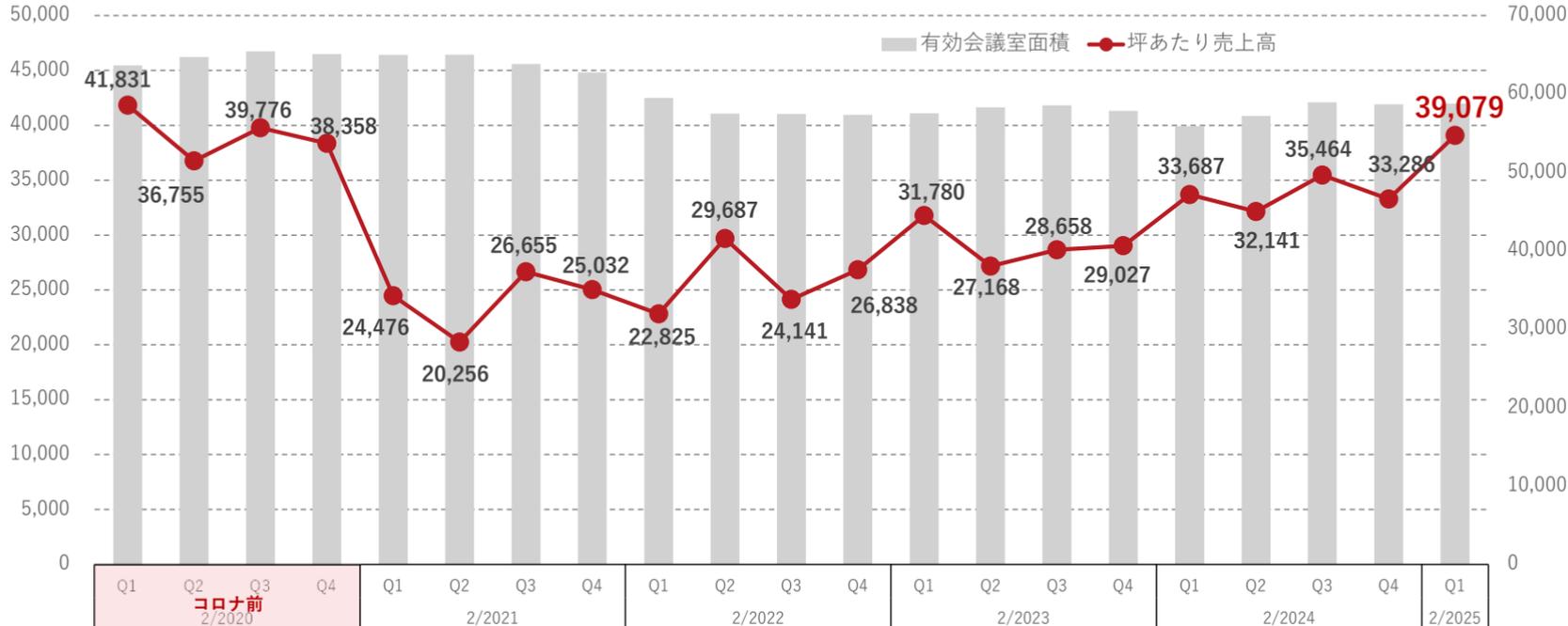
※2024年2月期Q3に一部施設のカウント定義を見直したことにより、上記表の2024年2月期末と2023年2月期末の差分と、本資料前ページに記載の出退店実績における数値とは不一致となっている

貸会議室事業 KPI推移 – 坪あたり売上高

研修や懇親会などの需要拡大や、ダイナミックプライシングの効果などにより、坪あたり売上高は**前年同四半期+5,392円**となった。**コロナ前（2020年2月期Q1）比で約93%の水準まで回復**

坪あたり売上高/月
四半期平均(円)

有効会議室
面積(坪)



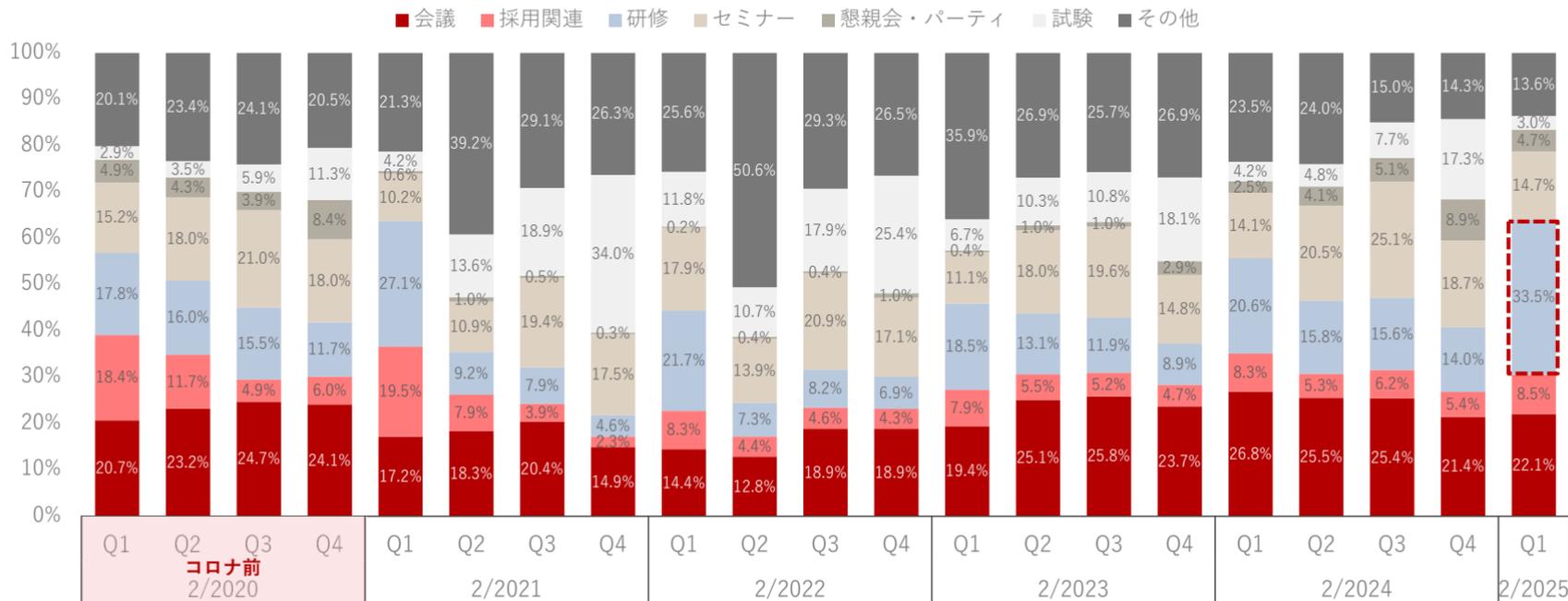
※坪あたり売上高：会議室の室料、オプション料、料飲売上高等会議室利用に付随する売上高の合計を有効会議室面積に割った数値

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

新入社員研修をはじめとする対面研修需要の盛り上がりを取り込むことに成功。コロナ禍を経て対面イベントのメリット、有効性の見直しが急速に進んでいる

※研修用途の売上高は、前年同期比195%、コロナ前（2020年2月期Q1）比156%



※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

その他の取り組み

ソーシャルローン契約の締結

大分県別府市の「上人ヶ浜公園整備運営事業」への投資に向けて、みずほ銀行をアレンジャーとし、現地金融機関(大分銀行、大分県信用組合)を招へいするソーシャルローン※1契約を2024年6月28日に締結。参加金融機関とは地元企業のテナント誘致や、地域発展に向けた情報交換で連携予定

■本ソーシャルローン契約の概要

資金使途	上人ヶ浜公園整備運営事業にかかる設備資金
参加行	株式会社みずほ銀行 株式会社大分銀行 大分県信用組合
金額	1,350百万円
第三者機関※2による評価	TKPの「企業理念」、「価値創造」等の方針との合致を念頭に、地域に貢献することを目的として対象事業が組み込まれている。
SDGs番号	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>3 すべての人に健康と福祉を</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>11 住み続けられるまちづくりを</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>17 パートナシップで目標を達成しよう</p> </div> </div>

■第三者機関より

包括型フレームワークに関する評価を取得

当該フレームワークを援用することで、今後ソーシャルローン組成のハードルが低下。上人ヶ浜プロジェクトで得たノウハウを活かし、更なるPFI事業の拡大を目指す



※1ソーシャルローン：調達資金を「社会的課題を解決する事業」に充当することを目的としたローン

※2第三者機関：株式会社格付投資情報センター（R&I）

事業戦略アップデート

ホテル・宿泊研修事業における 出店・改装

出店進捗（ホテル・宿泊研修事業）

- アパホテル(FC)
- レクターレ
- その他宿泊施設



アパホテル函館駅前
2024年8月開業



アパホテル帯広駅前
2024年8月開業

“新業態”



別府上人ヶ浜
公園ホテル(仮称)
2025年春開業予定



アパホテル
京都五条大宮
2024年7月開業

“新業態”



TKPコテージホテル羽生(仮称)
2025年4月開業予定



アパホテル大分駅前(仮称)
2025年10月開業予定



レクターレ熱海桃山SMART
2024年7月開業



レクターレ湯河原 全面改装
2025年春オープン予定



レクターレ箱根強羅
拡張リニューアル
2026年春予定

2024年7-8月に4施設を順次開業。
来期以降は現在、新業態2施設、
アパホテル1棟の開業を予定しており、
**中期経営計画の目標である
宿泊施設10施設出店に向けて進捗順調。**
このほか、既存レクターレ2施設の
リニューアルを予定している

Q2出店予定

- ▶ アパホテル〈京都五条大宮〉
- ▶ レクターレ熱海桃山SMART
- ▶ アパホテル〈帯広駅前〉
- ▶ アパホテル〈函館駅前〉

出店戦略（ホテル・宿泊研修事業）

アパホテル



アパホテル
TKP札幌駅前



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
TKP日暮里駅前



アパホテル
TKP東西葛西



アパホテル
帯広駅前
2024年8月開業予定



アパホテル
函館駅前
2024年8月開業予定



アパホテル
上野広小路



アパホテル
TKP京急川崎駅前



アパホテル
大阪梅田



アパホテル
博多東比恵駅前



アパホテル
福岡天神西



アパホテル
京都五条大宮
2024年7月開業



アパホテル
大分駅前(仮称)
2025年10月開業予定

レクターレ



レクターレ熱海小嵐



レクターレ熱海桃山



レクターレ熱海桃山
SMART
2024年7月開業



レクターレ軽井沢



レクターレ
葉山湘南国際村



レクターレ湯河原
全面改装
2025年春
オープン予定



レクターレ箱根強羅
拡張リニューアル
2026年春
オープン予定

その他宿泊施設



アジュール竹芝



TKPサンライフホテル



TKPコテージホテル
羽生(仮称)
2025年4月開業予定



ISHINOYA熱海



石のや伊豆長岡



別府上人ヶ浜
公園ホテル(仮称)
2025年春開業予定

直営

全**27**施設

(2024年5月末時点)

※開業前施設も含む

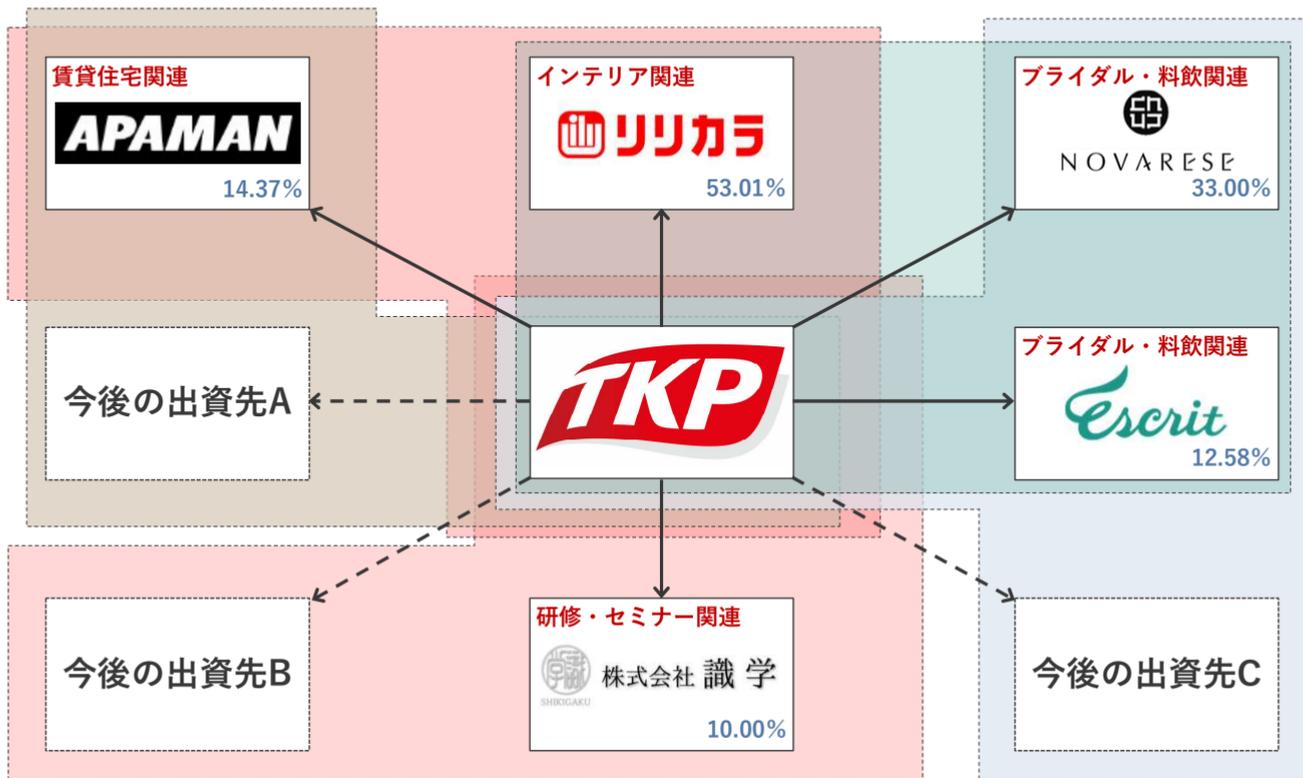
既存業態であるアパホテル・レクターレの拡大に加え、新業態の施設を開発することで事業領域を拡充

2013年から開始し、**第二の柱へと成長した**ホテル・宿泊研修事業をさらに拡大させていく

政策投資・事業提携

M&A戦略および方針

出資先の特徴を活かし、TKP事業と組み合わせることで、新たな事業領域の創出を目指す



リリカラと資本業務提携契約を締結 (連結子会社化)

株式公開買付により、リリカラの普通株式3,247,733株を取得。

発行済株式総数（但し、自己株式を除く）に対する割合は53.01%となり、2025年2月期Q3より子会社として連結PL取り込み開始。また、2024年5月17日に締結した資本業務提携契約に基づき、以下の内容について協議中



フレキシブルスペース事業

ホテル・宿泊事業

仕入れ部門

ミドル・バックオフィス

従前の受発注に加え、

- ☑ 会議室運営の知見を活用した商材の共同開発
- ☑ コンバージョン案件の積極的受注
- ☑ 相互顧客へのタッチポイントの創出
- ☑ 親密取引先を絡めた新たなシナジー検討
- ☑ 全国に有する情報ネットワークの共有
- ☑ 貸会議室や宿泊施設を含めた一体開発
- ☑ 機能共有による業務効率化・コスト低減

(DX投資の推進、M&A情報共有など)



インテリア事業

スペースソリューション事業

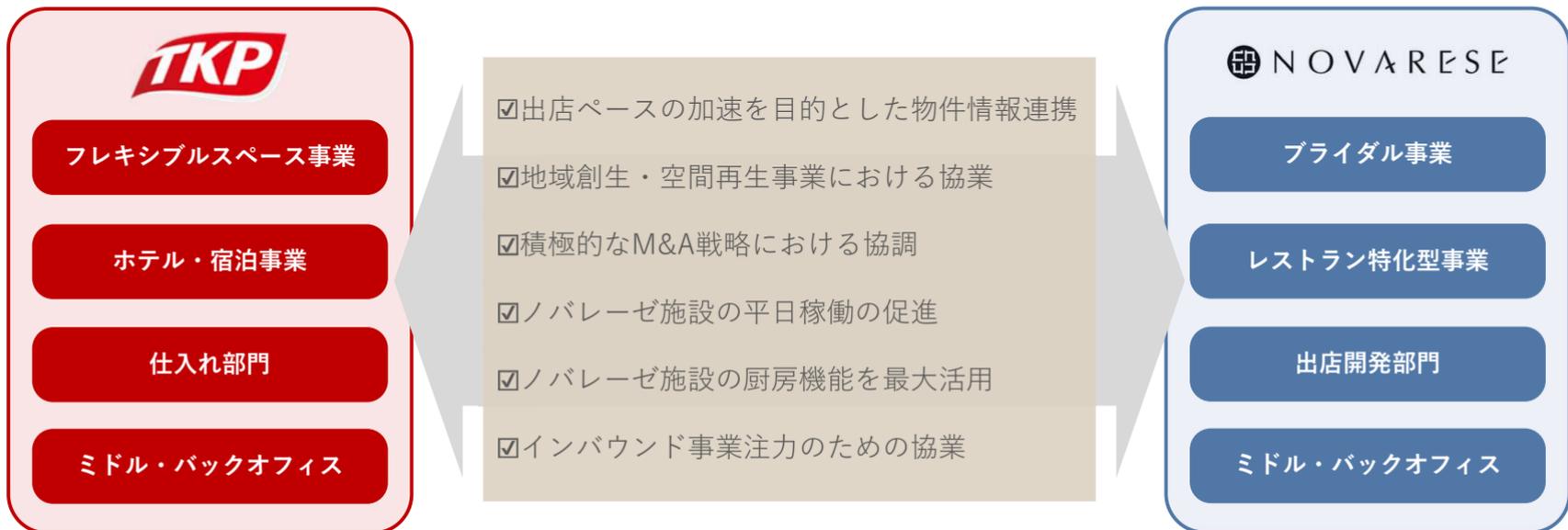
不動産関連事業

ミドル・バックオフィス

ノバレーゼと資本業務提携契約を締結 (持分法適用関連会社化)

ノバレーゼの普通株式8,250,000株を取得。

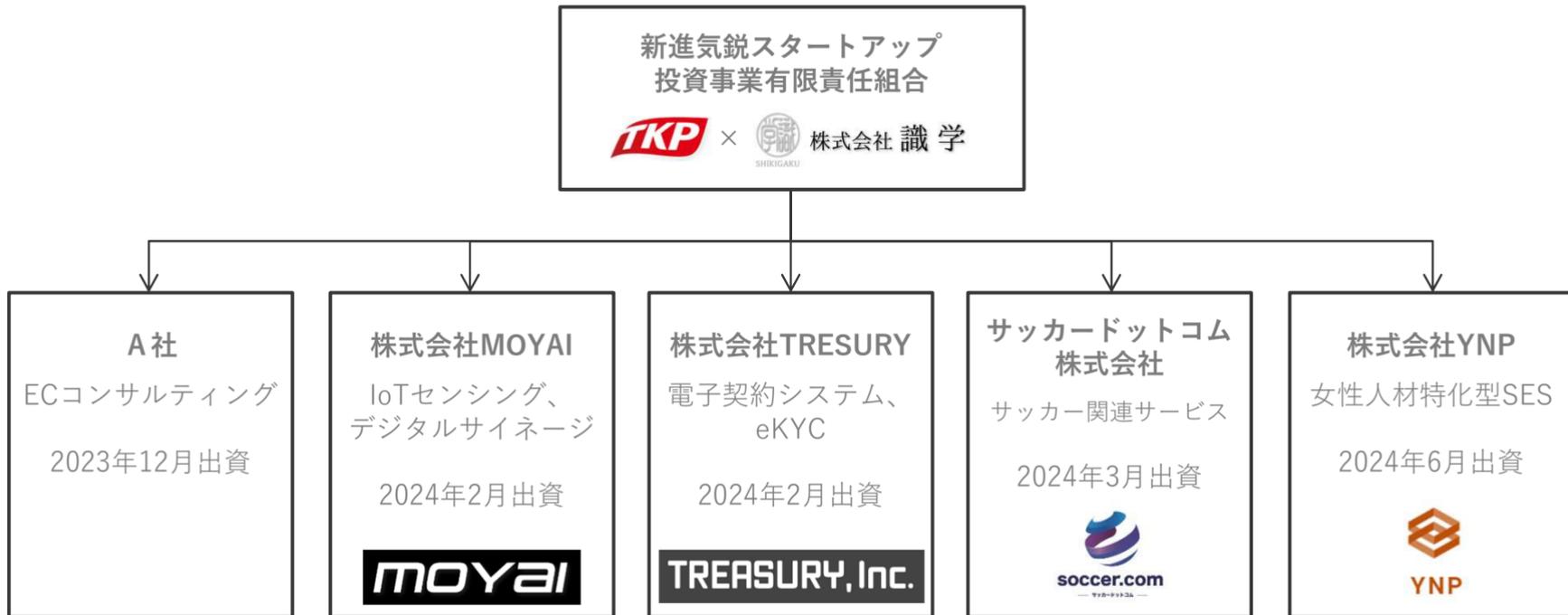
発行済株式総数に対する割合は33.00%となり、2025年2月期Q3より持分法適用会社として連結PL取り込み開始。また、2024年6月21日に締結した資本業務提携契約に基づき、以下の内容について協議を今後開始



識学との連携

「新進気鋭スタートアップ投資事業有限責任組合」の出資状況

今後も引き続き、「組織力」「成長する組織への転換」という観点で成長企業を支援



2025年2月期業績予想の修正

リリカラ連結に伴う2025年2月期業績予想の修正

2025年2月期は、Q3よりリリカラ株式会社の連結を開始し大幅な増収増益となる。

2026年2月期は、リリカラ、ティーケーピー両社の連携による中長期的な業績への影響を精査中のため非開示。リリカラ社のスペースソリューション・不動産投資開発と、TKPの物件仕入力・施設運営力とのシナジー等がグループ全体の成長を加速させると想定している

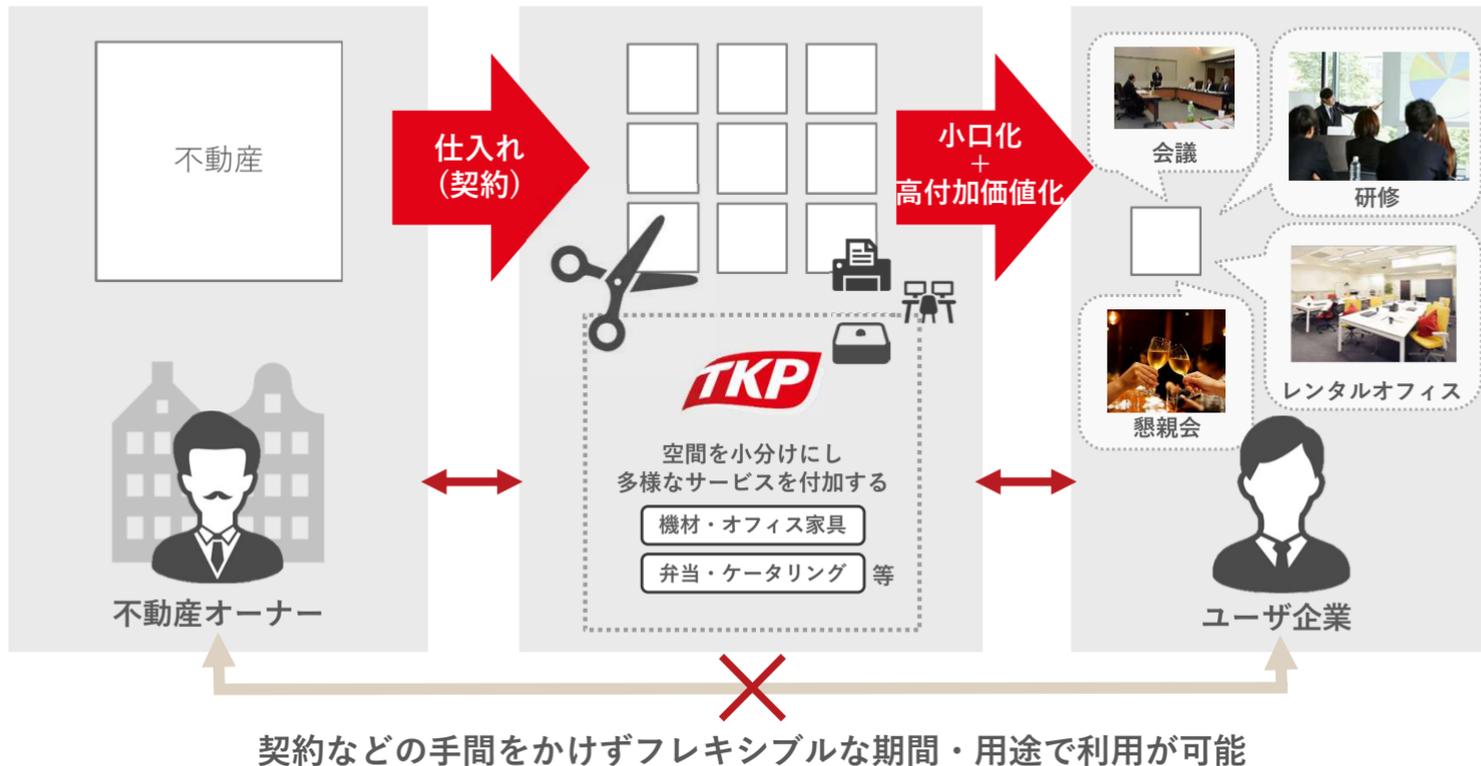
(百万円)	2024年2月期		2025年2月期			2026年2月期	
	当初計画	実績	新計画	当初計画	業績予想	新計画	当初計画
	2023年4月13日公表			2023年4月13日公表	2024年4月15日公表		2023年4月13日公表
売上高	36,300	36,545	過去最高 62,000	47,500	45,000	精 査 中	57,500
営業利益 (営業利益率)	5,400 14.9%	4,607 12.6%	過去最高 8,200 13.2%	7,200 15.2%	7,350 16.3%		9,400 16.3%
経常利益	5,000	過去最高 4,517	過去最高 8,300	6,900	7,500		9,100
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,700	過去最高(※) 6,975	5,500	—	5,100		—

※2024年2月期Q1において、日本リージャスホールディングス(株)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

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



ビジネスモデルの特徴

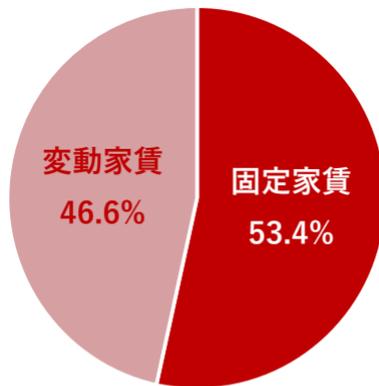
収益性の源泉は、景気後退時等に安価な賃料で仕入れた物件群にある。また、普通借家契約や、途中解約条項を付加した定期借家契約、業務委託契約等を組み合わせ、固定家賃支払リスクを低減させている

▼契約形態

※2024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	108施設 (46.6%)
普通借家契約	6ヵ月前予告での 解約が可能	42施設 (18.1%)
定期借家契約	途中解約に 制限が多い	73施設 (31.5%)
所有権	固定賃料が発生しない	9施設 (3.9%)

▼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（2024年5月末 全20施設）

アパホテル	客室数	オープン	建物	土地	レクターレ	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	賃貸	—	レクターレ熱海小嵐	20	2013年11月	賃貸	—
アパホテル〈TKP札幌駅北口〉EXCELLENT	105	2016年8月	賃貸	—	レクターレ箱根強羅(2026年春拡張リニューアルオープン)	23	2014年1月	賃貸	—
アパホテル〈TKP日暮里駅前〉	278	2016年12月	所有	所有	レクターレ軽井沢	14	2014年7月	賃貸	—
アパホテル〈TKP東京西葛西〉	124	2017年12月	賃貸	—	レクターレ熱海桃山	31	2014年7月	賃貸	—
アパホテル〈TKP京急川崎駅前〉	143	2018年6月	所有	賃貸	レクターレ湯河原(2025年春全面改装オープン)	108	2017年5月	所有	所有
アパホテル〈TKP仙台駅北〉	306	2018年10月	所有	所有	レクターレ葉山湘南国際村	160	2018年4月	賃貸	—
アパホテル〈大阪梅田〉	162	2019年5月	所有	所有	【予定】レクターレ熱海桃山SMART	13	2024年7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	その他	客室数	オープン	建物	土地
アパホテル〈福岡天神西〉	268	2020年5月	所有	所有	アジュール竹芝	122	2017年4月	賃貸	—
アパホテル〈上野広小路〉	215	2020年7月	所有	所有	石のや 伊豆長岡	22	2015年1月	賃貸	—
【予定】アパホテル〈京都五条大宮〉	122	2024年7月	所有	所有	ISHINOYA 熱海	22	2020年9月	賃貸	—
【予定】アパホテル〈帯広駅前〉	222	2024年8月	所有	所有	TKPサンライフホテル	310	2022年12月	賃貸	—
【予定】アパホテル〈函館駅前〉	143	2024年8月	所有	所有	【予定】別府上人ヶ浜公園ホテル	23	2025年春	所有	賃貸
【予定】アパホテル〈大分駅前〉	255	2025年10月	所有	賃貸	【予定】TKPコテージホテル 羽生	30	2025年4月	所有	賃貸

※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	24年2月期
1人当たりの研修回数	回/年	1.05	1.68	2.49
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	1.00
男女 賃金差異(女性/男性)	%	81.0	80.3	79.6
平均時間外労働時間	時間/月	13.1	14.8	17.7
1人当たり有給休暇取得日数	日/年	17.5	19.6	16.3
育児休業取得率	%	38.1	70.4	43.3
男性	%	31.3	47.1	26.3
女性	%	60.0	100.0	72.7
女性社員比率	%	39.3	39.5	40.7
女性管理職比率	%	12.1	13.2	14.4
中途採用比率	%	75.2	78.3	95.2
障がい者雇用率	%	2.42	2.56	2.25
社外役員比率	%	66.7	62.5	62.5
独立役員比率	%	44.4	50.0	50.0
女性役員比率	%	11.2	12.5	12.5
内部通報件数	件/年	0	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	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。