

2025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)

2024年10月15日(火)

TKPガーデンシティPREMIUM京橋



目次 CONTENTS

2025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	7

事業戦略アップデート

フレキシブルスペース事業	13
ホテル・宿泊研修事業	18
政策投資・事業提携	21

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

2025年2月期 Q2決算

- 貸会議室、宿泊ともにQ2前年同期（単体・累計）を上回り、**Q2累計売上高は11.3%の増収。コロナ前の売上高も上回った。**
- 人件費など販管費の増加はあるものの、営業利益は**Q2単体で前年同期を上回った。**

事業トピックス

- 貸会議室はQ3以降**3,000坪超**出店を予定と基盤事業の拡大を進めた。
- 第二の柱に成長したホテルは新規出店を継続。7月にアパホテル〈京都五条大宮〉、8月にアパホテル〈帯広駅前〉、アパホテル〈函館駅前〉の合計3棟を開業。さらに11月には**アパホテル〈和歌山〉**が開業予定。
- スペースマーケットへの出資**など政策投資・事業提携を積極的に推進。

2025年2月期 第2四半期 連結決算概要

2025年2月期Q2 連結損益計算書

Q1から引き続き貸会議室需要の回復、ホテル稼働の好調維持により、**Q2累計でコロナ前（2020年2月期）を上回る売上高を達成。**

人件費増などに伴い販管費が増加した影響もあり、営業利益についてはコロナ前には及ばずも、**Q2単体で前年同期を上回った。**

(百万円)	2024年2月期			2025年2月期			前年同期比増減率	
	Q1	Q2	Q2累計	Q1	Q2	累計	vs2Q	vs2Q累計
売上高	9,022	8,727	17,750	10,562	9,717	20,280	+11.3%	+14.3%
売上総利益	3,748	3,324	7,072	4,363	3,769	8,132	+13.4%	+15.0%
売上比	41.5%	38.1%	39.8%	41.3%	38.8%	40.1%	+0.7pt	+0.3pt
販管費	2,000	2,313	4,313	2,670	2,728	5,398	+17.9%	+25.2%
EBITDA	2,067	1,341	3,408	2,038	1,419	3,458	+5.8%	+1.4%
営業利益	1,747	1,010	2,758	1,692	1,041	2,733	+3.0%	△0.9%
売上比	19.4%	11.6%	15.5%	16.0%	10.7%	13.5%	△0.9pt	△2.1pt
経常利益	1,758	1,233	2,992	1,762	859	2,622	△30.3%	△12.4%
親会社株主に帰属する 四半期/当期純利益	4,628	1,084	5,712	1,873	549	2,422	△49.3%	△57.6%

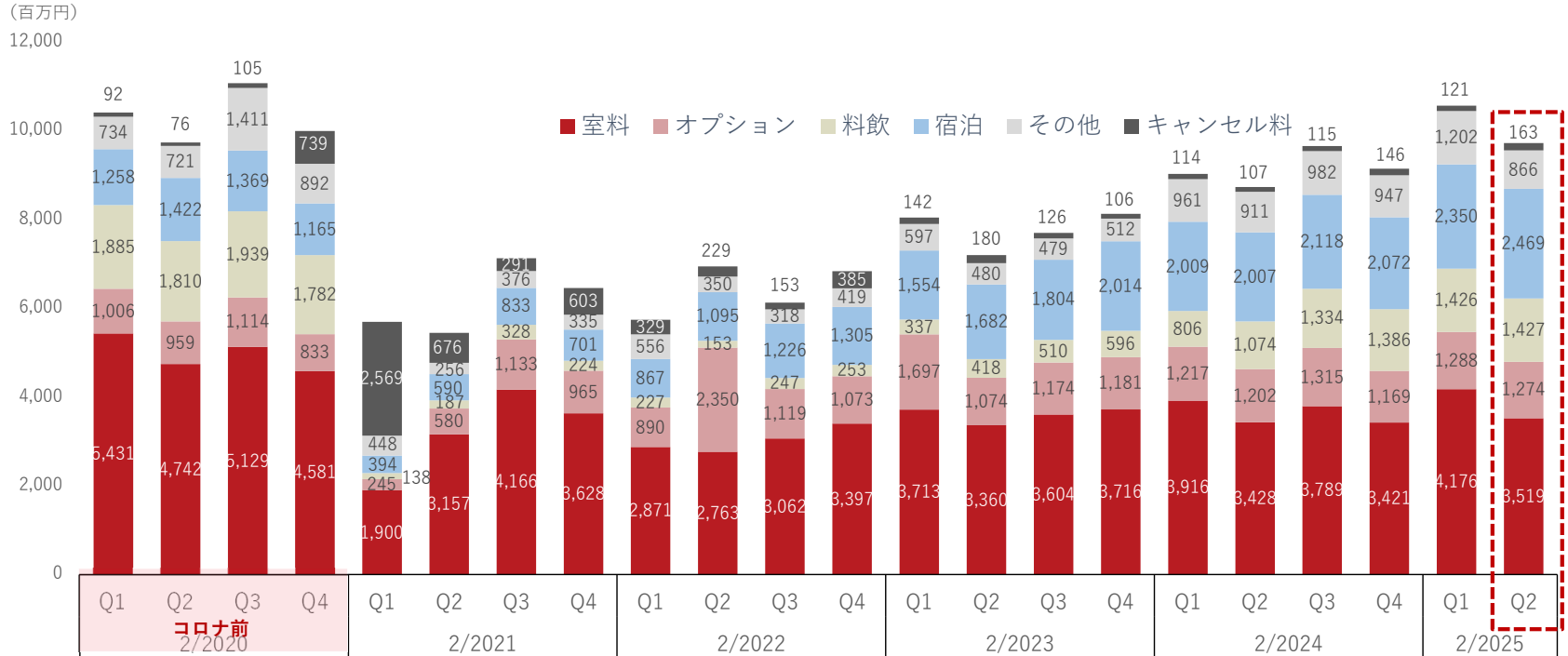
※2024年2月期Q1の親会社株主に帰属する四半期純利益は、法人税等調整額計上（+32億円）の特殊要因あり

※2024年2月期にリリカラ社持分適用関連会社化による暫定的な会計処理をしていたが、会計処理が確定したことにより前期Q2の経常利益、四半期利益を修正

※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

室料、オプション、料飲いずれも堅調に推移し、**前年同期（Q2）を上回る売上高を達成。**
 宿泊はインバウンドの取り込み、新規ホテルオープンなどにより**過去最高の売上高の更新を継続。**



※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Q2 連結貸借対照表 キャッシュフロー計算書

M&Aや新規ホテル取得の影響により、投資キャッシュフローは対前年同期で△7,999。
 Q2よりリカラをB/S連結した影響もあり、自己資本比率は△7.1%の低下。

(百万円)	2024年2月期末	2025年2月期Q2	前期末比
流動資産	37,436	43,272	+5,836
(現預金)	32,069	25,668	△6,400
(売掛金)	3,915	7,542	+3,626
固定資産	42,235	56,137	+13,901
(有形固定資産)	24,414	33,276	+8,861
資産合計	79,672	99,409	+19,737
流動負債	10,584	23,511	+12,926
固定負債	28,852	29,119	+267
負債合計	39,437	52,631	+13,194
(有利子負債残高)	32,987	36,417	+3,429
純資産合計	40,235	46,778	+6,542
負債・純資産合計	79,672	99,409	+19,737
自己資本比率	50.4%	43.3%	△7.1pt

(百万円)	2024年2月期Q2	2025年2月期Q2	前期末比
営業活動によるキャッシュフロー	945	3,575	2,630
投資活動によるキャッシュフロー	△2,620	△10,620	△7,999
フリーキャッシュフロー	△1,675	△7,044	△5,369
財務活動によるキャッシュフロー	△2,379	643	+3,023

2025年2月期 Q2事業概況

アパホテル3棟の出店により**5,266坪の増床**。
貸会議室の面積は微増も、Q3以降の出店予定は**3,000坪超**（P14参照）。

	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	+9施設 (Q2: +6施設)
増床数	+8,927坪	+13,439坪	+5,615坪 (Q2: +5,266坪)
退店数	△5施設	△25施設	△ 9施設 (Q2: △6施設)
減床数	△1,772坪	△12,428坪	△ 1,629坪 (Q2: △787坪)



**主なQ2
出店増床**



出店
+124坪

TKP浜松町南口
ビジネスセンター



増床
+164坪

TKPガーデンシティ
PREMIUM大阪梅田新道



出店
+946坪

アパホテル京都五条大宮



出店
+1,985坪

アパホテル帯広駅前









出店
+1,125坪

アパホテル函館駅前

※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
 ※ノバレーゼの数値は除く（次ページ参照）

グレード別 施設数・会議室数

グレード			2023.2期末	2024.2期末	2025.2期Q2
	ブライダル施設 のバンケット	シルク CIRQ	施設数 24 室数 51 面積(坪) 19,776	24 50 19,956	59 216 35,069
	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 18,403
	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	43 496 27,558
	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	52 658 26,748
	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	23 181 4,665
	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	27 54 1,249
貸会議室小計			施設数 205 室数 1,751 面積(坪) 89,332	201 1,767 98,070	235 1,947 113,692
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	32 156 46,331
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	267 2,103 160,023

全国**267**施設
 契約面積**16万**坪超の
 スペースを提供

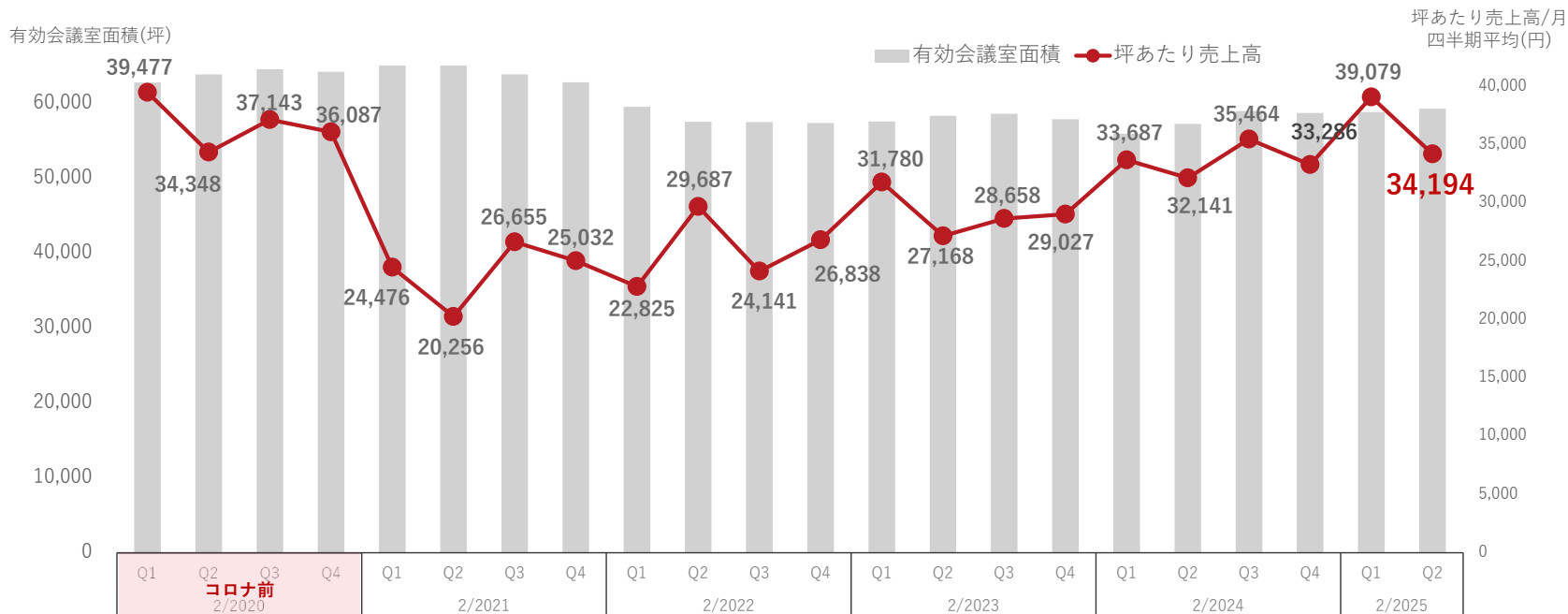
※2025年2月期Q1にカウント定義を見直したことにより、2024年2月期末の数値を変更

※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境店実績における数値とは不一致となっている

※CIRQの施設数は従来のエスクリの施設数に加え、ノバレーゼの施設数35施設が含まれている

貸会議室・フレキシブルスペース KPI推移 – 坪あたり売上高

坪あたり売上高は、Q2前年同期に対し**2,053円（約6%）**の増加。
 コロナ前との比較では、Q2同期比較で△154円と迫る水準まで回復。

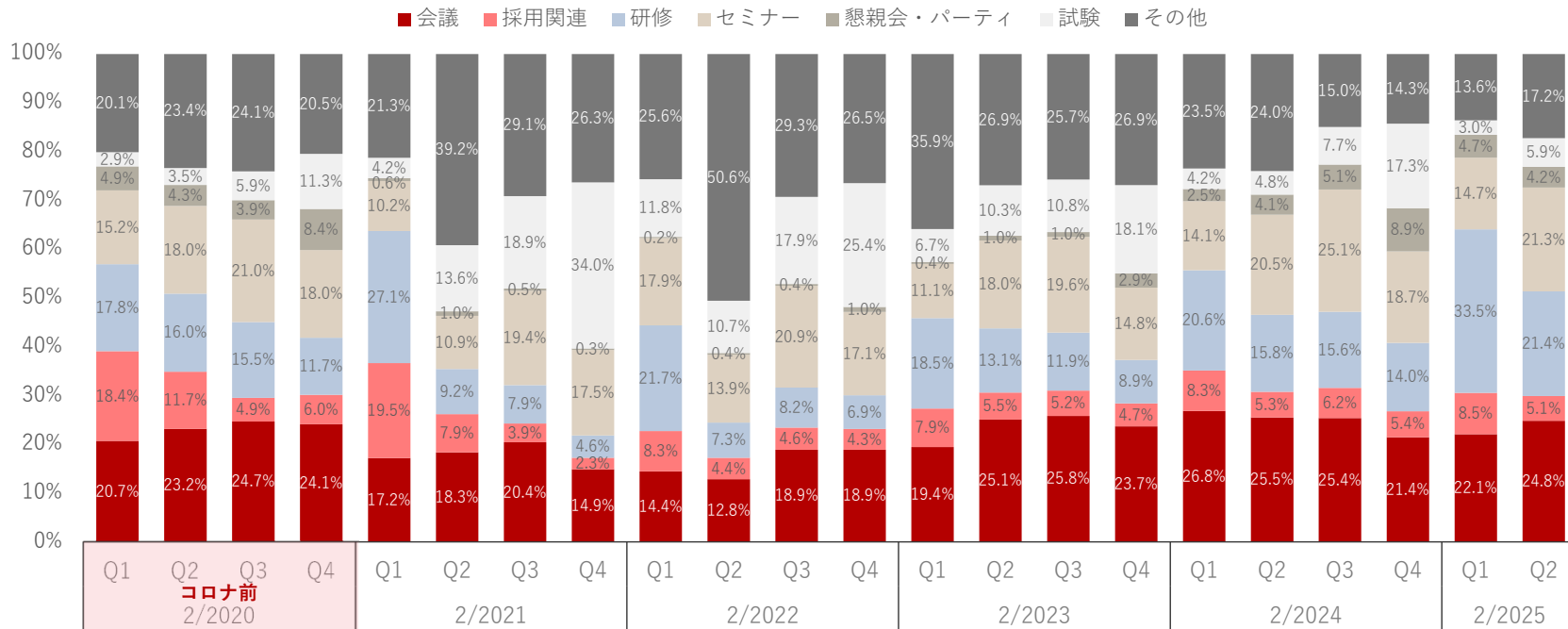


※坪あたり売上高：会議室の室料、オプション料、料飲売上高等会議室利用に付随する売上高の合計を有効会議室面積に割った数値
 有効会議室面積：会議室としてレンタル可能な面積の合計（施設の共用部分や宿泊施設の客室等、会議室として利用されない面積は含まない）
 ※ 2020年2月期までは再開発による取り壊しで撤退となった、約2千人収容可能で坪あたり売上高が突出したGC品川が本来含まれるが、同等の条件で比較するために除いた。

貸会議室・フレキシブルスペース 利用用途の売上高割合推移

利用用途別の売上高は、前年同期と同様の傾向。

下期は研修、懇親会・パーティの受注が現在のところ好調。



※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ウイルスのワクチンセンターとしての利用等を含む

※ 2024年2月Q3以降は基幹システムの刷新に伴い、カテゴリサイズがより精緻となったことにより「その他」の比率が減少している

事業戦略アップデート

貸会議室 フレキシブルスペース



TKPガーデンシティ
帯広駅前



TKP博多口
カンファレンスセンター



TKP京都四条
カンファレンスセンター



TKP田町駅前
カンファレンスセンター

Q3以降3,000坪超の新規出店・増床を予定



TKP仙台青葉通
カンファレンスセンター



TKP新橋汐留
カンファレンスセンター



TKPガーデンシティPREMIUM
京橋ANNEX



TKPガーデンシティPREMIUM浜松町
WTC annex

fabbitとの共同運営で10月1日に「TKP博多口カンファレンスセンター」をオープン



- 博多駅から徒歩2分の立地
- 全4室のホール、会議室を設置
- 同ビル1階の「fabbit」との連携により、貸会議室とコワーキングスペースの融合活用が可能

●fabbit概要

株式会社システムソフト運営（APAMANの持分法適用関連会社）

概要	「日本再興戦略2016」の趣旨に賛同し、スタートアップや企業の第二創業を支援、それらの企業との大手企業とのビジネスマッチングを支援
サービス	コミュニティスペース、コワーキングスペース、レンタルオフィス、バーチャルオフィスを運営
拠点	20拠点（都内、福岡を中心に主要都市に展開）
会員数	約2万人

都内有数のビジネス拠点である新橋汐留エリアで7施設目の出店！

「TKP新橋汐留カンファレンスセンター」 2024年11月16日オープン予定

他ビジネスエリアに隣接かつ2駅8路線利用可能で交通利便性良好
会議室に併せ、短中期のオフィス利用に対応したサービスを提供



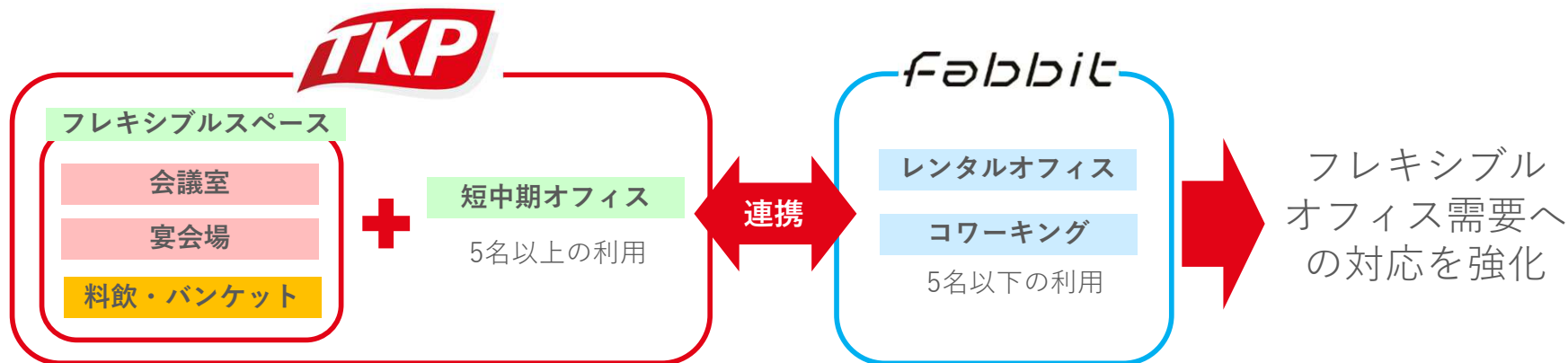
TKP新橋汐留カンファレンスセンター



短中期のオフィス用途への対応強化

時間貸しによる貸会議室や宴会場等のフレキシブルスペースに加え、**短中期の利用用途**のオフィス需要に対応する。

TKP博多口カンファレンスセンターのように、**fabbit**とのさらなる連携も検討。



ホテル・宿泊研修

出店進捗

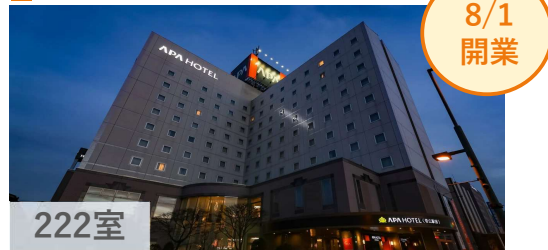
Q2では3施設のアパホテルを開業し、TKPの運営するアパホテルは建設中を含む**全国15棟・2,894室**に

アパホテル〈京都五条大宮〉



観光をサポートするアクティビティツアーデスクを設置

アパホテル〈帯広駅前〉



ビジネス・観光とにもする会議室併設型のハイブリッドホテル

アパホテル〈函館駅前〉



駅近・函館朝市など観光拠点に近接

アパホテル〈和歌山〉



和歌山城や白浜温泉、和歌山マリーナシティなどの観光にも至便

政令指定都市のみならず観光中核都市への出店も加速中。今後は観光需要に適したサービスを拡充させ、地域活性化への寄与に向けて地域に根差した観光ホテルを目指す。

出店進捗

Q 2 以降開業予定ホテル

- アパホテル(FC)
- レクターレ
- その他宿泊施設



直営 全**28**施設
(2024年8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、新業態宿泊施設を開発することで事業領域を拡充。

ホテル・宿泊研修事業
さらに拡大

中期経営計画目標(2023年4月発表)
宿泊施設10施設 出店達成!
来期もさらなる出店拡大を計画

政策投資・事業提携

政策投資・事業提携の方針

出資先の特徴を活かし、TKP事業と組み合わせることで、新たな事業領域を創出。



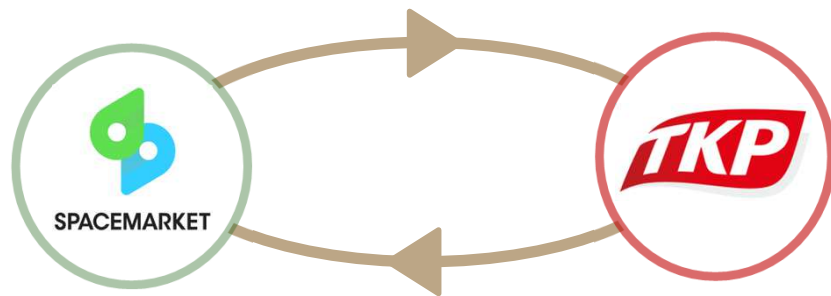
SPACEMARKET

会社概要

社名	株式会社スペースマーケット
設立	2014年1月8日
代表者	代表取締役社長 重松 大輔
上場市場	東京証券取引所グロース市場
事業内容	<ul style="list-style-type: none">・マーケットプレイス「SPACE MARKET」あらゆるスペースを15分単位で貸し借り・公共施設予約管理システム「Spacepad」自治体向け施設管理サービス・子会社「SPACE MOLE」による不動産オーナー向けシェアスペース運営・収益化サポート事業
掲載施設数	36,000件以上(2024年10月15日時点)

当社が考えるシナジー・取り組み

株式会社コンステの運営する無人会議室を掲載
掲載施設のオンライン決済化



スペースマーケットへの送客
スペースマーケット掲載のユニークベニューを
TKPでも販売

Q2進捗

● 貸会議室・フレキシブルスペース

懇親会需要が活発となる下期に向け受注は堅調
新規出店は厳選しつつも積極的に継続

● ホテル・宿泊研修

新規オープンのアパホテルが好調なスタート
新業態宿泊施設の開発も進行中

● 政策投資・事業提携

リリカラ 取締役2名を派遣、連携推進

スペースマーケット DX化など具体的な提携の検討開始

通期連結営業利益※1 中期経営計画



(百万円)

15,000

10,000

5,000

0

2/2018 2/2019 2/2020 2/2021 2/2022 2/2023 2/2024 2/2025 2/2026 2/2027 2/2028

上期は計画に対し順調に推移
下期見通しも現在のところ良好
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

※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



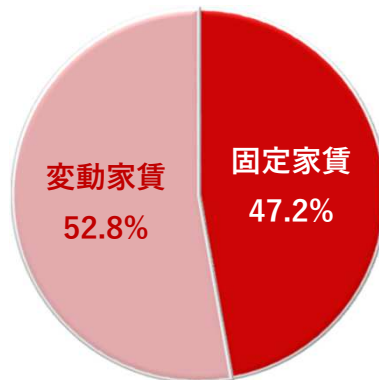
収益性の源泉は、景気後退時等に安価な賃料で仕入れた物件群にある。また、普通借家契約や、途中解約条項を付加した定期借家契約、業務委託契約等を組み合わせ、固定家賃支払リスクを低減させている

▼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	141施設 (52.8%)
普通借家契約	6ヵ月前予告での 解約が可能	43施設 (16.1%)
定期借家契約	途中解約に 制限が多い	71施設 (26.6%)
所有権	固定賃料が発生しない	12施設 (4.5%)

▼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（2024年8月末 全28施設 開業前含む）

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	グランレクターレ湯河原 (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11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	—
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	—
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	—
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〈和歌山〉	142	2024年11月	所有	所有	【予定】TKPコテージホテル 羽生	30	2025年4月	所有	賃貸
【予定】アパホテル〈大分駅前〉	255	2025年10月	所有	賃貸					

※直営施設のみ掲載

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。