



2021年7月19日

各 位

株 式 会 社 テ ィ ー ケ ー ピ ー

代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 河 野 貴 輝  
(コード番号：3479 東証マザーズ)  
問 合 せ 先 取 締 役 C F O 中 村 幸 司  
( TEL. 03-5227-7321)

＜マザーズ＞投資に関する説明会開催状況について

以下の通り、投資に関する説明会を開催いたしましたので、お知らせいたします。

【開催状況】

開催日時：2021年7月16日（金）11：00－12：00

開催方法：対面による実開催/オンラインによる配信

開催場所：TKP ガーデンシティ PREMIUM 京橋

東京都中央区京橋 2-2-1 京橋エドグラン 22F

説明会資料名：決算説明資料

【添付資料】

投資説明会に使用した資料

以 上



# 2022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

---

2021年7月16日（金）  
TKPガーデンシティPREMIUM京橋

# 目次

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 2022年2月期 第1四半期 ハイライト           | 2  |
| 事業状況および<br>新型コロナウイルスワクチン接種の取組み | 3  |
| 2022年2月期 第1四半期 決算概要            | 20 |
| 事業別概況                          | 25 |
| Appendix                       | 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 | Q1 : 3 - 5月期  |
| FY2021 : 2022年2月期 | Q2 : 6 - 8月期  |
|                   | Q3 : 9 - 11月期 |
|                   | Q4 : 12 - 2月期 |

## 決算サマリー

- ・ 緊急事態宣言の発出等を受けTKP貸会議室の需要減少が継続するも、EBITDAは**前年同期比 56.3%増**の574百万円と黒字を維持
- ・ 2021年2月5日に開始された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が進み総額44億円を調達。**自己資本比率**が前期末比4ポイント増加し**32%**へ

## 経営トピックス

- ・ **新型コロナウイルスワクチン接種**のための会場提供を開始。  
また、中小企業を対象とし、ワクチン接種を総合的に支援する「TKP職域ワクチンセンター」を始動

事業状況および  
新型コロナウイルスワクチン接種の取組み

---

## 2022年2月期 第1四半期注力事業の状況



- コロナ禍の影響を勘案し料飲事業のリソースを縮小化
- **新型コロナワクチン接種の一大プロジェクトをスタート**



- アパホテル株式会社代表取締役社長  
**元谷美美子氏がティーケーピー社外取締役就任**
- **新型コロナ軽症者用の一棟貸しが3棟に増え  
当社アパホテル全室の約4割を提供中**



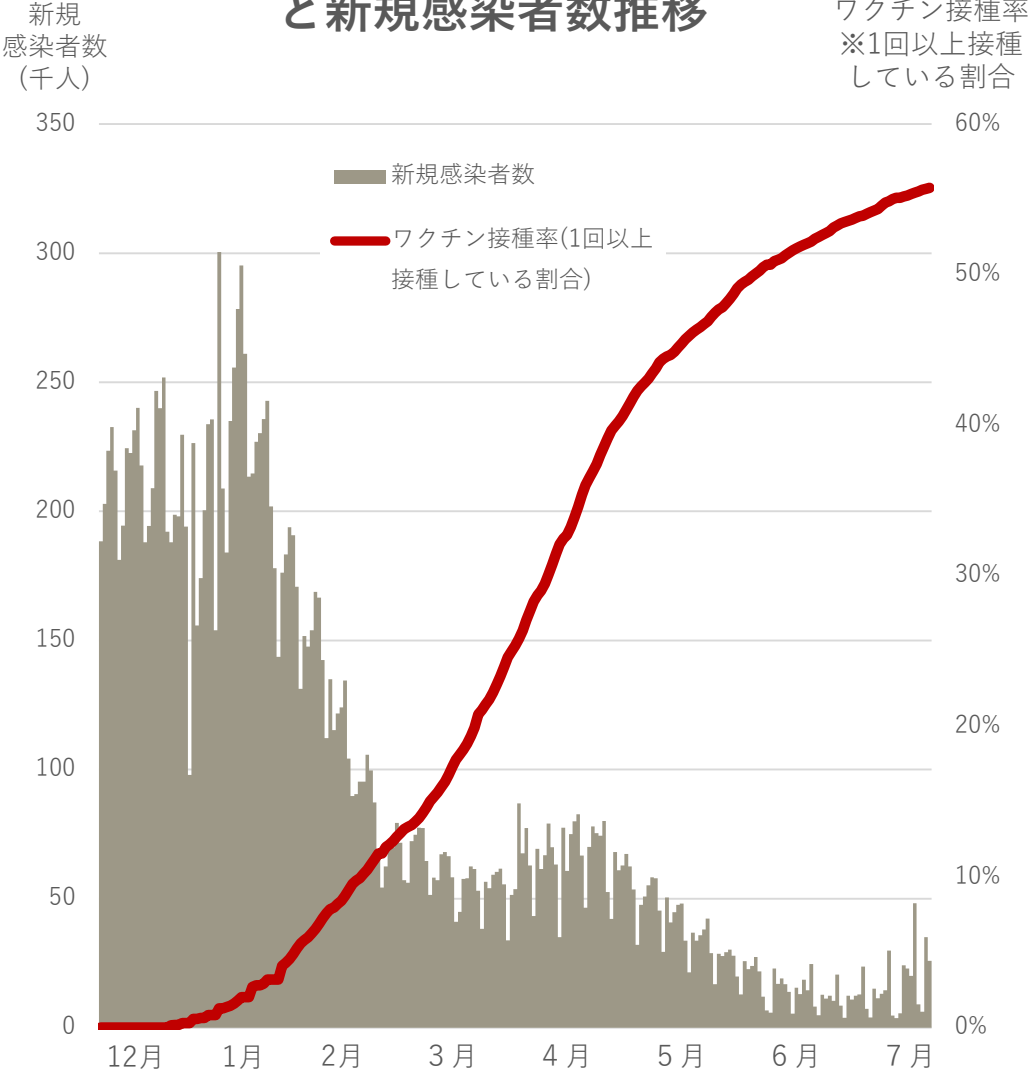
- **3月に一棟型大型施設のSPACES赤坂がオープン。**  
大型施設のオープンによりQ1平均稼働率は前期Q4から横ばいも、  
**足許の受注高は好調**
- 米国リージャスのビジネスが急速に回復。  
日本においてもワクチン接種の進捗により需要拡大が期待

IWG plc（リージャス）創業者・CEO  
当社取締役  
**Mark Dixon**

動画をご覧ください

# ワクチン接種が進む米国の動向

## 米国のワクチン接種率(1回以上)と新規感染者数推移



※Our World in Data“Statistics and Research Coronavirus (COVID-19) Vaccinations”の数値を元に当社作成

### ▶ 米国の動向

ワクチン接種が特に進んでいる米国においては、NYで地下鉄の24時間運転が再開、飲食店での収容人数の規制が撤廃される等日常が戻っている

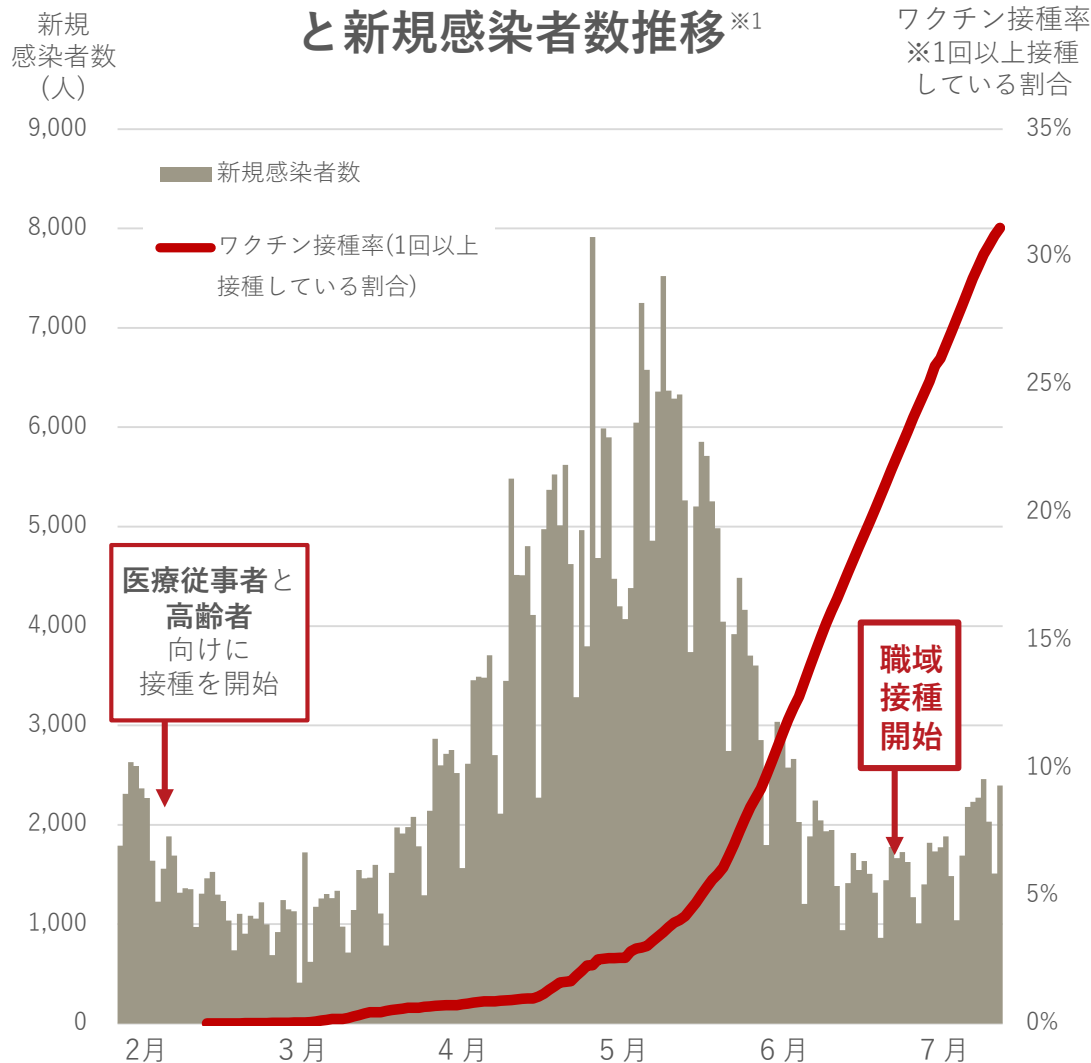
### 2021/6/27 タイムズスクエアの様子





# 国内のワクチン接種状況

## 国内のワクチン接種率(1回以上) と新規感染者数推移<sup>※1</sup>



2021年11月末までに希望する**全国民**のワクチン接種完了を目標とし、**2021年2月**より先行接種開始。<sup>※2</sup>

**働く世代の接種率向上、日本全体の接種加速**に向け、2021年6月21日より職域接種を開始

※1 Our World in Data“Statistics and Research Coronavirus (COVID-19) Vaccinations”の数値を元に当社作成

※2 首相官邸「新型コロナワクチンの供給スケジュール等について」をもとに当社作成

# 新型コロナウイルス収束に向け、全国でワクチン接種会場の提供およびワクチン接種センターの設置を提案



# 新型コロナウイルスワクチン 職域接種の取組み

|      |  |
|------|--|
| 4/27 | 自治体へのワクチン接種会場提供が決定   |
| 5/30 | <u>菅首相にワクチン接種への会場提供を提案</u>   |
| 6/1  | ワクチン接種業務の運用に向け、接種業務従事者の紹介を行っている<br><u>エムスリーグループとの提携</u> を発表<br><br><u>西村経済再生担当大臣、河野ワクチン担当大臣</u> にワクチン接種会場の支援策を提案 |
| 6/7  | ワクチン職域接種会場としての無償提供施設および期間を発表   |
| 6/9  | <u>メットライフ生命株式会社と職域接種に関する基本合意契約</u> を締結   |
| 6/10 | 中小企業向けの職域ワクチン接種に向けた <u>経済同友会との連携</u> を発表   |
| 6/15 | 経済同友会との記者発表会を実施。21日より開始される経済同友会との取組み内容を発表  |
| 6/16 | TKPがワクチン接種業務従事者の手配や当日のオペレーション等を総合的にサポートする「 <u>TKP職域ワクチンセンター</u> 」の開設を発表  |
| 6/19 | ワクチン接種会場の無償提供を開始   |
| 6/21 | 職域接種開始。TKP職域ワクチンセンター始動   |

職域接種の  
自社対応が可能な  
大企業向けの  
会場提供決定

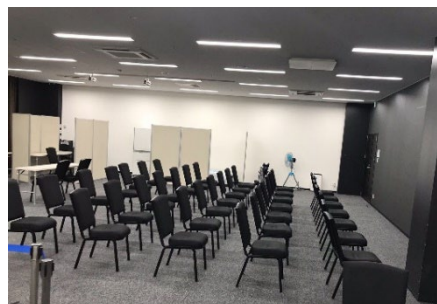
メットライフ生命  
への接種が決定

経済同友会と連携し  
中小企業への接種  
サポート実施を決定

TKP会員企業向け  
予約案内を開始し  
**TKP職域ワクチン  
センターを開設**

## 職域ワクチン接種に向けた会場の無償提供を実施

1,000名以上の大企業向けに開始された職域接種に向け  
**会場の無償提供※を6/7に発表、6/19より全国でスタート**



### ビール酒造組合

- ・アサヒビール株式会社
- ・キリンビール株式会社
- ・サッポロビール株式会社
- ・サントリービール株式会社
- ・オリオンビール株式会社

サントリーホールディングス等  
に対し

約**20**施設の会場を  
無償提供

# 大企業～中小企業までワクチン接種を全面バックアップ



長崎本社および全国主要都市において  
メットライフ生命の関係者

**約52,000人**に対する

職域ワクチン接種を実施

さらにその後、長崎の地域企業への  
職域接種会場としても提供予定



メットライフ生命保険株式会社  
取締役 代表執行役 会長 社長 最高経営責任者  
ディルク・オステイン氏 (右)

## 公益社団法人 経済同友会

経済同友会と連携し、自社内で対応  
が困難な1,000名以下の中小企業を  
対象に職域ワクチンサポートを実施

会員所属企業**160社**以上

**約57,000人**に接種予定

※当該案内に対し希望があった企業数および人数の概算。地方分を含む（6月末時点）



経済同友会代表幹事  
SOMPOホールディングス グループCEO  
取締役 代表執行役社長 櫻田 謙悟氏 (左)

# TKP会員企業向けの「TKP 職域ワクチンセンター」で合同接種を実施

医療機関と連携し、接種会場の手配をはじめ、必要備品の手配、運営サポートなどを実施。医療従事者の確保やワクチン手配、ワクチン接種などの医療行為は提携先医療法人が実施することでTKP会員企業への合同ワクチン接種が可能



# TKP職域ワクチンセンター

「TKP職域ワクチンセンター」は全国12エリア20施設に展開する。  
これにより全国各地に支店を持つ大企業にも対応

## TKP職域ワクチンセンター 概要

|         |               |       |                         |
|---------|---------------|-------|-------------------------|
| 名称      | TKP職域ワクチンセンター | 費用    | 企業団体毎に<br>オペレーション費用をご負担 |
| 対象      | TKP会員企業       | 対応エリア | 主要都道府県12エリア※            |
| 接種単位/人数 | 50名単位         | 対象施設  | 20施設※                   |

※エリア別対象施設

|        |  |        |   |
|--------|--|--------|---|
| 北海道エリア | TKPガーデンシティPREMIUM札幌大通                        | 名古屋エリア | TKPガーデンシティ名古屋                           |
| 仙台エリア  | TKPガーデンシティPREMIUM仙台西口                        | 京都エリア  | TKP京都四条駅前カンファレンスセンター                    |
| 千葉エリア  | TKPガーデンシティ千葉                                 | 大阪エリア  | TKPガーデンシティ大阪梅田、<br>TKPガーデンシティPREMIUM心斎橋 |
| 埼玉エリア  | TKP大宮ビジネスセンター                                | 広島エリア  | TKPガーデンシティ広島                            |
| 東京エリア  | TKP市ヶ谷カンファレンスセンター、<br>TKP新宿西口カンファレンスセンター等8施設 | 博多エリア  | TKPカンファレンスシティ博多                         |
| 横浜エリア  | TKPガーデンシティPREMIUM横浜西口                        | 長崎エリア  | 長崎メットライフ生命長崎ビル                          |

# 職域接種におけるTKPの実績



7/15までにTKP接種会場で  
**30**万人以上の接種を実施

合計**1,000**社以上

約**50**万人に対する  
ワクチン接種を実施予定

▶ 人事・総務部門との  
パイプがより強固に



# 社会問題に応じたスペースの転換

スペースに価値を付加し提供することでその時々の社会問題を解決する

遊休不動産の再生



取り壊しが決まったビルを  
会議室へ



六本木会議室



宿泊施設の再生



レクトーレ



病院を  
ビジネスホテルへ



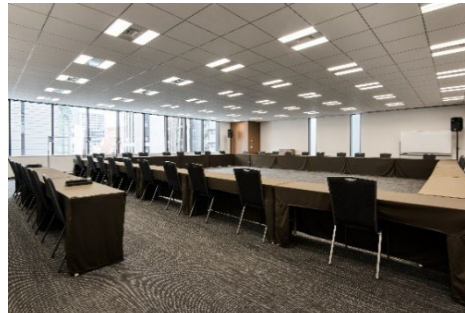
APAホテル(西葛西)

# 社会問題に応じたスペースの転換

## スペースに価値を付加し提供することでその時々社会問題を解決する

### 社会問題に応じたTKPのスペース活用事例

働き方改革促進



会議室を  
貸オフィスへ

ソフトウェア  
ハードウェア

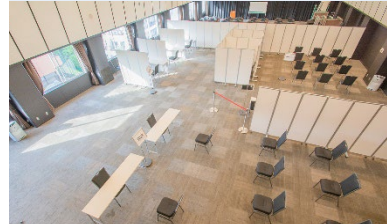


新型コロナ対策



会議室を  
ワクチン接種会場へ

ソフトウェア  
ハードウェア



リソース最適化



会議室を採用向け  
面接センターへ

ソフトウェア  
ハードウェア



# ワクチンセンターの他にも大規模な人事のBPO案件を受注

## 1,500名規模の採用面接アウトソーシング案件を受注

ソフトウェア



面接官を派遣



対面・オンラインなど  
柔軟な体制



集客・参加者管理  
データ入力



問合せ等FAQ対応

ハードウェア



全国の貸会議室



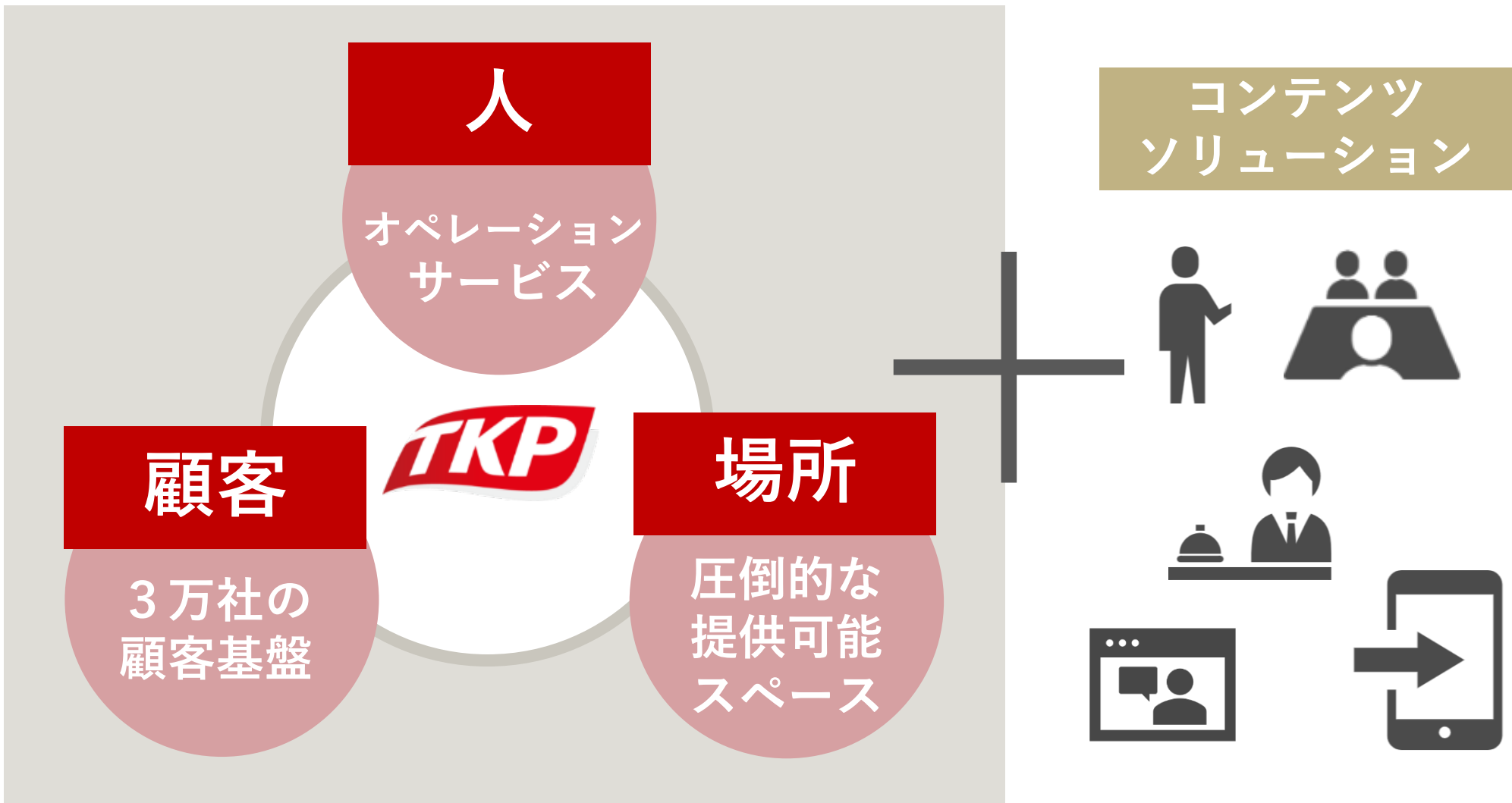
オンライン会議機材



感染対策備品

全国**400**以上の施設及び**必要リソースを迅速に調整する**  
**ノウハウ**は今後もTKPの強み

# 場所の提供からソリューションの提供へ

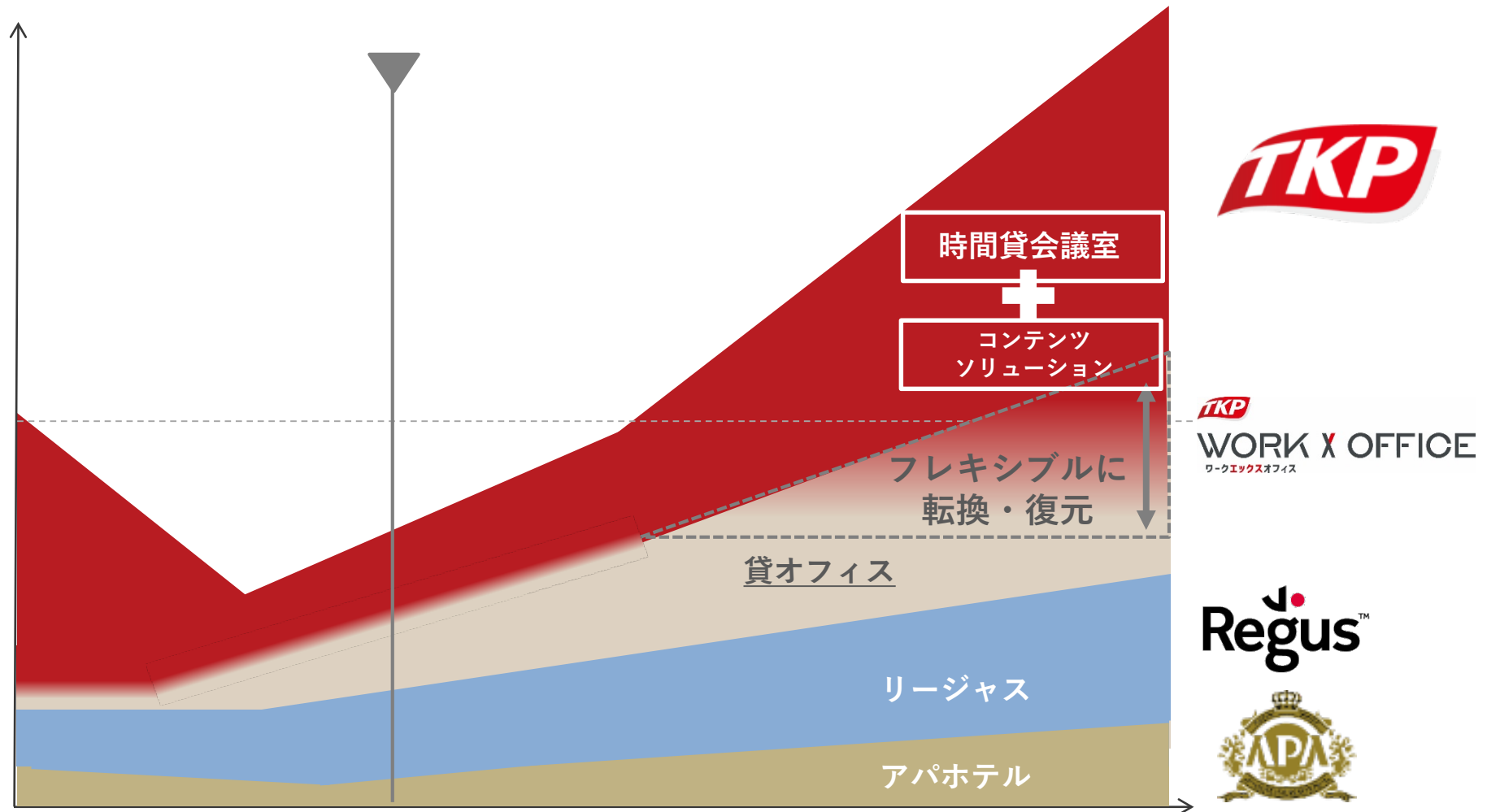


圧倒的なスペース・顧客ネットワークを基盤に、  
必要リソースを迅速に調整し、顧客ニーズに応えるコンテンツを提案していく 18

## 需要拡大シナリオ

転換・復元が可能なフレキシブル対応を強みにソリューション幅を拡大。

リージャス、アパホテル（FC）の2軸もより盤石化し、グループ全体の収益拡大を目指していく



# 2022年2月期 第1四半期 決算概要

---

## 2022年2月期 第1四半期 連結業績

新型コロナウイルスの影響を受けたTKP貸会議室事業の需要低迷が継続するも前期の費用削減が寄与し、EBITDA・営業損益ともに前年同期比で改善。

なお、日本リージャス買収時の入居顧客が利用を縮小し、顧客の入れ替わりが発生したことにより、当Q1で顧客関連資産の減損損失を16億円計上

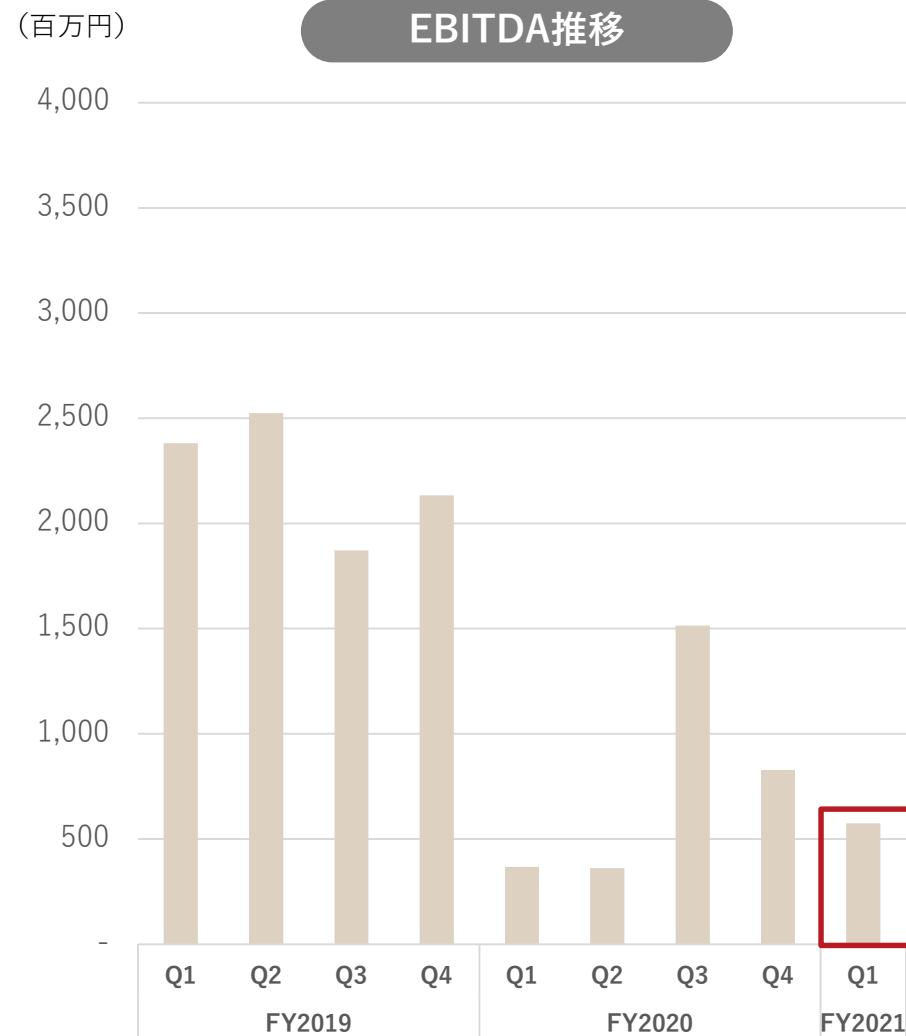
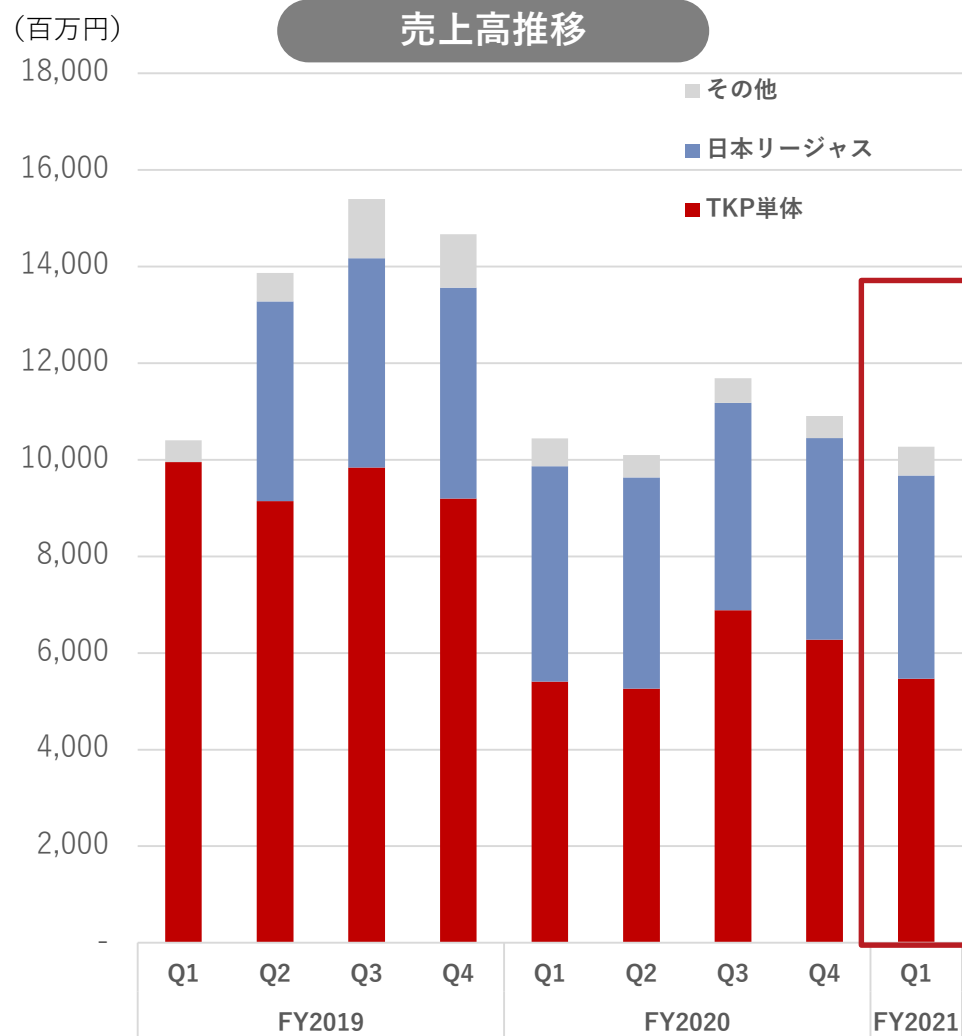
| (百万円)   | 2021年2月期 |        |        |        |        | 2022年2月期 | 前年同期比  | 2022年2月期 |
|---------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|----------|
|         | Q1       | Q2     | Q3     | Q4     | 年度累計   | Q1       | 増減(%)  | 業績予想     |
| 売上高     | 10,447   | 10,097 | 11,688 | 10,905 | 43,138 | 10,272   | △1.7%  | 48,000   |
| 売上総損益   | 2,744    | 2,317  | 3,334  | 2,814  | 11,210 | 2,588    | △5.7%  | -        |
| 売上比 (%) | 26.3%    | 23.0%  | 28.5%  | 25.8%  | 26.0%  | 25.2%    | △1.1pt | -        |
| 販管費     | 3,709    | 3,367  | 3,239  | 3,392  | 13,708 | 3,418    | △7.8%  | -        |
| EBITDA  | 367      | 362    | 1,515  | 827    | 3,073  | 574      | +56.3% | 5,800    |
| 売上比 (%) | 3.5%     | 3.6%   | 13.0%  | 7.6%   | 7.1%   | 5.6%     | +2.1pt | 12.1%    |
| 営業損益    | △964     | △1,049 | 94     | △578   | △2,497 | △829     | -      | 700      |
| 売上比 (%) | △9.2%    | △10.4% | 0.8%   | △5.3%  | △5.8%  | △8.1%    | +1.2pt | 1.5%     |
| 経常損益    | △1,288   | △831   | 4      | △206   | △2,321 | △979     | -      | 100      |
| 当期純損益   | △1,464   | △938   | △453   | △646   | △3,503 | △1,878   | -      | -        |

※ EBITDAは、営業損益に減価償却費・のれん償却費・長期前払費用償却および顧客関連資産等の無形資産償却費を加算して算出。

※ 2021年2月期第2四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2021年2月期における各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

## 四半期連結売上高/EBITDA推移

新型コロナウイルス感染状況の影響で、売上高は一進一退の状況が続いているものの、最重要指標とするEBITDAは黒字を継続





## 連結貸借対照表

固定資産の圧縮に加えて、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が進んだことにより自己資本比率が32.7%に上昇。現預金100億円超に加え借入枠、新株予約権により**合計300億円超の資金余力を確保**

| (百万円)           | 2021年2月期末      | 2022年2月期Q1     | 前期末比           |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| 流動資産            | 21,373         | 16,314         | △5,058         |
| （現預金）           | 15,195         | 10,197         | △4,998         |
| （売掛金）           | 3,318          | 2,175          | △1,143         |
| 固定資産            | 95,573         | 91,129         | △4,443         |
| （有形固定資産）        | 38,735         | 36,320         | △2,414         |
| （無形固定資産）        | 42,196         | 39,842         | △2,353         |
| <b>資産合計</b>     | <b>116,946</b> | <b>107,443</b> | <b>△9,502</b>  |
| 流動負債            | 26,955         | 17,636         | △9,318         |
| 固定負債            | 54,849         | 52,770         | △2,078         |
| <b>負債合計</b>     | <b>81,804</b>  | <b>70,407</b>  | <b>△11,397</b> |
| （有利子負債残高）       | 62,676         | 56,913         | △5,763         |
| <b>純資産合計</b>    | <b>35,142</b>  | <b>37,036</b>  | <b>1,894</b>   |
| <b>負債・純資産合計</b> | <b>116,946</b> | <b>107,443</b> | <b>△9,502</b>  |
| <b>自己資本比率</b>   | <b>28.4%</b>   | <b>32.7%</b>   | <b>+4.3pt</b>  |

## 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14日発表)の行使で6月末までに**63億円**を調達



| 行使月     | 交付株式数(株)  | 調達額(百万円)     |
|---------|-----------|--------------|
| 2021年2月 | 294,600   | 728          |
| 2021年3月 | 599,000   | 1,478        |
| 2021年4月 | 413,900   | 928          |
| 2021年5月 | 625,000   | 1,301        |
| 2021年6月 | 863,600   | 1,898        |
| 計       | 2,796,100 | <b>6,336</b> |
| 残数      | 1,178,200 | —            |

※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。


# 2022年2月期第1四半期 事業別概況

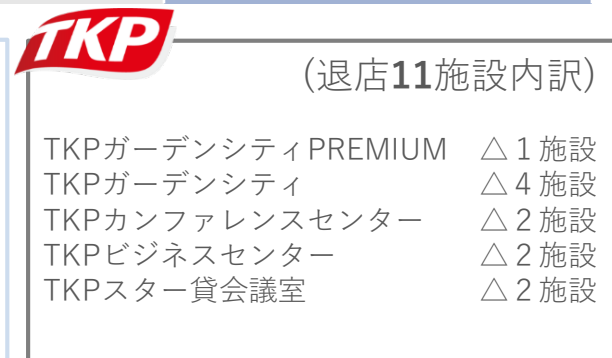
---

## コア事業における出退店実績

TKPは契約期間満了・コロナ禍で不採算となった施設の撤退等に伴う計11施設の退店を行った一方、新宿西口に大型施設をオープン。







リージャスは名古屋と、TKPとの共同出店であるSPACES赤坂の2施設をオープン

|   |    | 2021年2月期<br>上期  | 2021年2月期<br>下期 | 2021年2月期<br>通期  | 2022年2月期<br>Q1 |
|---|----|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|          | 出店 | + 10 (+ 4,453坪) | + 2 (+ 373坪)   | + 12 (+ 4,826坪) | + 1 (+ 653坪)   |
|   | 退店 | △21 (△6,349坪)   | △25 (△5,448坪)  | △46 (△11,797坪)  | △11 (△5,275坪)  |
| (日本)<br> | 出店 | + 8 (+ 2,319坪)  | + 1 (+ 764坪)   | + 9 (+ 3,083坪)  | + 2 (+ 833坪)   |
|   | 退店 | —               | △ 3 (△706坪)    | △ 3 (△706坪)     | —              |
| (台湾)<br> | 出店 | —               | + 1 (+ 1,000坪) | + 1 (+ 1,000坪)  | —              |
|   | 退店 | —               | —              | —               | —              |



## 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。  
241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Q1                                    |
|--|-----------------------|--------------------------------------|--------------------|--|
|   | エスクリ社との<br>共同ブランド     | <b>シルク<br/>CIRQ</b>                  | 施設数<br>室数<br>面積    | 24<br>51<br>19,776                           |
|   | 大型・新築ビル<br>一時オフィス     | <b>ガーデンシティ<br/>PREMIUM<br/>(GCP)</b> | 施設数<br>室数<br>面積    | 25<br>300<br>15,896                          |
|   | 大型・中古ホテル<br>バンケット施設   | <b>ガーデンシティ<br/>(GC)</b>              | 施設数<br>室数<br>面積    | 58<br>563<br>37,573                          |
|   | 大型・中古ビル<br>一時オフィス     | <b>カンファレンス<br/>センター<br/>(CC)</b>     | 施設数<br>室数<br>面積    | 82<br>918<br>29,909                          |
|   | 中型・中古ビル<br>一時オフィス     | <b>ビジネス<br/>センター<br/>(BC)</b>        | 施設数<br>室数<br>面積    | 45<br>286<br>5,601                           |
|  | 小型・中古ビル<br>一時オフィス     | <b>スター<br/>貸会議室</b>                  | 施設数<br>室数<br>面積    | 36<br>70<br>1,660                            |
|  | レクターレ・石のや<br>(宿泊研修施設) |                                      | 施設数<br>室数<br>面積    | 15<br>101<br>23,163                          |
|  | <b>TKP合計</b>          |                                      | 施設数<br>室数<br>面積(坪) | <b>241</b><br><b>1,965</b><br><b>133,578</b> |
|  |                       |                                      | 施設数<br>室数<br>面積    | 261<br>2,238<br>133,193                      |
|  |                       |                                      | 施設数<br>室数<br>面積    | 251<br>2,033<br>142,002                      |
|  |                       |                                      | 施設数<br>室数<br>面積    | 241<br>1,965<br>133,578                      |

## TKP 2022年2月期 第1四半期 業績 – TKP単体

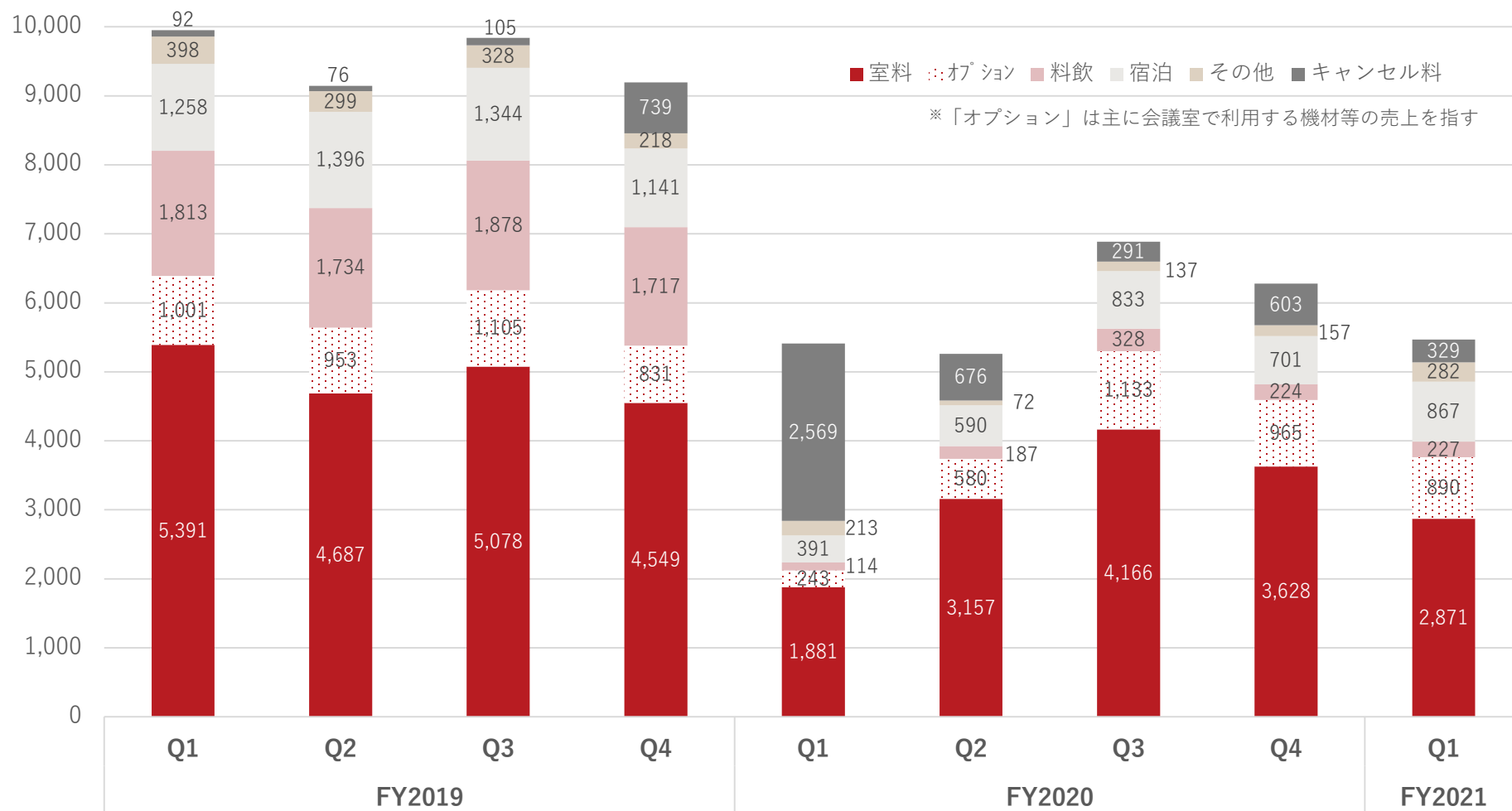
売上高の約半分が貸会議室のキャンセル料であった前年同期と比較すると、貸会議室の実利用売上及び宿泊売上は回復傾向にあるものの、緊急事態宣言等の影響を受け、売上高は一定の回復が見られた前期Q3Q4比では減少

| (百万円)   | 2021年2月期 |        |       |       |        | 2022年2月期 | 前年同期比  |
|---------|----------|--------|-------|-------|--------|----------|--------|
|         | Q1       | Q2     | Q3    | Q4    | 年度累計   | Q1       | 増減(%)  |
| 売上高     | 5,410    | 5,261  | 6,887 | 6,278 | 23,838 | 5,466    | 1.0%   |
| 売上総損益   | 1,266    | 891    | 1,835 | 1,874 | 5,867  | 1,368    | 8.0%   |
| 売上比 (%) | 23.4%    | 16.9%  | 26.6% | 29.9% | 24.6%  | 25.0%    | +1.6pt |
| 販管費     | 2,150    | 1,884  | 1,839 | 1,876 | 7,752  | 1,860    | △13.5% |
| EBITDA  | △674     | △744   | 231   | 220   | △967   | △275     | -      |
| 売上比 (%) | △12.5%   | △14.1% | 3.4%  | 3.5%  | △4.1%  | △5.0%    | +7.4pt |
| 営業損益    | △884     | △993   | △4    | △2    | △1,884 | △491     | -      |
| 売上比 (%) | △16.3%   | △18.9% | △0.1% | △0.0% | △7.9%  | △9.0%    | +7.3pt |

## サービス別売上高推移

長引く緊急事態宣言等 新型コロナウイルス感染防止措置の影響を受け、試験会場の特需があった前期Q4と比較し室料売上が減少。新型コロナウイルス対応でビジネスホテルの一棟貸しを実施している宿泊サービスは回復基調

(百万円)



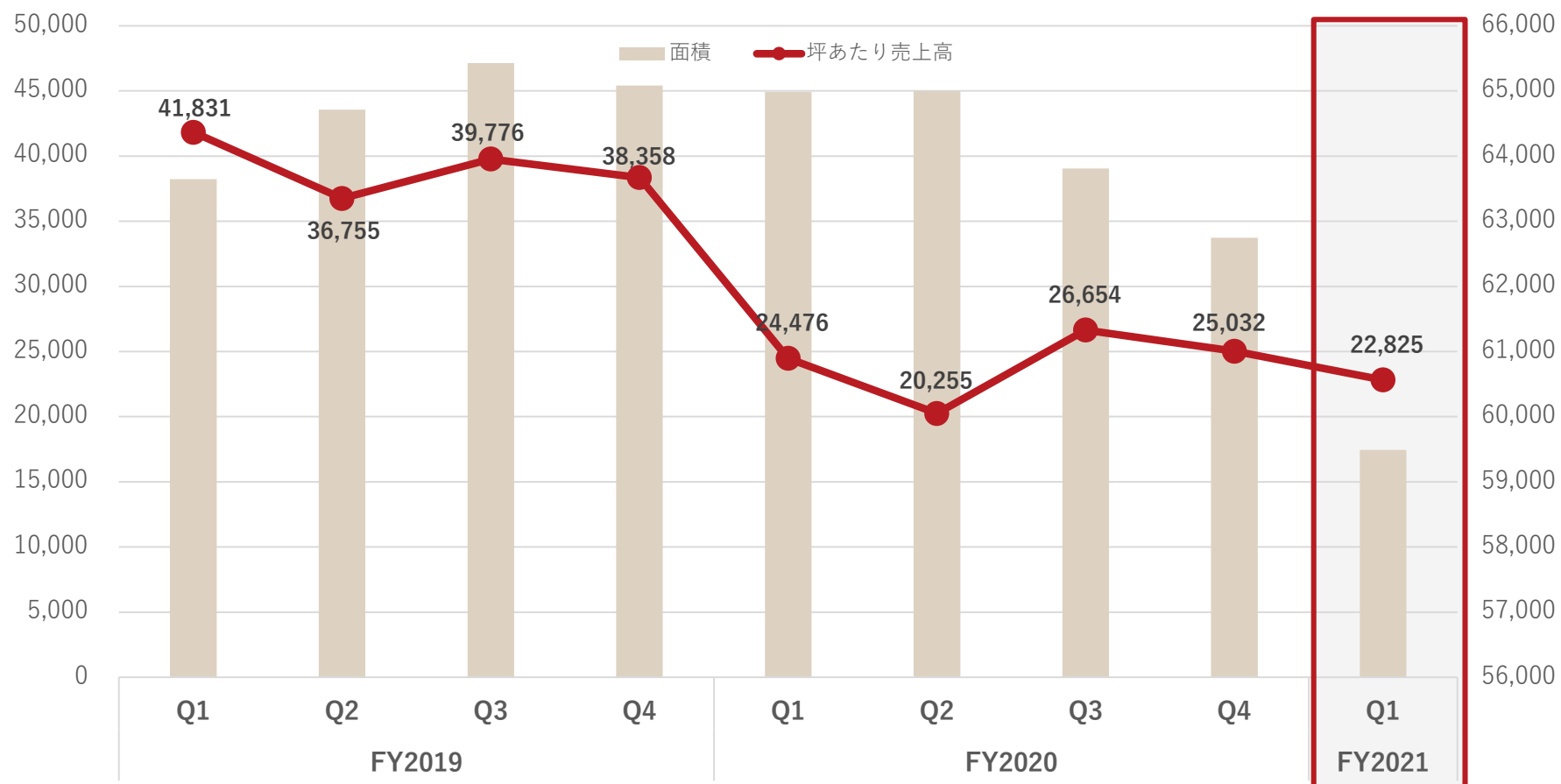
## 貸会議室事業のKPI推移

坪あたり売上高※は、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言の影響を受けて停滞継続。一方で、コロナ禍で不採算となった施設の撤退を実行し会議室面積も減少している

坪あたり売上高/月  
四半期平均 (円)

### 坪あたり売上高と会議室面積の推移

会議室面積  
(坪)



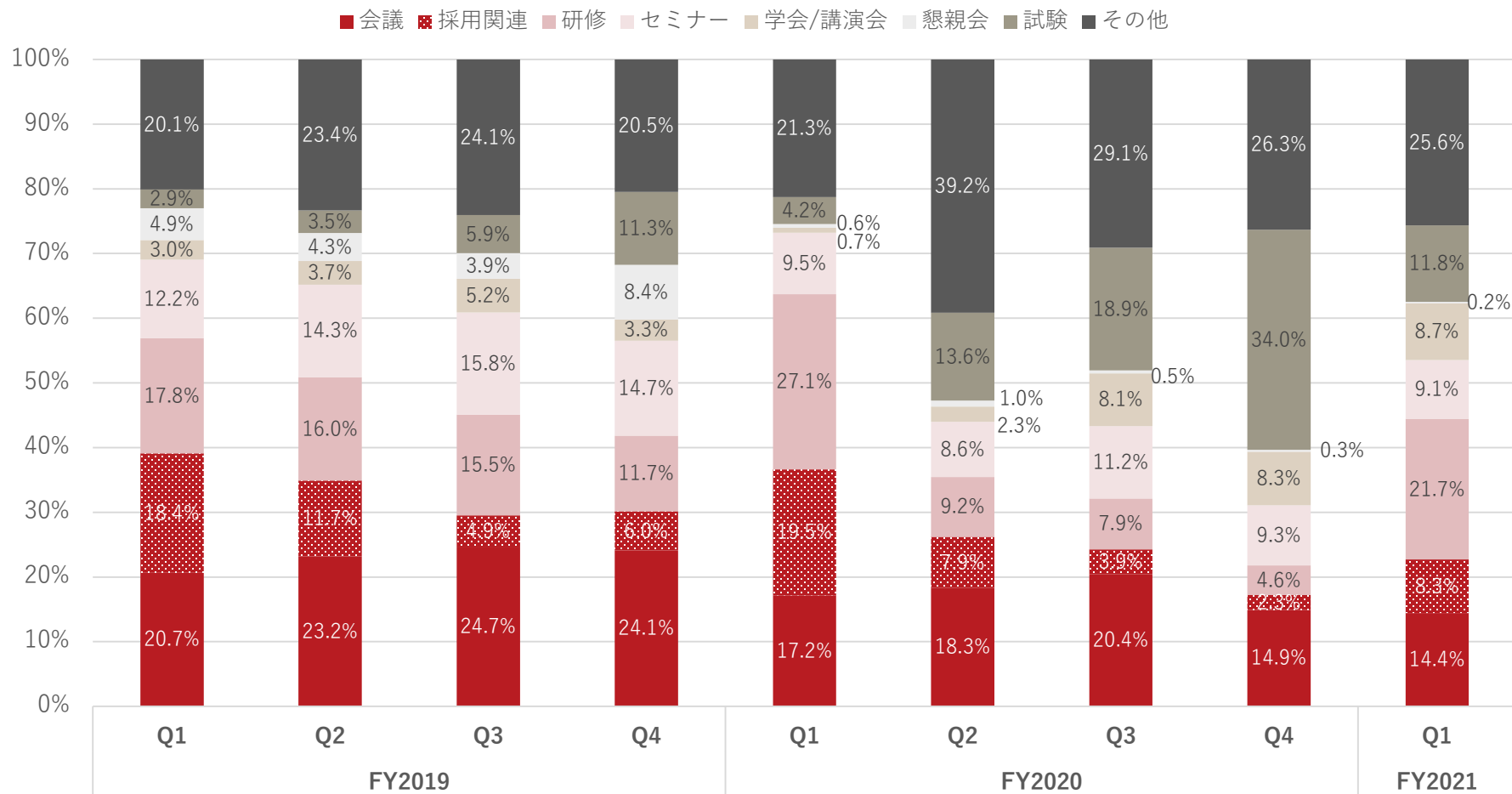
※ 売上高は室料、オプション料、ケータリング料の合計



## TKP 貸会議室 利用用途の売上高割合推移

企業内において新人研修が発生するQ1は研修の利用割合が増加。

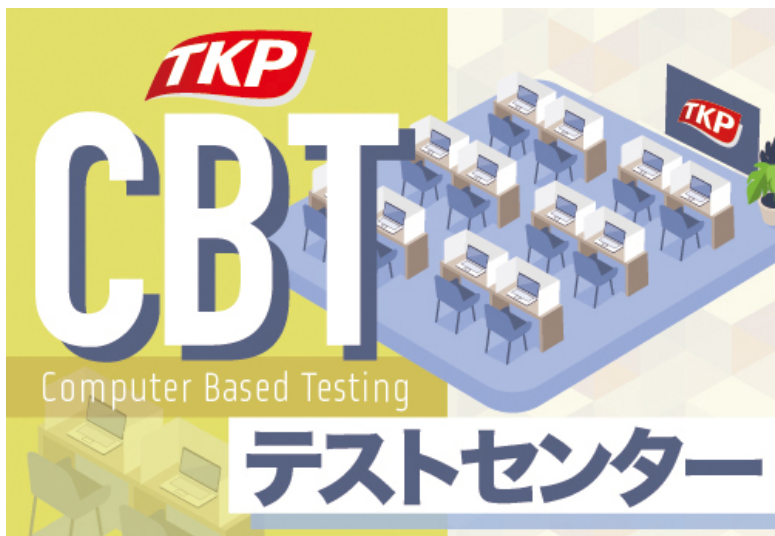
コロナ禍で大学等、従来利用していた施設が利用できず当社スペースを利用する試験用途の割合は増加傾向が継続



※その他には臨時オフィスとしての期間貸し、勉強会、株主総会、記者会見等を含む

## 各種試験の電子化需要を見込み、CBTテストセンターを設置

今後さらなる電子化が予想される各種試験の需要を取り込むため、CBT(Computer Based Testing)の試験会場を全国15施設に設置。会場やPC、スタッフなどもセットにしたパッケージプランも提供を開始



### パッケージプラン内容







1席 100,000円(税抜)~/1ヶ月使い放題

会場、スタッフ1名、電源・LAN施工費  
デスクパーテーション、専用回線1本  
ノートPC、プリンター

- 言語、情報、医療、簿記等多くの試験でCBTが実施されており、今後も積極的な活用が継続される見込み
- CBTでの試験は期間を設けて受験者が日程を選択できるケースが多く、会場の長期稼働に寄与。

## 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178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Q1              |
|--|--|----------|----------|------------------------|
|   | コミュニティ型<br>大型レンタル<br>オフィス  | 施設数      | 4        | 6                      |
|  |   | 面積       | —        | —                      |
|   | ハイグレードな<br>レンタルオフィス  | 施設数      | 100      | 105                    |
|  |   | 面積       | —        | —                      |
|   | 交通機関隣接型<br>レンタル<br>オフィス  | 施設数      | 5        | 4                      |
|  |   | 面積       | —        | —                      |
|   | リーズナブルな<br>無人レンタル<br>オフィス  | 施設数      | 47       | 47                     |
|  |   | 面積       | —        | —                      |
|   | コミュニティ型<br>大型レンタル<br>オフィス  | 施設数      | 2        | 3                      |
|  |   | 面積       | —        | —                      |
|  | ハイグレードな<br>レンタルオフィス  | 施設数      | 11       | 11                     |
|  |  | 面積       | —        | —                      |
| リージャス（日本）  | 施設数  | 156      | 162      | 164                    |
|  | 面積(坪)  | 36,311   | 39,885   | 42,018                 |
| 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<br>合計：49,179坪 |

# 1 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SPACESブランドで展開。2021年9月には六本木に900坪以上の新規施設がオープン予定

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月オープン予定



## SPACES六本木

9階建て新築ビル  
総面積：921.5坪

## 2022年2月期 第1四半期 業績－日本リージャス

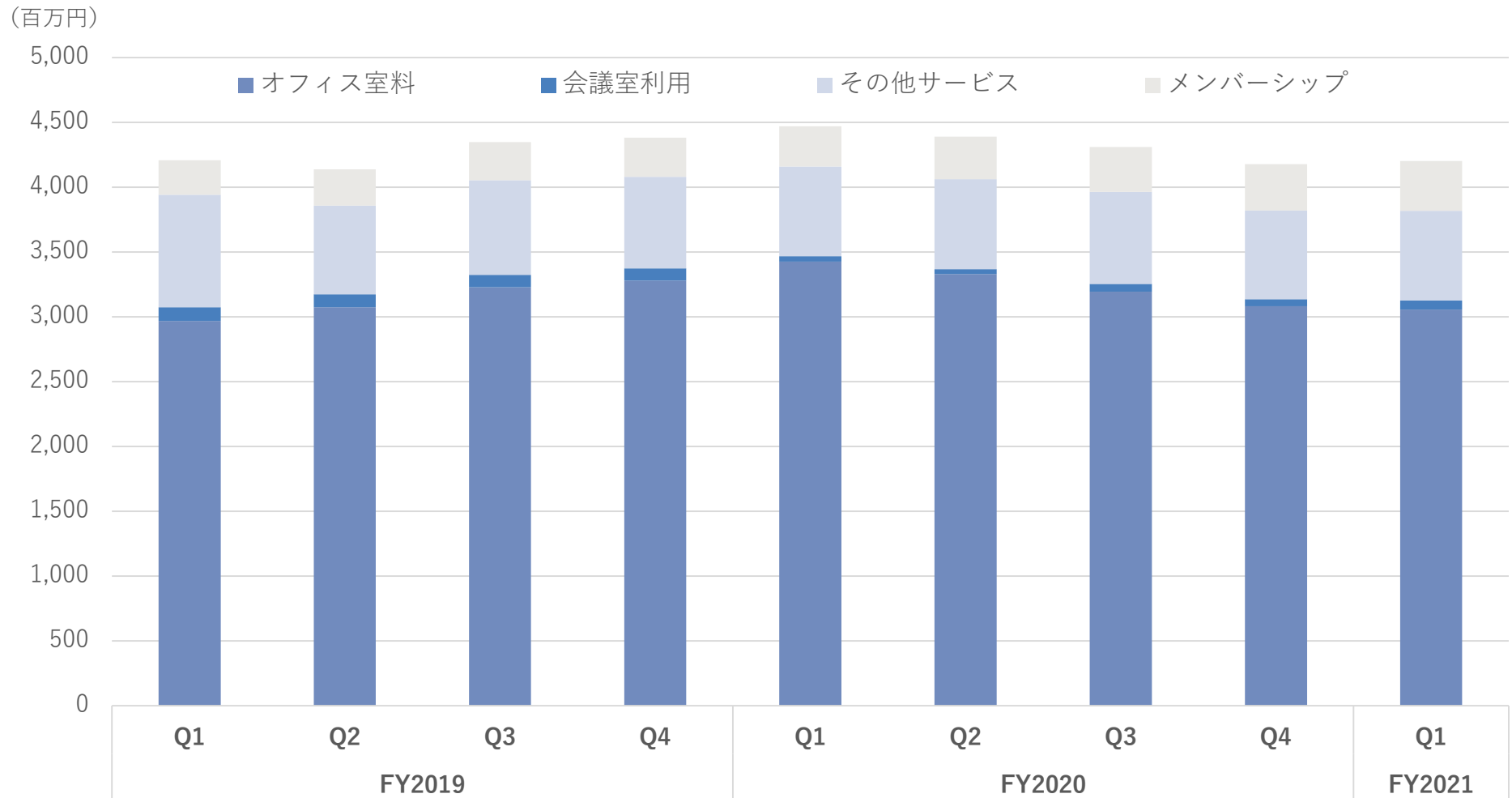
大型顧客の解約に伴い減少傾向にあった売上高は前期Q4で底を打ち、緩やかに上昇トレンドへ。6月の受注高は2020年以降最高額となっており、Q2以降の売上高の増加が期待できる。費用の増加はフレキシブルオフィス市場の成長予測に基づく積極出店によるもの

| (百万円)   | 2021年2月期 |       |       |       |        | 2022年2月期 | 前年同期比   |
|---------|----------|-------|-------|-------|--------|----------|---------|
|         | Q1       | Q2    | Q3    | Q4    | 年度累計   | Q1       | 増減(%)   |
| 売上高     | 4,456    | 4,375 | 4,294 | 4,173 | 17,298 | 4,208    | △5.5%   |
| 売上総損益   | 1,547    | 1,439 | 1,298 | 1,011 | 5,296  | 1,111    | △28.1%  |
| 売上比 (%) | 34.7%    | 32.9% | 30.2% | 24.2% | 30.6%  | 26.4%    | △8.3pt  |
| 販管費     | 1,275    | 1,274 | 1,262 | 1,324 | 5,136  | 1,397    | 9.6%    |
| EBITDA  | 1,034    | 941   | 802   | 476   | 3,255  | 492      | △52.4%  |
| 売上比 (%) | 23.2%    | 21.5% | 18.7% | 11.4% | 18.8%  | 11.7%    | △11.5pt |
| 営業損益    | 271      | 165   | 36    | △313  | 160    | △286     | -       |
| 売上比 (%) | 6.1%     | 3.8%  | 0.8%  | △7.5% | 0.9%   | △6.8%    | △12.9pt |

※日本リージャス社の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。

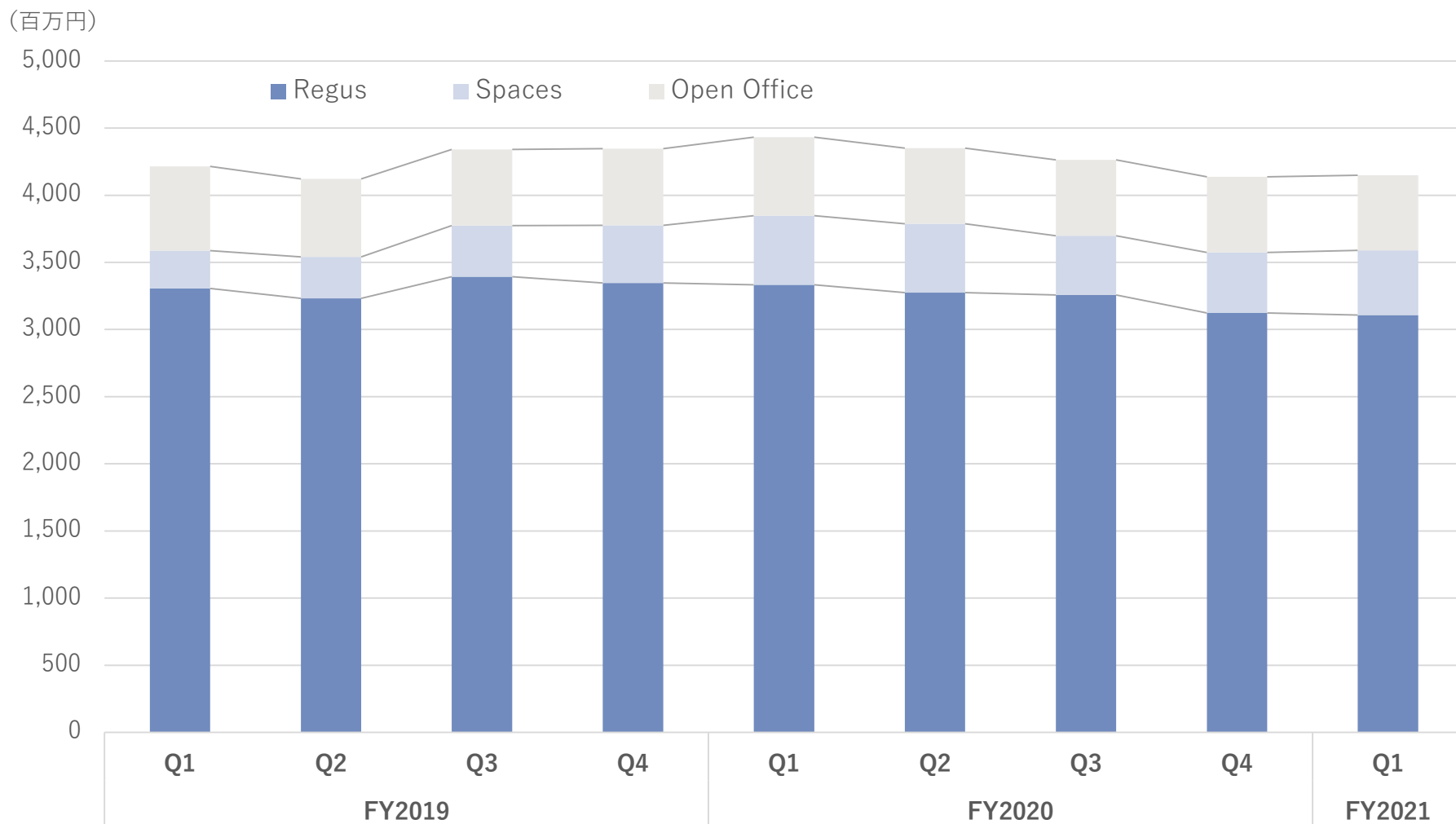
## サービス別売上高推移

コロナ禍における働き方の急速な変化により、主力サービスであるレンタルオフィス  
の他、足許では、全国のリージャス施設にあるラウンジを利用できるメンバーシップ  
サービスの需要も増加している



## ブランド別売上高推移

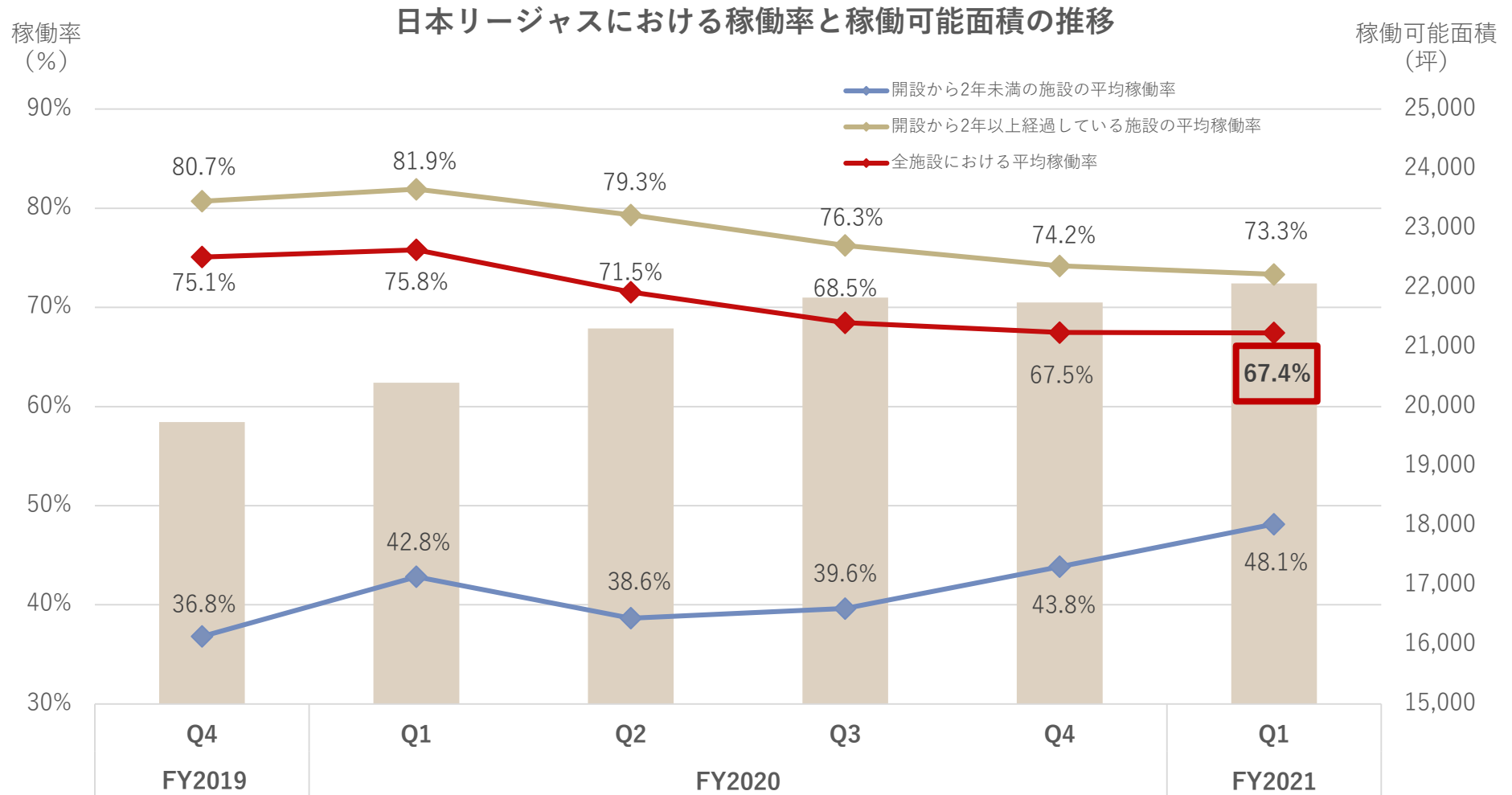
日本リージャスの売上の多くは「Regus」ブランドの施設が占めている。  
前期より出店を強化している「SPACES」の売上高が緩やかに増加



## 日本リージャスのKPIの推移

稼働率は、新規施設での顧客の入居進捗により、SPACES赤坂などの大型施設オープンがありながらも67.4%と横ばいで推移。

今後開設より2年以上経過している施設の稼働率向上に注力する

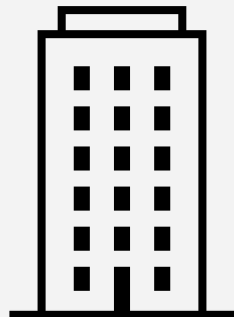




# コロナ禍で促進された働き方改革

## これまでの働き方

- 通勤するオフィスの場所は固定
- 固定席に着席
- 営業担当はオフィスに戻り事務処理
- 正社員終身雇用+派遣雇用
- 労働時間で社員を管理

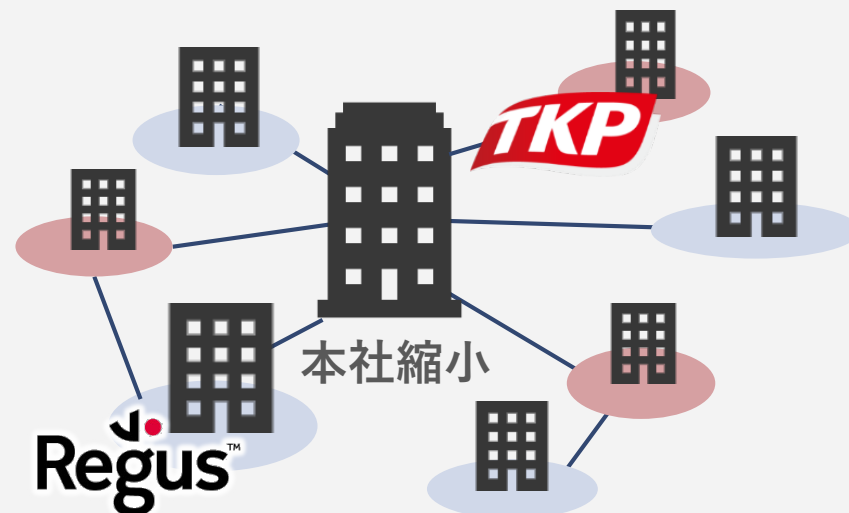


立地も面積も固定

人数を基にしたオフィス面積

## これからの働き方

- 複数のオフィスを業務で使い分ける
- フリーアドレス
- 営業担当はオフィスに戻らず作業
- 雇用形態の流動化
- 時間や場所にとらわれない環境を整備



複数のサテライトオフィスに分散

利用に合わせた面積を柔軟に確保

必要な時に貸会議室を利用



# Anytime, Anywhere, for All workers

いつでも、どこでも、すべての働く人たちに。

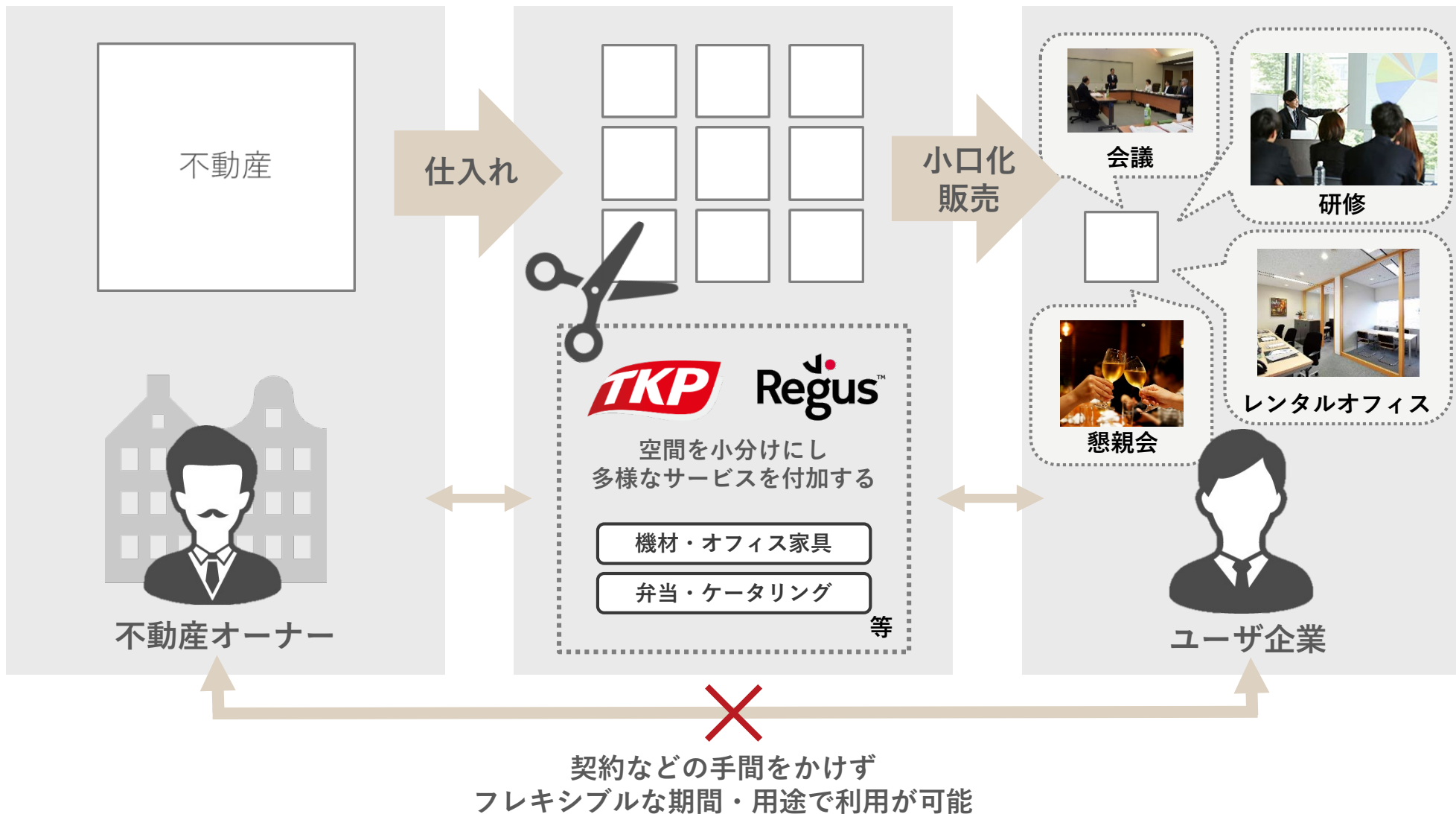


# Appendix

---

# 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

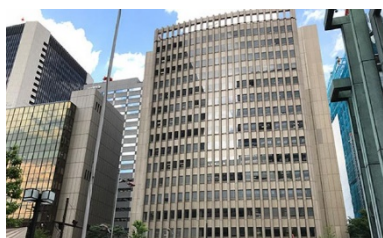
収益性の源泉は、景気後退時等に安価な賃料で仕入れた物件群にある。また、普通借家契約や、途中解約条項を付加した定期借家契約、業務委託契約等を組み合わせ、固定家賃支払リスクを低減させている

## ▼契約形態

※2021年5月末時点








市ヶ谷カンファレンスセンター：4,058坪



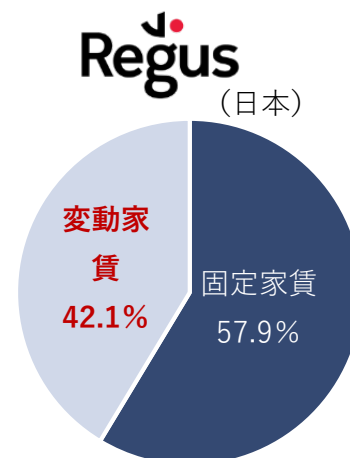
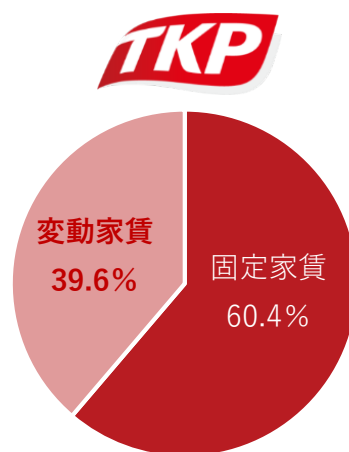
新橋カンファレンスセンター：2,813坪



ガーデンシティ大阪梅田：2,152坪

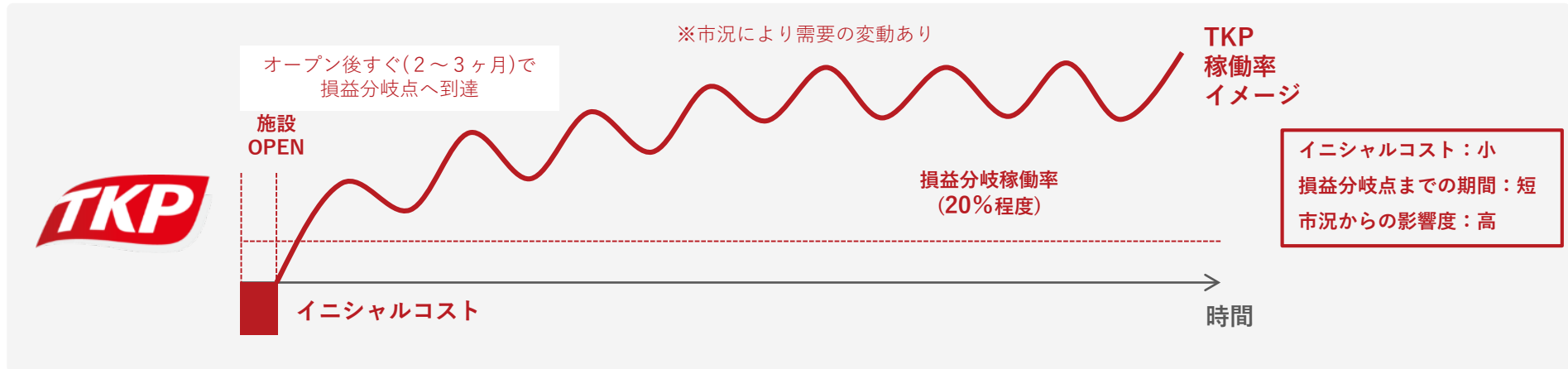
| 契約形態   | 契約の主な特徴           |  |  | 家賃リスク  |
|--------|-------------------|---|---|--|
| 業務委託契約 | 様々な条件設定が可能        | 86施設<br>(39.6%)   | 11施設<br>(6.8%)  |  僅少 |
| 普通借家契約 | 6ヶ月前予告での<br>解約が可能 | 42施設<br>(19.4%)   | 84施設<br>(51.2%)   |  小  |
| 定期借家契約 | 途中解約に<br>制限が多い    | 81施設<br>(37.3%)   | 69施設<br>(42.1%)   |  中  |
| 所有権    | 固定賃料が発生しない        | 8施設<br>(3.7%)   | —   | —  |

## ▶費用形態

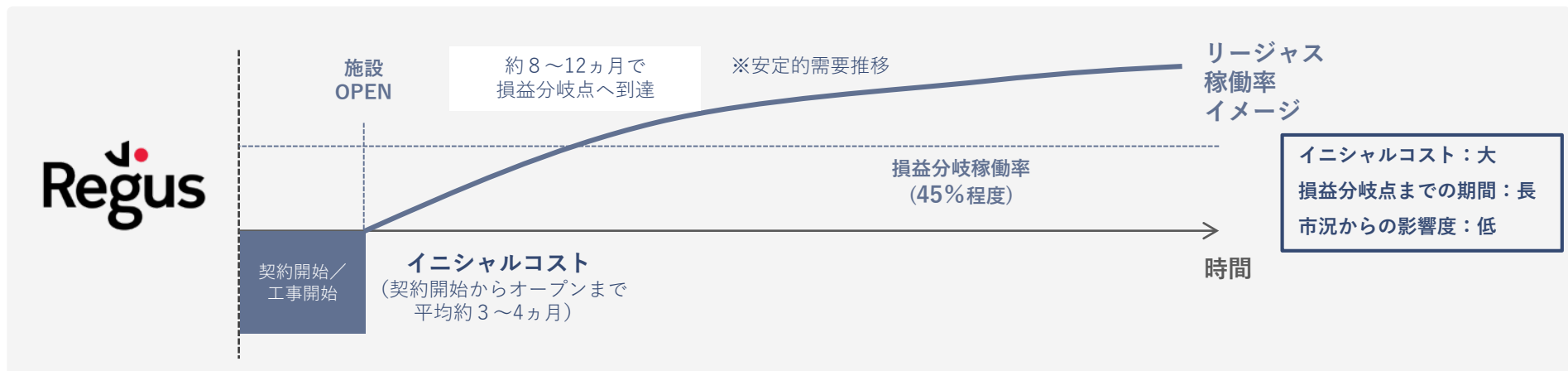


## 市況の変化に応じた出店方針の継続 - TKPとリージャスの損益分岐構造

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26施設）※2021年5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 |
| レクターレ熱海小嵐                 | 20  | 2013年11月 | 賃借 | —  |
| レクターレ箱根強羅                 | 23  | 2014年1月  | 賃借 | —  |
| レクターレ軽井沢                  | 14  | 2014年7月  | 賃借 | —  |
| レクターレ熱海桃山                 | 31  | 2014年7月  | 賃借 | —  |
| アジュール竹芝（運営受託）             | 122 | 2017年4月  | 賃借 | —  |
| レクターレ湯河原                  | 108 | 2017年5月  | 所有 | 所有 |
| レクターレ葉山湘南国際村              | 160 | 2018年4月  | 所有 | 所有 |
| レクターレ高松空港（宴会場賃借/業務提携）     | 124 | 2018年6月  | —  | —  |
| レクターレ八ヶ岳（運営委託）            | 32  | 2018年11月 | —  | —  |
| レクターレとやま自遊館（運営委託）         | 40  | 2018年3月  | —  | —  |
| 石のや 伊豆長岡                  | 22  | 2015年1月  | 賃借 | —  |
| ISHINOYA 熱海               | 34  | 2020年9月  | 賃借 | —  |
| ファーストキャビンTKP市ヶ谷           | 165 | 2018年11月 | 賃借 | —  |
| 飯田橋トーハンセミナーハウス（運営委託）      | 15  | 2016年3月  | —  | —  |
| 伊豆山研修センター（運営委託）           | 43  | 2019年2月  | —  | —  |
| 福一(伊香保温泉)（運営委託）           | 64  | 2019年4月  | —  | —  |

## 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。