

ティーケーピー(3479)

2025 年 8 月 27 日

執筆担当者：QUICK 企業価値研究所 花岡瑛

○会社概要

貸会議室を軸に、遊休不動産を活用した空間再生流通事業を営む

企業などが保有する遊休不動産を活用して付加価値を与え、貸会議室などのフレキシブルスペースや宿泊施設として提供する空間再生流通事業を主力とする。全国で展開する運営施設は275カ所あり、貸会議室の利用顧客は年間約3万社（25年2月末時点）に上る。

単にスペースを転貸するだけでなく、スペースの利用に付随する料理・飲料の提供、備品レンタル、宿泊施設、移動手段の手配、イベントの制作・運営サポートなどの様々なサービスを利用顧客に応じてワンストップで提供するサービス業としての側面も持つ。不動産の多くは自社保有せず、賃貸借契約などで確保する「持たざる経営」が特徴。インテリア事業を営むリリカラ（9827）およびブライダルやレストラン事業を営むノバレーゼ（9160）をM&Aにより連結子会社としている。

株価・指標

（表示単位未満四捨五入）

株価(25/8/26 終値)	2,015.0 円
年初来高値(25/8/15)	2,200.0 円
年初来安値(25/1/14)	1,215.0 円
連結 PER(26/2 期会社予想)	22.21 倍
連結 PBR(最新実績)	1.95 倍
基準 BPS	1,035.29 円
予想配当利回り(26/2 期会社予想)	0.00 %
1 株当たり年間予想配当金	無配
普通株発行済株式数	42,439 千株
普通株時価総額	855 億円

▶売上構成（25/2 期連結、外部顧客への売上高）

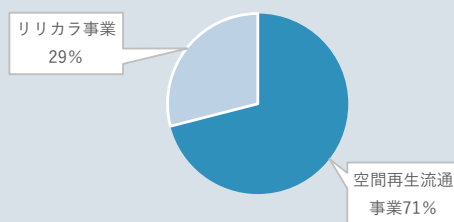
空間再生流通事業 71%、リリカラ事業 29%。

▶ビジネスモデル、事業戦略等

不動産の仕入れにあたり、物件オーナーとの契約形態として、通常の固定賃料による賃貸借契約・定期賃貸借契約のほか、運営受託契約として変動賃料による契約など、賃料水準等の状況に応じてリスクの低減を図りつつも、オーナー側にもメリットが生まれるような賃借条件を提案している。

同社は現在、24/2 期から 26/2 期の 3 カ年にわたる中期経営計画を推進中。事業拡大の方向性として、M&A を活用しながらハード（運営施設の床面積）とソフト（周辺サービス）の領域を拡張し、獲得市場の拡張に努める。計画最終年度となる 26/2 期は売上高 575 億円、営業利益 94 億円、経常利益 91 億円、ROE10%を目標としていた。25 年 8 月開示の 26/2 期計画では、売上高は 1040 億円と中計を上回る見通しだが、営業利益は 90 億円、経常利益は 80 億円と中計を下回る見通し。この差異は、中計時点ではリリカラやノバレーゼなどの M&A を計画に織り込んでいなかったことが主因である。

売上構成



株価チャート



◇本資料は会社側の資料・見解および事実報道等を要約したものであり、執筆担当者自身の分析・評価および特定の見解を表明したものではありません。
◇本ページの図表の個別注記以外の説明および出所は、後掲の＜データの説明＞にまとめて記載しております。

※本資料のご利用に際して重要な事項を最終ページに記載しておりますので、必ずご確認下さい。

○業績動向

期初公表の通期計画を上方修正。今期は 5 割強の営業増益計画

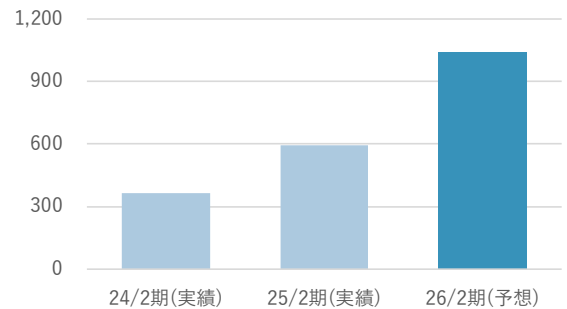
≫実績：25/2 期は 3 割弱の営業増益で着地。料飲を伴う懇親会の受注が大きく改善

25/2 期通期の連結業績は、売上高が前期比 62%増の 592 億円、営業利益が同 28%増の 59 億円だった。リリカラの連結効果が寄与したが、TKP 単体でも売上高では過去最高を更新した。主力の貸会議室事業は、対面での会議やセミナー、研修等の需要の高まりを取り込み、高稼働で推移。特にコロナ禍から回復が遅れていた飲食を伴う懇親会の受注水準は、通年で回復基調となり大きく改善。4Q の 3 カ月間ではコロナ禍以前の水準に回復した。ホテル・宿泊研修事業においても、旅行や出張等のビジネス利用に加え、インバウンド需要の急速な回復・増加により、高稼働および高単価で推移した。なお、純利益では、24/2 期において、日本リージャス事業の売却に伴う損失への税効果会計適用により、法人税等調整額の繰り戻しが発生した反動から、25/2 期は同 48%減の 38 億円だった。

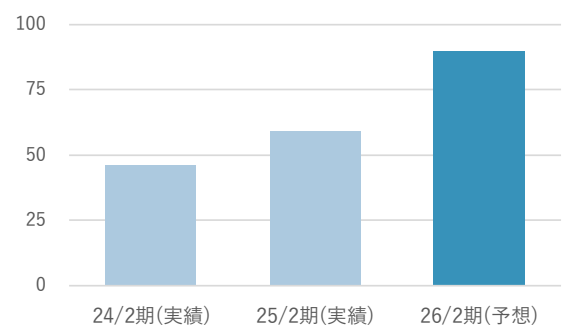
≫業績見通し：「オフィス回帰」のトレンドなどが追い風

26/2 期通期の連結業績見通しについて会社側は、8 月 14 日に、4 月公表の期初計画を上方修正。計画値は、売上高が 1030 億円→1040 億円（前期比 76%増）、営業利益が 70 億円→90 億円（同 52%増）、純利益が 32 億円→36 億円（同 5%減）。主力の空間再生流通事業において、リモートワークから出社勤務へ戻る「オフィス回帰」のトレンドや、会議やセミナー、研修等を対面で実施する需要の高まりを受け、収益性の高い期間貸し案件の受注が好調となった。また、コロナ禍で外注化したオペレーションを再び内製化したことによる原価率の改善や、グループ子会社の好調な業績なども反映した。なお、純利益では、25/2 期において、台湾リージャス事業の売却に伴う損失への税効果会計適用により、法人税等調整額の繰り戻しが発生した反動から、25/2 期比では減益となる計画。

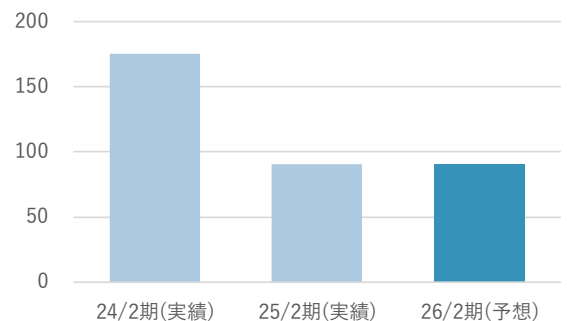
売上高(億円)



営業利益(億円)



EPS(円)



（出所）会社資料、QUICK Workstation で当研究所作成

業績データ 会計基準：日本基準

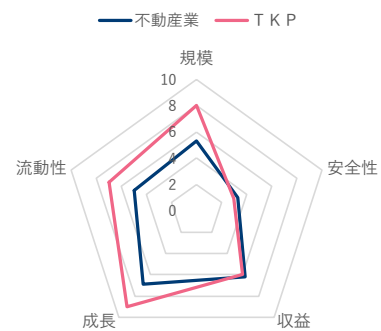
（ % は前期比増減率 ）

決算期	売上高(百万円)		営業利益(百万円)		経常利益(百万円)		純利益(百万円)		EPS(円)
連 24/2 期(実績)	36,545	-27.6%	4,607	28.9%	4,862	58.8%	7,321	-	175.03
連 25/2 期(実績)	59,208	62.0%	5,915	28.4%	5,825	19.8%	3,789	-48.2%	90.73
連 26/2 期(予想)	104,000	75.7%	9,000	52.2%	8,000	37.3%	3,600	-5.0%	90.73

注：予想は会社予想。ただし、予想 EPS は会社予想純利益をベースに当研究所で算出している

○沿革、企業分析レーダーチャート

2005 年、同社を設立し、1 号店となる「TKP 六本木会議室」をオープン。14 年「アパホテル<TKP 札幌駅前>」をオープンし、アパホテルのフランチャイズ経営に参入。19 年、シェアオフィスブランド「リージャス」の日本法人与台湾法人を買収（23 年に売却）。20 年、ブライダル事業を営むエスクリと資本業務提携（25 年に持分法適用関連会社化）。23 年、インテリア事業を営むリカラを持分法適用関連会社化（24 年に連結子会社化）。24 年、ブライダル事業を営むノバレーゼを持分法適用関連会社化（同年、連結子会社化）。25 年、会社分割によりシステムソフトおよび APAMAN からシェアオフィスブランド「fabbit」を承継。



（出所）QUICK スコア

○株主優待

100 株以上自社施設優待券

《権利確定》

2 月末

《対象株主》

毎年 2 月末日時点の当社株主名簿に記載または記録された当社株式 100 株(1 単位)以上保有の株主を対象とする。

《優待内容》

保有株式数に応じて以下の金額の当社施設(宿泊、レストラン、ブライダル施設)の優待券を贈呈。

100 株～ 500 株未満	10,000 円券× 1 枚
500 株～1,000 株未満	10,000 円券× 3 枚
1,000 株～2,000 株未満	10,000 円券× 5 枚
2,000 株～4,000 株未満	10,000 円券× 10 枚
4,000 株以上	10,000 円券× 20 枚

《対象施設》

ISHINOYA 熱海
 石のや伊豆長岡
 TKP レクトーレ熱海桃山
 TKP レクトーレ熱海小嵐
 TKP サンライフホテル
 ベイサイドホテル アジュール竹芝
 鉄板焼 天燈 Ran Tan
 おまかせ会席 漣～さざなみ～
 和食処 伊勢
 ル・ブション
 ISHINOYA 別府(仮称)
 (仮称)TKP コテージホテル
 グランレクトーレ湯河原
 SHONIN PARK 内レストラン(名称未定)
 Bright Coast -ブライトコースト-
 アジュール・ウェディング
 ウェディングヒル東京ベイ幕張
 TKP バル ICHIGAYA

《贈呈時期》

毎年 5 月開催予定の定時株主総会の「定時株主総会招集ご通知」
に同封を予定。

【適用時期】

2025 年 2 月末日現在の株主名簿に記載または記録された株主から
適用する。

(2025 年 2 月 19 日発表)

<データの説明>

- ・株価高安値：表示期間中の株式分割等の影響は調整済み。市場変更があった場合には市場変更後の高安値を表示
- ・PER（予想）・PBR（実績）：PER は株価収益率、PBR は株価純資産倍率の略。PER（予想）＝株価÷EPS（予想）。PBR（実績）＝株価÷BPS（実績）。“－”（ハイフン）の表示は EPS・BPS がゼロもしくはマイナスの場合、EPS・BPS が非常に少額で PER200 倍・PBR20 倍を上回る場合、EPS の予想値がない場合、変則決算のため PER（予想）の算出が不適当な場合など
- ・EPS（予想）・BPS（実績）：EPS は予想 1 株当たり利益の略で、普通株主に帰属しない配当を控除した予想純利益を用いて算出。“－”（ハイフン）は利益予想がない場合。この算出に用いる株式数は QUICK が日々算出する直近の普通株発行済株式数（自己株式除く）を使用。BPS は直近実績の 1 株当たり純資産の略で、QUICK が日々算出する 1 株当たり純資産を使用。株式分割等の影響は遡及修正している
- ・配当利回り：1 株当たり年間予想配当金÷株価。“－”（ハイフン）は配当金予想がない場合、変則決算の場合
- ・年間予想配当金：株式分割等の権利落ちがあった場合には遡及修正した 1 株当たり配当金を表示。“－”（ハイフン）は会社予想がない場合、変則決算のため年間配当金としての表示が不適当な場合
- ・普通株発行済株式数：QUICK が日々算出する直近の普通株発行済株式数（自己株式含む）を表示
- ・普通株時価総額：株価×上記の普通株発行済株式数
- ・株価チャート：表示期間中の株式分割等の影響は遡及修正済み。また、市場変更があった場合は新旧両市場の株価を連続的に描画している
- ・業績データ：会計基準の変更などに伴う過年度決算数値の遡及修正は会社が開示している範囲内で反映している。純利益は親会社株主に帰属する当期純利益。米国会計基準、国際会計基準において非継続事業が発生した場合は、原則として純利益を除き継続事業ベースの数値を表示
- ・企業分析レーダーチャートは、QUICK スコア（※）より以下の 5 項目を抽出。規模（企業規模の大小を表し、スコア値が高いほど企業規模が大きい。構成要素：時価総額、売上高、総資産）、流動性（流動性すなわち売上のしやすさを表し、スコア値が高いほど流動性が高い。同：平均売買代金[25 日]、売買回転率）、成長（企業の過去および将来における売上や利益、資産の成長性を表し、スコア値が高いほど成長性が高い。同：売上高成長率[3 期平均]、経常利益成長率[3 期平均]、総資産成長率[3 期平均]、予想売上高伸び率[今期・日経予想]、予想経常利益伸び率[今期・日経予想]）、収益性（企業の収益性や利益率を表し、スコア値が高いほど収益性が高い。同：ROE[自己資本利益率]、ROA[総資産利益率]、売上高経常利益率）、安全性（企業の財務的な安定性を表し、スコア値が高いほど安全性が高い。なお、銀行など金融事業を営む企業は、事業の特性上、自己資本比率が小さく、安全性スコアも低くなる傾向にある。同：自己資本比率）を表示。
- （※）QUICK スコア：国内上場全銘柄を対象に各スコアの構成要素の値を順位付け後、順位（グループ）を点数化したもの。点数は最上位グループを 10 とし、以降降順に付与。各項目に複数の構成要素が含まれる場合は、その全構成要素のスコア平均値を採用。
- ・売上構成はセグメント等で調整されることがあり、合計が 100%とならないことがあります。
- ・出所：株価・チャート等は QUICK のデータベース。業績データ・予想配当金等は決算短信、有価証券報告書、その他会社開示資料

株式会社QUICKからのお知らせ

本資料は、本資料の対象会社、株式会社QUICKおよび野村インベスター・リレーションズ株式会社の3社間の契約に基づき、株式会社QUICKが作成したものです。

本資料の各ページに注記している通り、株式会社QUICKは、本資料の作成に当たり対象会社からスポンサー料を受領しているため、本資料の執筆者は対象会社から独立した立場にありません。

本資料の執筆者は、対象会社の公表済み事実・情報、並びに一般に入手可能な情報の範囲で、正確性・客観性を重視して本資料を作成しております。

なお、株式会社QUICKは本資料の正確性・客観性を確保する態勢を整備し、対象会社との契約においては、対象会社は事実誤認による記載についてのみ訂正を要求できるよう定めております。

免責事項

- ・本資料は、投資判断の参考となる情報の提供を唯一の目的としており、投資勧誘を目的とするものではありません。株式・債券等の有価証券の投資には、損失が生じるおそれがあります。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断で行っていただきますようお願い致します。
- ・本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて株式会社QUICKの一部門であるQUICK企業価値研究所が作成したものです。同研究所は、同研究所が基にした情報およびそれに基づく同研究所の要約または見解の正確性、完全性、適時性などを保証するものではありません。本資料に記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更される可能性があります。
- ・本資料を参考に投資を行った結果、お客様に何らかの損害が発生した場合でも、株式会社QUICKは、理由の如何を問わず、一切責任を負いません。
- ・本資料に関する著作権を含む一切の権利は、株式会社QUICKまたは情報源に帰属しており、理由の如何を問わず無断での複製、転載、転送、改ざんおよび第三者への再配布等を一切禁止します。

野村インベスター・リレーションズ株式会社からのお知らせ

本資料は、株式会社QUICK、野村證券株式会社、野村インベスター・リレーションズ株式会社が共同で企画し、株式会社QUICKが作成、野村インベスター・リレーションズ株式会社が配信をしています。よって、本資料は、当社が正確かつ完全であることを保証するものではありません。使用するデータおよび表現等の欠落・誤謬等につきましては、当社はその責を負いかねますのでご了承ください。

本資料は、株式等についての参考情報の提供を唯一の目的としております。銘柄の選択、投資の最終決定は、ご自身のご判断でおこなってください。なお、本資料は金融商品取引法に基づく開示資料や外国証券情報ではありません。本資料は提供させていただいたお客様限りでご使用いただきますようお願いいたします。