

ティーケーピー(3479)

2026年2月18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。全国で展開する直営施設は258カ所（25年12月末時点）あり、貸会議室の利用顧客は年間約3万社に上る。

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)、ブライダル事業などを営むノバレーゼ(9160)およびエスクリ(2196)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(26/2/17 終値)	2,343.0 円
昨年来高値(26/2/9)	2,425.0 円
昨年来安値(25/1/14)	1,215.0 円
連結 PER(26/2 期会社予想)	23.45 倍
連結 PBR(最新実績)	2.19 倍
基準 BPS	1,068.84 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	42,475 千株
普通株時価総額	995 億円

▶売上構成 (25/2 期連結、外部顧客への売上高)

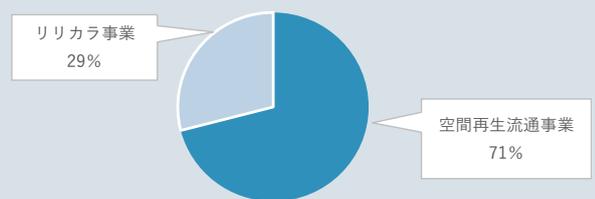
空間再生流通事業 71%、リリカラ事業 29%

▶ビジネスモデル、事業戦略等

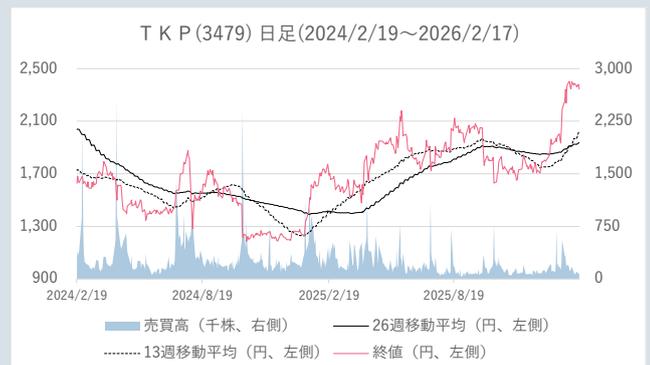
不動産の仕入れにあたり、物件オーナーとの契約形態として、通常の固定賃料による賃貸借契約・定期賃貸借契約のほか、運営受託契約として変動賃料による契約など、賃料水準等の状況に応じてリスクの低減を図りつつも、オーナー側にもメリットが生まれるような賃借条件を提案している。

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。26年1月開示の26/2 期計画では、売上高 1135 億円、営業利益 100 億円、経常利益 86 億円を計画しており、売上高と営業利益は中計の目標値を上回る見込み。なお、中計策定時点ではリリカラ、ノバレーゼおよびエスクリの連結子会社化を織り込んでいなかったため、売上高は中計目標値を大きく上回る見込みとなった。

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

通期計画を上方修正。営業利益は過去最高となる100億円を見込む

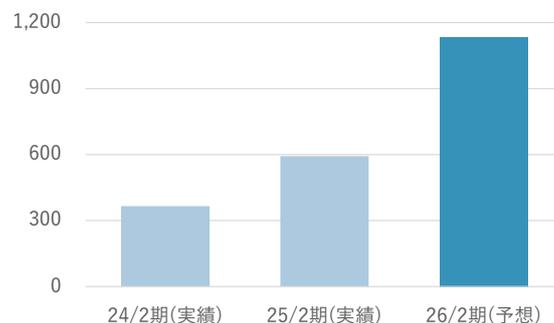
▶実績：3Q 累計は37%の営業増益。会議やセミナーなどの需要が継続

26/2期3Q累計の連結業績は、売上高が前年同期比92%増の770億円、営業利益が同37%増の61億円だった。3Qの3カ月間では、売上高、営業利益ともに四半期として過去最高を更新した。主力の空間再生流通事業は、売上高が同25%増の394億円、セグメント利益が同32%増の60億円だった。会議やセミナー、研修等を対面で実施する需要の高まりが依然として継続。時間貸し、期間貸しともに稼働が好調に推移した。また、飲食を伴う懇親会の需要も、対面でのコミュニケーション需要の高まりにより、コロナ禍以前の水準を超えて推移した。ホテル・宿泊研修も、旅行や出張等のビジネス利用に加えて、インバウンド需要の増加、新規出店の寄与や既存店の高稼働・高単価の継続により、3Qの3カ月の売上高は四半期として過去最高を更新した。

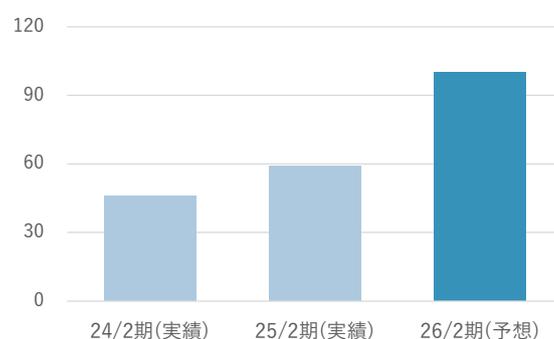
▶業績見通し：通期は連結子会社化したエスクリの業績などが寄与する見込み

26/2期通期の業績見通しについて会社側は、3Q決算発表時（1月14日）に従来計画を上方修正。修正値は、売上高が従来計画比95億円増の1135億円（前期比92%増）、営業利益が同10億円増の100億円（同69%増）。25年11月に連結子会社化したエスクリの業績が4Qから連結され、寄与する見通しのほか、主力の空間再生流通事業においても、コロナ禍の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、収益性が高い案件の受注が好調となっていることを反映した。また、リリカラおよびノバレーゼの業績が従来予想を上回って推移していることも寄与する見込み。

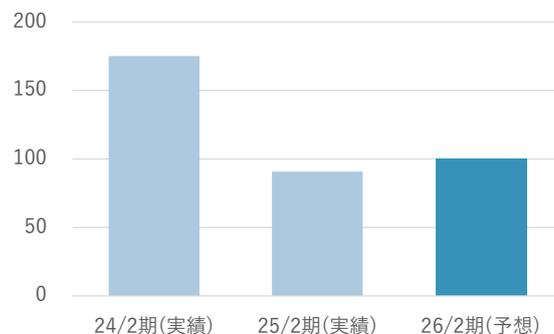
売上高(億円)



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

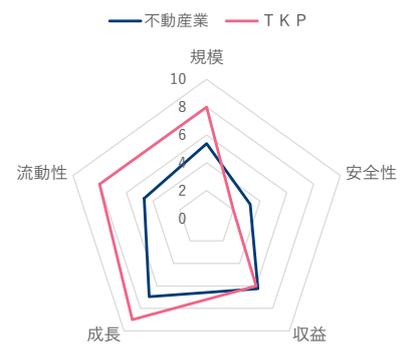
(%は前期比増減率)

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)	113,500	91.7%	10,000	69.0%	8,600	47.6%	3,800	0.3%	99.93

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年に連結子会社化）。23年、インテリア事業を営むリ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。同年、エスクリとノバレーゼの経営統合を発表。



（出所）QUICKスコア

○株主優待

100株以上自社施設優待券

＜対象株主＞

毎年2月末日現在の株主名簿に記載または記録された100株（単元株）以上の当社株式を保有している株主を対象とする。

＜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	1,000円券×10枚
500株～1,000株未満	1,000円券×10枚 10,000円券×2枚
1,000株～2,000株未満	1,000円券×10枚 10,000円券×4枚
2,000株～4,000株未満	1,000円券×10枚 10,000円券×9枚
4,000株以上	1,000円券×10枚 10,000円券×19枚

＜贈呈時期＞

5月下旬開催予定の当社定時株主総会の決議ご通知発送時に優待券を同封。

【適用時期】

2026年2月末日時点の株主名簿に記載または記録された株主から適用する。

【株主優待券予約時の注意事項】

例年、4月・5月は予約が集中し、満室・満席の施設が多く予約できない場合がある。株主優待券を利用の際は、余裕を持って予約すること。

あわせて、各施設の利用上の注意等を <https://www.tkp.jp/ir/stock/benefit.html> 公式ホームページにて

必ず確認すること。

（2026年1月27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、スコア値が高い銘柄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。