



2024年6月28日

各位

会社名 株式会社ティーケーピー
(コード番号：3479 東証グロース)
代表者名 代表取締役社長 河野貴輝
問合せ先 取締役CFO 中村幸司
(TEL. 03-5227-7321)

ソーシャルローン契約に関する外部評価取得のお知らせ

株式会社ティーケーピー（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：河野貴輝 以下、当社）は、本日6月28日に発表しましたソーシャルローン（以下、本契約）の借入に関して、株式会社格付投資情報センター(R&I)からセカンドオピニオンを取得したことをお知らせします。

1. 契約の目的

当社がこれまで培ってきた再生ノウハウを活用することにより、地方創生を図ることを目的としています。本契約により調達した資金の全額を、大分県別府市の Park-PFI 事業に充当予定です。また、今回取得した外部評価は包括型フレームワーク評価によるものであり、今後は PFI 事業を成長戦略の一つとして位置づけ、地方自治体との事業を拡大していく方針です。

2. ソーシャルローン・フレームワーク策定および外部評価（セカンドオピニオン）の取得

当社は本契約に向け、ローン・マーケット・アソシエーション (LMA)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション (APLMA) 及びローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション (LSTA) が定める「ソーシャルローン原則」に則りソーシャルローン・フレームワークを策定しました。本フレームワークの詳細については、本稿添付の「株式会社ティーケーピー ソーシャルローン・フレームワーク」をご確認ください。

また、当社はこの度、本フレームワークの上記原則との適合について、独立した外部格付評価機関である株式会社格付情報センター (R&I) より、セカンドオピニオンを取得しました。

<参考情報>

本フレームワークに対する適合性評価については、株式会社格付投資情報センター (R&I) のホームページをご参照ください。<https://www.r-i.co.jp/rating/index.html>

<関連プレスリリース>

2024年6月28日発表：シンジケート方式によるソーシャルローン契約締結に関するお知らせ

<https://pdf.irpocket.com/C3479/U25h/A5gv/y1QJ.pdf>

株式会社ティーケーピー
ソーシャルローン・フレームワーク



2024年6月28日

1. はじめに 当社概要および当社事業の位置づけ

1. はじめに

- 当社は企業向けの空間シェアリングビジネスの先駆けとして、2005年の創業以来、遊休不動産を借り受け貸会議室・宴会場として展開することで、新たな空間活用ビジネス市場を創出してまいりました。
- また、2020年以降から加速した多様なワークスタイルの普及により、従来の貸会議室・宴会場の時間貸しから短期・中長期のオフィスサービスの提供へと事業領域を拡大しました。
- オンデマンドな空間利用サービスを提供するフレキシブルスペース事業は現在、全国に235施設(2024年2月末時点)の規模へと成長しています。
- かかる中、当社は大分県別府市のPark-PFI事業^{※1}である上人ヶ浜公園整備運営事業において設置等予定者に選定をされました。当社はこれまで培ってきた再生ノウハウを活用することにより、PFI事業^{※2}により地方創生を図るとともに、PFI事業を成長戦略の一つとして位置づけ、地方自治体との事業を拡大していく方針です。

※1 Park-PFI（公募設置管理制度）：

平成29年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。

（出所：別府市「上人ヶ浜公園整備運営事業公募設置等指針」）

※2 PFI（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）：

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法

（出所：内閣府ホームページ）

- 今般、当社が行っているこれらの事業に対する資金調達の枠組みを、LMA(Loan Market Association)/APLMA(Asia Pacific Loan Market Association)/LSTA(Loan Syndications and Trading Association)のソーシャルローン原則及び金融庁のソーシャルボンドガイドラインに則るものとして整理し、ソーシャルローン・フレームワークを策定しました。当該フレームワークはソーシャルローンの実行意義に合致するとともに、ポジティブ・インパクトを社会にもたらすものと考えております。

2. 沿革、企業理念

A) 沿革

- 当社グループは、2005年に現社長の河野が東京都港区に当社を設立し、ポータルサイト「TKP 貸会議室ネット」の運営を開始しました。
- 2008年には株式会社コンビニステーション（現：株式会社コンステ）、2010年には株式会社TKPテレマーケティング（現：株式会社TKPコミュニケーションズ）を設立し、翌年2011年には展開する貸会議室が100施設を突破しました。
- 2016年には展開する貸会議室が200施設を超え、2017年に東京証券取引所マザーズ市場へ上場しました。
- 2022年には東京証券取引所の市場区分見直しに伴い東京証券取引所グロース市場へ移行しました。

B) 企業理念・行動指針

企業理念
空間再生流通企業 遊休資産を再生しシェアリングすることで社会に価値を創造する

TKP の行動指針
1 スピード重視 チャンスは Get ! 挑戦・撤退の決断
2 Yes We Can ! 顧客満足最大化・感動を与える
3 常に創造 ! 改善 ! 革命 !

C) 主な事業および 5 つの領域

- 当社は、遊休不動産の再生により新たな付加価値を生み出し、空間シェアリングによる遊休スペースの最適化、総合的な空間サービスを提供することでその価値を再生する「空間再生流通事業」を主軸に事業展開を行っています。
- 当社グループ事業の特徴は以下です。
 - ①業界トップの全国ネットワークとサービス力
全国 235 施設の圧倒的な拠点ネットワークと認知度による集客力、フレキシブルスペースの豊富な管理運営実績を活かし、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飲、備品レンタル、宿泊施設、移動手配、イベントの制作・運営サポート等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し、収益機会の拡大に取り組んでいる点
 - ②不動産開発の知見
遊休資産（不採算資産、不稼働時間が多い不動産）を保有する不動産オーナーを、フレキシブルスペースの主な仕入れターゲットとすることで、不動産の調達単価を引き下げ、比較的安価で顧客へのサービス提供を実現している点
- 当社グループが提供する空間再生流通事業は、フレキシブルスペース事業、ホテル・宿泊研修事業、料飲・バンケット事業、イベントプロデュース事業、BPO 事業と 5 つの領域から構成されており、各事業の詳細は以下のとおりです。

【 5つの事業領域 】

領域	事業概要	主要関係会社
フレキシブルスペース事業	貸会議室、イベントスペース、コワーキングスペース、レンタルオフィス運営 ・初めてご来場されるお客様にもわかりやすいアクセス 便利な立地が魅力です。 ・日本全国および海外に拠点があり、複数会場でのイベント同時開催や、TV 会議システムを使っての中継など ご予算・規模に応じて最適な会場を提案いたします。	株式会社ティーケーピー 株式会社コンステ
ホテル・宿泊研修事業	ホテル・研修施設運営、研修・旅行企画、各種手配 ・出張のビジネスホテルから、リゾートでの研修、温泉宿まで癒しとくつろぎをお届けします。 ・オフサイトミーティングやエグゼクティブ研修など、最適な環境をご用意しています。	株式会社ティーケーピー
料飲・バンケット事業	懇親会・ケータリング運営、レストラン・カフェ運営、弁当製造手配 ・ビジネス・会議・ワーキングランチ、イベントやパーティーなどのケータリングをご提供します。	株式会社ティーケーピー 有限会社品川配せん人紹介所
イベントプロデュース事業	イベントサポート、イベント、学会・学術集会運営サポート ・イベントを成功に導くための最適な備品・機材の手配や音響・照明の効果的な演出はもちろん、イベントの企画から運営までワンストップでご提供いたします。	株式会社ティーケーピー
BPO事業	BPO 関連サービス、コールセンター・コンタクトセンター運営、事務局代行サービス、採用受付代行サービス ・クライアント企業のカスタマー・リレーションシップの最適化を強力にサポートします。 ・顧客企業の事業戦略や目的、業務フローなど現状について綿密なヒアリング・分析を実施し、最適なプランを提案します。	株式会社ティーケーピー 株式会社 TKP コミュニケーションズ

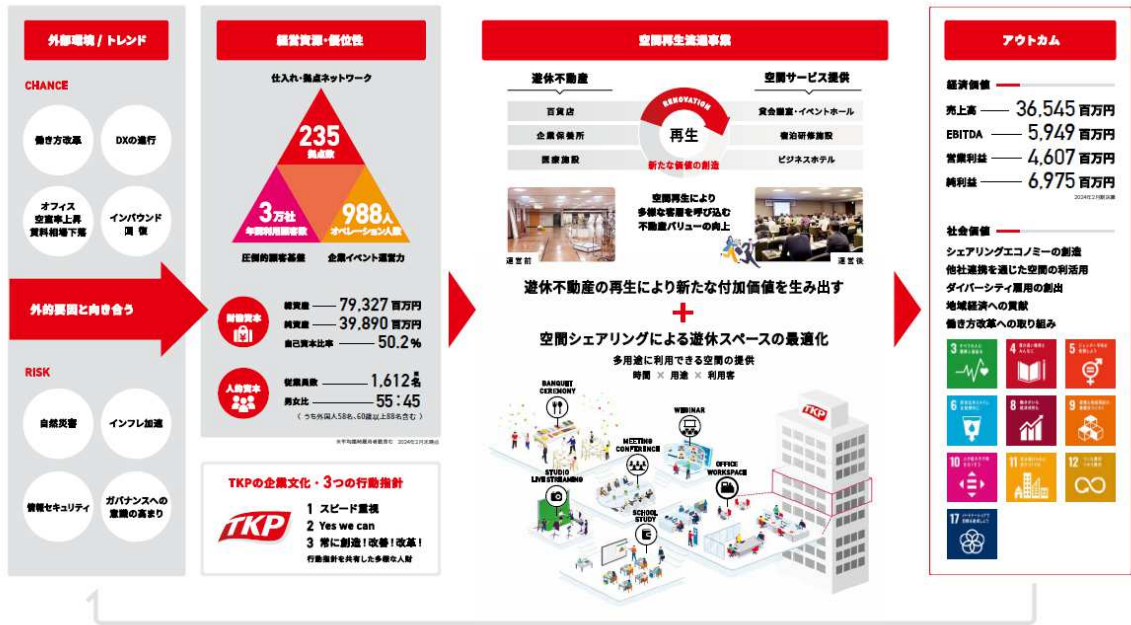
D) 価値創造ストーリー、価値創造プロセスにおけるアウトカムとしての社会価値

価値創造ストーリー



ティーケーピーグループの価値創造プロセス

私たちの価値創造は、当社グループを取り巻く外的要因と向き合うことから始まります。時代とともに変化する顧客ニーズを的確に捉え、TKP独自の「空間再生推進事業」を通して新たな価値を付加することで、社会とTKPグループのサステナブルな成長を実現してまいります。このプロセスの管理を通じ、私たちは「新しい価値の創造」にこれからも挑戦し続けます。



2406 Version03 TKP CORPORATION ALL RIGHTS RESERVED.

価値創造プロセスにおけるアウトカムとしての社会価値

シェアリングエコノミーの創造

他社連携を通じた空間の利活用

ダイバーシティ雇用の創出

地域経済への貢献

働き方改革への取り組み

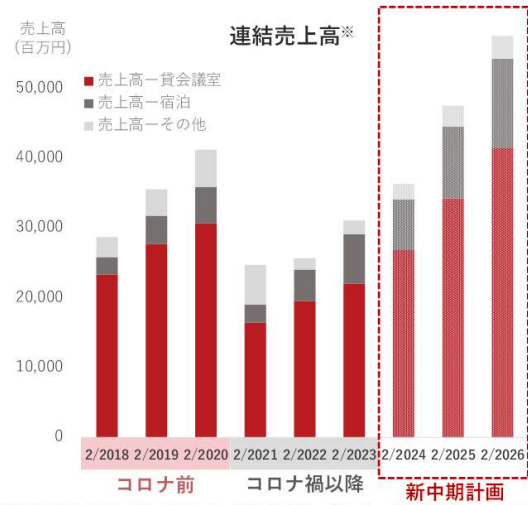
E) 中期経営計画

(C) TKP Corporation 2023

■ 新中期経営計画（2024年2月期-2026年2月期）概要

基本方針

- 1 貸会議室の床面積を積極拡大しながら周辺事業を取り込み、シェアを拡大&対象市場を拡張
- 2 経営効率の最適化を推進し、過去最高の利益を達成する
- 3 積極性と合理性のバランスがとれた成長投資を柔軟に実施し、中長期的な企業価値向上への投資機会を逃さない



※連結から2023年2月1日に売却した日ホリージャス(2019年5月買収)・台湾リージャス(2019年9月買収)を抜いた売上高

(C) TKP Corporation 2023

■ 新中期経営計画（2024年2月期-2026年2月期）概要

▼連結業績計画

(百万円)	2024年2月期	2025年2月期	2026年2月期
売上高	36,300	47,500	過去最高 57,500
営業利益	5,400	過去最高 7,200	9,400
(営業利益率)	14.9%	15.2%	16.3%
経常利益	過去最高 5,000	6,900	9,100
親会社株主に 帰属する 当期純利益	過去最高 6,700	—	—
ROE	—	—	10%

- 売上高 年平均成長率**23%**
- 24年2月期：金融費用の軽減と前期の税効果持越しにより**経常以下利益段階での過去最高を達成**
- 25年2月期：懇親会を含めた貸会議室需要が新型コロナ前に完全回復し**営業利益で過去最高を達成**
- 現時点で計画外の新規事業は追加要素として整理
- 3年後**ROE10%達成**を目標とする

(C) TKP Corporation 2023

■ 事業拡大の方向性



(C) TKP Corporation 2023

3. サステナビリティへの取り組み

A) 持続可能な開発目標

持続可能な開発目標		
資源の有効活用	TKPは、遊休不動産の貸会議室や宴会場への転換や、宿泊研修施設・温泉旅館の再生などで、新たな空間活用を実現してまいりました。 空間シェアリングビジネスのリーディングカンパニーとして、常に時代のニーズに合わせた新しい価値を創出する取り組みを行っております。	 
働き方改革への取り組み	フレキシブルスペース事業の推進、DXサービスの拡充を通じて、働き方の多様性を提案しております。 ビル内スペースをサテライトオフィス、配信スタジオ、CBTテストセンターなどへ転換。様々なニーズに柔軟に対応し、課題解決に貢献しております。	  
地域経済への貢献	TKPは全国で237拠点を展開。首都圏だけではなく北海道から沖縄まで各地で均一なサービスを提供しております。 また、各地の試験会場や各種受講会場としてご利用いただくことで、地域間格差のない学習環境の提供に貢献しております。	   
環境と社会衛生への取り組み	TKPで運営する新都市型ホテル「アパホテル」では、たまご型ユニットバスを標準設備として採用、従来の浴槽より約20%節水が可能となり、快適性も向上いたしました。 また、新型コロナウイルス感染症対策の一環として、ワクチン接種会場の提供や、軽症者受け入れのための宿泊療養施設を提供しております。	 
グローバル化とダイバーシティ	外国籍社員の登用、障がい者雇用を通じて、様々な価値観・個性を活かしたダイバーシティ推進に取り組んでおります。	  
スポーツSDGsへの貢献	TKPは地域経済やスポーツ振興と活性化に貢献したいと考え、株式会社大分フットボールクラブと資本業務提携を行っております。 地域活性に寄与する活動を推進し、全国へと繋げる支援を行うことで、大分FCと共にスポーツを通じた地域課題解決へ挑戦してまいります。	

4. 当社事業の社会的意義と本ファイナンスの位置づけ

A) 当社事業の社会的意義

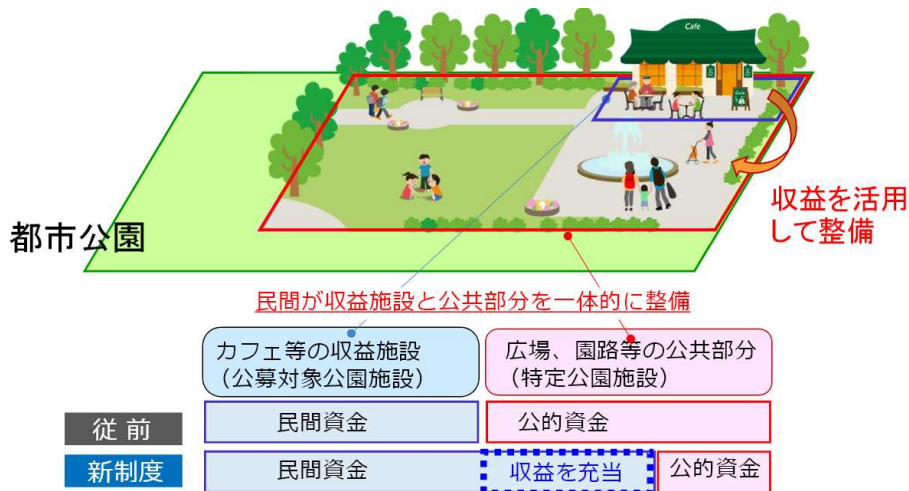
- 当社は企業向けの空間シェアリングビジネスの先駆けとして、2005年の創業以来、遊休不動産を借り受け貸会議室・宴会場として展開することで、新たな空間活用ビジネス市場を創出してまいりました。
- きっかけは、誰も使っていないビルの一角を発見し、「もったいない」と思ったことです。その後、活用されていないスペースの「再生」と「シェアリング」を軸に、さらなる付加価値の創造のため、周辺事業を積極的に展開してまいりました。
- 料飲やホテル・宿泊研修、BPO サービス、スペースの時間貸しからオフィスサービスを含む期間貸しへと現在はソリューションを拡大しております。
- 当社は空間シェアリングビジネスのリーディングカンパニーとして、常に時代のニーズに合わせた新しい価値を創出することで、さらなる顧客満足の向上に取り組み、「空間再生流通事業」で社会に貢献し続けます。

B) 本ファイナンスの位置づけ

- 地方の人口減少や少子高齢化が進む中、行政主導で価値が向上されない遊休資産は全国に多く存在しており、地方自治体における PFI 事業^{※2}の重要性は高まっています。
- 当社はこれまで培ってきた再生ノウハウを活用することにより、PFI 事業^{※2}により地方創生を図るとともに、PFI 事業^{※2}を成長戦略の一つとして位置づけ、地方自治体との事業を拡大していく方針です。
- 今般、設置等予定者に選定をされた Park-PFI 事業とは、民間資金等を活用した公園利用者の利便性の向上、公園管理者の財政負担の軽減を目的とした、新たな都市公園の整備・管理手法です。
- 当社は、今後も全国の Park-PFI 事業について推進していく予定です。

< Park-PFI 事業のイメージ図 ※出典：国土交通省ウェブサイト

(https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_fr_000059.html) >

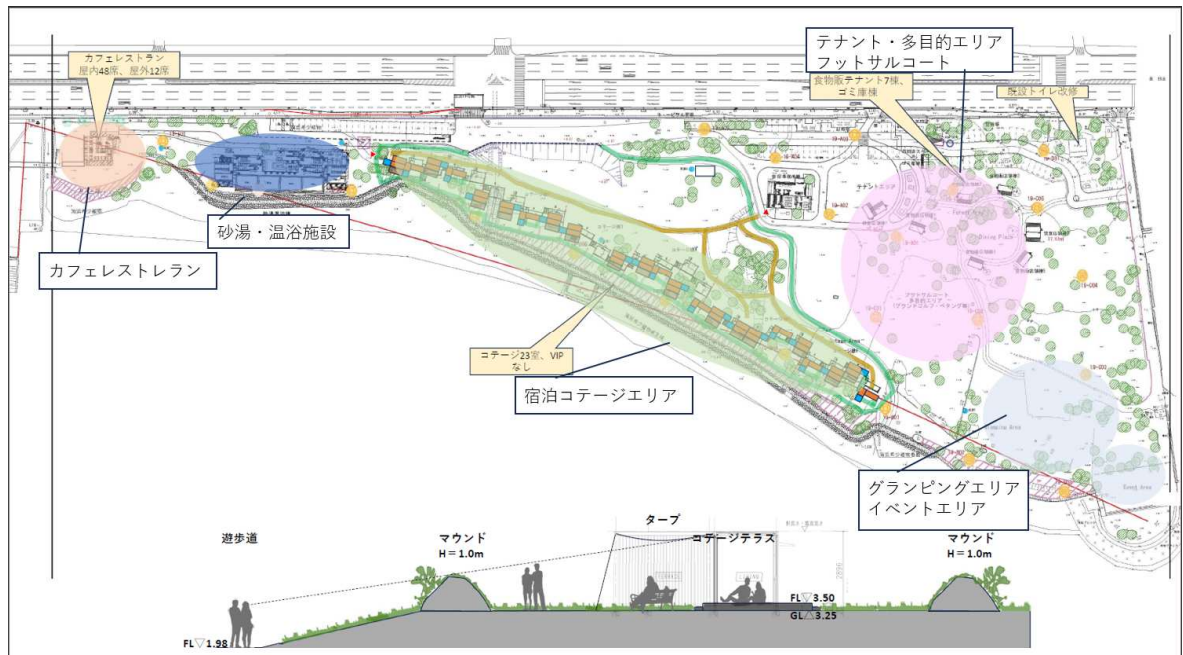


- 当該フレームワークはソーシャルローンの意義に合致するとともに、当社グループの掲げる「空間再生流通事業」を通じた、持続可能な開発目標の達成に資するものとして、環境及び社会に対してポジティブ・インパクトをもたらすものと考えております。

C) 大分県別府市の Park-PFI 事業の概要

- 本事業は、上人ヶ浜における自然豊かな公園環境の活用、また、全国的にも珍しい砂湯の充実を図るとともに、新たな価値を付加するための施設整備を行い、公園全体の利用者の増加、滞在時間の延長を図り、賑わいの創出を目指すものです。当社は、空間再生流通事業の一環として、本公園の空間再生を実施いたします。
- 上人ヶ浜公園整備運営事業における当社の提案内容は以下の通りです
大分県別府市にある上人ヶ浜公園において、重要な伝統的文化である砂場の承継など、既存の環境を最大限生かし、地元客・観光客が来場する公園を創出いたします。
 - 観光者向けに、温泉資源を活用した「別府の魅力体験するショールーム施設」として、また市民向けに、日常的に「わざわざ行きたい施設」として、上人ヶ浜公園の景観と豊かな樹林を生かした施設開発を行います。
 - 砂湯や温浴施設、フットサルコート、イベント広場、BBQ エリアや宿泊コテージ、各種飲食エリアを再開発し、朝市や地元特産品販売、アウトドア体験、大分トリニータなどを活かした地域密着型のイベント/コンテンツを企画することで、幅広い層の地元客・観光客を受け入れる施設運営を目指します。

【全体計画 平面図(23年12月現在)】






【施設設備イメージ】



2. 調達資金の用途

1. 対象プロジェクトについて

資金用途の概要	<p>ソーシャルファイナンスを用いて調達した資金の用途は、以下の通りとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Park-PFI 事業にかかる建設および設備資金 ・および当該資金にかかるリファイナンス資金 <ul style="list-style-type: none"> - ソーシャルファイナンスによる調達から遡って6ヶ月以内に実施した適格プロジェクトへの支出に限る
適格性基準	<p>資金充当対象プロジェクトは、以下の適格性基準を満たすものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方創生を実現する Park-PFI 事業に関する投資であること ・許認可取得により、環境関連法令で定められた基準を満たしていること
プロジェクト分類	<ul style="list-style-type: none"> ・必要不可欠なサービスへのアクセス ・社会経済的向上とエンパワーメント <ul style="list-style-type: none"> 地方創生・地域活性化 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 地理的・社会経済的に困難な状況に置かれている地域の企業・住民 <ul style="list-style-type: none"> - 地域企業の事業支援（人材採用、知財の共有を含む） - 地域の生活インフラ・サービスの向上 - 地域の就労支援・雇用創出支援 - 地域の中小企業の成長促進・支援のための投融資
対象となる人々	市民および観光客を含む一般の人々
当社が解決を目指す社会的課題	健康・長寿の達成 地域活性化
SDGs 番号	<div style="display: flex; flex-direction: column;"> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>SDGs 目標 3</p> <p>ターゲット 3.4 2030 年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start; margin-top: 10px;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>SDGs 目標 11</p> <p>ターゲット 11.7 2030 年までに、女性、子供、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start; margin-top: 10px;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>SDGs 目標 17</p> <p>ターゲット 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する</p> </div> </div> </div>

2. 資金の調達方法と投資先

調達方法：借入金／シンジケートローン

投資先：Park-PFI 事業にかかる建設および設備資金、またはリファイナンスに充当

(リファイナンスの場合、ソーシャルファイナンスによる調達から遡って6ヶ月以内に実施した適格プロジェクトへの支出に限る。)

3. プロジェクトの選定基準とプロセス

1. 適格プロジェクトの選定プロセス

1. プロジェクト選定関与者

- 調達資金の使途となるプロジェクトは、ホテル&リゾート事業部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、ホテル&リゾート事業部と経営企画部にて評価および選定が行われています。

2. プロジェクト選定プロセス

- 対象となるプロジェクトを資金使途としてソーシャルファイナンスによる資金調達を行うことは、経営企画部の担当者によって起案され、社内の最終評価機関である取締役会にて総合的に検討をした上で最終決定が下され正式に対象プロジェクトとして選定されます。

2. 対象プロジェクトが環境に与えるネガティブな影響とその対処法

1. 想定されるリスクおよびリスク緩和対応

- 施設建設に係るリスク検討は適切になされ、特別なリスクは発生しないことを確認しております。また、物件建築における一般的な対応は実施しており、環境関係法令に基づく設計と運用を行うため、環境に与える大きな負の影響は想定されません。

3. 対象プロジェクトの開示プロセス

- プロジェクトの選定基準および選定プロセスに関しては、本フレームワークおよび第三者評価機関による評価レポートを貸付人に提出することにより開示予定です。

4. 調達資金の管理

1. 調達資金の充当計画

- 調達資金は、調達から3ヵ月以内を目途として、選定された個別のプロジェクトに全額紐付けられます。
- 投資額に対して借入金額が上回った場合には、その事実が判明した時点で上回った金額の返済を行います。

2. 調達資金の追跡管理の方法

- 調達された資金は、専用口座に入金された後、資金使途の対象となるプロジェクトの進捗の都度、当社経理部担当者により、当該口座から支払が行われます。
- 調達資金の管理は専用のエクセルシートにより行います。

3. 追跡管理に関する内部統制および外部監査

- 調達資金の追跡管理は、当社経営企画部担当者が行います。当該専用口座からの支払を行うには、当社経理部担当者による入力の後、経理部長による承認が必要とされています。
- 資金の状況は、専用のエクセルシートにて管理を行います。

- 預金残高、借入残高のすべての資金状況およびプロジェクト資金の状況については、定期的に内部監査および監査法人による外部監査を受けます。

4. 未充当資金の管理方法

- 未充当資金は、専用の管理表で管理する旨を本フレームワークおよび第三評価機関による評価レポートの開示により貸付人に開示する予定です。

5. レポーティング

1. 資金の充当状況に関する開示の方法

- 資金用途については、貸付人に対し金銭消費貸借契約書、本フレームワークおよび第三者評価機関による評価レポートを提出することにより貸付人に開示予定です。
- 当該資金が充当されるまで、年次で充当した資金の額および未充当資金の運用方法について貸付人に対し通知します。

2. インパクト・レポーティングの開示方法および開示頻度

- 貸付人に対して KPI の状況を年次で開示する予定です。

3. インパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator)

- 当社は、適格プロジェクトによる環境効果について、年次で実務上可能な範囲で開示を行う予定です。

1. アウトプット指標

- プロジェクトの概要(進捗状況を含む)
- プロジェクトに充当した資金

2. アウトカム指標

- 雇用機会の創出 (プロジェクトスタートからの業務従事者の累計)
- 宿泊・温浴施設利用のべ人数 (宿泊者数+温浴利用者数)

3. インパクト指標

- 地域経済の活性化
- 観光産業における人材育成