



2022年12月20日

各 位

会社名 株式会社バルニバービ  
代表者名 代表取締役 佐藤 裕久  
(コード番号：3418、東証グロース)  
問合せ先 取締役 水澤 完昭  
電話番号 06-4390-6544

## エステートビルドアップ事業における販売用不動産の売却に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、下記のとおり販売用不動産の売却を決議いたしましたのでお知らせいたします。なお、当該物件の売却価格の総額については、直前期（2022年7月期）の売上高の10%程度に相当する額であり、エステートビルドアップ事業における不動産売却としては過去最大規模となります。

### 記

当社は、従来のレストラン事業におけるバッドロケーション戦略での出店で培ったノウハウや知見をもとに、食をベースに総合的なエリア開発を行うことで活性化した不動産の流動化により新たな収益を見込むエステートビルドアップ事業を2つ目の成長戦略の柱とし、「食から始まる日本創再生」に取り組んでおります。当該固定資産は東京の東側「EAST TOKYO（イースト東京）」エリアから新しいカルチャーを発信するプロジェクトとして、当社が不動産を取得、リノベーション開発を行い、2011年4月以降カフェ&レストラン、バー、ギャラリー等をオープンし、周辺の賑わい活性に寄与してまいりました。このような中、譲渡後も当社で店舗運営を継続することを前提とした売却先がみつかったことにより、当該物件を譲渡するものであります。

#### 1. 物件概要

物件名： MIRROR  
所在地： 東京都台東区蔵前二丁目34番地3, 34番地4（登記記録の住所）  
敷地面積： 385.55 m<sup>2</sup>（登記面積）  
延床面積： 1712.37 m<sup>2</sup>（登記面積）  
建物構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

#### 2. 売却先の概要

売却先は国内に所在する事業会社です。なお、当社と売却先との間に、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、売却価格は当社の直前事業年度（2022年7月期）の連結売上高の10%程度に相当する額であります。

#### 3. 売却日程

契約日：2022年12月26日（予定）  
引渡日：2023年1月6日（予定）

#### 4. 今後の見通し

当該販売用不動産の売却については、2023年7月期の業績予想に織り込んでおりません。そのため2023年7月期においてエステートビルドアップ事業の売上高及び営業利益に計上する見込みではありますが、今後のレストラン事業の業績を勘案したうえで、業績予想に修正が生じる場合には速やかに開示いたします。

以上

## 【参考資料】

### ■譲渡資産の概要

築34年（2011年当時）、東京スカイツリー®と隅田川を望む蔵前に位置する7階建て一棟ビルをリノベーションし、複合商業施設「ミラー」としてカフェ&レストラン「リバーサイドカフェ シエロ イリオ」、卓球サロンバー「リバヨン」、プライベートサロン「プリバード」等をオープンいたしました。近隣住民はもちろん、国内外問わず観光客の来場により、年間約20万人が訪れる施設へと変貌を遂げ、開業以降はスタイリッシュな外国人向けホテル・ゲストハウス、人気和食店やバーガーショップ等も軒を連ねるなど、蔵前エリアの活性化に寄与するプロジェクトへと成長してまいりました。



### ■エステートビルドアップ事業の収益構造

エステートビルドアップ事業では不動産価値の向上を目指し、店舗運営を当社にて行い、地方物件においては購入した土地の10倍以上を目途にリート等への売却を行います。なお不動産売却につきましては、基本的に当社で店舗運営を継続することを前提とすることにより、売却後も街の空気感を変えることなくレストラン、ホテル等が街の要素として育まれていくと共に、店舗の運営収入も見込めます。

