



2023年12月1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 管理本部長 宮下 大輔  
電話番号 06-4390-6544

**淡路島北西海岸「フロッグス ファーム アトモスフィア」の中核ホテルである  
カモメスローホテル売却に向けた協定書の締結について**

当社は、SMB Cプライベート投資法人（本社 東京都中央区、執行役員 村田 伸秀）及び株式会社エナビー（本社 東京都港区、代表取締役 須藤 孝晃）との間で、カモメスローホテル（所在地 兵庫県淡路市郡家字大谷北1111、以下「本物件」という。）の売却（以下「本取引」という。）に向けた協定書（「以下、本協定書」という。）を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本取引の背景

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。

本協定書は、淡路島のエリア活性化を目的にNECキャピタルソリューション株式会社（本社 東京都港区、代表取締役社長 菅沼 正明）と当社で2020年に設立した不動産SPC（特別目的会社）である株式会社エナビーが保有する建物と当社が保有する土地をSMB Cプライベート投資法人に売却する意向があること、SMB Cプライベート投資法人が購入する意向があることを互いに確認するものであります。本物件は当社として初めてSPC（特別目的会社）を活用した資金調達スキームで開発した物件であり、売買契約の締結に基づき本取引が完了すると初めてのイグジットとなります。なお、売却後もSMB Cプライベート投資法人との間で新たに建物賃貸借契約を締結し当社でホテル運営を継続するため、引き続き街の空気感を変えることなくホテルが街の要素として育まれていくと共に、ホテルとしての魅力を高めることでエリアの活性化に貢献してまいります。

本取引は地方エリアへの投資実績が比較的少ない不動産私募リートへの売却となりますが、このような取り組みは地域の魅力を高め、地域の活性化を促進する重要なきっかけになると考えております。今後も当社は、不動産SPC（特別目的会社）を活用して開発した物件の価値向上を図っていくことで、地域社会の活性化に寄与するだけでなく、多様なキャピタルゲインとインカムゲインを取り込むことで新たな成長を目指します。

なお本取引については開示基準に該当しないため、一部記載を省略しております。

2. 売却予定不動産の概要

物件名称	資産区分	所在地	用途	竣工年月	延床面積 敷地面積
カモメスローホテル	建物	兵庫県淡路市郡家字大谷北1111	ホテル	2020年 7月	449.97 m <sup>2</sup>
	土地				1,393.37 m <sup>2</sup>

3. 今後の予定

売却実行予定日 2024年3月

#### 4. 今後の見通し

本物件の売却については、2024年7月期の業績予想に織り込み済みであり、業績への影響は軽微です。

以上

#### 【参考資料】

##### ■NEC キャピタルソリューション株式会社との連名でのプレスリリース

<https://www.necap.co.jp/press/index.html>

##### ■譲渡予定資産の概要

エステートビルドアップ事業の第一弾として2019年より始動した淡路島北西海岸「フロッグス ファーム アトモスフィア」に位置し、美しい夕日や自然を滞在することで楽しむことができる宿泊施設として2020年7月に誕生いたしました。現在同エリアは年間推計35万人の来場を誇る施設へと成長を遂げており、今後も国内外問わず訪問者数の増加が期待されます。

