

2024年7月期 決算説明会資料

株式会社バルニバービ
証券コード3418



BALNIBARBI

1. 企業理念・会社概要 → P.3～
2. 2024年7月期通期 決算サマリー → P.8～
3. 投資家の皆様、ステークホルダーの皆様、
一緒に推理と想像をしませんか？ → P.15～
4. 2024年7月期出店トピックス → P.19～
5. 成長戦略 → P.28～
6. 今後の出店予定 → P.33～
7. 株主還元 → P.35～

VISION

食から始まる日本創再生—多くの人々が楽しく、豊かに暮らせる世界を目指して

「人々のライフスタイルに溶け込む地域に根ざした店づくり」をテーマに、その土地や場所でしかできない何かを創出することで、人が訪れ、時間を過ごしていただき、その地域に愛着をもち、さらには移り住み、地域とのコミュニケーションの中で『（再び）人が住みたくなる街づくり』を目指します。

WAY

食を通して「なりたい自分」になる

飲食業はお客様の心も満たす空間を創る仕事です。マニュアルに依存しない自由な環境で、一人ひとりが思う存分「個性」を発揮することで、食を通して「なりたい自分」を目指します。



私たちが目指す地方創生は、地域の皆様、スタッフ、その他のステークホルダーの皆様と、その街に本当に必要と考えることを時間をかけて考えていくことで、住みたいと思える街をつくること。その積み重ねに私たちが目指す「日本創再生」があると考えます。

マテリアリティとしての地方創生

当社の最大のマテリアリティは「食を起点とした社会課題への取り組み」です。中でも「地方創生への取り組み強化」を最重要課題と捉えています。

| | |
|-------|--|
| 社会 | 食を起点とした社会課題への取り組み ● 地方創生への取り組み |
| 環境 | 従業員とのエンゲージメント強化 気候変動への対応 資源循環の推進 |
| ガバナンス | リスク管理の強化 |

VISION

食から始まる日本創再生



食から始まる日本創再生を目指して

地方創生の開発エリア数は10年で7カ所以上を目標とします。そして、バルニバービが推進する地方創生を日本全国に展開していくことで「食から始まる日本創再生」を実現していきます。

初期段階での開発はレストラン旗艦店と宿泊施設の出店を行います。その後、地域の特性をみながら飲食店や物販・レジャー施設等の店舗・施設を出店することでエリアの活性化を目指します。

まずは淡路島をモデルケースとして地域のコミュニティ機能を強化していきます。住居の提供、農業支援や自立型エネルギーシステムの導入等により、最低限のライフラインを確保した地産地消・自給自足のビレッジ型エリア開発を推進し、機能開発したサービスや仕組みを徐々に他のエリアに展開してまいります。



🍴 レストラン 🏠 レストラン以外の施設、店舗(レジャー施設、売店等)

| | | |
|---|---|-----------------------|
| 会 社 名 | 株式会社バルニバービ | |
| 設 立 | 1991年9月 | |
| 代 表 者 | 代表取締役会長 佐藤 裕久・代表取締役社長 安藤 文豪 | |
| 所 在 地 | 本店 大阪市中央区南船場4-12-21 東京本部 東京都港区海岸3-9-15 LOOP-X 14F 大阪本部 大阪市西区南堀江 1-14-26 中澤唐木ビル | |
| 資 本 金 | 4億6,682万円 | 2024年4月末現在 |
| 経 営 理 念 | 「食から始まる日本創再生」多くの人々が楽しく、豊かに暮らせる世界を創造する | |
| 従 業 員 数 | 連結：社員数619名 | 2024年4月末現在 |
| グ ル ー プ 店 舗 数 | 96店舗 | 2024年7月末現在 |
| グ ル ー プ 会 社 (連結子会社 11社) (非連結子会社 2社) | (店舗運営子会社) 株式会社バルニバービインターフェイス 株式会社to-Compass バルニバービ・スピリッツ&カンパニー株式会社 株式会社バルニバービコンシスタンス 株式会社バルニバービウィルワークス 株式会社バルニバービイートライズ 株式会社バルニバービオーガスト 株式会社BAR Backs Brand 株式会社バルニバービ LeapTime 株式会社PIATTIBELLA 株式会社ジョイパーク (非連結子会社) 株式会社OPAS (非連結子会社) | (事業子会社) 株式会社アワエナジー |
| | | 2024年7月末現在 |

レストラン事業 — 事業の収益構造

バッドロケーション戦略におけるバッドロケーションエリア、不動産デベロッパーエリア、行政・公共機関エリア、大学・その他エリア及びその他の事業における従来のレストラン事業として区分すべき店舗運営に付随する事業

直営店舗

■ ロケーション

恵まれた周辺環境を店舗デザインに統合的に取り込むことで、気持ちのいい空間を創造します。

■ 店舗の特徴

特定のメニューへの依存度が低く、様々な用途に対応できるプランニングにより、経済環境の変化に強い安定した店舗づくりを行っています。



イーコマース (EC) サイト

■ オンラインの販売チャネル

“食卓に彩りを添える特別な一品”をテーマに、ECサイトを開設。総料理長監修のミールキットやオリジナルスイーツなどを販売しております。

■ オフラインとのシナジー創出

店舗が開発したオリジナルのミールキットなどを積極的にオンメニューし、オンラインオフラインでの相乗効果を狙います。



その他

■ コンサルティング

企業、行政機関などに対して、地域ブランド振興、カフェやレストランの企画・開発等のコンサルティングを行っております。

■ 飲食事業での独立を目指すもののプラットフォーム

パーソナリティーを尊重した飲食店経営者の輩出プラットフォームを設立。単なるのれん分けではなく、当社の持つリソースを活用した店舗展開が可能となっております。



エステートビルドアップ事業 — 事業の収益構造

当社所有の販売用土地及び建物等の不動産又は権利における出店、賃貸、売買、コンサルティング、株式投資等に付随する事業

レストラン・宿泊

■食をベースに統合的なエリア開発
バッドロケーション戦略における出店で培ったノウハウや知見を元に、食をベースに統合的なエリア開発を推進。淡路島西海岸においては2019年春の地産地消を味わうレストラン開業を皮切りに、滞在することで美しい自然や島の暮らしを体感する宿泊施設、広い空と海に囲まれた場所でBBQを楽しむアウトドアパーク、淡路素材を使った中華そば店、地場水産会社との共同運営の回転寿司店を5ヘクタールの敷地にてファンドを活用して街全体のエリア開発を進行中。



不動産の賃貸借・売却等

■エリア活性・不動産開発を目的としたパートナーシップ
不動産価値向上を目的としたアライアンスによるファイナンススキームとして、不動産SPC（特別目的会社）による出店を行う。

淡路島西海岸においては、淡路島のエリア不動産開発を目的に、開発資金拠出を企図しNECキャピタルソリューション株式会社と不動産SPCを設立。地域活性化のノウハウを活かした金融面からのサポートをもらいながら連携している。



2024年7月期 決算サマリー

2024年7月期 業績は、売上高 13,452百万円、営業利益647百万円を達成

売上高（前年比 100.7%）

- ・レストラン事業における客数の増加と価格改定による客単価アップにより好調に推移（EB事業における販売用不動産売却 2023年7月期15.6億円、2024年7月期2.7億円）

営業利益（前年比 55.8%）

- ・レストラン事業のセグメント利益は436百万円となり、前期比で大幅に拡大（前年は55百万円、前期比788.2%増）
- ・当期は株主優待拡充に伴う引当金の増加、期末の新規4店舗出店による影響などにより営業利益が予算未達（▲106百万円）

親会社株主に帰属する当期純利益（前年比 79.9%）

- ・繰越欠損金のある子会社の吸収合併による繰延税金資産計上の影響もあり親会社株主に帰属する当期純利益は前期比79.9%

| | 2023年7月期 | | 2024年7月期 | | | |
|---------------------|----------|--------|----------|--------|------|--------|
| | 実績 | | 実績 | | 前年比 | |
| | 金額 | 売上比 | 金額 | 売上比 | 増減額 | 増減率 |
| 売上高 | 13,363 | 100.0% | 13,452 | 100.0% | 89 | 100.7% |
| 営業利益 | 1,161 | 8.7% | 647 | 4.8% | △513 | 55.8% |
| 経常利益 | 1,098 | 8.2% | 646 | 4.8% | △451 | 58.9% |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 673 | 5.0% | 538 | 4.0% | △135 | 79.9% |

決算サマリー
連結損益計算書

| | 2023年7月期 | | 2024年7月期 | | | | 増減要因 |
|-----------------|----------|--------|----------|--------|-------|--------|-------------------------------------|
| | 実績 | | 実績 | | 前年比 | | |
| | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 | 増減額 | 増減率 | |
| 売上高 | 13,363 | 100.0% | 13,452 | 100.0% | 89 | 100.7% | |
| レストラン事業 | 10,789 | 80.7% | 11,805 | 87.8% | 1,016 | 109.4% | |
| バッドロケーション | 3,326 | 24.9% | 3,556 | 26.4% | 229 | 106.9% | シエロイリオ、リバヨン、プリバード閉店 |
| 不動産デベロッパー | 4,968 | 37.2% | 5,531 | 41.1% | 562 | 111.3% | ノーストランク、ナラッドパークサイド、青いナポリウミノパオープン |
| 行政・公共機関 | 1,877 | 14.1% | 2,126 | 15.8% | 248 | 113.2% | サカイテラス サルト、ガーブ グリーンウォークオープン |
| 大学・その他 | 361 | 2.7% | 347 | 2.6% | △14 | 96.0% | |
| その他 | 254 | 1.9% | 243 | 1.8% | △10 | 95.8% | |
| EB事業 | 2,573 | 19.3% | 1,647 | 12.2% | △926 | 64.0% | 前年は台東区の販売用不動産売却を含むトラットリア アマランチャオープン |
| 売上原価 | 3,767 | 28.2% | 3,544 | 26.3% | △222 | 94.1% | 不動産販売を除く原価率は28.0%から26.3%へ減少 |
| 売上総利益 | 9,596 | 71.8% | 9,908 | 73.7% | 312 | 103.3% | |
| 販売費及び一般管理費 | 8,434 | 63.1% | 9,260 | 68.8% | 825 | 109.8% | |
| 人件費 | 3,524 | 26.4% | 3,933 | 29.2% | 408 | 111.6% | 不動産販売を除く人件費率は29.9%で同率 |
| 地代家賃 | 1,208 | 9.0% | 1,305 | 9.7% | 97 | 108.1% | |
| 減価償却費 | 330 | 2.5% | 386 | 2.9% | 55 | 116.8% | |
| 水道光熱費 | 597 | 4.5% | 569 | 4.2% | △28 | 95.3% | |
| その他 | 2,774 | 20.8% | 3,065 | 22.8% | 291 | 110.5% | |
| 営業利益又は営業損失(△) | 1,161 | 8.7% | 647 | 4.8% | △513 | 55.8% | |
| 営業外収益 | 40 | 0.3% | 47 | 0.4% | 6 | 117.1% | |
| 営業外費用 | 103 | 0.8% | 48 | 0.4% | △54 | 47.2% | |
| 経常利益 | 1,098 | 8.2% | 646 | 4.8% | △451 | 58.9% | |
| 特別損益 | △76 | — | △68 | — | 7 | 90.1% | エナビー清算による子会社清算益24百万円 |
| 税金等調整前四半期利益 | 1,022 | 7.6% | 578 | 4.3% | △444 | 56.6% | |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 673 | 5.0% | 538 | 4.0% | △135 | 79.9% | 法人税調整額△44百万円 |

2024年7月期 第4四半期出退店

(出店)

- レストラン事業 青いナポリ ウミソバ [大阪府堺市]
サカイテラス サルト [大阪府堺市]
ガーブ グリーン ウォーク [大阪府泉大津市]
- EB事業 トラットリア アマランチャ [兵庫県南あわじ市]

(退店)

- レストラン事業 かぐらスキー場 (ぶなキッチン/スープステーション田代)
- EB事業 出雲クリフエンド アイスクリーム

(単位：店舗数)

| | 2020年 7月末 | 2021年 7月末 | 2022年 7月末 | 2023年7月期上期 | | 2023年 1月末 | 2023年7月期 下期 | | 2023年 7月末 | 2024年 1月末 | 2024年 4月末 | 2024年7月期 4Q | | 2024年 7月末 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|------------|----|--------------|-------------|----|--------------|--------------|--------------|-------------|----------|--------------|
| | | | | 出店 | 退店 | | 出店 | 退店 | | | | 出店 | 退店 | |
| パッドロケーション | 33 | 36 | 30 | 3* | 4 | 29 | - | - | 29 | 26 | 26 | - | - | 26 |
| 関東地区 | 23 | 24 | 24 | - | 4 | 20 | - | - | 20 | 17 | 17 | - | - | 17 |
| 関西地区 | 8 | 10 | 7 | - | - | 7 | - | - | 7 | 7 | 7 | - | - | 7 |
| その他地域 | 2 | 2 | 2 | - | - | 2 | - | - | 2 | 2 | 2 | - | - | 2 |
| 不動産デベロッパー | 38 | 37 | 34 | - | - | 34 | - | 1 | 33 | 33 | 34 | 1 | - | 35 |
| 関東地区 | 23 | 22 | 19 | - | - | 19 | - | - | 19 | 18 | 18 | - | - | 18 |
| 関西地区 | 13 | 13 | 13 | - | - | 13 | - | 1 | 12 | 13 | 14 | 1 | - | 15 |
| その他地域 | 2 | 2 | 2 | - | - | 2 | - | - | 2 | 2 | 2 | - | - | 2 |
| 行政・公共機関 | 11 | 12 | 12 | - | - | 12 | - | - | 12 | 12 | 12 | 2 | - | 14 |
| 関東地区 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 関西地区 | 10 | 11 | 11 | - | - | 11 | - | - | 11 | 11 | 11 | 2 | - | 13 |
| その他地域 | 1 | 1 | 1 | - | - | 1 | - | - | 1 | 1 | 1 | - | - | 1 |
| 大学・その他 | 9 | 7 | 6 | 2 | 1 | 7 | - | 2 | 5 | 6 | 5 | - | 1 | 4 |
| 関東地区 | 1 | 1 | 1 | - | - | 1 | - | - | 1 | 1 | 1 | - | - | 1 |
| 関西地区 | 6 | 4 | 3 | - | - | 3 | - | - | 3 | 3 | 3 | - | - | 3 |
| その他地域 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 3 | - | 2 | 1 | 2 | 1 | - | 1 | - |
| EB事業 | | 0 | 14 | - | 4 | 10 | 7 | - | 17 | 17 | 17 | - | - | 17 |
| 関東地区 | - | - | 3 | - | 3* | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 関西地区 | - | - | 11 | - | 1 | 10 | 2 | - | 12 | 12 | 12 | 1 | - | 13 |
| その他地域 | - | - | - | - | - | - | 5 | - | 5 | 5 | 5 | - | 1 | 4 |
| 合計 | 91 | 92 | 96 | 5 | 9 | 92 | 7 | 3 | 96 | 94 | 94 | 1 | 1 | 96 |

E B事業において保有する一部の資産について販売用不動産から事業用資産への保有目的の変更を実施 (流動資産より固定資産へ1,165百万円の振替を実施)

(単位：百万円)

| | 2023年7月期 | | 2024年7月期 | | | | 主な増減要因 |
|----------|----------|--------|----------|--------|-------|--------|-----------------------------|
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | 増減額 | 増減率 | |
| 流動資産 | 4,845 | 54.9% | 4,470 | 43.9% | △ 374 | 92.3% | |
| 現金及び預金 | 1,585 | 18.0% | 1,851 | 18.2% | 266 | 116.8% | |
| 販売用不動産 | 2,002 | 22.7% | 1,428 | 14.0% | △ 574 | 71.3% | 保有目的の変更、淡路島一棟貸し施設購入 |
| 固定資産 | 3,981 | 45.1% | 5,701 | 56.1% | 1,720 | 143.2% | |
| 有形固定資産 | 2,202 | 24.9% | 3,862 | 38.0% | 1,660 | 175.4% | カーブ グリーンウォーク、トラットリアアマランチャ建設 |
| 無形固定資産 | 344 | 3.9% | 331 | 3.3% | △ 12 | 96.4% | |
| 投資その他の資産 | 1,434 | 16.3% | 1,506 | 14.8% | 72 | 105.0% | |
| 資産合計 | 8,826 | 100.0% | 10,171 | 100.0% | 1,345 | 115.2% | |
| 流動負債 | 2,566 | 29.1% | 3,566 | 35.1% | 1,000 | 139.0% | 運転資金の借り入れ、新店建設資金 |
| 固定負債 | 3,282 | 37.2% | 3,176 | 31.2% | △ 106 | 96.8% | |
| 負債合計 | 5,849 | 66.3% | 6,742 | 66.3% | 893 | 115.3% | |
| 資本金 | 466 | 5.3% | 466 | 4.6% | 0 | 100.0% | |
| 資本剰余金 | 815 | 9.2% | 815 | 8.0% | 0 | 100.0% | |
| 利益剰余金 | 1,744 | 19.8% | 2,194 | 21.6% | 449 | 125.8% | |
| 自己株式 | △172 | － | △172 | 1.70% | 0 | 100.0% | |
| 非支配株主持分 | 123 | 1.4% | 125 | 1.2% | 2 | 101.9% | |
| 純資産合計 | 2,976 | 33.7% | 3,428 | 33.7% | 451 | 115.2% | |
| 負債・純資産合計 | 8,826 | 100.0% | 10,171 | 100.0% | 1,345 | 115.2% | |
| 有利子負債 | 3,489 | 39.5% | 4,210 | 41.4% | 721 | 120.7% | |

ガープ グリーンウォーク、トラットリアアマランチャの建設資金の支払や新店出店に伴う改築資金の支出が発生

(単位：百万円)

| | 2023年7月期 | | 2024年7月期 | | コメント |
|------------------|----------|--|----------|---------|-------------------|
| | 実績 | | 実績 | 増減額 | |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 548 | | 424 | △ 123 | |
| (主な内訳) | | | | | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 1,022 | | 578 | △ 444 | |
| 減価償却費 | 371 | | 437 | 65 | |
| 株主優待引当金の増減額 | — | | 34 | 34 | |
| 補助金収入 | — | | △ 92 | △ 92 | |
| 減損損失 | 77 | | 42 | △ 35 | |
| 固定資産圧縮損 | — | | 92 | 92 | |
| 販売用不動産の増減額 | △ 550 | | △ 500 | 49 | |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 952 | | △ 784 | 168 | |
| (主な内訳) | | | | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △ 732 | | △ 760 | △ 27 | 新店建設など |
| 有形固定資産の売却による収入 | 29 | | 10 | △ 19 | |
| 投資有価証券の取得による支出 | △ 170 | | 0 | 170 | |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 743 | | 632 | 1,376 | |
| (主な内訳) | | | | | |
| 短期借入金の増減 | △ 1,850 | | 866 | 2,716 | 2023年7月期はコロナ資金を長転 |
| 長期借入金の増減 | 1,232 | | △ 107 | △ 1,340 | |
| 自己株式の取得による支出 | — | | — | — | |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 1,535 | | 1,809 | 273 | |

2025年7月期通期業績は売上高14,591百万円、営業利益901百万円を予想

● 既存店の業績推移（売上は2024年7月期の通期レベル、収益性は2024年7月期の下期レベルを目安としております）、2024年7月期に出店した店舗の通年寄与及び出店決定並びに検討案件の状況をもとに策定

■ レストラン事業

・ レストランのトータル品質を維持向上させつつ、新店の出店やインバウンド対応、新たな業態開発など、運営子会社単位で新たな取り組みを実施する。

■ EB事業

・ 南あわじレストランを皮切りに、淡路島全体を面でとらえたエリア開発を推進する。「Frogs FARM ATMOSPHERE」についてはSAKIAの地域に根付いた活動や他社との協業による新たな開発を行い、エリアの付加価値を増大させていく取り組みを実施。
・ 出雲「WINDY FARM ATMOSPHERE」については2次開発を進めていくと共に、新たなエリアについて企画を推進していく。

(単位：百万円)

| | 2024年7月期 | | 2025年7月期 | | | |
|-------------------------|----------|--------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 実績 | | 通期予想 | | | |
| | 金額 | 売上比 | 金額 | 売上比 | 増減額 | 増減率 |
| 売上高 | 13,452 | 100.0% | 14,591 | 100.0% | 1,138 | 108.5% |
| 営業利益 | 647 | 4.8% | 901 | 6.2% | 253 | 139.1% |
| 経常利益 | 646 | 4.8% | 883 | 6.1% | 236 | 136.5% |
| 親会社株主に 帰属する 当期純利益 | 538 | 4.0% | 611 | 4.1% | 72 | 113.6% |

**投資家の皆様、ステークホルダーの皆様、
一緒に推理と想像をしませんか？**

～下期における適時開示数は19本
全ての開示を総括して謎解くこと～

どんな推理と想像をしようか？

下期における適時開示数は19本。全ての開示を総括して謎解くこと

当期下期において、適時開示された情報は全部で19本となる。
今回の謎解きは、この19本の開示内容を区分することから始めたいと思う。

何故なら、その区分のうちの1つが、今後の事業成長を想像する上で重要になる可能性を持っているからである。

まず、開示内容を区分すると

「中間配当や長期保有株主様の抽選会などの株主還元に関するリリース」が3本、
「決算短信などの業績に関するリリース」が4本、「その他」で2本、
そして「新規出店に関するリリース」が10本である。

実に19本のリリースのうち10本が新規出店に関するリリースであり、
この新規出店数はコロナ前と同水準の攻勢となっていると感じざるを得ない。
よって、事業成長を想像すべきは開示資料の大部分を占めた
「新規出店に関するリリース10本」である。

次に新規出店に関する10本を全て羅列させてみよう。

- ・「奈良県 東大寺前 夢風ひろばにおける新規出店」
- ・「淡路市北西エリアにおける一棟貸し宿泊施設開業」
- ・「東京都千代田区大手町フィナンシャルシティサウスタワーにおける新規出店」
- ・「淡路島北西エリアにおける一棟貸し宿泊施設開業」
- ・「堺旧港地区ポルトマーレ（仮称）における新規出店」
- ・「堺市民芸術文化ホールレストラン運営業務パートナー事業者決定」
- ・「淡路島北西海岸サキアステイ（ホテル）開設」
- ・「淡路島北西海岸ドッグラン開設」
- ・「京都市中京区の京町屋リノベーション開発と新規出店」
- ・「淡路島南岸エリアにおけるホテル出店に関する方針決定」

 SAKIA STAY



 KAMOME SLOW HOTEL
BEACHD



 F&F Farm
DOG RUN
EST. 2019



どんな推理と想像をしようか？

下期における適時開示数は19本。全ての開示を総括して謎解くこと

都心部でのレストラン出店や観光立地開発が進むエリアでの商業施設出店、開発が着々と進み、訪れる人の数が年々増加している淡路島でのホテル開業、エリアに多様性を持たせるための体験型コンテンツの導入、そしてインバウンド業態が想定される京都エリア出店など、事業内容は多岐にわたる。

これまでも独自性があるレストランやホテルを展開してきたバルニバービであるが、さらに独自性を追いかけて「その場所でしか出会えない店創り」を追求している姿勢が想像出来る。

一方、外食産業において新規出店という攻めの攻勢をコロナ前と比較したときに、積極的に出店を行っているという話はあまり聞かない。

店舗建築や内装、設備関係のコスト上昇によって大幅な償却割合は増加傾向にあり、食材や水道光熱費の高騰の要因によってランニングコストも上昇という状況下において、出店という選択肢が減少していくのは当然のことである。

しかしながらバルニバービは、レストラン出店とエリア開発を推し進めている。

それは何故かを想像しよう。



2024年7月開業
ガーブ グリーンウォーク



2024年6月・7月開業
堺エリア
青いナポリ ウミソバ / サカイテラス サルト

2024年7月開業
トラットリア アマランチャ

どんな推理と想像をしようか？

下期における適時開示数は19本。全ての開示を総括して謎解くこと

その答えは単純明快である。

新規出店に足踏みが続く上記の個別要因に対して解決策を既に有しており、その解決策を以って出店や開発を行っていくことが「更なる事業成長になる」と確信しているからである。

人材採用や教育、投資に対するファイナンススキーム、好立地エリアや好条件物件の案件数・・・。
これまでのリリースを振り返ると、答えは自ずと見えてくる。

重ねて、予想以上に好調であったレストラン事業の特徴であるバッドロケーション戦略は、コロナ終息以降も利用者から共感と価値観の一致を一層生んでおり、そのムーブメントは今後も継続されていくと予測出来ているのだろう。

そんな状況があるのではないかと想像していると自然と「今後も新規出店のリリースが続くのではないか？」という先々のリリースを期待してしまう私がいる。

当期下期のみの開示の中で、実に10本の新規出店を告知したバルニバービ。

次期は「どれだけの新規出店を控え、どのような事業展開をしていくのか？」と想像したくなるのは私だけだろうか？

これにて当期の謎解きは完了です。
また次期にお会いしましょう。

お付き合いいただき、ありがとうございました。



2024年10月開業予定
大手町プロジェクト



2024年9月開業予定
ボンサイ 1877

2024年7月期 出店トピックス

4

◆地域資源を活用したデジタル田園都市国家構想交付金「地方創生テレワーク型」事業の活用

廃校をリノベーションし雇用の創出、定住人口・交流人口の増加、地域交流を目的にした兵庫県淡路市「SAKIA」におきまして、地域資源を活用したデジタル田園都市国家構想交付金「地方創生テレワーク型」事業を淡路市と連携・活用し、新たにサテライトオフィス拠点「SAKIA STAY」を4月25日（木）に開設しました。宿泊設備を新たに加え、多様な働き方・過ごし方を実現するサテライトオフィス施設として再始動し、地域の活性化と働き方の多様化を促進する取り組みを実現してまいります。

● 出店概要

店舗名：SAKIA STAY

所在地：兵庫県淡路市尾崎1798-3

出店面積：約6,800㎡

出店日：2024年4月25日



◆地域の魅力を高め、地域の活性化を促進する不動産私募リートへの売却を実施

淡路島「Frogs FARM」の中核ホテルである「KAMOME SLOW HOTEL」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、本スキームでの初めてのイグジットとなります。売却後もSMBC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。

| 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㎡ |
| | 土地 | | | | 1,393.37㎡ |



◆観光目的の旅行以外に長期滞在に向けた多様なニーズを充足する旅行需要の取り込みを図る

淡路島北西エリアにおける食を通じた地方創再生プロジェクト「Frogs FARM ATMOSPHERE」におきまして、新たに一棟貸しの宿泊施設を開業いたしました。これにより 2024 年 4 月以降、淡路島エリアにおいて当社が手掛ける 一棟貸し宿泊施設は 6 施設となります。



【KAMOME SLOW HOTEL BEACHD】



【KAMOME SLOW HOTEL DOGGY】

◆奈良市最大の観光資源である東大寺の門前で展開する観光施設において、テイクアウトおよび物販店を展開

“奈良ならではの”素材を生かした20種以上のクレープ&アイスクリームを提供する、テイクアウトおよび物販店を出店。奈良市観光センター内に出店した「カフェ エトランジェ・ナラッド」との連携により、今後より一層地域の皆様とインバウンドも含めた国内外からの観光客の交流の場を創出してまいります。

●出店概要

店舗名：NARAD parcside

所在地：奈良県奈良市春日野町16 東大寺門前 夢風ひろば内

出店面積：約23.0㎡

出店日：2024年4月26日



◆堺旧港地区の活性化の核として2025年開業するリゾート複合施設「ポルトマーレ（仮称）」における出店

堺旧港地区の活性化の核として、衣・食・住・遊が融合する 2025 年春開業予定のリゾート複合施設「ポルトマーレ（仮称）」における新規出店。堺旧港という歴史的な背景を持ち、マリーナがある美しい景観を誇り、大阪・関西万博や I R の拠点となる夢洲との近さも特徴である立地を活かしたレストランにより、地域住民や観光客にとって特別な体験を提供し、国内外問わず来場者の期待に応える存在を目指す。

● 出店概要

店舗名：AOINAPOLI UMISOBA

所在地：大阪府堺市堺区大浜北町4-1-1マリーナベイクラブ2F

出店面積：2F：326.50 ㎡ (Marina View)
3RF：308.87 ㎡ (Marina View)

出店日：2024年6月12日



◆公益財団法人堺市文化振興財団主催「堺市民芸術文化ホールレストラン運営業務」公募型プロポーザル選定

堺市民芸術文化ホールにおいて、飲食サービスの提供をはじめ、周辺地域の魅力創出や来場者の増加による賑わいづくりを目的に実施した「堺市民芸術文化ホールレストラン運営事業者（フェニーチェ堺運営パートナー）」に係る公募型プロポーザルにおいて選定を受け、新規出店いたしました。同時期に開業した旧堺港地区「アオイナポリ ウミソバ」との連携により食材仕入れや人材確保、共催のイベント等のシナジーを最大限に活かしつつ、南大阪エリアの活性化に取り組みます。

●出店概要

店舗名：SACAY TERRACE SALTO

所在地：大阪府堺市堺区翁気橋町2-1-2 フェニーチェ堺敷地内

出店面積：約186.0㎡

出店日：2024年7月13日



◆大阪府泉大津市「シーパスパーク」において、食をベースとした公民連携施設の設置、運営等を行う

大阪府泉大津市「シーパスパーク」魅力向上提案事業に係る公募型プロポーザルにおいて事業者として選定され、食をベースとした公民連携施設の設置、運営等を行うこととなりました。都市公園用地内に隣接する市有地を購入し、レストランを主軸にウェルビーイングを体現できる店舗展開により、泉大津市民、近隣企業をはじめ、多様な人々と共創する公民連携のパークエリア開発における最前線モデルの一役を担います。

●出店概要

店舗名：GARB GREEN WALK

所在地：大阪府泉大津市小松町1-81

出店面積：約 496.3 ㎡

出店日：2024年7月21日



◆兵庫県・南あわじ市において約900坪を占めるエリアを開発し、全130席のレストランを出店

兵庫県の淡路島最南端に位置し、四国や鳴門海峡の美しい眺望が望める断崖という特徴的な地形を有したエリアを開発し、レストランを新規出店。2019年より開発を進めている淡路島西海岸「Frogs FARM ATMOSPHERE」は現在レストラン、宿泊施設等20の施設を展開するまでに至っておりますが、この度の出店は島全体の周遊を促進すると共に、四国からのアクセスが容易なことから、淡路島に新たな人流をもたらす観光拠点としての役割を担うものと考えております。

●出店概要

店舗名：TRATTORIA amarancia

所在地：兵庫県南あわじ市阿万西町AMA SUNSET CLIFF

出店面積：建物面積 297.41 m²

出店日：2024年7月24日



成長戦略

～中期経営計画 イノベーティブシナジー2029～

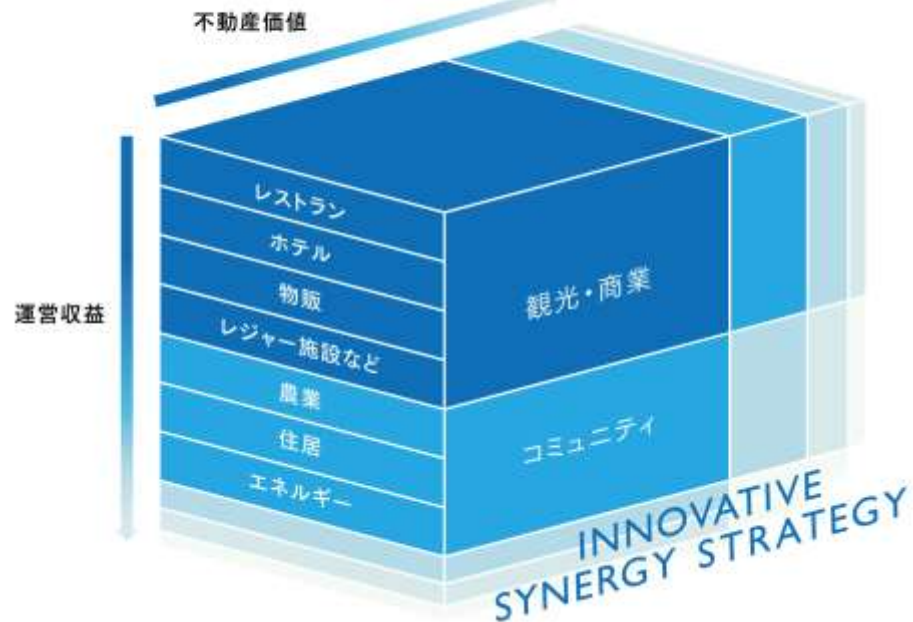
イノベティブシナジー戦略

「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基に、**新たに食による地方創生を軸とした総合的なエリア開発を担うイノベティブシナジー戦略**を基本戦略とします。

イノベティブシナジー戦略とはレストラン事業とエステートビルドアップ事業（EB事業）を融合させ、レストランを中心として、レストラン以外の複合的な店舗や機能を一体的に開発することでエリアの価値を高めていく戦略です。私たちが考えるエリア活性化において食が持つ力は必要不可欠であり、レストラン事業における店舗開発、デザイン、オペレーションの力と、エステートビルドアップ事業が融合する事によって、新たなシナジーが生まれ、開発エリアの不動産価値を高める事に繋がります。

日本全国を対象に人々が幸せや楽しさ、そして豊かさを感じられる最高のロケーションを発掘し、飲食店や宿泊施設、レジャー、教育や地域交流が育まれる場づくりを行い、不動産価値向上によって発展する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。

エステートビルドアップ事業



【2024年7月期振り返りと現在の事業環境認識】

● レストラン事業

- ・2024年7月期は食材や光熱費の高騰により外食各社が値上げに動く中、当社は重要なK P Iとして原価率に焦点をあて、サービス料の設定やマーケットに応じたきめ細やかな施策を通して、トータルの満足度を上げていくことで店舗原価率を低下させることができました。その結果、売上の増加も相まって、レストランの店舗利益率（貢献利益率）が大幅に上昇したことにより、既存店の収益力が向上しました。更に下期に入ると、8月1日に再編した運営子会社の成長もあり、多くのレストラン出店が決定いたしました。2024年7月下旬は矢継ぎ早に5店舗を出店し、当期以降で5店舗の出店が決定しております。店舗利益率は15%以上を想定しているため、今後の収益の拡大に寄与する見込みです。

● エステートビルドアップ事業

- ・淡路島「Frogs FARM ATMOSPHERE」に関わる年間売上は11億円超となり、訪問客数は推計で年間38万人を超えました。ドッグランなど新たな施設も開業し、総面積は5haを超え、施設数は20施設に拡大。3月には「KAMOME SLOW HOTEL」の土地を目標価格で売却することができました。また当エリアにつきましては、エリア活性化による周辺地価の上昇を背景に不動産の含み益が拡大しております。
- ・出雲「WINDY FARM ATMOSPHERE」は2次開発の検討を開始し、今後、エリアの活性化に取り組んでまいります。また「出雲ホテルザクリフ」は、ホテルとしては国内初となるミシュランガイドに選定され1ミシュランキーを獲得し、今後の当社ホテルのブランディングに役立つものと考えております。
- ・他エリアについては、南あわじでの開発を始動し、まずは7月にレストラン「TRATTORIA amarancia」の開業を果たしました。2025年7月期からは本格的なエリア開発へと移行してまいります。

【重点課題】

● イノベティブシナジー戦略推進に関する課題

- ・既存開発エリアにおける高収益化と投資不動産投資回収計画の推進
- ・新たなエリア開発のための人材採用及び育成強化とコンテンツの開発
- ・投資スキームの更なる進化と深化（多彩なファイナンススキーム、多くの外部企業とのアライアンス強化）

● 組織課題

- ・運営子会社の経営能力の向上及び成長推進
- ・ITやAIを活用した業務効率化の推進と、より付加価値の高い業務へのシフト
- ・運営子会社を含めたガバナンス体制強化、リスク管理機能の強化

中期経営計画— イノベーティブシナジー2029（2025年7月期～2029年7月期）

当社グループは、2025年7月期から2029年7月期の中期経営計画「イノベーティブシナジー2029」を策定いたしました。なお、当社グループは今後も経営環境の変化に柔軟に対応するため、原則として毎期改定を行うローリング方式の5カ年の中期経営計画として策定しております。また、今回の中期経営計画「イノベーティブシナジー2029」からは、当社が目指す10年後の目標値を継続的に開示してまいります。

**レストラン事業
(バッドロケーション戦略)**

- 出店エリアを厳選した出店（年間6～8店舗）



**エステートビルドアップ (EB) 事業
(バッドロケーションデベロッパー戦略)**

- 淡路島でのエリア開発とコミュニティ機能を強化
- 新たなエリア開発 3カ所
- 出雲2次開発



【長期経営目標】

「食で人の流れを変え地域を活性化する企業」として、2034年7月期に売上高360億円、営業利益36億円（営業利益率10%）を目指します

長期売上目標

単位：百万円



売上・利益計画

2024年7月期は既存レストラン事業の収益力向上と今後の出店に対応するための組織づくりに力を注ぎ、一定の成果を出すことができました。2025年7月期からは出店・開発スピードを更に加速し、レストランについては立地を厳選して大型店を中心に6～8店舗の出店を、エステートビルドアップ事業については新規エリアで3カ所開業、既存エリアでの追加投資を実施することを見込んで計画を策定いたしました。

(単位：百万円)

| | 2024年7月期 実績 | 2025年7月期 (計画) | 2026年7月期 | 2027年7月期 | 2028年7月期 | 2029年7月期 |
|------------|----------------|------------------|----------|----------|----------|----------|
| 売上高 | 13,452 | 14,591 | 16,471 | 18,364 | 20,208 | 21,831 |
| レストラン事業 | 12,069 | 12,457 | 14,037 | 15,197 | 16,307 | 17,597 |
| 既存店 | 12,069 | 12,457 | 12,357 | 12,207 | 12,057 | 11,907 |
| 新規店 | | | 1,680 | 2,990 | 4,250 | 5,690 |
| EB事業 | 1,648 | 2,031 | 2,331 | 3,064 | 3,798 | 4,131 |
| 淡路島（西海岸） | 1,005 | 1,183 | 1,183 | 1,183 | 1,183 | 1,183 |
| その他エリア・不動産 | 643 | 848 | 1,148 | 1,882 | 2,615 | 2,948 |
| 営業利益 | 647 | 901 | 1,057 | 1,250 | 1,410 | 1,569 |
| 営業利益率 | 4.8% | 6.2% | 6.4% | 6.8% | 7.0% | 7.2% |
| 経常利益 | 646 | 883 | 1,032 | 1,225 | 1,385 | 1,544 |
| 経常利益率 | 4.8% | 6.1% | 6.3% | 6.7% | 6.9% | 7.1% |

今後の出店予定

2025年7月期以降の出店スケジュール

◆レストラン事業における出店

2024年

9月

ボンサイ 1877 [京都市中京区]

京町屋をリノベーション開発

10月

GARB Cheers OTEMACHI [東京都千代田区]

大手町フィナンシャルシティ サウスタワーへの出店

◆EB事業における出店

2026年

春

南あわじ阿万ホテル [兵庫県南あわじ市]

南あわじ市における新規出店

※2024年9月13日現在開示しているプロジェクトのみ記載しております。

株主還元

●配当について

2024年7月期は中間配当を1株当たり2.5円の普通配当を実施し、期末配当は1株当たり5円の普通配当を予定しております。
2025年7月期につきましても中間配当を1株当たり2.5円、期末配当を1株当たり5円の普通配当を予定しております。

●株主優待制度について [株主優待制度へリンク](#)

- 対象
毎年7月末日時点で単元株以上をお持ちの株主様
- 導入時期
2023年7月末日から
- 株主優待内容

①すべての株主さま

| 保有株式数 | ご優待金額 |
|--------|--------------|
| 100株 | 3,000円電子チケット |
| 200株 | 6,000円 " |
| 300株 | 9,000円 " |
| 400株 | 12,000円 " |
| 500株 | 15,000円 " |
| 600株 | 18,000円 " |
| 700株 | 21,000円 " |
| 800株 | 24,000円 " |
| 900株 | 27,000円 " |
| 1,000株 | 30,000円 " |

②長期継続保有の株主さま〈応募式抽選会〉

当社の定めた基準日（毎年7月末日）から起算して権利確定日まで、株主名簿に同一株主番号かつ100株以上を継続して記載された株主様を対象に、年4回の応募式抽選会を開催いたします。

| 権利確定日 | 開催月（予定） | 当選連絡（予定） |
|-------|---------|----------|
| 10月末日 | 11月 | 12月 |
| 1月末日 | 2月 | 3月 |
| 4月末日 | 5月 | 6月 |
| 7月末日 | 8月 | 9月 |

本資料は情報提供を目的としており、本資料による何らかの行動を勧誘するものではありません。

本資料（業績見通しを含む）は現時点で入手可能な信頼できる情報と合理的であると判断する一定の前提に基づいて当社が作成したものでありますが、実際の業績等はさまざまな要因により大きく異なることが起こりえます。

IRに関するお問い合わせ

株式会社バルニバービ 経営管理部

TEL06-4390-6544
Email: ir@garb.co.jp



BALNIBARBI