

株式交換に係る事前開示書面
(会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 193 条に定める書面)

2023 年 2 月 15 日

伊豆シャボテンリゾート株式会社

株式交換に係る事前開示書面

2023年2月15日

東京都港区南青山七丁目8番4号
伊豆シャボテンリゾート株式会社
代表取締役 北本 幸寛

伊豆シャボテンリゾート株式会社（以下「当社」といいます。）は、株式会社伊豆ドリームビレッジ（以下「伊豆ドリームビレッジ社」といいます。）との間で締結した、別紙1の2023年2月15日付け株式交換契約（以下「本件株式交換契約」といいます。）に基づき、2023年4月5日を効力発生日として、当社を株式交換完全親会社とし、伊豆ドリームビレッジ社を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本件株式交換」といいます。）を実施いたします。

本件株式交換に関する会社法第794条第1項及び会社法施行規則第193条に定める事前開示事項は、次のとおりです。

1 株式交換契約の内容（会社法第794条第1項）

別紙1のとおりです。

2 会社法第768条第1項第2号及び第3号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項（会社法施行規則第193条第1号）

別紙2のとおりです。

3 会社法第768条第1項第4号及び第5号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項（会社法施行規則第193条第2号）

株式交換完全子会社となる伊豆ドリームビレッジ社は新株予約権及び新株予約権付社債のいずれも発行しておらず、該当事項はありません。

4 完全交換完全子会社についての次に掲げる事項（会社法第193条第3号）

(1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容

別紙3のとおりです。

(2) 最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等の内容
該当事項はありません。

(3) 最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

該当事項はありません。

5 当社において最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容（会社法施行規則第194条第4号）

該当ありません。

6 会社法第799条第1項の規定により株式交換について異議を述べることができる債権者に対する、株式交換が効力を生ずる日以降における株式交換完全親会社（当社）の債務の履行の見込みに関する事項（会社法施行規則第193条第5号）

本件株式交換は会社法第799条第1項の規定の適用を受けないため、該当事項はありません。

別紙1 本件株式交換契約の内容

株式交換契約書

伊豆シャボテンリゾート株式会社（住所：東京都港区南青山七丁目8番4号、以下「甲」という。）と株式会社伊豆ドリームビレッジ（住所：静岡県伊東市富戸1317番地584、以下「乙」という。）は、以下のとおり株式交換契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（株式交換）

甲及び乙は、本契約の定めるところに従い、甲を株式交換完全親会社、乙を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」という。）を行い、甲は、乙の発行済株式の全部を取得する。

第2条（株式交換に際して乙の株主に交付する株式及びその割当てに関する事項）

1. 甲は、本株式交換に際して、本株式交換がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）の前日の最終の乙の株主名簿に記載又は記録された乙の株主（以下「割当株主」という。）に対し、その保有する乙の株式の合計数に1,600.00を乗じて得た数の甲の株式を交付する。
2. 甲は、本株式交換に際して、割当株主に対し、その保有する乙の株式1株につき甲の株式1,600.00株を割り当てる。
3. 前2項に従って割当株主に対して交付する甲の株式の数に1株に満たない端数が生じる場合、甲は、会社法第234条の規定に従い処理する。

第3条（甲の資本金及び準備金の額に関する事項）

本株式交換により増加する甲の資本金及び準備金の額は、次のとおりとする。

(1) 資本金の額

0円

(2) 資本準備金の額

会社計算規則第39条の規定に従い甲が別途適当に定める金額

(3) 利益準備金の額

0円

第4条（効力発生日）

本株式交換の効力発生日は、2023年4月5日とする。但し、本株式交換手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、甲及び乙は協議の上、これを変更することができる。

第5条（株式交換承認株主総会）

1. 甲は、2023年4月4日に開催予定の甲の臨時株主総会において、本契約の承認及び本株式交換に必要な事項に関する決議を求めるものとする。ただし、本株式交換に係る手続の進行上の必要性その他の事由により必要な場合には、甲及び乙は協議の上、これを変更することができる。
2. 乙は、2023年4月4日に開催予定の乙の臨時株主総会において、本契約の承認及び本株式交換に必要な事項に関する決議を求めるものとする。ただし、本株式交換に係る手続の進行上の必要性その他の事由により必要な場合には、甲及び乙は協議の上、これを変更することができる。

第6条（善管注意義務）

甲及び乙は、本契約締結後効力発生日に至るまで、善良なる管理者としての注意をもって、その財産の管理、運営を行い、その財産及び権利義務に重大な影響を及ぼす行為を行おうとする場合には、予め甲及び乙間で協議し、合意の上これを行うものとする。

第7条（株式交換条件の変更及び本契約の解除）

1. 本契約締結日から効力発生日に至るまでの間において、甲又は乙の財産若しくは経営状態に重要な変動が生じた場合若しくはそのおそれが生じた場合、又は本株式交換の実行に支障となる事態が発生もしくは判明した場合、甲及び乙は協議の上、本株式交換の条件その他本契約の内容を変更することができる。
2. 前項の事由により本契約の目的の達成が困難となった場合、甲及び乙は協議の上、本契約を解除することができる。
3. 本契約締結日から効力発生日までの間に、前項に該当する事実が発生し、又は当該事実若しくはそのおそれが明らかになった場合は、甲又は乙は、相手方に対し、直ちにその旨報告しなければならない。

第8条（本契約の効力）

本契約は、次の各号のいずれかに該当する場合には、その効力を失う。

- (1) 効力発生日の前日までに、第5条に定める甲又は乙の株主総会において本契約の承認が得られないとき
- (2) 前条第2項に従い本契約が解除された場合

第9条（協議事項）

本契約に定めるもののほか、本株式交換に必要な事項は、本契約の趣旨に従って甲乙間で誠実に協議の上、これを決定する。

本契約締結の証として、本契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各 1 通を保有する。

2023 年 2 月 15 日

甲 東京都港区南青山七丁目 8 番 4 号
伊豆シャボテンリゾート株式会社
代表取締役 北本 幸寛

乙 静岡県伊東市富戸 1 3 1 7 番地 5 8 4
株式会社伊豆ドリームビレッジ
代表取締役 小倉 佳子

別紙 2 会社法第 768 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項

当社は、本件株式交換に際して、会社法第 768 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に掲げる事項についての定め相当性に関して、次のように判断しております。

1. 本株式交換に際して交付する株式の数又はその数の算定方法及びその相当性に関する事項

(1) 本株式交換に係る割当ての内容

	当社 (株式交換完全親会社)	伊豆ドリームビレッジ (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る割当ての内容	1	1,600.00
本株式交換により交付する株式数	当社普通株式：8,000,000株（予定）	

注 1) 株式の割当比率

伊豆ドリームビレッジ社の普通株式 1 株に対して、当社の普通株式 1,600.00 株を割当て交付いたします。また、本株式交換により交付する当社の普通株式の数は 8,000,000 株となる予定です。

なお、上記表に記載の本株式交換に係る割当比率（以下「本株式交換比率」といいます。）は、本株式交換契約に従い、算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、両社合意の上、変更されることがあります。

注 2) 単元未満株式の取扱い

本株式交換に伴い、当社の単元未満株式（100 株未満の株式）を保有する株主様が新たに生じることが見込まれます。当社の単元未満株式を保有することとなる株主様においては、当社株式に関する単元未満株式の買取請求制度（単元未満株式の売却）をご利用いただくことができます。

注 3) 1 株に満たない端数の取扱い

本株式交換に伴い、1 株に満たない端数が生じた場合には、会社法第 234 条の規定により、その端数の合計数（その合計数に 1 に満たない端数がある場合は切り捨てるものとします。）に相当する当社の株式を売却し、その端数に応じてその代金を当該株主に交付します。

注 4) 株式交換比率は、小数第 2 位まで算出し、その小数第 2 位を四捨五入いたします。

(2) 当該交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

伊豆ドリームビレッジ社は、新株予約権及び新株予約権付社債を発行していません。

2. 本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

(1) 割当ての内容の根拠及び理由

当社は、本株式交換に用いられる株式交換比率の検討に際し、その公平性・妥当性を確保するため、当社及び伊豆ドリームビレッジ社から独立した第三者算定機関を選定する必要性が生じておりました。そこでホームページの閲覧及び他社の開示事例の閲覧を行い、株式交換比率算定の公正価値算定を始めとし、公開会社／未公開会社問わず多数の株式価値に関する公正価値の算定実績があること等を鑑み、エースターコンサルティング株式会社（以下「エースター」）に当社及び伊豆ドリームビレッジ社の株式価値並びに株式交換比率の算定を依頼することとしました。

当社はエースターによる伊豆ドリームビレッジ社の株式価値の算定結果を参考に、伊豆ドリームビレッジ社の財務状況、資産の状況、財務予測等の将来見通しを踏まえて、両社で慎重に協議を重ねた結果、最終的に本株式交換における株式交換比率の算式を上記1. (1) 記載のとおりとすることが妥当であり、それぞれの株主の利益に資するものであるとの判断に至り合意しました。なお、この株式交換比率は、算定の基礎となる諸条件について重大な変更が生じた場合、両社間の協議により変更することがあります。

(2) 算定に関する事項

① 算定機関の名称並びに上場会社及び相手会社との関係

本株式交換の株式交換比率につきましては、その公平性・妥当性を確保するため、当社は、当社並びに伊豆ドリームビレッジ社から独立した第三者算定機関であるエースターに依頼をし、2023年2月14日付で、伊豆ドリームビレッジ社の株式価値に関する算定書を取得しました。

なお、エースターは当社及び伊豆ドリームビレッジ社の関連当事者には該当せず、当社及び伊豆ドリームビレッジ社との間で重要な利害関係を有しません。

② 算定の概要

エースターは、上場会社である当社株式については、東京証券取引所スタンダード市場に上場し、市場株価が存在することから市場株価法（算定基準日を2023年2月14日とし、算定基準日の終値及び算定基準日から遡る1か月、3か月、6か月の各期間の株価終値の出来高加重平均）を採用いたしました。

株価については、近時の値であるほうが、最近のトレンドを反映しやすいという利点がある一方で、期間が短期であると、一時的な要因による価格変動の影響を受けるといった問題があり、いずれの期間がベストであるとも判断できないため、これらの値の最小値から最大値を市場株価法による算定結果としております。

採用手法	算定結果 (円)
市場株価法	141～ 164

また、エースターは、伊豆ドリームビレッジ社の株式については、非上場会社であるため市場株価が存在せず、将来清算する予定はない継続企業であること、類似上場企業の選定が困難であることから類似企業比較法の採用についても適当ではないと判断したこと等を総合的に勘案し、DCF（ディスカウント・キャッシュ・フロー）法による算定を採用しております。

採用手法	算定結果 (円)
DCF 法	196,683 ～ 240,390

DCF 法による算定については、伊豆ドリームビレッジ社が作成した事業計画の予測期間である 2023 年 3 月期～2028 年 3 月期までの財務予測を基本として、将来キャッシュ・フローを算定し、一定の割引率で現在価値に割り引くことによって企業価値を評価し算定しております。なお、エースターが DCF 分析による算定の前提とした伊豆ドリームビレッジ社の事業計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度が含まれております。具体的には、2024 年 3 月期において、2023 年 3 月期の期中（2022 年 7 月）にオープンした伊豆グランビレッジの収益が年間通じて寄与することから大幅な増益となることを見込んでおります。

当社はエースターによる伊豆ドリームビレッジ社の株式価値の算定結果を参考に、伊豆ドリームビレッジ社の財務状況、資産の状況、財務予測等の将来見通しを踏まえて、慎重に検討を重ねた結果、最終的に本株式交換における株式交換比率の算定を下記のとおりとすることが妥当であり、それぞれの株主の利益に資するものであるとの判断に至り決定しました。なお、この株式交換比率は、算定の基礎となる諸条件について重大な変更が生じた場合、変更されることがあります。

なお、本株式交換の実行により実現することが期待されるシナジー効果について

ては、現時点において収益に与える影響を具体的に見積もることが困難であるため、エースターによるDCF法による算定の前提とした財務予測には反映しておりません。

上記より当社の普通株式1株あたりの株式価値を1とした場合の算定結果は以下のとおりとなります。

株式交換比率の算定結果
1,199.29 ~ 1,704.90

エースターは、本株式交換比率の分析に際して、両社から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則としてそのまま採用し、採用したそれらの情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、両社とその関係会社の資産または負債（偶発債務を含みます。）について、個別の各資産、各負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定または査定を行っておりません。加えて、両社の財務予測については両社の経営陣による現時点で可能な最善の予測と判断に基づき合理的に作成されたことを前提としております。エースターの本株式交換比率の分析は、2023年2月14日現在までの上記情報等と経済条件を前提としたものであります。

(3) 上場廃止となる見込み

当社は、本株式交換において株式交換完全親会社となり、また株式交換完全子会社となる伊豆ドリームビレッジ社は非上場会社であるため、該当事項はございません。

(4) 公正性を担保するための措置

当社は、本株式交換における株式交換比率の公正性・妥当性を確保するため、上記3.(1)記載のとおり、両社から独立した第三者算定機関に株式交換比率の算定を依頼することとし、その算定結果の提出を受けました。当社はかかる算定結果を参考として、伊豆ドリームビレッジ社との間で慎重に交渉・協議を行い、その結果両社で合意された株式交換比率により本株式交換を行うことといたしました。なお、当社は第三者算定機関から本株式交換対価が財務的見地から妥当又は公正である旨の意見書(フェネス・オピニオン)を取得しておりません。

(5) 利益相反を回避するための措置

該当事項はございません。

別紙 3 株式交換完全子会社の最終事業年度に係る計算書類等の内容

第 4 期

事 業 報 告 書

自 令和 3 年 4 月 1 日

至 令和 4 年 3 月 31 日

株式会社伊豆ドリームビレッジ
静岡県伊東市富戸 1 3 1 7 - 5 8 4

貸借対照表

令和 4 年 3 月 31 日 現在

株式会社伊豆ドリームビレッジ

(単位:円)

資産の部		負債の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流動資産】	【 213,313,259 】	【流動負債】	【 71,546,838 】
現金及び預金	177,058,755	買掛金	3,667,543
未収還付消費税等	2,727,200	未払金	33,882,514
売掛金	20,732,739	預り金	738,628
商品	1,294,657	前受金	5,250,653
前払金	10,839,908	未払法人税等	28,007,500
前払費用	660,000	未払消費税等	
【固定資産】	【 571,295,663 】	【固定負債】	【 594,000,000 】
(有形固定資産)	(565,536,360)	長期借入金	594,000,000
建物	307,336,094	負債の部合計	665,546,838
構築物	17,072,035	純資産の部	
器具及び備品	5,878,180	【株主資本】	【 119,062,084 】
車両運搬具	2	【資本金】	【 50,000,000 】
電話設備	110,548	【利益剰余金】	【 69,062,084 】
土地	80,000,000	(その他利益剰余金)	69,062,084
建設仮勘定	155,139,501	繰越利益剰余金	69,062,084
(無形固定資産)	(3,800,000)		
ソフトウェア	3,800,000		
(投資その他の資産)	(1,959,303)		
出資金	10,000		
長期前払費用	1,949,303	純資産の部合計	119,062,084
資産の部合計	784,608,922	負債・純資産の部合計	784,608,922

損益計算書

自令和3年4月1日至令和4年3月31日

株式会社伊豆ドリームビレッジ

(単位：円)

I売上高	387,629,381	387,629,381
II売上原価		51,976,960
期首商品棚卸高	1,000,630	
当期商品仕入高	52,270,987	
期末商品棚卸高	1,294,657	
売上総利益		335,652,421
III販売費及び一般管理費		266,430,590
営業利益		69,221,831
IV営業外収益		
受取利息	2,720	
雑収入	24,044,938	24,047,658
V営業外費用		
支払利息	5,259,590	
雑損失	10,500	5,270,090
経常利益		87,999,399
VI特別利益		108,020
受取保険金	108,020	
VII特別損失		0
税引前当期純利益		88,107,419
法人税及び住民税額		30,826,900
当期純利益		57,280,519

販売費及び一般管理費明細書

株式会社伊豆ドリームビレッジ

(単位：円)

科 目	金 額
給 与 手 当	65,767,606
賞 与 手 当	5,418,500
雑 給	14,698,384
法 定 福 利 費	11,166,962
福 利 厚 生 費	660,223
支 払 手 数 料	48,621,295
宣 伝 費	8,155,062
交 際 費	144,811
車 輻 維 持 費	668,663
燃 料 費	742,678
旅 費 交 通 費	243,699
賃 借 料	47,275
家 賃 地 代	7,090,920
通 信 費	1,520,617
函 書 費	61,930
会 議 費	263,276
保 険 料	2,635,200
水 道 光 熱 費	16,943,215
消 耗 品 費	20,295,131
修 繕 費	4,923,937
租 税 公 課	4,392,070
会 費	60,229
施 設 整 備 費	2,023,411
減 価 償 却 費	41,070,016
雑 費	8,815,480
販売費及び一般管理費合計	266,430,590

株主資本等変動計算書

自 令和 3 年 4 月 1 日 至 令和 4 年 3 月 31 日

株式会社伊豆ドリームビレッジ

(単位：円)

	株 主 資 本					株主資本合計	純資産合計
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金			
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
				繰越利益剰余金			
当期首残高	50,000,000	0	0	11,781,565	11,781,565	61,781,565	61,781,565
当期変動額							0
当期純利益				57,280,519	57,280,519	57,280,519	57,280,519
その他			0		0	0	0
当期変動額合計	0	0	0	57,280,519	57,280,519	57,280,519	57,280,519
当期末残高	50,000,000	0	0	69,062,084	69,062,084	119,062,084	119,062,084

以上