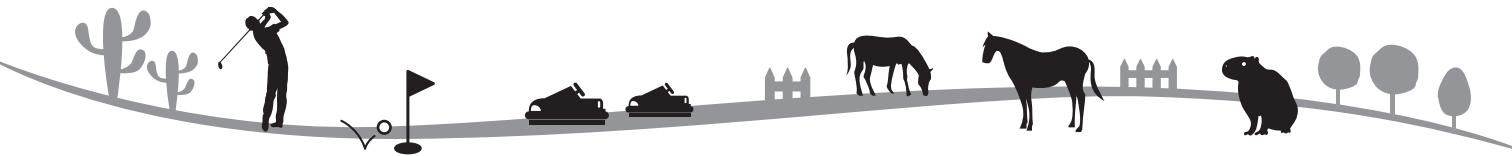


# 臨時株主総会 招集ご通知



開催  
日時

2023年4月4日（火曜日）  
午前10時（受付開始：午前9時15分）

開催  
場所

東京都港区元赤坂2丁目2番23号  
明治記念館「千歳」の間

## 目次

招集ご通知 .....	1
株主総会参考書類 .....	5

## 決議事項

議 案 株式交換契約承認の件

伊豆シャボテンリゾート株式会社

証券コード：6819

株 主 各 位

2023年3月20日  
(電子提供措置の開始日 2023年3月13日)

東京都港区南青山7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  
(証券コード：6819)

## 臨時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜りありがたく厚く御礼申し上げます。

さて、当社臨時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイト  
に「臨時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。下記ウェブサイトにある  
「投資家の皆様へ」→「招集通知」の順に選択してご覧ください。

当社ウェブサイト (<http://www.izu-sr.co.jp/>)

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

東京証券取引所ウェブサイト

(<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>)

上記のウェブサイトアクセスして、当社名または証券コードを入力・検索し、「基本情報」「縦覧  
書類/PR情報」を順に選択のうえ、ご覧ください。

**議決権の事前行使にあたっては、電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討のうえ、併  
せて議決権行使についてのご案内をご覧ください。2023年4月3日(月曜日)の午後7時まで  
に議決権を行使下さいますようお願い申し上げます。**

敬 具

記

1. 日 時 2023年4月4日(火曜日) 午前10時(受付開始：午前9時15分)
2. 場 所 東京都港区元赤坂2丁目2番23号  
明治記念館 「千歳」の間
3. 会議の目的事項  
決議事項  
議 案 株式交換契約承認の件

以 上

### 〈株主様へのお願い〉

- ◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにて修正内容を掲載させていただきます。
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎株式会社伊豆ドリームビレッジの最終事業年度に係る計算書類等の内容については、法令及び当社定款の規定に基づき、ご送付している書面には記載しておりません。
- ◎本総会においては、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）感染拡大防止のため開催時間を短縮する観点から、議場における議案の詳細な説明は省略させていただきます。株主様におかれましては、事前に招集通知にお目通しいただけますようお願い申し上げます。

### 〈議決権行使の取扱いについてのご案内〉

- ①書面と電磁的方法（インターネット等）により重複して議決権を行使された場合は、到着日時を問わず電磁的方法（インターネット等）によるものを有効な議決権行使として取り扱わせていただきます。
- ②電磁的方法(インターネット等)により複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使として取り扱わせていただきます。
- ③代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の株主様1名に委任することができます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。
- ④議案について賛否の表示がない議決権行使書が提出された場合は、「賛成」の意思表示があったものとして取り扱わせていただきます。

# 議決権の行使についてのご案内

## <議決権行使等についてのご案内>

議決権の行使には以下の方法がございます。

- 

**1** インターネットによる  
議決権行使の場合

行使期限 2023年4月3日(月曜日)午後7時00分まで

**4頁をご参照ください**
- 

**2** 議決権行使書を  
郵送する場合

行使期限 2023年4月3日(月曜日)午後7時00分到着分まで

議案の賛否を  
表示のうえ投函  
(お早めにご投函ください)
- 

**3** 株主総会へ  
出席する場合

株主総会開催日時 2023年4月4日(火曜日)午前10時(受付開始 午前9時15分)

議決権行使書用紙を  
会場受付へ提出

## インターネットによる議決権行使のご案内

### QRコードを読み取る方法

ログインIDおよびパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 お手持ちのスマートフォン等にて、議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

**QRコードでの議決権行使は1回に限り可能です。**

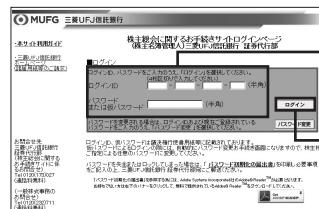
議決権行使後に行使内容を変更する場合は、PC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「ログインID」・「仮パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

### ログインID・パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://evote.tr.mufg.jp/>

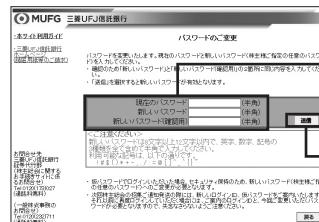
- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。
- 2 議決権行使書用紙に記載された「ログインID」・「仮パスワード」をご入力ください。



ログインID、  
仮パスワードを入力し、

「ログイン」をクリック

- 3 仮パスワードによるログインの際には、自動的にパスワード変更お手続き画面になりますので、株主さま任意のパスワードに変更してください。



新しいパスワード  
を入力し、

「送信」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

議決権行使ウェブサイトへのアクセスに際して発生する費用（インターネット接続料金等）は、株主さまのご負担となります。

インターネットによる議決権行使について、  
ご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部（ヘルプデスク）

電話：0120-173-027

（受付時間 9：00～21：00、通話料無料）

# 株主総会参考書類

## 議案及び参考事項

### 議 案 株式交換契約承認の件

伊豆シャボテンリゾート株式会社（以下、「当社」という。）及び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」という。）は、当社を株式交換完全親会社とし、株式会社伊豆ドリームビレッジ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。）を行うことについて、2023年2月15日に当社と株式会社伊豆ドリームビレッジの間で締結された基本合意に基づき協議し、2023年2月15日の両社の取締役会において株式交換契約（以下、「本株式交換契約」という。）の締結を承認し、本株式交換契約を締結いたしました。

つきましては、本議案において、本株式交換契約についてご承認をいただきたく存じます。本株式交換を行う理由、本株式交換契約の内容等は次のとおりです。

#### 1. 本株式交換の目的

##### (1) 株式会社伊豆ドリームビレッジとは

伊豆ドリームビレッジ社は、当社が運営する伊豆シャボテン動物公園に隣接する伊豆シャボテンヴィレッジ及び伊豆グランヴィレッジを運営するグランピング施設（2か所）、伊豆シャボテン動物公園のオフィシャルホテル（プチホテル）、当該施設に隣接するレストラン（ラシック）の運営会社となります。

株式会社ケプラムは、当社子会社である株式会社伊豆シャボテン公園が所有する伊豆シャボテン動物公園及び伊豆ぐらんぱる公園が所在する土地を所有し、賃借料収入を得ていました。

2014年11月29日付開示資料「代表取締役の異動に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、当社において代表者の交代があって以降、株式会社ケプラムは、当社の決算開示状況により、伊豆シャボテン動物公園及び伊豆ぐらんぱる公園の両公園における集客は増加傾向にあることを把握していました。同時に、株式会社ケプラムは、当社子会社である株式会社伊豆シャボテン公園においては、宿泊施設の運営事業を行っていないことも認識していました。

そこで、2018年、株式会社ケプラムは、両公園近隣において宿泊施設を運営し事業構築しようとして模索ははじめました。このとき、新たに宿泊施設を建設するのであれば、ブームの兆しがあること、建築物の基準において申請の通りやすさ、建築のしやすさからグランピング施設の設営を考えました。

宿泊施設の建設については両公園の集客状況を鑑みた考えであったため、株式会社ケプラムは、このことを宿泊施設の建設に関して当社子会社である株式会社伊豆シャボテン公園にも相談し、相乗効果を考えて同社からも好意的に捉えられました。こうして、2018年9月、宿泊業を目的とした株式会社伊豆ドリームビレッジを設立しました。

なお、伊豆ドリームビレッジ社の設立に際しては、株式会社ケプラムの関連会社である株式会社船カンショートコースが主体となりました。

しかし、事業の拡充を考えた場合、他の出資者を募る必要があり、そこで、株式会社船カンショートコースは、まず株式会社広共に出資の打診を行いました。株式会社広共はかつての株式会社船カンショートコースの株主であったため旧知の関係にありました。

また、株式会社広共の関連会社であるロイヤル観光有限会社が株式会社柏温泉リゾートの株主でもあったことから、株式会社広共がロイヤル観光有限会社を介して株式会社船カンショートコースを株式会社柏温泉リゾートに紹介し、伊豆ドリームビレッジ社への出資の打診を同様にを行いました。

結果として、株式会社船カンショートコースは、株式会社広共及び株式会社柏温泉リゾート両社の同意を得られたため、3社出資により伊豆ドリームビレッジ社を設立することとなりました。

## (2) 株式会社伊豆ドリームビレッジとは

伊豆ドリームビレッジ社では、2018年9月、グランピング施設の建設に着手しようとした際に、その建設予定地に隣接する第三者が運営する宿泊施設「伊豆高原リゾートクラブ こどもの城 M倶楽部」が売却される可能性があることを聞き及びました。当ホテルの所有者に売却の希望があった理由は、後継者の不在、また、当時において約20年前に建った建物であったため、改修・改築にまとまった費用が必要となる状況等の事情によるものでした。しかし、伊豆ドリームビレッジ社としては伊豆シャボテン動物公園の集客増加傾向を見れば、本宿泊施設を改築・修繕を行うことで、順当に利益を上げられることが予想されました。また、グランピング施設完成後における食材の取り扱い、調理、その他リネンの扱い等においても、宿泊施設運営の実績・ノウハウのある宿泊施設を有する有利性が感じられました。そこで、まずはグランピング施設の建設以前に、2018年11月に、本ホテルを買収することとなりました。

伊豆ドリームビレッジ社は、ホテル買取り後の2019年10月に「伊豆高原リゾートクラブ こどもの城 M倶楽部」をリニューアルした際に、当社子会社である株式会社伊豆シャボテン公園に対し、伊豆シャボテン公園の近隣の宿泊施設であることから当社施設名「シャボテン」を使わせてほしいと申し出てきました。検討の結果当社グループとしてもオフィシャルホテルとしての位置づけを担っていただくべく、施設名を前名称から「伊豆シャボテンヴィレッジプチ

ホテル]と改称することとなりました。

また、伊豆ドリームビレッジ社が2020年2月にグランピング施設をオープンする際にも同様に「伊豆シャボテンヴィレッジ」という施設名称としました。これにより当社施設である伊豆シャボテン動物公園と至近距離にあるグランピング施設であることを明確にし、双方の施設の来客者数の向上をめざし成果を上げることができました。

今般、当社グループとしましては伊豆にある5か所の自社施設について、宿泊施設をグループとして一体化して運営することにより、これらの自社施設を滞在型リゾートとしてさらに発展することが可能であるとの判断、および宿泊施設運営のノウハウを手に入れることにより、他県・他地域での宿泊施設運営という新たな分野への進出が可能となる、以上の判断により伊豆ドリームビレッジ社を子会社とし宿泊業への進出という判断に至りました。

## 2. 本株式交換契約の内容

当社が株式会社伊豆ドリームビレッジとの間で締結した本株式交換の内容は次のとおりです。

### 株式交換契約書（写し）

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（甲を除き、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

金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

金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) 会社法第796条第3項の規定により、甲が第5条2項に定める手続による本株式交換を行うことができない場合
- (2) 第5条第1項に定める乙の株主総会又は法令で定める関係官庁等の承認が得られない場合
- (3) 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 印

乙 静岡県伊東市富戸1317番地584  
株式会社伊豆ドリームビレッジ  
代表取締役 小倉 佳子 印

### 3. 会社法施行規則第193条に定める内容の概要

#### (1) 株式交換対価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

	伊豆シャボテンリゾート株式会社 (株式交換完全親会社)	伊豆ドリームビレッジ社 (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る割当比率	1	1,600.00
本株式交換により交付する株式数	伊豆シャボテンリゾート普通株式：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。

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」という。）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) 本株式交換により交付する株式数

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。

##### (注3) 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4) 1株に満たない端数の処理

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。

## ②本株式交換に係る割当ての内容の算定根拠等

### (ア) 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3. (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。

### (イ) 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。

(ウ) 上場廃止となる見込み及びその理由

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、該当事項はありません。

(エ) 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) 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(フェアネス・オピニオン)を取得しておりません。

(オ) 利益相反を回避するための措置

該当事項はありません。

(2) 当社の資本金及び準備金の額の相当性に関する事項

本株式交換により、増加すべき当社の資本金及び準備金の額は以下のとおりです。下記の資本金及び準備金の額は、当社の財政状況、機動的な資本政策の遂行、その他の諸事情を総合的に勘案したうえで決定したものであり、相当であると判断いたしました。

- a) 資本金の額 0円
- b) 資本準備金の額 会社計算規則第39条の規定に従い当社が別途適当に定める金額
- c) 利益準備金の額 0円

(3) 交換対価として当社の株式を選択した理由

当社株式は東京証券取引所において取引されており、本株式交換後において市場における取引機会が確保されていることから、本株式交換の対価として当社の普通株式を選択することが適切であると判断いたしました。

(4) 株式会社伊豆ドリームビレッジの最終事業年度に係る計算書類等の内容

株式交換完全子会社である株式会社伊豆ドリームビレッジの最終事業年度に係る計算書類等の内容については、法令及び当社定款の規定に基づき、招集ご通知1ページ記載の各ウェブサイトアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

(5) 株式会社伊豆ドリームビレッジの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の内容

該当事項はありません。

(6) 最終事業年度の末日後に生じた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。

以 上

## 株主総会会場ご案内図

会 場 東京都港区元赤坂2丁目2番23号  
明治記念館  
「千歳」の間  
TEL 03-3403-1171 (代表)



交通機関 JR〔中央線・総武線〕信濃町駅 下車徒歩3分  
地下鉄〔銀座線・半蔵門線・大江戸線〕青山一丁目駅 下車(2番出口) 徒歩6分  
地下鉄〔大江戸線〕国立競技場駅 下車(A1出口) 徒歩6分  
都バス〔品97〕品川車庫前～新宿駅西口〔権田原〕下車徒歩1分