



平成20年9月30日

各 位

会 社 名：株式会社アゼル
（コード：1872 東証・大証1部）
代表者名：代表取締役社長 古江 正
問合せ先：経営管理部長 内潟 正則
（TEL：03-3734-6211）

会 社 名：株式会社グローベルス
（コード：3528 東証2部）
代表者名：代表取締役社長 久永 真一
問合せ先：取締役 牛川 好明
（TEL：03-3470-8411）

株式会社アゼルと株式会社グローベルスの合併契約締結のお知らせ

株式会社アゼル（以下「アゼル」という）と株式会社グローベルス（以下「グローベルス」という）とは、本日開催したそれぞれの取締役会において、株主総会の承認決議および必要に応じ所管官公庁の許認可等所要の手続きを経た上で、平成21年2月1日を期日（予定）として、合併（以下「本合併」という）することを決議し、合併契約を締結しましたのでお知らせいたします。なお、本合併が両社の臨時株主総会で承認された場合、グローベルスの株式は、平成21年1月27日をもって上場廃止となる予定であります。

記

1. 合併の目的

昨今のわが国経済は、米国で発生したサブプライムローン問題に端を発した国際金融市場の混迷や原油・穀物等原材料価格の高騰が实体经济に深刻な影響をおよぼし、景気の先行きは極めて憂慮すべき状態にあります。

国内分譲マンション市場においても、景気の減速懸念から金利の先高感が後退し、用地価格や建築コストの上昇分を販売価格へ転嫁する動きが本格化したことにより、主力購買層である一次取得者層の購買意欲の著しい低下が見られるなど、市場環境は極めて軟調に推移しております。

アゼルとグローベルスの両社は、昨年後半からの不動産業界の低迷や昨今の景気後退に対して強い危機感を感じており、抜本的な対策が必要であると感じておりました。このような現状認識のもと、両社はトップおよび役員レベルでの検討を進める中で、合併により強いシナジー効果が得られると判断し、平成20年8月20日に両社の合併に関する基本合意書を締結いたしました。

その後、合併契約締結に向け更なる協議を重ねた結果、両社取締役会は、合併によるシナジー効果の可能性を改めて確認するとともに、マンション開発・販売体制の一層の強化により企業体力を向上させ、変化の激しい不動産市況に的確かつ迅速に対応し今後の更なる発展を図ることを目的とし、合併することを正式に決定いたしました。

合併後の新会社は、コア事業となるマンション分譲事業に経営資源を集中させ、①マンション分譲事業のバリュー・チェーン（用地仕入、企画設計、施工、販売、アフターサービス）の強化、②事業エリア、商品の相互補完、③自社施工ノウハウの活用によるコスト削減、④マンション管理市場における存在感の強化等のシナジー効果、⑤重複拠点の統合など徹底した合理化・効率化等の実現により、より強固な収益基盤を構築し、更なる発展・成長を目指してまいります。

2. 合併の要旨

(1) 合併の日程

両社の臨時株主総会基準日公告	平成20年9月15日(月)
両社の合併決議取締役会	平成20年9月30日(火)
両社の合併契約締結	平成20年9月30日(火)
両社の臨時株主総会基準日	平成20年9月30日(火)
両社の合併承認臨時株主総会	平成20年11月中旬(予定)
グローバルスの株式上場廃止日	平成21年1月27日(火)(予定)
合併の予定日(効力発生日)	平成21年2月1日(日)(予定)
合併登記日	平成21年2月2日(月)(予定)

(2) 合併方式

アゼルとグローバルスは対等の精神で合併いたしますが、合併の法手続き上、アゼルを存続会社とする吸収合併方式で、グローバルスは解散し、上場廃止となります。

(3) 合併比率

会社名	アゼル	グローバルス
合併比率	1	1.1

① 合併に係る割当ての内容

グローバルスの普通株式1株に対して、アゼルの普通株式を1.1株割当て交付いたします。

② 合併により発行する新株式数(予定)

普通株式 63,950,293株

グローバルスが保有する自己株式(平成20年9月29日現在:863,370株)への割当て交付は行いません。

(4) 合併に係る割当ての内容の算定根拠等

① 算定の基礎

アゼルおよびグローバルスは、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正性を期すため、アゼルは株式会社新生銀行(以下「新生銀行」という)を、グローバルスはウェイドアドバイザー株式会社(以下「ウェイド」という)をファイナンシャル・アドバイザーとして任命し、それぞれ合併比率の算定を依頼いたしました。

② 算定の経緯

新生銀行は、本合併における算定手法として、市場株価分析およびDCF分析を検討した結果、市場株価分析については、アゼルおよびグローバルスがいずれも上場会社であり、上場会社の株式は市場価格が最も中立かつ客観的と考えられるため、算定手法として適切であると判断いたしました。また、DCF分析については、近時の不動産・建設業界における市場環境の激変を受け、両社が中期的な事

業計画を確定させることが極めて困難であることを勘案し、今回の算定手法として適切でないと判断いたしました。結果として、新生銀行は市場株価分析に基づく合併比率に関する分析をアゼルの提出いたしました。分析結果は以下の通りです。なお、市場株価分析における市場株価の分析期間は、平成 20 年 9 月 26 日を基準日として、基準日以前の 3 ヶ月間とし、当該期間における出来高の加重平均株価を基に合併比率を算定しております。

算定方法	合併比率の評価レンジ (アゼル=1.00)
市場株価分析	0.87~1.21

(注) 合併比率とはグローバルス普通株式 1 株に対し割当てられるアゼルの普通株式数をあらわします。

なお、新生銀行は合併比率の算定に際して、両社から提供を受けた情報および公表情報が正確かつ完全であること、合併比率の算定に重大な影響を与える可能性がある事実で新生銀行に対して未開示の事実はないこと等の種々の前提を置いており、かつ個別の資産・負債については独自の評価または査定を行っておりません。また両社の財務見通しについては、両社により現時点で得られる最善の予測および判断に基づき合理的に準備・作成されたことを前提としております。新生銀行の算定は平成 20 年 9 月 26 日現在までに入手された情報と当該時点までの経済情勢を基礎としたものです。

ウェイドは、本合併における株式価値算定手法を検討した結果、アゼルおよびグローバルスがいずれも上場会社であり、市場株価が最も客観的かつ合理的であると考えられるため、市場株価分析を採用いたしました。また、DCF 分析については、近時の不動産・建設業界における市場環境の激変を受け、両社が中期的な事業計画を確定させることが極めて困難であることを勘案し、今回の算定では適用いたしませんでした。結果として、ウェイドは市場株価分析に基づいた合併比率に関する算定報告書をグローバルスに提出しました。分析結果は以下の通りです。なお、市場株価分析における市場株価の分析期間は、平成 20 年 9 月 26 日を基準日として、基準日時点および基準日から遡る 11 営業日（平成 20 年 9 月 10 日以降）における出来高加重平均価格を基に合併比率を算定しております。

算定方法	合併比率の評価レンジ (アゼル=1.00)
市場株価分析	0.98~1.18

(注) 合併比率とはグローバルス普通株式 1 株に対し割当てられるアゼルの普通株式数をあらわします。

なお、ウェイドは合併比率の算定に際して、両社から提供を受けた情報および公表情報が正確かつ完全であること、合併比率の算定に重大な影響を与える可能性がある事実でウェイドに対して未開示の事実はないこと等の種々の前提を置いており、かつ個別の資産・負債については独自の評価または査定を行っておりません。ウェイドの算定は平成 20 年 9 月 26 日現在までに入手された情報と当該時点までの経済情勢を基礎としたものです。

アゼルは、新生銀行による合併比率の分析結果を参考に、グローバルスは、ウェイドによる合併比率の分析結果を参考に、またそれぞれ両社の財務状況や財務予測、両社の株価動向等の要因を勘案し、両社で協議を重ねてまいりました。その過程において、両社は、市場株価分析を基に合併比率を算定することで合意しましたが、市場株価の期間について慎重に検討を行うため、平成 20 年 9 月 19 日に、当初の合併契約書締結スケジュールを変更し、9 月下旬まで検討期間を延期し協議を継続いたしました。その結果、昨今の金融市場の急激な変動を勘案し、可能な限りにおいて現時点に近い期間を評価対象とするべきと考え、最終的に上記合併比率が妥当であるとの判断に至り合意いたしました。この合併比率は、新生銀行がアゼルに対して提供した分析、およびウェイドがグローバルスに対して提供した分析の範囲内で決定されたものです。

③ 算定機関との関係

算定機関である新生銀行およびウェイドは、いずれもアゼルまたはグローバルスの連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）または財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者に該当いたしません。

(5) 消滅会社の新株予約権および新株予約権付社債に関する取扱い

グローバルスにおいて新株予約権および新株予約権付社債の発行はないため、該当事項はありません。

3. 合併当事会社の概要（平成20年3月31日現在）

(1) 商号	株式会社アゼル (存続会社)	株式会社グローバルス (消滅会社)
(2) 事業内容	不動産事業 建設事業	不動産事業
(3) 設立年月日	昭和32年11月13日	昭和12年12月1日
(4) 本店所在地	東京都大田区西蒲田八丁目23番1号	東京都渋谷区千駄ヶ谷一丁目30番8号
(5) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 古江 正	代表取締役社長 久永 真一
(6) 資本金	15,000,000,000円 (平成20年7月31日現在)	1,000,000,000円
(7) 発行済株式数	68,650,478株	59,000,000株
(8) 純資産	15,916百万円(連結)	10,230百万円(単体)
(9) 総資産	68,938百万円(連結)	30,894百万円(単体)
(10) 決算期	3月31日	3月31日
(11) 従業員数	419名(連結)	85名(単体)
(12) 主要取引先	主要販売先 一般顧客	主要販売先 一般顧客
(13) 大株主および持株比率	シェアホルダーズ コンセンサス ファント エル・ビター 14.96% ステート ストリート バンク アント トラスト カ ンパニー 506155 9.99% ノーザン トラスト カンパニー エイブ イエフシー リ ノーザン トラスト ガンジー ン トリーティー クライアンツ 9.98% パーマル ジャパン ホブ チュエティーズ エルティエティー 7.85%	丸武産業有限会社 18.73% モルカソ スタンレー アント カンパニー インク 17.60% ノーザン トラスト カンパニー エイブ イエフシー リ ノーザン トラスト ガンジー ン トリーティー クライアンツ 9.90% ステート ストリート バンク アント トラスト カンパニー 506155 9.90%
(14) 主要取引銀行	(株)横浜銀行 (株)りそな銀行	(株)三菱東京UFJ銀行 (株)みずほ銀行

(15) 当事会社間の関係等	資 本 関 係	該当なし。
	人 的 関 係	該当なし。
	取 引 関 係	開示対象となる取引はありません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	両社はそれぞれ、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）または財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者に該当いたしません。

(16) 最近3年間の業績

決 算 期	株式会社アゼル (存続会社) (連結)			株式会社グローバルス (消滅会社) (単体)		
	平成18年 3月期	平成19年 3月期	平成20年 3月期	平成18年 3月期	平成19年 3月期	平成20年 3月期
売 上 高	69,165	71,392	59,603	17,050	16,847	14,160
営 業 利 益	2,897	3,056	919	1,764	1,430	969
経 常 利 益	2,116	2,193	163	1,561	1,193	696
当 期 純 利 益	△8,531	2,015	△3,438	1,427	1,186	73
1株当たり当期純利益(円)	△155.60	30.83	△50.87	24.44	20.41	1.26
1株当たり配当金(円)	—	3.00	—	3.00	3.00	6.00
1株当たり純資産(円)	268.96	289.54	235.55	160.40	177.72	175.97

(単位：百万円)

4. 合併後の状況

(1) 商号	株式会社アゼル
(2) 事業内容	不動産事業 建設事業
(3) 本店所在地	東京都大田区西蒲田八丁目 23 番 1 号
(4) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 古江 正 (現株式会社アゼル 代表取締役社長) 代表取締役社長 久永 真一 (現株式会社グローバルス 代表取締役社長)
(5) 資本金	今後決定される予定です
(6) 総資産	今後決定される予定です
(7) 純資産	今後決定される予定です
(8) 決算期	3月31日

(9) 会計処理の概要

本合併に関する会計処理は企業結合会計基準における「持分の結合」に該当するため持分プーリング法を適用することが見込まれており、のれんは発生しない見込みです。会計処理の概要は決定次第お知らせする予定です。

(10) 今後の見通し

本合併によるアゼルとグローバルスの両当事会社についての平成 21 年 3 月期決算に与える影響は、確定次第速やかにお知らせいたします。

(11) 上場証券取引所

合併後の新会社は、存続会社であるアゼルの上場取引所である東京証券取引所第一部および大阪証券取引所第一部への上場を継続する予定としております。

以 上