



平成 27 年 7 月 30 日

各 位

東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
野村不動産ホールディングス株式会社
取締役社長 沓掛 英二
(コード番号：3231 東証第一部)
問い合わせ先 広報IR部長 宇佐美 直子
TEL：(03) 3348-8117

東京都渋谷区恵比寿南二丁目4番4号
株式会社メガロス
代表取締役社長 大橋 充
(コード番号：2165 JASDAQ)
問い合わせ先 取締役 小林 利彦
TEL：(03) 5720-7500

野村不動産ホールディングス株式会社による株式会社メガロスの 株式交換による完全子会社化に関するお知らせ

野村不動産ホールディングス株式会社（以下「野村不動産ホールディングス」といいます。）と株式会社メガロス（以下「メガロス」といいます。）は、本日開催の両社の取締役会において、以下のとおり、野村不動産ホールディングスを株式交換完全親会社とし、メガロスを株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を行うことを決議し、両社の間で本株式交換に係る株式交換契約（以下「本株式交換契約」といいます。）を締結しましたので、お知らせいたします。

なお、本株式交換は、野村不動産ホールディングスについては会社法第796条第2項本文に定める簡易株式交換の手続きにより、メガロスについては会社法第784条第1項本文に定める略式株式交換の手続きにより、それぞれ株主総会の決議による承認を受けずに行われる予定です。

また、本株式交換の効力発生日（平成27年9月3日（予定））に先立つ平成27年8月31日に、メガロスの普通株式は株式会社東京証券取引所JASDAQスタンダード市場（以下「JASDAQ市場」といいます。）において、上場廃止（最終売買日は平成27年8月28日）となる予定です。

1. 本株式交換による完全子会社化の目的

野村不動産ホールディングスは、平成27年4月30日付「株式会社メガロス株券等（証券コード2165）に対する公開買付けの開始に関するお知らせ」（以下「本公開買付けプレスリリース」といいます。）に記載のとおり、メガロスの完全子会社化を目的として、平成27年5月1日から同年6月16日まで、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の開設する市場であるJASDAQ市場に上場しているメガロスの普通株式（ただし、野村不動産ホールディングスが所有するメガロス普通株式及びメガロスが所有する自己株式を除きます。）及び新株予約権の全てを対象とする公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を実施しました。その結果、本日現在、野村不動産ホールディングスは、メガロスの普通株式3,730,103株（所有割合（注）：94.22%。小数点以下第三位を四捨五入。以下所有割合について同じです。）を保有しております。

（注）メガロスが平成27年7月30日に公表した「平成28年3月期 第1四半期決算短信[日本基準]

(非連結)」(以下「メガロス決算短信」といいます。)に記載された平成 27 年 6 月 30 日現在のメガロスの発行済株式総数 (3,959,100 株) からメガロス決算短信に記載された平成 27 年 6 月 30 日現在のメガロスが所有する自己株式数 (208 株) を控除した株式数 (3,958,892 株) に対する割合を、以下「所有割合」といいます。

本公開買付けプレスリリースに記載のとおり、野村不動産ホールディングスは、メガロスを完全子会社とすることを企図しており、本公開買付けにより、野村不動産ホールディングスはメガロスの普通株式の全て(ただし、野村不動産ホールディングスが所有するメガロス普通株式及びメガロスが所有する自己株式を除きます。)を取得できなかったことから、野村不動産ホールディングス及びメガロスは、この度、本株式交換により、メガロスを野村不動産ホールディングスの完全子会社とすることといたしました。

野村不動産ホールディングスによるメガロスの完全子会社化の目的につきましては、既に本公開買付けプレスリリース及びメガロス公表の平成 27 年 4 月 30 日付「支配株主である野村不動産ホールディングス株式会社による当社株券等に対する公開買付けに関する賛同及び応募推奨のお知らせ」に記載のとおりですが、以下のとおり再掲いたします。

野村不動産ホールディングスグループ(以下「野村不動産グループ」といいます。)が展開する主な事業内容は、マンション・戸建住宅等の開発・分譲事業を行う「住宅事業」、オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸、不動産投資市場向けの収益不動産開発・販売を行う「賃貸事業」、私募ファンド、J-REIT 及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用業務を行う「資産運用事業」、不動産の仲介・コンサルティング業務を行う「仲介・CRE 事業」、マンション・オフィスビル等の管理業務・請負工事等を行う「運営管理事業」、メガロスによりフィットネスクラブサービスを提供する等の「その他の事業」で構成されております。

野村不動産ホールディングスは、平成 24 年 10 月に平成 25 年 3 月期を初年度とする 10 年間の経営計画として、「野村不動産グループ中長期経営計画(-2022.3)～Creating Value through Change～」を策定しており、当該中長期経営計画に従い、野村不動産グループは、「住宅事業」及び「賃貸事業」から構成されるデベロップメント分野、「資産運用事業」、「仲介・CRE 事業」及び「運営管理事業」から構成されるノンアセット型のサービス・マネジメント分野の両分野の成長を図っております。デベロップメント分野については、コア事業である「住宅事業」の安定成長を持続した上で、「賃貸事業」における資産効率の向上と収益基盤の拡大を進めております。また、安定的な収益獲得が期待できるサービス・マネジメント分野については、野村不動産グループが目指す収益バランスのとれた事業ポートフォリオの構築に向けて不可欠なものとして、同分野の積極的な事業拡大を推進しております。

また、野村不動産ホールディングスは、デベロッパーグループとして「ものづくり(商品企画・品質)」に対するこだわりをもった商品を開発・供給していくことに加え、開発後の施設における顧客満足を追求し、野村不動産グループ各企業が連携し、様々な運営・管理サービスを提供しております。今後の社会構造の変化・顧客ニーズの多様化等、野村不動産グループを取り巻く環境変化に対応しながら更なる成長を目指す上では、今後も商品・サービス面において、革新性に富んだ価値を創出し続けていくことが重要な経営課題であると捉えております。

一方、メガロスは、健康サービス産業として、「顧客満足を感動と喜びに変える」を経営理念として掲げ、ホスピタリティを重視し、健康と生きがいに繋がるフィットネスクラブサービス及びスクールサービスを提供しております。具体的には、各店舗におけるフィットネスクラブ、スイミングスクール、テニススクール、ゴルフスクール、空手スクール等のスポーツクラブ運営事業及びスポーツ用品等の販売事業に取り組み、本日現在、首都圏を中心に直営店 31 店舗のスポーツクラブを展開しております。メガロスは、施設規模が 1,000 坪超の大型店舗を中心に开店しており、多様な設備・サービスメニューを備え、顧客ニーズに柔軟に対応したサービスの開発・提供を行っております。

メガロスは、野村不動産株式会社が開発した住宅分譲地内において、カルチャー(文化)とフィットネス(健康)をテーマにしたコミュニティー施設「鶴川緑山倶楽部」の運営母体として設立された株式会社エヌ・エフ・クリエイト(野村不動産株式会社の 100%出資子会社)が前身です。その後、フィットネス市場への本格的な参入を果たし、新規出店を展開しました。平成 13 年には株式会社メガロスへと商号を変更し、

平成19年11月に、資金調達及び企業信用力の確保並びに企業認知度の向上や人材確保等を目的として、株式会社ジャスダックが運営するジャスダック証券取引所（現JASDAQ市場）に株式を上場し、以降、野村不動産ホールディングスの上場子会社として位置付けられてまいりました。

上場後、メガロスはリニューアルや各種イベント等の会員定着率の向上を目的とした施策により、既存店の収益伸長を図ると共に、事業エリア拡大を含めた新規出店を積極化し、企業価値の向上を目指してきました。しかしながら、近年は、フィットネス市場における競合店舗の増加に伴う競争激化、設備・サービスに対する顧客ニーズの変化・多様化等の課題に直面しております。これらの影響により、既存店舗での会員数が減少した結果、営業利益は平成20年3月期の1,210百万円から平成26年3月期にかけて332百万円と漸減しており、野村不動産ホールディングスとしては、業績回復に向けた抜本的な施策が必要な状況にあると認識しております。

このような市場環境の下、野村不動産ホールディングスは、野村不動産グループの企業価値向上を企図し、メガロスの成長戦略及びその実効性にも資する施策について様々な検討を行ってまいりました。検討過程において、野村不動産ホールディングスとしては、メガロスを野村不動産ホールディングスの完全子会社とし、経営資源の相互活用を行った上で、メガロスが有するフィットネス事業分野における各種サービス・施設運営ノウハウ・専門的人材等を最大限活用することで、相互の収益機会に繋がるシナジー効果の発揮が期待でき、相互に成長のスピードを加速することができると考えるに至りました。そして、これはまた、野村不動産グループが目指す「グループ各社の有機的連携を通じたグループ総合力の発揮」や「サービス・マネジメント分野での領域拡大・成長加速」を実現できるものと判断しております。

また、野村不動産ホールディングスは、社会全体の高齢化の進展や東京オリンピック・パラリンピック開催を機とする健康機運の一層の高まり等を背景に、フィットネス市場は、今後益々成長が期待出来るマーケットであると評しております。そのため、野村不動産ホールディングスとしては、フィットネスに関連する事業分野を、野村不動産グループにおけるサービス・マネジメント分野の一つとして、今後メガロスを中心とし注力していきたいと考えております。

メガロスは、これまでのフィットネスクラブサービスの提供に加え、昨今は、店舗周辺に住まう多世代の人々が集う地域コミュニティ機能、高齢者の会員顧客に対する健康維持プログラムの開発・提供に注力しております。野村不動産ホールディングスは、メガロスが提供するこれらの各種サービスは、野村不動産グループの展開する各事業との間で様々な連携機会が期待出来るものと考えております。具体的には、メガロスによる①野村不動産グループが開発する大型住宅分譲地・大規模マンション内におけるフィットネスサービスやコミュニティ機能の提供、②野村不動産グループが開発する複合用途施設・商業施設内におけるコミュニティ・集客機能の提供、③今後、野村不動産グループが展開を予定する高齢者を対象とした住宅施設内における健康維持・リハビリ支援型のフィットネスサービスの提供、そして④野村不動産グループ及びメガロスのそれぞれが有する顧客基盤の相互活用等が想定されるものであります。

こうした中、野村不動産ホールディングスは、メガロスの中長期視点に立った施策として、会員毎の利用実態に応じた既存店舗での料金体系の見直しや、多様化する顧客ニーズ（夜間利用、短時間利用など）に対応した新たな店舗モデルでの出店拡大等を実行していくことが、必要不可欠であると考えました。しかしながら、これらの諸施策は既存店舗における会費収入の一時的な減少、また、新規モデル店舗の出店に伴う投資負担や開業関連の先行費用が必要とされ、メガロスにおける短期的な業績の下振れや、その後の収益回復に対する不確実性といったリスクを発生させる可能性が生じることとなります。そのため、上場会社の施策としては資本市場からは必ずしも十分な評価を得られない可能性から、メガロス普通株式の株価に悪影響を及ぼすことも想定されます。なおかつ、中長期的な収益向上が実現できない場合には、メガロスにおける長期的な企業価値の下落を招く可能性があることも否定できません。また、上場維持のままでは、これら施策に対する有効性や実効性を十分に検証する必要があることから、迅速な意思決定が行いにくいといった課題を有しているものと認識しております。

また、メガロスでは、競合他社との競争の激化や顧客ニーズの変化・多様化等の課題に直面しており、その影響による既存店舗での会員数の減少に伴い、収益性が悪化し営業利益が漸減している状況にあります。他方、上記の通り、フィットネス市場については、平成 32 年の東京オリンピック・パラリンピック開催や社会全体の高齢化の進展を背景としてスポーツや健康への機運が一層の高まりを見せており、今後更なる成長が期待されています。かかる状況において、メガロスは、市場環境の変化に対応すべく中長期的視点に立った抜本的な施策が必要であると考えており、具体的には、既存店舗での料金体系の見直しや、多様化する顧客ニーズに対応した新たな形態の店舗の開発・出店等、積極的な成長投資や再成長に向けた施策が必要不可欠であると認識しております。しかしながら、これらの諸施策は、新たな提供サービスの開発や新規出店等に伴う投資負担が必要であり、短期的な利益水準への悪影響を及ぼす可能性や、その後の収益回復に対する不確実性を伴います。メガロスの中長期的な収益向上を実現することができない場合には、長期的な企業価値を下落させることとなる可能性も否定できないと考えております。また、メガロス普通株式の上場が維持される場合、これら施策の検討や株主の皆様への説明等のために相当な時間を要することとなり、意思決定のスピードが求められる昨今の市場環境において諸施策を実行する上では望ましいものではないと考えております。

かかる状況の中、平成 27 年 2 月に野村不動産ホールディングスからメガロスに対してメガロスの完全子会社化に向けた一連の取引（以下「本取引」といいます。）を提案したことを契機として、野村不動産ホールディングスは、野村不動産ホールディングス及びメガロスから独立したファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関として野村証券株式会社（以下「野村証券」といいます。）を、リーガル・アドバイザーとして森・濱田松本法律事務所をそれぞれ選任し、メガロスは、野村不動産ホールディングス及びメガロスから独立したファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関として株式会社 KPMG FAS（以下「KPMG」といいます。）を、リーガル・アドバイザーとしてシティニューワ法律事務所をそれぞれ選任し、さらに利益相反回避のため第三者委員会（当該第三者委員会の構成及び具体的な活動内容等については、下記 3.（5）①「メガロスにおける第三者委員会の設置」をご参照ください。以下同じです。）を設置し、本取引に係る協議・交渉を行う体制を構築しました。その上で、野村不動産ホールディングス及びメガロスは、両社の企業価値を一層向上させることを目的とし、複数回に亘る協議・検討を重ねてまいりました。

その結果、野村不動産ホールディングス及びメガロスは、完全親子会社関係の下、野村不動産ホールディングスとメガロスの一体経営を実現することで、メガロスによる短期的な業績下振れリスクや不確実性を伴う大胆な施策に対しても、迅速な意思決定のもとこれらを実行することが可能となり、中長期的視点に立脚したメガロスの成長加速が実現できるものと判断するに至りました。そして、それはまた、メガロスのみならず、グループ一体としての総合力の発揮が期待できるようになることから、野村不動産グループの企業価値の向上につながるものであるとの結論に至りました。

今後は、野村不動産ホールディングスとメガロスの一体経営を実現することにより、野村不動産ホールディングスとメガロスの経営資源及びノウハウ等の最大限の相互活用が可能となり、①野村不動産グループが開発する大型住宅分譲地・大規模マンション内におけるフィットネスサービスやコミュニティ機能の提供、②野村不動産グループが開発する複合用途施設・商業施設内におけるコミュニティ・集客機能の提供、③今後、野村不動産グループが展開を予定する高齢者を対象とした住宅施設内における健康維持・リハビリ支援型のフィットネスサービスの提供、④野村不動産グループ及びメガロスのそれぞれが有する顧客基盤の相互活用等の施策を通じて、双方の事業機会の拡大やサービスの向上を図ることが可能となると考えております。また、メガロスは、これまで培ってきた会員顧客やノウハウ等の独自のサービス基盤に基づき、既存事業の強化を図るとともに、野村不動産グループ各社の事業との連携を積極的に展開し、メガロスの持続的な成長と発展を目指していく方針です。

なお、平成 27 年 4 月より、野村不動産ホールディングスにおいては、野村不動産グループにおけるメガロスの位置付けを、運営管理事業と一体となった事業推進を行うため、「その他の事業セグメント」から「運営管理事業セグメント」へと変更しております。

メガロスの完全子会社化後の事業領域に係る将来の事業戦略については、メガロスと今後協議の上、決定していく方針ですが、完全子会社化後も、メガロスの事業特性やメガロスの強みを十分に活かした経営を行い、メガロスにおける事業の強化を図ってまいります。また、野村不動産ホールディングスとメガロスとの間の事業シナジーの実現に向けては、両社間での人材交流を一層図ってまいります。

2. 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の日程

取締役会決議日（両社）	平成27年7月30日
株式交換契約締結日（両社）	平成27年7月30日
最終売買日（メガロス）	平成27年8月28日（予定）
上場廃止日（メガロス）	平成27年8月31日（予定）
本株式交換の効力発生日	平成27年9月3日（予定）

(2) 本株式交換の方式

野村不動産ホールディングスを株式交換完全親会社とし、メガロスを株式交換完全子会社とする株式交換です。本株式交換は、野村不動産ホールディングスについては会社法第796条第2項本文に定める簡易株式交換の手続きにより、メガロスについては会社法第784条第1項本文に定める略式株式交換の手続きにより、それぞれ株主総会の決議による承認を受けずに、平成27年9月3日を本株式交換の効力発生日として行う予定です。なお、本株式交換の効力発生日は、両社の合意により変更されることがあります。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

	野村不動産ホールディングス (株式交換完全親会社)	メガロス (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る 割当比率	1	0.77
本株式交換により 交付する株式数	野村不動産ホールディングスの普通株式 176,167 株（予定）	

(注1) 株式の割当比率

メガロスの普通株式1株に対して、野村不動産ホールディングスの普通株式0.77株を割当交付します。ただし、野村不動産ホールディングスが本株式交換によりメガロスの普通株式の全部（ただし、野村不動産ホールディングスが保有するメガロスの普通株式を除きます。）を取得する時点の直前時（以下「基準時」といいます。）に所有するメガロスの普通株式（本日現在3,730,103株）については、本株式交換による株式の割当ては行いません。

(注2) 本株式交換により交付する株式数

野村不動産ホールディングスは、本株式交換により野村不動産ホールディングスの普通株式176,167株を交付するに際し、新たに普通株式を発行する予定です。

なお、メガロスは、本日開催の取締役会において、基準時において所有する全ての自己株式（本株式交換に関して行使される会社法第785条第1項に定める反対株主の株式買取請求に係る株式の買取りによって取得する自己株式を含みます。）を消却することを決議したため、本株式交換により交付する上記株式数は、かかる消却が行われることを前提とした数です。また、本株式交換により交付する上記株式数は、メガロスの自己株式の取得等の理由により今後修正される可能性があります。

(注3) 単元未満株式の取扱い

本株式交換に伴い、野村不動産ホールディングスの単元未満株式を所有する株主が新たに生じることが見込まれます。単元未満株式は金融商品取引所市場において売却することができません。単元未満株式を所有することとなる株主の皆様においては、野村不動産ホールディングスの普通株式に関する単元未満株式の買取制度（会社法第192条第1項の規定に基づき、単元未満株式を所有する株主の皆様が野村

不動産ホールディングスに対し、所有されている単元未満株式の買取りを請求することができる制度)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取扱い

本株式交換により交付されるべき野村不動産ホールディングスの普通株式の数に1株に満たない端数が生じた場合、野村不動産ホールディングスは、当該端数の交付を受けることとなるメガロスの株主の皆様に対しては、会社法第234条その他の関連法令の定めに従い、その端数に応じた金銭を交付いたします。

(4) 本株式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

メガロスの新株予約権は野村不動産ホールディングスはその全てを所有しておりますが、本株式交換の効力発生日の前日までに全ての新株予約権の放棄を行うことにより消滅させる予定です。

なお、メガロスは新株予約権付社債を発行しておりません。

3. 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

上記1.「本株式交換による完全子会社化の目的」に記載のとおり、野村不動産ホールディングスとメガロスは、平成27年2月に野村不動産ホールディングスからメガロスに対して本取引を提案したことを契機として、野村不動産ホールディングスは、野村不動産ホールディングス及びメガロスから独立したファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関として野村證券を、リーガル・アドバイザーとして森・濱田松本法律事務所をそれぞれ選任し、メガロスは、野村不動産ホールディングス及びメガロスから独立したファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関としてKPMGを、リーガル・アドバイザーとしてシティユーワ法律事務所をそれぞれ選任し、さらに利益相反回避のため第三者委員会を設置し、本取引に係る協議・交渉を行う体制を構築しました。その上で、野村不動産ホールディングス及びメガロスは、両社の企業価値を一層向上させることを目的とし、複数回に亘る協議・検討を重ねてまいりました。

その結果、野村不動産ホールディングス及びメガロスは、完全親子会社関係の下、野村不動産ホールディングスとメガロスの一体経営を実現することで、メガロスによる短期的な業績下振れリスクや不確実性を伴う大胆な施策に対しても、迅速な意思決定のもとこれらを実行することが可能となり、中長期的視点に立脚したメガロスの成長加速が実現できるものと判断するに至りました。そして、それはまた、メガロスのみならず、グループ一体としての総合力の発揮が期待できるようになることから、野村不動産グループの企業価値の向上につながるものであるとの結論に至り、本公開買付けを実施しました。

また、本公開買付けプレスリリースに記載のとおり、野村不動産ホールディングスは、本公開買付けにより、野村不動産ホールディングスがメガロスの普通株式の全て(ただし、野村不動産ホールディングスが所有するメガロスの普通株式及びメガロスが所有する自己株式を除きます。)を取得できなかった場合には、株式交換の方法によりメガロスを完全子会社化することを企図していたため、株式交換によりメガロスの株主の皆様が受け取る対価(野村不動産ホールディングスの普通株式。ただし、受け取るべき株式の数に1株未満の端数がある場合、当該端数部分については、会社法に基づき金銭の分配となります。)を決定するに際してのメガロスの普通株式の評価は、本公開買付けのメガロスの普通株式の買付価格(1株につき、金2,000円。以下「本公開買付価格」といいます。)と同一の価格にすることとし、今般、株式交換の方法により野村不動産ホールディングスがメガロスを完全子会社化することを決定しました。

野村不動産ホールディングス及びメガロスは、それぞれの第三者算定機関から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に慎重に検討し、また、本株式交換に先立って行われた本公開買付けの諸条件及び結果並びに野村不動産ホールディングスの普通株式の市場株価水準その他の諸要因を勘案した上で、両社間で交渉・協議を重ねました。

具体的には、野村不動産ホールディングスは、下記（４）「公正性を担保するための措置」に記載のとおり、ファイナンシャル・アドバイザーである野村證券から平成 27 年 7 月 30 日付で受領した株式交換比率算定書等を踏まえ、慎重に協議・検討した結果、上記 2.（３）「本株式交換に係る割当ての内容」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。）は妥当であり、野村不動産ホールディングス及びメガロスの株主の皆様を損ねるものではないとの判断に至ったため、本株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であるとの結論にいたりしました。

他方、メガロスは、下記（４）「公正性を担保するための措置」及び下記（５）「利益相反を回避するための措置」に記載のとおり、第三者算定機関としてのファイナンシャル・アドバイザーである KPMG から平成 27 年 7 月 30 日付で受領した株式交換比率算定書、リーガル・アドバイザーであるシティニューワ法律事務所からの法的助言、野村不動産ホールディングス及びメガロスから独立した第三者委員会から平成 27 年 7 月 30 日付で受領した、本株式交換はメガロスの少数株主の皆様にとって不利益なものではないと認められる旨を内容とする答申書その他の関連資料並びに本公開買付けに応募したメガロスの株主の皆様と応募しなかった株主の皆様との間の公平性の要請等を踏まえ、本株式交換に関する諸条件について慎重に協議・検討を行った結果、本株式交換比率は KPMG から平成 27 年 7 月 30 日付で受領した株式交換比率算定書に照らして合理的な水準であることから、メガロスの少数株主の皆様にとって不利益なものではないとの判断に至ったため、本株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であるとの結論にいたりしました。

このように、野村不動産ホールディングス及びメガロスは、本株式交換を行うことが妥当であるとの結論にそれぞれ至ったため、本日開催された各社の取締役会にて本株式交換を行うことを決定し、両社間で本株式交換契約を締結致しました。

（２）算定に関する事項

① 算定機関の名称及び上場会社との関係

野村不動産ホールディングスのファイナンシャル・アドバイザーである野村證券は、野村不動産ホールディングス及びメガロスのその他の関係会社である野村ホールディングス株式会社の子会社であり、両社の関連当事者に該当しますが、野村不動産ホールディングスは、野村證券の算定機関としての実績に鑑み、かつ、野村不動産ホールディングスと野村證券は一般取引先と同様の取引条件での取引を実施しているため算定機関としての独立性が確保されていることを踏まえた上で、野村證券に対して株式交換比率算定書の提出を依頼しました。なお、KPMG は、野村不動産ホールディングス及びメガロスの関連当事者には該当せず、本株式交換に際して重要な利害関係を有しません。

② 算定の概要

野村證券は、本株式交換に先立って行われた本公開買付けの事実、諸条件、結果等を分析した上で、野村不動産ホールディングスについては、同社が東京証券取引所市場第一部に上場しており、市場株価が存在することから市場株価平均法（平成 27 年 7 月 29 日を基準日として、東京証券取引所市場第一部における基準日の終値並びに直近 1 週間、直近 1 ヶ月、直近 3 ヶ月及び直近 6 ヶ月のそれぞれの終値単純平均値を基に分析しております。）を採用して算定を行いました。

メガロスについては、同社が J A S D A Q 市場に上場しており、市場株価が存在することから市場株価平均法（平成 27 年 7 月 29 日を基準日として、J A S D A Q 市場における基準日の終値並びに直近 1 週間、直近 1 ヶ月、直近 3 ヶ月及び直近 6 ヶ月のそれぞれの終値単純平均値を基に分析しております。）を、また、将来の事業活動の状況を評価に反映するためディスカунテッド・キャッシュ・フロー法（以下「DCF法」といいます。）を、それぞれ採用して算定を行いました。

野村不動産ホールディングスの 1 株当たりの普通株式価値を 1 とした場合の評価レンジは、以下のとおりです。

採用手法	株式交換比率の算定レンジ
市場株価平均法	0.76～0.78
DCF法	0.42～1.19

野村證券は、株式交換比率の算定に際して、野村不動産ホールディングス及びメガロスから提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を使用し、それらの資料及び情報等が、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は行っていません。また、野村不動産ホールディングス及びメガロス並びにその子会社・関連会社の資産及び負債（偶発債務を含みます。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っていません。野村證券の株式交換比率の算定は、平成 27 年 7 月 29 日現在までの情報及び経済条件を反映したものであり、メガロスの財務予想については、野村不動産ホールディングス及びメガロスの経営陣により現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき合理的に検討又は作成されたことを前提としております。なお、野村證券がDCF法による算定の前提としたメガロスの利益計画においては、平成 28 年 3 月期において、抜本的な収益改善策の実施を計画していることによる費用負担から営業損失を見込んでおり、平成 29 年 3 月期以降平成 31 年 3 月期にかけては、新たな店舗モデルでの積極的な出店拡大及び既存店舗での料金体系の見直し等の実施により大幅な増益を見込んでおります。

他方、KPMG は、本株式交換に先立って行われた本公開買付けの事実、諸条件、結果等を分析した上で、野村不動産ホールディングスの普通株式 1 株当たりの価値の算定については、同社が東京証券取引所市場第一部に上場しており、市場株価が存在することから、市場株価平均法（平成 27 年 7 月 29 日を基準日として、東京証券取引所市場第一部における基準日の終値並びに、直近 1 ヶ月、直近 3 ヶ月及び直近 6 ヶ月のそれぞれの終値単純平均値を基に分析しております。）を採用して算定を行いました。

また、メガロスの普通株式 1 株当たりの価値の算定については、本公開買付価格が決定・公表された平成 27 年 4 月 30 日以降にメガロスの財務状況及び将来の業績・事業予測等に重大な影響を及ぼす可能性がある事実はない旨をメガロスに確認した上で、メガロスの普通株式 1 株当たりの価値は本公開買付価格と同一の 2,000 円を採用して算定を行いました。

上記の評価に基づく、野村不動産ホールディングスの普通株式 1 株当たりの価値を 1 とした場合の評価レンジは、0.77~0.84 と算定されております。

KPMG は、株式交換比率の算定に際して、野村不動産ホールディングス及びメガロスから提供を受けた情報並びに一般に公開された情報等を使用し、それらの資料及び情報等が、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は行っていません。また、野村不動産ホールディングス及びメガロス並びにその子会社・関連会社の資産及び負債（偶発債務を含みます。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っていません。KPMG の株式交換比率の算定は、平成 27 年 7 月 29 日現在までの情報及び経済条件を反映したものであり、野村不動産ホールディングス及びメガロスの財務予想については、野村不動産ホールディングス及びメガロスの経営陣により現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき合理的に検討又は作成されたことを前提としております。

(3) 上場廃止となる見込み及びその事由

本株式交換により、その効力発生日（平成 27 年 9 月 3 日（予定））をもって、メガロスは野村不動産ホールディングスの完全子会社となり、メガロスの普通株式は平成 27 年 8 月 31 日付で上場廃止（最終売買日は平成 27 年 8 月 28 日）となる予定です。上場廃止後は、JASDAQ市場においてメガロスの普通株式を取引することはできなくなりますが、メガロスの株主の皆様（ただし、野村不動産ホールディングスを除きます。）には、本株式交換契約に従い、上記 2. (3)「本株式交換に係る割当ての内容」に記載のとおり、野村不動産ホールディングスの普通株式が割り当てられます。メガロスの普通株式の上場廃止後も、本株式交換によりメガロスの株主の皆様（ただし、野村不動産ホールディングスを除きます。）に割り当てられる野村不動産ホールディングスの普通株式は、東京証券取引所市場第一部に上場されており、本株式交換の効力発生日以降も、東京証券取引所市場第一部において取引が可能であるこ

とから、本株式交換により野村不動産ホールディングスの単元株式数である 100 株以上の野村不動産ホールディングスの普通株式の割当てを受けるメガロスの株主の皆様に対しては、株式の保有数に応じて一部単元未満株式の割当てを受ける可能性はあるものの、1 単元以上の株式について引き続き東京証券取引所市場第一部において取引が可能であり、株式の流動性を提供できるものと考えております。

一方、100 株未満の野村不動産ホールディングスの普通株式の割当てを受けるメガロスの株主の皆様においては、本株式交換により野村不動産ホールディングスの単元未満株主となります。単元未満株式については、東京証券取引所市場第一部において売却することはできませんが、かかる単元未満株式を保有することとなるメガロスの株主の皆様のご希望により、単元未満株式の買取制度をご利用いただくことが可能です。かかる取扱いの詳細については、上記 2. (3)「本株式交換に係る割当ての内容」の(注 3)「単元未満株式の取扱い」をご参照ください。

また、1 株に満たない端数が生じた場合における端数の取扱いの詳細については、上記 2. (3)「本株式交換に係る割当ての内容」の(注 4)「1 株に満たない端数の取扱い」をご参照ください。なお、メガロスの株主の皆様は、最終売買日である平成 27 年 8 月 28 日(予定)までは、JASDAQ 市場において、その保有するメガロスの普通株式を従来通り取引することができるほか、会社法その他の関係法令に定める適切な権利を行使することができます。

(4) 公正性を担保するための措置

本株式交換は、既にメガロスの普通株式 3,730,103 株(所有割合 94.22%)を保有している野村不動産ホールディングスがメガロスを完全子会社化するものであることから、公正性を担保する必要があると判断いたしました。野村不動産ホールディングス及びメガロスは、本株式交換における株式交換比率の公正性を担保するために以下の措置を実施しております。

① 算定書の取得

野村不動産ホールディングスは、ファイナンシャル・アドバイザーである野村證券より、平成 27 年 7 月 30 日付で、株式交換比率に関する算定書を取得いたしました。算定書の概要は、上記 3. (2)「算定に関する事項」をご参照ください。なお、野村不動産ホールディングスは、野村證券より、本株式交換比率の妥当性に関する意見書(フェアネス・オピニオン)を取得していません。

他方、メガロスは、野村不動産ホールディングス及びメガロスから独立した第三者算定機関としてのファイナンシャル・アドバイザーである KPMG より、平成 27 年 7 月 30 日付で、株式交換比率に関する算定書を取得いたしました。算定書の概要は、上記 3. (2)「算定に関する事項」をご参照ください。なお、メガロスは、KPMG より、本株式交換比率の公正性に関する意見書(フェアネス・オピニオン)を取得していません。

② 独立した法律事務所からの助言

野村不動産ホールディングスは、本株式交換のリーガル・アドバイザーとして、森・濱田松本法律事務所より、本株式交換の諸手続き及び取締役会の意思決定の方法・過程等について法的な観点から助言を得ております。

他方、メガロスは、本株式交換のリーガル・アドバイザーとして、シティユーワ法律事務所より、本株式交換の諸手続き及び取締役会の意思決定の方法・過程等について法的な観点から助言を得ております。

なお、森・濱田松本法律事務所及びシティユーワ法律事務所は、いずれも野村不動産ホールディングス及びメガロスから独立しており、両社との間で重要な利害関係を有しません。

(5) 利益相反を回避するための措置

本株式交換は、既にメガロスの普通株式 3,730,103 株(所有割合 94.22%)を保有している野村不動産ホールディングスがメガロスを完全子会社化するものであり、利益相反構造が存在することから、メガロスは、本株式交換に関し、利益相反を回避するための措置として、以下の措置を実施しております。

① メガロスにおける第三者委員会の設置

メガロスは、本公開買付けプレスリリースの2.(4)②(iii)「対象者における第三者委員会の設置」に記載のとおり、野村不動産ホールディングス及びメガロスから独立した、外部の有識者である以下の3氏によって構成される第三者委員会を設置し、平成27年4月30日に、第三者委員会より、(a)本取引の目的の正当性・合理性は認められ、(b)本取引の取引条件の公正性・妥当性も認められ、(c)本取引の交渉過程及び意思決定に至る手続きも公正なものであること、そして、これらを踏まえ、(ア)本公開買付けに対してメガロス取締役会が賛同意見を表明すること、並びにメガロスの株主の皆様及び新株予約権者の皆様に対して本公開買付けへの応募を推奨することは相当であり、(イ)本取引に係るメガロスの意思決定はメガロスの少数株主の皆様にとって不利益なものではないと認められる旨を内容とする答申書を受領しております。

【委員】

- ・委員長 山崎想夫氏（公認会計士・税理士、株式会社GGパートナーズ代表取締役）
- ・委員 多田光毅氏（弁護士、隼あすか法律事務所パートナー）
- ・委員 齊藤健一氏（税理士、税理士法人サンク・アンド・アソシエイツ代表社員）

また、メガロスは、本株式交換を検討するにあたって、第三者委員会に対し、本株式交換がメガロスの少数株主の皆様にとって不利益なものではないかについて諮問しました。

第三者委員会は、上記諮問事項について慎重に検討を行い、その結果、メガロスは、平成27年7月30日に、第三者委員会より、(a)本株式交換における株式交換比率は第三者算定機関としてのファイナンシャル・アドバイザーであるKPMGの算定結果との対比からもメガロスの少数株主の皆様にとって不利であるとは認められないこと、(b)本株式交換における株式交換比率を定めるに当たり、野村不動産ホールディングス及びメガロスの株式価値の把握方法が特に不合理であるとは認められないこと、(c)メガロスが、本株式交換に際し、利益相反を回避し、本株式交換の公正性を担保するための相応の措置を講じているものと認められること等を踏まえれば、本株式交換はメガロスの少数株主の皆様にとって不利益なものではないと認められる旨を内容とする答申書を受領しております。

② メガロスにおける利害関係を有しない取締役全員の承認

メガロスは、第三者算定機関としてのファイナンシャル・アドバイザーであるKPMGから平成27年7月30日付で受領した株式交換比率算定書、リーガル・アドバイザーであるシティニューワ法律事務所からの法的助言、第三者委員会から受領した答申書の内容等を踏まえ、本株式交換に関する諸条件について慎重に協議・検討を行った結果、本日開催の取締役会において、本株式交換を行うことを決議いたしました。

上記取締役会においては、メガロスの取締役である関敏昭氏及び吉田祐康氏を除く全ての取締役の全員一致で当該決議を行っております。

関敏昭氏及び吉田祐康氏は、野村不動産ホールディングスの取締役を兼務しており、本株式交換に関しメガロスと利益が相反するおそれがあることから、上記取締役会における本株式交換に係る審議及び決議には一切参加しておらず、メガロスの立場において野村不動産ホールディングスとの協議及び交渉にも一切参加しておりません。また、メガロスの監査役である小野顕氏及び折原隆夫氏は、野村不動産ホールディングスの監査等委員である取締役を兼務していること、同監査役である松村省三氏は、野村不動産ホールディングスの完全子会社を資産運用会社とする投資法人の執行役員を兼務していることから、利益相反の可能性を排除する観点より、いずれも上記取締役会における本株式交換に係る審議には一切参加しておりません。

4. 本株式交換の当事会社の概要（平成27年6月30日現在。特記しているものを除く。）

	株式交換完全親会社	株式交換完全子会社
(1) 名称	野村不動産ホールディングス株式会社	株式会社メガロス
(2) 所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	東京都渋谷区恵比寿南二丁目4番4号

(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 沓掛 英二	代表取締役社長 大橋 充				
(4) 事業内容	株式の所有を通じたグループ会社の事業活動の管理及び経営指導	スポーツクラブ運営及びスポーツ用品等の販売				
(5) 資本金	116,309百万円	1,509百万円				
(6) 設立年月日	平成16年6月1日	平成元年3月1日				
(7) 発行済株式数	191,235,900株	3,959,100株				
(8) 決算期	3月31日	3月31日				
(9) 従業員数	6,182人(連結)	565人(単体)				
(10) 主要取引先	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社				
(11) 主要取引銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行				
(12) 大株主及び持株比率 (平成27年3月31日現在)	野村土地建物株式会社 33.89% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 3.82% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 3.19% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9) 2.96% 野村不動産ホールディングス従業員持株会 1.55% JAPAN RE FIDELITY(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行) 1.38% STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部) 1.31% CBNY - GOVERNMENT OF NORWAY(常任代理人 シティバンク銀行株式会社) 1.10% STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部) 1.05% THE BANK OF NEW YORK MELLON 140030(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部) 1.02%	野村不動産ホールディングス株式会社 53.87% ジャフコV2共有投資事業有限責任組合 13.32% メガロス従業員持株会 6.88% 木皿儀 邦夫 0.84% 高越 忠尚 0.82% ジャフコV2-R投資事業有限責任組合 0.61% 株式会社ジャフコ 0.43% ジャフコV2-W投資事業有限責任組合 0.29% 水谷 賢治 0.23% 池上 義明 0.18%				
(13) 当事会社間の関係	<table border="1"> <tr> <td>資本関係</td> <td>本日現在、野村不動産ホールディングスは、メガロスの発行済株式総数の3,730,103株(所有割合94.22%)及びメガロスの全ての新株予約権(739個)を所有しております。</td> </tr> <tr> <td>人的関係</td> <td>本日現在、メガロスの取締役2名が野村不動産ホールディングスの取締役を、メガロスの社外監査役2名が野村不動産ホールディングスの監査等委員である取締役を兼務しております。また、本日現在、野村不動産ホールディングスの子会社</td> </tr> </table>		資本関係	本日現在、野村不動産ホールディングスは、メガロスの発行済株式総数の3,730,103株(所有割合94.22%)及びメガロスの全ての新株予約権(739個)を所有しております。	人的関係	本日現在、メガロスの取締役2名が野村不動産ホールディングスの取締役を、メガロスの社外監査役2名が野村不動産ホールディングスの監査等委員である取締役を兼務しております。また、本日現在、野村不動産ホールディングスの子会社
資本関係	本日現在、野村不動産ホールディングスは、メガロスの発行済株式総数の3,730,103株(所有割合94.22%)及びメガロスの全ての新株予約権(739個)を所有しております。					
人的関係	本日現在、メガロスの取締役2名が野村不動産ホールディングスの取締役を、メガロスの社外監査役2名が野村不動産ホールディングスの監査等委員である取締役を兼務しております。また、本日現在、野村不動産ホールディングスの子会社					

	の従業員1名がメガロスへ出向し、メガロスの従業員1名が野村不動産ホールディングスへ出向しております。
取引関係	野村不動産ホールディングスとメガロスとの間には、記載すべき重要な取引関係はありませんが、メガロスは、野村不動産ホールディングスの子会社からメガロスの店舗3店を賃借しており、また、野村不動産ホールディングスの子会社に対して、メガロスの店舗の施設管理業務、並びにメガロスの店舗及び本社の清掃業務を委託しております。
関連当事者への該当状況	野村不動産ホールディングスは、メガロスの親会社であり、メガロスの関連当事者に該当いたします。

(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態

決算期	野村不動産ホールディングス (連結)			メガロス (単体)		
	平成25年 3月期	平成26年 3月期	平成27年 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期	平成27年 3月期
純資産	398,276	418,697	461,031	4,805	4,877	4,899
総資産	1,369,949	1,313,887	1,369,226	17,916	17,388	17,348
1株当たり純資産(円)	1,764.05	1,863.12	2,061.86	1,240.08	1,245.38	1,246.99
売上高(注1)	517,740	532,016	567,159	14,382	14,639	14,744
営業利益	58,308	74,307	71,894	564	332	280
経常利益	45,806	64,058	63,681	362	170	122
当期純利益	19,357	26,844	38,441	154	62	14
1株当たり当期純利益 (円)	101.61	140.70	201.28	40.11	16.19	3.66
1株当たり配当金(円)	30.00	35.00	45.00	14.00	4.50	3.00

(単位：百万円。特記しているものを除く。)

(注1) 売上高には、消費税等は含まれておりません。

5. 株式交換後の状況

	株式交換完全親会社
(1) 名称	野村不動産ホールディングス株式会社
(2) 所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 杓掛 英二
(4) 事業内容	株式の所有を通じたグループ会社の事業活動の管理及び経営指導
(5) 資本金	116,309百万円
(6) 決算期	3月31日
(7) 純資産	現時点では確定しておりません
(8) 総資産	現時点では確定しておりません

6. 会計処理の概要

本株式交換は、共通支配下の取引等に該当する見込みです。

7. 今後の見通し

メガロスは、既に野村不動産ホールディングスの連結子会社であるため、本株式交換による野村不動産ホールディングス及びメガロスの業績への影響は、いずれも軽微であると見込んでおります。

8. 支配株主との取引等に関する事項

(1) 支配株主との取引等の該当性及び少数株主の保護の方策に関する指針への適合状況

本株式交換は、既にメガロスの普通株式 3,730,103 株（所有割合 94.22%）を保有している野村不動産ホールディングスがメガロスを完全子会社化するものであり、支配株主との取引等に該当します。メガロスが、平成 27 年 6 月 30 日に開示したコーポレート・ガバナンス報告書で示している「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」において、「野村不動産グループ各社との取引条件は、一般取引先と同様の基準で合理的に決定しており、同業他社の取引金額との比較を実施する等により、取引の妥当性を確認していきたいと考えております。」と定めているところ、本株式交換に関して、上記 3.（4）「公正性を担保するための措置」及び上記 3.（5）「利益相反を回避するための措置」に記載のとおり、その公正性を担保し、利益相反を回避するための措置を講じており、かかる対応は上記指針に適合していると考えております。

(2) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置に関する事項

上記 3.（4）「公正性を担保するための措置」及び上記 3.（5）「利益相反を回避するための措置」をご参照ください。

(3) 当該取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要

上記 3.（5）①「メガロスにおける第三者委員会の設置」をご参照ください。

以 上

(参考) 野村不動産ホールディングスの当期連結業績予想（平成 27 年 4 月 30 日公表分）及び前期連結実績

	連結売上高	連結営業利益	連結経常利益	連結当期純利益
当期業績予想 (平成 28 年 3 月期)	585,000	73,000	64,000	38,000
前期実績 (平成 27 年 3 月期)	567,159	71,894	63,681	38,441

(単位：百万円)

(参考) メガロスの当期業績予想（平成 27 年 4 月 30 日公表分）及び前期実績

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当期業績予想 (平成 28 年 3 月期)	15,200	△350	△570	△420
前期実績 (平成 27 年 3 月期)	14,744	280	122	14

(単位：百万円)