

外郭団体基本情報

【基本情報公表団体用】

1. 団体概要

2025 年3月31日現在

団体名	エルム・スリー管理株式会社		
法人番号	5012301000367		
所在地	町田市原町田3丁目2番9号		
電話	042-724-0014	FAX	042-860-6660
ホームページアドレス	なし		
代表者	細野 敏雄		
設立年月日	1990年3月9日		
設立根拠法令	会社法		
団体設立後から現在に至るまでの主な経緯	町田の中心市街地の活性化のため、都市再開発法に基づき建設したエルムビル(町田市立中央図書館・レンブラントホテル東京町田(設立当時「ホテルサ・エルシー町田」・1階6店舗)の区分所有者から管理者として選任され、共用部分の管理業務(不動産の維持管理)を行う会社として設立された。		
設立目的	町田の中心市街地の活性化のため、都市再開発法に基づき建設したエルムビル(町田市立中央図書館・レンブラントホテル東京町田・1階6店舗)の区分所有者から管理者として選任され、共用部分の管理業務(不動産の維持管理)を行う会社として設立した。		
事業内容	区分所有ビルであるエルムビルの管理者として、エルムビル管理規約に規定されている共用部分の管理業務等を行っている。		
市所管課	生涯学習部図書館		

2. 資本金等

2025 年3月31日現在

資本金・基本金	22,000 千円	うち市の出資・出えん金	6,600 千円	市出資・出えん割合	30 %
市出資出えん金額の根拠	株式総額のうち、30%6,600千円を町田市が団体に出資しています。				
市以外の主な出資者	※出資者には、社会福祉法人の寄付者も含まれます。				
名称	出資額	出資率			
有限会社PAM・J	6,300 千円	28.6 %			
個人(株主20人)からの出資	9,100 千円	41.4 %			
市の損失補償	0 千円	市の借入保証	0 千円		

3. 財務状況

(1) 財務指標

単位: %

項目	2022年度	2023年度	2024年度	備考 ※増減の理由等
① 自己資本比率〔純資産/資産×100〕	55.0	59.1	53.3	
② 借入金依存度〔借入金負債/資産×100〕	0.0	0.0	0.0	
③ 流動比率〔流動資産/流動負債×100〕	221.9	244.2	214.0	
④ 経常収支比率〔経常収益/経常費用×100〕	104.4	102.5	100.0	
⑤ 当市補助金比率〔市補助金/経常収益×100〕	-	-	-	
⑥ 当市貸付金比率〔市貸付金/資産×100〕	-	-	-	
⑦ 当市委託料比率〔市委託料/経常収益×100〕	-	-	-	
⑧ 当市指定管理料比率〔市指定管理料/経常収益×100〕	-	-	-	

※②の借入金には、当市貸付金も含まれます。

(2) 当該団体への財政的援助

単位: 千円

項目	2022年度	2023年度	2024年度	備考 ※増減の理由等
① 補助金(助成金)・交付金・負担金	0	0	0	
② 利子補給金	0	0	0	
③ 貸付金残高	0	0	0	
④ 損失補償・借入保証契約に係る債務残高	0	0	0	
⑤(参考) 委託料	0	0	0	
⑥(参考) 指定管理料	0	0	0	

(3) 当該団体へのその他援助の内容(公有財産の使用許可等)団体の活動に必要な資産の状況

区分	所有形態	内容(建物名称、取得経緯、公有財産使用許可理由など)
土地	なし	
建物	なし	
設備	なし	

4. 役職員数

単位:人

項目	2022年度	2023年度	2024年度	備考 ※増減の理由等
役員	12	12	11	
理事・取締役	10	10	9	
うち市あて職	1	1	1	
監事・監査役	2	2	2	
うち市あて職	0	0	0	
正職員	2	2	2	
うち市からの派遣	0	0	0	

5. 主要事業の内容と評価

事業名	事業内容		
① 特別修繕工事	エルム・ビルの共用部分を管理する会社であることから、共用部分の交換修繕や工事を行っている。地下2階汚水槽排水ポンプ電源工事、公開空地床下点検口取替工事、エルムビル非常放送設備バッテリー交換工事、エルムビル駐車場出入口グレーチング補修工事を実施した。		
事業費 (単位:千円)	2022年度	2023年度	2024年度
	2,561	14,048	2,202
指標:特別修繕工事件数	目標	6	2
(単位:件)	実績	9	4

事業名	事業内容		
② -	-		
事業費 (単位:千円)	2022年度	2023年度	2024年度
	-	-	-
指標:	目標	-	-
	実績	-	-

団体の自己評価
エルムビルが完成してから30年以上となり、2024年度も経年劣化に伴う共用部分の各種設備を優先度の高いものから順次、更新している。特に、消防設備関連工事については、できるだけ早く対応をしている。以前から予定していた公開空地床下点検口取替工事をはじめエルム事務所排煙口修繕工事、ガス検知器交換工事、屋内消火栓設備表示灯配線工事、地下2階汚水槽排水ポンプ電源工事、エルムビル非常用放送設備調査及びエルムビル非常放送設備バッテリー交換工事、エルムビル駐車場出入口グレーチング補修工事を実施した。2025年度には、消防法上決められてる6年に1回の非常用発電装置設備負荷試験、3年に1回の連結送水管耐圧試験が予定されている。今後も、月次、年次点検などはもちろんのこと、数年に1回の点検も忘れずに行い、ビルの維持管理を適切に行っていこうと考えている。 また、ビルが竣工してから30年以上たつため当然電気設備についても更新の時期が来ている。蓄電池設備サイリスタ整流器交換工事が終了しているが、懸案の電源供給用受電ケーブル更新工事の実施に向けてようやくビル内への現実的な働きかけを、2025年度から数年をかけて計画的に実施できるように取り組む段階となっている。この場合、電気設備の工事は、停電時に行わなければならないため、事前のビル内の調整が必要となっている。エルムビルは、図書館もある複合施設として、安心安全な施設として維持管理に努めていく。
市所管課の評価
エルムビルの共用部分のほかに、図書館専有部分の維持管理も適切に行っていただき、安心安全な施設として維持管理に努めてもらっている。 建設後、30年以上が経過し、維持管理費が増大しているため、少しでも修繕費用が抑えられるように、引き続き、日頃の点検・維持管理に努めていただきたい。
同様の役割を担う類似団体や企業の存在の有無
エルムビルの区分所有者は、「エルムビル管理規約」を定め、管理者を置き、集会を開いていることから「建物の区分所有等に関する法律」第3条に規定する区分所有の団体であると解釈している。エルムビルの維持管理をする不動産会社として、関連する区分所有者が株主となり、エルム・スリー管理株式会社が設立され、エルムビルの管理者として選任され、共有部分の維持管理を行い、また、区分所有者の団体の経理を行っている存在である。

6. 当該団体への監査、外郭団体監理委員会による評価の結果※直近3ヵ年。ただし、未対応のものは除く。

(1) 指導監督の実施状況

株式の保有による株主総会への出席、議決権の取得。

(2) その他外部監査の評価結果

【包括外部監査(2020年度)】

(1) 株主総会書面決議に係る同意書等の未徴収について

みなし総会決議の同意書及び取締役就任承諾書を当該株主からあらためて徴収し、速やかに取締役の変更登記を行う必要がある。また、町田市は株主の立場から、当該事務の適切な実施をエルム・スリー管理株式会社に求めることが必要であるとの指摘を受けた。

⇒これを受け、エルム・スリー管理株式会社に確認したところ、必要書類の徴収が完了し、2021年3月に変更登記を完了したとのこと。

(2) 取締役会の開催頻度について

取締役会が法定の頻度ですら開催されておらず十分に機能しているとは言えない状況にあり、エルム・スリー管理株式会社としては、少なくとも法定の開催頻度を満たす運営を行う必要がある。町田市は株主として、取締役会が機能する形態となるよう取締役の員数等を含めて見直すことを会社側に求めていくことが必要であるとの指摘を受けた。

⇒指摘された開催頻度の取締役会を開催していることを確認した。

(3) 各種規則等の未整備について

取締役会を機能させるためには、年度内の業務執行において取締役会の承認を得るべき事項の有無を検討し、取締役会の承認を得る必要のある「重要な業務執行の決定」にかかる判断基準を明確に定めておくことが必要である。また、株主総会や取締役会における決定事項に基づき遂行される日々の業務においても、事前の決裁による承認や事後的な確認行為を実効性あるものとするためにも、契約、決裁及び会計等といった会社運営に関する各種規則等定め、明確化することが必要であるとの指摘を受けた。

⇒他外郭団体の規定などを参考に、エルム・スリー管理株式会社取締役会規程(2023年4月1日施行)およびエルム・スリー管理株式会社処務規程(2023年4月1日施行)を制定するなど規則等の整備を進め、取締役会など会社運営の適正化を行った。

(4) 監査役監査報告書について

財団法人等の監査報告書を用いて修正したものと推測されるが、実態にそぐわないため、株式会社を前提としたものに変更する必要がある。また、監査役の監査の範囲を会計に関するものに限定しており、事業報告を監査する権限がないことを併せて明記する必要があるとの指摘を受けた。

⇒2021年5月に実施された定時総会の議案には、監査の指摘に沿った監査報告書を用いていることを確認した。

7. 市所管課所見(現状と課題、今後の取り組み、外郭団体の必要性)

2024年度は、公開空地床下点検口取替工事、エルム事務所排煙口修繕工事、ガス検知器交換工事、屋内消火栓設備表示灯配線工事、地下2階汚水槽排水ポンプ電源工事、エルムビル非常用放送設備調査及びエルムビル非常放送設備バッテリー交換工事、エルムビル駐車場出入口グレーチング補修工事のほか、4階防火シャッター修繕工事、シャッター中継器用バッテリー更新工事、4階機械室給気ファン更新修繕などを行った。

2025年度は、消防法上決められてる6年に1回の非常用発電装置設備負荷試験、3年に1回の連結送水管耐圧試験などを予定している。

建設後、30年以上が経過し、維持管理費用が増大しており、特に、緊急修繕に対応する費用の捻出に苦慮している。また、大規模な修繕工事については団体や財政課と調整し、計画的に実施していく必要がある。

特に高圧引込ケーブルの更新については喫緊の課題であるが、工事費が高額なことでと停電による営業休止期間が発生することなどにより実施できずにいる。ここで具体的な金額と停電期間の見込みがたってきたので、実施に向けて関係者への現実的な働きかけを行う必要がある。

【注記】

1. 金額について、千円未満の数値については、四捨五入しています。

2. 複数の欄の合計値を他の項目の数値と一致させる必要がある項目については、四捨五入を行ってずれが生じてしまう場合、適宜端数調整を行っています。