

## 令和6年度土地開発公社事業実績調査結果概要について

伊藤久雄（NPO法人まちぽっとスタッフ）

令和6年度土地開発公社事業実績調査結果が取りまとめられ、2月27日公表された。本稿では、調査結果の概要を紹介した上で、特に都内の市区町村の現状をみておきたいと思う。

土地開発公社はかつて長期保有土地が「塩漬け」と批判され、総務省では平成12年度（2000年度）以降、土地開発公社の保有土地の縮減等を通じた土地開発公社経営健全化のための対策を講じてきた（第一次～第三次健全化対策）。

近年でも解散に踏み切るところがある一方、6年度の事業実績調査結果概要にみられる世に、まだ多くの土地開発公社が残されている。

### 1. 令和6年度土地開発公社事業実績調査結果から

#### （1）土地開発公社数の推移

令和7年4月1日現在の土地開発公社数は540であり、前年度（令和6年4月1日現在）から13の減となった。ピークは平成11年（1999年）である。市町村の公社数はそれ以降激減している（市町村合併もあったが）。

（単位：公社）

区分	昭和48年 (3.31)	55年 (3.31)	平成2年 (7.1)	7年 (7.1)	11年 (9.1)	26年 (4.1)	27年 (4.1)	28年 (4.1)	29年 (4.1)	30年 (4.1)	令和1年 (4.1)	2年 (4.1)	3年 (4.1)	4年 (4.1)	5年 (4.1)	6年 (4.1)	7年 (4.1)
道府県公社	38	43	45	46	46	35	34	34	34	34	34	34	34	34	33	33	32
指定都市公社	9	9	11	12	12	11	10	9	8	8	8	8	7	6	5	5	5
市区町村公社	567	1,295	1,468	1,533	1,539	720	688	667	640	623	607	591	568	555	540	515	503
合計	614	1,347	1,524	1,591	1,597	766	732	710	682	665	649	633	609	595	578	553	540

#### （2）長期保有土地の総額及び面積

令和6年度末時点で土地開発公社が5年以上保有している土地、10年以上保有している土地は、それぞれ以下のとおりとなっている。

		令和6年度末	令和5年度末	増減
金 額 ベ ー ス	5 年 以 上 保 有 土 地	3, 8 6 2 億 円 ( 5 9 . 8 % )	4, 2 0 1 億 円 ( 6 1 . 2 % )	- 8 . 1 %
	1 0 年 以 上 保 有 土 地	3, 4 7 3 億 円 ( 5 3 . 8 % )	3, 7 7 9 億 円 ( 5 5 . 0 % )	- 8 . 1 %
面 積 ベ ー ス	5 年 以 上 保 有 土 地	2, 7 5 8 h a ( 7 5 . 7 % )	3, 0 0 5 h a ( 7 3 . 9 % )	- 8 . 2 %
	1 0 年 以 上 保 有 土 地	2, 5 6 0 h a ( 7 0 . 2 % )	2, 7 6 8 h a ( 6 8 . 0 % )	- 7 . 5 %

※（ ）内は、土地開発公社保有土地全体に占める比率

## 2. 都内市区町村の状況

都内市区町村の状況は表（次ページ）のとおりである（なお、東京都はもともと土地開発公社を持っていなかった）。

特市区は18区、多寡地区では23市、2町が所有している。台東区、目黒区、東大和市、東久留米市、多摩市、日の出町は近年の土地保有実績はないが、台東区は「近年事業実績は少ないが、用地取得の際には、一般会計を利用しての取得方法と比較し、効率的で妥当な方法を選択する必要がある。そのため、本事業は必要である（平成28年度事務事業評価シート）」という理由で存続している。他の市区とも同じ理由で存続していると思われる。

課題はやはり土地の長期保有である（公有地先行取得事業で取得した土地が多いと思われる）。現在はゼロ金利政策によって低金利で負担も大きなものではなかったかも知れないが、ゼロ金利政策の転換で金利も上昇しつつある。10年以上保有土地のある市区も多い。近い将来売却の見込みがない土地を保有していたとしたら、「塩漬け」の重みに苦しむことになるかも知れない（個々の事情が分からないので断定的なことは言えないが）。

千代田区、中央区、港区、文京区、江戸川区、八王子市、青梅市、あきる野市は土地開発公社がない。それらの市区はあらかじめ年度内に買収する予定の土地があれば当初予算や補正予算で対応したり、特別会計やまちづくり公社などで対応したりしていると思われる。

私（伊藤）は、長期保有土地は出来るだけ早期に処分（売却）し、土地開発公社も解散した方がよいと考える。滋賀県土地開発公社は令和7年3月に解散したが、「公共用地の先行取得の必要性が低下したこと」を、解散理由として上げている。横浜市土地開発公

社も、平成25年度に解散したが「財政健全化の一環として、将来の財政負担を軽減すること」が理由であった。都内の土地開発公社もその存在理由を今一度問い直すべきである。

東京都市区町村 土地開発公社 令和6年度末現在 (単位：百万円)

公社名	a.R6年度末			b.5年以上 保有額	b/a %	c.10年以上 保有額	c/a %	供用済 保有額	未収金 保有額
	保有額計	先行取得	土地造成						
新宿区土地開発公社	23	23	0	0	0.0	0	0.0	0	0
台東区土地開発公社	0	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
墨田区土地開発公社	165	165	0	0	0.0	0	0.0	0	0
江東区土地開発公社	191	191	0	0	0.0	0	0.0	0	0
品川区土地開発公社	1,002	1,002	0	0	0.0	0	0.0	0	0
目黒区土地開発公社	0	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
大田区土地開発公社	6,615	6,615	0	2,348	35.5	2,348	35.5	0	0
世田谷区土地開発公社	15,303	15,303	0	174	1.1	137	0.9	0	0
渋谷区土地開発公社	2,760	2,760	0	0	0.0	0	0.0	0	0
中野区土地開発公社	6,734	6,734	0	1,703	25.3	1,703	25.3	0	0
杉並区土地開発公社	2,486	2,486	0	0	0.0	0	0.0	0	0
豊島区土地開発公社	78	78	0	0	0.0	0	0.0	0	0
北区土地開発公社	5,088	5,088	0	125	2.5	38	0.7	0	0
荒川区土地開発公社	8,499	8,499	0	1,760	20.7	1,760	20.7	0	0
板橋区土地開発公社	6,473	6,473	0	3,766	58.2	0	0.0	0	0
練馬区土地開発公社	27,329	27,329	0	9,023	33.0	2,780	10.2	0	0
足立区土地開発公社	3,259	3,259	0	1,839	56.4	1,839	56.4	0	0
葛飾区土地開発公社	5,302	5,302	0	812	15.3	786	14.8	0	0
東京都(特別区)総括	91,307	91,307	0	21,550	23.6	11,391	12.5	0	0
立川市土地開発公社	510	510	0	0	0.0	0	0.0	0	0
武蔵野市土地開発公社	7,508	7,508	0	3,727	49.6	2,988	39.8	0	0
三鷹市土地開発公社	11	11	0	0	0.0	0	0.0	0	0
府中市土地開発公社	1,525	1,525	0	0	0.0	0	0.0	0	0
昭島市土地開発公社	102	102	0	0	0.0	0	0.0	0	0
調布市土地開発公社	904	904	0	236	26.1	236	26.1	0	0
町田市土地開発公社	756	756	0	0	0.0	0	0.0	0	0
小金井市土地開発公社	1,024	1,024	0	577	56.3	577	56.3	0	0
小平市土地開発公社	1,393	1,393	0	1,113	79.9	0	0.0	0	0
日野市土地開発公社	5,786	5,786	0	5,649	97.6	5,643	97.5	0	0
東村山市土地開発公社	3,043	3,043	0	1,523	50.0	1,184	38.9	0	0
東京都国分寺市土地開発公社	3,549	3,549	0	996	28.1	900	25.4	0	0
国立市土地開発公社	217	217	0	197	90.8	197	90.8	0	0
福生市土地開発公社	912	912	0	878	96.3	878	96.3	0	0
狛江市土地開発公社	578	578	0	0	0.0	0	0.0	0	0
東大和市土地開発公社	0	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
清瀬市土地開発公社	2,550	2,550	0	0	0.0	0	0.0	0	0
東久留米市土地開発公社	0	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
武蔵村山市土地開発公社	936	936	0	282	30.1	282	30.1	0	0
多摩市土地開発公社	0	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
稲城市土地開発公社	96	96	0	68	70.8	0	0.0	0	0
羽村市土地開発公社	740	740	0	740	100.0	309	41.8	527	0
瑞穂町土地開発公社	920	920	0	669	72.7	669	72.7	230	0
西東京市土地開発公社	603	603	0	0	0.0	0	0.0	0	0
日の出町土地開発公社	0	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
東京都(市町村)総括	33,663	33,663	0	16,655	49.5	13,863	41.2	757	0

<参考資料>

- 令和6年度土地開発公社事業実績調査結果概要 令和8年2月27日 総務省

[https://www.soumu.go.jp/main\\_content/001057117.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/001057117.pdf)

- 土地開発公社 総務省（自治行政局）債務調整等に関する調査研究会（第6回）

平成20年10月2日（木）提出資料

[https://www.soumu.go.jp/main\\_sosiki/kenkyu/saimu\\_chousei\\_20/pdf/081002\\_1\\_sil.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/kenkyu/saimu_chousei_20/pdf/081002_1_sil.pdf)