

現在、日本では、世界のどの国も経験したことがないほどの急速な少子高齢化が進展しており、経済成長や人口増加が当たり前の時代には想像ができなかったような問題が各方面で起きている。大学に身を置く者には、18歳人口が減少に転じて大学が淘汰されていく「2018年問題」も切実だが、社会全体にとっては、「負動産」問題が与えるインパクトははるかに大きい。適切な管理が行われていない空家、放棄したくてできない土地、所有者が分からない土地等々、私有財産の代名詞だった土地や建物が、いまや所有者にとって重荷となり、防災、衛生、景観など地域住民の生活環境にも影響を与えているという。

そこで、全国に約820万戸（総住宅数の13.5%）あると推計される空家については、2014年、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立し、空家等対策計画の策定や特定空家等に対する指導・監督・命令・代執行の措置が定められた。また、2017年には、民間有識者からなる「所有者不明土地問題研究会」（座長：増田寛也氏）が設置され、2016年時点での「所有者不明土地面積（不動産登記簿上で所有者の所在が直ちに確認できない土地）」は九州本島の面積を上回る約410万ha、経済的損失は約1,800億円に上るとして、政府に対して「現代版検地」の実施や国や自治体が利用できる土地は放棄できる制度を創設するなどの政策提言を行った。これを受けて、政府は、国土交通省、法務省、農林水産省が連携して新制度を創設し、中長期的には、土地所有に関する基本制度の見直しに着手する予定であると伝えられている。

「地方消滅論」に続くセンセーショナルな内容だが、所有者不明土地のうち面積も割合も最大の林地については、相続未登記のまま何代も放置され所有者が確定できない状況は20年以上も前から指摘されており、いまさらという印象を抱かずにはいられない。負動産問題が震災復興過程で表面化し、都市部でも顕在化してきたためだと思われるが、固定資産税の徴収や公共事業の進展の観点だけから、問題解決が図られるようなことがあってはならない。国による一元的な土地管理、不動産登記の義務化、所有権放棄のルール化などが検討の俎上に上ってくるが、そこにとどまらず、人口減少時代における土地・建物制度のあり方を根本的に議論する必要があるだろう。

すでに、IT、車、日用品など身の回りの多くのモノやサービスが、「所有」からシェアやレンタルによる「利用」へと切り替わり、その波は「民泊」など不動産の分野にまで及んでいる。このような「共有経済（Sharing economy）」は、遊休資産の有効活用というだけでなく、新たな人間関係を生み出しコミュニティの再生につながる可能性が指摘されている。

今年は何にかと明治維新150年と喧しいが、日本型近代化・資本主義の宿命とでもいうべき強固な所有権の壁をどのように崩していくことができるのか、入会・コモンズ研究からのアプローチが求められているのではないだろうか。