

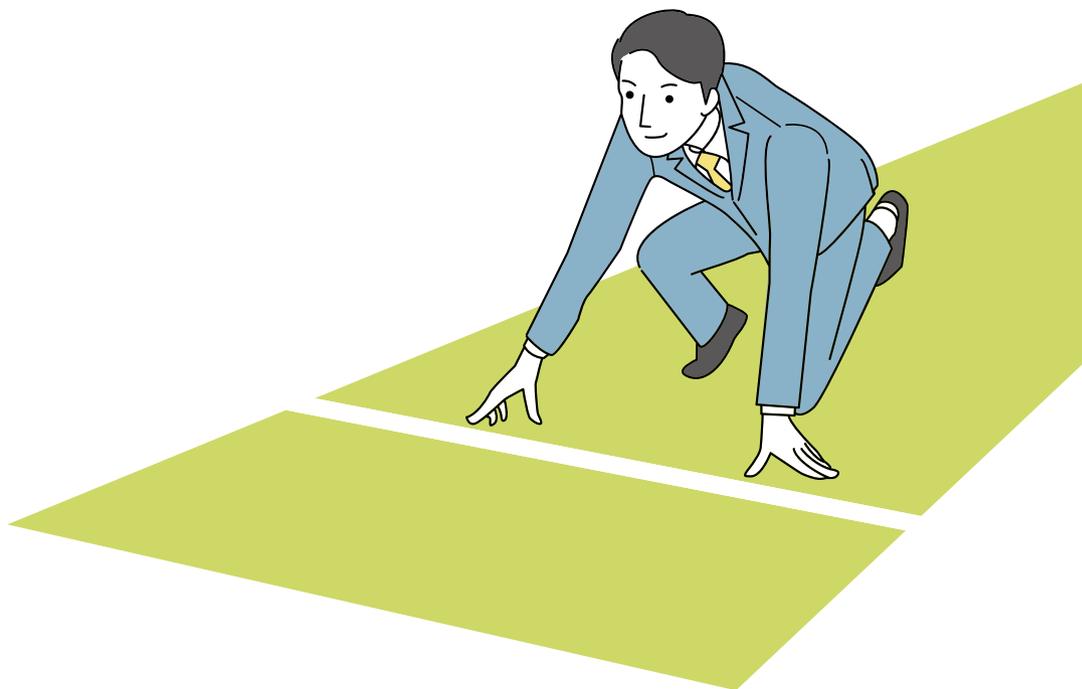
ONE for ALL 5

Vol.90

月号

J-LEASE COMPANY NEWSLETTER

2023 May



CHALLENGE

今号のテーマ：進化～New Start!～

THE CEO Column

title : 2023年度入社式 社長祝辞



【社長近影／2023年度入社式】

皆さんこんにちは、社長の中島です。

まずもちまして、ジェイリースに入社された第13期生の皆さん、誠におめでとうございます。

役職員一同、みなさんの入社を心より歓迎いたします。

ジェイリースは今期第21期を迎えます。

20年前、この大分で2人の社員とスタートした会社はおかげさまで現在、東証プライム上場企業として、そして家賃保証業界のリーダーとして現在に至っています。

また前期は売上、経常利益、純利益、株主配当共に、過去最高を計上する見込みです。しかし重要なのはこれからの新しい20年をどう築いていくのかということです。

コロナ禍で学生生活を送った皆さんは、人とのつながりという点ではずいぶん不自由なこともあったと思います。

しかし、逆に多くの先輩社員と違う経験をしてきたからこそ、得られたものも多いと思います。

時代は感染対策を施しながらの、ネットからリアルな社会に戻りつつあります。

これからは人と人の繋がりを十分意識し、人の縁の中で、仕事を通じた社会貢献、地域貢献を実現していきましょう。

ジェイリースの2023年のテーマは「進化～NewStart!～」であります。

まさに新社会人の皆様にとって最高のテーマであろうと思います。

我々と共に、この先の幸せに向かって、個人も会社も進化を続けていきましょう。

皆さんの活躍を大いに期待して私の挨拶といたします。

さあ、共に戦おう!ありがとうございました。

2023年4月3日

ジェイリース株式会社

代表取締役社長兼会長 中島 拓

トップ会談 ANNEX

～愛と伝統の循環～



ジェイリース株式会社
取締役副社長 中島 土

合資会社海地獄
代表 千壽 智明様

中島

本日はお忙しいところお時間をいただきありがとうございます。
海地獄のコバルトブルーの熱泉の美しさと、もくもくと湧き上がる湯煙はいつ見ても素晴らしいですね。

千壽さんとは青年会議所(以下、JC)の繋がりで様々なご縁をいただきました。昨年度は別府JCの理事長を務められました。1年間の運動はいかがでしたでしょうか。

千壽

こちらこそよろしくお願いたします。

JCでの活動はどの年度も思い出がありますが、去年は最も楽しく充実した1年間でした。

その中でも一番嬉しかったのは、副理事長全員の1年間の行事出席率が100%だったことです。

数値が全てではありませんが、1年間同じ思い出で仲間と歩んできた結果が形になった瞬間でした。

中島

それが会社であれば報酬をいただいている以上、行動するのが当然ですが、JCでは共感がなければ人は動きません。その分、人との繋がりを感じる瞬間が一番嬉しいです。

JCでもご活躍されながら、100年以上の歴史を持つ、大分を代表される企業の一つでいらっしゃる海地獄を運営されている千壽さんは五代目でいらっしゃいます。まずは海地獄の歴史について教えてください。

千壽

海地獄は明治45年、私の曾祖父が創業しました。

別府では温泉が吹き上げている様や湯煙がもくもくと昇っている様を、はるか昔の人達が「地獄のようだ」と形容して以降、地獄という言葉が地域に定着していきました。

現在でこそ別府は「別府八湯」と言われるほど、広範囲に観光を楽しむことができますが、明治大正の時代は港の周辺のみが観光地で、それ以外は当時の交通の便を考えても、旅行者が気軽に行ける場所ではありませんでした。海地獄がある鉄輪(かんなわ)も

その1つで、今では年間数百万人が訪れる観光地ですが、当時は年間1,000人程度、真の温泉好きが湯治を目的に非常に苦労してやっとの思いで訪れるような場所でした。温泉は豊富でしたが、大半が整備されていない野原に100℃くらいの湯だまりがあるような場所で、動物や人が落ちて大けがをして訴訟問題に発展する等のトラブルも多発していたそうです。

曾祖父も別府には保養地として立ち寄り程度だったそうですが、この壮大なエネルギーを何かに活用できないかと海地獄一帯を購入しました。

当時は何も価値のない、下手をすれば訴訟の種となるような土地だったので、所有者も次々変わっており、喜んで売ってくれたそうですが、曾祖父は不動産も営んでいたので見聞もあり購入を決めたのだと思います。

中島

やはり先見の明がおりだったのですか。そこからすぐに景勝地として整備されたのでしょうか。

千壽

はじめは高級別荘地を整えつつ、新別府エリア一帯を開発しようと計画していたそうです。計画の段階で湯だまりの周囲を安全整備したところ、湯だまりを近くで見られるようになったことで、通行人が海地獄の景色を興味深そうに眺めたり、中には「綺麗だから」とお費金をする人も現れたそうです。そのシーンをヒントに、曾祖父達は計画を一部変更して、海地獄そのものを価値ある景観と評価し、遊覧する施設に整備していくことを決めました。そして1910年に景勝地としての海地獄が誕生しました。

中島

まさに発想の転換ですね。

私が尊敬する経営者の1人であるイエローハット創業者の鍵山秀三郎氏の言葉に「本当の価値は皆が石ころのように蹴飛ばしているものの中にある」とあります。私も常々そのような視点を持ちたいと思いますが、曾祖父様はまさに、誰もが価値を見出すことのなかった場所に、自らの知恵と覚悟で、新しい価値を生み出さ



れたのですね。

そのような歴史ある海地獄を千壽家が代々継承していらっしゃいますが、千壽社長はご自身が五代目として事業を承継することは幼少期から意識されていたのでしょうか。

千壽

実は私は3人兄弟の末っ子で、家業については他人事のように捉えていました。

私は幼稚園・小学校は東京、中学高校は大分市、また大学で上京したので、別府に住んでいた期間はほぼありません。実家が海地獄の近くにあって、海地獄は夏休みなどの長期休みの度に帰省しては散歩したり遊んだりする場、実家の庭の延長のような感覚でした。

中島

海地獄が庭感覚とは、私からすると羨ましい限りですが、幼少期から当然のように近くにあれば、特別感を持つことは難しいのかもしれないですね。

千壽

幼少期から何千回も見てきた海地獄を「確かに美しいけど、全国では他にも美しい景観が山ほどあるでしょ」とひそかに思っていました。大学卒業後も東京で就職し、激務ではありましたが楽しくやりがいを持って働いていました。その数年後、海地獄を経営していた父から「別府に帰ってこい」という連絡をもらったのです。前述の通り、私は家業を継ぐことは考えたこともなかったので、父から海地獄を継いでほしいと言われたときも駄々をこねていました(笑)

そこから2年ほど、父と話をする中で、やっと決心がつき、2014年に専務という肩書で入社、しかし2017年は父が急逝し、いきなり五代目として経営を引き継ぐことになりました。

中島

後継ぎになられる方は、幼少期からリーダーの在り方を学び続けている方もいらっしゃると思いますが、千壽さんの場合はまさに青天の霹靂だったのですね。

その話を伺って驚いてしまうほど、千壽さんは海地獄に対して誇りと覚悟をもって様々な取り組みをされていらっしゃいます。

千壽

入社し、海地獄に対して責任ある立場となったからには、まずは海地獄に対する誇りを先代に負けず劣らず持つ必要があります、まずは海地獄の歴史について調べました。その中で前述の地獄誕生のストーリーを初めて知り、これは面白いと思ったのですが、それ

を発信している場所が園内にない、まずはそれが課題だと思いました。

少し話が変わりますが、大分県竹田市にある「岡城跡」は、城跡なのでそこにお城が存在する訳ではなく、見た目だけで表現すれば眺望の良い広大な野原です。しかし、私を案内してくださった方がとても詳しく解説してくれたおかげで、何もない場所に様々な口マンを想像できました。きっとそれは私が一人でふらっと訪れただけでは得られなかった感覚だったと思います。

歴史ある場所だからこそ、そのストーリーを知ると、より意義のあるものを感じられ、想像が膨らみます。それが海地獄にも必要だと考えました。ちょうどそのタイミングで事務所の建て替えが決まり、私から父に提案して「ギャラリーAO」を作りました。

中島

これまで海地獄を継承してきた偉大な先人達も見出せなかった海地獄のストーリーや共感の価値を、千壽さんが改めて整理してスポットライトを当て、多くの方に届けているのですね。

千壽

「ギャラリーAO」は地元の別府大学の監修をいただきながらアカデミックなものに仕上げました。資料集め等には苦労しましたが、別府ならではの文化について新しい発見もありました。

中島

千壽さんが考える、別府ならではの文化とは何でしょうか。

千壽

温泉は地中に浸透した雨水が火山のマグマにより熱されることでできますので、最も純度の高い温泉は火口の近くにあり、そこから海に流れていきます。

現在は掘削の技術も発展し、どこにでも温泉を作ることが出来るようになりましたが、1,000年ほど前は自然に爆発して出てくるものしかありませんので、温泉地の多くは火山の近くの殺伐とした場所にあります。

一方、別府は地層や水の流れなどの諸条件が相まって、鶴見岳から鉄輪・明礬(みょうばん)エリアにまたがる範囲に200箇所以上の湯だまりができています。火山から遠く離れた、人が住むエリアの近くにも「地獄」ができたのが別府の特徴です。

当時は嵐が来るだけで神々の怒りだと恐れるような時代です。「温泉」という定義もないので、突然湧き上がる熱湯に戸惑いますが、それと共存し、活用しようと思いました。そこから温泉で料理を蒸したり、温泉宿を作ったり、庭園として整理して景勝地にしたり、試行錯誤の分だけ新しい文化が誕生します。

私は文化や文明の歴史とは、人類が自然の驚異とどう共存してきたかに関わっていると考えます。

つまり、別府の文化の特徴は、人が住んでいるエリアまで湧き上がっていた制御し難い熱湯と共存し、活用するための試行錯誤の数が、他の温泉地よりも多いことだと思っています。

中島

なるほど。まさに別府にしかない文化ですね。

千壽

ちょうどその頃はコロナもあり、自問自答する時間が多くありました。どれほどの老舗でも時代に合わせた変化が必要です。その中





で別府のこれからの観光はただ景色が綺麗とか、料理が美味しいだけでなく、その背景にある歴史から紐解かれる文化に愛着を持ってもらうことが鍵で、事業者としてそれをいかにかうまく発信するかがポイントだと考えました。別府の魅力について様々に考えましたが、一言で表すと「**価値のないものに価値を見出した文脈、新しい価値を創出しようとしたチャレンジ精神があること**」だと思いました。

これを他の温泉地には無い、歴史的な根拠をもって自信を持つコンテンツだと考え、それからはイベント、商品開発にしても1つの軸としています。

中島

歴史あるコンテンツを再定義して、別府にしかない新しい価値を創出している千壽さんもまたチャレンジャーだと感じました。

観光業に限らず、これからさらに商品やサービスの競争が激しくなり、差別化が問われる中で、より多くの方に興味を持っていただくために**独自性とローカルストーリーは鍵**になりますね。

どのエリアにも必ずその町ならではの良さはあっても、意外とそこに住んでいる人はその良さを言語化できていないことが多いです。もし町の人の多くが、共通言語でこの町の魅力を語れば、ビジョンが生まれ、その魅力をさらに磨くための軸となります。千壽さんは海地獄で様々に新しいイベントを開催されていますが、ブレない軸をお持ちなので、見事にマッチしているのでしょうか。

千壽

新しいことを取り入れることも大切ですが、**ローカルな独自性と掛け算をするコンテンツは何でも良いわけではありません**。僕達ローカルプレイヤーは、その「地域の文脈」を理解した上で様々な取り組みをしなければいけませんし、そこから逸脱すると、ちょっとした違和感が訪れた方にも伝わってしまいます。

海地獄では年に一度、食×音楽×地獄イベント「**HEAVEN in the HELL**」を開催しています。これは海地獄が持つポテンシャルと価値をうまくプレゼンテーションし、この町が培ってきた文脈をアピールでき、それを来場者が楽しみながら吸収できるイベントだと自信を持っています。更に進化させていきたいです。

中島

是非次回は私も参加させてください！

千壽さんのお話からは、海地獄を事業として経営しているに留まらず、100年以上の歴史を持つ文化の継承者としての責任を強く感じます。海地獄が100年以上守られてきたのは御祖母様の想いもまた強くあったと伺いました。その話を聞かせてください。

千壽

実は海地獄はお客様をお通しするエリアの約3倍の土地を所有しています。その殆どが森林で、人が入れるわけでも、収益の柱になるわけでもありません。その森林を守り海地獄の価値を高めたのが祖母です。

祖母が三代目の代表を務めた時代、高度経済成長期であった日



本において、別府もまた様々な開発が企画され、海地獄が所有している土地もかなりの高値で取引を提案されていたそうですが、温泉資源の確保のために祖母が森を守ってくれました。

温泉において水は何より重要な資源です。その水を地中に蓄えるために涵養林の役割を果たす森もまた温泉にとって貴重な存在です。先ほど温泉ができるメカニズムについて少しお話ししましたが、**雨水が地中に染み込み、温泉として湧き上がるサイクルは別府では平均50年と言われています**。

私が生まれたとき、祖母はすでに亡くなっていましたので、祖母のことは写真でしか見たことがありません。祖母からしても、きっと私の兄が海地獄を継ぐと思っていたでしょうから、まだ生まれてもいない三男が継ぐなど夢にも思っていなかったと思います。

しかし僕は今海地獄という営みをさせていただいている。**今湧き上がっている温泉はおばあちゃんが守ってくれた50年後かもしれない**。会ったこともない祖母が守ってくれた大地に僕は今生かされているのだと思うと感慨深く、**100年、1,000年と続く歴史の延長線上に僕達は立っていて、更に未来へと繋げていくのだという使命感が生まれました**。

温泉ができる50年という年月がまた絶妙で、想像できそうで出来ない、ギリギリ生きているかもしれないし、自分の子どもやまだ見ぬ孫が活躍しているかもしれない。まだ見ぬ未来の世代に海地獄を託してくれた祖母のように、私も次世代に託す責任を果たさなければならないと強く思うようになりました。

中島

すごいスピリッツですね。私もよく講演等で「前人木を植え、後人涼を得る（前の時代に生きる人が樹木を植えることで、後の時代に生きる人が涼をとることができる）」という話をさせていただきまます。先人が植えてくれた樹木のおかげで、後人が涼をとることができる。まさに千壽家はそれをずっと守り続けてきたのですね。

千壽

先人たちが愛し続けた海地獄を、僕なりに再度その素晴らしさを証明し、新しい時代に向けて発信したい。ただ青くて綺麗ではなく、更に深く、海地獄の背景にあるもの、歴史や地域の文脈等、色々な意味と可能性を秘めた空間であると証明したいです。

中島

時空を超えて、**人の未来に対する愛や思いが脈々と受け継がれている**。ただ、どれほどの歴史がある老舗でも、時代に合わせた変化が必要で、今もチャレンジを続けているのですね。

世阿弥の「**風姿花伝**」にも「**私自身は死にゆけれど能が死ぬことはない。だから私はこの能がこれからも発展していくために秘伝として後世に残す**」とあります。

千壽さんもまさに海地獄という人に幸せや経験を与えるプラットフォームを守る番人となり、ある意味で自分すらも機能化しているのです。動機が自分でなく他にあるからこそ圧倒的な責任感や使命感があり、強い情熱がこの温泉のように湧き出ているように

思います。

最後に、昨年オープンされた地獄温泉ミュージアムについて教えてください。

千壽

海地獄に特化したギャラリーAOだけでなく、地獄そのものは何なのか発信し、鉄輪の町の解像度を高め、愛着を持ってもらう拠点を作りたいと思いました。

ギャラリーAOは読み物が多く、年表に沿って説明をしています。関心を持ちやすい内容に工夫はしていますが、それでも歴史や背景に興味がない人は素通りして、海地獄を見て青くて綺麗という感想で終わってしまいます。

中島

なるほど。いくら提供者が熱意をもって語ろうとしても、旅行でカジュアルな気持ちで来ている人は意外と興味がないのですね。それはもったいないです。

千壽

その気づきを活かし、地獄温泉ミュージアムでは演出にこだわりました。

別府の長野市長が紹介していた、ウォルト・ディズニーの【楽しんで学べる「教育」よりも、気がついたら学んでいるような「娯楽」を与えたい】という言葉のように、体験を通して楽しく写真を撮ったり娯楽を堪能しながら別府という町を知り新しい価値観を持ってもらうミュージアムを目指し、【あなたが温泉になれる】演出を施しました。

ミュージアムは4つのフロアでできており、1つ目のフロアで、自分が雨として地中に吸い込まれるような映像体験を、2つ目のフロアで地中を模したアート風な空間で迷路のように散策し温泉になるための要素を通過すると気が付いたら温泉になっている体験を、3つ目は銭湯のようなフロアの中央に座り、歴史を学び、最後

に4つ目のフロアで温泉文化についてまとめています。

若い世代にも好評でSNSで話題になったり、学校の教材にも利用される予定です。

まずはこのミュージアムで別府ならではの文化に愛着を持ってもらい、そこから地獄めぐりや他の観光を楽しんでもらう、ゲートウェイ的な立ち位置としてさらに成長していきたいです。

中島

学校教育にしても、ローカルヒストリーを学ぶ機会はなかなかありませんので、そのような体験ができるミュージアムは貴重な教育の場になりますね。

千壽

ミュージアムでは温泉のサステナブルについても気づきを得てほしいと思っています。温泉は地中に染み込んだ雨水が50年の歳月をかけて出来上がる貴重な資源です。現在は掘削の技術も発達し、本来であれば50年かからないと出来ない温泉を、未熟なまま掘削してしまうことによる、温泉枯渇問題も深刻になりつつあります。僕たち温泉に関わる事業者は50年後の未来もこの文化が続いて行くように、誠実に向き合うことが必要です。温泉とは自然の恵みなので、人間の力が及ばない部分もありますが、これからはずっとこの文化が続いていくために何ができるのか、まだ見ぬ未来に責任を果たすとは何なのか真剣に考えたいです。

中島

町の象徴としての素晴らしい資産をお持ちで、時代に合わせてどんどん挑戦し、価値を見つけ続けた海地獄が、世界の中での「JIGOKU」という立ち位置を更に確立させ、別府の観光を盛り上げていかれると思います。

ファンとしても応援しています。本日はありがとうございました！

地獄温泉ミュージアム 〒874-0045 大分県別府市鉄輪321-1

べっぴんかなわ



地獄温泉ミュージアムHP



所属会員数約35,000社の2大不動産協会の1つである 全日本不動産協会の会員向け保証サービスに当社が採用されました!

当社は、公益社団法人全日本不動産協会(以下、全日と表記)グループの一般社団法人全国不動産協会と2022年12月に業務提携し、2023年1月より全日会員不動産会社を対象に「全日ラビー保証」を提供開始いたしました。

2023年5月(予定)には全日ラビー少額短期保険の保険代理店として登録がある全日会員不動産会社に対して、「全日ラビー保証」の申込情報を全日ラビー少額短期保険の保険申込に連携することで、保険申込にかかる手続きを大幅に削減することが可能となり、入居申込者さまと全日会員不動産会社さまの利便性が向上します。また、当社が賃料等と併せて保険料を収納代行及び保証することで、全日会員不動産会社さまは、更新時も含めた保険料入金確認が不要になるとともに、入居者さまが無保険となるリスクも防ぐことができます。

全日本不動産協会及び関連団体について

全日本不動産協会と会員をサポートする関連団体をご紹介します。

国内2大不動産協会のひとつ。約35,000社の協会加入法人!



公益社団法人
全日本不動産協会

公益社団法人全日本不動産協会は、1952年6月10日「宅地建物取引業法」が初めて公布されたのを機に、同年10月1日に設立。現在、全国に47の都道府県本部を展開し会員をサポートしています。2013年からは、内閣総理大臣認定の公益社団法人として活動を開始。宅地建物取引業の健全な発展を目指し、土地や住宅に関する政策提言なども積極的に行なっています。その他一般消費者に対する不動産知識の普及・啓発も行っています。

全日会員支援に特化した各種事業を展開

「全日ラビー保証」開発提携先。全日会員支援に特化した各種事業を展開!



一般社団法人
全国不動産協会

一般社団法人全国不動産協会(以下、TRAと表記)は、公益社団法人である全日本不動産協会及び不動産保証協会が、これまで以上に適正かつ確実に公益事業を推進していくためのサポート役として、両団体の公益目的事業以外の一部事業を分離し、会員支援に特化した各種事業を展開しています。

↓ 100%出資

保険連携先。TRAの100%出資により設立された少額短期保険会社です。



全日ラビー
少額短期保険
株式会社

TRAの全面出資により、「賃貸住宅市場の健全な発展に貢献すること」を目的として設立された少額短期保険会社です。保険には、水回り・カギ・ガラスのトラブルなどの緊急時に24時間365日駆け付けるサービスが無償でセットされており、充実した補償サービスを提供しています。

※全日本不動産協会正会員不動産事業者数:2023年2月末現在の正会員数

連携イメージ

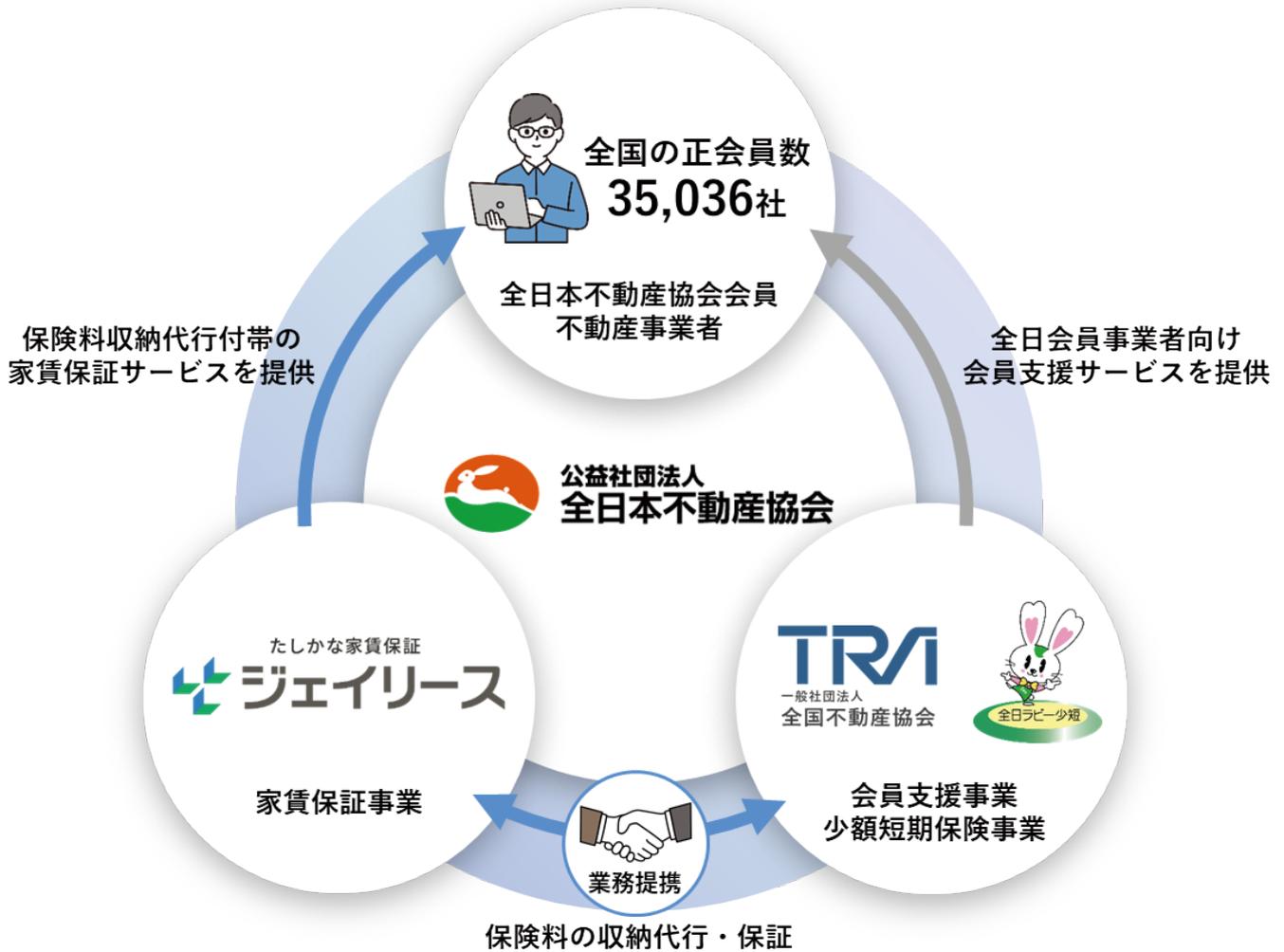


全日本不動産協会会員専用

全日ラビー保証

by ジェイリース株式会社

「全日ラビー保証」は、一般社団法人全国不動産協会(TRA)と提携・開発した全日会員不動産会社専用の家賃保証サービスです。賃料、原状回復費用、残置物撤去費用、更新料、各種違約金、明渡関連費用等を保証対象とした充実の保証サービスに加え、賃貸住宅の居室内において万が一の事故(孤独死等)が発生した際の損害を補償する居室内事故補償サービスを付帯することでお客さまにより一層の安心をお届けいたします。また、2023年5月(予定)に全日ラビー少短とAPI連携を開始し、賃貸関連業務のさらなる利便性向上を実現いたします。



※全日本不動産協会正会員不動産事業者数:2023年2月末現在の正会員数

社内のお問い合わせ先

お問い合わせ内容	担当窓口
個社別の要望等に関する確認事項	事業本部 東日本支社 岡田支社長・渡部課長
ラビー少額短期保険に関する事項	事業本部 業務企画部 ビジネスデザイン課
基本運用に関する確認事項	事業本部 業務企画部 業務サポート課
手数料条件・更新資料等に関する確認事項	事業本部 業務企画部 DX 営業推進課
手数料に関する確認事項	事業本部 オペレーションセンター オペレーション一課

たしかな家賃保証



J-LEASE