

創業100年、33万坪の大地主が、 アートで地域活性化

地主の意識が変われば、まちの風景は変わる

千島土地株式会社

遊休不動産をアーティストの 活動の拠点に

——御社の事業内容を教えてください。

当社は歴史を遡れば、18～19世紀に開業した呉服業がその起源になります。1912（明治45）年に芝川又右衛門が千島土地株式会社を法人登記し、すでに100年以上が経ちます。明治時代の初期に千歳新田、加賀屋新田、千島新田などの広大な土地を購入し、現在は大阪市大正区に約8万坪、住之江区北加賀屋に約7万坪、同区平林に約15万坪の他、合計約33万坪の土地を所有し、そのほとんどを借地として貸しています。戦前・戦後は工業用地として貸していましたが、最近は商業施設や物流倉庫、医療福祉施設等へと変わりつつあります。1960年代からはビルやマンションにも積極投資を行い、阪神間および福岡市内に60棟の物件を所有しています。

当社が他の不動産会社と違うのは、航空機賃貸



芝川能一 氏

昭和23年兵庫県生まれ。昭和42年甲南高校卒業。昭和47年慶応義塾大学経済学部卒業後、住友商事(株)入社。昭和55年千島土地(株)入社。平成17年代表取締役社長に就任、現在に至る。千島土地(株)は江戸時代から続く豪商 百足屋（芝川）又右衛門の資産を引き継ぐ不動産会社で、現在は土地・建物の賃貸に加え航空機リースも手掛けるほか、所有不動産周辺エリアのまちづくり活動にも積極的に取り組んでいる。



名村造船所跡地イベント「NAMURA ART MEETING」

事業を展開していることです。1985年にレバレッジドリース投資組合^{※1}へ参加し、1998年からは飛行機本体を所有して（オペレーションリース）本格的に航空機賃貸事業を開始しました。この事業に進出した理由は、事業承継を見据え、節税のために償却資産を持つ必要があった点と、大阪では不動産事業が今後厳しくなるという見通しを持ったからです。これからのビジネスはグローバル化を視野に入れる必要があるということと、不動産業で東京に今さら進出しても大きなビジネスにはならないという判断もありました。その意味でこの事業は地球規模のビジネスであるとともに、私のなかでは“東京パッシング”です

ラバー・ダック



クリエイティブセンター大阪

(笑)。現在は航空機を28機所有し世界中のエアラインにリースしており、売上も不動産事業が約55億円に対し、航空機リース事業は115億円程度にまで成長しています。

——大地主で老舗の企業が、“アート”に目を向けたのはどのようなきっかけがあったのですか？

1931年から北加賀屋で操業していた名村造船所^{※2}が、工場を佐賀県伊万里に移転するために1988年に土地を返却したいという話をいただきました。当時は不動産バブルのピーク前で土地値がどんどん上がる一方、土地は借りたら借りた人のもの、返却されることはあまり考えられない時代でしたので、ある意味小躍りして現状有姿で返してもらいました。しかし、当社が造船業をするわけもなく、しばらくは大型クルーザーの保管基地として稼働していましたが、バブルの崩壊とともにそれもなくなり、使い道もなく暗黒の時期を迎えました。

転機は2004年です。京都の三条通で小原啓渡氏^{※3}がプロデュースした「三条あかり景色」というイベントを見て非常に面白いと思い、小原さん

に実行委員会代表兼プロデューサーを務めてもらい、造船所跡地で『NAMURA ART MEETING^{ナムラアートミーティング} '04-'34 vol.00「臨界の芸術論」』を開催しました。その頃の時代背景として、大阪では近鉄小劇場や大阪ガスが運営していた扇町ミュージアムスクエアが閉鎖され、アーティストたちが活躍する場所がなくなりつつありました。そこで、実験的な試みにチャレンジしようと『NAMURA ART MEETING』を30年間続けることにしました。このように異文化に触れたところから北加賀屋で自社物件を利用したまちづくりがスタートしたのです。

また、造船所跡地を恒常的な創造スペースとして活用するには年1回のイベントだけでは情報発信が少なくブランドにはなりにくいと考え、2005年には造船所跡地の建物の一部を改装し創造スペース「BLACK CHAMBER^{ブラックチェンバー}」を開設して、敷地全体を「クリエイティブセンター大阪（CCO）」と名づけて多くのアーティストに発表の場を提供してきました。

——地域の住民は“アートでまちを活性化する”ということを理解しているのでしょうか？

2007年に名村造船所跡地が綿業会館^{※4}とともに、経済産業省の近代化産業遺産に認定されました。それを受けて、2009年に住之江区が「近代化産業遺産群を未来に活かす」というプロジェクトをつくり、地主、借地人、地域の代表、アーテ



「ク・ビレ邸」



「すみのえアート・ビート」

ィストたちが一堂に会する場を設けました。

実は地主と借地人の関係は難しいんです。地主は少しでも値上げしたい、借地人は何も条件が変わっていないのに値上げされる。したがって契約した途端に地主と借主は利益相反の関係となり、私たちも地域のかたとは距離を置いていました。しかし、ここもいずれ人口が減少し、地主と借地人が今のままつっぱっていたらいずれ地域は衰退していきます。そのような状況の中で行政が扇の要になり、私たちと地域住民を結びつけ、造船所跡地を利用して住之江区全体を活性化していこうという動きが始まりました。早速その年から実行委員会を立ち上げ音楽イベントを開催し、最近ではその延長で「すみのえアート・ビート」と称して「ラバー・ダック」※5も登場するイベントを秋に実施しています。すでに今年で7回目、1日7,000人が来る規模になりました。「ラバー・ダック」は、2009年に実施された大阪市のシンボルイベント「水都大阪2009」を地域貢献事業の一環として民間企業の立場から応援するとともに、多くの人に現代アートに触れてほしいということから当社が川の上に展示したのが始まりです。

一方で、例えば造船所跡地でコスプレイベントがあると、大荷物を持った無言の若者の集団がごろごろ歩いていき、その姿は地元の人たちにとってやはり奇異に映ります。そこで二間長屋を改修し『ク・ビレ邸』というバーをつくり、このまち

に住む舞台監督とパートナーに運営を委託しました。このバーでお酒を介して千島土地がアートやイベントで地域を活性化させたいと思っていることを、アーティストから地元の人に伝え理解してもらうことにしました。表の顔は「近代化産業遺産群を未来に活かす」実行委員会で、いわば裏の顔はアルコールを介して地元の人と交流を深めるというやり方です。おかげ様で徐々に地元の住人にも私たちの活動が理解されつつある状況になっています。

また2008年には、造船所が華やかだったころから続いていた旅館を借地人が返還したいという申し入れがありました。そこで旅館の建物をそのまま引き継ぎ、運営を小原さんに委託し、アーティストを主に泊めるゲストハウス『AIR (artist in residence) OSAKA (現 Air Osaka Hostel)』として利用することにしました。この頃からこのエリアを芸術や文化で活性化したら面白いという機運が起こってきたと思います。

——「一般財団法人おおさか創造千島財団」はどのような位置づけになりますか。

こういう活動をしていると私がアートに理解があるように思われて、いろいろなかたから何とかしてほしいと声がかかるようになりました。しかし、自分に近い人だけを支援するのは公平性に欠けますし、地域活性のための取り組みの費用は経費として落とすことができません。そこで、2011年に「一般財団法人おおさか創造千島財団」をつくり、利益を追求しない事業は財団で行うことにしました。当社から一定の金額を財団に寄付し、そのなかで活動をします。助成の対象は、年に1回公募し、第三者で組織した選考委員会で決めます。公募する助成事業は、大阪で活動するアーティストやクリエイターの活動資金を助成する創造活動助成と、創造活動の舞台として「クリエイティブセンター大阪 (CCO)」を無償で貸し出すスペース助成の2つのプログラムです。

アーティストを集めて まちの風景を変える

——「北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ構想」について教えてください。

2009年からは、北加賀屋エリアを創造性あふれる魅力的なまちに変えていく試みとして、「北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ構想」に着手しました。エリア内の空き家や倉庫跡地等を創造活動の場としてアーティストやクリエイターに安価で提供し、このまちが芸術や文化が集積する創造拠点として再生することを目的としています。既に約40の拠点があり、その代表的な拠点について簡単に説明します。

①コーポ北加賀屋

家具工場を改造した物件で、コーポの意味はコーポラティブハウスで、入居者が協議の上運営しています。この物件は最初に2組が入居し、彼らが窓口になって気の合う仲間を集めてもらい、部屋と家賃も割り振っています。改修費に約1,000万円かけ、従来の地代が月28万円くらいでしたが、徐々にアップし現在は家賃が月額31万円になっています。ファブラボ北加賀屋という3Dプリンターを利用できる工房もあり、地域の住民を巻き込んだイベントも行っています。

②北加賀屋みんなのうえん

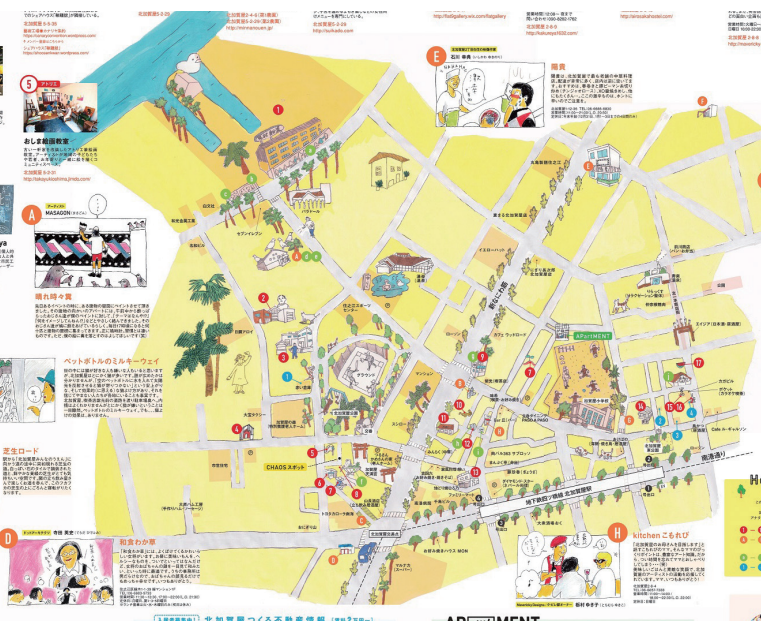
駐車場にするにも需要がない場所に空き地がいくつか点在しており、それを農園にしました。これは、一般の貸し市民農園とは色合いが違い、デザイン系NPOに運営を委ね、クリエイター的な考え方を加味して、有機で土作りをし自然堆肥で作物を育てています。アートや農に関するイベントも開催し、地域に開くことでコミュニケーションの場になっています。2013年に開いた第二農園ではキッチンスペースを設けました。

③MASK (MEGA ART STORAGE KITAKAGAYA)

大きな鋼材倉庫の返還を受けたので、巨大なアート作品を預かる倉庫にしました。作品の保管場所は無償提供しますので、当社の事業ではなく千島財団に当社が物件を貸し、財団が作品を預かるスキームです。アーティストが大きな作品を作り、展示が終わったあと置く場所がないという声を聞いてこのような場所を提供しました。年に1回作品を無料で公開し、地元の人や子供たちにアートに親しんでもらうことにしています。

④APartMENT

一部上場企業の社宅として使われていた、昭和40年代後半築の公団仕様の建物です。このスペックでは今の従業員は住みたがらないと返還を受けました。RCの建物ですが、普通にマンションに改修するのは面白くないし、自社の賃貸マンションともバッティングするため違った試みをす



「北加賀屋みんなのうえん (クリエイティブファーム)」



「APartMENT」

ることにしました。そこでアートアンドクラフト※⁶と相談し、まずは8戸を8組の著名なアーティストやクリエイターにリノベーションしてもらうことにしました。しかも入居者のターゲットはアーティストではなく、アートに関心のある一般の人。物件名にも「art」を入れ、建物の中にアートがあることを強調しました。部屋の中に庭がある部屋、コンセントが天井や壁一面に430個ある部屋、紙やすりを壁紙にした部屋、部屋に入ったときから録画が始まる部屋、長坂常氏※⁷率いるスキーマ建築計画が手がけた部屋などかなり個性的な部屋が8室できました。

——どのようなきっかけで、この構想を推進しているのですか？

当社は土地を貸していますので、建物は全て借地人が建てた物件です。これまでは、借地人から土地の返還の申し出があれば、基本的に原状回復、つまり建物を壊して更地にして返してもらっていました。それを当社が舗装して白線を引いて月極駐車場にしていました。以前はそれをどんどん増やしていきましたが、当社データによると1991年をピークにだんだん車離れが進んでいき、時間貸しでは稼げますが月極めでは商売にならなくなりました。そこで駐車場の新設はせず、建物はそ

のままにして返却してもらう方式に変えてしまいました。しかし、建物は空き家のまま置いておくとどんどん傷んでいきます。

そこで考えたのがクリエイターやアーティストに使ってもらうことです。クリエイターならばとにかく安い家賃にしてほしいはずですし、内装を自分で好きなように変えるスキルを持っています。当社としては建物はタダで取得しましたので、賃料で火災保険料と建物の固定資産税がまかなえれば収支が合い、相場より安い賃料で建物を貸せます。当社が建物を改修すると1,000万円近くかかりますが、そのまま貸せればコストはかかりません。よって躯体は当社が修繕するようにして、それ以外の内装の改修は借主であるクリエイターが行い、原状回復義務はなしにして貸すようにしたのです。そのような物件を『北加賀屋つくる不動産』として募集しています。また、当社には倉庫が多くありますので、そこに借地返還の際に取得した家の中にある使える建具や家具をたくさん保管していて、DIYで入居する人にはタダで



「北加賀屋つくる不動産」



使ってもらえるようにしています。

——2011年に「メセナ大賞^{※8}」を受賞されました。

このような取り組みをしていても、はたして正しいのかどうか、社会や地域の役に立つのかどうか、私たちはいったいどこに向かって進んでいるのかといった不安は常にあり、絶えず自問自答していました。しかし、それに対する答えとして、2011年「メセナ大賞」をいただくことができました。専門家の方々からの高い評価をしていただき、これまでの活動や考え方が間違いではなかったのだと自信を持つことができました。

——これからはどのようなことが大事になってくるのでしょうか？

『ハーバードでいちばん人気の国・日本^{※9}』の中で、これから日本はどういう方向に向かうべきかということが書いてあります。まず、グローバル化。これについて当社は航空機ビジネスに参入しています。次にイノベーション。不動産業では特許をとることが難しいですが、アートに取り組むことや「APartMENT」のような新たな取り組みをすることでイノベーションを起こしていると思います。3番目が若者と女性の活用。当社は28名の社員のうち11名が女性ですし、若いアーティストたちに安い家賃でこの場所に住んでもらうことで、間接的に若者を活用していることとなります。

昔は、千島土地がこの地域を独占しているからまちが発展しないと言うかたもいましたが、個人が細かく土地を所有していたら乱開発され、まちもバラバラになっていたはずです。地主としてしっかりしたプランを持ち、地域の魅力の向上のために取り組むことによって、まちの風景は変わっていくと思います。

事業概要

千島土地は1912年創業から100年以上も続く企業で、大阪を中心に約33万坪の土地を所有する。不動産賃貸業に加え航空機賃貸事業が収益の柱になっている。工場が撤退し、高齢化が進む大阪市住之江区北加賀屋エリアで、名村造船所跡地ははじめ借地返還された建物をアーティストやクリエイターの創造の場として提供し、まちの活気を取り戻そうとしている。その活動が高く評価され、2011年に「メセナアワード2011」の「メセナ大賞」を受賞した。

※1 日本貨物航空向けB747-400F

※2 株式会社名村造船所（大阪府大阪市西区）

※3 「アートコンプレックス」の統括プロデューサー。株式会社アートコンプレックス、リッジクリエイティブ株式会社、有限会社1928の代表取締役。（wikipediaより）

※4 2003年に国の重要文化財に指定された歴史的建造物（大阪市中央区）。

※5 オランダのアーティスト、F.ホフマン氏の作品

※6 株式会社アートアンドクラフト（本社：大阪府大阪市西区）

※7 一級建築士事務所 スキーマ建築計画（東京都港区）

※8 公益社団法人企業メセナ協議会が全国各地の優れたメセナ（芸術・文化振興による豊かな社会創造）活動を1991年から「企業メセナ大賞」として表彰している。2003年からは「メセナアワード」に改称。

※9 佐藤 智恵著PHP新書2016年



©増田好郎

千島土地株式会社

代表者：代表取締役社長 芝川能一

所在地：大阪府大阪市住之江区北加賀屋2-11-8

電話番号：06-6681-6151

H P：http://www.chishimatochi.com/

事業内容：土地賃貸事業、建物賃貸事業、航空機賃貸事業、地域創生・社会貢献事業、その他