

## 「地相」のことなど (不動産に畏敬の念を持って)

森島不動産コンサルタント 代表 森島 義博

不動産の仕事をしていると、お客様の要望などから占いや風水などと無縁ではられません。それについて長くこの仕事をしてきた私が思っていることを話させてください。

初めて不動産の仕事を担当するとき、勤務先ではまず不動産の調査の研修から始めます。会社には不動産調査専門の人たちが居て、その方々に先生になってもらいます。その方々は、林野庁やJRなどの退職者で不動産の調査に習熟している人ばかりです。私の先生になってくれた人は旧道路公団を退職した人でした。不動産の調査には、現地調査と役所調査とがあります。私の先生は現地調査に行くときに私に「塩を小袋に入れて持ってくるように」と指示しました。「塩？」なぜだか分からないまま、塩を入れたビニール袋を持っていきました。先生は現地に着くと、その土地に入る前に塩を一つまみ撒いて土地に踏み込みました。なぜそういうことをするのかと問うと、「土地には長い歴史があり、かつてどのようなことがあったのか分からない。土地には歴史に基づく霊が憑いているから塩を撒くのだ。」とおっしゃいました。特に先生は京都で仕事をしていた期間が長く、京都では多くの人が死んでいるので京都の土地の現地調査に塩は不可欠だった、と話をしてくれました。私はその話を聞いて、まったくの迷信だとは思えませんでした。土地を対象として仕事をする人間は、土地に対して畏敬の念を持って臨むべきだと教えられたように思いました。

そして本格的に不動産の仕事をし始めると、占いや風水、家相に高い関心を持っているお客様が多いことに驚きました。不動産は高い買い物ですから、より良い不動産を購入したいと言う気持ちも分かりますし、そのために占い師に占ってもらう気持ちも分かりますが、まったく不動産屋泣かせです。場所や面積や金額がご希望にぴったりの土地を探して自信満々にお客様にお見せしたところ、「地相が悪い。」と断られたこともありました。「地相が悪い」などと漠然と言われると、どのような物件を探せばよいのか分からなくなってしまいます。そこで、風水の本を買い込んで少し勉強をしました。お客様のおっしゃることを少しでも理解しようとしたからです。そして分かりました。その土地は湾曲した道路の外側にあったからです。風水では、湾曲した道路や川の外側の土地は凶相とされていました。近代的なビルの建築の際にも地鎮祭を行って土地の神に許しを請います。土地に井戸があると大変。井戸には竜神様が住んでおられるので、埋戻しをする際にはきちんとした儀式が必要です。小さなお社がある場合も同様です。そういう儀式がずっと生きています。

そんなことを繰り返しながら 40 年以上不動産の仕事に携わってきて、「地相」の良し悪しと言うことはあるのではないかと思うようになりました。テナントが居つかない店舗があります。周辺の店舗は順調なのに商売がうまくいかない土地です。「地相」が悪いとしか思えません。中古個人住宅の仲介ではもっと気を使います。幸せに暮らした人が住んでいた家は次に住む人も幸せになっている率が高いと思えます。

「家相」にもずいぶん泣かされたから、簡単な「家相盤」も手に入れました。「家相」に一定の合理性が認められることは良く知られてきています。そのルーツとなる中国思想まで遡っておくと、お客様にいろいろな助言や説明 (言い訳?) をすることができます。

私はそのうちに建物の外観に興味を持つようになりました。無理があると思える外観の建物に事務所を置く会社が多くつぶれたからです。香港の銀行同士の「風水戦争」も大きな話題となりましたので、わざわざ見に行ってきました。逆相の外観を持つ日本の銀行はつぶれてしまいました。建物の外観の吉凶については私の今後の課題です。

ついで、私は「印相」に興味を持ちました。不動産の売買契約には必ず印鑑が必要です。認印でも良いのですが、自分の人生や事業に直結する高額な不動産の売買契約なので実印を押印する人が多いのです。実にさまざまな印鑑を見てきました。売主・買主ともいろいろな事情の下に不動産の売買を行います。それらの事情とそれぞれの印鑑とを見ると、なんらかの相関関係を感じることがあります。

「印相」では印鑑は自分の分身とされており、材質や書体、印面の八方のバランスなどに焦点が当てられます。印鑑の押し方も人さまざま。ちょっとした知識を持って売買契約の場に臨むと、とても興味深いものです。

「地相」「家相」「印相」など、一般的には迷信と言われているものですが、不動産が人の人生や活動と深く関わっているだけに、私はまったく無視することはできなくなってしまいました。

不動産に畏敬の念を持って・・・昨今の不動産の証券化などとは対極にある感覚ですけどね・・・。