

戦略的上京論

長谷川高

地方出身者よ、

東京で戦え!

普通に住むと、必ず埋もれる。
まだ何者でもないあなたのための、
東京サバイバル論!



戰略的上京論
長谷川高

星海社

44



東京へようこそ！

まずは、あなたが新たな挑戦の地として東京を選ばれたことに「すばらしい選択ですね！」と、称賛の気持ちをお伝えしたいと思います。

若いあなたの、あらゆる意味での「チャンス」を最大化する土壌が、この街にはあります。地方から知らない街に出て来て不安な気持ちも大きいかもかもしれませんが、所詮は同じ国です。言葉も通じますし、帰ろうと思えばいつでも帰れます。どうせなら、この街で生きることをやり倒そうじゃありませんか。

この本では、投資家兼不動産のプロとして東京の住まい事情に精通した私が、春から東

京に来る（あるいは既に来ている）新入生・新社会人のあなたに向けて「東京を使い倒す方法」をご提案します。精神的、経済的な不安なくイキイキと生きて行く為のヒントや実践的手法を具体的に著しました。

あなたは今何歳ですか？ 18歳ですか？ それとも22歳ぐらいでしょうか？ どちらにしても、もう「大人」と呼んで差し支えない年齢であることは確かですね。

「大人」とは、なんででしょうか？

「大人」とは、「自らの人生の決定者である」ということです。

高校・大学受験等、これまでの進路決定には、少なからずご家族が関与してきたものと思います。しかしこれからは違います。自分の「知恵」と「行動」で突き進んでいかなければなりません。親元を離れて上京されたのであれば尚更です。誰をあてにするでもなく、あらゆることを「自己責任」でやっていくほかありません。

これは避けられない事実なのです。

少し脅かしてしまっただでしょうか？　であればご安心ください。その最初の「決定」において、「上京」を選ばれたことは、本当にすばらしいことだからです。東京には「希望」と「チャンス」がそこかしこに存在しています。より正確に表現するならば、「希望をもった人」と「チャンスをもたらししてくれる人」があちこちにいます。

もしもです。あなた個人が、高校野球において甲子園を目指している野球選手だとしましょう。

日々熱心な練習をしても周りのチームメイトが「地方大会に出るだけでいいじゃないか」と思っていたら、そのチームは果たして甲子園に行けるでしょうか？　そのチームは強くなるでしょうか？　何よりあなた自身に野球のレベルは上昇していくでしょうか？

あなたが、甲子園に出ること、又は将来野球を職業として生きていこうと決めているならば、どうすべきでしょうか　同じ志や高い技術レベルをもつ仲間と野球をすべきではないでしょうか

東京には真剣に「それぞれの甲子園」を目指している人がたくさんいます。

目指すどころか、既に「甲子園」を経験した人が、山手線で、あるいはなんてことない居酒屋で、あなたの隣りに座っていたりするのです。さらには、常に才能を探し目を光らせる、プロの「コーチ」や「監督」、「マネージャー」や「スカウトマン」がいるのです。地方とは、ここが明らかに異なります。

東京で暮らすと決めた時点で、あなたはあなたの可能性を大きく広げたのです。

この本では「(大都会・東京で)具体的にこの厳しい時代をどうやって凌いでいったらよいか」に重点を置いて書いています。

その数々のノウハウは、あなたの長い人生に活かせるものです。

ノウハウといっても、「ノートとり方」や「手帳の使い方」、「ダンドリ」をどうするかといったことはありません。これらは所詮小手先のことでしかなく、実践ではあまり役に

立たないのではないかと思うからです。

手軽なもの耳にやさしいものに本質的な「生き残る為の知恵」や「サバイバル技術」といった「金鉱」は隠れていません。

ではどこにあるのか？

それらは、「逆張り」の発想・行動の中にあります。

逆張りとは、読んで字の如く、周囲の人たちとは逆の方向に舵かじを切ることです。

「逆張り」は、(私の専門分野ですが)実は「投資」や「ビジネス」の原則でもありません。最初は少し不安に思うかもしれませんが、慣れればやみつきになる魅力と、強さを備えた考え方です。(後に、詳しくご説明します)

ともかくにも、あなたはこれから、この広い関東の荒海に船を出し、自ら船長となつて漕ぎ出していかないといけません。

不安も大いにあるでしょうが、全く心配することはありません。

あなたには、資産数億円の億万長者ですら持ち得ない、「貴重な資源」があります。

それは、「時間」です。

時間は、すべての若者が平等かつ豊富にもっている、投資用語で言うところの「原資」であり、運用しだいであなたを大きく飛躍させてくれるものです。

あなたのその貴重な時間を使って、この本に書いてあることをできるだけ実践してみてください。

机の上でもの思いにふけていても、何の役にもたちません。人生は前には進みません。

是非、実践、実行を！

拙書が皆様の人生やビジネスにおいて何らかのお役に立てれば嬉しい限りです。

目次

はじめに 3

第1章 上京の目的から、住まいを考える 15

あなたの上京が実家に与える影響 16

上京の目的を考えてみる 20

成功者は、東京に埋もれないための努力をしている 22

最初からベストな住まいを探すのは難しい 24

聖地から「1駅ずらす」という探し方 28

面倒臭がらず、足を使って物件を探す 30



第2章

聖地にとびこめ!

49

家を借りることをギャンブルにしない 34

築年数と広さは、二の次に 37

先ずはシェアハウスを借りて様子のみてみる 38

住まいにお金をかけてもチャンスは巡ってこない 42

あなたの「聖地」を見つけよう 50

終電を気にしていたら道は開けない 53

同世代の多い街に住む 54

個性的な趣味を持つあなたへ 58

都心部以外の東京 64

一流の接客・サービスを体験する 69



第3章 最初の3ヶ月で、スタートダッシュを決める

79

行動こそが尊い 80

行動の前の下準備 81

突然現れる「孤独」という魔物 83

アルバイトを時給で選ぶな 87

「ただいま」と言える場所をつくる 93



第4章 東京を攻略するために

101

資本主義社会というゲームの攻略法 102

自己投資が最高にして最も有効な投資だ

テレビを消してPCを閉じて街に出よう

タクシードライバーとセレンディピティ

108 113 119



チャンスに人を巻き込み、旨味をシェアする

本当の本当の友人を作れ 133

10年チームで人とつきあおう 138

信頼を築くには時間を守ることから始めよう 143

信頼は一つ一つ積み上げるもの 145

直感を磨く 147

直感の精度を上げるために 151

正面だけを見るな、「捨て目」を利かせ 153

常にリスクに備えた者だけが生き残る 158

第5章 リスクを制するもの、東京を制す 167

おいしい話しは向こうからはやってこない 168

「知っている」と「理解している」の違い 173



失敗の事例とその検証 178

リスクとリターンは等価交換 195

運を制御する 201

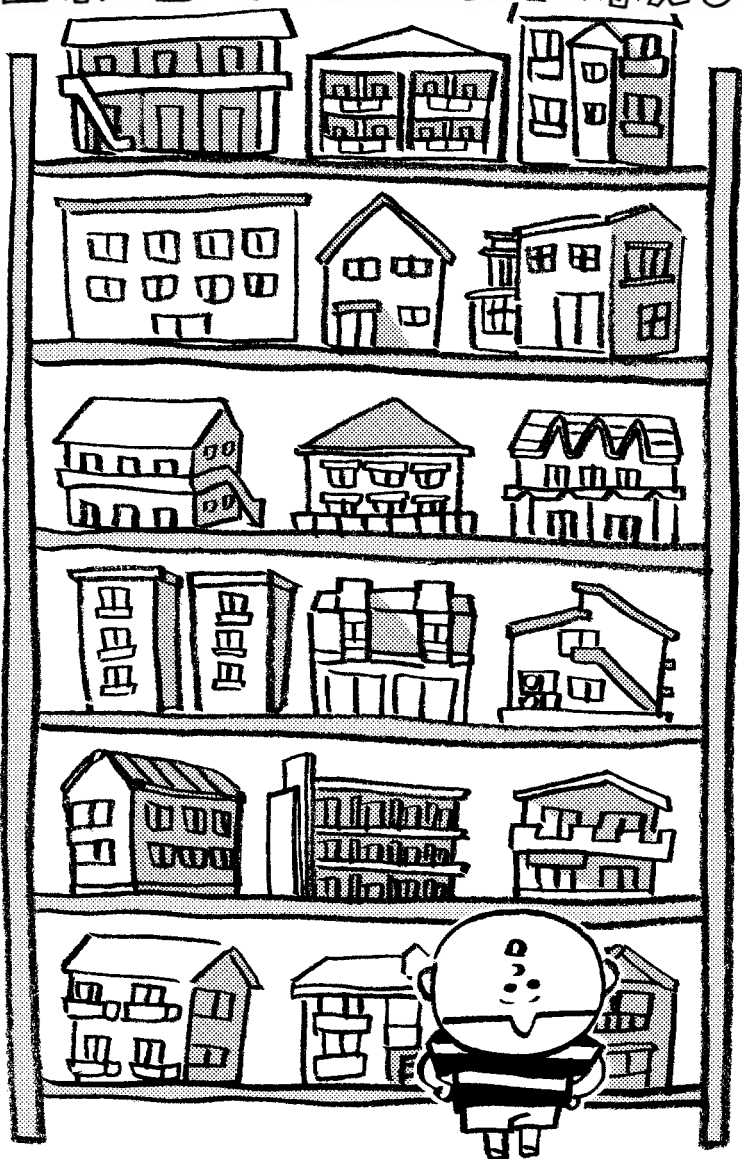
運を越えるもの 206

最悪の逆境を脱する方法 211

日本の、しかも東京にいる希少性 217

時間こそが最も貴重な資源 221

上京の目的から、住まいを考える



あなたの上京が実家に与える影響

あなたは、故郷を離れて東京に出てくることをどのように考えていますか
進学や就職に伴い、「そうすることになったから来た」という人が大半でしょうか

それはそれで間違った考えではありませんが、より能動的に考えてみましょう。あなたは、地元に住続けるという「安定」を放棄し、東京に出てくるというリスクをとっています。ある種の「投資」を始めているのです。投資先は、どこか。それは、他ならぬあなた自身になります。

言うまでもありませんが、上京はフリー（無料）ではありません。

多くの場合、あなたのご家族が、引越し代をはじめとした初期費用を出し、毎月の仕送りを送ってくれることで成り立ちます。

社会人になるとわかるのですが、あたり前のように見えるこの実家のサポート、実はあなたの実家の家計を強く圧迫しています。

〈初期費用〉

- ・ 入学料(私立文系)：40万円
- ・ 賃貸契約費
(家賃6万円、前家賃1ヶ月＋
手数料1ヶ月＋敷金2ヶ月＋
礼金1ヶ月＝5ヶ月分)：30万円
- ・ 家具・電化製品等購入費：10万円
- ・ PC購入費：5万

◎合計：約85万円

〈仕送り&学費(継続的にかかるコスト)〉

- ・ 毎月の仕送り：9万5000円
- ・ 授業料(私立文系1年間)：75万円

いかがでしょうか？

これでも、少なめの費用計算です。実際は、教科書代をはじめとした学習に必要なお金もあるでしょうし、場合によっては、使い古したベッドや机を運ぶ引越し代も必要になります。

何より恐ろしいのは、4年間払い続けることになる仕送りと授業料です。

毎年、9万5000円×12ヶ月（仕送り）＋75万円（授業料）＝189万円のお金が、4年間にもわたって必要になります。同時期に上京している兄弟姉妹がいる場合は人数分をかけた金額となります。

「うちの親父はそれなりに会社に勤めているし、たくわ蓄えもあると言っていたから大丈夫だ」

そんな風に考える方もいるでしょう。確かにそうかもしれませんが。

しかし、年間で200万円近いお金が家計から消えていくというのは、あなたのご実家にとって大きなインパクトです。

あなたのお父さんが50代前半のサラリーマンだと仮定した場合、平均年収は630万円前後。お母さんがパート等で収入を得ているとして、年間120万円程度。合計して、世帯収入は約750万円になります。

750万円から200万円が引かれ、550万円になるというのは、大変なことです。

こういった仕送り関連の費用の他に、元々住宅ローンやマイカーローンを抱えているご家庭も多いと思います。更に実家の生活を維持していく為のお金も当然ながら必要です。つまりあなたのご両親の自由に使えるお金がガクッと減ってしまうのです。

あなたのご家族は、もしかしたら、あなたのために外食を控え、旅行を我慢し、半分壊れた電化製品を使い続けているかもしれません。本当は買い替えたいスーツや洋服も、リフォームしながら着続けているかもしれない。

「迷惑をかけているんだから、とにかく勉強しろ！」などと言うつもりはありませんが、

家族から「投資」されている立場であるということ、きちんと認識しておきましょう。

そして、多大な投資を受けている身として、その投資金額に見合うリターンをどうやって獲得し、出資者である家族に還元していくのかを常に考えておく必要があると思います。つまりは、「元をとる努力をしよう」と申し上げたいのです。

上京の目的を考えてみる

さて、東京にきた目的をもう一度確認してみましよう。

あなたは、何のために上京してきたのでしょうか

単純に勉強をするためということもあるでしょうし、就職のためという理由もあるでしょう。また、何らかの野心をもって上京してきた方もいるかもしれません。俳優や女優、歌手をめざす方もいれば、起業してビジネスで成功を収めたいという方、もつと単純な言い方をすれば、「東京で一旗揚げたい」という方もいるでしょう。私自身が、まさにこのタイプでした。

私は東京の西のはずれで生まれて育ちました。元々東京都民であったことは間違いない

のですが、都心まで1時間半以上かかる「東京の田舎」に住んでいました。

大学卒業と同時に初めて都心に引越し、一人暮らしを始めたのが、私にとっての「上京」だったと言えるでしょう。

私は、大学を卒業する時、企業に就職することを選ばず、外国人向けの日本語教師を派遣するベンチャーを立ち上げました。

渋谷区代々木5丁目にワンルームマンションを借り、そこを自宅兼オフィスとしたのです。約17㎡のマンションに、スチール机を2つ置くと、それだけで狭い部屋はいっぱいになってしまいました。炊飯器は置くところがなかったので購入せず、布団も収納スペースがなかったため、昼間の業務時間中は、寝袋のように円筒形に丸めて紐で縛り、玄関の傘をたてるスペースに収納していました。

意気揚々とはじめたビジネスではありましたが、現実は厳しく、どこからも電話のかかってこない、悶々とした日々が続きました。貧乏もさることながら、最初に私を襲ったのは孤独でした。生まれて初めて、用もないのに、ただ声を聞きたいがために男友達に電話をしている自分に驚いたものです。それでも、野心と夢があったので、なんとか頑張ることができました。

あなたも、上京して最初から全てがうまくいくことはないでしょう。

神様は、誰にでも平等に手を差し伸べて、夢を実現させてくれる訳ではないかもしれませんが。しかし、あなたが持っている目標に一步一步近づいていくための戦略的な方法はいくつが存在すると思います。それをこれから、ひとつひとつお伝えしていきます。

成功者は、東京に埋もれないための努力をしている

この大東京の人口は約1300万人、世界にあまた存在する小国よりも多い人口です。

最初から、厳しいことを言うようで恐縮なのですが、ひとつ覚えておいて下さい。

この大都会東京において、他人と同じことをしていたら、この1300万人に埋もれてしまいます。

故郷に住み続けることもひとつの選択肢だったはずですが、その方が、リスクは少なかつ

たと言えるでしょう。しかし、あなたは上京を選びました。せつかく大いなる勇氣と覚悟を持ち、決して小さくない犠牲を払って東京に來られたのですから、あなたにはぜひ、この東京で多くのリターンを得ていただきたいと思います。（私はどちらに居る方が「幸せ」という論点では書いていませんので、その点はご了承下さい）

東京は時に「砂漠」に例えられます。格差という名の寒暖の激しさがあり、彷徨うと抜け出せない厳しさがあるこの街には、確かに砂漠的要素が多々あります。この広い東京砂漠で、自分だけのオアシスを見つけられるかどうか。成功する人とそうでない人。自分らしく生きていける人とそうでない人の違いは、ここにあります。

そのオアシス自体があなたにとって何であり、どこにあるのかは、容易にはわからないかもしれません。しかしあなたが、戦略を正しく立て、行動を起こせば、思わぬところから手が差し伸べられ、道が開けるはずです。自力でオアシスに到達できなくとも、その場所や方向を示してくれる人と出会うことが重要なのです。

東京は、そういった「救いの手」に会える確率が高い場だと言うこともできます。見方を変えれば、いたるところにこのオアシスが潜んでいるとも言えるのです。

これが、東京の醍醐味であり、上京する意味ではないでしょうか。

最初からベストな住まいを探すのは難しい

先のシミュレーションにもあつた通り、上京コストの大部分を占めるのが「住居」です。あなたも、はじめてのひとり暮らしにワクワクし、夢が膨らんでいることでしょう。

できるならば、真新しい新築のマンションで、広く、交通の便がよく、環境や日当たりも良く、大家さんも優しい人で、近所にもいい人たちが住んでいて、なおかつ家賃が安い……そんな物件を望まれるであろうと思います。しかし、残念ながらそんな物件は存在しません。

当然ながら、若いあなたが支払える家賃には予算の上限もあるでしょう。その予算の倍を払っても、おそらく最初から理想的な物件に巡りあうことは難しいと思います。東京に土地勘がなく、家賃相場もわからないとなると、数軒見ただけで焦ってハズレ物件を借りてしまうということも仕方ないことだと思います。

そもそも、低い予算で全てにおいて100点満点の物件を見つけることは土台無理なわけですから、自分にとって大事だと思える点に優先順位をつけ、いくつかの点は犠牲にして物件を探す必要が現実的に出てくるのです。

では、何を最優先にすべきか。私の独断であなたにアドバイスするとしたら、築年数や日当り等の環境、その他多くの点を犠牲にしても、「どこに住むか」、つまり立地だけは重視すべきです。

東京に出てくるからには、達成しようとしている目的や目標が必ずあると思います。東京には、その目的や目標に最適な地、すなわち「聖地」があります。まずはその近くに住むことを最優先に考えましょう。

明確に目標がない人も、「おもしろい人と知り合いたい」、「今まで知らなかった世界を覗いてみたい」といった欲求があるはずです。そういった人にもやはり、それぞれの分野の一流の方々が多く活動する場、よく出没するエリア、その近くに住むことをおすすめしたいと思います。

そういったエリアがどこなのかといった情報を得ることは難しいことはありません。新聞や雑誌はもちろん、特定の人物のブログやツイッターなど、ネット上の情報を注意し

で見ていると、ざっくりとしたエリアがわかってくるかと思います。

具体的に申し上げましょう。仮に進学した大学が東京郊外や近郊の県にあったとします。通い易さや環境や家賃を考えたら、大学の近くに住むことが最も効率的な選択であるように思えるかもしれません。

しかしながら、それは平均点以下の選択であると言わざるを得ません。

学生生活を送る上では便利かもしれませんが、大学のキャンパスや学内の友人以外の「他者」との「出会い」の可能性が圧倒的に少なくなってしまうと思います。そんな生活をしている、あなたはいつまでたっても「ただの学生」のままです。

極端な例かもしれませんが、あなたが、例えば芸能界で活動したいという夢をお持ちであれば、先のような選択は既に明らかな誤りであり、もしあなたが一流のレストランやホテルで働きたいとしても、やはりこの選択は誤りなのです。

何度も言うようですが、どうせ住むのであれば、自分の目標とする聖地に少しでも物理

的に近づいた方がよいのです。

現在のあなたには、地位もお金もスキルもありませんが、夢と時間だけはあるはずです。誰もが、そこからのスタートです。

これから何を見て、誰と出会って、どんな会話をするのか、誰から学び、誰から引つ張ってもらうのか、といったことが、その後の人生に大きく影響してくるのです。

それらは、これから出来る友達や、彼氏、彼女との関係においても同じです。あなたが豊富にもっている時間をどう使うのかということは、どこに拠点をおいて過ごすのかということと、密接に関係してきます。

東京の郊外に行けば、いまだ田畑が残り、春にはひばりが鳴くような環境豊かなところがいくらでもあります。しかしそこでのどかな環境を謳歌^{おっか}し、静かに時間を費やすことが、果たして若いあなたにとって最善のことなのでしょうか。

私は、そのような生活が特別な何かをもたらすとは思えません。

もちろん、技術者や研究者をめざすなど、静かな環境の確保こそが重要であるという方々にとって、私の意見は適切ではないのかもしれませんが、しかし、「結局人生とは何か？ 何

によって人生は展開していくのか？」と問われれば、やはり「人との出会い」がその重要なファクターとなっていると思うのです。

あなたの東京に出て来た目標が、とんがったものであればあるほど、あなたはその聖地に近づき、その空気に肌で触れ、多くの人に出会うべきだと思うのです。もちろん東京には、超一流から偽者まで、多種多様な人がいます。ただ闇雲に「数」だけを重視し、名刺集めをすることに意味はありません。しかし、誰にも会わなければ確率はゼロのまま。

人生を変えるかもしれない大事な出会いの発生確率を最大化する、そのもっとも手軽な方法が、出会うべき人たちと接触できる可能性が高い場所に身を置くことなのです。

聖地から「1駅ずらす」という探し方

さて、熱く「場所選び」の大切さを語りましたが、例えば渋谷や新宿、六本木、下北沢という場所に学生や新社会人が住めるのかと言うと、経済的に難しいでしょう。

東京に家を借りる際には、探し方のコツというものがいくつかあります。それをこれからお伝えしたいと思います。

仮に、あなたが渋谷や新宿といった繁華街の近くに住みたいという希望を持っているとします。こういった駅の周辺できちんと生活が成り立つ賃貸物件を探すのは容易ではありません。選べる物件が少なく、何よりも賃料が驚くほど高いのが実情です。

さて、それではどうしたら良いかと言うと、まずは、1駅隣の駅まで選択肢を拡げて探してみるとよいでしょう。

例えば渋谷駅であれば、JR山手線と東急東横線、京王井の頭線、副都心線等、複数の鉄道が通っています。それぞれの沿線の1つ隣駅を見てみると、山手線では恵比寿駅または原宿駅、東横線は代官山駅、井の頭線は神泉駅、副都心線は明治神宮前駅ということになります。渋谷駅の場合、その隣の駅も極めて人気が高いエリアとなりますが、物件の供給数、つまり選べる住まいの数は、格段に増えるはずですが、また、井の頭線の神泉駅のように、他の駅に比べれば割安な家賃で探せることもあります。

こういった、自分が住みたいエリアの4つ隣の駅というのは、仮に渋谷で終電がなくなってしまうても十分に歩いて帰れる距離ですし、自転車があれば1日に何度も往復出来る距離です。(地方出身の方は、よく東京の「隣の駅」の近さに驚かれます)

「1駅ずらず」ことで、渋谷が生活圏内に入ってくるのです。私は特別に渋谷駅をすすめ

ているわけではありませんが、この「1駅ずらす」という方法は、色々な意味で理にかなっているのでおすすしめします。

面倒臭がらず、足を使って物件を探す

さて、実際に家をさがすにあたっては、2つの方法があります。1つは、インターネットを使って探す方法、もう1つは、各駅周辺の不動産屋さんに出向いて、直接物件を紹介してもらう方法です。

どちらにしても重要なことは、2〜3の物件を見ただけで簡単に決めてしまわないという事です。

1軒の不動産屋さんを訪問しただけで物件を決めてしまうのもおすすしめしません。

そもそも東京に土地勘のないあなたが、最初から良い物件を選ぶのは至難の業わざなので、それを補うには、やはり自分の足で歩き回る必要があります。

地方から物件探しに行く場合、インターネットを使って、そのエリアのおおよその家賃相場を知り、その中のめぼしい物件について、現地や建物内を見に行くことになると思います。どうせ現地に行く訳ですから、ネットで目にしなかったような、地元の不動産屋さん

んにも、飛び込んでみましょう。

今は、賃貸アパートにしてもマンションにしても、ほとんどの地域で例外なく物件が供給過多になっている状態です。おそらくその場で、希望に合った物件を複数紹介してもらえるとと思います。

そして、地図を頼りに、1つ1つの物件を自分の足で歩いて見て回るので。

東京の場合、都心部であれば1つの駅だけでも複数の不動産屋さんが看板を出しています。各駅にある不動産屋さんを、2〜3軒は訪れてみて下さい。

おそらく、不動産屋さんからは「そんな何軒も行っても同じ情報ばかりだからこれ以上別の不動産屋を回っても無駄だよ」とアドバイスを受けるかと思いますが、これは誤りです。

確かに、なかなか借り手が決まらないような物件に関しては、その情報資料が各不動産屋さんに広く出回っているのも事実です。しかし、「これぞ」という物件情報、つまり借り手がつきやすいと思える優良な物件情報については、どこの不動産屋さんも、店頭に直接来店したお客様だけに開示するものです。

なぜそんな物件が存在するのかご説明しましょう。

賃貸を扱う不動産屋さんの収入源は、大きく2つあります。大家さんからの成約報酬と、借り手から得られる仲介手数料です。1つの契約獲得で両方から報酬を得ることが理想ですが、標準以下の物件の場合、物件情報自体は近隣の不動産屋さんでシェアし、「私は大家さんから報酬を得ますので、周りの業者さんはどうぞ借り手（お客様）をつけて、そこから報酬をもらって下さい。2社で仲良く分けましょう」となるのです。

一方、賃料が割安な優良物件を大家さんから預かった場合は、両取りを狙います。物件の資料はできるだけ自分の手元に置いておくのです。

割安で優良な物件がインターネットに掲載されている可能性も勿論ありますが、大家さんとの関係が密接で、独自の情報を持つ不動産屋さんほど、インターネットに情報をお載せていなかったりするものです。

以上のような事情から、見定めたエリア近辺を、可能な限り歩き回られることをおすすめします。少しでも土地勘を得る、周辺の環境を知るという意味でも有効ですし、地元

根ざした老舗の不動産屋さんの店頭に行って情報を得ることが、良い物件に出会うためには不可欠だからです。

実際行ってみると、明るく入り易い店構えの不動産屋さんばかりでなく、入り口が狭くて建物も古い、なんとなく入りづらい不動産屋さんもあるかと思えます。おもしろいことに、どちらに良い情報があるかは見た目からは全くわかりません。そういうものだと割りきって、ひとつひとつ訪問していくしかないのです。

あくまで借りる方がお客様であり、不動産屋さんがサービスを提供する方なわけですから、気に入る服が見つかるまで何軒もアパレルショップをまわると同じように、おそれず遠慮せず、複数の不動産屋さんを訪ねることをおすすめします。

もし、何か強引な印象を受けたり、担当者とあまり馬が合わないと思つたならば、次の不動産屋さんを訪れればいいだけのことです。東京には不動産屋さんの数は星の数ほどありますので、心配しなくても大丈夫です。

もちろん地方からいらしているので、物件選びに十分な日数や時間をかけることは難しいでしょう。ただ、そういった焦りからロクに検討もせず入居物件を決めてしまい、「最初に入居した家は、後々考えるところでも残念な物件でした……」ということになってしまつては元も子ありません。

入念な下調べを行い、十分な計画を立てて向かうとともに、「焦つて決めようとしていないか？」ということを常に自問しながら物件を探してください。

1日で決まらなければ、ビジネスホテルにでも泊まつて、翌日仕切り直しをすればいいのです。東京生活を送る、最初の拠点となる場所です。できれば数日は、物件選びに集中してほしいと思います。

家を借りることをギャンブルにしない

実際に、単身者が東京で適当な家を借りるとなると、どれくらいのお金が必要となるのでしょうか。冒頭でも少し触れましたが、改めて「住まい」に絞つて計算をしてみましょう。

仮に月6万円の家賃の物件を1年間借りると想定しましょう。まず契約時に、物件を幹旋^{せん}してくれた不動産屋さん到家賃の1ヶ月分、初月の家賃として1ヶ月分、敷金を2ヶ月、礼金を1ヶ月とすると、契約時だけでも5ヶ月分の家賃、つまり6万円×5ヶ月＝30万円が必要となります。加えて月々の家賃が、6万円×11ヶ月＝66万円になります。

最初の1年間で約100万円のお金が必要になります。

仮にあなたが、100万円のコートやバッグを買うとするならば、どれだけ慎重になるでしょうか。おそらくいくつものお店を回り、何度もお店に足を運んで試着を繰り返し、他のコートやバッグと比較検討しながら、この買い物失敗にならないように一生懸命考えることでしょう。

今までに数千円から数万円といった金額の買い物しかしたことがなかったあなたにとって、家を借りるという行為は、人生で最初の大きな買い物（＝投資）となるわけです。

先ほど、家賃が6万円の物件でも、契約時に約30万円のお金が必要であると書きましたが、こういった初期費用は、引越す度にかかることになります。

「引越し貧乏」という言葉があるように、引越しを繰り返してしまうと、それだけで出費がかさむことになってしまいます。

よって、やはり住居選びには、慎重にならざるを得ません。

さて、元来土地勘のないところの良し悪しをどのように判断していったら良いでしょうか。

東京にはいたるところにビジネスホテルやウィークリーマンションがあります。ネットで検索すれば、どのエリアにも複数見つかるはずです。自分が住みたいと思っている地域が、自分に合っているかどうか確信を持たなければ、2泊でも3泊でもそういったビジネスホテルやウィークリーマンションに宿泊しながら、その町を歩き回り、散策してみることをおすすめします。

東京は昼と夜の人口に差があり、昼夜で全く違う顔を見せる街も多いです。そういった

事も、この方法なら事前に確認できます。

勿論、2〜3日泊まっただけで全てがわかる訳ではありませんが、得るものはあるはずです。

どこに住むかという点を考えた場合、東京はあまりに広く、選択肢は数え切れない程存在します。同時に東京の街はそれぞれが強い個性を持っています。

適当に住まい選びをし、「自分にはどうも合わない」といったことになると、結局すぐに引越してしまうことになります。そういった失敗（＝損失）を避ける為にも、家選びをギャンブルにせず、ある程度の試用期間を置いてみてはいかがでしょうか。

築年数と広さは、二の次に

現在、東京の賃貸市場は一部の人気エリアを除いて完全な借り手市場です。よって「敷金、礼金無し」といった物件も数多くあります。

勿論「敷金・礼金無し」である理由は、それだけ人気が無い物件であるということの表れですので、そういった物件が「安かろう、悪かろう」又は「安物買いの銭失い」になる可能性もあります。

しかし、上京当時の初期費用を抑えることは重要なことです。こういった物件が東京にもけっこう多くあるということ、「安いにはそれだけの理由がある」ということは、覚えておいて下さい。

さて、前述した通り、予算の限界がある中で、全てにおいて理想的な物件を探すのは元来難しいものです。あらかじめ「この部分を譲っても良い」という点を決めておいた方が良いと思います。

例えばですが「築年数が古くても良い」、とか「狭くても良い」といった具合です。

私は、予算に限界があり（又は節約したいという希望がある）、かつ自分の望むエリア（立地）に住みたい場合は、この2条件を大幅に譲歩して良いのではないかと思います。

勿論新築の家で広い部屋に越したことはありませんが、若いあなたにとって、そのことがどれだけの意味をもつのでしょうか？

広くて新しい家でゆっくりゆったり過ごすことは老後でも良い訳ですし、そういった住環境を重視するならば、そもそも田舎にいた方が数段快適かもしれません。

先ずはシェアハウスを借りて様子をみてみる

近年、「シェアハウス」という「住まい方」も流行っています。

1人ワンルームマンション等に住まうことをせず、敢えてシェアハウスを選択するという方も増えてきました。

シェアハウスは、ロンドンやパリ、ニューヨークといった海外の大都市で広まった住まい方です。これらの都市は昔から家賃が高く、若者が1人で家を借りて暮らしていくにはあまりにも負担が大きいため、複数人でマンションの一室や一軒家を借りて共同で住むという文化が定着しました。

これが近年、なぜ東京にも広まったかと言えば、かつて月平均10万円だった仕送りが現在では月7万円に減り、大家さんサイドも空室が埋まらない対策として（かつては認めてなかった）「共同での居住」を（しぶしぶ）認めざるを得ない状況になってきたということが上げられます。

更には、他人と共同で住むことに抵抗がなく、逆にそこに「人と人とのつながり」や、「ぬくもり」を感じる若年層が増えてきたことも要因でしょう。

シェアハウスに住むメリットとして、ほとんどの場合、敷金・礼金等の初期費用が掛からないというのが挙げられます。また、キッチン、バス、トイレ等を共同使用する分、それぞれが広がったり、最新鋭の設備が備え付けられていたりする場合があります。

シェアハウスでの住まい方は、所謂「共同生活」^{いわゆる}です。それぞれのシェアハウスには「独自のルール」が存在します。つまり「自由」な部分と一方には「守るべき生活ルール」が存在するのです。

昔から、各県や財団が運営する「学生寮」なるものもありますが、これに比べれば、各シェアハウス自体の規模は小さく、生活におけるルールも緩いと言えます。また、同じ屋根の下で住まう人々との「交流」も、この住まい方の特徴です。

賃料に関しては、立地や広さ、設備等々により、(他の賃貸不動産同様に)千差万別です。二段ベッドをいくつも並べて相部屋にし、コストを抑えているところもあれば、豪華な内装やシアタールームを完備して付加価値を出し、普通に一人暮らしをするのよりも高い家賃で運営しているところもあります。

今後ですが、シェアハウスの数は更に増え、家賃はどんどん下がっていくのではないかと思います。

現在東京において空き家、特に一戸建ての空き家の増加が深刻な問題となっており、この問題の解決方法として、シェアハウスの活用が激増しているためです。

世界の大都市同様、経済的なメリットの大きいこういった住まい方が、若年層を中心としてますます浸透していくと思われれます。

シェアハウスを探すには専門のサイトも複数存在しますのでネットで検索さえすれば物件は幾らでも出てきます。

どのシェアハウスに決めるかは、やはり複数の物件の現地を実際に訪れ、部屋を見て、更には住むに当たっての「ルール」を詳細に聞き、最終的には賃料等と相対的に比べて下さい。

この場合においても、1物件だけ見て決めるようなことも、また1日見て回っただけで即決することも避けた方が良いでしょう。

必ず複数をネット上だけでなく、実際に見て比べて下さい。そして即断即決せずに少なくとも一晩置いて、頭を冷やしてから契約するかどうか決めて下さい。

東京に出てきたら、まずこういったシェアハウスに基地を構えスタートすることは良い選択だと思います。

少なくとも同じ屋根の下に住む人々との交流は自然にできるでしょうから、上京当初の孤独も紛れるでしょうし、更にはそこで色々な情報入手することもできるはずです。

住まいにお金をかけてもチャンスは巡ってこない

もう一度確認ですが、家を借りるということが、おそらく誰にとっても人生最初の大きな投資となるはず。

約6万円の家賃の家でも約100万円のお金が必要となることは既に書きました。

これが自分の貯金であっても、ご両親からの援助であったとしても、果たして本当にこれだけのお金をかけることを良しとしてよいのかどうか。よく考えて、契約をしましょう。

仮に、この投資総額の1割でも2割でも削減出来るとしたならば、これはこれで少ない金額です。

この削減したお金で果たして何回映画を観ることが出来るでしょうか、何冊の本が買えるでしょうか。国内だけでなく海外へも安チケットで旅ができるはずです。友人とお酒を飲んだり、食事をしたりする費用に当てたとして、何回分になるでしょうか。

確かに東京の家賃は高額です。しかし、築年数や広さを犠牲にすれば、驚くほど安い物件がいくらでもあります。

これから少しずつこの本で書いていきたいと思いますが、上京の一番の目的（それはもちろん人それぞれ異なると思いますが）を達成する為に重要なことは、「他人との出会いとそのかかわり」であると私は思います。

これがこの本の主題であり、1つのキーワードです。

よって私は、あなたにとって居心地の良い、ずっと家にいたくなるような快適な環境を求めることは、ほとんど必要がないと考えます。

あなたのこれからの長い人生を考えた場合、少なくとも今は、家で過ごす時間よりも、家の外で過ごす時間の方がよっぽど重要だからです。家にいる時間は、最小限でよいのです。

最低限、シャワーを浴びて着替えて寝る、その為の場所と時間が確保できれば、東京でのスタートはまずは必要にして十分と言えるのではないのでしょうか。

別の言い方をすれば、さまざまなチャンスや出会いは家の中にはないのです。

快適な家で何時間もテレビを見たりゲームをすることを望むならば、それは東京に出てこなくてもできることです。

何より、あなたは、大きな覚悟と金銭的な投資をして東京に出て来たのですから。物件の条件を考える前に、東京に何をしに来たのか。もう一度考えてみて下さい。

同じ映画を観たり本を読んだりするにしても、40歳、50歳になって感じるものと、若く感受性が豊かな時に感じることは違います。

1つの映画や本が、あるいは友人や先輩との何気ない会話が、あなたの人生に大きな影響を与え、実際に人生を変えていくのです。

東京に出て来た当初の貴重な資金を、何に振り分けて投資するのか、よく考えることをおすすめします。

ここで少し、私自身の話をします。先にお話しした通り、大学を出てすぐ起業し、初めて一人暮らしをしたときに借りた住居兼オフィスのワンルームマンションは、今思っても驚くほど狭い部屋でした。窓を開ければ目の前には小田急線が走り、早朝から深夜まで電車の音が絶えませんでした。なおかつ、夜寝ていると、時折雷が落ちたように部屋中が青い閃光に染まることがありました。これには当初驚きましたが、小田急線のパンタグラフと高圧線の接触により起こるものだと分かりました。

小田急線の騒音も、落雷のような青い光も、最初は気になりましたが、不思議とすぐに慣れてしまいました。

また、家にはクーラーもなかったため、夏、あまりに暑くて我慢できない時は、近くのカフェによく緊急避難しました。貧乏起業家でしたのでクーラーを買うお金が無かったです。クーラーを買うお金で、仕事のためにPCを買いました。

文字通り、暑さが続く時には毎日のように近所のカフェに通ったので、その店が自然と行きつけの店になりました。そして、いつしか店の方や常連さんと話すようになり、貴重な知り合いを得ることができました。

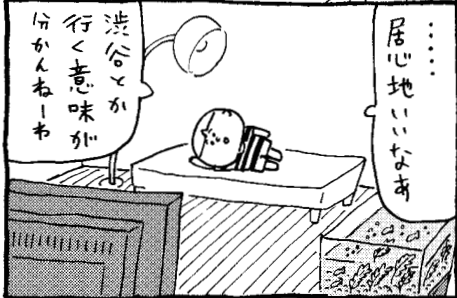
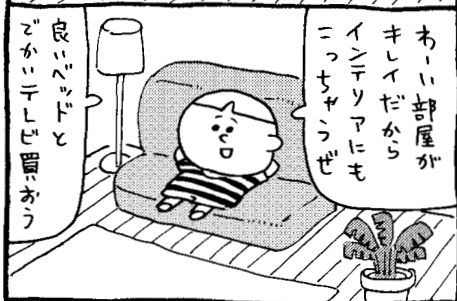
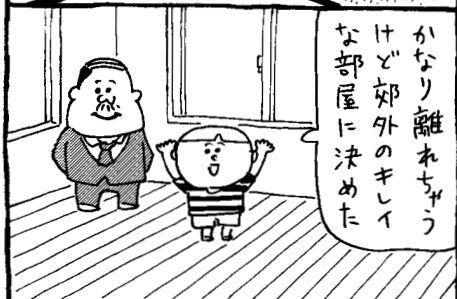
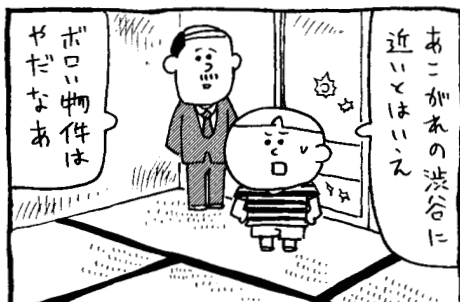
炊飯器を置くようなスペースもなかったので、自ずと外食をする機会も増えました。自炊をせず外食をすることによる出費がかさんだことは間違いありませんが、毎夜誰かを誘って居酒屋やラーメン屋で夕飯を一緒に食べながら語らうことで、密度の濃いつきあいがありました。人と話すことで、心の底に常にあった不安も和らぎ、逆に夢が萎まずにすんだと思うのです。

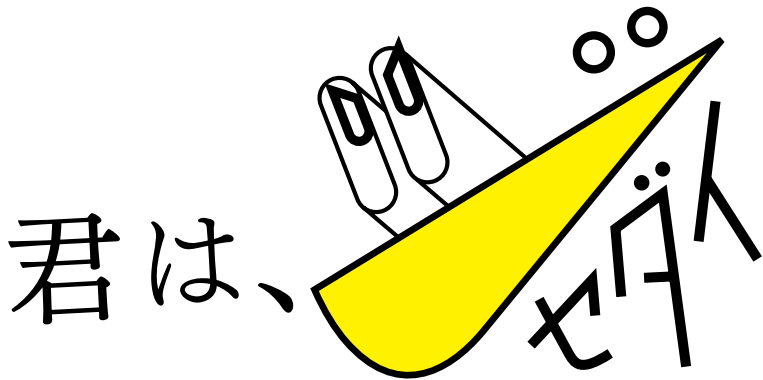
住環境としてのマイナスポイントが多々あったこの住居兼オフィスの最大の利点は、渋谷へも原宿へも、または新宿へも自転車ですぐに行ける距離に位置していたことです。仕事の営業にしても、人とのつきあいにしても、すぐに自転車で出かけ、駆けつけられる距離でした。

「長谷川、今、渋谷で友人と飲んでいるのだけれど、お前も来ないか？」と先輩に誘われれば「はい！ これから20分で行けます！」といった感じでした。

オフィスなのだからと無理をして良い立地を選んだ分、住環境は決して快適と言えるものではありませんでした。でもだからこそ、家にこもることなく外に飛び出し、たくさん

の方との出会い、密度の高い時間を過ごすことが出来たのだと思います。





君は、

ジセダイ

何と闘うか？

<http://ji-sedai.jp/>

「ジセダイ」は、20代以下の若者に向けた、**行動機会提案サイト**です。読む→考える→行動する。このサイクルを、困難な時代にあっても前向きに自分の人生を切り開いていこうとする次世代の人間に向けて提供し続けます。

**メインコンテンツ
イベント**

著者に会える、同世代と話せるイベントを毎月開催中！ 行動機会提案サイトの真骨頂です！

ニッポンのスタートアップ

3年後に再会することを約束して行う、未来アポ付きスタートアップインタビュー！

ジセダイジェネレーションズU-25

彼らはどうやって「闘う相手」を見つけたのか。各界の超新星に、その軌跡と未来を聴く。

マーカー部分をクリックして、「ジセダイ」をチェック!!!

行動せよ!!!