

株式会社 ノビシロ

代表取締役 鮎川沙代

株式会社ノビシロ

代表取締役 鮎川沙代

2012年 株式会社エドボンド（不動産仲介業）設立

2015年 高齢のお客様の部屋さがしをして、大家さんに断られたことが原体験となり
“高齢者が賃貸を借りにくい”社会課題に対して取り組み始める

2019年 株式会社ノビシロ 設立

2021年 『ノビシロハウス亀井野』竣工（企画・一括借上げ・運営）



ノビシロハウスを作った理由とは？

- ・超高齢社会に対して、「住居」を起点に取り組み始めた
 - ・「幸せな人生」には、家そのものではなく「暮らし」が関係
 - ・住んでいる期間の生活全体をプロデュースする必要がある
 - ・「しあわせな暮らし」には
 - 日常的なコミュニティ（社会とのつながりや関わり）があること
 - 必要な時に医療・介護が受けられるという安心感があること
 - 状況の変化に応じて相談・選択ができること
- と考え、ノビシロハウスを作った。

VISION & MISSION :

ビジョン&ミッション（目指す世界と役割）

私達は多世代住宅事業を通して最後まで伸び伸びと暮らせる社会を実現します

目指す世界

VISION

誰しものが、住む場所や暮らし方を選べ、
誰しものが、何歳でも「伸び伸び」と暮らせる世界

私たちの役割

MISSION

人と人、人と地域をつなげることで、
最後まで安心して暮らせる街のインフラとなる



SOCIAL PAIN: 社会的背景

核家族化・個の暮らし・個食による”経済成長”の先にあった「家で死ねない社会」



高齢者になるとお金があっても家が借りられない。
そこで暮らして死なれると迷惑だから。

老いて死んでいく様を知らずに多くの人が大人になる。
それは怖いモノだから。分からないモノだから。
怖くて分からないモノは病院や施設に任せたい。

老いと死への向き合い方が分からなくなった社会。
好きなところで暮らせず、暮らした家で死ねない社会。

そういう社会で、
生きて老いる私達自身はどこで暮らしてどう死ぬのか。

私達は「最後まで暮らせる賃貸住宅」でこの社会を変えることにチャレンジしたい

EXAMPLE :

事例：ノビシロハウス亀井野

「若者と高齢者が一緒に暮らせる
コミュニティ”ノビシロハウス”」
(カフェ&クリニック併設)

【概要】

- ・ 高齢者が安心して最後まで暮らせる家を
- ・ サブリース+コミュニティ運営で付加価値
- ・ カフェでの月1お茶会開催
- ・ 訪問看護／訪問医療のクリニック併設
- ・ ソーシャルワーカーとして若者が半額で入居
- ・ 入居者や物件オーナーから多数の問い合わせ
- ・ サブリース対象物件の拡大を狙う

住所：神奈川県藤沢市亀井野4-5-9

戸数：8戸

併設：カフェ、訪問看護、訪問医療、ランドリー



EXAMPLE :

事例：ノビシロハウス亀井野（居室）

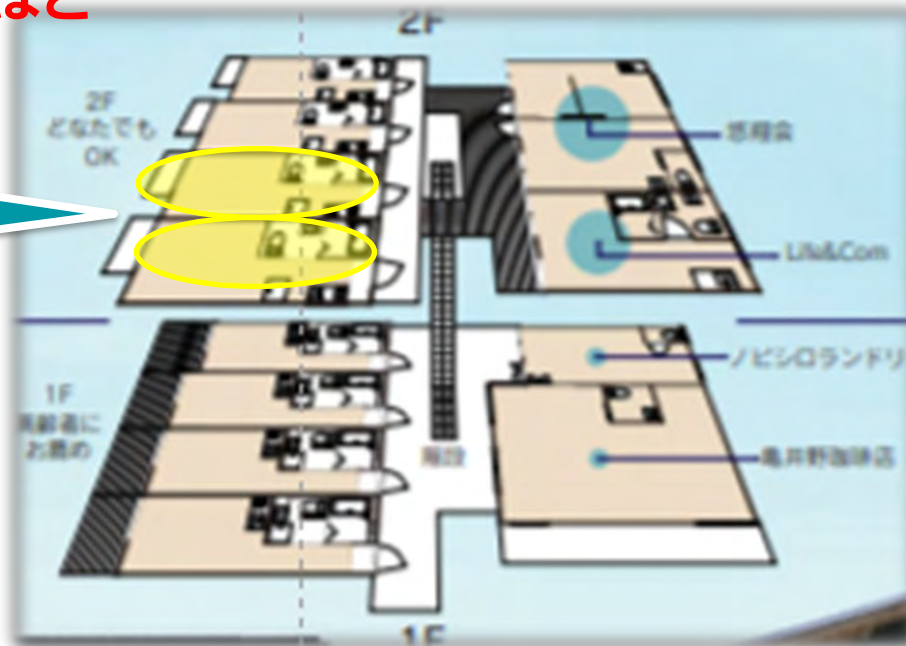


ポイント

家賃は70,000円。 周辺相場は4~5万円

相場家賃の1.5倍ほど

しかし2Fの2部屋は
半額で借りられる
※35,000円



条件は2つ

- ①毎日高齢者にお声掛けをする
- ②月に1回お茶会を主催する

①毎日高齢者にお声掛けをする
②月に1回お茶会を主催する

この役割を
ソーシャルワーカー
と名付ける

ポイント

「安心」の理由が たくさん



毎日のお声掛け

別室に入居している若者から毎日のお声掛けをさせていただきます。
数日お顔を见ない場合には管理会社に報告をしてもらい、お電話やご訪問を致します。



バリアフリーデザイン

通路から玄関まで段差がなく入ることが可能です。
室内も車椅子での移動が可能です。



入口が一つ、というデザイン

カフェやランドリーの前を通って出入りするの。
階段から顔が見えるデザインです。

くらしの保健室

月に1回開催される無料の医療相談会。
医師と看護士に気軽に相談ができ、病気や
異常の早期発見を目指します。



医療・介護との連携

すぐ医療・介護が必要になったときのた
めに、信頼できる事業所と連携をしています。
敷地内には訪問診療ができる「悠翔会」と訪問
看護の「Life&Com」があり、徒歩3分のところ
にオーナーである小規模多機能介護施設
「あおいけあ」があります。



月に一度のお茶会

毎月1回開催のカフェでお茶会を開きます。
入居している方々と近所の方も参加OKの
交流会です。

お食事のオプションサービス

ノビシロハウスから徒歩3分の和食レスト
ラン「葉根」で手作りお惣菜が買えます。
また、夕食用にお弁当を頼むこともできます。

ノビシロ独自見守りセンサー

一定時間居室の照明のON/OFFを感知しないと自動通知するセンサーと一定時間キッチンやトイレの水を使っていないと自動通知される生活リズムセンサーがついています。

ノビシロハウス内に入居している訪問
看護「Life&Com」の看護師や
ノビシロのメンバーでもある医師が
お茶会に参加。
気軽に健康相談ができる！

同建物内に住んでいる
「ソーシャルワーカー」が
毎日自宅に訪問し、
挨拶や世間話をするので
日々の変化に気づきやすくなる。

同建物内に住んでいる
「ソーシャルワーカー」が
月に一度お茶会を主催。
親しくなることが目的。

Community Action : 大家族のようなノビシロ的暮らし

地域に開かれた暮らしが、入居者と地域住民をつなぎ、まちの価値を高める

日常的なつながりの場

日常的な交流の場

住居にはカフェスペースを併設予定。入居者や地域住民にも開かれた場として、日常的なカフェ利用を通じて自然な交流の場を創出。



月に1度のお茶会

毎月お茶会を開催。入居者や地域住民が顔を合わせ、気軽に会話を楽しむことで、日常的にも声を掛け合える関係性を築く。



地域連携イベント開催

地域住民と連携開催することで、地域に絆が生まれ、防災や防犯への備えとした地域拠点を形成。



多世代交流マルシェ

地元の小売店や飲食店等と連携し、季節の野菜や焼き菓子などを販売。入居者と地域住民が集い、自然な交流や会話から、地域に馴染むきっかけが生まれる。



出合いのワークショップ

NPOや市民団体と、誰もが参加できる「クラフト体験や簡単な体操教室、生活のお役立ち講座」などを開催。新たな生きがいと出会う。（事例：[NPO法人ドリームエナジープロジェクト](#)）



みんなde夕食

日常的な交流やイベントなどでつながった入居者と地域住民が発起人となり、参加者が持ち寄った食事を囲む夕食会。孤立の抑止やサードプレイスとしての役割を形成。

地域交流の効果

- **入居者への効果**：入居者はお茶会などの参加を通じ、交流のきっかけや役割を見出し、生きがいや社会との関わりを感じられます。
- **地域社会への効果**：施設開放を通して、地域住民の居場所づくりや、地域拠点としての機能を果たし、地域全体の支え合いを促進します。
- **運営主体への効果**：地域交流の活動は、入居希望者の増加や関係者の意欲向上に貢献し、施設運営の質を高めます。

IMAGE:

つくりだす風景

高齢者と高齢者をサポートする方たちが楽しく暮らせる新しいコミュニティ



高齢者と高齢者をサポートする方たちが楽しく暮らせる新しいコミュニティ



INVESTMENT:

不動産投資の視点

ノビシロの物件オーナーとして不動産投資をすることで高い利回りと地域貢献を実現

■メリット

- ・コンセプトありきで中長期的な賃料低下がない
 - ・入居者が亡くなった場合も賃料への影響がない
- 例) ノビシロハウスではお看取り後すぐに次の入居者が入居)

郊外型のアパート企画として高い利回りを実現可能

■簡易モデル

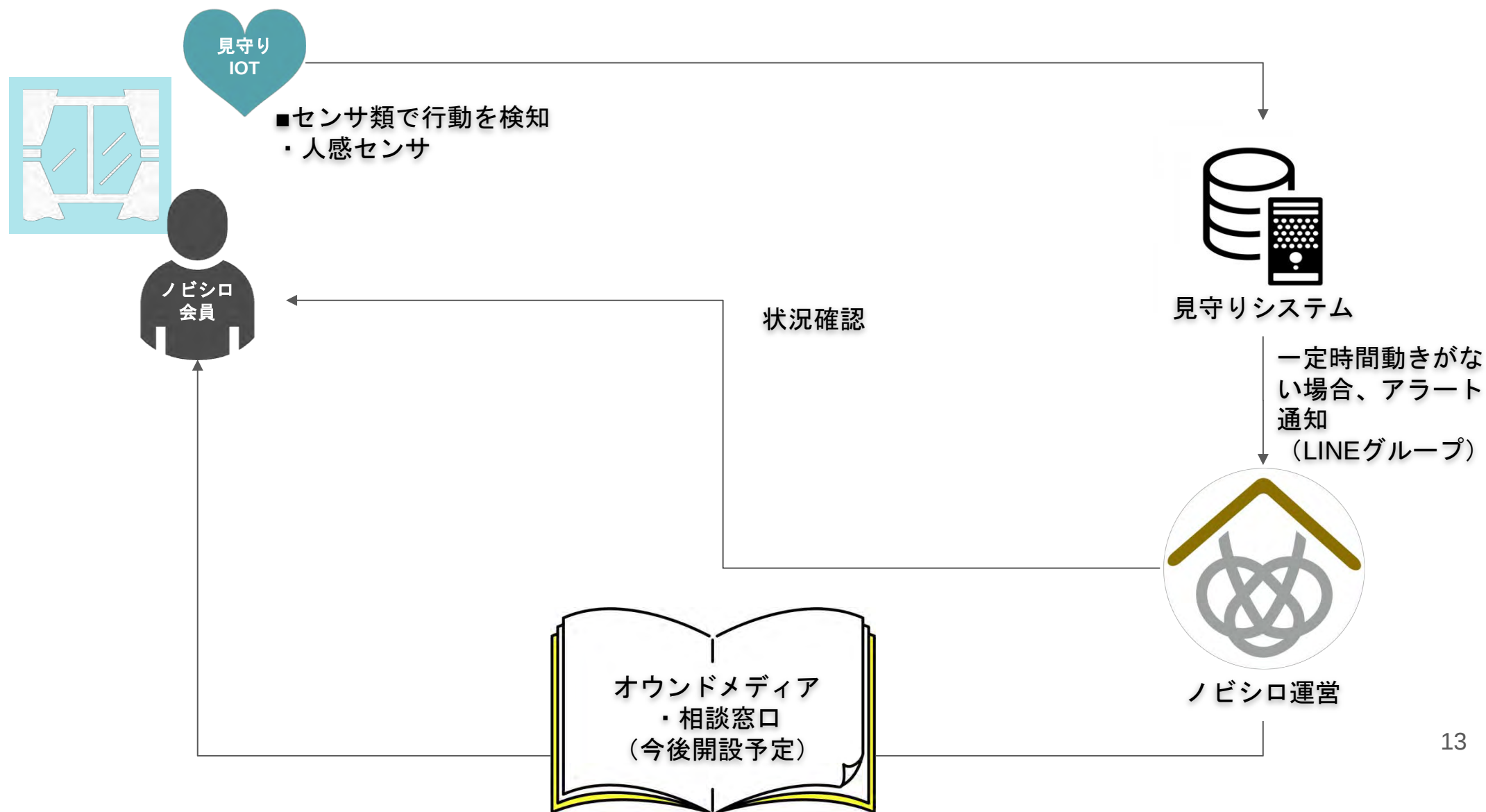
- ・居住棟18室＋コミュニティカフェ1室
- ・土地面積：100坪
- ・総投資：約2.9-3.3億円（30室は5.5-6億）
※土地取得・新築を想定
- ・表面利回り：6.1-7.0%



FUNCTION IMAGE:

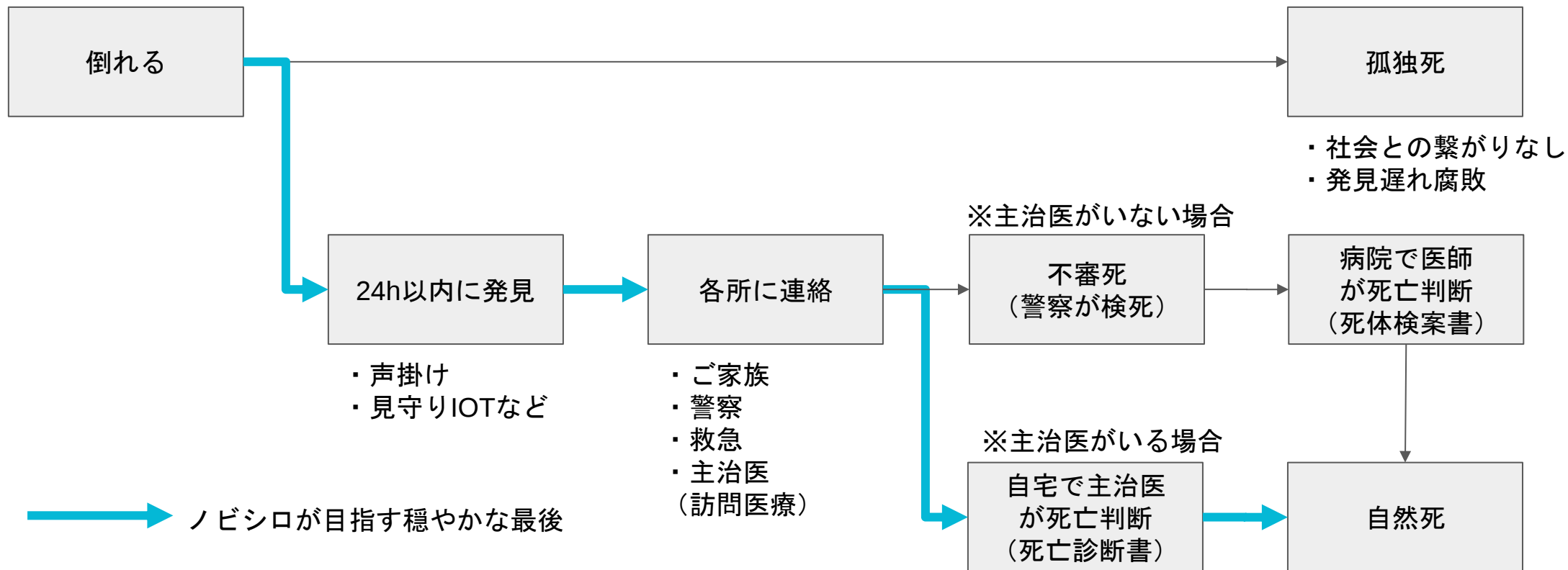
必須機能：見守りIoT機能概要

人感センサで入居者の生活を感じ、一定時間動きがない場合はアラート



PATTERN: 穏やかな最期

ノビシロはコミュニティ & 見守りIOTで入居者の孤独死を回避し、穏やかな最後を



【ポイント】

- ・ 定期的な声掛けやお茶会、見守りIOTを通して、倒れた場合も一両日中に発見し、孤独死を無くす
- ・ 体力の衰えや通院が困難な場合に訪問医療の選択肢を提案し、お部屋で最後まで過ごせる体制を
- ・ お部屋での自然死判断により、警察での検死や、病院での死体検案などの公的負担を軽減させる
- ・ 孤独死（発見遅れによる腐乱など）を無くすことで、オーナーの不動産収益へのダメージを最小化

高齢者向けの新たな住まいの検討

現状と課題

- 東京では、**高齢化・単身化の急速な進行**に伴い、見守り等に対するニーズの高まりや地域とのつながりの希薄化など、多岐にわたる課題が先鋭化
- **要介護認定を受けていない高齢者も多い**
- こうした中、高齢者の住まいに関して**多様化するニーズに応える**ため、都独自に高齢者の新たな住まいの在り方を検討

新たな取組

「未来の東京」
戦略2024

アクティブなChaju社会を実現

誰もが個性を活かし活躍できる社会

高齢者が自分らしく活躍できる・不安なく生活できる社会を実現

一人ひとりの悩みに正面から向き合い、あらゆる分野で支援を充実

戦略4

戦略7

快適で安心な住まいを確保するプロジェクト

- 「高齢者いきいき住宅」（仮称）認定制度の構築に向け、IoTによる見守りやコミュニティ形成等の機能を備えた、元気高齢者等向けの民間賃貸住宅供給を推進

令和6年度東京都予算案

高齢者の活躍を支える取組

高齢者いきいき住宅（仮称）整備事業 0.8億円

- 自立した高齢者が地域社会でいきいきと暮らせる住宅の認定制度構築に向け、**先導事業**による検証等を実施

先導事業のイメージ

1 概要

- 元気で自立した高齢者向けのハード・ソフト両面でモデルとなる賃貸共同住宅について、事業者から提案を受け、採択した住宅の整備費を補助
- モデル住宅の事業者や入居者からヒアリングを行い、知見を得て「高齢者いきいき住宅」（仮称）認定制度の構築に活かす

2 モデル住宅が備える機能（例）

普及のしやすさ等を考慮の上、住宅機能を設定

【安心・快適性】IoTを活用した見守り、腰掛付きの玄関 等

【コミュニティ形成】交流機会を創出する仕掛け

（共用部のレイアウトの工夫、交流促進施設の整備、多世代入居等）

【サービス】訪問健診サービスとの連携 等

3 補助制度

【採択件数】3件（10戸、20戸、30戸の3モデルを予定）

【補助率】新築：整備費の1/5以内 改修：整備費の1/2以内

【補助上限額】モデル住宅：200万円/戸 交流促進施設：500万円/棟

【補助対象事業の期間】令和6年度～7年度（最大2年間）

INVESTMENT:

不動産投資の視点

ノビシロの物件オーナーとして不動産投資をすることで高い利回りと地域貢献を実現

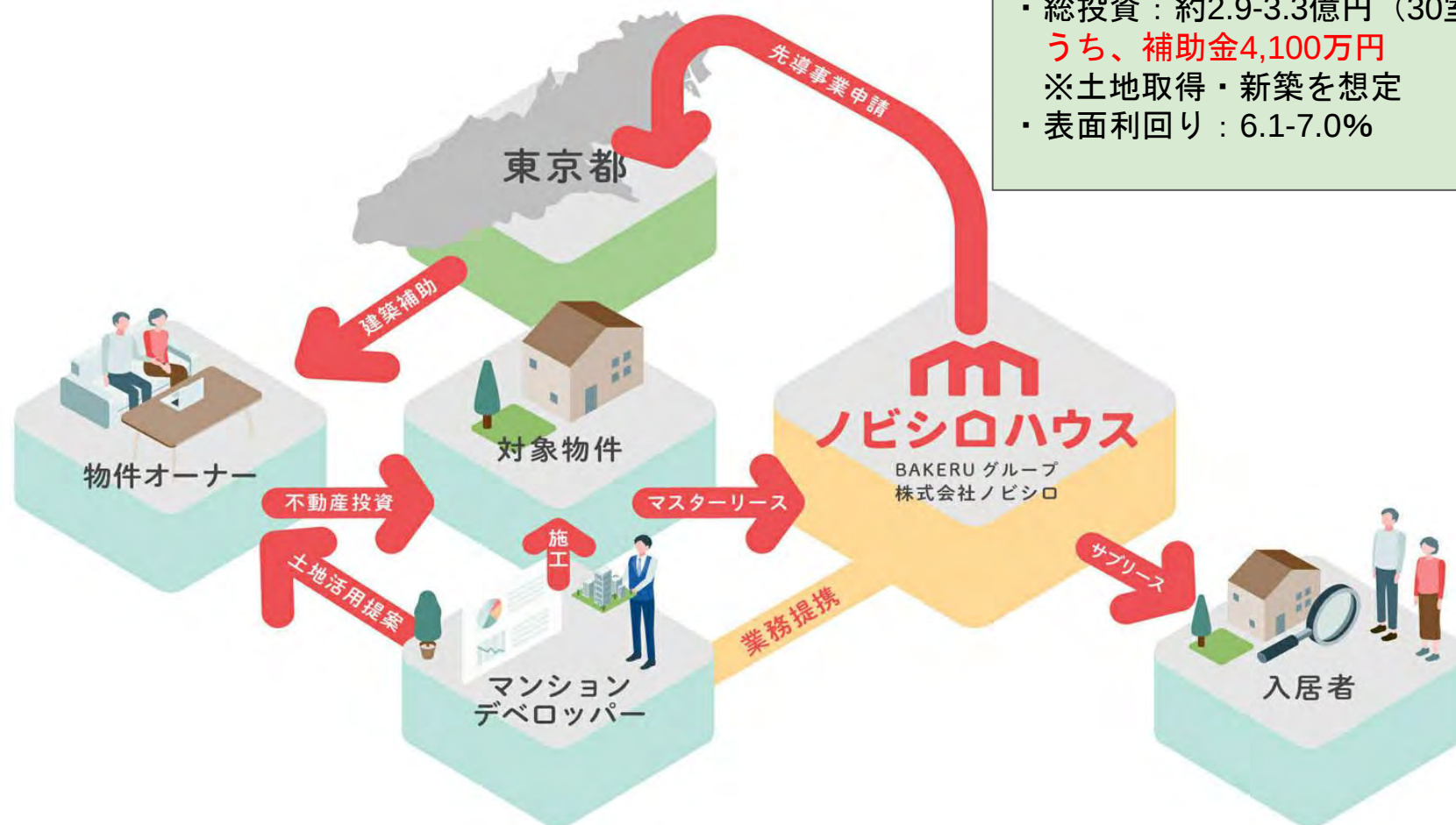
■メリット

- ・コンセプトありきで中長期的な賃料低下がない
 - ・入居者が亡くなった場合も賃料への影響がない
- 例) ノビシロハウスではお看取り後すぐに次の入居者が入居)

郊外型のアパート企画として高い利回りを実現可能

■簡易モデル

- ・居住棟18室＋コミュニティカフェ1室
- ・土地面積：100坪
- ・総投資：約2.9-3.3億円（30室は4.5-5億）
うち、補助金4,100万円
- ※土地取得・新築を想定
- ・表面利回り：6.1-7.0%



JOIN US

ノビシロとの関わり方について

ノビシロでは、ノビシロ生活圏拡大のため様々な形での協力を募集しています



物件オーナー様

ノビシロでは、藤沢市を中心とした一棟サブリース、全国を対象とした個室サブリースの展開を予定しています。

事業に賛同してくださり、物件を預けていただける物件オーナー様を募集しております。



共同プロジェクトオーナー様

ノビシロでは、今後の事業拡大に向けて、プロジェクト投資や株式投資などノビシロ事業への投資機会の門戸を広げることを予定しております。

事業に賛同してくださり、投資によるノビシロ事業への参画にご興味のある投資家様を募集しております。



連携事業者様

ノビシロでは、今後の事業拡大に向けて、新規拠点での医療連携などが可能な連携事業者様の拡大を想定しています。

事業に賛同してくださり、業務提携やテナント契約が可能な事業者様を募集しております。

ご清聴ありがとうございました。