

## 重要事項説明書

記入年月日	2021年3月16日
記入者名	坪山奈月
所属・職名	品質管理部

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請書の添付書類等参考とする様式について（平成 23 年 10 月 7 日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡）」の別紙4の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の1から3まで及び6の内容については、別紙4の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

## 1 事業主体概要

種類	個人/法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃがつけんこふあん 株式会社学研ココファン	
主たる事務所の所在地	〒141-8420 東京都品川区西五反田二丁目11番8号	
連絡先	電話番号	03-6431-1860
	FAX番号	03-6431-1864
	ホームページアドレス	<a href="https://www.cocofump.co.jp/">https://www.cocofump.co.jp/</a>
代表者	氏名	森 猛
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成	20年 5月15日
主な実施事業	※別添1（別に実施する介護サービス一覧表）	

## 2 有料老人ホーム事業の概要

### (住まいの概要)

名称	(ふりがな) ここふぁんにいがたせきや ココファン新潟関屋	
所在地	〒951-8146 新潟県新潟市中央区有明大橋町3-30	
主な利用交通手段	最寄駅	JR越後線関屋駅
	交通手段と所要時間	徒歩の場合 徒歩4分 バス利用の場合 JR新潟駅より ・新潟交通バスで乗車25分、 信濃町停留所で下車、徒歩1分
連絡先	電話番号	
	FAX番号	
	ホームページアドレス	<a href="https://www.cocofump.co.jp/">https://www.cocofump.co.jp/</a>
管理者	氏名	
	職名	事業所長
建物の竣工日		令和3年7月30日
有料老人ホーム事業の開始日		令和3年9月1日

### (類型) 【表示事項】

1 介護付 (一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合)		
2 介護付 (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合)		
3 住宅型		
4 健康型		
1 又は 2 に該当する 場合	介護保険事業者番号	
	指定した自治体名	
	事業所の指定日	平成 年 月 日
	指定の更新日 (直近)	平成 年 月 日

3 建物概要

土地	敷地面積	1200.33 m <sup>2</sup>	
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地	
		2 事業者が賃借する土地	
		抵当権の有無	1 あり 2 なし
		契約期間	1 あり (2021年8月1日～2041年7月31日) 2 なし
契約の自動更新	1 あり 2 なし		
建物	延床面積	全体	2132.89 m <sup>2</sup>
		うち、老人ホーム部分	2132.89 m <sup>2</sup>
	耐火構造	1 耐火建築物	
		2 準耐火建築物	
		3 その他 ( )	
	構造	1 鉄筋コンクリート造	
		2 鉄骨造	
		3 木造	
		4 その他 ( )	
	所有関係	1 事業者が自ら所有する建物	
		2 事業者が賃借する建物	
		抵当権の設定	1 あり 2 なし
契約期間		1 あり (2021年8月1日～2041年7月31日) 2 なし	
契約の自動更新		1 あり 2 なし	

居室の状況	居室区分 【表示事項】	1	全室個室				
		2	相部屋あり				
			最少	1 人部屋			
			最大	2 人部屋			
			トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	18.43㎡	31	一般居室個室	
	タイプ2	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	25.55㎡	3	一般居室個室	
	タイプ3	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	26.28㎡	1	一般居室個室	
	タイプ4	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	25.68㎡	3	一般居室個室	
	タイプ5	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	26.62㎡	1	一般居室個室	
	タイプ6	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	25.56㎡	1	一般居室個室	
タイプ7	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	25.82㎡	1	一般居室個室		
タイプ8	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	36.12㎡	3	一般居室個室		
タイプ9	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	36.49㎡	6	一般居室個室		
タイプ10	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有/ <input type="checkbox"/> 無	44.62㎡	2	一般居室個室		
※ 「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。							
共用施設	共用便所における便房	ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	ヶ所			
			うち車椅子等の対応が可能な便房	ヶ所			
	共用浴室	4ヶ所	個室	4ヶ所			
			大浴場	ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴	ヶ所			
			リフト浴	ヶ所			
			ストレッチャー浴	ヶ所			
その他（ボランテ）			1ヶ所				
食堂	1	あり	2	なし			
入居者や家族が利用できる調理設備	1	あり	2	なし			
エレベーター	1	あり（車椅子対応）					
	2	あり（ストレッチャー対応）					
	3	あり（上記1・2に該当しない）					
	4	なし					
消防用設備等	消火器	1	あり	2	なし		
	自動火災報知設備	1	あり	2	なし		
	火災通報設備	1	あり	2	なし		
	スプリンクラー	1	あり	2	なし		
	防火管理者	1	あり	2	なし		
	防災計画	1	あり	2	なし		
その他							

#### 4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	多くの高齢者の方が、安心して暮らし続けられるためのサービスを提供します。		
サービスの提供内容に関する特色	高齢者の尊厳を守り、一人ひとりの心と身体がより良い状態に向かうことを考え行動します。		
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施	2 委託	3 なし
食事の提供	1 自ら実施	2 委託	3 なし
洗濯・掃除等の家事の供与	1 自ら実施	2 委託	3 なし
健康管理の供与	1 自ら実施	2 委託	3 なし
安否確認又は状況把握サービス	1 自ら実施	2 委託	3 なし
生活相談サービス	1 自ら実施	2 委託	3 なし

(介護サービスの内容) ※特定施設入居者生活介護の提供を行っていない場合は省略可能

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算	1 あり	2 なし	
	生活機能向上連携加算	1 あり	2 なし	
	個別機能訓練加算	1 あり	2 なし	
	夜間看護体制加算	1 あり	2 なし	
	若年性認知症入居者受入加算	1 あり	2 なし	
	医療機関連携加算	1 あり	2 なし	
	口腔衛生管理体制加算	1 あり	2 なし	
	栄養スクリーニング加算	1 あり	2 なし	
	退院・退所時連携加算	1 あり	2 なし	
	看取り介護加算	1 あり	2 なし	
	認知症専門ケア加算	(I)	1 あり	2 なし
		(II)	1 あり	2 なし
	サービス提供体制強化加算	(I)イ	1 あり	2 なし
(I)ロ		1 あり	2 なし	
(II)		1 あり	2 なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	1 あり	(介護・看護職員の配置率) : 1		
	2 なし			

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可		1	救急車の手配	
		2	入退院の付き添い	
		3	通院介助	
		4	その他 ( 健康相談、緊急医療対応 )	
協力医療機関	1	名称	くわな内科クリニック	
		住所	新潟市中央区有明大橋町3-30	
		診療科目	内科	
		協力内容	健康診断・各種予防接種 (希望者に限る)、往診 (担当患者に限る)	
	2	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力内容		
協力歯科医療機関		名称		
		住所		
		協力内容		

(入居後に居室を住み替える場合) ※住み替えを行っていない場合は省略可能

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可		1	一時介護室へ移る場合		
		2	介護居室へ移る場合		
		3	その他 ( )		
		判断基準の内容		本人、連帯保証人及び身元引受人の希望による	
手続きの内容		従前契約の解約及び新契約の締結			
追加的費用の有無		1	あり	2	なし
居室利用権の取扱い					
前払金償却の調整の有無		1	あり	2	なし
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	1	あり	2	なし
	便所の変更	1	あり	2	なし
	浴室の変更	1	あり	2	なし
	洗面所の変更	1	あり	2	なし
	台所の変更	1	あり	2	なし
	その他の変更	1	あり	(変更内容)	
2	なし				

## (入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	1	あり	2	なし
	要支援の者	1	あり	2	なし
	要介護の者	1	あり	2	なし
留意事項	60歳以上、事業主体が規定する基準による審査あり				
契約の解除の内容	入居者等に契約不履行があった場合				
事業主体から解約を求め る場合	解約条項	14条、15条			
	解約予告期間	6ヶ月			
入居者からの解約予告期間	1ヶ月または6ヶ月				
体験入居の内容	1	あり (内容：空室がある場合、2泊3日等の体験入居あり )			
	2	なし			
入居定員	63人				
その他					

## 5 職員体制

※ 有料老人ホームの職員について記載すること(同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません)。

## (職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			常勤換算人数 ※1 ※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員				
直接処遇職員	6	3	3	
介護職員	6	3	3	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	5		5	
事務員	1		1	
その他職員	2	1	1	
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ※2				
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士	2	1	1
介護福祉士	5	2	3
実務者研修の修了者	3	1	2
初任者研修の修了者	6	3	3
介護支援専門員			

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
看護師又は准看護師			
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士			
あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 ( 17時～ 9時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	1人	1人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合  (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	a 1.5 : 1 以上 b 2 : 1 以上 c 2.5 : 1 以上 d 3 : 1 以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数 : 常勤換算職員数)	: 1
※ 広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択		
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制 (外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

## (職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		1 あり		2 なし						
	業務に係る資格等	1 あり		資格等の名称							
		2 なし									
		看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導員		計画作成担当者	
		常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数											
前年度1年間の退職者数											
応業 じ務 たに 職従 員事 のし 人た 数経 験 年 数 に	1年未満										
	1年以上 3年未満										
	3年以上 5年未満										
	5年以上 10年未満										
	10年以上										
従業者の健康診断の実施状況				1 あり		2 なし					

## 6 利用料金

## (利用料金の支払い方法)

居住の権利形態 【表示事項】	1 利用権方式			
	2 建物賃貸借方式			
	3 終身建物賃貸借方式			
利用料金の支払い方式 【表示事項】	1 全額前払い方式			
	2 一部前払い・一部月払い方式			
	3 月払い方式			
	4 選択方式 ※該当する方式を全て選択		1 全額前払い方式	
		2 一部前払い・一部月払い方式		
		3 月払い方式		
年齢に応じた金額設定	1 あり	2 なし		
要介護状態に応じた金額設定	1 あり	2 なし		
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い	1 減額なし			
	2 日割り計算で減額			
	3 不在期間が 日以上の場合に限り、日割り計算で減額			
利用料金の改定	条件	1. 土地または建物に対する租税その他の負担の軽減により賃料が不相当となった場合。 2. 土地または建物の価格、諸物価の上昇または低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合。 3. 近傍同種の建物に比較して賃料が不相当となった場合。 4. 本物件もしくは付帯設備または敷地に改良を施した場合		
	手続き	協議の上、改定を決定する。改定の場合は再契約		

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		プラン1		プラン2 (2人入居2人分料金)		
入居者の状況	要介護度					
	年齢	歳		歳		
居室の状況	床面積	18.43㎡		44.62㎡		
	便所	1	有 2 無	1	有 2 無	
	浴室	1	有 2 無	1	有 2 無	
	台所	1	有 2 無	1	有 2 無	
入居時点で必要な費用	前払金	0円		0円		
	敷金	128,000円		322,000円		
月額費用の合計		179,216円		322,776円		
家賃		64,000円		161,000円		
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用	円		円		
	介護保険外※2	食費	51,660円		103,320円	
		生活支援サービス費	41,556円		49,256円	
		管理費	円		円	
		介護費用	円		円	
		共益費	22,000円		9,200円	
		光熱水費	共益費に含む		戸別メーターにより実費	
その他	実費		実費			
※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。						
※2 有料老人ホーム事業として受領する費用(訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない)						

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	近傍家賃相場による
敷金	家賃の 2 ヶ月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
生活支援サービス費	緊急時対応、安否確認、生活相談などへの職員対応の人件
食費	食材費、人件費、厨房維持費として。 希望制 (朝433円・昼670円・夕621円：3食30日食べた場合 51,720円)
共益費	共有部分の維持管理に必要な維持管理費と水光熱費
光熱水費	共益費に含む住戸の場合、建物全体にかかる光熱費から共同利用設備部分で使用する光熱水費を除いた光熱水費に、各専有面積を各専有部分の合計面積で除した面積按分割合を乗じた額。 共益費に含まない住戸の場合、戸別メーターによる。
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2
その他のサービス利用料	介護サービス、家事サービス等は併設の訪問介護事業所等との契約により別途料金となる。介護保険適用の場合は介護度に応じた負担額、介護保険適用外の自費サービスは10分440円～。

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)

※ 特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担額	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス(上乘せサービス)	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠	
想定居住期間 (償却年月数)	ヶ月
償却の開始日	入居日
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額 (初期償却額)	円
初期償却率	%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了
	入居後3月を超えた契約終了
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称
	2 信託契約を行う信託会社等の名称
	3 保証保険を行う保険会社の名称
	4 全国有料老人ホーム協会
	5 その他(名称: )

7 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	人
	女性	人
年齢別	65歳未満	人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	人
	85歳以上	人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	人
	要支援 2	人
	要介護 1	人
	要介護 2	人
	要介護 3	人
	要介護 4	人
入居期間別	6ヶ月未満	人
	6ヶ月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	人
	10年以上15年未満	人
	15年以上	人

(入居者の属性)

平均年齢	歳
入居者数の合計	人
入居率※	%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。	

(前年度における退去者の状況)

退居先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
	入居者側の申し出	(解約事由の例)

8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況)※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

窓口の名称	【事業所】 所長 志茂 祐貴 【本社】 事業本部長 木村 祐介	
電話番号	【事業所】 025-232-1156 【本社】 03-6431-1860 co-soudan@cocofump.co.jp	
対応している時間	平日	9時00分～17時00分
	土曜	9時00分～17時00分
	日曜・祝日	原則窓口は休業日となります
定休日	土日、年末年始	
窓口の名称	新潟市 福祉部 高齢者支援課 企画係	
電話番号	025-226-1295	
対応している時間	平日	8時30分～17時30分
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日	土日祝・年末年始	

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応)

損害賠償責任保険の加入状況	1 <input type="checkbox"/> あり	(その内容) サービス等の提供に伴って、事業者の責めに帰すべき事由による損害を補償
	2 <input type="checkbox"/> なし	
介護サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	1 <input type="checkbox"/> あり	(その内容) 事故当事者の身体生命に係る対応を最優先に行い、その後、行政機関に事項報告を行う。
	2 <input type="checkbox"/> なし	
事故対応及びその予防のための指針	1 <input type="checkbox"/> あり    2 <input type="checkbox"/> なし	

(利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等)

利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	1 <input type="checkbox"/> あり	実施日	
		結果の開示	1 <input type="checkbox"/> あり    2 <input type="checkbox"/> なし
第三者による評価の実施状況	1 <input type="checkbox"/> あり	実施日	
		評価機関名称	

		結果の開示	1 あり	2 なし
	2	なし		

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1	入居希望者に公開
	<input checked="" type="checkbox"/> 2	入居希望者に交付
	3	公開していない
管理規程	1	入居希望者に公開
	<input checked="" type="checkbox"/> 2	入居希望者に交付
	3	公開していない
事業収支計画書	1	入居希望者に公開
	2	入居希望者に交付
	<input checked="" type="checkbox"/> 3	公開していない
財務諸表の要旨	1	入居希望者に公開
	2	入居希望者に交付
	<input checked="" type="checkbox"/> 3	公開していない
財務諸表の原本	1	入居希望者に公開
	2	入居希望者に交付
	<input checked="" type="checkbox"/> 3	公開していない

10 その他

運営懇談会	<input checked="" type="checkbox"/> 1	あり	(開催頻度) 年 1 回
	2	なし	
		1 代替措置あり	(内容)
		2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1	あり (提携ホーム名: )	
	<input checked="" type="checkbox"/> 2	なし	
有料老人ホーム設置時の 老人福祉法第29条第1項 に規定する届出	1	あり	2 なし
	<input checked="" type="checkbox"/> 3	サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第23条の規定により、届出が不要	
高齢者の居住の安定確保 に関する法律第5条第1項 に規定するサービス付き高 齢者向け住宅の登録	1	あり	2 なし

有料老人ホーム設置運営 指導指針「5.規模及び構造 設備」に合致しない事項	1 あり <input checked="" type="checkbox"/> 2 なし
合致しない事項がある 場合の内容	
「6. 既存建築物等 の活用の場合等の 特例」への適合性	1 適合している（代替措置） 2 適合している（将来の改善計画） 3 適合していない
有料老人ホーム設置運営 指導指針の不適合事項	
不適合事項がある 場合の内容	

添付書類： 別添 1（別に実施する介護サービス一覧表）  
別添 2（個別選択による介護サービス一覧表）

※ \_\_\_\_\_ 様

説明年月日            令和    年    月    日

説明者署名            \_\_\_\_\_

※ 契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。