

重要事項説明書

記入年月日	令和元年10月1日
記入者名	林 拓也
所属・職名	西川口事業所所長

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	かぶしきがいしゃがつけんここふあん 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 2-11-8 学研ビル	
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	http://www.cocofump.co.jp
代表者	氏名	五郎丸 徹
	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	介護保険事業 ※別添1 (別の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) ここふあんにしかわぐち ココファン西川口	
所在地	〒332-0021 埼玉県川口市西川口2-7-21	
主な利用 交通手段	最寄駅	京浜東北線「西川口」駅
	交通手段と所要時間	京浜東北線「西川口」駅下車、駅から徒歩5分
連絡先	電話番号	048-240-5271
	FAX番号	048-257-2171
	ホームページアドレス	http://www.cocofump.co.jp

管理者	氏名	林 拓也
	職名	事業所長
建物の竣工日		平成24年12月1日
有料老人ホーム事業の開始日		平成25年1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

3. 建物概要

土地	敷地面積	1,092.73 m ²	
	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 (2012年12月1日～2032年11月30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	1,877,30 m ²
		うち、老人ホーム部分	1,877,30 m ²
	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 (2012年12月1日～2032年11月30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（1室に2人入居の場合、入居者は高齢者住宅の安定確保に関する法律第5条第1項に定める者に限る。）				
		2 相部屋あり				
		最少	人部屋			
	最大	人部屋				
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	有/無	有/無	18.24 m ²	48	一般居室個室
タイプ2	有/無	有/無	27.07 m ²	4	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	1ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	0ヶ所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房	1ヶ所		
	共用浴室	9ヶ所	個室	7ヶ所		
			大浴場	1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（個浴型）	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	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の希望ならびに心身の状況に応じ、安定的かつ適切なサービスを提供します(提供する生活支援サービスは、介護保険によるサービス提供ではありません。) ・必要に応じ、福祉・医療機関との連携を行います。尚、連携する場合にも連携先以外の福祉・医療機関を自由に選択頂けます。 ・サービスの内容、提供方法、費用負担など、書面でわかりやすく説明をいたします。
サービスの提供内容に関する特色	<ul style="list-style-type: none"> ・24時間の安心の介護・スタッフ体制 ・自立の方から要介護5の方まで安心して暮らせる設備
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

(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 ()		
協力医療機関	1	名称	医療法人社団 悠翔会 在宅クリニック
		住所	埼玉県川口市柳崎 4-8-33
		診療科目	内科
		協力内容	医療協力、健康相談、健康診断
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 (本人・連帯保証人及び身元引受人の希望による)	
判断基準の内容	事業主体が独自設定する基準による	
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 (転居条件による) 2 なし	
居室利用権の取扱い	建物賃貸借契約	
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 ② なし (変更内容)

(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	事業主体が設定する基準による審査有り	
契約の解除の内容	終身建物賃貸借契約書 第14条 第15条 第16条による	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	終身建物賃貸借契約書第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	
体験入居の内容	① あり (内容: 1泊2日7,560円(税込)) ※食事は利用分のみご請求 (6の利用料金を参照) 2 なし	
入居定員	56人 (1人部屋48室、2人部屋4室)	
その他		

5. 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)		
	合計	常勤	非常勤
管理者	1	1	
生活相談員			
直接処遇職員	16	6	10
介護職員	16	6	10
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	3		3

(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			
介護福祉士	2	1	1
実務者研修の修了者	5	2	3
初任者研修の修了者	8	3	5
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			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (午後5時00分～ 午前9時00分)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0人	0人
介護職員	1人	1人

(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	介護福祉士							
	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			2							
前年度1年間の退職者数				2						
応じた業務に従事した経験年数に 職員の人数	1年未満		1	0						
	1年以上		3	3						
	3年未満									
	3年以上			1	2					
	5年未満									
	5年以上				1					
	10年未満			2	3					
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	1 全額前払い方式
	※該当する方式を全て選択	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 手続き	公租公課、経済事情の変動等により料金が不相当となった場合 協議のうえ改定

（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
入居者の状況	要介護度	自立～要介護	自立～要介護(2人利用)
	年齢	60歳以上または 要介護・要支援	60歳以上または 要介護・要支援
居室の状況	床面積	18.24 m ²	27.07 m ²
	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	円	円
	敷金	128,000 円	170,000 円
月額費用の合計		175,611 円	265,137 円
家賃		64,000 円	85,000 円
食費		49,440 円	98,880 円
基本サービス料金		39,600 円	48,400 円
共益費		22,571 円	32,857 円
光熱水費		共益費に含む	共益費に含む

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
敷金	家賃の 2 ヶ月分
家賃	近傍家賃相場による
食費	人件費、食材費等による (朝 422 円・昼 638 円・夕 588 円 : 3 食 30 日食べた場合 49,440 円)
基本サービス料金	人件費、消耗品費等による ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
共益費	共用部分の維持管理費に必要な維持管理費、居室の専用部分の光熱水費。

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	23人
	女性	32人
年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上 75歳未満	10人
	75歳以上 85歳未満	14人
	85歳以上	31人
要介護度別	自立	9人
	要支援 1	1人
	要支援 2	4人
	要介護 1	19人
	要介護 2	11人
	要介護 3	6人
	要介護 4	5人
	要介護 5	0人
入居期間別	6ヶ月未満	1人
	6ヶ月以上 1年未満	6人
	1年以上 5年未満	34人
	5年以上 10年未満	14人
	10年以上 15年未満	0人
	15年以上	0人

(入居者の属性)

平均年齢	84.2歳
入居者数の合計	55人
入居率※	100%
※ 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)

退去先別の 人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	3人
	死亡者	1人
	その他	1人

生前解約の 状況	施設側の申し出	0人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	0人
		(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)

窓口の名称		株式会社 学研ココファン西川口事業所
電話番号		048-240-5271
対応している 時間	平日	9:00 ~ 17:00
	土曜・日曜・ 祝日	原則休業
	祝日	9:00 ~ 17:00
定休日		原則土日は休業日
窓口の名称		株式会社学研ココファン事業本部
電話番号		03-6431-1860
E-mail		co-soudan@cocofump.co.jp
対応している 時間	平日	9:00 ~ 17:00
	土曜	原則休業
	日曜・祝日	
定休日		原則土日祝は休業日
窓口の名称		川口市長寿支援課
電話番号		048-258-1110
対応している 時間	平日(12/29~ 1/3を除く)	9:30 ~ 12:00 13:00 ~ 16:00
	土曜	休業
	日曜・祝日	
定休日		土・日・祝は休業日
窓口の名称		川口市市民生活部市民相談室
電話番号		048-258-1241
対応している 時間	平日(12/29~ 1/3を除く)	9:30 ~ 12:00 13:00 ~ 16:00
	土曜	休業
	日曜・祝日	
定休日		土・日・祝は休業日

窓口の名称		埼玉県消費生活支援センター（川口）
電話番号		048-261-0999
対応している 時間	平日・土曜 (12/29~1/3を 除く)	9:00 ~ 16:00
	日曜・祝日	休業
定休日		日祝は休業日
窓口の名称		埼玉県福祉部高齢者福祉課
電話番号		048-830-3254
対応している 時間	平日(12/29~ 1/3を除く)	8:30 ~ 17:15
	土・日曜・祝日	休業
定休日		土・日・祝は休業日

(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 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 東京海上日動火災保険株式会社 【居宅介護事業者賠償責任保険】
	2 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 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 なし	
事故対応及びその予防のための指針	① あり	2 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 あり	実施日	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	② なし		
第三者による評価の実施状況	1 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 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 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 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 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 ③ 公開していない

10. その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度) 年 回
	② なし	
	① 代替措置あり	(内容) 入居者の家族との個別の連絡体制を確保する。
	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:)	
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	③ あり	2 なし 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 指針の不適合事項	なし	
不適合事項がある場合の		

内容	
----	--

※ _____ 様

説明年月日 令和 年 月 日

説明者 _____ 林 拓也 _____

※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。