

重要事項説明書（情報公表システム取込様式）

Ver 1.0

記入年月日	2024	年	7	月	1	日
記入者名						
所属・職名						
取込種別	1 追加					
被災確認事業所番号						

1 事業主体概要

種類	2 法人					
	※法人の場合、その種類	5 営利法人				
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃがっけんここふあん					
	株式会社学研ココファン					
法人番号	法人番号有無	1 有				
	法人番号	3010701020722				
主たる事務所の所在地	〒 141 - 8420					
	東京都品川区西五反田 2 - 1 1 - 8					
連絡先	電話番号	03 - 6431 - 1860				
	FAX番号	03 - 6431 - 1864				
	メールアドレス	@				
	ホームページ有無	1 有				
	ホームページアドレス	http://	www.cocofump.co.jp			
代表者	氏名	森 猛				
	職名	代表取締役				
設立年月日	2008	年	5	月	15	日
主な実施事業	※別添1（別を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) ここふあんかしわとよしきだい				
	ココファン柏豊四季台				
所在地	〒	277	-	0845	
	千葉県柏市豊四季台1-3-1				
所在地 (建物名等)					
市区町村コード	都道府県	千葉県	市区町村	122173 柏市	
主な利用交通手段	最寄駅	柏 駅			
	交通手段と所要時間	JR 常磐線 柏駅からバスで 6 分 降車後、徒歩 1 分			
連絡先	電話番号	04	-	7142	- 7476
	FAX番号	04	-	7142	- 7475
	メールアドレス	@			
	ホームページ有無	2 無			
	ホームページアドレス				
管理者	氏名	渡邊 由加利			
	職名	事業所長			
建物の竣工日		2014	年	3	月 31 日
有料老人ホーム事業の開始日		2014	年	9	月 1 日

(類型) 【表示事項】

類型	3 住宅型		
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	年	月 日
	指定の更新日 (直近)	年	月 日

3 建物概要

土地	敷地面積	3,500.03	m <sup>2</sup>		
	所有関係	2 事業者が賃借する土地			
		2 事業者が賃借する土地の場合			
		賃貸の種別	1 普通貸借		
		抵当権の有無	1 あり		
		契約期間	1 あり		
			開始	2016 年 12 月 26 日	
			終了	2036 年 12 月 25 日	
契約の自動更新	1 あり				
建物	延床面積	全体	6,761.82 m <sup>2</sup>		
		うち、老人ホーム部分	4,797.22 m <sup>2</sup>		
	耐火構造	2 準耐火建築物			
		3 その他の場合			
構造	1 鉄筋コンクリート造				
	4 その他の場合				

	所有関係	2 事業者が賃借する建物					
		2 事業者が賃借する建物の場合					
		賃貸の種別		1 普通貸借			
		抵当権の有無		2 なし			
		契約期間		1 あり			
				開始			
				2016	年	12	月
契約の自動更新		終了					
		2036	年	12	月	25	日
居室の状況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室（縁故者個室含む）					
		2 相部屋ありの場合					
		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	1 有	2 無	18 m <sup>2</sup>	62	1 一般居室個室	
	タイプ2	1 有	2 無	27 m <sup>2</sup>	8	1 一般居室個室	
	タイプ3	1 有	2 無	28.78 m <sup>2</sup>	2	1 一般居室個室	
	タイプ4	1 有	1 有	36 m <sup>2</sup>	5	1 一般居室個室	
	タイプ5	1 有	1 有	36.28 m <sup>2</sup>	3	1 一般居室個室	
	タイプ6	1 有	1 有	37.44 m <sup>2</sup>	2	1 一般居室個室	
タイプ7	1 有	1 有	54 m <sup>2</sup>	20	1 一般居室個室		
タイプ8	1 有	1 有	72 m <sup>2</sup>	3	1 一般居室個室		
タイプ9			m <sup>2</sup>				
タイプ10			m <sup>2</sup>				

共用施設	共用便所における 便房	3	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	3	ヶ所
	共用浴室	11	ヶ所	個室	11	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	1	ヶ所
				その他		ヶ所
	食堂	1	あり			
	入居者や家族が利用 できる調理設備	1	あり			
エレベーター	2	あり	(ストレッチャー対応)			
消防用設備 等	消火器	1	あり			
	自動火災報知設備	1	あり			
	火災通報設備	1	あり			
	スプリンクラー	1	あり			
	防火管理者	1	あり			
	防災計画	1	あり			
緊急通報装 置等	居室	1	全ての居室あり			
	便所	1	全ての便所あり			
	浴室	1	全ての浴室あり			
	その他					
その他						

#### 4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	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。必要に応じ、福祉、医療機関との連携を行います。
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事を考え行動します。
入浴、排せつ又は食事の介護	3 なし
食事の提供	2 委託
洗濯・掃除等の家事の供与	3 なし
健康管理の供与	2 委託
安否確認又は状況把握サービス	2 委託
生活相談サービス	2 委託

(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		
	生活機能向上連携加算		
	個別機能訓練加算		
	夜間看護体制加算		
	若年性認知症入居者受入加算		
	医療機関連携加算		
	口腔衛生管理体制加算		
	栄養スクリーニング加算		
	退院・退所時連携加算		
	看取り介護加算		
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)イ	
(Ⅰ)ロ			
(Ⅱ)			
	(Ⅲ)		

	介護職員処遇改善加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
		(Ⅲ)	
		(Ⅳ)	
		(Ⅴ)	
	介護職員等特定処遇改善加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	1 ありの場合		
	(介護・看護職員の配置率)		: 1

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可	○	救急車の手配	
		入退院の付き添い	
		通院介助	
		その他	
1	名称	くわのクリニック	
	住所	柏市豊四季台1-3-1	
	診療科目	内科 外科 整形外科	
	協力科目	一般診療 緊急時対応	
	協力内容	訪問診療	

協力医療機関	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
	3	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	1	名称	
		住所	
		協力内容	
	2	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	一時介護室へ移る場合		
	介護居室へ移る場合		
	○	その他 ①18㎡から広い部屋に移動 ②夫婦で入居していたが一人となり、狭めの部屋に移動。	
判断基準の内容	本人、連帯保証人及び身元引付人の希望による		
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		
居室利用権の取扱い	非該当		
前払金償却の調整の有無	2 なし		
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	1 あり	
	便所の変更	1 あり	
	浴室の変更	1 あり	
	洗面所の変更	1 あり	
	台所の変更	1 あり	
	その他の変更	2 なし	
1 ありの場合			
	(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
	要支援の者	1 あり
	要介護の者	1 あり
留意事項	60歳以上、事業主体が設定する基準による審査あり	
契約解除の内容	入居者等に義務不履行があった場合、通知により解除	
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14条
	解約予告期間	6 ヶ月
入居者からの解約予告期間	ヶ月	
体験入居の内容	1 あり	
	1 ありの場合	
	(内容)	2泊3日程度
入居定員	138 人	
その他	解約予告期間は1ヶ月	

## 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	2	2		
生活相談員				
直接処遇職員	25	13	12	
介護職員	24	13	11	
看護職員	1		1	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	1	1		
その他職員	12		12	
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 ※2				時間
※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			
介護福祉士	14	9	5
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	6	0	6
介護支援専門員	4	4	0

(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	1		1
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	( 16 時 0 分 ~ 9 時 30 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

(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】	
	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								
	業務に係る資格等	1 あり									
		1 ありの場合						介護福祉士			
		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				0	0						
前年度1年間の退職者数				3	3						
応業務に 従事した 人数 経験 年数に	1年未満			0	0						
	1年以上 3年未満			2	1						
	3年以上 5年未満			2	1						
	5年以上 10年未満		1	3	7						
	10年以上			6	2						
従業者の健康診断の実施状況		1 あり									

## 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】	3 終身建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】	3 月払い方式	
	4 選択方式の場合、該当する方式を全て選択	
		全額前払い方式
		一部前払い・一部月払い方式
		月払い方式
年齢に応じた金額設定	2 なし	
要介護状態に応じた金額設定	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	
	3 不在期間が○日以上の場合に限り、日割り計算で減額の場合	
		不在期間が 日以上
利用料金の改定	条件	(終身建物賃貸借契約書 第5条参照)
	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	
入居者の状況	要介護度	要支援2 (2人入居2人分)	要介護3	
	年齢	95 歳	85 歳	
居室の状況	床面積	54 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	
	便所	1 有	1 有	
	浴室	1 有	2 無	
	台所	1 有	2 無	
入居時点で必要な費用	前払金			
	敷金	290,000 円	132,000 円	
月額費用の合計		283,460 円	170,930 円	
家賃		145,000 円	66,000 円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用			
	介護保険外※2	食費	96,060 円	48,030 円
		管理費	8,300 円	23,900 円
		介護費用		
		光熱水費	個別メーターによる円	共益費に含む 円
その他	34,100 (生活支援)円	33,000 円		
※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。	(介護保険サービスの自己負担額は含まない)

管理費	施設共用部の光熱水費、保守点検費用・清掃費用など施設維持費、タイプ 1、2、3光熱費を含む 燃料調整協力金として、居室(戸別メーターなし)3,300円/月・居室(戸別メーターあり)1,100円/月を徴収
食費	人件費、食材費等による 希望制 (朝424円・昼583円・夕594円：3食30日食べた場合48,030円)
光熱水費	タイプ4、5、6、7、8は個別メーターによる実費。タイプ1、2、3は建物全体にかかる水光熱費から共同利用設備部分の合計面積で除した面積按分割合を乗じた額。
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	生活支援サービス費 緊急時対応、安否確認、生活支援相談などへの職員対応の人件費として。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 全国有料老人ホーム協会以外の場合	
	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	39	人
	女性	74	人
年齢別	65歳未満	1	人
	65歳以上75歳未満	2	人
	75歳以上85歳未満	34	人
	85歳以上	76	人
要介護度別	自立	42	人
	要支援 1	12	人
	要支援 2	12	人
	要介護 1	21	人
	要介護 2	13	人
	要介護 3	4	人
	要介護 4	7	人
	要介護 5	2	人
入居期間別	6ヶ月未満	17	人
	6ヶ月以上1年未満	15	人
	1年以上5年未満	45	人
	5年以上10年未満	29	人
	10年以上15年未満	7	人
	15年以上	0	人

### (入居者の属性)

平均年齢	87	歳
入居者数の合計	113	人
入居率※	93	%

※ 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	3	人
	社会福祉施設	7	人
	医療機関	3	人
	死亡	9	人
	その他	9	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	23	人
		(解約事由の例) 医療行為が必要になった/回復した/入居の必要がなくなった等	

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1										
窓口の名称		【現地事業所】 所長 渡邊 由加利								
電話番号		04	-	7142	-	7476				
対応している時間	平日	9	時	0	分	～	17	時	0	分
	土曜		時		分	～		時		分
	日曜・祝日		時		分	～		時		分
定休日		土日、年末年始休								

窓口2																	
窓口の名称		【本社】事業本部長 木村 祐介															
電話番号		03		-		6431		-		1860							
対応している時間	平日	8		時		45		分		～ 17		時		45		分	
	土曜			時				分		～		時				分	
	日曜・祝日			時				分		～		時				分	
定休日		土日、年末年始休															
窓口3																	
窓口の名称		柏市福祉部指導監査課															
電話番号		04		-		7167		-		1625							
対応している時間	平日	8		時		30		分		～ 17		時		0		分	
	土曜			時				分		～		時				分	
	日曜・祝日			時				分		～		時				分	
定休日		土日、祝日、年末年始休															
窓口4																	
窓口の名称																	
電話番号				-				-									
対応している時間	平日			時				分		～		時				分	
	土曜			時				分		～		時				分	
	日曜・祝日			時				分		～		時				分	
定休日																	
窓口5																	
窓口の名称																	
電話番号				-				-									
対応している時間	平日			時				分		～		時				分	
	土曜			時				分		～		時				分	
	日曜・祝日			時				分		～		時				分	
定休日																	

(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	
	1 ありの場合	
	その内容	(備考欄参照)
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	
	1 ありの場合	
	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、行政機関に事故報告を行う。
事故対応及びその予防のための指針	1 あり	

(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	
	1 ありの場合	
	実施日	①事業所に意見箱設置(常時) ②CSアンケートを毎年実施
	結果の開示	1 あり
第三者による評価の実施状況	2 なし	
	1 ありの場合	
	実施日	
	評価機関名称	
	結果の開示	

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	2 入居希望者に交付
管理規程	2 入居希望者に交付
事業収支計画書	3 公開していない
財務諸表の要旨	3 公開していない
財務諸表の原本	2 入居希望者に交付

10 その他

運営懇談会	1 あり	
	1 ありの場合	
	(開催頻度) 年 1 回	
	2 なしの場合	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 ありの場合	
	提携ホーム名	
	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	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	
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	2 なし	
	1 ありの場合	
	合致しない事項が ある場合の内容	
有料老人ホーム設置運営 指導指針の不適合事項	「6. 既存建築物 等の活用の場合等 の特例」への適合 性	

	不適合事項がある 場合の内容	
--	-------------------	--

備考

8・苦情事故等に対する体制＞（サービス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ありの場合＞その内容： 損害保険ジャパン日本興亜(株)の  
 「サービス付き高齢者向け住宅賠償責任保険」に加入。事故が発生し、入居者の生命、身体、財  
 産等に損害が生じた場合は、速やかに損害を補償する。

4. サービスの内容＞（入居者に関する要件＞入居者からの解約予告期間： 1か月

添付書類： 別添1（別を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 \_\_\_\_\_ 年 月 日

説明者署名 \_\_\_\_\_ 渡邊 由加利

※ 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。