

重要事項説明書

記入年月日	令和 年 月 日
記入者名	中村 聡樹
所属・職名	事業所長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) 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二丁目11番8号	
連絡先	電話番号／FAX番号	03-6431-1860／03-6431-1864
	メールアドレス	kikakukaihatsu@cocofump.co.jp
	ホームページアドレス	http:// www.cocofump.co.jp/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 森 猛	
設立年月日	平成 20年5月15日 *会社分割前 現株式会社学研ココファンホールディングスは平成16年7月20日	
主な実施事業	※別添1（別の実施する介護サービス一覧表） 介護保険サービス事業・サービス付き高齢者向け住宅の企画開発運営・その他関連事業	

2 有料老人ホーム事業の概要

（住まいの概要）

住 所	(ふりがな) がつけんここふあんすいたえすえすてい 学研ココファン吹田SST	
届出・登録の区分	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	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒 564-0002 大阪府吹田市岸部中5丁目2番3号	
主な利用交通手段	JR東海道線「岸辺駅」より 徒歩約9分	
連絡先	電話番号	06-6386-2800
	FAX番号	06-6386-2810
	ホームページアドレス	http:// www.cocofump.co.jp/
管理者（職名／氏名）	事業所長 / 中村 聡樹	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和 4年 3月 1日 / 令和 2年 8月 27日 吹田市 (R02) 0003	

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	令和	4年1月11日				～	令和	29年1月10日
	面積	2,142.66 m ²							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	令和	4年1月11日				～	令和	29年1月10日
	延床面積	5,204.25 m ² (うち有料老人ホーム部分							3,589.46 m ²)
	竣工日	2022年1月1日				用途区分	サービス付き高齢者向け住宅		
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：					
	構造	鉄筋コンクリート造		その他の場合：					
	階数	7 階 (地上 7 階、地階 0 階)							
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性						適合している		
居室の状況	総戸数	63 戸		届出又は登録をした室数				63 室	
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	室数	備考 (部屋タイプ、相部屋の定員数等)
	一般居室個室	○	○	○	○	○	25.25	30	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	○	○	34.55	24	2人部屋
	一般居室個室	○	○	○	○	○	50.14	9	2人部屋
共用施設	共用トイレ	1 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				0 ヶ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				1 ヶ所	
	共用浴室	ヶ所			ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	ヶ所			ヶ所			その他：	
	食堂	1 ヶ所		面積 195.38 m ²					
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり							
	エレベーター	あり (ストレッチャー対応)							2 ヶ所
	廊下	中廊下	1.2 m	片廊下	m				
	汚物処理室	1 ヶ所							
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	—	脱衣所	—
		通報先 事務所及び職員携帯			通報先から居室までの到着予定時間 1分				
	その他	一時介護室、洗濯室							
消防用設備等	消火器	あり	自動火災報知設備 あり			火災通報設備 あり			
	スプリンクラー	あり	なしの場合 (改善予定時期)						
	防火管理者	あり	消防計画		あり	避難訓練の年間回数 1 回			

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		利用者の要介護状態の軽減または悪化の防止に資するよう、利用者の心身の状況を踏まえ、入浴・排泄の自立について必要な援助のほか、食事、離床、着替え、整容、その他日常生活上の世話、レクリエーション等、日常生活を営むことが出来るよう必要な援助を妥当適切に行う。
サービスの提供内容に関する特色		24時間365日介護スタッフによる緊急対応。ご入居者の自立を支援しながら快適で安全にお過ごしいただけるようなサービスを提供。
サービスの種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	なし	
食事の提供	委託	グリーンフード株式会社
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・状況把握サービス内容：毎日1回以上、居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。 ・生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員養成研修修了者
健康診断の定期検診	委託	
	提供方法	年1回以上、受診機会を提供
利用者の個別的な選択によるサービス		※別添2（有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表）
虐待防止		①虐待防止に関する責任者は、管理者の十川 陽です。 ②従業員に対し、虐待防止研修を実施している。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。 ④職員会議等で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。 ⑤職員から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村に通報する。
身体的拘束		①身体拘束は原則禁止としており、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1ヶ月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1ヶ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③2週間に1回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討する。 ④1ヶ月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。

(併設している高齢者居宅生活支援事業者)

事業所名称	(ふりがな) がっけんここふあんすいたえすえすていへるばーせんたー 学研ココファン吹田SSTヘルパーセンター
主たる事務所の所在地	〒564-0002 大阪府吹田市岸部中5丁目2番3号
事務者名	(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
住 所	訪問介護サービス

事業所名称	(ふりがな) でいさーびすここふあんすいたえすえすてい デイサービスココファン吹田 S S T
主たる事務所の所在地	〒564-0002 大阪府吹田市岸部中5丁目2番3号
事務者名	(ふりがな) 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
併設内容	通所介護サービス

事業所名称	(ふりがな) あいのいえぐるーぷほーむすいた 愛の家グループホーム吹田
主たる事務所の所在地	〒564-0002 大阪府吹田市岸部中5丁目2番3号
事務者名	(ふりがな) めでいかる・けあ・さーびすかぶしきがいしゃ メディカル・ケア・サービス株式会社
併設内容	認知症対応型共同生活介護サービス

(医療連携の内容)※治療費は自己負担

医療支援	救急車の手配		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人 吉田クリニック ホームケアクリニック摂津	
	住所	大阪府摂津市三島3丁目2番45号 M-ブランドール402	
	診療科目	総合診療所	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称		
	住所		
	診療科目		
	協力内容		
		その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 健志会 ミナミ歯科クリニック	
	住所	大阪府大阪市淀川区西中島5-12-15 新大阪浪速ビル2階	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合：	

(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】

入居後に居室を住み替える場合		介護居室へ移る場合		
		その他の場合：		
判断基準の内容		常時介護が必要となった場合に、一般居室から介護居室への住み替えを求める場合があります。		
手続の内容		①事業所が指定する医師の意見を聴く。②概ね3か月間の観察期間を置く。③本人・身元引受人の同意を得る。		
追加的費用の有無		あり	追加費用	居室による
居室利用権の取扱い		住み替え後の居室に移行		
前払金償却の調整の有無			調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	あり	変更の内容	居室の面積による
	便所の変更	なし	変更の内容	
	浴室の変更	なし	変更の内容	
	洗面所の変更	なし	変更の内容	
	台所の変更	なし	変更の内容	
	その他の変更	なし	変更の内容	

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立、要支援、要介護		
留意事項	当社規定による審査がございます。		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者、又は事業者から解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等	
	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	あり	内容	空室がある場合 1泊食事付11,000円（税込）
入居定員	96人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談		

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			兼務している職種名及び人数
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員				
直接処遇職員	11	6	5	
介護職員	11	6	5	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	2		2	
その他職員				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
		常勤	非常勤	
介護福祉士	6	4	2	
介護福祉士実務者研修修了者	3	1	2	
介護職員初任者研修修了者	2	2		

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

住 所	合計	就業形態	
		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			
柔道整復師			
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・介護職員等の人数)

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

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務					あり				
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称		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	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—
前年度1年間の退職者数	—	—	—	3	—	—	—	—	—	—
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満		2	1	—	—	—	—	—	—
	1年以上3年未満			1						
	3年以上5年未満		1	2						
	5年以上10年未満									
	10年以上		2	2						
備考										
従業者の健康診断の実施状況			あり							

6 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態		建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式		月払い方式	
		選択方式の内容 ※該当する方式を全て選択	
年齢に応じた金額設定		なし	
要介護状態に応じた金額設定		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		なし	
		内容：	
利用料金の改定	条件	消費者物価指数、雇用情勢、その他の経済事情による。	
	手続き	協議の上、変更する。	

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン 1	プラン 2	
入居者の状況	要介護度	要介護1	要支援2、要介護3	
	年齢	82歳	80歳、84歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	介護居室相部屋（夫婦・親族）	
	床面積	25.25	50.14	
	トイレ	あり	あり	
	洗面	あり	あり	
	浴室	あり	あり	
	台所	あり	あり	
	収納	あり	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	250,000円	528,000円	
月額費用の合計		237,320円	435,640円	
住	家賃		125,000円	264,000円
	保険サービス費用（※）	食費	53,820円	107,640円
		共益費	20,000円	20,000円
		状況把握及び生活相談サービス費	38,500円	44,000円
		大阪府豊中市東豊中町1-27-4-304		別途請求
備考	※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等）

家賃	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の 2ヶ月分	
	解約時の対応	全額返金（原状回復に要する費用の未払い分があった場合は差し引きます）
前払金	なし	
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介	
光熱水費	別途「水道光熱費のご案内」に記載	
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		

（前払金の受領） ※前払金を受領していない場合は省略

想定居住期間（償却年月数）		
償却の開始日		
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）		
初期償却額		
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		

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	7人
	75歳以上85歳未満	24人
	85歳以上	42人
要介護度別	自立	14人
	要支援1	6人
	要支援2	5人
	要介護1	20人
	要介護2	13人
	要介護3	4人
	要介護4	6人
	要介護5	5人
入居期間別	6か月未満	4人
	6か月以上1年未満	13人
	1年以上5年未満	56人
	5年以上10年未満	人
	10年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人 / 0人
入居者数		73人

(入居者の属性)

性別	男性	23 人		女性	50 人	
男女比率	男性	32 %		女性	68 %	
入居率	100 %		平均年齢	88 歳		平均介護度 1.6

住 所

退去先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	2人
	医療機関	1人
	死亡者	2人
	その他	3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	5人
		(解約事由の例) グループ外の施設へ転居 グループ内の施設へ転居

8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情・虐待に対する窓口等の状況)

窓口の名称 (設置者)		①ココファン吹田 S S T	②学研ココファンご相談窓口
電話番号		①06-6386-2800	①06-6431-1860
メールアドレス		②co-soudan@cocofump.co.jp	
対応している時間	平日	①②9時00分～17時00分	
	土曜	①9時00分～17時00分	②原則窓口は休業日
	日曜・祝日	①9時00分～17時00分	②原則窓口は休業日
定休日		①なし	②土・日・祝
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		吹田市福祉部福祉指導監査室	
電話番号 / F A X		06-6105-8009	/ 06-6368-7348
対応している時間	平日	9:00～17:30	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		吹田市都市計画部住宅政策室 (民間住宅支援担当)	
電話番号 / F A X		06-6384-1928	/ 06-6368-9902
対応している時間	平日	9:00～17:30	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (虐待の場合)		吹田市福祉部福祉指導監査室	
電話番号 / F A X		06-6105-8009	/ 06-6368-7348
対応している時間	平日	9:00～17:30	
定休日		土日祝祭日	

(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	加入先	損保ジャパン株式会社
	加入内容	サービス付き高齢者向け住宅賠償責任保険
	その他	事実関係を把握し、マニュアルに沿った対応を行う。ご家族への緊急連絡、病院での受診、通院補助、経過観察。
賠償すべき事故が発生したときの対応		事故対応マニュアルに基づき、速やかに対応します。
住 所		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	あり	ありの場合	
		実施日	
		結果の開示	なし
			開示の方法
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合	
		実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	
			開示の方法

9 入居希望者への事前の情報開示

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

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1 回
		構成員	入居者、家族、施設長、職員、民生委員
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	・入居者の名簿及びサービスの帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン」並びに、大阪府個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する。 ・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえた入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏らしません。また、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。 ・事業者は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。 ・事業者は、サービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得る。		
緊急時等における対応方法	・事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく） 例） ・病気、発熱（37度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを確認する。 ・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。 ・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。		
大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針「規模及び構造設備」に合致しない事項	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	代替措置等の内容		
不適合事項がある場合の入居者への説明			
上記項目以外で合致しない事項	なし		
合致しない事項の内容			
代替措置等の内容			
不適合事項がある場合の入居者への説明			

添付書類：別添 1（別の実施する介護サービス一覧表）

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス等及びその提供事業者を自由に選択できることについて、事業者より説明を受けました。

(入居者)

住 所

氏 名

様

(入居者代理人)

住 所

氏 名

様

上記の重要事項の内容について、入居者、入居者代理人に説明しました。

説明年月日

年

月

日

説明者署名

(別添1) 事業主体が吹田市で実施する他の介護サービス

介護保険サービスの種類		事業所の名称	所在地
< 居宅サービス >			
訪問介護	あり	学研コソファン吹田SST ヘルパーセンター	大阪府吹田市岸部中5丁目2番3号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	あり	デイサービス コソファン吹田SST	大阪府吹田市岸部中5丁目2番3号
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	なし		
< 地域密着型サービス >			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	あり	愛の家グループホーム 吹田SST	大阪府吹田市岸部中5丁目2番3号
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	なし		
< 居宅介護予防サービス >			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	なし		
特定介護予防福祉用具販売	なし		
< 地域密着型介護予防サービス >			
介護予防認知症対応型通所介護	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	愛の家グループホーム 吹田SST	大阪府吹田市岸部中5丁目2番3号
介護予防支援	なし		
< 介護保険施設 >			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	なし		

(別添2) 有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

	個別の利用料で実施するサービス	備 考
	料金※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり 624円/10分
	排せつ介助・おむつ交換	あり 624円/10分
	おむつ代	あり 実費
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり 624円/10分
	特浴介助	なし
	身辺介助(移動・着替え等)	あり 624円/10分
	機能訓練	あり 624円/10分
	通院介助	あり 990円/30分
生活サービス	居室清掃	あり 440円/10分
	リネン交換	あり 440円/10分
	日常の洗濯	あり 440円/10分
	居室配膳・下膳	あり
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし
	おやつ	なし
	理美容師による理美容サービス	なし
	買い物代行	あり 440円/10分
	役所手続代行	あり 440円/10分
	金銭・貯金管理	あり
	定期健康診断	あり 実費
	健康相談	あり
健康管理サービス	生活指導・栄養指導	あり
	服薬支援	あり
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり
入退院のサービス	移送サービス	なし
	入退院時の同行	なし
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし
	入院中の見舞い訪問	なし

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。

