

登録日	2012年02月06日	登録番号	11044
更新日（5年更新）	2022年02月06日	情報更新日	2023年03月15日

1. サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地

住宅の名称	(ふりがな) ここふあんいけがみ ココファン池上		
所在地	東京都大田区池上2-12-7		
利用交通手段	電 車： 東急池上線 池上 駅から 徒歩 10 分 その他：		
住宅に関する権原	賃借権	期間	2010年12月01日 から 2030年11月30日
施設に関する権原	賃借権	期間	2010年12月01日 から 2030年11月30日
敷地に関する権原	使用貸借による権利	期間	2010年12月01日 から 2030年11月30日

問合せ先 1	株式会社学研ココファン 電話番号： 03-6431-1860
問合せ先 2	電話番号：

2. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

法人・個人の別	法人	
商号、名称又は氏名	株式会社学研ココファン	
住所	〒141-8420 東京都品川区西五反田二丁目11番8号 電話番号： 03-6431-1860	
法人の役員	代表取締役：小早川 仁（こばやかかわひとし） 代表取締役：森 猛（もりたけし） 常務取締役：高橋 靖宏（たかはしやすひろ） 取締役：山本 教雄（やまもとのりお） 取締役：関塚 宏昌（せきづかひろまさ） 取締役：木村 祐介（きむらゆうすけ） 取締役：奥田 留美（おくだるみ） 取締役：本田 泰隆（ほんだやすたか） 取締役：近藤 健太（こんどうけんた） 監査役：小田 耕太郎（おだこうたろう） 監査役：高橋 俊太郎（たかはししゅんたろう）	
法定代理人	氏名	
	住所	
法人の役員		

3. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所

事務所の名称	株式会社学研ココファン
--------	-------------

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 電話番号：03-6431-1860
---------	--

4. サービス付き高齢者向け住宅の戸数、規模並びに構造及び設備

住宅戸数	22戸	居住部分の規模(専用面積)	27.85m ² ～36.75m ²
共同利用設備	あり	構造	RC造
階数	5階建	竣工の年月	2010年11月01日
加齢対応構造等	登録基準に適合している／エレベーターを備えている／緊急通報装置を備えている		
備考			

4-1. 専用部分の規模並びに構造及び設備等

住棟番号	専用部分の床面積(m ²)	構造及び設備						住戸数(戸)	住戸番号	月額家賃(概算額)(円)	間取り
		完備※	便所	洗面	浴室	台所	収納				
1	27.85	○	○	○	○	○	○	2	501.502	117000	1R
1	32.00	○	○	○	○	○	○	3	205.305.405	120000	1R
1	33.15	○	○	○	○	○	○	2	206.306	120000	1R
1	33.25	○	○	○	○	○	○	13	201-204.301- 304.401- 404.503	130000	1R
1	36.75	○	○	○	○	○	○	2	207.307	135000	1R

※構造及び設備の「完備」とは、各戸に便所・洗面・浴室・台所・収納の全てを備えていることを表します。

4-2. 共同利用設備等

設備等	整備箇所数	合計床面積(m ²)	整備箇所	想定利用戸数(戸)	備考
食堂兼ラウンジ	1	37.02	1F	22	

5. サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格及び入居開始時期

入居契約の別	賃貸借契約	終身賃貸事業者の事業の認可	法第52条の認可を受けている
入居者の資格	次の①または②に該当するものである ①単身高齢者世帯 ②高齢者+同居者(配偶者/60歳以上の親族) (「高齢者」とは、60歳以上の者をいう。)		
入居開始時期(入居開始前の場合)			
備考			

6. サービス付き高齢者向け住宅において提供される高齢者生活支援サービス及び入居者から受領する金銭

■月ごとに受領する金銭						
家賃の概算額		約 117,000 円 ～ 約 135,000 円				
共益費の概算額		約 7,171 円				
高齢者生活支援サービス	サービスの種類	住宅における提供			併設施設における提供の有無	連携・協力事業所における提供の有無
		提供形態 ※1	提供の対価(概算・月額) ※2	詳細		
	状況把握・生活相談	自ら	約 40,700 円	詳細情報	—	—
	食事の提供	自ら	約 58,710 円	詳細情報	×	×
	入浴等の介護	委託	対価はサービスの内容によって異なります	詳細情報	○	×
	調理等の家事	委託	対価はサービスの内容によって異なります	詳細情報	○	×
	健康の維持増進	自ら	約 0 円	詳細情報	×	○
その他		委託	対価はサービスの内容によって異なります	詳細情報	○	×
■入居時に受領する金銭						
敷金の概算額		約 234,000 円 ～ 約 270,000 円	家賃の 2.0 月分			
前払金 ※3	前払金の有無	なし				
	前払金の支払い方式 ※4					
	家賃等の前払金の概算額	約 円				
	前払金を支払った場合の月々の家賃概算額	約 円				
	家賃等の前払金の算定の基礎	家賃： サービス提供の対価：				
	返還額の算定方法					
	前払金の保全措置の内容					

家賃・共益費・敷金に関する特記事項	燃料調整金として戸別メーター無しの居室は3,300円、戸別メーター有の居室は1,100円を徴求する。
特定施設入居者生活介護事業所	指定を受けていない
地域密着型特定施設入居者生活介護事業所	指定を受けていない
介護予防特定施設入居者生活介護事業所	指定を受けていない

※1 「提供形態」欄は、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者がどのようにサービスを提供しているか記載されています。「提供しない」と記載されていても、連携、協力業者がサービスを提供している場合がございます。

※2 「提供の対価（概算・月額）」欄は、月額で設定されていない場合は、30日間利用した場合の想定金額が記載されています。

※3 前払金とは、契約期間中の家賃等の全部又は一部を、入居時に一括して支払うものをいいます。

※4 入居に際して、前払金の支払いが必須となるのか、希望に応じて前払方式または月払方式を選択できるのかが記載されています。

6-1. 状況把握及び生活相談サービスの内容

提供形態	サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する			
サービスを提供する法人等の別	指定居宅サービス事業者 / 指定地域密着型サービス事業者 / 指定居宅介護支援事業者 / 指定介護予防サービス事業者			
サービスを提供する者の人数	介護福祉士			人員 3 人
	養成研修修了者			人員 2 人
常駐する場所	同一の敷地内			
常駐する日	365日対応			
常駐する時間	日中	09 時 00 分 ~ 17 時 00 分		人員 1 人
	上記以外の時間	~		人員 人
毎日 1 回以上の状況把握サービスの提供方法	居室への訪問や食事・外出の機会等に確認を行う			毎日 1 回
緊急通報サービスの内容	提供時間	常駐する日	00 時 00 分 ~ 24 時 00 分	
		上記以外の日		
	通報方法	各居室設置の緊急通報装置、リズムセンサー		
	通報先	事務室 及び 職員用 PHS	通報先から住宅までの到着予定時間	1 分
サービス提供の対価（概算額）	月額 ※	約 40,700 円	前払金	約 0 円
	前払金の算定方法			
備考	<p>2人入居の場合：月額47,982円</p> <p>状況把握サービス（緊急時対応、安否確認・巡回サービス）及び、生活相談サービス（フロント、生活・健康医療相談、保守点検）は、基本サービス費に含まれます。</p> <p>詳細は重要事項説明書を参照ください。</p> <p>夜間については、小規模多機能型居宅介護事業所で待機している職員が緊急時コールを受けております。</p>			

※ サービス提供の対価の「月額」欄は、月額で設定されていない場合は、30日間利用した場合の想定金額が記載されています。

6-2. 食事の提供サービスの内容

提供形態		サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		
食事提供を行う場所		食堂		
提供方法	提供日	365日対応		
	内容	入居者が選択		
	調理等	厨房で調理		
サービス提供の対価 (概算額)	月額 ※	約 58,710 円	内訳	朝食 577 円
				昼食 690 円
				夕食 690 円
	前払金	約 0 円		
	前払金の算定方法			
備考		キャンセルの場合はその食事の7日前までに連絡して下さい。(食費は朝食、昼食、夕食とも何れも軽減税率の適用対象となります。税率は8%です。)		

※ サービス提供の対価の「月額」欄は、月額で設定されていない場合は、30日間利用した場合の想定金額が記載されています。

6-3. 入浴、排せつ、食事等の介護サービスの内容

提供形態		委託する		
委託先	商号、名称又は氏名	(ふりがな) がっけんここふぁんいけがみへるぱーせんたー 学研ココファン池上ヘルパーセンター		
	住所(法人にあつては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 電話番号：03-6431-1860		
	住所(法人にあつては本業務に係る事業所の所在地)	〒146-0082 東京都大田区池上2-12-7 電話番号：03-5747-5351		
提供方法	提供日	365日対応		
	内容	入浴介護 / 排せつ介護 / 食事介護		
サービス提供の対価 (概算額)	月額	対価はサービスの内容によって異なります	前払金	約 0 円
	前払金の算定方法			
備考		身体介護 (10分 624円～) 生活援助 (10分 440円～)		

入居者様が自ら学研ココファン池上ヘルパーセンターとふれあいサービス契約書を結ぶことによりご利用できます。

6-4. 調理、洗濯、掃除等の家事サービスの内容

提供形態		委託する		
委託先	商号、名称又は氏名	(ふりがな) がっけんここふぁんいけがみへるぱーせんたー 学研ココファン池上ヘルパーセンター		
	住所 (法人にあつては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 電話番号：03-6431-1860		
	住所 (法人にあつては本業務に係る事業所の所在地)	〒146-0082 東京都大田区池上2-12-7 電話番号：03-5747-5351		
提供方法	提供日	365日対応		
	内容	調理 / 洗濯 / 掃除		
サービス提供の対価 (概算額)	月額 ※	対価はサービスの内容によって異なります	前払金	約 0 円
	前払金の算定方法			
備考	身体介護 (10分 624円～) 生活援助 (10分 440円～) 入居者様が自ら学研ココファン池上ヘルパーセンターとふれあいサービス契約書を結ぶことによりご利用できます。			

※ サービス提供の対価の「月額」欄は、月額で設定されていない場合は、30日間利用した場合の想定金額が記載されています。

6-5. 健康の維持増進サービスの内容

提供形態		サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する		
提供方法	提供日	365日対応		
	内容	健康相談		
サービス提供の対価 (概算額)	月額 ※	約 0 円	前払金	約 0 円
	前払金の算定方法			
備考	費用は基本サービス費に含みます。			

※ サービス提供の対価の「月額」欄は、月額で設定されていない場合は、30日間利用した場合の想定金額が記載されています。

6-6. その他のサービスの内容

提供形態	委託する
------	------

委託先	商号、名称又は氏名	(ふりがな) がっけんここふぁんいけがみへるぱーせんたー 学研ココファン池上ヘルパーセンター		
	住所 (法人にあつては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 電話番号：03-6431-1860		
	住所 (法人にあつては本業務に係る事業所の所在地)	〒146-0082 東京都大田区池上2-12-7 電話番号：03-5747-5351		
提供方法	提供日	365日対応		
	内容	介護保険適用外のサービス		
サービス提供の対価 (概算額)	月額 ※	対価はサービスの内容によって異なります	前払金	約0円
	前払金の算定方法			
備考	室内掃除や買物代行など (10分440円～) 買物付添など (10分624円～) 入居者様が自ら学研ココファン池上ヘルパーセンターとふれあいサービス契約書を結ぶことによりご利用できます。			

※ サービス提供の対価の「月額」欄は、月額で設定されていない場合は、30日間利用した場合の想定金額が記載されています。

7. 管理の方法等

管理の方式	自ら管理		
委託する業務の内容			
管理業務の委託先	商号、名称又は氏名	(ふりがな)	
	住所	〒 電話番号：	
修繕計画	計画策定の有無	あり	
	大規模修繕の実施予定	15年程経過 頃実施予定	
	その他計画的な修繕予定	大規模修繕の内容：15年程の周期で外壁等の修繕予定	

8. サービス付き高齢者向け住宅と併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設

施設の名称	提供されるサービスの概要	事業所の場所
学研ココファン池上ヘルパーセンター	指定訪問介護サービス	同一の建築物内
学研ココファン池上	小規模多機能型居宅介護サービス	同一の建築物内

9. 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力

事業所の名称	(ふりがな) いりょうほうじんしゃだんしこうかいたかせくりにつく 医療法人社団 至高会 たかせクリニック
事業所の所在地	〒146-0092 東京都大田区下丸子一丁目16番6号1階 電話番号：03-5732-2525
連携又は協力の内容	健康医療相談、救急医療支援、相談・カンファレンス、健康管理

10. 登録の申請が基本方針(及び高齢者居住安定確保計画)に照らして適切なものである旨

高齢者の居住の安定確保に関する法律第3条の規定に基づき策定された「高齢者の居住の安定確保に関する基本的な方針」及び基本方針に基づき策定された第4条「高齢者居住安定確保計画」を遵守し、適切な管理はもとより、契約上のトラブルを回避する観点から、十分な情報提供を行い、入居者の居住の安定を確保する。

全体に関する備考	
----------	--

(平成27年4月1日以後に登録申請)

入居契約重要事項説明書

サービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約を締結するに当たり、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条及び東京都有料老人ホーム設置運営指導指針12(4)に基づき、以下の事項について、書面を交付して説明します。なお、生活支援サービスに関する契約については、生活支援サービス重要事項説明書により、別途説明します。

1 サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地

住宅の名称	(ふりがな) ここふあんいけがみ ココファン池上
所在地	(住居表示) 〒146-0082 東京都大田区池上2-12-7
利用交通手段	<input checked="" type="checkbox"/> 1.電車(東急池上 線 池上 駅から 徒歩 で 10分) <input type="checkbox"/> 2.その他()
住宅に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 平成 22年 12月 1日から 令和 12年 11月 30日まで
施設に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 2.賃借権 <input type="checkbox"/> 3.使用貸借による権利 期間 平成 22年 12月 1日から 令和 12年 11月 30日まで
敷地に関する権原	<input type="checkbox"/> 1.所有権 <input type="checkbox"/> 2.地上権 <input type="checkbox"/> 3.賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 4.使用貸借による権利 期間 平成 22年 12月 1日から 令和 12年 11月 30日まで

(注)住居表示が決まっていない場合には、地名地番を記載すること。

2 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

法人・個人の別	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人	
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) かぶしがいいしやがっけんここふあん 株式会社学研ココファン	
住 所 (法人にあっては 主たる事務所)	(郵便番号 141-8420) 東京都品川区西五反田二丁目11番8号 電話番号 03-6431-1860	
法人の役員	別添 1 のとおり	
法定代理人 (未成年の個人 である場合)	(ふりがな) 商号、名称、又は氏名	
	住所(法人にあっては主 たる事務所の所在地)	(郵便番号) 電話番号
	法人の役員	

3 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所

事務所の名称	(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
事務所の所在地	(郵便番号 141-8420) 東京都品川区西五反田二丁目11番8号 電話番号 03-6431-1860

4 サービス付き高齢者向け住宅の戸数、規模並びに構造及び設備

住宅戸数	登録申請対象戸数	22	戸	
居住部分の規模	(最小)	27.85	m ²	詳細については、別添 3 のとおり
	(最大)	36.75	m ²	
構造及び設備	共同利用設備	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし		
	構造	RC	造	階数 地上5 階建
竣工の年月	2010 年 11 月 1 日			
加齢対応構造等	<input checked="" type="checkbox"/> 登録基準に適合している			
	<input checked="" type="checkbox"/> エレベーターを備えている			
	<input checked="" type="checkbox"/> 緊急通報装置を備えている			

5 サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格及び入居開始時期(居住の用に供する前である場合)

入居契約の別	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約 <input type="checkbox"/> その他
入居契約が賃貸借契約でない場合には、その旨	
終身賃貸事業者の事業の認可	<input checked="" type="checkbox"/> 法第52条の認可を受けている
入居者の資格	次の①または②に該当するものである <input checked="" type="checkbox"/> ①単身高齢者世帯 ②高齢者+同居者(配偶者/60歳以上の親族)(「高齢者」とは、60歳以上の者をいう。)
入居契約の内容	別添入居契約書のとおり
備考欄	

入居開始時期(※)	年 月 日から
-----------	---------

契約解除の内容	終身建物賃貸借契約書契約条項第14条による	
事業主体から解約を求める場合(終身建物賃貸借の場合のみ)	解約条項	終身建物賃貸借契約書契約条項第15条による
	解約予告期間	6ヶ月
入居者からの解約予告期間	1ヶ月もしくは6ヶ月	
入院時の取扱い	入院中も入居契約は継続し賃料・共益費・基本サービス費はお支払いいただきます。食費・ふれあいサービス費については利用実績により計算します。	
その他		

※入居開始時期は、入居の用に供する前である場合に限り記入すること。

6 職員体制

日中の職員体制(※生活支援サービスを提供する常駐職員の配置)			
人員配置	1人	常駐する時間	9時00分～17時00分
常駐場所	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地)		
日中以外の時間の職員体制			
人員配置	0人	常駐する時間	時 分～時 分
常駐場所	<input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地 <input type="checkbox"/> 近接する土地 (所在地)		
備考	夜間については、小規模多機能型居宅介護事業所で待機している職員が緊急時コールを受けております。		

(職種別の職員数) (令和3年7月1日現在) ※入居開始(開設)前は、予定を記載。

① 職員の人数及びその勤務形態											
職種	延べ人数	常勤		非常勤		合計	兼務状況等(委託である場合はその旨を記入)				
		専従	非専従	専従	非専従						
管理者	⇒③-1		1			1人					
生活支援サービス提供職員(食事提供サービスを除く)	⇒③-2		2	1	8	11人					
うち、看護職員：直接雇用						0人					
うち、看護職員：派遣						0人					
うち、介護職員：直接雇用			2		8	10人					
うち、介護職員：派遣	⇒③-3					0人					
うち、機能訓練指導員	⇒③-4					0人					
栄養士						0人					
調理員			1	6		7人					
事務員				1	1	2人					
その他						0人					
② 1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数							40	時間			
③-1 管理者の資格							介護福祉士				
③-2 生活支援サービス提供職員の資格											
資格	延べ人数	常勤		非常勤							
		専従	非専従	専従	非専従						
医師											
看護師											
准看護師											
介護福祉士						3					
社会福祉士											
介護支援専門員											
養成研修修了者			2		5						
上記以外の職員				1							
③-3 介護職員の資格											
資格	延べ人数	常勤		非常勤							
		専従	非専従	専従	非専従						
介護福祉士						3					
介護支援専門員											
実務者研修						2					
介護職員初任者研修			2		3						
たん吸引等研修(不特定)											
たん吸引等研修(特定)											
資格なし											
③-4 機能訓練指導員の資格											
資格	延べ人数	常勤		非常勤							
		専従	非専従	専従	非専従						
理学療法士											
作業療法士											
言語聴覚士											
看護師又は准看護師											
柔道整復師											
あん摩マッサージ指圧師											
はり師又はきゅう師											
④ 職員の職種別・勤続年数別人数(本住宅における勤続年数)											
勤続年数	職種	管理者		生活支援サービス提供職員		看護職員		介護職員		機能訓練指導員	
		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
1年未満				0	0						
1年以上3年未満			1	1	7		1	7			
3年以上5年未満				0	1			1			
5年以上10年未満				0	1						
10年以上				0	0						
合計		0	1	1	9	0	0	1	9	0	0

7 サービス付き高齢者向け住宅において入居者から受領する金銭(生活支援サービスに関する費用を除く)

家賃の概算額	(最低) 約 117,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高) 約 135,000 円	
共益費の概算額	(最低) 約 7,171 円	
	(最高) 約 7,171 円	
敷金の概算額	(最低) 約 234,000 円	家賃の 2.0 月分
	(最高) 約 270,000 円	
家賃・共益費・敷金に関する特記事項	燃料調整金として戸別メーター無し of 居室は3,300円、戸別メーター有 of 居室は1,100円を徴求する。	
前払金※の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	
家賃等の前払金の概算額	(最低) 約 円	(最高) 約 円
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃	
	サービス提供の対価	
返還額の算定方法		
家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間	年 月 日まで	
家賃等の前払金の返還額の推移	(※原則として入居契約に定めた契約の始期を起算日とする。)	
前払金の保全措置の内容	<input type="checkbox"/> 銀行による債務の保証 <input type="checkbox"/> 信託会社等による元本補てん又は信託 <input type="checkbox"/> 保険事業者による保証保険 <input type="checkbox"/> その他()	

※前払金とは、終身又は入居契約の期間にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を一括して受領する場合をいう。

8 サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法等

管理の方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自ら管理 <input type="checkbox"/> 管理業務を委託
委託する業務の内容(契約事項)	
管理業務の委託先	
商号、名称又は氏名	(ふりがな)
住所 <small>(法人にあつては主たる事務所の所在地)</small>	(郵便番号) 電話番号
修繕計画	
計画策定の有無	<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
大規模修繕の実施予定	15年程経過 頃実施予定
その他計画的な修繕予定	大規模修繕の内容:15年程の周期で外壁等の修繕予定

9 サービス付き高齢者向け住宅と併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設（該当する場合のみ）

施設の名称	提供されるサービスの概要	事業所の場所
学研ココファン池上	小規模多機能型居宅介護サービス	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
学研ココファン池上ヘルパーセンター	指定訪問介護サービス	<input checked="" type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地
		<input type="checkbox"/> 同一の建築物内 <input type="checkbox"/> 同一の敷地内 <input type="checkbox"/> 隣接する土地

10 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力（該当する場合のみ）

連携又は協力の相手方	
事業所の名称	(ふりがな) いりょうほうじんしゃだんしこうかいたかせくりにつく 医療法人社団 至高会 たかせクリニック
事業所の所在地	(郵便番号 146-0092) 東京都大田区下丸子一丁目16番6号1階 電話番号 03-5732-2525
連携又は協力の内容	健康医療相談、救急医療支援、相談・カンファレンス、健康管理

11 入居者の現況

(令和3 年 7 月 1 日現在)

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢	89.09 歳	入居者数合計	21 人				
年齢 / 介護度	合計	※要介護度を把握している場合に記載。							
		自立	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
65歳未満	0								
65歳以上75歳未満	0								
75歳以上85歳未満	3	1	1	1					
85歳以上	18	2	2		2	3	4	4	1
合計	21	3	3	1	2	3	4	4	1

入居継続期間別入居者数							
入居期間	6か月未満	6か月以上1年未満	1年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上15年未満	15年以上	合計
入居者数	2	1	8	10			21

男女別入居者数	男性	6 人	女性	15 人
---------	----	-----	----	------

入居率 (一時的に不在となっているものを含む。)	95.5 % (全戸数に対する入居戸数)
--------------------------	----------------------

直近一年間に退去した者の人数と理由				退去者数合計:	5 人
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)
自宅・家族同居	2	他の有料老人ホームへの転居 うち、他のサービス付き高齢者向け住宅への転居		医療機関への入院	2
介護老人福祉施設(特養等)へ転居				死亡	1
介護老人保健施設へ転居		その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居		その他()	
介護療養型医療施設へ転居					

12 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書のひな形	<input checked="" type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない	財務諸表の要旨 (※前払金を受領する場合に記載)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない
管理規程 (※必要事項が盛り込まれていれば、重要事項説明書を管理規程に代えることも可。)	<input checked="" type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない	財務諸表の原本 (※前払金を受領する場合に記載)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない
事業収支計画書 (※前払金を受領する場合に記載)	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない	その他 ()	<input type="checkbox"/> 入居希望者に公開 <input type="checkbox"/> 入居希望者に交付 <input type="checkbox"/> 公開していない

13 その他

運営懇談会	<input checked="" type="checkbox"/> あり (年 1 回予定) (開催方法等) 入居者アンケートを実施予定 年1回、管理者・職員・入居者による運営懇談会を開催予定
	<input type="checkbox"/> 以下の内容の代替措置により対応(※入居者が概ね9人以下の場合等) (内容)
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	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 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
(介護予防)特定施設入居者生活介護事業所(地域密着型を含む)	<input type="checkbox"/> 指定を受けている 介護保険事業所番号 () <input checked="" type="checkbox"/> 指定を受けていない

14 登録の申請が基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものである旨

高齢者の居住の安定確保に関する法律第3条の規定に基づき策定された「高齢者の居住の安定確保に関する基本的な方針」及び基本方針に基づき策定された第4条「高齢者居住安定確保計画」を遵守し、適切な管理はもとより、契約上のトラブルを回避する観点から、十分な情報提供を行い、入居者の居住の安定を確保する。

説明年月日

年 月 日

□□□□〔入居者氏名〕様に対して、入居契約書及び入居契約重要事項説明書に基づいて、重要な事項を説明しました。

登録事業者名 株式会社学研ココファン

所在地 東京都品川区西五反田二丁目11番8号

代表者名 代表取締役 森 猛 印

説明者氏名 印

私は上記事業者から、入居契約書及び入居契約重要事項説明書に基づいて、重要な事項の説明を受けました。

署名 印

役員名簿

(ふりがな) 氏名	役名等
こばやかわ ひとし 小早川 仁	代表取締役
もり たけし 森 猛	代表取締役
たかはし やすひろ 高橋 靖宏	常務取締役
やまもと のりお 山本 教雄	取締役
せきづか ひろまさ 関塚 宏昌	取締役
きむら ゆうすけ 木村 祐介	取締役
おくだ るみ 奥田 留美	取締役
ほんだ やすたか 本田 泰隆	取締役
こんどう けんた 近藤 健太	取締役
おだ こうたろう 小田 耕太郎	監査役
たかはし しゅんたろう 高橋 俊太郎	監査役

法第6条第1項第3号に該当する者を全て記載すること。記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載し、その書面をこの書面の次に添付すること。

事業主体が東京都内(中核市を除く)で実施する介護保険制度による指定介護サービスの一覧表

介護サービスの種類		箇所数	主な事業所の名称	所在地
<居宅サービス>				
訪問介護	有り	14	学研ココファン水元ヘルパーセンター	東京都葛飾区水元4-5-1
訪問入浴介護	無し			
訪問看護	有り	1	ココファンナーシング南千東	東京都大田区南千東1-21-9
訪問リハビリテーション	無し			
居宅療養管理指導	無し			
通所介護	有り	3	デイサービスココファン四谷	東京都大田区仲六郷4-16-12
通所リハビリテーション	無し			
短期入所生活介護	有り	1	ショートステイココファン六郷	東京都大田区仲六郷4-16-12
短期入所療養介護	無し			
特定施設入居者生活介護	有り	2	ココファン練馬関町	東京都練馬区関町南4丁目21-21
福祉用具貸与	無し			
特定福祉用具販売	無し			
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	無し			
夜間対応型訪問介護	無し			
認知症対応型通所介護	無し			
小規模多機能型居宅介護	有り	2	学研ココファン池上	東京都大田区池上2-12-7
認知症対応型共同生活介護	無し			
地域密着型特定施設入居者生活介護	無し			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	無し			
看護小規模多機能型居宅介護	有り	1	看護小規模多機能ココファン南千東	東京都大田区南千東1-21-9
地域密着型通所介護	無し			
居宅介護支援	有り	8	学研ココファン立川	東京都立川市錦町3-8-22
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問入浴介護	無し			
介護予防訪問看護	有り	1	ココファンナーシング南千東	東京都大田区南千東1-21-9
介護予防訪問リハビリテーション	無し			
介護予防居宅療養管理指導	無し			
介護予防通所リハビリテーション	無し			
介護予防短期入所生活介護	無し			
介護予防短期入所療養介護	無し			
介護予防特定施設入居者生活介護	有り	2	ココファン練馬関町	東京都練馬区関町南4丁目21-21
介護予防福祉用具貸与	無し			
特定介護予防福祉用具販売	無し			
<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	無し			
介護予防小規模多機能型居宅介護	有り	2	学研ココファン池上	東京都大田区池上2-12-7
介護予防認知症対応型共同生活介護	無し			
介護予防支援	無し			
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	無し			
介護老人保健施設	無し			
介護療養型医療施設	無し			
介護医療院	無し			

別紙

1. 燃料調整協力金内容

共益費に加え、令和4年10月1日～燃料調整協力金額は以下のとおりでございます。

居室タイプ	増額金額
戸別メーター有り	1,100 円/月
戸別メーター無し	3,300 円/月

2. 料金改定の根拠

今回、燃料調整協力金のご負担に至る根拠は以下のとおりでございます。

昨今の電気料金の値上がりについては、ご承知のとおり電気料金の仕組みが基本料金＋電力量料金±燃料費調整額＋再生エネルギー賦課金が合算されて計算されており、特に燃料費調整額の値上がりが顕著となっております。弊社が契約する電気料金の契約種別は、3種類(特別高圧・高圧・低圧)ある中で高圧の契約を結んでおり敷地内に変圧設備も設置されています。従いまして一般家庭で契約する低圧とは違い、使用電圧が6kV以上となり高圧電力ということになります。

また、今年に入り様々な市場環境の変化やウクライナ情勢も含め燃料費調整額の値上がりが急激に進んでおり、これまで5月末時点で全社平均1施設あたり15万円以上の電気料金が値上がりしているのが現実でございます。さらに契約電力会社より10月以降の値上げ通知がきており、その総額が1事業所44万を超える高額な電気料金となるため、これ以上の負担額については企業単独で補い健全な経営を続け行く事が難しくなると判断し、苦渋の決断ではございますが、値上がり分の一部をご入居者様にご負担いた

だきたいと考えております。

あくまでもこの燃料調整協力金については、時限的な対応と考えており、燃料費調整額単価が 2022 年 1 月時点の通常価格帯に戻った場合には速やかに請求を取りやめます。そのため今回は共益費とは別項目の「燃料調整協力金」として追加ご請求させていただきたいと考えております。

当然ながら、各施設におきましてはご入居者様にご迷惑が掛からない部分の節電に関しては引き続き企業努力を続けてまいります。何卒ご理解ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

詳細な積算根拠は下記のとおりです。

※戸別メーターありの居室は既に居室部の電気料金負担を頂いているため、施設内の共有部のみの全体負担を按分し 1,100 円のご負担、戸別メーターなしの居室は居室及び共有部全体に係る負担を居室数で按分させて頂いている為、3,300 円のご負担とさせて頂いております。

■ 2022 年 3 月～5 月の電気料金請求額の前年度比較

2022 年 3 月～5 月増加額	3 か月平均	1 室あたり増加額/月
686,115 円	228,705 円	4,484 円

■ 契約電力会社の電気料金改定予定(2022 年 10 月～)

2022 年 10 月以降の増加額/月	1 室あたり増加額/月
497,401 円	9,752 円

■ 燃料調整協力金の見直し時期について

今回の燃料調整協力金は、時限的な対応と考えております。

現在の市場価格が異常な価格であるという認識から、これまでの通常価格 2022 年 1 月時点の燃料費調整単価 -0.52 円/kWh の水準に戻った場合に速やかにご負担頂いている燃料調整協力金のご請求を取りやめます。

○各月の燃料費調整単価は以下の約款にもとづく単価です。

令和元年 10 月 1 日実施の電気需要約款等

○燃料費調整制度の詳細につきましては、東京電力エナジーパートナーホームページ

以上

