

(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)ここふぁんなかいけがみ									
	ココファン仲池上									
所在地	(住居表示)〒146-0081 東京都大田区仲池上2丁目24-20									
利用交通手段	☒ 1.電車 (都営浅草線 西馬込 駅から 徒歩 で 12 分) ☐ 2.その他 ()									
住宅に関する 権原	☐ 1.所有権 ☒ 2. 賃借権 ☐ 3. 使用貸借による権利 期間 2015 年 4 月 1 日から 2035 年 3 月 31 日まで									
施設に関する 権原	☐ 1.所有権 ☒ 2. 賃借権 ☐ 3. 使用貸借による権利 期間 2015 年 4 月 1 日から 2035 年 3 月 30 日まで									
敷地に関する 権原	☐ 1.所有権 ☐ 2. 地上権 ☐ 3. 賃借権 ☒ 4. 使用貸借による権利 期間 2015 年 4 月 1 日から 2035 年 3 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	☒ 法人 ☐ 個人	
商号、名称 又は氏名	(ふりがな)かぶしがいいしゃがっけんここふぁん 株式会社学研ココファン	
住 所 (法人にあつては 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(法人にあつ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	別添 2 のとおり

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	
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	50	戸	
居住部分の規模	(最小)	18.00	m ²	詳細については、別添 3 のとおり
	(最大)	34.24	m ²	
	共同利用設備	☒ あり	☐ なし	
構造及び設備	構 造	鉄骨	造	階 数 4 階建
	竣工の年月	2015	年 3 月 31 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			

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	☒ 賃貸借契約	☐ 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	☒ 法第52条の認可を受けている	
入居者の資格	次の①又は②に該当する者である。 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 / 要介護認定又は要支援認定を受けている60歳未満の親族 / 特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者） （「高齢者」とは、60歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。）	
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	2 人		常駐する時間	9 時 00分 ～ 17 時 00分					
常駐場所			■ 同一の敷地内 □ 隣接する土地 □ 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	1 人		常駐する時間	17 時 00分 ～ 9 時 00分					
常駐場所			■ 同一の敷地内 □ 隣接する土地 □ 近接する土地 (所在地)						
備考									

(職種別の職員数) (令和6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	0	4	0	12	16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	⇒③－3		4		12	16人						
うち、介護職員：派遣						0人						
うち、機能訓練指導員	⇒③－4					0人						
栄養士						0人						
調理員				6		6人						
事務員				2		2人						
その他				2		2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		7							
社会福祉士												
介護支援専門員												
養成研修修了者			1		5							
上記以外の職員												
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		7							
介護支援専門員												
実務者研修												
介護職員初任者研修			1		5							
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	1				1			
1年以上3年未満				2	3			2	3			
3年以上5年未満				0	0				0			
5年以上10年未満		1		3	6			3	6			
10年以上				0	0			0	0			
合計		1	0	5	10	0	0	5	10	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 83,000 円	住戸ごとの内容は別添 3 のとおり
	(最高) 約 170,000 円	
共益費の概算額	(最低) 約 13,600 円	
	(最高) 約 22,600 円	
敷金の概算額	(最低) 約 166,000 円	家賃の 2 月分
	(最高) 約 340,000 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。	
前払金※の有無	☐ あり ☒ 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	☐ 銀行による債務の保証 ☐ 信託会社等による元本補てん又は信託 ☐ 保険事業者による保証保険 ☐ 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	☒ 自ら管理 ☐ 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 (法人にあつては主たる事務所の所在地)	(郵便番号) 電話番号
修繕計画	
計画策定の有無	☒ あり ☐ 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
学研ココファン仲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 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
		☐ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
		☐ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
		☐ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 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ぐりにつく 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1-16-6 1階 電話番号 03-5732-2525
連携又は協力の 内容	健康医療相談サービス

11 入居者の現況（ 令和6年 7月 1日現在）

介護度別・年齢別入居者数				平均年齢	86.7	歳	入居者数合計	53	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	1	1							
65歳以上75歳未満	0								
75歳以上85歳未満	19	2	2	3	2	4	4	1	1
85歳以上	33	3	3	2	6	11	3	4	1
合計	53	6	5	5	8	15	7	5	2

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	13	7	19	14			53

男女別入居者数	男性	16	人	女性	37	人
---------	----	----	---	----	----	---

入居率（一時的に不在となっているものを含む。）	100.0	%（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:	17	人
理由	人数(人)	理由	人数(人)	理由	人数(人)		
自宅・家族同居	1	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	2	医療機関への入院	0		
介護老人福祉施設（特養等）へ転居	1		2	死亡	7		
介護老人保健施設へ転居	1			その他（マンション）	1		
介護療養型医療施設へ転居	0	その他の福祉施設・高齢者住宅等への転居	4				

12 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書のひな形	☒ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 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)	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 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。)	☒ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 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)	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 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)	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 公開していない	その他 ()	☐ 入居希望者に公開 ☐ 入居希望者に交付 ☐ 公開していない

13 その他

運営懇談会	☒ 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
	☐ 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	☐ あり ☐ 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	
(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)	☐ 指定を受けている	介護保険事業所番号 ()
	☒ 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 兼 CEO
もり たけし 森 猛	代表取締役社長 兼 COO
たかはし やすひろ 高橋 靖宏	常務取締役
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 兼 CFO
ほんだ やすたか 本田 泰隆	取締役
やまもと のりお 山本 教雄	取締役
こんどう けんた 近藤 健太	取締役
たかはし しゅんたろう 高橋 俊太郎	監査役
おだ こうたろう 小田 耕太郎	監査役
いとう あつし 伊藤 敦史	上席執行役員
おざき じろう 尾崎 次郎	上席執行役員
さがわ さとし 佐川 学史	執行役員
こばやし ひろあき 小林 宏彰	執行役員
なかがわ ゆう 中川 悠	執行役員

法第6条第1項第3号の役員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。

住宅の規模並びに構造及び設備等

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 (㎡)	構造及び設備※							住戸数 (戸)	住戸番号 (該当するものを全て記載)	月額家賃 (概算額) (円)
		完備	便所	洗面	浴室	台所	収納	T V アン テナ 端子			
1	18.00	×	○	○	×	×	○	○	4	101～104	83,000
1	18.00	×	○	○	×	×	○	○	10	201、202、207、208、 211、214～218	87,000
1	18.00	×	○	○	×	×	○	○	11	301～304、306、309、 312～316	91,000
1	18.00	×	○	○	×	×	○	○	8	401～404、407～410	93,000
1	20.25	×	○	○	×	○	○	○	1	105	102,000
1	20.25	×	○	○	×	○	○	○	1	213	104,000
1	20.25	×	○	○	×	○	○	○	1	311	106,000
1	20.25	×	○	○	×	○	○	○	1	406	109,000
1	23.01	×	○	○	×	○	○	○	2	205～206	122,000
1	23.01	×	○	○	×	○	○	○	2	203～204	125,000
1	23.88	○	○	○	×	○	○	○	1	305	131,000
1	29.27	○	○	○	○	○	○	○	1	106	145,000
1	29.27	○	○	○	○	○	○	○	1	212	148,000
1	29.27	○	○	○	○	○	○	○	1	310	151,000
1	29.27	○	○	○	○	○	○	○	1	405	154,000
1	34.24	○	○	○	○	○	○	○	2	209～210	167,000
1	34.24	○	○	○	○	○	○	○	2	307～308	170,000

注1) 住戸の規模並びに設備及び構造のタイプ別にまとめて記載すること。

注2) 設備及び構造欄の『完備』は、各戸に便所、洗面、浴室、台所及び収納の全てを備えるものを表す。

※有りの場合は、○、無しの場合は×を記載すること。完備の場合は、完備を含め全ての欄に○を記載すること。

TVアンテナ端子：○の場合、下記()内にTV受像機の設置、受信契約の形態について記載 例（設置各自、料金負担も各自）

(設置各自、料金負担も各自)

2. 共同利用設備等

設備等	整備箇所数	合計床面積 (㎡)	整備箇所	想定利用戸数 (戸)	備考
食堂	1	147.55	1階	50	
脱衣室・FWC	1	13.95	1階	50	
介護浴室	1	10.08	1階	50	
洗濯室	3	15.81	1階・3階・4階	50	
脱衣・UB	4	50.22	1階・2階・3階・4階	50	
FWC・前室	1	10.90	1階	50	
ラウンジ・洗濯室	1	12.15	2階	50	
ラウンジ	1	2.20	4階	50	

注) 整備箇所は、添付図面との対応関係を明確に記載すること。

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束	東京都大田区南千束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束	東京都大田区南千束1-21-9
地域密着型通所介護	無し			
居宅介護支援				
＜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束	東京都大田区南千束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				
＜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ますと考えております。

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。

【ご参考】燃料費調整単価一覧表(高圧・特別高圧) (税込)

	高圧	特別高圧
2022 年 6 月分	2.87 円/kWh	2.83 円/kWh
2022 年 5 月分	2.64 円/kWh	2.61 円/kWh
2022 年 1 月分	－0.52 円/kWh	－0.51 円/kWh
2021 年 12 月分	－1.05 円/kWh	－1.04 円/kWh
2021 年 5 月分	－3.52 円/kWh	－3.47 円/kWh
2021 年 1 月分	－5.02 円/kWh	－4.95 円/kWh

○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