

有料老人ホーム重要事項説明書（住宅型専用）

施設名	ベストリハナーシングホーム南千住		
定員・室数	40 人 ・ 40 室		
有料老人ホームの類型・表示事項			
類 型	住宅型		
サ 付 登 録 の 有 無	無		
居 住 の 権 利 形 態	建物質貸借方式		
利 用 料 の 支 払 方 式	月払い方式		
入 居 時 の 要 件	混合型（自立含む）		
介 護 保 険 の 利 用	居宅サービス利用可		
居 室 区 分	定員1人		
1 事業主体			
名 称	法 人 等 の 種 別 営利法人		
	フリカナ	ベストリハカブシキガシヤ	
	名 称	ベストリハ株式会社	
主たる事務所の所在地	〒	101-0054	
	東京都千代田区神田錦町二丁目2番地1		
連 絡 先	電 話 番 号	03-6284-4350	
	ファックス番号	03-6284-4351	
ホ ー ム ペ ー ジ	https://bestreha.com/		
代 表 者 職 氏 名	役職名	代表取締役	氏名 渡邊 仁
設 立 年 月 日	平成20年2月1日		
主 な 事 業 等	通所介護、訪問看護・介護、ジュニア支援サービス		
事業主体が東京都内で実施する介護保険制度による指定介護サービス			
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	4	ベストリハ訪問介護ステーション	東京都足立区千住2-3 吾妻ビル6階
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	18	ベストリハ訪問看護ステーション	東京都足立区千住2-3 吾妻ビル6階
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	28	ベストリハ五反野	東京都足立区足立3-7-16グリーンパーク第5五反野1階
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	1	ベストリハ福祉用具事業所北千住	東京都足立区千住2-3 吾妻ビル6階
特定福祉用具販売	1	ベストリハ福祉用具事業所北千住	東京都足立区千住2-3 吾妻ビル6階

＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時訪問介護・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	なし		
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		
複合型サービス（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	18	ベストリハ訪問看護ステーション	東京都足立区千住2-3 吾妻ビル6階
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	1	ベストリハ福祉用具事業所	東京都足立区千住2-3 吾妻ビル6階
介護予防特定福祉用具販売	1	ベストリハ福祉用具事業所	東京都足立区千住2-3 吾妻ビル6階
＜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	なし		
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		

## 2 事業所概要

名	称	フリガナ		ベストリハナーシングホームミナミセンジュ	
		名 称		ベストリハナーシングホーム南千住	
所 在	地	〒 116-0003			
		東京都荒川区南千住6-65-4			
連 絡	先	電 話 番 号		03-6806-6296	
		ファックス番号		03-6806-6297	
ホ ー ム ペ ー ジ		https://bestreha.com/			
管 理 者 職 氏 名		役職名	施設長	氏名	安達 優大
事 業 開 始 年 月 日		令和 4 年 6 月 1 日			
届 出 年 月 日		令和 3 年 11 月 10 日			
届出上の開設年月日		令和 4 年 6 月 1 日			
事業所へのアクセス		JR南千住駅から徒歩10分			

施設・設備等の状況										
敷地	権利形態			賃貸借	抵当権	あり				
	面 積			484.82 m <sup>2</sup>						
建物	権利形態			賃貸借	抵当権	あり				
	延床面積			1184.77 m <sup>2</sup> うち有料老人ホーム分 1184.77 m <sup>2</sup>						
	竣工日			令和4年5月1日						
	階 数	地上      4      階      地下      0      階								
		うち有料老人ホーム分    地上      4      階      地下      0      階								
	構造	耐火建築物			建築物用途区分		有料老人ホーム			
	併設施設等		なし      (							

3 従業者に関する事項

職種別の従業者の人数及びその勤務形態

① 有料老人ホームの職員の人数及びその勤務形態

職種	実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算 人数	兼務状況 等
		専従	非専従	専従	非専従			
管理者（施設長）		1	0	0	0	1人	1.0	
生活相談員		0	0	0	0	0人	0.0	
看護職員：直接雇用		0	0	0	0	0人	5.0	委託（ベストリハ訪問看護ステーション）
看護職員：派遣		0	0	0	5	5人		
介護職員：直接雇用		0	0	0	0	0人	5.0	委託（ベストリハ訪問看護ステーション）
介護職員：派遣		0	0	0	5	5人		
機能訓練指導員		0	0	0	0	0人	0.0	
計画作成担当者		0	0	0	0	0人	0.0	
栄養士		0	0	0	0	0人	0.0	
調理員		0	0	0	0	0人	0.0	
事務員		0	0	0	0	0人	0.0	
その他従業者		0	0	0	0	0人	0.0	

② 1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数

時間

③－1 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		0	0	0	0	
実務者研修		0	0	0	0	
介護職員初任者研修		0	0	0	0	
介護支援専門員		0	0	0	0	
たん吸引等研修（不特定）		0	0	0	0	
たん吸引等研修（特定）		0	0	0	0	
資格なし		0	0	0	0	

③－2 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		0	0	0	0	
作業療法士		0	0	0	0	
言語聴覚士		0	0	0	0	
看護師又は准看護師		0	0	0	0	
柔道整復師		0	0	0	0	
あん摩マッサージ指圧師		0	0	0	0	
はり師又はきゅう師		0	0	0	0	

③－3 管理者（施設長）の資格

なし

④ 夜勤・宿直体制

配置職員数が最も少ない時間帯

17 時 30 分～ 8 時 30 分

上記時間帯の職員配置数				介護職員　1　人以上				看護職員　1　人以上			
従業者の職種別・勤続年数別人数（本事業所における勤続年数）											
勤続年数 \                      職種	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	
1 年未満											
1 年以上 3 年未満											
3 年以上 5 年未満											
5 年以上10年未満											
10年以上											
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

4 サービスの内容

提供するサービス	
食事の提供サービス	
あり（配食サービス）	
食事介助サービス	
なし	
入浴介助サービス	
なし	
排せつ介助サービス	
なし	
口腔衛生管理サービス	
なし	
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービス	
なし	
相談対応サービス	
あり	
健康管理サービス（定期的な健康診断実施）	
あり	
服薬管理サービス	
なし	
金銭管理サービス	
なし	
定期的な安否確認の方法	日中⇒共用部及び入居者の全居室に緊急呼び出し装置を設置しています。また緊急通報が発報された場合は即時管理者が対応します。応答がないときには居室に向かい安否確認を行います。 夜間⇒管理者オンコール対応、非常勤夜勤スタッフによる安否確認
施設で対応できる医療的ケアの内容	ホーム協力医療機関又は入居者が選択する医療機関において治療・健康診断を受けて頂きます。協力医療機関による往診も可能です。診療及び治療にかかわる費用については医療保険制度で支給される以外の費用はお客様の自己負担になります。

医療機関との連携・協力

協力医療機関(1)	名称	エフェメールホームクリニック
	所在地	東京都中央区銀座4丁目14-19
	協力の内容	往診 内科 精神科 リハビリテーション科 治療費は入居者が実費負担 距離9.2km 車で20分
協力医療機関(2)	名称	東京おひさまクリニック
	所在地	東京都荒川区東日暮里5-45-1 YOTO BLD2 8F
	協力の内容	往診 内科 外科 精神科 治療費は入居者が実費負担 距離2.5km 車で11分
新興感染症発生時に連携する医療機関	有無	なし
	名称	
	所在地	
協力歯科医療機関	名称	サンフラワービル歯科
	所在地	東京都品川区南品川2-7-9
	協力の内容	往診 歯科 治療費は入居者が実費負担 距離16.2km 車で40分
利用者の個別的な選択によるサービス提供		あり
運営懇談会の開催		あり (年 1 回予定)
入居者の人数が少ないなどのため実施しない場合の代替措置		
自費によるショートステイ事業		なし

入居に当たっての留意事項

入居の条件	年齢	40歳以上
	要介護度	自立～要介護5(状態により応相談)
	医療的ケア	病状及び頻度を基に応相談(日常的に通院が必要な方は不可、主にターミナル)
	認知症	状態により応相談
	その他	なし
身元引受人等の条件、義務等		利用の際は原則身元引受人を定めて頂く
体験入居	利用期間	なし
	利用料金	なし
	その他	なし
入院時の契約の取扱い		・身元引受人に取り扱いについて相談させていただきます。 ・入院期間の長短に関わらず入居契約は継続しますので、月払い利用料は継続してお支払して頂きます。
高齢者虐待防止のための取組の状況	指針の整備	あり
	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	(年 4 回)
	定期的な研修の実施	(年 1 回)
	担当者の役職名	課長

身体的拘束等の適正化のための取組の状況	指針の整備		あり
	身体的拘束等適正化検討委員会の開催（年 4 回）		
	定期的な研修の実施（年 2 回）		
	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと		あり
	身体的拘束を行う場合の様態及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録		あり
	やむを得ず身体拘束を行う場合の手続	(1) 3 要件（切迫性・非代替性・一時性）の確認 (2) 要件合致の確認 身体拘束適正化委員会を中心に「身体拘束による心身の損害よりも、拘束をしないリスクの方が高いこと」「切迫性・非代替性・一時性の 3 要件の全てを満たしていること」について十分に検討を行います。 (3) 記録等 緊急やむを得ず身体的拘束を行わざるを得ない場合、次の項目について具体的にご本人・ご家族等へ説明し書面で確認を得ます。 ・拘束が必要となる理由（個別の状況） ・拘束の方法（場所、行為（部位・内容）） ・拘束の時間帯及び時間 ・特記すべき心身の状況 ・拘束開始及び解除の予定（※特に解除予定を記載します） 記録と再検討の結果、身体拘束を継続する必要性がなくなった場合は、速やかに身体拘束を解除します。その場合には、契約者、家族に報告します。	
業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画		あり
	災害に関する業務継続計画		あり
	職員に対する周知の実施		あり
	定期的な研修の実施（年 2 回）		
	定期的な訓練の実施（年 1 回）		
	定期的な業務継続計画の見直し		あり
事業者からの契約解除	・ 正当な理由なく月払い利用料を2ヶ月以上遅滞する場合 ・ 共同生活の秩序を乱す行為が発生した場合 ・ 暴言・暴力・その他背信行為を行った場合		
要介護時における居室の住み替えに関する事項			
一時介護室への移動		なし	
	判断基準・手続		
	利用料金の変更		
	前払金の調整		
	従前居室との仕様の変更		

その他の居室への移動		なし	
	判断基準・手続		
	利用料金の変更		
	前払金の調整		
	従前居室との仕様の 変更		
提携ホーム等への転居		なし	
	判断基準・手続		
	利用料金の変更		
	前払金の調整		
	従前居室との仕様の 変更		
苦情対応窓口			
窓口の名称 1		ベストリハナーシングホーム南千住	
	電話番号	03-6806-6296	
	対応時間	8:30    ~    17:30    (            月~金            )	
窓口の名称 2		ベストリハ株式会社	
	電話番号	03-6284-4350	
	対応時間	9:00    ~    17:00    (            月~金            )	
窓口の名称 3		東京都国民健康保険団体連合会	
	電話番号	03-6238-0177	
	対応時間	9:00    ~    17:00    (            月~金            )	
賠償責任保険の加入		あり            保険の名称： 賠償責任保険(損害保険ジャパン株式会社)	
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			
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			なし
東京都福祉サービス第三者評価の実施		なし	結果の公表            なし
その他機関による第三者評価の実施		なし	結果の公表            なし



5 入居者

介護度別・年齢別入居者数		平均年齢：		歳		入居者数合計：		0 人	
年齢 \ 介護度	介護度	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
6 5 歳未満									
6 5 歳以上 7 5 歳未満									
7 5 歳以上 8 5 歳未満									
8 5 歳以上									
合計		0	0	0	0	0	0	0	0
入居継続期間別入居者数									
入居期間		6月未満	6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								0	
男女別入居者数		男性：		人		女性：		人	
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）					0 % （定員に対する入居者数）				
直近 1 年間に退去した者の人数と理由									
理由		人数		理由		人数			
自宅・家族同居				その他の福祉施設・高齢者住宅等へ転居					
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）へ転居				医療機関への入院					
介護老人保健施設へ転居				死亡					
介護療養型医療施設へ転居				その他					
他の有料老人ホームへ転居				退去者数合計				0	

6 利用料金

入居準備費用		なし		円			
明内 細 訳							
支払日・支払方法							
解約時の返還							
敷金		なし					
金額	円 ※退去時に滞納家賃及び居室の原状回復費用を除き全額返還する。						
家賃及びサービスの対価							
プランの名称	前払金	月額利用料	(内訳)				
			家賃	管理費	介護費用	食費	光熱水費
		128, 700円	53, 700	30, 000	0	45, 000	0
		0円					
		0円					
		0円					

各 料 金 の 内 訳 ・ 明 細	前払金	月額単価（                      円）× 想定居住期間（                      月）                      により算出	
		（月額単価の説明）	
		（想定居住期間の説明）	
	家賃	53,700円 近傍同種の家賃と比較し53,700円と設定しました。	
	管理費	30,000円 水道、光熱費、施設維持費、事務人件費	
	介護費用	生活支援サービス等介護保険対象外 <div>※介護保険サービスの自己負担額は含まない。</div>	
食費	朝食            350            円・昼食            690            円・夕食            460            円            間食            0            円 1日あたり                      1,500            円            × 30日で積算 厨房管理運営費                                      円など （食事をキャンセルする場合の取扱いについて） 1週間前にご連絡を頂ければキャンセル料はかかりません。キャンセルは料は1食単位ではなく1日単位になります。		
光熱水費			

前払金の取扱い

支払日・支払方法		
償却開始日		
返還対象としない額		
	位置づけ	
契約終了時の返還金の算定方式		
短期解約（死亡退去含む）の返還金の算定方式	期間：3か月                      起算日：入居した日	
返還期限	契約終了日から                      日以内	
保全措置	保全先：	
その他留意事項		

月額利用料の取扱い	
支払日・ 支払方法	
その他留意事 項	
利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料	
料金改定の手続	

【料金プランの一例】		最も一般的・標準的なプランについて記入すること。	
プランの名称	基本プラン		
単位：円			
入居準備費用	敷金	前払金	月額利用料
0	0	0	128,700
※利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料及び介護保険サービスの自己負担額は含まない。			

7 入居希望者等への事前の情報開示

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

添付書類： 介護サービス等の一覧表  
東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表

重要事項説明書及び一覧表・適合表の各項目について説明を受け、理解しました。
年 月 日
署名

説明年月日
年 月 日
説明者職・氏名
職
署名

介護サービス等の一覧表（参考様式）

区分  サービス	（自立）		（要支援、要介護Ⅰ～Ⅴ区分）	
	追加料金が発生しない （前払金又は月額利用 料に含む）サービスに ○	その都度徴収する サービス（料金を表示）	追加料金が発生しない もの  特定施設入居者生活 介護のサービスに■ 前払金又は月額利用 料に含むサービスに○	その都度徴収するサービ ス（料金を表示）  住宅型有料老人ホームに おいて外部の居宅サービ ス利用を原則とするサー ビスに▲
<介護サービス>				
巡回 日中		▲	○	▲
巡回 夜間		▲	○	▲
食事介助		▲		▲
排泄介助		▲		▲
おむつ交換		▲		▲
おむつ代		実費		実費
入浴（一般浴）介助				
清拭		▲		▲
特浴介助				▲
身辺介助				▲
・体位交換				▲
・居室からの移動				▲
・衣類の着脱				▲
・身だしなみ介助				▲
口腔衛生管理		▲		▲
機能訓練		ベストリハ訪問看護ステーション対応		ベストリハ訪問看護ステーション対応
通院介助 （協力医療機関）				
通院介助 （上記以外）				
緊急時対応		委託（ベストリハ訪問看護ステーション）	○	委託（ベストリハ訪問看護ステーション）
オンコール対応		委託（ベストリハ訪問看護ステーション）	○	委託（ベストリハ訪問看護ステーション）
<生活サービス>				
居室清掃				▲
リネン交換	○		○	
日常の洗濯		200		200
居室配膳・下膳				▲
嗜好に応じた特別食				▲
おやつ				▲
理美容				▲（業者未定）
買物代行（通常の利用区域）				▲（業者未定）
買物代行（上記以外の区域）				
役所手続き代行				▲（業者未定）
金銭管理サービス				▲

区 分 サービス	(自 立)		(要支援、要介護Ⅰ～Ⅴ区分)	
	追加料金が発生しない (前払金又は月額利用 料に含む)サービスに ○	その都度徴収する サービス(料金を表示)	追加料金が発生しない もの	その都度徴収するサービ ス(料金を表示)
			特定施設入居者生活 介護のサービスに■ 前払金又は月額利用 料に含むサービスに○	住宅型有料老人ホームに おいて外部の居宅サービ ス利用を原則とするサー ビスに▲
<健康管理サービス>				
定期健康診断		年2回機会の提供 費用は実費		年2回機会の提供 費用は実費
健康相談		▲		▲
生活指導・栄養指導		▲		▲
服薬支援		▲		▲
生活リズムの記録(排便・睡眠 等)		▲		▲
医師の訪問診療		▲		▲
医師の往診		▲		▲
<入退院時、入院中のサー ビス>				
移送サービス				
入退院時の同行(協力医療 機関)				
入退院時の同行(上記以外)				
入院中の洗濯物交換・買物				
入院中の見舞い訪問				
<その他サービス>				

基準日 : 令和7年6月27日

施設名 : ベストリハナーシングホーム南千住

東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表

指針項目		該当に○			備考
安定的・継続的な居住の確保のための項目					
1	有料老人ホーム事業の継続を制限する恐れのある抵当権が設定されていないか。	○ 適合	・	不適合	
2	借地・借家の場合、入居者の居住の継続を確実なものとするため、指針4(3)から(5)までに定めるすべての要件を満たしているか。	○ 適合	・	不適合 ・ 非該当	
緊急時の安全確保のための項目					
3	有料老人ホーム(児童福祉施設等)の建物として建築基準法第7条第5項に規定する検査済証が交付されているか。	○ 適合	・	不適合	
4	耐火建築物又は準耐火建築物であるか。	○ 適合	・	不適合	
5	各居室・各トイレ・浴室・脱衣室のすべてにナースコール等緊急呼出装置を設置しているか。	○ 適合	・	不適合	
6	【収容人員(従業員含む。)10人以上の施設】消防署に届け出た消防計画に基づき避難訓練を実施しているか。	○ 適合	・	不適合 ・ 非該当	
7	消防法施行令に定める消防用設備(スプリンクラー設備等)を設置し、消防機関の検査を受けているか。	○ 適合	・	不適合	
入居者の尊厳を守り、心身の健康を保持するための項目					
8	各居室は界壁により区分されているか。	○ 適合	・	不適合	
9	各居室の入居者1人当たりの面積は壁芯13㎡以上(既存の建築物を転用した場合等で必要な要件を満たした場合は7.43㎡以上)であるか。	○ 適合	・	不適合	
10	すべての居室の定員が1人又は2人(配偶者及び3親等以内の親族を対象)であるか。	○ 適合	・	不適合	
11	入居時及び定期的に健康診断を受ける機会を提供しているか。	○ 適合	・	不適合	
12	緊急時にやむを得ず身体拘束等を行う場合は、記録を作成することが決められているか。	○ 適合	・	不適合	
入居者の財産を保全するための項目					
13	前払金について、規定された保全措置を講じているか。	○ 適合	・	不適合 ・ 非該当	保全先：
14	前払金について、全額を返還対象としているか。(初期償却0の場合のみ「適」とする。)	○ 適合	・	不適合 ・ 非該当	初期償却率：    %
15	入居した日から3か月以内の契約解除(死亡退去含む)の場合については、既受領の前払金の全額(実費を除く。)を利用者に返還することが定められているか。	○ 適合	・	不適合 ・ 非該当	

※ 開設日前にあっては見込みで記入し、実際の状況については備考欄に記入すること。  
※ 不適合の項目については、その具体的な状況、指針適合に向け検討している内容及び改善の期限を原則として明記し、代替措置がある場合はその内容についても記入すること。