

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・フレンドスイートホーム		
定員・室数	9 人 ・ 3 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	利用権方式		
利用料の支払方式	月払い方式		
入居時の要件	混合型（自立除く）		
介護保険の利用	居宅サービス利用可		
居室区分	相部屋あり		
1 事業主体			
名 称	法人等の種別	営利法人	
	フリカ ^ナ 名 称	ユケ ^ン カ ^ン ハ ^ス ・フ ^レ ン ^ド 有限会社ベスト・フレンド	
主たる事務所の所在地	〒 143-0024	東京都大田区中央七丁目17番19号	
連 絡 先	電 話 番 号	03(3778)5892	
	ファックス番号	03(3778)5906	
ホームページ	「なし」		
代 表 者 職 氏 名	役職名	取締役社長	氏名 大川さわ子
設 立 年 月 日	平成11年5月28日		
主 な 事 業 等	介護事業（訪問介護）		
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	1	(有)ベスト・フレンドホームヘルプサービス	東京都大田区中央七丁目17番19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	なし		
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	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				
介護予防特定福祉用具販売	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	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	フリカ`ナ 名 称	ベスト・フレンド・スイートホーム ベスト・フレンド・スイートホーム			
所 在 地	〒 143-0024	東京都大田区中央七丁目17番19号			
連 絡 先	電 話 番 号	03(3778)5892			
	ファックス番号	03(3778)5906			
ホ ー ム ペ ー ジ	「なし」				
管 理 者 職 氏 名	役職名	施設長	氏名 大川さわ子		
事 業 開 始 年 月 日	平成 11 年 5 月 28 日				
届 出 年 月 日	平成 23 年 8 月 22 日				
届出上の開設年月日	平成 23 年 9 月 16 日				
事業所へのアクセス	JR大森駅より東急バス池上営業所前下車徒歩3分				
施設・設備等の状況					
敷 地	権利形態	—	抵当権 あり		
	面 積	576.43 m ²			
建 物	権利形態	賃貸借	抵当権 あり		
	延床面積	1261.69 m ²	うち有料老人ホーム分 294.86 m ²		
	竣工日	平成 5 年 12 月 10 日			
	階 数	地上 5 階 地下 0 階			
		うち有料老人ホーム分 地上 2 階 地下 0 階			
	構造	耐火建築物	建築物用途区分	共同住宅・店舗・事務所・駐車場・工場	
併設施設等	あり ((有) ベスト・フレンドホームヘルプサービス)				
賃貸借契約の概要	建物	契約期間	平成23年6月1日 ~ 令和13年5月31日		
		自動更新	なし 入居者との入居期間が、賃貸契約期間を超えることは、できませんのでご了承下さい。		
居 室	階	定員	室数	面積	
	2階	2人	1	31.88 m ²	~ 31.88 m ²
	2階	6人	1	81.02 m ²	~ 81.02 m ²
	1階	1人	1	16.85 m ²	~ 16.85 m ²
				m ²	~ m ²
				m ²	~ m ²
一 時 介 護 室	階	定員	室数	面積	
				m ²	~ m ²
				m ²	~ m ²
居 室 内 の 設 備 等	便 所	全室あり			
	洗 面	全室あり			
	浴 室	一部あり			
	冷暖房設備	全室あり			
	電話回線	一部あり (設置各自、料金負担も各自)			
	テレビアンテナ端子	全室あり (設置各自、放送契約と料金負担も各自)			

共同便所	1 箇所		(男女共用)	
共同浴室	個浴： 1	大浴槽： 0	機械浴： 0	
	併設施設との共用	なし ()		
食堂	兼用	あり	(機能訓練室)	
	併設施設との共用	なし ()		
その他の共用施設	なし ()			
エレベーター	あり 1 基			
消防設備	自動火災報知設備： あり	火災通報装置： あり	スプリンクラー： あり	
緊急呼出装置	居室： あり	便所： あり	浴室： あり	脱衣室： あり

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			1人	0.2	訪問介護の管理者兼サービス提供責任者兼介護員
生活相談員						0人		
看護職員：直接雇用						0人		
看護職員：派遣						0人		
介護職員：直接雇用			1		7	8人	1.4	訪問介護の介護員
介護職員：派遣						0人		
機能訓練指導員						0人		
計画作成担当者						0人		
栄養士						0人		
調理員					1	1人	0.3	訪問介護の介護員
事務員						0人		
その他従業者						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 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			1		2
実務者研修					
介護職員初任者研修					5
介護支援専門員					
たん吸引等研修（不特定）					
たん吸引等研修（特定）					
資格なし					1

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		
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					

③-3 管理者（施設長）の資格 介護福祉士

④ 夜勤・宿直体制

配置職員数が最も少ない時間帯	18 時 0 分～ 9 時 0 分
上記時間帯の職員配置数	介護職員 1 人以上 看護職員 0 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							
3年以上5年未満											
5年以上10年未満				2							
10年以上				1	2						
合計		0	0	1	7	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（ 直営 ）	
食事介助サービス	あり 原則は介護保険サービス利用	
入浴介助サービス	あり 原則は介護保険サービス利用	
排せつ介助サービス	あり 原則は介護保険サービス利用	
口腔衛生管理サービス	あり 原則は介護保険サービス利用	
居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービス	あり	
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	あり 原則は介護保険サービス利用	
金銭管理サービス	あり	
定期的な安否確認の方法	巡回（日中4回・夜間2回）・ナースコール	
施設で対応できる医療的ケアの内容	医療的ケアは対応できないが、厚生労働省が解釈通知に基づき、以下の行為は当該介護職員が実施している。体温測定・血圧測定・軽い切り傷・擦り傷・やけどなどの処置・爪切り・日常的な口腔ケア・耳垢そうじ・ストマ装置にたまった排泄物を捨てる・自己導尿カテーテルの準備・体位保持・市販浣腸を用いた浣腸・服薬確認	
医療機関との連携・協力		
協力医療機関(1)	名称	ファミリークリニック馬込
	所在地	東京都大田区中馬込2丁目26番15号
	協力の内容	診療科目：内・呼・循・外・腔・皮 利用者は実費負担ホームから3.3km 車で15分 訪問診療は月2回 緊急時24時間対応
協力医療機関(2)	名称	
	所在地	
	協力の内容	
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	
	所在地	
	協力の内容	
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	なし（年 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	入居者の家族と個別者の連絡体制の確保及び定期的に入居者や入居者の家族の要望を聞く機会の確保かつ当該措置の代替になるものと入居者へ説明	
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	65歳以上
	要介護度	自立～要介護5
	医療的ケア	対応不可
	認知症	徘徊のある方は、原則不可ですが、要相談
	その他	伝染病・暴力をふるう方は、不可
身元引受人等の条件、義務等	身元引受人を定め、入居者の責務について連帯して履行の責を負う。必要な時は入居者の身柄を引き取る。入居者が死亡した場合は遺体及び遺留品の引き取りを行う。	
体験入居	利用期間	6泊7日
	利用料金	1泊 7,700円（宿泊費 5,500円 介護費 2,200円）
	その他	食事 朝食 432円 昼食 540円 夕食 540円
入院時の契約の取扱い	入院中は日割計算で実費精算	

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 1 回)	
	定期的な研修の実施	(年 1 回)	
	担当者の役職名	施設長	
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 1 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	施設全体で三つの要件(切迫性・非代替性・一時性)を全て満たしているか検討→確認・記録する。満たした場合は利用者本人や家族に施設長より詳細に説明し同意(書面)→拘束→常に観察・再検討(経過観察記録)→一時解除→解除		
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 1 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	死亡・利用者の遅延・禁止又は制限される行為を行う・医療等が必要になり入所が困難(医師の診断)		
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・フレンド苦情相談窓口		
電話番号	03(3778)5892		
対応時間	9:00 ~ 18:00 (月曜~土曜日)		
窓口の名称2	大田区福祉部高齢計画課施設サービス係		
電話番号	03(5744)1258		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月曜~金曜日 祝日を除く)		
窓口の名称3	東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課		
電話番号	03(5320)4537		
対応時間	9:00 ~ 17:00 (月曜~金曜日 祝日を除く)		
賠償責任保険の加入	あり 保険の名称: 賠償責任保険(三井住友海上)		
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： 89.0 歳		入居者数合計： 6 人					
年齢	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
65歳未満									
65歳以上75歳未満									
75歳以上85歳未満					2				
85歳以上								1	3
合計		0	0	0	2	0	0	1	3

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		1	5				6

男女別入居者数	男性： 1 人	女性： 5 人
---------	---------	---------

入居率（一時的に不在となっている者を含む。）	67 %（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	1
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	1

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	あり
金額	200,000 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
多床室Aプラン		128,360円	53,700	7,300	11,000	45,360	11,000
多床室Bプラン		138,360円	63,700	7,300	11,000	45,360	11,000
201号室（1人使用）		178,360円	103,700	7,300	11,000	45,360	11,000
201号室（2人使用1人当たり）		128,360円	53,700	7,300	11,000	45,360	11,000
各料金の内訳・明細	前払金	「前払いなし」					
	家賃	Aプラン：53,700円（隣室の入居者の通り抜けがある）Bプラン：（隣室の入居者の通り抜けがない）201号室：103,700円					
	管理費	共益費：7,300円 共用部の維持管理費					
	介護費用	施設が提供するサービスの人件費 ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。					
	食費	朝食 432 円・昼食 540 円・夕食 540 円 間食 0 円 1日当たり 1,512 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） 前日までに口頭で申し出る。キャンセルした分は請求しない。					
光熱水費	11,000円 施設全体の電気代・ガス代・水道代に充当						

介護サービス等の一覧表（参考様式）

区分	（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 料を含む）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）
サービス			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 料を含むサービスに○	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▲
<介護サービス>				
巡回 日中	4回(○)	—	4回(○)	—
巡回 夜間	2回(○)	—	2回は○	—
食事介助	(○)	—	(○)	▲
排泄介助	(○)	—	(○)	▲
おむつ交換	(○)	—	(○)	▲
おむつ代	—	実費負担	—	実費負担
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	—	—	—	—
通院介助 (協力医療機関)	—	1時間2,200円	—	1時間2,200円
通院介助 (上記以外)	—	1時間2,200円	—	1時間2,200円
緊急時対応	○	—	○	—
オンコール対応	○	—	○	—
<生活サービス>				
居室清掃	週2回は○	左記以外1回550円	週2回は○	左記以外1回550円
リネン交換	月2回は○	左記以外1回550円	月2回は○	左記以外1回550円
日常の洗濯	週2回は○	業者によるものは 実費	週2回は○	業者によるものは実費
居室配膳・下膳	○	—	○	—
嗜好に応じた特別食	—	実費負担	—	実費負担
おやつ	—	—	—	—
理美容	当介護スタッフの アークットは○	理容店利用は実費	当介護スタッフの アークットは○	理容店利用は実費
買物代行(通常の利用区域)	週1回は○	左記以外1回220円	週1回は○	左記以外1回220円
買物代行(上記以外の区域)	月1回は○	左記以外1回1100円	月1回は○	左記以外1回1100円
役所手続き代行	○	証明書類は実費	○	証明書類は実費
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 料を含む)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)
<健康管理サービス>				
定期健康診断	—	年2回実費	—	年2回実費
健康相談	○(介護スタッフ)	—	○(介護スタッフ)	—
生活指導・栄養指導	○(介護スタッフ)	—	○(介護スタッフ)	—
服薬支援	○	—	○	—
生活リズムの記録(排便・睡眠 等)	○	—	○	—
医師の訪問診療	—	実費負担	—	実費負担
医師の往診	—	実費負担	—	実費負担
<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>				

※(○)は外部の介護保険サービスの利用を原則とするがサービス提供時間以外にサービスが必要になった時に対応

施設名：ベスト・フレンドスイートホーム

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	
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	自動更新がないため
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	大田区まちづくり推進部建築調整課と是正協議いたしました。
4 耐火建築物又は準耐火建築物であるか。	○ 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	
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	
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	消防機関の検査をうけていない。
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	
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	
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	相部屋であるがプライバシーの保護のためドア・襖・カーテン等で対応しています。
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	
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	
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	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	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	

※ 開設日前にあつ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。