別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和08年07月01日
記入者名	北戸　一八
所属・職名	ポエム豊南町・管理者

1 事業主体概要

名称	（ふりがな）ゆうげんがいしゃ　ぽえむ 有限会社　ポエム	
主たる事務所の所在地	〒　561-0859 大阪府豊中市服部豊町1丁目5番1号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6866-8166　／　06-6864-3795
	メールアドレス	houmonkaigo-poemu-hattori@nifty.com
	ホームページアドレス	http:// なし
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　粉川　久男	
設立年月日	平成　17年3月1日	
主な実施事業	居宅介護支援　/　訪問介護　/　介護予防・日常生活支援総合	

2 有料老人ホーム事業の概要

（住まいの概要）

名称	（ふりがな）ぽえむ　ほうなんちょう ポエム　豊南町	
届出・登録の区分	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	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒　561-0816 大阪府豊中市豊南町西4-4-4	
主な利用交通手段	阪急宝塚線「庄内」駅より徒歩10分	
連絡先	電話番号	06-6334-8530
	ＦＡＸ番号	06-6334-8530
	ホームページアドレス	http:// なし
管理者（職名／氏名）	管理者　／　北戸　一八	
開設日／届出受理日・登録日（登録番号）	平成　21年8月18日　／　平成　21年11月19日	

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	あり			
	賃貸借契約の期間	平成 21年6月	～	平成 41年5月					
	面積	148.7 ㎡							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成 21年6月	～	平成 41年5月					
	延床面積	250.5 ㎡（うち有料老人ホーム部分	250.5 ㎡）						
	竣工日	平成 20年11月1日	用途区分	有料老人ホーム					
	耐火構造	準耐火建築物	その他の場合：						
	構造	鉄骨造	その他の場合：						
	階数	3 階 （地上 3 階、地階 階）							
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性								
居室の状況	総戸数	15 戸	届出又は登録（指定）をした室数	14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	×	×	×	×	×	7.93㎡	2	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	8.03㎡	4	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	8.62㎡	2	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	8.83㎡	2	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	8.04㎡	2	1人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	8.49㎡	2	1人部屋
共用施設	共用トイレ	5 か所	うち男女別の対応が可能なトイレ 0 か所						
			うち車椅子等の対応が可能なトイレ 1 か所						
	共用浴室	個室 2 か所	か所						
	共用浴室における介護浴槽	その他 1 か所	か所	その他：					
	食堂	1 か所	面積 40.0 ㎡	入居者や家族が利用できる調理設備	なし				
	機能訓練室	か所	面積 ㎡						
	エレベーター	あり（車椅子対応） 1 か所							
	廊下	中廊下 1.7 m	片廊下 1.4 m						
	汚物処理室	2 か所							
	緊急通報装置	居室 あり	トイレ あり	浴室 あり	脱衣室 あり				
		通報先 管理人室	通報先から居室までの到着予定時間 1分以内						
	その他								
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			避難訓練の年間回数 2 回				

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針		高齢者の尊厳のある生活を可能な限り実現するための健康型ホームを目指すため、いつまでも自分の意志で暮らしたいと願う利用者に地域の保険・医療・福祉との連携を図り、総合的なサービスの提供に努めます。
サービスの提供内容に関する特色		高齢者に心優しい献立と手作りの食事の提供、快適な環境で生活を送る。
各サービスの提供形態		
サービス種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	
健康管理の支援（供与）	自ら実施	
上記サービスの提供内容		「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」のとおり
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		情報把握・15：00、21：00、必要に応じて居室訪問安否確認、心境把握　生活相談サービス・日中、随時受付ており、相談内容が専門な場合は、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	前防医院
提供方法		定期的に訪問医療を委託している。
虐待防止に関する方針		①虐待防止に関する責任者は、管理者の北戸一八です。 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。 ④三ヶ月に一回以上、虐待防止委員会を開催し、施設全体で虐待防止の廃止に取り組む。 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。
身体的拘束に関する方針		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、その方法、期間（最長で一ヶ月）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、同意書を頂く。（後続して行う場合は概ね一ヶ月毎行う） ②経過観察及び記録する。 ③三ヶ月に一回以上、身体拘束委員会を開催し、施設全体で身体拘束の廃止に取り組む。

（介護サービスの内容）を削除

（併設している高齢者居宅生活支援事業者）

【併設している高齢者居宅生活支援事業者がない場合は省略】

事業所名称	（ふりがな）
主たる事務所の所在地	
事務者名	（ふりがな）
併設内容	

（連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者）

【連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者の提供を行っていない場合は省略】

事業所名称	（ふりがな）　ぽえむ ポエム
主たる事務所の所在地	〒561-0859 大阪府豊中市服部豊町1丁目5番1号
事務者名	（ふりがな）　ゆうげんがいしゃ　ぽえむ 有限会社　ポエム
連携内容	訪問介護、居宅介護支援、介護予防・日常生活支援総合

（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、入退院の付き添い、通院介助	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人　前防医院
	住所	大阪府豊中市豊南町西1丁目1番11号
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	医療法人善正会　上田病院
	住所	大阪府豊中市庄内幸町4丁目28番12号
	診療科目	内科、外科、整形外科
	協力内容	その他
		その他の場合：定期、不定期の受診
協力歯科医療機関	名称	医療法人聖翔会　リー・デンタルクリニック
	住所	大阪府大阪市淀川区東三国3-9-13-3-119
	協力内容	その他
		その他の場合：定期受診、口腔ケアの実施

（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				
	その他の場合：			
判断基準の内容				
手続の内容				
追加的費用の有無			追加費用	
居室利用権の取扱い				
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		変更の内容	
	便所の変更		変更の内容	
	浴室の変更		変更の内容	
	洗面所の変更		変更の内容	
	台所の変更		変更の内容	
	その他の変更		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			
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		一ヶ月
入居者からの解約予告期間	一 か月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 一泊　5,000円（税込み）
入居定員	14 人		
その他			

5 職員体制

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			常勤換算人数	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		事務員
生活相談員					
直接処遇職員					
介護職員					
看護職員					
機能訓練指導員					
計画作成担当者					
栄養士					
調理員	3		3		
事務員	1		1		管理者
その他職員	3	1	2		
１週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					39 時間

（資格を有している介護職員の人数）

	合計			備考
		常勤	非常勤	

（資格を有している機能訓練指導員の人数）

	合計		
		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			
柔道整復士			
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（　時～　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	人	人
生活相談員	人	人
管理人	1 人	0 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										
前年度1年間の退職者数										
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数 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										
備考										
従業者の健康診断の実施状況			あり　　年一回							

６ 利用料金

（利用料金の支払い方法）

居住の権利形態		利用権方式	
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	物価変動、人件費の上昇	
	手続き	運営懇談会で意見を聞く	

（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		
	年齢		
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	8.03㎡	
	トイレ	なし	
	洗面	なし	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	なし	
入居時点で必要な費用	敷金	210,000円（税込み）	
	火災保険料		
月額費用の内訳			
家賃		42,000円（税込み）	
食費		45,000円（税込み）	
管理費		23,000円（税込み）	
電気代		実費	
状況把握・生活相談サービス費		0円	
特定施設入居者生活介護の費用（※）			
介護保険外サービスの費用			

備考
※介護保険費用1割、2割又は3割の利用者負担（利用者の所得等に応じて負担割合が変わる。）

（利用料金の算定根拠等）

家賃	42,000円	
敷金	家賃の　　5 か月分	
	解約時の対応	原状回復の上、全額返金
前払金	なし	
食費	食堂にて1日3食、30日間喫食した場合の費用（食数に応じて返金あり）朝食（400円）昼食（400円）夕食（700円）で計算します。	
管理費	事務管理費、共用施設の維持管理費、備品、消耗品、エレベーター管理費及びメンテナンス料	
状況把握及び生活相談サービス費		
電気代	居室内	
上乗せ介護費（介護保険外）		
介護保険外で個別の希望等に基づき提供されるサービス（介護保険外）	「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」のとおり	

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

（入居者の属性）

性別	男性	4 人	女性	4 人	
男女比率	男性	50 %	女性	50 %	
入居率	50 %	平均年齢	72.3 歳	平均介護度	2.2

（前年度における退去者の状況）

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	人
		(解約事由の例)

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）		ポエム豊南町苦情窓口
電話番号　/　ＦＡＸ		06-6334-8530　／　06-6334-8530
対応している時間	平日	9：00～18：00
	土曜	休
	日曜・祝日	休
定休日		土・日・祝日
窓口の名称（有料所管庁）		豊中市福祉部長寿社会政策課
電話番号　/　ＦＡＸ		06-6858-2838　／　06-6858-3146
対応している時間	平日	8：45～17：15
定休日		土・日・祝日、12/29～1/3
窓口の名称 （豊中市健康福祉サービス苦情調整委員会）		話して安心、困りごと相談 (豊中市健康福祉部サービス苦情調整委員会)
電話番号　/　ＦＡＸ		06-6858-2815　／　06-6854-4344
対応している時間	平日	9：00～17：15
定休日		土・日・祝日、12/29～1/3
窓口の名称（虐待の場合）		豊中市福祉部長寿安心課
電話番号　/　ＦＡＸ		06-6858-2866　／　06-6858-3611
対応している時間	平日	8：45～17：15
定休日		土・日・祝日、12/29～1/3

（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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	大阪北Ｑ超ビジネス保険 （事業活動包括保険）
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故マニュアルに基づき速やかに賠償いたします。	
事故対応及びその予防のための指針	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	意見箱の設置	
			結果の開示	あり	
				開示の方法	施設内掲示
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	入居希望者に交付
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

10 その他

<table>
<tr><td rowspan="4">運営懇談会</td><td rowspan="4">あり</td><td colspan="3">ありの場合</td></tr>
<tr><td>開催頻度</td><td colspan="2">年　　1 回</td></tr>
<tr><td>構成員</td><td colspan="2">入居者、家族、親戚、施設職員等</td></tr>
<tr><td>なしの場合の代替措置の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>提携ホームへの移行</td><td>なし</td><td>ありの場合の提携ホーム名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>個人情報の保護</td><td colspan="4">①入居者の名簿及びサービス帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係者における個人情報の適切な取り扱いのためのガイダンス」並びに、豊中市個人情報保護条例を遵守する。
②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、上記の秘密を保持します。
③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。
④事業者は、会議等において入居者及び家族等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。</td></tr>
<tr><td>緊急時等における対応方法</td><td colspan="4">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・事故マニュアル等に基づく）</td></tr>
<tr><td>大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性</td><td>適合</td><td>不適合の場合の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>豊中市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</td><td colspan="4">あり</td></tr>
<tr><td>合致しない事項がある場合の内容</td><td colspan="4">居室の面積が13㎡以上確保できていないこと。
廊下の有効幅員が1.8m確保できていないこと。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">「７．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>代替措置等の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>不適合事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>上記項目以外で合致しない事項</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>合致しない事項の内容</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>代替措置等の内容</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>不適合事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

添付書類：別添１　事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表

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

上記の重要事項の内容、並びに、医療サービス等及びその他のサービス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。

令和　　年（　　年）　　月　　日

（入居者）

住　所

氏　名　　様　　印

（入居者代理人）

住　所

氏　名　　様　　印

上記の重要事項の内容、並びに、医療サービス等及びその他のサービスの提供事業者を自由に選択できることについて、入居者、入居者代理人に説明しました。

令和　　年（　　年）　　月　　日

（事業者）

説明者氏名　　印

（別添1）事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表

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	ポエム	豊中市服部豊町1丁目5番1号
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援	あり	ポエム	豊中市服部豊町1丁目5番1号
＜介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
＜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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援	あり	ポエム	豊中市服部豊町1丁目5番1号
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			
介護医療院			

（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

サービスの種類		提供の有無	料金（税抜）	備　　考
介護サービス	食事介助	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	なし		
	入浴（一般浴）　介助・清拭	なし		
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	居室配膳・下膳	なし		
	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	なし		
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	なし		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし		
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		