



AMO倫理規範

序論

この倫理規定の目的は、不動産管理会社の正直さ、誠実さ、専門家としての意識、能力に対する一般社会の信頼度を高め、維持することです。不動産管理協会（IREM®）とそのメンバーは、この規定とその条項の順守が、一般社会に益をもたらし、認定不動産管理会社（AMO®）のメンバー、その他の会員、全国的また国際的不動産専門職協会や職業団体、顧客、雇用主、また一般社会の間で、お互いに有益な関係を継続的に作り出すことに貢献すると考えます。

IREMは、不動産管理の職業団体として、不動産業界のあらゆる領域と協力し、一般社会の利益を守り高めようとしています。このために、AMO®の会社は、メンバーシップの条件としてAMO®職業倫理規定とIREM®職業倫理規定を採択し、これに従います。

AMO®会社の誓約

- 全米不動産管理協会 AMO®会社の互いの努力や、その他の正当な方法で、プロフェッショナルな不動産管理の推進を図ることを約束します。
- 協会の目的や高い目標に沿った最高の道徳と倫理基準を維持することを約束します。
- 内規、規定、またAMO®職業倫理規定に書かれている、IREMの方針と宣言とに従うことを約束します。
- 協会が属する国際倫理基準連合（IESC）によって規定された、国際倫理基準の倫理的原則に同意します。

条項 1. クライアントへのサービス

管理契約に従って、AMO®会社は、クライアントの物件の物理的点検をし、あるいはさせ、物件の状態をクライアントに常に報告します。AMO®会社は、クライアントの物件を有能に管理し、クライアントの敷地に合法的に存在するテナントや入居者とその他の人の権利、責任、利益を配慮します。AMO®会社は、クライアントの土地などに合法的に存在する人の安全や健康を害するような行動に、故意に関与してはなりません。

条項 2. 契約義務

AMO®会社は、その契約義務を履行し、会社、物件、クライアントの記録を、適用法のガイドライン、契約義務、クライアントの目標、会社のポリシーに沿って維持しなければなりません。文書による依頼人の承認がない限り、代理としての契約範囲を超えた権限を行使するべきではありません。

条項 3. 会計

AM0°会社は、会社と依頼人のすべてのお金を取り扱うための正当な会社の財務管理を構築し、順守しなければなりません。会社は、一般に認められた会計手続、クライアントの目的と義務、適用法と規制を順守する会計システムを維持し、必要に応じてアップデートし、会社の運営をサポートしなければなりません。

条項 4. 報告

管理契約条項に沿って、AM0°会社は、クライアントのために管理している資産一つ一つに関する、正確で監査可能な財務および業務記録と書類を提出するための正当な努力をし、これらの記録は、妥当な時間であれば、いつでもクライアントが点検できなければなりません。AM0°会社は、管理しているクライアントの資産について、クライアントと合意した頻度で、定期レポートを提出します。AM0°会社は、クライアントの資産や関連取引についての実質的な事実を隠したり、偽って伝えたり、大きさに言ったりしてはなりません。

条項 5. 受託者責任

AM0°会社は、常にクライアントの受託者として働き、個人や会社の資金をクライアントの資金と混ぜる、あるいは一人のクライアントの資金を他のクライアントのために利用してはならず、クライアントの資金は、クライアントの書面による指示に従って保管するか、保険付の金融機関の信託口座に保管しなければなりません。AM0°会社は、常識的に予測できる臨時支出や損失などから、クライアントの資金を守り、維持するよう、常に最大の努力をします。

条項 6. 他業者との関係

AM0°会社は、不動産管理協会のメンバーや、その他の不動産管理業者の業務に関して、偽りのあるいは誤解を招く恐れのあるコメントをしたり、それを許したり、あるいは奨励したりしてはなりません。AM0°会社は、その本業において、真実に実質的な事実を述べなければなりません。AM0°会社は、他の不動産業者の提供するサービスと比較して、自分のサービスを大きさに言ったり、偽って伝えたりしてはいけません。しかし、この規定は、不動産管理会社間の正常な合法的範囲内の商戦を制限するものではありません。

条項 7. 利益相反

AM0°会社は、クライアントや雇用者の利害と相違するあるいは相反する個人的あるいは仕事上の利害関係を持つてはならず、直接的にも間接的にも、クライアントの利害関係に相反すると見られる可能性がかなりあり、またクライアントに開示されていない実質的なレポート、料金、コミッション、割引、あるいは金銭的であるかどうかに関わりなく、その他の利益を受けてはいけません。

条項 8. 情報開示

クライアントの事前署名がなければ、また、適用法や規定によって開示が義務付けられていない限り、AM0°会社は、極秘あるいは専有情報を第三者に公開してはいけません。

条項 9. 法律と規制の順守

AM0°会社は、すべての適用法と規制を順守して設立するべきです。AM0°会社とその従業員は、常にすべての適用法や規制を知り、順守して、事業活動をしなければなりません。

条項 10. 機会均等

AM0°会社は、人種、肌の色、宗教、性別、家族構成、国籍、年齢、性的指向、障害のゆえに、均等な雇用機会や均等な事業提供を拒んではならず、機会均等に関するすべての適用法と規制を順守しなければなりません。

条項 11. 施行

この規定を順守しているかどうかの解釈は、IREM の倫理ボードの責任です。いかなるものであろうと、AM0°会社によるこの規定の義務の違反と、規定の違反に対する処分は、不動産管理協会の内規と規定の条項に沿って判断され、施行されます。懲戒は、訴えられた AM0°会社にとって、拘束力を持った最終的なものであり、IREM、IREM の役員、運営議員、メンバー、被雇用者や代理人に撤回を求めることはできません。