



ACCREDITED MANAGEMENT ORGANIZATION[®]



~Japan~

会社の将来への投資

AMO になりましょう

AMO 会社は競合他社とは違う

AMO® - 認定不動産管理会社® - は、優秀だと認められる不動産管理会社に送られる唯一の称号です。これは、不動産管理会社、そのクライアント、そして管理物件にとって重要な、業界基準とベストプラクティスに基づいた、榮譽のしるし - 物件が最も有能な人材に任されているということの、オーナー、投資家、クライアントへの、明確な証拠です。

- AMO 会社の半分近くが創業 20 年以上であり、80%以上が 10 年以上です。
- この名誉ある称号を受けた会社は 550 社にすぎませんが、かなりの量の不動産を管理しており、資産価値にして 1230 億ドル、居住系は 100 万戸以上、商業系は約 5 億平米に上ります。
- AMO 会社は、役員、オーナー、パートナー、不動産管理関連の専門会社や金融機関の重役などを含む、グローバルな協会の一部です。あなたの会社は、高レベルの専門職の協会を通してでなければ得ることのできない貴重な情報を、交換することができます。

IREM は、倫理的な商慣習と投資不動産の価値の最大化に専念する不動産管理士の団体です。私たちは、良い管理が大切であり、良く管理されている物件は、その価値においても、入居者、テナント、顧客の生活の質においても、役立つと信じています。私たちは、職業倫理を信じます。私たちは、知識の力と、それを共有することの大切さを信じています。

AMO メンバーシップの利点

世界中の物件のオーナー、投資家、クライアントが、最高基準で働く専門家を求めており、AMO の称号はそれを象徴するものであり、AMO 会社は以下のような便益を受けます。

- 投資機会を最大化し、リスクを最小化しようとする市場での競争上の優位性
- 職業基準と商習慣を順守しているという、IREM 独自の検証による専門職としてのステータス
- IREM につながっていることから来る、その膨大な不動産管理ビジネス資料の業界知識
- 仲間とベストプラクティスやアイデアを喜んで交換してくれる、地元、全国、海外、そしてバーチャルな同業者の仲間との、AMO 会社のアクセス・ネットワーク

AMO の称号から来る名声と評価だけでなく、以下のサービスやプロモーションの機会があります。

IREM のオンライン AMO 要覧に掲載。 AMO 会社の認知度は、IREM のオンライン AMO 要覧に掲載することによって上がり、物件のオーナー、投資家、クライアントが容易にアクセスできます。オンライン AMO 要覧は、24/7 アクセスすることができ、会社名、市、州や県、国、物件タイプ、提供するサービスなどによって、いろいろな方法で検索することができます。IREM 本部は、不動産投資家に、継続的にこの要覧のプロモーションをしています。

AMO インサイダー。 AMO のエグゼクティブ CPM にのみ発行される AMO インサイダーは、業界のリーダーに情報提供することを中心とした月間電子ニュースレターです。会社を AMO として宣伝するためのツール。オーナーや投資家に AMO 会社を宣伝するマーケティング・プログラムや方策を利用することによって、会社のプロフィールを上げることが、新契約につながります。

AMO プロモーション。 IREM は、大規模なマーケティング・プログラムを通して、物件のオーナーや投資家に、AMO 会社を雇うことの価値を宣伝しています。会社は、AMO の証書と AMO 職業倫理規定を会社に飾ることによって、それをビジネス提案書に入れることによって、また、「本物件は AMO が管理しています」という表示を各物件ですることによって、実績を伸ばすことができます。

ベスト・プラクティス：不動産管理サービス。 AMO を取得して維持するための要件の枠組みは、IREM のベストプラクティス：不動産管理サービスに書かれています。全 CPM 会員は、www.irembooks.org から無料でこれをダウンロードできます。これは、標準中国語、フランス語、日本語、韓国語、ポーランド語、ポルトガル語、ロシア語、スペイン語にも訳されています。

AMO は、「IREM ベストプラクティス：不動産管理サービス」ワークショップにもアクセスできます。ワークショップには、以下のトピックがあります。

- IREM のベストプラクティス入門

- ベストプラクティス使用の審査と評価
- あなたの会社でベストプラクティスをどのように使うか
- まとめと Q&A トピック・目標

AMO は、この資料を利用して、ベストプラクティス・ワークショップを無料で従業員のために開催することができます。

今日 AMO 会社になりましょう！

AMO になるためには

会社の安定性と会計責任

会社は、以下をしなければなりません。

- 現在不動産管理をしていなければならず、AMO 申込前、少なくとも直近 3 年はしていなければなりません。
 - 直近の 3 年間に、名称変更が 2 度以上あってはいけません。
 - 直近の 3 年間に、オーナー変更が 2 度以上あってはいけません。直近の 3 年間にオーナーが変わった場合でも、以下の場合は資格があります。(1) 3 年以上営業している会社を買収され、実質的な変化がない、あるいは (2) 変更は、特定の条件を満たす遺贈、家族間売買、買収における従業員参加が原因。
- 会社の具体的な運営基準を満たしていなければなりません。
- クライアント・サービスの具体的な基準を満たしていなければなりません。
- 会社の運営、クライアントへのサービス、物件管理に関する 28 の機能のうち、18 以上をしていなければなりません。

会社信用力の証明

会社は、健全な会社であることを証明するため、次の 3 つのオプションのいずれかを満たさなければなりません。

オプション 1. 公益社団法人 日本賃貸住宅管理協会が運営する「預り金保証制度」への加入

オプション 2. 帝国データバンクによる会社評点が「D1 (47~49 点)」以上

オプション 3. 東京商工リサーチによる会社評点が「47 点」以上

CPM[®]が責任者

会社には、会社の不動産管理事業を指導監督する CPM が、AMO 称号申込前の少なくとも 180 日間、エグゼクティブとして働いていなければなりません。この人を会社の「エグゼクティブ CPM」と呼び、申込のプロセスの中で、会社の組織図から特定し、また IREM 支部に確認してもらいます。エグゼクティブ CPM は、犯罪ポリシーを含む AMO の要件順守の維持の責任者でもあります。

会社のエグゼクティブ CPM になる資格を持つ CPM は、以下の権限と責任を持ちます。

- 会社の不動産管理サービスの提供。
- 会社の不動産管理ポリシーと手順の作成。

また、CPM は、以下の六つの機能の中の少なくとも四つの権限あるいは責任を持っていなければなりません。

- 不動産管理士の雇用と解雇。
- 会社の目的と目標の設定。
- 会社が提供するサービスの決定。
- クライアントとの、管理契約の交渉。
- クライアントとの、管理契約の締結。
- 会社の不動産管理士の訓練と監督。

教育

会社のエグゼクティブ CPM の資格を取る CPM は、以下の授業を取って、AMO の教育要件を満たさなければなりません。

- 「成功する不動産管理会社の指揮」(BDM603)
- 「不動産管理士のための倫理」(ETH800)

顧客への保証

会社は、顧客の保証を担保するため、次の3つのオプションのいずれかを満たさなければなりません。

- オプション1. 公益社団法人 不動産保証協会への加入
- オプション2. 公益社団法人 全国建物取引業保証協会への加入
- オプション3. 法務局へ営業保証金1,000万円の供託

支店

AMOの会社の認定は、会社の本社（AMO本社と呼ぶ）だけでなく、会社のすべての支店にも拡大適用されます。支店は、三つの基準を満たしていなければなりません。

- その支店で不動産管理をしていなければなりません。
- 支店は、AMO本社の監督統制下になければなりません。
- そこでなされている仕事は、管理会社全体に利益をもたらすものであり、特定の物件のみに利益をもたらすものであってはなりません。
- 仕事のことについて連絡できるフルタイムの従業員が、少なくとも一人いなければなりません。
- 電話は、会社の名前で登録されており、出るときは会社の名前を使っていなければなりません。

申込時に、上記の基準を満たす会社の支店をすべてリストしなければなりません。支店は、年間を通して、いつでも追加、あるいは削除できます。

倫理

全AMO会社は、AMO職業倫理規定を守らなければならず、これは、IREMが厳しく施行しています。AMO規定は、クライアント、一般社会、業界の関連業者などとの関係や義務などの重要な分野を規制しています。

エグゼクティブCPMは、自分自身の倫理的行動だけでなく、会社で不動産管理に従事している従業員の行動に対しても、責任を持ちます。また、エグゼクティブCPMは、従業員にAMO規定を教え、訓練する責任もあります。それには、AMO規定を会社の不動産管理部署に目立つように額に入れて飾る、あるいはAMO規定とAMOメンバーシップ・ハンドブックの要約を従業員ハンドブックに入れる、などのアイデアが含まれます。（AMO規定とメンバーシップ・ハンドブックは、AMO会社として承認されたときにもらえます。）

AMO規定やIREM職業倫理規定の違反があったと思われる妥当な理由があるときは、AMO会社を訴えることができます。最終的に、規定違反があった場合は、会社の認定が打ち切られる、あるいは停止処分になる、または不信任通知が出されることがあります。

その他の要件

- AMOの申込は、返金不可の\$425の申込料を添えて提出してください。
- 3通の親展の推薦状を提出してください。（用紙は、AMO申込用紙の中にあります。）
3通の中の2通は、会社のクライアント、会社の会計、会社の弁護士、会社の銀行、テナントか入居者からのものでなければなりません。その組み合わせは自由です。3通目は、会社の取引業者からのものでなければなりません。

AMO 申込書の記入

- AMO申込書は英語で提出されなければなりません。
- 申込用紙に記入し、すべての関係書類を一つのパッケージにまとめて、提出してください。こうすることによって、申込のタイミングと完了を自分でコントロールすることができ、関係書類の紛失を防げます。すべての必要な関係書類が提出されて初めて、申込をプロセスします。すべての用紙が完成していなければ、申込の処理が遅れ、AMO会社としての認定も遅れます。（申込書は綴じないでください。）
- 親展の推薦状の上部に記入し、返信用封筒に、自分の住所を書いてください。推薦状は、推薦者が書き、封をし、署名をして、あなたに返信します。礼儀として、封筒に切手を貼った方がいいかもしれません。封をした封筒を、AMO申込の全書類と

一緒に提出してください。推薦者は、推薦状を直接 international@irem.org にメールで送ることもできます。（推薦状の有資格者のリスト参照。）

注意：親展推薦状は、IREM 本部が受領する 12 カ月以上前の日付であってはなりません。

- 全て揃いましたら、申請書類を下記宛に郵送して下さい。

一般社団法人 IREM JAPAN 事務局

〒108-0074 東京都港区高輪 2-15-19 高輪明光ビル 2 階

TEL:03-5422-8404 FAX:03-3446-2767

- 申請書類はまず IREM JAPAN で審査され、その後 IREM 本部に送られて最終審査され承認に至ります。IREM 本部のみが AMO の称号を与えることができます。

倫理

会社は、AMO 職業倫理規定と IREM 職業倫理規定を継続して守らなければなりません。

会社の名前と所有者の変更

会社の名前やオーナーが変わった場合は IREM に通知しなければならず、AMO の継続的認定を承認してもらわなければなりません。会社の経営方法、ポリシー、重役に大きな変更があった場合は、AMO のステータスが再検討される可能性があります。

エグゼクティブ CPM の変更

AMO 会社は、常に、CPM が会社の不動産管理業務を監督指揮していなければなりません。承認されたエグゼクティブ CPM が会社を辞めた場合、離職から 180 日以内に新しいエグゼクティブ CPM を任命し、離職から 1 年以内に AMO 教育要件を満たさなければなりません。会社が 180 日以内に CPM を任命しない場合、あるいは新しいエグゼクティブ CPM が 1 年以内に教育要件を満たさない場合は、AMO のステータスが失効することがあります。

再認定

AMO プログラムの誠実性を確保し、全 AMO 会社が要件を満たしていることを確認するために、すべての AMO 会社は、少なくとも 3 年ごとに再認定されなければなりません。再認定するには、AMO 会社は以下を提出しなければなりません。

- 会社に資格のあるエグゼクティブ CPM がいることやその他の情報を確認するために、再認定申込書に記入し、申込料を支払う。
- 保険要件のガイドラインを満たしていることを証明する、保険代理店からの現行の保険証書と証明書。
- 支店がある場合は、その適切な情報。
- 再認定のために、信用調査を要請することがあります。

会費

AMO 会社は年会費を払わなければなりません。AMO 会費は、本社が\$475、支店は\$110 です。支店の会費は、本社に請求します。

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

AMO[®]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、AMO[®]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。AMO[®]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。AMO[®]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、大げさに言ったりしてはなりません。

条項 5. 受託者責任

AMO[®]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。AMO[®]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

AMO[®]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。AMO[®]会社は、その本業において、真実に実質的事実を述べなければなりません。AMO[®]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げさに言ったり、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

AMO[®]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リベート、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、AMO[®]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

AMO[®]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。AMO[®]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

AMO[®]会社は、人種、肌の色、宗教、性別、家族構成、国籍、年齢、性的指向、性同一性、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、AMO[®]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 AMO[®]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。

AMO申請費用支払いについて

- ・申請費用 ¥47,400を下記口座に振り込んで下さい。※振込手数料はご負担下さい。

〔銀行名〕 三井住友銀行 三田通支店 〒108-0014 東京都港区芝5-28-1
〔口座〕 (普通) 8386527
〔名義〕 一般社団法人 IREM JAPAN

※振込の際、振込人氏名の前に**AMO**と入れて下さい。

AMO 申込書

5 ページ中 1

内容は、活字体できれいに書いてください。

会社の名前

1.1 会社の名前		
<input type="checkbox"/> 会社名を記した会社の歴史と書類を添付してください（例えば、定款、パートナーシップ契約書）。		
1.2 会社は（年）からこの社名を使って業務をしています。	1.3 該当する場合は <input type="checkbox"/> この会社は商号を使って事業をしていますの印をつけてください。で、その説明を添付します。	
2. エグゼクティブCPM（IREMとAMO本社にそう呼ばれている）の住所		
3. 電話番号	4. ファックス番号	
5. ウェブサイトのアドレス		
6. 法人の種類： <input type="checkbox"/> 個人事業体 <input type="checkbox"/> パートナーシップ <input type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> その他（説明してください）：		
7.1 会社設立年	7.2 会社は（年）から投資家の不動産を管理しています	7.3 会社は（年）から同じオーナーのもとで業務をしています

はい いいえ	<input type="checkbox"/> 8.1 会社あるいは親会社は、会社更生法を申請して破産したこと、あるいは債権者のためにその他の金融再編成をしたことがありますか。（ある場合は、詳しい説明を添付してください。）	
	<input type="checkbox"/> 8.2 会社、社長、役員、経営幹部は、民事あるいは刑事裁判で被告人となり、詐欺、不当表示、お金や資産の横領の申し立てをされたことはありますか。（ある場合は、詳しい説明を添付してください。）	
	<input type="checkbox"/> 8.3 会社、社長、役員、経営幹部は、全米不動産管理協会、全米不動産協会 [®] の地方理事会、その他の職能団体から、懲戒処分を受けたことはありますか。（ある場合は、詳しい説明を添付してください。）	

9. 会社のオーナー:会社の株や自己資本の所有権を少しでも持っているすべての役員、パートナー、その他を挙げてください。オーナーシップのパーセンテージの計は100%になるはずです。
 (必要な場合は別紙を使ってください。)

名前	ポジション	所有権のパーセンテージ	この人はCPMですか。
			<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
			<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
			<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
			<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ

10. 物件のタイプ: 本社が管理している物件のタイプに印をつけてください。（この情報は、オンラインのメンバー要覧に使用します。）

A <input type="checkbox"/> アパート（従来の融資）	F <input type="checkbox"/> 連邦政府から資金供給されている住宅	M <input type="checkbox"/> モービルハウス・パーク	T <input type="checkbox"/> ホテルとモーテル
B <input type="checkbox"/> 医療ビル	G <input type="checkbox"/> 駐車場	O <input type="checkbox"/> オフィスビル	U <input type="checkbox"/> 混合ビル
C <input type="checkbox"/> 分譲マンション、コープ、ホーム・オーナーズ・アソシエーション	I <input type="checkbox"/> 工業系、倉庫	P <input type="checkbox"/> 公営住宅	X <input type="checkbox"/> その他
D <input type="checkbox"/> シニア住宅	J <input type="checkbox"/> 学生向け住宅	R <input type="checkbox"/> 小売り物件、ショッピングセンター	Y <input type="checkbox"/> 軍人用住宅
E <input type="checkbox"/> 個人用倉庫	L <input type="checkbox"/> 土地	S <input type="checkbox"/> 一軒家	

11. その他特殊: (本社の特殊サービスに印をつけてください。)(この情報は、オンラインのメンバー要覧に使用します。)

1 <input type="checkbox"/> 仲介	4 <input type="checkbox"/> コンサル	7 <input type="checkbox"/> 固定資産税の値下げ要請	10 <input type="checkbox"/> 資産管理
-------------------------------	---------------------------------	--	----------------------------------

AMO 申込書

5 ページ中 2

内容は、活字体できれいに書いてください。

会社の名前

2 リーシング

5 鑑定

8 保守

3 建築

6 融資

9 施設管理

12.1 会社運営：AMO会社になるためには、会社運営に関する特定の基準を満たしていなければなりません。以下の□に印をつけて、会社がこれらの基準を満たしていることを確認してください。会社は、

- すべての適用法と規制を順守して設立され、事業活動を行っています。
- 会社のポリシーと手順を文書化し、施行しています。
- 規制、契約、会社のガイドラインに沿って、会社、物件、クライアントの記録を保管しています。
- 一般に受け入れられている会計手順、会社運営、クライアントへの義務を順守する会計システムを構築し、維持し、必要に応じてアップデートしています。
- 会社とクライアントのお金の扱い方に関する内部財務管理を制定して守り、会社とクライアントのお金は混同しません。

12.2 依頼人へのサービス：
AMO会社になるためには、顧客サービスに関する特定の基準を満たしていなければなりません。以下の□に印をつけて、会社がこれらの基準を満たしていることを確認してください。会社は、

- ビジネス上の関係を明確にする会社とクライアント間の双方合意による管理契約書があります。
- 規制、契約、会社のガイドラインに沿って、管理物件のリーシング・ポリシーと手順を定め、導入しています。
- 金銭的なものであろうとなかろうと、クライアントに、リベート、手数料、コミッション、割引、その他の便益の受領をクライアントにすべて開示しています。

13. AMO会社になるためには、会社の運営、クライアントへのサービス、物件管理に関する特定の機能を満たさなければなりません。会社は、以下の28の機能の少なくとも18をしていなければなりません。該当するものにはすべてチェックマークをつけてください。

会社運営

- 13.1. 緊急時の備えと対応計画の作成と実行。
- 13.2. 従業員の専門的能力の開発、トレーニング、資格認定の提供。
- 13.3. 従業員の責任を正確に定義する職務記述書の作成。
- 13.4. 年次予算の作成と監視。
- 13.5. 戦略計画の開発、維持、アップデート、伝達。
- 13.6. 業界団体やコミュニティ・グループへの従業員の参加の支援。

クライアントへのサービスと物件の管理。

- 13.7. 顧客サービス計画の開発と維持。
- 13.8. リーシング計画書の開発と維持。
- 13.9. 管理計画書の作成。
- 13.10. 運営ポリシーと手順の規定と施行。
- 13.11. 資本改善導入の提案と援助。
- 13.12. 損失の賠償請求と潜在的損失の賠償請求報告の規定と手順順守。
- 13.13. 緊急時の備えと対応計画の作成と、必要な場合の実行。
- 13.14. セキュリティポリシーと手順の規定。
- 13.15. 緊急生命安全管理設備の保守。
- 13.16. 環境と健康安全管理プログラムの作成と維持。
- 13.17. マーケティング計画書の開発と導入。
- 13.18. 家賃設定。
- 13.19. 十分なスタッフの提供。
- 13.20. テナント入居者の安全を守るための全体的安全ガイドラインと安全意識の開発、維持、施行。
- 13.21. テナント入居者への顧客サービス計画の規定。
- 13.22. 規制、契約、会社のガイドラインに沿った、テナント入居者の選択の文書によるポリシーと手順の開発と順守。
- 13.23. 家賃の支払いを含め、テナント入居者がリース条項を守っていることの監視。
- 13.24. 年次運営予算の作成。
- 13.25. 予防日常保守の評価、開発、導入計画。
- 13.26. モノやサービスを提供している業者に最低保険要件を要求する。
- 13.27. 全収入を受領し、預金し、正確に記録し、依頼人の資金を、第三者預託、トラスト、連邦保険をかけてある金融機関の代理店勘定に預金し、相当な注意を払って、依頼人の資金を予測できる不慮の出来事から守る。
- 13.28. 出費や支払勘定を正確に支払い、記録する。

IREMのみの記入欄：実行している機能総数

14. エグゼクティブCPM： 会社のエグゼクティブCPMの名前とタイトル、CPM会員、CPM候補者、その他の従業員を特定する組織図を添付してください。図は、命令系統を明確に示しているものでなければなりません。

14.1 エグゼクティブCPMの名前

AMO 申込書

5 ページ中 3

内容は、活字体できれいに書いてください。

会社の名前

14.2 CPMキーのナンバー	14.3 このCPMは（年・月）からこの会社で働いています
14.4 CPMメンバーのタイトル	
14.5 エグゼクティブCPMは、以下の権限と責任を持っていないければなりません。 <input type="checkbox"/> 会社の不動産管理サービスの提供。 <input type="checkbox"/> 会社の不動産管理ポリシーと手順の作成。	14.6 エグゼクティブCPMは、以下の六つの機能の中の少なくとも四つの権限あるいは責任を持っていないければなりません。（該当するものにはすべてチェックマークをつけてください。）： <input type="checkbox"/> 不動産管理士の雇用と解雇。 <input type="checkbox"/> 会社の目的と目標の設定。 <input type="checkbox"/> 会社が提供するサービスの決定。 <input type="checkbox"/> クライアントとの、管理契約の交渉。 <input type="checkbox"/> クライアントとの、管理契約の締結。 <input type="checkbox"/> 不動産管理士のトレーニングと監督。

15. 教育 エグゼクティブCPMは、すべてのAMO教育要件を満たしました。	日付
<input type="checkbox"/> 成功する不動産管理会社の指揮 (BDM603)	_____
<input type="checkbox"/> 不動産管理士のための倫理 (ETH800)	_____

16. その他のCPM会員：会社の本社のほかのすべてのCPMの名前とポジションをリストしてください。（必要な場合は別紙を使ってください。）	
名前	ポジション

AMO 申込書

5 ページ中 4

内容は、活字体できれいに書いてください。

会社の名前

17. 支店

以下のすべての質問に「イエス」と答えられる会社のすべての支店に関して、以下の情報を書いてください。

- その支店で不動産管理をしていますか。
- 支店は、AMO本社の監督統制下にありますか。
- そこでなされている仕事は、特定の物件のみに利益をもたらすものではないですか。
- 仕事のことに連絡できるフルタイムの従業員が、少なくとも一人いますか。
- 電話は、会社の名前で登録されており、出るときは会社の名前を使っていますか。

会社に支店がない場合は、印をつけてください。

17.1 支店の名前（本社と異なる場合）

支店の住所

支店の電話番号

支店のファックス番号

支店で雇用されているCPM会員（必要な場合は、余分に紙を添付してください）

名前	ポジション

本社が管理している物件のタイプに印をつけてください。（この情報は、オンラインのメンバー要覧に使用します。）

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------------|
| A <input type="checkbox"/> アパート（従来の融資） | F <input type="checkbox"/> 連邦政府から資金供給されている住宅 | M <input type="checkbox"/> モービルハウス・パーク | T <input type="checkbox"/> ホテルとモーテル |
| B <input type="checkbox"/> 医療ビル | G <input type="checkbox"/> 駐車場 | O <input type="checkbox"/> オフィスビル | U <input type="checkbox"/> 混合ビル |
| C <input type="checkbox"/> 分譲マンション、コープ、ホーム・オーナーズ・アソシエーション | I <input type="checkbox"/> 工業系、倉庫 | P <input type="checkbox"/> 公営住宅 | X <input type="checkbox"/> その他 |
| D <input type="checkbox"/> シニア住宅 | J <input type="checkbox"/> 学生向け住宅 | R <input type="checkbox"/> 小売り物件、ショッピングセンター | Y <input type="checkbox"/> 軍人用住宅 |
| E <input type="checkbox"/> 個人用倉庫 | L <input type="checkbox"/> 土地 | S <input type="checkbox"/> 一軒家 | |

支店の特殊サービスに印をつけてください。（この情報は、オンラインのメンバー要覧に使用します。）

- | | | | |
|----------------------------------|---------------------------------|--|----------------------------------|
| 1 <input type="checkbox"/> 仲介 | 4 <input type="checkbox"/> コンサル | 7 <input type="checkbox"/> 固定資産税の値下げ要請 | 10 <input type="checkbox"/> 資産管理 |
| 2 <input type="checkbox"/> リーシング | 5 <input type="checkbox"/> 鑑定 | 8 <input type="checkbox"/> 保守 | |
| 3 <input type="checkbox"/> 建築 | 6 <input type="checkbox"/> 融資 | 9 <input type="checkbox"/> 施設管理 | |

17.2 支店の名前（本社と異なる場合）

支店の住所

支店の電話番号

支店のファックス番号

支店で雇用されているCPM会員（必要な場合は、余分に紙を添付してください）

名前	ポジション

本社が管理している物件のタイプに印をつけてください。（この情報は、オンラインのメンバー要覧に使用します。）

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------------|
| A <input type="checkbox"/> アパート（従来の融資） | F <input type="checkbox"/> 連邦政府から資金供給されている住宅 | M <input type="checkbox"/> モービルハウス・パーク | T <input type="checkbox"/> ホテルとモーテル |
| B <input type="checkbox"/> 医療ビル | G <input type="checkbox"/> 駐車場 | O <input type="checkbox"/> オフィスビル | U <input type="checkbox"/> 混合ビル |
| C <input type="checkbox"/> 分譲マンション、コープ、ホーム・オーナーズ・アソシエーション | I <input type="checkbox"/> 工業系、倉庫 | P <input type="checkbox"/> 公営住宅 | X <input type="checkbox"/> その他 |
| D <input type="checkbox"/> シニア住宅 | J <input type="checkbox"/> 学生向け住宅 | R <input type="checkbox"/> 小売り物件、ショッピングセンター | Y <input type="checkbox"/> 軍人用住宅 |

AMO 申込書

5 ページ中 5

内容は、活字体できれいに書いてください。

会社の名前

E 個人用倉庫

L 土地

S 一軒家

支店の特殊サービスに印をつけてください。（この情報は、オンラインのメンバー要覧に使用します。）

1 仲介

4 コンサル

7 固定資産税の値下げ要請

10 資産管理

2 リーシング

5 鑑定

8 保守

3 建築

6 融資

9 施設管理

18. この申込を検討している協会に対して、申請会社は、以下に合意します。

18.1 認定された場合、協会が規定したAMO職業倫理規定に沿って不動産管理事業活動を行います。

18.2 認定された場合、それは認定された年から3年間のみで、申請会社は、その後3年ごとに再認定の申込をしなければなりません。

18.3 申請会社も、その組織で不動産管理をしている者も、認定を受ける前、あるいはそれが切れた、または取り消された後に、AMOであるように見せかけてはいけません。

18.4 協会が、その適正を調べるために、申請会社と、その会社で不動産管理をしている者の特別な調査が必要であると判断した場合、協会は、その特別な調査の費用を見積もり、使わなかった部分については返金されるという理解のもと、申請会社がその費用を支払います。

18.5 申込者は、権利を毀損することなく、申込を引き下げることができません。

18.6 申請会社は、最善を尽くして協会の活動を支援します。

18.7 申請会社は、協会が設定する年会費を支払います。

18.8 申請会社とそれに関係する者は、会社とそれら個人に関する信用その他の情報を協会が取得する権限をここに授与します。

18.9 申請会社は、認定期間中も認定不動産管理会社のすべての要件を順守し、

・ 必要に応じて追加情報を提供します。

・ 協会は、正当な理由によって認定を取り下げる、あるいは停止することがあり、その行動を申請会社の地域で公表するかもしれないことに合意します。

・ 事業の方法、技術、ポリシーに、過去3年間大きな変化はなく、向こう3年間も、認定不動産管理会社の再認定の申込に差し支えるような変更予定がないことに合意します。

18.10 申請会社は、会社と、その役員、理事、代理人、従業員、それらの相続人、譲受人、管財人の代表として、それぞれ、彼らが、今、あるいは将来、情報や資料を提供した協会、メンバー、役員、評議員、代理人、従業員、支部、あるいはその他の人に対して、またそれぞれ、協会、そのメンバー、その役員、評議員、従業員、支部、あるいはその他の人のいかなる行為や怠慢に対して、またそれぞれ、認定、認定拒否、あるいはその認定の不信任通知、停止処分、除名における、彼らの行為あるいは怠慢に対して、それぞれ、請求、要求、訴因を放棄し、永久に免除します。

19 倫理

エグゼクティブCPMは、自分自身の倫理的行動だけでなく、会社で不動産管理に従事している従業員の行動に対しても、責任を持つことを理解します。また、エグゼクティブCPMは、従業員にAMO職業倫理規定を教える責任もあります。

私は、不動産管理に携わるす全社員がAMO職業倫理規定を読み、理解し、守り、これが運営評議会によってアップデートあるいは変更されることがあることを認証します。

X エグゼクティブCPM _____

日付： _____

20. 署名

以下に署名したCPMは、申請会社の不動産管理事業に責任を持ち、申請会社のポリシー、営業行為の方法、その従業員を十分に知っており、この申込書と、申込書に添付されたすべての文書の全情報が、申請時点で真実かつ正確であることを証言します。

X エグゼクティブCPM _____

日付： _____

このCPMに、申請会社を法的に拘束する権限がない場合は、CPM以外に、そのような権限を持つ役員あるいは代理人が、この申込書に署名しなければなりません。署名者は、この申込書を読み、申込書の情報が正しいことを証言します。

X _____

名前/タイトル： _____

AMO申込には、以下が必要です。

記入済みの5ページの申込書。

「預り金保証制度」への加入を証明する書面。または、帝国データバンクの評点「D1」以上、東京商工リサーチの評点「47点」以上を証明する書面

会社の名前と創立の日付を証明する文書、および社歴。

指揮系統と、エグゼクティブCPM、会社のその他のCPM会員とCPM候補者の名前とタイトルを示した会社の組織図。

不動産保証協会、全国宅地建物取引業保証協会、いずれかへの加入証明書の写し。または、営業保証金の供託を証明する書面。

申込には、以下が必要な場合もあります。

会社が商号を使って事業をしている場合は、その説明。

申込書の8.1, 8.2, 8.3の答に必要な場合は、その説明。

必要な場合は、ほかのオーナー、CPM会員、支店などの情報。

3年間の監査済み財務諸表 - 米国カナダ以外の会社は、IREMによる信用調査の代わりに必要。

申込書と添付書類は、以下に送ってください。

一般社団法人 IREM JAPAN 事務局

AMO 申込書

****親展** 2 ページ中 1**

内容は、活字体できれいに書いてください。

会社の名前

- 推薦用紙に書かれ、提供されている親展の封筒に入った3通の推薦状。
- AMO申込手数料。

〒108-0074 東京都港区高輪 2-15-19 高輪明光ビル 2 階
TEL:03-5422-8404 FAX:03-3446-2767

顧客への保証：申請会社が記入

AMOになるためには、顧客への保証のために次の3つのオプションのいずれかを満たす必要があります。会社はこの情報を提供しなければならず、この情報は、地元のIREM支部、IREMリージョナル・バイス・プレジデント、その他、会社の地域のどのメンバーにも公表せず、秘密が守られることを確約します。

以下に、本社と支社をまとめた月間総家賃収入を書いてください（管理手数料ではない）。

\$ _____

- オプション1：公益社団法人 不動産保証協会への加入
- オプション2：公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会への加入
- オプション3：法務局に営業保証金1,000万円の供託

申請会社は、左記のいずれかを満たしていることを証明するため、加入証の写し、または供託証明書などの写しを提出する必要があります。

※いずれか、該当する項目にチェックを入れて下さい

AMO 申込書

****親展 1**** 2 ページ中 2

内容は、活字体できれいに書いてください。

会社の名前

会社の信用力の証明（経営の安定と財政責任）：申請会社が記入

AMOになるためには、会社の信用力を証明するため、次の3つのオプションのいずれかを満たす必要があります。会社はこの情報を提供しなければならず、この情報は、地元のIREM支部、IREMリージョナル・バイス・プレジデント、その他、会社の地域のどのメンバーにも公表せず、秘密が守られることを確約します。

オプション1：公益社団法人 日本賃貸住宅管理協会が運営する「預り金保証制度」への加入

オプション2：帝国データバンクによる会社評点が「D1（47点～49点）」以上

オプション3：東京商工リサーチによる会社評点が「47点」以上

申請会社は、左記のいずれかを満たしていることを証明するため、加入証の写し、または会社評点が記された書面の写しを提出する必要があります。

※いずれか、該当する項目にチェックを入れて下さい

親展の推薦状

AMO® 申込書
不動産管理協会

指示をお読みください。

この親展の推薦状を書いてくださる方へ、
この手紙に名前の書いてある会社の推薦状を書いてくださることに合意していただき、ありがとうございます。この会社は、全米不動産管理協会の認定不動産管理会社® (AMO®)の申込をしました。

できるだけ具体的かつ率直に、質問に答えてください。用紙に記入後、申請会社の住所が書いてある封筒に推薦状を入れて、封をしたところに名前を書き、会社に返送してください。封の上にした署名は、守秘義務を守るためのものです。この手紙は、メールでinternational@irem.orgに直接送っていただいてもかまいません。

貴殿が許可しない限り、あるいは協会が召喚令状か裁判所の命令で手紙を提出せざるを得ない場合以外は、申込者がこの手紙を見ることはございませんので、ご安心ください。この推薦状を書くことは、それが誠実になされたものであり、聞かれている問題に限られている限り、条件付きの機密特権であり、貴殿と協会の賠償責任を免除するものです。

申請会社	
この用紙に記入した人の名前	
職名、タイトル	会社
住所	
メール・アドレス	営業時間中の電話番号
私は、（該当するものはすべてチェックしてください） <input type="checkbox"/> この会社のクライアントです <input type="checkbox"/> 会社の会計士です <input type="checkbox"/> 会社の銀行です <input type="checkbox"/> テナント・入居者です <input type="checkbox"/> 会社の仕事関係者です <input type="checkbox"/> その他（明記してください） _____	
この会社を知って、何年になりますか。	
どのような状況で、この申請会社を知りましたか。	
申請会社の道徳性、誠実性、不動産管理業界への専念と誠意、ビジネス界での専門的地位について説明してください。	
あなたがクライアントの場合は、申請会社の不動産管理の実績を評価してください。	
その他のコメント：	
私は、この申請会社のAMO®認定を <input type="checkbox"/> 推薦します <input type="checkbox"/> 推薦できません	
署名 X	日付

親展の推薦状

AMO® 申込書

全米不動産管理協会

指示をお読みください。

この親展の推薦状を書いてくださる方へ、

この手紙に名前の書いてある会社の推薦状を書いてくださることに合意していただき、ありがとうございます。この会社は、全米不動産管理協会の認定不動産管理会社® (AMO®)の申込をしました。

できるだけ具体的かつ率直に、質問に答えてください。用紙に記入後、申請会社の住所が書いてある封筒に推薦状を入れて、封をしたところに名前を書き、会社に返送してください。封の上にした署名は、守秘義務が守るためのものです。この手紙は、メールでinternational@irem.orgに直接送っていただいてもかまいません。

貴殿が許可しない限り、あるいは協会が召喚令状か裁判所の命令で手紙を提出せざるを得ない場合以外は、申込者がこの手紙を見ることはございませんので、ご安心ください。この推薦状を書くことは、それが誠実になされたものであり、聞かれている問題に限られている限り、条件付きの機密特権であり、貴殿と協会の賠償責任を免除するものです。

申請会社	
この用紙に記入した人の名前	
職名、タイトル	会社
住所	
メール・アドレス	営業時間中の電話番号
私は、（該当するものはすべてチェックしてください） <input type="checkbox"/> この会社のクライアントです <input type="checkbox"/> 会社の会計士です <input type="checkbox"/> 会社の銀行です <input type="checkbox"/> テナント・入居者です <input type="checkbox"/> 会社の仕事関係者です <input type="checkbox"/> その他（明記してください） _____	
この会社を知って、何年になりますか。	
どのような状況で、この申請会社を知りましたか。	
申請会社の道徳性、誠実性、不動産管理業界への専念と誠意、ビジネス界での専門的地位について説明してください。	
あなたがクライアントの場合は、申請会社の不動産管理の実績を評価してください。	
その他のコメント：	
私は、 <input type="checkbox"/> 推薦します <input type="checkbox"/> 推薦できません	
署名 X	日付

親展の推薦状

AMO® 申込書

全米不動産管理協会

指示をお読みください。

この親展の推薦状を書いてくださる方へ、

この手紙に名前の書いてある会社の推薦状を書いてくださることに合意していただき、ありがとうございます。この会社は、全米不動産管理協会の認定不動産管理会社® (AMO®)の申込をしました。

できるだけ具体的かつ率直に、質問に答えてください。用紙に記入後、申請会社の住所が書いてある封筒に推薦状を入れて、封をしたところに名前を書き、会社に返送してください。封の上にした署名は、守秘義務が守るためのものです。この手紙は、メールでinternational@irem.orgに直接送っていただいてもかまいません。

貴殿が許可しない限り、あるいは協会が召喚令状か裁判所の命令で手紙を提出せざるを得ない場合以外は、申込者がこの手紙を見ることはございませんので、ご安心ください。この推薦状を書くことは、それが誠実になされたものであり、聞かれている問題に限られている限り、条件付きの機密特権であり、貴殿と協会の賠償責任を免除するものです。

申請会社	
この用紙に記入した人の名前	
職名、タイトル	会社
住所	
メール・アドレス	営業時間中の電話番号
私は、（該当するものはすべてチェックしてください） <input type="checkbox"/> この会社のクライアントです <input type="checkbox"/> 会社の会計士です <input type="checkbox"/> 会社の銀行です <input type="checkbox"/> テナント・入居者です <input type="checkbox"/> 会社の仕事関係者です <input type="checkbox"/> その他（明記してください） _____	
この会社を知って、何年になりますか。	
どのような状況で、この申請会社を知りましたか。	
申請会社の道徳性、誠実性、不動産管理業界への専念と誠意、ビジネス界での専門的地位について説明してください。	
あなたがクライアントの場合は、申請会社の不動産管理の実績を評価してください。	
その他のコメント：	
私は、 <input type="checkbox"/> 推薦します <input type="checkbox"/> 推薦できません	
署名 X	日付