

全米不動産管理協会 (IREM)
プロフェッショナル倫理規定
(Code of Professional Ethics)
Effective January 1, 2007

序文

このプロフェッショナル倫理規定の目的は、プロフェッショナル不動産管理者の公正、清廉、プロ意識、および能力に対する一般からの信用を確立し、これを維持することです。不動産管理協会とその会員に求められる、本規定ならびに規定に従った行動は、一般の人々に利益をもたらす、認定不動産管理士 (CPM®) の資格を有する会員、CPM®会員候補者、認定居住不動産管理士 (ARM®) 会員、認定商業不動産管理士 (ACCREDITED COMMERCIAL MANAGER) 会員、提携会員、その他の会員、全米と諸国のプロフェッショナル不動産協会と組織、クライアント、雇用者、および一般の人々の間で相互に有益な関係の発展を続けていくことに貢献します。

不動産管理協会は、不動産管理のプロフェッショナルな団体として、一般の人々の利益を保ち、高めるために、不動産管理業界のその他あらゆる階層と密に協力するよう努めています。この目的のために、協会の会員は本プロフェッショナル倫理規定を採択し、会員の条件としてこれに従います。

IREM 会員誓約	<p>不動産管理協会の会員相互の努力、ならびにその他の適切な手段を通して、プロフェッショナル不動産管理の促進をはかることを約束します。</p> <p>本協会の目標と存在意義としての最高のモラルと倫理基準を常に保つことを約束します。</p> <p>本協会の会員仲間、ならびに私の事業およびプロフェッショナル人生の一員となりうる他のすべての人々と共に、公正かつ高潔、協力的な協会を目指し、維持することを約束します。プロフェッショナルな不動産管理に携わるすべての人々と公正で理にかなった競争を行うことの必要性を理解しお互いの発展を目指します。</p> <p>とりわけ公正、清廉、そして勤勉に最重点を置くこと、また一般への利益とクライアントへの責務を遂行する可能な限りの高いサービスを常に維持できるよう、研究および教育に励み、有意義な努力を続けることを約束します。</p> <p>不動産管理協会の細則、規則、および本プロフェッショナル倫理規定に定められた方針ならびに宣言に従うことを約束します。</p>
第1条 クライアント、 会社、雇用者へ の忠誠	認定不動産管理士 (CPM®)、CPM®候補者、認定居住不動産管理士 (ARM®)、認定商業不動産管理士 (ACCREDITED COMMERCIAL MANAGER)、または提携会員は (以下「会員」)、常に、クライアントと雇用者、または会員が提携している会社への利益に忠誠を尽くします。会員はクライアントと雇用者の利益と財産の確保に努め、それを保全する努力を行います。会員はクライアントもしくは雇用者にとっての利益に反すると取れるいかなる活動にも従事してはなりません。もしも会社と雇用者の利益とクライアントの利益が相容れないものであるならば、その時はクライアントの利益がより重要なものとなります。
第2条 機密保持の義務	情報公開が法律または規則によって義務付けられているか、もしくは明示されていない限り、会員は、第三者に、クライアントの事前の書面による承諾を得ることなく、クライアントに害を及ぼしたり損害を与えうる事業や個人的問題に関する秘密または専有情報を漏らしてはならない。

第3条 会計および報告	会員はクライアントのために管理される資産すべてに対して、管理同意書に基づき、監査が行える正確な情報の財務および経営の記録と書類を作成する努力を行い、その記録はクライアントが求めるときに閲覧できるよう、常時保管、維持しなければならない。会員は、クライアントとの相互の合意に基づき、一定の間隔を置いてクライアントの資産に関する定期的な報告を提供するものとする。会員はクライアントの資産や関連する取引内容に対して誇張、または誤った情報を伝えたり、実質的な事実を隠してはいけない。
第4条 資金の保護	会員は常にクライアントに最大の利益をもたらすよう行動し、個人または会社の資金をクライアントの資金と混同したり、クライアントの資金を別のクライアントの利益のために使用してはならない。クライアントの資金は、保険付きの金融機関の信用口座に保管するか、もしくはクライアントの書面による指示に従って保管するものとする。会員は、常時、予測される臨時費用および損失に対してクライアントの資金を守るよう細心の注意を払わなければならない。
第5条 他の同業者会員との関係	会員は、他の IREM 会員の業務に関して、事実ではない、もしくは誤解を与えるような発言をしたり、そうした発言を認可したり、または他の方法で奨励してはならない。会員は、プロフェッショナルとして活動する中で、実質的な事実を間違いなく公開しなければならない。会員は、他の不動産管理者が提供するサービスと比較して自らの提供するサービスを誇張したり、偽って伝えてはならない。但し、本規定のいかなる内容も、不動産管理者間の法的に認められている、公正な事業上の競争を制限するものではない。
第6条 契約	会員とクライアントの間の書面による契約は、明確かつ理解することができる言葉で明記されなければならない。会員の責任において提供されるサービスの概略に関する記述を含め、各条項で両者が合意をしていることを確実にしなければならない。
第7条 利益相反	会員は、クライアントまたは雇用者に対して利益相反を起こすような関係を持つてはいけない。利益相反が起こる可能性がある場合は、クライアントまたは雇用者に最初に知らせ、書面でその活動への許可をもらわない限り、直接・間接的に金銭またはそれ以外のいかなるリベート、手数料、報酬、割引、その他の手当ても受け取ってはならない。
第8条 クライアントの資産の管理	会員は、保守および管理において細心の注意を払い、予測できる臨時費用および損失に対してクライアントの資産を守るよう細心の注意を払わなければならない。
第9条 元のクライアント、企業または雇用者に対する義務	本規定に定められているクライアント、企業、および雇用者に対する会員の義務はすべて、過去のクライアント、企業または雇用者との関係においても適用されるものとする。会員は、いかなる理由であれ、会員とクライアントおよび企業または雇用者との関係が終了した場合にも、プロフェッショナルなやり方で行動しなければならない。しかしながら、本条に記載されたいかなる規定も、会員に、現在のクライアントおよび企業または雇用者に対する義務の不履行を起こさせるものと解釈すべきものではない。
第10条 法律および規則の遵守	会員は、常時、事業ならびに個人の活動を、適用される法ならびに規則を知り、それに従い行動するものとする。
第11条 機会均等	会員は、人種、肌の色、宗教、性別、家族形態、出身国、年齢、性的傾向、もしくは障害を理由に、均等な雇用の機会または均等なプロフェッショナルサービスの提供を拒否してはならず、雇用平等に関する全ての適用される法律や規制に従わなければならない。
第12条 テナント等に対する義務	会員は、クライアントの物件を、テナントならびに合法的にその物件で生活する者の権利、責務、および利益を十分考慮した上で、行き届いた管理をするものとする。会員は、合法的にクライアントの物件で生活する人々の安全および健康を軽視するいかなる行為にも意識的に携わってはならない。
第13条 違反に対する報告の義務	各会員は、不動産管理協会に対し、本規定への違反を行う他の会員を、違反を示す実質的な情報がある場合、報告する責務を持つものとする。報告は不動産協会の細則および規則の条件に基づいた形式でなされなければならない。

第14条 執行	本規定の条項に関する法令遵守の解釈は、不動産管理協会の“倫理と規律運営審議会”の責任下 の元で行われるものとする。会員による本規定に関するいかなる義務の違反と、本規定のいずれ かの条項を破るような行動に対しては、不動産管理協会の細則および規則の条件に準拠して懲戒 措置が施行されるものとする。かかる懲戒措置は、被告である会員にとって法的に拘束力のある 決定であり、本協会、その役員、顧問、会員、従業員、または代理人に対する遡及に及びられな いものとする。
------------	--