CPM® CERTIFIED PROPERTY MANAGER®

海外用ガイドラインと申込 - 日本

差別化できる
管理士のために™

IREM®
INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT

こんにちは。私たちは IREM®です。

私たちは、不動産管理の問題解決のための総合的知識を提供する、国際的不動産管理士と資産管理士の協会です。

この 85 年間、私たち会員は、不動産管理に関する最大の発言権を行使してきました。今日、2 万人近くの商業系や居住系の管理士たちが、私たちを、教育、称号、ネットワークの本拠地と見なしています。

私たちが提供するもの：

業界トップの教育
ベテラン管理士であろうがなかろうが、IREM は、最も優秀な不動産管理士が開発した授業、ツール、出版物、ニュースなどを提供しています。どのようなトピックであれ、IREM は、最も総合的な不動産管理知識を提供しています。

国際的に認められた称号
IREM の称号は、倫理的リーダーシップと良く管理された物件の国際的なシンボルです。IREM の CPM®は、最高位の不動産管理の称号であり、キャリアの浅い居住系商業系管理士のための称号は、基礎知識を得るための出発点です。不動産管理会社は、名誉ある AMO®（認定不動産管理会社）の称号を受けることもできます。

パワフルなネットワーク
IREM 会員は、居住系、商業系、店舗系、複合ビル管理士たちの、国際的なコミュニティーです。80 の米国支部や 17 の海外パートナーとつながりを持ち、IREM のグローバル・サミットやその他の IREM イベントで、IREM の業界のリーダーたちと、ネットワークを作ってください。

不動産管理を知る者は、IREM を知るべきです。

米国外のメンバーシップと教育

IREM のメンバーシップは、今日の競争の激しい不動産市場において、ビジネスチャンスを生み、専門家としてのアドバンテージを確保し、成功に導く戦略の開発に役立ちます。

日本の方は、IREM ジャパンを通してメンバーシップの申し込みをし、授業を受けるオプションがあります。

IREM ジャパン
108-0074
東京都港区高輪 2-15-19
高輪明光ビル 2 階
+81 35/422-8404
メール：suzuki@iremjapan.org
www.irem-japan.org

IREM の海外パートナーに関しては irem.org/about-irem/international をご覧ください。

全世界の不動産管理士は、会員の申し込みをし、IREM のオンデマンド教育オプションを通して、お望みの称号の教育を修了することができます（英語のみ）。

キャリアへの投資

CPM®になる

CPM は、世界で最も認められた不動産管理士の称号です。オーナーも投資家も雇用者も、あなたが IREM の CPM を持っていれば、どのようなタイプの物件であろうと、その価値を最大化できることを知っています。CPM は、資産運用の最大のエキスパートとして認められています。この称号は、信頼され業界に広く知れ渡っており、教育と経験を積んで、取得することができます。

CPM は、称号が以下に欠かせないと考えます。

- 信頼できるプロとして、業界で認められる
- 時宜を得た情報へのアクセス、継続教育、専門的能力の開発
- 同僚、仕事仲間、オーナーから尊敬される
- 不動産管理職で成功するための努力

CPM にできること：

1. 収入アップ。
   - CPM は、信頼され、尊敬され、収入も増えます。雇用主は、CPM が不動産管理で最も大切であると考えます。
   - CPM の半数以上が、上級管理職に就いています。
   - CPM は、平均的管理士の倍以上の収入を得ることが可能です。
   - IREM は、潜在顧客や雇用者に CPM を宣伝しており、その見返りを得るのはあなたです。
2. より有能で戦力のあるプロになる。
   - IREM の授業、出版物、リサーチなどを会員価格でいつでも購入して、直面する問題の解決策を得る。
   - オンライン・セミナーやオンデマンド授業で、必要な時に必要なツールにアクセスする。
   - 地元、全国、全世界の IREM から、個人的に必要な支援を得る
3. プロのコミュニティーに参加する。
   - ネットワークを広げて新しいコンタクト：取引、アイデア交換、将来の雇用主や社員の発見、最新の業界トレンドや最良慣行の学習
   - 専門教育のイベントに参加し、IREM 会員と直接意見交換

CPM 称号要件

チェックリスト

以下は、CPM を取るための要件の概要です。管理計画書作成あるいは MPSA®、また CPM 検定試験を受ける前に、教育要件をすべて満たすことを強くお勧めします。

経験

☐IREM が定義する不動産管理経験 3 年（36 か月）（最低ポートフォリオと機能を満たす）

教育

教育要件を満たすオプションは二つあります。**オプション 2** を満たしていない場合は、**オプション 1** の授業を 7 科目取らなければなりません。

☐ **オプション 1：** IREM の 7 科目の授業を受ける

1. FIN402
2. MKL405
3. HRS402
4. MNT402
5. ASM603
6. ASM604
7. ASM605

*特に ASM603-ASM605 に関してはこの順番に取ることを推奨

☐**オプション 2**：CPM 短縮コース

以下の基準を一つ満たしていなければなりません：

☐CCIM, CFM, CSM, PCAM, RPA, SIOR の称号を持っている

あるいは

☐不動産あるいは不動産管理を専攻、副専攻、あるいは重点研究した学士号あるいは大学院の学位取得

**このオプションには$300 の短縮コース手数料が必要*

CPM 検定試験

☐CPM 検定試験準備に参加（CPM001）

☐CPM 検定試験（CPMEXM）に合格

管理計画

☐ MPSA 準備コース（2 日）

☐MPSA 試験に合格

倫理

☐不動産管理士のための倫理（ETH800）の授業と試験を受ける

** MPSA 試験は IREM ジャパンが試験の監督をしなければなりません。登録後、IREM ジャパンが教材にアクセスできるようにしてくれます。試験は教科書を見ても構いません。IREM 教材のハードコピーか PDF を試験中に参考にして構いません。

* CPM 試験は IREM ジャパンが試験の監督をしなければなりません。登録後、IREM ジャパンが CPM001 の教材にアクセスできるようにしてくれます。この授業は、テストに出る全ての主な概念を復習し、準備ができているかどうかを図るためのサンプル試験問題が含まれています。

CPM になるための要件

教育

以下の教育オプションの一つを満たしてください。

オプション 1 IREM 授業

ほとんどの申込者は、不動産管理のカリキュラムをすべてカバーする以下の授業を取ることによって、教育要件を満たします。

1. 「メンテナンス業務の管理と物件のリスク」(MNT402)
2. 「勝ち残る不動産管理チームの指揮」(HRS402)
3. 「集合住宅のマーケティングとリーシング戦略」(MKL405)
4. 「不動産投資：金融ツール」(FIN402)
5. 「投資不動産の融資と評価-その 1」(ASM605)
6. 「投資不動産金融と評価-その 2」(ASM604)
7. 「投資不動産金融と評価-その 3」(ASM605)

注：FIN402, ASM603, ASM604, ASM605 は、この順番に取ることを強く勧めます。

オプション 2 CPM 短縮コース

CPM 短縮コースの以下の基準の一つを満たしている場合は、教育要件をパスすることができます。

- 以下の称号を一つ持っている：CCIM（CCIM 協会）、CFM（国際ファシリティー・マネージメント協会）、CSM（国際ショッピングセンター協議会）、PCAM（組合管理協会）、RPA（ビル所有者管理者研究所）、SIOR（工業オフィス不動産業協会）
- 公認の大学の不動産か不動産管理の学士号あるいは大学院の学位（例えば、専攻、副専攻、集中学習）を持っている。大学で学号を取ったことを証明する書類が必要です。修了証書ではこのオプションを満たしません。

注：このオプションには$300 の短縮コース承認手数料がかかります。

管理計画

MPSA 準備コースと MPSA 試験を取って合格し、管理計画要件を満たす MPSA 試験は、教室での 5 時間の試験で、IREM ジャパンが監督します。試験には、複雑な多項選択、多重選択、短い答の質問があります。MPSA 試験は、オフィスビル、通常のアパート、ショッピングセンターなどの物件タイプのいろいろなシナリオを使った、いくつかの実際の分析をして、オーナーの目標に沿った提案をする能力を評価するものです。

CPM 検定試験（CPMEXM）

CPM001 準備コースを取って、150 問ある多項選択の 4 時間の CPM 検定試験に合格する。この試験は、IREM の授業と自分自身のプロとしての経験に基づいた、不動産と資産管理の知識をテストするものです。

試験は教科書を見ても構いません。IREM 教材のハードコピーか PDF を試験中に参考にして構いません。

倫理

「不動産管理士のための倫理」(ETH800)の授業を取り、最終試験にパスし、IREM 職業倫理規定を守り続けることを約束する。規定のコピーはこの申込用紙に含まれています。

経験

CPM を取るためには、不動産管理と認められる経験が少なくとも 36 カ月なくてはならず、最低サイズのポートフォリオを管理し、36 の不動産管理機能の中の最低 19 をしていなければなりません。以下の情報を使って、あなたのポートフォリオが認められるかどうかを調べてください。次に、CPM 申込書の経験用紙を使って、経験上資格があるかどうかを報告します。

どのような不動産ポートフォリオが認められますか。

以下にリストされているどのようなタイプの物件の組み合わせであろうと、かまいません。あなたのポートフォリオが、一つの物件タイプの最低要件を満たしていれば（例、一つの物件に 12 万平方フィートの商業系スペースがある）、それで構いません。そうでない場合は、以下の複合ポートフォリオを読んでください。

居住用物件

最低要件

戸	件数 [1]
200	1-4
100	5+

商業用物件

最低要件

面積	件数 [1]
120,000	1
80,000	2+

工業物件

最低要件

面積	件数 [1]
200,000	1+

複合ポートフォリオの計算方法

管理している物件タイプごとにこの計算をし、パーセンテージを足してください。計 100%以上であれば、その複合ポートフォリオは要件を満たしています。

管理している戸数あるいは面積	物件タイプの最低要件	x 100 =	最低の何%か
計算例			
一つの物件に居住系 150 戸	÷ 最低要件 200 戸	x 100 =	75%
一つの物件に 75,000 平方フィートの商業系スペース	÷ 120,000 平方フィート最低要件	x 100 =	63%
			138% このポートフォリオは合格

1) IREM は、地理的に一カ所にあるものを 1 件と数えます。地理的に離れていない場合、IREM は、オフィス、あるいはオーナー、あるいは決算書が分かれている場合は、別の物件とみなします。一般的に、更地や建築中の物件は、建築使用許可証が下りるまで、管理経験とはみなされません。また、ガレージ、駐車場、駐車スペース、駐車場ビル等は、ポートフォリオの種類には入りません。

更地、建築中の新築物件、駐車場の管理は、ポートフォリオ要件にはカウントされません。

その他の要件

その他の CPM 称号の要件は、以下の通りです。

- 不動産免許 - あなたの仕事をあなたの国や地方でするために不動産の免許が必要である場合、免許の法律や規制を順守していることを示す有効な不動産免許の写しを提出しなければなりません。法律や規制で不動産免許が必要とされていない場合は、その要件はなく、CPM の申込書にそれを報告してください。
- **申し込み** - CPM の$365 申し込みは、全部、365 米ドルの申込料を添えて、提出しなければなりません。この申込料には、最初の暦年の会費も含まれています。
- 不動産管理会社にサービスを提供している業者、納入業者などは、CPM にはなれません。

IREM が CPM の申し込みを受領すると：
• IREM 本部からあなたのステータスが承認されたという正式な通知が来ます。 • あなたは IREM 会員となり、すぐにメンバーとしてのサービスを受けることができます。 • いつでも irem.org/myIREM にログインして、ご自分の会員記録を見ることができます。 • あなたは、継続的に、IREM 内規、ポリシー、IREM 職業倫理規定を守らなければなりません。 • CPM 要件を満たすと、すぐに CPM の称号が授与されます。

メンバーシップの便益

IREM のメンバーシップには、広範囲の便益があります。その中には、

- 会員しかアクセスできない資料の IREM オンライン図書館
- IREM 本部を通して購入した場合の IREM の教科書、リサーチ、その他の出版物、最高 2 割引
- IREM からの IREM 活動やイベントの定期的アップデートや業界ニュース
- IREM 理事会や委員会にボランティアすることや、IREM のミーティングやオンライン・フォラムで、他の不動産管理の専門家とネットワークを作る機会
- IREM の専門家会員名簿に載る
- メールの署名やサイト、ソーシャルメディア等で使える、ダウンロードできる CPM バッジのデジタル版、デジタルバッジへのアクセス
- CPM は、毎年、自分が選んだ IREM 収支分析®を一冊無料で受け取ることができます。IREM は、従来のアパート、オフィスビル、連邦政府補助のあるアパート、ショッピング・センター、分譲マンションの五つの物件タイプの収支データを発行しています
- CPM として自己宣伝をするための資料へのアクセス。

不動産管理協会職業倫理規定

イントロ

この職業倫理規定の目的は、不動産管理の専門家の正直さ、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、不動産経営管理士® のメンバー、CPM®候補者、認定居住不動産管理士® のメンバー、認定商業系管理士のメンバー、準会員、とその他の会員、全国的また国際的不動産専門職協会や職業団体、顧客、従業員、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、協会のメンバーはこのような職業倫理規定を採択し、またメンバーシップの条件としてこれに従います。

IREM®会員誓約

IREM メンバーの互いの努力や、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。他メンバー、または私のビジネスや職業人生の一員となるすべての人たちと、公平な、信頼のある、協力的な関係を、求め、維持することを約束します。私は、不動産管理に携わっているすべての関係者の間の公平なビジネスや競争を保ち、推進することの必要性を認めます。何より、正直さ、誠実さ、勤勉さを大切にし、私のサービスが一般社会に役立ち、お客様に最高のサービスを提供し続けるため、勉学と継続教育に励んで仕事をすることを約束します。内規、規定、またこの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。

条項 1.クライアント、会社あるいは雇用者に対する忠誠。

不動産経営管理士®、CPM®候補者、認定居住不動産管理士 ® 、認定商業系管理士あるいは準会員（以降メンバーと呼ぶ）は、常に、メンバーが関係しているクライアントと雇用者あるいは会社の利害関係に対して、忠実でなければなりません。メンバーは、雇用者とクライアントの利害関係と物件の維持と保護のために精勤しなければなりません。メンバーは、クライアントや雇用者の利害関係に反すると論理的に解釈されうる行動を取ってはいけません。行動が、会社あるいは雇用者と、クライアントとの間の利害関係に対立するものとなった場合は、クライアントの利害が優先されます。

条項 2.守秘義務

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、メンバーは、クライアントのビジネスや私事を害するあるいは損害を与える、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 3.経理と報告

管理契約条項に沿って、メンバーは、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に、正当な努力をし、これらの記録は、いつでも適当な時間にクライアントが点検できなければなりません。メンバーは、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。メンバーは、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 4.資金の保護

メンバーは、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。メンバーは、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 5.他業者との関係

メンバーは、不動産管理協会のメンバーの業務に関して、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。メンバーは、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。メンバーは、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、CPM 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 6.契約

文書によるメンバーとクライアントの間の契約は、メンバーの提供するサービスと責任とに関する一般的な記述を含めて、両者が合意した具体的な内容を、明確に分かりやすい表現を使って記述しなければなりません。

条項 7.利益相反

メンバーは、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ってはならず、クライアントあるいは雇用者が事前に文書でその活動あるいは潜在的利益相反について通知を受け、その関係について文書で承認しない限り、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るリベート、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.クライアントの資産の管理

メンバーは、クライアントの資産の維持と管理に当たり、常識的に予測できる臨時支出や損失などから、クライアントの物件を守るよう、最大の努力をします。

条項 9.過去のクライアント、会社、雇用者に対する義務

この規定に納められているクライアント、会社、雇用者に対するメンバーの義務と責任は、過去のクライアント、会社、雇用者に対しても適用されます。どのような理由によって、メンバーとそのクライアント、会社、雇用者の関係が終わったとしても、メンバーは、プロフェッショナルな態度で行動します。しかし、この条項は、決して、メンバーの現在のクライアント、会社、雇用者に対する義務や責任に違反させるような内容であると解釈すべきではありません。

条項 10.法律と規制の順守

メンバーは、常に、適用法や規制を知り、順守して、仕事や個人的行動を取らなければなりません。

条項 11.機会均等

メンバーは、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 12.テナントその他に対する義務

メンバーは、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。メンバーは、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 13.報告義務違反

各メンバーは、他のメンバーがこの職業倫理規定を破ったことを論理的に示唆する重要な事実情報を、不動産管理協会に提出する責任を持っています。そのような情報は、不動産管理協会内規と規定に概説されているように、提出しなければなりません。

条項 14.施行

この規定を順守しているかどうかの解釈は、IREM の倫理懲戒委員会の責任です。いかなるものであろうと、メンバー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、訴えられたメンバーにとって、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。今日、競争の激しい市場のプレッシャーの中で成功するのは大変です。あなたは、あなたのスキルと評判を磨き、ビジネスに影響を与える最近の問題や最良慣行を学び、経験を共有し、アイデアを交換し、解決策を発見するために仕事仲間と会うことを心がけます。業界の実績のあるリーダーと知り合うことによる利益と栄誉を大切にします。

CPM 申込書 ローマ字の活字体できれいに書いてください。

姓	名	ミドルネームかそのイニシャル	性別 ☐男 ☐女

会社の名前	自宅の住所	
会社の住所	市・国・郵便番号	
市・国・郵便番号	自宅の電話	
昼間の電話番号	郵送先住所（どちらかに印をつけてください） ☐会社　☐ 自宅	要覧先住所（どちらかに印をつけてください） ☐会社　☐ 自宅
営業時間中のファックス番号	市民権	生年月日（月・日・年）
メール・アドレス	あなたはIREM会員から紹介されましたか。　☐ はい　☐ いいえ はいの場合、誰ですか。	
英語は話せますか。　☐ はい　☐ いいえ はいの場合は習熟レベル： ☐基礎的　☐中級　☐堪能　☐ネイティブ	他に話せる言葉と習熟レベルをリストしてください。	

IREMの授業を取ったことはありますか。　☐ はい　☐ いいえ

はいの場合、別名を使ってIREMの授業を取りましたか ☐ はい　☐ いいえ

はいの場合、IREMのどの授業を取りましたか。

_____

はいの場合、ID番号は何ですか。

_____

はいの場合、使った名前は。_____

宅建 一つしるしをつけてください

☐　私は法律上、宅建を持っていなければならず、コピーを同封します。

☐　私は法律上、宅建を持っていなくても構いません。

直属の上司の名前と署名

これは、申込者の現在の職務に関するこの申込用紙の情報が正確であることを確認するものです。

名前	
署名 X	日付

CCIM、RPA、CSM、PCAMの称号をお持ちの方は、教育要件は満たしているかもしれません。認めてもらうためには、あなたが称号を持っていることと、会員として問題がないことを確認する証明をスポンサーの団体からもらって、添付してください。

証拠を添付している称号に印をつけてください。

☐ CCIM　☐ RPA　☐ CFM　☐ CSM　☐ PCAM

☐ SIOR　☐該当なし

あなたが公認の大学の不動産か不動産管理の学士号あるいは修士号（例えば、専攻、副専攻、その他の集中学習）を持っている場合は、教育要件を満たしているかもしれません。修了証書ではこのオプションを満たしません。

単位をもらうためには、取得した学号を示す正式な成績証明のコピーを添付してください。そのほかにも文書を要求するかもしれません。

成績表を添付している学位に印をつけてください。

☐学士号で専攻は: _____

☐修士号で専攻は: _____

☐該当なし

CPMになると、正式なCPMの証書とバッジが届きます。

CPM証書に使う正確な名前: _____

CPMの称号になる申し込みをすることになったきっかけは何ですか。（一つしるしをつけてください）

☐宣伝　☐カタログ、パンフレット　☐仕事仲間　☐顧客関係　☐ダイレクト・メール　☐E メール

☐雇用者　☐IREM 支部、パートナー　☐IREM サイト　☐インターネット検索　☐教授や講師　☐テレマーケティング

☐業界誌　☐その他_____

現在のポジションでの職歴報告　不動産管理に関係のある経験がなければ白紙のままにしておいてください。

（月・年）から　　（月・年）まで
現在

職名

会社の名前

あなたの直属部下の人数

あなたの直属部下のポジションのタイトル

直属の上司の名前

直属の上司のタイトル

管理しているポートフォリオ

	総戸数あるいは面積	*軒数や棟数の計*
居住系（戸）	_____	_____
商業系（*平米*）	_____	_____
工業系（*平米*）	_____	_____

文章であなたのポートフォリオとポジションを短く説明してください。これがないと申し込みは完成したとみなされません。*（必要な場合のみ別紙を使ってください。）*

不動産管理士としての役割を果たしている機能全てに印をつけてください。最低19必要です。

☐1. 現場の従業員やオフサイトの管理スタッフ、また契約した管理会社を、直接あるいはほかの人を通して雇い、管理し、評価する
☐2. 必要なスタッフを特定し、職務記述書を書くあるいは承認し、あるいは人事ポリシー、トレーニング、開発プランを開発してモニター、あるいは承認する。
☐3. エネルギー消費、物件の節約プログラムなど、持続可能性慣習を特定し、導入し、観察し、承認する。
☐4. 物件のために何あるいはどのサービスを購入するかを決め、明細を準備し、契約サービスを探して入札を評価し、契約を交渉あるいは承認し、契約をモニターする。
☐5. ビルシステムのオペレーションを監督し、日常保守と修理を行う従業員あるいは業者を監督し、あるいはテナントの造作変更とインテリアデザインの計画と工事を監督する。
☐6. 物件の日常及び予防保守プログラムを作り、導入し、観察し、承認する。
☐7. 物件の運営ポリシーと手順、及び稼働・使用ガイドラインを作成あるいは維持し、施行する。
☐8. 物件の記録管理システムを作成、維持、あるいはその順守をモニターあるいは承認する。
☐9. 保守や改装プログラム、入居者やテナントのための造作変更、アメニティーの改善など、資本改善や取り換えプログラムの特定、分析、導入、承認。
☐10. 物件の定期的点検を行い、決められたポリシーと手順に沿って適切な行動を取る。
☐11. 入居者・テナント保持、オリエンテーション、物件紹介プログラムを作成、導入、あるいは承認する。
☐12. 物件のテナントとサービスのレベルやその他の管理上の問題について日常的に意思疎通し、入居者・テナントのクレームを調査し解決する。
☐13. リースの財務的影響の評価を含め、リーシングとリース更新のプロセス、またリースの交渉や承認の管理。
☐14. リースするスペースを準備し、販促し、見せる。
☐15. 物件のマーケティング及びリーシング・プランを作り、導入し、観察する。
☐16. 市況を分析し、物件の家賃を提案して承認する。
☐17. 物件の人命安全と緊急時への備えを作成、導入あるいは承認する。
☐18. 物件の付保可能危険を緩和し、あるいは物件の付保可能危険を特定し、保険補償を提案し、確保し、モニターする、物件のリスク管理プログラムの作成、導入、承認。
☐19. 立退きや差押など、リース、契約、規則違反に対する法的処置を提案あるいは発動する。
☐20. 物件が政府と環境規制を順守していることを確認する。
☐21. 物件の支払勘定を処理、監督、あるいは承認する。
☐22. 物件の領収書、日誌、簿記、入金、滞納など、家賃回収を監督する。
☐23. 資本予算を含む物件の年次予算を作成、提案、導入する、あるいは作成された予算を調べ、承認し、モニターする。
☐24. 物件の財務報告書と差異報告書を作成、分析、あるいは承認する。
☐25. 緊急事態以外、多額の予算逸脱の承認。
☐26. 物件の財務要件と融資オプションの特定と分析、あるいは積立金の回復、あるいは資金源に関するオーナーへの提案。
☐27. 物件の市場価値の見積とモニター、その見積がオーナーにとって何を意味するかの評価、査定価値と保険価額が適切であるかどうかの判断。
☐28. 物件の代替用途を特定し、分析して、物件の用途を変えるプランを導入あるいは承認する（例えば、居住系ビルを商業用途にコンバートする）。
☐29. 将来価値と投資収益率を考えた物件の改善を特定し、分析し、提案する。
☐30. マネージメント・コントロールを確立し、物件の成績を分析する。
☐31. 物件のオーナーの目的と目標を特定する。
☐32. 固定資産税の査定を評価し、適切な場合は値下げ要請の戦略をオーナーに提案する。
☐33. 物件の管理計画書の作成。
☐34. 物件のそのほかの収入を特定、提案、承認し、それに沿って計画を導入する。
☐35. 新しいクライアントを見つけ、顧客関係を結んで維持する。
☐36. 管理契約や運営文書の修正を提案し、導入し、管理することを含めた会社の契約上の義務を果たす。

IREMのみの記入欄：実行している機能総数

以前のポジションでの職歴報告　以前に不動産管理に関係のある経験がなければ白紙のままにしておいてください。

（月・年）から　　（月・年）まで

職名

会社の名前

あなたの直属部下の人数

あなたの直属部下のポジションのタイトル

直属の上司の名前

直属の上司のタイトル

管理しているポートフォリオ

	総戸数あるいは面積	*軒数や棟数の計*
居住系（戸）	_____	_____
商業系 *(平米)*	_____	_____
工業系 *(平米)*	_____	_____

文章であなたのポートフォリオとポジションを短く説明してください。これがないと申し込みは完成したとみなされません。*（必要な場合のみ別紙を使ってください。）*

不動産管理士としての役割を果たしている機能全てに印をつけてください。最低19必要です。

☐1. 現場の従業員やオフサイトの管理スタッフ、また契約した管理会社を、直接あるいはほかの人を通して雇い、管理し、評価する
☐2. 必要なスタッフを特定し、職務記述書を書くあるいは承認し、あるいは人事ポリシー、トレーニング、開発プランを開発してモニター、あるいは承認する。
☐3. エネルギー消費、物件の節約プログラムなど、持続可能性慣習を特定し、導入し、観察し、承認する。
☐4. 物件のために何あるいはどのサービスを購入するかを決め、明細を準備し、契約サービスを探して入札を評価し、契約を交渉あるいは承認し、契約をモニターする。
☐5. ビルシステムのオペレーションを監督し、日常保守と修理を行う従業員あるいは業者を監督し、あるいはテナントの造作変更とインテリアデザインの計画と工事を監督する。
☐6. 物件の日常及び予防保守プログラムを作り、導入し、観察し、承認する。
☐7. 物件の運営ポリシーと手順、及び稼働・使用ガイドラインを作成あるいは維持し、施行する。
☐8. 物件の記録管理システムを作成、維持、あるいはその順守をモニターあるいは承認する。
☐9. 保守や改装プログラム、入居者やテナントのための造作変更、アメニティーの改善など、資本改善や取り換えプログラムの特定、分析、導入、承認。
☐10. 物件の定期的点検を行い、決められたポリシーと手順に沿って適切な行動を取る。
☐11. 入居者・テナント保持、オリエンテーション、物件紹介プログラムを作成、導入、あるいは承認する。
☐12. 物件のテナントとサービスのレベルやその他の管理上の問題について日常的に意思疎通し、入居者・テナントのクレームを調査し解決する。
☐13. リースの財務的影響の評価を含め、リーシングとリース更新のプロセス、またリースの交渉や承認の管理。
☐14. リースするスペースを準備し、販促し、見せる。
☐15. 物件のマーケティング及びリーシング・プランを作り、導入し、観察する。
☐16. 市況を分析し、物件の家賃を提案して承認する。
☐17. 物件の人命安全と緊急時への備えを作成、導入あるいは承認する。
☐18. 物件の付保可能危険を緩和し、あるいは物件の付保可能危険を特定し、保険補償を提案し、確保し、モニターする、物件のリスク管理プログラムの作成、導入、承認。
☐19. 立退きや差押など、リース、契約、規則違反に対する法的処置を提案あるいは発動する。
☐20. 物件が政府と環境規制を順守していることを確認する。
☐21. 物件の支払勘定を処理、監督、あるいは承認する。
☐22. 物件の領収書、日誌、簿記、入金、滞納など、家賃回収を監督する。
☐23. 資本予算を含む物件の年次予算を作成、提案、導入する、あるいは作成された予算を調べ、承認し、モニターする。
☐24. 物件の財務報告書と差異報告書を作成、分析、あるいは承認する。
☐25. 緊急事態以外、多額の予算逸脱の承認。
☐26. 物件の財務要件と融資オプションの特定と分析、あるいは積立金の回復、あるいは資金源に関するオーナーへの提案。
☐27. 物件の市場価値の見積とモニター、その見積がオーナーにとって何を意味するかの評価、査定価値と保険価額が適切であるかどうかの判断。
☐28. 物件の代替用途を特定し、分析して、物件の用途を変えるプランを導入あるいは承認する（例えば、居住系ビルを商業用途にコンバートする）。
☐29. 将来価値と投資収益率を考えた物件の改善を特定し、分析し、提案する。
☐30. マネージメント・コントロールを確立し、物件の成績を分析する。
☐31. 物件のオーナーの目的と目標を特定する。
☐32. 固定資産税の査定を評価し、適切な場合は値下げ要請の戦略をオーナーに提案する。
☐33. 物件の管理計画書の作成。
☐34. 物件のそのほかの収入を特定、提案、承認し、それに沿って計画を導入する。
☐35. 新しいクライアントを見つけ、顧客関係を結んで維持する。
☐36. 管理契約や運営文書の修正を提案し、導入し、管理することを;含めた会社の契約上の義務を果たす。

IREMのみの記入欄：実行している機能総数

以下の質問に答えてください。以下のどの質問も、答がはいの場合は、詳しい説明書を添付してください。

☐はい ☐いいえ　あなたは、債権者の利益のための更生や、債務者として個人あるいは会社の破産手続きに関与したことはありますか。

☐はい ☐いいえ　あなたは、民事あるいは刑事裁判で被告人となり、詐欺、不当表示、お金や資産の横領などの申し立てをされたことはありますか。

☐はい ☐いいえ　身元保証保険を断られたことはありますか。

☐はい ☐いいえ　あなたは、全米不動産管理協会、全米不動産協会その他の職能団体による懲戒処分の対象となったことはありますか。

☐はい ☐いいえ　あなたは、不動産ライセンス停止あるいは取消の処分を受ける、あるいは不動産ライセンス供与機関による懲戒処分の対象となったことはありますか。

この CPM 申込書にサインして提出する前に、これらの規則や規制を読んでください。

全米不動産管理協会に関して、CPM の称号の申し込みを提出するにあたり、私は以下に合意します。

A. 私が提供した情報は、私の知る限りにおいて、真実すべてであり、正しいものです。いつであろうと、知りながら真実でない陳述をした場合は、CPM あるいは CPM 候補の立場、また協会のメンバーシップを拒否される理由になることを理解しています。また、この申し込みが終わるまでの期間に、非倫理的あるいは不正な行動の申し立てがあった場合は、IREM 倫理懲戒委員会の権威に従うことに合意します。
B. IREM が他に情報を必要とする場合、要請があれば私が提出します。
C. 私は、私の不動産管理活動を、IREM 職業倫理規定に沿って行い、現在の、あるいはこの申し込み以降に時折修正されるかもしれない協会の内規とポリシー、また協会の委員会と運営審議会の、私の協会のメンバーシップに影響を与える決断に、制約されます。
D. 私は、協会が、協会の内規、ポリシー、上記の項目 A に沿って、私に不信任通知を出し、メンバーシップを停止し、除名し、あるいは何らかの形で懲戒処分にし、協会、その役員、メンバー、従業員、代理人が、その行為を、全部あるいは一部、協会のメンバーや一般社会に開示してもかまわないことに合意します。
E. 私は、CPM 称号を使う権利を保持するために、協会が設定した年会費や料金を払います。
F. 私は、私と、私の相続人、譲受人、管財人の代表として、それぞれ、私、あるいは彼らが、今、あるいは将来、情報や資料を協会に提供した協会、メンバー、役員、評議員、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、協会の候補としての立場や CPM メンバーシップの付与における、候補としての立場や CPM のメンバーシップの拒否における、あるいは不信任通知、停止処分、除名、あるいはそのような候補としての立場や CPM のメンバーシップの懲戒処分における、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。
G. 協会は、私の CPM の申し込みに書かれているすべての情報を確認するための必要かつ適切な行動を取ります。
H. 私は、ここに、私が不動産業界の請負業者、納入業者、あるいはサービスのプロバイダーでないことを証言します。
I. 私は、CPM として、会員であることを示す CPM®の商標を使うことが許可されていることを理解し、これらの商標の使用に関する全米不動産管理協会の規則を守ることに合意します。私は、称号の要件をすべて満たし、それが正式に授与されたという文書による通知を受けるまで、CPM 商標を使うことができないことを理解します。そのような乱用は、私のメンバーシップの即時終了の理由となります。

あなたの署名は、この申し込みの情報が正確であることを確証し、上記の規則と規制を読んだことを認め、あなたの申し込みがこれですべてであることを確認するものです。

署名 X _____　日付 _____

CPM 申込料 - $365 (38, 900 円)

申込料は、日本円で、以下の口座にご入金ください。

口座：
三井住友銀行三田通支店
普通預金口座番号 8386527
一般社団法人 IREM ジャパン

住所：
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