Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Arizona Real Estate Salesperson License Exam

Arizona

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
281	25	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 281 knowledge points • 25 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)	1
02	Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons	9
03	Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)	19
04	Art. 3.1: Property management	27
05	Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports	31
06	Art. 7: Sale of unsubdivided lands	39
07	Art. 11: Administrative hearings	45
08	A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions	47
09	Rules Art. 3: Licensure	52
10	Rules Art. 4: Education	60
11	Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents	65
12	Rules Art. 11: Professional conduct	71
13	Rules Art. 12: Developments – public report applications	75
14	Rules Art. 13: Administrative procedures	83
15	A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)	86
16	Art. 5: Real Estate Recovery Fund	89
17	Supplement: Landlord-Tenant	95
18	Supplement: Foreclosure and Mortgage Law	96
19	Supplement: Transfer Taxes and Recording	97
20	Supplement: Property Tax	98
21	Supplement: Condominium and HOA Law	100
22	Supplement: Arizona Property Law	102
23	Supplement: Arizona Statutory Disclosures	104
24	Supplement: Fair Housing	106

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 107

CHAPTER 1

A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)

1.1 主要ライセンス定義: ブローカー、セールスパーソン、アソシエイトブローカー

セクション32-2101は、主要なライセンスカテゴリを定義しています。「ブローカー」(修飾なし)は、ブローカーとしてライセンスを受けているか、受ける必要がある者です。「不動産セールスパーソン」は、ライセンスを受けたブローカーに代わって、ブローカー定義内の行為を実行する自然人です。「アソシエイトブローカー」は、別のブローカーに雇用されたライセンスを受けたブローカーであり、特に明記されない限り、セールスパーソンと同じライセンス特権を有します。「指定ブローカー」は、雇用主体に代わって行動するように指定されているか、個人事業主であるブローカーとしてライセンスを受けた自然人です。

- ✓ アソシエイトブローカーはブローカーとしてライセンスを受けていますが、別のブローカーに雇用されており、一般的にセールスパーソンと同じ特権を有しています
- ✓ 指定ブローカーは、雇用主体に代わって行動するか、個人事業主として運営しているブローカーとしてライセンスを受けた自然人である必要があります
- ✓ セールスパーソンはライセンスを受けたブローカーに代わって行動する必要があり、ブローカーは報酬のために他者のために行動します

1.2 ライセンスが必要な不動産ブローカー活動

「不動産ブローカー」とは、セールスパーソン以外の者であって、他人のために報酬を受けて以下のような行為を行う者を意味します: 不動産の売却、交換、購入、賃借または賃貸; そのような取引の提案または交渉; 物件のリスティング; オークション; オプション取引; 賃貸料の徴収; 事業を営むことの広告; 見込み客の確保; ビジネスブローカーとしての行為。報酬には、手数料、コミッション、給与、またはその他の価値ある対価が含まれます。これには条件付きまたは無条件の対価の約束も含まれます。

- ✓ 他人のために報酬を受けてリストされたブローカー行為を遂行することには、不動産ライセンスが必要です
- ✓ 賃貸料の徴収は一般的にライセンスが必要ですが、領収書を提供する未許可の事務職員が直接賃貸料を徴収する場合は除外されます
- ✓ 報酬には実際に支払われた手数料だけでなく、条件付きまたは無条件の対価の約束も含まれます
- ✓ 売却に付随する融資交渉はブローカー行為ですが、Title 6に基づくモーゲージブローカーは除外されます

1.3 分割地および分割業者の定義

「分割業者」とは、分割地の6以上の区画、地区、または部分的権益を売却または賃貸する目的で提示し、または土地の分割を引き起こし、もしくは分割地の開発に着手する個人をいいます(公的機関を除く)。「分割地/分割された土地」とは、売却または賃貸の目的で6以上の区画に分割されまたは分割される予定の改良または未改良の土地をいい、株式協同組合、共通販売計画地および住宅用コンドミニアムを含みます。1年以下のリース提供、36エーカー以上の地区、農地/アパート/商業スペースのリース、墓地地区、および10年以上離れた特定の売却は除外されます。

- ✓ 分割地の基準は6以上の区画、地区、または部分的権益です
- ✓ 36エーカー以上の地区は分割地の定義から除外されます
- ✓ 1年以下のリース提供は分割地ではありません
- ✓ 住宅用コンドミニアムおよび共通販売計画地は分割地に含まれます

1.4 専務官の調査権と召喚状

第32-2108条は、専務官が職権で又は確認済み書面苦情（必須）に基づいて、ブローカー、セールスパーソン、若しくは開発業者として行為する者の行為を調査し、不動産の譲渡、売却、賃借、賃貸、使用若しくは管理に関する帳簿及び記録を検査する権限を与える。専務官は証言を聴取し、文書を検査及び複写し、召喚状を発行し、高等裁判所に履行強制の申立てをすることができる。調査業務のため、認証及び執行部門が設立される。

- ✓ 専務官は確認済み書面苦情を受けたときは必ず調査しなければならず、職権でも調査することができる
- ✓ 専務官は召喚状を発行し、履行強制について高等裁判所命令を求めることができる
- ✓ 調査は不動産取引及び管理に関連する帳簿及び記録に及ぶ

1.5 免許保有者の指紋クリアランスカード要件

セクション32-2108.01は、各免許申請者が41-1758.03に基づく有効な指紋クリアランスカードを取得し、免許を受ける前に部門に提供することを要求しています。部門は、カードを受け取る前に原始申請者に免許を発行してはいけません。指紋クリアランスカードが停止され、基礎となる犯罪が拒否を支持する可能性があるか、またはライセンス保有者が通知後5営業日以内に正当な理由例外の申請を証明しない場合、部門は免許を停止することができます。これは、原始営業担当者/ブローカー申請者（不動産、墓地、メンバーシップキャンプ場）、学校運営者、および未確認の犯罪記録を持つ特定の更新/公開報告申請者に適用されます。

- ✓ 有効な指紋クリアランスカードは、免許が発行または保有される前に必要です
- ✓ 部門は、指定された状況での指紋クリアランスカード停止時に免許を停止することができます
- ✓ ライセンス保有者は、通知後5営業日以内に正当な理由例外の申請を証明する時間があります

1.6 ビジネスブローカーの定義

「ビジネスブローカー」とは、不動産の賃貸借または売買が直接的または付随的に取引の一部となる事業または事業機会の売買または購入において、売り手または買い手（またはその両方）の仲介者または代理人として活動する不動産ブローカーです。ビジネスブローカーとして活動することは、不動産ブローカーの定義に含まれます。

- ✓ ビジネスブローカーは必ず許可を受けた不動産ブローカーであなければなりません
- ✓ 不動産の賃貸借または売買は取引の直接的な部分であるか付随的な部分であるかのいずれかである必要があります

1.7 広告の定義および除外事項

「広告」とは、出版、配布、展示、勧誘、または流通（口頭、書面、放送）により、本章の対象となる土地に関する義務を引き受けたり、利益を取得したりするよう、いかなる人に対しても誘導しようとする試みを意味します。広告には、料金なしで報道機関に提供される報道発表資料（一般情報/広報）および特定の株主通信（年次報告書、委任状資料、登録届出書、有価証券説明書、不動産報告書、公募説明書）は含まれません。

- ✓ 広告は、対象土地への利益取得を誘導することを目的とするあらゆるメディアを対象としています
- ✓ 料金なしで提供される一般情報/広報用の報道発表資料は、広告の定義から除外されます
- ✓ 委任状資料、説明書、不動産報告書などの指定株主通信は除外されます

1.8 未分割土地の定義

未分割土地(Unsubdivided lands)とは、各々36エーカー以上160エーカー未満の6以上のロット/区画に分割されている、または分割される予定の土地、または共通の販売計画の下で提供される土地を意味します(農業リース除く)。また、同じ36〜160エーカーの親地番内で、以前の5件の売却の最も早い売却から10年以上経過した場合に売却される6番目のロットとなる土地も含まれます。

- ✓ 未分割土地は、各々36エーカー以上160エーカー未満の6以上の区画です
- ✓ 農業リースは未分割土地の定義から除外されます
- ✓ 共通の販売計画により、区画は未分割土地の定義に含まれることがあります

1.9 共通プロモーション計画および協調行為

「共通プロモーション計画」とは、1人または協調行為をしている集団が土地を販売または賃貸目的で提供するために実施する計画です。協調行為をしている者が提供する土地が隣接している場合、または共通の単位/名前で広告されている場合、各提供あたりの区画数にかかわらず、共通プロモーション計画の一部として提供されるものと推定されます。マスタープランドコミュニティ内の別々に分割された区画における別個の分割者は、共通プロモーション計画に基づいて結合された区画を提供しているものとは見なされません。「協調行為」とは、協調計画を追求するために協力していることの証拠を意味します。

- ✓ 共通の名前で広告され、協調行為をしている者が提供する隣接する土地は、共通プロモーション計画として推定されます
- ✓ マスタープランドコミュニティ内の別個の分割者は、自動的に共通プロモーション計画の対象にはなりません

1.10 ライセンス、ライセンス所有者、およびライセンス期間の定義

「ライセンス」とは、本章で必要とされるエージェント許可、証明書、承認、登録、公開報告書、特許状、またはこれらに類似する許可の全部または一部を含みます。「ライセンス所有者」とは、現在の期間中にライセンスを付与された人です(また32-2153(A)の場合、原始申請者を含みます)。「ライセンス期間」とは、原始発行または更新時から開始し、有効期限日に終了する2年間の期間です。「非アクティブライセンス」は、非アクティブステータスのライセンス所有者に発行され、ブローカーに従事していません。

- ✓ ライセンス期間は原始発行または更新から2年間継続します
- ✓ 公開報告書はライセンスの法定定義に含まれます
- ✓ 非アクティブライセンス所有者はブローカーに従事または代理して従事しません

1.11 法人ライセンシーの種類と指定ブローカー

「法人ライセンシー」「限定責任会社ライセンシー」および「パートナーシップライセンシー」は、それぞれ指定ブローカーを保有する必要があります。指定ブローカーは、法人の場合は役員、LLC の場合は自然人である構成員/マネージャー、パートナーシップの場合は管理組合員であり、各々は 32-2125 に基づいて指定ブローカーとしてライセンスを受ける必要があります。「雇用ブローカー」は、32-2125(A) に基づいてブローカー法人としてライセンスを受けた人、またはライセンスを受けたブローカーである唯一の所有者である個人事業主としてライセンスを受けた人です。

- ✓ すべての法人ライセンシーは、32-2125に基づいてライセンスを受けた自然人指定ブローカーを保有する必要があります
- ✓ LLC指定ブローカーは、自然人である構成員またはマネージャーである必要があります
- ✓ パートナーシップ指定ブローカーは、管理組合員である必要があります

1.12 部門の目的およびコミッショナー監視

Section 32-2102は、本章が不動産コミッショナーの指示の下で州不動産部によって管理されることを規定しています。本章を管理する部門の目的は、アリゾナ州における不動産職業のライセンスおよび規制を通じて公益を保護することです。

- ✓ 不動産部はコミッショナーの指示の下で本章を管理します
- ✓ 明示された目的はライセンスおよび規制を通じて公益を保護することです

1.13 コミッショナーの権限と職務

32-2107条は、コミッショナーに部門の管理権、本章を管理・実行する権限、公式な印鑑の採用、州議事堂に主要事務所を維持すること、および支部事務所を開設することを与えています。コミッショナーは本章を実行するために必要な規則を採用しなければならず、不動産の売却または賃貸に使用される標準化された法的様式を承認することができ、本章および規則への準拠を認識することができます。コミッショナーはまた教育資料を作成し、セミナーを開催することができます。

- ✓ コミッショナーは本章を実行するために必要な規則を採用しなければならない
- ✓ コミッショナーは不動産の売却または賃貸のための標準化された法的様式を承認することができる
- ✓ コミッショナーは部門を管理し、支部事務所を設立することができる

1.14 コミッショナーが申請者に要求できる追加情報

アリゾナ州改正法32-2108(C)に基づき、コミッショナーは申請者または免許保持者（法人の役員、取締役、構成員、マネージャー、パートナー、10%以上の所有者/株主および支配人を含む）に関する追加情報を要求することができます。これには、過去の犯罪記録、有効な指紋クリアランスカード、および重罪/軽罪の有罪判決、免許の否認/停止/取消、否認された公開報告、差し止め命令、詐欺または品行方正性に関する不利な判決、破産申し立て、およびそのような措置の対象となる法人への参加を開示する宣誓供述書が含まれる可能性があります。

- ✓ コミッショナーは犯罪記録、指紋クリアランスカード、および開示宣誓供述書を要求することができます
- ✓ 開示は法人の役員、支配人、および10%以上の所有者/株主に及びます
- ✓ 申請者は過去の懲戒処分、差し止め命令、詐欺判決、および破産を開示する必要があります

1.15 違法な制限的契約の記録された免責条項

セクション32-2107.01は、監査委員会が人種、宗教、肌の色、障害状況、または国家的出身に基づいた契約または制限の有効性および実行可能性を否認する文書を各郡で作成および記録することを要求し、そのような記録された制限を無効であると宣言しています。これは、他の合法的な契約、条件、または制限に影響を与えません。

- ✓ 人種、宗教、肌の色、障害、または国家的出身に基づいた契約は無効かつ強制できません
- ✓ 監査委員会は各郡でそのような制限を無効であると宣言する免責条項を記録します

1.16 軍事および環境記録開示

セクション32-2113、32-2114、32-2114.01および32-2117は、コミッショナーが軍事空港/付属施設近くの物件（騒音増加および事故リスクに対象）、軍事訓練ルート下、制限空域下、軍事電子範囲内の物件に関する開示を記録することを要求します。部局は関連する地図（32-2115）を掲示し、地表亀裂地図（32-2117）を提供します。32-2117に基づき、地表亀裂地図の書面開示または公開報告書通知を提供する分譲業者/所有者/ライセンス保有者は責任を負いませんが、開示は独立した訴因を生じさせません。

- ✓ 軍事空港周辺開示は、騒音増加および事故リスク可能性を警告します
- ✓ 地表亀裂地図開示の提供は、分譲業者/所有者/ライセンス保有者を責任から保護します
- ✓ 地表亀裂および軍事開示は、独立した訴因を生じさせません

1.17 開発者および開発の定義

「開発者」とは、自身の名義または他人の名義で、開発地区内の不動産を売却、賃貸、または使用を目的として提示する者です。ただし、物件仲介に関与のみに限定される者は除外されます。「開発」とは、部門が規制する不動産の分割、分割予定、または使用を意味し、細分化された土地、細分化されていない土地、墓地、コンドミニアム、タイムシェア、会員制キャンプ場、および株式協同組合が含まれます。

- ✓ 開発地区内で単に物件を仲介する者は開発者ではありません。
- ✓ 開発は部門が規制権を有するすべての物件タイプを広く包含します。

1.18 記録上の住所の定義

「記録上の住所」とは、次のいずれかです:ライセンシーが実務を行うまたは雇用されている住所、ライセンシーの居住住所、または法人委員会に登録されたライセンシーの法定代理人の住所(セクション32-2126に基づき法定代理人の通知が部局に提出された場合のみ)。

- ✓ ライセンシーの記録上の住所は、事業所、居住地、または登録された法定代理人の住所である場合があります
- ✓ 法定代理人オプションは、セクション32-2126に従って部局への通知が提供された場合にのみ適用されます

1.19 教育配信の定義：遠隔学習とライブ教室

「遠隔学習」とは、地理的分離（同期型または非同期型）を特徴とし、リアルタイムのやり取りを必要としないオンラインの計画的学習経験として提供される、継続教育または免許前教育です。自分のペースで進められるか、インターネット経由でアクセスできる事前に録画されたプラットフォームを使用します。「ライブ教室コース」は、対面形式またはライブストリーミングを通じて学生がリモートで観察および参加できる同期型リモート形式のいずれかで提供されます。「学校」とは、免許証取得または更新のための教育要件を満たす学習を提供する個人または団体です。

- ✓ 遠隔学習はリアルタイムの学生と講師のやり取りを必要とせず、自分のペースで進められます。
- ✓ ライブ教室コースは、対面形式またはライブストリーミングを通じた同期型リモート形式で提供される場合があります。

1.20 不動産諮問委員会の構成と任期

セクション32-2104は、知事によって任命される10名の不動産諮問委員会委員が6年の任期を務め、3名の委員の任期が毎年の奇数年1月31日に満了することを規定しています。委員会の構成には、住宅経験を有するブローカー/セールスパーソン、商業および多世帯住宅管理の代表者、タイムシェア/キャンプ場/墓地委員、分譲委員、教育委員、およびライセンス所持者と無関係な3名の公共委員が含まれます。委員は報酬を受け取りませんが、経費は払い戻されます。同時に、1つの郡から5名以上の委員が就任することはできません。

- ✓ 委員会は知事によって任命された10名の委員で構成され、6年の任期を務めます
- ✓ 10名中3名は3親等以内でライセンス所持者と無関係な公共委員でなければなりません
- ✓ 委員会委員は報酬を受け取らず、経費の払い戻しのみを受けます
- ✓ 同時に、いかなる1つの郡からも5名以上の委員が就任することはできません

1.21 不動産委員の資格および任命

セクション32-2106により、委員は知事によって任命され、知事の一存で職務を遂行します。候補者は、不動産、所有権保険、または銀行/住宅ローン仲介業界での最低5年の経験と3年の管理経験が必要であり、任命受諾日現在、不動産または仲介会社のブローカー/セールスパーソン/エージェントとしての経済的利益を有してはならず、行為してもいけません。

- ✓ 委員は知事によって任命され、知事の一存で職務を遂行します
- ✓ 5年の業界経験と3年の管理経験が必要です
- ✓ 委員は不動産または仲介会社に経済的利益を有してはならず、行為してもいけません

1.22 部門職員/従業員の利益相反禁止

第32-2110条は、部門の役員または従業員が不動産会社または不動産仲介業者と関連を持つ、または直接的もしくは間接的に利益関係を有することを禁止し、公正な規制を確保しています。

- ✓ 部門の役員または従業員は、不動産会社または仲介業者に利益関係を持つことはできません
- ✓ この禁止は直接および間接的な利益関係の両方を対象としています

1.23 水道供給消費者教育要件

32-2119条は、購入前に水の供給状況を調査するよう見込み住宅購入者に助言する情報を掲示し、アクティブ管理地域外に適用される定義（適切な水道供給、不適切な水道供給、適切な供給事業者が提供する不動産、水道供給なしの判定）について水資源部へのリンクを提供することを部門に要求します。部門は、アクティブ管理地域外の地域の現在の地図も表示する必要があります。

- ✓ 部門は、購入前に水の供給状況を調査するよう購入者に助言する必要があります
- ✓ 水道供給の定義は、32-2119条および45-108.05条に従い、アクティブ管理地域外の地域に適用されます

CHAPTER 2

Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons

2.1 不動産免許要件の適用除外

A.R.S. 32-2121は、不動産免許を必要としない個人及び活動を列挙しています。自己の財産を取引する所有者、法的職務を遂行する弁護士、裁判所が指定した管財人/受託者、信託証書受託者、政府職員及びその他の者は、特別な報酬を受け取らない場合、または仲介者として行動しない場合は適用除外されます。これらの適用除外を理解することは、免許が必要な時期を判断するために重要です。

- ✓ 自己の財産を売却/賃貸/管理する所有者は、特別な報酬を受け取らず、かつその活動の大部分が仲介者の活動でない場合、適用除外されます
- ✓ 弁護士は弁護士業務を遂行する場合のみ適用除外であり、この適用除外は免許を必要とするその他の行為を認めるものではありません
- ✓ 信託証書に基づいて売却する受託者、管財人及び裁判所命令に基づいて行動する破産受託者は適用除外されます
- ✓ 特定の単独取引のための委任状を保有する者（不動産事業を遂行する方法としてではない）は適用除外されます
- ✓ ホテル、モーテルまたはRVパークを管理する者及び31日以下の宿泊予約を処理する者は適用除外されます

2.2 ブローカーおよび営業員のライセンス要件

A.R.S. 32-2122は、最初にライセンスを取得することなく、不動産ブローカー、営業員、墓地ブローカー/営業員、またはメンバーシップキャンプ場ブローカー/営業員として行為することを違法としています。報酬（またはそれが期待される）の対価として行われる行為がブローカーの定義に該当する場合、取引に付随的であっても、ライセンス保有者として行為することになります。

- ✓ ブローカーの定義に含まれる報酬の対価または期待として行われるあらゆる行為は、付随的であるか取引全体であるかを問わず、ライセンスが必要です
- ✓ 無免許者は、ライセンス保有者のために働き、ライセンス保有者に代わって徴収し、賃料支払い時に領収書を提供する場合のみ、対面での賃料および関連手数料を徴収することができます
- ✓ 個人、法人、パートナーシップ、またはLLCが最初にライセンスを取得することなくライセンス活動に従事することは違法です

2.3 ブローカーライセンスの経験要件

A.R.S. 32-2124は、ブローカーライセンスに対する能力証明および特定の経験を要求しています。オリジナルの不動産ブローカー申請者は、申請直前の5年間に、少なくとも3年間、活発にライセンスを持つセールスパーソンまたはブローカーとして従事していた必要があります。

- ✓ オリジナルの不動産ブローカーライセンスは、申請直前の5年間に最低3年の活発なライセンス経験が必要です。
- ✓ 過去1年以内にライセンスが拒否された場合（32-2153に基づく）、申請者は不適格となります。過去2年以内にライセンスが取り消された場合も不適格となります。
- ✓ 直近5年以内の同等の活発な経験は、委員長の裁量により、ライセンス経験要件の代わりになることがあります。
- ✓ 有効期限切れから1年以上経ってから再申請する場合は、現在のすべての教育・経験要件を満たし、試験に合格する必要があります。

2.4 ライセンス取得前の教育要件

A.R.S. 32-2124(B)-(C)により、販売員および仲介業者の申請者は、認定不動産学校で最低90時間の教室講義（または同等の講座）を修了し、試験に合格する必要があります。講座はライブ教室または遠隔学習で行うことができますが、試験は必ず試験官の監督の下で対面で受験する必要があります。

- ✓ 販売員および仲介業者のライセンス取得前教育講座は、認定学校で最低90時間の教室講義または同等の講座を修了する必要がある
- ✓ ライセンス取得前教育講座の試験は、必ず試験官の監督の下で対面で行われる監督試験である必要がある
- ✓ 講座修了は申請前10年を超えることはできません。ただし、コミッショナーが同等の業務経験および教育を認める場合は除く
- ✓ 販売員申請者は、さらに不動産契約法および契約書作成（起草練習を含む）に関する6時間の指導を修了する必要がある

2.5 更新継続教育要件

A.R.S. 32-2130は、申請書の提出、手数料の支払い、および継続教育の証明を提示することによる適時の更新を認めています。営業担当者および準ブローカーは24か月間に24時間、指定ブローカー(および32-2151.01(G)に基づく準ブローカー)は24か月間に30時間が必要です。

- ✓ 営業担当者および準ブローカーは、24か月のライセンス更新期間ごとに24時間の継続教育クレジットを修了する必要があります
- ✓ 指定ブローカー(および32-2151.01(G)に基づく準ブローカー)は、24か月間に30時間の継続教育クレジットを修了する必要があります
- ✓ 墓地およびメンバーシップキャンピングブローカー/営業担当者は、これらの教育要件から免除されます
- ✓ 失効後1年以内に更新する場合、失効後に修了した継続教育時間を更新要件に適用できます

2.6 住宅賃貸仲介人／オンサイト管理者の免許免除

住宅賃貸仲介人または住宅賃貸物件のオンサイト管理者として活動する自然人は、特定の条件下で免許取得義務が免除されます。彼らは通常の営業時間中に1か所以上の場所で勤務し、所有者またはその所有者の免許を持つ管理代理人から雇用されていなければなりません。その職務には、賃貸借契約書の作成、敷金／家賃の徴収、物件の案内、賃貸借契約の実行および通知の送達が含まれる場合があります。

- ✓ 仲介人／管理者は通常の営業時間中に1か所以上の場所でのみ活動を行う必要があります
- ✓ 賃貸行為に対する特別報酬を受け取ってはなりません
- ✓ 月1回以下の頻度で支給され、総報酬の2分の1を超えない成績連動ボーナスは特別報酬には該当しません
- ✓ 1人の自然人は免許なしで1つの非住宅用収益物件（または隣接する共同所有物件）の財産管理者として活動することができます

2.7 ブローカー/セールスパーソン免許申請要件

A.R.S. 32-2123は、原本の免許申請書に署名するか電子送信し、すべての手数料を含める必要があります。申請者は、法的名前、住所、重罪の有罪判決、法律免許の剥奪/停止、すべての州における以前の免許拒否/取消/停止を開示し、社会保障番号を提供する必要があります。

- ✓ 申請者は、重罪の有罪判決、その性質、場所、時期および処分、ならびに法律免許の剥奪または停止を開示する必要があります
- ✓ 申請者は、職業免許がこの州またはその他の州で拒否、取消、または停止されたことがあるかどうかを開示する必要があります
- ✓ ブローカー申請は、さらに事業名および登録住所を記載する必要があります
- ✓ コミッショナーは、有効な指紋クリアランスカードおよび以前の犯罪記録を要求することができます

2.8 年齢、試験内容及び州外申請者

A.R.S. 32-2124は、申請者がライセンスを受け取る前に最低18歳以上である必要があります。委員は試験を通じて、不動産申請者が英語、算術、不動産書式、仲介業務、倫理及び本章/規則を理解していることを確認します。ブローカー試験はセールスパーソン試験よりも厳密である必要があります。

- ✓ 申請者は、任意のライセンスを受け取る前に最低18歳以上である必要があります
- ✓ ブローカー試験は、セールスパーソン試験よりも厳密で、厳格で、かつより広い範囲である必要があります
- ✓ 同等の州外ライセンスを保有する申請者は、試験の全国部分が免除されますが(32-4302に基づき)、アリゾナ州固有部分に合格する必要があります
- ✓ 委員は、現在の州外ライセンス保有者の27時間アリゾナ州固有コース要件を除き、ライセンス取得前講習要件を放棄することができます

2.9 重罪有罪判決に基づく免許発行禁止

A.R.S. 32-2124(M)および32-2130(I)は、現在投獄中、仮釈放中、社区監視下、またはその有罪判決に関する保護観察中である重罪有罪者に対して免許を発行または更新することを禁止しています。

- ✓ 専務委員は、現在投獄中、仮釈放中、社区監視下、または保護観察中である重罪者に免許を発行してはいけません
- ✓ 部門は同じ重罪状態の条件下で免許を更新してはいけません
- ✓ この禁止規定は、専務委員が他の理由で更新を拒否する裁量権を制限するものではありません

2.10 12ヶ月以内の更新試験免除

アリゾナ州法第32-2124(H)により、更新申請者は、ライセンス失効後12ヶ月以内に申請し、申請時点でライセンスがキャンセル、終了、または一時停止されていない場合、再試験を回避できます。

- ✓ 更新申請者が失効後12ヶ月以内に申請し、ライセンスがキャンセル、終了、または一時停止されていない場合、再試験は不要です
- ✓ これは不動産、墓地およびメンバーシップキャンピングの仲介人および販売員に適用されます

2.11 法人ブローカーライセンスと指定ブローカー

A.R.S. 32-2125は、法人、LLC、およびパートナーシップのライセンスを規定しています。ブローカーライセンスを申請する法人は、役員、マネージャー、メンバー、またはパートナーである許可を受けた自然人ブローカーを指定ブローカーとして指定する必要があります。法人のライセンスは指定ブローカーのライセンスと同時に有効です。

- ✓ 法人ブローカーライセンスは、役員/マネージャー/メンバー/パートナーである許可を受けた自然人ブローカーを指定ブローカーとして指定する必要がある
- ✓ 法人のブローカーライセンスは指定ブローカーのライセンスと同時に有効であり、他の者には権限を拡張しない
- ✓ 専門職法人または専門職LLCは雇用ブローカーとしてライセンスを取得できない
- ✓ 法人は役員/メンバーの変更、支配権の変更、定款の修正、10%以上の株式所有権、または解散について、10日以内に部門に報告する必要がある

2.12 指定ブローカーの指名に関する制限

A.R.S. 32-2125(E)は、以下のいずれかに該当する場合、個人を指定ブローカーとして指名することを禁止しています。すなわち、営業停止命令の対象となっている場合、ライセンスが一時停止されている場合、または過去2年以内にライセンス保持中に発生した行為を理由としてライセンスが取消された場合です。

- ✓ 不動産取引の営業停止命令を受けた個人は、指定ブローカーとして指名されることはできません
- ✓ ライセンスが一時停止されている個人は、指定ブローカーとして指名されることはできません
- ✓ 過去2年以内にライセンス保持中に発生した行為を理由としてライセンスが取消された個人は、指定ブローカーとして指名されることはできません

2.13 1ライセンス規則と複数活動権限

A.R.S. 32-2125.01は、ライセンス保有者に対して一度に1つ以上のライセンスを発行しないことを規定しています。ただし、不動産ブローカー/セールスパーソンは、別途のライセンスがなくても墓地および会員制キャンピング販売に従事することができます。試験に合格した者は、1年以内にライセンスを取得するか、再度試験を受ける必要があります。

- ✓ ブローカー/セールスパーソン試験に合格した者は、試験合格から1年以内にライセンスを取得するか、再度試験を受けなければならない
- ✓ 不動産ブローカー/セールスパーソンは、これらの活動のための別途のライセンスなしに墓地または会員制キャンピング販売に従事することができる
- ✓ 不動産ライセンス保有者は、各カテゴリー(墓地、会員制キャンピング、不動産)で1つの雇用ブローカーのみを持つことができる

2.14 非居住者ライセンス所有者および訴訟送達

A.R.S. 32-2125.02は、非居住者ライセンス申請をコミッショナーの訴訟送達代理人の任命と見なします。非居住者ライセンス所有者は、アリゾナで積極的にライセンスされたブローカーからのみ雇用および報酬を受け入れることができます。

- ✓ 非居住者ライセンス申請は、訴訟送達のためのコミッショナーの訴訟送達代理人の任命を構成します。
- ✓ 非居住者ライセンス所有者は、アリゾナで積極的にライセンスされたブローカー(32-2155の下)からのみ雇用または報酬を受け入れることができます。
- ✓ 非居住者ブローカーは、アリゾナが要求するレコードを保持し、その所在地(またはオンラインレコード保管プロバイダー)の部門に通知する必要があります。
- ✓ 非居住者申請者は、アリゾナ州固有の試験部分に合格する必要があります。

2.15 営業所の所在地および営業所変更通知

A.R.S. 32-2126は、各雇用ブローカー（employing broker）が明確な営業所または有効な法定代理人を維持し、変更について書面で部門に通知することを要求しています。変更または廃業の通知をしなかった場合、ブローカーのライセンスが自動的に取消され、従業員のライセンスが効力を失います。

- ✓ 各雇用ブローカーは、明確な営業所またはコーポレーション・コミッション（Corporation Commission）に登録された有効な法定代理人を維持しなければなりません
- ✓ 書面通知なしに営業所または法定代理人を変更または放棄した場合、雇用ブローカーのライセンスが自動的に取消されます
- ✓ 取消により、そのブローカーに雇用されている営業員または準ブローカー（associate broker）のライセンスが効力を失い、ライセンスが回復された場合は再雇用することができます
- ✓ 各ブローカーは入口にブローカーと事業を識別する準拠表示を掲示しなければなりません

2.16 ライセンス手数料およびライセンス期間

A.R.S. 32-2129により、すべてのライセンス手数料は前払いで、発行時期に関わらず一律の金額で支払う必要があります。新規ライセンスは発行を受けた月の末日までの2年間有効であり、更新ライセンスは前のライセンスが失効した後から始まる2年間の期間です。

- ✓ すべてのライセンス手数料は前払いで支払う必要があり、発行時期に関わらず金額は同じです
- ✓ 新規ライセンスは発行を受けた月の末日までの2年間有効です
- ✓ 更新ライセンスは前のライセンスが失効した翌日から始まる2年間の期間であり、発行日に関わらず同じです
- ✓ 手形不渡りで手数料を支払った場合、部門はライセンスを拒否または取り消すことができます

2.17 期限切れライセンスの結果と終了

A.R.S. 32-2130(F)-(G)は、満期と更新の間に、ライセンス保有者の権利が失効し、ライセンス保有者として行動することが違法であることを規定しています。1年以上期限切れのライセンスは終了します。1年以内であれば、ライセンスが取り消されまたは停止されていない場合、部門は再試験なしで更新します。

- ✓ ライセンスが期限切れの間、ブローカーまたはセールスパーソンとして行動する、または行動する意思を表示することは違法です
- ✓ 雇用ブローカーの失効は、失効日に従業員のライセンスを終了します。更新時に再雇用される可能性があります
- ✓ 部門は1年以上期限切れのライセンスを終了します
- ✓ 終了または取り消されたライセンスは更新の対象にはならず、元の申請が必要です

2.18 ブローカー免許の売上高担当者としての更新および休止中の免許

A.R.S. 32-2130(J)-(L)は、不動産ブローカーが売上高担当者の事前免許講習要件を満たさずに売上高担当者として更新することを認めています。休止中の免許保有者は、休止中は継続教育(CE)を完了する必要はありませんが、再開時には完了する必要があり、15年以上休止している場合は、アリゾナ州固有の試験に合格する必要があります。

- ✓ ブローカー免許保有者は、32-2124(B)コース要件を満たさずに売上高担当者として更新できますが、売上高担当者更新手数料を支払う必要があります。
- ✓ 後でもう一度ブローカーになるには、32-2124(C)を含むすべてのブローカー要件を満たす必要があります。
- ✓ 休止中の免許保有者は、休止中に継続教育を完了する必要はありませんが、委員会は再開前に継続教育を要求することができます。
- ✓ 15年以上休止している場合、申請者は免許が有効になる前にアリゾナ州法固有の試験に合格する必要があり、部門は15年の期限の1年前に免許保有者に通知します。

2.19 ライセンスの再発行

A.R.S. 32-2131は、コミッショナーが期限切れ、取消、終了、一時停止、または取消されたライセンスを再発行する方法を定めています。異なる経路が適用されます：期限切れライセンスは更新により再発行、取消ライセンスは再申請または更新により、終了/取消ライセンスは元の申請により再発行されます。

- ✓ 取消されたライセンス(32-2153に基づき)は、元の申請により再発行を必要とします。
- ✓ 回復基金支払いのため終了されたライセンスは、基金への全額返済、元の申請書、および判決が満たされたという証明が必要です。
- ✓ 再発行(取消ライセンスを除く)は、ライセンス保有者が部門調査中または進行中の行政手続き中は利用できません。
- ✓ 再発行は、申請者に要求される他の適格要件を軽減しません。

2.20 ブローカー管理クリニック

A.R.S. 32-2136は、ブローカー法令/規則要件、指定ブローカーの法的義務、記録管理、信託資金、広告、契約、受信者責任、開示、調査、およびリスク管理をカバーするブローカー管理クリニックを要求しています。原始的ブローカー申請者は、ライセンスを有効化する前にクリニックに参加する必要があります。

- ✓ ブローカー管理クリニックは、各3時間の3つのコースから構成され、合計9時間です。
- ✓ 原始的ブローカーライセンスの申請者は、ライセンスを有効化する前にブローカー管理クリニックに参加する必要があります。
- ✓ 32-2151.01(G)に基づく指定ブローカーおよび準ブローカーは、初回参加後のライセンス期間中、24ヶ月ごとに1回クリニックに参加する必要があります。
- ✓ 不動産管理活動に従事するブローカーは、不動産管理の習熟度を教えるために設計されたクリニックを修了する必要があります。

2.21 法人所有権変更後の継続

A.R.S. 32-2125(C)は、副項Bに基づく法人ライセンスが株主/メンバーの死亡または変更時に終了するが、残存する認可役員/株主は新しいライセンスまたは指定ブローカー保留中、最大90日間の追加期間事業を継続できると規定しています。

- ✓ 適格変更後、法人ライセンスは新しいライセンスまたは新しい指定ブローカー保留中、最大90日間の追加期間継続できます
- ✓ 新しいライセンス保留中またはライセンス新しい指定ブローカーが追加されるまで、法人またはLLCは新規顧客の代理表示を引き受けることはできません

2.22 ライセンス所有者の個人情報の機密性

A.R.S. 32-2125.03は、正当な司法目的または政府目的が適用される場合を除き、ライセンス所有者または申請者の住所、住宅電話番号、メールアドレス、およびソーシャルセキュリティ番号を公開から保護します。

- ✓ 住所および電話番号は、コミッショナーが公開が司法および公益に役立つと判断しない限り、公開されません
- ✓ メールアドレスは、正当な目的のために裁判所または政府機関にのみ提供されます
- ✓ ソーシャルセキュリティ番号は、正当な政府目的のためにのみ裁判所または政府機関に提供される場合があります

2.23 支店事務所および一時的なブローカー不在

A.R.S. 32-2127は、各支店事務所に対して追加の個別ライセンスを要求し、同じ名前で発行され支店に掲示されるものとします。各支店はブローカーまたはライセンス取得営業社員の管理下に置かれなければなりません。指定ブローカーが24時間以内に行動できない場合は、代理人を任命することができます。

- ✓ 複数の営業場所を持つブローカーは、各支店事務所に対して追加ライセンスを取得する必要があります
- ✓ 各支店事務所はブローカーまたはライセンス取得営業社員の管理下に置かれ、支店事務所の表示を含む標識を掲示する必要があります
- ✓ 指定ブローカーが24時間以内に行動できない場合、ライセンス取得者または他の指定ブローカーの書面による指定ができますが、30日を超えることはできません
- ✓ 営業社員代理人は、ライセンス取得者を雇用または解雇する権限を与えられません

2.24 ライセンス証明書の表示と所有

A.R.S. 32-2128は、指定ブローカー（および雇用ブローカー）の証明書を目立つように表示し、その他すべての証明書をいつでも利用可能にすることを要求しています。営業担当者/準ブローカーの証明書は、退職または雇用終了まで雇用主の所有のまま保管されます。

- ✓ 指定ブローカーの証明書は目立つように表示されなければならず、その他の証明書はいつでも利用可能でなければなりません
- ✓ 営業担当者の/準ブローカーの証明書は、取消、終了、停止、失効、またはライセンス保有者の離職まで、雇用主の所有のまま保管されます
- ✓ 指定ブローカーは、部門の公開データベースにアクセスし、現在のアクティブなライセンス状態を示す記録を印刷および保管することで、所有要件を満たすことができます

2.25 最大ライセンス手数料一覧表

A.R.S. 32-2132は請求可能な最大手数料を規定しています。支払後および領収書受領後は、正当な理由がある場合を除き、手数料は払い戻されません。法人はブローカーライセンス発行のための手数料が課されません。

- ✓ 最大ブローカー手数料：試験申請 $125、試験 $100、ライセンス $250、更新 $400
- ✓ 最大セールスパーソン手数料：試験申請 $75、試験 $50、ライセンス $125、更新 $200
- ✓ 領収書発行後の手数料払い戻しは不可ですが、委員会は正当な理由が示された場合は払い戻すことができます
- ✓ 法人、パートナーシップ、またはLLCはブローカーライセンス発行のための手数料が課されません

2.26 事業清算のための臨時ブローカー免許

A.R.S. 32-2133により、コミッショナーは、故人または身体障害者である免許保有ブローカーの事業を清算するために臨時ブローカー免許を発行することができます。これは、生存する配偶者、次順位の親族、従業員、管理人、個人代理人、後見人、または補佐人に付与されることができます。

- ✓ 臨時ブローカー免許は90日に限定され、延長することはできません。ただし、個人代理人/管理人免許は、故人のブローカーの事業が処分されるまで継続され、15ヶ月を超えません。
- ✓ 任意の1年間の期間内に、同一の個人に対して、または同一の個人に関して、2つ以上の臨時免許を発行することはできません。
- ✓ 臨時免許保有者は、永久免許と同じ免許権限および義務を有します。

2.27 不動産学校および課程認証

A.R.S. 32-2135により、学校は営業するための認証取得および単位取得課程を提供する前に課程認証を得る必要があります。委員長は、不正な出席証明および承認されていない教材の使用を含む違反に対して認証を取消すことができます。

- ✓ 学校は営業するための認証（最低4年間）を取得し、単位取得課程を提供する前に各課程の課程認証を得る必要があります
- ✓ 委員長は、出席を不正に証明した場合、承認されていない教材を教えた場合、または虚偽の書類を提出した場合に認証を取消し、または拒否することができます
- ✓ ライブ教室課程の申請書は提供前最低30日前に、遠隔学習課程は最低90日前に提出する必要があります
- ✓ 課程認証は内容が最新のままであれば最低4年間有効です。内容が最新でなくなった場合、または実質的に変更された場合は、その課程を教えることはできません

2.28 ライセンスの自発的取消

A.R.S. 32-2137により、ライセンス所有者が現在調査対象でなく、かつ懲戒手続が開始されていない場合に限り、部門は申請者の要請に基づいてその人のライセンスを取消すことができます。

- ✓ 部門は、ライセンス所有者が現在部門による調査対象でない場合に限り、申請者の要請に基づいてライセンスを取消すことができます。
- ✓ 取消は、部門がライセンス所有者に対して懲戒手続を開始していない場合に限り利用可能です。

CHAPTER 3

Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)

3.1 信託資金の処分；中立的エスクロー対信託口座

Arizona 32-2151(A)に従い、すべての当事者が書面で別段の合意をしない限り、委託金をArizonaの中立的エスクロー預託機関に直ちに預託しない仲介人は、受領時にすべての金銭をArizonaに所在する連邦保険または保証預金機関の信託資金口座に預託しなければなりません。これはArizonaの仲介人のための中核的な信託資金取扱規則です。

- ✓ 資金は中立的な州内エスクロー預託機関または州内信託資金口座に直ちに/受領時に預託されなければならない
- ✓ 信託資金口座は連邦保険または保証されており、Arizonaに所在していなければならない
- ✓ 当事者は書面で異なる取扱方法に合意することができる

3.2 信託基金口座の最小要件

32-2151(B)は最小要件を規定しています：各取引、日付、金額、および当事者を特定する預金票による預金、預金された目的のためにのみ使用される資金、電子的に、本社/支店、または承認された州内のオフサイト保管場所に保管される完全な記録（部門への事前書面通知された住所を含む）。記録は一般に認められた会計原則に従い、説明的な領収書、出金仕訳帳、および顧客台帳を含める必要があります。コンピュータ化された記録は、電子データが破壊された場合の復元を可能にする必要があります。

- ✓ 預金は取引、日付、金額、および当事者を特定する預金票で行う必要があります
- ✓ 信託資金は預金された目的のためにのみ使用できます
- ✓ 記録はGAAPに従って保管され、説明的な領収書、出金仕訳帳、および顧客台帳を含める必要があります
- ✓ オフサイト保管には、部門への通りの住所の事前書面通知が必要です

3.3 月次3者間調整要件

32-2151(B)(3)は、仲介人が毎月信託基金口座の銀行残高報告書、顧客元帳、および信託基金口座元帳間の3者間調整を完了し、すべての差異について説明を提供することを要求しています。この調整を定期的に完了しないことは、それ自体が違反です(セクションCを参照)。

- ✓ 3者間調整は、銀行残高報告書、顧客元帳、信託口座元帳間で毎月実施されなければならない
- ✓ すべての差異は説明される必要がある
- ✓ 定期的に調整しないことは本章の違反である

3.4 信託口座の変動—違反事項

32-2151(C)は、変動を引き起こす行為/不作為のうち違反を構成するものを列挙します：少なくとも12ヶ月ごとに1回以上利息を引き出さないこと；他人の金銭をブローカーの個人口座に事前支払いさせる、または個人資金と混合させること；領収書で非所有者テナント資金を特定しないこと；各物件ごとに独立した帳簿を保持しないこと；必要な3者間調整を完了しないこと；異なる所有者の口座間で各人の書面同意なしに金銭を振替えること；検査と均衡の仕組みを設けないこと；および州または連邦の要件に従わないこと。

- ✓ 信託口座で生じた利息は、少なくとも12ヶ月ごとに1回以上引き出される必要があります
- ✓ ブローカーは口座を開設したままにするか、残高不足手数料を回避するために、最大$5,000までの個人資金を預金することができ、これは混合とは見なされません
- ✓ 各物件ごとに独立した帳簿を保持する必要があります
- ✓ 異なる所有者が所有する口座間の金銭振替には、各人の書面同意が必要です

3.5 ブローカーの記録保管；5年保持

32-2151.01(A)は、各雇用ブローカーがすべての不動産（および墓地/タイムシェア/会員キャンプ）取引および現在および元従業員の雇用記録を保管することを要求しています。記録には、誠意金領収書、すべての収入/支出/調整を示す決算報告書、売買契約、および該当する場合は雇用契約が含まれる必要があります。記録は合理的な時間にコミッショナーに開示されなければならず、取引または雇用の終了後少なくとも5年間、本店またはライセンス取得済み支店、または承認されたポストオフィス保管場所に保管される必要があります。

- ✓ 取引および雇用記録は終了後少なくとも5年間保管される必要があります
- ✓ 記録はコミッショナーまたはその代表者による検査のため、合理的な時間に開示されなければなりません
- ✓ 記録は本店/支店またはコミッショナーへの事前書面通知が記載された承認済みポストオフィス保管場所に保管される必要があります

3.6 引き出し権限と申し込み金(Earnest Money)の取扱い

32-2151.01(B)は、ブローカーが32-2174(C)に定められている場合を除き、ブローカーのライセンス下のライセンシー以外の者に信託基金口座からの引き出し権限を付与することを禁止しています。サブセクション Cは、ブローカーが購入契約、賃貸契約、または領収書に受け取った申し込み金の種類(現金、小切手、約束手形、またはその他の価値あるもの)を具体的に記載することを要求しています。サブセクション Dは、すべてのライセンシーが受け取ったすべての現金、小切手、または価値あるものを直ちに指定ブローカーの管理に置くことを要求しています。

- ✓ ブローカーのライセンス下のライセンシーのみが信託口座引き出し権限を付与される場合があります(32-2174(C)に基づく場合を除く)
- ✓ 申し込み金の種類は、契約、賃貸契約、または領収書に具体的に記載される必要があります
- ✓ ライセンシーは、受け取ったすべての現金、小切手、または価値あるものを直ちに指定ブローカーに引き渡す必要があります

3.7 指定ブローカーによる10営業日以内の書類審査

32-2151.01(G)は、指定ブローカーが各リスティング契約書、購入契約書または非住宅賃貸借契約書、またはこれに類する書類を、実行後10営業日以内に審査し、当事者の署名と同じページに審査者のイニシャルと審査日を記載することを要求しています。指定ブローカーは、ブローカーに代わって審査およびイニシャル記載を行う権限を、書面で雇用されている準ブローカーに委任することができます。「営業日」は土曜日、日曜日および法定休日を除きます。

- ✓ 指定ブローカーは、実行後10営業日以内に対象書類を審査してイニシャルを記載する必要があります
- ✓ イニシャルと日付は、当事者の署名と同じページに表示されなければなりません
- ✓ 審査権限は、書面で雇用されている準ブローカーに委任することができます

3.8 不動産雇用契約の要件

32-2151.02は、すべての不動産雇用契約が明確で曖昧でない言語で作成され、ブローカー報酬を含むすべての重要な条件を完全に記載し、明確な期間/終了日（開始日および終了日を表示）を有し、すべての当事者によって署名される必要があることを要求しています。雇用ブローカーは、譲渡時にすべての当事者の書面による同意なしに別のブローカーに契約を譲渡することはできません。ライセンシーは、排他的契約下にある当事者から書面による承認なしに契約を取得することはできません。当事者を取引で代理するために書面による雇用契約は必要ありません。

- ✓ 雇用契約は書面で、明確で、すべての重要な条件/報酬をリストし、明確な開始日および終了日を有し、すべての当事者によって署名される必要があります
- ✓ 別のブローカーへの譲渡には、譲渡時にすべての当事者の書面による同意が必要です
- ✓ ライセンシーは、排他的契約下にある当事者から契約を取得する前に書面による承認が必要です
- ✓ 当事者を取引で代理するために書面による雇用契約は必須ではありません

3.9 懲戒事由 – 取引における行為

32-2153(A)は、過去5年以内の行為で、否認、停止、取消、懸念書簡、または暫定ライセンスに至りうる行為を列挙しており、これには虚偽表示/虚偽約束、すべての当事者の知識または書面同意なしに複数当事者のために行動すること、本章または委員会規則違反、虚偽広告、無免許者の雇用、金銭の会計/送金不履行、顧客資金の混合または流用、必要な記録保持の不履行、合理的な監督行使の不履行、過失、書面同意なしでの他人の署名、公正住宅法違反が含まれる。

- ✓ 複数当事者のために行動するには、すべての当事者の知識と書面同意が必要である
- ✓ 顧客/依頼人資金の混合または流用は懲戒事由である
- ✓ ブローカーのライセンス保有者/従業員に対する合理的な監督行使の不履行は懲戒事由である
- ✓ 連邦またはアリゾナ州の公正住宅法違反は懲戒事由である

3.10 ライセンシーの雇用および報酬制限

32-2155は、ブローカーが活動的なライセンシーのみを雇用し給与を支払うことを要求し、ライセンシーはライセンスを受けたブローカーまたは適格雇用者（ライセンスを保有し、ライセンシーをW-2従業員として扱い、同じ雇用ブローカーを持ち、雇用ブローカーから書面による許可を得ている）からのみ雇用および報酬を受け入れることができます。専門家法人/LLCを通じた報酬は、ライセンシーが役員/株主または構成員/マネージャーである法人を通じて流れる必要があります。サービス提供時にライセンスのない者にブローカー行為を行うための報酬を支払うことは違法です。

- ✓ ブローカーは活動的なライセンシーのみを雇用し給与を支払うことができます
- ✓ ライセンシーは雇用ブローカーまたは書面による許可を得た適格同一ブローカーW-2雇用者からのみ給与を受け取ることができます
- ✓ ブローカー行為の実行に対してライセンスのない者に報酬を支払うことは違法です

3.11 不動産売却開示セーフハーバー（スティグマ物件）

アリゾナ州32-2156条は、譲渡人/賃貸人または免許保有者が、物件が自然死、自殺、殺人または重罪の現場であったか現在であること、HIV/AIDSまたは通常の占有を通じて感染しない他の疾病を有する者が所有/占有していたこと、または性犯罪者の近くに位置していることの開示に失敗したことに対して、刑事、民事または行政措置がもたらされないことを規定しています。これらの事実の開示に失敗することは、取引の終了または解除の根拠とはなりません。

- ✓ 物件での死亡、自殺、殺人または重罪の開示に失敗したことに対する責任なし
- ✓ 前占有者のHIV/AIDSステータスまたは性犯罪者近くへの位置に関する開示に失敗したことに対する責任なし
- ✓ これらの非開示は、取引の終了または解除の根拠とはならない

3.12 州外預金契約

32-2151(D)は、すべての当事者が書面で同意し、以下のいずれかを満たす場合に限り、信託資金をアリゾナ州外の預金機関に預けることを認めています：(1)資金が32-2174に基づく物件管理信託口座にあり、連邦保険/保証付きで必要な開示と部門検査を許可する署名された預金特約がある、または(2)ブローカーが州外預金機関の使用の潜在的リスクを当事者に開示する。本条項は、コミッショナーが許可する規則を採択しない限り、ブローカー自身の資金との混合を許可しません。

- ✓ 州外預金にはすべての当事者の書面同意が必要
- ✓ 物件管理州外口座は特定の開示および部門と所有者による検査を許可する署名された特約が必要
- ✓ 非物件管理州外預金は潜在的リスクの当事者への開示が必要
- ✓ コミッショナーの規則が許可しない限り、ブローカー自身の資金との混合は許可されない

3.13 取引フォルダおよび却下されたオファーの保管

32-2151.01(F)は、販売取引フォルダに、指示に従って処理された誠実金/その他の金銭の確認および販売契約書、エスクロー領収書、決済書類の完全なコピー、該当する場合はエスクロー指示書、リスティング契約書、雇用契約書およびエスクロー金銭解放を含めることを要求しています。第I項は、却下されたオファーを最低1年間保管することを要求し、そのオファーが拘束力のある契約となった場合、それ以前の却下されたオファーは最低5年間保管する必要があります。

- ✓ 販売取引フォルダは、販売契約書、エスクロー領収書、決済書類および該当する付随書類を含む必要があります
- ✓ 却下されたオファーは最低1年間保管する必要があります
- ✓ オファーが拘束力のある契約となった場合、それ以前の却下されたオファーは最低5年間保管する必要があります

3.14 報酬請求訴訟; コミッショナー管轄権の制限

32-2152により、ブローカーまたはセールスパーソンは州裁判所で獲得した報酬を回収するための訴訟を提起することができます。訴状は、請求が発生した時点で訴訟当事者が適格ライセンシーであったことを主張する必要があり、裁判所は審理の前に適格性の証拠を要求します。コミッショナーは、ライセンシー間の純粋な民事紛争(報酬の回収、分割、または未払いに関する紛争)は処理しません。

- ✓ 回収訴訟には、訴訟当事者が請求発生時のライセンシーであることを主張し立証することが必要です
- ✓ コミッショナーはライセンシー間の純粋な民事報酬紛争を処理しません
- ✓ 32-2155または32-2163に違反する報酬を許可する規定はありません

3.15 懲戒事由 — 品行およびライセンス詐欺

32-2153(B)は、ライセンス保有者/申請者が詐欺または虚偽陳述によってライセンスを取得した場合、偽造罪、窃盗罪、恐喝罪、詐欺共謀罪、または品行不正で有罪判決を受けた場合、実質的な虚偽陳述または虚偽の約束をした場合、詐欺または不正な取引に従事した場合、ライセンスなしで営業した場合、無能さを示した場合、刑事/行政命令に違反した場合、不動産またはセキュリティーズ法に違反した場合、または調査または監査に応じなかった場合に懲戒を認めています。詐欺判決または回復基金支払いによる有罪判決は、違反の一応の証拠です。

- ✓ 重罪有罪判決および品行不正/詐欺罪は懲戒事由です
- ✓ 調査または監査において書類または書面による陳述書の提供に応じないことは懲戒事由です
- ✓ 詐欺判決または回復基金支払いによる有罪判決は、違反の一応の証拠です

3.16 ライセンス終了後のコミッショナーの管轄権の保持

32-2153(E)は、ライセンスの失効、停止、自発的な返納、または裁判所/コミッショナー措置によるライセンス終了が、コミッショナーの調査/懲戒手続きの進行、ライセンス停止/取消または更新拒否の決定、または32-2160.01に基づく民事罰金の課課権を剥奪しないことを規定しています。コミッショナーはまた、支配的な人物が現在または元のライセンシーであり、そのライセンスが拒否、停止、または取消された場合、事業体ライセンスの申請を拒否することができます。

- ✓ ライセンスの返納または失効は、コミッショナーの懲戒管轄権を終了させません
- ✓ コミッショナーはライセンス終了後も民事罰金を課課し、決定を下すことができます
- ✓ 事業体の申請は、10%以上の所有者または支配的人物がライセンス拒否、停止、または取消を受けた場合、拒否される可能性があります

3.17 懸念書および暫定ライセンス

32-2153(F)は「懸念書」を、行為が懲戒を正当化しないが委員が慣行を改善または廃止すべきと判断し、継続すればさらなる懲戒措置につながる可能性があることを通知する助言的な手紙と定義しています。「暫定ライセンス」は、同意命令(32-2153.01)または委員の条件、条項および制限に従う実務を許可します。

- ✓ 懸念書は助言的性質であり、それ自体は懲戒措置ではありません
- ✓ 暫定ライセンスは、同意命令または委員の条件に従う実務を許可します

3.18 中止および禁止命令

32-2154は、本章、規則または命令に違反する行為に従事し、または従事しようとしている者に対して、中止および禁止命令を発令する権限をコミッショナーに与え、合理的な期間内に原状回復または是正措置を命令することができます。異議を唱える者はTitle 41に基づいて聴聞を請求することができます。コミッショナーはまた裁判所の差止命令を求めることができ、訴訟手続は迅速に開始され、判断されなければなりません。

- ✓ コミッショナーは、人に中止および禁止を命令し、原状回復または是正措置を講じるよう命令することができます
- ✓ 中止および禁止命令に異議を唱える者は聴聞を請求することができます
- ✓ コミッショナーは継続的な違反に対して裁判所の差止命令を求めることができます

3.19 モーゲージ報酬とリーシング仲介人

32-2155(D)は、ブローカー/セールスパーソンが不動産で担保されたローン交渉の報酬を徴収することを禁止しており、これはタイトル6第9章（モーゲージブローカー）に基づくライセンス、二重報酬の開示、および他の法律違反がないことが必要です。第E項はブローカーが32-2121に基づいて住宅用リーシング仲介人/管理者を雇用することを許可しますが、彼らの免除は指定ブローカーの監督義務を免除しません。

- ✓ 不動産ローン交渉の報酬徴収には、タイトル6モーゲージライセンスと二重報酬開示が必要です
- ✓ 指定ブローカーは、第2条に基づくライセンス免除にもかかわらず、住宅用リーシング仲介人/管理者に対する監督義務を引き続き実行する必要があります

3.20 通知、緊急停止、および自発的放棄

32-2157は、ライセンスの停止、取消、または更新拒否の前に、書面による通知と公聴会の機会を要求します。応答者は、公聴会通知の送達後20日以内に書面による答弁を提出する必要があります。懲罰に直面するライセンシーは、公聴会の少なくとも10日前にライセンスを自発的に放棄することができ、その後、部門はその者に新しいライセンスを発行しません。緊急停止は、公衆衛生・安全・福祉に影響を与える緊急事態がある場合、またはライセンシーが重罪で有罪判決を受け、投獄、仮釈放、または保護観察中の場合に利用できます。

- ✓ ほとんどのライセンス措置の前に、書面による通知と公聴会の機会が必要であり、答弁期限は20日
- ✓ 公聴会の少なくとも10日前の自発的放棄は、将来のライセンス取得を禁止
- ✓ 緊急停止は、公安緊急事態または重罪有罪判決で投獄・仮釈放・保護観察中の場合に許可される

3.21 違反ごとに最大$1,000の民事罰金

32-2160.01は、聴聞会後、本章、規則または命令に違反する、公開報告書から実質的に逸脱する、または分割/未分割土地販売に関する44-1522に基づく違法行為に従事するライセンシーに対して、各違反ごとに$1,000を超えない民事罰金を課すことができるコミッショナーに権限を与えています。罰金の回収措置は司法長官により提起され、未払いの罰金命令は上級裁判所の判決と同様に提出および執行することができます。

- ✓ 民事罰金は違反ごとに$1,000を超えてはならず、事前の聴聞会が必要です
- ✓ 未払い罰金に関するコミッショナーの命令は、上級裁判所の判決と同様に提出および執行することができます

3.22 州外ブローカー協力協約

32-2163は、アリゾナ州ブローカーが無免許者にブローカー行為の報酬を支払ったり雇用することを違法としていますが、アリゾナ州ブローカーは他州で適法に営業しているブローカーから報酬を支払う・受け取ることができます。アリゾナ州ブローカーが州外ブローカーと協力するには、活動開始前に作成された書面による協力協約が必要であり、これには活動内容の列挙、アリゾナ州法および管轄権への合意、並びに州外ブローカーの行為に対する責任の受け入れを含める必要があります。すべての州内交渉はアリゾナ州ブローカーを通じて行われ、アリゾナ州ブローカーがすべての責任を負い、すべての依頼人資金は32-2151の対象となります。

- ✓ 州外ブローカーがアリゾナ州で活動を行う前に、書面による協力協約を作成する必要があります
- ✓ すべてのアリゾナ州での交渉は、免許を持つアリゾナ州ブローカーを通じて実施され、当該ブローカーが責任を負います
- ✓ 州外ブローカーはアリゾナ州の不動産をリスト化、マーケティング、広告することはできず、看板を設置することもできず、協約を使用してアリゾナ州住民と直接取引することはできません
- ✓ インターネットウェブサイト経由でアリゾナ州の不動産に関する仲介サービスを提供するには、アリゾナ州ブローカー免許が必要です

3.23 無免許活動の分類

32-2165は、免許なしで仲介人または販売員として活動する（または広告する）ことを第6級重罪とし、免許が必要なその他の行為を免許なしで実行することを第5級重罪とします。例外には、失効後1年以内の仲介人/販売員（更新失敗が意図しない過失または部門の遅延である場合）、本章に違反する行為をする被免許者、および免許が必要であることを発見した上で部門に通知し、免許を申請し、中止・廃止命令前に禁止行為を中止した者が含まれます。32-2166は、投獄中に免許が必要な行為を実行することを第6級重罪とします。

- ✓ 免許なしで仲介人または販売員として活動/広告することは第6級重罪です
- ✓ 免許なしでその他の免許必須行為を実行することは第5級重罪です
- ✓ 投獄中に免許必須行為を実行することは第6級重罪です

3.24 委員会決定の司法審査

32-2159条は、41-1092.08(H)に規定される場合を除き、最終的な委員会決定は第12編に従ってマリコパ郡の上級裁判所に控訴することができると規定しています。裁判所が控訴当事者が貧困であると認定した場合、部門は報告官の記録謄本の費用を支払い、行政記録の認証済みコピーを無料で提供します。

- ✓ 最終的な委員会決定はマリコパ郡の上級裁判所に控訴される
- ✓ 貧困な控訴人は記録謄本と文書コピーを無料で受け取る

CHAPTER 4

Art. 3.1: Property management

4.1 物件管理契約の必須内容

物件管理契約は、明確で曖昧でない言語で作成されなければならず、会社のサービス、義務、および所有者に対する責任のすべての重要な条件を記載する必要があります。物件所有者（またはエージェント）と会社の指定仲介者（または認定ライセンシー）によって署名される必要があり、開始日と終了日を指定し、両当事者が合意する解約条項を含み、テナント預金を含むすべての収集金銭の処理方法を規定し、ステータスレポートの種類と頻度を指定し、営業準備金の金額と目的を規定し、信託口座の利息収入の処理方法を提供し、報酬条件を記載し、所有者の明示的な書面同意なしに別のライセンシーへの譲渡を禁止しなければなりません。

- ✓ 契約は物件所有者またはエージェントおよび指定仲介者または認定不動産ライセンシーによって署名される必要があります
- ✓ 開始日と終了日を指定する必要があります
- ✓ 両当事者が合意する解約条項を含む必要があります
- ✓ テナント預金を含むすべての収集金銭および信託口座の利息収入の処理方法を提供する必要があります
- ✓ 所有者の明示的な書面同意なしに別のライセンシーまたはライセンス取得事業体に譲渡することはできません

4.2 終了時の最終会計タイムライン

終了時、企業は物件の財務状況に関する最終会計を提供する必要があります。5日以内にすべてのテナント保証金義務のリスト、35日以内に物件口座に残っているすべての金額の払い戻し（契約期間中に発生した未払い義務に必要な金額を除く）、75日以内に最終売掛金・買掛金リスト、および75日以内に最終銀行口座調整。

- ✓ 5日以内：すべてのテナント保証金義務のリストを提供する
- ✓ 35日以内：未払い義務に必要な金額を除くすべての残金を払い戻す
- ✓ 75日以内：最終売掛金・買掛金リストおよび最終銀行口座調整を提供する

4.3 物件管理信託口座

すべての物件管理口座は、ブローカーの記録に信託口座として指定されなければなりません。所有者が所有者の口座への直接入金を指示しない限り（ブローカーは所有者の口座にアクセスできません）、すべての所有者資金に対してブローカーの信託口座が必要です。信託口座は利息を付与することができます。会社は紛争のない、条件なしの資金を3営業日以内に所有者の直接口座またはブローカーの信託口座に入金しなければなりません。物件管理者が実行する各賃貸借契約には、テナント保証金の処分に関して明確に記載した条項を含める必要があります。

- ✓ すべての物件管理口座は、ブローカーの記録に信託口座として指定されなければなりません
- ✓ 所有者がアクセスできないブローカーの口座への直接入金を指示しない限り、すべての所有者資金に対してブローカーの信託口座が必要です
- ✓ 紛争のない資金は3営業日以内に入金されなければなりません
- ✓ 各賃貸借契約には、テナント保証金の処分に関して明確に記載する必要があります

4.4 財産管理記録保持要件

企業は、住宅賃貸借契約書および修正、付属文書、関連文書を、失効後1年間または終了時に所有者に提供されるまで保管する必要があります。テナントに支払った仲介手数料記録は、支払い後3年間または所有者に提供されるまで保管する必要があります。すべてのクライアント財務記録（銀行明細書、取消小切手／画像、預金伝票、領収書、仕訳帳、所有者明細書、クライアント台帳、請求書、請求書）は、実行日から最低3年間保管する必要があります。署名された管理契約は、連続番号が付けられているか、整然とした利用可能なシステムで保管する必要があります。

- ✓ 住宅賃貸借契約書および関連文書は、失効後1年間または所有者に提供されるまで保管する必要があります
- ✓ 仲介手数料記録は、支払い後3年間保管する必要があります
- ✓ すべてのクライアント財務記録は、実行日から最低3年間保管する必要があります
- ✓ 署名された管理契約は、連続番号が付けられているか、整然とした利用可能な方法で保管する必要があります

4.5 物件管理会社および賃貸契約の定義

「物件管理会社」とは、32-2125(A)項に基づいてライセンスを受けた法人、パートナーシップ、またはLLC、またはデザイン指定ブローカーが、書面による契約に基づいて報酬を受けて賃貸物件を管理する場合を指します。「賃貸契約」とはリース契約またはリーシング契約を意味します。本条項は、物件管理に関するすべての法令および規則の規定に優先します。

- ✓ 物件管理会社は、書面契約に基づいて報酬を受けて賃貸物件を管理する、ライセンスを受けた実体またはデザイン指定ブローカーである必要があります
- ✓ 第3.1条は、物件管理に関するすべての他の法令および規則に優先します
- ✓ 「賃貸契約」はリース契約またはリーシング契約を意味します

4.6 物件管理契約における任意条項

物件管理契約は、会社が更新日の少なくとも30日前に所有者に通知を送付する場合にのみ、自動更新条項を含むことができます（当該通知は、合意された他の解除条件を無効にしません）。早期解除に対する合理的な違約金または解除手数料を規定することができ、ブローカーが直接雇用する免許保有者または無免許者に金銭の譲渡または信託口座の署名者となることを認可することができ、小切手に1つ以上の署名を要求することができ、および本章に矛盾しない他の合意された条項を含むことができます。

- ✓ 自動更新条項は、会社が更新日の少なくとも30日前に通知を送付する場合にのみ認められる
- ✓ 契約は、早期解除に対する合理的な違約金または解除手数料を規定することができる
- ✓ 追加条項は、合意され、かつ本章に矛盾しない場合、認められる

4.7 管理契約終了時の義務

終了直後、会社は所有者に現在および過去の借主に関する賃貸借契約書および関連文書（申込書、在庫目録、リース、ペット許可証、債務不履行通知、修正/追加条項）のすべての原本または写しを提供する必要があります。また、会社が所有する建物図面、環境調査、CC&R、検査報告書、契約書、鍵、保証書、および動産も提供する必要があります。ブローカーは終了後、住宅用賃貸借契約書の写しを保管する必要はありません。現地管理事務所が存在する場合、会社は所有者の利益のためにそこに記録を保管することができますが、その所在地を直ちに書面で所有者に通知する必要があります。

- ✓ 終了直後、会社は所有者に、所有するすべての賃貸借契約書、関連文書、鍵、図面、およびその他の財産を提供する必要があります
- ✓ ブローカーは終了後、住宅用賃貸借契約書の写しを保管する必要はありません
- ✓ 記録を現地事務所に保管する場合、会社は直ちにその所在地を書面で所有者に通知する必要があります

4.8 信託口座署名権委任

指定ブローカーは、ブローカーの直接雇用下にあるライセンス保持者またはライセンス非保持の自然人に、資金の譲渡または会社の信託口座の署名者となる権限を与えることができます。ライセンス非保持の場合、その人物は当該企業の真正な役員、メンバー、principal、または従業員である必要があります。ブローカーは二重署名を要求でき、ビジネスポリシーに従い署名の複写を使用することができます。署名権限の委任は、ブローカーが取り扱う資金に対するブローカーの責任または負債を軽減するものではありません。

- ✓ 指定ブローカーは、直接雇用されたライセンス保持者またはライセンス非保持者を信託口座の署名者として認可することができます。
- ✓ ライセンス非保持の署名者は、当該企業の真正な役員、メンバー、principal、または従業員である必要があります。
- ✓ 署名権限の委任は、ブローカーが取り扱う資金に対するブローカーの責任または負債を減少させません。

4.9 署名権限と記録の保管

指定ブローカーまたはブローカーから権限を与えられた不動産ライセンス保有者のみが非住宅用賃貸契約に署名することができ、権限の委任は書面で行われ、ブローカーの従業員ファイルに保管される必要があります。完全に署名された住宅用リース契約はブローカーの審査と署名の対象外です。記録はブローカーの本社または支店、電子形式、または事前の書面通知と住所が部門に提供された場合は州内のオフサイト保管場所に保管する必要があります。定期監査要求時には、ブローカーは合理的な時間内に記録を利用可能にする必要があります。

- ✓ 指定ブローカーまたは権限を与えられたライセンス保有者のみが非住宅用賃貸契約に署名でき、書面による委任は保管される必要がある
- ✓ 完全に署名された住宅用リース契約はブローカーの審査と署名が不要である
- ✓ 記録は本社/支店、電子形式、または事前の書面通知後に州内のオフサイト場所に保管する必要がある
- ✓ ブローカーは定期監査要求時に合理的な時間内に記録を提出する必要がある

4.10 アパート賃借人へのファインダーフィー

本章の他の規定にもかかわらず、不動産管理会社または不動産所有者は、自らが管理または所有するアパート複合施設の免許を持たない賃借人にファインダーフィーを支払うことができ、また、住宅賃貸仲介人または管理者がそのようなフィーを配付することを許可することができます(ただし受け取ることはできません)。フィーは賃借人の月額家賃のクレジットまたは減額である必要があり、賃借人は複数のフィーを受け取ることができます。賃借人は活動を将来の借主の紹介に限定する必要があり、ユニットを表示したり、賃貸借条件について議論したり、交渉したりすることはできません。免許保有者の違反は、免許の停止/取消または民事罰を招く可能性があります。

- ✓ ファインダーフィーは、免許を持たない賃借人に対して、賃借人の月額家賃のクレジットまたは減額としてのみ支払うことができます
- ✓ 住宅賃貸仲介人または管理者はファインダーフィーを配付できますが、受け取ることはできません
- ✓ 賃借人は将来の借主の紹介のみが可能であり、ユニットを表示したり、賃貸借条件について議論したり、交渉したりすることはできません
- ✓ ファインダーフィーは、借主または賃借人を調達するサービスの広告または宣伝に使用することはできません

CHAPTER 5

Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports

5.1 土地分割意思公告

分割土地を売却または賃貸するために提供する前に、分割者は分割の意思を書面で委員に通知しなければなりません。この意思公告には、所有権、土地、権利状態、売却条件、改善事項、公益事業、水道、学校、税金/評価額およびすべての制限的特約に関する広範な開示を含める必要があります。これは委員の公開報告書の基礎を形成します。

- ✓ 分割者は、分割土地を売却または賃貸するために提供する前に、意思公告を書面で委員に提出しなければならない
- ✓ 「主要利害関係人」とは、10%以上の財政的利益を有するすべての個人/団体、または信託の場合は10%以上の受益的利益を有する各受益者を意味する
- ✓ 公告には、所有者および分割者の名前/住所、法的記述、抵当権を含む権利状態、売却条件/条件、記録された分割図面および使用制限/特約を含める必要がある
- ✓ 分割者は、分割境界から1マイルを超える項目の開示は不要。ただし、1マイル範囲内の外国またはトライバルランドは開示しなければならない

5.2 6区画以上の敷地基準と適用除外

6区画以上の土地区画、権益または分割的権益（あらゆる規模）の造成は本条項に従う分割であり、36エーカー以上の分割、競売の結果、裁判所の判決、証券規制対象の権益、コミッショナーの特別命令など特定の適用除外があります。

- ✓ 適用除外が適用されない限り、あらゆる規模の6区画以上の土地区画/権益/分割的権益の造成は本条項に従います
- ✓ 適用除外：各権益が36エーカー以上である場合；競売/債権譲渡証書の結果；裁判所命令/法律の効力により造成；石油/ガス/鉱物または登録証券の権益；コミッショナーの特別命令による適用除外
- ✓ 他の区画の売却から10年以上後に発生した売却/賃貸借は、分割の意思の証拠がない限り独立したものとして扱われます

5.3 公開報告書の発行および交付

審査時に、却下の根拠がない限り、委員長は売却/賃貸を許可する公開報告書を発行します。分譲者は、見込み客/賃借人が購入または賃貸の申し込みに署名する前に、公開報告書のコピーを各々に提供し、領収書を受け取らなければなりません。

- ✓ 委員長は、却下の根拠がない限り、売却/賃貸を許可する公開報告書を発行しなければなりません
- ✓ 分譲者は、各初期買い手または賃借人に対し、購入または賃貸の申し込みに署名する前に公開報告書のコピーを提供し、領収書を受け取らなければなりません
- ✓ 軍事飛行場、訓練経路、制限空域または電子射撃場の近くの物件に関する報告書は、最初のページに太字の12ポイントのブロック文字で指定された開示声明を含める必要があります

5.4 公開報告書の否認・停止・取消の根拠

委員会は、非準拠、虚偽表示・詐欺、所有権譲渡不能、改善完了の保証失敗、および所有者または10%以上の利益保有者の不適格な経歴を含む多くの根拠により、公開報告書を停止、取消、または否認することができます。

- ✓ 根拠には、本条項・規則への不準拠、虚偽表示・詐欺的行為・詐欺を構成する販売、所有権譲渡不能、および改善完了の保証失敗が含まれます
- ✓ いかなる所有者・分譲者・役員・取締役・パートナー、または10%以上の利益保有者の不適格な経歴（詐欺または不動産関連の重罪・軽罪、差止命令、不利な行政命令・判決）は否認の根拠です
- ✓ 詐欺による公開報告書の取得、恒久的なアクセスの実証失敗、または不合理な健康リスクをもたらすロットは否認の根拠です

5.5 公開報告書の要件と契約解除権

分割者は、公開報告書および行政完了証明書を最初に取得しなければ、分割土地を販売/賃貸または提供することはできません(適用除外を除く)。報告書発行前の販売またはそれの引渡し不履行は、買主/賃借人に当該取引の解除可能性をもたらします。

- ✓ 分割者は、第32-2181.01条または第32-2181.02条の適用除外を除き、分割土地を販売/賃貸する前に公開報告書(および行政完了証明書)を取得しなければならない
- ✓ 報告書発行前の販売/賃貸またはそれの引渡し不履行は、買主または賃借人に当該取引の解除可能性をもたらす
- ✓ 契約解除請求は、買主/賃借人が売買契約または賃貸借契約を締結した日から3年以内に提起されなければならず、勝訴当事者は合理的な弁護士費用を取得する権利を有する

5.6 未改良土地売却における解除権

未改良土地の購入者は法定解除権を有します。正当な理由なく行使できる7日間のクーリング・オフ期間と、契約前に検査しなかった場合の6ヶ月の検査権。

- ✓ 未改良土地の購入者は、契約締結後7暦日の午前0時までに書面で通知することにより、正当な理由なく解除できます。分譲業者はこの権利を明確に開示する必要があります
- ✓ 署名前に土地を検査しなかった購入者は、6ヶ月間の検査期間があり、検査宣誓書に署名して一方的に解除できます
- ✓ 分譲業者はコミッショナー規則に従い、解除権を明確かつ目立つように開示する必要があります

5.7 契約開示及び放棄禁止規則

区画分譲土地の売買/賃借契約は、文書の性質、公開報告書を受け取る権利、および適用される解除権を明確に開示する必要があります。開示が欠落している場合、契約は購入者に対して強制不可能です。

- ✓ 契約は、文書の性質、公開報告書のコピーを受け取る権利、および未改良土地の解除権を明確かつ顕著に開示する必要があります
- ✓ これらの開示を行わない契約は、購入者に対して強制不可能です
- ✓ 現在または将来の住宅使用のための区画については、購入者が依拠した以前の重要な表示に対する責任放棄または免責条項は無効です

5.8 包括的担保権解除規定

分譲地が包括的担保権の対象である場合、分譲者は購買者が支払いを完了した後、包括的担保権の抵当権がない当該区画に対する明確な所有権を取得できることを保証する必要があります。これらの規定を証明する文書は、影響を受ける区画を販売する前に委員に提出される必要があります。

- ✓ 購買者が抵当権なく所有権を取得することを可能にする包括的担保権解除規定の明細書が通知書に必要です。
- ✓ これらの解除規定を含む文書の写しは、包括的担保権の対象である区画を販売する前に委員に提出される必要があります。

5.9 分譲地の水道供給要件

分譲地が能動管理区域(AMA)内に位置する場合、分譲者は水資源局長から確実な水道供給証明書(または指定された供給者からの書面による約定)を提出する必要があります。AMA外の地域で、適切な水道供給条項を採択した郡/市では、分譲者が適切な水道供給報告書を提示する必要があります。水道が不十分な場合は、販促資料および契約書に水道報告書を開示する必要があります。

- ✓ AMA内では、水道サービスの書面による約定が存在するか、免除規定が適用される場合を除き、分譲者は通知に確実な水道供給証明書および適用手数料が支払われたことの証明を添付する必要があります。
- ✓ 適切性規定が適用されるAMA外の地域では、免除規定が適用される場合を除き、水資源局長からの適切な水道供給報告書が必要です。
- ✓ 水道供給が不十分または利用不可能な場合、委員会は全ての販促資料および契約書に水道報告書または承認さ

れた要約を表示することを要求します。

5.10 違法な協調行為

土地を所有者、譲渡、またはその他の方法の一連を通じて分割し、最終的に分割地または分割地の売却をもたらすことにより、分割地条項を回避するために協調して行動する者による行為は違法です。不動産免許保有者が責任を負うためには、その不動産が本条項の対象であることを知っていたか、または合理的な注意をもって知っていたはずです。

- ✓ 土地を分割したり、所有者/譲渡の一連を通じてロットを売却したりして条項を回避するために協調して行動することは違法であり、その計画は依然として本条項の対象です
- ✓ 不動産免許保有者は、不動産が本条項の対象である分割地であることを知っていたか、合理的な注意をもって知っていたはずであるという証拠がある場合にのみ責任を負います
- ✓ 親族関係だけでは、違法な協調行為を構成するのに十分ではありません

5.11 法定免除売却および賃貸借

Section 32-2181.02は、完全または部分的に免除される売却/賃貸借を列挙しています。1つの取引で1人の購入者に対する6筆以上の土地の一括売却、160エーカー以上の土地、商業/工業用途に区分された区画、および最近の公開報告書がある区画化された分譲地における適格再売却が含まれます。

- ✓ 完全免除：1つの取引で1人の購入者に対する6筆以上の土地/区画の一括売却/賃貸借、160エーカー以上の土地/区画
- ✓ 公告/公開報告書要件からの免除：商業または工業用途に区分もしくは制限された区画
- ✓ 単一区画化分譲地再売却免除には、過去5年以内に発行された公開報告書、すべての改善の完了または保証、主要人物の失格となる犯罪/民事/免許履歴がないこと、および購入者から領収書を受け取って最新の公開報告書を交付することが必要です

5.12 公開レポート発行前のロット予約

細分化業者は公開レポート発行前にロット予約金を受け入れることができますが、見込み購入者の保護を含む厳格な規則（保証金のエスクロー および完全な払戻金能力を含む）に従う必要があります。公開レポートが発行されるまで、売却を最終化することはできません。

- ✓ 単一ロット/区画の予約金は$5,000を超えることはできず、1営業日以内に認可されたエスクロー代理人に交付され、エスクロー口座に保管されなければなりません。
- ✓ 見込み購入者は購入契約を締結する前の任意の時点で予約をキャンセルできます。すべての預金（利息を含む、合意された手数料を除く）は、終了後5営業日以内に払い戻されなければなりません。
- ✓ ロット予約の権限は、委員が意図通知を受け取ってから2年後に失効します。各予約フォームには、公開レポートが発行されていないこと、および販売提案ができないことを明記する必要があります。

5.13 コミッショナー試験および申請手数料

コミッショナーは売却または賃貸のために提供されるすべての分譲地を検査し、調査結果を公開します。通知には申請手数料が添付され、コミッショナーは違反判定までの時間制限があります。

- ✓ 32-2181条に基づく書面通知に添付される申請手数料は500ドル（またはコミッショナーが定める低い金額）である必要があります
- ✓ コミッショナーは初期苦情または調査開始後5年以内に、売却/賃貸が本条項に違反したかどうかを判定する必要があります
- ✓ 分譲地が過去2年以内に検査された場合、すべての改善が完了した場合、および物理的な変更が提案されていない場合、コミッショナーはサイト検査をスキップできます

5.14 売却前の改良完了

分譲事業者は、分譲改良が完了しているか、または委員が受け入れる財政的な取決めもしくは政府/受託者契約を通じてその完了が保証されていない限り、ロットを売却することはできません。

- ✓ 提案または約束されたすべての改良が完了しているか、委員が受け入れる財政的な取決めにより完了が保証されていない限り、ロットを売却することは違法です
- ✓ または、市町村/郡が占有を禁止することに同意し、分譲事業者が改良が完了するまでエスクロー終了しないことに同意するか、記録された受託者保証契約を使用することができます

5.15 広告開示要件

特定の土地に関する印刷またはインターネット広告には、公開報告書がADREウェブサイトで利用可能であることの開示が含まれる必要があります。

- ✓ 特定の分譲地の土地/区画に関する印刷（雑誌/新聞）またはインターネット広告には、「公開報告書が州不動産部局のウェブサイトで利用可能である」という表記が含まれる必要があります。
- ✓ この開示要件は、特定の分譲地の土地または区画の広告に適用されます。

5.16 分譲地広告内容制限

分譲地の広告、販売資料および口頭陳述は、虚偽の重要な陳述、リスク無しの主張、または提案された改善/存在しないシーンの虚偽表現を含めてはならず、住宅区画の主張には飲料水および下水道の利用可能性が必要です。

- ✓ 広告は、虚偽の重要な陳述、区画がリスク無く提供される、または損失が不可能であるとの主張、またはラベルが付されていない提案された改善/存在しないシーンの描写を含めてはなりません
- ✓ 区画が住宅区画/建築区画に適しているとの表現には、飲料水および下水道/下水道の利用可能性が必要であるか、または反対の事実を明確に開示する必要があります
- ✓ すべての広告は意図通知および公開報告書と一致する必要があり、分譲業者は最後の使用後3年間広告コピーを保有する必要があります

5.17 虚偽公告または公開報告書に対する民事責任

分割販売者または仲介人は、意図公告または公開報告書に虚偽陳述が含まれている場合、または重要な事実が省略されている場合、購入者に対して責任を負います。ただし、購入者がその虚偽または省略について知っていた場合を除きます。不動産販売における詐欺行為は違法です。

- ✓ 分割販売者または仲介人は、意図公告または公開報告書における虚偽陳述または重要な事実の省略に対して購入者に責任を負います。ただし、購入者がそれを知っていた場合を除きます。
- ✓ 購入者を詐欺する行為、実質的虚偽表示によって金銭を騙し取る行為、または購入者に対する詐欺または欺瞞行為を構成するいかなる取引に従事することは違法です。
- ✓ 虚偽公告/報告書責任に関する訴訟は発見から1年以内に、詐欺訴訟は違反から2年以内に、いかなる場合でも販売/賃貸から3年以内に提起する必要があります。

5.18 分譲計画の重大な変更

承認後、分譲者は委員会に最初に通知せずに計画を大幅に変更したり、大幅な変更後も分譲地の提供を継続することはできず、委員会は修正された公開報告書を要求する場合があります。買主は特定の場合にキャンセル権を得ることができます。

- ✓ 承認された分譲計画を大幅に変更したり、大幅な変更後に分譲地の提供を継続したりすることは、委員会に最初に書面で通知しなければ違法です。
- ✓ 買主/借主は、大幅な変更が自分に悪影響を及ぼし、分譲者によって引き起こされた、または分譲者が知っていた場合、または占有者の健康、安全、または指定された用途に関わる場合、書面通知後10日以内にキャンセルできます。
- ✓ 修正公開報告書の申請手数料は、初期公開報告書手数料の半分ですが、$250以上である必要があります。

5.19 明確な所有権の譲渡と未改良地の売却

解除条項のない一括担保権の対象となる土地を売却することは違法です。未改良地の売却は、規定された方法（記録された譲状、譲状および所有権報告書を含むエスクロー、または受託者への譲状）に従う必要があり、すべての文書は分譲地の郡で記録されなければなりません。

- ✓ 購入者が支払いを完了するまでに、一括担保権から自由な所有権を取得できるようにする条項がない限り、一括担保権の対象となる土地を売却することは違法です。
- ✓ 未改良地の売却は法定方法の1つを使用する必要があり、必須文書（譲状、モーゲージ/信託譲状、または信託契約）は60日以内に記録されなければなりません。
- ✓ これらの条項は、改良地（32-2101で定義）または墓地用地の売却には適用されません。

5.20 永続的なアクセス要件

区分された土地は、委員会が免除しない限り、通常の自動車で通行可能な永続的なアクセスがない場合、販売することはできません。永続的なアクセスがない販売は取消可能です。

- ✓ 区分された土地は、委員会が要件を免除しない限り、通常の自動車で通行可能な地形への永続的なアクセスなしに販売することはできません
- ✓ 永続的なアクセスがない区分された土地の販売は取消可能であり、このアクションは買主の売買契約署名から3年以内に提起される必要があります

5.21 分割違反に対する民事罰

コミッショナーは、本章、規則、命令に違反する、または違法行為を行う分割者/エージェントに対して民事罰を課すことができます。公開報告書なしで販売する場合は、より高い罰金が課せられます。

- ✓ 分割者またはエージェントは、聴聞会後に違反当たり最大$2,000の民事罰を課されることがあります。複数のロットに関連する違反は、単一の違反と見なされます。
- ✓ 公開報告書を最初に取得せずに販売/賃貸する場合（2008年12月31日以降に作成されたロットについてはコミッショナー命令に基づく）、違反当たり最大$5,000の罰金が課される可能性があります。
- ✓ 罰則手続は、部門による実際の、または合理的に勤勉な発見から5年以内に開始されなければなりません。

5.22 コミッショナー特別命令除外

コミッショナーは特別命令により、特別な特性または提供の限定的な性質のため、公共の利益または購入者保護に準拠することが本質的ではない場合、特定の細分化された土地または分割利益を本条項の全部または一部から除外することができます。

- ✓ 除外には、書面による請願と、準拠が公共の利益または購入者保護に本質的ではないことをコミッショナーに対して満足のいく形で示すことが必要です。
- ✓ 請願には、結果の如何を問わず返金不可の100ドルの初期手数料が付属していなければなりません。
- ✓ 特別命令は、特定の土地または特定の分割利益に限定して関連するものです。

5.23 コミッショナー措置および違反通知の記録

コミッショナーが営業停止・禁止、禁止、禁止命令または一時停止命令を発行した場合、またはこの条項に違反して土地が細分化された場合、部門は当該土地に影響を与える通知をカウンティ登記官事務所に記録します。

- ✓ 営業停止・禁止命令、禁止命令、禁止命令、または細分化承認一時停止は、カウンティの不動産登記簿に記録され、影響を受ける所有者に10営業日以内に通知されなければなりません
- ✓ 違反して細分化された土地については公開通知が記録され、適切な承認が得られるまで市区町村は建築許可を拒否することができます。コンプライアンス後10営業日以内に解除が記録されます

5.24 分割販売業者保証保険証券要件

分割販売法または詐欺違反の履歴がある分割販売業者は、購入者保護のためにコミッショナーに保証保険証券（または定期預金証明書）を提出することが要求される場合があります。

- ✓ 分割販売業者が分割販売法または州間土地販売法に違反したか、分割販売土地の販売における詐欺・誤表示で有罪判決を受けた場合、保証保険証券が要求される可能性があります
- ✓ 保証保険証券は州のために発行され、被害を受けた購入者からの請求の対象となり、すべての販売完了後2年間継続され、保証保険証券の代わりに定期預金証明書を提出することができます

CHAPTER 6

Art. 7: Sale of unsubdivided lands

6.1 提供前のコミッショナーへの意図通知

未分割土地を売却または賃貸の目的で提供する前に、所有者または代理人はADREコミッショナーに書面でその意図を通知する必要があります。この書面による通知には、所有権、土地およびその状態に関する広範な開示情報が含まれている必要があります。10%以上の金融的利益を保有する本人（または10%以上の受益的利益を保有する信託受益者）を特定する必要があります。

- ✓ 意図の書面による通知は、未分割土地を売却または賃貸の目的で提供する前にコミッショナーに提出する必要があります
- ✓ 「本人」とは、10%以上の金融的利益を保有する個人または団体、または10%以上の受益的利益を保有する信託受益者を意味します
- ✓ 通知には、所有者/代理人の名前および住所、法的説明および面積、所有権の状態および抵当権、提供条件、意図された用途、およびアクセス条項を含める必要があります
- ✓ 元の宣伝および広告資料のコピーを通知に添付する必要があります

6.2 書面承認および公開レポート必須

所有者または仲介人が不動産委員会長の書面承認なしに分割されていない土地の提供を行うことは違法です。委員会長は公開レポートを発行し、提供時点で各申請者に写しを提供しなければなりません。

- ✓ 不動産委員会長の書面承認なしに土地の提供を行うことは違法です
- ✓ 委員会長が発行した公開レポートは、提供時点で各申請者に提供されなければなりません
- ✓ 委員会長は32-2183条に定められた理由に基づいて、いかなる承認も取り消すことができます

6.3 公開報告書の発行と所有者作成報告書

審査時に却下の根拠がない場合、コミッショナーは販売または賃貸を認可する公開報告書を発行します。または、所有者は最終公開報告書を作成し、行政的完全性証明書を取得することができます。コミッショナーは行政的完全性を決定するために15営業日を要します。証明書取得後に販売を開始できます。

- ✓ 公開報告書は所有者/代理人により複写され、購入申し込み署名前に各予想購入者に提供され、領収書を受け取る必要があります
- ✓ 所有者作成公開報告書は$500初期手数料（または$250修正手数料）と割り当てられた登録番号が必要です
- ✓ 部門は15営業日以内に行政的完全性を決定する必要があります
- ✓ 所有者は行政的完全性証明書を取得した後のみ販売/賃貸を開始できます
- ✓ 軍用飛行場近隣土地は報告書の最初のページに太字12ポイントのブロック文字声明が必要です

6.4 公開報告書なしの売却禁止

所有者または仲介業者は、公開報告書と行政手続完了証明書の両方を最初に取得することなく、未分割土地を売却、賃貸、または提示することはできません。発行前になされた売却は購入者によって取り消すことができます。

- ✓ 売却、賃貸、または提示の前に、公開報告書と行政手続完了証明書の両方が必要です
- ✓ 公開報告書発行前のすべての売却または賃貸は購入者によって取り消すことができます
- ✓ 取り消し訴訟は購入者が購入契約に署名した後3年以内に提起されなければなりません
- ✓ 取り消し訴訟で勝訴した当事者は合理的な弁護士費用を請求する権利があります

6.5 売却の必須方法及び記録提出期限

所有者/仲介業者は、分割されていない土地を以下の3つの指定された方法の1つを使用してのみ売却することができます：(1) 市場性のある所有権を担保する証書（60日以内に記録）、(2) 所有権レポート、実行済み証書及び一括担保権解除を伴う不動産売買契約の信託保管（60日以内に預置）、または(3) 信託契約を伴う適格受託者への証書。記録は土地が所在する郡で行われなければなりません。

- ✓ 分割されていない土地の売却には、3つの指定された方法（直接証書、売買契約の信託保管、または受託者への証書）のみ使用できます
- ✓ 証書、抵当権/信託証書及び売買契約は、一般的に購入者の署名から60日以内に記録されなければなりません
- ✓ すべての書類は、分割されていない土地が所在する郡及び州に記録されなければなりません
- ✓ 方法3の受託者として行動することができるのは、銀行、貯蓄金融機関、所有権保険会社（または権限を与えられたエスクロー代理人）のみです

6.6 購入者の解除権

未分割土地の購入者は、2つの異なる解除権を有します：契約署名後の7日間のクーリング・オフ期間と、署名前に区画を検査していない場合の6ヶ月間の検査解除権です。所有者/仲介業者は7日間の権利を明確に開示し、その行使の機会を提供する必要があります。

- ✓ 購入者は契約体結の後の第7暦日の真夜中までに、正当な理由なく解除することができます
- ✓ 署名前に区画を検査していない買主は、6ヶ月間の間に検査を行い、一方的に解除することができます
- ✓ 検査時に買主は、当該不動産を検査したことを述べる宣誓書に署名する必要があり、これは部局に提出することが要求される場合があります
- ✓ 所有者/仲介業者は、解除権を明確かつ目立つように開示する必要があります

6.7 意思表示通知の必須内容

法定の意思表示通知は、水の利用可能性、下水道・公共施設、恒久的アクセス、特別課税地区の債務、開放牧場・畜産状態、および軍事・公共空港近辺の開示を対象とする多数の「真実の陳述」を含まなければなりません。また、過去5年間における他の分譲地への親会社・子会社の関与について開示する必要があります。

- ✓ 水の利用可能性またはその欠如、および下水道処理施設・公共施設（水道、電気、ガス、電話）の利用可能性に関する真実の陳述を含める必要がある
- ✓ 土地が家畜が放牧される可能性のある開放牧場にあるか否か、ならびに柵に関する規定を開示する必要がある
- ✓ 土地が軍事または公共空港の近辺にあるか、または高い騒音・事故リスク地域にあるか（2001年7月1日の規則に基づく）を開示する必要がある
- ✓ コミッショナーは、公衆を保護するために合理的に必要とされる他の情報および文書を要求することができる

6.8 永続的なアクセス権および水資源開示要件

分割されていない土地は、従来の自動車道路が建設可能な地形に対する永続的なアクセス権の規定がない限り、提供することはできません。ただし、コミッショナー(Commissioner)が免除することができます。証明は、アリゾナ州の認定エンジニアまたは測量士から提供される必要があります。水資源局長(Director of Water Resources)からの水資源利用可能性報告書は、宣伝資料および契約書に表示される必要があります。

- ✓ コミッショナーが免除しない限り、従来の自動車道路が建設可能な地形に対する永続的なアクセス権が必須です
- ✓ アクセス権の証明は、アリゾナ州の認定エンジニアまたは測量士によって提供される必要があります
- ✓ 水資源利用可能性報告書が存在する場合、宣伝資料および契約書にその報告書または承認された要約を表示する必要があります
- ✓ 水資源報告書が存在せず、利用可能性が不明な場合、宣伝資料および契約書に報告書が作成されていないこと、および利用可能性が不明であることを明記する必要があります

6.9 試験および申請手数料

コミッショナーは売却または賃貸用に提供された未分割土地を検査し、調査結果を公開します。検査の旅費および生活費は、所有者/仲介者/分割業者が実費に初期申請手数料を加えて負担します。

- ✓ コミッショナーは未分割土地を検査し、調査結果を公開しなければなりません
- ✓ 32-2195および32-2195.10条に基づく書面通知に$500の初期申請手数料が添付される必要があります
- ✓ 旅費および生活費検査費用は、所有者、仲介者、または分割業者が実費で負担します

6.10 公開報告書拒否の事由

コミッショナーは、法令への不遵守、虚偽表示/詐欺、所有権移転の不能、改善のための不十分な資金手当、または土地区画をそれらの提供目的に使用できることを示す失敗を含む理由によって、公開報告書の拒否をすることができます。拒否はまた、所有者、仲介人、役員、取締役、パートナー、または10%以上の利益保有者の適格を欠く経歴から生じる場合があります。

- ✓ 拒否事由には、法令不遵守、詐欺/虚偽表示、所有権移転不能、改善資金不足、および使用性を示す失敗が含まれます
- ✓ 詐欺、不正行為、または不動産行為に関連する重罪/軽罪の有罪判決は拒否事由です
- ✓ 不動産詐欺/不正行為に関連する過去の差止命令、行政命令、または不利な判決は拒否事由です
- ✓ 申請者は、拒否命令から30日以内に聴聞を請求することができます

6.11 調査、公聴会および即時命令

コミッショナーは、自発的に、または違反または違法行為の十分な証拠を伴う苦情に基づいて、調査を実施し、帳簿および記録を検査し、即時命令を発行し、または公聴会を開催することができます。所有者/代理人は、すべての販売取引および受取資金の記録を保持し、合理的な通知により委員会がアクセス可能にしておく必要があります。

- ✓ 所有者または代理人は、すべての販売取引および受取資金の記録を保持し、合理的な通知によりコミッショナーがアクセス可能にしておく必要がある
- ✓ コミッショナーは、調査を実施し、32-2157条に基づいて即時命令を発行し、または公開聴聞会を開催することができる
- ✓ 公聴会後も違反が続く場合、コミッショナーは裁判所に禁止命令を求めることができる

6.12 広告資料の提出およびコンテンツルール

所有者/仲介人は、元の宣伝および広告資料をコミッショナーに提出し、使用後21日以内に後続の広告を提出する必要があります。広告および販売文献（口頭による陳述を含む）は、虚偽の陳述、重要事実の省略、リスクのない請求、または提案された改善物や実在しないシーンを誤って表示することはできません。

- ✓ 後続の広告は、使用後21日以内にコミッショナーに提出する必要があります
- ✓ 広告には、重要事実に関する虚偽の陳述、重要事実の省略、または土地がリスクなしで提供されている、またはそれが損失が不可能であるという請求を含むことはできません
- ✓ 提案された改善物および実在しないシーンは、明確に表示する必要があります
- ✓ 「ホームサイト/建築用地」の請求には、利用可能な飲料水と下水処理が必要であるか、各広告に明確な反対の開示が必要です
- ✓ すべての広告は、意思表示通知および公開報告と一致している必要があります

6.13 不実の陳述に対する民事責任

所有者/仲介人が意図通知書または公開報告書に不実の陳述を含める、または重要な事実を省略する、あるいはアリゾナ州法 32-2195.03条に違反して売却した場合、購入者に対して民事責任を負います。詐欺行為、重要な虚偽表示による金銭取得、または詐欺的慣行への従事は違法です。損害賠償算定式、弁護士費用および請求期限が規定されています。

- ✓ 意図通知書または公開報告書に含まれる不実の陳述または重要な事実の省略に対する責任が発生する
- ✓ 勝訴した購入者は合理的な弁護士費用を受ける権利があり、違反が立証されない場合、裁判所は被告に費用を認める可能性がある
- ✓ 第A/B項に基づく訴訟は発見後1年以内に提起する必要があり、第C項に基づく訴訟は違反後2年以内に提起する必要がある
- ✓ 購入者は売却または賃貸から3年を超えて訴訟を提起することはできない

6.14 承認後の計画変更

コミッショナーの承認を得た後、所有者、仲介人または分譲業者が、コミッショナーに書面で事前に通知することなく計画を実質的に変更することは違法です。コミッショナーは、購入者を保護するために必要に応じて、公開報告書の修正が保留中の承認を中断することができます。

- ✓ 承認された計画の実質的な変更には、コミッショナーへの事前書面通知が必要です
- ✓ コミッショナーは、購入者を保護するために、公開報告書の修正が保留中の承認を中断することができます
- ✓ 各購入者は決算時に各契約書の記録可能なコピーを提供される必要があります

6.15 民事罰金及び制限期間

ADRE 管轄権に属する所有者または代理人が章に違反し、規則、命令に違反し、または分割されていない土地に関する違法な慣行に従事する場合、公聴会後に民事罰金が科せられることがあります。手続きは、発見に関連付けられた定められた時効期間内に開始されなければなりません。

- ✓ 民事罰金は公聴会後に、違反ごとに最大 $1,000 まで科せられることがあります
- ✓ 複数のロットに関する違反は、単一の違反として扱われます
- ✓ 罰金・免許停止・免許取消手続きは、実際の発見後または合理的な注意で発見すべき時から 5 年以内に開始されなければなりません

6.16 反証言契約条項の禁止

非分割地に影響を与える契約書、譲与証書、リース、譲渡、または約定は、政府機関の前でゾーニング変更、建築許可、またはその他の公式行為に対して出席または証言する当事者の権利を制限する条項を含むことはできません。そのような条項は公共の利益に反していますが、不動産の私的使用制限は引き続き許可されています。

- ✓ 契約書および約定は、ゾーニング変更、建築許可、または公式行為について証言する当事者の権利を制限することはできません
- ✓ 相反する契約条項は公共の利益に反するものと宣言されます
- ✓ 不動産の使用に関する私的制限は引き続き許可されます

6.17 特別命令による委員会の免除

委員会は、その裁量により、特別な特性または限定された性質もしくは期間の申し出のため、コンプライアンスが公益または購入者保護に必須ではないことを示す書面請願に基づき、特別命令によって特定の未分割土地をこの条項の全部または一部から免除することができます。

- ✓ 免除には書面請願と委員会が満足する表示が必要です
- ✓ 特別命令は特定の土地にのみ関連します
- ✓ 請願には払い戻し不可の$100初期手数料を添付する必要があります

6.18 委員会命令の記録

委員会が中止命令を発行したり、差止命令を取得したり、禁止命令を発行したり、公開報告書を停止したりする場合、その行為は郡の譲渡証書の記録に記録され、影響を受けた所有者に通知する必要があります。取消には、記録された解除命令が必要です。

- ✓ 中止及び禁止命令、差止命令、禁止命令、または停止命令は、法的記述とともに郡譲渡証書簿に記録されなければなりません
- ✓ 記録された所有権利益を有する影響を受けた当事者は、命令または停止から10営業日以内に通知されなければなりません
- ✓ 取消時の解除命令は10営業日以内に記録されなければなりません
- ✓ 委員会は、別の機関がその人物に対する管轄権も有する場合であっても、管轄権を保有します

CHAPTER 7

Art. 11: Administrative hearings

7.1 組合紛争に関する聴聞会請願

所有者またはコンドミニアム・計画型コミュニティ協会は、コミュニティ文書またはコンドミニアム（Title 33, ch. 9）もしくは計画型コミュニティ（Title 33, ch. 16）を規制する法令の違反に関して、ADREに聴聞会を請願することができます。請願者は部門が承認した様式で書面による請願書を提出し、コミッショナーが設定した申立手数料を支払い、これはコンドミニアムおよび計画型コミュニティ聴聞会事務所基金に入金されます。

- ✓ 所有者または協会は、文書または法令の違反に関する聴聞会について部門に請願することができます
- ✓ 請願書は部門が承認した様式で書面作成され、苦情を記載し、署名と住所を含め、聴聞会を希望することを明記する必要があります
- ✓ コミッショナーが設定した申立手数料は請願書に添付され、聴聞会事務所基金に入金されます
- ✓ 請願者が聴聞会日程が決定される前に自発的に請求を却下するか、当事者が却下に同意した場合、申立手数料は返金されます

7.2 ADRE聴聞管轄権の制限

部門は特定の紛争に対して管轄権を持ちません：協会が当事者でない所有者間または所有者間の紛争、および所有者とコンドミニアムまたは計画コミュニティの改善を設計、建設、または販売する個人/事業体（ライセンシーを含む）との間で、財産の設計、建設、状態、または販売から生じる紛争。

- ✓ 協会が当事者でない所有者間の紛争は、部門が聴聞することはできません
- ✓ 設計、建設、状態、または販売から生じる所有者と設計者、建設業者、または販売者との間の紛争は、部門が聴聞することはできません

7.3 応答および付託プロセス

請願書および手数料を受領した部門は、認証郵便により指名された被申立人に写しを送付し、被申立人は郵送後20日以内に請願書が却下されるべき理由を示して応答する必要があります。コミッショナーは請願書を審査し、正当である場合は行政聴聞局に付託しますが、紛争が解決された場合は却下することができます。

- ✓ 部門は認証郵便により請願書を送付し、被申立人は郵送後20日以内に応答する必要がある
- ✓ 被申立人が応答しない場合は認否とみなされ、コミッショナーはデフォルト決定を下す
- ✓ コミッショナーは紛争問題が解決されたと確信する場合、請願書を却下することができる
- ✓ 書面による認可が提出されれば、いずれの当事者も部門の聴聞ファイルを検査することができる

7.4 命令、罰則および申立手数料の補償

行政法判事は、当事者に対して法令、コミュニティ文書、または問題となる契約の遵守を命じることができ、違反ごとに民事罰金を課することができます。徴収された金銭は聴聞事務所基金に預金されます。請願者が勝訴した場合、行政法判事は被申立人に対して請願者の申立手数料を払い戻すよう命じます。

- ✓ 行政法判事は、各違反に基づいて遵守を命じ、民事罰金を課すことができます
- ✓ 徴収されたすべての金銭はコンドミニアムおよび計画コミュニティ聴聞事務所基金に預金されます
- ✓ 請願者が勝訴した場合、被申立人は請願者の申立手数料を支払う必要があります
- ✓ 行政法判事の命令は法廷侮辱罪で執行可能であり、セクション41-1092.08に基づく司法審査の対象となります

7.5 再審及び控訴手続

行政判事(ALJ)の決定に不服がある者は、委員会に書面請願を提出することで再審を申し立てることができます。請願書の提出は、行政判事の行為の効力を一時的に停止し、再審許可の場合は再審決定の保留中もその効力を停止したままにします。

- ✓ 不服を唱える当事者は、セクション41-1092.09に基づいて委員会に書面で再審を請願することができます
- ✓ 再審請願の提出は、行政判事の行為の効力を一時的に停止します
- ✓ 委員会は提出から10日以内に相手方に通知を送達しなければなりません
- ✓ 再審の許可または却下に関する委員会の命令は、特定の根拠と理由を記載する必要があります

CHAPTER 8

A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions

8.1 主要ライセンス状態の定義

R4-28-101は試験で頻繁に出題されるライセンス状態を定義しています。「アクティブライセンス」は、雇用中介業者と勤務地を明記する現在有効なライセンスです。「現在のライセンス/状態」は、アクティブであるか、2年間のライセンス期間または満期後の1年間の猶予期間内でアクティブになる適格である状態です。「適格ライセンス/状態」は第2条に基づいて発行され、現在の期間中にライセンスを保有しているが中介業者に雇用されていないライセンス保有者に対し、アクティブライセンスを必要とするすべての行為が禁止されます。「非アクティブライセンス/状態」は、ライセンス保有者がアクティブライセンスを必要とする行為を実行することが禁止されている期間です。

- ✓ アクティブライセンスは、雇用中介業者の名前と勤務地を記載しなければなりません
- ✓ 雇用中介業者のアクティブライセンスには、現在ライセンスを有する記録上の指定中介業者が必要です
- ✓ 現在の状態は、2年間のライセンス期間と満期後の1年間の猶予期間を含みます
- ✓ 適格および非アクティブライセンス保有者は、アクティブライセンスを必要とする活動を実行することはできません

8.2 継続教育単位時間基準

「単位時間」とは50分の授業時間に相当し、コース内容は承認されたコースカテゴリーの最低80%を表すものでなければなりません。「モジュール」とは0.25単位時間（12.5分）以上1単位時間（50分）以下の教育単位です。「コース」とは、クラス、セミナー、またはプレゼンテーションを意味します。

- ✓ 1単位時間 = 50分の授業
- ✓ コンテンツの最低80%は承認されたコースカテゴリーを表すこと
- ✓ モジュールは0.25単位時間（12.5分）以上1単位時間（50分）以下

8.3 重要な変更と不動産利権

「重要な変更」とは、開発、開発計画、または提供される利益の規模または性質の重要な変更、または開発業者もしくは購買者の権利、義務もしくは責任に重要な影響を与える変更、または不動産の使用および享受に影響を与える変更です。「不動産利権」とは、開発内の土地区画、筆区、ユニット、持分、または利用権の個人による所有または管理を意味し、分割された/分割されていない土地、墓地、分譲マンション、タイムシェア利用権、会員制キャンプ場契約、または株式協同組合を含みます。

- ✓ 重要な変更は、開発の性質または当事者の権利、義務、責任に重要な影響を与えます
- ✓ 不動産利権は、分割された/分割されていない土地、分譲マンション、タイムシェア、および株式協同組合を含みます

8.4 書類提出および期間計算

R4-28-102は、書類は部局が受け取った日付に提出されたものと見なされると規定していますが、更新申請書は期限日までの消印日付であれば適時に提出されたものと見なされます。期間を計算する場合、初日は除外され、最終日は含まれますが、土曜日、日曜日、または法定の州休日である場合、その期間は次の営業日まで延長されます。

- ✓ 書類は受け取られた日付に提出されたものと見なされ、ただし更新は期限日までの消印日付であれば適時に提出されたものと見なされます
- ✓ 期間の初日は除外され、最終日は含まれます
- ✓ 最終日が土曜日、日曜日、または法定の州休日である場合、期間は次の営業日まで延長されます

8.5 ライセンス発行期間：全体期間および審査

R4-28-103は、部局が表1の全体期間内にライセンスを発行または拒否することを要求します。全体期間は、行政的完全性審査期間と実質的審査期間の合計です。完全性審査中、部局は申請者に対して書面で既知のすべての欠陥を通知する必要があり、規定期間内に通知が行われない場合、申請書は完全なものと見なされます。部局が要求情報を待機している間、審査期間は一時停止されます。

- ✓ 全体期間 = 行政的完全性審査 + 実質的審査
- ✓ 部局が適時に欠陥通知を行わない場合、申請書は完全なものと見なされる
- ✓ 審査期間は欠陥/情報請求日から情報受領まで一時停止される

8.6 不備への対応および期間延長

不完全な申請書を提出した申請者は、表1の応答期間内に不足情報を提供しなければなりません。申請者が部門の完成要求期間内に応答しない場合、事前に書面による延長を請求し承認されていない限り、部門は申請ファイルを閉鎖します。部門は1回30日間の延長を認めます。実質的審査の場合、包括的に要求された追加情報の提供に失敗した場合、事前に書面による延長（1回30日間の延長）を請求していない限り、申請は却下されます。閉鎖されたファイルは再申請するために新たな申請書が必要です。

- ✓ 部門は行政的または実質的な不備について1回30日間の延長のみを認めます
- ✓ 延長請求は書面でなければならず、応答期間の満了前に承認を受ける必要があります
- ✓ ファイルが閉鎖された申請者は、再申請するために新たな申請書を提出しなければなりません
- ✓ 却下通知は関連する法令・規則を引用し、控訴権を説明し、控訴期限を明記しなければなりません

8.7 ライセンス更新処理

R4-28-103(D)は更新を管轄します。失効前に完全な更新申請書が提出され、R4-28-301(A)に基づくライセンス/資格に変更がない場合、部門はライセンスが更新されたという通知を送付します。失効後に提出された場合、または申請者が変更を希望したか懲戒/犯罪質問に肯定的に回答したため実質的審査が必要な場合、部門はこれを修正または改正申請書として処理します。

- ✓ 変更のない完全で適時の更新は、通知により単に更新されます
- ✓ 失効後に提出された更新または実質的審査が必要な更新は、修正/改正申請書として処理されます
- ✓ 懲戒または犯罪歴の質問に対する肯定的な回答は、実質的審査をもたらします

8.8 遠隔学習コース要件

遠隔学習コースは、従来の教室外で行われる教育であり、指定された単位時間内に完了する必要があるコンピュータベースの対話的教材で構成されています。音声録音およびビデオ教材を含めることができますが、相互作用、指導、および学生参加を必ず含める必要があります。

- ✓ コンピュータベースの対話的教材である必要があります
- ✓ 相互作用、指導、および学生参加を含める必要があります
- ✓ 指定された単位時間内に完了する必要があります

8.9 非居住者および居住資格の定義

非居住者ライセンス(A.R.S. § 32-2122(A))は、1年未満の期間アリゾナ州に住所を置きながら、アリゾナ州の運転免許証、車両/投票者登録、アリゾナ州雇用、銀行口座の移転、住所変更、国内法人/LLC設立、アリゾナ州所得税申告、またはアリゾナ州公共扶助受給などの居住要件を満たさない者に対して発行されます。「居住」とは、アリゾナ州に住居地を持ち、観光客以外の身分で生活すること、またはアリゾナ州で事業所を所有・運営することを意味します。

- ✓ 非居住者資格は、居住要件を満たさない1年未満のアリゾナ州住所者に適用される
- ✓ アリゾナ州運転免許証、投票者/車両登録、または雇用を確立することで、非居住者資格を解除できる
- ✓ 居住 = アリゾナ州での住居地および観光客以外の身分での生活、またはアリゾナ州での事業運営

8.10 D.b.a. および直系家族の定義

「d.b.a.」（「doing business as」）は、事業を営む際にライセンスホルダーが使用することを部門が認可した、個人の法的名前以外の名前です。「直系家族」は、配偶者、兄弟姉妹、両親、祖父母、子ども、および孫を含む、血縁関係、婚姻、または養子縁組によって関連する人々を意味します。「個人」は自然人を意味します。

- ✓ d.b.a.は使用前に必ず部門の認可を受ける必要があります
- ✓ 直系家族には配偶者、兄弟姉妹、両親、祖父母、子ども、および孫が含まれます

8.11 個人対法人ライセンス処理期間

表1は暦日ベースの処理期間を示しています。個人ブローカー/セールスパーソンのライセンス、更新、修正/改正、および再発行はそれぞれ60日の総処理期間を有します(30/30/30/30)。法人ライセンス(法人/LLC/パートナーシップ/PC/PLC/指定ブローカーステータス、支店、法人更新/再発行、臨時ブローカー、臨時墓地販売員、会員制キャンプ証明書)は120日の総処理期間を有します(60/30/60/60)。

- ✓ 個人ブローカー/セールスパーソンのライセンスと更新は60日の総処理期間を有する
- ✓ 法人、支店、指定ブローカーステータスの申請は120日の総処理期間を有する
- ✓ 個人の再発行は60日であり、法人の再発行は120日である

8.12 教育承認期間

表1は教育関連の期間を示します。学校承認、新しい対面講座承認、および講師承認はそれぞれ30日の全体期間を持ちます（10/15/20/15）。新しい遠隔学習講座承認は、拡張された実質的審査のため、より長い120日の全体期間を持ちます（30/30/90/30）。

- ✓ 学校、対面講座、および講師承認は30日の全体期間を持ちます
- ✓ 新しい遠隔学習講座承認は90日の実質的審査を含む120日の全体期間を持ちます

8.13 免除および広告時間枠

表1には免除および広告提出がリストされています。ライセンス前教育免除は45日の全体時間枠(15/60/30/0)を有し、継続教育免除は12日の全体時間枠(5/10/7/0)を有します。抽選、コンテスト、宝くじ、またはプレミアム提供(メンバーシップキャンプ場、分譲地、タイムシェア)の広告提出は、それぞれ15日の全体時間枠(15/5/0/0)を有します。

- ✓ ライセンス前教育免除 = 45日全体時間枠; 継続教育免除 = 12日全体時間枠
- ✓ 抽選/コンテスト/プレミアムの広告提出は15日全体時間枠を有します

8.14 開発現地検査手数料

R4-28-104は、A.R.S. § § 32-2182、32-2194.02、32-2195.02、32-2197.05、および32-2198.04に基づき、公開報告書の発行前または発行後のいずれかの開発現地検査に対して手数料を徴収できることを規定しています。開発の状況によっては、複数の検査および手数料が必要になる場合があります。

- ✓ 開発現地検査手数料は、公開報告書の発行前または発行後に徴収することができます
- ✓ 開発の状況によっては、複数の検査および手数料が必要になる場合があります

CHAPTER 9

Rules Art. 3: Licensure

9.1 一般的なライセンス要件と開示

部門発行のライセンスまたは更新の申請者（および法人の場合、役員、取締役、会員、マネージャー、パートナー、所有者、10%以上の信託受益者、10%以上の株主、または支配人）は、犯罪有罪判決/猶予、詐欺/不誠実または不動産事業に関連する不利な民事判決、専門的ライセンスの懲戒、および不動産/証券/消費者詐欺/暴力団組織に関連する差止命令を開示する署名されたライセンス/更新質問書を提出する必要があります。

- ✓ 法人申請者は、10%以上の所有者、株主、信託受益者、または支配人について開示する必要がある
- ✓ 軽罪または重罪の有罪判決または猶予された判決/判決を開示する必要がある
- ✓ 詐欺/不誠実な判決および任意の州における専門的ライセンスの制限、停止、または取消を開示する必要がある
- ✓ 不動産、証券、消費者詐欺、または暴力団組織に関連する差止命令を開示する必要がある

9.2 ライセンス更新要件

期限内に行政的に完全な更新は、部門が最終的に申請書を決定するまで既存のライセンスをアクティブに保ちます。更新申請には、ライセンス修正、延滞ステータス、申請者の署名（真実性の証明）、および完成した懲戒処分開示フォームが必要です。更新する指定ブローカー（DB）は、署名されたブローカー監視・管理監査宣言書を提出する必要があります。

- ✓ 期限内の完全な更新申請は、決定待機中のライセンス失効を防止します
- ✓ 完成した懲戒処分開示フォームは更新時に必須です
- ✓ DBは失効の90日以前から、すべての不動産管理およびトラスト口座をリストした、ブローカー監視・管理監査宣言書を提出する必要があります

9.3 違法ライセンス活動の定義と報告

違法ライセンス活動には、有効なライセンスなしでライセンス行為を実行すること、雇用仲介業者以外の仲介業者のために行動すること、または仲介業者が無免許もしくは不適切にライセンスされた人物を雇用することが含まれます。該当者は認識と同時に、書面による説明、当該者および指定仲介業者からの署名入り陳述書、および要求された補償/契約書類とともに報告する必要があります。

- ✓ 有効なライセンスなしで行動すること、または雇用仲介業者以外の仲介業者のために行動することは違法ライセンス活動です
- ✓ 該当者および雇用仲介業者の指定仲介業者は、すべての違法活動を特定する署名入り陳述書を提出する必要があります
- ✓ 要求された書類には、不適切にライセンスされた状態で受け取ったすべての契約書および補償が含まれます

9.4 勧告書対懲戒処置の基準

違法行為の前歴がなく、30日以下の違法行為を行い、かつ係属中の苦情がない者は、処理遅延なく更新または活性状態への変更が可能であり、懸念勧告書のみを受け取ります。当該行為が30日を超えた場合、反復した場合、または係属中の苦情がある場合、コミッショナーはアリゾナ改正法令第32-2153条に基づいて懲戒処置を取ることができます。

- ✓ 30日以下で先行歴がなく、係属中の苦情がない場合は懸念勧告書を発行
- ✓ 30日を超える行為、反復する行為、または係属中の苦情がある場合、アリゾナ改正法令第32-2153条に基づく懲戒処置を許可

9.5 非アクティブライセンスステータス規則

アクティブなライセンス所有者は、非アクティブステータスを要求する前に雇用ブローカレッジから分離する必要があります。非アクティブステータスは最大15年間継続できます。非アクティブライセンス所有者は再アクティブ化されるまで継続教育を完了する必要はありませんが、それでも更新と手数料の支払いが必要です。更新に失敗するとライセンスは失効し、失効した非アクティブライセンスは1年以内に更新できますが、その後は終了します。非アクティブライセンス所有者はアクティブライセンスが必要な活動を実行することはできません。

- ✓ ライセンス所有者は非アクティブステータスを要求する前にブローカレッジから分離する必要があります
- ✓ 非アクティブステータスは15年を超えることはできず、更新および手数料の義務を免除しません
- ✓ 失効した非アクティブライセンスは1年以内に更新できますが、その後は終了します
- ✓ 非アクティブライセンス所有者はアクティブライセンスが必要な活動を実行することはできません

9.6 非アクティブなライセンスの再活性化とCE要件

ライセンスは30日間の書面通知とともに、申請後24ヶ月以内に完了したCEで再活性化できます。CE要件は非アクティブ期間に応じて増加します：3年未満の場合は必須と同じ；3〜6年の場合は6時間追加；6〜10年の場合は15時間追加；10〜15年の場合は30時間追加（基本24時間営業担当者/30時間ブローカー時間の上に）。15年以内に再活性化された場合、試験は不要です；15年後は新規申請、事前ライセンス教育、試験が必要です。

- ✓ 再活性化には30日間の書面通知と24ヶ月以内に完了したCEが必要です
- ✓ 追加CE時間は非アクティブ期間の長さに応じてスケーリングされます（6/15/30時間追加）
- ✓ 15年以内に再活性化された場合、試験は不要です；15年後は新規申請と試験が必要です
- ✓ 継続的な業界/政府業務は、コミッショナーの承認がある場合、追加CE時間を免除される可能性があります

9.7 公開された事項を裏付ける文書

申請者が報告対象事項を開示する場合、状況を説明する署名付きの書面声明、各犯罪に対する認定済みの裁判所/警察記録、過去10年以内の専門ライセンス懲戒に関する認定済み文書、詐欺に関わる認定済み民事判決文書、回復基金の支払い記録、差止命令文書、および弁償実行の根拠となるあらゆる補助証拠を提供しなければなりません。

- ✓ 状況を詳細に説明する署名付きの書面声明が必須です
- ✓ 各犯罪に対する認定済み記録を提供するか、記録が利用不可であることを説明する裁判所の書面証明を提供しなければなりません
- ✓ 懲戒文書は過去10年以内に保有していたライセンスを対象とします
- ✓ 弁償または改善の証拠を提出して、適格性を裏付けることができます

9.8 指紋、手数料、および社会保障番号の要件

すべてのライセンス申請者は、A.R.S. § 32-2108.01に規定された有効な指紋クリアランスカード、適切な申請書および手数料、および（個人の場合）A.R.S. § 25-320に基づく社会保障番号を提出する必要があります。

- ✓ ライセンス取得には有効な指紋クリアランスカードが必須です
- ✓ 個人申請者は社会保障番号を提供する必要があります
- ✓ 適切な申請書および手数料が申請書に付属する必要があります

9.9 セールスパーソン/ブローカーの経験と教育

一般的な要件に加えて、セールスパーソンおよびブローカーの申請者は、A.R.S. § 32-2124およびルールR4-28-401 および R4-28-403に基づく経験および教育の適格性を満たす必要があります。ライセンス処分を開示する場合、過去5年以内にライセンスを保有していた各州から認証されたライセンス履歴を提出する必要があります。

- ✓ セールスパーソン/ブローカーの申請者は法定の経験および教育適格性を満たす必要がある
- ✓ 処分を開示する場合、過去5年以内に保有していた各州の認証されたライセンス履歴が必要である

9.10 活動中のセールスパーソンのためのブローカーライセンス制限

部門は、アリゾナ州で活動中のセールスパーソンライセンスを保有する者にブローカーライセンスを発行しません。ブローカーライセンスを申請する活動中のセールスパーソンは、同時に退職申告または行政退職申告を提出することができます。

- ✓ 活動中のアリゾナ州セールスパーソンライセンスを保有する者にはブローカーライセンスが発行されない
- ✓ 申請者はR4-28-303(G)に基づいて退職申告または行政退職申告を提出できる

9.11 ライセンス名およびDBA制限

部門は、ライセンス保有者の法的名に加えて、コミッショナーが公衆に有害でないと認める承認されたニックネーム、DBA、または法人名を含むライセンスを発行します。A.R.S. § 32-2125(B)に基づいて許可されている専門法人またはPLLCはDBA名を採用することができません。

- ✓ 追加名/DBAは公衆に有害でないと認められ、法令により禁止されていない必要があります。
- ✓ 専門法人またはPLLCはDBA名を採用することができません。

9.12 住所届出および変更通知

ライセンスを取得したセールスパーソンおよびブローカーは、主要な営業所（または法定代理人）の住所と現在の居住住所を届け出なければなりません。ライセンシーは、ライセンスが終了、取消、または放棄されない限り、(A)(1)(a)-(d)に基づく開示対象情報の変更について、裏付け文書とともに10日以内にコミッショナーに書面で通知する必要があります。

- ✓ 営業所/法定代理人住所と現在の居住住所の両方を届け出る必要があります
- ✓ 開示対象犯罪/民事/ライセンス情報の変更は10日以内に報告する必要があります

9.13 苦情調査への対応

ライセンス所持者は、苦情調査の一環として、コミッショナーからの書類、ファイル、陳述書または情報の要求に対して、14暦日以内（またはコミッショナーが定める後の日付）に応答する必要があります。ライセンス所持者が苦情に名前が記載されているかどうかに関わらず、この義務が適用されます。

- ✓ ライセンス所持者は14暦日以内に調査要求に応答する必要があります
- ✓ ライセンス所持者が苦情に名前が記載されていない場合でも、この義務が適用されます

9.14 採用ブローカーライセンス申請の基本

採用ブローカーの申請者は、事業連絡先、指定ブローカー情報、事業体タイプ、郵送/DBA名、および各信託口座の銀行名、所在地、口座名および口座番号を提供する必要があります。

- ✓ 申請書は、指定ブローカーの名前、ライセンス番号および有効期限を特定する必要があります。
- ✓ 各信託口座の銀行名、所在地、口座名および口座番号を提供する必要があります。

9.15 事業体タイプ別指定ブローカー要件

パートナーシップ、法人、およびLLCは、適格の指定ブローカーを指名する必要があります：パートナーシップのパートナー、法人の企業役員、またはLLCの社員/マネージャー。有限責任パートナーは指定ブローカーになることはできません。事業体は、定款、指定ブローカーを指名する決議/契約書、および正確性と適格性を証明する署名済み声明書を提出する必要があります。

- ✓ 有限責任パートナーは指定ブローカーとして機能することはできません
- ✓ 法人の指定ブローカーは企業役員でなければならず、LLCの指定ブローカーは社員またはマネージャーでなければなりません
- ✓ 事業体は、提出された設立文書および指定ブローカーを任命する決議/契約書を提出する必要があります
- ✓ 設立ファイリングから1年以上経過している場合、適正性証明書が必要です

9.16 非居住雇用仲介業者の要件

州外に本社を置く非居住雇用仲介業者は、アリゾナ取引資金のためのアリゾナ信託/エスクロー口座を維持し、アリゾナ取引記録のコピーを即座に利用可能に保つ必要があり、アリゾナ居住者の記録保管者を指定し、記録の所在地を明記する必要があります。アリゾナ免許保有者を雇用する場合、支店マネージャーのいるアリゾナ事務所を設立するか、有効な法定代理人について部門に通知する必要があります。

- ✓ 非居住仲介業者はアリゾナ資金のためにアリゾナに所在する信託またはエスクロー口座を維持しなければならない
- ✓ 記録は指定されたアリゾナ保管者および所在地とともに即座に利用可能であること
- ✓ 必要な情報への変更について10日以内に部門に通知しなければならない

9.17 雇用ブローカー DBA および手数料のみの禁止

Department は、一般大衆に混乱を招くような類似の DBA 名にはライセンスを与えません。DBA/商号を追加する前に、雇用ブローカーの実体がその名前の少なくとも 10% 以上の所有権を示す必要があります。個人はライセンスされた名前以外の名前で事業を行うことはできません。ブローカーが、ライセンスの使用に対する手数料のみに関心がある場合、ライセンシーの活動を許可することはできません。

- ✓ 雇用ブローカーの実体は、DBA/商号を追加する前に、その名前の少なくとも 10% 以上の所有権を保有しなければならない
- ✓ ブローカーがライセンスの使用に対する手数料のみに関心がある場合、ライセンシーの活動を許可することはできない

9.18 指定ブローカー変更の継続性

指定ブローカーは辞職書を提出して辞職し、法人は決議書/合意書の写しを通じてDBを削除します。雇用ブローカーはDBの変更が完了するまで営業を中止しなければなりませんが、新しいDBが同日または翌営業日に変更フォーム(および必要な決議書/修正案)を提出すれば、中断なく継続することができます。

- ✓ 雇用ブローカーはDB変更が完了するまで営業を中止しなければなりません
- ✓ 営業の継続は、新しいDBが翌営業日までに変更フォームを提出した場合にのみ認められます

9.19 遅延更新と再開

遅延更新申請者は、R4-28-306に基づく違法な免許活動を行ったかどうかを明記する必要があります。A.R.S. § 32-2131に基づく再開申請者は、指定された情報を提出する必要があり、停止/取消/終了時に活動中だった場合は、R4-28-306に基づく情報も提出する必要があります。

- ✓ 遅延更新は、すべての違法な免許活動の開示を要求します
- ✓ 再開申請者は、A.R.S. § § 32-2131、32-2153、32-2160.01の認識を確認する必要があります

9.20 個人および仲介業者の変更届出

売上担当者/仲介業者は、開示、名前変更、住所変更、連絡先更新を含む個人情報または資格の変更について、10日以内に書面でラジセンターに届出する必要があります。指定仲介業者は、雇用仲介業者の資格の変更について10日以内に届出する必要があり、部門の承認を受けるまで、変更された情報(名前、事業名、閉業、信託口座など)に基づいて事業を営むことはできません。

- ✓ 個人情報/資格の変更は10日以内に報告する必要があります
- ✓ 指定仲介業者は、部門の承認を受けるまで、記載された変更に基づいて事業を営むことはできません
- ✓ 信託口座の開設/閉鎖/移転は、口座名、番号、および銀行情報とともに報告する必要があります

9.21 支店オフィス ライセンスおよびマネージャー権限

指定ブローカー(Designated Broker)は、支店を運営する前に支店オフィス申請書を提出する必要があり、本社、支店住所、および支店マネージャーを特定する必要があります。DBは、準ブローカー(Associate Broker)または販売員(Salesperson)に支店管理権を委任することができます。準ブローカー マネージャーはブローカー レベルの職務(初期契約、監督、採用/解雇、小切手署名、信託口座署名者)を実行できますが、販売員マネージャーはオフィス管理および信託口座署名者に限定されます。職務委任はDBの責任を免除しません。

- ✓ 支店オフィス ライセンスは支店営業開始前に取得する必要があります
- ✓ 販売員支店マネージャーは指定/雇用ブローカーの法定職務を実行することはできません
- ✓ 職務委任はマネージャーに追加責任を与えますが、DBの責任を免除しません
- ✓ マネージャー変更時には10日以内に新しい権限授与が必要であり、支店廃止または権限撤回後5年間保持されます

9.22 専門法人(PC)およびプロフェッショナル・リミテッド・ライアビリティ・カンパニー(PLLC)のライセンス

PCまたはPLLCとしてライセンスを取得するには、法人名にすべてのメンバーの氏名(フルネームまたは姓)を含める必要があり、すべてのメンバーが現在有効な不動産ライセンスを保有している必要があり、設立書類を提出する必要があります。申請者が指定ブローカー(DB)である場合、PC/PLLCメンバーシップはそのDBのみに制限されます。

- ✓ すべてのメンバー/役員/株主は、現在有効な不動産ライセンスを保有する必要がある
- ✓ 指定ブローカーとしてライセンスを取得した場合、PC/PLLCメンバーシップはそのDBのみに制限される
- ✓ 定款(Articles)および(PLLCの場合)運営契約書(Operating Agreement)を提出する必要がある

9.23 行政的ライセンス解除手続

営業担当者またはブローカーは、名前、ライセンス番号、日付入り署名、および雇用ブローカーの名前を提出することにより、部門に雇用ブローカーからのライセンス解除を要求することができます。部門は受取後、ライセンスを解除し、雇用ブローカーに通知します。雇用ブローカーは解除されたライセンスを返却しなければなりません。

- ✓ ライセンス解除には、ライセンス所有者の名前、ライセンス番号、日付入り署名、および雇用ブローカーの名前が必要です
- ✓ 雇用ブローカーは解除されたライセンスを部門に返却しなければなりません

9.24 分譲地販売用の一時事務所

分譲地または未分譲地の直近地域内での当初現地販売に使用される一時事務所には、追加ライセンスは不要です。公開報告書申請書に記載されたブローカーがこれを監督し、入口に開発名と雇用ブローカー名を目立つように表示する必要があります。

- ✓ 一時的な現地分譲地販売事務所には追加ライセンスは不要です
- ✓ 公開報告書ブローカーは監督し、開発名とブローカー名を目立つように表示する必要があります

9.25 仮ブローカーライセンスおよび便宜証明書

仮墓地/ブローカーライセンスまたはメンバーシップキャンプ証明書の申請者は、指定された情報と手数料を提出する必要があります。A.R.S. § 32-2133に基づく仮ブローカーは、死亡証明書/疾病通知書および事業を閉鎖するか新しい不動産仲介者を配置するために90日間仮ブローカーとして勤務する個人を指名する手紙を提出する必要があります。

- ✓ A.R.S. § 32-2133に基づく仮ブローカーは、事業を閉鎖するか新しい不動産仲介者を配置するために90日間勤務します。
- ✓ 仮ブローカーライセンスには、死亡証明書/疾病通知書と指名手紙が必要です。

9.26 非居住仲介人の記録保管義務

非居住仲介人は、「直ちに利用可能」を部門の請求時に記録を提出できる能力として定義し、アリゾナ州居住者保管人を特定する書面声明書を提供し、記録の物理的な場所を特定する必要があります。

- ✓ 「直ちに利用可能」とは、部門の請求時に記録を提出できることを意味します
- ✓ アリゾナ州保管人と記録場所を特定する書面声明書が必須です

CHAPTER 10

Rules Art. 4: Education

10.1 ライセンス取得前の教育要件

不動産ライセンスの申請者は、A.R.S. § 32-2124で要求されている通り、90時間の取得前教育コースを修了し、最低75%の成績でコース試験に合格する必要があります。あるいは、申請者は取得前コースの免除を申請することができますが、27時間のアリゾナ州特定コースは決して免除されることはありません。

- ✓ 申請者は90時間の取得前コースを修了し、最低75%の成績で試験に合格する必要がある
- ✓ 取得前コースの免除は認められる場合がありますが、27時間のアリゾナ州特定コースは常に必須である
- ✓ 試験要件はA.R.S. § 32-2124で規定されている

10.2 継続教育更新要件

更新するには、セールスパーソンまたは準仲介人は、州務部門の認可を受けた継続教育24単位時間を修了する必要があります。これには、必須カテゴリー（A5a〜A5h）の各カテゴリーで最低3時間以上、および必要な現行問題教育が含まれます。指定/委譲された準仲介人は、カテゴリーA5a〜A5fで各3時間およびブローカー管理クリニック（A.R.S. § 32-2136）を含む24時間を修了する必要があります。更新要件の充足から90日以内に修了した継続教育は、次の期間に計上されることができますが、2つのライセンス期間に計上することはできません。

- ✓ セールスパーソンおよび準仲介人は、必須カテゴリー（A5a〜A5h）の各カテゴリーで最低3時間以上を含む、認可された継続教育24時間を修了する必要があります
- ✓ 指定/委譲されたブローカーは、カテゴリーA5a〜A5fで各3時間およびA.R.S. § 32-2136に基づくブローカー管理クリニックを含む24時間を修了する必要があります
- ✓ 更新要件の充足から90日以内に修了した継続教育は、次の期間に計上されることができますが、2つのライセンス期間に計上することはできません

10.3 事前教育に基づく免許免除

事前教育に基づく免許免除を取得するため、申請者はコミッショナーに申請書を提出し、身分情報、取得する免許の種類、学校名/市/州、コース説明/カリキュラムおよびクレジット時間、ならびに不動産コース修了の証明を提示する必要があります。受け入れられる証拠は、コース日程、クレジット時間、および試験合格の有無を示す署名された学校公文書または公式成績表、または認定免許履歴内の証拠です。

- ✓ 免除申請書には、申請者の身元、免許の種類、学校名/市/州、およびコース説明とクレジット時間が含まれている必要があります。
- ✓ 証拠は、コースの開始/終了日、学期/四半期/クレジット時間、およびコース試験に合格したかどうかを示す必要があります。
- ✓ コース修了は、申請者が現在または過去に免許を取得していた州の認定免許履歴を通じて示すことができま

す。

10.4 経験または教育および経験に基づく免除

A.R.S. § 32-4302を満たすか、経験（または教育と経験）に基づいて、コミッショナーへの手紙を提出することで免除を受けることができます。手紙には、職務内容と雇用主の連絡先を含む詳細な10年間のレジュメ、過去10年間にライセンスを取得した各州からの原本の認定ライセンス履歴（懲戒処分を含む）、および以下のいずれか1つが必要です：不動産コース修了の証拠、不動産関連分野での5年以上の経験の証拠、または認定ライセンス履歴に示されているコース修了。

- ✓ 経験ベースの免除には、詳細な10年間のレジュメと過去10年間にライセンスを取得した各州から懲戒処分を含む原本の認定ライセンス履歴が必要です
- ✓ 申請者は、不動産コース修了の証拠、不動産関連分野での5年以上の経験、または認定ライセンス履歴に示されているコース修了のいずれかを提供する必要があります
- ✓ A.R.S. § 32-4302の要件を満たすことで免除を受けることもできます

10.5 初回更新と免許前教育クレジット

初めて更新する不動産仲介業者は、元の免許取得から1年以内に受講した契約書作成クラス(A.R.S. § 32-2124(L))のクレジットを含めることができます。初めて更新するブローカーは、元の免許取得前に受講したブローカー経営クリニック(A.R.S. § 32-2136)のクレジットを含めることができます。申請者はまた、最後の更新以降に受講した90時間のブローカー免許前コース対象科目時間をCE要件に代替することができます。

- ✓ 初回更新する不動産仲介業者は、元の免許取得から1年以内に受講した場合、契約書作成クラスのクレジットを含めることができます
- ✓ 初回更新するブローカーは、元の免許取得前に受講したブローカー経営クリニックのクレジットを含めることができます
- ✓ 最後の更新以降に受講したブローカー免許前コースの対象科目時間はCEクレジットに代替することができます

10.6 必須継続教育課程カテゴリー

必須継続教育カテゴリーは以下の通りです: (a) エージェンシー法; (b) 契約法; (c) ライセンス保有者要件 (ライセンス法、アリゾナ州憲法第26条、A.R.S.第32編第20章、A.A.C.第4編第28章); (d) 不動産法律問題; (e) 公正住宅およびアメリカ障害者法; (f) 開示。選択肢/一般カテゴリーは (g) ビジネス仲介および (h) 一般不動産で、残りの時間を満たします。フォームテンプレート記入方法の教育は、継続教育単位として認められません。

- ✓ 必須継続教育カテゴリーには、エージェンシー法、契約法、ライセンス保有者要件、不動産法律問題、公正住宅/障害者法、および開示が含まれます
- ✓ ビジネス仲介および一般不動産は残りの時間を充たすために使用され、ビジネス仲介は法律問題、契約法、開示、または一般に配分できます
- ✓ フォームテンプレート記入方法の教育は、継続教育単位の最小内容要件を満たしません

10.7 正当な理由による継続教育の免除

A.R.S. § 32-2130に基づき、売買仲介人または仲介業者が正当な理由を示す書面による要請を提出した場合、行政官は継続教育(CE)要件の全部または一部を免除するか、追加時間を付与することができます。正当な理由には、不動産関連業務に関わる州/区の政府雇用、利益相反による休止中のライセンス、特定主題コースの修了、教育コースを担当する認可講師による免除要請、またはその他の特殊な状況が含まれます。延長された期限までに修了しない場合、懲戒処分を受ける可能性があります。

- ✓ 行政官はA.R.S. § 32-2130に基づき、正当な理由を示す書面による要請があった場合のみ、継続教育を免除するか追加時間を付与することができます
- ✓ 正当な理由には、適格な政府雇用、休止状態での利益相反、認可講師、またはその他の特殊な状況が含まれます
- ✓ 追加時間を付与されたライセンス保有者が期限を逃した場合、懲戒処分の対象となる可能性があります

10.8 遠隔学習コース要件

承認証を保有する学校のみが遠隔学習コースを提供することができ、広告掲載またはクレジット時間の発行前にコース承認を取得する必要があります。承認された遠隔学習コースは、教学モジュール、モジュール別の学習目標、構造化された学習方法、診断的評価（シナリオベースの問題を含む）、および内容が理解されるまで繰り返す補習が含まれている必要があります。講師は現在の正確なコンテンツのみを提示しなければなりません。

- ✓ 承認証を保有する学校のみが遠隔学習を提供することができ、コース承認は広告掲載またはクレジット時間の発行に先行する必要があります
- ✓ 承認された遠隔学習コースはモジュール、学習目標、構造化された学習、シナリオベースの問題を含む診断的評価、および補習が必須です
- ✓ 講師は現在で正確でないコースコンテンツを提示してはなりません

10.9 遠隔教育における学生認証

承認された講師または学校管理者は、遠隔教育コースを採点し、受講者が実際にコースに出席して修了したことを認証する必要があります。認証とは、学校が受講者がそのコースを修了した本人であることを確認することを意味します。許容される方法には、二要素認証、出席の最低10%以上のランダム監査、および直接的または間接的な視覚確認が含まれます。学生が作成したユーザー名/パスワード、署名された宣誓書、または公開情報の検証は、許容される認証方法ではありません。

- ✓ 承認された講師または学校管理者は、受講者がすべてのモジュール、必須ライブアワー、および最終試験に合格したことを認証する必要があります
- ✓ 許容される認証方法には、二要素認証、出席の最低10%以上のランダム監査、または直接的/間接的な視覚確認が含まれます
- ✓ 許容されない方法には、学生が作成したユーザー名/パスワード、署名された宣誓書、または公開情報の検証が含まれます

10.10 ライセンス試験

部門は毎週少なくとも1回の州ライセンス試験を実施または契約する必要があります。試験は応募者に返却されません。結果は直接「合格」または「不合格」として提示され、不合格者は自分のスコアと各コンテンツ領域ごとの相対スコアも受け取ります。試験に合格しても、A.R.S. § 32-2153に基づいて根拠が存在する場合、コミッショナーはライセンスを否定する権利を失いません。

- ✓ 部門は毎週少なくとも1回の州ライセンス試験を実施または契約する必要がある
- ✓ 試験に合格しても、A.R.S. § 32-2153または他の適用法に基づくコミッショナーのライセンス拒否権は失われない
- ✓ 不合格者はスコアと各コンテンツ領域ごとの相対スコアを受け取るが、試験は返却されない

10.11 学校および課程承認証

認可されたコミュニティカレッジ/大学を除き、初期または更新ライセンス課程を提供するすべての学校は、学校承認証および各課程の課程承認証を保有する必要があります。学校申請書には、所有権および管理者の詳細、10%以上の利害関係者、権限のある署名者、および法人/LLCの良好な状態証明書が必要です。課程申請書には、詳細な内容概要、要求されたクレジット時間、および第三者の録画教材の制限(授業時間の20%以下)が必要です。

- ✓ 学校は学校承認証および提供される各課程の課程承認証を保有する必要があります
- ✓ 学校申請書は所有者、10%以上を支配する者、権限のある署名者、および法人/LLCの良好な状態証明書を開示する必要があります
- ✓ 授業補助資料として使用される第三者の録画教材は授業時間の20%を超えることはできません

10.12 学校の記録保管および入学契約

学校は、学生名、出席日、コースタイトル、コース番号/カテゴリー/単位時間、およびライブ教育の原本署名簿を含む学生記録を5年間保管する必要があります。ライセンス前の学生は、コースタイトル、総単位時間、費用、返金ポリシー、ライセンス事前決定請願に関する声明、および求人紹介サービスを太字の大文字で開示する入学契約に署名する必要があります。

- ✓ 学校は出席、コース、単位時間、およびライブ教育の署名簿を含む各学生の記録を5年間保管する必要があります
- ✓ ライセンス前の入学契約は、コースタイトル、単位時間、費用、返金ポリシー、事前決定請願声明、および求人紹介サービスを太字の大文字で開示する必要があります
- ✓ 卒業生に提供される雇用主リストは配置サービスではなく、配置の広告には文書化された直接紹介が必要です

10.13 学校への苦情と変更通知

委員会は検証済みの書面による苦情を受けた場合、学校を調査し授業を観察し、学校の帳簿及び記録を検査しなければなりません。学校、所有者、学校長及び講師は、名前/住所の変更、学校の閉鎖又は認定開示イベントの場合は10日以内に書面による通知を、法人構造の変更の場合は30日以内に通知を提供しなければなりません。また、事業名、所在地、コース内容、コース期間を変更する前、又は新しいコースを提供する前に、事前に委員会の承認を得なければなりません。

- ✓ 名前/住所の変更又は学校の閉鎖の場合は10日以内の書面通知が必要であり、法人構造の変更の場合は30日以内の通知が必要
- ✓ 事業名、所在地、コース内容又はコース期間を変更する前、又は新しいコースを提供する前に、事前委員会の承認が必要
- ✓ 委員会は検証済みの書面による苦情を受けた場合、学校を調査しなければならず、帳簿及び記録を検査することができる

CHAPTER 11

Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents

11.1 広告には免許保有者の関与を明記する必要がある

免許保有者は、営業担当者またはブローカーが関与していないことを暗示する方法で不動産を広告することはできません。免許保有者が自身または他の免許保有者の不動産を広告する場合、広告に「所有者/仲介人」という言葉を使用して、免許資格と不動産所有権を明記する必要があります。

- ✓ 免許保有者は、営業担当者またはブローカーが関与していないことを暗示する方法で不動産を広告してはならない (R4-28-502.A)
- ✓ 免許保有者が自身または他の免許保有者の不動産を広告する場合、広告に「所有者/仲介人」という言葉を使用して、免許資格と所有権を明記する必要がある (R4-28-502.B)

11.2 正確で誤解を招かない広告

すべての広告は正確な主張と表現を含み、事実上の資料を完全に記載する必要があります。販売員または仲介業者は、事実を誤表示したり、誤解を招く、またはあいまいな印象を与えてはいけません。

- ✓ 広告は正確な主張を含み、事実上の資料を完全に記載する必要があります(R4-28-502.C)
- ✓ ライセンス保有者は、事実を誤表示したり、誤解を招く、またはあいまいな印象を与えてはいけません (R4-28-502.C)

11.3 広告における雇用ブローカー識別

ライセンシーは、すべての広告に雇用ブローカーの法的名称または雇用ブローカーのライセンス証明書に記載されたDBA名を明確かつ目立つように表示する必要があります。指定ブローカーは、すべての不動産活動の広告に責任を負います。

- ✓ すべての広告は、雇用ブローカーの法的名称またはDBA名を明確かつ目立つように表示する必要があります (R4-28-502.E)
- ✓ 指定ブローカーは、すべての不動産活動の広告に責任を負います (R4-28-502.G)

11.4 報酬共有の開示

不動産ブローカーは、取引のすべての当事者に対して、決済日の少なくとも3暦日前に書面で、当該取引から報酬を受け取る各仲介ブローカーの名前を開示しなければなりません。

- ✓ 報酬を受け取る仲介ブローカーの開示は、決済日の少なくとも3暦日前に書面で行われなければなりません (R4-28-701)
- ✓ 開示は取引のすべての当事者に対して行われなければなりません(R4-28-701)

11.5 取引文書の交付

取引文書の実行時に、ライセンシーは署名された文書および最終合意の読みやすいコピーを、それに署名した各当事者に速やかに交付しなければなりません。

- ✓ ライセンシーは、実行されたあらゆる取引文書の読みやすいコピーを速やかに交付しなければなりません（R4-28-802.A）
- ✓ コピーは、文書に署名した各当事者に交付されなければなりません（R4-28-802.A）

11.6 すべてのオファー提出義務

媒介契約期間中、宅地建物取引業者は依頼人にすべての購入またはリース申し込みを迅速に提出しなければなりません。売主/賃貸人の許可により、宅地建物取引業者は追加申し込みの存在と条件を開示することができます。申し込み提出義務は、依頼人が書面で別段の指示をしない限り、受諾後も決済まで継続します。申し込みは随意に提出でき、媒介契約終了後にも提出することができます。

- ✓ 宅地建物取引業者は媒介契約期間中、すべての申し込みを依頼人に迅速に提出しなければなりません (R4-28-802.B)
- ✓ 申し込みの受諾は、依頼人が書面で別段の指示をしない限り、さらなる申し込み提出義務を免除しません (R4-28-802.B)
- ✓ 売主/賃貸人の許可により、宅地建物取引業者は追加申し込みの存在と条件を開示することができます (R4-28-802.B)

11.7 開発契約における公開報告書通知

開発者またはそのエージェントは、公開報告書が必要な開発の売買/賃貸契約が、署名部分の上に太字またはより大きな文字で、開発者が購入者に公開報告書のコピーを提供し、署名前にこれを読む機会を提供することを述べた記述を含むことを確認しなければなりません。文書は、その性質を上部または上部付近に明確に開示しなければなりません。

- ✓ 公開報告書が必要な開発契約は、署名の上の太字/より大きな文字で必須の公開報告書言語を含める必要があります (R4-28-803.A)
- ✓ 文書は、その性質を上部または上部付近に明確に開示しなければなりません (R4-28-803.B)

11.8 誠意金および非エスクロー開示

契約書には、誠意金/頭金がどこに預託されるかを明記し、タイトル会社、ブローカーの信託口座、またはその他の預託機関を指定する必要があります。中立的なエスクロー以外に売り手に直接お金が支払われる場合、これは義務付けられた太字の警告とともに明確に開示される必要があり、購入者はその条項に署名またはイニシャルを入れる必要があります。

- ✓ 契約書は誠意金/頭金が預託される場所を明記し、預託機関を指定する必要があります(R4-28-803.C)
- ✓ 売り手への非エスクロー直接支払いは、義務付けられた太字の警告とともに明確に開示される必要があり、購入者は署名またはイニシャルを入れる必要があります(R4-28-803.D)

11.9 土地およびタイムシェアの解除権

未開発の区画分割土地または未分割土地の契約には、執行後の7暦日の真夜中までに正当な理由なく解約を認める太字の解除条項が含まれなければなりません（検査されていない場合は6ヶ月の検査権を含む）。タイムシェア区間契約は、執行後の10暦日の真夜中までの解除を認めます。売主の現在の名前、住所、電話番号、およびメールアドレスを開示する必要があり、解除通知は書面で、直接配達、メール、宅配便、または配達証明郵便で配送されなければなりません。

- ✓ 未開発区画地/未分割土地契約では、執行後の7暦日の真夜中までの解除が可能 (R4-28-804.A)
- ✓ 執行前に区画地が検査されていない場合、購入者は6ヶ月以内に検査を行い、一方的に解除する権利を有する (R4-28-804.A)
- ✓ タイムシェア区間契約では、執行後の10暦日の真夜中までの解除が可能 (R4-28-804.B)
- ✓ 解除通知は書面であり、直接配達、メール、宅配便、または配達証明郵便で配送される必要があり、売主の連絡先情報は契約書の表面に開示される必要がある (R4-28-804.C)

11.10 「エーカー」用語の使用

ライセンシーは、少なくとも43,560平方フィートの土地面積を指す場合を除き、「エーカー」という用語を単独でまたは修正して使用してはいけません。

- ✓ 「エーカー」という用語は、少なくとも43,560平方フィート以上の土地にのみ使用できます (R4-28-502.H)
- ✓ この規則は、用語が単独で使用されるか修正されて使用されるかに関わらず適用されます

11.11 看板には所有者の書面同意が必要

特定の不動産が売却、賃貸、借地、または交換のために提供されていることを示す看板を設置する、または電子媒体に公開する前に、ライセンス保有者は不動産所有者の書面による同意を取得する必要があります。看板または公開物は、所有者の要求により速やかに削除される必要があります。

- ✓ ライセンス保有者は、看板を設置する、または電子公開物を公開する前に、不動産所有者の書面による同意を取得する必要があります (R4-28-502.I)
- ✓ 看板または公開物は、不動産所有者の要求により速やかに削除される必要があります (R4-28-502.I)

11.12 電子およびAI広告要件

インターネット、人工知能またはウェブサイト技術を使用してアリゾナ州住民を対象とした不動産または仲介サービスの広告は、A.R.S. 32-2101(2)に基づく広告です。すべての広告は採用仲介業者の識別に準拠する必要があり、オンライン広告の場合、スクロールなしに広告内のすべての広告要件を満たす必要があります。

- ✓ アリゾナ州住民を対象とした電子メディアはA.R.S. 32-2101(2)に基づく広告を構成します (R4-28-502.J)
- ✓ オンライン広告はスクロールなしにすべての広告要件を満たす必要があります (R4-28-502.J)

11.13 開発広告開示要件

開発業者は、公開報告書が発行されるまで予約または条件付き売買契約のみを受け付けることを広告に開示する必要があります。広告には登録された開発名を含める必要があります。制限された支払い・価格・金利条件は目立つように開示する必要があります。提案された不完成な改善工事には、目立つ開示または完成保証の証明が必要であり、写真描写（AI生成デザインを含む）は目立つように識別される必要があります。

- ✓ 広告は、公開報告書が発行されるまで予約または条件付き売買のみを受け付けることを開示する必要があります（R4-28-504.A）
- ✓ 広告は、部門に登録された開発名を含める必要があります（R4-28-504.C）
- ✓ 制限または利用不可の支払い方法、価格または金利は目立つように開示する必要があります（R4-28-504.D）
- ✓ 未修正の写真以外の写真描写（AI生成デザインを含む）には、その性質を識別する目立つ開示が必要です（R4-28-504.G）

11.14 ブローカーによる取引明細書の保管

A.R.S. 32-2151.01および32-2174に加えて、ブローカーは、すべての領収書および支払い、すべての領収書および支払いを証明する作成および交付されたエスクロー決済明細書、ならびに当事者が署名した取引文書またはトランザクションの一部として行われた開示のコピーを保管する必要があります。

- ✓ ブローカーは、すべての領収書、支払い、および作成されたエスクロー決済明細書のコピーを保管する必要があります (R4-28-802.C)
- ✓ ブローカーは、当事者が署名した取引文書およびトランザクションの一部として行われた開示を保管する必要があります (R4-28-802.C)

11.15 公開レポート受領要件

公開レポートが必要な場合、開発者は見込み購入者に公開レポートを確認する機会を提供し、公開レポート受領証を完成させるよう手配する必要があります。開発者は、承認された公開レポートに付属する様式を使用して、写しの受領と確認の機会を確認する購入者の署名を取得する必要があります。

- ✓ 開発者は購入者に公開レポートを確認する機会を提供し、受領証を完成させる必要があります (R4-28-805)
- ✓ 開発者は、承認された公開レポート受領証様式に購入者の署名を取得する必要があります (R4-28-805)

11.16 承認された講座の学校広告

学校は、教育部門が承認した講座のすべての広告に、学校名、学校番号、電話およびメールの連絡先、および学校管理者の名前を含める必要があります。学校の所有者、ディレクター、または管理者はすべての広告を監督する必要があり、所有者は広告の正確性を保証する必要があります。

- ✓ 学校の広告には、学校名、学校番号、電話/メール、および管理者名を含める必要があります (R4-28-502.D)
- ✓ 学校の所有者、ディレクター、または管理者がすべての広告を監督し、正確性を保証する必要があります (R4-28-502.D)

11.17 販促プリミアムと禁止用語

ライセンシーは、無料または割引価格で提供されるプリミアムを「賞」「景品」または類似の用語で説明することはできません。ライセンシーは、個人が参加する前に、プリミアムオファーの条件、費用、条件、制限事項および有効期限を書面で開示する必要があります。法的権限がない限り、誰も宝くじ、コンテスト、抽選または偶然のゲームを通じて開発上の利益の勧誘または販売を行うことはできません。

- ✓ プリミアムは「賞」「景品」または類似の用語で説明することはできません（R4-28-503.A）
- ✓ プリミアムの条件、費用、条件、制限事項および有効期限は、参加前に書面で開示される必要があります（R4-28-503.B）
- ✓ 法的規定がない限り、開発上の利益を販売するための宝くじ、コンテスト、抽選または偶然のゲームは禁止されています（R4-28-503.C）

11.18 開発アメニティおよび水資源開示

開発業者は、公衆がアクセス可能な施設の独占的使用を示唆することはできず、民間クラブ/施設が所有権を譲渡しない場合はこれを開示する必要があります。水域として説明された特徴は、平均水面積および非永続性の開示が必要です。訪問インセンティブの条件は、旅行前に書面で開示される必要があります。

- ✓ 開発業者は、公衆アクセス/使用が存在する場合、施設の独占的使用を示唆することはできません (R4-28-504.J)
- ✓ 水域特徴は、平均水面積および変動性/非永続性の開示を要求します (R4-28-504.L)
- ✓ 訪問インセンティブの条件および適格性は、旅行前に書面で開示される必要があります (R4-28-504.M)

CHAPTER 12

Rules Art. 11: Professional conduct

12.1 ライセンシーの信認義務および公正な取引

ライセンシーはクライアントに対する信認義務を負い、クライアントの利益を保護および促進しなければならないと同時に、取引のすべての当事者に対して公正に対応する必要があります。この二重義務はR4-28-1101(A)に基づく専門的行為の基礎となります。

- ✓ ライセンシーはクライアントに対する信認義務を負い、クライアントの利益を保護および促進しなければならない
- ✓ ライセンシーは取引のすべての当事者に対して公正に対応しなければならない

12.2 すべての当事者への強制的な書面による開示

取引に参加するライセンス保有者は、支払われるべき対価に重大または悪影響を及ぼす情報を、他のすべての当事者に書面で開示しなければなりません。これには、売り手または買い手の履行不能、不動産に関する既知の悪質な重要事実または欠陥、および譲渡される不動産に対する先取特権または負担付が含まれます。

- ✓ いずれかの当事者が支払うべき対価に重大または悪影響を及ぼす情報を書面で開示しなければならない
- ✓ 売り手/賃貸人または買い手/賃借人が履行不能であるまたは履行不能になる可能性がある情報を開示しなければならない
- ✓ 不動産に関する既知の悪質な重要事実または重要な欠陥の存在を開示しなければならない
- ✓ 譲渡される不動産に対する先取特権または負担付の存在を開示しなければならない

12.3 利益相反の開示要件

ライセンシーは、拘束力のある契約が成立する前に、現在または見込まれる利益相反を書面で他の当事者に通知することなく、直接的または間接的に取引に関与してはなりません。これには、ライセンシーまたは指定ブローカーの直系家族が当事者である場合、当事者が雇用ブローカーを所有または雇用されている場合、またはライセンシーまたは直系家族が通常の報酬以上の経済的利益を有する場合に、主たる者として行動することが含まれます。

- ✓ 利益相反は、当事者が拘束力のある契約に入る前に書面で開示されなければなりません
- ✓ ライセンシーが主たる者として行動する場合は開示しなければなりません
- ✓ 当事者がライセンシーまたは指定ブローカーの直系家族の一員である場合は開示しなければなりません
- ✓ ライセンシーまたは直系家族が報酬の受領以外の経済的利益を有する場合は開示しなければなりません

12.4 二重報酬及び二重代理の同意

ライセンシーは、すべての当事者の事前書面同意なしに、取引の複数の当事者から報酬を受け取るか、複数の当事者を代理することはできません。これは二重仲介及び二重報酬の状況を規律する核心的なルールです。

- ✓ ライセンシーは、すべての当事者の事前書面同意なしに、複数の当事者から報酬を受け取ることはできません
- ✓ ライセンシーは、すべての当事者の事前書面同意なしに、複数の当事者を代理することはできません

12.5 ブローカーの監督と管理要件

雇用ブローカーと指定ブローカーは、その雇用する免許保有者およびその他の従業員による免許活動に対して、合理的な監督と管理を行使する必要があります。これには、取引、開示様式および契約書、文書の保管・保存、信託資金の取扱い、無免許補助者の使用および広告の検査・管理を行うための書面による政策およびシステムの確立および実施、権限委譲の監視、免許保有者への適用法の周知、ならびに当事者の権利・義務に重大な影響を及ぼす文書および免許保有者の広告・マーケティングの検査が含まれます。

- ✓ 雇用ブローカーと指定ブローカーは、免許保有者および従業員に対して合理的な監督と管理を行使する必要があります
- ✓ 取引、開示様式、文書の取扱い、信託資金、無免許補助者および広告の検査・管理を行うための書面による政策を確立および実施する必要があります
- ✓ 当事者の権利・義務に重大な影響を及ぼす文書および免許保有者の広告とマーケティングを検査および審査する必要があります
- ✓ 免許保有者が連邦法、州法および地方の不動産法に精通するようにさせる必要があります

12.6 ライセンス職務の迅速な遂行

ライセンス保有者は、ライセンス保有に必要なすべての行為を迅速に実行しなければならず、意図的にまたは過失を通じて遂行を遅延させてはいけません。必要な行為を実行できない場合、ライセンス保有者は指定されたブローカーに実行不能を迅速に通知しなければなりません。

- ✓ ライセンス保有者は、必要なすべての行為を迅速に実行しなければならず、意図的にまたは過失を通じて遂行を遅延させてはいけません。
- ✓ 必要な行為を実行できない場合、ライセンス保有者は指定されたブローカーに実行不能を迅速に通知しなければなりません。

12.7 他の免許者との紛争は取引を遅延させることはできない

免許者は、他の免許者との紛争により、依頼人の取引の開始、処理、または完了を危険にさらし、遅延させ、または妨害してはならない。ただし、この規定は、免許者に雇用契約/報酬条件を変更し、または紛争解決のための措置を講じる権利を放棄することを義務付けない。

- ✓ 免許者は、他の免許者との紛争により、依頼人の取引を危険にさらし、遅延させ、または妨害してはならない
- ✓ この禁止規定は、報酬契約の変更または紛争解決権の放棄を要求しない

12.8 関連商品・サービスの報酬開示

ライセンシーは、不動産取引に関連する、または不動産取引から生じる商品またはサービスの報酬（リベートまたはその他の対価を含む）を、直接的または間接的に、その者の事前の書面による承認なしに受け入れてはなりません。これは、取引において当事者を代理するブローカーがブローカーから受け取る報酬には適用されません。

- ✓ 関連商品・サービスの報酬は、その者の事前の書面による承認が必要です
- ✓ 例外：取引において当事者を代理するブローカーがブローカーから受け取る報酬

12.9 注意義務と能力基準

クライアントに提供されるサービスは、特定の不動産専門分野において専門家コミュニティで認識されている実務基準および能力基準に適合しなければなりません。ライセンシーは、専門知識の欠如を事前に書面で開示し、その後クライアントがライセンシーを雇用する場合を除き、自分の専門分野外のサービスを提供することはできません。

- ✓ サービスは、特定の不動産専門分野において専門家コミュニティで認識されている実務基準および能力基準に適合しなければなりません
- ✓ ライセンシーは、専門知識の欠如を書面で開示し、その後クライアントがライセンシーを雇用する場合を除き、自分の専門分野外で業務を行うことはできません

12.10 重要情報の伝達における合理的注意義務

ライセンス保有者は、顧客の利益に関連し取引に必要な重要情報を取得するために合理的な注意を払う必要があり、これを顧客に正確に伝達しなければならない。ライセンス保有者はまた、顧客が関連情報の正確性を確認するのを支援するための合理的な措置を講じなければならない。

- ✓ 顧客の利益に関連する重要情報を取得し、顧客に正確に伝達するために合理的な注意を払わなければならない
- ✓ 顧客が関連情報の正確性を確認するのを支援するための合理的な措置を講じなければならない

12.11 アクセス、占有、および占有制限

ライセンス保持者は、物件所有者からの事前書面承認なしに、他者の不動産へのアクセスまたは占有を許可または促進してはならず、物件または権益の譲渡人である所有者の明示的な指示がない限り、クロージング前に占有を引き渡してはなりません。ライセンス保持者はまた、占有前後のリスクに関する保険、法律、税務、および会計相談を求めることをクライアントに推奨する必要があります。

- ✓ 物件所有者からの事前書面承認なしに、アクセスまたは占有を許可しません
- ✓ 所有者の明示的な指示がない限り、クロージング前に占有を引き渡しません
- ✓ 占有前後のリスクに関して、クライアントが保険、法律、税務、および会計相談を求めることを推奨する必要があります

12.12 代理人を通じた不動産交渉

ライセンシーは、指定ブローカー(Designated Broker)、委譲された権限を持つブローカー代理人、およびライセンシーがすべて24時間以上連絡不可能である場合を除き、別のライセンシーによって代理される主体と接触してはいけません。主体は書面による指示によってこの要件を放棄または変更することができます。買い手の場合、書面による放棄がない限り、またはそれらの当事者が24時間以上連絡不可能である場合を除き、交渉は主体のブローカーまたは代理人を通じてのみ行われなければなりません。

- ✓ 指定ブローカー、委譲された権限を持つブローカー代理人、およびライセンシーがすべて24時間以上連絡不可能である場合を除き、別のライセンシーによって代理される主体と接触してはいけません
- ✓ 主体は書面による指示によって要件を放棄または変更することができます
- ✓ 買い手の場合、書面による放棄がない限り、またはそれらの当事者が24時間以上連絡不可能である場合を除き、交渉は主体のブローカーを通じてのみ行われなければなりません

CHAPTER 13

Rules Art. 12: Developments – public report applications

13.1 指定ブローカーの監督および方針要件

指定ブローカーは、法令、規則、および雇用しているブローカーの方針への準拠を監視するシステムを確立する必要があります。このシステムには、違反を管理するための段階的な懲戒方針を含める必要があります。指定ブローカーは、許可された活動に対して合理的な監督および管理を行使する必要があり、雇用ブローカーは雇用範囲内のすべての免許保有者および従業員の行為に責任を負います。指定ブローカーが免許保有者の違反について知った直後に直ちに部門に報告した場合、その指定ブローカーは監督怠慢の懲戒から保護されます。

- ✓ 指定ブローカーは段階的懲戒方針を含む監視システムを確立する必要があり、これを実施しないことは違反となります
- ✓ 雇用ブローカーは、雇用範囲内で行動するすべての免許保有者および従業員の行為に責任を負います
- ✓ 指定ブローカーは従業員に委任することはできますが、監督および管理に関する全体的な責任を放棄することはできません
- ✓ 指定ブローカーが免許保有者の違反を部門に直ちに報告した場合、その指定ブローカーは監督怠慢の懲戒の対象にはなりません
- ✓ 指定ブローカー1名および他の免許保有者1名以下、無免許者1名のみを雇用する単一事務所ブローカーは、書面による方針を維持する必要はありません

13.2 給水供給開示および適切性報告書

申請者は、給水供給者の種類と連絡先情報、コンプライアンス状況、配管位置、区画線までの拡張費用、および保守責任を開示する必要があります。主な要件：活性管理区域外の分譲地に対するADWRからの給水適切性報告書、および未分譲土地に対する給水利用可能性報告書（コピーまたは要約は、すべての宣伝資料および契約書に記載される必要があります）。AMA外で現在の給水源がない場合、消費者に給水利用可能性の調査を勧告するADRE別紙書を提供する必要があります。

- ✓ 地下水活性管理区域外の分譲地に対して、ADWRからの給水適切性報告書が必要です
- ✓ 未分譲土地に対してADWRからの給水利用可能性報告書が必要であり、コピーまたは要約は、すべての宣伝資料および契約書に記載される必要があります
- ✓ AMA外で現在の給水源がない場合、消費者に給水利用可能性の調査を勧告するADRE別紙書を提供する必要があります

13.3 改善工事完成保証

申請者は、改善工事が完成および維持されることを保証する承認済みの保証を1つ以上提供する必要があります。これには、保証金/完成担保、取消不可能な信用状、ローン約定、信託またはエスクロー口座、市/郡信託契約、書面エスクロー契約、分譲保証、または当局が満足する他の保証が含まれます。金融保証は一般的に開発業者ではない第三者に支払われるべきであり、最後の改善工事の完成日より前に失効してはならず、予想完成費用より10%以上大きい金額である必要があります。

- ✓ 申請者は、改善工事の完成のために承認済みの保証（担保、信用状、ローン約定、信託/エスクロー、または政府契約）を提供する必要があります。
- ✓ 金融保証は開発業者ではない第三者に支払われるべきであり、予想完成費用より10%以上大きい金額である必要があります。
- ✓ 保証は最後の改善工事の予想完成日より前に失効してはなりません。
- ✓ 書面エスクロー契約に基づき、完成日が守られない場合、開発業者は購入者に通知する必要があり、購入者は30日以内に全額払い戻しのためキャンセルでき、公開報告書は無効になり販売は中止されます。

13.4 公開報告書発行前の条件付き販売免除

開発者は、条件付き販売免除の請願書、完成した公開報告書申請書、すべての開示事項を含む購入契約書および条件付き販売特約、現在の所有権報告書、開発図、水道関連文書、その他の要求項目を提出することで、公開報告書発行前にロットを提供するための特別免除命令を取得できます。条件付き販売免除は、公開報告書の発行または拒否、または販売停止命令もしくは自発的な販売中止によって失効します。

- ✓ 条件付き販売免除により、開発者は公開報告書発行前にロットを提供でき、購入契約書で条件付き販売特約を使用します
- ✓ 条件付き販売免除は、公開報告書の発行または拒否、または販売停止命令によって失効します
- ✓ 条件付き販売の手付金および頭金は、中立的な預託機関に預託する必要があります

13.5 重大な変更と公開報告書の修正

開発者は、すべての重大な変更について部門に通知する必要があり、重大な変更が購入者または賃借人に悪影響を及ぼす場合は公開報告書を修正する必要があります。修正には手数料と指定された情報、および修正された報告書を売却の条件として認める購入契約の追加文書が必要です。部門は修正待機中の販売を中断することができるか、中断に関する書面による合意を受け入れることができます。必要ない場合は、購入者が現在の報告書と全ての変更の開示を受けた場合に販売を継続することができます。

- ✓ 重大な変更が購入者または賃借人に悪影響を及ぼす場合、開発者は公開報告書を修正する必要があります
- ✓ 完成期限延長には、購入者、所有者および関係者に書面による通知を行ったことを示す宣誓供述書が必要であり、部門は異議がある場合は最初以降の延長を拒否することができます
- ✓ 修正待機中に販売が継続される場合、将来の購入者は署名前に現在の報告書と全ての変更の開示を受ける必要があります

13.6 公開レポート申請資格者

土地に対する記録された所有権利益（謄本、選択肢、信託の受益的権益、またはコミッショナーが承認したその他の記録された権益）を有する者は誰でも、公開レポート、権限証明書、または特別適用除外命令の開発申請を提出することができます。申請には、記録された開発/墓地の名称および任意のマーケティング名、提供される区画のリストおよび販売提供説明書、申請人の連絡先情報を含める必要があります。

- ✓ 申請人は申請するために土地に対する記録された所有権利益を有する必要がある
- ✓ 申請には記録名、マーケティング名、提供される区画のリスト、および申請人の連絡先情報を含める必要がある
- ✓ 法人は現在の良好な状態の証明書、設立文書、および10%以上保有する役員/取締役/株主の確認を提供する必要がある
- ✓ パートナーシップ、LLC、信託、および子会社はそれぞれ特定の法人文書および10%利益開示要件を有する

13.7 洪水、排水および有害な状態の開示

申請者は、洪水/排水問題（氾濫原、100年嵐、および保険に対応するエンジニアまたは洪水地区の手紙によって支持される）、地盤沈下または膨張性土壌（エンジニアの手紙付き）、近隣の迷惑土地利用（高速道路、空港、下水処理場）、農業条件、健康に対する地質学的/環境的危険、およびロットが連邦スーパーファンドまたは州WQARFサイト内にあるかどうかを含む、既知の重要な事実を開示する必要があります。

- ✓ 洪水/排水開示には、100年嵐と洪水保険に対応する署名済みで密閉されたエンジニアまたは洪水地区の手紙が必要です
- ✓ 申請者は、地盤沈下/膨張性土壌、有害な隣接土地利用、農業の迷惑、およびスーパーファンド/WQARF位置を開示する必要があります

13.8 下水道処理開示

申請者は、下水道処理方法（地方自治体、地区、公共事業体、民間企業、または個人システム）、供給者の連絡先情報、ADEQ準拠状況、区画線までの完了および費用の詳細、保守管理責任、および便宜および必要性認証書の問題を開示する必要があります。個別処理システムの要件、設置費用、システムをインストールできない場合の払戻条件、およびドライセワー将来接続の詳細も開示する必要があります。

- ✓ 下水道処理開示には、ADEQ準拠状況を含める必要があり、公共事業体の場合は、便宜および必要性認証書が発行されているかどうかを含める必要があります
- ✓ 個別下水道処理システムをインストールできない場合、申請者は払戻の提供の有無および条件を明記する必要があります

13.9 道路と永続的な法的アクセス

申請者は、通常の2輪駆動自動車および緊急車両が通行可能な地形を通じて、土地への永続的なアクセスを証明する必要があります。認められる証拠には、権原会社の法的アクセス陳述書（地図および登記された書類を含む）、物理的アクセスが法的アクセスと一致することを確認する測量士/技術者の陳述書、登記された分割地図、地役権/寄付献納、または道路維持プログラムが含まれます。内部街路の状況、完成度、舗装状態、維持管理責任、および購入者の負担費用も開示される必要があります。

- ✓ 申請者は、通常の2輪駆動自動車および緊急車両が通行可能な永続的なアクセスを証明する必要がある
- ✓ 法的アクセスは、権原会社の陳述書、測量士/技術者の認証、登記された地図、地役権、または道路維持プログラムによって文書化される必要がある
- ✓ 申請者は、内部街路が公共か私有かを開示し、購入者が私有街路を使用する法的権利を保証する規定について開示する必要がある

13.10 改善工事：完成及び維持管理開示

洪水/排水、共有/コミュニティ/レクリエーション及びマスタープランド・コミュニティの改善工事（開発内外であるが提供に含まれるもの）については、申請者は各改善工事の完成者、予想完成日、予想購入者負担額、維持管理者、及びA.R.S. Title 48に基づく特別課税地区及びコミュニティ施設地区への参加を含む購入者負担の維持管理費用を開示する必要があります。

- ✓ 申請者は、開発外であるが提供に含まれるすべての改善工事について、完成者、完成日、及び購入者負担額を開示する必要があります。
- ✓ 購入者負担額の開示には、A.R.S. Title 48に基づく特別課税地区及びコミュニティ施設地区への参加及びその費用が含まれる必要があります。

13.11 不動産所有者協会の開示

申請者は、協会名および親協会の有無、HOA評価額および推定総額の内訳と支払い方法、協会が法的に設立・運営されているかどうか、CC&R および定款のURL、管理権および共有地の所有権が購入者に移転される条件、共有地上の先取特権、強制加入の有無、ならびに定款および定款の写しを含むHOA詳細を開示する必要があります。

- ✓ 申請者は、HOA評価額の推定総額および内訳ならびにそれらの支払い方法を開示する必要があります。
- ✓ 申請者は、協会の管理権および共有地の所有権がロット購入者に移転される時期を開示し、定款および定款を提供する必要があります。

13.12 開発用途および制限事項の開示

申請者は、土地が未改善または改善された状態であるか、売却または賃貸されているか、意図された用途、および連邦公正住宅法への適合性を含むすべての制限事項を開示する必要があります。放牧地/家畜飼育状況は、購入契約書に囲い込み条項および鉱物採掘権の予約、ならびに使用または占有を制限するその他の条件とともに開示される必要があります。

- ✓ 申請者は土地の制限事項および連邦公正住宅法への適合性を開示する必要がある
- ✓ 土地が放牧地に位置する場合、購入契約書には囲い込み条項および家畜の放牧を防止するための買主の囲い込み義務が含まれる必要がある
- ✓ 申請者は予約された鉱物採掘権およびその他の使用または占有を制限する条件を開示する必要がある

13.13 開発販売とブローカーの責任

申請者は販売内容を説明する必要があります。販売/リース方法、所有権譲渡方法(取引文書を含む)、保証金と預託金の保管場所、払い戻し条件、購入者の占有時期、明確な所有権に影響するリーエンについて説明する必要があります。販売を担当するアリゾナブローカーは、名前、ライセンス番号、および連絡先で特定される必要があります(または存在しない理由の説明)。記録管理者と記録の保管場所、以前の販売活動、必要なすべての契約開示の包含についても記載される必要があります。

- ✓ 申請者は、保証金と預託金が保管される場所と払い戻し条件を開示する必要があります
- ✓ 販売を担当するアリゾナブローカーの名前、ライセンス番号、および連絡先を提供するか、存在しない場合はその理由を説明する必要があります
- ✓ 申請者は、販売文書に規則および法令で要求されるすべての契約開示が含まれていることを確認する必要があります

13.14 権利証書報告書および担保権

申請者は、未記録先取特権/担保権のコピーおよび部門受領の30日以内の効力発生日を有する権利証書報告書(公式報告書発行時に現在の状態に更新可能)を提供する必要があります。これには、記録された地図の法的説明、申請者の利益、作成者情報、権利確保の条件、および「土地に影響を与えるさらなる記録事項は存在しない。」という終了声明が含まれなければなりません。すべての記録された/未記録の文書の判読可能なコピーを添付する必要があります。

- ✓ 権利証書報告書は、部門受領の30日以内の効力発生日を有する必要があり、報告書発行時に更新が必要になる場合があります。
- ✓ 権利証書報告書は「土地に影響を与えるさらなる記録事項は存在しない。」という声明で終了する必要があります。

13.15 分譲マンションおよび外国開発要件

分譲マンション申請には、記録された宣言書、地図、修正事項、およびA.R.S. § § 33-1215および33-1219への適合を確認するアリゾナ弁護士の意見書が必要です。アリゾナで広告、宣伝、または販売される州外開発は、A.R.S. § 32-2181.02に基づく適用除外対象でない限り、州内に所在する場合と同じくアリゾナのすべての法律に適合する必要があります。本部はアリゾナ固有の要件を免除するか、同等の本来の管轄権文書を受け入れることができます。申請者はまた、申請が真実かつ正確であることを証する宣誓書を提出する必要があります。

- ✓ 分譲マンション申請には、A.R.S. § § 33-1215および33-1219への適合を確認するアリゾナ弁護士の意見書が必要です
- ✓ アリゾナで販売される州外開発は、A.R.S. § 32-2181.02に基づく適用除外対象でない限り、州内に所在する場合と同じくアリゾナのすべての法律に適合する必要があります
- ✓ 申請者は、申請情報が真実かつ正確であることを証する宣誓書に署名する必要があります

13.16 後続所有者の公開報告書要件

先行する公開報告書に含まれる6以上の分割ロット、6以上の未分割区画、または12以上のタイムシェア区間の後続所有者は、提供または販売前に新しい公開報告書を取得する必要があります。先行する開発者が期限までに改善を完了しなかった場合、後続所有者が財務的な取り決めをするか、販売資金をエスクロー預託するか、以前の購入者の許可を得るか、その他の方法で部局を満たすまで、部局は新しい報告書を発行しません。委員のは、金融機関が売却した差し押さえられたロット、または遵守が本質的ではなく実質的な変更が存在しない場合（先行報告書が過去10年以内に承認された場合）に対して、後続所有権免除を付与することができます。

- ✓ 6以上のロット/区画（または12以上のタイムシェア区間）の後続所有者は、提供または販売前に新しい公開報告書を取得する必要があります
- ✓ 先行する開発者が改善を完了しなかった場合、財務的な取り決めまたはエスクロー保証がなされるまで、新しい報告書は発行されません
- ✓ 委員会は、金融機関が売却した差し押さえられたロット、または遵守が本質的ではなく過去10年以内に承認された報告書に実質的な変更が存在しない場合に対して、後続所有権免除を付与することができます

13.17 申告金中立預託機関要件

部門は、以前の公開報告書の取消または開発者の以前の義務不履行に関する知識に基づいて、開発者に申告金および頭金を中立預託機関に預託することを要求することができます。売り手が破産状態にあるか、R4-28-B1202に基づいて売却が条件付きである場合、開発者は申告金および頭金を中立預託機関に預託しなければなりません。

- ✓ 売り手が破産状態にあるか、売却が条件付きである場合、開発者は申告金および頭金を中立預託機関に預託しなければならない
- ✓ 部門は、以前の報告書の取消または開発者の以前の義務不履行に基づいて、中立預託機関への預託を要求することができる

13.18 開発地図および位置開示

申請者は、記録情報、郡市の承認、寄付、記念碑・距離・方位角および測量士の認証を示す、合法的に記録された開発地図の判読可能な紙媒体（11インチ×17インチ以下）またはデジタルコピーを提出する必要があります。申請者はまた、開発の位置、最寄りの町からの方向、アクセス経路、および総面積、総区画数、段階、区画の杭打ち・表示方法などの土地特性を特定する必要があります。

- ✓ 記録された開発地図は、郡記録官の情報、承認、寄付、記念碑および測量士の認証を表示する必要がある
- ✓ 申請者は総面積、総区画数、段階、および区画がどのように杭打ち・表示されているかについて開示する必要がある

13.19 ユーティリティ開示要件

申請者は、電気、電話、インターネット、天然ガス、およびその他の利用可能なユーティリティを開示する必要があります。これには、提供者の連絡先情報、既存ユーティリティの位置、各ユーティリティをロットラインまで延長する者、導管のみの配置、購入者の推定費用と完了日、完了後の料金（接続、開通、メーター、配線引き込み手数料）が含まれます。更新されたユーティリティ費用は重大な変更を構成しません。プロパンおよび街路灯の配置も開示する必要があります。

- ✓ 申請者は、ユーティリティプロバイダー、ロットラインまでユーティリティを延長する者、および推定値が取得された日付を含む購入者の推定費用を開示する必要があります。
- ✓ 更新されたユーティリティ費用は、公開報告書の修正が必要な重大な変更を構成しません。

13.20 学校およびコミュニティサービスの開示

申請者は、公立学区および周辺の公立・チャータースクールまでの距離と交通手段の利用可能性、ならびにコミュニティサービス（最寄りの買い物、公共交通機関、医療施設、消防保護（費用およびプロバイダーの種類）、救急車/911サービス、警察、ゴミ収集、最寄りのUSPS事務所）を開示する必要があります。

- ✓ 申請者は、公立学区および学校までの距離/交通手段の利用可能性を開示する必要があります
- ✓ 申請者は、消防、救急車/911、警察、ゴミ収集、買い物、医療、USPS事務所の利用可能性をプロバイダーおよび費用の詳細とともに開示する必要があります

13.21 公開レポート訂正対修正

公開レポートに部門のエラーが含まれている場合、部門はレポートが効力を発生した後10日以内に限り、自己負担で訂正します。発行前に開発者が既に知っていた情報は「エラー」ではありません。10日経過後、開発者はR4-28-B1203に基づく修正手続きを使用し、該当する手数料を支払う必要があります。

- ✓ 部門は、レポートが効力を発生した後10日以内に限り、自己の公開レポートエラーを自己負担で訂正します
- ✓ 発行前に開発者が既に知っていた情報はエラーではなく、手数料を伴う修正手続きを通じて処理する必要があります

13.22 ブローカーなしの開発者記録管理

開発地内の不動産が仲介者のサービスなしで開発者によって売却または賃貸される場合、開発者はA.R.S. § 32-2151.01(A)および(C)で要求されるすべての記録を保持する必要があります。

- ✓ ブローカーなしで売却または賃貸する開発者は、A.R.S. § 32-2151.01(A)および(C)で要求されるすべての記録を保持する必要があります
- ✓ 一括担保権解除は、購入者が担保権なしで所有権を取得することを可能にする条項を引用する公開報告書申請書に記録される必要があります

CHAPTER 14

Rules Art. 13: Administrative procedures

14.1 苦情への応答と デフォルト

応答は、各疑惑に対して具体的に認めるか、否定するか、または十分な情報を取得することができないことを述べなければなりません。情報不足の陳述は否定として機能します。否定されていない疑惑は、A.R.S. § 32-2153(B)(10)の違反と見なされます。当事者が応答または出頭しない場合、部門はデフォルト誓約書(Affidavit of Default)を提出し、聴聞日前であっても告発に対して措置を取ることができます。当事者は、デフォルト/命令を受領してから15日以内にデフォルトを取り消すための動議を提出することができ、委員は正当な理由がある場合は取り消すことができます。応答は当事者または弁護士によって署名され、検証される必要があります。

- ✓ 情報不足の陳述は否定の効力を持ち、回答されていない疑惑はA.R.S. § 32-2153(B)(10)の違反と見なされます
- ✓ 当事者が応答または出頭しない場合、部門はデフォルト誓約書を提出でき、予定された聴聞日前に措置を取ることができます
- ✓ デフォルト取消しの動議はデフォルト/命令を受領してから15日以内に提出しなければならず、委員は正当な理由がある場合は取り消すことができます
- ✓ すべての応答は当事者または少なくとも1人の弁護士によって署名され、検証される必要があります

14.2 訴状提出後の書類送達

訴状および審問通知が発令された後、その後の全ての書類は、当事者、法定代理人記録、またはその代理人に対して、直接送達するか、記録上の最後の住所への郵送によって送達されなければなりません。郵送による送達は応答期間に5日を加算し、発送時に完了します。州務部に提出された全ての書類または準備書面は、司法長官にも提出されなければなりません。

- ✓ 後続する書類の送達は、当事者、法定代理人記録、または代理人への直接送達、または記録上の最後の住所への郵送による送達が可能
- ✓ 郵送送達は応答期間を5日延長し、発送時に完了する
- ✓ 州務部に提出された全ての書類または準備書面は、司法長官にも提出しなければならない

14.3 調査情報の機密性

公開監査および調査の情報および文書は機密です。部門の役員および職員は、弁護士総長（または代理人）または権限のある部門職員に開示するか、コミッショナーが公益のために開示を承認しない限り、これらを開示することはできません。終了した監査/調査ファイルは、要求から5年以内に終了した場合、機密/特権情報の削除および部門の保持スケジュールに従い、審査のために利用可能です。

- ✓ 公開監査および調査情報/文書は機密に保たれなければならない
- ✓ コミッショナーのみが公益のための開示を承認できる
- ✓ 要求から5年以内に終了したファイルは、削除と保持スケジュールに従い、審査が可能

14.4 代理人表示および出現通知

当事者は自己代理することができ、代理人を選任することができ、またはアリゾナ州弁護士会会員による代理を受けることができます。調査または監査で当事者を代理する意図を持つ者は誰でも、完成した代理人表示通知をす部門に提出する必要があります。争訟的事件の聴聞会または控訴可能な機関処分で当事者を代理する弁護士は、行政聴聞局に出現通知を提出し、すべての当事者に送達する必要があります。その通知には、事件の表題、聴聞会を命じた機関、代理人の現住所および電話番号、ならびに代理される当事者の名前が含まれていなければなりません。

- ✓ 当事者は自己代理することができ、代理人を選任することができ、またはアリゾナ州弁護士会会員による代理を受けることができます
- ✓ 調査または監査における代理人は、完成した代理人表示通知をす部門に提出する必要があります
- ✓ 争訟的事件聴聞会の弁護士は、事件の表題、機関、連絡先情報、および代理される当事者を含む出現通知をOAHに提出する必要があります

14.5 再審または決定の再検討

OAH決定に異議のある当事者は、A.R.S. § 41-1092.09に基づき、コミッショナーに再審または再検討に関する書面による申し立てを提出することができます。申し立ては具体的な根拠を明示し、すべての当事者に送達される必要があります。根拠には、手続上の不規則性または裁量権の濫用、非行、偶発的事実または驚き、新たに発見された証拠、過度な、または不十分な処罰、証拠または法的誤り、恣意的または根拠のない決定が含まれます。申し立ては、具体的な事実、法律、および求める救済を引用する必要があります。異議申し立ては申し立て後15日以内に提出されます。コミッショナーは決定から30日以内に独断で再審を命じることもできます。

- ✓ 再審または再検討の申し立ては、特定の根拠を明示し、すべての当事者に送達される必要があります
- ✓ 認められる根拠には、手続上の不規則性または裁量権の濫用、非行、新たに発見された証拠、過度な、または不十分な処罰、法的誤り、または証拠に基づかない決定が含まれます
- ✓ 書面による異議申し立ては、申し立て後15日以内に提出されなければなりません
- ✓ コミッショナーは決定から30日以内に独断で再審を命じることができます

14.6 筆記上の誤りの訂正

意見、命令、判断、部門手続、または記録における筆記上の誤り、および見落としまたは遺漏に起因する誤りは、聴聞ファイルが委員会に送付される前は行政法判事により、送付後は委員会により、職権で、または任意の当事者の申し立てに基づいて訂正することができます。

- ✓ 筆記上の誤りおよび見落とし/遺漏に起因する誤りは記録において訂正することができます
- ✓ 行政法判事は送付前に訂正することができ、委員会は送付後に職権で、または当事者の申し立てに基づいて訂正することができます

CHAPTER 15

A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)

15.1 不動産契約の詐欺防止法

アリゾナ改定法(A.R.S.) 44-101は、特定の契約が書面で作成され、請求対象当事者によって署名されることにより初めて執行可能となることを規定しています。不動産実務では、これには1年を超える不動産賃貸借契約、不動産またはその権益売却契約、および報酬または手数料を受けて不動産を売買するためにエージェントまたはブローカーを雇用する契約が含まれます。当事者の代理として行動するエージェントは、書面による購読済みの権限を持たなければなりません。

- ✓ 1年を超える不動産賃貸借契約または不動産売却契約は、書面で作成され、請求対象当事者によって署名されなければならない
- ✓ 報酬または手数料を受けて不動産を購入または売却するためにエージェント/ブローカーを雇用する契約は、執行可能であるために書面でなければならない
- ✓ 不動産契約に当事者を拘束するエージェントの権限は、それ自体が書面でなければならず、請求対象当事者によって購読されなければならない
- ✓ 1年以内に履行されない契約は書面でなければならない

15.2 媒介契約における禁止用語

A.R.S. 44-502は、専属媒介契約が執行から12ヶ月を超えて継続されること、土地に伴う約定（covenant）となること、将来の所有者を拘束すること（狭い例外を除く）、郡記録官事務所に登録されること、不動産に対して先取特権または担保権を設定されること、または所有者の通知と同意なく譲渡されることを違法と規定しています。これらの規定は、虐待的な長期媒介または先取特権ベースの媒介制度を対象としています。

- ✓ 専属媒介契約は執行後12ヶ月を超えて継続することはできません
- ✓ 土地に伴う約定となることはできません
- ✓ 郡記録官事務所に登録されることはできません
- ✓ 住宅用不動産に対する先取特権、抵当権または担保権を認可することはできません
- ✓ 所有者への通知および同意なく譲渡されることはできません
- ✓ A.R.S. 32-2151.02の要件を満たす必要があります

15.3 卸売買い手および売り手の開示

A.R.S. 44-5101は、住宅不動産（5棟未満の住居ユニット）の卸売買い手および売り手が、拘束力のある契約を締結する前に書面による開示を行うことを要求しています。卸売買い手は、自分が卸売買い手であることを書面で開示する必要があります。卸売売り手は、自分が衡平法上の利益のみを保有しており、所有権を譲渡できない可能性があることを書面で開示する必要があります。卸売買い手は契約を買って契約を譲渡する者であり、卸売売り手は法的所有権を保有せずに売却契約を締結し、契約を譲渡する者です。

- ✓ 卸売買い手は、拘束力のある契約の前に、自分が卸売買い手であることを売り手に書面で開示する必要があります
- ✓ 卸売売り手は、自分が衡平法上の利益のみを保有しており、所有権を譲渡できない可能性があることを書面で開示する必要があります
- ✓ 卸売買い手がこのセクションに違反した場合、売り手はエスクロー終了前に罰金なしで契約をキャンセルでき、手付金を保有できます
- ✓ 卸売売り手がこのセクションに違反した場合、買い手はエスクロー終了前に罰金なしで契約をキャンセルでき、すべての手付金の払い戻しを受けることができます
- ✓ ここで言う住宅不動産とは、5棟未満の住居ユニットを有する不動産を意味します

15.4 排他的物件仲介契約の定義

排他的物件仲介契約は、住宅用不動産を仲介または売却する排他的権利を付与する契約であり、今後の仲介契約への合意または当該契約を認める覚書を含みます。住宅用不動産とは、個人、家族または家庭用を主な目的として使用されるアリゾナ州内の不動産で、5戸未満の住宅ユニットを含むものです。

- ✓ 排他的物件仲介契約＝住宅用不動産を仲介または売却する排他的権利で、今後の合意または覚書を含む
- ✓ 住宅用不動産＝個人/家族/家庭用を主な目的とする不動産で、5戸未満の住宅ユニット
- ✓ アリゾナ州内に所在する不動産にのみ適用

15.5 サービス未開始時の契約無効

排他的不動産媒介契約において、当事者が契約書に署名してから1年以内に媒介サービスが開始されない場合、その契約は無効です。

- ✓ 契約書署名後1年以内に媒介サービスが開始されない場合、契約は無効
- ✓ 1年の期間は当事者が契約書に署名した時点から起算される

15.6 違反の実行と責任

A.R.S. 44-503は、本章に違反して作成または記録された合意を強制することを裁判所に禁止し、財産または取引収益に対する建設的信託の設定を禁止しています。本章に違反してカウンティ記録官に記録されたすべての合意は無効であり、強制力がなく、違反合意に基づいて住宅所有者に支払われた対価は没収されなければなりません。違反は44-1522に基づく違法行為であり、33-420に基づく責任にさらされ、私人訴訟および司法長官によって強制することができます。

- ✓ 裁判所は本章に違反して作成または記録された合意を強制することはできません
- ✓ 財産または売却収益に対して建設的信託を設定することはできません
- ✓ 違反合意に基づいて住宅所有者に支払われた対価は没収されなければなりません
- ✓ 違反は44-1522に基づく違法行為であり、33-420に基づく責任および罰金の対象となります
- ✓ 2024年9月14日前に記録された本章に違反する合意は無効です

15.7 消費者詐欺違法行為法

アリゾナ州改正法(A.R.S.) 44-1522条は、他者が依拠することを意図して商品の販売または広告に関連して行われる詐欺的行為、欺瞞的または不公正な行為、詐欺、虚偽の表示、虚偽の約束、不実表示、または重要な事実の隠蔽・抑制・省略が違法行為であると宣言しています。これは、実際に誰かが誤解されたり損害を受けたかどうかに関わらず適用されます。これは不動産の広告および販売行為に適用されます。

- ✓ 販売または広告に関連して、他者が依拠することを意図して重要な事実を不実表示または隠蔽することは違法行為です
- ✓ 実際に誰かが欺瞞されたり損害を受けたかどうかに関わらず責任は適用されます
- ✓ 裁判所は15 U.S.C. 45、52、および55(a)(1)に関する連邦取引委員会(FTC)および連邦裁判所の解釈をガイドとして使用することができます

CHAPTER 16

Art. 5: Real Estate Recovery Fund

16.1 回復基金の目的及び範囲

コミッショナーは、本章または規則に違反する免許不動産または墓地ブローカーもしくはセールスパーソンの行為によって損害を被った者に補償するために、不動産回復基金を設立し、維持します。本基金は、免許が必要な不動産または墓地取引において免許人が行為を実行した場合、または被害者が免許人の免許資格を信頼して免許人がプリンシパルとして詐欺・虚偽表示を行った場合から直接生じる実際の直接的な自己負担損失（合理的な弁護士費用および裁判所費用を含む）のみを支払います。

- ✓ 基金は合理的な弁護士費用および裁判所費用を含む実際の直接的な自己負担損失のみをカバーしています
- ✓ 損失は免許が必要な不動産・墓地取引から直接生じるか、被害者が免許人の免許資格を信頼した免許人によるプリンシパルとしての詐欺から生じなければなりません
- ✓ 免許を受けた不動産または墓地ブローカーおよびセールスパーソンにのみ適用されます

16.2 回復基金の責任限度額

基金の責任は、被害者、ライセンシー、または筆数の数に関わらず、取引ごと、およびライセンシーごとに上限が設定されます。ライセンシーに対する支払い授権命令が法定最大額に達すると、基金の責任は終了します。

- ✓ 被害者、ライセンシー、または筆数の数に関わらず、取引当たり最大$30,000
- ✓ ライセンシーあたり最大$90,000（総額）
- ✓ 支払い授権命令が法定限度額まで発行されると、基金責任は終了

16.3 回収基金保障除外事項

本人またはエージェントとして行動するライセンシーは基金に対する請求権を有しない。これには、ライセンシーが本人、会員、役員、取締役であるか、10%以上の直接的もしくは間接的利益を保有する法人も含まれる。基金は法人、パートナーシップ、または架空法人ではなく、自然人のライセンスに対してのみ支払う。特定の損失は完全に除外される。

- ✓ ライセンシー（および配偶者、法人、LLC、パートナーシップ、または10%以上の利益を保有する法人）は基金に対する請求権を有しない
- ✓ 基金は法人、パートナーシップ、または架空法人ではなく、自然人のライセンスに対してのみ支払う
- ✓ 基金は以下について責任を負わない：投機/失われた利益、州外財産、ローン/約束手形/有価証券、非本人保証保険会社に対する判決、テナント行為、器物破損、自然災害、懲罰的損害賠償、判決後利息、書類不備取引

16.4 消滅時効および申請期限

回復基金の支払いをもたらす可能性のある判決のための訴訟は、請求権が発生してから5年以内に開始されなければなりません。判決を取得した後、請求人は全ての手続き、再審査および上訴が終了してから2年以内に原本申請書を提出する必要があり、専務官は公益に資する場合、この2年の期限を免除することができます。配送は直接送達または返信受領証付き書留郵便で行われなければなりません。

- ✓ 基礎となる訴訟は請求権が発生してから5年以内に開始されなければならない
- ✓ 基金への申請は全ての手続き/上訴が終了してから2年以内に提出されなければならない
- ✓ 専務官は公益に適う場合、2年の期限を免除することができる
- ✓ 申請の配送は直接送達または返信受領証付き書留郵便で行われなければならない

16.5 支払い時の自動ライセンス終止

委員が基金から支払いを行い、仲介業者、指定仲介業者、または販売員に対する請求または判決を満たす場合、そのライセンスは支払い命令の発行時に自動的に終止します。ライセンス保有者は、基金を全額返済し、利息（A.R.S. 44-1201レート）を支払い、判決が完全に満たされたことを証明するまで、新しいライセンスを取得することはできません。

- ✓ 基金からのいかなる支払いも、支払い日に効力を生じるライセンス保有者のライセンスを自動的に終止させます。
- ✓ ライセンス保有者が基金を全額返済し、利息を支払い、判決が完全に満たされたことを示すまで、新しいライセンスを取得することはできません。

16.6 回収基金の判決の定義

回収基金の目的上、「判決」とは、管轄権を有する裁判所の最終判決、A.R.S. 13-603または18 U.S.C. 3663に基づく刑事被害者補償命令、またはA.R.S. 12-133に基づいて判決に減縮された確定仲裁判断（事実認定および法的結論を含む）を意味します。「判決債務者」とは、判決の対象となるすべての被告人を意味します。

- ✓ 判決には、最終的な法廷判決、刑事被害者補償命令、または確定/減縮された仲裁判断が含まれます
- ✓ 判決債務者とは、判決の対象となるすべての被告人を意味します

16.7 回復基金への納付金

申請者は元の免許で基金に納付します。元のブローカー免許は$20、元のセールスパーソン免許は$10です。6月30日に基金残高が$600,000を下回る場合、ブローカーは翌年の更新時に追加で$20を、セールスパーソンは追加で$10を納付する必要があります。

- ✓ 元のブローカー免許基金手数料: $20；元のセールスパーソン免許手数料: $10
- ✓ 6月30日に基金残高が$600,000を下回る場合、更新時追加手数料は翌面許年度にブローカー$20またはセールスパーソン$10

16.8 申請要件および誠実な訴訟追行

請求者は部門の様式を使用し、請求者/弁護士/債務者情報、支持文書を含む事実の詳細な説明、判決の特定および損害賠償計算、および宣誓供述書を含める必要があります。非刑事的な賠償請求の場合、請求者は苦情が良心的かつ誠実に追行されたことを宣誓する必要があります(潜在的に責任を負う当事者が意図的に省略または棄却されず、誠実な訴訟追行に反する訴訟手続が使用されなかった)。

- ✓ 請求は部門が提供する申請様式に必要なすべての書類を添えて提出されなければならない
- ✓ 請求者は偽証罪の罰の下で、苦情が良心的かつ誠実に追行されたことを宣誓する必要がある
- ✓ 誠実さとは、責任ある当事者が意図的に省略または棄却されず、資金を受け取るために訴訟手続の操作が使用されていないことを意味する

16.9 支払い前の回収努力が必須

請求者はまず判決債務者に対する回収努力を尽くさなければならず、これには判決の記録、債務者の宣誓尋問、不充足の執行命令の発行、既知の雇用主への給与差押えが含まれます。請求者は、債務者、回収、担保・保険・抵当権、和解、および税制上の恩恵から回収されたまたは予想されるすべての金額を損害賠償から控除する必要があります。請求者は債務者の配偶者または配偶者の個人代理人であることはできません。

- ✓ 請求者は支払い前に判決を記録し、債務者尋問、執行命令、給与差押えを通じて回収を尽くさなければならない
- ✓ 回収されたまたは予想されるすべての金額（債務者、保険・担保・抵当権、和解、税制上の恩恵）は請求から控除する必要がある
- ✓ 請求者は判決債務者の配偶者または配偶者の個人代理人であることはできない

16.10 雇用仲介業者の追及義務

販売員または仲介業者に対する判決に基づく請求の場合、請求者が雇用仲介業者に対する判決を得なかった、または雇用仲介業者の資産を誠実に追及しなかった場合、部門は請求を却下しなければなりません。ただし、請求者が明白で説得力のある証拠により、ライセンス保有者が仲介業者に雇用されていなかったこと、または雇用範囲外の行為をしたため雇用仲介業者が責任を負わないことを示す場合は例外です。

- ✓ 請求者は雇用仲介業者を追及する必要があり、そうしない場合は責任ある全ての者を追及しなかったために請求は却下されます
- ✓ 例外は、雇用がなかったこと、またはライセンス保有者が雇用範囲外の行為をしたことについて、明白で説得力のある証拠が必要です

16.11 資金不足時の按分

基金の残余責任が一人のライセンス保有者に対するすべての有効な請求を支払うのに不十分である可能性がある場合、コミッショナーは法廷に按分を請願することができます。裁判所は、判決または申請が提出された順序に関係なく、請求額に比例して残余責任を申請者に配分します。按分命令後90日以内に提出されなかった請求は除外されます。

- ✓ 一人のライセンス保有者に対するすべての請求をカバーするのに基金が不十分な場合、コミッショナーは法廷に按分手続きを請願することができます
- ✓ 配分は、判決または申請が取得または提出された順序に関係なく、請求額に比例します
- ✓ 按分命令後90日以内に請求を提出する必要があり、これには異議申立書の提出、ライセンス保有者への送達、およびコミッショナーへの通知が含まれます

16.12 判決債務者への請求通知

申立てと同じ期間内に、請求人は請求通知と申立書の写しを判決債務者に送達しなければなりません。債務者は支払いに異議を唱える書面による応答を提出するまでに35暦日の期間があります。応答しない場合は、債務者の異議を唱える権利が放棄されます。債務者が現在有効な免許を保持している場合は、ファイルに記載されたアドレスに書留郵便で送達され、そうでない場合は2週間連続して週1回の発行により送達されます。

- ✓ 判決債務者は請求通知および申立書の写しの送達を受け、応答するために35暦日の期間があります
- ✓ 期限内に書面による応答を提出しない場合は、支払いに異議を唱える債務者の権利は放棄されます
- ✓ 免許保有債務者は書留郵便で送達され、個人配達が失敗した場合は無免許債務者は2回の発行で送達されます

16.13 最終決定期限および承認みなし

委員会は、完成した申請書を受け取ってから90暦日以内に最終書面決定を発行しなければなりません。ただし、保留中の配分調整、不備補正、または合意された延長期間中は例外です。期限内に決定が下されない場合、請求は承認されたものとみなされます。委員会は承認、却下、または和解することができます。請求人が和解提案を拒否した場合、請求は却下されます。

- ✓ 委員会は完成した申請書の受け取りから90暦日以内に決定しなければなりません
- ✓ 期限内に決定しない場合、請求は承認されたものとみなされます
- ✓ 委員会の和解提案を拒否した場合、請求は却下されます

16.14 請求人の拒否に対する控訴権

申請が拒否された請求人は、拒否通知を受けた後6ヶ月以内に、原判決を下した裁判所に確認された申請書を提出し、支払い命令を求めることができます。請求人は専門官および判決債務者に送達し、各々は30日以内に応答する必要があります。債務者が応答しない場合、専門官は和解することができ、共同請願により、裁判所は支払いを命じます。

- ✓ 拒否された請求人は、拒否通知後6ヶ月以内に原判決裁判所に確認された申請書を提出して控訴することができます
- ✓ 専門官および判決債務者は、送達後各々30日以内に応答しなければなりません
- ✓ 判決債務者が応答しない場合、請求に対する防御権は放棄されます

16.15 代位と支払後の債権回収

請求人は支払いを受け取る前に、判決留置権の譲渡と代位通知書をコミッショナーに提出する必要があります。支払い後、コミッショナーは判決債権者のすべての権利を代位し、請求人はコミッショナーの書面同意なしに判決満足を提出することはできません。司法長官が債権回収訴訟を提起し、コミッショナーの支払命令の認証謄本は上級裁判所判決と同様に提出・執行することができます。

- ✓ 請求人は基金支払いを受け取る前に、判決と代位通知書を譲渡しなければなりません
- ✓ コミッショナーは支払い後、判決債権者のすべての権利を代位します
- ✓ 請求人はコミッショナーの事前書面同意なしに判決満足を提出することはできません

16.16 放棄および懲戒への影響

被害者が回復基金条項のすべての規定に従わない場合、その基金に基づくすべての権利を放棄します。回復基金条項は、コミッショナーのライセンス保有者に対する懲戒権を制限せず、基金への全額返金は、別個の懲戒手続きを無効化または変更しません。

- ✓ 条項のすべての規定に従わない場合、回復基金に基づくすべての権利を放棄する
- ✓ 回復基金規定は懲戒権を制限せず、基金への返金は別個の懲戒に影響を与えない

16.17 免許保有者の保証金(Surety Bond)要件

その他の手数料に加えて、委員会(Commissioner)は、章(chapter)/規則の違反、不動産または詐欺に関連する重罪/軽罪の有罪判決、または不動産もしくは証券規制機関による行政命令を受けた不動産または墓地の免許保有者/申請者に対して、保証金の提出を要求することができます。保証金は州のためのものであり、32-2186に基づく実際の損害賠償(弁護士費用を含む)をカバーし、元本上限は$100,000で期間は最大5年です。

- ✓ 委員会は、章違反、適格な有罪判決、または行政命令を持つ免許保有者に対して保証金を要求することができます
- ✓ 保証金の元本は$100,000を超えることはできず、期間は5年を超えることはできません
- ✓ 保証金の保証がキャンセルされた場合、免許保有者は30日以内に代替保証金を提供する必要があり、そうしない場合は免許が停止されます。譲渡性預金証書は保証金の代わりとなることができます

16.18 不十分な申請の修正

申請が実質的に適合しない場合、コミッショナーは受領から30暦日以内に項目別の不備リストを郵送しなければなりません。請求者は60暦日以内に修正するか、ファイルが閉じられます（書面による延長を要求しない限り）。90日の決定期限は修正期間中は一時停止されます。〈実質的に適合する〉とは、最低限、公認された判決書の写し、判読可能な取引/損失文書、および回収額の明細書を提出することを意味します。

- ✓ コミッショナーは不十分な申請受領から30日以内に項目別の不備リストを郵送しなければならない
- ✓ 請求者は書面による延長がない限り60日以内に不備を修正するかファイルが閉じられる
- ✓ 修正情報を待機している間、決定期限は一時停止される

16.19 回収基金の管理

受け取った金額は基金に預金され、コミッショナーが信託で保有します。州財務長官は資金を投資し、収益を基金に貸記します。コミッショナーは基金の公認識を高めるため、会計年度ごとに$50,000を超えない利息から支出することができます。

- ✓ 基金資金はコミッショナーが信託で保有し、州財務長官が投資し、収益は基金に貸記されます
- ✓ コミッショナーは基金の公認識を高めるため、会計年度ごとに利息から最大$50,000を支出することができます

CHAPTER 17

Supplement: Landlord-Tenant

17.1 アリゾナ州住宅賃貸人・借主法: 敷金、立入及び通知期間

アリゾナ州住宅賃貸人・借主法(A.R.S. Title 33, Chapter 10)は、ほとんどの住宅用賃貸借を規制します。賃貸人は1.5か月分の賃料を超える敷金を要求することはできませんが、借主が自発的にそれ以上の金額を支払うことは可能であり、返還不可能な手数料はすべて書面で記載される必要があります(A.R.S. 33-1321)。契約終了及び占有引渡後14日以内(土曜日、日曜日及び法定休日を除く)に、賃貸人は控除項目の明細書付きで敷金を返還しなければならず、違法な敷金留置は賃貸人に留置された金額の2倍の損害賠償を負わせます。賃貸人は緊急事態を除き、立入前に最低2日間の通知を与えなければなりません(A.R.S. 33-1343)。契約終了通知: 未払い賃料は5日、健康・安全不遵守は5日、その他の重大な不遵守は10日、月単位賃貸借は30日、週単位は10日です(A.R.S. 33-1368, 33-1375)。出典: A.R.S. 33-1301以下

- ✓ 敷金限度額: 1.5か月分の賃料(借主は自発的により多くの額を支払う可能性あり);返還不可能な手数料は書面で記載される必要があります。
- ✓ 敷金は契約終了及び占有引渡後14日以内(週末及び祝日を除く)に控除項目の明細書付きで返還される必要があり、違法な留置=2倍の損害賠償です。
- ✓ 賃貸人の立入は緊急事態を除き、合理的な時間に最低2日間前の通知が必要です。
- ✓ 未払い通知: 5日; 健康/安全違反: 5日; その他の重大な違反: 10日です。
- ✓ 月単位契約終了は定期賃借日前30日間前に通知が必要; 週単位は10日前に通知が必要です。

CHAPTER 18

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

18.1 信託証書差押、回復、償還および反欠損保護

アリゾナ州は主に信託証書の州です。受託者販売は、販売通知が記録されてから90日以上経過した後でのみ開催できます(A.R.S. 33-807、33-808)。借り手は販売前の最終営業日の午後5時までに不履行を治癒して回復することができます(A.R.S. 33-813)。受託者販売後の法定償還権はありません(A.R.S. 33-811)。これに対して、住宅ローンの司法差押は6ヶ月の販売後償還期間を有し、物件が放棄された場合は30日に短縮されます(A.R.S. 12-1282)。反欠損法により、2.5エーカー以下で単一家族または2家族住宅として使用される物件の購入資金住宅ローンまたは信託証書の差押後は、欠損判決を受けることはできません。受託者販売後に欠損が許可される場合は、90日以内に追求されなければなりません(A.R.S. 33-729、33-814)。出典: A.R.S. 33-729、33-807、33-811、33-813、33-814、12-1282

- ✓ 受託者販売は、信託販売通知が記録されてから最低90日後まで実施されません。
- ✓ 借り手は受託者販売前の最終営業日午後5時までローンを回復できます。販売後の償還はありません。
- ✓ 住宅ローンの司法差押は6ヶ月の償還期間を認めます(放棄された場合は30日)。
- ✓ 反欠損: 2.5エーカー以下で1家族または2家族住宅として使用される物件の購入資金住宅ローンおよび信託証書には欠損判決がありません。
- ✓ 受託者販売後に許可される欠損請求は90日以内に提起されなければなりません。

CHAPTER 19

Supplement: Transfer Taxes and Recording

19.1 不動産価値宣誓書、譲渡税なし、および登記料

アリゾナ州は不動産譲渡税または印紙税を課しておらず、アリゾナ州憲法（第9条第24節、2008年提案100号で採択）は州および地方政府がこれを制定することを禁止しています。代わりに、証書が登記される際に、当事者は名目上の手数料を伴う不動産価値宣誓書をカウンティ記録官に提出する必要があり、これは評価目的で売却価格および不動産情報を報告します（A.R.S. 11-1133）。A.R.S. 11-1134に記載されている適用除外譲渡には、政府機関宛または政府機関からの証書、先前の証書を修正する証書、配偶者または家族間での無償譲渡、信託証書および抵当権、ならびに$1,000以下の譲渡が含まれます。カウンティ記録官は文書ごとの定額登記料を請求します（現在A.R.S. 11-475に基づき$30）。出典：A.R.S. 11-1133、11-1134、11-475；Ariz. Const. art. IX, sec. 24

- ✓ アリゾナ州は不動産譲渡税がなく、州憲法は新しい譲渡税を禁止しています。
- ✓ 不動産価値宣誓書は、登記のために提出されるほとんどの証書に付随する必要があります。
- ✓ 宣誓書の適用除外には、政府譲渡、修正証書、配偶者/家族ギフト、信託証書、および$1,000以下の売却が含まれます。
- ✓ カウンティ登記料は文書ごとの定額手数料です（現在$30）。

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

20.1 アリゾナ州の固定資産税基礎知識：評価、納期、税務リーン、および住宅所有者の免除

郡の評価官は評価年度の1月1日現在の完全現金価値(FCV)および制限付き資産価値(LPV)を決定します。固定資産税はLPVに対して課税され、提案117(Ariz. Const. art. IX, sec. 18)に基づき年間5%を超えて増加することはできません。評価比率はClass 3自己所有および Class 4賃貸住宅用資産で10%であり、商業用(Class 1)資産はより高い比率で評価され、15%に向かって段階的に引き下げられています(現在の比率を確認)。税金は2回に分けて支払われます。前期分は10月1日が納期で11月1日以降は延滞となり、後期分は3月1日が納期で5月1日以降は延滞となります(A.R.S. 42-18052)。延滞税は2月の郡財務官売却で税務リーン証券として売却され、最大16%の利息が付き、所有者はリーン保有者が差し押さえする前に3年以内に償還することができます(A.R.S. 42-18101 et seq.)。住宅所有者の免除は提案209以降毎年インデックス調整され、一般債権者から$400,000までの自宅資産を保護します(現在の金額を確認)(A.R.S. 33-1101)。出典：A.R.S. 42-11001, 42-15001 et seq., 42-18052, 42-18101 et seq., 33-1101

- ✓ 税金は制限付き資産価値(LPV)に基づいており、年間5%を超えて増加することはできません。
- ✓ 住宅用評価比率（自己所有および賃貸）は10%です。
- ✓ 前期分税金は10月1日納期（11月1日延滞）; 後期分は3月1日納期（5月1日延滞）です。
- ✓ 税務リーン証券は2月に売却され、最大16%の利息が付き、差し押さえ前に3年間の償還期間があります。
- ✓ 住宅所有者の免除は$400,000であり、インフレーションに対してインデックス調整されています（現在の金額を確認）。

CHAPTER 21

Supplement: Condominium and HOA Law

21.1 コンドミニアムおよび計画コミュニティ転売開示声明書とHOA看板規則

コンドミニアム法(A.R.S. 33-1260)および計画コミュニティ法令(A.R.S. 33-1806)に基づき、ユニットまたはロットが転売される場合、協会(またはユニット数が50未満の場合は所有者)は、売却予定の書面通知を受領した後10日以内に、現在の評価額、未払いの評価額または手数料、係争中の訴訟、統治文書、およびその他の必須項目を示す転売開示声明書を提供する必要があります。協会は声明書に対する手数料を請求することができ、法令により、限定された追加の急送料金および更新料金とともに$400の上限が設定されています。協会は業界標準サイズの売却予定看板または午前8時から午後6時までのオープンハウスを禁止することはできません(A.R.S. 33-1808)。HOAの先取特権は、評価額が1年以上または$1,200以上滞納している場合にのみ差し押さえできます(A.R.S. 33-1256, 33-1807)。出典: A.R.S. 33-1260, 33-1806, 33-1808, 33-1807

- ✓ 協会は売却予定の書面通知を受領した後10日以内に転売開示声明書を提供する必要があります。
- ✓ 協会が50未満のユニット/ロットを有する場合、所有者(協会ではなく)が開示を提供します。
- ✓ 声明書の手数料は法令により制限されています(基本上限$400)。
- ✓ HOAは業界標準サイズの売却予定看板または午前8時から午後6時までのオープンハウスを禁止することはできません。
- ✓ HOA先取特権の差し押さえには、評価額が1年以上または$1,200以上滞納している必要があります。

CHAPTER 22

Supplement: Arizona Property Law

22.1 夫婦財産と配偶者同意のアリゾナ州不動産取引

アリゾナ州は共有財産州（community property state）です。婚姻中に配偶者の一方が取得した財産は、贈与、遺言、相続によって取得された場合、またはその他の個別財産（separate property）である場合を除き、共有財産となります（A.R.S. 25-211、25-213）。1年未満のリースを除き、不動産の利益の取得、処分または担保設定に関するすべての取引において、両配偶者が署名する必要があるため、リスティング契約書、購入契約書および共有財産に影響を与える証書には両署名が必要です（A.R.S. 25-214(C)）。アリゾナ州はまた、生存権付き共有財産（community property with right of survivorship）、生存権付き共有名義（joint tenancy with right of survivorship、証書に明示されている必要があります）および共有テナンシー（tenancy in common、他の形式が記載されていない場合は推定されます）を認めています（A.R.S. 33-431）。出典：A.R.S. 25-211、25-213、25-214、33-431

- ✓ 婚姻中に取得された財産は共有財産と推定され、贈与および相続は個別財産です。
- ✓ 配偶者の両者が署名して、共有不動産を購入、売却または担保設定する必要があります（1年未満のリースを除く）。
- ✓ 生存権付き共有財産は、証書に明示されていれば許可されます。
- ✓ 共有名義は明示的に宣言される必要があり、2人以上の人に付与される場合は共有テナンシーとなります。

CHAPTER 23

Supplement: Arizona Statutory Disclosures

23.1 未分割土地開示宣誓書

非法人化地域で5筆以下の未分割土地を売却する者は、アリゾナ州法33-422条（A.R.S. 33-422）に従い、譲渡の少なくとも7日前に買主に書面による開示宣誓書を提供しなければなりません。宣誓書は法的・物理的アクセス、給水および井戸情報、排水処理、洪水氾濫原ステータス、公共施設、道路維持、消防保護、軍事施設および空港近接性、ならびにその他の特定の条件を対象としています。買主は宣誓書受領後5日以内に取引をキャンセルでき、宣誓書は登記簿謄本とともに記録されなければなりません。出典：A.R.S. 33-422

- ✓ 非法人化地域の未分割土地5筆以下の売却に適用されます。
- ✓ 開示宣誓書は譲渡の少なくとも7日前に提供されなければなりません。
- ✓ 買主は宣誓書受領後5日以内に取引をキャンセルできます。
- ✓ 宣誓書は決済時に登記簿謄本とともに記録されます。

23.2 アリゾナ州における売主開示義務：判例法とSPDS

アリゾナ州には、売主に特定の不動産状態開示書の作成を義務付ける法令がなく、義務は判例法に由来します。Hill v. Jones (Ariz. App. 1986)で、裁判所は売主が容易に観察できない既知の重要事実を開示しなければならず、それが買主の決定に影響を与える可能性があると判示し、開示しないことは解除または損害賠償を支持することができます。慣例により、アリゾナリアルター協会売主不動産開示声明書（SPDS）が使用され、ライセンス所有者はArizona Administrative Code R4-28-1101(B)およびA.R.S. 32-2153に基づいて独立して既知の重要事実を開示する必要があります。A.R.S. 32-2156における汚名を着せられた不動産および性犯罪者安全港規定は、この義務に対する主要な法定制限です。出典：Hill v. Jones, 151 Ariz. 81 (App. 1986); A.A.C. R4-28-1101; A.R.S. 32-2153, 32-2156

- ✓ アリゾナ州法令は売主開示書を義務付けておらず、SPDSは法的要件ではなく業界様式です。
- ✓ 売主は判例法（Hill v. Jones）に基づいて既知の重要な潜在的欠陥を開示しなければなりません。
- ✓ ライセンス所有者は、すべての当事者に既知の重要事実を開示する独立した義務があります。
- ✓ 死亡、重罪、疾病（HIV）および近くの性犯罪者の身元に関する情報はA.R.S. 32-2156に基づいて開示される必要はありません。

23.3 浄化槽(現場排水処理)移転検査および井戸移転通知

現場排水処理施設(浄化槽)によるサービスを受ける不動産が移転される前に、売り手は移転前6ヶ月以内に適格検査官による検査を受け、完了した検査報告書を買い手に提供する必要があります(A.A.C. R18-9-A316)。買い手は必要な手数料とともに、移転後15暦日以内にADEQまたは委任された郡保健機関に移転通知を提出する必要があります。別途、登録井戸がある土地の所有権が変わる場合、新しい所有者は30日以内にアリゾナ水資源局に所有権変更届を提出する必要があります(A.R.S. 45-593)。出典: A.A.C. R18-9-A316; A.R.S. 45-593

- ✓ 浄化槽は移転前6ヶ月以内に検査を受け、報告書を買い手に提供する必要があります。
- ✓ 買い手はクロージング後15暦日以内にADEQ(または郡)に移転通知を提出します。
- ✓ 井戸の所有権変更は30日以内にADWRに報告する必要があります。

23.4 住宅用プール障壁法およびプール安全通知

A.R.S. 36-1681は、6歳未満の子どもが居住する不動産に、住宅用プール、スパ、およびこれに類似した囲まれた水域が、障壁（一般的に高さ5フィート以上で、自動閉鎖・自動ラッチ式ゲート付き）で囲まれていることを要求しています。地方条例がより厳しい基準を定める場合があります。プール付き住宅用不動産を売却または譲渡する者は、購入者に対して、障壁要件および安全なプール慣行を説明するアリゾナ保健局承認のプール安全通知を提供する必要があります。障壁要件の違反は軽罪であり、通知の不提供は一般的な試験出題項目です。出典：A.R.S. 36-1681

- ✓ 6歳未満の子どもが居住する場所ではプール障壁が必須であり、障壁は高さ5フィート以上で、自動閉鎖・自動ラッチ式ゲート付きであること。
- ✓ 売主は、プール付き住宅用不動産のすべての譲渡において、購入者にADHSプール安全通知を提供する必要があります。
- ✓ 市および郡条例は、より厳しい障壁基準を課す場合があります。

CHAPTER 24

Supplement: Fair Housing

24.1 アリゾナ公正住宅法：保護されるクラスと執行

アリゾナ公正住宅法（A.R.S. 41-1491〜41-1491.37）は連邦法と実質的に同等であり、同じ7つのクラスを保護しています：人種、肌の色、宗教、性別、家族状況、出身国、障害。州は追加のクラスを設けていませんが、いくつかの都市（例：フェニックス、ツーソン、テンピ、フラッグスタッフ）は条例により性的指向と性自認を追加します。苦情は差別行為から1年以内に司法長官民権部に提出され、私人による民事訴訟は2年以内に提起することができます。適用除外は連邦法を反映しており（仲介業者を通さずに所有者が売却する一戸建て住宅、所有者が居住する4棟以下の建物）、ライセンス保有者はこれらの適用除外を享受せず、差別はA.R.S. 32-2153に基づくライセンス懲戒の理由となります。出典：A.R.S. 41-1491以下；A.R.S. 32-2153

- ✓ アリゾナの保護されるクラス：人種、肌の色、宗教、性別、家族状況、出身国、障害（連邦法と同じ）。
- ✓ 司法長官民権部への苦情提出は1年以内；民事訴訟は2年以内。
- ✓ ライセンス保有者が関与する場合、所有者適用除外は適用されない。
- ✓ 複数のアリゾナ都市が地域条例により性的指向と性自認を追加。

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 エスクロー口座を通じた決済：認可されたエスクロー代理人および弁護士要件なし

アリゾナ州の不動産取引は、慣例的にエスクロー代理人（通常はタイトル会社）が保有する中立的なエスクロー口座を通じて決済され、決済を実行するために弁護士は必要ありません。エスクロー代理人は、A.R.S. Title 6、Chapter 7（A.R.S. 6-801以降）に基づいてアリゾナ保険・金融機関局により認可される必要があり、エスクロー資金を別個の信託口座に保管し、すべての条件が満たされたときのみ書面によるエスクロー指示に従って払い出すことができます。購入契約は通常エスクロー指示として機能し、ブローカーは契約が指示する通りに誠実金をエスクロー代理人に交付します（A.R.S. 32-2151）。タイトル保険、固定資産税およびHOA評価額の按分、なら びに証書および信託証書の記録は、決済時にエスクロー代理人により処理されます。出典：A.R.S. 6-801以降；A.R.S. 32-2151

- ✓ アリゾナ州の決済は認可されたエスクロー代理人により処理され、弁護士は必要ありません。
- ✓ エスクロー代理人は、保険・金融機関局により認可および規制されます。
- ✓ エスクロー資金は別個の口座に保管される必要があり、書面指示に従ってのみ払い出されます。
- ✓ 誠実金は通常、購入契約が指示する通りエスクロー代理人に預託されます。