Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • California Real Estate Salesperson License Exam

# California

## Study Guide

| KNOWLEDGE POINTS | CHAPTERS | EDITION |
| --- | --- | --- |
| 1006 | 62 | 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 • 1006 knowledge points • 62 chapters

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

# Contents


| | | |
|---|---|---|
| 01 | Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner | 1 |
| 02 | Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions | 9 |
| 03 | License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement | 15 |
| 04 | Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records | 26 |
| 05 | Trust Funds and Trust Account Reporting | 33 |
| 06 | Discipline, Enforcement and Penalties | 37 |
| 07 | License Fees and the Consumer Recovery Account | 44 |
| 08 | Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land | 49 |
| 09 | Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions | 55 |
| 10 | Estates and Forms of Co-Ownership | 62 |
| 11 | Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead | 68 |
| 12 | Contracts: Formation and Essential Elements | 80 |
| 13 | Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies | 84 |
| 14 | Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration | 88 |
| 15 | Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery | 94 |
| 16 | Types of Deeds; Void and Voidable Deeds | 99 |
| 17 | Escrow: Nature, Elements and Instructions | 102 |
| 18 | Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct | 107 |
| 19 | Agency: Concepts, Creation and Authority | 116 |
| 20 | Fiduciary Duties and Disclosure Obligations | 122 |
| 21 | Dual Agency and Subagency | 131 |
| 22 | Listing Agreements and Broker Compensation | 134 |
| 23 | Broker Supervision and Liability | 140 |
| 24 | Termination of Agency | 141 |
| 25 | Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25) | 142 |
| 26 | Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes | 147 |


© 2026 Test4X • www.test-4-x.com/realestate • support@test-4-x.com

# Contents (cont.)


| | | |
|---|---|---|
| 27 | Value: Concepts, Principles and Definitions | 150 |
| 28 | The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach | 155 |
| 29 | The Cost Approach and Depreciation | 158 |
| 30 | The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers | 162 |
| 31 | Reconciliation and Appraising Specific Property Types | 166 |
| 32 | Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes | 168 |
| 33 | Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules | 171 |
| 34 | Loan Terms and Borrower Protections | 178 |
| 35 | Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants | 190 |
| 36 | Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law | 197 |
| 37 | Leasehold Estates and Lease Essentials | 212 |
| 38 | Rent, Security Deposits and Screening Fees | 217 |
| 39 | Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies | 226 |
| 40 | Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer | 231 |
| 41 | Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct | 242 |
| 42 | Property Management Practice | 249 |
| 43 | Common Interest Developments (Davis-Stirling Act) | 253 |
| 44 | Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.) | 271 |
| 45 | Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures | 279 |
| 46 | Other Statutory Disclosures and Notices on Sale | 286 |
| 47 | Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079) | 294 |
| 48 | California Real Property Taxation | 295 |
| 49 | Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act | 299 |
| 50 | Subdivided Lands Law and Public Reports | 305 |
| 51 | Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA | 323 |
| 52 | Vacation Ownership and Time-Share Act | 331 |

# Contents (cont.)


| | | |
|---|---|---|
| 53 | Real Estate Math | 339 |
| 54 | Supplement: Foreclosure and Redemption | 343 |
| 55 | Supplement: Liens and Title | 345 |
| 56 | Supplement: Title and Ownership | 347 |
| 57 | Supplement: Landlord-Tenant | 348 |
| 58 | Supplement: Trust Funds | 350 |
| 59 | Supplement: State Property Law | 352 |
| 60 | Supplement: Closing Practice and Special Sales | 353 |
| 61 | Supplement: Mortgage Law | 357 |
| 62 | Supplement: License Law Gaps | 359 |

CHAPTER 1

# Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner

## 1.1 ブローカー、セールスパーソン、およびライセンシーの定義

「ライセンシー」(修飾なし)とは、本規定に基づいてライセンスを受けたあらゆる個人、ブローカー、またはセールスパーソンを意味します。「ブローカー」とはブローカーとしてライセンスを受けた個人を意味し、「セールスパーソン」とはセールスパーソンとしてライセンスを受けた個人を意味します。不動産セールスパーソンは、ブローカーによって報酬のために雇用された自然人でなければならず、§§10131以下に基づく行為を遂行します。「セールスマン」という用語はセールスパーソンを意味します。

- ✓ 不動産セールスパーソンはブローカーによって報酬のために雇用された自然人でなければなりません
- ✓ ブローカーまたは会社はライセンスを受けることができますが、セールスパーソンは自然人でなければなりません
- ✓ 修飾なしの「ライセンシー」にはブローカーとセールスパーソンの両方が含まれます

## 1.2 責任あるブローカー、マネージャー、ブローカーアソシエート

「責任あるブローカー」は§10159.2に基づいて販売員に対する統制と監督を行使する責任のあるブローカー、または監督の失敗により§10177(h)に基づいて懲戒の対象となるライセンス保有者です。「マネージャー」は責任あるブローカーのために監督サービスを実行することを認可されたライセンス保有者です。「ブローカーアソシエート」は責任あるブローカーを代理してライセンスサービスを提供するために責任あるブローカーに保持されたライセンス保有ブローカーです。

- ✓ 責任あるブローカーは、所属する販売員およびブローカーアソシエートに対する統制と監督を行使しなければなりません
- ✓ 監督は規制遵守と消費者保護に限定されます
- ✓ ブローカーアソシエートは別の責任あるブローカーの下で働くライセンス保有ブローカーです

## 1.3 ブローカーの信認義務および監督義務の保持(§10010.5)

AB 1289およびAB 2884は、ブローカーの既存の法定/慣習法上の代理人としての義務、信認義務、開示義務、または責任あるブローカーの監督義務を変更しなかった。責任あるブローカーは、保有契約が独立した請負業者または雇用関係と呼んでいるかどうかにかかわらず、各所属営業担当者およびブローカー・アソシエートを監督する義務があり、その行為または過失に対して責任を負う。

- ✓ 責任あるブローカーは、請負業者対従業員の表示にかかわらず、各所属営業担当者/ブローカー・アソシエートの認可行為を監督しなければならない
- ✓ 責任あるブローカーは、保有営業担当者/ブローカー・アソシエートの行為または過失に対して責任を負う
- ✓ 既存法に基づくブローカーの信認義務および開示義務は引き続き有効である

## 1.4 リスティングおよびリスティング契約の種類の定義

「リスティング」には、売却/賃貸/交換のために提供される所有者/物件のリスト、見込み客のリスト、売却または賃貸を促進するためのサービス契約が含まれます。「リスティング契約」は、売主と仲介業者間の書面による契約であり、仲介業者に物件を売却または買主を探す権限を与えます。種類には、専有売却権（誰が売却しても報酬を受け取る）、売主予約型（所有者が直接売却する場合は報酬なし）、オープン型（その仲介業者が受け入れられた申し込みを最初に得た場合のみ報酬）があります。

- ✓ リスティング契約は売主と仲介業者間の書面による契約でなければなりません
- ✓ 専有売却権リスティングは、契約期間中に誰が売却を成立させても仲介業者に報酬を受け取る権利を与えます
- ✓ オープン型リスティングでは排他的権利は付与されず、その仲介業者が物件が他の方法で売却される前に受け入れられた申し込みを得た場合にのみ報酬を受け取ります
- ✓ 売主予約型リスティングでは、所有者が他の仲介業者を通さずに直接売却する場合、報酬は発生しません

## 1.5 不動産局とコミッショナーの役割

不動産局は、事業・消費者サービス・住宅庁（Business, Consumer Services, and Housing Agency）内に存在し、その最高責任者は不動産コミッショナーです。コミッショナーの主要な責務は、不動産法（Real Estate Law）および分割土地法（Subdivided Lands Law）を執行し、不動産購入者および不動産ライセンス所有者との取引を行う者に対する最大限の保護を達成することです。

- ✓ コミッショナーの主要な責務は、購入者およびライセンス所有者との取引を行う者に対する最大限の保護のために法律を執行することです
- ✓ 不動産コミッショナーは不動産局の最高責任者です

## 1.6 公共の保護が最優先事項 (§ 10050.1)

公共の保護は、部門が免許、規制及び懲戒機能を行使する際の最優先事項である。公共の保護が他の利益と相反する場合には、公共の保護が最優先である。

- ✓ 公共の保護は部門の最優先事項である
- ✓ 公共の保護が他の利益と相反する場合、公共の保護が最優先である

## 1.7 引用状および行政罰金（§ 10080.9）

コミッショナーが、免許を持たない者が免許を必要とする行為を行っている、またはライセンス保有者が法律に違反していると信じる理由がある場合、コミッショナーは書面による引用状を発行することができます。引用状には、是正命令および不動産基金のリカバリー・アカウントに預金される$2,500を超えない行政罰金が含まれることがあります。引用状を受け取った者は、30日以内に聴聞を要求することができます。そうしない場合、引用状は最終的となります。未払いの罰金または是正されていない引用状が残っている間は、ライセンスを発行または更新することはできません。

- ✓ 引用状による行政罰金は$2,500を超えることはできません
- ✓ 引用状の罰金は不動産基金のリカバリー・アカウントに預金されます
- ✓ 引用状を受け取った者は30日以内に聴聞を要求するか、そうしなければ引用状は最終的となります
- ✓ 未払いの罰金または是正されていない引用状が残っている間は、ライセンスを発行または更新することはできません

## 1.8 事前費用禁止 - ローン修正

不動産免許人がモーゲージローン修正または返済猶予の交渉または提供を行い、手数料を徴収する場合、契約されたすべてのサービスを完全に履行するまで、いかなる報酬も徴収することはできず、抵当権または担保を設定することはできず、借り手から委任状を取得することはできません。

- ✓ すべてのサービスが完全に履行されるまで報酬を徴収しない
- ✓ 賃金譲渡、抵当権、または支払いを担保するための担保を取得しない
- ✓ 借り手から委任状を受け取らない
- ✓ 4つ以下の住宅単位を有する住宅用財産にのみ適用
- ✓ カリフォルニア民法(Civil Code) § 2944.7に基づく違反当たり最大$20,000の民事罰金の対象

## 1.9 中止・禁止命令

不動産委員会委員長が調査を通じてある者が免許法または規則に違反したと判断した場合、委員長は中止・禁止命令を発行することができます。被申立人は命令を受け取った時点で直ちに活動を中止しなければならず、送達後30日以内に聴聞を請求することができます。

- ✓ 被申立人は命令を受け取った時点で直ちに当該活動を中止しなければならない
- ✓ 被申立人は送達後30日以内に聴聞を請求することができる
- ✓ 聴聞は請求後30日以内に開始されなければならない。ただし、被申立人による延期要求がある場合はこの限りではない

## 1.10 不動産法の引用及び中核的定義

事業職業規則(Business and Professions Code)第4編第1部は不動産法として引用される。第1章の定義はこの部分にのみ適用される。「コミッショナー」は不動産委員会のコミッショナーを意味し、「部門」は事業・消費者サービス・住宅局内の不動産部門を意味する。「人」には法人、会社及び企業が含まれる。

- ✓ 事業職業規則第4編第1部は不動産法として知られている
- ✓ 「人」には法人、会社及び企業が含まれる
- ✓ 「部門」は事業・消費者サービス・住宅局内の不動産部門を意味する

## 1.11 先払い手数料の定義と除外事項 (§ 10026)

「先払い手数料」とは、免許を持つ者が免許を持つサービスまたはリスティングに関して、契約されたサービスを完全に完了する前に請求、要求、徴収、または収集する、あらゆる形式の手数料を意味します。規制を回避するために手数料を複数の構成要素に分割することはできません。除外事項には、民法(California Civil Code) § 1950.5の敷金、§ 1950.6のスクリーニング手数料、ブローカーの管理範囲外の特定の広告手数料、および適格な「限定サービス」契約に基づく手数料が含まれます。完全な履行後に支払われる手数料は先払い手数料ではありません。

- ✓ 先払い手数料は、免許を持つ者が契約されたサービスを完全に完了する前に徴収される手数料です
- ✓ 規制を回避するために手数料を複数の構成要素に分割することはできません
- ✓ 契約が完全に履行された後にのみ支払可能な手数料は先払い手数料ではありません
- ✓ 敷金およびテナントスクリーニング手数料は先払い手数料の定義から除外されます

## 1.12 不動産売買契約および信託証書の定義

「不動産売買契約」とは、指定された条件の充足時に所有権の移転に同意するが、成立後1年以内の所有権移転を要求しない契約です（すなわち、土地分割払い契約）。「信託証書」/「信託抵当権」は「抵当権」を含みます。「事業機会」は、既存事業の売買/リース および のれん（営業権）を含みます。

- ✓ 不動産売買契約は、成立後1年以内に所有権の移転を要求しません
- ✓ 本部分で使用される「信託証書」または「信託抵当権」は、抵当権を含みます
- ✓ 事業機会は、既存事業のれん（営業権）を含みます

## 1.13 独立契約者対従業員 — 一般大衆に対する義務に影響なし(§10032)

仲介業者と販売員と独立契約者または雇用主-従業員の関係として特徴付けられているかどうかに関わらず、仲介業者と販売員の一般大衆に対する全ての義務が適用される。当事者間の法的関係については、独立契約者または雇用主-従業員のいずれかで契約することができ、税務/失業保険の分類は失業保険法に従い、労災補償は労働法に従う。

- ✓ 独立契約者対従業員の特徴付けに関わらず、一般大衆に対する義務が適用される
- ✓ 仲介業者と販売員は当事者間の関係について独立契約者または雇用主-従業員として契約することができる

## 1.14 不動産コミッショナーの任命と資格

不動産コミッショナーは州知事によって任命されます。コミッショナーはカリフォルニア州で5年以上の間、積極的に不動産仲介業に従事していたか、過去10年以内にカリフォルニア州で5年以上の関連不動産経験を有していなければなりません。

- ✓ 不動産コミッショナーは州知事によって任命されます
- ✓ コミッショナーはカリフォルニア州の活動的な仲介業者として5年以上の経験があるか、過去10年以内に5年以上の関連不動産経験を有していなければなりません

## 1.15 コミッショナーの執行権および規則制定権

コミッショナーは不動産法を執行し、すべてのライセンスの発行および取消（一時的および永久的）に対する完全な規制および管理権を有します。コミッショナーは、行政手続法に従い、執行のために合理的に必要な規則および規定を採択、修正、または廃止することができます。これらの規定はカリフォルニア規定集に記載されています。

- ✓ コミッショナーは、一時的および永久的なライセンスの発行および取消に対する完全な権限を有します
- ✓ 規則および規定は行政手続法に従い採択される必要があります
- ✓ コミッショナーの主要事務所はサクラメントに位置しています

## 1.16 コミッショナーの差止命令およびレシーバー選任権(§§10081、10081.5)

コミッショナーは不動産法違反の差止命令請求訴訟を提起でき、違反によって被害を受けた者のための原状回復を求めることができます。§10145に基づく信託資金違反の場合、監査により信託資金の混合または横領が$10,000を超えることが明らかになった場合、裁判所は免許保有者を拘束し、レシーバーを選任することができます。被告人への少なくとも5日間の通知なしに仮差止命令または仮処分命令を認めることはできません。

- ✓ コミッショナーは違反によって被害を受けた者のための差止命令および原状回復を求めることができます
- ✓ 監査により信託資金の混合または$10,000を超える横領が示された場合、裁判所は免許保有者を拘束しレシーバーを選任することができます
- ✓ 被告人への少なくとも5日間の通知なしに仮差止命令または仮処分命令を認めることはできません

## 1.17 DRE オンライン免許状態開示

委員会はインターネット上で、停止、取消、および提出された告発を含む免許状態情報を提供しなければなりません。個人情報（自宅電話、生年月日、社会保障番号）は除外されますが、免許保有者の記録上の住所は開示されます。免許保有者は、公開記録のために自宅住所の代わりに私書箱または代替郵送先住所を使用することができます。

- ✓ 公開オンライン情報は、停止、取消、および提出された告発を含める必要があります
- ✓ 自宅電話、生年月日、社会保障番号などの個人情報は開示できません
- ✓ 免許保有者は、自宅住所の代わりに私書箱または代替住所を提供することができます
- ✓ 情報は準会員免許保有者および責任あるブローカーを特定する必要があります

## 1.18 前払い手数料契約書および資料

コミッショナー(委員会)は、前払い手数料契約資料(契約書、勧誘状、広告)を使用の少なくとも10暦日前に提出することを要求することができます。資料が誤解を招くおそれがある場合、コミッショナーは10日以内にその資料の使用を禁止するよう命じることができます。違反は軽罪です。

- ✓ 資料は使用の10暦日前の提出が要求される場合があります
- ✓ コミッショナーは誤解を招くおそれのある資料の10日以内での使用を禁止するよう命じることができます
- ✓ 違反は最大2,500ドルの罰金または6か月の懲役に処せられる軽罪です

## 1.19 不動産担保ローンの先払い手数料

許可を受けた不動産仲介業者が法律を遵守して行う場合を除き、借主が債務を負う前に、借主に代わり貸し手を勧誘したり、不動産担保ローンに関連するサービスを提供したりするために先払い手数料を請求することは違法です。

- ✓ 借主の債務負担前のローンサービスに対する先払い手数料は許可された仲介業者が必要です
- ✓ 銀行、貯蓄組合、許可されたファイナンスレンダーは免除されます
- ✓ 違反は最大$10,000の罰金（法人の場合は最大$50,000）が科されます

## 1.20 一時停止または処罰命令

その他の権限に加えて、コミッショナーは、公共の利益のためにそれが必要であり、かつ当該人物が違反行為を犯したか、不正直、詐欺または詐欺的行為に関わる犯罪で有罪判決を受けた場合、仲介人、販売員または無免許者に対して最大36ヶ月間の一時停止または処罰を命じることができます。

- ✓ 処罰/一時停止は最大36ヶ月間継続することができます
- ✓ 根拠には公共の利益に関連する違反行為または不正直/詐欺/詐欺的行為に関する犯罪の有罪判決が含まれます
- ✓ 当該人物は通知後15日以内に聴聞会を請求する必要があり、そうしない場合は権利を放棄します
- ✓ 通知時に、当該人物は直ちに不動産事業活動が禁止されます

## 1.21 10年後の懲戒公示の削除

ライセンス保有者は、懲戒公示がDREウェブサイトに最低10年以上掲載されており、その公示がもはや公衆に対する信用できるリスクをもたらさないことを示す更生の証拠を提供することで、手数料を支払って委員に懲戒公示の削除を請願することができます。

- ✓ 懲戒公示の削除請願の前に最低10年以上経過していなければならない
- ✓ ライセンス保有者は更生の証拠を提供しなければならない
- ✓ 委員は削除前に信用できるリスクをもたらす他の違反を検討する

## 1.22 環境ハザード小冊子

DREは、石綿、ラドン、鉛塗料、ホルムアルデヒド、貯蔵タンク、土壌または水質汚染などの一般的なハザードについて消費者を教育するために、「住宅所有者向け環境ハザードガイド」（B&P § 10084.1; Health and Safety Code § § 25417–25417.2）を発行しています。新版は連邦的な鉛およびラドン開示要件を本質的に遵守する必要があり、このガイドは三次喫煙、山火事、気候変動および海面上昇をカバーするために更新されています。小冊子の配付は、これらのハザードに関する適切な一般情報と見なされますが、不動産の既知のハザードを開示する義務を決して免除するものではありません。

- ✓ 住宅所有者向け環境ハザードガイドは、石綿、ラドン、鉛塗料、ホルムアルデヒド、タンク、および汚染をカバーしています
- ✓ 新版は連邦的な鉛およびラドン開示要件を本質的に遵守する必要があります
- ✓ 三次喫煙、山火事、気候変動および海面上昇を含めるために更新されました
- ✓ 小冊子の配付は適切な一般情報と見なされますが（Civil Code § 2079.7）既知のハザード開示義務を免除するものではありません

## 1.23 不動産基金への手数料の預金

本部分（および第2編第1章）に基づいて請求および徴収されたすべての手数料は、別途規定がある場合を除き、委員が詳細な明細書を添付して月1回以上州財務部に納付しなければなりません。

- ✓ 手数料は不動産基金に預金されます
- ✓ 委員は詳細な明細書を添付して、月1回以上徴収された手数料を納付しなければなりません

## 1.24 軍人免許保有者の手数料免除および更新

軍人免許保有者(military licensee)とは、米国軍役に入隊した時点で不動産免許または認定資格を保有しており、入隊後6ヶ月以内に担当官に通知した者をいう。このような免許保有者は、事業に復帰した後に最初に開始する免許期間または軍役終了後1年のいずれか早い方まで、更新する必要がない。不名誉除隊(dishonorable discharge)または通知日から7年を超える自発的な兵役継続により特権が失われる。

- ✓ 軍人免許保有者は軍役入隊後6ヶ月以内に担当官に通知しなければならない
- ✓ 更新は事業復帰または兵役終了後1年のいずれか早い方まで延期される
- ✓ 不名誉除隊または通知日から7年を超える自発的な兵役継続により特権が失われる
- ✓ 通知しなかった者は、事業再開時または兵役終了後1年以内に免許再申請ができる

CHAPTER 2

# Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions

## 2.1 不動産免許の必須要件

カリフォルニア州において、免許を取得することなく不動産ブローカーまたはセールスパーソンとして行為し、広告し、または行為することを想定することは違法です。また、免許承認なしでモーゲージローン発信者として行為することも違法です。地区検察官は違反行為を起訴する義務があります。

- ✓ カリフォルニア州でブローカーまたはセールスパーソンとして行為するには免許が必要です
- ✓ モーゲージローン発信者は免許承認が必要です
- ✓ 地区検察官は違反行為を起訴する義務があります

## 2.2 不動産仲介人の定義

仲介人とは、報酬またはその期待を受け、他者のために不動産または事業機会の売買、買収、勧誘または交渉、賃貸借、家賃徴収、借手/貸手の勧誘および貸付交渉、不動産売買契約または抵当権で担保された手形の売買/交換などの行為を行う者です。

- ✓ 仲介人は他者またはその他複数の者のために報酬を受け取って行為を行います
- ✓ 対象となる行為には、売買、買収、賃貸借、家賃徴収が含まれます
- ✓ 対象となる行為には、不動産で担保された貸付の交渉が含まれます
- ✓ 報酬支払いの形態または時期に関係なく適用されます

## 2.3 不動産免許要件の免除対象者

第10131条の行為は、特定の身分で行動する特定の者により行われる場合、不動産免許を必要としません。これらの免除は、免許法を回避するためにこれを使用する誰にも適用されません。

- ✓ 免除対象者には以下が含まれます：特別な報酬なしに法人自体の財産に対して行動する法人役員または無限責任社員；正式に作成された委任状の所有者；法律サービスを提供する弁護士；裁判所が選任した受取人または破産管財人；その信託の権限の下で売却する信託受益権者
- ✓ 免除事項は、不動産法の規定を回避するために使用された場合、無効です

## 2.4 補償を求めるにはライセンスが必須

仲介業者または販売員として行動する人物は、請求原因が発生した時点で適切なライセンスを保有していたことを主張し、かつ証明しない限り、補償金の回収を求める訴訟を提起または維持することはできません。

- ✓ 原告は、請求原因が発生した時点で有効なライセンスを保有していたことを主張し、かつ証明する必要があります。
- ✓ ライセンスされた行為について補償を求める仲介業者および販売員に適用されます。

## 2.5 手数料の支払いおよび受領の制限

ブローカーは、無免許者に対して免許行為に関する報酬を支払うことはできません。セールスパーソンは、自身が免許を取得しているブローカーからのみ報酬を受け取ることができ、他のライセンス所有者への報酬は責任を持つブローカーを通じてのみ支払うことができます。

- ✓ ブローカーは、免許を持つブローカーまたは責任あるブローカーに属するセールスパーソンである場合を除き、誰に対しても（直接的または間接的に）免許行為に対する報酬を支払うことはできません。ブローカーは州外のブローカーに手数料を支払うことができます。
- ✓ セールスパーソンは、現在免許を取得しているブローカーからのみ免許活動に対する報酬を受け取ることができます。
- ✓ 報酬を共有するライセンス所有者は、責任あるブローカーを通じて支払いを受ける必要があります。
- ✓ 違反の場合、ライセンスの一時停止または永久取消の対象となる可能性があります。

## 2.6 無免許活動に対する刑事罰

免許なしにブローカー、セールスパーソン、またはモーゲージローン発信者として行動したり広告したりすることは、相当な罰金と懲役の可能性がある公共犯罪です。法人はより高い罰金に直面します。

- ✓ 個人: 最大$20,000の罰金、または最大6ヶ月の郡刑務所、またはその両方
- ✓ 法人: 最大$60,000の罰金
- ✓ $10,000(個人)または$50,000(法人)を超える罰金は、存在する場合、郡の不動産詐欺起訴信託基金に預金することができます

## 2.7 不動産管理免許除外

ホテル／モーテル／アパートの居住管理者およびその従業員、ならびにブローカーの監督下で指定された賃貸機能を実行する無免許不動産管理会社の従業員など、特定の管理者および従業員は免許要件が除外されます。ブローカーはこのような無免許者に対して合理的な監督を行使しなければなりません。

- ✓ アパートの居住管理者およびその従業員は除外されます
- ✓ 無免許従業員は監督下でユニットを表示し、申請書、保証金、家賃を受け入れることができます
- ✓ ブローカーは無免許者に対して合理的な監督および管理を行使しなければなりません
- ✓ ブローカーは各アパートの位置についてセクション10163に準拠しなければなりません

## 2.8 ブローカーの定義 - 手形/ローン事業

ローン事業の一部として、または不動産売買契約もしくは留置権で担保された手形の売買事業の一部として、主事業者として行動する人物はブローカーである。「事業」とは、暦年において8件以上のそのような契約、手形、またはローンを取得、売却、または作成することを意味する。

- ✓ 暦年あたり8件以上の取引は「事業中」を構成する
- ✓ 自己資金は、その後の購入を条件とした第三者による資金提供を除外する
- ✓ ライセンス所有者を通じて交渉された取引は閾値の計算には含まれない

## 2.9 貸し手および金融機関のライセンス免除

様々な住宅ローン/融資法令(§10131の第(d)および(e)項、§10131.1、第5および7条)は、銀行、信託会社、貯蓄ローン、信用組合、保険会社、融資貸し手、住宅ローン貸し手/サービス提供者、証券ブローカー/ディーラー、PACE管理者/勧誘者、および特定のHUD承認カウンセリング機関が彼らの権限内で行動する場合には適用されません。

- ✓ 銀行、信託会社、貯蓄ローン、信用組合、保険会社およびその従業員は、管轄法に基づいて行動する場合に免除されます
- ✓ 10件以下のローンについて回収する者、または暦年ごとに$40,000以下の金額で回収する者は、支払い回収/サービス条項から免除されます
- ✓ ブローカーは未登録従業員に対して合理的な監督を行使する必要があり、委員は未登録従業員の不正行為についてブローカーを懲戒することができます

## 2.10 事務職員の免許除外

速記者、簿記係、受付係、電話交換手、またはその他の事務補助員が事務業務を遂行する際には、免許は必要ありません。

- ✓ セクション10016、10131、10131.1、および10132は、事務業務を遂行する事務補助員には適用されません
- ✓ この除外は事務機能を遂行している間のみ適用され、免許を必要とする活動には適用されません

## 2.11 パートナーシップの不動産活動はライセンス取得パートナーが必要

パートナーシップは、パートナーシップを通じて行動するすべてのパートナーが免許を取得した不動産ブローカーである場合にのみ、ブローカーライセンスを必要とする行為を実行することができます。

- ✓ パートナーシップに代わってブローカー業務に関わるすべてのパートナーはブローカーライセンスを保有する必要があります
- ✓ このライセンス要件が満たされている場合、パートナーシップがブローカー行為を実行することを妨げるものはありません

## 2.12 ローン書類準備の違法な法律実務

不動産仲介人が独立したローン取引において、約束手形、抵当権、信託譲渡証書などの法律文書を選択および作成し、報酬を受け取る行為は、違法な法律実務に該当する可能性があります。「法律実務」は法廷出頭に限定されず、法律助言の提供および法的権利を担保する法律文書の作成を含みます。カリフォルニア州では、州弁護士会の活動中のライセンシアのみが法律実務を行うことができます。

- ✓ カリフォルニア州で活動中の州弁護士会ライセンシアでない限り、誰も法律実務を行うことはできません(§6125)
- ✓ 仲介人が独立したローン取引において、約束手形、抵当権、信託譲渡証書を選択および作成し、報酬を受け取る行為は、違法な法律実務と判断されています(People v. Sipper)
- ✓ 「法律実務」は、法廷出頭だけでなく、法律助言の提供および法的権利を担保する法律文書の作成を含みます
- ✓ 違法な法律実務は軽罪であり、最大1年の郡刑務所への投獄および/または1,000ドルの罰金に処せられる可能性があります(§6126)

## 2.13 自動貸納蔵施設管理の免除

カリフォルニア自動貸納蔵施設法に基づき、自動貸納蔵施設を管理または運営し、占有者から賃貸料を受け取る所有者または運営者は、不動産免許を必要としません。自動貸納蔵施設は、個人資産を保管するための個別の保管スペースを賃貸し、住宅目的での使用は認められていません。

- ✓ 自動貸納蔵施設の管理または占有者からの賃貸料の受け取りに不動産免許は必要ありません。
- ✓ 占有者は自動貸納蔵施設を住宅目的で使用することはできません。
- ✓ 自動貸納蔵施設には、私有住宅のガレージまたは保管スペースは含まれません。

## 2.14 ブローカー定義 - 先金、証券、MOG

ブローカーには、物件の売却/リースを促進するための先金を徴収する者、指定された証券を交渉する者（ライセンスを持つブローカー・ディーラーでない場合）、および鉱物、石油、またはガス（MOG）物件を報酬として、または本人として扱う者も含まれます。

- ✓ 物件の売却/リースを促進するために先金を徴収するには、ブローカーライセンスが必要です
- ✓ 会社証券法の下でライセンスを持つブローカー・ディーラーは証券条項から除外されます
- ✓ 鉱物、石油、またはガス物件を報酬として扱うには、ブローカーライセンスが必要です

## 2.15 ブローカーによるモービルホーム販売

ライセンスを持つブローカーは、カリフォルニア州保健安全法(Health and Safety Code)に基づいて登録された製造/モービルホームのみを販売または仲介することができます。ブローカーが2台以上のモービルホームを販売用として展示および提供する場合、モービルホームディーラーライセンスも取得する必要があります。

- ✓ ブローカーは保健安全法に登録されたモービルホームのみを販売できます
- ✓ 2台以上のモービルホームを展示/提供して販売するにはモービルホームディーラーライセンスが必要です

## 2.16 ライセンシーによる違法なモービルホーム広告行為

製造住宅/モービルホームを取り扱う不動産ライセンシーは、その物件が確立されたモービルホームパーク内に適切に配置されているか、または少なくとも1年以上継続的に合法的に所在していない限り、売却、賃貸、または交換のために広告したり売却を勧誘することはできません。ライセンシーは広告の取下げと正確な表示に関する具体的な義務があります。

- ✓ その物件がもはや売却、賃貸、または交換の対象ではないという通知を受けてから48時間以内にモービルホーム広告を取り下げなければならない
- ✓ 中古のモービルホーム/製造住宅を「新品」として広告することはできない
- ✓ 実際に頭金が必要であり、追加ローンで融資されている場合に「頭金不要」と虚偽表示することはできない
- ✓ 所有権証明書/タイトルを適切に承認、日付記入し、合法的な譲受人に交付し、登録証を譲受人に交付しなければならない

### 2.17 不動産ライセンス所持者はフランチャイズを販売できます

カリフォルニア州では、授権された者を除き、フランチャイズを販売することは違法です。授権された販売者の一つのカテゴリーは、不動産局（Department of Real Estate）によって不動産ブローカーまたはセールスパーソンとしてライセンスを取得した者です。これは不動産ライセンスをフランチャイズ販売活動に結びつけます。

- ✓ ライセンスを取得した不動産ブローカーまたはセールスパーソンは、カリフォルニア州でフランチャイズの販売を効果的に行うことが認められています
- ✓ 適切な授権（例：不動産局ライセンス、ブローカー・ディーラーライセンス、またはフランチャイズブローカー登録）なしに非適用外のフランチャイズを販売することは違法です
- ✓ フランチャイズ提供は、提供または販売される前に、フランチャイズ投資法に基づいて登録されるか、適用除外である必要があります

CHAPTER 3

# License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement

## 3.1 セールスパーソン教育要件

セールスパーソン資格/試験の受験者は、認可された機関での不動産原則(Real Estate Principles)、不動産実務(Real Estate Practice)、および1つの追加法定コースを含む合計3単位のコースの修了を証明する必要があります。試験受験前に修了証の提出が必須です。

- ✓ 不動産原則、不動産実務、および1つの追加承認コースの修了が必須
- ✓ セールスパーソン試験受験前にコース修了証の提出が必須
- ✓ カリフォルニア州弁護士会会員およびブローカー試験適格者は要件が免除される

## 3.2 ブローカーライセンス経験要件

原始ブローカーライセンスの申請者は、過去5年以内に最低2年間セールスパーソンライセンスを保有し、その事業に積極的に従事していたことを示さなければなりません。または、2年相当の一般的な不動産経験を有する申請者は請願することができます。不動産専攻または副専攻を伴う4年制大学の学位は、2年の経験と同等と見なされる場合があります。

- ✓ セールスパーソンライセンスを保有し、過去5年以内に最低2年間その事業に積極的に従事していなければならない
- ✓ 2年相当の一般的な不動産経験は書面による請願を通じて受け入れられる可能性がある
- ✓ 不動産専攻または副専攻を伴う4年制学位は、2年の経験と同等である可能性がある

## 3.3 筆記試験の内容要件

不動産ライセンスの申請者は全員、誠実性と真実性を証明することに加えて、コミッショナーが実施する筆記試験に合格する必要があります。法人ブローカー申請者の場合、法人が行為を行うために提案された各役員またはエージェントが合格する必要があります。試験は、英語（読む、書く、綴る）、不動産算術、譲渡原則、仲介契約、預金領収書、登記簿、抵当権、信託証書、土地契約、賃貸借、鑑定評価および土地経済学に関する知識をテストします。

- ✓ コミッショナーは、誠実性と真実性の証明に加えて、筆記試験により申請者の適格性を確認します。
- ✓ 試験は、英語能力、不動産算術、譲渡、仲介義務、事業倫理、不動産法およびTitle 10 CCRのコミッショナー規定をカバーしています。

## 3.4 ブローカーライセンス取得前教育課程要件

ブローカーライセンス申請者は、認定教育機関で法定要件に基づく8つの3単位大学課程を修了する必要があります。5つは必須課程です：不動産実務（暗黙的バイアス要素および対面型公正住宅ロールプレイ構成を含む必要があります）、不動産の法的側面、不動産鑑定、不動産融資、不動産経済学または会計学。申請者はまた、高度な法的側面、高度な金融、高度な鑑定、商法、エスクロー、不動産原則、財産管理、事務管理、モーゲージローン仲介・貸付、コンピュータアプリケーション、共同利益開発法を含むリストから選択した3つの課程を修了する必要があります。

- ✓ ブローカー申請者は、認定教育機関で5つの必須3単位課程と3つの選択課程（合計8つ）を修了する必要があります。
- ✓ 不動産実務課程は、暗黙的バイアス要素と対面型公正住宅ロールプレイ構成要素を含む必要があります。
- ✓ 委員会は、カリフォルニア州弁護士会の会員またはそれと同等の教育課程を修了した者に対して、課程要件を免除することができます。

## 3.5 ブローカーおよび営業員の4年ライセンス期間

カリフォルニア州不動産局長官が発行するすべての不動産ブローカーおよび営業員ライセンスは4年間の期間で発行されます。申請者は発行前に適切な試験に合格し、その他すべての要件を満たす必要があります。4年ライセンスは、必要な申請書および手数料を提出し、第2.5条（セクション10170から始まる）の継続教育規定に準拠することにより更新できます。

- ✓ ブローカーライセンスおよび営業員ライセンスは、両方とも4年間の期間で発行されます。
- ✓ 更新には、申請書、手数料、および第2.5条に基づく継続教育への準拠が必要です。

## 3.6 MLO承認の却下理由

委員は、次の条件をすべて満たさない限りMLO承認を発行しません：申請者がいかなる管轄区域においてもMLOライセンスの取消しを受けたことがないこと；申請前7年以内に重罪で有罪判決を受けたまたは有罪を認めていないこと（詐欺、不誠実、信頼侵害、またはマネーロンダリングに関わる重罪の場合はいかなる時点でも）；財務責任、品性、および適格性を実証すること；および教育および筆記試験要件を満たしていること。

- ✓ 申請者がいかなる政府管轄区域においてもMLOライセンスの取消しを受けた経歴がある場合、MLO承認を発行しない
- ✓ 申請前7年以内の重罪有罪判決、または詐欺、不誠実、信頼侵害、マネーロンダリングに関わる重罪がいかなる時点でもあってはならない
- ✓ 申請者は、財務責任、品性、および地域社会の信頼を得るための一般的適格性を実証しなければならない
- ✓ 無罪判決または恩赦を受けた重罪有罪判決は却下を必要としないが、基礎となる事実は考慮される可能性がある

## 3.7 MLO 事前ライセンス教育および試験

§10153の要件に加えて、MLO申請者は最低20時間のNMLS認可教育を完了する必要があります。連邦法3時間、倫理(詐欺、消費者保護、公正な貸付)3時間、非伝統的な住宅ローン商品2時間です。申請者は最低75%の成績で認定された筆記試験に合格する必要があります。不合格の試験は30日後に再受験できます。3回連続で不合格となった場合、申請者は6か月間待たなければなりません。5年以上MLOの有効な認定を失った者は、認定された筆記試験を再受験する必要があります。

- ✓ MLO申請者は最低20時間の事前ライセンス教育を完了する必要があります(連邦法3時間、倫理3時間、非伝統的商品2時間)
- ✓ 合格試験の成績は正答率最低75%以上です
- ✓ 再試験間には最低30日が経過する必要があり、3回連続不合格後は6か月待機が必要です
- ✓ 5年以上有効な認定を維持できなかったMLOは、認定された筆記試験を再受験する必要があります

## 3.8 継続教育基本要件

不動産免許の更新の前提条件として、免許取得者は更新申請前4年間に承認された継続教育45時間を修了する必要があります。委員長は、適格プログラム、同等性基準、報告/管理システム、通信/自己学習課程の試験、および健康、兵役、またはその他の正当な理由に基づく免除条件を定義する規則を採択します。

- ✓ 更新前4年間に承認された継続教育45時間が必須
- ✓ 1981年1月1日以降の免許更新のための継続教育は必須条件
- ✓ 健康、兵役、またはその他の正当な理由に対する免除が可能

## 3.9 初回更新に必要なCE講座

ライセンス所有者の初回更新では、45時間に以下の必須講座を含める必要があります：3時間の倫理講座；3時間の媒介契約講座；3時間の信託基金会計・管理講座；インタラクティブなロールプレイ要素を含む3時間の公正住宅講座；3時間のリスク管理講座；2時間の暗黙の偏見トレーニング講座；およびブローカーの場合、オフィス管理・監督に関する追加の3時間講座。45時間のうち最低18時間は消費者保護講座である必要があります。これらの必須講座の「履修完了」は、最終試験の合格を意味します。

- ✓ 初回更新では、倫理、媒介契約、信託基金管理、公正住宅（インタラクティブなロールプレイを含む）、リスク管理の各3時間講座と2時間の暗黙の偏見トレーニングが必要です。
- ✓ ブローカーは、追加で3時間のオフィス管理・監督講座を受講する必要があります。
- ✓ 45時間のうち最低18時間は消費者保護講座である必要があります。
- ✓ 「履修完了」は最終試験の合格を意味します。

### 3.10 ブローカーおよび販売員免許申請

ブローカーまたは販売員試験および免許の申請は、有効な連絡先情報と必要な手数料と共に、書面（MLO承認については電子的）で委員に提出する必要があります。申請者が対応する免許試験に合格するまで、免許は発行されません。

- ✓ 申請書は有効な連絡先情報および必要な手数料と共に書面で提出すること
- ✓ 申請者が免許試験に合格するまで免許は発行されないこと
- ✓ MLO承認申請はSAFE法（2008）の最低要件を満たす必要があること

### 3.11 非居住者申請者の適格性および送達同意

非居住者は、当該章の資格要件を満たし、その本拠地である州がカリフォルニア州民にそこでのライセンス取得を許可する場合、カリフォルニア州の不動産ライセンスを取得することができます。すべての非居住者申請者は、カリフォルニア州での個人送達ができない場合に、不動産局(DRE)への送達を通じて訴訟手続きが行われることに同意する取消不可能な同意書を提出しなければなりません。

- ✓ 非居住者の本拠地である州は、カリフォルニア州民への相互ライセンス付与を許可する必要がある
- ✓ 指定された認可ブローカー役員がカリフォルニア州民である場合、外国法人は適用除外となる
- ✓ 非居住者は、不動産局(DRE)を通じた訴訟手続き送達に対する取消不可能な同意書を提出しなければならない

### 3.12 指紋採取と誠実性の証明

カリフォルニア州不動産委員会は、申請者の誠実性と真正性の証明を要求することができ、法人役員、取締役、または10%以上の株主を含みます。また、すべての新規申請者に対し、ライセンス発行前に指紋採取を必須としなければなりません。復職請願または罰則減免請願の場合も、指紋の提出が必要です。

- ✓ すべての新規申請者は、ライセンス発行前に指紋採取を受けなければならない
- ✓ 委員会は申請者および法人役員/取締役/10%以上の株主に対して、追加的な誠実性の証明を要求することができる
- ✓ 復職または罰則減免請願には指紋を含める必要がある

### 3.13 試験の不正行為または妨害の禁止

いかなる者も免許試験で不正行為をしたり、試験を妨害したり、妨害を試みたりすることはできません。禁止行為には、試験中の無断通信、回答の写写、他者による試験受験、試験教材の持ち出し、試験内容の無断複製、無断の教材/機器の所持、セキュリティ規則の不遵守、および虚偽の資格情報の提供が含まれます。委員長は、故意に不正行為を行った受験者に対し、最大3年間、すべての免許試験の受験および活動中の免許の保有を禁止することができます。

- ✓ 不正行為には、回答の写写、他者による受験、試験教材の持ち出し/複製、および無断の機器またはメモの所持が含まれます。
- ✓ 委員長は、故意に不正行為を行った者に対し、最大3年間、試験受験および活動中の免許保有を禁止することができます。

### 3.14 試験受験者身分詐欺

試験、申請、または試験受験の申し立てに関連して、自らの身分についての詐欺または不正行為を行うことは違法です。これを故意に違反し、または違反に知りながら参加した者は軽罪で有罪となります。

- ✓ 試験、申請、または試験受験の申し立てに関連する身分についての詐欺または不正行為は違法です。
- ✓ 故意の違反またはそれと知りながらの参加は軽罪です。

### 3.15 再試験時間制限

申請者が適格性試験に不合格した場合、適切な申請書と手数料を提出することにより、再試験の申請をすることができます。再試験の申請書と手数料は、原始的な試験申請書が提出された日付から2年以内に提出され、再試験を受験する必要があります。

- ✓ 不合格となった申請者は、適切な申請書と手数料を持って再試験に再度申請することができます。
- ✓ 再試験は、原始的な試験申請書が提出された日付から2年以内に受験する必要があります。

### 3.16 適時更新による継続営業

ライセンス期間の最終日の午前0時までに提出された適切に作成された更新申請書に、適用可能な更新手数料と継続教育遵守に関する誠実な証拠が添付されている場合、申請者は当該ライセンスの失効後も既存ライセンスに基づいて継続営業する権利を有します。ただし、事前に停止または失効されている場合は除きます。コミッショナーがCE要件が満たされていないと判断した場合、延長コンプライアンス期間（第10171.2条）について通知するか、または通知発送後5日もしくは通常失効日のいずれか遅い日付に営業権が失効することを通知する必要があります。

- ✓ 手数料と誠実なCE証拠を含む適時更新申請書は、失効日後の継続営業を許可します。
- ✓ CEが満たされない場合、営業権は通知発送後5日または通常失効日のいずれか遅い日付に失効し、聴聞権が適用されます。

## 3.17 制限付きライセンスの発行および条件

コミッショナーは、第4章に違反する方法でライセンスの一時停止または取消を正当化する者、または試験および経歴要件を満たしたが他の要件について満足のいく示証ができなかった申請者に制限付きライセンスを発給することができます。制限付きライセンスは、期間により制限され、特定のブローカーによる雇用（宅建士の場合）により制限され、または権限行使の条件により制限されることができます。コミッショナーはまた、条件として保証債券を要求することができます。

- ✓ 公共の利益のために、聴聞会後に違反者または不十分な申請者に制限付きライセンスが発給される場合があります。
- ✓ 制限には、期間制限、特定のブローカーによる雇用、条件、および保証債券が含まれる場合があります。

## 3.18 制限付きライセンスにおける財産権または更新権なし

制限付きライセンスは、行使される特権に関して財産権を与えず、所有者は更新権を有しません。コミッショナーは、正式な聴聞会における最終決定待ちの間、聴聞を経ずにライセンス保有者の制限付きライセンス特権の行使権を停止する命令を発することができます。

- ✓ 制限付きライセンスは財産権を与えず、更新権も与えません。
- ✓ コミッショナーは、正式な聴聞会の決定待ち中に、聴聞を経ずに制限付きライセンス特権を停止することができます。

## 3.19 モーゲージローン・オリジネーター定義およびSAFE法

カリフォルニア州の連邦SAFE法実装に基づき、「モーゲージローン・オリジネーター」（MLO）とは、報酬または利益のために住宅抵当ローン申請を受け取る、または住宅抵当ローン条件を提供・交渉する個人です。純粋に事務的・管理的業務のみを行う個人、不動産仲介サービスのみを提供する個人（貸付人またはMLOから報酬を受け取らない場合）、およびその他の特定の個人は除外されます。「住宅抵当ローン」は、個人、家族、または世帯用途に使用される1〜4戸の住宅により担保されるローンです。

- ✓ MLOは、報酬または利益のために住宅抵当ローン申請を受け取る、または貸付条件を提供・交渉する。
- ✓ 住宅とは、コンドミニアム、モービルホーム、および住居として使用されるトレーラーを含む、1〜4戸の住宅構造を意味する。

## 3.20 MLO ライセンス承認(Endorsement)要件

個人は、不動産ライセンスを最初に取得・維持した上で、モーゲージローン発信者(mortgage loan originator)ライセンス承認を取得・維持しなければ、モーゲージローン発信者として事業を行うことはできません。承認は有効期間が1年で、毎年12月31日に失効します。1〜4戸の住宅ローンを作成、仲介、または管理する仲介業者と販売員は部門に通知する必要があります。通知の失敗または承認の取得失敗により、最初の30日間は1日当たり$50、その後は1日当たり$100の罰金が課され、最大$10,000に達します。罰金は不動産基金の消費者回復口座(Consumer Recovery Account)に預金されます。

- ✓ MLOは不動産ライセンスとモーゲージローン発信者ライセンス承認の両方を保有する必要があり、承認は毎年12月31日に失効します。
- ✓ 通知の失敗または承認の取得失敗により、最初の30日間は1日当たり$50、その後は1日当たり$100の罰金が課され、最大$10,000に達し、消費者回復口座に入金されます。

## 3.21 MLO推奨申請要件

DRE監督官からモーゲージローンオリジネーター(MLO)ライセンス推奨を申請する申請者は、全国マルチステートライセンシングシステムおよびレジストリ(NMLS&R)に対して、指紋画像、連邦および州の犯罪履歴調査、個人の履歴および経験、独立した信用調査の認可、ならびに任意の管轄区域による行政的、民事的または刑事的調査結果に関する情報を含む身元情報を提供する必要があります。

- ✓ MLO申請者はNMLS&Rを通じて州および連邦の犯罪履歴調査のための指紋を提出する必要があります
- ✓ 申請者はNMLS&Rと監督官が独立した信用報告書および行政的/民事的/刑事的調査結果を取得することを認可する必要があります

## 3.22 MLO 認可保有者の懲戒

通知と聴聞会の後、コミッショナーは条項またはその規則の違反、申請者/保有者が§10166.05または§10166.09の要件を満たさない場合、情報を隠匿した場合、または重大な誤記がある場合、MLO認可を拒否、停止、取消、制限、条件付きで付与し、または更新を拒否することができます。コミッショナーはまた、即座の仮差止命令を含む差止命令を発行することができます。

- ✓ MLO認可は違反または重大な誤記を理由に拒否、停止、取消、制限、または非更新される場合があります
- ✓ コミッショナーは即座の仮差止命令および営業停止命令を発行することができます

### 3.23 ブローカー住宅ローン事業活動報告書

暦年中に1〜4戸の住宅単位で保証された1件以上のローンの作成、斡旋、または管理を行うブローカーは、ブローカーの会計年度終了後90日以内に年間事業活動報告書を提出する必要があります。報告書は、すべての監督下のブローカー/セールスパーソンをカバーし、住宅ローン活動、ローン総額、金利、報酬、前払い手数料、および開示を詳細に記載しています。遅延提出の場合、委員会は審査費用の1.5倍を請求でき、60日以内に支払わない場合はライセンスの停止または更新拒否となる可能性があります。

- ✓ 1〜4戸の住宅ローンの作成、斡旋、または管理を行うブローカーは、会計年度終了後90日以内に年間事業活動報告書を提出する必要がある
- ✓ 遅延提出により委員会は審査費用の1.5倍を請求でき、60日以内に支払わない場合はライセンス停止の可能性がある
- ✓ ブローカーは§10166.07および§10232.2を満たすために統合報告書を提出できる

### 3.24 記録保持と検査

モーゲージローンブローカーは、コミッショナーが規制遵守を確認できるようにする文書(最低限§10148に規定されているもの)を保管しなければなりません。記録は合理的な通知の後、検査、審査、または監査の対象となり、指定された期間内に記録を提出できない場合は、ライセンスの一時停止または取消につながる可能性があります。検査時に課された罰金は、不動産基金の消費者回復口座に預金されます。

- ✓ モーゲージローンブローカーはコミッショナーの審査のために記録(最低限§10148に規定されているもの)を保管しなければなりません
- ✓ 要求された期間内に記録を提出できない場合は、ライセンスの一時停止または取消につながる可能性があります
- ✓ 徴収された罰金は、不動産基金の消費者回復口座に預金されます

### 3.25 MLO認証の更新と継続教育

MLO認証を更新するには、オリジネーターは最小基準を継続して満たし、年間継続教育要件を満たす必要があります。MLOは年間最低8時間のCEを完了する必要があります：連邦法3時間、倫理（詐欺、消費者保護、公正な貸付）2時間、非伝統的モーゲージ商品2時間。単位は受講した年のみ認定され、同一コースは連続した年に繰り返すことはできず、失効/停止/取消されたMLOは再登録前に保有していた最後の年のCEを完了する必要があります。

- ✓ MLOは年間最低8時間の継続教育を完了する必要があります（連邦法3時間、倫理2時間、非伝統的商品2時間）
- ✓ CE単位は受講した年のみ認定されます。同一コースは同じ年または連続した年に繰り返すことはできません
- ✓ 失効/期限切れ/停止/取消されたMLOは再登録前に保有していた最後の年のCEを完了する必要があります

### 3.26 後続更新9時間調査コース

初回更新要件に基づいてすでに更新したライセンシーは、後続更新のために、倫理、仲介業務、信託資金の取扱い、公正住宅、リスク管理、暗黙的偏見、および（ブローカーの場合）オフィス管理/監督の主題領域をカバーする9時間の更新調査コースを含む45時間を修了する必要があります。

- ✓ 後続更新には、45時間以内に9時間の更新調査コースが必要です。
- ✓ 調査コースは、§10170.5(a)の(1)〜(7)項の必須主題領域をカバーする必要があります。

### 3.27 長期シニアライセンス保有者向けCE免除

不動産ライセンス保有者がカリフォルニア州で30年以上継続して良好な状態のライセンスを保有していることを委員長に証明し、かつ70歳以上である場合、継続教育要件は免除されます。「良好な状態」とは、懲戒措置により一時停止、取消、または制限されておらず、調査中に自主返納されておらず、職務停止対象でない活性ライセンスを意味します。

- ✓ CE免除には、良好な状態のライセンスで30年以上継続勤務していることと、同時に70歳以上であることの両方が必要です。
- ✓ 「良好な状態」は、一時停止、取消、制限されたライセンス、調査中に自主返納されたライセンス、または職務停止対象のライセンスを除外します。

### 3.28 CE 猶予期間および再登録要件

申請者が善意による不十分なCE証拠を提出した場合、委員長は追加の証拠提出を認めるため、ライセンスを90日間延長することができます(ライセンスは原発行日から4年後に満期となります)。取消されたライセンスは再登録することはできず、また必要なCE証拠なしに制限付きライセンスを発行することもできません(適格試験が必須の場合を除く)。最後の有効ライセンスが4年以上前に発行された申請者が更新または再登録する場合、CE準拠の証拠を提示する必要があり、そうでない場合は90日間の一時ライセンスが発行される可能性があります。

- ✓ 委員長は、善意による不十分なCE証拠に対して90日間の猶予期間を付与することができます。
- ✓ 取消または制限されたライセンスの再登録には、必要なCE証拠の提出が必要です(適格試験が必須の場合を除く)。
- ✓ 4年以上経過した更新または再登録時にCE準拠の証拠がない場合、90日間の一時ライセンスが発行される可能性があります。

## 3.29 児童養育費滞納による免許取消/一時停止

カリフォルニア州の免許委員会（不動産局を含む）は、認定された児童養育費債務者の名簿に対して申請者を照合する必要があります。不動産局（DRE）は、申請者がこの名簿に載っている場合、不動産免許の発行または更新を保留することができます。「適合」とは、養育費の支払い延滞が30日以内であるか、衡平法上の禁止的抗弁（equitable estoppel）に関する司法判断を受けたことを意味します。これは不動産免許保有者および申請者に直接影響します。

- ✓ 不動産局はセクション17520の対象となる「委員会」であり、免許を発行または更新する前に、申請者を認定された児童養育費滞納名簿に対して照合する必要があります
- ✓ 適合とは、現在の養育費、定期支払い、または返還義務について延滞が30日以内であるか、衡平法上の禁止的抗弁に関する司法判断を受けたことを意味します
- ✓ 委員会は、照合目的のため、すべての免許申請者から社会保障番号または個人納税者識別番号を収集する必要があります

## 3.30 一時ライセンスおよび解放手続き

認定リストに名前があり、その他のすべての適格基準を満たす申請者は、150日間有効な一時ライセンスを受け取ります。満期時に、地方児童養育費機関からの解放書または支払い合意書をボードが受け取らない限り、ライセンスは拒否されます。申請者は通知に勤勉に対応する必要があり、一時ライセンスは150日後に失効します。

- ✓ 認定リストに名前があり、その他のすべての適格基準を満たす申請者に対して、150日間有効な一時ライセンスを発行する
- ✓ ライセンス期間中に発行できる一時ライセンスは1つだけであり、150日間の期間は原則として延長できません（特定の運転免許を除く）
- ✓ 地方児童養育費機関から解放書を受け取ったボードは、営業日5日以内にこれを処理する必要があります
- ✓ 申請者/ライセンス所有者が支払った資金は、本条項に基づいてライセンスが拒否または停止された場合、払い戻されません

## 3.31 退役軍人および軍人配偶者の迅速な免許取得

行政官は、名誉除隊した現役退役軍人、および他の管轄区域で現在有効な免許を保有するカリフォルニア州に配置されている現役軍人の配偶者/パートナーに対して、初期免許取得プロセスを迅速化しなければならない。申請者は、軍務経験をブローカー免許要件に充てることができる。

- ✓ 名誉除隊した現役退役軍人は迅速な初期免許取得を受ける
- ✓ カリフォルニア州に配置された軍人配偶者で、州外で現在有効な免許を保有する者は迅速な処理を受ける
- ✓ 軍務経験はブローカー免許要件に充てることができる

### 3.32 認定教育機関の定義

「認定教育機関」とは、西部学校大学協会（WASC）または米国教育省により認定された他の地域認定機関によって認定された大学、または教育委員が不動産カリキュラムと同等であると判断した機関を意味します。「同等の課程」とは、教育委員がWASC認定大学の不動産課程と質的に同等であると判断した私立職業学校の課程で構成されます。

- ✓ 認定教育機関とは、WASCまたは他の認定された地域機関によって認定された大学を意味します。
- ✓ 同等の課程とは、認定大学の不動産課程と質的に同等であると判断された私立職業学校の課程を意味します。

CHAPTER 4

# Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records

## 4.1 宅地建物取引士の広告表示要件

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の免許が必要な行為を行っていることを広告で表示しなければならず、また、初期接触時の勧誘資料および売買契約書に、自らの氏名、免許番号、NMLS固有識別子(住宅ローン発信者の場合)、および責任のある宅地建物取引業者の身元を記載しなければなりません。

- ✓ すべての宅地建物取引業の広告には、宅地建物取引士が免許が必要な行為を行っていることを示す表示が含まれなければなりません
- ✓ 氏名、免許ID番号、NMLS固有識別子(住宅ローン発信者の場合)、および責任のある宅地建物取引業者の身元は、初期接触時点の勧誘資料および売買契約書に記載されなければなりません
- ✓ 宅地建物取引士が合法的に姓を変更した場合、両方の姓が部門に登録されていれば、以前の姓を引き続き使用することができます
- ✓ 〈売却/賃借/賃貸/オープンハウス/方向表示〉看板については、責任のある宅地建物取引業者の身元のみを表示するか、宅地建物取引士のIDを表示しない例外があります

## 4.2 指定役員の監督責任

会社ブローカー免許所有者によって指定された役員（第10211条）は、役員および従業員が実施する活動の監督および統制を担当し、会社に免許を受けたセールスパーソンの監督を含みます。追加のブローカー役員を有する会社ブローカーは、取締役会決議により、セールスパーソンに対する監督責任をそれらのブローカー役員に割り当てることができます。当該決議の公証済み写本は、採択または変更後5日以内にコミッショナーに提出される必要があります。

- ✓ 指定された会社役員は、セールスパーソンを含む会社免許活動の監督および統制を担当します。
- ✓ 監督責任は取締役会決議によってブローカー役員に割り当てることができ、5日以内にコミッショナーに提出されなければなりません。

## 4.3 不動産仲介業の定義

不動産仲介業は、報酬を伴う代理人指示活動であり、主に不動産またはビジネス機会の売買、交換、賃借、賃貸、融資、または管理に向けられています。不動産事業全体は、不動産の生産、マーケティング、および融資で構成されています。

- ✓ 仲介業には報酬を伴って実施される代理人関係が必要です
- ✓ 仲介業活動には、不動産またはビジネス機会の売買、交換、賃借、賃貸、融資、または管理が含まれます

### 4.4 ブローカーの合理的監督義務

ブローカーは、仲介業者に関連する営業職員の活動に対して、合理的な監督を行使しなければなりません。不動産実務は複雑で個別化された商品および専門的サービスを含むため、これは通常の販売とは異なる重要な義務です。

- ✓ 合理的監督には、営業職員の活動を審査、監視、検査、および管理するための方針、規則、手続き、およびシステムの確立が含まれます
- ✓ ブローカーは不動産局により概説されている多くの他の法的要件についてよく認識し、これを遵守しなければなりません
- ✓ 不動産は通常、購入者が行う最大の単一購入であるため、ライセンシーはクライアントを教育し、指導し、相談する準備ができていなければなりません

### 4.5 土地または分譲地に関する虚偽広告

売却または賃貸の目的で提供される土地または分譲地に関する虚偽の陳述を知りながら公表、配布、または助長する行為は公共の犯罪であり、不動産免許所有者は免許の停止または取消に直面する可能性があります。

- ✓ 最大1,000ドルの罰金、最大1年の郡刑務所、またはその両方で処罰される可能性がある
- ✓ 本条項に違反した不動産免許所有者は、免許の停止または取消のための懲戒聴聞会の対象となる
- ✓ 各郡の地方検事がその郡で発生した違反事件を起訴する

### 4.6 デジタル加工された不動産画像の開示

不動産販売広告においてデジタル加工された画像を使用する仲介業者または販売員は、その加工を開示し、加工されていない原本画像へのアクセスを提供しなければなりません。

- ✓ デジタル加工された画像を含む広告には、加工の開示に関する目立つ声明と、原本の未編集画像へのリンク/URL/QRコードを含める必要があります
- ✓ 「デジタル加工された画像」とは、写真編集ソフトウェアまたはAIを通じて要素を追加、削除、または変更するために編集されたものであり、不動産の表現を変更しない照明、トリミング、色補正、または傾斜補正などの一般的な調整は含みません

### 4.7 仲介人は売却価格を当事者に報告しなければならない

仲介人を通じて不動産（または不動産/個人資産を含む事業）を譲渡する取引が完了した後、1ヶ月以内に、仲介人は買主および売主に売却価格に関する書面通知を提供しなければなりません。この情報を開示するエスクロー決済報告書がこの義務を満たします。

- ✓ 仲介人は取引完了後1ヶ月以内に、売主および買主の両者に書面により売却価格情報を提供しなければならない
- ✓ 交換の場合、情報は物件および追加された金銭対価を説明する必要がある
- ✓ エスクロー保有者の決済報告書がこの情報を開示する場合、これはコンプライアンスを構成する

### 4.8 署名済み契約書のコピー提供義務

ライセンシーがライセンシーを保持する契約書を作成し、または関連契約書の署名を取得した場合、ライセンシーは署名取得後、合理的に可能な限り迅速に署名者にコピーを提供しなければなりません。

- ✓ 署名済み契約書のコピーは、署名を取得した後、合理的に可能な限り迅速に署名当事者に提供されなければなりません。
- ✓ 当事者が統一電子取引法(Uniform Electronic Transactions Act)に基づいて電子的に取引を行うことに同意した場合、コピーは電子的に提供することができます。

### 4.9 手数料交渉可能性通知

住宅用不動産（4ユニット以下）またはモービルホームの売買に関してライセンシーへの報酬を設定または変更する印刷済み/様式契約には、手数料金額が法律で固定されていないこと、各ブローカーが個別に設定すること、および交渉可能であることを記載する10ポイント以上の太字通知が含まれる必要があります。レートは契約に事前印刷することはできません。

- ✓ 通知は報酬条項の直前に10ポイント以上の太字で表記される必要があります
- ✓ 通知は不動産手数料が法律で固定されていないこと、および交渉可能であることを記載する必要があります
- ✓ 報酬の金額またはレートを契約に印刷することはできません
- ✓ 4ユニット以下の住宅用不動産およびモービルホームに適用されます

## 4.10 ライセンス権限 - ライセンス取得者に限定される

不動産ライセンスは、そのライセンスを発行された者にのみ権限を付与します。法人がライセンスを取得し、指定担当者（第10211条参照）以外の役員がそのライセンスの下でブローカーとして行為したい場合、その各役員のためにそれぞれ追加ライセンスを取得する必要があります。唯一の指定ブローカー役員が死亡または無能力状態になった場合、当該事象発生後の営業日10日目の真夜中までに通知および新しい指定役員に関する申請書を提出すれば、法人は中断なく事業を継続することができます。

- ✓ ライセンスはそれを発行された者にのみ権限を付与します。
- ✓ 法人は、指定担当者を超えてそのライセンスの下でブローカーとして行為する各役員のためにそれぞれ追加ブローカーライセンスを取得する必要があります。
- ✓ 唯一の指定役員の死亡または無能力時には、通知および新役員申請書は10営業日以内に提出される必要があります。

## 4.11 架空商号名の要件

架空商号名で免許を希望する申請者は、郡書記に提出された架空商号名申告書の認証写本を提出する必要があります。責任あるブローカーは、契約により、セールスパーソンが郡の架空商号名を申請および取得し、ブローカーが署名した部門申請書を提出し、関連手数料を支払い、ブローカーの管理下で当該名称の所有権を維持することを許可することができます。このような名称を使用する広告には、架空商号名と同等に目立つように責任あるブローカーの身元を表示し、さらにセールスパーソンの名前と免許番号を含める必要があります。

- ✓ 架空商号名の免許には、郡に提出された架空商号名申告書の認証写本を提出する必要があります。
- ✓ ブローカー所有の架空商号名で広告する場合、責任あるブローカーの身元を同等に目立つように表示し、セールスパーソンの名前と免許番号を含める必要があります。

## 4.12 チーム名の要件と定義

「チーム名」とは、販売員と1名以上の他のライセンス保有者が許可されたサービスを提供するために使用するブランド名であり、別個のライセンスは不要です。チーム名は、少なくとも1名のチームメンバーの姓と「associates」、「group」または「team」という用語を含む必要があり、「broker」や「brokerage」などの用語を含むか、責任あるブローカーから独立したエンティティを示唆する用語を含むことはできません。広告は、チーム名とともに少なくとも1名のチームメンバーの名前とライセンス番号を明確に表示する必要があり、責任あるブローカーの身元は同等の程度で目立つように表示される必要があります。

- ✓ チーム名はメンバーの姓と「associates」、「group」または「team」を含む必要があり、独立した仲介事業体を示唆することはできません。
- ✓ チーム広告は、責任あるブローカーの身元をチーム名と同じくらい目立つように表示する必要があり、少なくとも1名のメンバーの名前とライセンス番号を含む必要があります。

## 4.13 所属の通知および終了

責任のあるブローカーは、セールスパーソンまたはブローカーを雇用してライセンス活動を行う場合、および所属が終了する場合、コミッショナーが指定した方法でコミッショナーに通知する必要があります。部門の記録と異なる営業所住所を取得したライセンシーは、コミッショナーに通知する必要があります。

- ✓ 責任のあるブローカーは、関連するライセンシーの雇用および終了をコミッショナーに通知する必要があります。
- ✓ ライセンシーは、営業所住所の変更をコミッショナーに通知する必要があります。

## 4.14 明確な営業所の要件

すべての公認ブローカーは、カリフォルニア州内で営業するための明確な営業所を維持する必要があります。その営業所には免許証が掲示され、クライアント相談が行われます。免許は指定された場所からのみの営業を認可します。申請者は現在の事務所/郵送先住所、電話番号、メールアドレスを提供する必要があり、変更後30日以内にコミッショナーに変更を通知する必要があります。ライセンシーのメールアドレスは公開記録ではありません。

- ✓ すべてのブローカーは、免許証が掲示されているカリフォルニア州内の明確な営業所を維持する必要があります。
- ✓ ライセンシーは、営業所/郵送先住所、電話番号、またはメールアドレスの変更を30日以内に報告する必要があります。

## 4.15 支店事務所ライセンス

カリフォルニア州内で2つ以上の営業所を維持する仲介業者は、各支店事務所について追加の支店事務所ライセンスを申請して取得する必要があります。申請書には申請者の名前と位置情報を記載する必要があります。コミッショナーは、仲介業者が支店事務所ライセンスが必要とされる場所から仲介事業を行っているかどうかを決定します。

- ✓ 追加の営業所ごとに、別個の支店事務所ライセンスが必要です。
- ✓ コミッショナーは、その場所に支店事務所ライセンスが必要かどうかを決定します。

## 4.16 支店または部門マネージャーの任命

責任あるブローカーまたは法人指定役員は、ライセンス保有者を支店事務所または部門のマネージャーとして任命し、日々の業務運営およびライセンス保有者と事務職員の監督を委譲することができます。任命は書面契約により行われる必要があり、写しを保管し、部局に通知する必要があります。制限付きライセンスを保有している、または制裁命令の対象である、あるいは過去5年以内に2年以上のフルタイムの不動産経験を有しない販売員であるライセンス保有者は、マネージャーとして任命されることはできません。委譲は、ブローカー自身の監督責任を軽減するものではありません。

- ✓ 支店マネージャーの任命には、書面契約および部局への通知が必要です。
- ✓ マネージャーは制限付きライセンスを保有できず、制裁対象であってはならず、過去5年以内に2年以上のフルタイム経験を有しない販売員であってはなりません。
- ✓ マネージャーへの委譲は、カリフォルニア不動産法第10177条(h)に基づく責任あるブローカーの監督義務を制限するものではありません。

## 4.17 違反に対する処罰

セクション10161.8、10162、10163、または10164条(b)項の違反については、委員は本部の聴聞手続に従って、ライセンス保有者のライセンスを一時的に停止または永久に取消すことができます。

- ✓ 所属通知、営業所、支店または管理者規則の違反は、停止または取消処分をもたらす可能性があります。
- ✓ 懲戒は本部の聴聞手続に従います。

## 4.18 仲介営業活動の要素

不動産販売に関しては、仲介営業活動はいくつかの主要な要素に分かれています。仲介会社は通常、売却物件のリストアップをめぐって競争し、これらのリストアップの買い手を見つけたいと考える他の仲介業者と協力しています。

- ✓ リード、紹介、直接訪問を通じたリストアップの確保（在庫開発）
- ✓ 様々な広告手段を通じた買い手の開拓
- ✓ 買い手と売り手の間の「合意点」の交渉
- ✓ 必要な書類による決済の支援（不動産の移転）
- ✓ 会社はリストアップをめぐって競争するが、買い手を見つけるため他の仲介業者と協力する

## 4.19 ブローカーの他の事業および利益相反

ブローカーは、クライアントに対するブローカーの信認義務と利益相反を生じさせない限り、他の事業に従事することができます。十分な開示の下で、ブローカーはローン仲介、不動産鑑定、不動産投資顧問/コンサルタント業務、不動産保険事業の運営、または公証人サービスを提供することができます。

- ✓ 他の事業は、ブローカーのクライアントに対する信認義務と相反しない場合のみ許可されます
- ✓ ローン仲介、鑑定、保険などの関連活動は十分な開示が必要です
- ✓ 分譲/開発には、適切な建設業者免許(または免許を持つ建設業者との協働/従事)および分譲法の遵守が必要です

## 4.20 REALTOR表示および倫理規典の使用

REALTOR という用語は、全米不動産協会（National Association of REALTORS）に関連する免許所有者のみが使用できます。この表示は、倫理規典の遵守および専門的実務基準を通じて、能力、公正性、および高い誠実性を意味します。

- ✓ 全米不動産協会の会員である免許所有者のみがREALTOR表示を使用することができます
- ✓ 倫理規典は、法律で定められた義務よりも高い義務を確立することができます
- ✓ 倫理規典と法律が矛盾する場合、法律の義務が優先されます

## 4.21 公職服務後の免許再取得

地方、州、または連邦政府の公職に就くために免許を放棄した仲介業者または営業担当者は、公職の職務を終了してから6ヶ月以内に免許を再取得することができます。ただし、放棄した免許が再取得申請日より4年以上前に発行されていた場合であり、かつ適切な更新手数料を支払い、継続教育(CE)の要件を満たす場合に限ります。

- ✓ 政府公職の職務終了から6ヶ月以内に再取得が可能です。
- ✓ 放棄した免許が4年以上前に発行されていた場合、更新手数料の支払いと継続教育(CE)の準拠により再取得することができます。

CHAPTER 5

# Trust Funds and Trust Account Reporting

## 5.1 ブローカーの信託資金預託義務

取引において他者の資金を受け入れるブローカーは、その資金が中立的なエスクロー保管所に直ちに預託されるか、本人の手に渡される場合を除き、すべての資金をカリフォルニア州の銀行または認定保管機関に維持される信託資金口座に預託しなければなりません。資金は、それを受け取る権利のある者の指示に従って払い出されるまで、その口座に留まっていなければなりません。

- ✓ 中立的なエスクロー保管所または本人に預託されていない信託資金は、カリフォルニア州の銀行/認定保管機関のブローカーの信託資金口座に預託されなければなりません。
- ✓ 資金は、それを受け取る権利のある者の指示に従って払い出されるまで、口座に留まっていなければなりません。
- ✓ ブローカーはまた、資金をブローカーの本人の手に直接預託することもできます。

## 5.2 信託資金引き出し時の署名権限者

個別仲介人の信託口座からの引き出しには、仲介人の署名（または法人仲介人の認可役員）が必要です。以下の場合は書面で権限を付与することができます：当該仲介人に認可された販売員、書面合意に基づく別の仲介人、または仲介人が従業員がアクセス可能な最大信託資金と同等以上の誠実性保証・保険を維持する場合の無認可従業員です。

- ✓ 個別仲介人の引き出しは仲介人の署名が必要で、法人仲介人は認可役員の署名が必要です
- ✓ 販売員、別の仲介人または無認可従業員は、書面で具体的に権限を付与された場合にのみ引き出すことができます
- ✓ 無認可従業員のアクセスには、従業員がアクセス可能な最大信託資金と同等以上の誠実性保証・保険が必要であり、経済的責任の証拠がある場合は控除額は最大5%までです
- ✓ 署名権限の委任は、仲介人の信託資金に関する責任または義務を軽減しません

### 5.3 利息付き信託口座要件

仲介業者は、資金所有者または委任者の要請があった場合のみ、信託資金をFDIC保険機関の利息付き口座に預けることができます。口座は、受益者のための仲介業者名義の信託人名で開設される必要があり、すべての資金が保険対象であり、仲介業者および他の資金から分離して保管され、必須開示があり、利息は仲介業者またはその免許取得者に利益をもたらすことはできません。

- ✓ 利息付き預金は、資金所有者または委任者の要請がある場合のみ許可されます
- ✓ 口座は、指定された受益者/委任者のための信託人として仲介業者の名義で開設される必要があります
- ✓ 獲得した利息は、直接的または間接的に仲介業者またはその免許取得者の利益になってはいけません
- ✓ 仲介業者は、口座の性質、利息計算、サービス手数料および引き出しペナルティを開示する必要があります
- ✓ 予約売却/賃貸/ローン取引では、契約書は利息受取人を指定する必要があります

### 5.4 営業員による信託資金の処理

ブローカーに代わって信託資金を受け取った営業員は、直ちにその資金をブローカーに引き渡すか、ブローカーの指示に従ってブローカーの委託人または中立的なエスクロー預託機関に引き渡すか、またはブローカーの信託資金口座に預金しなければなりません。

- ✓ 営業員は受け取った信託資金を直ちにブローカーに引き渡さなければなりません
- ✓ ブローカーの指示がある場合、営業員は委託人、中立的なエスクロー機関、またはブローカーの信託口座に資金を引き渡すことができます

### 5.5 先金は信託基金

ブローカーが依頼人から先金を契約して徴収する場合、その金額を銀行または認可された預託機関の信託口座に預金しなければなりません。このような資金は信託基金であり、ブローカーの資金ではなく、依頼人のために実際に支出された場合、または検証された会計報告書が依頼人に郵送されてから5日後にのみ、ブローカーの利益のために引き出すことができます。

- ✓ 徴収した先金は信託口座に預金されなければならず、信託基金であり、ブローカーの資金ではない
- ✓ ブローカーの利益のための引き出しは、依頼人のために支出された場合、または検証された会計報告書が郵送されてから5日後の場合のみ許可される
- ✓ 各依頼人は、各四半期末および契約が完全に履行されたときに、検証された会計報告書を受け取る必要がある

## 5.6 3年間の記録保管義務

ブローカーは、ライセンスを必要とする取引で作成または取得したすべてのリスティング、預金領収書、消却済小切手、信託記録およびその他の文書のコピーを3年間保管する必要がある。保管期間はクロージングから開始され、取引が完成しない場合はリスティング日から開始される。記録は監督官による審査および監査のために閲覧可能でなければならない。

- ✓ 保管期間は、リスティング、預金領収書、消却済小切手、信託記録および関連文書について3年である
- ✓ 保管期間はクロージングから開始され、取引が完成しない場合はリスティング日から開始される
- ✓ 記録は営業時間中の審査、検査および複製のために閲覧可能でなければならない
- ✓ 十分な根拠がある場合、事前通知なしに監査の対象となることがあり、この監査は嫌がらせ的性質を帯びてはならない

## 5.7 ブローカーエスクロー活動報告要件

金融法(Financial Code) § 17006の適用除外規定に基づいてエスクロー業務を行うブローカーは、活動が特定の閾値に達した場合、部門に年次報告書を提出する必要があり、報告を怠った場合には段階的に増加する罰金が科されます。

- ✓ 暦年中に5件以上のエスクロー取引を実施、または合計$1,000,000以上のエスクロー金を取り扱った場合、年度終了後60日以内に報告書を提出する必要があります
- ✓ 未報告の罰金:最初の30日間は1日当たり$50、その後1日当たり$100であり、総罰金は$10,000を超えないものとします
- ✓ 罰金の未納は免許の停止または取消につながる可能性があり、罰金は不動産基金の回復口座に納付されます

## 5.8 信託口座の個別記録および検査

ブローカーは、利子を含むすべての信託資金の受領および処分について個別の記録を維持する必要があります。監督官の要請に応じて、ブローカーは政府法典第7473条に従い、信託口座の財務記録検査の認可を提供する必要があります。

- ✓ ブローカーは利子を含むすべての信託資金の受領および処分について個別の記録を維持しなければならない
- ✓ ブローカーは監督官の要請に応じて財務記録検査の認可を提供しなければならない

## 5.9 ニュートラル・エスクローの定義

「ニュートラル・エスクロー」とは、金融法（Financial Code）第6編（第17000条以下）に基づいて免許を受けた人、または金融法第17006条の特定の適用除外規定に該当する人が営むエスクロー事業を意味します。

- ✓ ニュートラル・エスクロー は金融法に基づいて免許を受けたエスクロー事業です
- ✓ エスクロー保有者は独立した免許取得済みの第三者でなければなりません

### 5.10 前払い金の取扱い違反に対する罰則

前払い金が適切に処理されない場合、宅地建物取引業者がカリフォルニア州刑法第506条および第506a条に違反したと推定されます。依頼人は、誤用された金額に対して3倍の損害賠償金および合理的な弁護士費用を回収することができます。

- ✓ 前払い金の誤用は、カリフォルニア州刑法第506条/第506a条違反の推定を生じさせる
- ✓ 依頼人は3倍の損害賠償金および合理的な弁護士費用を回収できる

### 5.11 請求可能な監査および費用回収

第10145条（信託基金）違反について最終命令または決定が下された場合、コミッショナーはブローカーに監査費用を請求することができます。請求日から60日以内に費用の支払いがない場合、費用が支払われるまでの間、免許停止、取消、または更新拒否となる可能性があります。

- ✓ 第10145条違反の最終決定時にブローカーに監査費用を請求
- ✓ 60日以内の支払い不履行時に免許停止、取消、または更新拒否が可能
- ✓ コミッショナーは監査費用決定のために予想平均時間給を使用することができる

### 5.12 記録破棄に対する処罰

部門は、ライセンシー、または法人の取締役、役員、従業員もしくは代理人が故意に必要記録またはけん査、監査もしくは検査に関連して求められている記録を破棄、改ざん、隠匿、毀損もしくは偽造した場合、ブローカー、セールスパーソンまたは認可法人のライセンスを停止または取り消すことができます。

- ✓ 必要記録を故意に破棄、改ざん、隠匿または偽造する行為は、ライセンスの停止または取り消しの理由となります
- ✓ けん査、監査またはけん査に関連して求められている記録に適用されます

### 5.13 ブローカーの信託証書記録義務

ブローカーが仲介した取引において、所有権が移転され信託証書が作成された場合、ブローカーは閉鎖から1週間以内に信託証書を記録するか、または記録することを勧める推奨書とともに受益者に交付しなければならない。ただし、受益者が別の指示をした場合を除く。

- ✓ ブローカーは閉鎖後1週間以内に信託証書を記録するか、または直ちに記録することを書面で勧める推奨書とともに受益者に交付しなければならない
- ✓ 規定の期間内にエスクロー保管者への交付は規定の遵守とみなされ、不履行は所有権移転の有効性に影響しない

CHAPTER 6

# Discipline, Enforcement and Penalties

## 6.1 懲戒の訴訟時効

告訴状は発生後3年以内に提出する必要があります。詐欺、虚偽表示、または虚偽の約束の場合、被害者が発見した日から1年後または発生後3年のいずれか遅い方から提出する必要がありますが、発生後10年を超えることはできません。

- ✓ 一般的な告訴状の提出期限は発生後3年
- ✓ 詐欺/虚偽表示：発見後1年または発生後3年のいずれか遅い方
- ✓ 絶対的な最大期限は発生後10年

## 6.2 一般的懲戒権

本条および本章の他の条項に規定される根拠に基づいて、本部の聴聞規定に従い、不動産免許所有者の免許を取消し、または停止することができます。

- ✓ 委員会は法定事由に基づいて免許所有者の免許を取消し、または停止することができます。
- ✓ 懲戒は本部の聴聞規定に従わなければなりません。

## 6.3 ライセンス取消または停止の理由

セクション10176は、担当官が一時的に停止または不動産ライセンスを永久に取消すことができるライセンス所有者の行為（許可された活動範囲内での行動中）を列挙しています。担当官は自らの発意で行動するか、検証済みの書面による苦情に基づいて調査しなければなりません。

- ✓ 実質的な虚偽表示をすることは懲戒事由です
- ✓ 購入者または売却者に影響を与え、説得し、または勧誘する可能性がある虚偽の約束をすることは懲戒事由です
- ✓ すべての当事者の知識または同意なしに複数の当事者のために行動する（二重代理）ことは禁止されています
- ✓ 他者の金銭または財産をライセンス所有者自身の金銭または財産と混合することは懲戒事由です
- ✓ 買手または売手に全額を開示せずに秘密の、または未開示の利益／報酬を受け取ることは禁止されています

### 6.4 専属契約には終了日が必須である

セクション10176(f)により、明確で指定された最終かつ完全な終了日を欠く専属契約に基づいて補償を請求、要求、または受け取ることは懲戒事由となる。

- ✓ 専属仲介・代理契約は明確な終了日を含まなければならない
- ✓ 指定された終了日のない専属契約に基づいて補償を請求することは違反である

### 6.5 ライセンス懲戒の追加根拠

セクション10177は、委員長にライセンス取得における詐欺、重罪/関連犯罪の有罪判決、虚偽広告、過失、監督不履行などの行為に対して、ライセンスの停止/取消、更新の遅延、またはライセンスの拒否権を与えます。これは役員、取締役、または10%以上の株主を通じて法人ライセンスに適用されます。

- ✓ 詐欺、虚偽表示、欺瞞、または重要な虚偽陳述によってライセンスを取得することは懲戒の根拠です
- ✓ 重罪または被ライセンス者の職務に実質的に関連する犯罪の有罪判決は懲戒の根拠です
- ✓ 仲介業者が販売員に対して適切な監督を行わないことは懲戒の対象です
- ✓ 被ライセンス者が会員でない組織の「realtor」という用語または商号を故意に使用することは禁止されています
- ✓ ライセンス行為において過失または無能を示すことは懲戒の根拠です

### 6.6 ブロックバスティング/パニック売却の禁止

セクション10177(l)は、保護された特性を有する者の進入に伴う資産価値の低下、犯罪増加、または学校の衰退を理由として、住宅用不動産の売却、賃貸、または登録を勧誘または誘導することを禁止しています(ブロックバスティング/パニックペダリング)。

- ✓ 政府法典12955に基づく保護された特性に基づくブロックバスティングは、懲戒の対象となります
- ✓ 本禁止条項は、保護クラスの進入に関連した資産価値の低下、犯罪増加、または学校衰退の主張を含みます

### 6.7 有罪判決および懲戒処分の報告義務

セクション10186.2は、ライセンス保有者がDREに重罪の告発・起訴、重罪または軽罪の有罪判決、ならびに他の許認可機関による懲戒処分を書面で30日以内に報告することを要求しています。報告の怠りそのものが懲戒の原因となります。

- ✓ ライセンス保有者は、重罪の告発、有罪判決（重罪または軽罪）、および他機関の懲戒処分を30日以内に書面で報告しなければなりません
- ✓ 必要な報告を行わないことそのものが、懲戒の原因となります

## 6.8 APA に基づく懲戒手続

ライセンスを一時停止または取り消す前に、DRE は行政手続法（政府法典 § 11500 以下）に従って手続きを進めなければなりません。ライセンス申請が拒否された場合、部門はセクション 485-488 に従って手続きを進めます。

- ✓ ライセンスの一時停止/取り消しは行政手続法に従います
- ✓ ライセンス申請の拒否はセクション 485-488 に従って進行します

## 6.9 失効/返納ライセンスに対するDREの管轄権

ライセンスの失効、一時停止、または自発的な返納は、DREが調査、措置、または懲戒手続きを継続し、ライセンスの一時停止または取消の決定を下す管轄権を奪いません。

- ✓ 失効、一時停止、または返納はDREの管轄権を終了させません
- ✓ DREはライセンスの一時停止または取消の決定を下すことができます

## 6.10 調査費用の回収

懲戒処分において、委員長は免許保有者に弁護士長（Attorney General）料金を含む合理的な調査および執行費用の支払いを指示することができます。部門は、財政困難契約の場合を除き、費用が支払われるまで免許の更新または復旧を行いません。

- ✓ 免許保有者は合理的な調査および執行費用の支払いを命じられることがあります
- ✓ 指示された全費用が支払われるまで、免許は更新または復旧されません
- ✓ 経済的困難が証明された場合、最大1年間の条件付き更新が利用可能です

## 6.11 停止に代わる金銭的罰金

委員が公益が適切に保護されると判断した場合、委員は免許所有者の請願により、免許所有者が金銭的罰金を支払い、指定期間内にさらなる懲戒原因が生じないことを条件として、停止の全部または一部を保留することができます。この裁量権は、争点となる聴聞会または合意による停止に適用されます。罰金の支払いに失敗した場合、委員は聴聞会なしに保留された停止の即時執行を命じることができます。

- ✓ 公益が適切に保護される場合、委員は停止に代わる金銭的罰金を許可することができます。
- ✓ 保留は、支払いおよび指定期間内のさらなる懲戒原因がないことを条件とします。
- ✓ 罰金の支払いに失敗した場合、委員は聴聞会なしに保留された停止を即座に執行することができます。

## 6.12 購入オプション開示要件

カリフォルニア州法第10176条(h)は、公認仲介業者がリスティング契約書において購入オプションを使用することを禁止しています。ただし、オプションを行使する前に、またはオプション行使と同時に、公認仲介業者は利益の全額を書面で開示し、買い手または売り手の書面による同意を得なければなりません。

- ✓ 購入オプションを保有する公認仲介業者は、オプションを行使する前に利益の全額を書面で開示する必要があります
- ✓ 公認仲介業者は依頼人から利益額を承認する書面による同意を得る必要があります

## 6.13 住宅ローン資金交付及び遅延違反

第10176(k)項及び(l)項は、住宅ローン取引におけるブローカーの違法行為に対処しており、ローン約定に従った資金交付の失敗及び借り手の負担を増加させるため に意図的に決済を遅延させる行為が含まれます。

- ✓ ブローカーが貸し手であるか約定権限を有する場合、住宅ローン約定に従った資金交付の失敗は懲戒の対象となります
- ✓ 住宅ローン決済を純粋に金利、費用、手数料または料金を増加させるために意図的に遅延させることは禁止されています

## 6.14 譲渡開示違反に対する懲戒処分

不動産ライセンス保有者が不動産譲渡開示声明書（民法第1102条以下）の規定に故意にまたは繰り返し違反する場合、委員長はライセンスを停止または取消すことができます。この行政的救済は、民法第1102.6b のライセンス保有者の違反に対する唯一の救済手段です。

- ✓ 譲渡開示声明書法の故意または繰り返しの違反は、ライセンスの停止／取消の根拠です
- ✓ 委員長の懲戒処分は、民法第1102.6b のライセンス保有者違反に対する唯一の救済手段です

## 6.15 ライセンシーの所有権利益の買主への開示

カリフォルニア州不動産法第10177(o)条は、買主の代理人として行動するライセンシーが、親族が保有する利益、ライセンシーが所有する法人、または特別な関係にある者が保有する利益を含む、物件に対する直接的または間接的な所有権利益の性質と範囲を開示することを要求しています。

- ✓ 買主の代理人として行動するライセンシーは、物件に対する直接的または間接的な所有権利益を開示しなければなりません
- ✓ 親族、関連法人、または特別な関係にある者が保有する所有権利益は開示されなければなりません

### 6.16 詐欺的免許取得に対する即時停止

委員は、詐欺、虚偽陳述、詐欺行為、または重要な事実の誤記により取得された免許を聴聞会なしで停止することができます。この権限は免許発行後90日後に失効し、被申立人は聴聞会を請求することができます。

- ✓ 詐欺的に取得された免許に対する即時停止権は、免許発行後90日後に失効する
- ✓ 被申立人は問題陳述書の送達後30日以内に聴聞会を請求することができる

### 6.17 不動産価値の虚偽表示の禁止

セクション10177.3は、ライセンシーが故意または意図的に不動産価値を虚偽表示することを禁止し、住宅用不動産のモーゲージローン組成に使用される価値意見を提供する際に禁止された利益相反を禁止しています。

- ✓ ライセンシーは、故意または意図的に不動産の価値を虚偽表示することはできません。
- ✓ モーゲージローン組成に使用される価値意見を提供するライセンシーは、その不動産に対する禁止された利益相反を有することはできません。

### 6.18 顧客紹介に対する報酬（キックバック）

セクション10177.4は、エスクロー代理人、害虫駆除会社、住宅保護会社、タイトル保険会社またはタイトル会社に顧客を紹介した見返りに報酬を受け取る免許保有者に対する懲戒を認めています。特定の正当な支払い、販促品、および適度な食事は「その他の対価」から除外されます。

- ✓ エスクロー、害虫駆除、住宅保証またはタイトル会社に顧客を紹介した見返りに手数料/コミッションを受け取ることは懲戒の根拠となります
- ✓ 実際に提供された商品/サービスに対する正当な支払いであり、合理的に評価されている場合は禁止された対価ではありません

### 6.19 民事詐欺判決後の懲戒

セクション10177.5では、ライセンスが必要な取引において詐欺、虚偽陳述または詐瞞行為で最終民事判決を受けたライセンシーに対して、聴聞会後にコミッショナーはライセンスを停止または取消すことができます。

- ✓ 詐欺、虚偽陳述または詐瞞行為に関する最終民事判決は停止または取消の根拠です
- ✓ コミッショナーは本規則に基づき実施された聴聞会後に措置を講じることができます

### 6.20 融資手配時の二重役割の開示

セクション10177.6は、販売・リース・交換に関連して融資を手配する仲介人、または融資を手配しながら同時に仲介人として行動する事業体が、24時間以内にそれらの役割について全当事者に書面による開示を行うことを要求しています。

- ✓ 二重役割（仲介人および融資手配人）の書面による開示は、24時間以内にすべての当事者に対して行われなければならない
- ✓ 開示は、販売、リース、交換およびそれに関連するすべてのローン取引に適用される

### 6.21 ブローカーは違反によるセールスパーソン解雇を報告する必要がある

第10178項では、懲戒の対象となる違反によってセールスパーソンを解雇する責任あるブローカーは、事実に関する公証済みの書面陳述書をコミッショナーに提出する必要があります。報告しない場合、ブローカーの免許が停止または取消される可能性があります。

- ✓ ブローカーは懲戒違反によってセールスパーソンを解雇する際に、公証済みの書面陳述書を提出する必要があります
- ✓ コミッショナーへの通知を怠ると、ブローカーの免許の停止または取消をもたらす可能性があります

### 6.22 ブローカー責任は故意の認識を要する

セクション10179は、ブローカーが違反に関する故意の認識を持たない限り、セールスパーソンまたは従業員の違反によって責任あるブローカーのライセンスが取消または停止されないことを規定しています。

- ✓ ブローカーは故意の認識がないセールスパーソンの違反に対して懲戒を受けません
- ✓ ブローカーのライセンスに影響を与える前に、聴聞会で故意の認識が立証されなければなりません

### 6.23 再開試験および軽罪の罰則

コミッショナーは、取り消しまたは停止されたライセンスの再開の条件として、適格試験を要求することができます(10182)。ライセンス部門の故意の違反は、最大$10,000の罰金、最大6ヶ月の郡刑務所、またはその両方で罰せられる軽罪です(10185)。

- ✓ コミッショナーは、取り消しまたは停止されたライセンスを再開するために、適格試験の合格を要求することができます
- ✓ 故意の違反は軽罪です: 最大$10,000の罰金、最大6ヶ月の刑務所、またはその両方

## 6.24 投獄中の自動免許停止

カリフォルニア州不動産法第10186.1条は、重罪の有罪判決後の投獄期間中、控訴の有無を問わず免許を自動的に停止します。特定の有罪判決（薬物犯罪、刑法187/261/288条）は、免許所有者の職務と本質的に関連があると確定的に推定されます。

- ✓ 重罪の有罪判決後の投獄期間中は、控訴待機中であっても免許は自動的に停止されます
- ✓ 規制物質関連の有罪判決または刑法187条、261条、もしくは288条に基づく有罪判決は、免許所有者の職務と本質的に関連があると確定的に推定されます

## 6.25 免許の自発的返納

調査または告発の対象となっているライセンス保有者は、免許の自発的返納を請願することができます。返納はコミッショナーの承認時に効力が生じ、返納したライセンス保有者は再取得請願によってのみ再免許を受けることができます。

- ✓ 返納はコミッショナーの承認時に効力が生じます
- ✓ 再免許にはカリフォルニア政府法典(Gov. Code) § 11522に基づく再取得請願が必要です

## 6.26 エスクロー規律に関する機関間通知

委員会がエスクロー業務に関連する最終的な執行措置または懲戒措置を講じる場合、委員会は保険委員会および金融保護革新委員会に通知し、DREウェブサイト上で懲戒を受けた免許保有者のデータベースを維持する必要があります。

- ✓ DREはエスクロー関連の懲戒措置についても、保険委員会および金融保護革新委員会に通知する必要があります
- ✓ DREはエスクロー関連の執行/懲戒措置の対象となった免許保有者のオンラインデータベースを維持する必要があります

## 6.27 法人ブローカーの懲戒および更新延長

法人ブローカーは、違反者が当該法人から完全に分離されている場合、役員/株主の個人的行為に対して懲戒を受けません。ライセンス更新を延期する決定は、保留中の懲戒措置が最終決定されるか、ライセンスが返納されるまでライセンス有効期限を延長します。

- ✓ 法人は、違反行為を行った役員/取締役/10%以上の株主が当該法人から完全に分離されている場合、懲戒を回避することができます
- ✓ 更新延期は、最終的な懲戒結果または自発的な返納を待つ間、ライセンス有効期限を延長します

CHAPTER 7

# License Fees and the Consumer Recovery Account

## 7.1 ライセンス手数料の支払い、満期および遅延更新

セクション10200-10201では、すべてのライセンス手数料は申請時に前払いする必要があり、ライセンスは契約期間の最終日の午前0時に失効します。遅延更新は、失効後2年以内に、通常の更新手数料の1.5倍に相当する遅延料金を支払うことで許可されます。

- ✓ ライセンス手数料は申請書提出時に前払いする必要があります。
- ✓ 遅延ライセンスは、通常の更新手数料の1.5倍を支払うことで、失効後2年以内に更新することができます。

## 7.2 消費者回復口座支払い適格要件

被害者は、被告人が許可を受けた状態で不動産許可が必要な取引から生じた詐欺、虚偽陳述、詐欺意思を持って行われた欺瞞、または信託資金の横領に基づいて、最終判決（または確定された仲裁判断もしくは刑事損害賠償命令）を得た後、消費者回復口座から回復することができます。実際かつ直接的な損失のみが回復可能です。申立ては判決が確定した後1年以内に提出しなければなりません。判決債務者の配偶者は回復することができません。

- ✓ 損失は詐欺、虚偽陳述、詐欺意思を持って行われた欺瞞、または信託資金の横領から生じなければならない
- ✓ 被告人は当時に許可を受けていて、許可が必要な行為を遂行していなければならない
- ✓ 申立ては判決が確定した後1年以内に提出しなければならない
- ✓ 判決で未払いの実際かつ直接的な損失のみが回復可能である
- ✓ 判決債務者の配偶者または判決債務者の配偶者の法定代理人は請求できない
- ✓ 請求者は雇用ブローカーを含むすべての責任を有する者に対して回収を勤勉に追求しなければならない

## 7.3 回復アカウント支払い限度額

2009年1月1日以降に提出された申請については、消費者回復アカウントの責任は、被害を受けた人数、関連する区画数、または判決数に関わらず、1取引につき$50,000を超えることはできず、1ライセンス所有者につき$250,000を超えることはできません。(2009年以前：取引あたり$20,000、ライセンス所有者あたり$100,000) 1人のライセンス所有者に対するすべての有効な請求に対して資金が不足している場合、請求は公正に按分配分されます。

- ✓ 1取引につき最大$50,000（2009年1月1日以降に提出された申請）
- ✓ 1ライセンス所有者につき最大$250,000（2009年1月1日以降に提出された申請）
- ✓ 2009年以前の限度額は取引あたり$20,000、ライセンス所有者あたり$100,000であった
- ✓ 資金不足の場合、判決の順序に関わらず有効な請求間で比例配分

### 7.4 支払い後の自動免許停止

消費者回復基金(Consumer Recovery Account)から委任者に代わって委員が支払った場合、詐欺、虚偽表示、欺罔行為、または信託資金の横領に関する明確かつ確実な証拠によって判断が確定されたときは、当該委任者の免許は支払い日に自動的に停止されます。委任者は、基金を全額返済し、現行の法定利率の利息を支払うまで免許を復旧することはできません。破産免責は、委任者のこの義務を免除しません。

- ✓ 免許は基金からの支払い日に自動的に停止される
- ✓ 復旧には全額返済及び現行法定利率の利息支払いが必要
- ✓ 破産免責は委任者の返済または罰金義務を免除しない
- ✓ 詐欺/横領に関する明確かつ確実な証拠が存在する場合に停止が適用される

### 7.5 返済と無関係な懲戒

本章の規定は、不動産法違反に対してライセンシーを懲戒する委員会の権限を制限するものではありません。消費者回復口座の義務の完全返済は、他の懲戒手続きを無効にしたり、変更したりするものではありません。

- ✓ 回復口座への返済は懲戒措置をキャンセルしません
- ✓ 委員会は不動産法に基づく懲戒権全体を保持します
- ✓ 口座義務が支払われたライセンシーは引き続き懲戒の対象となります

### 7.6 申請書提出期限及び返金不可の手数料

試験に合格した者は、1年以内にライセンス申請書と手数料を提出しなければならない(10201.6)。不動産手数料は返金不可であり、部門が受領した時点で獲得されたものとみなされる(10207)。2年以内にブローカー試験に出席しなかった申請者は、申請書が失効する(10208.5)。

- ✓ ライセンス申請書と手数料は、試験合格後1年以内に提出しなければならない
- ✓ 不動産手数料のいかなる部分も返金されず、部門が受領した時点で獲得されたものとみなされる

## 7.7 不動産ライセンス手数料および試験失効

営業職業法は、ブローカーおよび販売員のライセンスおよび試験手数料を定め、定められた期間内に試験に合格しない場合は申請が失効することを規定しています。ブローカーライセンス手数料は$450（最大$585）、販売員ライセンス手数料は$350（最大$455）です。制限付きライセンス手数料は無制限ライセンス手数料と同じです。申請人がライセンス申請書提出日から2年以内にライセンス試験に合格しない場合、申請は失効し、それ以上の手続きは行われません。

- ✓ ブローカーライセンス手数料は$450（最大$585）、販売員ライセンス手数料は$350（最大$455）
- ✓ 申請人が申請書提出から2年以内に試験に合格しない場合、ライセンス申請は失効する
- ✓ 制限付きブローカー/販売員ライセンス手数料は無制限ライセンス手数料と同じ
- ✓ 販売員試験および再試験手数料は$100（最大$130）、申請人が2年以内に受験しない場合は申請が失効する

## 7.8 法人免許 — 指定役員

法人が不動産仲介業者の免許を取得する場合、その免許により、指定された1名の役員が追加手数料なしに法人に代わって行動することができます。その役員は法人の免許申請書に名記される必要があります。法人が不動産仲介業を営む各追加役員については、別途の原本または更新手数料を支払う必要があります。

- ✓ 指定された法人役員1名は、追加手数料を支払わずに法人に代わって行動できます
- ✓ 法人が事業を営む各追加役員は、対応する原本または更新手数料を支払う必要があります

## 7.9 不動産基金の副口座およびライセンス料金の配分

不動産基金は、教育および研究口座と消費者救済口座の2つの別個の口座で構成されています。委員会はライセンス料金の最大8%を教育および研究口座に充当することができ、ライセンス料金の12%は消費者救済口座に充当されます。消費者救済口座の残高が6月30日現在で少なくとも$3,500,000に達した場合、超過資金は不動産基金に充当されます。「回復口座」という用語は、消費者救済口座を指します。

- ✓ ライセンス料金の最大8%を教育および研究口座に充当できます
- ✓ ライセンス料金の12%は消費者救済口座に充当されます
- ✓ 消費者救済口座の残高が6月30日に$3,500,000に達した場合、超過額は不動産基金に充当されます
- ✓ 「回復口座」は消費者救済口座を意味します

### 7.10 申請書の処理と異議の申し立て

申請書が不完全な場合、委員会は15日以内に不備項目のリストを郵送する必要があり、完全な申請書については90日以内に最終書面決定を下さなければならない。判決債務者は、送達後30日以内に書面による応答を提出して支払いに異議を唱えるか、異議を放棄する必要がある。却下された場合、請求者は却下通知から6ヶ月以内に上級裁判所に検証済み申請書を提出して、支払いを指示する裁判所命令を取得することができる。委員会は問題の再審理および口座の防御が可能である。

- ✓ 委員会は申請書受領後15日以内に不備項目リストを郵送しなければならない
- ✓ 完全な申請書について90日以内の最終書面決定が必須
- ✓ 判決債務者は送達後30日以内に応答するか異議を放棄する必要がある
- ✓ 却下された請求者は却下通知から6ヶ月以内に上級裁判所に提出可能
- ✓ 承認基準は証拠の優越性であるが、停止には明確で説得力のある証拠が必要

### 7.11 不十分な回復口座資金 - 支払い命令

消費者回復口座の資金が適切に認められた請求を満たすのに十分でない場合、コミッショナーは十分な資金が入金されると、請求が元々提出された順序で、年4パーセントの累積利息とともに未払い請求を支払わなければなりません。

- ✓ 未払い請求は元々提出された順序で処理される
- ✓ 遅延支払いは年4パーセントの利息が発生する
- ✓ 口座に十分な資金が入金された場合のみ支払いが再開される

### 7.12 委員会の求償権

委員会が消費者回復基金（Consumer Recovery Account）から判決債権者に支払いを行うとき、委員会は債権者のすべての権利を取得し、債権者は判決を委員会に譲渡しなければなりません。回収されたすべての金額は当該基金に再入金されます。

- ✓ 委員会は支払い時に判決債権者の権利を取得します
- ✓ 判決債権者は委員会に対するすべての権利、所有権、および利益を譲渡しなければなりません
- ✓ 判決に基づいて回収された金額は消費者回復基金に再入金されます

### 7.13 非準拠に対する権利放棄

被害者が消費者回復基金章のすべての規定に準拠しなかった場合、その章に基づくすべての権利を放棄したものとみなされます。

- ✓ 回復するには、章のすべての要件に完全に準拠することが必須です
- ✓ 非準拠はすべての回復権の放棄をもたらします

## 7.14 不動産局長による手数料引き下げ権限

不動産局長は、行政コストを相殺するのに十分な場合、法定最高手数料より低い手数料を定期的に定めることができ、手数料引き下げを検討するために毎年最低1回以上の規則聴聞会を開催する必要があります。6月30日現在で、不動産基金の残高が翌年度の部門認可予算の150パーセントを超える場合、局長は残高をその150パーセント制限内に戻すために、免許および分割払い手数料を削減する規則を発行する必要があります。

- ✓ 局長は行政コストに対応するために法定最高手数料より低い手数料を定めることができます
- ✓ 不動産基金の残高が認可予算の150パーセントを超える場合、強制的な手数料引き下げが発動されます
- ✓ 毎暦年ごとに最低1回以上の手数料見直し規則聴聞会を開催する必要があります

## 7.15 口座残高低時の増額手数料

6月30日に消費者保護基金（Consumer Recovery Account）の残高が$200,000未満の場合、その後4年間のライセンス更新・取得時に追加手数料が徴収されます。ブローカー$7、セールスパーソン$4、プリペイド賃貸リスト作成サービスライセンス所有者$1（2年以内）。

- ✓ 6月30日の残高が$200,000未満であることが手数料徴収の基準
- ✓ ブローカーの増額手数料は$7、セールスパーソン$4、プリペイド賃貸リスト作成サービスは$1
- ✓ ブローカー・セールスパーソン手数料は4年以内に適用、プリペイド賃貸リスト作成サービスは2年以内に適用

## 7.16 預金及び資金配分

本章の下で委員会が受け取った金額は、州財務部に預金され、消費者回復口座に記入されなければなりません。

- ✓ 本章に基づいて受け取った資金は州財務部に移動します
- ✓ これらすべての資金は消費者回復口座に記入されます

## 7.17 虚偽書類提出に対する責任

本章で要求される通知、陳述書、または書類のうち、虚偽、不実、または故意による重大な事実の誤記載を含むものを委員に提出することは違法です。これは郡刑務所への最大1年の懲役および/または最大$1,000の罰金に処せられる公共犯罪です。

- ✓ 虚偽または不実な必須書類の提出は公共犯罪です
- ✓ 郡刑務所への最大1年の懲役および/または最大$1,000の罰金に処せられます

CHAPTER 8

# Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land

## 8.1 州外分譲地の登録

カリフォルニア州外で米国内に位置する分譲地の区画、筆地または利益を販売、賃貸、または提示することを意図する主たる人または代理人として行動する者は、販売、賃貸、または提示の前に、専任官に分譲地を登録しなければなりません。申請には、手数料、提示の説明、現地州の要件遵守の認証、およびサービスへの同意が必要です。

- ✓ 州外分譲地の利益の販売、賃貸、または提示に先立ち、専任官への登録が必須です
- ✓ 部門が10日以内に通知を発行しない場合、登録は完了したものと見なされます

## 8.2 州外(米国)分譲地に対する必須免責事項

カリフォルニア州外であるが米国内に位置する分譲地の利益を売却、リースまたは提供することは、DREが当該提供物を検査、審査または適格審査していないことを明記した目立つ10ポイント免責事項が印刷物に含まれていない限り違法です。口頭で提供される場合、拡大免責事項は販売訪問・接触前に書面で受領されなければならず、その写しは購入/リース契約書の上部に挿入され、カリフォルニア州居住者によって署名されなければなりません。

- ✓ 広告には10ポイントのDRE非検査警告免責事項を含める必要があります
- ✓ 拡大免責事項は契約書の上部に挿入され、カリフォルニア州居住者によって署名されなければなりません

## 8.3 先払い賃貸リスティングサービスの定義およびライセンス

先払い賃貸リスティングサービス(PRLS)は、賃貸交渉を行わずに先払いまたは同時払い手数料と引き換えに、見込み借家人に住宅用賃貸物件のリスティングを提供します。ルームメイト紹介サービスおよび一般流通新聞は除外されます。PRLS ライセンスまたは不動産ブローカーライセンスを取得せずに PRLS 事業を行うことは違法です。

- ✓ PRLS は賃貸交渉を行わずに先払いまたは同時払い手数料でリスティングを提供します
- ✓ PRLS 事業の実施には PRLS ライセンスまたは不動産ブローカーライセンスが必要です
- ✓ ルームメイト紹介サービスおよび一般流通新聞は PRLS 規制から除外されます

## 8.4 PRLS指定代理人の監督およびライセンス失効

前払い賃貸リスティングサービスの営業所は、ライセンス所有者または1つの営業所でのみ勤務する指定代理人の直接的な監督の下で運営されなければなりません。指定代理人が営業所から永久に退職する場合、ライセンス所有者は5日以内にDREに書面で通知しなければなりません。営業所のライセンスは、指定記録代理人による事業管理が終了してから60日後に自動失効します。ただし、その期間内にライセンス所有者が新しい指定代理人の書面通知を提出した場合を除きます。

- ✓ 指定代理人は、複数の営業所で指定代理人を兼務することはできません(60日の移行期間を除く)。
- ✓ 指定代理人の永久退職から5日以内にDREへの書面通知が必須。
- ✓ 指定代理人が事業管理を行わなくなってから60日以内に新しい代理人の通知がない場合、営業所のライセンスは自動失効します。

## 8.5 PRLS保証金要件と適用除外

適用除外の場合を除き、各PRLS免許者は各営業所ごとに$10,000の保証金を提供し維持する必要があります。これは法人保証保険または現金預金（コミッショナーに割り当てられた利息付口座に預託でき、利息は免許者に支払われる）の形で提供できます。保証金は未払いの判決債権者を満たすために使用される場合があります。適用除外は、税務免除対象者、政府機関、および不動産免許の下でPRLSを行う不動産ブローカーに適用されます。

- ✓ 各PRLS営業所は、常に維持される$10,000の保証金または現金預金が必要です。
- ✓ 保証金の適用除外：税務免除対象機関、政府機関、およびPRLSを行う公認の不動産ブローカー
- ✓ 保証金/預金は§10167.10(e)に基づき判決債権者を満たすために使用される場合があります。

## 8.6 PRLS書面契約要件

PRLS 免許所有者は手数料を受け入れる前に、書面契約（紙面または電子）を提示する必要があります。この契約には、免許所有者の名前と免許番号、住所/電話番号、手数料受領の確認、サービスの説明、テナントの賃貸仕様（建物の種類、位置、家具付き/家具なし、寝室数、最大賃貸料）、実行から90日以内の契約満期日、返金請求権条項、免許所有者の署名、太字の小額請求救済条項、および購入する追加商品/サービスが任意であることを示す太字条項が含まれている必要があります。契約用紙はDREに提出され、使用前に承認される必要があります。記録は最低3年間保持される必要があります。

- ✓ 契約満期日は実行日から90日を超えることはできません。
- ✓ 契約用紙はDREに提出され、使用前に承認される必要があります。15営業日以内に対応されない修正は承認されたと見なされます。
- ✓ 記録は契約終了後最低3年間保持され、テナントのプライバシー保護のため裁断により廃棄される必要があります。
- ✓ 返金請求権条項および追加の商品/サービスが任意であることを示す太字の開示は必須です。

## 8.7 PRLS見込み賃借人の返金権

PRLS免許保有者は、契約締結後5日以内に契約仕様に合致する利用可能な賃貸物件3件以上を提供しない場合、手数料を全額返金しなければなりません（賃借人が免許保有者を通じて賃貸を取得した場合を除く）。賃借人が免許保有者以外の方法で賃貸を取得した場合、または賃貸を取得しなかった場合、免許保有者は契約満了後10日以内に返金請求書面がある場合、$50のサービス料金を差し引いた手数料を返金しなければなりません。返金権の必須書面通知（最低12ポイント書体）は、手数料を受け入れる前に提供される必要があります。返金を拒否する悪意のある行為により、小額訴訟裁判所で$1,000までの損害賠償金と実損害賠償を請求される可能性があります。

- ✓ 締結後5日以内に適格な利用可能賃貸物件3件未満しか提供されない場合、全額返金が必要です。
- ✓ 賃借人が他の方法で賃貸を取得した、またはいかなる賃貸も取得しなかった場合、契約満了後10日以内の書面請求により$50のサービス料金を差し引いた手数料の返金が必要です。
- ✓ 返金は必須書類の受領または署名された陳述書から10日以内に支払われる必要があります。
- ✓ 返金拒否の悪意のある行為により、小額訴訟で$1,000までの損害賠償金と実損害賠償を請求でき、保証金から支払うことができます。

## 8.8 PRLS違反と懲戒

PRLS ライセンス所有者またはその従業員/代理人が虚偽または欺瞞的な広告を行うこと、存在しない物件、利用不可の物件、虚偽広告された物件、4日間の利用可能期間内に確認されていない物件、または所有者の許可なしにリストされた物件を紹介することは違反です。委員長は聴聞会後、違反またはPRLS職務と実質的に関連する有罪判決に対して、ライセンスを停止、拒否、または取消すことができます。故意の違反は軽罪です。PRLSライセンスの有効期間は2年です。

- ✓ ライセンス所有者はリストを配布する前に、4日以内に物件の利用可能性を確認する必要があります（善意および公開された確認日付で5〜7日の猶予期間が認められます）。
- ✓ 委員長は聴聞会後、条項違反または実質的に関連する有罪判決に対してPRLSライセンスを停止、拒否、または取消すことができます。
- ✓ PRLS条項の故意の違反は軽罪です。
- ✓ PRLSライセンスの有効期間は2年です。

## 8.9 本条項における分譲地（Subdivision）の定義

「分譲地」とは、販売または賃貸を目的として5筆以上に分割された、または分割予定の土地、または販売または賃貸を目的として5個以上の共有持分が創設された土地を含み、さらにセクション11004.5で定義された分譲地（subsection (e)を除く）を含むものとする。

- ✓ 5筆以上の筆地または持分は分譲地ステータスを引き起こす
- ✓ 5個以上の共有持分の創設も分譲地を構成する

## 8.10 外国(米国外)分割土地の必須免責事項

米国外に所在する分割土地については、すべての広告に、DREがその事業(権利書、抵当権、エスクロー、管理等)を審査していないことを示す10ポイント大文字の免責事項を明確に含める必要があります。また、当該国の法律に精通した弁護士への相談を勧めるべきです。口頭での提案は訪問・接触前に書面で配付される必要があり、免責事項は契約書の最上部に挿入され、カリフォルニア州住民により署名されなければなりません。

- ✓ 外国の分割土地広告にはDRE未審査免責事項(10ポイント大文字)を含める必要がある
- ✓ 免責事項は契約書の最上部に挿入され、カリフォルニア州住民により署名されなければならない

## 8.11 違反に対する中止・差止命令

委員会が当該者が本条項または関連規則に違反していると判断する場合、委員会は当該者に対して違反行為または修正されるまでの追加的な売却・賃貸の中止を命じることができます。当該者は命令受領時に直ちに中止しなければならず、第11019(c)条に基づいて聴聞を請求することができます。

- ✓ 当該者は命令受領時に記載された行為を直ちに中止しなければなりません
- ✓ 当該者は第11019(c)条に基づいて聴聞を請求することができます

## 8.12 MOG ライセンス懲戒の根拠

コミッショナーは、実質的な虚偽表示、虚偽の約束、同意なしに複数の当事者のために行為すること、資金の混合、秘密の利益、未開示の購入選択権、重罪/関連有罪判決、過失または無能力、「不動産仲介人」という用語の悪用、または詐欺もしくは不誠実な取引に対して、MOG ライセンスを停止または取消することができます。

- ✓ クライアント資金をライセンシー自身の資金と混合することは懲戒の根拠です
- ✓ 同意なしに複数の当事者のために行為し、秘密の利益を得ることは懲戒の根拠です
- ✓ 詐欺、不誠実な取引、過失、または無能力は、ライセンスの停止/取消を正当化します

## 8.13 PRLS申請とブローカー運営

非ブローカー免許所有者が運営する各営業所ごとに個別の書面申請が必要であり、最初の営業所に対する申請手数料と各追加営業所に対するより低い手数料が必要です。各手数料の一部（40ドル）は消費者回復アカウント(Consumer Recovery Account)にクレジットされます。不動産ブローカーは、ブローカーの直接的な監督下または免許を保有する営業員の監督下にある認可された事務所でPRLSを提供できます。コミッショナーは指紋採取を要求し、申請者、代理人、役員および25%以上の所有者の誠実性と真実性を確認するための聴聞会を開催できます。

- ✓ 非ブローカー免許所有者が運営する各営業所ごとに個別のPRLS申請と手数料が必要です
- ✓ 各申請手数料の一部（40ドル）は消費者回復アカウントにクレジットされます
- ✓ ブローカーはブローカーまたは営業員の直接的な監督下にある認可された事務所でPRLSを運営できます
- ✓ 指紋採取は原始申請者、指定代理人、役員、取締役および25%以上の所有者に対して必須です

## 8.14 PRLS非居住者訴訟送達承諾

前払いレンタルリスティングサービスライセンスの非居住者申請者は、カリフォルニアで相応の努力を通じて個人的な送達ができない場合、有効な送達が国務長官に訴訟手続を交付することによって行われることができるという取消不可能な承諾書を申請書とともに提出しなければなりません。

- ✓ 非居住者PRLS申請者は、訴訟送達に対する取消不可能な承諾書を提出しなければなりません。
- ✓ カリフォルニアで個人的な送達を達成できない場合、国務長官への送達が可能です。

## 8.15 登録期間および役務提供への同意

本条に基づく登録は、委員長が規則で別段の定めをしない限り、1年の期間を有します。申請書には、適切な努力を払った後に直接役務提供ができない場合に、国務長官に対して有効な役務提供ができることについて、取消不可能な同意を含める必要があります。

- ✓ 登録期間は、規則で別段の定めをしない限り1年です
- ✓ 申請書は国務長官に対する役務提供について取消不可能な同意を含める必要があります

## 8.16 MOG□□不動産ブローカー免許が必須

鉱物、石油およびガス(MOG)ブローカーまたは不動産ブローカーとして、報酬を受けて他人のためにMOG資産を売却/購入/勧誘/交渉する、MOG資産に対するローンを勧誘する、MOG資産またはリースを賃貸する、賃借料/ロイヤリティを徴収する、または政府所有のMOG資産に関する申請書提出を支援するには、免許を取得する必要があります。再販売目的でMOG資産を購入/リース/オプション行使する主体として行動することも免許が必要です。

- ✓ 報酬を受けるMOG仲介行為にはMOGまたは不動産ブローカー免許が必須
- ✓ 再販売目的でMOG資産を購入/リースする主体として行動するには免許が必須
- ✓ 特定の政府職員行為および列挙された適用除外は免許を必要としない

## 8.17 MOGライセンスが不要な活動

MOGライセンスは、石油/ガスリース（販売目的ではない）に基づいて預託者として行動する場合、裁判所命令に基づく取引に従事する場合、石油、ガス、または鉱物を掘削/生産する場合、生産会社とのリース交渉を行う場合、または所有者として石油/ガス以外の鉱物権を取扱う場合には不要です。

- ✓ 石油、ガス、または鉱物の掘削または生産はMOGライセンスの対象外です
- ✓ 裁判所命令による取引および特定の主要取引は対象外です

## 8.18 MOG ライセンスは継続教育の対象外

MOG ブローカーは多くの不動産ブローカー規定の適用を受けていますが、ライセンス更新の前提条件として第2条/2.5の継続教育要件の適用を受けていません。MOG ブローカーは取消後に制限付きライセンスを受け取ることができますが、財産権または更新権はありません。

- ✓ MOG ブローカーは継続教育更新要件から除外される
- ✓ 制限付き MOG ライセンスは財産権および更新権を有しない
- ✓ 委員は聴聞待ちの制限付きライセンスを停止することができる

CHAPTER 9

# Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions

## 9.1 自由保有地権(Freehold Estates)

中世イングランドの封建制度では、不動産権(Estate)は個人が土地に対して有する所有権益であった。自由保有地権(Freehold Estate)は期間が無期限であり、領主の付属的債務の対象ではなかった。自由保有地権の所有者だけが実際の訴訟を提起できたため、自由保有地権だけが実不動産(Real Property)として認識された。それ以下の不動産権は指定された期間を有していた。

- ✓ 自由保有地権は期間が無期限であり、実不動産である
- ✓ 自由保有地権以下の不動産権は指定された期間を有する
- ✓ 自由保有地権の所有者だけが実際の訴訟を提起できる

## 9.2 手数料単純および生存不動産

自由保有地は手数料不動産（絶対的または制限的）または生存不動産です。手数料単純絶対は法律が認める最大の不動産であり、遺言で遺す権利を含みます。手数料単純解除可能は条件違反時に終了される可能性があります（例：譲渡人が再進入できる）。生存不動産は個人の生存期間中続き、時間的期間が固定されていないため自由保有です。

- ✓ 手数料単純絶対は法律が認める最大の不動産です
- ✓ 手数料単純解除可能は条件破棄時に敗北でき、譲渡人の再進入を許可します
- ✓ 生存不動産は個人の生存で測定される自由保有であり、固定された月数/年数ではありません

## 9.3 不動産の現代的定義

今日の財産は所有されるものとして考えられ、動産または不動産のいずれかです。不動産は以下で構成されます：(1) 土地；(2) 土地に附合し、土地の永続的な部分と見なされるもの；(3) 土地に附帯または従属するもの；(4) 法律により移動不可能なもの。

- ✓ 不動産 = 土地、附合した永続的アイテム、従属物、および法律により移動不可能なもの
- ✓ 財産は不動産または動産のいずれかに分類される

## 9.4 付合物の定義

付合物とは、土地に附着することによって不動産の一部とみなされる個人財産です。個人財産が付合物になると、不動産として扱われ、書面で除外されない限り、その土地とともに移転します。

- ✓ 付合物は、不動産となるよう土地に附着された個人財産です
- ✓ 付合物は、書面で除外されない限り、不動産の譲渡時に土地とともに移転します

## 9.5 造作物判定の5つのテスト

動産が造作物になったかどうかを判定するために、裁判所は5つの一般的なテストを使用します：(1) それを組み込んだ人の意図、(2) 附合方法/永続性の程度（例えば、セメントと漆喰は造作物を示唆する）、(3) 土地との通常の使用に対する項目の適応性、(4) 財産の性質に関する当事者間の合意、(5) 当事者間の関係（例えば、売主/買主、地主/借主）。意図は最も重要なテストと見なされます。

- ✓ 5つのテスト：意図（Intention）、附合方法（Method of attachment）、適応性（Adaptability）、合意（Agreement）、関係（Relationship）- ニーモニック MARIA
- ✓ 意図は一般的に最も重要なテストです
- ✓ 当事者間の明確な合意は通常、造作物紛争を解決します
- ✓ 附合方法は永続性の程度を考慮します

## 9.6 賃借人の備品撤去権

賃借人は賃貸借期間中、商取引、製造、装飾、または家庭用の目的で取り付けられたものは何でも撤去することができます。ただし、撤去によって建物に損害を与えないことが条件です。物品が建物の不可欠な部分になってしまった場合は、この例外は適用されません。

- ✓ 賃借人は賃貸借期間中に備品を撤去することができます
- ✓ 撤去によって建物に損害を与えてはいけません
- ✓ 物品が建物の不可欠な部分になった場合は、この権利は適用されません

## 9.7 不動産と動産の主要な法的区別

重要な法的相違点：(1) 不動産の売却は通常、被告当事者により署名された書面でなければならず、動産の売却は価格が$500を超える場合は書面でなければなりません。(2) 不動産の所有権移転は所在地州の法律により規律され、商業用動産の売却は連邦および州法の対象となります。(3) 州は不動産に影響を与える文書の登記制度を提供しています。(4) 税法は不動産と動産を区別しています。

- ✓ 不動産売買契約は被告当事者により署名された書面でなければなりません
- ✓ 動産の売却は価格が$500を超える場合は書面でなければなりません
- ✓ 不動産の所有権移転は所在地（位置）州の法律により規律されます
- ✓ 州は不動産文書の登記制度を維持しています

## 9.8 法的記述の目的および方法

売却、賃貸借、または抵当に入れられるすべての土地区画は、その不動産のみを表示し、他の不動産を説明しない法的記述により適切に識別される必要があります。最も一般的な3つの方法は、記録地図（ロット、ブロック、トラクト）、米国政府のセクションおよびタウンシップ、ならびに境界と距離です。

- ✓ 適切な法的記述は、取引に関連する1つの不動産のみを説明します
- ✓ 3つの一般的な方法は、記録地図、セクション/タウンシップ、および境界と距離です

## 9.9 区画および面積測定

主要な測定単位: 1つのタウンシップは36の区画で構成される。各区画は1マイル四方で640エーカーに相当する。1マイルは5,280フィート。1エーカーは43,560平方フィート。半区画は320エーカー。四分の一区画は160エーカー。四分の一の四分の一区画は40エーカー。区画は北東隅から開始し、蛇行パターン（ブーストロフェドン）で1〜36番号が付けられる。

- ✓ 1つの区画は640エーカーで1マイル四方である
- ✓ 四分の一区画 = 160エーカー。四分の一の四分の一区画 = 40エーカー
- ✓ 1エーカー = 43,560平方フィート。1マイル = 5,280フィート
- ✓ 四分の一の四分の一区画の各辺 = 1,320フィート

## 9.10 権利の束としての財産

英国コモンローでは、財産は所有されたもの自体ではなく、所有者が有する権利を指していました。財産は、不動産であれ動産であれ、ある物に対して個人が保有する「権利の束」または「利益の束」で構成されていました。これらの権利には、占有、使用、抵当、譲渡、および他者を排除する権利が含まれます。

- ✓ 財産は歴史的には物自体ではなく権利を指していました
- ✓ 権利の束には、占有、使用、抵当、譲渡、および他者を排除する権利が含まれます
- ✓ 不動産および動産の両方に適用されます

## 9.11 不動産と動産の起源

初期イギリス裁判所は、立ち退きさせられた土地所有者が土地そのもの（「現物」）を回復できる訴訟と、所有者が金銭損害賠償のみを回復できる訴訟を区別していました。「不動産訴訟」は土地を回復し（「不動産」）、「動産訴訟」は金銭損害賠償を回復し、その限定的な利益は「動産」でした。

- ✓ 「不動産訴訟」は土地そのものの回復を認めました（不動産）
- ✓ 「動産訴訟」は金銭損害賠償のみの回復を認めました（動産）

## 9.12 不完全地所権(Less-Than-Freehold Estates)を個人財産として分類

不完全地所権とは、不動産を賃借または賃貸した借地人の権利でした。これらの借地権は不動産ではなく個人財産に分類されます。

- ✓ 借地権/不完全地所権は個人財産です
- ✓ これは不動産を賃借または賃貸する借地人の権利です

## 9.13 土地の定義と範囲

土地には、土壌、岩石、およびその他の地球物質が含まれ、地表面下は地球の中心まで、上空は空まで空間を含みます。裁判所は、所有者の享受を不当に妨害しない限り、公有地上空を「ハイウェイ」としての公共の権利として認めています。所有者は石油/ガスを垂直に掘削することはできますが、隣地の下に斜めに掘削することはできません。

- ✓ 土地は地表面、地球中心までの地下、および上空を含みます
- ✓ 公有地上空の合理的な利用に関する公共の権利は、所有者の享受を妨害しない範囲で認められます
- ✓ 所有者は石油/ガスを垂直に掘削することはできますが、隣地の下に斜めに掘削することはできません

## 9.14 土地に付属する物と従物

土地に付属する物には、建物、橋、樹木、およびそれらに付属する物(ドア、設置されたキャビネット、組み込み家電製品)が含まれます。従属不動産は、土地の利益のために土地とともに使用されるもので、地役権/通行権、用水路、または相互給水会社株が含まれます。従属相互給水会社株は、土地とともに移転しなければ譲渡できません。

- ✓ 土地に付属する物(建物、樹木、組み込み家電製品)は不動産です
- ✓ 従物には地役権、通行権、相互給水会社株が含まれます
- ✓ 従属相互給水会社株は土地とともに移転する場合にのみ譲渡されます

## 9.15 個人財産の定義

個人財産とは、不動産ではないすべての財産です。金銭、動産または動産(chattels)、債務の証拠、および訴訟請求権(choses in action)を含みます。「訴訟請求権」とは、司法手続を通じて金銭または個人財産を回収する権利であり、契約に基づく回収または不法行為に対する損害賠償を含みます。

- ✓ 個人財産とは、不動産ではないすべての財産です
- ✓ 金銭、動産、債務の証拠、および訴訟請求権を含みます
- ✓ 訴訟請求権とは、司法手続を通じて金銭/財産を回収する権利です

## 9.16 買主/貸付人の付属物に関する推定

不動産の購入または融資を検討する買主および貸付人は、土地または建物に付属しており、その使用に不可欠なものは、譲渡または担保の一部となると推定することが正当化されます。希望する例外は、すべて契約書に明確に記載する必要があります。

- ✓ 使用に必須の付属物は譲渡/担保の一部であると推定される
- ✓ 付属物に関する希望する例外は契約書に明確に記載されなければならない

## 9.17 記録地図（ロット及びブロック）方式

カリフォルニア州の分譲地図法（政府法典66410以下）に基づき、すべての新規分譲地は地図作成される必要があります。郡記録官により受け入れられ提出された後、不動産はロット番号、ブロック、地図/区画及び都市、郡、州によって記述されます（例：「Lot 14, Block B, Parkview Addition…」）。

- ✓ 分譲地図法はすべての新規分譲地の地図作成を要求しています
- ✓ ロット及びブロック説明はロット、ブロック、地図/区画、都市、郡及び州を参照しています
- ✓ 地図は郡記録官事務所に提出されなければなりません

## 9.18 タウンシップおよびセクションシステム

政府測量システムは基線（水平）と子午線（垂直）を使用します。範囲線とタウンシップ線は6マイル間隔で離れており、36平方マイルのタウンシップを作成します。タウンシップは基線の北/南で測定され、範囲は子午線の東/西で測定されます。カリフォルニア州には3つの基線/子午線セットがあります：ハンボルト、マウントディアブロ、サンバーナディーノ。ガイド子午線と標準平行線（修正線）は24マイルごとに地球の曲率を補正します。

- ✓ タウンシップは6マイル四方で、36のセクションを含みます
- ✓ 基線は東西に走り、子午線は南北に走ります
- ✓ カリフォルニア州には3つの基線/子午線セットがあります：ハンボルト、マウントディアブロ、サンバーナディーノ
- ✓ 修正線は地球の曲率を調整するために24マイルごとに走ります

## 9.19 境界線と距離による説明(Metes and Bounds Description)

境界線と距離による説明は、記録された地図によってカバーされていない不動産で、セクション/タウンシップ説明に実用的でない形状の場合に使用されます。固定された始点から始まり、方向と距離に従って境界をたどり、始点に戻ります。Metes は長さの測定値であり、Bounds は境界線(自然/人工)であり、Monuments(記念碑)は基準マーカーです。始点での誤りは説明を無価値にします。

- ✓ 境界線と距離による説明は、始点で始まり始点で終わる必要があります
- ✓ Metes は長さの測定値であり、Bounds は境界線(河川、道路、記念碑)です
- ✓ 始点での誤りは説明を無価値にします
- ✓ Monuments は破壊の対象となる物理的マーカーであり、慎重に使用する必要があります

## 9.20 商品として扱われる作物

借地人の作物、産業用栽培作物、および販売前に分離することに同意した、または売買契約に基づいて分離される土地に付属または土地の一部である物は、商品（個人資産）として扱われます。

- ✓ 販売前に分離することに同意した作物は商品として扱われる
- ✓ 産業用栽培作物は個人資産として扱われる

## 9.21 政府区画(Government Lots)

政府区画は、湖沼、河川、その他の地形的特徴、または区画補正線および確認不可能な誤差によって生じた1/4セクション未満の分割地です。標準的な分割ではなく番号で識別され、必ずしも標準的なエーカー数を含みません。

- ✓ 政府区画は1/4セクション未満の不規則な分割地です
- ✓ 政府区画は標準的なエーカー数を含みません
- ✓ 補正線エーカー調整は西部および北部の1/4セクションに配置されます

## 9.22 非公式その他の説明方法

測量士は、境界線の変更または矛盾を明らかにするために、測量記録を提出することができます。評価者の地図を使用することはできますが、その地図が記録されていない限り、その地図への参照によって土地を証書に記載することはできません（Rev. & Tax. Code §327）。非公式な方法（番地、牧場名、一括参照）は法的には有効ですが、タイトル会社は通常、これらの方法を使用して所有権を保証しません。

- ✓ 非公式な説明（番地、名前）は法的には有効ですが、タイトル会社による保険はできません
- ✓ 評価者の地図は、記録されていない限り証書の説明に使用できません
- ✓ 測量記録は、郡測量士に提出されてから郡記録官に提出されます

CHAPTER 10

# Estates and Forms of Co-Ownership

## 10.1 共有(Tenancy in Common)の特性

共有は、2人以上が所有権に対する分割不可能な利益を所有する場合に成立します。2人以上への譲渡が共有、パートナーシップまたはコミュニティ財産を指定しない場合のデフォルトです。利益は不平等である場合がありますが、明記されていない場合は平等と推定されます。各自が占有権を有し、他者を排除することはできません。

- ✓ 共有は、何も指定されていない場合のデフォルトの共同所有形態です
- ✓ 利益は不平等である場合がありますが、証書に記載がない場合は平等と推定されます
- ✓ 占有の統一性があります—各共有人は全体に対する平等な占有権を有します

## 10.2 共有財産における譲渡と生存権の不存在

共有者は自らの持分を自由に売却または抵当に入れることができ、買い手は共有者となります。生存権は存在せず、故人である共有者の持分は相続手続きを通じて相続人または遺言受取人に移転します。共有者は分割訴訟により全不動産の強制売却を要求することができます。

- ✓ 共有者は自らの持分のみを譲渡または担保に入れることができます
- ✓ 生存権は存在せず、持分は相続手続きを通じて相続人/遺言受取人に移転します
- ✓ 分割訴訟は全不動産の強制売却を強制することができます

## 10.3 四つの一致と生存者の相続権

共有財産権(Joint Tenancy)は、四つの一致(interest、title、time、possession)を備えた2名以上の平等な所有者が同一の不分割利益を所有する制度です。主な特徴は生存者の相続権で、所有者の死亡時に生存する共有財産権者が全財産を相続し、相続人は除外されます。共有財産権の財産は遺産検認を回避でき、遺言で処分することはできず、無遺言相続の対象にはなりません。

- ✓ 共有財産権は四つの一致を要求する: 利益(interest)、権原(title)、時間(time)、占有(possession)
- ✓ 一致のいずれかが欠ければ、共有財産権(tenancy in common)が成立する
- ✓ 生存者の相続権は生存する共有財産権者に権原を移転し、遺産検認を回避する

### 10.4 共有テナント権の分離

共有テナント権者は、第三者または共有テナント権者への譲渡により、その持分を共有財産権に転換することができ、残りの共有テナント権者は相互間で共有テナント権として継続します。生存する共有テナント権者の債権者は、強制執行売却によってテナント権を分離することができます。分割訴訟は別の分離方法です。

- ✓ 共有テナント権者による譲渡は、その持分に関する共有テナント権を分離します
- ✓ 残りの共有テナント権者は相互間で共有テナント権として継続します
- ✓ 生存する共有テナント権者の債権者による強制執行売却は共有テナント権を分離します

### 10.5 共有財産対個別財産

共有財産は、一般的に個別財産を除いて、婚姻中に配偶者によって取得されたすべての財産です。個別財産には、婚姻前に所有していた財産、贈与または相続により取得した財産、個別財産からの賃料/利益、および別居中に得られた収益が含まれます。個別財産は明確に識別可能な状態で維持され、混合してはいけません。

- ✓ 共有財産は、個別財産を除いて婚姻中に配偶者によって取得された財産です
- ✓ 個別財産には、婚姻前の財産および贈与/相続財産が含まれます
- ✓ 個別財産からの賃料および利益は、混合されない場合は個別財産のままです

### 10.6 共有財産の管理、支配および処分

各配偶者は共有財産に対して平等な管理および支配権を有します。共有不動産の売却、譲渡、担保設定または賃借には、両配偶者が同意する必要があります。どちらの配偶者も他方の配偶者の同意なく共有財産を贈与することはできません。各配偶者は自己の持分について遺言をすることができ、遺言がない場合、被相続人の持分は生存配偶者に移転します。

- ✓ 共有不動産の譲渡、担保設定または賃借のためには、両配偶者が署名する必要があります
- ✓ どちらの配偶者も他方の配偶者の同意なく共有財産を贈与することはできません
- ✓ 各配偶者は自己の持分について遺言をすることができ、遺言がない場合は生存配偶者に移転します

## 10.7 夫婦の共有テナンシー対共有財産

夫婦は登記上共有テナンシーとして所有権を登記しながらも、合意により共有財産として不動産を所有することができます。裁判所は、登記上の形式よりも真の意思が優先すると判断します。共有テナンシーと異なり、共有財産には一方の配偶者が単独で抵当に入れることができる分離可能な権益がないため、両方の配偶者の署名が必要です。不動産ライセンシーは、売却物件広告と購入契約書に登記上の全所有者の署名を取得すべきです。

- ✓ 夫婦の真の意思は登記上の形式よりも優先する場合があります
- ✓ 共有財産には一方の配偶者が単独で担保できる分離可能な権益が存在しません
- ✓ ライセンシーは売却物件広告と契約書に登記上の全員の署名を取得すべきです

## 10.8 不動産所有権の形態

不動産の権利は、一人による単独所有、または共同所有（テナンシー・イン・コモン、ジョイント・テナンシー、コミュニティ・プロパティ、パートナーシップ）、またはその他の法的に設立された団体による所有が可能です。単独所有とは、一人が財産の利益を享受し、負担を負い、財産を自由に処分できる所有を意味します。

- ✓ 単独/個別所有は一人による所有です
- ✓ 共同所有にはテナンシー・イン・コモン、ジョイント・テナンシー、コミュニティ・プロパティ、およびパートナーシップが含まれます
- ✓ 単独所有者は財産を譲渡するために自分の署名だけが必要です

## 10.9 共同テナント権(Joint Tenancy)の設定

法定により、共同テナント権は単独所有者から本人および他者への譲渡、準共有人から本人および他者への譲渡、共同テナントから本人/他者への譲渡、配偶者から本人および他者への譲渡、または遺言執行者/受託者への譲渡によって設定されることがあります。「生存権(with right of survivorship)」という文言は必須ではありませんが、しばしば含まれます。

- ✓ 共同テナント権は、単独所有者から本人および他者への譲渡によって設定できます
- ✓ 生存権の文言は役立ちますが、有効な共同テナント権には必須ではありません
- ✓ 共同テナント権は配偶者、準共有人、または受託者/遺言執行者の間で設定できます

## 10.10 抵当権/競売が共有テナンシーに及ぼす影響

共有テナント（共有人）は、共有テナンシーを破棄することなく、自分の持分に対して抵当権を設定することができます。生前に競売された場合、共有テナンシーは解除され、共有テナンシー（tenancy in common）が成立します。借入人である共有テナントが先に死亡した場合、生存者は故人が設定した抵当権がない所有権を取得します。

- ✓ 共有テナントは共有テナンシーを破棄することなく、自分の持分に対して抵当権を設定することができます
- ✓ 借入人の生存中の競売は共有テナンシーを解除します
- ✓ 借入人である共有テナントが死亡した場合、生存者はその抵当権がない状態で所有権を取得します

## 10.11 共有テナント死亡時の記録要件

共有テナント死亡時に共有テナント関係は自動的に終了しますが、記録上のタイトル明確化のため、宣誓供述書と認証済みの死亡証明書または死亡判決書の謄本を、不動産が所在する郡に記録する必要があります。通常、死亡した共有テナントを特定する宣誓供述書が添付されます。

- ✓ 共有テナント関係は死亡時に自動的に終了するが、記録上これを証明する必要がある
- ✓ 認証済みの死亡証明書または死亡判決書を記録してタイトルを明確にする
- ✓ 死亡した共有テナントを特定する宣誓供述書が慣例的に添付される

## 10.12 共有財産権の長所と短所

主な利点は所有権譲渡の簡潔性と遺産検認の遅延回避です。相続人は被相続人の債務および被相続人の持分に対する抵当権から自由に所有権を取得します。短所には、遺言による持分処分権の喪失、追加税の可能性、および不注意な者への落とし穴が含まれます。非弁護士が所有権の保有方法についてアドバイスすることは、無資格の法律行為です。

- ✓ 共有財産権は遺産検認の遅延を回避し、相続人に所有権を簡潔に譲渡します
- ✓ 相続人は被相続人の共有財産権者に対する債務および抵当権から自由に所有権を取得します
- ✓ 非弁護士が所有権の保有方法についてアドバイスすることは、無資格の法律行為です

## 10.13 不動産の所有権を保有できる団体

法人、信託、パートナーシップ、有限責任パートナーシップ(LLP)、および有限責任会社(LLC)は不動産の所有権を保有することができます。LLCは所有権を保有できますが、不動産仲介業者はLLCに不動産ライセンスを必要とする行為を行うライセンスを与えることはできません。法人およびパートナーシップは(ライセンスを取得した仲介業者を通じて)ライセンスを取得することができます。

- ✓ LLC、法人、信託、およびパートナーシップは不動産の所有権を保有できます
- ✓ LLCは不動産仲介業者の団体としてライセンスを取得することはできません
- ✓ 法人およびパートナーシップはライセンスを取得した仲介業者を通じてライセンスが必要な行為を行うことができます

## 10.14 信託保有の所有権譲渡に関する注意

所有権が信託で保有されている場合、仲介人は融資機関・所有権・エスクロー会社から、融資または売却のために委任者に信託外への所有権譲渡を指示するよう要求されることが多くあります。仲介人は、その決定に法律専門家および他の専門家からの相談が必要であることを委任者に助言することなくそのような指示を与えることにより、無権法律実務行為を犯す可能性があります。

- ✓ 委任者に信託から所有権を移動するよう指示することは、無権法律実務行為となる可能性があります
- ✓ 仲介人は、そのような決定に法律相談が必要であることを委任者に助言しなければなりません
- ✓ 法人・信託所有権の決定は、不動産業務を超えた法律、税務、および遺産計画上の結果をもたらします

## 10.15 共有地分所有における賃料および費用の分担

共有地分所有者は、合意がない限り、物件の使用に対する賃料を請求されません。第三者から賃料を受け取る共同所有者は、比例的に共有しなければならず、すべての者の利益のために支払われた費用（修繕、税金、住宅ローン支払い）は、他の所有者から比例的に回収することができます。

- ✓ 共同所有者は、合意がない限り、自らの使用に対する賃料を請求されません
- ✓ 第三者から受け取った賃料は、比例的に共有する必要があります
- ✓ 共同利益のために支払われた費用は、比例的に回収することができます

## 10.16 パートナーシップにおけるテナンシー

パートナーシップにおけるテナンシーは、2名以上のパートナーがパートナーシップの目的で財産を所有する場合に存在します。パートナーはパートナーシップの目的に限定して、パートナーシップ財産を占有する同等の権利を有します。パートナーの特定の財産に対する利益は、個別に譲渡することはできず、パートナーシップに対する請求を除いて差押えの対象にはなりません。パートナーの死亡時には、特定の財産に対するそのパートナーの利益は、パートナーシップの目的のために生存パートナーに帰属します。

- ✓ パートナーシップ財産は、パートナーシップの目的のためにのみ占有することができます
- ✓ 特定のパートナーシップ財産に対するパートナーの権利は、個別に譲渡することはできません
- ✓ パートナーの死亡時に、特定の財産に対する権利は生存パートナーに帰属します

CHAPTER 11

# Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead

## 11.1 カリフォルニア記録制度の目的

カリフォルニアは建州直後に、安全な公共の場所で所有権の証拠を収集・保管するための記録制度を採用しました。この制度は、購入予定者と貸し手に所有権と権利状況について通知し、秘密裏の譲渡と非開示の担保権から誠実な当事者を保護し、所有権の自由な譲渡性を維持します。

- ✓ 記録は、秘密の売却と非開示の先取特権から誠実な貸し手および購入者を保護します
- ✓ 記録の目的は、所有権を自由に譲渡可能な状態に保つことです
- ✓ カリフォルニアの制度は「競争式」または「競争・通知式」記録法として知られています

## 11.2 実際の通知対建設的通知

実際の通知は事実の明示的な情報です。建設的通知は公開記録によって与えられた通知であり、人々は記録された文書の内容を知っていると推定されます。譲渡または抵当権設定文書を記録することは、すべての人に建設的通知を与えます。

- ✓ 実際の通知は事実の明示的知識から構成されます
- ✓ 建設的通知は公開記録から生じ、記録された内容の知識を推定します
- ✓ 文書を記録することは、それが記録ファイリングされた時点から建設的通知を与えます

## 11.3 検査義務および占有からの実際の通知

先行する未登録文書について実際の通知を受けて所有権を取得した者には、登録による利益は利用できません。売主以外の者による占有は、調査義務を課す実際の通知です。慎重な購入者は、不動産を検査し、占有している者にその請求権について照会する必要があります。

- ✓ 先行する未登録文書について実際の通知を受けた当事者は、登録による保護を主張することはできません
- ✓ 売主以外の者による占有は、調査義務を課します
- ✓ 未登録の利益（地役権、賃借権、機械工の留置権）は検査により発見される可能性があります

## 11.4 登記の優先順位と通知例外

登記法令は迅速な登記を奨励し、善意の当事者のみを保護します。建設的通知原則は証明された詐欺を助長することはできません。一般的に最初に登記された文書が優先権を持ちますが、実際の通知は最初に登記された場合でも後で登記された文書を無効にすることができます。先に登記された後順位の抵当権は、その貸し手が先順位の抵当権についての通知を受けなかった場合にのみ優越します。

- ✓ 登記法令は善意の当事者のみを保護します
- ✓ 建設的通知は証明された詐欺を助長するために使用することはできません
- ✓ 先に通知を受けた先順位当事者は、先に登記したが通知を受けた当事者を無効にすることができます

## 11.5 地役権および従役地の性質

地役権は、一方の当事者が他人の土地に対して保有する、特定の目的に限定された権利、特権、または利益です。これは所有権ではなく、財産の使用に影響を与えます。利益を受ける土地は「優越地」であり、負担を受ける土地は「従役地」です。「排他的」と記載されていない限り、従役地の所有者は地役権を妨げない方法で、負担部分を引き続き使用することができます。

- ✓ 優越地は利益を受け、従役地は地役権により負担を受けます。
- ✓ 地役権は、土地の所有権の譲渡ではなく、使用に影響する負担です。
- ✓ 排他的と説明されていない限り、従役地の所有者は地役権を妨げない方法で土地を引き続き使用することができます。

## 11.6 付従地役権対個人地役権

付従地役権（Appurtenant Easement）は優越地に付属し、その土地の譲渡時に証書に明示的に記載されなくても自動的に移転します（「appurtenant」は「付属する」を意味します）。個人地役権（Easement in Gross）は優越地に付属しない個人的権利です（例：電力会社の送電線）。文書が不明確な場合、裁判所は地役権を付従地役権として解釈することを好みます。

- ✓ 付従地役権は証書に記載されなくても、優越地の譲渡とともに自動的に移転します。
- ✓ 個人地役権は優越地を持たない個人的権利です（例：公益事業地役権）。
- ✓ 不明確な場合、土地に合理的に付属できるならば、地役権は付従地役権として解釈されます。

## 11.7 無効および執行不能な制限

違法、実行不可能、または譲渡の制限に該当する約定および条件は無効です。人種、肌の色、性別、宗教、祖先、国籍、年齢、障害、性的志向、婚姻状態、家族状態、または所得源に基づく制限は、州法および連邦法に基づいて執行不能です。過去の差別的な約定には、執行不能であることを宣言するカバーページまたはスタンプが必要であり、所有者は「制限的約定の修正」を記録することができます。

- ✓ 譲渡の制限または保護されたステータスに基づいて差別する制限は無効/執行不能です。
- ✓ 差別的な約定には、違法かつ執行不能であることを記載するカバーページまたはスタンプを必ず含める必要があります。
- ✓ 所有者は「制限的約定の修正」を記録して、違法な制限的約定を削除することができます。

## 11.8 譲与証書に内在する約定

単純不動産所有権の譲渡における「譲与」という用語の使用は、2つの約定を内在します：(1)譲与人が既に同じ不動産を他人に譲渡していないという約定、および(2)不動産が譲与人によって設定された非開示の負担から自由であるという約定です。譲与証書は、より低い不動産が記載されていない限り、単純不動産所有権を譲渡するものと推定され、その後に取得した所有権は法律の効力によって受取人に自動的に移転されます。

- ✓ 「譲与」という用語は、譲与人が不動産を他人に譲渡していないこと、および譲与人によって設定された非開示の負担から自由であることを内在します。
- ✓ 譲与証書は、より低い不動産が記載されていない限り、単純不動産所有権を譲渡するものと推定されます。
- ✓ その後に取得した所有権は、法律の効力によって受取人に自動的に移転されます。

## 11.9 差別的制限に関する通知

2000年1月以降、郡記録官、所有権保険会社、エスクロー会社、または不動産ライセンシーが、違法な約定、管理文書、または抵当権を含む証書を提供する場合、差別的制限の違法性と住宅所有者がそのような言語を削除する権利について、表紙またはページの最初にスタンプとして記載された声明を含める必要があります。

- ✓ 記録官、所有権/エスクロー会社およびライセンシーは、違法な差別的制限を含む文書を提供する際に声明を添付する必要があります。
- ✓ 声明は、文書上の表紙またはページの最初にスタンプとして表示される必要があります。
- ✓ 住宅所有者は、差別的約定言語を削除する権利があります。

## 11.10 記録制度と所有権の連鎖

郡記録官室の公式記録は所有権を確立します。なぜなら、占有は非所有者によって行われる可能性があり、占有なしで移転が発生する可能性があるからです。不動産が所在する郡で抵当証書および文書を記録することで、追跡可能な「紙の所有権連鎖」が生成されます。カリフォルニア州は優先順位を決定するために競争的通知記録制度を採用しています。記録は一般的に義務ではありません。記録は誤りがあったり、不完全であったり、詐欺を反映したりする可能性があるため、所有権は記録された事実と非記録事実の両方に依存しています。

- ✓ 郡記録官室に文書を記録することで、推定通知が与えられ、所有権連鎖の優先順位が確立されます。
- ✓ カリフォルニア州は、記録された文書の優先順位を決定するために、競争的通知記録制度を使用しています。
- ✓ 記録は一般的に義務ではなく、記録は不完全または誤りである可能性があります。

## 11.11 予備報告書は権利書検索ではありません

現在の実務では、所有権保険会社は検索または要約ではなく、「予備報告書」を発行します。予備報告書は誓約/バインダー—記載された例外を条件とした所有権保険証券発行の申し出です。これは権利書の要約ではなく、権利書の状態を表すものではなく、申し出が受け入れられた場合に保険会社が保険証券を発行する条件のみを述べています。

- ✓ 予備報告書は、権利書の状態の表示ではなく、記載された例外を条件とした所有権保険証券発行の申し出です。
- ✓ 予備報告書は権利書の要約ではなく、要約に関連する責任を負いません。
- ✓ 報告書は、保険証券の申し出が受け入れられた場合にのみ有効な補償となります。

## 11.12 標準権利保険証券の担保範囲

記録された危険に加えて、標準証券は偽造、なりすまし、行為能力の欠如、未配達の抵当証書、連邦遺産税先取特権、および弁護士費用を含む防御費用など、記録されていない危険を担保します。被保険者に既知であるが保険者に開示されていない欠陥、記録されていない地役権/先取特権、占有者の権利、測量または検査により判明する事項、鉱業権、水利権、またはゾーニング規制は担保されません。

- ✓ 標準証券は、偽造、なりすまし、行為能力の欠如などの記録されていない危険と防御費用を担保します。
- ✓ 被保険者に既知であるが保険者に開示されていない事項は担保されません。
- ✓ 占有者の未記録権、測量/検査事項、水利権、およびゾーニング規制は除外されます。

## 11.13 ホームステッド免除金額（カリフォルニア民事訴訟法§704.730）

2021年1月1日以降（AB 1885）、カリフォルニアのホームステッド免除は、判決債務者の主たる住居を、前年度の当該郡内の一戸建て住宅中央値売却価格または$300,000のいずれか大きい方の金額で保護し、最大$600,000にキャップされます。床値と上限値の両方は2022年以降毎年インフレーション調整されるため（2025年は約$361,000および$722,000）、免除額は郡によって異なります。この免除は、判決債務者が判決担保権が付着されるまたは強制売却が追求される際に建物に居住している所有者に自動的に適用されます。ホームステッド宣告書の登録は任意であり、主に自発的売却後6ヶ月間の売却代金保護と後発する判決担保権に対する優先順位を保護します。出典：カリフォルニア民事訴訟法§704.730、§704.710 et seq.（AB 1885、2020年）。

- ✓ ホームステッド免除額は、郡の一戸建て住宅中央値売却価格または$300,000のいずれか大きい方と等しく、$600,000を超えず、2022年以降毎年指数調整されます
- ✓ 免除は建物に居住する債務者に自動的に適用され、宣告書の登録は不要です
- ✓ 登記されたホームステッド宣告書は、売却代金の6ヶ月保護と後発する判決担保権に対する優先順位の追加保護を追加します
- ✓ 旧固定金額（$75,000／$100,000／$175,000）は2021年から廃止されました

## 11.14 太陽光エネルギーシステム制限の無効化

抵当権、契約書、担保証書、または支配文書に含まれる約款、制限、または条件で、太陽光エネルギーシステムの設置または使用を実質的に禁止または制限するものは、すべて無効かつ執行不可能です。費用を大幅に増加させず、効率を大幅に低下させない合理的な制限のみが認められます。HOA承認申請は建築的な変更と同様に処理されなければなりません。

- ✓ CC&Rまたは支配文書に含まれ、太陽光エネルギーシステムの設置または使用を実質的に禁止または制限する約款は、無効かつ執行不可能です
- ✓ 合理的な制限は費用を大幅に増加させず、効率を大幅に低下させません。「大幅に」は一般的に10%以上または$1,000を超えることを意味します
- ✓ 団体からの書面による拒否がない場合、申請は45日以内に承認されたものと見なされます（追加情報の合理的な請求がない場合）
- ✓ 団体は、所有者の建物、ガレージ、またはカーポートの住宅用屋上太陽光を禁止する一般方針を制定することはできません

## 11.15 証書における付属住宅制限の無効

政府法（Government Code）の要件を満たす一戸建住宅用地において、付属住宅（ADU）または従属付属住宅（JADU）の建設または使用を実質的に禁止し、または不合理に制限する不動産の譲渡または売却に影響を与える特約、制限、または条件は無効であり、強制不可能です。合理的な制限は認められていますが、手数料または財務要件を含めることはできません。

- ✓ 適格な一戸建住宅用地においてADU/JADUを実質的に禁止し、または不合理に制限する特約は無効であり、強制不可能です。
- ✓ 合理的な制限は、コストを不合理に増加させたり、実質的に禁止したり、ADU建設能力を消滅させることはできません。
- ✓ 合理的な制限には、いかなる手数料またはその他の財務要件も含まれてはなりません。
- ✓ 同じルールが計画開発統治文書（民法§4751）におけるADU制限を無効にします。

## 11.16 記録可能な書類

公証人の前で確認（署名）された、または適切に証明された後、不動産の所有権または占有に影響を与えるあらゆる書類または判決は記録することができます。「書類」とは、所有権を譲渡し、抵当権を付与し、または債務もしくは義務に対する権利を付与する者が署名した文書を意味します。これには、証書、住宅ローン、賃貸借、土地契約、信託状、および所有者間の合意が含まれます。

- ✓ 書類は記録前に公証を受ける必要があります
- ✓ 書類は所有権を譲渡し、抵当権を付与し、または債務もしくは義務に対する権利を付与します
- ✓ 証書、住宅ローン、賃貸借、土地契約、および信託状は適格な書類です

## 11.17 記録法令の目的

記録法令は、所有権または占有に影響を与えるいかなる文書の記録をも許可(要求ではなく)し、記録しなかった当事者に罰則を科します。記録の優先順位は、通常、同じ不動産に対する相反する請求権を有する当事者の権利を決定します。

- ✓ 記録は一般的に許可されており、必須ではありません
- ✓ 記録の不実行は非記録当事者に罰則を科します
- ✓ 特定の法令は記録を前提条件として要求します(例：譲受人による売却権の行使)

## 11.18 書類が記録されたと見なされる時期

書類は、適切に認証/検証され、記録官に提出されて「記録提出済み」と表示された場合に記録されます。記録官は、年、月、日、時間、分を含む受付順に番号を付けた後、索引を作成します。複数の郡に存在する不動産は、各郡で建設的通知を与えるため、各郡で記録される必要があります。

- ✓ 書類は、提出されて「記録提出済み」と表示された場合に記録されます
- ✓ 記録官は、受付の正確な時間（年、月、日、時間、分）を記録します
- ✓ 複数の郡に存在する不動産は、建設的通知を与えるため、各郡で記録される必要があります

## 11.19 購入資金抵当権の優先順位および従属

物件の価格に対して与えられた購入資金抵当権／信託証書は、記録法の対象となりながら、購入者に対して作成された他の先取特権よりも優先順位を有します。優先順位を有する者は従属契約を通じてこれを放棄することができ、一般的に売主融資をコンストラクションローンに従属させます。

- ✓ 購入資金先取特権は購入者に対する他の先取特権より優先順位を有します
- ✓ 従属契約は上位先取特権者が下位先取特権に対する優先順位を放棄することを可能にします
- ✓ 税務および評価先取特権は記録日付に関わらずあらゆる抵当権または信託証書より優越します

## 11.20 不動産に対する判決抵当権

単なる金銭判決だけでは自動的に抵当権は生じません。判決債務者のカウンティ内のすべての不動産に対する抵当権は、適切に認証された判決要約（Abstract of Judgment）がカウンティ記録官に登録されたときのみ生じます。抵当権は登録後、満期前に債務者が後に取得した不動産にまで及びます。これは記録登録と所有権担保という概念を結びつけています。

- ✓ 金銭判決だけでは抵当権は生じず、認証された判決要約をカウンティ記録官に登録したときのみ抵当権が生じます。
- ✓ 判決抵当権はそのカウンティ内の債務者のすべての不動産に付着し、登録後満期前に取得した財産も含まれます。
- ✓ 判決要約の優先順位は、一般的に原判決要約の登録日です。

## 11.21 地役権の設定

地役権は主に3つの方法で発生します：書面による明示的な許与または留保（譲渡証書または契約）、法律の黙示的解釈、または長期間の使用（時効）。最も一般的な方法は譲渡証書における明示的な許与または留保です。永続的な地役権は、従役地の所有者または所有権を処分する権限を有する者のみによって許与することができます。記録された文書は推定的通知をもたらします。

- ✓ 地役権は明示的な許与/留保、法律の黙示的解釈、または時効（長期間の使用）によって発生します。
- ✓ 従役地の所有者（または所有権を処分できる者）のみが永続的な地役権を許与できます。
- ✓ 記録された譲渡証書または文書は、地役権の推定的通知をもたらします。

## 11.22 時効による地役権と終了

時効による地役権は、5年間の継続的で中断されない使用によって生成され、これは敵対的/不正な使用（許可なく）、公開的で周知のもの、私的権利の主張に対して排他的なもの、および権利請求の主張の下で行われる必要があります。財産税の支払いは、一般的に時効による地役権には必要ありません（不正占有とは異なり）。地役権は、譲渡、法的措置、時効による地役権の5年間の不使用、放棄、合併、被役地の破壊、または不正占有によって終了する場合があります。譲渡によって作成された地役権は、不使用によって失われることはありません。

- ✓ 時効による地役権には、権利請求の主張の下で5年間の継続的で公開的、敵対的、排他的な使用が必要です。
- ✓ 財産税の支払いは時効による地役権には必要ありませんが、不正占有には必要です。
- ✓ 譲渡によって取得した地役権は、不使用によって失われることはありません。時効による地役権は5年の不使用後に終了することができます。

## 11.23 約款、条件および制限事項(CC&Rs)

制限事項は土地所有者の自由な利用を制限するもので、一般的にCC&Rsまたは宣言と呼ばれます。通常、民間所有者が不動産証書の条項、契約書、または分譲計画を通じて作成します。ゾーニングは民間制限事項とは異なる公共(政府)利用制限です。

- ✓ 民間制限事項(CC&Rs)は、所有者が証書、契約書、または分譲宣言を通じて作成されます。
- ✓ ゾーニングは公共/政府利用制限であり、民間制限事項ではありません。
- ✓ 制限事項は通常、約款または条件の形態を取ります。

## 11.24 約定(Covenant)と条件(Condition)の区別

約定とは、何かをする、またはしないという約束であり、その違反は損害賠償または差止命令のみをもたらし、没収(Forfeiture)をもたらしません。条件は付与された不動産権を制限するものであり、後発的条件の違反は譲与人に不動産権を終了させる権力(没収)を与え、対価なしに所有権が戻ります。法は没収を嫌うため、裁判所は条件創設の意図が明確でない限り、曖昧な制限を約定として解釈します。

- ✓ 約定の違反は損害賠償または差止命令のみをもたらし、条件の違反は不動産権の没収をもたらす可能性があります。
- ✓ 裁判所は、条件創設の意図が明確に表現されていない限り、曖昧な制限を約定として解釈します。
- ✓ 一部の約定は「土地と共に運行(Run with the Land)」し、後続所有者を拘束します。条件は放棄されない限り、無期限に土地と共に運行します。

## 11.25 ゾーニングは使用に影響を与え、所有権には影響を与えない

ゾーニングは政府による使用制限です。地方自治体は、一般計画と一致する改善の特性と場所の基準を定めるゾーンを作成する条例を採択することができます。有効であるためには、ゾーニングは公衆衛生、安全、道徳、または一般福祉と実質的に関連していなければならず、均一であり、差別的であってはなりません。執行は、所有権ではなく、財産の使用にのみ影響を与えます。

- ✓ ゾーニング条例は、所有権ではなく、財産の使用を規制します。
- ✓ 有効なゾーニングは、公衆衛生、安全、道徳、または一般福祉と関連していなければならず、均一で差別的でない必要があります。
- ✓ 公共当局は、使用にのみ影響を及ぼすゾーニング違反を差し止めまたは排除することができます。

## 11.26 ホームステッド免除の目的と制限

ホームステッド免除は、判決抵当権を行使する特定の債権者から住宅を保護します。その有効性は、宣言の記録と実際の事実（記録時の住宅への実際の居住および住宅に対する実際の利益）の両方に依存しています。この免除はすべての強制売却から保護するものではありません。

- ✓ ホームステッド免除は、すべての債権者ではなく、特定の判決抵当権債権者からのみ住宅を保護します。
- ✓ 有効性には、宣言が記録される時点での住宅への実際の居住と所有権の利益が必要です。
- ✓ この免除は、宣言前の判決、以前の自発的な担保権、または機械工・材料供給者の担保権に対する強制売却を阻止しません。

## 11.27 宣言の影響を受けない債務

ホームステッド宣言は、記録前に判決が得られた強制売却、所有者が提出前に作成された抵当権によって担保された債務、または機械工、請負業者、労働者、資材供給業者、またはベンダーの先取特権から保護しません。抵当権または信託証書などの任意の抵当権は、宣言の影響を受けません。

- ✓ ホームステッド宣言の前に記録された判決は、宣言によって無効にされません。
- ✓ 任意の抵当権(抵当権/信託証書)は、ホームステッド宣言の影響を受けません。
- ✓ 当該不動産に対する機械工および資材供給業者の先取特権は、ホームステッドにもかかわらず強制力があります。

## 11.28 宣言されたホームステッド対自動免除

カリフォルニア州には2つのホームステッド法令があります。第4条は宣言を提出していない適格な住宅所有者債務者を保護し(自動住宅免除)、第5条はホームステッド宣言を記録した者に関するものです。どちらも法定免除額までの特定の判決リエンから保護します。所有者または配偶者が居住する住宅は、カウンティ記録所に宣言を記録することにより、宣言されたホームステッドとして選択できます。

- ✓ 第4条は申請なしに自動免除を提供し、第5条はホームステッド宣言の記録を要求します。
- ✓ 宣言されたホームステッドは、住宅が位置するカウンティにホームステッド宣言を記録することにより作成されます。
- ✓ ホームステッドとして適格であるには、所有者または配偶者が住宅に居住していなければなりません。

## 11.29 ホームステッド権および配偶者権の宣言

いずれかの配偶者は、共有財産、準共有財産、共有テナンシー、または共同テナンシーの不動産に対してホームステッド権を宣言することができますが、宣言者が利益を有しない他方の配偶者の個人財産に対しては宣言できません。破産申し立て後はホームステッド権を宣言することはできません。一緒に住んでいる未婚の共有所有者は、それぞれ個別のホームステッド宣言を記録する必要があります。ホームステッド宣言は不動産を譲渡または担保にする権利を制限するものではなく、記録されると記載事実の一応の証拠となりますが、登記されていない事項がこれを覆す可能性があります。

- ✓ 配偶者は、当該配偶者が利益を有しない他方の配偶者の個人財産に対してホームステッド権を宣言することはできません。
- ✓ 一緒に住んでいる未婚の共有所有者は、それぞれ個別のホームステッド宣言を記録する必要があります。
- ✓ ホームステッド宣言は不動産を譲渡または担保にする権利を制限するものではなく、記載事実の一応の証拠となります。

## 11.30 売却可能な所有権の意味

売却可能な（譲渡可能な）所有権は完全な所有権ではありませんが、合理的または妥当な異議のない所有権であり、関連する権利について合理的な保証を与えるものです。これは法院が特定履行訴訟において購買者が受け入れることを強制できる所有権です。売却可能な所有権の確立は、不動産が対価の引き換えに譲渡されるか、ローン担保として使用される場合に最も重要です。

- ✓ 売却可能な所有権は完全な所有権ではなく、合理的な異議のない所有権を意味します。
- ✓ 売却可能な所有権は、特定履行訴訟において法院が購買者が受け入れることを強制できる所有権です。
- ✓ 購買者および貸付人は、資金をコミットする前に売却可能な所有権の保証を要求します。

## 11.31 所有権保証方法の進化

所有権保証は複数の形式を通じて進化しました：所有権の要約（連続的な譲渡の要約および弁護士の意見）、所有権証明書（過渡的であり、保証するが保険はしない）、所有権保証（調査の正確性の書面保証）、そして最終的に所有権保険であり、これは対象となる損失に対して保険をかけ、多くの未記録リスクへの保護を拡大します。

- ✓ 所有権の要約は、信頼される譲渡の要約および弁護士の意見であり、保証しますが保険はしません。
- ✓ 所有権証明書と所有権保証は、保険ではなく正確性の保証を提供します。
- ✓ 所有権保険は、販売可能な所有権を保証し、未記録リスクを含む対象となる損失に対して補償します。

## 11.32 ALTAおよび拡張担保証券

貸し手向けのALTA（米国土地所有権協会）証券は、占有者の権利、未登録証書、特許における留保、および市場性のないタイトルを含むようにカバレッジを拡張します。州外の貸し手が検査できない場合に有用です。拡張所有者証券（ALTA/CLTA）は、所有者に同様の保護を提供します。CLTA証券は分割地図カバレッジを提供し、ALTA証券は地図法カバレッジをオプションとします。住宅所有者証券は1〜4戸の住宅ユニット向けに存在します。

- ✓ ALTA貸し手証券は、占有者の権利、未登録証書、および市場性のないタイトルをカバーします。
- ✓ 拡張所有者カバレッジは、所有者にALTA貸し手証券と同様の保護を提供します。
- ✓ CLTA証券は分割地図カバレッジを提供し、ALTAはこれをオプションとします。住宅所有者証券は1〜4ユニットをカバーします。

### 11.33 記録済み文書のインデックス

記録官は、記録済み文書を付与人および被付与人（または抵当権者/被抵当権者、信託証書の受益者および委託者を含む）の名前でアルファベット順にインデックス付けし、さらに文書の性質、日付および記録参照によってもインデックス付けします。

- ✓ 文書は付与人および被付与人の名前によってインデックス付けされます
- ✓ インデックスには抵当権者/被抵当権者および信託証書当事者が含まれます
- ✓ 文書は日付および記録参照によってインデックス付けされます

CHAPTER 12

# Contracts: Formation and Essential Elements

## 12.1 契約の定義と分類

契約とは、特定の行為を行う、または行わないことに合意することであり、法律が強制できる約束または約束の集合です。契約は作成方法、内容、履行の範囲、および法的効力により分類されます。明示的契約は条件を言葉で述べ（口頭または書面）、黙示的契約は行為と行動で示されます。

- ✓ 明示的契約：条件を言葉で宣言する；黙示的契約：行動で示される
- ✓ 双務契約は約束と約束を交換し；片務契約は実際の履行を誘導するために約束を与える
- ✓ 未履行契約：履行すべきことが残っている；履行完了契約：両当事者が完全に履行した

## 12.2 無効、取消可能、強制不可能、および有効な契約

法的効力によって分類された契約です。無効な契約は契約ではなく、法的効力を持ちません(例：犯罪への合意、未成年者の不動産契約)。取消可能な契約は外観上有効ですが、当事者が拒否できます(例：未成年者契約、詐欺に基づく契約)。強制不可能な契約は有効ですが、訴求できません。有効な契約は、すべての必須要素を備えた拘束力のある契約です。

- ✓ 無効 = 全く法的効力なし(犯罪への合意；18歳未満の未成年者の不動産関連契約)
- ✓ 取消可能 = 被害者である当事者が拒否するまで有効(詐欺、未成年)
- ✓ 強制不可能 = 有効だが証明または訴求できない(除斥期間経過)
- ✓ 有効 = 拘束力あり、強制可能、すべての必須要素備備

## 12.3 契約の4つの必須要素

カリフォルニア民法に基づくと、契約には以下が必要です：契約能力のある当事者、相互合意、適法な目的、および十分な対価。5番目の要件である適切な書面は、特定の契約（詐欺防止法の対象となる契約）にのみ存在します。

- ✓ 必須要素：能力のある当事者、相互合意、適法な目的、十分な対価
- ✓ 適切な書面は特定の契約にのみ必要な5番目の要件です
- ✓ 有効な契約のためには、すべての必須要素が存在する必要があります

## 12.4 申し込みと承諾の要件

相互の合意は申し込みと承諾によって証明される。申し込みは被申し込み者に伝達されなければならず、契約の意思を表示し、条件が明確かつ確定的でなければならない。当事者は外部的に表示された意思に拘束され、秘密の意思には拘束されない。申し込みは虚偽的でなく、承諾時に申し込み者を実際に拘束しなければならない。

- ✓ 申し込みは被申し込み者に伝達され、契約意思を表示する必要がある
- ✓ 真の「合意」は不要であり、外部的に表示された意思に拘束される
- ✓ 申し込みは明確かつ確定的でなければならず、裁判所は当事者のために契約を作成することはできない
- ✓ 申し込みは虚偽的ではなく、承諾時に申し込み者を実際に拘束する必要がある

## 12.5 申し込みを終了させる5つの方法

申し込みは以下の場合に終了する: (1) 時間経過（規定または合理的な期間）、(2) 承諾前の撤回通知の伝達、(3) 被申し込み者が条件を履行しないまたは条件付き承諾/反申し込みをした場合、(4) 被申し込み者による拒否、(5) 申し込み者または被申し込み者の死亡または精神錯乱。反申し込みは元の申し込みをキャンセルする。

- ✓ 申し込みは時間経過、撤回、反申し込み/条件付き承諾、拒否、または死亡/精神錯乱により終了する
- ✓ 撤回は承諾が伝達される前のいかなる時点でも有効であり、期間が明示されている場合でも同様である（選択肢の支払いがある場合を除く）
- ✓ 条件付き承諾は元の申し込みをキャンセルする反申し込みである
- ✓ いずれかの当事者の死亡または精神錯乱は申し込みを撤回する

## 12.6 申し込み受け入れルール

承諾は申し込み内容を知っている被申し込み者によってなされなければならず、絶対的で無条件でなければならず、また伝達されなければならない。重大な修正は反対申し込みである。沈黙は一般的には承諾ではない。承諾は指定された方法に従うか、指定されていない場合は合理的な方法に従わなければならない。承諾が適切に郵送または提出された場合、手紙が紛失しても契約が成立する。

- ✓ 承諾は申し込み内容を知っている被申し込み者によってなされなければならない
- ✓ 承諾は絶対的で無条件でなければならず、重大な変更は反対申し込みになる
- ✓ 沈黙は一般的には承諾ではない
- ✓ メールボックスルール：承諾が伝達過程に置かれた場合、紛失しても契約が成立する

## 12.7 真正な合意：詐欺

真正な合意は、詐欺、錯誤、脅迫、強要、または不当な影響によって無効とされることがあり、契約を取消可能にし、取消、損害賠償、または是正を可能にします。実質的詐欺（民法1572）には、虚偽の示唆、根拠のない肯定的主張、真実の隠蔽、履行の意思のない約束、および欺瞞を意図するあらゆる行為が含まれます。構成的詐欺は義務の違反から生じます。誘引における詐欺は契約を取消可能にし、成立/実行における詐欺は無効にします。

- ✓ 詐欺、錯誤、脅迫、強要、または不当な影響は契約を取消可能にします
- ✓ 実質的詐欺（民法1572）：虚偽の示唆、根拠のない主張、真実の隠蔽、履行意思のない約束、欺瞞を意図する行為
- ✓ 誘引における詐欺 = 取消可能；成立における詐欺 = 無効
- ✓ 詐欺免責条項は無視されます。詐欺により全体の契約が取消可能になるためです

## 12.8 行為能力：未成年者および無能力者

不動産試験の目的上、解放されていない未成年者は不動産に関する契約を締結することができず、そのような契約は無効です。未成年者は代理人を任命することはできません（委任状は無効）。不動産ブローカーは未成年者の代理人として機能することはできません。解放された未成年者は不動産について契約することができます。裁判所で心神喪失と宣告された者は、行為能力が回復されるまで契約することはできません。未成年者および無能力者は、贈与または相続により依然として所有権を取得することができます。

- ✓ 未成年者の不動産関連契約は無効であり、未成年者の委任状は無効です。
- ✓ ブローカーは未成年者を代理して売買することはできません。
- ✓ 解放された未成年者（有効な婚姻、現役軍人、または裁判所の宣告）は不動産について契約することができます。
- ✓ 心神喪失の法定決定の後、行為能力が回復されるまで契約を締結することはできません。

## 12.9 明確かつ確実な条件; 不動産の説明

裁判所は、不確実な契約（例えば、金利、満期日、または抵当金額について明記していない場合）の強制を拒否します。契約には、不動産を確定できるのに十分な不動産の説明が含まれている必要があります。口頭証拠は説明を特定することはできますが、欠落しているまたは完全に不確実な説明を補うことはできません。

- ✓ ローン金額、利息、満期などの重要な条件において不確実な契約は強制不可能です
- ✓ 不動産の説明は、不動産を正確に確定できるものである必要があります
- ✓ 口頭証拠は説明を明確にすることはできますが、欠落しているまたは完全に不確実な説明を補うことはできません

## 12.10 錯誤、強迫、脅迫、不当な影響

両当事者が目的物の同一性について錯誤していたり、目的物が存在しなくなった場合、契約は存在しません。強迫は不法な強制力の行使／監禁または自由意志の剥奪を含みます。脅迫は強迫を実行する脅威です。不当な影響は、信認関係を通じてまたは他者の弱点を利用して不公正な利益を得ることです。これらの要素は被害者の自由意志を奪い、契約を取消可能にします。

- ✓ 目的物の同一性に関する相互錯誤は契約が存在しないことを意味します
- ✓ 強迫＝強制力の行使／監禁; 脅迫＝強迫の脅威; 不当な影響＝信認関係における不公正な利益
- ✓ 不当な影響は一般に受託者-受益者、仲介人-依頼人、弁護士-依頼人の関係を含みます
- ✓ これらの無効化要素は契約を取消可能にします

## 12.11 適法な目的要件

契約の対価と目的は適法でなければなりません。単一の違法な目的は契約を無効にし、複数の目的がある場合、適法な目的は有効である場合があります。裁判所は一般的に違法契約のいずれの当事者も援助しません。無免許のブローカーまたは請負業者は自らの契約を強制することができません。営業の自由を制限する条項と詐欺・過失免責条項は無効である場合があり、法定利率を超える利息条項は利息部分について無効です。

- ✓ 目的と対価の両方が適法でなければならず、単一の違法な目的は契約を無効にします
- ✓ 無免許のブローカーまたは一般請負業者は自らの契約を強制することができません
- ✓ 自らの詐欺または過失を免責する条項は強制不可能です
- ✓ 法定利率を超える利息条項は利息部分について無効です

## 12.12 十分な対価（Sufficient Consideration）

すべての執行可能契約（executory contract）は対価を必要とします。対価とは、提供された利益または被った（または被ることに同意した）損害です。対価は約束と引き換えに交渉された代価であり、反対の約束であることもあります。ある程度の価値がなければなりませんが、適切である必要はありません。名目上の金額でもオプションを支持することができます。対価の不十分性は、特定履行請求の場合のみ重要であり、詐欺または不当な影響を示唆する可能性があります。

- ✓ 対価は交渉された利益の提供または損害／損害同意です
- ✓ 対価は価値を有する必要がありますが、適切である必要はありません（名目上の金額がオプションを支持できます）
- ✓ 対価の不十分性は特定履行訴訟で重要であり、詐欺／不当な影響の証拠となる可能性があります

CHAPTER 13

# Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies

## 13.1 書面による契約が必要な場合（民法1624条）

カリフォルニア民法1624条によれば、特定の契約は書面で作成され、責任を負う当事者により署名される必要があります：1年以内に履行できない契約；他人の債務を保証する約束；1年を超える賃借または不動産もしくは不動産の利益の売買；報酬のために不動産の売買、売却または賃借（1年超）を行うエージェント/ブローカーを雇用する契約；プロミセー（約束者）の生涯中に履行できない契約；譲渡証書に引き受けが記載されない限り、購入者が抵当権/信託証書の債務を支払う約束；個人/家族目的でない10万ドルを超える融資コミットメント。

- ✓ 不動産の売買および1年を超える賃借は書面で作成され、責任を負う当事者により署名される必要があります
- ✓ エージェント/ブローカーが不動産の売買、売却または賃借（1年超）する契約は書面で作成される必要があります
- ✓ エージェントの不動産売却権限は、それ自体が書面で作成され、署名される必要があります
- ✓ 購入者の抵当権債務支払い契約は、拘束力を持つために譲渡証書に明記される必要があります

## 13.2 詐欺防止法は救済方法のみに関連する

詐欺防止法は契約の有効性ではなく救済方法に影響を与える。法定要件を満たさない契約は無効（void）ではなく強制不能（unenforceable）であり、防御事由として主張されるまで有効である。これは防御事由のみであり、積極的請求の根拠となることはできない。相当な部分的履行は書面要件の欠落を補うことができ、完全履行は詐欺防止法を完全に排除する。

- ✓ 詐欺防止法に違反する契約は無効ではなく強制不能である
- ✓ 法定要件は防御事由のみであり、積極的請求の根拠とはならない
- ✓ 相当な部分的履行は書面要件の欠落を補うことができる
- ✓ 完全履行が行われた後は、詐欺防止法は適用されない

## 13.3 ブローカー手数料は書面によるものでなければならない

手数料を徴収するためのブローカー契約は書面で作成され、請求される当事者によって署名されなければなりません。1年を超えるリースの手数料を求めるブローカーは書面契約が必要です。ただし、ブローカー間の手数料分割に関する口頭契約は詐欺防止法（Statute of Frauds）の対象ではありません。提供されたサービスに対する道徳的義務は、後にエスクロー指示書に含められた報酬約束を支援することができます。

- ✓ ブローカー手数料契約は書面で作成され、請求される当事者によって署名されなければならない
- ✓ 1年を超えるリースの手数料には書面証拠が必要
- ✓ ブローカー間の手数料分割に関する口頭契約は強制可能である（法令は適用されない）

## 13.4 解除、損害賠償、および履行請求

契約違反の被害者は、違反を受け入れるか、一方的解除、金銭的損害賠償請求、または履行請求の中から選択することができます。解除には迅速な措置と受け取ったものの復旧または復旧の申し出が必要です。損害賠償は合理的で補償的でなければならず、懲罰的損害賠償は一般的に悪意がない限り認められません。実損害がない場合、名目的損害賠償が認められることがあります。

- ✓ 違反救済: 一方的解除、金銭的損害賠償、または履行請求
- ✓ 解除は発見後の迅速な措置と受け取ったものの復旧を要求する
- ✓ 損害賠償は合理的で補償的でなければならず、懲罰的損害賠償は一般的に認められない
- ✓ 違反が実質的な損害をもたらさない場合に名目的損害賠償が認められる

## 13.5 特定履行の要件

土地は固有であるため、不動産譲渡契約違反は金銭によっては適切に救済できず、したがって衡平法は特定履行を命じることができます。救済は相互的でなければなりません。十分な対価が支払われなければならず、交渉中により高い価格が提示された場合はこれを提示する必要があります。買主は常に商業的に合理的なタイトルを要求する権利があります。特定の義務（個人的役務、第三者の同意取得、不明確な条件）は特定履行を強制することはできません。

- ✓ 各区画が固有であるため、不動産に対して特定履行が利用可能です
- ✓ 特定履行の救済は相互的でなければなりません
- ✓ 詐欺によって同意が得られた、または対価が不十分な場合、特定履行は否定されます
- ✓ 買主は売主が譲渡すべき時までに常に商業的に合理的なタイトルを要求する権利があります
- ✓ 個人的役務を提供する、または第三者の同意を取得する義務は特定履行を強制することはできません

## 13.6 約定書または覚書の要件

必要な約定書または覚書は、どのような形式（単一の文書または一連の手紙）でもかまいませんが、すべての重要な条項を含む必要があり、請求される当事者の署名を署さなければなりません。訴訟を起こす相手方は、後で自らの署名を追加することができます。

- ✓ 覚書は単一の文書または一連の手紙の形式でもかまいませんが、すべての重要な条項を含む必要があります
- ✓ 請求される当事者の署名を署さなければなりません
- ✓ 訴訟を起こす当事者は、後で自らの署名を追加することができます

## 13.7 解釈および口頭証拠排除規則(Parol Evidence Rule)

契約は、契約締結時における当事者の相互意思を有効にするために解釈されます。明確な言語が支配します。書面部分は印刷部分に優先し、原本部分は様式部分に優先します。口頭証拠排除規則は、統合された書面契約を変更または追加するための外部証拠を禁止しますが、書面が不完全または曖昧な場合、または錯誤、詐欺、強迫、違法性、または対価の不履行を立証するために外部証拠が許可されます。

- ✓ 契約は契約締結時の相互意思に従って解釈され、明確な言語が支配します
- ✓ 書面部分は印刷部分に優先し、原本条件は複写された様式条件に優先します
- ✓ 口頭証拠排除規則は統合された書面を変更するための外部証拠を禁止します
- ✓ 例外事項は曖昧性、詐欺、錯誤、強迫または対価の不履行に対する外部証拠を許可します

## 13.8 譲渡と更新

当事者は譲渡または更新により契約から脱することができます。契約は個人的な性質を持つか明示的に禁止されていない限り、譲渡可能です。譲受人は譲渡人の立場を継承しますが、譲渡人は解除されない限り二次的責任を負います。更新は新しい義務で古い義務に代わるもので、古い契約を消滅させる意思と新しい対価を含む有効な契約の必須要素が必要です。

- ✓ 契約は個人的な性質を持つか、明示的または黙示的に禁止されていない限り譲渡可能です
- ✓ 譲渡人は債権者が解除しない限り、保証人/保証者として二次的責任を負います
- ✓ 更新は新しい義務で古い義務に代わり、古い契約を消滅させる意思と対価が必要です

## 13.9 契約の解除および時効

契約は完全な履行から違反まで解除され、方法には部分的/実質的履行、不可能、合意、解除、法令の作用、および違反の受け入れが含まれます。時効は規定期間後の訴訟を制限します: 口頭契約は2年、詐欺/錯誤または財産損害は3年、書面契約は4年、判決は10年です。訴訟は苦情が提出されたときに開始されます。

- ✓ 口頭契約訴訟: 2年; 書面契約訴訟: 4年
- ✓ 詐欺または錯誤訴訟: 3年(発見時に発生)
- ✓ 判決訴訟: 10年
- ✓ 訴訟は権限のある法院に苦情が提出されたときに開始される

## 13.10 配偶者署名と共同財産

配偶者は、共同財産である不動産の売却、譲渡、担保設定、または（1年超の）リースに関するすべての文書に署名する必要があります。第三者の同意を取得することの合意は具体的に強制することができないため、両配偶者の署名を取得することが重要です。同様に、買受人は不動産の一部についてのみ履行を強制することができないため、すべての共有者の署名を取得する必要があります。

- ✓ 共同財産である不動産の売却、譲渡、担保設定、または（1年超の）リースに両配偶者が参加する必要がある
- ✓ 配偶者または第三者の同意を得ることの合意は具体的に強制することができない
- ✓ すべての所有者の署名を取得する必要があり、買受人は不動産の一部についてのみ履行を強制することができない

CHAPTER 14

# Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration

## 14.1 住宅購入契約における3%違約金ルール

購入者が占有する意図を持つ4戸以下の住宅用不動産の購入契約において、購入者の支払いが違約金を構成するという条項は、実際に支払われた範囲内で有効です。金額が購入価格の3%以下の場合、購入者がそれが不合理であることを証明しない限り、有効であると推定されます。3%を超える場合、売主がその金額が合理的であることを証明しない限り無効です。

- ✓ 購入者が占有する意図を持つ4戸以下の住宅用不動産の購入に適用される
- ✓ 購入価格の3%以下の金額は合理的であると推定される（購入者が反対を証明する必要がある）
- ✓ 3%を超える金額は、売主がその金額が合理的であることを証明しない限り無効である

## 14.2 売主の約定損害賠償条項の効力

買主が不動産購入を完了できない場合に売主を保護する約定損害賠償条項は、特定の法定書式および署名要件を満たす場合にのみ有効です。これは買主が債務不履行した場合に買主の保証金が約定損害賠償として保持される一般的な慣行を規制しています。

- ✓ 約定損害賠償条項は契約の各当事者により別個に署名またはイニシャルされなければなりません(§ 1677(a))
- ✓ 印刷された契約では、当該条項は最低10ポイントのボールド体、または最低8ポイントのボールド体の赤色対照印刷である必要があります(§ 1677(b))
- ✓ 本章は買主が購入を完了できない場合の売主に対する約定損害賠償にのみ適用されます(§ 1679)
- ✓ 本章のいかなる規定も当事者の特定履行請求権に影響を与えません(§ 1680)

## 14.3 不動産契約における仲裁条項

不動産の譲渡契約（預金領収書、不動産売買契約、購入選択権付きリースを含む）に含まれる拘束力のある仲裁条項は、「紛争の仲裁」と明確に表題をつけなければなりません。条項は指定のフォント サイズ/形式で記載され、陪審員裁判権の放棄を説明する必須通知が署名欄の前に表示される必要があります。

- ✓ 拘束力のある仲裁条項は「紛争の仲裁」と明確に表題をつけなければなりません
- ✓ 印刷された契約では8ポイント以上のボールド体またはコントラストのある赤い8ポイント体でなければならず、タイプされた契約では大文字でなければなりません
- ✓ 当事者が裁判所/陪審員裁判、証拠開示、控訴の権利を放棄することを述べた法定通知が署名欄の前に表示される必要があり、別途の署名が必要です

## 14.4 不動産契約の要素および条項

不動産契約には、売買契約、1年以上のリース契約、および仲介人/ブローカー雇用契約が含まれます。これらは他の契約と同様ですが、詐欺防止法に基づいて書面で作成され署名される必要があり、行為能力のある当事者、真正な合意、適法な目的、および相応の対価が必要です。形式には、日付、当事者、不動産の説明、対価、抵当権/融資条件、その他の必須条項、およびクロージングの日付と場所を含める必要があります。

- ✓ 不動産契約は書面による署名が必須であり、責任を負う当事者により署名される必要があります
- ✓ 買主の条件および条項は申し込みを構成し、売主の同意が承諾となります
- ✓ 明確な申し込みと無条件の承諾が契約を成立させます
- ✓ 契約条項には日付、当事者、説明、対価、融資条件、およびクロージングの日付と場所を含める必要があります

## 14.5 リスティングの種類

リスティングは仲介人を雇用する書面契約であり、信認義務を創設します。種類：純利益リスティング（仲介人が合意された価格を超える金額を保有；仲介人は本人が契約する前に報酬を開示する必要あり）、オープンリスティング（複数のブローカーに提供可能；最初に準備できた購入者を提示したブローカーに手数料；所有者の売却はすべてをキャンセル）、排他的代理店リスティング（指名されたブローカーがいずれかのブローカーが売却した場合は手数料、ただし所有者は手数料なしで売却可能）、排他的売却権リスティング（所有者が売却した場合でも手数料が発生）。

- ✓ 純利益リスティングは本人が契約する前に仲介人の報酬開示が必要
- ✓ オープンリスティング：最初に準備できた購入者を提示したブローカーに手数料；所有者の直接売却は手数料なし
- ✓ 排他的代理店リスティング：所有者が個人的に売却する場合、ブローカーに手数料なし
- ✓ 排他的売却権リスティング：所有者が売却した場合でも手数料が発生
- ✓ 排他的代理店リスティングと排他的売却権リスティングは明確な終了日が必要

## 14.6 預け金領収書および書類の写し

カリフォルニア州の不動産仲介業者は、オファーに伴う誠意金を受け取る際に預け金領収書を使用します。これは領収書であると同時に基本売買契約書であり、すべての売買条件、融資、および預け金の処分を明記します。不動産免許法では、仲介業者/不動産営業員が署名を得た時点で、署名者に署名した書類のコピーを交付することを要求しています。

- ✓ 預け金領収書は誠意金の領収書であると同時に、売買の基本契約書です
- ✓ 融資および預け金の処分を含むすべての基本的な売買条件を明記する必要があります
- ✓ 仲介業者/不動産営業員は、署名を得た時点で、署名者に署名した書類すべてのコピーを交付しなければなりません

### 14.7 交渉契約書の翻訳要件

主としてスペイン語、中国語、タガログ語、ベトナム語、または韓国語で交渉を行う貿易または事業者は、契約実行前に、その言語による契約書の翻訳文を提供しなければならず、これには全ての条件と約款が含まれます。これは1か月を超える期間の住宅、アパートメント、またはモービルホームを対象とする住宅用賃貸借契約および特定のローンを含みます。英語で実行された契約書が当事者の権利と義務を規定します。

- ✓ 主としてスペイン語、中国語、タガログ語、ベトナム語、または韓国語で交渉が行われた場合に適用される
- ✓ 1か月を超える期間の住宅用賃貸借契約を対象とする
- ✓ 実行された英語の契約書が当事者の権利と義務を決定する

### 14.8 救済手段および翻訳権の放棄不可性

遵守に失敗した場合、被害者は契約を解除することができます。第1632条の規定の放棄は公共政策に反し、無効であり強制不可能です。他方当事者が自身の適格な通訳者（英語および該当言語に精通している成人であり、その事業に雇用されていない者）を通じて交渉した場合、この要件は適用されません。

- ✓ 被害者は遵守の失敗に対して契約を解除することができます
- ✓ これらの規定の放棄は無効であり強制不可能です
- ✓ 当事者が独立した適格通訳者を使用した場合、例外が適用されます

### 14.9 違約金条項の有効性

違約金条項は、契約締結時の状況下において不合理であったことを異議を唱える者が証明しない限り、一般的に有効です。ただし、消費者向け小売購入/賃貸および住宅賃貸借の場合、実際の損害賠償額の算定が不可能または極めて困難でない限り、当該条項は無効です。

- ✓ 一般的に有効であり、異議を唱える者が契約締結時に不合理であったことを証明する必要があります
- ✓ 消費者および住宅賃貸借の場合、実際の損害賠償額の算定が不可能または極めて困難でない限り無効です

### 14.10 違約金としての複数支払い

2件以上の買い手支払いが違約金として機能する場合、各後続支払いは有効であるために別途署名された違約金条項を必要とします。

- ✓ すべての支払いの合計は民法第1675条の要件を満たす必要があります。
- ✓ 第1677条を満たす別途の違約金条項は、各後続支払いについて別途署名またはイニシャル記入される必要があります(§ 1678)。

## 14.11 住宅用コンドミニアム保証金返金ルール

住宅用コンドミニアムの売却において、売主が買主の保証金を違約金として保有することは、購入価格の3%を超えない場合は有効であると推定され、超過分の返金は厳格な期限に従う必要があります。

- ✓ 保有金額が購入価格の3%を超えない場合、買主がその金額が不合理であることを証明しない限り有効です
- ✓ 返金はエスクロー最終終了後90日以内に買主の最後に知られている住所に送付される必要があります
- ✓ 新しい適格購入者が購入契約を締結した場合、会計処理は60暦日以内に実施される必要があります

## 14.12 エージェンシー契約における仲裁

不動産売買取引において委任人とエージェント間で締結される契約書（媒介契約書および買主-ブローカー代理契約書を含む）に拘束力のある仲裁条項が含まれている場合、譲渡契約書と同じ表題および形式要件が適用されます。

- ✓ 媒介契約書および買主-ブローカー代理契約書の仲裁条項には、「紛争の仲裁」という表題を付けなければなりません
- ✓ 仲裁条項への合意は自発的であり、別途の署名が必要です
- ✓ 仲裁条項は身体障害または不当死亡に関する請求を妨げるものではなく、この表題は1989年7月1日以降に締結された契約書にのみ適用されます

## 14.13 統一売主購買者危険法

民法1662条に基づき、所有権または占有が移転されていない状態で、買主の過失ない理由により不動産が重大に滅失または徴収権に提出された場合、売主は契約を強制できず、買主は支払済み金額を回収できます。所有権または占有が移転された場合、買主は損失を負担し、引き続き支払う必要があります。当事者は別途の合意ができます。

- ✓ 所有権または占有の移転前：損失危険は売主にある（買主は支払済み価格を回収）
- ✓ 所有権または占有の移転後：損失危険は買主にある（引き続き支払う必要がある）
- ✓ 当事者は契約で危険を明示的に異なるように配分できる

## 14.14 オプション契約の要件

オプションとは、対価と引き換えに所有者が買い手見込み客に一定期間内に固定価格で購入する取消不能の権利を与える契約です。実際の対価が移転する必要があり（単なる記載では不十分）、賃貸借条項が対価として機能することができます。オプション権者は履行義務がありませんが、履行を要求することができます。時間は本質的であり厳密に解釈され、指定されていない場合は合理的な期間が示唆されます。オプションは土地に対する利益を与えず、抵当に入れることはできません。

- ✓ オプションはオプション権者からオプション付与者への実際の対価の移転が必要であり、単なる記載では不十分です
- ✓ オプションは指定期間中、基礎となる申し込みを取消不能にします
- ✓ オプション権者は履行義務がありませんが、履行を要求することができます
- ✓ オプションにおいて時間は本質的であり、厳密に解釈されます
- ✓ 行使されないオプションは土地に対する利益を与えず、抵当に入れることはできません

## 14.15 誠意金預金の処理

誠意金預金は信託資金です。不動産法第10145条に基づき、信託資金を受け取った仲介業者は、信託資金口座、中立的なエスクロー、または依頼人の手に資金を預けなければなりません。預金に関する取引紛争が生じた場合、仲介業者は相互担保訴訟を提起し、資金を裁判所に預けることが推奨されます。

- ✓ 誠意金預金は、不動産法第10145条に基づき処理される信託資金である
- ✓ 仲介業者は信託資金を信託口座、中立的なエスクロー、または依頼人の手に預けなければならない
- ✓ 預金紛争の場合、仲介業者は相互担保訴訟を提起し、資金を裁判所に預けるべきである

## 14.16 文書署名手数料10ドル上限

一戸建て住宅不動産の売主または賃貸人は、買主/借主が購入オプションを行使するか売買契約を完了する際に、所有権の譲渡、キャンセル、または再譲渡に関連する文書の署名および配送に対して10ドル($10)を超える手数料を契約したり徴収したりすることはできません。今後にのみ適用されます。

- ✓ 一戸建て住宅不動産の譲渡、キャンセル、または再譲渡文書の署名および配送に対する最大10ドルの手数料
- ✓ 買主または借主が購入オプションを行使するか売買契約を完了する際に適用

## 14.17 仲裁条項の制限およびエスクロー

仲裁条項は、遺産検認、婚姻解消、先取特権差押、違法占有、または収用に関する裁判所の権限を減少させません。仲裁条項がエスクロー指示書に含まれている場合、エスクロー保管者の相互訴訟請求権を妨げません。

- ✓ 仲裁条項は、遺産検認、差押、違法占有、または収用に関する裁判所の管轄権を制限しません
- ✓ エスクロー指示書の仲裁条項は、エスクロー保管者の相互訴訟請求権を排除しません

## 14.18 売主の死亡が契約に及ぼす影響

適切に作成された不動産契約は、当事者の相続人、遺産執行人、管理人及び譲受人を拘束します。売主が権利証書を移転する前に死亡した場合、買主は売主の相続人、管理人、遺産執行人又は譲受人に対して、特定の履行を強制することができます。

- ✓ 適切に作成された契約は、相続人、遺産執行人、管理人及び譲受人を拘束します
- ✓ 買主は、死亡した売主の後継者に対して特定の履行を強制することができます

## 14.19 オプションに対する仲介人手数料

仲介人は、一般的に、オプションを取得するクライアントを確保したことに対して手数料を稼ぎません。オプションが行使されない限り、手数料を受け取る権利は発生しません。

- ✓ オプションに対する仲介人の手数料は、オプションが行使された場合にのみ発生します
- ✓ 単にオプション権者であるクライアントを確保しただけでは、仲介人は手数料を受け取る権利がありません

## 14.20 不動産取引におけるテンダー(Tender)

テンダー(Tender)とは、一方の当事者が契約上の義務を履行する意思を示すことであり、通常は決済時に行われます。適切なテンダーを提示した当事者は履行準備状態を証明でき、相手方を債務不履行状態に置くことができます。異議は、テンダー提示時に明示されなければならず、そうでなければ放棄されたものと見なされます。双方が債務不履行状態にある場合、いずれの当事者も損害賠償を請求することはできません。

- ✓ テンダーは契約上の義務を履行する意思を示すことであり、通常は決済時に提示されます
- ✓ 適切なテンダーは拒否する当事者を債務不履行状態に置き、契約解除または訴訟が可能になります
- ✓ 異議はテンダー提示時に明示されなければならず、そうでなければ放棄されたものと見なされます
- ✓ 双方が債務不履行状態にある場合、いずれの当事者も損害賠償を請求することはできません

CHAPTER 15

# Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery

## 15.1 有効な証書の必須要素

証書は、適切に作成、交付、および受諾されたときに、譲渡人（grantor）から譲受人（grantee）への不動産の所有権を移転します。カリフォルニア州法は、証書が有効であるための特定の必須要素を要求しています。譲渡は自発的または非自発的（例えば、差し押さえ売却）である場合があります。

- ✓ 有効な証書は書面でなければなりません
- ✓ 当事者（譲渡人と譲受人）は適切に記述されなければなりません
- ✓ 当事者は譲渡能力があり、許可を受ける能力がなければなりません
- ✓ 財産は他の区画と区別されるように記述されなければなりません
- ✓ 「私はここに許可する」などの譲渡の準則的言語を含む許可条項が必要です
- ✓ 証書は譲渡を行う当事者によって署名されなければなりません
- ✓ 証書は交付され、受諾されなければなりません

## 15.2 有効な証書に必要とされない要素

他州の法律と異なり、カリフォルニア州は証書が有効であるために特定の伝統的な形式を要求しません。必要とされないものが何かを理解することは、試験で頻繁に出題されます。

- ✓ 後続条項(「to have and to hold」)は必要ありません
- ✓ 証人と印鑑は必要ありません
- ✓ 日付は推奨されますが、有効性に必要ではありません
- ✓ 認証(Acknowledgment)は有効性に必要ではありません
- ✓ 記録(Recordation)は有効性に必要ではありません

## 15.3 認証（Acknowledgment）の目的および性質

認証（Acknowledgment）とは、書類に署名した者が、公証人（notary public）などの正式に認可された公務員の面前で、その署名が自らの行為および誓約であることを宣言する公式な陳述です。公務員は認証証明書（Certificate of Acknowledgment）を作成します。認証は偽造および詐称に対する保護装置として機能し、署名の追加的な証明なしに書類を証拠として提出することを可能にします。

- ✓ 認証は、認可された公務員の面前で、署名が署名者自身の行為であることを宣言する公式な陳述です
- ✓ 偽造および詐称に対する保護装置として機能します
- ✓ 正式に認証された書類は、署名の追加的な証明なしに証拠として提出できます
- ✓ 多くの書類は認証されていなければ記録することができません

## 15.4 登記の重要性

登記は登記簿の有効性に影響を与えませんが、譲受人を保護し、譲渡の順序を確立するために極めて重要です。登記しない譲受人が、その後に別の権利書が登記された場合、危機的状況に陥ります。不動産の占有は、占有者の権利の建設的通知を提供します。

- ✓ 登記は登記簿の有効性のために必須ではありませんが、譲受人を保護します
- ✓ 登記制度は、不動産に影響を与える譲渡の順序を確立します
- ✓ 登記しない最初の譲受人が、その後に別の登記簿が先に登記された場合、危機的状況に陥ります
- ✓ 不動産の占有は占有者の権利の建設的通知を提供するため、購入者は誰が占有しているかを調査すべきです

## 15.5 権利証書の譲渡には所有権移転の意思が必要

権利証書は譲渡されなければ効力を有さず、譲渡には譲渡人が所有権を直ちに移転する意思が必要である。書類の単なる物理的な受け渡しではなく、法的な意思が求められる。必要な意思が存在すれば、権利証書を物理的に渡さなくても法的譲渡が成立する可能性がある。

- ✓ 権利証書は譲渡されなければ効力を有さない
- ✓ 譲渡には譲渡人が所有権を直ちに移転する意思が必要である
- ✓ 譲渡人が被譲渡人に譲渡人の死亡まで登録しないよう指示し、両者が登録されるまで効力がないと信じる場合、有効な譲渡は成立しない
- ✓ 夫婦間の相互権利証書が生存配偶者が登録できるように金庫に保管されている場合、現在の譲渡意思を示さない

## 15.6 有効な証書に必須でない対価

証書は通常対価と引き換えに作成されますが、対価は有効な所有権移転には必須ではなく、証書に記載される必要もありません。ただし、対価の欠落は、記録法が善意の購入者を保護するため、特定の第三者に対する譲受人の権利に影響を及ぼす可能性があります。

- ✓ 対価は有効な所有権移転に必須ではありません
- ✓ 対価が与えられた場合でも、証書に記載される必要がありません
- ✓ 破産状態にあるか破産に至った譲渡人による対価のない移転は、債権者に対する詐欺であり、取り消される可能性があります

## 15.7 認証(Acknowledgment)を行うことができる者

認証はその州内の様々な公認された関係者が行うことができ、最も一般的には公証人(notary public)です。1959年9月17日以降、公証人はカリフォルニア州内のどこでも認証を行うことができます(以前は自分の郡に限定されていました)。特定の軍の関係者は武装軍隊の構成員の認証を行うことができます。

- ✓ 公証人はカリフォルニア州内のどこでも認証を行うことができます(民法第1181条)
- ✓ 判事、裁判官、裁判所書記、郡書記、裁判所判事補は認証を行うことができます
- ✓ 公認された関係者の代理人も認証を行うことができます
- ✓ カリフォルニア州外で行われた認証はカリフォルニア州の様式、条項、法律に適合する必要があります

## 15.8 公証人シールおよび帳簿要件

カリフォルニア州の公証人は、必要な情報を示す公式シールを保有し、すべての公証行為の時系列な帳簿を維持しなければなりません。帳簿は公証人の単独の管理下にある施錠された安全な場所に保管される必要があります。

- ✓ 公証人シールには、公証人の氏名、州印、「公証人」の文字、提出郡、委任状有効期限日、および委任状番号が記載されなければなりません
- ✓ シールは写真で再現可能でなければなりません（ゴム印がほぼ通常）
- ✓ 帳簿には、日付、時間、行為の種類、文書の性質、署名、身分確認の適切な証拠、および手数料を記録しなければなりません（政府法第8206条）
- ✓ 証書、無保証譲渡証書、不動産に影響を与える信託証書、または委任状の場合、公証人は帳簿に署名者の右拇指紋を取得しなければなりません

## 15.9 経済的利害関係を有する職員による認証

認証を行う職員は、取引において直接的な経済的利害関係を有するべきではなく、これは詐欺を防止するためです。直接的な経済的利害関係を有する公証人は、その取引において公証行為を行うことはできず、自らが作成した書類を認証することもできません。

- ✓ 直接的な経済的または受益的利害関係を有する職員は認証を行うべきではありません
- ✓ 公証人は、自らが作成した書類を認証することはできません（政府法第8224.1条）
- ✓ 公証人は、個人的に譲渡人、受取人、抵当権者、抵当権設定者、委託人、受託人、受益者、売主、買主、貸主、または借主として指定されている取引を公証することはできません（政府法第8202/822条）
- ✓ 複数の譲渡人の一人である職員は、他の譲渡人による署名の認証を行うことができますが、その者自身の署名は別の職員により認証されなければなりません
- ✓ そのような利益相反を書面の表面に開示することは、推定的通知を生じさせません

## 15.10 記録のために承認が必要な文書

カリフォルニア州法は、不動産に影響を与えるほとんどの文書が記録前に所有者によって承認または証明されることを要求することにより、財産所有者を無断で設定された担保権から保護しています。共有財産の譲渡には両配偶者の承認が必要です。

- ✓ 不動産に影響を与えるほとんどの文書は、記録前に所有者によって作成され、承認または証明される必要があります
- ✓ 文書には、譲渡、抵当権、信託証書、売却契約、選択肢契約、および預金領収書が含まれます
- ✓ 共有財産を譲渡または担保に供する文書は、夫と妻の両方によって作成される必要があります

## 15.11 権原連鎖における名義の一致性

完全な記録上の権原(record title)は、権原連鎖における各所有者間の直接的な名義上の連結を要求します。ある証書における譲受人(grantee)の名義と次の証書における譲渡人(grantor)の名義間の実質的な相違は、記録外の証拠により同一性が立証できる場合であっても、権原に欠陥を生じさせ、その証書は対抗要件としての通知(constructive notice)を生じさせることができません。

- ✓ 権原連鎖の証書は、所有者間の直接的な名義上の連結を示さなければなりません
- ✓ 実質的な名義の変動は権原の記録に欠陥を生じさせ、その証書は対抗要件としての通知を生じさせることができません
- ✓ 中間名またはイニシャルの省略または追加は一般的に重要ではありませんが、中間名またはイニシャルの変動は権原記録の欠陥を招く可能性があります
- ✓ 名義が変更された者は、譲渡証書において権原を取得した際の名義を記載しなければなりません（例:「Mary Doe Smith, formerly Mary Doe」）

## 15.12 架空の名義と受取人の実在性

純粋に架空の人物に対する証書は無効ですが、実在する人物が使用または仮称している架空の名義での証書は有効です。受取人は所有権を取得できる既存の人物(自然人または法人)である必要があります。

- ✓ 純粋に架空の(虚偽またはでっち上げられた)人物に対する証書は無効です
- ✓ 実在する人物が知られている架空の名義で発行された証書は有効です
- ✓ 誤った受取人の記載誤りは、正しい名前で発行された第二の証書によって是正することができます
- ✓ 故人に発行された証書は無効です

## 15.13 引渡の推定と条件付き引渡

法律は、証書が受取人の占有にあるか、または記録されている場合、有効な引渡を推定しますが、この推定は反論の余地があります。証書は受取人に条件付きで引き渡すことはできません。受取人への引渡は絶対的なものです。条件はエスクロー経由で、または証書自体に組み込むことで処理する必要があります。

- ✓ 証書が受取人の占有にあるか記録されている場合、引渡が（反論の余地をもって）推定されます
- ✓ 受取人に条件付きで引き渡すことはできません。受取人への引渡は絶対的です
- ✓ 条件を課すには、証書をエスクロー預託するか、条件を証書自体に組み込んでください
- ✓ 証書は記載日付を基準として引き渡されたものと推定され、記載日付は登録日付と異なることがあります

## 15.14 承認要件および遺言的交付

通常、被相続人が行為、言葉、または行動によって示す承認がない限り、証書は効力を生じません。譲渡人の死亡を条件とする移転は、遺言的処分の試みとして無効です。政府機関への証書は承認証明書を要求します。

- ✓ 証書は通常、効力を生じるために被相続人による承認が必要です
- ✓ 例外：被相続人が未成年者または精神的に無能力な場合、承認が推定されます
- ✓ 譲渡人の死亡を条件とする証書は、無効な遺言的処分として失敗します（遺言の要件を満たす必要があります）
- ✓ 政府機関への証書は承認証明書を含める必要があります

CHAPTER 16

# Types of Deeds; Void and Voidable Deeds

## 16.1 クイットクレームディード(Quitclaim Deed)

クイットクレームディードは、実行時に譲与人が保有する利益のみを譲渡し、何の保証も提供しません。これは「所有権の瑕疵」を除去するために一般的に使用されます。これはコモンロー法の「解放による譲渡」に類似しています。

- ✓ クイットクレームディードは、実行時に譲与人が保有する利益のみを譲渡します
- ✓ クイットクレームディードに明示的または黙示的保証はありません
- ✓ クイットクレームディードは後取得所有権を譲渡しません
- ✓ 一般的に所有権の瑕疵（軽微な欠陥）を除去するために使用されます
- ✓ 後見人、遺産管理人および保安官の証書は、一般的に裁判所の命令に従ってクイットクレーム効を有します

## 16.2 信託証書（信託担保証書）

信託証書は、債務を担保するために土地の権利を譲渡する3者担保証書です。委託者（trustor）は法定権を受託者（trustee）に譲渡し、受託者はそれを受益者（貸し手）のために信託で保有し、債務不履行時に売却権を行使します。委託者は衡平権（equitable title）と占有権を保持します。

- ✓ 3者当事者：委託者（借り手）、受益者（貸し手）、受託者（法定権保有）
- ✓ 受託者は法定権を保有し、債務不履行時に不動産を売却する権利を有する
- ✓ 委託者は衡平権と占有権を保持する
- ✓ 約束手形が完全に返済され、受益者が再譲渡（reconveyance）を要求するとき、受託者は法定権を再譲渡する
- ✓ 宅地建物取引業者（licensee）は取引終了後1週間以内に信託証書を記録するか、適切に提出しなければならない（B&P Code Section 10141.5）

## 16.3 無効な譲渡証書(Void Deeds)

無効な譲渡証書は、善意の購入者にも所有権を譲渡しません。受験者は、無効な譲渡証書(所有権の譲渡なし)と取消可能な譲渡証書(所有権の譲渡が可能だが取り消される可能性がある)を区別する必要があります。

- ✓ 行為能力がないと司法判断された者(例：被後見人)からの譲渡証書は無効です
- ✓ 偽造された譲渡証書は無効です
- ✓ 18歳未満の未成年者からの譲渡証書は無効です
- ✓ 譲受人の名前が権限なく記入された白紙の譲渡証書は無効です
- ✓ 純粋に遺言的性格の譲渡証書(死亡時にのみ効力を生じることを意図したもの)は無効です

## 16.4 再譲渡証書

再譲渡証書は、信託が終了するときに受託者から委託者に所有権を譲渡します。通常、約束手形が完全に返済され、受益者が「完全再譲渡請求」を発行するときに発生します。

- ✓ 再譲渡証書は、信託の終了時に受託者から委託者に所有権を譲渡します
- ✓ 受益者は受託者が再譲渡するために「完全再譲渡請求」を発行する必要があります
- ✓ 終了は通常、約束手形が完全に返済されるときに発生します

## 16.5 保安官の証書

保安官の証書は、住宅ローンの差押判決または所有者に対する金銭判決に基づく不動産の差押時に交付されます。差押を通じて取得した所有権のみを譲渡し、いかなる保証も含みません。

- ✓ 保安官の証書は、差押判決または金銭判決に基づく不動産の差押時に交付される
- ✓ 差押を通じて州または保安官が取得した所有権のみを譲渡する
- ✓ いかなる保証または表現も含まない

## 16.6 贈与証書

贈与証書は対価なしに財産を譲渡し、譲渡証書または放棄証書の形式を使用します。譲渡人は愛情と思いやりを記載することができますが、必須ではありません。債権者を詐欺する目的の贈与証書は取り消されることがあります。

- ✓ 贈与証書は譲渡証書または放棄証書の形式を使用することができます
- ✓ 譲渡人は、譲渡が愛情と思いやりのためであることを述べることができますが、述べる必要はありません
- ✓ 債権者を詐欺する目的で作成され、譲渡人を無資力状態のままにする贈与証書は、取り消されることがあります（統一不正譲渡法、民法典3439-3439.12条）

## 16.7 取消可能な証書(Voidable Deeds)

取消可能な証書は無効ではありませんが、適切な司法手続きを通じて取消される可能性のある条件付きで所有権を譲渡します。これは全く所有権を譲渡しない無効証書(void deeds)と対照的です。

- ✓ 心身喪失状態にある者が発行した証書であり、その無能力が司法的に確定されていない場合、その証書は取消可能です
- ✓ 証書は所有権を譲渡しますが、司法手続きを通じて取消すことができます
- ✓ 1972年3月4日より前に、18〜21歳(合法的に結婚している18歳以上の者を除く)の者が発行した証書は取消可能でした

## 16.8 保証付譲渡証書

保証付譲渡証書は表明された権利に関する約定を含みますが、市場性のある権利を証明するために権利保険への依存がほぼ普遍的であるため、カリフォルニア州ではあまり一般的ではありません。

- ✓ 保証付譲渡証書は表明された権利に関する約定を含みます
- ✓ 保証付譲渡証書は権利保険への依存のためカリフォルニア州では一般的ではありません

CHAPTER 17

# Escrow: Nature, Elements and Instructions

## 17.1 有効なエスクローの2つの必須要素

有効な売買エスクローには、2つの必須要素が必要です。(1) 買い手と売り手の間の拘束力のある契約/合意、および(2) 価値のあるもの(譲渡証書、信託証書、資金など)を中立的な第三者に条件付きで交付することです。拘束力のある合意は、保証金領収書(住宅購入契約)、売買契約、交換契約、オプション契約、または実行されたエスクロー指示を含む、あらゆる法的形態を取ることができます。

- ✓ 有効なエスクローは、買い手と売り手の間の拘束力のある契約/合意を必要とします
- ✓ 有効なエスクローは、価値のあるものを中立的な第三者に条件付きで交付することを必要とします
- ✓ 拘束力のある合意は、あらゆる法的形態(保証金領収書、売買契約など)で示されることができます

## 17.2 エスクロー保有者としての代理人および受信者責任

エスクロー保有者は、指定された事象が発生するか条件が満たされるまで、金銭、証書、書類またはその他の価値のあるものを保有する公平/中立的な第三者です。エスクロー保有者は本人の代理人かつ受信者責任を負う者であり、合理的な注意、忠誠心および誠実さを行使する必要があります。その受信者責任は、一般的にエスクロー指示の忠実な履行に限定されます。エスクロー保有者は、買主および売主（該当する場合は貸主）の二重代理人として機能します。

- ✓ エスクロー保有者は公平/中立的な第三者かつ保管者です。
- ✓ エスクロー保有者はエスクロー関係人の代理人かつ受信者責任を負う者です。
- ✓ エスクロー保有者は買主および売主の二重代理人です（該当する場合は貸主を含む）。
- ✓ 受信者責任は、一般的にエスクロー指示の忠実な履行に限定されます（Summit Financial Holdings v. Continental Lawyers Title Co.）。

## 17.3 二者的エスクロー指示書対一者的エスクロー指示書

カリフォルニアは2つの形態のエスクロー指示書を使用します。二者的（共同 - 買主と売主の両者によって執行され、両者に対して拘束力がある）および一者的（買主と売主がそれぞれ執行する別個の指示書）。エスクロー指示書は原契約を補充し、それと一緒に解釈されます。指示書が原契約と矛盾する場合、通常は後の指示書が優先します。共同/二者的指示書に署名した後は、どちらの当事者も一方的に変更することはできません。変更には相互同意が必要です。

- ✓ 二者的指示書は買主と売主の両者によって執行され、両者に対して拘束力があります
- ✓ 一者的指示書は各当事者によって執行される別個の指示書です
- ✓ エスクロー指示書が原契約と矛盾する場合、通常は後の指示書が優先します
- ✓ どちらの当事者も署名された共同/二者的指示書を一方的に変更することはできません。相互同意が必要です

## 17.4 エスクロー保管者は裁量権を持たない

エスクロー指示書は、委託者の理解と意図の相互性を含む必要があります。エスクロー保管者は裁量権を持たず、行使してはなりません。エスクロー保管者は委託者に代わって行動し、委託者に代わって行動するのではなく、委託者の代理として行動します。エスクロー保管者は特定の書面指示にのみ従って行動します。

- ✓ エスクロー指示書は、相互的な理解と意図の相互性を含む必要がある
- ✓ エスクロー保管者は裁量権を行使してはならない
- ✓ エスクロー保管者は特定の書面指示にのみ従って行動する

## 17.5 エスクロー管理者は法律助言を提供してはならない

エスクロー管理者は仲介者として行動せず、紛争を仲裁することが禁止されており、法律助言を提供することが禁止されています。当事者が意見が対立する場合、エスクロー管理者は弁護士（または不動産免許の範囲内の事項については不動産ブローカー）に相談することを勧めなければなりません。

- ✓ エスクロー管理者は法律助言を提供することが禁止されています
- ✓ エスクロー管理者は仲介者として行動せず、紛争を仲裁しません
- ✓ 意見が対立する当事者は、弁護士または適切な場合には不動産ブローカーに依頼する必要があります

## 17.6 エスクロー信託口座と機密性

エスクロー信託口座は細心の注意を払って維持されなければならず、引き出し過ぎ口座（借方残高）は厳密に禁止されています。エスクローは特権的かつ機密性があり、エスクロー保有者は委託者の承認なしに非委託者に情報を開示してはなりません。

- ✓ エスクロー信託口座の引き出し過ぎ（借方残高）は厳密に禁止される
- ✓ エスクローは特権的かつ機密性のある性質
- ✓ 委託者の承認なしに非委託者に情報を提供することはできない

## 17.7 払い出し前の資金クリア要件

エスクロー保有者は、すべての小切手、手形等がクリアされ、自動的権利として引き出し可能な状態になるまで、資金を払い出してはいけません。この保有期間は、金融機関の種類および所在地によって、1日から10日の範囲で異なる場合があります。クロージング前に、エスクロー保有者はファイルを監査し、クリアされた資金を含むすべての項目を確認する必要があります。

- ✓ 小切手/手形がクリアされ、自動的権利として利用可能になるまで、資金を払い出すことはできません
- ✓ 保有期間は金融機関の種類および所在地によって1日から10日の範囲で異なる場合があります
- ✓ エスクロー保有者はクロージング前にファイルを監査し、すべてのクリアされた資金を確認する必要があります

## 17.8 エスクロー当事者(Principals)は誰か

不動産売買エスクローにおいて、主当事者には買主、売主、および(該当する場合)購入資金ローンを提供する貸金業者が含まれます。主当事者とは、エスクロー指示書を執行・履行し、条件付き引渡しを行う者です。エスクローに関わるすべての当事者が主当事者であるわけではなく、非主当事者(例えば、所有権請求者、支払要求を行う者、または報告書を提出する者)に対しては受信責任は発生しません。エスクロー保有者は彼らに対して、善意の保管人として行動します。

- ✓ 主当事者には買主、売主、および購入資金ローンを提供する貸金業者が含まれる
- ✓ エスクローのすべての当事者が主当事者であるわけではない
- ✓ 非主当事者に対して受信責任は発生せず、エスクロー保有者は彼らに対して善意の保管人として行動する

## 17.9 エスクロー保有者の中立性と相互訴訟

エスクロー保有者は中立的な利害関係者であり、依頼人間の紛争には関心を持ちませんが、書面による指示に違反した場合は責任を負う可能性があります。紛争が生じた場合、エスクロー保有者は相互訴訟および宣言的救済を求める訴訟を提起でき、裁判所に紛争を解決し、エスクロー保有者がどのように進めるべきかを指示するよう求めることができます。

- ✓ エスクロー保有者は、依頼人間の紛争に関心を持たない中立的な利害関係者です
- ✓ エスクロー保有者は、書面による指示に違反した場合は責任を負う可能性があります
- ✓ エスクロー保有者は、紛争解決のため相互訴訟および宣言的救済を求める訴訟を提起することができます

## 17.10 エスクロー契約が完成または完全化する時点

適切に作成および実行されたエスクロー指示書は、強制力のある契約となります。エスクロー契約は、指示書のすべての条件が満たされた場合、または実行された場合（充足またはその権利を放棄された場合）に「完成」または「完全化」されたと呼ばれます。

- ✓ 実行されたエスクロー指示書は強制力のある契約となります
- ✓ エスクロー契約は、すべての条件が満たされ、充足され、またはその権利が放棄された場合に「完成」または「完全化」されます

## 17.11 制限的/特別代理人としてのエスクロー

エスクローは、エスクロー指示書の内容によって全面的に規律される制限的/特別代理人関係です。エスクロー が完成/完全化され、クローズされると、エスクロー保有者は、各委任人が権利を有するエスクロー内の物件に関して、各委任人の代理人となります。

- ✓ エスクロー は、エスクロー指示書によって規律される制限的/特別代理人関係です
- ✓ クローズ時に、エスクロー保有者は、各委任人が権利を有する物件に関して、各委任人の代理人となります

## 17.12 署名前の完成と解除

すべての当事者が相互（適合する）指示に署名した場合、エスクロウが完成します。1つの当事者のみが署名した場合、その当事者は他方が適合する指示に署名する前にいつでも提案されたエスクロウを解除することができます。貸し手は通常、買い手／売り手の指示が適合しない場合、指示と資金を引き出す権利を保有します。

- ✓ すべての当事者が相互（適合する）指示に署名するとエスクロウが完成します
- ✓ 1つの当事者のみが署名した場合、その当事者は他方が署名する前にいつでも解除できます
- ✓ 貸し手は買い手／売り手の指示が適合しない場合、指示と資金を引き出すことができます

## 17.13 重要事実を伝達する義務

エスクロー保有者は委任人の代理人であり、エスクロー代理人が知っている事実はすべて委任人に帰属する。エスクロー保有者は、代理人の範囲内で取得した知識のうち、委任人の決定に影響を与える可能性のある重要事実、新たな情報または不利な未開示情報を含め、委任人に伝達する義務を負う。

- ✓ エスクロー代理人が知っている事実は委任人に帰属する
- ✓ エスクロー保有者は委任人の決定に影響を与える重要事実を開示しなければならない
- ✓ 新たな情報または不利な未開示情報は委任人に開示されなければならない

## 17.14 厳格な中立性要件

エスクロー保管者は厳格な中立性を保持し、いかなる主要人（貸付人を含む）にも有利になってはならず、一方の主要人に利益をもたらし、もう一方の主要人に害をもたらす方法で進行することを避けなければなりません。中立性にもかかわらず、エスクロー保管者は引き続き必要に応じて主要人に重要な事実を助言する必要があります。

- ✓ エスクロー保管者は厳格な中立性を保持し、いかなる主要人にも有利になってはなりません
- ✓ エスクロー保管者は、一方の主要人に利益をもたらし、もう一方の主要人に害をもたらす行為を避けなければなりません

CHAPTER 18

# Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct

## 18.1 買い手/売り手のエスクロー資金返還義務

不動産売買契約が契約日または適切に実行された延長日までに終了しない場合、買い手と売り手は、エスクロー口座に預託された資金が預託者または契約に基づいて権利を有する当事者に返還されることを確保する義務があります。書面による要求後30日以内に解除書類に署名することに失敗した当事者は、預託者に対する責任を負います。

- ✓ 契約日または延長日までにエスクロー取引が完了しない場合、資金は預託者または権利を有する当事者に返還されなければならない
- ✓ 書面による要求後30日以内に解除書類を実行しない場合、責任が発生する
- ✓ 責任には預託金、3倍賠償金(最低$100〜最高$1,000)、および合理的な弁護士費用が含まれる

## 18.2 エスクロー（Escrow）の法的定義

エスクローとは、不動産または動産の売却、譲渡、担保設定、または賃貸を目的として、一方の当事者が書面による手段、金銭、所有権証書、またはその他の価値あるもの中立的な第三者に預け、特定の事象が発生するか規定された条件が履行されるまで保持させ、その時点で適切な当事者に引き渡す取引です。この中立的な第三者による取り決めはカリフォルニア州不動産取引の基本となります。

- ✓ エスクローでは、特定の事象が発生するか条件が履行されるまで、書面による手段、金銭、または所有権を保持するために中立的な第三者が必要です
- ✓ エスクローは、不動産または動産の売却、譲渡、担保設定、または賃貸を目的として利用される場合があります
- ✓ インターネット・エスクロー会社は、個人資産またはサービスの売却・譲渡のための金銭も保持することができます

## 18.3 ブローカーおよび弁護士エスクロー免除

エスクロー法は、銀行、信託会社、貯蓄組合、信用組合、保険者を含む特定の者には適用されません。また、真摯な依頼人関係を有し、積極的にエスクロー事業を営んでいない弁護士、権利証抄本会社、およびブローカーが当事者または代理人である取引に付随する行為を実行し、不動産免許を要求する行為を実行する場合も適用されません。これらの免除は個人的でかつ限定的なものです。

- ✓ 認可された不動産ブローカーは、ブローカーが代理人または当事者である取引に付随するエスクロー行為を実行する場合、免除されます
- ✓ 弁護士およびブローカーの免除は個人的なものであり、直接的な監督下にある場合を除き、委譲することができません
- ✓ ブローカー/弁護士の免除は、複数の事業のためにエスクロー実行を行うために設定された契約には適用されません

## 18.4 エスクロー免許及び免除

エスクロー法(金融法第6編)は、公開エスクロー取引を行うエスクロー業者に対して、金融保護革新部門(DFPI、旧法人部門および事業監視部門の後継機関)による免許取得を要求しています。銀行、貯蓄銀行、所有権保険会社、引受所有権会社、信託会社、弁護士および不動産ブローカーは限定的な免除を受けます。金融法第17006条(a)(4)に基づき、不動産ブローカーがそのブローカーが代理人または当事者である不動産取引に関連して、またはそれに直接付随するエスクロー行為を行う場合、免除されます。

- ✓ エスクロー法はカリフォルニア金融法第6編であり、金融保護革新部門長(DFPI)により管理されます
- ✓ 銀行、貯蓄銀行、所有権および信託会社、弁護士および不動産ブローカーは一定の限度内でエスクロー免許から免除されます
- ✓ ブローカーは金融法§17006(a)(4)に基づき、ブローカーが代理人または当事者である取引に付随するエスクロー取引についてのみ免除されます

## 18.5 ブローカー・エスクロー適用除外の制限

ブローカー適用除外はブローカー個人に限定され、事務的業務のみが委任可能です。この適用除外は他のブローカーとのエスクロー実施契約には利用できず、またエスクロー業務がブローカーのサービスの実質的要素である場合には適用されません(その場合「付随的」ではありません)。ブローカーは「a non-independent broker escrow」を含めない限り、仮称に「escrow」を使用することはできません。エスクロー資金は信託口座に保管される必要があります。

- ✓ ブローカー・エスクロー適用除外は個人的なもので、事務的業務のみが委任可能です
- ✓ 他のブローカーとのエスクロー実施契約には適用除外は利用できません
- ✓ エスクロー業務がブローカーのサービスの実質的要素である場合、「付随的」ではありません
- ✓ ブローカーが仮称に「escrow」を使用する場合、「a non-independent broker escrow」を追加する必要があります(規則2731(d))

## 18.6 ブローカーエスクロー信託義務は指示に限定されない

不動産ブローカーがエスクロー保有者として行動する場合、その代理人および信託義務はエスクロー指示の過程および範囲に限定されません(中立的な第三者エスクロー保有者とは異なります)。ブローカー代理人の目的および範囲はエスクロー保有を含むよう拡大され、ブローカーは他の委任人の代理人および受信者となります。これらの追加的な関係および利益相反は、委任人に開示され、同意を得る必要があります。

- ✓ エスクロー保有者として行動するブローカーは、エスクロー指示に限定されない信託義務を有します
- ✓ ブローカーはエスクロー実行時に他の委任人の代理人および受信者となります
- ✓ 追加的な代理人関係および利益相反は、委任人に開示され、同意を得る必要があります

## 18.7 禁止されたエスクロー慣行

エスクロー保有者は、誤解を招く陳述を発表したり、非エスクロー取引を「エスクロー」と呼んだりすることはできません。ブローカーまたはその他の関係者に紹介手数料（商品または価値のある物の贈り物を含む）を支払うことはできず、決済前にブローカーの手数料を支払うことはできません。署名後に記入する空白が含まれた指示を受け入れることはできず、すべての変更は以前に署名したすべての当事者がイニシャルを入れる必要があります。指示のコピーはすべての署名当事者に配布する必要があります。

- ✓ エスクロー保有者は、ブローカーまたはその他の関係者に紹介手数料（贈り物を含む）を支払うことはできません
- ✓ ブローカーの手数料はエスクロー決済前に支払うことはできません
- ✓ エスクロー指示は、署名後に記入する空白を含むことはできません
- ✓ すべての変更は、以前に署名したすべての当事者がイニシャルを入れる必要があります

## 18.8 善意紛争例外条項

買い手と売り手の間の善意紛争を解決するために資金が保留されている場合、エスクロー資金の返却不履行に対する責任は発生しません。「善意紛争」は、資金返却を拒否している当事者が資金保留に対する合理的な法的権利があると信じていた場合に存在し、これは事実認定者によって決定されます。拒否された当事者は、善意紛争が存在しなかったことを証明することによってのみ損害賠償を回収できます。

- ✓ 善意紛争を解決するために資金を善意で保留している場合は責任なし
- ✓ 請求人は損害賠償を回収するために善意紛争が存在しなかったことを証明する必要がある
- ✓ 「不動産」とは、買い手が占有するための1戸以上を含む1戸から4戸の住宅単位を備えた不動産を意味する

## 18.9 解除文書は契約をキャンセルしない

エスクロー保有者が資金の解除に必要とする文書も、解除された資金の受け入れも、キャンセルが明確に記載されていない限り、基本的な売買契約のキャンセルとは見なされません。エスクロー保有者は、紛争額を法院に預託し（相互訴訟）、それ以上の責任から免除されるおそがあります。

- ✓ 解除文書に署名することは、明確に述べられていない限り、基本的な売買契約をキャンセルしません
- ✓ エスクロー保有者は、相互訴訟を提起するか、紛争資金を法院に預託して免除を受けることができます

## 18.10 権利保険告知通知要件

買受人または交換当事者に対して権利保険証券が発行されない不動産の売買または同時交換の場合、署名され認証された別紙通知文書を提供し、以前に記録された先取特権および担保権の可能性があるため、権利保険の取得が適切である可能性があることを助言する必要があります。

- ✓ 権利保険証券が発行されない場合、署名され認証された別紙通知が必要です
- ✓ 通知は、買受人の利益に影響する可能性のある以前に記録された先取特権および担保権について警告しなければなりません

## 18.11 エスクロー指示における免許公開

買い手または売り手によって作成されたすべての書面エスクロー指示には、10ポイント以上の字体で免許名および免許を発行している部門名またはエスクロー担当者が運営する権限を含む陳述が含まれなければなりません。この要件は補足指示または修正には適用されません。

- ✓ エスクロー指示は、10ポイント以上の字体で免許名および発行部門を開示しなければなりません
- ✓ 補足エスクロー指示または修正にはこの要件は適用されません
- ✓ 金融法§17403.4はエスクロー免許保有者および§17006に基づく免除対象者に同じ要件を課しています

## 18.12 買主の所有権およびエスクロー選択（REO）

買主選択法の下では、4戸以下の住宅用不動産の売主（特に競売で所有権を取得した貸付人/受益者）は、売却の条件として、買主が特定のプロバイダーから所有権保険またはエスクロー・サービスを購入することを直接的または間接的に要求することはできません。買主は、売主が独立した選択を行う権利についての書面通知を最初に提供した場合にのみ、売主が推奨するプロバイダーを受け入れることができます。

- ✓ 売主は、買主が特定の所有権保険会社またはエスクロー・エージェントを使用することを売却の条件にすることはできません
- ✓ 競売で貸付人が取得した4戸以下の住宅用不動産に適用されます
- ✓ 買主は、独立して選択する権利を通知する書面通知後にのみ、推奨されるプロバイダーを受け入れることができます

## 18.13 バイヤーズ・チョイス法違反に対する罰則

バイヤーズ・チョイス法に違反した売主は、購入者に対して表題保険またはエスクロー・サービスについて請求された全料金の3倍を支払う責任があります。これに違反したライセンス保有者はライセンス法違反とみなされ、懲戒の対象となります。非準拠のみを理由として取引は無効化されません。

- ✓ 違反した売主は表題保険/エスクロー料金の3倍（懲罰的賠償）の支払い責任がある
- ✓ ライセンス保有者の違反者はライセンス法違反とみなされ、懲戒処分を受ける
- ✓ 非準拠のみを理由として取引は無効化されない

## 18.14 開発者による管理されたエスクロー禁止

不動産開発者は、一戸建て住宅の移転の条件として、開発者が金銭的利益（5%以上の所有権/支配権）を有するエスクロー会社がエスクロー サービスを提供することを要求することはできません。

- ✓ 開発者は、一戸建て住宅の移転において、開発者が金銭的利益を有するエスクロー会社の利用を要求することはできません
- ✓ 「金銭的利益」とは、エスクロー会社の5%以上の所有権または支配権を意味します
- ✓ 違反した場合、開発者はエスクロー手数料の3倍（最低$250）に弁護士費用を加えた額の責任を負い、いかなる放棄も無効です

## 18.15 $75住宅建設および雇用創出法の記録手数料

すべての不動産証書、書類、または通知の記録時に、単一取引当たり1筆の不動産につき$75の手数料が請求され、取引当たり$225の上限があります。手数料は住宅建設および雇用創出基金に充当されます。「不動産証書」は、広く抵当権証書、信託証書、再譲渡、無条件譲渡証書、住宅先取特権宣言/放棄、デフォルト通知、地役権、機械工作人の先取特権、およびCC&Rを含みます。

- ✓ SB2記録手数料は文書1件当たり$75であり、単一取引当たり1筆の不動産につき最大$225に制限されます
- ✓ 対象文書には、抵当権証書、信託証書、住宅先取特権宣言/放棄、地役権、およびCC&Rが含まれます

## 18.16 SB2 記録手数料の適用除外

75ドルの手数料は、不動産譲渡税の対象となる譲渡に関連して記録された文書、所有者が占有する住宅用住宅の譲渡、「統一連邦先取特権登録法」に基づき連邦政府が記録した文書、州/地方政府が記録した文書、または第12955条に違反する制限的約定を削除するために記録された文書には課せられません。

- ✓ 適用除外：不動産譲渡税の対象となる譲渡および所有者が占有する住宅用住宅の譲渡
- ✓ 適用除外：連邦/州/地方政府の文書および違法な制限的約定を削除する文書（§ 12955）

## 18.17 タイトル業務に関連する商業的贈賄

タイトル保険会社、引受けタイトル会社、または管理されたエスクロー会社の従業員がライセンシーに不正に金銭を支払う場合、またはライセンシーがそのような従業員からタイトル業務の配置または紹介を誘導するための手数料または対価を不正に受け取る場合、商業的贈賄罪に該当します。これは不動産実務に関連するエスクロー及びタイトル業務の紹介を規制する反キックバック規則と関連しています。

- ✓ タイトル業務の紹介を誘導するために金銭または対価を支払う、または受け取ることは商業的贈賄です
- ✓ 最大1年の郡刑務所、取引ごとに$10,000の罰金、またはその両方で罰せられます
- ✓ そのような対価を受け取るタイトル/エスクロー会社の従業員とライセンシーの両方に適用されます

## 18.18 地域別エスクロー指示慣行

南部カリフォルニアでは、購入契約実行後、共同/二者間エスクロー指示が通常作成され、買い手の誠意金が条件付き引渡し(conditional delivery)と共に提出されます。北部カリフォルニアでは、クロージング数日前に一方的エスクロー指示が通常作成され、誠意金は条件付き引渡しなしで提出されます。つまり、一方的指示に署名され、条件付き引渡しが行われるまで、エスクロー口座は「開設」されません。

- ✓ 南部カリフォルニアは通常、購入契約後に作成された共同/二者間指示を使用します
- ✓ 北部カリフォルニアは通常、クロージング直前に作成された一方的指示を使用します
- ✓ 北部カリフォルニアでは、一方的指示に署名され、条件付き引渡しが行われるまで、エスクロー口座は「開設」されません

## 18.19 相互エスクロー指示書の内容

住宅購入の場合、相互エスクロー指示書には、購入価格と条件、抵当権に関する合意、購入者の所有権の形式、購入者が所有権を取得する対象となる登記事項、エスクロー経由で提出される検査報告書、按分調整、占有日、署名および登録される文書、支払い、および決済日を含める必要があります。

- ✓ エスクロー指示書は、購入価格、条件、および所有権の形式を明記する必要があります。
- ✓ エスクロー指示書は、按分、占有日、支払い、および決済日を明記する必要があります。

## 18.20 予備報告書と支払要求

予備報告書は買受人が選択した権利会社に依頼され、エスクロー保有者は指示事項で想定されていない項目がないかを検査し、これは通常売主が解決する必要があります。エスクロー保有者は既存ローンを支払う場合は支払要求書を取得し、または買受人が既存ローンを「条件付き」で購入または「引き継ぐ」場合は受益者陳述書を取得します。

- ✓ 予備報告書は買受人が選択した権利会社に依頼されます
- ✓ 支払要求書は既存ローンをエスクロー経由で支払う場合に取得されます
- ✓ 受益者陳述書は買受人がローンを「条件付き」で購入または「引き継ぐ」場合に取得されます

## 18.21 クロージングおよび記録手続き

クロージング前に、エスクロー保管者はファイルを監査し(現金調整)、すべての当事者が指示に準拠していることを確認します。タイトル会社は記録前に売り手のタイトルに変更がないことを確認するために「日付ダウン」を実行します。記録を確認した後、エスクロー保管者はクロージング(決済)ステートメントを準備し、資金を拠出し、権利のある者に書類を配達します。ほとんどの住宅ローンの場合、最終数字はTRIDクロージング開示に表示されます(2015年10月3日以降)。HUD-1決済ステートメントはリバースモーゲージなどのTRID外取引でのみ使用されます。エスクロー会社はまた、独自の買い手と売り手のクロージングステートメントも準備します。

- ✓ エスクロー保管者は、クロージング前にファイルを監査し、すべての資金を調整する必要があります
- ✓ 「日付ダウン」は記録前に売り手のタイトルに変更がないことを確認します
- ✓ クロージングには、クロージングステートメントの準備、資金の拠出、および書類の配達が含まれます
- ✓ TRID対象ローンの場合、クロージング開示(HUD-1ではない)が最終数字を表示し、HUD-1はリバースモーゲージなどの非TRID取引にのみ存在します

## 18.22 終了および期間制限

エスクローは、完全な履行と決済により完了するか、相互合意により終了します。相互に延長されない限り、期間制限内に準拠する必要があります。エスクロー保有者は、期間制限後の履行を強制または受け入れる権限を持たず、依頼人が履行に失敗したかどうかを判断することはできません。依頼人からの明確かつ正確な指示が必要です。相互キャンセル時に、各依頼人は自分の財産の返却を受ける権利があります。

- ✓ エスクローは、完全な履行または相互合意による終了により完了します
- ✓ エスクロー保有者は、期間制限の満了後、履行を受け入れる権限を持ちません
- ✓ エスクロー保有者は、依頼人が履行に失敗したかどうかを判断することはできません

## 18.23 売買契約の取消 vs. 解除

エスクロー口座の取消は、基礎となる売買契約を自動的に取消または解除しません。Cohen v. Shearer(1980)事件では、相互合意によるエスクロー口座の取消は売買契約を解除しないと判断されました。取消は取引をその時点で止めますが、解除は当事者を以前の状態に戻します。売買契約も同時に取消/解除されない場合、当事者は特定履行請求権または損害賠償請求権を保持する可能性があります。

- ✓ エスクロー口座の取消は売買契約を自動的に取消または解除しません(Cohen v. Shearer)
- ✓ 取消は取引をその時点で止め、解除は当事者を以前の状態に戻します
- ✓ 売買契約も同時に解除されない場合、当事者は特定履行請求権または損害賠償請求権を保持できます

## 18.24 エスクロー会社は法人でなければならない

個人はエスクロー保有者として認可を受けることができません。エスクロー事業を行うために組織された法人が認可を保持する必要があります。申請者は財務的に健全であり、年間平均信託基金債務に基づいて$25,000以上の保証保険金を提供する必要があります。資金へのアクセス権を持つ役員、取締役、受託者および従業員は、補償保証保険金を提供する必要があります。エスクロー資金は、強制執行または差押えから免除される信託口座に保管される必要があります。

- ✓ エスクロー保有者として認可を受けることができるのは個人ではなく法人のみ
- ✓ 申請者は信託基金債務に基づいて$25,000以上の保証保険金を提供する必要があります
- ✓ エスクロー資金は強制執行または差押えから免除される信託口座に保管される必要があります

## 18.25 ブローカーは特定のエスクロー保管人を要求することはできない

不動産ブローカーは、取引の先行条件として特定のエスクロー保管人を指定することはできませんが、依頼人から要求された場合は提案することができます。一般的に、買主がエスクロー保管人と所有権保険会社を選択します。規制当局は、ブローカーの影響を最小限にして、買主と売主がエスクロー・サービスを比較して交渉できるようにしています。

- ✓ ブローカーは取引の条件として特定のエスクロー保管人を要求することはできません
- ✓ ブローカーは、依頼人から要求された場合のみエスクロー保管人を提案できます
- ✓ 一般的に、買主がエスクロー保管人と所有権保険会社を選択します

## 18.26 将来の税務申告書送付先住所の要件

登記する前に、所有権を譲渡するすべての証書には、将来の税務申告書を郵送する名前と住所を記載する必要があります。売却権を有する信託証書/抵当権は、債務不履行および売却通知のために委託者/抵当権者の住所を明記する必要があります。記載の失敗は、書類の有効性に影響を与えません。

- ✓ 所有権を譲渡するすべての証書は、1ページ目に将来の税務申告書を郵送する名前と住所を記載する必要があります
- ✓ 名前/住所の記載漏れまたは誤りは、証書の有効性または登記による通知に影響を与えません

CHAPTER 19

# Agency: Concepts, Creation and Authority

## 19.1 代理人と本人の定義

民法第2295条に基づき、代理人とは第三者との取引において他の者（本人）を代理する者であり、この代理を代理関係といいます。本人は自身に代わって行動し、判断を行うための権限を代理人に委任します。不動産仲介業者は、通常、本人に代わって取引を仲介し交渉することに限定される特別代理人として行動します。

- ✓ 民法第2295条は、代理人を第三者との取引において他の者（本人）を代理する者として定義しています
- ✓ 不動産仲介業者は、通常、本人に代わって行動する権利、または本人を拘束する権利を有していません
- ✓ 不動産仲介業者と本人の関係は特別代理関係です

## 19.2 依頼人に対する受託者責任

代理人関係は、代理人の職務範囲内において、代理人が依頼人に対して負う受託者責任を発生させます。受託者責任には、忠誠心、機密保持、最善の注意(または一部の状況では合理的な注意)、すべての重要事実の完全かつ完全な開示、依頼人に報告する義務、公正かつ誠実に詐欺または欺瞞なく行動する義務、および依頼人が情報に基づいた決定を下せるよう説明および助言する義務が含まれます。裁判所はこの責任を受託者の受益者に対する責任と比較します。

- ✓ 受託者責任には、忠誠心、機密保持、最善の注意、重要事実の完全開示、報告、および誠実性が含まれます
- ✓ ブローカーの受託者責任は、信託における受託者の受益者に対する責任に匹敵します(民法第2322条)
- ✓ この責任には、依頼人が情報に基づいた決定を下せるよう説明および助言する義務が含まれます

## 19.3 ブローカーの営業担当者の行為に対する責任

不動産営業担当者は、従業員として分類されるか独立契約者として分類されるかに関わらず、ブローカーの代理人です。営業担当者が買い手、売り手、または当事者に対して義務を負う場合、その義務はブローカーが負う義務と同等です。ブローカー・アソシエイトは、営業担当者と同じ方法で責任あるブローカーの代理人として行動します。

- ✓ カリフォルニア民法第2079.13条(b)項：準会員ライセンス所有者の任意の当事者に対する義務は、ブローカーが負う義務と同等です
- ✓ ブローカーは、ブローカーの代理人として行動する営業担当者に対して責任があります

## 19.4 一般代理人対特別代理人

一般代理人（General Agent）は民法第2295条に基づき、継続的サービスを伴う一連の取引を行う権限があり、事業企業の不可欠な部分です。特別代理人（Special Agent）は継続的サービスを伴わない単一の取引または一連の取引を行います（民法第2297条）。不動産ブローカーは通常、特別代理人です。この区別は、代理人が本人を拘束する権限を決定する際に重要です。

- ✓ 一般代理人（§ 2295）：継続的サービス、一連の取引を実施
- ✓ 特別代理人（§ 2297）：継続的サービスを伴わない単一取引または一連の取引
- ✓ 不動産ブローカーは通常、一般代理人ではなく特別代理人である
- ✓ 特別代理人は一般的に追認なしに本人を拘束することはできない

## 19.5 仲介手数料請求に必要な書面合意

仲介人が契約違反の理論に基づいて仲介手数料請求を強制するには、仲介契約が書面でなければなりません（民法§1624(d)；Phillippe v. Shapell）。すべての延長および修正も書面である必要があります。書面合意がない場合、提供されたサービスに関わらず、仲介人は一般的に報酬を回収することができません。

- ✓ 民法§1624(d)：契約違反の理論に基づいて手数料を回収するには、署名された書面合意が必要です
- ✓ 上場の延長および修正も執行可能にするには書面である必要があります
- ✓ 意図的な干渉（不法行為理論）の場合、書面合意がなくても手数料を回収できます（Buckaloo v. Johnson）

## 19.6 媒介契約/リスティング契約の必須要素

必須条件は以下の通りです: (1) 当事者の氏名; (2) 不動産の特定; (3) 予定される売却/賃借/融資の条件; (4) 報酬額; (5) 媒介契約の満期日; (6) すべての当事者の署名。所有者が占有する住宅用不動産の場合、契約には10ポイント以上の太字で、報酬は協議によって決定され、法律で定められていないという記述が含まれなければなりません。

- ✓ 必須条件: 当事者、不動産の特定、取引条件、報酬額、満期日、署名
- ✓ 所有者が占有する住宅用リスティングは、10ポイント以上の太字で報酬が協議によって決定され、法律で定められていないという記述が必要

## 19.7 自己の口座の本人として行動する中介者

免許保持者が自己の口座の本人として行動する場合、他の本人に対しても、誠実性、公正性、善意、および詐欺や欺瞞がないという義務が依然として負われます。免許保持者は追加的に定義された義務の対象となります。他の当事者は、免許保持者が本人として(そして潜在的に中介人と本人の両方として)行動する可能性があることを理解する必要があり、取引は対等な立場で行われます。免許保持者の関与および法的効果について完全な開示がなされなければなりません。

- ✓ 本人として行動する場合でも、免許保持者は誠実性、公正性、善意、および詐欺や欺瞞がないという義務を負います
- ✓ オプション、正味取引、および保証売却は、免許保持者の関与について完全な開示がある場合のみカリフォルニアで合法です
- ✓ 免許保持者は本人としてのみ行動する場合、中介人のイメージを払拭し、対等な立場の状態を開示する必要があります

## 19.8 エージェントからプリンシパル（主要人）ステータスへの転換

ライセンス保有者がエージェントとして開始し、その後取引の途中でプリンシパルのみのステータスに切り替えることは特に危険です。通常の結果として、ライセンス保有者がプリンシパルと特別エージェントの両方の役割を果たすことになります。ステータスの変更についてプリンシパルが完全に通知されたことを示す立証責任はライセンス保有者にあり、開示は書面で行わなければなりません。

- ✓ ステータス変更についてプリンシパルが完全に通知されたことを示す立証責任はライセンス保有者にあります。
- ✓ ステータス変更の開示は書面で行わなければなりません（民法第2079.17条；営業法第10176条(a)および(d)）
- ✓ 曖昧または不明確な開示は、特別エージェントからプリンシパルへの変更に対する十分な通知ではありません。

## 19.9 仲介人/不動産業者による買取選択権

買主を見つけるために特別代理人として雇用された仲介人が、また不動産の買取選択権を取得する場合、仲介人は代理人と買主の二重の地位を占める。仲介人は、他者への売却見込みに関する全ての情報を完全に開示し、代理義務を解除しない限り、選択権を行使することができない。

- ✓ 買取選択権を有する仲介人が同時に代理人である場合、選択権を行使する前に完全な開示を行わなければならない
- ✓ 選択権は、完全な開示とともに、高度に洗練された、または独立して代理される委任人からのみ取得すべきである

## 19.10 利益相反および利益の開示

宅地建物取引業者が自分自身の計算で依頼人と取引する前に、虚偽の陳述をしてはならず、宅地建物取引業者が自分自身の計算で行動しているという事実を含め、すべての関連事実を完全かつ十分に開示しなければなりません。不動産法は、免許保有者が請求または取得したすべての補償、手数料または利益を開示することを要求しています。

- ✓ 宅地建物取引業者は、自分自身の計算で取引する前に、依頼人の判断に影響を与える可能性のあるすべての事実を開示しなければなりません。
- ✓ B&P § 10176(g): 免許保有者は、取引において取得したすべての補償、手数料または利益を開示しなければなりません。

## 19.11 代理関係の成立方法

代理関係は、契約によって（顕名代理）、追認によって、禁止反言によって、または当事者の行為から（表示代理または黙示的代理）成立することができます。不動産特別代理は通常、明示的な契約によって成立します。仲介人と本人が雇用契約を締結するとき、顕名代理が成立します（民法 § 2299）。

- ✓ 代理関係は契約（顕名）、追認、禁止反言、または行為（表示的/黙示的）によって成立することができます
- ✓ 民法 § 2299：顕名代理は仲介人が行為することを許可する雇用契約によって成立します
- ✓ 代理関係を理解する義務は主に仲介人に課せられます

## 19.12 佣金支払規則

佣金はライセンスを持つブローカーにのみ支払うことができ、ブローカーは書面契約がある場合にのみセールスパーソン/ブローカーアソシエイトと共有することができます。セールスパーソンは、ライセンスを受けたブローカー以外の者から報酬を受け取ることはできません。ライセンシーは佣金の一部を依頼人に支払うことができますが、買主へのリベートは佣金を支払った売主に開示される必要があります。

- ✓ B&P § 10137: ライセンスが必要な行為に対してライセンスを持たない者に報酬を支払うことは違法です
- ✓ セールスパーソンはライセンスを受けたブローカーからのみ報酬を受け取ることができ、そのブローカーを通じてのみ支払うことができます
- ✓ 買主への佣金リベートは佣金を支払った売主に開示される必要があります

## 19.13 明示的、実際的および表見的権限

代理人の権限は、本人が実際に、または表見的に付与したものに限定される。実際的権限は意図的に付与され、または通常の注意の欠如によって許容される。表見的（明白な/黙示的）権限は、本人が意図的に、または通常の注意の欠如により、第三者に代理人が権限を有していると信じさせる場合に生じる。すべての代理人は、代理関係を成立させるために、通常の事業の過程で必要または適切または通常の行為を行うことができる。

- ✓ 代理人は、本人が実際に、または表見的に付与した権限のみを有する（民法 § 2315）
- ✓ 実際的権限は、本人が意図的に付与した、または代理人が有していると信じさせた権限である（民法 § 2316）
- ✓ 表見的権限は、本人が第三者に代理人が有していると信じさせた、または信じさせることを許容した権限である（民法 § 2317）
- ✓ 明示的権限は権限を与えられた行為を正確に指定し、黙示的権限は明示的権限と矛盾してはならない

## 19.14 見かけ上の権限および禁止的効力(エストップル)

見かけ上（表面的）の権限は、代理人が権限を持つと信じるよう導かれた第三者の合理的な期待に基づいている。本人の行為が権限の外観を作出し、第三者が合理的にそれに依拠して損害を被った場合、本人は代理関係を否認することはできない。最も一般的な問題は、本人が代理人の通常の権限を制限しているが、その制限を第三者に伝達しなかった場合に生じる。

- ✓ 本人の行為が権限の外観を作出し、第三者が合理的にそれに依拠して損害を被った場合、本人は代理関係を否認することはできない
- ✓ 代理人の通常の権限に対する非開示の制限は、一般的に第三者を拘束しない
- ✓ 代理人の行為単独では見かけ上の権限を確立することはできず、これを知っている本人の沈黙が責任を生じさせることがある

## 19.15 不動産仲介業者の制限と特殊な権限

不動産仲介業者は、一般的に本人に代わって行動する権限を含まない限定的な権限を持つ特殊代理人です。売却のための代理権は通常、仲介業者が買い手を見つけることを認めていますが、所有権を移転したり契約を変更・キャンセルしたりすることはできません。代理人は本人に対する詐欺行為を行う権限を決して持つことができません。緊急時には、指示を得る時間がない場合、権限が拡大することがあります。

- ✓ 不動産仲介業者は限定的な権限を持つ特殊代理人であり、特定の権限がなければ所有権を移転することはできません
- ✓ 売却のための代理権は、契約が成立した後に代理人が売買契約を変更またはキャンセルすることを認めていません
- ✓ 代理人は、本人に対する詐欺行為として知られている、または疑われる行為を行う権限を決して持つことができません
- ✓ 代理人は、本人の利益のために行動し、指示を得る時間がない緊急事態において拡大された権限を有します

## 19.16 預金受領の権限

売買可能な買い手を見つけることに限定された仲介人は、預金を受領する権限を持ちません。仲介人がこれを行う場合、買い手の代理人として行動し、横領による損失は買い手に生じます。しかし、ほぼすべての媒介契約書は、仲介人が売り手の代理として誠実金を受領することを明確に認可しており、この権限は準仲介人に及びますが、買い手の代理人には及びません。

- ✓ 明確な権限がない場合、預金を受領する仲介人は買い手の代理人として行動するため、横領による損失は売り手ではなく買い手に生じます
- ✓ ほとんどの媒介契約書は、仲介人が売り手のために誠実金を受領することを明確に認可しています
- ✓ 売り手がオファーを受け入れると、預金資金は売り手に属し、仲介人は売り手の同意なしに買い手に返還することはできません

## 19.17 無権代理行為の追認

本人は、代理人の無権代理行為に対する追認を通じて法的責任を負う可能性があります。特定の要件を満たす必要があり、追認は元の権限付与と同じ法的結果をもたらします。不動産取引では、追認は元の権限を付与するために必要とされたのと同じ方法で行われる必要があるため、一般的に書面で行われなければなりません。

- ✓ 代理人は本人の代理人として行動することを表示していなければなりません
- ✓ 本人はすべての重要な事実を知っていなければならず、行為全体を追認し、利益と共に負担も受け入れなければなりません
- ✓ 本人は第三者が撤回する前に追認しなければなりません（民法§§2310以下）
- ✓ 不動産取引では、追認は一般的に書面で行われなければなりません

## 19.18 代理人の権限範囲の確認義務

本人は、代理人の実際の権限または表見上の権限を超えた行為に対して責任を負いません。代理人と取引する第三者は、代理関係の事実と権限の性質および範囲の両方を確認する義務があり、いずれかが争われた場合は立証責任を負担します。

- ✓ 代理人と取引する第三者は、代理関係の事実と権限の範囲の両方を確認する義務があります (La Malfa v. Piombo Bros.)
- ✓ 本人は、代理人の実際の権限または表見上の権限を超えた行為に対して責任を負いません
- ✓ 本人を責任あるものとしようとする当事者が立証責任を負担します

CHAPTER 20

# Fiduciary Duties and Disclosure Obligations

## 20.1 委託人および相手方に対する義務

委託人の代理人として、仲介業者は最高水準の注意、誠実性、正直さ、忠誠心および機密性を負う義務があります。カリフォルニア州法はまた、リスティング仲介業者に相手方に対する義務を課しています。合理的なスキルと注意、善意による正直さと公正性、そして資産の価値、望ましさまたは用途に影響する重要な事実すべての開示です。売り手およびその仲介業者は、相手方に開示の法的効果を説明する必要はありませんが、開示を受ける委託人の仲介業者は、その委託人に説明し助言しなければなりません。

- ✓ 仲介業者は委託人に対して、最高水準の注意、誠実性、正直さ、忠誠心および機密性を負う義務があります
- ✓ リスティング仲介業者は相手方に対して、合理的な注意、正直さ/公正性、および資産の価値または望ましさに影響する重要な事実の開示を負う義務があります
- ✓ 仲介業者は情報に基づいた決定を可能にするために、自らの委託人に対して説明し助言しなければなりません (Field v. Century 21)

## 20.2 仲介人開示法令(民法第 2079.13 条以下)および適用範囲

民法第 2079.13 条以下は、法定の仲介人開示様式および手続きを規定しています。元々は 1〜4 戸の住宅用不動産に限定されていましたが、2019 年 1 月 1 日に施行された AB 1289 により、商業用不動産を含むすべての不動産取引および 1 年を超える賃貸借に適用されるように拡大されました。「売却」には交換および不動産売買契約が含まれます。法定様式を使用する必要があり、民法第 2079.16 条の全文を含める必要があります。2019 年以降、様式は売主の仲介人、買主の仲介人、および二重仲介人という用語を使用しています(以前は: 上場仲介人/売却仲介人)。

- ✓ 民法第 2079.13 条以下は仲介人開示を規定し、2019 年 1 月 1 日(AB 1289)以降、住宅用 1〜4 戸のみならず商業用を含むすべての不動産取引に適用されます
- ✓ 売却(交換および不動産売買契約を含む)および 1 年を超える賃貸借に適用されます
- ✓ 開示様式は民法第 2079.16 条の全文を含める必要があります
- ✓ 2019 年以降、法定用語は売主の仲介人、買主の仲介人、および二重仲介人です

## 20.3 媒介開示の時期および交付

開示は関係が単なる業務を超える段階に達したときなるべく早期に交付されなければならない。リスティング媒介人は売主との媒介契約締結前に売主に交付しなければならない。売却/協力媒介人は売主に対しては申立提示前に、買主に対しては買主が申立に署名する前に交付しなければならない(またはその媒介人が作成者でない場合は翌営業日までに)。「なるべく早期」は売主がリスティングに署名する時点を意味する(Leendert Huijers判例)。

- ✓ リスティング媒介人は媒介契約締結前に売主に開示を交付しなければならない
- ✓ 売却媒介人は買主が申立に署名する前に買主に交付しなければならない(作成者でない場合は翌営業日までに)
- ✓ 「なるべく早期」は売主がリスティングに署名する時点を意味する(Huijers v. DeMarrais)
- ✓ 当事者が領収書への署名を拒否した場合、媒介人は拒否事実を記載し、署名し、日付を付した書面による宣言書を作成しなければならない(§ 2079.15)

## 20.4 3つの仲介人関係の選択肢（売主エージェント、買主エージェント、デュアルエージェント）

仲介人確認書は、法定用語を使用して意図された関係を明記する必要があります：売主エージェント（売主のみのために行動）、買主エージェント（買主のみのために行動）、またはデュアルエージェント（売主と買主の両方のために行動）。その関係は売主と買主の両者による書面での同意が必要であり、購入契約書以前に確認されなければなりません（民法第2079.17条）。開示と確認は実際の仲介人関係について反論の余地のない推定を生じさせます。

- ✓ 3つの選択肢は売主エージェント、買主エージェント、またはデュアルエージェントです（民法第2079.17条）
- ✓ 意図された仲介関係は売主と買主の両者による書面での同意が必要です
- ✓ 確認は購入契約書以前に行われなければならず、開示は実際の関係について反論の余地のない推定を生じさせます

## 20.5 二重代理人の法定制限

リスティングブローカーが売却ブローカーでもある場合、その者は二重代理人であり、買い手の代理人のみになることはできません(§ 2079.18)。報酬の支払いだけでは、プリンシパルが誰であるかを決定しません(§ 2079.19)。二重代理人は、買い手がより多く支払うか、売り手がより少なく受け取ることを、明示的な書面同意なしに開示することはできません(§ 2079.21)。リスティングブローカーは二重代理人にならずに無代理買い手に売却することはできますが、その買い手にアドバイス/助言することはできず、買い手が無代理であることを開示する必要があります(§ 2079.22)。

- ✓ § 2079.18: リスティングブローカーかつ売却ブローカーであるブローカーは二重代理人であり、買い手の代理人のみではありません
- ✓ § 2079.19: 報酬の支払いだけでは、プリンシパルが誰であるかを決定しません
- ✓ § 2079.21: 二重代理人は、明示的な書面同意なしに、買い手がより多く支払うか売り手がより少なく受け取ることを開示することはできません
- ✓ § 2079.22: リスティングエージェントは二重代理人にならずに無代理買い手に売却できますが、買い手にアドバイス/助言することはできません

## 20.6 全取引における二重代理の開示

民法（Civil Code）§ 2079.13以下は1〜4世帯の住宅用不動産にのみ適用されるが、事業職業法（B&P）§ 10176(d)は全ての不動産および担保付き取引において二重代理の開示要件を課し、重要事実を開示する判例法上の義務を再度述べている。ライセンス所有者は、両当事者の知識およびそれぞれの同意なしに、2つ以上の当事者を代理することはできない。「知識または同意」という表現は、連言的（conjunctive）に解釈されるべきである。

- ✓ B&P § 10176(d): ライセンス所有者は、両当事者の知識およびそれぞれの同意なしに、2つ以上の当事者を代理することはできない
- ✓ 二重代理の開示は、商業用を含む全ての不動産および担保付き取引に適用される
- ✓ 「知識または同意」は連言的に解釈される：同意には知識が必要である

## 20.7 忠誠義務と秘密保持義務

ブローカーは委任者に対して忠誠義務および秘密保持義務を負い、合意された報酬を除き、仲介業務から個人的な利益を得ることが禁止される。裁判所は委任者に対する代理人の義務を受益者に対する受託者の義務と同等と見なす。つまり、最高度の善意で行動し、わずかな虚偽表示、隠蔽、強迫、または不利な圧力を通じていかなる利益も得ることはできない。

- ✓ ブローカーは合意された報酬を除き、仲介業務から個人的な利益を得ることが禁止される
- ✓ 委任者に対する代理人の義務は受益者に対する受託者の義務と同等である（遺言検認法 § § 16000、16015）
- ✓ ブローカーは委任者の開示と同意なしに、同一取引において個人的立場と代理的立場を結合することはできない

## 20.8 非依頼人に対する公正で誠実な取引

委任人に対する信認義務を超えて、仲介人は相手方に対して、すべての重要事実の完全開示を含む公正で誠実な取引の義務を負う。仲介人は、仲介人が知っている、または知るべき物件に関する重要な事実で、買主が容易に把握できない事実を買主から隠してはならない。

- ✓ 仲介人は、仲介人の委任人ではない当事者に対しても、重要事実の完全開示義務を負う（Lingsch v. Savage）
- ✓ 売主を代理するリスティング仲介人は、合理的に適切かつ勤勉な検査を実施し、重要事実を開示しなければならない（Easton v. Strassburger）
- ✓ この義務は、不動産仲介人としての仲介人の地位に基づいて存在する

## 20.9 カリフォルニア民法第2079条以下に基づく注意義務

Easton v. Strassburger判例以降、民法第2079条以下は、1〜4ユニットの住宅購入者に対する仲介業者の合理的に適格かつ勤勉な目視検査の実施および重要事実の開示義務を法定化しました。基準は、合理的に慎重な不動産免許所有者の基準です。検査は、アクセス不可能な領域、コンドミニアム/PUDの共有部分、敷地外の領域、および公開記録を除外します。

- ✓ 仲介業者は、1〜4ユニットの住宅に対して合理的に適格かつ勤勉な目視検査を実施し、重要事実を開示しなければなりません(民法第2079.1条)
- ✓ 注意義務の基準は、合理的に慎重な不動産免許所有者の基準です(民法第2079.2条)
- ✓ 検査は、アクセス不可能な領域、敷地外の領域、および公開記録/許可を除外します(民法第2079.3条)
- ✓ 違反に対する法的措置は、占有日から2年以内に開始されなければなりません(民法第2079.4条)

## 20.10 不動産移転開示声明書(TDS)

カリフォルニア民法§§1102〜1102.17は、1〜4戸の住宅用不動産の売主に対して、包括的な移転開示声明書を作成し買主に交付することを要求しています。これらの規定は強制的であり、差し押さえ売却などの法定例外を除いて放棄することはできません。交付は買主の履行義務の条件です。

- ✓ 1〜4戸の住宅用不動産の売主はTDSを作成し交付しなければなりません(民法§§1102.1、1102.6)
- ✓ TDS規定は強制的であり、当事者によって放棄することはできません(民法§1102(c))
- ✓ 差し押さえなど特定の売主は除外されます(民法§1102.2(c))
- ✓ TDS違反による過失的虚偽表示の訴訟は、違反後2年以内に提起されなければなりません

## 20.11 双方代理は両者の同意なしに許可されない

不動産仲介人は、各依頼人が双方代理を知り同意しない限り、相互の交渉において2人以上の依頼人のために行動することはできません。仲介人の誠実性または契約の公正性に関わらず、仲介人は開示と同意なしに手数料を回収することはできず、未開示の双方代理は損害の立証なしに契約解除の根拠となります。同意があっても、双方代理人は各依頼人に対して同じ程度の善良性義務を負います。

- ✓ 仲介人は、各依頼人が双方代理を知り同意しない限り、相互の交渉で2人以上の依頼人のために行動することはできません
- ✓ 開示と同意なしに、仲介人は誠実性または契約公正性に関わらず手数料を回収することはできません
- ✓ 未開示の双方代理は、損害の立証なしに依頼人による契約解除の根拠となります
- ✓ 同意があっても、双方代理人は各依頼人に対して最善の善良性および重要事実の完全開示義務を負います(カリフォルニア事業職業法第10176条(a),(d))

## 20.12 秘密利益または未開示報酬の禁止

宅建業者は、委任者に対して不利益となる秘密利益を取得したり、仲介業務から秘密の個人的利益を得ることはできません。利益を隠蔽したり、購入価格を虚偽表示してその差額をポケットに入れた宅建業者は、秘密利益を返還しなければなりません。形態、時期、または支払い源を問わず、すべての報酬は開示されなければなりません。

- ✓ 宅建業者は秘密の個人的利益を得ることができず、秘密利益を返還しなければなりません(Ward v. Taggart)
- ✓ 秘密利益または未開示報酬を請求または受領することは、懲戒事由です(カリフォルニア不動産法典 § 10176(g))
- ✓ 形態、時期、または支払い源を問わず、すべての報酬は開示されなければなりません

## 20.13 非開示および潜在的欠陥の開示義務

開示の失敗ばかりでなく、明白な虚偽表示からも責任が生じる可能性があります。売主の代理人として行動する仲介業者と売主は、仲介業者が買主が認識していない、および勤勉な注意により発見できない潜在的欠陥ならびに価値、望ましさ、または意図された用途に実質的に影響を与える事実を開示する義務があります。このような非開示は、時に消極的詐欺と呼ばれています。

- ✓ 売主の仲介業者は、既知の潜在的欠陥および買主が知らない価値、望ましさ、または意図された用途に実質的に影響を与える事実を開示しなければなりません
- ✓ 重要な事実の開示失敗(消極的詐欺)は、民事責任および免許規制処分を生じさせる可能性があります
- ✓ 免許保持者は、譲渡の3年以上前に発生した死亡、またはいかなる時点でのエイズによる死亡の開示に失敗したことについて責任を負いません(カリフォルニア民法§1710.2)

## 20.14 表面的又は暗示的代理関係

明示的な契約がなくても、また報酬の源泉に関わらず、当事者の行為から代理関係が生じる場合があります。リスティング仲介業者は、無意識に他方の委任者（買主）の代理人となることを避けるために注意を払う必要があります。無償代理人（報酬を受けずに行動する親戚や友人）も代理人としての義務に従います。

- ✓ 表面的又は暗示的代理関係は、明示的な契約がなくても当事者の行為から生じる場合があります（カリフォルニア民法第2300条、2307条、2308条）
- ✓ リスティング仲介業者は、その行為を通じて無意識に買主の代理人となることを避ける必要があります
- ✓ 無償代理人は、依然として代理人としての義務と責任に従います

## 20.15 受託者顧客への説明および助言義務

§ 2079の制限および2年間の期間は、自らの本人(principal)に対して負う受託者義務には適用されません。ブローカーが二重代理人または買い手の専属代理人である場合、受託者義務は開示にとどまらず、開示された事項についてクライアントに説明および助言する義務、すなわちより詳しい調査を推奨して情報に基づいた決定を可能にする義務に拡大します。

- ✓ 受託者義務は単なる開示義務と区別され、それより大きな義務です
- ✓ 受託者として行動するブローカーは、開示された重要事実についてクライアントに説明および助言する必要があります (Salahutdin v. Valley of California)
- ✓ 開示義務に関する2年間の制限は、本人に対して負う受託者義務には適用されません

## 20.16 合理的注意、技術、および最善の努力基準

エージェントは、合理的な注意と技術、適法な指示への服従、および本人への会計報告の義務を負う。民法§2079.16は、本人に対する最善の注意、誠実性、正直性および忠誠の信認義務を要求し、合理的注意基準は当該エージェントの本人ではない当事者に適用される。無償エージェントも業務を開始した場合、最善の誠意を行使しなければならない。

- ✓ 仲介業者は本人に対して、最善の注意、誠実性、正直性および忠誠の信認義務を負う(民法§2079.16)
- ✓ 合理的注意基準は、エージェントの本人ではない当事者に課せられる
- ✓ 無償で業務を開始したエージェントは、指示に従い、最善の誠意を行使しなければならない

## 20.17 一般的な開示義務および関連する買い手

受託人は、代理店関係に関するすべての重要事実を完全に開示する必要があります。親戚（配偶者、義母）または代理人が間接的に利益を獲得する可能性があることを示唆する血族関係、婚姻関係、またはその他の関係を持つ人への売却を交渉する売主代理人は、その関係を重要事実として開示する必要があります。本人として行動する免許保有者は、相手方に免許保有の事実を開示する必要があります。

- ✓ 買い手との血族関係、婚姻関係、またはその他の関係であって、代理人が間接的に利益を獲得する可能性があることを示唆するものは、開示が必要な重要事実です
- ✓ 本人として行動する免許保有者は、相手方に免許保有の事実を開示する必要があります（B&P Code § 10177(o)）
- ✓ 代理人の義務には、本人の情報に基づいた決定に必要な事実の完全な開示および説明が含まれます

## 20.18 ヨルゲンセン規則 - 二重代理ステータスを超えた開示義務

二重代理ステータスを単に開示するだけでは、受信者責任を完全に果たすことができません。ヨルゲンセン判例では、仲介業者は売主の決定に影響を与える可能性のあるすべての重要事実を開示する必要がありました。これには、買主が投資目的の投機家であること、および仲介業者が買主のための廉価購入交渉において実質的な個人的利益を有していることが含まれます。

- ✓ 二重代理ステータスの開示だけでは、すべての重要事実の開示に関する受信者責任を果たすことができません
- ✓ 仲介業者は、買主の投資/投機目的および取引における仲介業者の個人的利益を開示する必要があります(Jorgensen v. Beach 'n' Bay Realty)
- ✓ 受信者責任原則違反で有罪となった仲介業者は、取引から得られた利益に対する権利を有しません

## 20.19 セールスパーソンとブローカーアソシエイトの義務

セールスパーソンとブローカーアソシエイトは、自身のブローカーと同じ信認義務を負い、依頼人の決定に影響を与えるすべての情報をブローカーに開示する必要があります。ブローカーはライセンス保有者を合理的に監督する法定義務を有しており、当該行為が発生したことを知らなかった場合であっても、その行為により懲戒処分を受けたり責任を問われたりする可能性があります。

- ✓ セールスパーソン/ブローカーアソシエイトは、二重代理(dual agency)および秘密利益(secret profits)に対するものを含め、ブローカーと同じ信認義務を負います
- ✓ ブローカーは監督義務に基づき、当該義務の発生を認識していなかった場合であっても、ライセンス保有者の行為により懲戒処分を受ける可能性があります(California Real Estate Loans v. Wallace)
- ✓ ブローカーは一般的に、ブローカーのセールスパーソンまたはブローカーアソシエイトの行為および不作為による損害賠償責任を負います

## 20.20 虚偽表示 - 詐欺 対 過失

虚偽表示は詐欺的または過失的である場合があり、どちらも民事責任およびライセンス懲戒をもたらします。詐欺は懲罰的損害賠償を支持することができます。実際の詐欺には、その人の情報によって正当化されない積極的主張が含まれ、たとえ真実と信じられていても該当します。建設的詐欺には、詐欺的意図なしに他者を誤導して利益を得る義務違反が含まれます。受託者は、建設的詐欺について委任者に責任を負う場合があります(Salahutdin)。

- ✓ ブローカーは合理的な根拠なしに表示することはできず、半分の真実を主張することはできず、相互に関連した誤解を招く真実を作成することはできません
- ✓ 詐欺的虚偽表示は懲罰的損害賠償を支持することができ、詐欺判決は民事判決のみに基づくライセンス懲戒を支持することができます
- ✓ 受託者は、実際の詐欺的意図なしに、建設的詐欺について委任者に責任を負う場合があります(Salahutdin v. Valley of California)

## 20.21 価格の虚偽表示およびパッフィング

売主エージェントが買主に対して最低受け入れ可能価格を虚偽表示することは、一般的に重要な事実ではないため買主による訴訟対象にはなりませんが、売主の同意なくなされたそのような表示は売主による訴訟対象となる可能性があります。買主エージェントの価格虚偽表示は一般的に買主による訴訟対象となります。かつては単なる「パッフィング」（例えば「通りで最高」、「完璧な状態」）と見なされていた陳述は、ますます法廷で重要な事実の表示として扱われるようになっています。

- ✓ 売主エージェントの最低受け入れ可能価格表示は一般的に買主による訴訟対象にはなりませんが、売主の同意なくなされた場合は売主による訴訟対象となる可能性があります
- ✓ デュアルエージェンシーにおいて、売主のためにBPOを発行するライセンシーは、売主の同意を得た上でその写しを買主に提供する必要があります
- ✓ かつては「パッフィング」と見なされていた陳述は、買主が合理的に依拠する場合、重要な事実の表示として扱われる可能性があります

## 20.22 ブローカー/エージェントによる本人への虚偽陳述

不動産仲介業者、エージェント、ファクター、または受託者が、物件の価格、品質もしくは数量、または支出に関して本人に故意かつ腐敗的に虚偽陳述を行った場合、軽罪に問われる。これは本人に対するエージェントの誠実性および完全開示義務を強化するものである。

- ✓ 価格、品質、数量または支出に関する本人への虚偽陳述は軽罪である
- ✓ $200から$1,000の罰金、または懲役10日から6ヶ月、またはその両方に処することができる

## 20.23 代理権の保証と契約責任

権限がないまたは権限を超えて行動する代理人は、黙示的な代理権保証の違反に対して責任を負う場合があります。代理人が本人の名前または代理関係の事実を開示しない場合、代理人は契約に関して個人的な責任を負う場合があります。個人責任を避けるために、本人の名前は契約書の表面に記載される必要があり、代理人は指定された本人の代理人として署名すべきです。

- ✓ 権限なく行動する代理人は、黙示的な代理権保証の違反に対して責任を負う場合があります
- ✓ 代理人が代理人としての資格または本人の名前を契約に開示しない場合、代理人は個人的に責任を負います
- ✓ 責任を回避するため、代理人は契約書に本人を明示し、代理人として署名する必要があります

CHAPTER 21

# Dual Agency and Subagency

## 21.1 報酬金の支払いは代理関係を決定しない

カリフォルニア民法第2079.19条に基づき、報酬金の支払いまたはその支払い義務だけでは、代理関係の存在またはエージェントが誰を代理しているかを決定しません。協力仲介業者は、報酬が最終的に売主から資金提供されている場合でも（例えば購入契約で交渉された売主譲歩を通じて）、買主を独占的に代理することができます。現代的な慣行は媒介を回避しています。買主の仲介業者は、支払いの出所に関わらず、買主に対して信認義務を負っています。

- ✓ 報酬金の支払いだけでは、代理関係の性質を決定しません（民法第2079.19条）
- ✓ 協力仲介業者は、報酬が売主によって資金提供されている場合でも、買主を独占的に代理することができます
- ✓ 業界の一般的な慣行は媒介を回避することであり、買主の仲介業者は誰が支払うかに関わらず、買主に対して信認義務を負っています

## 21.2 二重代理の発生

二重代理とは、ブローカーが取引の両当事者を代理する場合に存在します。これは、リスティングブローカー（売主の代理人）が買主の実際の代理人、表面上の代理人、または暗黙的な代理人になった場合、または同じブローカーの2人のライセンシーが相対する当事者をそれぞれ代理する場合に発生します。ブローカーはすべての当事者の知識と同意を有する必要があります。

- ✓ ブローカーは、すべての当事者の知識と同意がある場合にのみ、すべての当事者の代理人になることができます（B&P Code § § 10176(a)、(d)）
- ✓ 同じブローカーの2人のライセンシーが相対する当事者を代理する場合、ブローカーは両当事者の二重代理人です（Civil Code § 2079.13(b)）
- ✓ 二重代理は書面契約がなくても予期せず発生することがあります

## 21.3 二重代理における価格の機密性に関する制限

二重代理人は、特に価格交渉に関して、忠誠心と機密保持に関する利益相反に直面します。二重代理人はいずれの当事者の価格を擁護することはできず、買い手に上場価格/条件を提示し、売り手に買い手の書面による申し出を提示して、独立した専門家のアドバイスを勧めるべきです。代理人は両当事者に同じ比較市場データ(BPOを含む)を提供することができます。

- ✓ 二重代理人は、売り手の明示的な書面による同意なしに、買い手に売り手が上場価格より低い価格を受け入れることを開示してはなりません(カリフォルニア民法§2079.21)
- ✓ 二重代理人は、買い手の明示的な書面による同意なしに、売り手に買い手が申し出価格より高い価格を支払うことを開示してはなりません(カリフォルニア民法§2079.21)
- ✓ 価格の機密性ルールは、その他の機密情報に関する義務を変更しません
- ✓ 二重代理人は、両当事者に同じ比較市場データまたはBPOを提供することができます

## 21.4 モーゲージブローカーのエージェントおよび受託者としての役割

モーゲージブローカーとして活動する不動産ブローカーは、借り手のエージェントおよび受託者であり、貸し手/債権者のエージェントでもあります。両方の依頼人のために行動する場合、彼らはデュアルエージェントです。モーゲージブローカーは単なる仲介者ではなく、依頼人の利益を自分の利益より優先させ、借り手の経済的利益をブローカー自身の利益より優先させる必要があります。

- ✓ モーゲージブローカーは最低限、借り手のエージェントおよび受託者であり、両方の依頼人のために行動する場合はデュアルエージェントになります
- ✓ モーゲージブローカーは依頼人(借り手)の経済的利益を自分の利益より優先させなければなりません
- ✓ エージェンシー関係は依頼人に開示され、依頼人による書面同意を得る必要があります(B&P § 10176(d))

## 21.5 サブエージェンシー関係の設立

サブエージェントは、リスティングブローカーがエージェンシー業務の遂行を支援するために任命したブローカーです。協力ブローカーが委託者のサブエージェントになるか、またはリスティングブローカーのエージェントのみになるかは、委託者が委任を認可したかどうかで決まります。委託者からの明示的または黙示的な権限により、協力ブローカーは委託者のサブエージェントになります。そのような権限がない場合、協力ブローカーはリスティングブローカーのエージェントのみです。

- ✓ リスティングブローカーが委託者の明示的または黙示的な権限を持って別のブローカーを任命する場合、その ブローカーは委託者のサブエージェントになります（民法第2351条）
- ✓ リスティングブローカーが委託者の同意なしに別のブローカーを任命する場合、そのブローカーはリスティングブローカーのエージェントのみになります（民法第2350条）
- ✓ 重要な要素は、委託者が権限の委任に同意したかどうかです（民法第2349条）

## 21.6 協力仲介業者の行為の帰属

応答者責任（respondeat superior）の原則に基づき、売主の被認可された副仲介業者である協力仲介業者の過失行為は売主に帰属する可能性があります。協力仲介業者が代わりに仲介業者の代理人である場合、それらの行為は仲介業者に帰属します。代理人の故意不法行為または犯罪行為は、本人が故意に追認し、かつその利益を受け入れない限り、一般的には本人に責任を帰属させません。

- ✓ 売主の被認可された副仲介業者の過失行為は、応答者責任の原則に基づき売主に帰属する可能性があります（カリフォルニア民法第2338条）。
- ✓ 本人は、本人が故意に追認し、かつその利益を受け入れない限り、代理人の故意不法行為または犯罪行為について責任を負いません（カリフォルニア民法第2339条）。
- ✓ 代理人による過失的虚偽表示は、建設的詐欺として特徴付けられる場合があります。

## 21.7 商業用不動産およびローン取引における仲介人開示および非開示二重仲介

2019年1月1日以降（AB 1289）、民法第2079.13条以下の法定仲介人開示要件は、住宅用不動産だけでなく商業用不動産にも適用されるため、商業用仲介人は法定開示書式を提供し、仲介人関係についての書面による確認を取得する必要があります。ローン取引における仲介人も同様に、自らの仲介人身分を開示し、依頼人の情報に基づいた同意を得る必要があります。コモンロー及び公共政策の下では、非開示二重仲介によって汚染された報酬契約は、いかなる当事者に対しても強制不可能であり（Culver v. Jaoudi、1991年）、仲介人は手数料を没収される可能性があり、契約解除のリスクに直面します。

- ✓ 2019年1月1日以降、法定仲介人開示（民法第2079.13条以下）は1〜4戸の住宅用のみならず商業用取引にも適用される
- ✓ ローン取引における仲介人は、自らの仲介人身分を開示し、依頼人の情報に基づいた同意を取得する必要がある
- ✓ 非開示二重仲介人は、いかなる当事者に対しても報酬契約を強制できず、手数料没収および契約解除のリスクに直面する（Culver v. Jaoudi）

CHAPTER 22

# Listing Agreements and Broker Compensation

## 22.1 専有販売権リスティング

このリスティングは仲介者に最大限の保護を与え、仲介者を唯一の代理人にします。仲介者は、リスティング期間中に物件が売却・賃貸・担保に設定された場合、購入者を誰が調達しても（所有者を含む）手数料を獲得します。所有者は他の場所にリスティングする権利と、自己売却によって手数料を回避する権利を放棄します。

- ✓ 仲介者は、リスティング期間中に物件が売却された場合、購入者を誰が調達しても手数料を獲得します
- ✓ 専有リスティングは明確で指定された終了日を含む必要があります（B&P § 10176(f)）
- ✓ 被保護ローン取引（第7条）の場合、貸し手勧誘に対する専有権限は45日に限定されます（B&P § 10243）

## 22.2 仲介手数料交渉可能性通知要件

4ユニット以下の住宅用不動産またはモービルホームの売買契約書様式には、報酬額または報酬率を事前印刷することはできません。このような契約書には、不動産仲介手数料が法律で固定されておらず、交渉可能であることを明記した10ポイントの太字通知を含める必要があります。これはカリフォルニア州営業職規制法(Business and Professions Code) § 10147.5に従っています。

- ✓ 1〜4戸の住宅用ユニットまたはモービルホームに関する契約書様式には、仲介手数料額を事前印刷することはできません
- ✓ 手数料が法律で定められておらず、交渉可能であることを明記した10ポイント太字通知が必須です
- ✓ 必須の文言は営業職規制法(Business and Professions Code) § 10147.5に定められています

## 22.3 ブローカーが手数料を獲得する時期

ブローカーは、契約の存続期間内に仲介条件を履行し、売主の条件で購入する準備ができており、意思があり、能力のある買主を提示することで手数料を獲得します。準備と意思は、実際の購入申し込みによってのみ示すことができます。単に見込み客を物件に紹介するだけでは、ブローカーに手数料を獲得する権利を与えません。ブローカーの義務は、価格と条件について「合意」を達成することです。有効な契約が締結された場合、売却が完成しなくても、ブローカーは手数料を獲得する権利があります。

- ✓ 準備と意思は、実際の購入申し込みによってのみ示されます
- ✓ 単に物件を表示または紹介することだけでは、手数料を獲得するには不十分です
- ✓ 有効な契約が締結されると（合意に達すると）、売却が成立しなくても手数料が獲得されます

## 22.4 オープンリスティングにおける媒介原因

オープンリスティングでは、リスティング条件に従って、買い手の意思、能力、および準備が整った者を最初に提供した仲介業者が媒介原因となり、手数料を受け取る権利があります。仲介業者が買い手を見つけたら、直ちに本人に通知する必要があります。売り手は最初の満足のいく申し出を受け入れることができ、別の仲介業者が媒介原因であると通知されない限り、どの仲介業者が媒介原因であるかを決定する義務はありません。仲介業者Aの見込み客が辞退し、その後仲介業者Bによって説得された場合、仲介業者Aは媒介原因ではありません。しかし、仲介業者Aが合意に至った場合は、仲介業者Bが書類を作成したとしても、仲介業者Aは媒介原因のままです。

- ✓ 買い手の意思、能力、および準備が整った者を最初に提供した仲介業者が媒介原因です
- ✓ 仲介業者が買い手を見つけたら、直ちに本人に通知する必要があります
- ✓ 売り手は別の仲介業者が媒介原因であると通知されない限り、媒介原因を調査する義務はありません
- ✓ 合意に至った仲介業者は、別の仲介業者が契約を作成した場合でも媒介原因です

## 22.5 排他的リスティングと仲介報酬の回収

排他的仲介契約(exclusive agency)または排他的販売権(exclusive right to sell)の下では、仲介業者は報酬を回収するための追加的な根拠を有し、必ずしも標準的なパフォーマンス要件を満たす必要がありません。仲介業者が所有者による販売、他の仲介業者による販売、または所有者による物件の市場からの撤回により、パフォーマンスの遂行ができなくなった場合、仲介業者は通常、仲介報酬を受け取る権利があります。

- ✓ 排他的リスティングの下では、仲介業者は標準的なパフォーマンス要件を満たさなくても報酬を回収できます
- ✓ 仲介業者は、所有者による販売、他の仲介業者による販売、または物件の撤回により遂行が妨げられた場合、仲介報酬を受け取る権利があります

## 22.6 オープンリスティング

オープンリスティングは最も非公式なタイプです。所有者は、いつでも契約を取り消す権利、物件を自分で売却する権利、または別のブローカーと契約する権利を保有しています。所有者またはその後に雇用されたエージェントによる売却は、元のブローカーの手数料請求権を無効にします。

- ✓ オープンリスティングの下では、所有者はいつでも自分で売却したり、別のブローカーと契約したり、契約を取り消したりすることができます
- ✓ 所有者または別のエージェントによる売却は、元のブローカーの手数料請求権を無効にします

## 22.7 専任媒介契約

専任媒介契約では、所有者は買い手/借地人/貸し手を勧誘するために1人の仲介人のみを雇用することに同意します。仲介人の手数料は他の仲介人から保護されますが、所有者は自ら売却/賃貸/抵当権設定する権利を保持し、これにより仲介人の手数料請求権を失効させることができます。

- ✓ 仲介人の手数料請求権は媒介契約期間中、他の仲介人から保護されます
- ✓ 所有者は引き続き個人で売却することができ、仲介人の手数料請求権を失効させることができます

## 22.8 ネット・リスティング(Net Listing)

ネット・リスティングは、売主が特定の純額を実現することを想定しており、仲介人の手数料はその純額を超えて受け取ったすべての金額です。ネット・リスティングはカリフォルニア州で合法ですが、信認義務違反につながりやすいため、完全な開示とともに、高度な知識を持つクライアント、または独立して代理人を選任したクライアントに対してのみ使用すべきです。

- ✓ ネット・リスティングにおける仲介人の手数料は、売主が指定した純額を超えて受け取ったすべての金額です
- ✓ ネット・リスティングは、完全な開示と高度に洗練されたクライアント、または独立して代理人を選任したクライアントとともに、カリフォルニア州でのみ合法です

## 22.9 複数媒介サービス(MLS)と協力する仲介業者

MLSは仲介業者間にリスティング情報を配信するためのメカニズムであり、それ自体はリスティング契約ではありません。歴史的に、MLSにリスティングを送信することは、協力する仲介業者への片務的な下位代理権と報酬の申し出を含んでいました。2024年8月17日に発効するNAR和解慣行の変更以降、買主仲介業者への報酬の申し出はMLS上に公表されなくなりました。買主仲介業者の報酬はMLSの外で交渉され、買主仲介業者は住宅を案内する前に書面による買主代理契約を締結する必要があります。現在、協力する仲介業者は通常、売主の下位代理人として機能するのではなく、買主を代理します。仲介業者がMLSに掲載した情報は、虚偽表示請求において法廷で事実の表現として証拠能力を有する可能性があります。

- ✓ MLSはリスティングを配信するための媒体であり、リスティング契約そのものではありません
- ✓ 2024年8月17日以降(NAR和解)、買主仲介業者への報酬の申し出はMLS上に表示することはできません。報酬はMLS外で交渉されます
- ✓ 現在、協力する仲介業者は通常、売主の下位代理人として機能するのではなく、書面による買主代理契約に基づいて買主を代理します
- ✓ MLSプロフィール情報は、虚偽表示請求において法廷で証拠として認められる可能性があります

## 22.10 仲介手数料は合法的なあらゆる条件に基づいて決定される可能性がある

媒介契約に基づく仲介手数料の支払いは、あらゆる合法的な条件を前提とすることができます。契約書の文言が、支払いが生じなかった条件を前提としていることを示す場合、売主は手数料の支払いを免除される可能性があります。仲介者はすべての条件が履行されたことを証明する責任を負います。ただし、売主が詐欺、信義則違反、または共謀によって条件の履行を妨害した場合、条件が充足されなかったとしても仲介者は損害賠償を請求することができます。

- ✓ 仲介手数料の支払いはあらゆる合法的な条件を前提とすることができます
- ✓ 仲介者はすべての条件が履行されたことを証明する責任を負います
- ✓ 売主が詐欺、信義則違反、または共謀によって条件の履行を妨害した場合、条件が充足されなかったとしても仲介者は損害賠償を請求することができます

## 22.11 協力仲介業者間の合意

手数料またはコミッションを分割するための仲介業者間の合意は、他の契約と同様に合法で執行可能ですが、パートナーシップまたはジョイントベンチャーを構成しません。媒介原因となった協力仲介業者は、リスティング仲介業者から売却仲介業者のシェアを回収できます。リスティング仲介業者は、売主からコミッションを受け取った場合にのみ、協力仲介業者に対して責任を負います。元の仲介業者は、協力仲介業者の同意なしに本人との合意金を削減することにより、協力仲介業者を奪うことはできません。

- ✓ 仲介業者間のコミッション分割合意は合法であり、パートナーシップまたはジョイントベンチャーを構成しません
- ✓ リスティング仲介業者は、売主からコミッションを受け取った場合にのみ、協力仲介業者に対して責任を負います
- ✓ 元の仲介業者は、協力仲介業者の同意なしにより低い金額での合意により、協力仲介業者のシェアを減らすことはできません

## 22.12 オープンリスティングにおける売主の買主確保権

オープンリスティングでは、売主がブローカーから紹介されていない買主に売却しても、リスティングに違反せず、責任が生じません。ただし、売主は仲介手数料の支払いを避けるために、ブローカーの見込み客と直接取引することはできません。一定期間取消不能の代理契約は、ブローカーが以前交渉したことのない者への売却を妨げません。

- ✓ オープンリスティングでは、売主はブローカーから紹介されていない買主に責任なく売却できます
- ✓ 売主は仲介手数料の支払いを避けるために、ブローカーの見込み客と直接取引することはできません
- ✓ 一定期間取消不能の代理契約は、ブローカーが交渉したことのない者への売却を妨げません

## 22.13 仲介手数料は委任人と宅建業者間で協議可能

仲介手数料の額は宅建業者の雇用契約書に記載されます。詐欺がない限り、契約書に署名した当事者は明示された条項に拘束されます。報酬額が記載されていない場合、法律は当該地域における類似サービスに対して通常請求される手数料の支払いを暗黙のうちに約束します。

- ✓ 契約書に署名した当事者は、詐欺または行為能力の欠如がない限り、明示された条項に拘束されます
- ✓ 仲介手数料額が記載されていない場合、法律は類似サービスに対する慣例的な地域手数料を暗黙のうちに約束します

## 22.14 売主が契約を交渉する場合の売主の責任

契約条件を交渉する売主は、その形式と内容に責任を負います。仲介人が準備ができており、意思のある有能な買主を提示した後、売主の過失、不注意、または無知により執行不可能な契約が生じた場合、仲介人は手数料を失いません。売主が契約を単独で完成させることを約定した場合、売主は執行不可能性を理由に手数料の否定をすることはできません。

- ✓ 契約を交渉する売主は、その形式と内容に責任を負う
- ✓ 売主の過失により契約が執行不可能になった場合でも、仲介人は手数料を保持する
- ✓ 契約を単独で完成させた売主は、執行不可能性に基づいて手数料の否定をすることはできない

## 22.15 売手による競争する仲介業者への干渉

競争する仲介業者がいるオープンリスティングの場合、仲介業者は所有者の干渉なしに自由かつ独立して行動することが認められなければなりません。所有者は成功しなかった仲介業者に対して何も負債を負いませんが、仲介業者が紹介した見込み客と実質的に類似した条件で個人的に契約交渉することにより手数料を回避することはできません。

- ✓ オープンリスティングの競争する仲介業者は、所有者の干渉なしに自由に行動しなければならない
- ✓ 所有者は仲介業者の見込み客と実質的に類似した条件で個人的に交渉することにより手数料を回避することはできない

## 22.16 保護(安全)条項および契約終了後の売却

仲介人が手数料を回収するには、リスティング期間内に満足できるオファーを提示する必要があります。リスティング満期後、買い手と売り手が同一条件(または価格引き下げのみ)で直接売却を完了した場合、仲介人は売却の原因となった当事者であり、補償を受ける権利があります。保護/安全条項により、売り手はリスティング期間中に仲介人が交渉した者に対して、満期後の一定期間内に物件が売却された場合、手数料を支払う義務が生じます。このような条項は通常、仲介人が満期後の指定された日数内に見込み客のリストを所有者に提供することを要求します。売り手はまた、仲介人が継続的に努力することを奨励することで、満期日を放棄することもできます。

- ✓ 仲介人は一般的にリスティング期間内にオファーを提示する必要がある
- ✓ 保護/安全条項は、仲介人が交渉した見込み客に対して満期後の一定期間にわたり手数料を保護する
- ✓ 条項は通常、仲介人が満期後の指定された日数内に見込み客の書面リストを提供することを要求する
- ✓ 売り手は仲介人が継続的に努力することを奨励することで、終了日を放棄することができる

## 22.17 対価と仲介許可

対価は代理関係を成立させるために不可欠ではありません。無償の代理人も代理義務に従いますが、許可は必要ありません。ただし、不動産法が適用される取引において補償の期待がある場合は、許可が必須です。

- ✓ 対価は代理関係を成立させるために不可欠ではなく、無償の代理人も代理義務に拘束されます。
- ✓ 適用対象取引において補償の期待がある場合、許可が必須です（カリフォルニア州事業職業法第10131条以下）。

## 22.18 仲介人の手数料妨害に対する不法行為賠償

仲介人は、所有者が仲介人の予期される経済的利益を意図的に妨害したことを証明することにより、契約理論ではなく不法行為理論に基づいて手数料を回収することができます。重要な判例では、仲介人は「売却中 - 地元の仲介人に連絡してください」という看板に頼り、買い手と交渉し、仲介原因者であることを書面で所有者に通知しました。所有者は仲介人を通さずにそのグループに売却しました。裁判所は契約上の手数料（署名済みの書面契約なし）を否定しましたが、意図的妨害に関する不法行為訴訟を認めました。6つの基準が注意義務が負われるかどうかを決定します。

- ✓ 仲介人は書面の手数料契約がなくても、意図的妨害の不法行為理論に基づいて回収することができます
- ✓ 6つの注意義務基準には、代理人に影響を与える意図、損害の予見可能性、損害の確実性、行為と損害の関連性、道徳的非難、および将来の損害を防止するための公共政策が含まれます

CHAPTER 23

# Broker Supervision and Liability

## 23.1 ブローカーの代理責任と監督義務

ブローカーが個人的に過失がない場合でも、ブローカーは自身の代理人の職務範囲内で行動するセールスパーソンおよびブローカー・アソシエイトの過失行為について損害賠償責任を負うことができる。税務目的での独立契約者ステータスはこの責任を軽減しない。ブローカーはアソシエイトの行為を監視するための方針、規則、手続および体制を確立しなければならない。

- ✓ 監督ブローカーはセールスパーソンおよびブローカー・アソシエイトの過失行為について代理責任を負う
- ✓ 税務目的での独立契約者ステータスは代理人/従業員関係またはブローカー責任を変更しない
- ✓ カリフォルニア行政法典第10編2725条は、監督ブローカーがアソシエイトの行為を監視するための方針および体制を確立することを要求する

## 23.2 故意の不法行為および犯罪行為に対する責任

通常、使用者は代理人の故意の不法行為または犯罪に対して責任を負いませんが、監督ブローカーは、ブローカーがその行為を追認したか、知っていたか、知るべきであったのに合理的に防止しなかった場合（合理的に予見可能な場合）、責任を負います。ブローカーが販売員が詐欺を犯していることを知っている場合、ブローカーは介入し、その不正行為を終了しなければなりません。

- ✓ ブローカーが関連者の故意の不法行為/犯罪を追認したか、知っていたか、知るべきであったのに防止しなかった場合、ブローカーは責任を負います
- ✓ 詐欺を知っているブローカーは、介入し、これを停止するための措置を講じ、加害者の解雇を検討する必要があります

CHAPTER 24

# Termination of Agency

## 24.1 代理人契約の終了方法

カリフォルニア民法§2355に従い、代理人契約は以下の方法により終了します：契約期間の満了、目的の消滅、代理人の死亡、代理人の放棄、または代理人の行為能力の欠如。これらの場合、第三者への通知が必要です。通知しない場合、旧代理人は通知を受けていない者に対して表面上の代理人として存続します。

- ✓ 民法§2355は代理人契約終了の5つの方法を規定：期間満了、目的の消滅、代理人の死亡、放棄、または行為能力の欠如
- ✓ 終了の通知は第三者に与える必要があります。与えない場合、旧代理人は通知を受けていない者に対して表面上の代理人として存続
- ✓ 本人の死亡・行為能力の欠如・取消による終了は、通知がなくても第三者に対して効力を生じる

## 24.2 委任者の代理権取消権

代理権は信頼を基礎としているため、代理権が利益と結びついていない限り、委任者は常に絶対的な取消権を有します。ただし、委任者は取消権を有しない場合があり、正当な理由なく取消する場合は契約違反について責任を負う可能性があります。仲介者が手数料を得る権利は、それ自体は取消を防止する利益ではありません。

- ✓ 委任者は、代理権が利益と結びついていない限り、代理権を取消す絶対的権限を有します
- ✓ 仲介者の手数料請求権は、契約終了を排除する利益ではありません
- ✓ 正当な理由なく取消すると、委任者は契約違反または手数料について責任を負う可能性があります（Blank v. Borden）

CHAPTER 25

# Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)

## 25.1 仲介人条件およびブローカー責任の定義

カリフォルニア州民法§2079.13は、不動産取引における重要な仲介人条件を定義しています。「仲介人(agent)」とは、リスティングが実行されるか、購入申し込みが取得されるブローカーのライセンス下で活動する者です。ブローカーは、自身のライセンス下で仲介人として行動するセールスパーソンおよびブローカーアソシエイトに対する責任を負います。彼らが当事者に負う義務は、ブローカーが負う義務と同等です。「二重仲介人(dual agent)」は、売り手と買い手の両方のために行動します。「リスティング契約(listing agreement)」は、仲介人が売却またはバイヤーを見つけることを許可する書面契約です。「バイヤーブローカー代理契約(buyer-broker representation agreement)」は、買い手の仲介人が買い手のための認可されたサービスを提供することを許可する書面契約です。

- ✓ リスティングブローカーは、自身のライセンス下で仲介人として行動するセールスパーソン/ブローカーアソシエイトに対する責任を負います
- ✓ セールスパーソンまたはブローカーアソシエイトが当事者に負う義務は、監督するブローカーが負う義務と同等です
- ✓ リスティング契約およびバイヤーブローカー代理契約は書面である必要があります
- ✓ 二重仲介人は、直接または セールスパーソンを通じて、売り手と買い手の両方のために行動します

## 25.2 媒介人開示書式配送のタイミング

媒介人関係開示書式（§ 2079.16）は特定の時間に提供される必要があります。売主の媒介人は、媒介契約に入る前に売主に提供しなければなりません。買主の媒介人は、買主-媒介人代理契約を実行する前、および買主の購入申し込みの前に、できるだけ早く買主に提供しなければなりません。買主の媒介人が申し込みを作成しない場合、申し込み受領後の翌営業日までに配送される必要があります。媒介人は配送受領の署名入り確認を取得しなければなりません。

- ✓ 売主の媒介人は、媒介契約に入る前に売主に開示書式を配送しなければなりません
- ✓ 買主の媒介人は、買主-媒介人契約および申し込みの前にできるだけ早く書式を配送しなければなりません
- ✓ 買主の媒介人が申し込みを作成しない場合、受領後の翌営業日までに配送しなければなりません
- ✓ 媒介人は、§ 2079.15に規定される場合を除き、配送受領の署名入り確認を取得しなければなりません

## 25.3 不動産仲介人関係開示様式の内容

カリフォルニア民法第2079.16条は、正確な様式である「不動産仲介人関係に関する開示」を義務付けています。売主の仲介人は売主に対して、最高水準の注意、誠実性、正直性および忠実性の受信者責任を負います。買主と売主の両方に対して、すべての仲介人は以下を負います：合理的な技能と注意の勤勉な行使；正直で公正な取引および誠実さ；および当事者が知らないまたは勤勉な注意の範囲内にない物件の価値または望ましさに実質的に影響を与えるすべての事実を開示する義務です。兼任仲介人は両当事者に受信者責任を負いますが、明示的な許可なしに機密情報（財務状況、動機、交渉立場）を開示することはできません。

- ✓ 売主の仲介人または買主の仲介人は、その依頼人に対して最高水準の注意、誠実性、正直性および忠実性の受信者責任を負います
- ✓ すべての仲介人は両当事者に対して、容易に観察可能ではない価値または望ましさに影響を与える実質的事実を開示する義務を負います
- ✓ 兼任仲介人は両当事者の知識と同意を有する必要があります
- ✓ 兼任仲介人は明示的な許可なしに機密の価格影響情報を開示することはできません

## 25.4 媒介関係の確認

§ 2079.17に基づき、買受人の媒介人は可能な限り速やかに、買受人および売主に対して買受人の媒介人として、または二重媒介人として行動しているかどうかを開示しなければならず、売主の媒介人は売主に対してその地位を開示しなければなりません。媒介関係は購入契約書または契約の作成前、もしくは作成と同時に作成または承認された別紙の書面において確認されなければならず、法定確認様式を使用して仲介事業者および免許番号を明記する必要があります。この確認は§ 2079.14の開示に加えて行われます。

- ✓ 媒介関係は購入契約書または別紙の書面で確認されなければならない
- ✓ 確認は契約の作成前またはそれと同時に行われなければならない
- ✓ 確認は法定様式で仲介事業者および免許番号を明記する必要がある
- ✓ 確認要件は§ 2079.14の開示様式に加えて実施される

## 25.5 デュアルエージェント機密情報開示制限

カリフォルニア州法第2079.21条は、デュアルエージェントが明示的な許可なく、売主から得た機密情報を買主に、または買主から得た機密情報を売主に開示することを禁止しています。「機密情報」とは、依頼人の財務状況、動機、交渉力、または価格に影響を与える個人情報に関する事実を意味します（例えば、売主が上場価格より低い価格で受け入れる意思がある、または買主が提示された価格以上の支払いをする意思がある場合）。これは価格以外の機密情報に関する義務を変更するものではありません。

- ✓ デュアルエージェントは、明示的な許可なく、売主の機密情報を買主に開示することはできません
- ✓ デュアルエージェントは、明示的な許可なく、買主の機密情報を売主に開示することはできません
- ✓ 機密情報には、明示された価格より低く受け入れる、またはより高く支払う意思が含まれます

## 25.6 一戸建て・商業用不動産の定義

仲介業者の情報開示目的のため、「一戸建て住宅不動産」とは、1〜4戸の居住ユニット（1年を超える賃借権を含む）、株式協同組合/コンドミニアム/PUDのユニット、またはB&P § 10131.6に基づき仲介業者を通じて販売されるモービルホーム/製造住宅で改善された不動産を意味します。「商業用不動産」とは、一戸建て住宅不動産、§ 1940の住宅ユニット、モービルホーム、未開発土地およびレクリエーション車両を除く全ての不動産を意味します。「売却」には交換、不動産売却契約および1年を超える賃借権が含まれます。

- ✓ 一戸建て住宅不動産には1〜4戸の居住ユニットと1年を超える賃借権が含まれます
- ✓ 「売却」には交換および1年を超える期間の賃借権設定が含まれます
- ✓ 商業用不動産は、一戸建て住宅不動産、モービルホーム、未開発土地およびレクリエーション車両を除外します

## 25.7 領収書確認書への署名拒否

§ 2079.15に基づき、売主または買主が§ 2079.14で要求される仲介業者開示形式の領収書確認書への署名を拒否する場合、仲介業者は拒否の事実について書面による宣言書を作成し、署名し、日付を記入しなければなりません。これにより、当事者の拒否にもかかわらず遵守が保持されます。

- ✓ 当事者が確認書への署名を拒否する場合、仲介業者は拒否に関する書面による宣言書を作成しなければなりません
- ✓ 仲介業者は拒否の事実に関する書面による宣言書に署名し、日付を記入しなければなりません

## 25.8 報酬が代理関係を決定しない

§ 2079.19に基づき、売主または買主が仲介人に支払う、または支払う義務のある報酬は、必ずしも代理関係を決定しません。リスティング仲介人と売却仲介人は手数料を共有することに合意でき、そのような条件は特定の関係を決定するものではありません。買主の仲介人は、売主の仲介人にならずに売主から報酬を受け取ることができます。

- ✓ 手数料を支払う者は、必ずしも代理関係を決定しません
- ✓ リスティング仲介人と売却仲介人は、それぞれの代理地位を変えることなく手数料を共有できます

## 25.9 代理関係の変更

§ 2079.23に基づき、本人と代理人間の契約は、代理の目的である行為の履行前であれば、当事者の書面同意を得てその時点で代理関係を変更することができます。取引を管理する貸金業者/競売会社は、承認の条件として住宅所有者または専任媒介人に自己防衛または補償を要求することはできません。そのような条項は無効であり、執行不可能です。

- ✓ 代理関係は当事者の書面同意を得て履行前に変更することができます
- ✓ 住宅所有者または専任媒介人が貸金業者/競売会社に補償するよう要求する条項は無効であり執行不可能です

## 25.10 開示義務の軽減なし

第2079.24条は、本条項のいかなる内容も、仲介人およびその準会員免許保有者が買い手と売り手に対して負う開示義務を軽減せず、またそれらの行為または信認義務もしくは開示義務の違反に対する責任を免除しないことを規定しています。売却側仲介人は同時に買受側仲介人となることもでき(§ 2079.22)、一方の当事者が代理されないことを選択しただけでは、他の仲介人をデュアルエージェントにはしません。

- ✓ 本条項のいかなる内容も、買い手と売り手に対する仲介人の開示義務または信認義務を軽減しません
- ✓ 一方の当事者が代理されないことを選択しただけでは、他の仲介人をデュアルエージェントにはしません

CHAPTER 26

# Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes

## 26.1 買い手・ブローカー代理契約が必須

買い手・ブローカー代理契約は、買い手の仲介業者と買い手の間で、実行可能な限り速やかに、ただし買い手の不動産購入申し込みの実行以降ではない時点で締結される必要があります。仲介業者の報酬、提供されるサービス、報酬が支払われるタイミング、および契約解除に関する条件を含む必要があります。締結前に、買い手の仲介業者は第2079.14条で要求される代理人開示フォームを提供する必要があります。

- ✓ 契約は買い手の不動産購入申し込みの実行以降ではない時点で締結される必要があります
- ✓ 仲介業者の報酬、提供されるサービス、報酬が支払われるタイミング、および解除条件を含む必要があります
- ✓ 買い手の仲介業者は、まず§2079.14代理人開示フォームを提供する必要があります

## 26.2 買い手-ブローカー契約の期間制限と更新

買い手-ブローカー代理契約は、作成日から3ヶ月を超えることはできません（法人、LLC、またはパートナーシップを除く）。自動更新はできず、すべての更新は書面で作成され、日付が記載され、すべての当事者が署名する必要があり、更新期間は3ヶ月を超えることはできません。この違反で作成された契約は無効であり、執行不可能であり、違反するライセンス保有者はライセンス法違反と見なされます。

- ✓ 契約期間は3ヶ月を超えることはできません（法人買い手を除く）
- ✓ 自動更新は不可；すべての更新は書面で作成、日付記載、署名必須、3ヶ月以内に制限
- ✓ 違反契約は無効かつ執行不可能；違反するライセンス保有者はライセンス法違反と見なされます

## 26.3 専有リスティング契約の期間制限

一戸建て住宅不動産（1〜4ユニット、またはコープ/コンド/PUDユニット、ライセンシーを通じて販売されるモービルホームなど）の専有リスティング契約が作成日から24ヶ月を超えて継続することは違法です（法人、LLC、またはパートナーシップを除く）。契約は自動更新されず、更新は書面で作成され、日付と署名が必要であり、12ヶ月を超えることはできません。

- ✓ 一戸建て住宅不動産の専有リスティング契約は24ヶ月を超えることはできません
- ✓ 更新は書面で作成され、日付と署名が必要であり、12ヶ月を超えることはできません
- ✓ 「一戸建て住宅不動産」には、1〜4ユニット不動産、コープ/コンド/PUDユニット、および特定のモービルホームが含まれます

## 26.4 売却標識掲示権

不動産所有者またはその代理人が合理的に配置された合理的なサイズの、物件の売却、賃貸、または交換を広告する標識の掲示を禁止または制限するすべての条項は、譲渡に対する不合理な制約として無効です。所有者と代理人は、売却/賃貸/交換の広告、方向案内、および所有者/代理人の名前、住所、電話番号を表示する標識を掲示することができます。

- ✓ 合理的な売却/賃貸/交換標識を禁止する条項は、譲渡に対する不合理な制約として無効である
- ✓ 標識は合理的に配置され、見やすく、合理的な寸法/デザインであり、公共の安全に悪影響を与えない必要がある
- ✓ 許可された標識内容には、売却/賃貸/交換の告知、方向案内、および所有者または代理人の名前、住所、電話番号が含まれる

## 26.5 MLS認可および正確性要件

物件情報(リスティング)は、売主の認可または売買契約における指示がない限り、MLSに掲載することはできません。MLSにリスティングまたは情報を掲載する仲介業者または不動産鑑定士は、自らが知っていた、または知るべきであったすべての表示の真実性に責任を負い、その不正確さによって損害を受けた第三者に対しても責任を負います。MLSはリスティング情報を最低3年間保管する必要があります。

- ✓ 物件情報は、売主が売買契約で認可または指示した場合にのみMLSに掲載できます
- ✓ 仲介業者/鑑定士は、不正確さによって損害を受けた者に対し、表示の真実性について責任を負います
- ✓ MLSはリスティング情報を最低3年間保管する必要があります

## 26.6 記録禁止および罰則

専属媒介契約（またはその覚書/通知）をカウンティ記録官に記録する、または記録しようとする行為、あるいは違反して作成または記録された契約を執行することは違法です。そのような契約は無効であり、強制不可能であり、住宅所有者は受け取った対価を保持することができます。違反はまた第1770条による違反を構成し、違反する免許所有者はライセンス法に違反したものと見なされます。

- ✓ 専属媒介契約をカウンティ記録官に記録する、または記録しようとする行為は違法です
- ✓ 違反契約は無効であり強制不可能であり、住宅所有者は受け取った対価を保持できます
- ✓ 本条項に違反する免許所有者はライセンス法に違反したものと見なされます
- ✓ 政府法第27280.6条は、カウンティ記録官が専属媒介契約またはその通知を記録することを別途禁止しています

## 26.7 モーゲージブローカーが借り手に負う信認義務

§ 2923.1に従い、借り手にモーゲージブローカレッジサービスを提供するモーゲージブローカーは、借り手の信認受託者であり、これらの信認義務の違反はブローカーのライセンス法違反となります。ブローカーは、借り手の経済的利益をブローカー自身の利益よりも優先する義務があります。この義務は、ブローカーが別の当事者の代理人としても行動しているかどうかに関わらず発生します。「モーゲージブローカレッジサービス」とは、借り手の独占代理人または双方代理人として、無関係の第三者が提供する住宅ローン（1〜4戸の住宅単位で担保された）を手配することを意味します。

- ✓ モーゲージブローカーは借り手の信認受託者であり、借り手の経済的利益をまず優先する必要がある
- ✓ ブローカーの信認義務の違反はブローカーのライセンス法違反である
- ✓ 信認義務はブローカーが別の当事者の代理人としても行動しているかどうかに関わらず適用される
- ✓ 金融法(Financial Code) § 4979.5は、適用対象（高コスト）ローンを手配するブローカーに同じ信認義務を課している

## 26.8 リスティングにおけるエージェントの定義

リスティング条項の目的上、「エージェント」とは、その種類の不動産について法律により行為する権限を有し、カリフォルニア州B&P法典第10130条以降に基づいて不動産ブローカー(real estate broker)として許認可されている者、または住宅・建設法(Health and Safety Code)第18006条で定義されている許認可者(製造住宅)である。

- ✓ エージェントは、不動産ブローカーとして許認可されているか、住宅・建設法(Health & Safety Code)第18006条に基づく許認可者でなければならない
- ✓ エージェントは、その種類の不動産について法律により行為する権限を有していなければならない

## 26.9 複数登録サービス(MLS)の定義

複数登録サービス(MLS)は、仲介人または鑑定士として直接行動しない仲介者を通じて運営される仲介人および鑑定士の協力施設であり、MLS参加者間で報酬に関する明示的または黙示的な契約を確立したり、不動産の市場評価および鑑定を準備するために使用できます。

- ✓ MLS仲介者は、仲介人または鑑定士として直接行動しません
- ✓ MLSは参加仲介人間の明示的または黙示的な報酬契約を実現させます

CHAPTER 27

# Value: Concepts, Principles and Definitions

## 27.1 鑑定評価（Appraisal）と市場価値（Market Value）の定義

鑑定評価とは、価値についての意見を形成する行為またはプロセスです。価値とは、不動産所有権から生じる将来の便益に対するすべての権利の現在価値です。不動産の財産権は通常、市場価値（Market Value）—意欲的な買い手と意欲的な売り手の両者が存在する公開市場で自由に提示される場合に当該不動産がもたらす最も可能性の高い価格で鑑定評価されます。

- ✓ 鑑定評価は、特定の日付現在における適切に説明された不動産の価値についての意見です
- ✓ 市場価値は、公開市場において意欲的な買い手と意欲的な売り手が存在する場合の最も可能性の高い価格です
- ✓ 鑑定評価は、部分的利益価値ではなく、完全所有権（fee simple estate）の価値評価を主に扱います
- ✓ カリフォルニア州の認定/公認鑑定士はUSPAPに準拠する必要があります

## 27.2 代替の原則

代替の原則は鑑定プロセスの基礎です。価値は、同等に望ましい代替物を取得する費用によって設定される傾向があります。購入者は同等の代替物件の価格以上を支払いませんし、売却者はそれ以下を期待しません。所有者が住宅の価値が$95,000であると主張していても、同じ特徴を持つ代替物件の価格が$90,000である場合、価値は約$90,000です。

- ✓ 価値は、同等に望ましい代替物を取得する費用によって設定されます
- ✓ 代替は鑑定プロセスの基礎です
- ✓ 購入者は同等の代替物件の価格以上を支払いません

## 27.3 最高最善利用の原則

最高最善利用とは、一定期間にわたって土地に最大の純利益をもたらす利用方法です。鑑定士は4つの基準を適用します。その利用は(1)法的に許可される、(2)物理的に可能である、(3)経済的に実行可能である、(4)最も生産的な利用である必要があります。空地での利用と改善された状態での利用の2つの利用方法があり、最終決定に調整される場合があります。

- ✓ 最高最善利用は土地に最大の純利益をもたらします
- ✓ 4つの基準：法的に許可される、物理的に可能、経済的に実行可能、最も生産的な利用
- ✓ 土地は最高最善利用の原則に従って分析・評価される必要があります

## 27.4 上昇および下降の原則

上昇(Progression)：価値の低い不動産が、より価値の高い類似物件との関連性により価値が向上する（過小改善）。下降(Regression)：価値の高い不動産が、価値の低い物件との関連性により価値が低下する（過度な適切性または過度な改善）。

- ✓ 上昇は、より価値の高い不動産の近くにある価値の低い不動産の価値を向上させる
- ✓ 下降は、より価値の低い不動産の近くにある価値の高い不動産の価値を低下させる
- ✓ 下降は過度な改善/過度な適切性に関連し、上昇は過小改善に関連する

## 27.5 予想の原則と所得アプローチ

価値は、不動産から得られる予想される将来の利益によって生じます。市場価値分析では、鑑定士は将来の利益の現在価値を推定します。これが所得アプローチの基礎となります。所得アプローチは、予想される将来純所得と予想される将来売却価値の現在価値を分析します。

- ✓ 予想は、予想される将来の利益によって価値が生じると保持します
- ✓ 予想は価値に対する所得アプローチの基礎です
- ✓ 所得アプローチは、予想される将来純所得と売却価値の現在価値を分析します

## 27.6 原価、価格、および価値の区別

USPAPは原価、価格、および価値を区別します。原価とは、不動産を作成、生産、または取得するために必要な金額です（事実または事実の推定）。価格とは、求められた、提示された、または支払われた金額であり、一度述べられると事実になります。価値とは、不動産とそれを買う、売る、または使用する人々との間の金銭的関係であり、決して事実ではなく、常に適格を得た意見です（例えば、市場価値、清算価値、投資価値）。

- ✓ 原価とは、不動産を作成または取得するために必要な金額です
- ✓ 価格とは、求められた、提示された、または支払われた金額であり、一度述べられると事実になります
- ✓ 価値とは意見であり、決して事実ではなく、常に適格を得ていなければなりません
- ✓ 支払われた価格は、他者によって付与された価値と関連性がある場合もない場合もあります

## 27.7 価値の4つの要素

価値には4つの本質的な要素があります：有用性、希少性、需要（購買能力を伴う）、および譲渡可能性です。単独では価値を生じることはなく、すべてが存在する必要があります。便利な頭字語はDUSTです。有用性は需要を生じますが、需要は購買力によって支えられる必要があります。不動産サイクルはこれらの要素の変動を引き起こします。

- ✓ 4つの要素は有用性、希少性、需要、および譲渡可能性です（DUST）
- ✓ 価値を達成するには4つの要素がすべて存在する必要があります
- ✓ 需要は効果的であるために購買力によって実装される必要があります

## 27.8 陳腐化および減価償却の種類

鑑定士は機能的陳腐化と外部的陳腐化を検討します。外部（経済的）陳腐化は不動産の境界外の要因によって引き起こされ、治癒不可能です。機能的陳腐化は欠陥または過剰によって引き起こされ、治癒可能または治癒不可能な場合があります。治癒可能な機能的陳腐化は修復時にプラスのリターンを提供します（治癒費用は付加価値より少ない）。

- ✓ 外部／経済的陳腐化は外部要因によって引き起こされ、治癒不可能です
- ✓ 機能的陳腐化は欠陥または過剰から生じます
- ✓ 治癒可能な機能的陳腐化の修復費用は市場が支払う金額より少ないです
- ✓ 治癒不可能な陳腐化の是正費用は市場が支払う金額より多いです

## 27.9 不動産における権利の束

不動産の権利は「権利の束」と呼ばれており、占有および使用権、全部または一部の売却権、遺贈権、および特定期間の契約による移転権（賃貸借）を含みます。これらの行為のいずれも行わない権利も意味します。これらの権利は政府権力によって制限されます。

- ✓ 権利の束には、占有・使用、売却、遺贈、および賃貸借が含まれます
- ✓ 権利は課税、国家収用権、警察権、および没収によって制限されます
- ✓ 鑑定士は適切な評価を行う前に、不動産の権利を理解している必要があります

## 27.10 適合性、変化、供給／需要の原則

適合性：土地利用が建築的調和と相容れるとき最大価値が実現される（ゾーニングは基準設定に役立つ）。変化：不動産は常に変動する状態にあり、個別の物件、地域社会、都市に影響を与える。供給と需要：価格は需要に正比例し、供給に反比例する。

- ✓ 適合性は相容れる土地利用から最大価値が生じることを意味する
- ✓ 供給と需要：価格は需要に正比例し、供給に反比例する
- ✓ 変化は不動産が常に変動する状態にあることを反映している

## 27.11 貢献の原則

不動産の構成要素は、全体の価値に対する貢献度に比例して評価されるか、またはその要素の欠落が全体価値をどの程度低下させるかによって評価される。最大価値は、改善が投資に見合う最高の純収益を生み出すときに達成される。

- ✓ 構成要素は全体の価値への貢献度によって評価される
- ✓ 最大価値は改善が最高の純収益を生み出すときに発生する
- ✓ 貢献度は、その部分の欠落が価値をどの程度低下させるかを測定する

## 27.12 競争、バランス、4段階ライフサイクルの原則

競争：かなりの利益が生じているところで生まれ、供給過剰と価格低下につながる可能性があります。バランス：対立する要素が均衡しているときに価値が創造され、不均衡は過度な改善または改善不足から生じます。4段階ライフサイクル：すべての不動産は成長、安定、衰退、復興の段階を経ます。

- ✓ 競争はかなりの利益が生じているところで生まれる
- ✓ バランスは土地を最高最善の用途で開発することによって達成される
- ✓ 4段階ライフサイクルは成長、安定、衰退、復興である

## 27.13 効用価値対市場価値

効用価値は特定の用途に向けられた価値(主観的価値)であり、特定の人または目的のための利便性または価値を含みます。市場価値は現在の市場条件の下で不動産が売却される可能性のある金銭の額であり、買い手と売り手の双方が合意した概念に基づく客観的価値です。

- ✓ 効用価値は主観的であり、特定の用途に向けられています
- ✓ 市場価値は客観的であり、買い手と売り手の双方の合意に基づいています
- ✓ 価値の種類には、清算価値、市場価値、投資価値、および評価価値が含まれます

## 27.14 連邦市場価値定義の条件

規制市場価値定義とは、公正な売却に必要な条件下での競争力のあるオープン市場において、不動産がもたらすと予想される最も可能性の高い価格です。暗黙的な条件：買い手/売り手が通常のやる気を持ち、十分な情報を得ており、自己の最善の利益のために行動する；市場への適切な露出期間；現金または同等の条件での支払い；およびその価格は特別または創意工夫を凝らした融資の影響を受けないものです。

- ✓ 買い手と売り手は通常のやる気を持ち、十分な情報を得ていなければなりません
- ✓ 市場への適切な露出期間が許可されなければなりません
- ✓ 価格は特別または創意工夫を凝らした融資または譲歩の影響を受けてはなりません
- ✓ 支払いは現金または同等の財政的な取り決めで行われます

## 27.15 価値に影響を与える4つの力

価値は4つの大きな力の相互作用によって創造され、維持され、修正され、破壊される：(1) 環境的および物理的特性、(2) 社会的理想と基準、(3) 経済的影響、(4) 政治/政府規制。これらの力は相互に関連しており、常に変化している。

- ✓ 4つの力は、物理的、社会的、経済的、政治/政府的である
- ✓ これらの力は相互に関連しており、それぞれが常に変化している
- ✓ 近隣地域は価値に影響を与える4つの力の影響を受ける

## 27.16 プロッテージ（Plottage）とアセンブリッジ（Assemblage）

プロッテージまたはアセンブリッジとは、複数の土地区画が単一の所有権の下で結合され、各区画を個別に保有する場合よりも大きな効用を生み出すことで生じる付加価値の増加を意味します。これは特に都市化された複合住宅地域および商業地域、ならびに軽工業地域に適用されます。

- ✓ アセンブリッジは区画の結合であり、プロッテージは結果として生じる価値の増加です
- ✓ 結合された区画は、分離された所有よりも大きな効用を生み出す必要があります
- ✓ 商業、住宅、および軽工業地域に適用される場合があります

CHAPTER 28

# The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach

## 28.1 土地の販売/市場データ比較

販売比較法に基づき、比較可能な空地の販売及びリスティング情報が収集され、対象地に適合するよう調整されます。比較可能なデータは類似の用途地域を有し、同一または類似の近隣地域で、かつ類似の購買力を有する地域に位置する必要があります。検証済みの取引は、時間、位置、及び特性について調整され、示唆される価値が導出されます。

- ✓ 比較地は同一の用途地域及び類似の近隣地域/所得水準を有する必要がある
- ✓ 時間、位置、及び土地特性について調整が行われる
- ✓ 比較地を対象地に向けて調整し、調整は対象地ではなく比較地に適用される
- ✓ 販売は市場価値を反映する真正な公開市場取引であることを検証する

## 28.2 土地評価の抽象化方法

抽象化（抽出）方法は、空き地の売却がない場合に土地価値を求めます。改良された不動産の売却価格から改良部分の減価償却費（新規価格から累積減価償却費を差し引いたもの）を差し引くと、その差額が土地価値を示し、その後、対象不動産の平方フィートあたりに適用できます。

- ✓ 空き地の売却がない場合に抽象化方法が使用されます
- ✓ 土地価値 = 売却価格 - 改良部分の減価償却費
- ✓ 改良部分の減価償却後の価値 = 新規価格 - 累積減価償却費

## 28.3 鑑定評価プロセスのステップ

標準1に基づく鑑定評価プロセスは、鑑定評価問題の定義（依頼者、意図された利用、価値の種類、効果発生日、不動産の特性、業務条件の特定）から始まり、業務範囲の決定、データの収集と分析（市場分析および最高最適利用）、価値評価の3つのアプローチの適用、および最終意見への調整を含みます。

- ✓ 最初のステップは、鑑定評価問題を定義し、目的/求められている価値を理解することです
- ✓ 最高最適利用分析は、土地を空地状態、理想的改善、および改善された不動産として考慮します
- ✓ 最終ステップは、価値指標を最終的な価値意見に調整することです

## 28.4 代替原則(Principle of Substitution)の基礎

販売比較アプローチ(以前は市場データ比較アプローチと呼ばれていました)は代替原則に基づいています:購入者は比較可能な代替物件の取得費用以上の金額を不動産に支払うべきではありません。これは土地、住宅、および高い類似性と活発な市場を持つ改良物件に最も有用です。

- ✓ 代替原則は販売比較アプローチの基礎です
- ✓ 購入者は比較可能な代替物件の取得費用以上を支払うことはありません
- ✓ このアプローチは不動産ブローカー/セールスパーソンおよび一戸建て住宅に最も適用可能です

## 28.5 比較対象物件への調整

売上比較法では、調整は常に比較対象物件に対して行われ、対象物件に対して行われることはありません。対象物件より優れている比較対象物件からは差し引き、対象物件より劣っている比較対象物件には加算します。

- ✓ 調整は常に比較対象物件に対して行われ、対象物件に対して行われることはありません
- ✓ 比較対象物件が対象物件より優れている場合、調整額を差し引きます
- ✓ 比較対象物件が対象物件より劣っている場合、調整額を加算します
- ✓ 対象物件の不十分な修復・デザインに対しては下方調整、優れた特性に対しては上方調整を行います

## 28.6 平均化ではなく調整

比較対象物件を調整した後、類似性が低い物件を除外し、対象物件に最も類似した売却事例に最大の重みを付与します。鑑定士は調整された価格を平均しません。調整は最終的な価値意見に到達するための判断プロセスです。

- ✓ 比較対象物件の調整売却価格を平均してはいけません
- ✓ 対象物件に最も類似した比較対象物件に最大の重みを付与してください
- ✓ 類似性が低い物件を検討対象から除外してください

## 28.7 USPAP 基準1および2

USPAP基準1はすべての不動産鑑定評価開発活動を対象とし、基準2は最終報告段階を対象としています。これらは、不動産鑑定士が問題の定義から価値意見の伝達まで、不動産鑑定評価プロセス全体を進めるための指針となります。

- ✓ 基準1は不動産鑑定評価開発活動(問題の定義、範囲、データ収集、アプローチ、調整)を対象としています
- ✓ 基準2は価値意見の報告と伝達を対象としています
- ✓ 報告書は、完了時にクライアントに送付される不動産鑑定評価の書面または口頭の伝達です

## 28.8 比較単位および比較要因

比較単位は比較に使用される不動産コンポーネントです（敷地規模、建築面積、部屋数、ユニット数）。比較要因は価格変動を引き起こす特性です：融資条件、時間（市場状況）、売却条件（通常取引）、立地、物理的特性、および収入です。

- ✓ 比較単位：敷地規模、建築面積、部屋数、ユニット数
- ✓ 比較要因：融資条件、時間、売却条件、立地、物理的特性、収入
- ✓ 推奨調整順序：融資条件、時間、売却条件、立地、物理的特性、その他

## 28.9 メリットとデメリット

売上比較アプローチは、特に一戸建て住宅に対して最も理解しやすく、一般的に使用される方法です。デメリットには、類似した物件を十分に見つけることの難しさ、過度な調整による信頼性の低下、変化する市場での古い売買情報、および急速なインフレーション期間中の制限が含まれます。

- ✓ ブローカー/セールスパーソンの中で最も理解しやすく、最も一般的な方法
- ✓ 調整の数量または金額が大きいほど、比較対象物件の信頼性は低くなる
- ✓ 古い売買は変化する市場では信頼性が低くなる
- ✓ 急速なインフレーション期では、鑑定士が確認済みの成約売買に依存するため、価値意見が売却価格に遅れる場合がある

CHAPTER 29

# The Cost Approach and Depreciation

## 29.1 原価接近法の定義および手続き

原価接近法は、価値を空地としての土地価値に新築状態で建物を再構築するためのコストを加え、累積減価償却を差し引いたものと見なします。代替原則に依存し、価値の上限を設定します。手続き：最高最適利用を基準に土地価値を推定、代替/再現コストを推定、累積減価償却を推定、減価償却を控除、その後土地価値を加算。

- ✓ 価値 = 土地価値(空地) + 新築コスト − 累積減価償却
- ✓ 代替原則が原価接近法に適用される
- ✓ 新築コストは一般的に価値の上限を設定する傾向がある
- ✓ 土地価値は最高最適利用を基準に推定され、通常は市場比較を通じて算定される
- ✓ 減価償却は改善部分のみから控除され、土地からは控除されない

## 29.2 再建築新規費用の3つの基礎

新規費用ベースには3つがあります：歴史的費用を新規費用に指数化したもの（物価指数で調整された実際の原始費用）、再現新規費用（同じ設計・材料で正確な複製を建築する費用）、および代替新規費用（同じ効用を提供する現代的な方法・材料で再建築する費用）です。代替新規費用が最も頻繁に使用されるベースです。

- ✓ 再現費用 = 元の設計および材料による正確な複製
- ✓ 代替費用 = 現代的な方法、設計、材料を使用して同じ効用を提供
- ✓ 代替新規費用が最も頻繁に使用される費用アプローチベース
- ✓ 指数化された歴史的費用は新しい建物または独特な建物に最も有用

## 29.3 減価償却の定義と3つの種類

鑑定評価において、減価償却は「いかなる原因による価値の低下」であり、新築時の価格と現在価値の差として測定されます。3つの種類は以下の通りです：物理的劣化（摩耗、保守の遅延、損傷）、機能的陳腐化（設計の不具合、旧式の特徴、過剰性）、外部的/経済的陳腐化（物件の外部にある悪影響）。

- ✓ 減価償却 = いかなる原因による価値の低下
- ✓ 物理的劣化と機能的陳腐化は物件内に内在し、治癒可能または治癒不可能の場合があります
- ✓ 外部（経済的）陳腐化は物件外の要因によって引き起こされ、ほぼ常に治癒不可能です
- ✓ 過剰性（例えば、市場が支払う金額より多くの費用がかかる過度な追加）は機能的陳腐化です

## 29.4 定額法(耐用年数法)

定額法は、改良物件の総予想耐用年数にわたって減価償却を均等に配分します。50年の耐用年数 = 年間2%の減価償却です。実際の年齢ではなく、有効年数(状態/効用性に基づく)が一般的に使用されます。この方法は計算が簡単で、IRSで使用され、一般人にも理解しやすいですが、建物は実際には均等に減価償却されません。

- ✓ 年間減価償却率 = 100% ÷ 総予想耐用年数(例:50年 = 年間2%)
- ✓ 実際の年齢の代わりに、状態、効用性、および耐用年数に基づいて有効年数を使用します
- ✓ 定額法は計算が簡単でIRSで使用されます

## 29.5 原価接近法減価償却計算例

価値を計算するには、新規原価に減価償却率（有効経過年数×年間率）を乗じ、その累積減価償却額を新規原価から差し引いて減価償却後の改善価値を求め、その後土地価値を加算します。例：$120,000新規原価 × 40%（20年有効経過年数 × 2%）= $48,000減価償却; $72,000減価償却後の改善 + $50,000土地 = $122,000示唆価値。

- ✓ 累積減価償却額 = 新規原価 × （有効経過年数 × 年間率）
- ✓ 減価償却後の改善価値 = 新規原価 − 累積減価償却額
- ✓ 原価接近法による示唆価値 = 減価償却後の改善 + 土地価値

## 29.6 新築建物価格推定方法

新築建物価格を推定する方法は4つあります：平方フィート法（西海岸で最も一般的で最速、平方フィートあたりのコストを比較）、立方フィート法（東部で人気があり、高さを考慮し、産業用/倉庫用に使用）、数量調査法（詳細な労務費/材料費、非常に正確だが時間がかかり、請負業者が使用）、および設置単位法（設置されたユニットのコスト、詳細で、鑑定人がほとんど使用しない）。

- ✓ 平方フィート法は西海岸で最も一般的で最速の方法です
- ✓ 立方フィート法は高さを考慮し、米国東部の産業用/倉庫用で人気があります
- ✓ 数量調査法は最も詳細で正確ですが、時間がかかります
- ✓ 設置単位法は平方フィートベースで設置されたユニットのコストを計算します

## 29.7 簿価償却と実質償却の比較

簿価償却は税務/会計上の概念であり、所有者の原始（歴史的）原価基準から耐用年数にわたっての数学的控除であり、IRS規則を満たし、紙上の損失/税制優遇措置を生み出します。鑑定士が使用する実質償却は市場データによって決定された価値の低下であり、現在の再築原価から控除されます。鑑定士は簿価償却ではなく実質償却を使用します。

- ✓ 簿価償却は税務/会計目的で所有者の原始（歴史的）原価から控除されます
- ✓ 実質（鑑定）償却は現在の再築原価から控除される価値の低下です
- ✓ 簿価 = 原始原価 + 資本的追加額 − 累計償却額
- ✓ 償却は改良部分にのみ認められ、土地には認められません
- ✓ 鑑定士は簿価償却ではなく実質償却を使用します

## 29.8 累積減価償却の計算方法

累積減価償却は既に発生した損失であり、残存減価償却は将来発生します。修繕可能/修繕不可能の区別は経済的実行可能性に基づきます。方法には、定額法(耐用年数法)、修繕費用法(観察された状態/内訳法)、および市場データ(抽象化)法が含まれます。

- ✓ 累積減価償却は既に発生しており、残存減価償却は将来発生します
- ✓ 修繕可能減価償却と修繕不可能減価償却の区別の尺度は経済的実行可能性です
- ✓ 修繕費用(内訳)法は、複雑な減価償却を検討する際の最も精密な方法です
- ✓ 市場データ(抽象化)法は、実際の市場取引からの減価償却済み価値を比較します

## 29.9 インカムアプローチにおける将来減価償却

将来減価償却は未発生の損失であり、所得資本化において改善価値の回収（投資収益率対投資資本収益率）に重要です。定額法（毎年一定額控除）またはシンキングファンド法（複利で蓄積する年間準備金）で測定されます。残存価値は回収する必要がありません。

- ✓ 回収は投資収益（投資元本の返還）であり、投資資本収益率（利息/利益）とは異なります。
- ✓ 定額法：残存経済的耐用年数（例：25年 = 4%）にわたり毎年一定額を控除します。
- ✓ シンキングファンド法は複利で蓄積される準備金により減価償却を相殺します。
- ✓ 残存価値は年間減価償却費を通じて返還する必要がありません。

## 29.10 直接費用対間接費用

原価見積もりは、直接(ハード)費用—労務、機器、材料—と間接(ソフト)費用—法務、所有権移転登記、鑑定料、許可、工事中の税金、融資手数料に分類されます。開発者の間接費、監理費、および利益も含まれます。

- ✓ 直接(ハード)費用 = 労務、機器、材料
- ✓ 間接(ソフト)費用 = 法務、許可、融資、工事中の保険などの管理項目
- ✓ 開発者の間接費、監理費、および利益を加算して総原価見積もりを完成

CHAPTER 30

# The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers

## 30.1 インカムアプローチと資本化

インカムアプローチは将来の便益(インカムストリーム)の現在価値を評価し、予測の原則に基づいています。資本化は将来のインカムを現在価値に変換します。直接資本化(総合利回り、GRM)は1年分のインカムを変換し、利回り資本化は投資期間にわたる一連の支払いを評価します。

- ✓ インカムアプローチは予測の原則に基づいています
- ✓ 資本化は将来のインカムを不動産の現在価値に変換します
- ✓ 直接資本化は1年分のインカムを使用し、利回り資本化は複数年のキャッシュフローを使用します
- ✓ 使用された純インカムは、十分な情報を持つ有能な経営者が期待するものです

## 30.2 総合利回り(IRV)公式

基本的な資本化公式はI ÷ R = V（純年間所得÷総合利回り=価値）です。整理し直すと、I = R × VおよびR = I ÷ Vになります。3つの要素のうち2つが既知であれば、3番目を求めることができます。総合利回りを導出する推奨方法は、比較可能な売却事例の分析です。

- ✓ 価値＝純年間所得÷総合利回り（I ÷ R = V）
- ✓ 所得＝利回り×価値；利回り＝所得÷価値
- ✓ 総合利回りは投資に対するリターン（ON）と元本回収（OF）の両方を表します
- ✓ キャップレートが低いほど、評価額は高く、想定される安全性も高くなります

## 30.3 純年間収入の決定

潜在的総収入から始め、空室/回収損失を差し引いて有効総収入を取得し、その後運営費用（固定、変動、交換準備金）を差し引いて純営業収入（NOI）を取得します。元本/利息支払いと所得税減価償却は費用として除外されます。

- ✓ 潜在的総収入 − 空室/回収損失 = 有効総収入
- ✓ 有効総収入 − 運営費用 = 純営業収入（NOI）
- ✓ 固定費用（税金、保険）は占有率に関係なく支払われます
- ✓ 変動費用（公益費、管理費、保守費）は占有率に依存します
- ✓ 交換準備金は耐用年数の短い部品（屋根、カーペット、ストーブ）を対象とします
- ✓ モーゲージ支払いと帳簿減価償却は認められない費用です

## 30.4 総賃料乗数（GRM）

GRMは売却価格を月額賃料で除して求める直接資本化手法です（例：$90,000 ÷ $600 = 150）。選択されたGRMに対象物件の市場賃料を乗じて適用します。GIMはすべての総収入（賃料およびその他の収入源）を含みます。乗数は平均化されません。

- ✓ GRM = 売却価格 ÷ 月額賃料
- ✓ 価値推定 = 選択されたGRM × 対象物件の市場賃料
- ✓ GRMは総賃料を分析し、GIMはすべての総収入を分析します
- ✓ 乗数は一貫して適用される必要があり（月間または年間）、平均化されません
- ✓ 非市場賃料で売却された比較物件の場合、市場賃料（実効GRM）を使用します

## 30.5 実効総収入の計算

実効総収入は、すべての潜在的賃貸収入と他の収入(駐車場、洗濯)を合計して潜在的年間総収入を算出し、その後空室率および回収損失を差し引くことで計算されます。この例では、アパートの賃貸料と他の収入の合計は年間344,400ドルの潜在的総収入であり、5%の空室率/回収損失(17,220ドル)を差し引くと、実効総収入327,180ドルが得られます。

- ✓ 潜在的総収入 = 総賃貸収入 + 他の収入(駐車場、洗濯など)
- ✓ 実効総収入 = 潜在的総収入 − 空室率および回収損失
- ✓ 空室率/回収損失は潜在的総収入のパーセンテージとして適用される

## 30.6 営業ステートメントの再構成

純営業利益を決定するため、鑑定人は不適切な（許可されていない）経費控除を除去して所有者のステートメントを再構成します。資本改善、減価償却、および個人的・娯楽費は許可される営業経費ではありません。許可される経費には、固定費（税金、保険、ライセンス料）、変動費（公共料金、保守管理費、管理給与）、および更新準備金が含まれます。例では、$32,000（資本改善+減価償却）と$750（娯楽費）が除外されました。

- ✓ 資本改善および減価償却は許可される営業経費ではありません
- ✓ 個人的・娯楽費は許可される控除対象ではありません
- ✓ 許可される経費＝固定費＋変動費＋更新準備金
- ✓ 純利益＝有効総収入−許可される総経費

## 30.7 純利益の資本還元による価値評価

インカムアプローチにおける不動産価値は、年間純営業利益を総合還元利回りで除算することで求められます。例として、$239,080の純利益 ÷ 0.095の還元利回り = $2,516,632であり、四捨五入すると$2,500,000となります。還元利回りが低いほど価値は高くなり、還元利回りが高いほど価値は低くなります。

- ✓ 価値 = 純営業利益 ÷ 還元利回り
- ✓ 還元利回りと価値は逆相関関係にあります — 低い利回りはより高い価値を意味します
- ✓ 最終的な鑑定評価額は通常四捨五入されます

## 30.8 鑑定士対所有者の視点

所有者は収益物件を融資付き物件の自己資本と見なし、税務目的で融資返済額、利息、帳簿上の減価償却費を控除します。鑑定士は情報に基づいた投資家が予想する市場金額に収入と支出を再構築し、個人的な自己資本、スペンダブルインカム、税務上の影響を無視して市場価値を求めます。

- ✓ 所有者は自己資本、融資、税務上の地位に焦点を当て、鑑定士は市場価値に焦点を当てます
- ✓ 鑑定士は元金/利息返済額および帳簿上の減価償却費を許容されない費用として無視します
- ✓ 自己資本 = 融資金額と不動産価値/価格の差

## 30.9 契約賃料対市場賃料

契約賃料は実際に契約した賃料であり、市場賃料は不動産がオープンマーケットで得るべき賃料です。使用する収入は将来予想される収入であり、過去または現在の収入のみに依存することは不正確です。賃料と空室率は市場賃料データに基づいています。

- ✓ 契約賃料＝実際の契約賃料
- ✓ 市場賃料＝不動産がオープンマーケットで得るべき賃料
- ✓ 使用する収入は将来予想される収入であり、過去の収入のみへの依存は不正確

## 30.10 利回り変動が価値に与える影響

還元利回りがわずか1%変動しても、還元価格に大きな影響を与える可能性があります。例：$30,000の収入を6%で還元すると$500,000、7%で還元するとおよそ$428,500になります。リスクが高いほど高い利回りが必要とされ、低い利回りはより高い評価額と想定される安全性を意味します。

- ✓ 還元利回りの1%の変動は還元価格を大幅に変化させます
- ✓ リスクが大きいほど、要求される利回りが高くなります
- ✓ 還元利回りが低い = より高い価値および想定される投資の安全性が高い

## 30.11 建物資本化率

建物資本化率は、利率（回収率）と回収率（原金回収率）の合計です。回収率 = 100% ÷ 残り経済的耐用年数です。例：建物収入 $28,000；回収 4% × $190,000 = $7,600；回収後純収入 $20,400 ÷ $190,000 = 10.74% 利率；建物資本化率の合計 = 14.74%。

- ✓ 建物資本化率 = 利率（回収率）+ 回収率（原金回収率）
- ✓ 回収率 = 100% ÷ 残り経済的耐用年数
- ✓ 建物資本化率 = 建物純収入 ÷ 建物価値

## 30.12 割引キャッシュフロー分析

利回り資本化は、予想される各利益を利回り(割引)率で割引くことにより、経済的利益を現在価値に変換します。最も一般的な形式は割引キャッシュフロー(DCF)分析であり、定期的なキャッシュフローと売却益(リバージョン)をそれぞれ現在価値に割引いて合計します。利回り率は安全率にリスク、流動性不足および管理負担のプレミアムを加えたものです。

- ✓ 割引は利回り/割引率を使用して将来の利益を現在価値に変換します
- ✓ 将来の利益には定期的なキャッシュフローと売却益(リバージョン)が含まれます
- ✓ 利回り率 = 安全率 + リスク、流動性不足および管理負担のプレミアム
- ✓ すべての将来の利益の現在価値を合計して、総不動産価値を算出します
- ✓ 利回り資本化において、資本の利益および回収の方法と時期は明確です

## 30.13 建物および土地残余技法

残余技法は直接資本化を使用して、純営業利益を土地と建物の間で分離します。建物残余（土地価値が既知）：土地価値に土地キャップレートを乗じて土地収益を計算し、総NOIから控除して建物収益を得た後、建物キャップレートで資本化し、土地価値を加算します。土地残余（建物価値が既知）：逆のプロセスで土地価値を求めます。

- ✓ 建物残余：土地価値が既知で建物価値が未知の場合に使用
- ✓ 土地残余：建物価値が既知で土地価値が未知の場合に使用
- ✓ 既知要素への収益 = 要素価値 × そのキャップレート；残余収益は他のレートで資本化
- ✓ 総不動産価値 = 既知要素の価値 + 残余要素の価値
- ✓ 残余技法は特殊な評価問題に対する使用が極めて限定的

CHAPTER 31

# Reconciliation and Appraising Specific Property Types

## 31.1 3つの価値評価アプローチ

市場価値を見積もるために3つのアプローチが使用されます：売上比較アプローチ(類似物件の最近の売却/上場を分析)、原価アプローチ(土地価値 + 改善費用の減価償却済みコスト)、インカムアプローチ(潜在的な収入を価値に資本化)。各アプローチは独立して適用され、その後調整されます。

- ✓ 売上比較アプローチは類似物件の最近の売却と上場を分析します
- ✓ 原価アプローチ = 土地価値(更地状態) + 改善費用の減価償却済み新規コスト
- ✓ インカムアプローチは推定される潜在的な収入を価値に資本化します
- ✓ 各アプローチは独立して使用され、その後結論を1つの価値意見に調整します

## 31.2 最終鑑定価値見解への調整

3つのアプローチを完了した後、それらの価値指標を最終見解に調整します。最終価値は平均ではなく、データ品質と適切性が優れたアプローチにより大きな重みを与えます。鑑定士は判断と推論を使用し、最終価値は四捨五入されるべきで、奇数のドルとセントで表示されるべきではありません。

- ✓ 最終鑑定価値見解はアプローチの平均ではありません
- ✓ 最高のデータ数量/品質と関連性を持つアプローチにより大きな重みを与えます
- ✓ 適切性は意図された使用、物件タイプ、および市場参加者の行動に基づいています
- ✓ 最終価値見解は四捨五入されるべきで、奇数のドルとセントで報告されるべきではありません

## 31.3 インカムアプローチ（収入法による価値評価）

インカムアプローチは、近隣地域に賃貸データが存在する場合に適用されます。対象物件の市場賃料は、経験と比較によって推定され、類似物件の月間総乗数（Gross Monthly Multiplier）を収集・分析して、対象物件に適用する1つの乗数を導出します。小規模住宅賃貸物件の場合、収入資本化法ではなく月間総乗数を使用します。

- ✓ 近隣地域に賃貸物件が存在する場合にのみ適用される
- ✓ 市場賃料は経験と比較によって推定される
- ✓ 類似物件から導出された1つの月間総乗数が対象物件に適用される
- ✓ 小規模ユニットは総乗数を使用し、収入資本化法は通常採用されない

## 31.4 製造住宅(Manufactured Home)と移動住宅(Mobile Home)の区別

製造住宅は1976年6月15日以降にHUDコード基準に従って工場で建設された住宅であり、移動住宅はHUDコード以前の(『pre-HUD』または『トレーラー』住宅)に建設された住宅です。重要な検討事項は、その単位が不動産であるか動産であるかであり、これは附着状態と記録された様式(HCD様式433Aは不動産への転換を確認する)によって検証されます。

- ✓ 製造住宅はHUDコード(1976年6月15日以降)、移動住宅はpre-HUDです。
- ✓ 記録されたHCD様式433Aは、製造住宅が附着しており、もはや動産でないことを確認します。
- ✓ 売上比較接近法(Sales Comparison Approach)はこれらの不動産に対して最も適用可能な場合が多いです。

## 31.5 小規模ファミリー住宅の評価

小規模ファミリー住宅（デュプレックス、トリプレックス、フォープレックスなどの2〜4戸の居住ユニット）は、十分な賃貸データが存在する場合、収益接近法を使用して一戸建て住宅とほぼ同じ方法で評価されます。原価要因、減価償却、土地価値は一戸建て住宅と同じ方法で計算されます。小規模ユニットは収益資本化ではなく月間総額乗数を使用します。売上比較接近法は所有権の誇りへの強調を減らし、比較単位を戸単位または部屋単位ベースに改善します。

- ✓ 小規模ファミリー住宅は2〜4戸の居住ユニット（デュプレックス、トリプレックス、フォープレックス）を含みます
- ✓ 原価要因、減価償却、土地価値は一戸建て住宅と同じ方法で計算されます
- ✓ 小規模ユニットは月間総額乗数を使用して評価され、収益資本化は使用しません
- ✓ ファミリー住宅の売上比較は戸単位または部屋単位ベースに改善できます

## 31.6 近隣地域分析要因

一軒家の鑑定評価には、占有者の種類（収入、年齢層、所有者対非所有者占有）、改善の種類（用途の混在、築年数、価格帯、適合性）、近隣地域の動向（有害な要素、転換、ライフサイクル段階）、および土地利用の変化（ゾーニング、交通、越境）を考慮した近隣地域分析が必要です。

- ✓ 近隣地域分析は、占有者、改善、動向、および土地利用の変化を考慮します
- ✓ 近隣地域の適合性は価値に影響を与えます
- ✓ 近隣地域のライフサイクル段階と転換動向は市場需要に影響を与えます

CHAPTER 32

# Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes

## 32.1 鑑定士ライセンスの4つのレベル

カリフォルニア州には4つの鑑定士ライセンスレベルがあります：(1) 認定一般鑑定士(Certified General) — あらゆるタイプの不動産を鑑定できます；(2) 認定住宅用鑑定士(Certified Residential) — 1〜4戸の住宅用不動産および25万ドル以下の非住宅用不動産；(3) 住宅用ライセンス(Residential License) — 非複雑型1〜4戸の住宅用不動産100万ドル以下および25万ドル以下の非住宅用不動産；(4) 訓練生ライセンス(Trainee License) — 認定住宅用鑑定士または認定一般鑑定士の監督下で勤務する必要があります。

- ✓ 認定一般鑑定士はあらゆるタイプの不動産を鑑定できます
- ✓ 認定住宅用鑑定士は1〜4戸の住宅用不動産および25万ドル以下の非住宅用不動産をカバーします
- ✓ 住宅用ライセンスは非複雑型1〜4戸の住宅用不動産100万ドル以下および25万ドル以下の非住宅用不動産をカバーします
- ✓ 訓練生は認定住宅用鑑定士または認定一般鑑定士の監督下で勤務する必要があり、監督者は3名以上の訓練生を監督することはできません

## 32.2 不動産免許保有者の価値意見対鑑定評価

「鑑定評価」とは、不動産の価値に関する意見を発達させる行為またはプロセスです。ただし、不動産免許保有者が通常の業務過程で提供する価値意見(ブローカーの価格意見/比較市場分析など)は鑑定評価ではなく、免許保有者はそれを鑑定評価と呼ぶことはできません。連邦関連取引には州認定の鑑定評価士が必要です。

- ✓ 「鑑定評価」とは、不動産の価値に関する意見を発達させる行為またはプロセスです
- ✓ 不動産免許保有者が通常の業務過程で提供する価値意見は鑑定評価ではなく、鑑定評価と呼ぶことはできません
- ✓ 「住宅」とは1戸以上4戸以下の住宅ユニットを含む住宅構造物を意味します
- ✓ 消費者は同時に1つの「主要居住地」のみを有することができ、別荘または別家は主要居住地ではありません

## 32.3 不動産評価への不適切な影響を禁止

不動産取引に利害関係を有する者は、強要、恐喝、贈賄、脅迫、報酬または指示により、評価の開発、報告、結果または審査に不適切に影響を及ぼし、またはその影響を及ぼそうとしてはなりません。禁止行為には、最小値／最大値の追求、価値結論に基づく鑑定士の雇用または報酬の条件付け、および価値が十分に高くないという理由での支払いの保留が含まれます。

- ✓ 強要、恐喝、贈賄、脅迫、報酬または指示により評価に影響を及ぼすことはできません
- ✓ 鑑定士の雇用または報酬を価値結論に条件付けることはできません
- ✓ 許可される行為には、追加の比較対象の検討要請、エラーの修正、または最も信頼できる評価を選択するための複数の評価の取得が含まれます

## 32.4 売買契約における不偏的な鑑定通知

2022年7月1日以降、すべての不動産売買契約には（最小8ポイント以上のサイズで）、すべての鑑定は公正かつ客観的であり、人種、皮膚の色、宗教、性別、性的指向、婚姻状況、国籍、収入源、障害、年齢などの保護対象特性の影響を受けないことを述べた通知が含まれていなければなりません。買い手/売り手は、疑わしい偏見をローン貸し手/モーゲージ仲介業者に報告でき、不動産鑑定士局（Bureau of Real Estate Appraisers）に苦情を申し立てることができます。

- ✓ 通知は2022年7月1日以降のすべての不動産売買契約に、最小8ポイント以上のサイズで表示されなければなりません
- ✓ 1〜4ユニット住宅用不動産の先順位購入資金ローンを再融資する免許取得者は、ローン見積書/モーゲージローン開示声明と共に、またはその前に通知を提供する必要があります

## 32.5 FIRREA と鑑定士免許の起源

1989年、議会はFIRREA（貯蓄貸付組合救済法）を可決し、その Title XI は各州に対して、連邦関連取引のための不動産鑑定を行う鑑定士を許認可し、鑑定士適格基準委員会（AQB）の基準に準拠することを要求しました。カリフォルニア州は1990年に不動産鑑定士免許・認証法（B&P法典 § 11300 et seq.）を制定し、不動産鑑定士事務所（OREA）を設立しました。OREAは2013年に不動産鑑定士局（BREA）に改名され、消費者問題局内で運営されています。

- ✓ FIRREA（1989）、Title XI は、連邦関連取引のための鑑定士許認可プログラムの確立を各州に要求します
- ✓ カリフォルニア州の1990年不動産鑑定士免許・認証法（B&P法典 § 11300 et seq.）はOREAを設立し、2013年に不動産鑑定士局（BREA）に改名されました
- ✓ 各州は、鑑定評価財団（The Appraisal Foundation）が定めたAQB適格基準に準拠する必要があります

## 32.6 鑑定士の教育および経験要件(AQB基準)

カリフォルニア州で採用されている現行の不動産鑑定士資格委員会(AQB)基準によると、訓練生ライセンスは75時間の適格教育(15時間の国家USPAP課程を含む)と監督者/訓練生コースが必要であり、経験は不要です。認定住宅鑑定士には150時間の教育と6ヶ月以上にわたって得た1,000時間の経験が必要であり、大学学位は不要です。認定住宅鑑定士(Certified Residential)には200時間の教育、12ヶ月以上にわたって得た1,500時間の経験、および学士号(または承認された代替資格)が必要です。認定一般鑑定士には300時間の教育、18ヶ月以上にわたって得た3,000時間の経験(最低1,500時間の非住宅)、および学士号が必要です。訓練生ライセンスを除くすべてのレベルで、国家統一ライセンスおよび認証試験に合格する必要があります。AQB承認の不動産鑑定実務応用プログラム(PAREA)は、一部の経験に代わることができます。

- ✓ 認定住宅鑑定士: 150時間の教育 + 最低6ヶ月以上の1,000時間の経験; 学位不要
- ✓ 認定住宅鑑定士: 200時間の教育 + 最低12ヶ月以上の1,500時間の経験 + 学士号(または承認された代替資格)
- ✓ 認定一般鑑定士: 300時間の教育 + 最低18ヶ月以上の3,000時間の経験(1,500時間は非住宅) + 学士号
- ✓ 訓練生: 15時間のUSPAP課程を含む75時間の教育、経験は不要; その他すべてのレベルでは国家統一試験の合格が必須

## 32.7 ライセンス期間と更新 / 継続教育

不動産鑑定士委員会(BREA)が発行する鑑定士ライセンスは2年間有効ですが、必須の56時間の継続教育は4年周期で証明されます(年平均14時間)。各周期には、2年ごとに必須の7時間の National USPAP Update Course、4時間のカリフォルニア連邦・州法規制コース、および2023年1月1日以降の更新の場合は不動産鑑定における偏見排除と文化的能力に関するコース(AB 948)が含まれる必要があります。BREAの執行部門はライセンスを否認、制限、停止、または取消し、違反1件につき最大$10,000の罰金を課すことができます。

- ✓ 鑑定士ライセンスは2年間有効、56 CE時間は4年ごとに証明(年平均14時間)
- ✓ 7時間の National USPAP Update Course は2年ごとに必須、各周期で4時間の州・連邦法コースも必須
- ✓ 2023年以降(AB 948)各更新周期は偏見排除と文化的能力に関するコースを含める必須
- ✓ BREAは違反1件につき最大$10,000の罰金を課す可能

CHAPTER 33

# Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules

## 33.1 購入資金ローンの反不足判決保護

カリフォルニア民事訴訟法580bは、購入資金ローンに対する不足判決を禁止しています。売主が融資を提供する場合（売主/ベンダーローン）または貸し手が4家族以下の所有者居住住宅の購入に融資する場合、貸し手は差し押さえ後の不足額について借り手を追求することはできません。これは貸し手の回収を担保不動産の価値に限定する重要な借り手保護規定です。

- ✓ 購入価格の残額を担保するために売主（ベンダー）に提供される信託証書または抵当権に基づく不足判決はありません
- ✓ 購入価格の全部または一部を支払うために使用される4家族以下の所有者居住住宅のローン（「購入資金ローン」）に対する不足はありません
- ✓ 購買者が不動産売却契約の完了に失敗した場合の不動産売却に対する不足はありません

## 33.2 承認されたショートセール後の不足金なし

貸し手が4戸以下の住宅のショートセール(売却価格が未払いの債務額より少ない)に対して書面での同意を与える場合、記録されたグラントディード(recorded grant deed)により自発的に買い手に所有権が移転され、売却益が契約に従い貸し手に提供されたら、不足金を支払ったり徴収したり請求することはできません。

- ✓ 保有者の書面同意により売却される信託証書／抵当権で担保された住宅用4戸以下の物件に関する約束手形に適用されます
- ✓ 貸し手は、ショートセール同意の見返りとして、売却益以外の追加補償の支払いを借り手に要求することはできません
- ✓ ショートセール保護規定を放棄しようとするいかなる試みも無効であり、公共政策に違反しています

## 33.3 媒介契約による受託者売却の延期

4戸以下の住宅用不動産で担保権実行売却権の対象となるものについて、債務者/受託者が予定売却日の最低5営業日前に、カリフォルニア州公認不動産仲介業者との媒介契約を公開マーケティングプラットフォームに掲載するため、署名と配送日時を確認する追跡機能付き配達証明郵便または翌日配送便で提出した場合、受託者売却は追加で45日間延期されなければなりません。この延期は1回のみ使用できます。

- ✓ 媒介契約はカリフォルニア州公認不動産仲介業者との契約である必要があり、予定売却日の最低5営業日前に提出されなければなりません
- ✓ 延期は売却を追加45日間延長し、1回を超えて使用することはできません
- ✓ 復興権は第2924c(e)条に基づいて新しい予定売却日に基づいて延長されます

## 33.4 購入契約を通じた受託者売却延期

売却がすでに延期されており、受託者が予定された売却日の少なくとも5営業日前に、真正で完全に署名された購入契約の写しを受け取った場合、受託者は購入契約受領後少なくとも45日間、売却を延期しなければなりません。「購入契約」は、記録上のすべての債務の未払い残高以上の価格を有し、買い手の名前、売却価格、合意された決済日、および指定エスクロー代理人による承認を含む必要があります。この延期は1回のみ使用できます。

- ✓ 購入価格は、不動産によって担保されている記録上のすべての債務の未払い残高以上である必要があります
- ✓ 購入契約には、買い手の名前、売却価格、合意された決済日、およびエスクロー代理人による承認を含める必要があります
- ✓ 延期は受領後少なくとも45日間売却を移動し、1回以上使用することはできません

## 33.5 67パーセント最低初回売却入札額ルール

1〜4戸の住宅用不動産で、最初の信託譲渡抵当証書の対象となる場合、抵当権者/受益者は当初予定された売却日の最低10日前に受託者に公正市場価値を提供しなければならず、受託者は初回売却で当該公正市場価値の67%未満で売却することはできません。売却されない場合、受託者は最低7日間延期し、その後、当該不動産は最高入札者に売却されることがあります。

- ✓ 受託者は初回売却入札額を当該不動産の公正市場価値の67%未満で受け入れることはできません。
- ✓ 公正市場価値は当初予定された売却日の最低10日前に提供されなければなりません。
- ✓ 初回売却で売却されない場合、受託者は最低7日間延期した後、当該不動産を最高入札者に売却することができます。

## 33.6 売却通知の内容および掲示

受託者の売却前に、売却通知は売却予定日の最低20日前に市（またはカウンティ庁舎）内の公開場所1か所に掲示され、連続3週間にわたって週1回発行され（最初の発行は売却予定日の最低20日前）、物件に目立つように掲示され、売却予定日の最低20日前にカウンティ記録管に登録されなければなりません。通知には、受託者の名前と連絡先、元の受託者の名前、不動産の説明（住所、APN、または法的記述）、受益者の名前/住所、および未払い残高と推定費用が含まれる必要があります。

- ✓ 通知は売却予定日の最低20日前に掲示され、連続3週間にわたって週1回発行される必要があります
- ✓ 通知は売却予定日の最低20日前にカウンティ記録管に登録される必要があります
- ✓ 通知には未払い残高と合理的に推定される費用および経費を記載する必要があります

## 33.7 受託者売却の時間、場所および方法

売却権に基づくすべての売却は、不動産が所在する郡において、月曜日から金曜日までの営業日の午前9時から午後5時の間に、最高入札者に対して競売方式で行われなければなりません。不動産が複数の既知の筆から構成されている場合、信託証書に別段の定めがない限り、それぞれ別々に売却される必要があり、債務を満たすために必要な不動産のみが売却されます。受託者は不動産をまとめて売却することはできません。信託証書に別段の要件がない限り、各不動産は別々に入札されなければなりません。

- ✓ 売却は、不動産が所在する郡において、月曜日から金曜日までの午前9時から午後5時の間に、公開競売を通じて最高入札者に対して行われなければならない
- ✓ 別個の筆は信託証書に別段の定めがない限り別々に売却されなければならず、債務を満たすために必要以上の不動産を売却することはできない
- ✓ 受託者は不動産をまとめて売却することはできず、信託証書に別段の要件がない限り、各不動産は別々に入札されなければならない

## 33.8 受託者売却(Trustee's Sale)での入札は撤回不可能な申し出

信託状(deed of trust)または抵当権(mortgage)の売却権(power of sale)の行使に基づく受託者売却で提出された各入札は、その入札額でその不動産を購入するための撤回不可能な申し出と見なされます。同じ入札者または別の入札者による後続のより高い入札は、前の入札をキャンセルします。売却の延期(postponement)または中止(discontinuance)は、最後の入札をキャンセルします。入札額は、現金、州または国立銀行から発行された銀行小切手(cashier's check)、信用組合、貯蓄貸付機関または貯蓄銀行の小切手、または指定された現金相当額で支払う必要があります。

- ✓ 各入札はその金額で購入するための撤回不可能な申し出です
- ✓ 2番目以降のより高い入札は、前の入札をキャンセルします
- ✓ 売却の延期または中止は、最後の入札をキャンセルします
- ✓ 受け入れ可能な支払い方法には、現金、銀行小切手、または指定された現金相当額が含まれます

## 33.9 受託者売却の完成と取消

受託者売却は、最高入札価格の受け入れ時に最終的なものと見なされます。売却後21暦日以内に受託者の譲状が記録された場合(または§2924mに基づく適格テナント購入者または適格入札者が意思表示通知を提出した場合は60日以内)、売却は実際の売却日付の午前8時を基準として完成したものと見なされます。§2924m規定が2031年1月1日に失効する場合、記録期間は15日に戻ります。入札資金が引き出し可能でない場合、売却は対価の不履行により自動的に取消され、取消された売却は売却が発生しなかったものと同じ優先順位で、すべての抵当権者の利益を回復させます。

- ✓ 最高入札価格の受け入れ時に売却は最終的と見なされる
- ✓ 受託者の譲状が21日以内に記録された場合、実際の売却日付の午前8時を基準に完成したと見なされる(§2924m意思表示通知が提出された場合は60日; 2031年失効後は15日)
- ✓ 入札資金が引き出し可能でない場合、自動取消が発生する
- ✓ 取消は売却が発生しなかったのと同じ優先順位で抵当権者の利益を回復させる

## 33.10 落札者の債務不履行および入札談合の禁止

最高入札者が最終入札額を納付しない場合、その者は裁判所費用および弁護士費用を含む損害賠償について受託者に対して責任を負います。意図的な納付不履行または決済キャンセルは、最大$2,500の罰金に処せられる軽罪です。入札しないことの対価を受け取る、または入札を固定もしくは抑制することは違法であり、違反の場合は最大$10,000の罰金および/またはカウンティ監獄での1年以下の懲役に処せられます。ただし、不動産が「現状のまま」で販売されることを述べることは適法です。

- ✓ 債務不履行した落札者は損害賠償金、裁判所費用、および弁護士費用について責任を負います
- ✓ 意図的な不履行またはキャンセルは最大$2,500の罰金の軽罪です
- ✓ 入札談合またはある者に入札しないことを条件に金銭を支払うことは最大$10,000の罰金および/または1年のカウンティ監獄刑に処せられます
- ✓ 不動産が「現状のまま」で販売されることを明記することは適法です

## 33.11 差し押さえ売却における見込み自己使用所有者の優先権

1~4戸の住宅ユニットを持つ物件の受託者売却では、自己使用所有者および借家人に優先権を与える特定の条件が満たされるまで、売却は最終的ではありません。「見込み自己使用所有者」とは、受託者証書の記録から60日以内に当該物件を主たる居住地として占有する意思を宣言し、最低1年以上占有を維持し、抵当権者/委託者、その近親者、または他の買い手の代理人ではない自然人です。そのような入札者が最終的な最高価格入札者である場合、売却時またはその後の営業日午後5時までに宣誓書を提出する必要があります。

- ✓ 1~4戸の住宅物件に適用される
- ✓ 自己使用所有者は証書記録から60日以内に主たる居住地として占有する意思を持つ必要がある
- ✓ 自己使用所有者は最低1年以上占有を維持する必要がある
- ✓ 抵当権者/委託者、その子供/配偶者/親、または他の買い手の代理人であってはならない

## 33.12 適格テナント購入者および適格入札者ウィンドウ

受託者による売却後、適格テナント購入者または適格入札者が入札もしくは拘束力のない意思表示通知を提出できるよう、売却は15日間は最終的なものと見なされません。適格テナント購入者は15日以内（意思表示通知を提出した場合は45日以内）に最高入札額と同額で入札できます。その他の適格入札者（非営利団体、地域土地信託、住宅協同組合、政府機関）は45日以内に最高入札額を上回る入札ができます。売却が最終的なものと見なされるまで、所有権は抵当権者/受託者に留まります。

- ✓ 売却は適格テナント購入者または入札者による入札を許可するため15日間は最終的なものと見なされません
- ✓ 適格テナント購入者は最高入札額に合わせることができ、その他の適格入札者はこれを上回ることができます
- ✓ 拘束力のない意思表示通知が提出された場合、45日間の延長期間が適用されます
- ✓ 売却が最終的なものと見なされるまで、所有権は抵当権者/受託者に留まります

## 33.13 機関の差押え住宅に対する先買いプログラム

連邦政府の先買いプログラムをモデルにしたこの条項は、カリフォルニア州で年間175件以上の住宅用不動産を差し押さえる「機関」を通じて差押えにより取得した1〜4ユニットの住宅用不動産を購入する最初の機会を、見込み自己所有者および適格入札者に与えるものです。上場後最初の30日間、機関は宣誓書または陳述書を提出する必要がある適格入札者からの申し入れのみを受け入れることができます。投資家の申し入れを検討する前に、住宅所有権を拡大し、近隣を強化することが目的です。

- ✓ カリフォルニア州で年間175件以上の住宅用不動産を差し押さえる機関に適用される
- ✓ 上場後最初の30日間は、適格入札者からの申し入れのみが受け入れられる
- ✓ 適格入札者には、見込み自己所有者、適格非営利団体、コミュニティ土地信託、および政府機関が含まれる
- ✓ 見込み自己所有者は60日以内に主たる居住地として占有し、少なくとも1年間の占有を維持する必要がある

## 33.14 購入資金ローンの再融資は保護を保持する

2013年1月1日以降に実行されたクレジット取引については、購入資金ローンを再融資する場合、元の購入資金義務に充当されなかった新規元金を除き、反欠損保護を保持する。元金の支払いは、まず購入資金残高に充当され、その後、新規融資に充当されたものとみなされる。

- ✓ 再融資は、新規融資の元金額を除き、購入資金ローンとみなされる
- ✓ 保証人、担保提供者、およびその他の債務保証者は保護されず、依然として不足額について責任を負う可能性がある
- ✓ これらの保護の放棄に関するいかなる主張も無効であり、関連規定に基づいて公共政策に違反している

## 33.15 受託者売却に関する公正市場価値の定義

67%ルールにおける「公正市場価値」とは、当初予定された売却日から6ヶ月以内に作成された推定価値であり、免許を持つ不動産仲介人の意見、免許を持つ鑑定士の鑑定評価、商業的に使用される自動評価モデル（AVM）またはコンピューター化された不動産評価システムによって決定されます。受託者は提供された価値に依拠することができ、その出所または正確性を検証する義務を負いません。遵守しない場合、善意の購入者への売却の有効性には影響を及ぼしません。

- ✓ 評価値は、免許を持つ仲介人の意見、免許を持つ鑑定士、AVMまたはコンピューター化された評価システムから得られる場合があります
- ✓ 推定価値は当初予定された売却日から6ヶ月以内に作成されなければなりません
- ✓ 受託者は評価値の出所または正確性を検証する義務がありません

## 33.16 通知書への必須の入札者および所有者警告

1〜4世帯の一戸建て住宅によって担保されたトラスト証書の場合、販売通知には、入札者が財産そのものではなく抵当権（おそらく劣位）に入札しており、優先抵当権に対する責任がある可能性があることを警告する「潜在的入札者への通知」と、販売日が延期される可能性があることおよび延期情報を取得する方法（24時間年中無休で無料で利用可能なフリーダイヤルまたはウェブサイト）を説明する「不動産所有者への通知」を含める必要があります。

- ✓ 通知書は入札者に対し、彼らが財産ではなく抵当権に入札していること、および優先抵当権の債務を負う可能性があることを警告しなければなりません
- ✓ 延期情報は、24時間年中無休で無料で利用可能にされなければなりません
- ✓ 通知書の言語要件を遵守しないことは、有効な売却を無効にしません

## 33.17 売却の延期制限および手続き

受託者の売却は、裁判所の命令、法律の発効、委託者と受益者の相互合意、受託者の裁量、またはアクセスを妨げる不可抗力により、売却公告日から通算365日を超えない期間延期することができます。365日を超える延期には新しい公告が必要です。各延期とその理由は、最後に予定された売却の時間および場所で公開宣言により告知され、受託者は各延期の記録を保持する必要があります。

- ✓ 総延期期間は、新しい公告なしに公告日から365日を超えることはできません
- ✓ 延期は新しい売却日時および場所を記載した公開宣言により告知される必要があります
- ✓ 不可抗力による延期は同じ時間および場所での7暦日です

## 33.18 短期売却保護の例外

短期売却反担保不足保護は、借り手が当該物件に関して詐欺または浪費を行った場合、または借り手が法人、LLC、有限責任組合、もしくは州の政治的下位区分である場合には適用されません。

- ✓ 受託者/抵当権者による詐欺または浪費は、貸し手が損害賠償および既存の救済手段を追求することを可能にします
- ✓ 保護は借り手が法人、LLC、有限責任組合、またはその州の政治的下位区分である場合には適用されません

CHAPTER 34

# Loan Terms and Borrower Protections

## 34.1 リバースモーゲージ開示および年金商品購入禁止

リバースモーゲージを担保とする信託証書の最初のページには、10ポイントの太字で次のように記載されなければなりません：「本信託証書はリバースモーゲージローンを担保としています。」貸し手または発行参加者は、申請者に年金商品の購入をローンの条件として要求することはできず、また、期限満了または解除権の期限切れ前に、借り手に年金商品またはその他の金融・保険商品の購入を紹介することはできません。所有権保険、火災保険、洪水保険、およびその他の慣習的な保険商品は認められています。

- ✓ 信託証書の最初のページには、10ポイントの太字のリバースモーゲージ開示文が記載されなければなりません
- ✓ 貸し手はリバースモーゲージの条件として年金商品の購入を要求することはできません
- ✓ 貸し手は期限満了または解除権の期限切れ前に、借り手に年金・金融商品の購入を紹介することはできません

## 34.2 リバースモーゲージ義務的カウンセリング要件

最終申請を受け付ける前に、貸し手は借り手に対して、HUD承認の相談機関リストを少なくとも10機関分提供しなければなりません。相談機関は貸し手から報酬を受け取ることはできません。貸し手は、署名されたカウンセリング認証書によって証明されたカウンセリング日から7日が経過するまで、最終申請を受け付けたり、手数料を徴収したりすることはできません。必須の平易な言語による通知はカウンセリング前に16ポイント活字で提供されなければならず、リバースモーゲージワークシートガイドはカウンセリングセッション前に14ポイント活字で提供されなければなりません。

- ✓ 貸し手は最終申請前にHUD承認の相談機関を少なくとも10機関分のリストを提供しなければならない
- ✓ 貸し手は署名されたカウンセリング認証書に従い、カウンセリングから7日後まで最終申請を受け付けたり手数料を徴収したりすることはできない
- ✓ 16ポイント平易言語通知と14ポイントワークシートガイドを申請者に提供しなければならない

## 34.3 不動産仲介業者の高利貸し業法の適用除外

カリフォルニア州の認可を受けた不動産仲介業者によって貸し付けられた、または媒介された融資であって、不動産の先取特権によって全部または一部が担保されているものは、カリフォルニア憲法第XV条の高利貸し業金利制限から適用を除外される。これは一般的に試験される融資/仲介業関連の重要事項である。

- ✓ 認可を受けた不動産仲介業者によって貸し付けられた、または媒介された融資であって、不動産によって担保されているものは、憲法的な高利貸し業の上限から適用を除外される
- ✓ 融資は、仲介業者が報酬を受けて他人のために融資を勧誘、交渉、または媒介する行為を行うとき、その仲介業者によって「媒介された」ものである
- ✓ この適用除外は、仲介業者が本人として行動する場合でも代理人として行動する場合でも、また免許の範囲内

で行動するかどうかに関わらず適用される

## 34.4 リバースモーゲッジの要件

リバースモーゲッジは、借り手の自己所有の主たる住居における不動産価値に基づいて現金を前払いし、ローン全体が満期になるまで返済が不要な非遡及ローンです。

- ✓ リバースモーゲッジは非遡及であり、借り手の自己所有の主たる住居における不動産価値に基づいています
- ✓ ローン全体が満期になり返済可能になるまで、元本または利息の返済は必要ありません
- ✓ ローンは州法または連邦法に基づいてライセンスを受けた、または認可された貸付機関によって提供される必要があります
- ✓ 全額または一部の繰り上げ返済は、いかなる時点でも罰金なしで許可される必要があります

## 34.5 リバースモーゲジローンの条件および満期イベント

リバースモーゲジローンは固定または変動金利(複利を含む)を有することができ、実行時、定期的に、または満期時に請求される貸し手のコストおよび手数料を含むことができます。ローンが定期的な前払いを提供する場合、これらの前払いは金利調整に基づいて減額することはできません。必要な前払いを行わず、通知後に是正しない貸し手は、不正に保有された金額の3倍に法定利息を加えた金額を没収します。住宅が売却されたり、所有権が譲渡されたり、すべての借り手が主要住居として占有することをやめたり、固定満期日が到来したり、貸し手の担保を危うくするイベントが発生したりするとき、ローンは満期になる可能性があります。

- ✓ 必要な前払いを行わず、デフォルトを是正しない貸し手は、不正に保有された金額の3倍に法定利率を加えた金額を没収します
- ✓ ローンは売却/所有権譲渡、借り手が主要住居としての占有をやめ、固定満期日、または貸し手の担保を危うくするイベント発生時に満期になります
- ✓ 定期的な前払いは金利調整により金額または回数が減額されることはできません

## 34.6 リバースモーゲージの占有および不在ルール

連続60日を超えない一時的な不在は、モーゲージの満期を引き起こしません。連続60日を超えるが1年未満の延長不在は、借り手が貸し手に満足のいく方法で住宅を保護および担保するための事前措置を講じている場合、満期を引き起こしません。ローン実行機関の収益回収権は、書面でのローン契約の消滅時効に従い、ローンが満期および支払可能になった時点から開始します。信託で保有されている財産は、占有者がその信託の受益者である場合、所有者が占有しているものと見なされます。

- ✓ 連続60日以内の一時的な不在はローン加速を引き起こしません
- ✓ 連続60日を超えるが1年未満の不在は、借り手が住宅を満足のいく方法で担保した場合、加速を引き起こしません
- ✓ 信託で保有されている財産は、占有者が信託受益者である場合、所有者占有として適格です

## 34.7 リバースモーゲージ抵当権の優先順位

リバースモーゲージは、すべての融資額およびそれらの融資に発生したすべての利息の範囲で、不動産に対する抵当権を構成します。この抵当権は、リバースモーゲージ融資の記録後に登記または記録されたすべての抵当権に優先します。

- ✓ リバースモーゲージ抵当権はすべての融資額と発生利息をカバーします
- ✓ 抵当権はリバースモーゲージ記録後に記録された抵当権に優先権を有します

## 34.8 エスクロー口座要求禁止 - 限定的な場合を除く

貸し手は一般的に、単一家族所有者占有住宅の税金/保険のためのエスクロー、信託、または他の口座を要求することはできません。ただし、政府要求、以前の債務不履行、販売価格または鑑定評価額の90%以上のLTV、鑑定評価額の80%を超える結合ローン、規則Z下の高価格住宅ローン、または住宅所有権保全プログラムに基づくローンなど、指定された状況では例外です。違反で設定されたエスクロー口座は、借り手の選択により いつでも取消可能であり、ローンの有効性に影響を与えません。

- ✓ 単一家族所有者占有住宅のエスクロー口座は、列挙された例外（例：90%以上LTV、鑑定評価額の80%を超える結合ローン、高価格住宅ローン）においてのみ要求できます
- ✓ その他の法定例外：州または連邦政府貸し手により行われ、保証され、または保険される貸付、または2連続の税金分割払いの支払いに失敗した借り手
- ✓ 禁止されたエスクロー口座は借り手の選択により いつでも取消可能ですが、ローンまたは売却を無効にしません
- ✓ 「単一家族、所有者占有住宅」は、抵当権/信託証書の実行から90日以内に署名者が所有および占有する不動産を意味します

## 34.9 準備金口座残高の制限と処理

準備金口座を維持する貸金業者は、RESPA限度額を超える月次預金を要求することはできず、義務が発生するときに支払うために合理的に必要な金額を超える額を保有することはできず、保険キャンセルまたは税務延滞を引き起こす支払いをすることはできません。超過額は、当事者が別段の合意をしない限り30日以内に返金されなければならず、かかる合意はいつでも解除できます。

- ✓ 月次準備金預金はRESPA（12 U.S.C. 2609）限度額を超えることはできず、残高は義務を支払うために合理的に必要な金額を超えることはできません。
- ✓ 当事者が相互に合意しない限り、超過資金は30日以内に返金されなければなりません。
- ✓ 貸金業者は保険キャンセルまたは税務延滞を引き起こす方法で支払うことはできません。被害者は損害賠償または差止命令を求めることができます。

## 34.10 住宅ローンの遅延手数料制限

一戸建て住宅の所有者占有住宅を担保とした住宅ローンまたは信託契約書による担保付きローンの場合、遅延手数料は元利均等返済金の6%または$5のいずれか大きい金額を超えることはできません。指定された支払日から最低10日経過した後に初めて支払いが「遅延」と見なされ、同一の返済分に対して遅延手数料は複数回課すことはできません。

- ✓ 遅延手数料は元利均等返済金の6%または$5のいずれか大きい金額に制限される
- ✓ 支払期限から最低10日経過するまでは遅延と見なされず、その期間内に支払われた場合は遅延手数料が課されない
- ✓ 同一の返済分に対して遅延手数料は複数回課すことはできず、支払いは最も最近の期限到来分返済に適用される

## 34.11 借り手への PMI キャンセル通知

PMI または住宅ローン保証保険が融資条件として必要とされる場合、貸し手は借り手に対して書面でキャンセル可能であるかどうかを通知し、キャンセル可能な場合は識別情報、キャンセル条件（必要なローン対価値比率と鑑定が必要であるかどうかを含む）およびキャンセル手続きを提供する必要があります。本通知は、エスクロー終了後 30 日以内に、最低 10 ポイントの太字で、無料で提供される必要があります。違反した場合、3 倍の損害賠償と弁護士費用を請求することができます。

- ✓ PMI キャンセル通知は、エスクロー終了後 30 日以内に、最低 10 ポイントの太字で提供される必要があります
- ✓ 通知は、必要なローン対価値比率と鑑定が必要かどうかを含むキャンセル条件を明記する必要があります
- ✓ FHA/VA ローンまたはローン期間中の保険が必要な債券資金住宅ローンには適用されず、違反した場合は 3 倍の損害賠償と弁護士費用を請求することができます

## 34.12 住宅ローンの繰上返済権と手数料

4戸以下の住宅物件のローンについて、借入人はいつでも残金全額または一部と未払い利息を繰上返済することができます。4戸以下の自己居住住宅物件については、繰上返済手数料は実行から5年以内にのみ適用されます。元金の20%までは12か月間に繰上返済でき、ペナルティはなく、超過額に対する手数料は超過額に対する6か月分の先払い利息を超えることはできません。

- ✓ 4戸以下の住宅物件の借入人はいつでも全額または一部を繰上返済できる
- ✓ 自己居住1〜4戸単位住宅ローンの繰上返済手数料は実行から5年以内のみ許可される
- ✓ 元金の20%までは12か月ごとにペナルティなく繰上返済でき、超過額に対する手数料は超過額に対する6か月分の先払い利息に制限される

## 34.13 加速または災害による繰上返済手数料なし

譲渡による加速（due-on-sale）に基づいて融資を加速させる債権者は、その加速から生じる繰上返済手数料を徴収することはできません。ただし、1〜4戸の住宅ローンについては、有効な別途署名済み書面放棄が例外となります。知事が宣言した非常事態の自然災害により住居構造が占有不可能になり、繰上返済がその災害と因果関係がある場合、繰上返済手数料を課すことはできません。

- ✓ 譲渡加速による繰上返済から生じる繰上返済手数料は、1〜4戸の住宅ローンについて有効な別途署名済み書面放棄がない限り、徴収することはできません。
- ✓ 知事が宣言した自然災害により住居構造が占有不可能になり、繰上返済がそれと因果関係がある場合、繰上返済手数料は適用されません。
- ✓ 割賦融資の場合、担保不動産の真正な売却と併せて繰上返済が行われる場合、繰上返済手数料は適用されません。

## 34.14 民間住宅ローン保険(PMI)のキャンセル

指定された条件が満たされた場合、特にローン残高が価値の75%以下に低下した場合、貸付人またはサービサーは将来のPMIまたは住宅ローン保険料を請求または徴収することができません。これは所有者が占有する1〜4戸の住宅借り手が不要な保険料の支払いから保護されます。

- ✓ 未払い元本が売却価格または鑑定価格のいずれか低い方の75%以下である場合、PMIキャンセルが利用可能
- ✓ ローンは所有者が占有する1〜4戸の住宅物件の個人的、家族的、家庭的、または購入資金目的である必要がある
- ✓ 借り手は延滞がなく、過去12ヶ月間に1回以上の延滞ペナルティがなく、30日以上の支払い遅延がないこと
- ✓ ローンは1998年1月1日以降に発行されている必要がある

## 34.15 コンドミニアムローンに関する地震保険の開示

コンドミニアムプロジェクトにおける借入人の個別的利益によって担保されたローンを組成する貸出機関は、地震保険（またはそれに代わる手数料）を要求する場合、潜在的な借入人に対して特定の書面による開示を行わなければなりません。

- ✓ 貸出機関は、自機関または第三者の金融機関が地震保険またはそれに代わる手数料を要求することを開示しなければなりません
- ✓ 貸出機関は、すべての貸出機関が地震保険を要求するわけではないことを開示しなければなりません
- ✓ 貸出機関は、地震保険がコンドミニアムプロジェクト全体に対して必要とされる可能性があることを開示しなければなりません
- ✓ 開示は、合理的に実行可能な限り速やかに書面で行われなければなりません

## 34.16 危険保険の再建築価値制限

貸し手は、ローンの条件として、改良物の再建築価値を超える危険保険に加入することを借り手に要求することはできません。貸し手はローン文書の実行前に、この規則を書面で開示する必要があります。

- ✓ 貸し手は改良物の再建築価値を超える危険保険の加入を要求することはできません
- ✓ すべての約束手形または担保文書の実行前に、この規則の書面開示が必要です
- ✓ 違反した場合、差止命令、損害賠償、および弁護士費用の請求が可能ですが、ローンの有効性には影響しません

## 34.17 消費者注意および住宅所有権カウンセリング通知

適用される融資は、消費者に対してローン文書に署名する少なくとも3営業日前に、12ポイント以上のフォントサイズで書面で「消費者注意および住宅所有権カウンセリング通知」を提供しない限り、行うことはできません。本通知は借り手に住宅を失う可能性があることを警告し、金利および手数料の比較検討を促し、独立した信用カウンセラーに相談することを勧告し、HUDカウンセリングホットラインを提供します。署名された領収証確認は、開示義務が履行されたという反論可能な推定を生じさせます。

- ✓ 開示は書面で12ポイント以上のフォントサイズで、ローン文書署名の少なくとも3営業日前に提供されなければならない
- ✓ 消費者の署名された領収証確認は、開示が交付されたという反論可能な推定を生じさせる
- ✓ 通知は借り手に住宅喪失のリスクを知らせ、HUD承認住宅カウンセリングを参照しなければならない

## 34.18 モーゲージブローカーの開示およびステアリング禁止義務

高額なモーゲージローンのみを仲介するモーゲージブローカーは、モーゲージ仲介サービスを初めて提供する時点で、その事実を借り手に対して口頭および書面で開示しなければなりません。ブローカーは借り手を適格性より高コストのローンへ誘導することはできず、虚偽または誤解を招く陳述をすることはできず、貸し手、借り手、または第三者から支払われるかどうかに関わらず同一の報酬を受け取る必要があります。

- ✓ 高額なモーゲージローンのみを仲介するブローカーは、初期段階でその事実を口頭および書面で開示しなければなりません
- ✓ ブローカーは借り手を適格性より高いコストのローンへ誘導することはできません
- ✓ ブローカーは貸し手、借り手、または第三者から支払われるかどうかに関わらず同一の報酬を受け取る必要があります

## 34.19 不動産担保ローン広告ライセンス開示

カリフォルニア州で主に配布される不動産担保によって保証されたローンに関するあらゆる広告は、ローンが行われまたは手配されるライセンスおよび当該ローンタイプを監督する州規制機関を開示しなければなりません。ローンが無許可である場合、広告には、そのローンが州規制監督を受けない無許可当事者によって行われていることを記載する必要があります。

- ✓ 不動産担保ローン広告は、ライセンスおよび監督する州規制機関を開示する必要があります
- ✓ 無許可ローン広告は、ローンが州規制監督を受けない無許可当事者によって手配されていることを記載する必要があります
- ✓ 銀行、貯蓄協会、信用組合および産業ローン会社(ならびに別途許可されていない関連会社)は除外されます

## 34.20 変動金利ローン開示要件

非監督貸金業者が1〜4戸の住宅用不動産の購入または建設資金を融資する場合、変動金利条項は、特定の保護条件と太字の開示通知が担保証書に含まれている場合にのみ有効です。

- ✓ 金利の上昇には、指数が反対方向に動く場合の同一の低下が必要です
- ✓ 金利は半年期間ごとに最大1回、1期間当たり0.25%以上変動することはできず、初期金利を2.5ポイント超える上限があります
- ✓ 担保証書には、当該証書が変動金利条項を含むことを記載した10ポイントの太字の「借り手への通知」が含まれている必要があります
- ✓ 借り手は、金利引上げ通知を受けた後90日以内に、ペナルティなしで前払いすることができます

## 34.21 共有利益ローン(Shared Appreciation Loan)の定義

共有利益ローンは不動産によって担保され、借り手が条件付き据え置き利息(資産価値の上昇分、賃料/利益の一部、またはその両方)を支払う義務を負う。借り手が居住する1~4戸建住宅は基本的な定義から一般的に除外される。

- ✓ 条件付き据え置き利息とは、借り手が資産の価値上昇分および/または賃料と利益の一部を支払う義務である
- ✓ 基本的な定義は、借り手が居住する1~4戸建住宅ローンを除外する
- ✓ 借り手と貸し手の関係は、単なる債務者と債権者の関係であり、ジョイントベンチャーやパートナーシップではない
- ✓ 貸し手は、共有利益ローン取引に関する憲法上の高利禁止規定から除外される

## 34.22 変動金利住宅ローン開示

1〜4戸の住宅担保ローンに関して変動金利住宅ローンを提供する貸し手は、連邦準備制度の「変動金利住宅ローンに関する消費者ハンドブック」を提供し、開示および繰上返済要件を遵守しなければなりません。

- ✓ 貸し手は、要請時または初めて変動金利住宅ローンの書面情報を提供する際のいずれか早い時点で、連邦準備制度の「変動金利住宅ローンに関する消費者ハンドブック」を提供しなければなりません
- ✓ 借り手は、繰上返済手数料なしでいつでも全額または一部繰上返済を行うことが許可されなければなりません
- ✓ 「貸し手」とは、任意の12ヶ月間に1〜4戸の住宅用不動産に関して10件を超えるローンを提供する者です
- ✓ 遵守に失敗した場合、貸し手は実損害賠償、費用、および弁護士費用にさらされます

## 34.23 事前録音利息発生の制限

1〜4戸の住宅担保ローンの場合、借り手がローン資金をエスクロー口座に預ける際に、抵当権/信託証書の記録日より1日以上前に元金に対する利息の支払いを求められることはできません。借り手が月曜日/祝日後の記録を明示的に要求し、エスクロー資金が預けられる前に1日利息開示に署名した場合のみ、記録前営業日に利息が発生する可能性があります。

- ✓ エスクロー内の1〜4戸住宅担保ローンについて、記録日より1日以上前に利息を請求することはできません
- ✓ 早期利息発生には、借り手の明示的な要求とエスクロー資金が預けられる前に署名した書面による1日利息開示が必要です

## 34.24 ローン及び積立金の年間明細会計報告書

すべての抵当権者、受益者、または売主は、書面による請求があった場合、借主に対して利息、元金および積立金の年間明細会計報告書を会計年度終了後60日以内に提供しなければなりません。年1回の会計報告書は無料です。追加の明細書には所定の手数料がかかります(1年以上前払い要求の場合は月額$0.50、単月$1、累積明細書1回$5)。

- ✓ 借主は暦年ごと年1回の無料の明細会計報告書を受け取る権利があり、追加の明細書は種類に応じて$0.50、$1または$5の費用がかかります
- ✓ 会計報告書は会計年度終了後60日以内に提供されなければなりません
- ✓ 借主が明細会計報告書、新しい返済額および返済額の引上げに関する説明を受けるまで、月間積立金返済額の引上げは効力を生じません

## 34.25 § 2954.2に基づく自動年間明細書

1〜4世帯住宅の抵当権者は、購入資金または再融資債務を担保とする場合、年度終了から60日以内に、請求なしで無料で抵当人に対し、利息、元金、延滞料および基金活動を示す書面による年間明細書を提供しなければなりません。当該明細書には、§ 2954に基づいて追加の会計を請求できることを記載した10ポイントの通知を含める必要があります。

- ✓ 1〜4世帯住宅の場合、請求なしで年度終了から60日以内に無料の年間明細書1部を提供する必要があります
- ✓ 「抵当権者」には受託者受益者、不動産売買契約売主、およびローンサービス提供者を含み、「抵当」には第1順位/第2順位抵当権、信託証書、および不動産売買契約を含みます
- ✓ 明細書には、§ 2954に基づいて追加の会計を請求する権利についての10ポイントの通知を含める必要があります

## 34.26 最初の延滞料金前の通知要件

延滞した不動産ローン支払いに対して最初の延滞料金/債務不履行料金を評価する前に、貸し手は借り手に書面で通知を行い、送付から最低10日間の治癒期間を与えるか、または料金が適用される日付を請求書/通知で借り手に通知する必要があります。通知には、料金の金額または計算方法が明記されている必要があります。

- ✓ 最初の延滞料金の前に、借り手は最低10日間の治癒期間を有する書面通知を受け取るか、評価日の事前請求通知を受け取る必要があります
- ✓ 通知には、料金の金額または計算方法が明記されている必要があります
- ✓ 複数の借り手がいる場合、1人に送付された通知が要件を満たします

## 34.27 PMI支払い終了条件

借主は以下の条件を満たす場合、今後のPMI支払いを終了することができます：書面による要請、最低2年以上の期限が経過した手形、所有者居住の1〜4戸建物で担保された個人/家族/購入資金目的、未払い元本残高が売却価格または現在の鑑定価格の75%以下、および支払いが現況状態（過去24ヶ月間で30日以上の延滞がなく、差押え通知の記録がないこと）。

- ✓ PMI支払いは、未払い元本残高が売却価格または現在の公正市場価格の75%以下である場合にのみ終了することができます。
- ✓ 手形は最低2年以上経過している必要があり、支払いが現況状態である必要があります（過去24ヶ月間で30日以上の延滞がないこと）。
- ✓ 借主は貸し手/サービサーが手配し選定した評価者による鑑定評価料を支払います；1991年1月1日以前に実行された手形には適用されません。

## 34.28 エスクロー口座に必要な利息

カリフォルニア州で1〜4家族住宅に関する融資を行う、または購入する金融機関が、税金、保険、または関連目的のために先払い資金を保有する場合、借り手に対して年間最低2%の単利を支払わなければならず、これは年間または終了時に毎年クレジットされるものとします。有効利率を2%未満に引き下げる手数料を課すことはできません。同じ2%ルールは、修理保留中の損失支払口座に保有されている火災保険金にも適用されます。

- ✓ 1〜4家族住宅のエスクロー口座は年間最低2%の単利を獲得しなければならず、年間または終了時にクレジットされるものとします
- ✓ いかなる手数料または請求も、有効利率を2%未満に引き下げることはできません
- ✓ 再建築/修理保留中の損失支払口座に保有されている火災保険金も、年間最低2%の利息を獲得しなければなりません

## 34.29 担保ローンの負のアモーティゼーション開示

担保ローンは一般的に、支払いスケジュールが元本残高を増加させる負のアモーティゼーション条項を含めることはできません。例外は、発行者が借り手に対してローンが負のアモーティゼーション条項を含んでおり、元本をローン残高に追加する可能性があることを開示する第一抵当権です。

- ✓ 担保ローンは、第一抵当権である場合を除き、負のアモーティゼーション条項を含めることはできません。
- ✓ 発行者は、ローンが元本をバランスに追加する可能性があることを書面で開示する必要があります。

## 34.30 スティアリング禁止および返済能力

オリジネーターは、消費者を、適格基準より低いリスク等級のローン商品へ導き、助言し、または指示することはできません。カバーされるローンは、オリジネーターが消費者が収入、債務、資産（自宅資産は除外）に基づいて返済できると合理的に判断した場合にのみ提供できます。月間総債務が月間総所得の55%以下である場合、借り手は返済能力があると推定されます。

- ✓ オリジネーターは消費者を、適格基準より低いリスク等級に導くことはできません
- ✓ 返済能力は消費者の自宅資産に依存せずに評価されなければなりません
- ✓ 月間総債務が月間総所得の55%以下である場合、借り手は返済能力があると推定されます

## 34.31 RESPAおよびTILAに対するCFPBの規則制定権限

2011年7月21日の指定譲渡日に、Dodd-Frank法のTitle XはHUDからのRESPA規則制定権およびFRBからのTILA規則制定権を消費者金融保護局(CFPB)に移譲しました。RESPAは現在規則X(12 CFR 1024)により実施され、TILAは規則Z(12 CFR 1026)により実施されており、両者ともCFPBにより管理および執行されています。この権限に基づいて、CFPBはTILA-RESPA統合開示規則を発行し、2015年10月3日以降に終了するほとんどの消費者住宅ローン契約において、善意推定およびHUD-1決算報告書をローン見積もりおよび終了公開に置き換えました。CFPBは総資産が100億ドルを超える預金機関および規模を問わない非預金住宅ローン発行者、ブローカー、サービス業者を監督し、キックバック、紹介手数料および不当な手数料に対するRESPA禁止規定を執行しています。不動産ライセンスの保有のみではCFPBの監督対象にはなりませんが、貸金業者、タイトル会社およびエスクロー提供者との紹介手数料契約、マーケティングサービス契約および関連事業契約はCFPB執行権の対象に明確に含まれます。

- ✓ Dodd-Frank Title Xは2011年7月21日発効日をもってHUDからのRESPA規則制定およびFRBからのTILA規則制定をCFPBに移譲しました
- ✓ RESPAは規則X(12 CFR 1024)により実施され、TILAは規則Z(12 CFR 1026)により実施されており、両者とも現在のCFPB規則です
- ✓ CFPB TRID規則は2015年10月3日以降に受け付けた申請に対して、善意推定およびHUD-1をローン見積もりおよび終了公開に置き換えました
- ✓ CFPBは総資産100億ドルを超える預金機関および規模を問わない非預金住宅ローン発行者、ブローカーおよびサービス業者を監督します
- ✓ RESPA第8条は決算サービス事業の紹介に対するキックバック、紹介手数料および不当な手数料を禁止し、関連事業体への紹介時には関連事業契約開示が必要です

## 34.32 Dodd-Frank法：モーゲージ改革、ATR/QMおよびMLOライセンシング

2010年7月に署名されたDodd-Frank金融改革消費者保護法（公法111-203）は、2008年の金融危機後の住宅ローン融資のための連邦枠組みを再構築しました。Title Xは消費者金融保護局（CFPB）を設立し、連邦消費者金融ルール制定を統合しました。Title XIV「モーゲージ改革および略奪的貸付防止法」は返済能力要件を追加しました。クレジターがクローズドエンド消費者モーゲージを供与する前に、借り手が返済可能であることについて合理的で誠実な決定を第三者記録から検証された情報に基づいて（陳述された収入ではなく）行う必要があります。適格モーゲージ基準を満たすローンはコンプライアンスの推定を受けます。Title XIVは、ローン金額以外のローン条件に基づいて変動するローンオリジネーター補償を禁止し、借り手をより多くの報酬をもたらすローンに誘導することを禁止し、住宅ローン取引における強制仲裁条項および単一保険料クレジット保険を制限し、高額モーゲージローンについてエスクロー口座と物理的な内部検査に基づいた書面による鑑定評価を要求しています。以前のSAFE法体制に基づいて、住宅ローンを組成するカリフォルニア不動産ライセンシーは、不動産ライセンスに加えて、DREから発行されたNMLS登録モーゲージローンオリジネーターライセンス承認を取得する必要があります。

- ✓ Dodd-Frank法（公法111-203、2010年）：Title Xはキフビーを設立し、Title XIVは住宅ローン融資を改革しました
- ✓ 返済能力要件：クレジターは検証された第三者記録から返済能力について合理的で誠実な決定を行う必要があります。適格モーゲージはコンプライアンスの推定を受けます
- ✓ ローンオリジネーター補償はローン金額以外のローン条件に基づいて変動することはできず、借り手をより高い報酬のローンに誘導することは禁止されています
- ✓ 住宅ローン取引では、強制仲裁条項および単一保険料クレジット保険が制限されています
- ✓ 高額モーゲージローンには、エスクロー口座と物理的な内部検査に基づいた書面による鑑定評価が必要です
- ✓ 住宅ローンを組成するカリフォルニア不動産ライセンシーは、不動産ライセンスに加えて、DREから発行されたNMLS MLOライセンス承認が必要です

CHAPTER 35

# Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants

## 35.1 住宅担保売買契約の定義

本章は、公正な価値以下で住宅を購入する担保購入者から、差押え中の住宅所有者を保護します。担保購入者、担保売却者、および差押え中の住宅が何かを理解することは不可欠です。

- ✓ 「担保購入者」とは、差押え中の住宅の所有権を取得する者であり、ただし個人住宅として購入する者、担保権放棄譲渡により取得する者、受託者売却で取得する者、法令または裁判所命令により取得する者、または配偶者または血族親族から取得する者は除きます。
- ✓ 「差押え中の住宅」とは、1〜4家族用住宅で、1住戸が所有者占有主住居であり、その住宅に対して期限の利益喪失通知が記録されている不動産です。
- ✓ 「担保売却者」とは、差押え中の住宅のすべての売却者です。
- ✓ 「営業日」は日曜日および指定された連邦祝日を除きます。

## 35.2 住宅エクイティ契約書の様式と内容要件

すべての住宅エクイティ売買契約書は書面で作成され、特定の条項、書式、および必須の法定通知を含む必要があり、譲渡証書が実行される前に署名および日付が記載される必要があります。

- ✓ 契約書は10ポイントの太字で表記され、売買交渉に主に使用された言語で作成されなければなりません（§ 1695.2）
- ✓ 契約書は譲渡証書の実行前に両当事者によって完全に作成、署名および日付が記載される必要があります
- ✓ 契約書には、住宅エクイティ購入者の氏名/住所/電話番号、不動産住所、総対価、支払条件、占有移転時期、賃貸条件および解除通知を含める必要があります
- ✓ 取消権が終了するまで証書に署名することはできないという警告を含む14ポイントの太字の「カリフォルニア法で要求される通知」を含める必要があります

## 35.3 自宅担保売却契約の解除権

自宅担保売却契約において、売主は強力な法定解除権を有し、脆弱な住宅所有者を保護するための冷却期間を提供します。

- ✓ 売主は署名後5営業日の午前0時まで、または差し押さえ売却日の午前8時までに解除することができ、いずれか早い方を基準とします（§ 1695.4）
- ✓ 解除は書面通知の直接配達または契約書の住所に送付された電報により効力を生じ、特定の形式である必要はありません
- ✓ 解除通知書は売主の署名に隣接して12ポイント以上の太字で記載されなければなりません

✓

購入者がこれらの通知要件を遵守するまで、自宅担保売却の売主は契約を解除することができます

### 35.4 衡平法上の購入者による禁止行為

キャンセル期間中、衡平法上の購入者は多くの行為が禁止されており、いつでも誤解を招く陳述を行うことが禁止されています。

- ✓ キャンセル期間が完全に経過するまで、購入者は譲渡の承認または誘導、書類の記録、不動産の譲渡・担保設定、または売主への対価の支払いを受け入れ、または行うことはできません。
- ✓ キャンセル通知を受領してから10日以内に、購入者は売主が署名したすべての原本契約書および書類を無条件で返還しなければなりません。
- ✓ 購入者は、価値、売却代金、契約条件、または売主の権利に関して、虚偽または誤解を招く陳述をしてはなりません。

### 35.5 売主融資信用仲介人の義務

4家族以下の住宅購入において、信用仲介人が関与し、売主（ベンダー）が信用を提供する場合、購入者および売主の両者に書面による開示が行われなければなりません。購入申し込みを取得した仲介人が一般的に開示を行います。

- ✓ 4家族以下の住宅購入で信用仲介人が関与し、売主が信用を提供する場合に適用される
- ✓ 開示は書面で購入者および売主の両者に行われなければならない
- ✓ 複数の仲介人が存在する場合、当事者が書面で別の者を指定しない限り、購入申し込みを取得した仲介人が開示を行う

### 35.6 ローン修正無料サービス開示

借り手が支払う手数料でモーゲージローンの修正または返済猶予を交渉または提供しようとするライセンシーは、手数料契約に入る前に、14ポイント以上の太字による別個の陳述書を提供する必要があります。この陳述書は、第三者に支払う必要がないこと、および HUD 承認の非営利カウンセリングが無料で利用可能であることを明示する必要があります。4戸以下の住宅ユニットを有する住宅用不動産上のモーゲージ/信託証書に適用されます。

- ✓ 無料サービス陳述書は、手数料契約前に14ポイント以上の太字で提供される必要があります
- ✓ サービスがカリフォルニア民法第1632条の言語で交渉された場合、陳述書はその言語に翻訳される必要があります
- ✓ 自然人による違反は最大$10,000の罰金および/または最大1年の懲役; 法人は最大$50,000の罰金
- ✓ 4戸以下の住宅ユニットを有する住宅用不動産にのみ適用されます
- ✓ カリフォルニア民法第2944.6条は、ライセンシー以外のすべての人に対して同じ通知を課しますが、本人が所有または管理するローンを修正する人は除外されます

## 35.7 救済措置、不当性、および取消

エクイティ売主は、違反するエクイティ購買者に対して懲罰的損害賠償を含む強力な民事および刑事救済措置を有し、不当な取引を取り消すことができます。

- ✓ 売主は実際の損害賠償に加えて弁護士費用および訴訟費用を回収し、特定の違反に対して実際の損害賠償の少なくとも3倍以上の懲罰的損害賠償が認められます (§ 1695.7)
- ✓ 訴訟は主張された違反から4年以内に提起されなければなりません
- ✓ 差し押さえ中の不動産所有者を不当に利用することは違法であり (§ 1695.13)、そのような取引は譲渡記録から2年以内に取り消すことができます
- ✓ 本章の規定の放棄はすべて無効であり、公共政策に反するものとして執行不可能です (§ 1695.10)
- ✓ 再購入オプション付きの絶対譲渡は、その取引がローン/抵当権であるという推定を生成し、明確で説得力のある証拠によって反論可能です

## 35.8 代理人の免許および保証金要件

エクイティ購入者のために行動する代理人は、ライセンスを持つ不動産業者でなければならず、保証金に加入し、エクイティ売却者に書面による証明を提供する必要があります。

- ✓ 代理人は、有効な現在のカリフォルニア不動産販売免許（§ 1695.17）の書面による証明を提供する必要があります
- ✓ 代理人は、認可された保証保険会社から、当該物件の公正な市場価値の少なくとも2倍の金額の保証金に加入する必要があります
- ✓ 免許および保証金の確認に関する書面による陳述書を、偽証罪の罰則下で、利益譲渡前にすべての当事者に提供する必要があります
- ✓ 遵守しない場合、エクイティ購入契約は売却者の選択により無効となり、購入者はすべての損害賠償について責任を負います

## 35.9 差し押さえコンサルタントの定義と免除

差し押さえコンサルタントとは、報酬を受け取って差し押さえ売却の停止・延期、返済猶予の取得、再度の確定化支援、住宅を差し押さえから保護する、または差し押さえ余剰金を取得することを目的とするサービスを勧誘または提供する者です。免許を持つ弁護士、免許権限に基づいて行動する免許を持つ不動産業者（BPC 10131/10131.1）、銀行および特定の貸手は免除されます。不動産ライセンス所有者は、自分の活動が免除の対象となるかを知っておく必要があります。

- ✓ 差し押さえコンサルタントは、差し押さえ売却を停止・延期する、または差し押さえ対象の住宅を保護するために報酬を受け取ってサービスを提供します
- ✓ 弁護士、免許権限に基づいて行動する不動産免許所有者、銀行および貸手は定義から免除されます
- ✓ 「差し押さえ対象の住宅」および「所有者」はセクション1695.1を参照して定義されます
- ✓ 差し押さえコンサルタント活動は債務不履行通知の記録から差し押さえ売却までの期間です

## 35.10 差押コンサルタント契約およびキャンセル権

所有者は署名後5営業日の午後11時59分までに差押コンサルタント契約をキャンセルできます。すべての契約は書面で行われ、サービスの正確な性質と総報酬を開示し、州が要求する14項目の太字通知を含め、複製された取り外し可能なキャンセル通知書式を添付する必要があります。契約は交渉中に主に使用された言語で記載されなければなりません。

- ✓ 所有者は適切な契約署名後5営業日の午後11時59分までキャンセルできます
- ✓ 契約は書面で行われ、サービスと総報酬を完全に開示し、必須の14項目太字通知を含める必要があります
- ✓ 取り外し可能なキャンセル通知書式（10ポイント活字）は重複して契約と共に提供される必要があります
- ✓ コンサルタントが第2945.3条に準拠するまで、所有者は契約をキャンセルできます

## 35.11 禁止される競売コンサルタント行為

競売コンサルタントは、契約されたすべてのサービスを完全に履行するまで報酬を徴収することはできず、所有者に対する融資に対して年10%を超える金利を請求することはできず、抵当権や担保または委任状を取得することはできず、非開示の第三者からの対価を受けることはできず、契約した所有者から競売中の住宅に対するいかなる利益も取得することはできません。これらの消費者保護禁止事項は試験で頻繁に出題されます。

- ✓ 契約されたすべてのサービスを完全に履行するまで報酬の徴収は不可
- ✓ 所有者に対する融資に対して年10%を超える金利を請求することはできない
- ✓ 抵当権、担保または委任状を取得することはできず、このような担保は無効かつ実行不可能
- ✓ 契約した所有者から競売中の住宅に対するいかなる利益も取得することはできない（取消可能）

## 35.12 差押コンサルタント登録、保証金および放棄禁止

差押コンサルタントは司法省に登録し、証明書を維持する必要があります。また、州のために住宅所有者の利益のために$100,000の保証金を取得する必要があります。所有者によるこれらの保護の放棄は公序良俗に反するものとして無効です。所有者は実損害賠償、弁護士費用、および最低でも3倍の懲罰的損害賠償を請求することができ、違反後4年以内に訴訟を提起する必要があります。

- ✓ 司法省に登録し、$100,000の保証金を維持する必要がある
- ✓ 所有者によるこの条項の保護の放棄は無効であり、公序良俗に反するため執行不可能である
- ✓ 所有者の訴訟は違反後4年以内に提起されなければならず、懲罰的損害賠償は最低3倍
- ✓ 代理人はカリフォルニア州公認不動産営業員であり、不動産の公正市場価格の2倍で保証金を設定する必要がある

## 35.13 必須売主融資開示

計約者は、上位担保条件、バルーン支払い警告、ネガティブアモーチゼーションリスク、包括的信託証書責任、購入者信用情報、所有権保険、および債務不履行通知要求を含む詳細な信用条件を両当事者に開示する必要があります。

- ✓ 約束手形の条件およびすべての上位記録担保の条件(残高、支払い、バルーン、金利、債務不履行状態)を開示する必要がある
- ✓ 完全償却の欠如により借り換えが必要になる可能性があり、困難である可能性があることを警告する必要がある
- ✓ ネガティブアモーチゼーションの可能性およびバルーン支払いの日付と金額を開示する必要がある
- ✓ 購入者の信用情報を開示し、カリフォルニア民法第580b条が差し押さえ時の回収を純売却代金に限定する可能性があることを警告する必要がある

## 35.14 不動産売買契約の定義

不動産売買契約（土地契約）は、指定された条件の充足を条件として所有権移転を約定する契約であり、成立後1年以内に所有権移転を要求しません。この契約は、基礎となる不動産と分離して譲渡することはできません。

- ✓ 不動産売買契約は、成立後1年以内に所有権移転を要求しません
- ✓ この契約は、土地所有者が不動産の譲渡を伴わない限り譲渡することができず、その逆も同様です
- ✓ 土地契約は、依然として第1順位担保権者に譲渡されたり、担保として提供されたりすることがあります

## 35.15 売主の信託義務と必須記載事項

土地契約に基づく売主は、指定された目的のために按分率計算による保険料および税金支払いを信託で保有し、契約に必須記載事項を含める必要があります。これには支払い完了に要する年数および税金見積もりの根拠が含まれます。

- ✓ 売主は、指定された目的のために按分率計算による保険料および税金支払いを信託で保有しなければならない
- ✓ 1966年1月1日以降に締結された契約は、支払い完全に要する年数および税金見積もりの根拠を記載しなければならない
- ✓ 売主自身の債務が満期の場合に買主の分割払いを着服することは公共犯罪である

## 35.16 土地契約の前払いに対する買い手の権利

1969年1月1日以降に締結された契約に基づき、細分化された住宅用土地（4世帯以下の住宅）を購入する買い手は、残高の全部または一部を前払いする権利があります。ただし、売り手は書面合意により最大12か月間、前払いを禁止することができます。

- ✓ 買い手は適格住宅用土地契約の残高の全部または一部を前払いする権利があります
- ✓ 売り手は書面合意により最大12か月間、前払いを禁止することができます
- ✓ 買い手の前払い権を放棄することは公共政策に反し、強制力がなく、無効です

CHAPTER 36

# Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law

## 36.1 閾値ブローカー報告基準

セクション10232.2、10232.25、10233、および10236.6は、連続する12ヶ月間で10件以上のローン/約束手形/契約取引を交渉するか、$1,000,000以上の取引額を期待する、またはローン所有者もしくは債務者に代わって$250,000以上の回収を行う意図または合理的な予期を有する「閾値ブローカー」に適用されます。特定の機関貸出人/購入者(Fannie Mae、Ginnie Mae、Freddie Mac、FHA、VA、銀行など)は計算から除外されます。基準を満たすブローカーは、その決定から30日以内に書面でDREに通知する必要があります。

- ✓ 閾値ステータス: 12ヶ月間で10件以上の取引により$1,000,000超の合計、または所有者/債務者に代わって$250,000以上の回収
- ✓ 機関貸出人/購入者(FNMA、GNMA、FHLMC、FHA、VA、銀行)は閾値計算にカウントされない
- ✓ 基準を満たすブローカーは、その決定から30日以内に書面でDREに通知する必要がある

## 36.2 閾値ブローカーの年間信託基金報告書

閾値ブローカーは、ブローカーの会計年度終了後90日以内にDREに報告書を提出しなければなりません。これには、カリフォルニア州公認の独立公認会計士による信託基金財務諸表の審査および事業活動報告書（取引、サービス提供、手数料、債務不履行、差し押さえおよび手数料の件数および金額）が含まれます。現金またはその他の現金に転換可能な信託基金を受け取らなかったブローカーは、代わりに30日以内に宣誓供述書に公証し、偽証罪の罰則の下で提出することができます。提出の失敗は、費用の1.5倍で請求されるDRE検査および免許の停止または更新の拒否をもたらす可能性があります。

- ✓ 年間信託基金報告書は、ブローカーの会計年度終了後90日以内に提出しなければなりません
- ✓ 報告書には、カリフォルニア州公認の独立公認会計士による信託基金財務諸表の審査が必要です
- ✓ 提出の失敗は、費用の1.5倍で請求されるDRE検査および免許の停止または更新の拒否をもたらす可能性があります

## 36.3 四半期信託資金状況報告書

閾値ブローカーは、最初の3つの会計四半期の終了後30日以内に、信託資金状況報告書を委員会に提出する必要があります。報告書は、信託口座記録と銀行口座の規制への準拠を示さなければならず、信託資金に関する州の集計責任を含む必要があり、銀行残高表および実際の残高に調整するスケジュールを含める必要があります。また、責任性と調整銀行残高との差異を説明する必要があり、偽証罪の処罰の下で真実であることを宣言する必要があります（法人ブローカーの場合は、ブローカー責任者が署名します）。

- ✓ 四半期信託資金状況報告書は、最初の3つの会計四半期のそれぞれの終了後30日以内に提出されます
- ✓ 報告書は信託口座の銀行残高をブローカーの集計責任と調整し、差異を説明する必要があります
- ✓ 報告書にはブローカーによる偽証罪の処罰宣言が必要であり、法人ブローカーの場合はブローカー責任者が署名します

## 36.4 モーゲージノート販売のためのローン対価値(LTV)制限

ブローカーが不動産によって担保されたノート(またはそのようなノートの不分割持分)を販売または販売を申し出る場合、ノートの総元本と先順位抵当権の合計は、各区画の現在の市場価値の設定割合を超えることはできません。価値は§10232.6に従い、ブローカーまたは鑑定士により書面で決定されます。

- ✓ 所有者が占有する単独住宅: 最大80% LTV
- ✓ 所有者が占有しない単独住宅: 75%
- ✓ 商業/収益不動産: 65%; 単独住宅地域にゾーニングされた改良区画(敷地外改良を含む): 65%
- ✓ 収益不動産用地(作物、材木、鉱物): 60%
- ✓ ゾーニングされたが開発用の非収益不動産: 50%; その他の不動産: 35%
- ✓ 超過時の絶対上限: 改良不動産80%、未改良50%、単独住宅ゾーン区画65%
- ✓ 第6編(§10238)の複数貸者(分画化された)ノート販売にも同じLTVスケジュールが適用されます

## 36.5 ローン開示声明書の交付および保管

不動産によって担保されたローンの融資を勧誘するか、信託証書によって担保された不動産売買契約書または約束手形の購入を勧誘する場合、ブローカーは対象者が義務を負う前および資金の受領前にできるだけ早期に完成した§10232.5声明書を交付しなければなりません。声明書は、貸付人/購入者およびブローカー（またはブローカーに代わる営業担当者）の両者により署名されなければなりません。

- ✓ 開示声明書は義務発生前および資金受領前に交付されなければならない
- ✓ 声明書は見込み貸付人/購入者およびブローカーにより署名されなければならない
- ✓ ブローカーは実行された声明書の正本を3年間保管しなければならない

## 36.6 貸付人開示計算書の必須内容

§10131(d)に基づく融資交渉のために、見込み貸付人に提供される開示計算書には、不動産識別情報、推定公正市場価値（鑑定評価により決定され、書面で放棄可能）、不動産説明、借用人の身元/収入/信用データ、約束手形条項、担保権情報、融資サービス提供条項、共同受益者契約、資金使途、および仲介業者の適合性責任声明が含まれなければならない。

- ✓ 鑑定評価により決定された推定公正市場価値を含めなければならず、貸付人は個別事案ごとに書面で放棄することができる。
- ✓ 約束手形の条件および担保不動産に対するすべての抵当権/担保権を開示しなければならない。
- ✓ §10232またはArticle 6の適用を受ける場合、仲介業者が適合性を判断する責任を有することの声明を含めなければならない。

## 36.7 適格購入者10名の制限

本免除規定に基づく約束手形または利息は、10名以下の適格購入者に売却することはできません。各購入者は所得または純資産で適格を満たす必要があり、投資額が純資産（住宅、家具、自動車を除く）の10%または調整総所得の10%を超えないことを示す署名済み声明書に署名する必要があります。配偶者および扶養家族は1名として計算され、機関投資家は計数されません。署名済み声明書はブローカーが4年間保管する必要があります。

- ✓ マルチレンダー取引当たり最大10名の購入者
- ✓ 投資額は購入者の純資産の10%または調整総所得の10%を超えることはできない
- ✓ 購入者声明書はブローカーが4年間保管する必要がある
- ✓ 配偶者およびその扶養家族は1名として計算される

## 36.8 モーゲージローン開示明細書の要件

不動産に対する先取特権により担保されたローンを交渉するすべての不動産ブローカーは、完全な書面によるローン申請書を受け取ってから3営業日以内に、または借り手が約束手形に対して債務を負う前(いずれか早い方)に、すべての§10241情報を含む書面によるモーゲージローン開示明細書(以下「明細書」)を提供しなければならない。明細書は借り手とブローカー/ライセンシーにより直接署名されなければならず、実行時に借り手に正確な写しが交付されなければならない。ブローカーは署名された写しを3年間ファイルに保管しなければならない。

- ✓ 開示明細書は完全な申請書受取後3営業日以内、または借り手の債務発生前(いずれか早い方)に提供されなければならない
- ✓ 明細書は借り手とブローカー/ライセンシーにより直接署名されなければならない
- ✓ ブローカーは署名された写しを3年間保管しなければならない
- ✓ ライセンシーは必須の§10241情報が欠落している場合、借り手に署名させてはならない

## 36.9 ローン開示ステートメントの必須内容

ステートメント(コミッショナーが承認した様式)は、推定最大費用(鑑定評価、エスクロー、所有権、公証、登記、信用手数料)、ブローカー手数料/ローン組成手数料、既存先取特権およびその優先順位、借入人の指示により支払われた金額、純ローン金額、元金、金利、期間、分割払い情報、バルーン支払い通知、ブローカーの身元/ライセンス番号、ブローカー管理資金の開示、繰上返済条件、および信用保険が不要であることの陳述を、それぞれ別に記載しなければならない。

- ✓ バルーン支払いローンは、再融資リスクおよび差押えに関する指定された10項目の太字の「借入人への通知」を要求する
- ✓ ステートメントはブローカーの名前、ライセンス番号、および認可された営業所を開示しなければならない
- ✓ ブローカーはローンがブローカー管理資金から全部または一部実行される可能性がある場合、これを開示しなければならない

## 36.10 最大費用、手数料およびコミッション

費用・経費（実際の所有権移転手数料および記録手数料を除く）は、元金の5%または390ドルのいずれか大きい方を超えることはできず、700ドルおよび実際の費用を上限とします。コミッション限度は担保優先順位および期間によって異なります。第1順位信託担保証書ローンは5%（期間3年未満）または10%（3年以上）を認めています。第2順位以下の信託担保証書は5%（2年未満）、10%（2年以上3年未満）、または15%（3年以上）を認めています。融資金が利用可能になる前またはエスクロー口座に預金される前に利息を請求することはできません。

- ✓ 費用・経費は元金の5%または390ドルのいずれか大きい方を上限とし、700ドルを超えてはならない
- ✓ 第1順位信託担保証書のコミッション：期間が3年未満の場合は5%、3年以上の場合は10%
- ✓ 第2順位以下の信託担保証書のコミッション：期間区間に基づき5%/10%/15%

## 36.11 ローン資金の受け入れと保有

セクション10131(d)、10131(e)、10131.1に基づいてモーゲージローンブローカレッジ業務を行うブローカーは、ブローカーが交渉または販売する権限を有するか、または購入して完全に支払済みである特定のローン、不動産売買契約、または約束手形を除き、予想される購入者または貸し手からの購入またはローン資金を受け入れることはできません。約束手形または不動産売買契約に基づいて支払い可能な資金は、購入者または貸し手との書面による合意がない限り、25日を超えて保有することはできません。

- ✓ 資金は、ブローカーが処理する権限を有する特定のローン、契約、または約束手形についてのみ受け入れることができます
- ✓ 約束手形または契約に基づいて支払い可能な資金は、書面による合意なしに25日を超えて保有することはできません
- ✓ これらの規則はセクション10131(d)、10131(e)、10131.1に基づく行為に適用されます

## 36.12 投資家資金受け入れ前の勧誘陳述書

ブローカーが自らが直接または間接的に資金の使用または利益を得る(手数料、費用および原価を除く)購入または融資取引のために資金を勧誘して受け入れる場合、まず必要な開示陳述書の写しをDREに提出する必要があります。完成した陳述書(第10232.5条に従う)は、資金を受け入れるか拘束力のある文書を作成する少なくとも24時間前に、勧誘対象者に交付されなければなりません。貸し手/買い手およびブローカーが署名する必要があり、貸し手/買い手に写しが提供され、ブローカーは4年間正本写しを保持する必要があります。

- ✓ 開示陳述書は、資金を受け入れるか拘束力のある文書を作成する少なくとも24時間前に交付する必要があります
- ✓ 完成した陳述書は、予定された貸し手/買い手とブローカーの両者が署名する必要があります
- ✓ ブローカーは、完成した陳述書の正本写しを4年間保持する必要があります

## 36.13 LTV限度超過および書面による正当化

ブローカーは、すべての関連要因を考慮して超過担保が合理的かつ慎重であると判断する場合、標準的なLTV比率を超えることができますが、絶対上限を超えることはできません。重要な考慮事項の書面による陳述書を作成し、取引記録に保管する必要があります。

- ✓ ブローカーは依拠した重要な考慮事項の書面による陳述書を作成し保管しなければならない
- ✓ 陳述書のコピーまたはその情報を§10232.5開示に含める必要がある
- ✓ 合計は改善された土地80%／未改善土地50%／単独住宅用地65%を超えてはならない

## 36.14 購入者への鑑定評価の提供

ノートを担保とする各筆の鑑定評価または仲介人の評価のコピーを購入者に提供する必要があり、仲介人はコピーを受け取る権利について購入者に助言しなければならない。鑑定評価は、事実および価値指標を集約、分析、および調整することに基づいた価値の書面による推定である。仲介人は、特別な訓練、準備、または経験によって適格でない限り、鑑定評価を実施すると主張することはできない。

- ✓ 各筆について鑑定評価/評価のコピーを購入者に提供する必要がある
- ✓ 仲介人は購入者にコピーを受け取る権利について通知する必要がある
- ✓ 仲介人は適切な訓練、準備、または経験なしに鑑定評価を実施することはできない

## 36.15 購入者適格性陳述書（収入／純資産）

購入者が収入または純資産の適格要件を満たし、ブローカーが4年間保管する陳述書に署名しない限り、約束手形または利息を売却することはできません。購入者は、投資が純資産（住宅、家具、自動車を除く）の10%以下、または調整済み総所得の10%以下であることを認証する必要があります。

- ✓ 購入者は、投資が純資産（住宅、家具、自動車を除く）の10%以下、または調整済み総所得の10%以下であることを認証しなければならない
- ✓ ブローカーは署名された陳述書を4年間保管しなければならない

## 36.16 開示声明書要件の適用除外

開示声明書は、購入資金ノートを引き継ぐ売主、政府機関および機構（FNMA、GNMA、FHLMC、FHA、VA）、銀行および金融機関、純資産が最低1,500万ドル以上の年金・利益分配・福祉基金、SEC登録企業、および認可を受けた不動産仲介業者または住宅ローン貸付人・サービス提供者を含む特定の高度な当事者または政府当事者に配付する必要はありません。

- ✓ 購入資金ノートを引き継ぐ売主は適用除外
- ✓ 年金・利益分配・福祉基金は、適用除外対象となるために純資産が最低1,500万ドル以上である必要がある
- ✓ 銀行、政府機関、および認可を受けた仲介業者・住宅ローン貸付人は適用除外

## 36.17 仲介者による投資家資金の保管および支払い保留

仲介者が明示的な許可によってエスクロー預託機関または信託基金口座で見込み貸付人/購入者の資金を保管する場合、仲介者は支払い前に開示声明書を提供し、書面による同意を得る必要があります。§10231.1の書面合意がない場合、仲介者は受領後25日以内に未コミット資金を返却しなければなりません。

- ✓ 仲介者は保管資金を支払う前に所有者の書面による同意を得る必要があります
- ✓ §10231.1の書面合意がない場合、資金は受領後25日以内に返却されなければなりません

## 36.18 投資家適合性の判断

§10232.3またはアーティクル6の対象となるブローカーは、購入者が投資を理解でき、経済的リスクを負担でき、投資が購入者の目的、ポートフォリオ、および財務状況に適切であることを確認するための合理的な努力を払わなければなりません。判断は購入者から取得した情報に基づいています。

- ✓ ブローカーは、購入者が投資を理解する能力を有し、経済的リスクを負担できることを確認する必要があります
- ✓ 適合性は、年齢、投資目的、経験、収入、純資産、および財務状況を考慮する必要があります
- ✓ 適合性を裏付ける記録は、少なくとも4年間保管する必要があります

## 36.19 購入者開示陳述書の必須内容

§10131(e)または§10131.1に基づく不動産売買契約または約束手形の売却について、見込み購入者への陳述書には、物件識別および価値、改良物の説明、信託者/売主の支払い能力および支払い履歴、契約/手形条件および元金残高、サービス提供条項、ディーラーが本人として行動しているか代理人として行動しているか、および適合性責任を含める必要があります。

- ✓ 信託者または売主の支払い履歴および債務履行能力を開示しなければなりません
- ✓ ディーラーが本人として行動しているか代理人として行動しているかを明記しなければなりません
- ✓ 評価による推定公正市場価値を含める必要があります（購入者は書面で放棄することができます）

## 36.20 公認鑑定士を通じた仲介人の開示義務

不動産鑑定士委員会(BREA)によって免許または認証された鑑定士を雇用し、鑑定評価をローン貸与者および購入者に提出する仲介人は、§10232.5に基づく公正市場価値の開示義務を満たしており、別途の価値推定を提供する必要はありません。ただし、鑑定士が仲介人の従業員である場合は本規定は適用されず、仲介人が過失で鑑定士を紹介した場合または価値が不正確であることを知っていた場合、仲介人は責任を負い続けます。

- ✓ 公認鑑定士の鑑定評価の提出は、公正市場価値の開示義務を満たします
- ✓ 鑑定士が仲介人の従業員であるか、仲介人が価値が不正確であることを知っていた場合は、例外は適用されません
- ✓ 本規定はローン取引にのみ適用され、売買取引には適用されません

## 36.21 約束手形サービス提供に必要な認可

約束手形または不動産売買契約書にサービスを提供するライセンス保有者は、書面によるサービス提供契約内において書面による認可を受ける必要があります。また、未払い元本残高および回収/支払いについての年次会計報告書を提供し、デフォルト通知書の記録または受託者売却告知の記録など、指定された事象が発生してから15日以内に書面による通知を提供する必要があります。

- ✓ サービス提供には§10238(k)の要件を満たす書面によるサービス提供契約内の書面による認可が必須です
- ✓ デフォルト通知書または受託者売却告知の記録から15日以内に書面による通知を提供する必要があります
- ✓ 30日を超える滞納または再譲渡請求を伴う月額納入金5ヶ月分以上の支払い受領から15日以内の通知が必須です

## 36.22 信託証書および譲渡の記録

信託証書で担保された融資を交渉するライセンス保有者は、資金を交付する前に貸し手（ライセンス保有者ではなく）を受益者として指定して記録させなければなりません。ただし、貸し手が書面による事前解放の承認を与える場合を除きます。承認を受けて早期に解放された場合、信託証書は10日以内に記録または交付されなければなりません。売却された手形/契約の譲渡は、資金受領後またはエスクロー終了後10営業日以内に記録されなければなりません。

- ✓ 信託証書は、資金が交付される前に貸し手を受益者として指定して記録されなければならない（書面による承認がない限り）
- ✓ 承認を受けて資金が解放された場合、信託証書は10日以内に記録されなければならない
- ✓ 譲渡は、資金受領後またはエスクロー終了後10営業日以内に記録されなければならず、ライセンス保有者は受益者/譲受人として指定されることはできない

## 36.23 誤解を招くローン広告の禁止

ライセンス保有者は、ローンの金利、条件、またはローンの作成、購入、交渉、もしくは不動産売買契約に関する虚偽、誤解を招く、または詐欺的な声明を意図的に広告することはできません。契約書に記載された利率以外の特定の利回りまたは収益を暗示することは、広告に実際の利率と元本残高の割引が記載されていない限り、表面的に誤解を招くものです。

- ✓ ローン金利、条件、またはローン関連の虚偽的、誤解を招く、詐欺的な広告の禁止
- ✓ 契約書に記載された金利を超える特定の利回り/収益を暗示することは、実際の金率と割引が開示されない限り表面的に誤解を招く

## 36.24 広告における免許番号と識別子の開示

本州でローンを広告する免許保有者または住宅ローン実行者は、ローンが実行または手配される際のDRE番号およびNMLS一意識別子を開示する必要があります。ブローカーは借り手または投資家を勧誘するすべての広告に免許番号を表示する必要があり、§§10232.4および10240に基づく開示には、免許番号、一意識別子、および部門の免許情報電話番号が含まれる必要があります。

- ✓ ローン広告はDRE番号とNMLS一意識別子を開示する必要があります
- ✓ ブローカーは借り手または投資家を勧誘するすべての広告に免許番号を表示する必要があります
- ✓ §§10232.4および10240の開示には、免許番号、一意識別子、およびDRE免許情報電話番号が含まれる必要があります

## 36.25 §10232違反に対する罰則

§10232の基準を満たしているが、30日以内にDREに書面で通知しなかった仲介者には、最初の30日間は1日あたり$50、その後1日あたり$100の罰金が課せられ、最大$10,000に制限される。委員は罰金未払いを理由に免許を停止または取消することができ、罰金は不動産基金の消費者回復口座（Consumer Recovery Account）に預金される。

- ✓ 罰金は30日目まで1日あたり$50、その後1日あたり$100で、最大$10,000に制限される
- ✓ 委員は罰金未払いを理由に免許を停止または取消することができる
- ✓ 罰金は不動産基金の消費者回復口座に預金される

## 36.26 コミッショナーへの複数貸付人通知申請

法人法(Corporations Code)第25102.5条に基づき、複数貸付人（分割化）約束手形取引を実施するブローカーは、最初の取引から30日以内に不動産コミッショナーのモーゲージローン部門に通知を提出し、重大な変更から30日以内に修正通知を提出しなければならない。連続3ヶ月間に収集された支払額が$125,000を超える、または120人以上の投資家にサービスを提供するサービシングエージェントは、サービシングエージェントになってから30日以内に通知を提出しなければならない。

- ✓ §10237に基づく最初の取引から30日以内に原本通知を提出
- ✓ 重大な変更から30日以内に修正通知を提出
- ✓ サービシングエージェントは、連続3ヶ月間の支払額が$125,000を超える場合、または投資家が120人を超える場合、30日以内に通知を提出

## 36.27 信託口座の取扱いおよび検査

複数貸し手ノートから受け取った支払いは、第10145条およびカリフォルニア行政規則(CCR)第15条に従って維持される信託口座に直ちに入金する必要があり、サービス提供者の資産と混合することはできません。支払いは受領後25日以内に投資家に按分比例で送金される必要があります。3ヶ月連続の支払いが$125,000を超える場合、または投資家が120人を超える場合、信託口座は少なくとも3ヶ月ごとに独立した公認会計士(CPA)による検査を受ける必要があります。

- ✓ 支払いは信託口座に直ちに入金する必要があり、混合することはできません
- ✓ 支払いは受領後25日以内に投資家に按分比例で送金される必要があります
- ✓ 閾値が満たされた場合、3ヶ月以上の間隔で独立したCPA検査が必要です
- ✓ CPA報告書は期間終了後30日以内にブローカーおよび監督者に提出される必要があります

## 36.28 仲介人による購入者への書面開示

仲介人は、売却価格、プレミアム/割引、実質的な収益率、エスクロー保有者、およびすべての費用を含む、コミッショナー承認済みフォーム(§10232.5に従う)を通じて、各購入者または貸付人に対して、取引の重要事実を書面で開示する必要があります。仲介人または関連企業による取引への利益は開示されなければならず、複数筆地所担保に関連するリスクは完全に開示されなければなりません。サービス契約書の写しは各購入者に交付されなければなりません。

- ✓ 各購入者へのコミッショナー承認済みフォームによる書面開示は必須です
- ✓ 仲介人または関連企業の取引への利益は開示されなければなりません
- ✓ サービス契約書の写しは各購入者に交付されなければなりません
- ✓ 仲介人は売却時に担保財産を所有または開発することはできません(開示されている場合を除く)

## 36.29 債務不履行、投票権および保証なし

書類は、いかなる約束手形の債務不履行もすべての約束手形の債務不履行であること、および記録された受益的利益の50%を超える保有者が民法§2941.9に基づいてすべての保有者に代わって行動を統制できることを規定する必要がある。仲介業者またはサービス代理人は保証を発行したり、借手の支払いを前払いすることはできないが、不渡り小切手を補うための前払いは、滞納支払いが受け取られた場合、信託基金から回収される場合がある。

- ✓ いかなる約束手形/利益の債務不履行もすべての約束手形/利益の債務不履行である
- ✓ 記録された受益的利益の50%を超える保有者は集団行動を統制できる
- ✓ 仲介業者/サービス代理人は保証を発行したり、借手の支払いを前払いすることはできない

## 36.30 信認義務の保護 (§10239.1)

本条は既存の仲介人関係を変更することなく、借手、貸手、および手形または利益の購入者に対する仲介人の信認義務を制限しません。金融保護・革新監督官の証券管轄権は、本条によって制限されることも拡大されることもありません。

- ✓ 本条によって、借手、貸手、および手形または利益の購入者に対する仲介人の信認義務は制限されません
- ✓ 当事者間の既存の仲介人関係は変更されません

## 36.31 大型ローンの連邦公開情報コンプライアンス

Section 10245の閾値を超える元本を持つ連邦規制の住宅抵当ローンの場合、仲介人は、RESPA および真実貸付法(Truth in Lending Act)に基づいて要求される連邦公開情報を提供することにより、§10240の公開情報要件を満たします。これには、2015年10月にRESPA善意見積り(Good Faith Estimate)に代わったTRID貸付見積り(Loan Estimate)、仲介人の免許番号、貸付契約ではないという陳述、および該当する場合は必須の風船払い(Balloon Payment)開示が含まれます。借り手は、義務を負う前に、書面で受領を認める必要があります。

- ✓ より大型の連邦規制ローンの場合、連邦RESPA/TILA公開情報(2015年以降のTRID貸付見積り、それ以前のGFE)は州のモーゲージローン公開情報明細書(Mortgage Loan Disclosure Statement)要件を満たします
- ✓ 公開情報には仲介人の免許番号を表示し、貸付契約ではないという陳述を含める必要があります
- ✓ 借り手は、義務を負う前に、書面で受領を認める必要があります

## 36.32 本条項における「住宅」の定義

「住宅」とは、コンドミニアムまたは協同組合の単一ユニット、または担保住宅ローンもしくは信託契約書の署名時に契約者が所有する4戸以下の住宅用建物のみを含む土地区画を意味します。

- ✓ 単一のコンド/協同組合ユニットは住宅として適格です
- ✓ 4戸以下のユニットを有する住宅用土地区画は住宅として適格です
- ✓ §10240を除き、第7条は住宅を担保とするローンにのみ適用されます

## 36.33 ブローカー管理資金の定義と開示

「ブローカー管理資金」とは、ブローカー、指定された親族(配偶者、子ども、親、祖父母、兄弟姉妹、親戚)、またはブローカー(単独または当該親族と共同で)が10%以上の所有権を有する法人が所有する資金です。ブローカーがかかる資金でローンの提供を選択した場合、借り手には選択翌営業日以内かつエスクロー終了前に通知されなければなりません。

- ✓ 10%以上の所有権はブローカー管理資金分類を引き起こします
- ✓ 借り手は翌営業日以内かつエスクロー終了前にブローカー管理資金について通知されなければなりません

## 36.34 信用保険を要件として要求することはできない

信用生命保険または信用障害保険の購入はローン契約の条件として要求することはできません。借り手の数に関わらず、1つのローン契約につき信用障害保険料は1件のみ徴収できます(複数所得者の借り手に対する限定的な例外を除く)。

- ✓ 信用生命保険/信用障害保険はローンの条件とすることはできない
- ✓ 1つのローン契約につき信用障害保険料は1件のみ徴収できる

## 36.35 借り手への鑑定評価報告書の提供

担保物件の鑑定評価に対して借り手に手数料が請求される場合、鑑定評価報告書の写しはローン終了時またはその前に、借り手と貸し手の両方に提供されなければなりません。

- ✓ 手数料が請求される場合、鑑定評価書は借り手と貸し手の両方に提供される必要がある
- ✓ 提供はローン終了時またはその前に行われなければならない

## 36.36 不動産ローンの延滞料金

分割払いの延滞料金は分割払い額の10%を超えることはできず（最低$5が許可されています）、元本および利息部分にのみ適用されます。同じ延滞支払いに対して2回以上の延滞料金を課すことはできず、また、予定の支払い期限から10日以内に支払われた分割払いには延滞料金は課されません。

- ✓ 延滞料金は分割払い額の10%に制限され、最低$5の延滞料金が許可されています
- ✓ 予定の支払い期限から10日以内に分割払いが支払われた場合、延滞料金は課されません

## 36.37 一戸建て自己使用賃貸借ローンの繰上返済

一戸建て自己使用賃貸借住宅を担保とするローンの場合、繰上返済手数料はローン実行日から7年以内にのみ適用される場合があります。未返済残高の最大20%は、任意の12ヶ月期間内に違約金なしで繰上返済できます。超過額に対する手数料は、超過額に対する6ヶ月分の先払い利息を超えることはできません。自然災害（州の非常事態宣言）により住宅が居住不可能になり、繰上返済が必要な場合には、繰上返済ペナルティは適用されません。

- ✓ 繰上返済手数料はローン実行日から7年以内にのみ許可される
- ✓ 未返済残高の20%は、任意の12ヶ月期間内に違約金なしで繰上返済可能
- ✓ 自己使用賃貸借住宅とは、実行日から90日以内に署名者が占有する住宅を意味する

## 36.38 ローン交渉契約期間制限

不動産によって担保されたローンを交渉する権限を与えまたは保持する排他的契約は、45日以内の期間に限定される。借り手の抵当権または確定した所有権の開示不履行により、ローンが完了しない場合、借り手は費用および交渉手数料の半分について責任を負う。

- ✓ 排他的ローン交渉契約は最大45日に制限される
- ✓ 仲介人は法的措置の提起後を除き、借り手の不動産に対して抵当権を記録することはできない

## 36.39 条項適用除外基準

第10240条、第10240.3条、第10242.5条、および第10242.6条を除き、本条項は$30,000以上の第一信託証書ローン、または$20,000以上のジュニアリーエンローンには適用されません。

- ✓ 第一信託証書ローン$30,000以上は本条項の大部分から適用除外される
- ✓ ジュニアリーエンローン$20,000以上は本条項の大部分から適用除外される

## 36.40 借り手の救済および権利放棄の禁止

借り手は、過剰請求額または禁止されている金額の3倍に加え、費用および合理的な弁護士費用を回収することができます（2年以内に訴訟を提起）。ただし、過剰請求が善意の誤りである場合は、過剰額のみ回収可能です。借り手は本条項に基づく権利または救済を放棄することはできませんが、善意の和解は認められます。

- ✓ 借り手は過剰/禁止請求額の3倍に加え、費用および弁護士費用の回収が可能
- ✓ 回収請求は2年以内に提起する必要があり、借り手は本条項に基づく権利を放棄することはできない

## 36.41 不動産担保債権シリーズに関する仲介業者免除

カリフォルニア不動産委員会から認可を受けた不動産仲介業者は、不動産法第6条(§10237)を遵守する共通計画に基づいて提供される不動産により直接担保されている債権シリーズ(または債権の共有持分)の発行者と見なされます。このような取引は第25110条に基づく有価証券適格審査から免除され、仲介業者がこれらの抵当権債権の提供について別個の有価証券登録を行う必要はありません。

- ✓ 同一の不動産の利益により直接担保されている、または同等の共有持分により担保されている債権シリーズは、カリフォルニア営業法典第6条(§10237以降)を遵守する場合、第25110条から免除されます。
- ✓ 共通文書/ローン基準計画およびサービス提供規定に基づいて、さまざまな発行者の債権を提供する認可された不動産仲介業者は、当該債権および共有持分の発行者と見なされます。

## 36.42 不動産シンジケート・ブローカー証券適用除外

§25206に基づき、不動産監督官から免許を受けたブローカーは、純粋に不動産投資を目的として設立された一般/有限パートナーシップ、ジョイントベンチャー、または法人以外の非法人協会の利益を取り扱う場合、セクション25210の証券エージェント要件から適用除外される。これにより、許可を受けたブローカーは、定義された範囲内で、別途の証券免許なしに不動産シンジケーション利益を販売することができる。

- ✓ その法人は、100名以下の者により受益的に所有され、純粋に不動産への利益投資または利益獲得の目的のために設立されなければならない
- ✓ 適用除外は、パートナーシップ、ジョイントベンチャー、および非法人協会に適用されるが、法人には適用されない
- ✓ 配偶者により保有される利益は、100名制限のために1人により保有されるものとして計算される

## 36.43 完工価値ベースの建設ローン保護措置

建設・改修ローンの場合、「現在の市場価値」は法定保護措置が満たされている場合に限り、完成プロジェクト価値と同等とすることができます。要件は、保留額が$100,000を超えるかどうかによって異なります。ローンは信託証書の登記前にエスクロー口座に完全に資金化される必要があり、総額は$2,500,000を超えることはできません。

- ✓ ローンは信託証書の登記前にエスクロー口座に完全に資金化・預金されなければならない
- ✓ 総ローン額は$2,500,000を超えることはできない
- ✓ 保留額が$100,000を超える場合、独立した中立的な第三者エスクロー保有者および独立した適格者による支出の検証が必要である
- ✓ 適格・免許取得鑑定士によるUSPAP準拠の鑑定評価が必須である

## 36.44 投資家アンケート調査セーフハーバー

仲介人は、各取引完了の少なくとも2営業日前から1年以内に、コミッショナー承認の投資家アンケート調査を完成させて取得し、その回答を参考資料として使用する場合、準拠しているとみなされます。その後のアンケート調査は、更新内容のみを反映する必要があります。アンケート調査の使用は必須ではありません。

- ✓ アンケート調査は各取引完了の少なくとも2営業日前から1年以内に取得する必要がある
- ✓ アンケート調査の使用は必須ではないが、セーフハーバーを提供する

## 36.45 ブローカーによる債務者以外の資金の前払い

サービスブローカーが担保を保護するために債務者から受け取った資金以外の資金を充当する場合(例えば、優先債務のサービス支払い)、ブローカーは支払い後10日以内に抵当権者/受益者/所有者に対して、支払日、金額、支払人、資金の出所および支払理由を記載した書面通知を提供しなければなりません。

- ✓ 支払後10日以内に書面通知を提供する必要があります
- ✓ 通知には支払日、金額、支払人、資金の出所および理由が記載されなければなりません

## 36.46 ローン誘導の禁止事項

ライセンス保有者は、ローンの融資または不動産売買契約書もしくは債権の購入の誘導として、見込み客または貸出人に対して、保険料、贈り物、または価値のある物品を提供または広告することは禁止されています。

- ✓ ローン誘導として保険料、贈り物、または価値のある物品を広告することは禁止されています
- ✓ ローン融資および債権・契約書購入の両方の誘導に適用されます

## 36.47 コミッショナーによるブローカー口座監査

コミッショナーは、合理的な通知の後、本条項に基づいて取引を行うブローカーを監査し、信託口座および信託資金が預金された特定の非信託口座を検査することができます。非信託口座監査権限は、年次/独立CPA監査または部門監査で無認可振替が明らかになった場合に限定されます。

- ✓ 監査にはブローカーへの合理的な通知が必要
- ✓ 非信託口座監査は、監査で信託金の無認可振替が明らかになった場合に限定される

## 36.48 解釈意見に対する善意の信頼

委員会は本条項に関する解釈意見の請求を承認することができます。委員会または司法長官の書面による解釈意見に従って善意で行われた行為または不作為に対しては、本条項に基づく責任は適用されません。その意見が後に修正、撤回、または無効と判断された場合であっても同様です。

- ✓ 書面による解釈意見への善意の適合は、本条項に基づく責任から保護される
- ✓ 意見が後に修正、撤回、または無効化された場合でも保護は継続される

## 36.49 非伝統的およびサブプライム貸付基準

コミッショナーは、Section 10131.1または10131(d)に基づいて行動するブローカーに対し、非伝統的な住宅ローン商品リスクおよびサブプライム住宅ローン貸付に関する公開されたガイダンスを適用します。ブローカーは、これらの目的を達成するために合理的に意図された政策を採択し、遵守する必要があります。

- ✓ ブローカーは、非伝統的およびサブプライム貸付リスクに対処する政策を採択し、遵守する必要があります
- ✓ Section 10131.1または10131(d)に基づいて行動するブローカーに適用されます

CHAPTER 37

# Leasehold Estates and Lease Essentials

## 37.1 賃借権の区別される特徴

賃借権は、賃借人が一定期間にわたって不動産を排他的に占有し使用する権利として定義されます。賃貸人は賃借期間中に復帰権（基本的な所有権）を保有します。排他的占有権を持たない当事者（ホテル宿泊客、ライセンス所有者、従業員）は、賃借人法の規制を受けません。

- ✓ 排他的占有は賃借権/賃借の特徴です
- ✓ 賃貸人は賃借期間中に復帰権を保有します
- ✓ ホテル宿泊客、ライセンス所有者、従業員は排他的占有権がないため、賃借人ではありません

## 37.2 借地権不動産の4つのカテゴリー

賃貸借は期間に基づいて4つのタイプに分類されます: 定期賃貸借(一定の固定期間)、期間ごとの賃貸借(定期的なテナンシー、例えば月ごと)、意思による賃貸借(いずれかの当事者により終了可能、固定期間なし)、黙認による賃貸借(賃借人が賃貸借期間満了後に占有を続ける)。

- ✓ 定期賃貸借は事前に決定された一定の期間を有します
- ✓ 期間ごとの賃貸借は繰り返される期間にわたって継続します(月ごとのテナンシーが最も一般的)
- ✓ 意思による賃貸借はいずれかの当事者の意思により終了可能であり、設定された期間はありません
- ✓ 黙認による賃貸借は、賃借人が期間満了後に占有を続ける場合に生じます

## 37.3 譲渡および契約としてのリース

リースには2つの特性があります。「不動産の支配権」を創設する不動産の譲渡と、引き渡し、維持管理、使用、および支払いを規定する契約としての「契約上の支配権」です。それぞれは独立した権利と義務を有します。

- ✓ リースは不動産の支配権を創設します(借地権の譲渡)
- ✓ リースは契約上の支配権を創設します(関係を規定する合意)
- ✓ 両方の支配権タイプは異なる権利と義務を負います

## 37.4 リース詐欺防止法

1年以下のリースは口頭で作成することができますが、より長期のリースは書面で作成する必要があります。カリフォルニア州の詐欺防止法では、リース期間が1年を超える場合、または1年未満であっても契約成立から1年以上後に満期となる場合は、書面で作成する必要があります。

- ✓ 1年以下のリースは口頭で作成することができます
- ✓ 1年を超えるリースは書面で作成する必要があります
- ✓ 1年未満であっても契約成立から1年以上後に満期となるリースは書面で作成する必要があります
- ✓ 実行不可能な口頭リースは占有が行われた場合、自発的借主となります

## 37.5 リース契約の必須要素

特定の用語や形式は不要ですが、有効なリース契約は、貸主と借主の関係を創設する意思を示す必要があり、当事者を特定し、賃貸物件を説明し、賃料の時間・金額・支払方法を明記し、確定期間を設定する必要があります。

- ✓ 貸主と借主の関係を創設する意思を明示する必要がある
- ✓ 当事者を特定し、賃貸物件を説明する必要がある
- ✓ 賃料の時間、金額、および支払方法を明記する必要がある
- ✓ 確定期間を設定する必要がある

## 37.6 有効なリース契約の要件

契約として、リースには相互的な合意(申し込みと承認)、義務の相互性、当事者の法的能力、および適法な目的が必要です。公序良俗に反するリース条項(例えば、テナントの手続き的権利または敷金権の放棄)は、全体的な目的が適法であっても無効です。

- ✓ 相互的な合意、義務の相互性、能力、および適法な目的が必要です
- ✓ 未成年者、心身喪失者、および市民権を剥奪された者は能力を欠きます
- ✓ テナントの手続き的権利または敷金権を放棄する条項は、公序良俗に反するため無効です

## 37.7 賃貸借章の適用範囲および除外事項

本章は、テナント、借地人、下宿人、宿泊者を含む、カリフォルニア州で住宅ユニットを賃借するすべての者に適用されます。一時的宿泊税の対象となるホテル/モーテルの一時的占有、および宿泊業者が支配権を保持し、指定されたサービス（動産保護、中央電話、メイド/郵便/ルームサービス、7日未満の占有、食事サービス）を提供する特定のホテル/モーテルの占有は除外されます。「住宅ユニット」とは、世帯を維持する人々が住居または寝室として使用される構造または部分です。

- ✓ 本章はどのように呼称されようとも、住宅ユニットを賃借するすべての者をカバーします
- ✓ 占有税の対象となる一時的ホテル/モーテルの占有は除外されます
- ✓ ホテル占有除外には、宿泊業者が支配権を保持し、指定されたサービスを提供することが必要です

## 37.8 借地権としての動産(Chattel Real)

借地権は不動産に対する権利ですが、動産(Chattel Real)として分類され、動産に適用される法律に規律されます。

- ✓ 借地権は動産(Chattel Real)です
- ✓ 不動産を含みますが、動産として扱われます

## 37.9 任意の不動産(Estate at Will)と30日通知

任意の不動産は指定された期間がなく、どちらの当事者によっても終了可能です。定期的な家賃の受け入れは、それを定期借家権に変換します。カリフォルニア州は任意の不動産を終了するために30日の事前通知を要求しています。

- ✓ 家主が定期的な家賃を受け入れた場合、当該借家権を定期借家権として扱います(民法1946条)
- ✓ カリフォルニア州は任意の不動産を終了するために30日の事前通知を要求します

## 37.10 外国語住宅賃貸借契約翻訳規則（民法第1632条）

1ヶ月を超える住宅賃貸借契約またはレンタル契約が主にスペイン語、中国語、タガログ語、ベトナム語または韓国語で交渉された場合、賃貸人は契約署名前にその言語による未実行の翻訳文を借家人に提供しなければなりません。当事者が署名した英文版が拘束力のある契約となり、翻訳文の提供に失敗した場合、借家人は契約を解除することができます。この規則は、借家人が自らの適格な通訳者を通じて交渉した場合には適用されません。

- ✓ 民法第1632条はスペイン語のみならず、中国語、タガログ語、ベトナム語、および韓国語をカバーしています
- ✓ 1ヶ月超の住宅賃貸借契約が実行される前に翻訳文を提供する必要があり、英文契約が支配力を持ちます
- ✓ 規定違反の場合、借家人は解除権を行使することができ、この権利の放棄は無効です

## 37.11 未履行リース条項の修正

書面賃貸借契約の未履行条項は口頭で修正することはできず、原当事者全員が署名した書面で修正する必要があります。完全に履行された義務は履行された修正となる場合があります。

- ✓ 未履行条項は署名された書面で修正される必要があります
- ✓ 未履行の書面賃貸借条件の口頭修正は効力がありません

## 37.12 実行、引渡し、および承認

書面によるリースは、一般的に実行され、引き渡され、承認されて初めて強制可能となります。賃貸人によって署名され引き渡されたリースは、賃借人が署名していなくても賃借人によって強制可能です。賃借人が占有またはレント支払いを行った場合、承認が推定され、賃貸人はリースを強制できますが、特別な契約条項を強制するには完全な実行が必要です。

- ✓ 賃貸人によって署名され引き渡されたリースは、賃借人が署名していなくても賃借人によって強制可能
- ✓ 賃借人の占有またはレント支払いは承認を推定
- ✓ 特別な契約上の誓約（例：修繕義務）を強制するには完全な実行が必要

## 37.13 賃貸借権の登記

賃貸借契約書またはその要約書は、物件が所在する郡に登記することができます。登記されていない賃貸借契約は、当事者間および賃貸借権の通知を受けた者に対しても依然として有効です。1年を超える登記されていない賃貸借契約が占有を通じて通知を与えない場合、善意の買受人に対して劣後します。

- ✓ 賃貸借契約書またはその要約書は登記することができますが、当事者間の効力発生に登記は必須ではありません。
- ✓ 登記されていない賃貸借契約は、借主の利益について通知を受けた当事者を拘束します。
- ✓ 1年を超える登記されていない賃貸借契約は、通知なしに善意の買受人に対して劣後する可能性があります。

## 37.14 賃貸借期間および法定推定

期間とは、賃借人が物件を占有できる期間です。明示されていない場合、期間は物件の種類に基づいて法律により推定されます。住宅用は賃料支払期間（明示されない場合は1ヶ月）、農業用/放牧用は1年、その他の物件は慣例または書面による指定がない限り1ヶ月がデフォルトです。

- ✓ 住宅用の期間は賃料支払期間がデフォルトであり、明示されない場合は1ヶ月です（カリフォルニア民法第1944条）
- ✓ 農業用/放牧用物件の期間は1年です
- ✓ その他の物件は、書面で指定されていない限り1ヶ月がデフォルトです（カリフォルニア民法第1943条）

## 37.15 賃貸借期間に関する法定上限

法定最大期間上限は合意条件に優先します。農業・園芸賃貸借は51年を超えることはできず、都市・市街地の土地賃貸借および鉱物・石油・ガス賃貸借は99年を超えることはできません。また、解放された未成年者または無能力者が所有する不動産の賃貸借は、遺産管理裁判所が認可した範囲に限定されます。将来の出来事を条件に開始する賃貸借は、実行から30年以内に開始されない場合は無効です。

- ✓ 農業・園芸賃貸借は51年に制限される
- ✓ 都市・市街地土地賃貸借および鉱物・石油・ガス賃貸借は99年に制限される
- ✓ 将来の出来事を条件に開始する賃貸借は、実行から30年以内に開始されない場合は無効である

## 37.16 賃貸借の更新と延長の違い

更新(renewal)は新たな独立した賃貸借を創設し、新しい契約書が必要ですが、延長(extension)は元の賃貸借契約を継続させます。貸主が賃料の受領を承認した状態での占有継続(holdover)は、同一条件での更新を推定し、月間賃料の場合は月単位での更新を意味し、1年を超えることはできません。詐欺防止法(Statute of Frauds)の範囲内の更新/延長権は、書面で記載されなければならず、合理的に具体的でなければなりません。

- ✓ 更新は新たな賃貸借を創設し、延長は元の賃貸借契約を継続させる
- ✓ 占有継続に伴う賃料受領は月単位での更新を推定し、1年を超えない
- ✓ 更新/延長条件は具体的でなければならず、「相互合意により決定」は強制できない
- ✓ 選択権は厳格に行使されなければならず、賃貸期間満了前に行使されなければならない

## 37.17 住宅賃貸借契約における自動更新条項

借主が居住し続けるか、または通知を提供しない場合の自動更新を規定する住宅賃貸借契約は、自動更新条項およびその趣旨を示す文言が署名欄の直上に8ポイントの太字で印刷されていない場合、契約書を作成しなかった当事者により取消可能です。

- ✓ 自動更新条項は契約書を作成しなかった当事者により取消可能です
- ✓ 8ポイントの太字および署名欄上の太字の文言で印刷されている場合にのみ有効です

CHAPTER 38

# Rent, Security Deposits and Screening Fees

## 38.1 敷金の上限

住宅賃貸の場合、賃貸人は一般的に、最初の月の賃料に加えて1ヶ月分の賃料を超える敷金を要求または受け取ることはできません。限定的な例外として、2棟以下の賃貸不動産を所有し、合計4戸以下の住宅ユニットを保有する自然人（または自然人のみで構成されるLLC）である小規模賃貸人は、最大2ヶ月分の敷金を要求することができます。現役軍人は1ヶ月の保護を維持します。

- ✓ 一般的な上限：敷金は1ヶ月分の賃料を超えてはならない（入居前に支払う最初の月の賃料に加えて）；2024年7月1日発効
- ✓ 小規模賃貸人の例外：賃貸人が自然人であるか、2棟以下の賃貸不動産を所有し、合計4戸以下の住宅ユニットを保有する自然人のみで構成されるLLCである場合、最大2ヶ月分の賃料
- ✓ 2ヶ月の例外は現役軍人には適用されず、現役軍人は1ヶ月の上限を保持する；賃貸人はこれを理由に現役軍人への賃貸を拒否することはできない
- ✓ 賃貸期間が6ヶ月以上の場合、6ヶ月以上の賃料の前払いが認められる
- ✓ 敷金に対する借主の請求権は、賃貸人のすべての債権者の請求権に優先する

## 38.2 敷金の許可された用途

大家は以下の合理的に必要な金額についてのみ敷金から請求することができます：未払い家賃、入居者による損害（通常の劣化を除く）、賃貸借開始時の清潔さに復旧するための清掃、および契約書で認可されている場合の個人資産の復旧。大家は通常の劣化または既存の状態について控除することはできません。

- ✓ 控除は未払い家賃、通常の劣化を超える入居者による損害、賃貸借開始レベルの清潔さに復旧するための清掃、および（認可されている場合）個人資産の復旧に限定されます
- ✓ 大家は通常の劣化、その累積効果、または既存の損害・欠陥について控除することはできません
- ✓ 大家は、賃貸借開始時の状態に復旧するために合理的に必要でない限り、入居者にプロのカーペット清掃またはその他のプロの清掃費用を支払わせることはできません（劣化を除く）

## 38.3 21日返金および明細書ルール

テナントが退去してから21日以内に、家主は敷金の処分に関する明細書を提供し、残りの金額を返金しなければなりません。差し引き額が$125を超える場合、家主は請求を支持する書類(請求書、領収書)と写真のコピーを含める必要があります。21日以内に修理または書類作成が完了できない場合、善意の見積もりが許可されます。

- ✓ 家主はテナント退去から21日以内に、明細書を提供し、残りの敷金を返金しなければなりません
- ✓ 請求書、領収書の写しと写真を明細書に含める必要があります。ただし、差し引き額が$125を超えない場合またはテナントが書面で放棄した場合は除きます
- ✓ 敷金または賃料を電子的に受け取った場合、残額はテナント指定のアカウントに電子的に返金するのが一般的です。ただし、別の方法について書面で合意した場合を除きます
- ✓ 21日以内に修理または書類作成が完了できない場合、家主は善意の見積もりを差し引くことができ、修理完了または書類受け取りから14日以内に要件を完了する必要があります

## 38.4 不動産売却時の預金の譲渡

大家の権利が終了する場合(売却、譲渡、死亡、管財人選任)、大家は合理的な期間内に、残存する預金を後任者に譲渡して借地人に通知するか、または借地人に預金を返還する際に会計説明を提供する必要があります。自発的な譲渡の前に、大家は後任者に、残存する担保金、項目別の控除額、および選択肢に関する書面を交付する必要があります。

- ✓ 大家は、預金を後任者に譲渡(借地人への通知を含む)するか、会計説明とともに借地人に返還する必要があります
- ✓ 自発的な譲渡の前に、大家は残存する担保金および控除額に関する書面を後任者に提供する必要があります
- ✓ 後任者は預金の受領時に、大家のすべての権利および義務を引き継ぎます

## 38.5 後継者責任および不誠実な行為に対する損害賠償

賃貸人が移行規則に従わない場合、後継者はデポジットに対する連帯責任を負う。後継者は、まず返金または会計報告を提供することなく、移行されなかったデポジットの交換を要求することはできない。不誠実な保有または要求により、賃貸人/後継者はデポジット金額の2倍までの法定損害賠償金と実際の損害賠償金の対象となる可能性があり、賃貸人は請求額の合理性を証明する責任を負う。

- ✓ 非準拠時に後継者は賃貸人と連帯してデポジット返還責任を負う
- ✓ 不誠実な保有は賃貸人にデポジット金額の2倍までの法定損害賠償金と実際の損害賠償金の対象となる可能性がある
- ✓ 賃貸人は請求額の合理性について立証責任を負う
- ✓ 合理的な調査後の誠実な後継者は損害賠償責任を負わない

## 38.6 申込書スクリーニング手数料の上限と規則

大家は申込人から、情報取得の実際の費用(信用報告書、身元確認)をカバーするためのスクリーニング手数料を徴収することができます。手数料は実際の自己負担費用に大家の時間の合理的な価値を加えたものを超えることはできず、申込人1人あたり$30に制限されています(1998年以降毎年CPIで調整可能)。大家が利用可能な物件がない、またはすぐに利用可能になることがないことを知っている場合、手数料を徴収することはできません。

- ✓ スクリーニング手数料は申込人1人あたり$30に制限されます(1998年1月1日以降毎年CPIで調整可能)
- ✓ 手数料は実際の自己負担費用に大家の時間の合理的な価値を加えたものを超えることはできません
- ✓ 大家が合理的な時間内に利用可能な物件がない、またはないことを知っている場合、手数料を徴収することはできません

## 38.7 賃借人の独立した家賃支払い義務とその例外

賃借人の家賃支払い義務は一般的に賃貸人の義務から「独立」しているため、賃貸人が義務を果たさない場合でも、賃借人は引き続き家賃を支払わなければなりません。例外には、重要な契約違反、居住性の黙示的保証違反(住宅用)、実際的/準法的立ち退きが含まれ、これらは家賃の減額または終了をもたらす可能性があります。

- ✓ 家賃は一般的に賃貸人の不履行にもかかわらず独立した義務です
- ✓ 居住性の黙示的保証違反(放棄不可)は家賃の減額を許可します
- ✓ 準法的に立ち退かされた住宅用賃借人は居住を継続でき、損害に応じて家賃を減額できます
- ✓ 家賃支払い義務は賃借人が退去した場合にのみ立ち退き時に終了します

## 38.8 敷金の目的と性質

敷金は、借主の賃貸契約の履行と金銭債務を担保する。大家と借主の間に債権者・債務者の関係を形成し、破産管財人を除く大家の債権者よりも借主の請求権が優先する。形態には現金、信用状、譲渡性預金が含まれる。

- ✓ 敷金は借主の賃貸契約の履行を担保する
- ✓ 大家と借主の間に債権者・債務者の関係を形成する
- ✓ 破産管財人を除く大家の債権者よりも借主の請求権が優先する

## 38.9 住宅用預金は返金可能

住宅用賃貸借契約において、「清掃費」「前払い金」「その他の料金」など、いかなる名称であれ、性能担保のために預託された金銭は返金可能な保証金です。合法的な控除を除く返金請求権の放棄は無効です。

- ✓ 名称を問わず、性能担保のためのすべての住宅用預金は返金可能です
- ✓ 保証金返金請求権の放棄は無効です
- ✓ 合法的な控除額は返金から差し引くことができます

## 38.10 敷金の明細書および返還

テナントが退去して敷金を返還した後、大家は控除項目の明細書（修理・清掃の証拠書類を含む）を提供し、法定期間内に残りの敷金を直接又は第一種郵便で返還しなければなりません。

- ✓ 大家は敷金返還時に控除項目の明細書を提供しなければなりません
- ✓ 大家は修理・清掃の控除に関する証拠書類を含めなければなりません
- ✓ 残りの敷金は法定期間内に返還されなければなりません（カリフォルニア民法1950.5条に基づく）

## 38.11 短期滞在信託口座および記録保管

不動産仲介人に雇用された者を含むすべての個人または法人が、他人のために共有利益開発(CID)住宅、アパートメント、または一戸建て住宅の短期滞在に関する予約または資金を募集、手配、または受け入れる場合、完全な記録を維持し、受け取ったすべての資金を所有者の利益のために信託口座に保管しなければなりません。これは信託資金の処理に関連する物件管理/賃貸処理の義務です。

- ✓ 受け取ったすべての資金は、住宅ユニット所有者の利益のために維持される信託口座に保管しなければならない
- ✓ 記録および会計帳簿は一般に認められた会計原則に従って維持され、最低3年間保管しなければならない
- ✓ 所有者は最低でも四半期ごと(入金または支出がある場合は月ごと)に会計報告書を受け取らなければならない
- ✓ 不動産ライセンス所有者は不動産法を遵守することによってこれらの要件を満たすことができる

## 38.12 賃料および敷金の許可された支払方法

大家は、賃借人が賃料および敷金を現金でもなく電子資金移動(EFT)でもない少なくとも1つの形態(例:小切手)で支払うことを認める必要があります。現金のみの要求は、小切手の不渡りまたは支払い停止から最大3ヶ月間のみ許可され、書面による通知が必要です。大家は、特定の条件下で適格な第三者からの賃料支払いも受け入れなければなりません。

- ✓ 大家は、現金でもなくEFTでもない少なくとも1つの支払方法(例:個人小切手)を認める必要があります。
- ✓ 不渡り小切手または支払い停止命令から最大3ヶ月間のみ、現金を唯一の支払方法として要求することができ、不渡り書類が添付された書面通知のみによります。
- ✓ 大家は、賃料または敷金を小切手で支払うことに対していかなる手数料も請求してはなりません。
- ✓ 第三者は、自分が賃借人ではなく、受け入れが新しい賃貸借関係を創設しないという署名された確認書を提供すれば、賃料を支払うことができます。
- ✓ これらの規定の放棄は、公共政策に反するため無効であり、執行不可能です。

## 38.13 再利用可能なテナント審査レポート

再利用可能なテナント審査レポートは、申請者の要求と費用で過去30日以内に作成された消費者報告書であり、大家に無料で提供されます。大家はこれらのレポートを受け入れることを選択できますが、受け入れる必要はありません。大家が受け入れた場合、大家はアクセス料金または申請審査料金を請求することはできません。

- ✓ 再利用可能なテナント審査レポートは、申請者の要求と費用で過去30日以内に作成され、大家に無料で提供されなければならない
- ✓ レポートには、名前、連絡先情報、雇用確認、最後の既知の住所、および立退き履歴の結果が含まれなければならず、情報が現在のものである日付を記載しなければならない
- ✓ 大家が再利用可能な審査レポートを受け入れた場合、大家は申請者に対してそのレポートへのアクセス料金または申請審査料金を請求してはならない
- ✓ 大家は再利用可能な審査レポートの受け入れを要求されず、地域条例が矛盾する場合は、申請者にとってより大きな保護を与えるポリシーが適用される

## 38.14 初期点検および写真要件

解約通知後、貸主は賃借人に対し、初期（引越前）点検の要求権および立会人となる権利を書面で通知する必要があります。目的は、賃借人が欠陥を改善し、敷金から差し引かれるのを防ぐことです。貸主は点検の48時間前に書面通知を提供し、提案された差引項目を明細書で提示する必要があります。2025年7月1日から開始する賃借人契約には新しい写真要件が適用されます。

- ✓ 貸主は初期点検の要求権および立会人となる権利を書面で賃借人に通知する必要があり、点検は解約予定日の2週間以上前に実施されます
- ✓ 双方が放棄書に署名しない限り、点検日時の最低48時間前の書面通知が必要です
- ✓ 2025年7月1日以降に開始する賃借人契約については、貸主は賃借契約開始時に物件の写真を撮影する必要があり、2025年4月1日からは物件返却後（修繕・清掃前後）に写真を撮影する必要があります
- ✓ 賃借人は解約前に特定された欠陥を改善することで、敷金から差し引かれるのを防ぐことができます

## 38.15 賃借人による敷金書類請求権の放棄

賃借人は当該ユニットの項目別書類および写真に対する一定の権利を放棄することができますが、解約予告が与えられた時点以後、または定期賃貸借契約満了の60日以内に署名した場合のみです。放棄書がある場合でも、賃借人が項目別明細書受領後14日以内に書類を請求すれば、大家は必ずこれを提供しなければなりません。

- ✓ 放棄書は解約予告時点以後または定期賃貸借契約満了60日以内の署名のみ有効
- ✓ 賃借人が項目別明細書受領後14日以内に請求すれば、大家は14日以内に書類提供が必須
- ✓ 放棄書には法定必須条項が十分に含まれていなければならない

## 38.16 悪意による敷金没収請求

敷金の項目別明細書および書類提出要件に悪意で従わなかった大家は、敷金のいかなる金額も請求する権利を有しません。郵送は借主が提供した住所に送付されるべきであり、住所が提供されていない場合は空室になった物件に送付されます。

- ✓ 項目別明細義務に悪意で違反した場合、大家は敷金請求権を失失します
- ✓ 郵送は借主が提供した住所、または住所が提供されていない場合は空室になった物件に送付されます

## 38.17 返金不可能な敷金なし; 少額訴訟の強制執行

賃貸契約または賃貸借契約は、いかなる敷金も「返金不可能」と表示することはできません。本条項に基づく訴訟は、管轄権の範囲内で少額訴訟裁判所に提起することができます。敷金の存在および金額は、取消済小切手、領収書、または賃貸契約書などの信頼できる証拠によって証明することができます。

- ✓ いかなる賃貸契約条項も敷金を「返金不可能」と表示することはできない
- ✓ 管轄権範囲内の敷金紛争は少額訴訟で追求可能
- ✓ 敷金の存在および金額は信頼できる証拠で証明可能

## 38.18 スクリーニング手数料の領収書と払戻し要件

大家は手数料の明細領収書を提供しなければなりません。信用調査やクレジットレポートが実施されない場合、未使用部分は払い戻されなければなりません。消費者信用レポートのコピーは申請者に7日以内に交付されなければなりません。申請が検討されない場合、スクリーニング手数料は7日以内に払い戻されなければなりません。スクリーニング手数料は「先払い金」または「敷金」ではありません。

- ✓ 大家はスクリーニング手数料の明細領収書を提供しなければなりません。
- ✓ 信用調査またはクレジットレポートが取得されない場合、未使用部分は払い戻されなければなりません。
- ✓ クレジットレポートのコピーは領収後7日以内に申請者に提供されなければなりません。
- ✓ スクリーニング手数料は「先払い金」（B&P 10026）または「敷金」（民法1950.5）ではありません。

## 38.19 商業用（非住宅）敷金

非住宅賃貸の場合、敷金はテナントのために保有され、破産管財人を除くすべての債権者よりも優先権を持ちます。家主は賃料滞納、損害修復、または清掃に合理的に必要な金額のみを請求することができます。賃料のみを請求した場合、残りの敷金は占有回復後2週間以内に返還する必要があり、修復/清掃を請求した場合は占有回復後30日以内に返還する必要があります。

- ✓ 敷金請求は破産管財人を除く家主の債権者よりも優先権を持ちます
- ✓ 賃料のみの滞納に対する敷金は占有回復後2週間以内に返還する必要があります
- ✓ 修復/清掃を含む敷金は占有回復後30日以内に返還する必要があります
- ✓ 敷金の悪意ある保有は家主に対して$200までの損害賠償および実際の損害賠償をもたらします

## 38.20 賃料債務の性質および原因

賃料は占有、使用および収益に対する対価である。債務は明示的な賃貸条件（契約による連帯性）または贈与の意図がない単なる占有（不動産による連帯性）から生じる。借主は占有を取得しない場合であっても、賃料支払いの約定により拘束される。

- ✓ 賃料債務は契約による連帯性または不動産による連帯性から生じる
- ✓ 賃料は物品、作物またはその他の対価（「賃料相当額」）で支払うことができる
- ✓ 賃料支払いの約定は借主が占有を取得しない場合であっても借主を拘束する

## 38.21 遅延料金および没収制限

遅延料金は、大家の予想される事務管理費用および失われた利息と合理的に関連する場合にのみ強制可能です。没収は極端な措置であるため、リース契約に遅延料金の条項がある場合、大家は一般的に賃料の遅延支払いだけを理由にリース契約を解除することはできません。

- ✓ 遅延料金は、実際の予想費用および失われた利息と合理的に関連していなければなりません
- ✓ 遅延料金が適用される場合、大家は単なる家賃の遅延支払いを理由にリース契約を解除することはできません

## 38.22 収用・強制権行使に伴う賃料

賃借不動産が強制権行使により収用される場合、賃貸借契約は収用日に終了し（別段の定めがない限り）、賃料支払い義務も終了します。一部のみが収用され、残部が使用可能な状態で残存する場合、賃借人は依然として賃料を支払う義務が生じる可能性があるため、賃貸借契約書には部分収用に対する比例的減額に関する条項を定めるべきです。

- ✓ 強制権行使による完全収用は賃貸借契約および賃料債務を終了させます
- ✓ 使用可能な残部がある部分収用の場合、賃料債務は継続して存続する可能性があります
- ✓ 賃貸借契約書には部分収用の場合の比例的減額について明記すべきです

## 38.23 悪意による敷金保留に対する罰則

賃貸人が敷金の一部を悪意によって保留した場合、賃貸人は実損害賠償金と法定罰則の責任を負います。事実が正当化する場合、裁判所は悪意による損害賠償を判決することができます。

- ✓ 敷金の悪意による保留は、賃貸人に実損害賠償金および法定罰則の責任をもたらします
- ✓ 裁判所は事実に基づいて悪意による損害賠償を判決することができます

## 38.24 適格住宅用不動産の駐車場分離請求

適格住宅用不動産の所有者が駐車場を提供する場合、駐車料金を賃料から分離して請求する必要があります。路外駐車場は賃貸契約書に含めることはできず、別個の契約書または特約書で処理されなければなりません。テナントは、当該不動産のために建設された駐車スペースに対して先買い権を有します。

- ✓ 駐車料金は当該不動産の全存続期間にわたって賃料から分離されなければならず、路外駐車場は別個の契約書または特約書で処理されます
- ✓ テナントは当該不動産のために建設された駐車スペースに対して先買い権を有し、残りのスペースはオンサイトまたはオフサイトユーザーに月単位で賃貸することができます
- ✓ 別個に請求された駐車料金の未払いは違法占拠訴訟の根拠とはなりませんが、所有者は支払期日後45日目までに未払いの場合、駐車権を取消すことができます
- ✓ 適格住宅用不動産とは、2025年1月1日以降に占有証明書を発行された16戸以上の単位であり、指定された10郡のいずれかに位置し、個別ガレージ、低所得・条件付き譲渡、LIHTC、税免除債、またはセクション8の単位を除外したものです

## 38.25 適格商業テナント営業費保護

商業用建物所有者は、適格商業テナントに対して建物営業費を請求することはできません。ただし、費用が按分配分され、過去18ヶ月以内に発生したか、12ヶ月以内に合理的に予想される場合、および書面による要求後30日以内に裏付け書類が提供される場合は除きます。適格テナントには、マイクロエンタープライズ、従業員10名未満のレストラン、および従業員20名未満の非営利団体が含まれます。2025年1月1日以降のリース/テナント契約に適用されます。

- ✓ 建物営業費は按分配分され、適格商業テナントに請求する前に書類で記録される必要がある
- ✓ 適格テナント = マイクロエンタープライズ、従業員10名未満のレストラン、または従業員20名未満の非営利団体
- ✓ 建物所有者は書面による要求後30日以内に裏付け書類を提供しなければならない
- ✓ 適格商業テナントがこれらの権利を放棄する一切の合意は、公共政策に反するため無効である

## 38.26 賃料の時期および引き渡し

合意または取引慣行がない場合、賃料は各保有期間の終了時に到期し、敷地内に引き渡されます。ほとんどの賃貸借契約は、先払いと特定の支払い住所を指定しています。小切手での支払いは銀行に呈示されるまで賃料義務を中断しますが、故意に振り出された不正な小切手は義務を中断しません。

- ✓ 合意がない場合、賃料は期間終了時に到期し、敷地内で支払い可能である
- ✓ 小切手による支払いは呈示時まで賃料義務を中断する
- ✓ 賃借人が故意に不正な小切手を振り出した場合、義務は中断されず、即座に訴訟または強制退去に直面する可能性がある

CHAPTER 39

# Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies

## 39.1 賃貸人の限定的な立ち入り権（居住用）

賃貸人は、以下の特定の状況においてのみ居住用ユニットに立ち入ることができます。緊急時、修理・改善のため、サービス提供のため、ユニットの表示、放棄・引き渡し時、または裁判所命令。賃貸人は虐待やハラスメント行為をしてはならず、これらの保護の放棄は無効です。

- ✓ 立ち入りは緊急時、修理、サービス提供、表示、放棄、または裁判所命令の場合のみ許可される
- ✓ 賃貸人は立ち入り権を濫用したり、テナントをハラスメントしてはならない
- ✓ 法定の立ち入り保護の放棄または変更は無効である

## 39.2 平穏享有の約定(Covenant of Quiet Enjoyment)

すべての賃貸借契約は、平穏享有の約定を暗黙的に含みます。これは賃貸人が借主の占有を妨害しないことを保証するものです。この約定は、賃貸人の支配を超えた第三者の行為からは保護しません。違反行為には、強制退去、アクセス拒否、優先順位のある所有権の奪取（例：上位担保権の実行）、または敷地を使用不適切にする妨害が含まれます。

- ✓ すべての賃貸借契約は、平穏享有の約定を暗黙的に含みます
- ✓ この約定は、支配不可能な第三者の行為はカバーしません
- ✓ 非妨害合意のない上位担保権者の競売は約定違反です
- ✓ 借主が違反を主張するためには、占有の法的権利を有する必要があります

## 39.3 居住可能性の黙示的保証

カリフォルニア州は、住宅用リースにおいて居住可能性の黙示的保証を含む。すなわち、物件は最低限の生活要件を満たす必要がある。賃借人は家賃から逃れるために退去する必要はない。賃借人は占有している間、合理的な賃料を支払う責任を負い続ける。賃借人は、賃料の減額または退去の前に、まず通知を与え、修復のための合理的な期間を与える必要があり、裁判所がこれに同意しない場合はそのリスクを負う。

- ✓ 住宅用物件は放棄できない居住可能性の黙示的保証を有する
- ✓ 賃借人は居住可能性を主張するために退去する必要がない（商業的建設的立退きとは異なる）
- ✓ 賃借人は賃料を差し止める前に、通知を与え、修復のための合理的な期間を与える必要がある
- ✓ 賃料の差し止めは、裁判所が違反を認めない場合、立退きのリスクがある

## 39.4 家主の殺虫剤散布開示

認可を受けた害虫駆除業者なしに家主が殺虫剤を散布する場合、影響を受けるテナントに散布の少なくとも24時間前に書面通知を提供する必要があります。これには、害虫の種類、製品名およびブランド、必須の注意文、および予定されている日付・時間・頻度が含まれる必要があります。広範囲の散布（2平方フィート以上）、燻蒸装置、またはエアロゾルの場合、隣接する住戸にも通知する必要があります。

- ✓ 家主が認可を受けた害虫駆除業者なしに殺虫剤を散布する場合、散布の少なくとも24時間前に書面通知を提供する必要があります。
- ✓ 通知には、害虫の種類、殺虫剤製品の名前とブランド、カリフォルニア州で要求される注意文、および予定された日付・時間・頻度を記載する必要があります。
- ✓ 広範囲の散布、燻蒸装置、またはエアロゾル噴霧の場合、隣接する住戸（隣、上、下）に通知する必要があります。
- ✓ 共有スペースの殺虫剤散布通知は散布前に掲示され、散布後最低24時間は掲示されたままである必要があります。

## 39.5 家主のセキュリティ装置提供義務

人間の居住を目的とした建物の家主は、各主要なスイング式出入口ドアに操作可能なデッドボルトロックを設置・維持し、開閉可能な窓に操作可能な窓防犯/ロック装置を設置し、多家族住宅の共有区域の外部ドアにロック機構を設置しなければならない。借主は操作不可の装置について家主に通知する必要があり、家主は通知後合理的な期間内に修正されなかった場合のみ責任を負う。

- ✓ 家主は各主要なスイング式出入口ドアに操作可能なデッドボルトを設置・維持しなければならず、ボルトはストライク側の縁から最低13/16インチ以上延長されなければならない
- ✓ 家主は、開閉可能な窓（ルーバー型、カセメント型、高い窓を除く）に対する窓防犯/ロック装置、および多家族住宅の共有区域外部ドアのロックを提供しなければならない
- ✓ 水平スライディングドアおよび歴史的に重要な建物には適用されない
- ✓ 借主は操作不可の装置について家主に通知する必要があり、家主は通知後合理的な期間内に修正されなかった場合を除き責任を負わない

## 39.6 賃借人修理・賃料控除救済

建物所有者が通知後合理的な期間内に居住不適切な状態の建物欠陥を修理しない場合、賃借人は修理を行い、その費用を賃料から控除するか(最大1カ月分の賃料まで)、退去して今後の賃料支払い義務から免除されることができます。30日後の措置は合理的な期間経過と推定されます。

- ✓ 賃借人修理・賃料控除費用は当該物件の1カ月分の賃料を超えることはできません
- ✓ この救済策は12カ月以内に最大2回まで利用可能です
- ✓ 通知後30日目以降に修理・控除を行った場合、合理的な期間経過と推定されます(反論可能)
- ✓ 建物所有者または賃借人の違反による状態の場合、この救済策は利用できません(セクション1929または1941.2)

## 39.7 立入要件の通知

緊急時、放置、または同意を除き、入室は通常営業時間内に合理的な事前通知をもって行われなければならず、24時間が合理的であると推定されます。通知には日付、概算時間、および目的を含める必要があります。売却の書面通知後に購入者への見学の場合には、特別な口頭通知ルールが適用されます。

- ✓ 立入は一般的に合理的な通知が必要であり、24時間が合理的であると推定されます
- ✓ 緊急時または同意がない場合を除き、立入は通常営業時間内に行われなければなりません
- ✓ 通知には日付、概算時間、および目的を含める必要があります

## 39.8 居住適性基準(民法1941.1条)

住宅の大家は住戸を居住可能な状態に保つ必要があり、これには防水加工/完全な窓とドア、機能する配管とガス、温冷水、機能する暖房と電気システム、清潔で衛生的な敷地(害獣なし)、適切なゴミ容器、堅固な床/階段/手すり、および(住宅型ホテルの場合)施錠可能なメールボックスが含まれます。

- ✓ 大家は防水加工、配管、給水、暖房および電気を作動可能な状態で保つ必要がある
- ✓ 賃借開始時点で敷地は清潔で衛生的であり、害獣がない状態でなければならない
- ✓ 床、階段および手すりは良好な状態で保守されなければならない

## 39.9 非居住用物件のメンテナンス及びコンプライアンス

非居住用賃貸借契約において、大家は修繕義務を黙示的に負わず、義務は賃貸借契約により定められ、特約がない場合は賃借人は物件を「現状のまま」引き受ける。法令遵守(アスベスト、耐震、ADA)は賃貸借契約の条件により決定され、Brown v. Green判例に基づき、契約期間、費用、修繕の性質などの要素に基づく当事者の合理的意思により決定される。

- ✓ 非居住用賃貸借契約では、大家が修繕義務を黙示的に負わない
- ✓ 特約がない場合、賃借人は商業用物件を「現状のまま」引き受ける
- ✓ Brown v. Green判例は、契約期間、費用、構造的対非構造的修繕などの要素に基づきコンプライアンス費用に関する当事者の合理的意思を分析する

## 39.10 据え置き品（Fixtures）と営業用据え置き品（Trade Fixtures）

改善および据え置き品は、別段の合意がない限り、賃借期間終了時に家主の財産となる。ただし、営業、製造、装飾、または家庭用に設置された営業用据え置き品は、物件に損害を与えない限り、賃借人が賃借期間中または期間終了時に撤去することができる。

- ✓ 恒久的な改善は一般的に賃借期間終了時に家主の財産となる
- ✓ 営業用据え置き品は、不可欠な部分であるか、撤去により損傷を招かない限り、賃借人が撤去できる
- ✓ 当事者は、据え置き品の処分について事前に合意により対処すべきである

## 39.11 住宅用賃貸人の欠陥に対する責任

住宅用賃貸人は、賃貸時に合理的な検査により発見可能な危険な状態による損害について過失責任を負う可能性があり、賃借人の通知後に生じた欠陥を修理する義務があります。賃借人に警告するだけでは、一般的に賃貸人の責任から免れることはできません。

- ✓ 合理的な検査により発見可能な既存の欠陥について責任を負う
- ✓ 通知を受けた後に生じた欠陥を修理する義務
- ✓ 賃借人に単に警告するだけでは、賃貸人の責任から保護されない

## 39.12 害虫駆除サービス契約に関するテナント向け通知

定期的な害虫駆除サービスの契約を締結した賃貸人は、B&P法第8538条に基づく登録された構造用害虫駆除会社が提供する通知のコピーを、新しい各テナントに提供しなければなりません。

- ✓ 定期的な害虫駆除契約が存在する場合、賃貸人は構造用害虫駆除会社の通知のコピーを新しい各テナントに提供しなければなりません
- ✓ 要件は定期的な害虫駆除サービスの契約が締結された場合に発動します

## 39.13 煙感知器の責任

人間が占有するすべての住宅には、作動する煙感知器が必要です。大家は設置と保守を行いますが、占有時に作動可能な状態になった後、テナントは機能していない感知器について大家に通知する必要があります。

- ✓ 大家は作動する煙感知器をインストールして維持する必要がある
- ✓ テナントは、以前作動していた検出器が後に動作しなくなった場合、大家に通知する必要がある

## 39.14 借家人の積極的義務（民法1941.2）

借家人の過失が居住不可能な状態に実質的に寄与する場合、家主には修繕義務がありません。借家人は自分の区画を清潔で衛生的に保ち、廃棄物を適切に処分し、設備を適切に使用し、不動産を損傷させず、指定された用途のみで使用しなければなりません。

- ✓ 借家人は賃貸住宅を清潔に保ち、廃棄物を処分し、設備を適切に使用する必要がある
- ✓ 借家人は建物の構造または設備を傷つけたり損傷させてはならない
- ✓ 借家人が居住不可能な状態を実質的に引き起こした場合、家主の修繕義務は免除される

## 39.15 潜在的欠陥 — ピーターソン基準

Peterson v. Superior Court判例においてBeckerの厳格責任が覆され、居住用建物所有者は欠陥の発見および是正に過失がある場合にのみ損害賠償責任を負う。建物所有者は発見不可能な潜在的欠陥に対して厳格責任を負わない。

- ✓ ピターソン判例は潜在的欠陥に対する厳格責任を過失基準に置き換えた
- ✓ 建物所有者は欠陥の発見・是正に過失がある場合にのみ責任を負う

## 39.16 商業用建物所有者の責任条件

商業用建物所有者は、一般的に、リース契約が建物所有者に保守管理義務を課す場合、修繕特約を含む場合、または欠陥のある区域に対する支配権を与える場合、または法定義務がある場合、潜在的欠陥について認識していながら開示または修繕しない場合、または過失により修繕した場合を除き、欠陥による傷害について責任を負いません。

- ✓ リース契約が保守管理義務または欠陥に対する支配権を建物所有者に課す場合、建物所有者は責任を負う
- ✓ 法定義務がある場合、または未開示の潜在的欠陥を認識している場合、建物所有者は責任を負う
- ✓ 修繕が過失により行われた場合、または修繕を同意した後に行わない場合、建物所有者は責任を負う

CHAPTER 40

# Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer

## 40.1 定期借家の終了通知期間

月間賃貸借の場合、いずれの当事者も最低30日間の書面通知により終了できます。カリフォルニア民法第1946.1条に基づき、所有者が終了する場合は一般的に最低60日間の通知を提供する必要がありますが、賃借人が1年未満の間に占有していた場合、または自然人所有者居住者買主への適格売却の場合は30日間のみです。大家は通知書の送達に関する手数料を借主に請求することはできません。

- ✓ 月間賃貸借は、いずれの当事者も最低30日間の書面通知により終了できます
- ✓ 所有者が住宅賃貸借を終了する場合、一般的に最低60日間の通知を提供する必要があります。賃借人の占有期間が1年未満の場合のみ30日間です
- ✓ 自然人買主への適格売却において30日間の通知が適用され、その買主が1年間の占有意図を有し、エスクローが設定され、120日以内に通知が提供される場合です
- ✓ 大家は終了通知の送達、掲示、または配達に対して賃借人から手数料を請求することはできません

## 40.2 正当事由による契約終了要件

借家人が住宅用不動産を12ヶ月以上継続して合法的に占有した後、所有者は正当事由なしに賃借契約を解除することはできず、正当事由は書面による解除通知書に記載される必要があります。既存の借家人が24ヶ月に達する前に追加の成人借家人が追加される場合、特別な規則が適用されます。

- ✓ 12ヶ月の継続的な合法的占有の後、所有者は正当事由なしに賃借契約を解除することはできません
- ✓ 正当事由は賃借契約解除の書面通知に記載される必要があります
- ✓ 既存の借家人が24ヶ月に達する前に追加の成人が追加される場合、すべての借家人が12ヶ月以上占有しているか、または1人の借家人が24ヶ月以上占有している場合にのみ保護が適用されます

## 40.3 テナント過失に基づく正当な解除事由

正当事由法の対象となるテナント契約については、家主は過失に基づく正当な事由により契約を解除することができます。これにはテナントの違反行為が含まれます。これらの事由により、テナントが退去の理由について責任を負う場合に契約解除が認められます。治癒可能な違反については、事前に通知と治癒の機会を与える必要があります。

- ✓ 過失に基づく正当な事由には、賃料不払い、賃貸借契約の重要条項違反、迷惑行為、毀損、犯罪行為、無断転貸・譲渡、および施設の違法目的での使用が含まれます。
- ✓ 同等の条件による書面の更新・再開の拒否、または家主の適法な立入りの許可拒否は、過失に基づく事由です。

✓

治癒可能な賃貸借契約違反を理由に解除する前に、家主はカリフォルニア民事訴訟法(CCP)第1161条(3)に従い、違反の通知と治癒の機会を提供する必要があります。治癒されない場合は、その後3日間の退去通知を発付することができます。

## 40.4 非過失的正当事由による解除

非過失的正当事由は、借主の責任に基づかない理由による解除を認めています: 所有者/親族の入居、賃貸市場からの撤退、居住可能性に関する政府命令への準拠、および解体または大規模改修の意図。それぞれ具体的な通知および履行要件があります。

- ✓ 非過失的正当事由には、所有者/親族が占有する意図（主要住居として12ヶ月連続居住）、賃貸市場からの撤退、政府/裁判所命令または地方条例による退去、および解体または大規模改修の意図が含まれます。
- ✓ 所有者入居の場合、予定されている占有者は借主が退去してから90日以内に入居し、主要住居として最低12ヶ月連続居住しなければならず、そうでない場合は同じ賃料で前の借主に再度提供する必要があります。
- ✓ 「大規模改修」とは許可が必要な工事、または借主が最低30日間連続で退去することを強制する有害物質の除去作業を指し、塗装、装飾、軽微な修繕などの美観上の改善は該当しません。

## 40.5 過失のない解約に伴う転居支援

オーナーが過失のない正当な理由で解約する場合、オーナーは賃借人の収入に関係なく、1ヶ月分の賃料に相当する転居支援金を提供するか、賃料免除を提供する必要があります。賃借人は書面による解約通知書でこの権利について通知を受ける必要があります。

- ✓ オーナーは選択により、1ヶ月分の賃料に相当する直接転居支援金を提供するか、最終月の賃料を書面で免除するかのいずれかを行う必要があり、これは賃料が支払期日となる前に実施される必要があります。
- ✓ 直接転居支援金は通知書送付後15暦日以内に提供される必要があり、金額は通知書が発行された時点での1ヶ月分の賃料と同額です。
- ✓ 転居支援要件を厳密に遵守しない場合、解約通知書は無効となります。

## 40.6 家賃支払いまたは明渡しの3日通知

借主が家賃の滞納後も占有を継続し、週末および司法上の休日を除く適切な3日通知に従わない場合、違法占有罪(unlawful detainer)に該当します。通知には、支払額、支払を受け取る者の氏名、電話番号、住所、直接配達可能な日時、または口座/電子決済の詳細を記載する必要があります。

- ✓ 3日通知は土曜日、日曜日および他の司法上の休日を除外します。
- ✓ 通知には、正確な家賃額および支払場所/方法を明記する必要があります。
- ✓ 通知は家賃が支払期日となった後、1年以内のいかなる時点でも送達することができます。

## 40.7 譲渡(Assignment)対賃借権の再譲渡(Sublease)

譲渡とは、賃借人の残存する全権利を譲渡することであり、再譲渡とは、物件の一部または全部を残存する賃借期間より短い期間で譲渡することです。譲渡の実質が、その表示より優先します。賃貸借契約は多くの場合、賃貸人の同意なしに譲渡を禁止していますが、この同意は合理的に行使されなければなりません。

- ✓ 譲渡は全残存権利を譲渡し、再譲渡はそれ以下を譲渡します
- ✓ 譲渡の法的効力はその名称ではなく、実質によって決定されます
- ✓ 譲渡同意条項は賃貸人が合理的に行動することを要求します
- ✓ 譲渡禁止条項は賃貸人に不利に厳格に解釈されます

## 40.8 譲渡または転貸後の責任

賃借人の譲渡は、地主が同意しない限り、元の賃借人を解放しません。明示的に引き受けた譲受人は完全に責任を負い、引き受けなければ、譲受人は不動産占有権に関連する義務（賃料、保守管理）にのみ責任を負い、純粋に契約的な義務には責任を負いません。転貸では、転貸人は地主に対して直接的な義務（占有権なし）がなく、賃借人のリース終了により転貸人の権利は消滅します。

- ✓ 元の賃借人は明示的に解放されない限り、譲渡後も責任を負います
- ✓ 明示的に引き受けた譲受人は完全に責任を負い、引き受けなければ不動産占有権を通じてのみ責任を負います
- ✓ 転貸人は占有権がない限り、地主に対して直接的な義務を負いません
- ✓ 賃借人のリース終了は転貸人の権利を消滅させます

## 40.9 賃借権終了の理由

賃借権はその条件により満了するか、特定の権利または賃借権終了事由を通じて終了する。一般的な理由には、通知、滅失、目的達成不能、合併、死亡、当事者の破産、選択権行使、違反、違法使用、放棄/譲渡が含まれる。賃借権は報復的退去または違法差別などの公共政策に反する理由で終了することはできない。

- ✓ 年単位の不動産権は通知なく期間満了時に自動的に終了する
- ✓ 理由には通知、滅失、目的達成不能、合併、死亡、破産、違反、違法使用、譲渡が含まれる
- ✓ 賃借権は報復的退去または違法差別を理由に終了することはできない

## 40.10 通知による賃貸借の終了

随意賃貸借(tenancy at will)は最低30日間の書面通知が必要です。定期賃貸借は、その期間に等しい期間の書面通知(30日を超えない)(民法§1946)により終了させることができ、賃借人の通知は賃料支払日と一致する必要がありません。ただし、住宅用月々賃貸借の場合、民法§1946.1により、賃借人が1年以上その物件に居住している場合は賃貸人が最低60日間の書面通知を行わなければならず(1年未満の場合または自住買主への適格譲渡の場合は30日)、賃借人は依然として30日のみで足ります。借家人保護法(§1946.2)が適用される物件または地域の賃料統制も、終了のための正当な理由を要求します。

- ✓ 随意賃貸借: 最低30日間の書面通知
- ✓ 一般定期賃貸借規則(民法§1946): 当該期間に等しい期間の通知(最大30日); 賃借人の通知は賃料支払日と一致する必要がない
- ✓ 住宅用月々賃貸借を終了する賃貸人(民法§1946.1): 賃借人が1年以上居住している場合は60日の通知、それ以外の場合は30日; 賃借人は30日のみが必要
- ✓ 借家人保護法または地域の賃料統制に基づく正当事由要件により、終了はさらに制限される可能性がある

## 40.11 3日通知とサービス

デフォルトによる終了を実行するため、大家は、違法占有訴訟の前提条件として、テナントに対して3日以内に治癒するか（治癒可能な場合）または立ち退くことを要求する書面通知を送達する必要があります。送達は、個人送達、代替送達および郵送、またはテナントが見つからない場合の掲示および郵送により行われる場合があります。通知の送達自体はリースを終了させません。

- ✓ 3日治癒または立ち退き通知は違法占有訴訟の前提条件である
- ✓ 送達は個人送達、代替送達、または掲示および郵送により行われる場合がある
- ✓ 通知の送達だけではリースは自動的に終了しない

## 40.12 放棄不可能な住宅借家人の権利

1976年1月1日以降の住宅賃貸借において、特定の借家人の権利を放棄する条項は無効です: 敷金権(カリフォルニア民法1950.5)、出入り制限(カリフォルニア民法1954)、将来の訴訟提起権、法定通知、訴訟手続上の権利、居住適性、および傷害防止に対する大家の注意義務です。

- ✓ 敷金および出入り制限権の放棄は無効です
- ✓ 将来の訴訟提起権および法定通知の放棄は無効です
- ✓ 居住適性および傷害防止に対する大家の注意義務の放棄は無効です

## 40.13 違法占有手続

違法占有は、借地人が継続的に占有したり、賃料を滞納したり、約定に違反したり、浪費・迷惑行為を行ったり、通知後に明渡しをしなかったりする場合に対して利用可能な、迅速かつ一般的な明渡し救済手段である。通常、3日間の是正または明渡し通知が必要である。裁判所は判決を通じて占有権と賃料を認定することができるが、判決後の賃料は認定できない。借地人が裁判前に明渡しした場合、事件は優先順位のない一般的な損害賠償訴訟となる。

- ✓ 違法占有は、継続占有、賃料滞納、約定違反、浪費、明渡し拒否に適用される
- ✓ 通常、3日通知が必要である(違反が是正不可能な場合は是正オプションなし)
- ✓ 裁判所は判決を通じて占有権と賃料を認定できるが、判決後の賃料は不可である
- ✓ 裁判前の明渡しは、事件を優先順位のない一般的な損害賠償訴訟に転換する

## 40.14 違法占有(Unlawful Detainer)における賃借人の答弁および抗弁

賃借人は訴状(summons)の送達から5日以内に答弁する必要があり、そうしなければ欠席判決が下される。肯定的抗弁(affirmative defenses)は答弁で提起されなければ放棄される。一般的な抗弁には、手続違反、居住性違反、報復的立退き、差別が含まれる。保安官(sheriff)のみが物理的に立退きを強制でき、大家は自力救済立退きをすることはできない。

- ✓ 賃借人は答弁のために5日以内の期間があり、欠席判決のリスクがある
- ✓ 肯定的抗弁は提起されなければ放棄される
- ✓ 一般的な抗弁: 欠陥のある通知、居住性違反、報復、差別
- ✓ 法執行機関のみが賃借人を立退かせることができ、自力救済立退きは禁止されている

## 40.15 自動更新・延長条項の書式

自動更新または延長を規定する賃貸借期間は、当該条項が契約書の本文に最低8ポイントのボールドフェース体で表記され、署名欄の直前に同じ書式の前置き文言がない場合、賃貸借契約書を作成しなかった当事者により取消可能です。

- ✓ 自動更新・延長条項は有効であるためには最低8ポイントのボールドフェース体で表記される必要があります
- ✓ 書式・前置き文言の要件が満たされない場合、当該条項は賃貸借契約書を作成しなかった当事者により取消可能です
- ✓ これらの規定の放棄はすべて公序良俗に反して無効です

## 40.16 正当事由法(Just Cause Law)から除外されるプロパティ

カリフォルニア民法第1946.2条は特定の不動産タイプには適用されません。受験者は、家賃上限規制と同じ適用除外を認識する必要があり、これには非法人所有者が所有する一戸建て住宅およびコンドミニアムが含まれ、適切な通知が提供される必要があります。

- ✓ 適用除外には、一時的・観光ホテル、特定のケア施設・宗教施設、寮舎、所有者共有ユニット、最大2ユニット/寝室を賃貸する一戸建て所有者居住住宅、および所有者が1ユニットを占有するデュプレックスが含まれます。
- ✓ 過去15年以内に居住使用許可(certificate of occupancy)を取得した住宅は除外されます(移動式住宅を除く)。
- ✓ 所有者がREIT、法人、または法人会員を含むLLCでなく、かつ必要な適用除外通知がテナントに提供されている場合、別個譲渡可能な一戸建て住宅またはコンドミニアムは除外されます。

## 40.17 借主への必須の正当事由通知

対象となる住宅物件の所有者は、借主に賃料値上げ制限および正当事由保護に関する法定通知を提供する必要があります。この通知は、賃借期間に関連した書式および時間要件があります。

- ✓ 通知またはリース条項は、最低12ポイント以上の活字で記載され、カリフォルニア民法第1947.12条および第1946.2条を参照する法定言語を含める必要があります。
- ✓ 正当事由保護は、すべての借主が12ヶ月以上継続的かつ適法に占有した後、または少なくとも1人の借主が24ヶ月以上占有した後に適用されます。
- ✓ 所有者が本条項のいかなる規定にも従わない場合、書面による終了通知は無効であり、本条項に基づく借主の権利放棄は公序良俗に反するものとして無効です。

## 40.18 地域条例の優先および所有者の責任

正当理由法制は地域条例と相互作用し、これに違反した所有者に民事責任を課します。特定の不動産には、1つの正当理由制度のみが適用されます。

- ✓ 不動産は、地域の正当理由条例とこの条項の両方に適用されることはできません。2019年9月1日以前に採択されたより保護的な地域条例、またはより保護的な条例が適用されます。
- ✓ 所有者が重大な違反によって占有回復を行った場合、実損害賠償、裁量的な弁護士費用・費用、および故意的、不当、詐欺的、または悪意のある行為に対して実損害賠償の最大3倍までおよび懲罰的損害賠償について責任を負います。

## 40.19 虐待/暴力の被害者のための早期終了

テナント、世帯員、または直系親族がドメスティックバイオレンス、性暴力、ストーキング、人身売買、高齢者虐待、または身体傷害を引き起こす犯罪もしくは武器/暴力を伴う犯罪などの特定行為の被害者である場合、テナントは賃貸借契約を早期に終了することができます。文書化が必要です。

- ✓ 終了通知は書面で作成され、保護命令、警察報告書、適格な第三者による文書、またはその適格行為もしくは犯罪が発生したことを合理的に検証するその他の文書を含める必要があります。
- ✓ 通知は適格命令、報告書、または行為/犯罪から180日以内に提供される必要があります。
- ✓ テナントは通知後14暦日以上の賃料について責任を負わず、ペナルティなしでさらなる賃料義務から解放されます。終了は賃貸借契約の違反ではありません。

## 40.20 虐待被害者のための敷金保護

貸主は、虐待・暴力条項に基づいてリース契約を解除する借主に対し、敷金または前払い賃料を没収することにより罰則を科すことはできません。一般的な敷金法はその他の点で引き続き適用されます。

- ✓ 貸主は、本条項に基づいてリース契約を解除する借主に対し、解除に伴う敷金または前払い賃料の没収を要求することはできません。
- ✓ 借主は解除を理由としてリース契約の違反と見なされず、敷金に関する標準法がその他すべての側面で適用されます。

## 40.21 居座り賃借人と約定履行3日間通知

賃借人は、契約期間満了後に大家の許可なく占有を継続する場合、または適切な3日間の履行若しくは退去通知後に賃料以外の約定違反（無断譲渡または転貸など）を犯した場合、違法占有罪に問われます。

- ✓ 期間満了後に許可なく占有を続ける居座り賃借人は、違法占有訴訟により排除されることがあります
- ✓ 賃料以外の約定違反には、約定履行通知（週末/祝日を除く）3日間が必要です
- ✓ 賃借人、転貸人、または利害関係人は3日間の期間内に違反を是正して賃貸借契約を維持することができます
- ✓ 農地では、請求なしに60日以上占有する賃借人は、さらに1年間許可により占有するものと見なされます

## 40.22 3日通知と賃貸借契約終了事由

賃借人が賃貸借契約条件に違反する譲渡、転貸、浪費、迷惑行為、または不法目的での使用を行った場合、賃貸借契約は終了し、賃貸人は3日間の退去通知後に物件の回復請求権を有します。賃貸人または仲介業者は、通知の送達または配達に関する手数料を賃借人に請求することはできません。

- ✓ 賃貸借契約条件に違反する譲渡、転貸、浪費、迷惑行為、または不法使用は賃貸借契約を終了させ、3日間の退去通知を許可します
- ✓ 賃貸人またはその代理人は、通知の送達、掲示、または配達に関する手数料を賃借人に請求することはできません

## 40.23 賃貸人による権利譲渡

禁止されない限り、賃貸人は自己の権利を譲渡することができ、リース契約は有効に存続し、新しい賃貸人と賃借人は同一の権利と義務を有します。民法第823条に基づき、後継賃貸人は、先代賃貸人の抵当権に関する誓約または所有権/占有に関する誓約の違反について責任を負いません。

- ✓ リース契約で禁止されない限り、賃貸人は権利を譲渡することができる
- ✓ リース契約は譲渡後も同一の権利と義務で存続する
- ✓ 後継賃貸人は先代賃貸人の所有権/抵当権誓約違反について責任を負わない（民法第823条）

## 40.24 建物の滅失

当事者のいずれも再建義務を負わない場合、完全な滅失時に（過失がなければ）双方が契約を解除することができます。賃借人は実質的/重要な部分の部分的滅失について解除することができます。商業用建物所有者の無条件な再建義務は賃借人の解除を防ぎますが、一般的な修繕約定は完全な滅失時の解除を妨げません。

- ✓ 当事者のいずれも過失がなく再建義務がない場合、完全な滅失時に解除することができます
- ✓ 賃借人は実質的な部分の滅失について解除することができます
- ✓ 建物所有者の無条件な再建義務は賃借人の解除を防ぎます

## 40.25 合併、死亡および破産

合併は賃貸人と借主の所有権が統合され（中間所有権なし）、賃貸借契約と賃料債務を終了させます。固定期間賃貸借は、賃貸借契約に別段の定めがない限り、一方の当事者の死亡によって終了しません。任意賃貸借は通知により死亡によって終了します。破産は自動ステイを課し、受託者は賃貸借契約を受け入れるか拒否することができ、拒否は一般的に賃貸借契約違反となります。

- ✓ 借地権と所有権の合併は賃貸借契約と賃料債務を終了させる
- ✓ 固定期間賃貸借は反対の定めがない限り、いずれかの当事者の死亡によって生き残る
- ✓ 破産の自動ステイは裁判所の承認なしに立ち退きを禁止し、受託者は賃貸借契約を拒否することができる

## 40.26 条件違反対約定違反

条件（Condition）は前提条件であり、その不履行により終了権が発生します。約定（Covenant）は約束であり、その違反は通常、損害賠償をもたらしますが終了はもたらしません。曖昧な条項は約定として解釈されます。重要な約定（居住適性、譲渡禁止、適法な使用）は終了を正当化する可能性があります。約定は従属的ですが、賃料と家主義務は独立したままです。ただし、居住適性違反の場合、住宅用賃借人は賃料の支払い保留ができます。

- ✓ 条件の不履行は終了を認め、約定違反は通常損害賠償のみをもたらします
- ✓ 曖昧な条項は没収を回避するために約定として解釈されます
- ✓ 賃料義務と家主義務は一般的に独立しています
- ✓ 居住適性違反は、住宅用賃借人が賃料を保留することを認める例外です

## 40.27 違法使用および放棄・明け渡し

賃貸契約に別途の定めがない限り、違法使用が稀である場合は契約解除の正当な理由にはなりません。不動産の使用に関連する違法性のみが契約解除を正当化する可能性があります。相互合意による明け渡しは放棄と貸主による承認時に発生し、不動産の所有権を合併し、借主は明け渡し前の義務に限定されます。明け渡しは法律の効力によって発生する可能性があります。例えば、貸主が放棄後に物件を再貸付する場合です。

- ✓ 稀な違法使用は、賃貸契約に別途の定めがない限り、契約解除の根拠にはなりません
- ✓ 明け渡しには放棄と貸主による承認が必要です
- ✓ 放棄後の再貸付は法律の効力による明け渡しを生じさせます
- ✓ 賃貸契約が詐欺防止法の対象である場合、法律の効力による場合を除き、書面による明け渡しが必要です

## 40.28 賃貸借契約維持請求権および賃料請求権

賃貸人は、賃借人が居住を継続しているかどうかを問わず、また賃借人が契約を放棄した場合であっても、賃貸借契約を維持し、各賃料支払期日が到来するたびに賃料について請求することができます(カリフォルニア民法1951.4)。賃借人は、相殺権または居住性についての黙示の保証違反などの抗弁を主張することができます。この救済方法は多くの場合、経済的に不十分です。

- ✓ 賃貸人は、各賃料支払期日が到来するたびに賃料について請求訴訟を提起することができます(カリフォルニア民法1951.4)
- ✓ 賃借人が居住を継続しているかどうかを問わず、また契約を放棄した場合であっても適用されます
- ✓ 賃借人は相殺および居住性についての抗弁を主張することができます

## 40.29 契約解除と損害賠償（民法第1951.2条）

3日間の通知後、賃借人が修復または退去しない場合、賃貸人は民法第1951.2条に基づいて契約を解除し、損害賠償を請求することができます。賃借人が物件を放棄した場合、賃貸人は通常、賃借人の計算で物件を回収して再賃貸し、その後、元の賃料と再賃貸料の差額を請求します。

- ✓ 賃貸人は通知後に民法第1951.2条に基づいて契約を解除し損害賠償を請求できます
- ✓ 賃貸人は通常、再賃貸した後に賃料差額を請求します
- ✓ 放棄時の再取得は賃借人の計算で行われます

## 40.30 強制退去記録への限定的なアクセス

不法占有(強制退去)事件の記録は、提出後最初の60日間は一般に公開されません。その前のアクセスは、当事者、弁護士、居住者、および特定の身元情報を提供できる者に限定されます。請求人が60日以内にすべての被告に対して判決を得た場合、記録は公開されます。

- ✓ 書記は、当事者、弁護士、または請求人と被告の名前および物件の住所を少なくとも1つ提供する者にのみアクセスを許可します。
- ✓ 請求人のために判決が下された場合、記録は一般的に提出後60日後に公開されます。
- ✓ 家主または代理人は、通知書の送達、掲示または配達に対してテナントに手数料を請求してはいけません。

## 40.31 違法占有訴訟と応答期限

違法占有訴訟は検証されなければならず、不動産を合理的な確実性をもって記述し、(住宅用不動産の場合)解除通知書と賃貸借契約書を添付する必要があります。被告は送達後10日(土曜日、日曜日、司法休場日を除く)以内に応答しなければなりません。

- ✓ 訴訟は検証されなければならず、不動産を合理的な確実性をもって記述し、未払い家賃に基づく場合は延滞賃料額を記載しなければなりません。
- ✓ 住宅用訴訟において、原告は解除通知書および書面による賃貸借契約書を添付する必要があります。
- ✓ 被告の応答は、送達後10日(土曜日、日曜日および司法休場日を除く)以内に提出されなければなりません。

## 40.32 商業目的の挫折

テナントは通常、その目的が挫折したという理由だけでは終了することはできませんが、リースが使用を明記し制限し、その使用が不可能になった場合には終了することができます。終了には、完全な(単なる重大ではない)挫折、予見不可能かつ制御不可能な介入事象、およびテナントがそのリスクを引き受けなかったことが必要です。

- ✓ 挫折は、リースが使用を制限し、それが不可能になった場合にのみ終了を許可します
- ✓ 挫折は完全でなければならず、単なる重大性またはマテリアルではで足りません
- ✓ 介入事象は予見不可能で、制御不可能で、テナントが引き受けたリスクではない必要があります

CHAPTER 41

# Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct

## 41.1 大家による威迫および報復行為の禁止

大家が窃盗的行為、恐喝、暴力または静謐な享受を妨害する威迫行為、出入権法(§ 1954)の重大な意図的違反、または移民もしくは市民権の地位開示の脅迫によってテナントに退去を強要することは違法です。民事訴訟(小額訴訟を含む)で勝訴したテナントは、違反1件につき最大$2,000の民事罰金を請求できます。誠実な警告および賃貸借契約または法律の通常の説明は違反ではありません。

- ✓ 大家はテナントの退去を誘導するために暴力、威迫行為、または移民地位の脅迫を使用することはできません
- ✓ 勝訴したテナントは違反1件につき最大$2,000の民事罰金を回収できます
- ✓ 誠実な警告通知および通常の賃貸借契約または法律の説明は違反ではありません

## 41.2 賃借人の市民権状態照会の禁止

賃貸人または賃貸人の代理人は、嫌がらせ、報復、または空室を誘導する目的で、賃借人または予定賃借人の移民または市民権状態について問い合わせたり、開示を要求したり、開示することはできません。公共機関は賃貸人にそのような問い合わせを強制することはできません。賃貸人は依然として連邦法の遵守、召喚状または裁判所命令に従うことができ、また予定賃借人の財務適格性または身元を確認するための書類を請求することができます。

- ✓ 賃貸人は移民/市民権状態について問い合わせたり、開示を要求することはできません
- ✓ 賃貸人は予定賃借人の身元と財務適格性を依然として確認することができます
- ✓ 連邦法、召喚状または裁判所命令の遵守は違反ではありません

## 41.3 禁止された移民身分の開示 - 損害賠償

家主が、嫌がらせ、報復、空室に影響を与える、または占有を回復する意図で、借地人の移民または市民権身分を移民当局または機関に開示することは違法です。違反を認定した裁判所は、身分が開示された各人について月額家賃の6倍から12倍の間の法定損害賠償を命じ、差止救済を発令し、勝訴当事者に弁護士費用と訴訟費用を支払わなければなりません。これらの権利の放棄は公序良俗に反して無効です。

- ✓ 法定損害賠償は、身分が開示された各人について月額家賃の6倍から12倍
- ✓ 裁判所は勝訴当事者に弁護士費用と訴訟費用を支払わなければならない
- ✓ 借地人権利の放棄は公序良俗に反して無効

## 41.4 大家による報復行為の禁止

大家は、借家人（賃料滞納状態にない）が権利を行使したり、居住性に関する苦情を申し立てたりしたことに対して、保護された行為から180日以内に占有回復、強制退去、賃料値上げ、またはサービス削減による報復を行うことはできません。借家人を移民当局に通報すると脅迫する行為は報復行為です。

- ✓ 大家は、保護された借家人の行為（苦情申し立て、通知、検査、裁判/仲裁手続）から180日以内に報復することはできません
- ✓ 借家人は、いかなる12ヶ月間においても報復保護を1回以上主張することはできません
- ✓ 借家人を移民当局に通報すること、または通報すると脅迫することは、禁止された報復行為です
- ✓ 違反した大家は実損害賠償金と、詐欺、抑圧、または悪意が存在する場合は行為ごとに$100〜$2,000の懲罰的損害賠償金を負担する責任があります。借家人の権利放棄はすべて無効です

## 41.5 競売後の賃借人の権利

賃貸物件が競売で売却される場合、賃借人は実質的な保護を受けます。月ごとの賃借人は退去前に90日間の書面通知を受け取る必要があります。競売譲渡前に締結された定期借家契約の賃借人は、一般的に賃貸借期間の終了まで占有権を保持し、すべての賃貸借上の権利および義務は競売後も存続します。

- ✓ 競売時に占有している月ごとまたは周期的な賃借人は、1162条に基づいて90日間の書面による退去通知を受け取る必要があります
- ✓ 定期借家契約の賃借人は賃貸借期間の終了まで占有することができ、賃貸借上の義務は競売後も存続します
- ✓ 購入者/承継人は、定期借家契約が保護の対象とならないことを証明する責任があります

## 41.6 建物取壊し許可申請の開示

住宅建物の取壊し許可を申請する所有者または代理人は、見込み賃借人との賃貸借契約締結前または手数料受領前に、その旨を書面で見込み賃借人に通知し、現在の賃借人に対しては許可申請前に通知する必要があります。通知には、最も早い予定取壊し日付と概算的な賃借期間終了日を含める必要があり、通知された日付より前に取壊しが行われてはいけません。これに準拠しない場合、賃借人は実損害、引越し費用、最大$2,500の民事罰金、および弁護士費用の回収を請求できます。

- ✓ 所有者は、手数料受領またはリース署名前に、見込み賃借人に建物取壊し許可申請を開示する必要がある
- ✓ 所有者は、建物取壊し許可申請前に現在の賃借人に通知する必要がある
- ✓ 規定不遵守の場合、賃貸人は実損害賠償に加え、最大$2,500の民事罰金および弁護士費用の負担を負う

## 41.7 旧連邦・州軍事訓練地の開示

住宅用不動産の賃貸人が、近隣地域にある旧連邦または州の軍事訓練地に関する実際の知識を有する場合、賃貸借契約を締結する前に、見込み借主に書面で通知を与えなければなりません。軍事訓練地とは、爆発性弾薬を含む可能性があり、容易に発見または観察できない旧軍事訓練区域です。

- ✓ 賃貸借契約を締結する前に、旧軍事訓練地に関する実際の知識を有する賃貸人は、見込み借主に書面で通知を与えなければなりません
- ✓ 「近隣地域」とは、住宅用不動産から1マイル以内を意味します
- ✓ 「旧軍事訓練地」とは、連邦または州機関が爆発性弾薬を含む可能性のある軍事訓練に使用されたと特定した地域です

## 41.8 差押売却後の借主権

住宅用不動産の差押売却後、借主は保護を受けます。月々の借主は一般的に最低90日間の滞在権を持ちます。定期間リースは、新所有者が物件を主要住居として占有する場合またはその他の限定的な状況を除き、新所有者が履行する必要があります。「立ち退き正当事由」条例がある都市では、借主が全く退去する必要がない場合があります。家賃支払い義務を含むすべてのリース義務は、売却後も継続します。掲示後72時間以内に必須の差押公告を取り外すことは、100ドルの罰金に処せられる違反です。

- ✓ 新所有者は、物件を主要住居として占有する場合またはその他の限定的な例外を除き、定期間リースを履行する必要があります
- ✓ 月々の借主は一般的に退去が必要とされる前に最低90日間を受け取ります
- ✓ 家賃を含む借主の義務は差押売却後も継続します
- ✓ 掲示後72時間以内に掲示された差押公告を取り外すことは、100ドルの罰金に処せられる違反です

## 41.9 定期賃貸借の例外

定期賃貸借が差し押さえ後も存続する可能性がありますが、特定の条件が満たされる場合は90日の通知により終了することができ、これは誠実な独立当事者間の賃借人を保護しますが、内部関係者や偽装賃貸借は保護しません。

- ✓ 購入者が当該物件を主たる住居として占有する場合は、90日の通知により終了可能
- ✓ 賃借人が抵当権者またはその子ども、配偶者、若しくは親である場合は終了可能
- ✓ 賃貸借が独立当事者間の取引でない場合、または著しく市場相場以下の賃料を要求する場合は終了可能（補助金を受ける場合を除く）

## 41.10 虐待被害者である賃借人の保護

虐待または暴力行為に関する証拠書類が提供された場合、賃貸人は賃借人、直系家族または同居人に対する虐待または暴力を理由として、賃借契約を終了し、または更新を拒否することはできません。虐待には、家庭内暴力、性的暴力、ストーキング、人身売買、および高齢者・要扶養成人への虐待が含まれます。

- ✓ 書類が提出された場合、賃貸人は賃借人、家族または同居人に対する虐待または暴力を理由として契約を終了または更新を拒否してはならない
- ✓ 書類は一般的に過去180日以内に発行されたものでなければならない（保護命令、警察報告書、または適切な第三者による陳述）
- ✓ 賃貸人は書面による同意または裁判所命令がない限り、賃借人が提供した情報を第三者に開示してはならない

## 41.11 住宅賃借人への洪水開示

2018年7月1日以降に締結されたすべての住宅賃貸借契約または賃貸契約については、所有者または賃貸人が8ポイント以上の字体で以下を開示する必要があります：該当する物件が特別洪水危険地域または潜在的洪水危険地域に該当するかどうか（所有者が実際の知識を有する場合）、危険情報を取得できる場所（MyHazardsツール）、および所有者の保険は賃借人の個人資産をカバーしないため借家人保険/洪水保険を推奨するという内容。

- ✓ 2018年7月1日以降の住宅賃貸借契約について、8ポイント以上の字体での洪水開示が必須
- ✓ 「実際の知識」には、公共機関からの書面による通知、モーゲージで要求される洪水保険、または所有者が現在加入している洪水保険が含まれる
- ✓ 所有者の保険が賃借人の個人資産をカバーしないこと告知し、借家人保険/洪水保険を推奨する必要がある

## 41.12 所有者/仲介人から借家人への開示

共同住宅の所有者、または所有者に代わって署名する当事者は、管理権を有する者の氏名と住所、および送達、通知、および請求を受け取る権限を有する者を開示しなければなりません。口頭合意の場合、借家人の要求に基づいて書面で提供され、常に最新の状態に保つ必要があります。これは後続の所有者/管理者を拘束します。

- ✓ 所有者は財産管理者および送達担当者を開示しなければならない
- ✓ 口頭合意の場合、借家人の要求により書面で開示を提供しなければならない
- ✓ 規則に従わない署名者は所有者の送達および義務の代理人となる
- ✓ 開示は目立つ場所に通知を掲示することで充足できる

## 41.13 差し押さえ時の賃借人保護

連邦法とカリフォルニア州法は、賃貸物件が差し押さえられる際に賃借人を保護します。連邦の「差し押さえ時の賃借人保護法」は、一般的に差し押さえ前の賃借人がリース期間終了まで居住することを認めています。ただし、買収者が主たる住居として占有する意思がある場合は、90日間の通知が適用されます。地域の家賃統制、第8条およびジャスト・コーズ条例は、より強力な保護を提供する可能性があります。

- ✓ 差し押さえ前の賃借契約は、一般的に差し押さえ後もリース期間終了まで継続されます
- ✓ 主たる住居として占有する意思がある購入者は、90日間の通知を提供できます
- ✓ 地域の家賃統制および第8条の保護は、連邦法を上回る場合があります

## 41.14 借主の政治的標識掲示権

賃貸人は一般的に、借主が選挙、住民発議/国民投票/リコール、または公共機関に係る問題に関連する政治的標識の掲示を禁止することはできません。標識は、多世帯住宅の窓/玄関、または一戸建て住宅の庭、窓、玄関、バルコニー、または外壁に掲示することができます。賃貸人は、6平方フィートを超える標識、法律に違反する標識、または有効なCID統治文書に違反する標識を制限することができます。合理的な掲示期間は、選挙または投票の少なくとも90日前から少なくとも15日後までです。

- ✓ 賃貸人は6平方フィートを超える政治的標識を禁止することができます
- ✓ 合理的な掲示期間は投票の少なくとも90日前から少なくとも15日後までです
- ✓ 賃貸人は適格な政治的標識の掲示をその他の方法で禁止することはできません

## 41.15 テナントの宗教用品展示権

不動産所有者は、住宅の玄関ドアまたはドア枠への宗教用品の展示を禁止する制限的特約(Restrictive Covenant)を強制することはできません。以下の場合は例外です:用品が公衆衛生または安全を脅かす場合、ドアの開閉を妨害する場合、法律に違反する場合、わいせつな場合、または36インチ×12インチ(ドアサイズを超えない)を超える場合。「不動産所有者」には、CID協会、委員会、委員、賃貸人および転貸人が含まれます。

- ✓ 賃貸人/所有者は、玄関ドアまたはドア枠への宗教用品の展示を禁止することはできません
- ✓ 用品が36インチ×12インチを超える場合、または公衆衛生/安全を脅かす場合、またはドアを塞ぐ場合は、例外が適用されます

## 41.16 個人用マイクロモビリティデバイス権

賃貸人は、賃借人が個人用マイクロモビリティデバイスの所有、または非動力装置であり指定されたUL/EN安全基準を満たし、賃借人が保険に加入している場合、占有者1人あたり最大1台のデバイスをユニット内に保管および充電することを禁止することはできません。賃貸人が無料で安全で長期的なオンプレミス保管施設を電気接続と共に提供する場合は、この限りではありません。賃貸人は火災規定の遵守を強制でき、ユニット内のバッテリー/モーター修理を禁止できますが、障害者配慮権は保持されます。

- ✓ 賃貸人は個人用マイクロモビリティデバイスの所有を禁止することはできません
- ✓ 賃借人は安全基準を満たし保険に加入している場合、占有者1人あたり最大1台のデバイスを保管および充電できます
- ✓ 賃貸人が無料で安全で長期的なオンプレミス保管施設を提供する場合、例外が適用されます

## 41.17 社会保障給付の困難を立ち退き防御理由として認める

社会保障給付の中断により家賃未払いが生じた場合、賃借人は家賃未払いを理由とした違法占有排除訴訟において、社会保障給付の困難を肯定的防御事由として主張することができます。

- ✓ 賃借人は、給付が賃借人の過失以外の理由で中止、遅延、または削減されたこと、およびこの困難により家賃を支払うことができなかったことを立証する必要があります。
- ✓ 立証された場合、裁判所は給付が回復された後14日間または中止から6ヶ月間のいずれか早い方まで違法占有排除を中止し、賃借人は滞納家賃の支払い義務が続きます。
- ✓ この防御事由は家賃未払い訴訟にのみ適用され、2029年1月20日まで有効です。

## 41.18 犯罪被害者のためのテナント保護

不動産所有者は、テナントが以前に被害者としての法定権を行使した、または家庭内暴力、性的暴行、または同様の犯罪の被害者であるという理由だけで、適格テナントへの賃貸を拒否または継続を拒否することはできません。不動産所有者は違反について責任を負い、被害者情報を機密として保持する必要があります。

- ✓ 所有者または仲介者は、テナントが以前にこれらの被害者保護を行使したため、またはそのような理由で以前の賃借契約を終了したという理由だけで、適格テナントへの賃貸を拒否または継続を拒否することはできません
- ✓ 不動産所有者は、テナントの書面による同意なしに、またはテナントがこの条項に基づいて提供した情報を第三者に開示することはできません。法律または裁判所命令で開示が必要な場合を除きます
- ✓ 本条項に違反した不動産所有者は、実際の損害賠償に加えて、$100から$5,000の法定損害賠償について責任があります

### 41.19 虐待に関わらず解約を許可する例外

加害者が同じ居住ユニットに居住している場合、または加害者が他者の安全を脅迫し、借主が3日間の通知後も加害者の存在を継続して容認している場合、大家は虐待文書を受け取った後でも契約解約が可能です。

- ✓ 加害者が同じ居住ユニットの借主である場合、解約が認められる
- ✓ 加害者が他者の身体的安全を脅迫し、かつ借主が3日間の通知後に加害者の存在を容認している場合、解約が認められる
- ✓ 大家はこの条項に従った行動により、他の借主に対して責任を負わない

CHAPTER 42

# Property Management Practice

## 42.1 プロパティマネージャーの二重責任

プロパティマネージャーは、時に相反する利益を持つ2つの当事者に対して責任を負い、オーナーの利益性とテナントの価値および法的コンプライアンスのバランスを保たなければなりません。

- ✓ マネージャーは不動産の最高リターンのためにオーナー/クライアントに対して義務を負います
- ✓ マネージャーは最高の価値、合理的な安全性、および公正住宅慣行準拠についてテナントに対して義務を負います
- ✓ マネージャーは最高市場家賃でユニットを賃貸し、予算内でコストを維持し、不動産価値を保全/向上させなければなりません

## 42.2 書面管理契約

不動産管理者は、責任を定義する所有者との書面契約を締結する必要があります。エージェントとして、管理者は信託義務および法的義務に拘束されます。

- ✓ 契約には、条件、期間、管理方針、手数料、および所有者がエージェントに付与した権限と権力を記載する必要があります。
- ✓ 標準管理契約書式は賃貸物件に利用可能です。
- ✓ エージェントとしての管理者は、誠実性、忠誠心、技術、注意深さ、デューデリジェンス、および完全な開示を果たす義務があります。
- ✓ エージェントは資金の混合を避け、本人の知識と同意なしに秘密の個人的利益を得てはなりません。

## 42.3 信託資金会計要件

仲介人と所有者間の信認関係により、不動産管理業者は適切な信託資金会計システムを維持し、信託口座法に準拠する必要があります。

- ✓ 仲介人の手を通じて流動するすべての信託資金について正確な記録を保持する必要があります
- ✓ 信託資金記録の責任は不動産管理仲介人に置かれます
- ✓ 会計システムを定期的に検討するために外部会計士を雇用する必要があります
- ✓ ライセンスを持たないオフィスアシスタントは、クライアント資金を合法的に扱うことができるようにボンドを組むことができます

## 42.4 IREM専門家資格

IREMは企業ではなく個人を適格物業管理者として認定します。能力は企業ではなく個人にあるため、異なるレベルの訓練と経験により異なる資格が与えられます。

- ✓ 認定物業管理者(CPM)は、教育および経験要件を満たす個人が取得します
- ✓ 認定住宅管理者(ARM)は、より低いレベルの訓練と現場経験を必要とします
- ✓ 認定管理組織(AMO)はIREMガイドラインを満たし、少なくとも1つのCPMを活用する企業です

## 42.5 3つのタイプのプロパティマネージャー

プロパティマネージャーには、雇用主、管理範囲、管理する物件数によって異なる3つの異なるタイプがあります。試験に合格するには、各役割を理解することが重要です。

- ✓ 個別のプロパティマネージャーは、1人以上の所有者の物件を管理する不動産ブローカーです
- ✓ 個別の建物管理者はプロパティマネージャーまたは所有者に雇用され、通常は1つの大規模な物件を管理します
- ✓ レジデント管理者はブローカー、管理エージェント、または所有者に雇用され、アパートビルを全日制または非常勤で管理する場合があります
- ✓ アセットマネージャーは用途変更、再融資、および売却に関する所有者レベルの決定を行い、他のプロパティマネージャーを監督することが多いです

## 42.6 物業管理者の具体的な職務

物業管理者は、広範な具体的な運営上の職務を遂行します。試験受験者は、これらのコア管理責任を認識すべきです。

- ✓ 良好な経済性と一致した最高の利回りのための賃貸スケジュールを確立する
- ✓ スペースを販売し、賃料を徴収し、リース契約を作成および実行し、テナントの信用を適格化する
- ✓ 記録を保持し、所有者に定期的なレポートを提出する
- ✓ 空室を宣伝し、メンテナンスを監督し、請求書を監査して支払い、保険を取得する
- ✓ 適用される連邦法、州法および地方法に関する知識を持ち、これらを遵守する

## 42.7 賃貸料金スケジュールの確立

賃貸料金の設定には、徹底的な地域/市場分析が必要です。物業管理者は競合物件を比較し、経済的および人口統計的要因を分析して、収益を最大化する賃貸料金を設定します。

- ✓ 賃貸料金水準は希少性と価値の比較可能性に基づいて確立される
- ✓ 管理者は地域内の比較可能な競合物件の賃貸料金を調査しなければならない
- ✓ 分析には人口増加、所得水準、地域産業、交通、住宅市場条件が含まれる
- ✓ 最終的な賃貸料金スケジュールは、健全な経済学と一致する最大収益をもたらすべきである

## 42.8 メンテナンスと予防的管理

物件管理者は建物の維持管理を行い、物品およびサービスを効率的に購入し、所有者がなお利益を得られるよう支出のバランスをとる必要があります。迅速で予防的なメンテナンスは費用を節約します。

- ✓ 問題が悪化してより高額になる前に修理は直ちに実施すべきであり、遅延は許されません。
- ✓ 継続的な予防的メンテナンスは、将来の大きな支出を削減することを目標とします。
- ✓ 購入は所有者の資金で最高の価値を得ることを強調する必要があります。
- ✓ すべての収入を支出して利益が残らない場合、所有者は別の管理者を探します。

## 42.9 オーナー記録及びレポート

不動産管理者は適切な記録を保持し、オーナーに定期的に報告しなければならず、月間会計報告書と詳細な年間決算報告書を提供して、将来の方針策定を指導する必要があります。

- ✓ レポートは理解しやすく、すべての運営内容をカバーしなければなりません
- ✓ 月間会計報告書と詳細な年間決算報告書を提供します
- ✓ 年間決算報告書は、収入／支出の変動を評価し、将来の方針を策定するのに役立ちます

## 42.10 物件管理手数料

管理手数料はいくつかの方法で構成することができます。最も一般的には、徴収した総賃料のパーセンテージとして構成されます。料率は物件の種類と場所によって異なります。

- ✓ 手数料は月額固定額、徴収した総賃料のパーセンテージ、またはその組み合わせである可能性があります
- ✓ パーセンテージ手数料は、大規模建物では約3%から個人住宅または小規模建物では最大20%の範囲です
- ✓ 高い入れ替わり率を持つリゾート地域は、総賃料の最大50%まで請求することができます
- ✓ 管理者は賃借権の更新および主要な修理・改造の監督に対して追加の報酬を受け取ることがよくあります

## 42.11 賃貸スペースのマーチャンダイジング

利用可能なスペースの効果的なマーケティングは必須であり、今日最も一般的な方法はインターネット広告です。空室期間を短縮することで、広告費と機会費用を管理できます。

- ✓ 今日の賃貸物件マーチャンダイジングの最も一般的な方法はインターネット広告です
- ✓ その他の方法には、看板、新聞広告、パンフレット、ビジネスネットワーク、および入居者の紹介が含まれます
- ✓ 劣化した物件は見込み入居者を敬遠させるため、適切なメンテナンスプログラムが重要です

CHAPTER 43

# Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)

## 43.1 禁止された制限的特約の削除が必須

いかなる宣言書または管理文書も、政府法（Government Code）第12955条（差別的特約）に違反する制限的特約を含めることはできません。理事会は会員の承認なしに文書を修正し、当該特約を削除し、文書を再作成する必要があります。市民権部、市郡、または個人が、協会が書面通知から30日以内に削除しなかった場合に差止請求救済を請求することができ、裁判所は勝訴当事者に弁護士費用を付与することができます。

- ✓ 政府法第12955条に基づいて禁止された差別的制限的特約は強制不可能
- ✓ 理事会は会員の承認なしに当該特約を削除し、修正された宣言書を記録する必要がある
- ✓ 協会は書面通知後30日以内に削除する必要があり、そうしない場合は強制措置が提起される可能性がある

## 43.2 売主の共同利益開発開示文書

民法§4525に基づき、共同利益開発（コンドミニアム、PUD、株式協同組合）における分離された利益を売却する所有者は、所有権の移転または不動産売買契約の締結前に、できるだけ速やかに見込み購入者に特定の一連の文書を提供する必要があります。これらには、すべての管理文書（CC&R、定款、定款または非法人声明書）、最新の年間予算/準備金開示、現在の定期的/特別評価および未払い額の声明書、罰金、違反通知、欠陥リスト、賃貸借/年齢制限声明書、および（要求時）過去12か月の理事会議事録が含まれます。

- ✓ 売主は§4525文書を所有権移転または売買契約締結前にできるだけ速やかに買主に提供する必要があります
- ✓ 開示には管理文書、評価/手数料声明書、未払い評価額および罰金、違反通知、準備金/予算要約が含まれます
- ✓ 買主が要求した場合、売主は過去12か月の承認された理事会会議録（執行部門を除く）を提供する必要があります
- ✓ 声明書は賃貸借禁止および§51.3により制限される年齢占有制限を開示する必要があります

## 43.3 HOA賃貸制限は法律により制限される

管理文書は、所有者がタイトルを取得する前に有効であった場合を除き、別個の権益の賃貸/リースを禁止または不合理に制限することはできません(§4740)。制限は別個の権益の25%未満への賃貸を制限することはできません(§4741)。所有者は30日を超える期間、所有者占有ユニットの一部を賃貸することができます(§4739)。理事会は2022年7月1日までに非準拠の管理文書を修正する必要がありました。

- ✓ 所有者がタイトルを取得する前に管理文書が有効であった場合を除き、所有者は賃貸禁止の対象ではありません(§4740)
- ✓ HOAは別個の権益の25%未満への賃貸を制限することはできません(§4741)
- ✓ ADUおよびJADUは別個の権益として計算されず、所有者が占有する場合、ユニットは賃貸されたものとして計算されません
- ✓ 30日以下の短期/一時的賃貸は依然として禁止される可能性があります
- ✓ 故意の違反により、HOAは実損害賠償および最大$1,000の民事罰金にさらされます

## 43.4 所有者のマーケティング利益に対する無効な制限

所有者がその利益をマーケティングする能力を恣意的または不合理に制限する管理文書の条項は無効です(§4730)。HOAは実際の費用を超えるマーケティング手数料を請求したり、開発区域内での販売について不動産仲介業者との独占的な関係を確立したりすることはできません。

- ✓ 所有者のマーケティング能力を恣意的または不合理に制限する条項は無効です
- ✓ HOAは実際の直接費用を超えるマーケティング手数料を請求することはできません
- ✓ HOAは所有者利益の販売またはマーケティングについて独占的な仲介業者関係を要求することはできません

## 43.5 十分な評価額徴収の義務

組合は義務を果たすために十分な通常評価額および特別評価額を徴収する必要がありますが、徴収された目的に必要以上の金額を徴収することはできません。

- ✓ 組合は§5605による制限を除き、その義務を履行するために十分な通常評価額および特別評価額を徴収する必要があります(§5600)
- ✓ 組合は評価額または手数料が徴収目的の費用を賄うために必要な金額を超える額を徴収または請求することはできません

## 43.6 評価額引き上げ制限（20%/5%ルール）

理事会の評価額引き上げ権限は会員の承認なしには制限されます。これはHOA試験で頻出される規則です。

- ✓ 理事会は会員の定足数過半の承認なしに、通常の評価額を前会計年度より20%以上引き上げることはできません（§5605）
- ✓ 理事会は会計年度の予算総支出の5%を超える特別評価額を会員の承認なしに課すことはできません
- ✓ 通常評価額の引き上げは§5300予算開示要件への適合が必要です
- ✓ 「定足数」とは会員の50%を超える数を意味します

## 43.7 HOA評価額を所有者債務および延滞として認識

定期または特別評価に延滞料、回収費用、妥当な弁護士費用および利息を加えたものは、評価が課された時点での所有者の個人債務です。宣言書にさらに長い期間が定められていない限り、評価は支払期日から15日後に延滞となります。

- ✓ 評価は支払期日から15日後に延滞となります。ただし、管理文書でより長い期間を定めている場合を除きます
- ✓ 評価およびその関連費用は、評価が課された時点での個別権益所有者の個人債務です

## 43.8 回収可能な延滞料および延滞金に対する利息

評価金が延滞になった場合、組合は合理的な徴収費用、弁護士費用、延滞料および利息を回収することができます。カリフォルニア州憲法第15条の利息制限は組合には適用されませんが、法定上限の対象となります。

- ✓ 延滞料は延滞評価金の10%またはいずれか大きい方の$10を超えることはできません
- ✓ 利息は評価金が満期になった後30日経過してから開始し、年12%の利率を超えることはできません

## 43.9 先取特権事前通知要件

管理組合は、滞納債務に対する先取特権を記録する少なくとも30日前に、記録上の所有者に対して認定郵便で通知を送付する必要があります。この通知には、徴収/先取特権手続きの説明、計算方法、費用の明細書、および必須の太字による差押警告文言が含まれていなければなりません。所有者は、記録の閲覧権、理事会会議の請求権、紛争解決の追求権を有します。

- ✓ 先取特権記録の30日前に、費用の明細書を含む認定郵便通知を提供する必要があります
- ✓ 通知は、記録の閲覧権(§5205)、納付計画会議の請求権、紛争解決/仲裁の請求権を記載する必要があります

## 43.10 査定先取特権の記録と優先順位

協会が評価滞納通知書を郡記録官に記録する際、その金額、法的記述、および所有者を記載した場合、評価額に費用、延滞料金および利息を加えた額が先取特権となる。先取特権の決定は、公開会議でボード多数決投票により行われなければならず、代理人に委任することはできない。記録後10日以内に配達証明付き郵便で写しを送付しなければならない。

- ✓ 先取特権記録の決定は、公開会議でボード多数決投票により行われ、議事録に記録されなければならず、代理人に委任することはできない
- ✓ 記録された通知書の写しは、記録後10暦日以内に配達証明付き郵便で送付しなければならない。先取特権は後に記録された先取特権に優先するが、宣言書がそれを従属させていない限り

## 43.11 評価先取特権の強制競売による行使

抵当権記録後30日が経過した後、抵当権は法院売却、受託者売却、または代替受託者によって行使することができます。強制競売前に、協会は所有者の選択に従って面談・協議またはADRを提供しなければなりません（司法強制競売が意図されている場合、拘束力のある仲裁は利用不可）。強制競売の決定は、行政会議における理事会の多数決投票によってのみなされなければならず、公開会議の議事録に筆番号で記録され、公開売却の少なくとも30日前に決定されなければなりません。

- ✓ 記録後30日が経過した後に、抵当権は司法的または非司法的強制競売によって行使することができます
- ✓ 理事会は公開売却の少なくとも30日前に行政会議で多数決により強制競売を承認しなければならず、この決定を代理人に委任することはできません

## 43.12 HOA競売後の救済権(Right of Redemption)

管理組合による非訴訟的競売(nonjudicial foreclosure)は救済権の対象となります。救済期間は売却後90日で終了し、売却通知には当該不動産が救済権の対象として売却されることを明記する必要があります。

- ✓ 救済期間は管理組合の非訴訟的競売から90日で終了します
- ✓ 売却通知には、不動産が救済権の対象として売却されることを示す記載が含まれる必要があります

## 43.13 $1,800 / 12ヶ月差押え閾値

協会は、延滞管理費（加速化された管理費、延滞料、手数料、弁護士費用、利息を除く）が$1,800以上であるか、管理費が12ヶ月以上延滞していない限り、司法または非司法差押えを使用して延滞管理費を回収することはできません。この閾値以下では、協会は小額訴訟裁判所で訴訟を起こすか、抵当権を記録することができますが（閾値を満たすまで差押えはできません）。

- ✓ 延滞管理費が最低$1,800以上であるか12ヶ月以上延滞していない限り差押え不可
- ✓ 閾値以下では、協会は小額訴訟請求または抵当権記録により回収することができるが、差押えはできない

## 43.14 CID マネージャーは不動産ライセンスの取得が不要

共通利益開発(CID)マネージャーは、報酬を受けて住宅所有者協会に管理または財務サービスを提供します。CID(共通利益開発)は民法(Civil Code)§4100で規定された住宅開発です。他の法律に関わらず、個人は協会に対するCIDマネージャー業務を行うために不動産または仲介業ライセンスを取得する必要はありません。

- ✓ 「共通利益開発」は民法(Civil Code)§4100で規定された住宅開発です
- ✓ CIDマネージャーは報酬を受けて協会に管理または財務サービスを提供します
- ✓ 個人は協会に対するCIDマネージャー業務を行うために不動産または仲介業ライセンスを取得する必要がない場合があります
- ✓ 管理サービスには、顧問能力での統治文書(民法§4150)および理事会指令の実装が含まれます

## 43.15 転換住宅の欠陥開示声明書

既存の住宅からコンドミニアム、コミュニティアパートメントプロジェクト、または株式協同組合に転換されたユニットの初回販売前に、所有者/分割者または仲介人は、主要なシステムと共有エリアのすべての実質的な欠陥/不具合を列挙した書面による声明書、または知識の免責事項（検査後のみ）を提供しなければなりません。主要なシステムには、屋根、壁、床、HVAC、配管、電気、およびレクリエーション施設が含まれます。

- ✓ 転換されたユニットの初回販売前に、主要なシステムと共有エリアの実質的な欠陥に関する書面による声明書が必須
- ✓ 所有者/分割者が検査を実施し、合理的な検査で明らかになるような欠陥がないことを確認した後に限り、免責事項が許可される
- ✓ 「主要なシステム」には、屋根、壁、床、HVAC、配管、電気、およびレクリエーション施設が含まれる

## 43.16 遅延配達に対する買主の解除権

転換欠陥開示が購入契約の成立後に配達された場合、買主は直接配達後3日以内または郵送配達後5日以内に契約を解除することができます。成立後に配達された開示には、買主の解除権、方法および時間を説明する必要があります。故意による不履行は買主の実損害賠償責任を生じさせ、不遵守は移転を無効にしません。

- ✓ 遅延開示は、買主に直接配達後3日または郵送配達後5日の解除期間を与えます
- ✓ 開示には、買主の解除権、方法および時間を説明する必要があります
- ✓ 故意による不履行は買主の実損害賠償責任をもたらします

## 43.17 CID宣言書の必須内容

1986年1月1日以降に記録された宣言書は、共有地域開発（CID）の法的記述を含み、それがコミュニティアパートメントプロジェクト、分譲マンションプロジェクト、計画開発、株式協同組合、またはこれらの組み合わせであるかどうかを明記する必要があります。また、協会の名称と開発の使用または享受に関する制限（衡平的負担金）を記載する必要があります。

- ✓ 宣言書は法的記述を含み、CIDの種類を特定する必要がある
- ✓ 宣言書は協会の名称を記載し、強制可能な衡平的負担金/使用制限を記載する必要がある
- ✓ 1986年1月1日以降に記録された宣言書に適用される

## 43.18 宣言書における空港影響地域通知

CIDが空港影響地域内に位置する場合、2004年1月1日以降に記録された宣言書には、購入者に可能なノイズ、振動、または臭気について警告する法定の「近隣空港通知」を含める必要があります。サンフランシスコ湾保全開発委員会の管轄権内の物件については、同様の通知が必要です（2006年1月1日以降に記録された宣言書）。このような通知は、タイトル欠陥、先取特権、または負担を構成するものではありません。

- ✓ 2004年1月1日以降に記録された宣言書では空港影響地域通知が必須
- ✓ 2006年1月1日以降に記録された宣言書ではサンフランシスコ湾保全開発委員会通知が必須
- ✓ 通知はタイトル欠陥、先取特権、または負担ではない

## 43.19 統治文書の階層構造

統治文書が矛盾する場合、特定の優先順位が適用されます。法律はすべての統治文書に優先し、宣言書（CC&R）は定款に優先し、定款/宣言書は細則に優先し、細則/定款/宣言書は運営規則に優先します。この階層構造はCID文書の権限理解のためにテスト対象となります。

- ✓ 法律はすべての統治文書に優先する
- ✓ 優先順位: 宣言書 > 定款 > 細則 > 運営規則
- ✓ 宣言書（CC&R）は定款に優先する

## 43.20 共通利益開発（CID）の種類

共通利益開発（CID）とは、コミュニティアパートメントプロジェクト、コンドミニアムプロジェクト、計画的開発（PUD）、または株式協同組合を意味します。コンドミニアムは、不動産への分割されない共有利益と、個別のユニットへの別個の利益で構成されています。計画的開発（PUD）は協会が所有または共有所有する共有地域を有し、別個の利益に対して先取特権を設定することができる評価金を課す権限を持ちます。株式協同組合は法人が所有権を保有し、株主は独占的占有権を受け取ります。

- ✓ CIDの4つの種類は、コミュニティアパートメントプロジェクト、コンドミニアムプロジェクト、計画的開発、および株式協同組合です
- ✓ コンドミニアム＝共有地域への分割されない利益＋別個の利益（ユニット）
- ✓ Davis-Stirling法は共有地域を含まない開発には適用されません

## 43.21 協会による書類および手数料提供義務

民法§4530に基づき、書面による請求があった場合、協会は請求された§4525書類を10日以内に提供しなければなりません。協会は売主に対して、調達、準備、複製および配送の実際の費用に基づいた妥当な手数料を請求することができ、処理前に§4528様式で手数料の書面見積もりを提供しなければなりません。電子配送に対しては追加料金を課すことはできず、認可された手数料の支払いを除いて配送を保留することはできません。必須書類を他の取引書類と一緒に束ねることは禁止されており、売主は売主がすでに所有している指定書類を買主に無料で提供しなければなりません。

- ✓ 協会は書面請求から10日以内に請求された§4525書類を提供しなければならない
- ✓ 手数料は実際の費用に基づいており、個別に項目化され、§4528様式で事前に見積もられなければならない
- ✓ 認可された手数料の支払いを除いて配送を保留することはできず、電子配送に対して追加料金を課すことはできない
- ✓ 必須書類を他の取引書類と一緒に束ねることは禁止されており、売主がすでに所有している指定書類は買主に無料で提供されなければならない

## 43.22 譲渡開示義務違反に対する罰則

民法§4540は、譲渡開示条項に故意に違反する者を、買主に対して実損害賠償金に加えて最大$500の民事罰金の責任を負わせます。強制措置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。ただし、§4545は、開示条項の違反が譲渡された不動産の所有権の有効性に影響を与えないことを規定しています。

- ✓ 故意の違反により、実損害賠償金に加えて$500を超えない民事罰金の責任が生じます
- ✓ 勝訴した当事者は合理的な弁護士費用を受け取る権利があります
- ✓ 開示条項の違反は、譲渡された所有権の有効性に影響を与えません

## 43.23 組合による譲渡手数料の制限

民法第4575条は、組合またはコミュニティサービス組織が所有権の譲渡に関連して評価額、罰金または手数料を課すことまたは徴収することを禁止しています。ただし、組合の記録変更の実費および第4530条に基づいて認可された書類作成費は除きます。第4580条は、特定の環境緩和および2004年以前の組織に対する限定的な例外を提供しています。

- ✓ 組合は、譲渡に関連して、記録変更の実費および第4530条の書類手数料のみを請求することができます。
- ✓ 第4580条の例外を除き、他の譲渡関連の評価額、罰金または手数料は課すことができません。

## 43.24 共用区域の専有使用許可に関する組合員投票

民法第4600条に基づき、支配的文書で異なるパーセンテージが明記されていない限り、理事会は分離された利益を所有する組合員の最低67パーセントの肯定的投票なしに、組合員に共用区域のいかなる部分についても専有使用を許可することはできません。多数の例外により、理事会は投票なしに措置を講じることが可能であり、これらには工学または建設上の誤りの是正、障害への対応、指定駐車場/保管所の割り当て、電気自動車充電ステーションまたは太陽光発電システムの設置、および法令遵守が含まれます。

- ✓ 分離された利益の所有者による67パーセントの肯定的投票は、理事会が共用区域の専有使用を許可する前に必須です（文書に別途明記されていない限り）
- ✓ 投票なしの理事会措置を認める例外には、障害への対応、電気自動車充電ステーションの設置、太陽光発電システム、および工学/建設上の誤りの是正が含まれます

## 43.25 分離された利益の譲渡に共用部分利益を含む

共同利益開発において、分離された利益の譲渡、司法売却、または移転は、共用部分の関連する共有利益および所有者の協会における会員利益を自動的に含みます。これはコミュニティアパートメントプロジェクト(§4625)、コンドミニアム(§4630)、計画開発(§4635)、および株式協同組合(§4640)に適用されます。

- ✓ 分離された利益の譲渡は、共用部分の共有利益(コンド、PUD)または法人の所有利益(株式協同組合)を含みます
- ✓ 所有者の全体財産の譲渡は、協会における所有者の会員利益も含みます
- ✓ 株式協同組合では、譲渡される利益がどのように証明されるかにかかわらず、法人の所有利益です

## 43.26 HOAにおける保護されたオーナー使用

管理文書は、米国国旗(§4705)、玄関ドアの宗教的物品(§4706)、サイズ制限内の非商業的な標識/ポスター/旗/バナー(§4710)、少なくとも1匹のペットの飼養(§4715)、または道路/共有区域から見えない36インチ以下の衛星放送受信アンテナ(§4725)の表示を禁止することはできません。合理的な制限および公衆衛生・安全の例外が適用される場合があります。

- ✓ 米国国旗および宗教的物品(§4706に従う)は禁止することはできません
- ✓ 9平方フィート以上の非商業的な標識/ポスター、および15平方フィート以上の旗/バナーは制限される場合があります
- ✓ HOAは合理的なルールを条件として、少なくとも1匹のペットの飼養を禁止することはできません
- ✓ 道路または共有区域から見えない36インチ以下のアンテナ/衛星受信アンテナは禁止することはできません

## 43.27 干ばつおよび節水造園保護

低水使用量植物、人工芝の使用を禁止する、または節水造園条例への準拠を禁止する管理文書の条項は無効です（§4735）。HOAは、宣言された干ばつ緊急事態中に水やりを削減する所有者に罰金を課すことはできず、干ばつ緊急事態中に高圧洗浄を要求することもできません（§4736）。

- ✓ 低水使用量植物または人工芝/合成芝の使用を禁止する条項は無効です
- ✓ HOAは、州または地域の干ばつ緊急事態中に水やりを削減または中止する所有者に罰金を課すことはできません
- ✓ 緊急事態終了後、所有者は節水造園を復元するよう要求されることはできません
- ✓ 宣言された干ばつ緊急事態中に高圧洗浄を要求する条項は無効です

## 43.28 HOAの電気自動車充電ステーションおよびTOU メーター

電気自動車充電ステーション(§4745)または電気自動車専用TOU メーター(§4745.1)の設置を効果的に禁止または不当に制限する管理文書の規定は無効です。申請は建築変更と同様に処理され、60日以内に書面で否認されなければ承認されたものとみなされます。所有者は既存の充電ステーション/メーターを見込み購入者に開示する必要があります。

- ✓ 電気自動車充電ステーションまたは電気自動車専用TOU メーターの設置を禁止または不当に制限する規定は無効です
- ✓ 60日以内に書面で否認されなかった申請は承認されたものとみなされます
- ✓ 所有者は充電ステーション/TOU メーターの存在および関連する責任を見込み購入者に開示する必要があります
- ✓ 故意の違反は、HOAに対して実損害賠償および$1,000までの民事罰金をもたらします

## 43.29 HOA理事会の月次財務レビュー義務

共通利益開発(CID)の理事会は、統治文書でより厳格な基準を課していない限り、月次で財務記録のレビューを実施する必要があります。これらのレビューには、運営および準備金口座の照合、予算対実績の比較、金融機関の明細書、収入/支出計算書、および小切手台帳/帳簿/滞納報告書が含まれます。

- ✓ 理事会は月次ベースで運営口座および準備金口座の照合をレビューする必要があります(§5500)
- ✓ 理事会は当年度の実際の収入/支出を月次で予算と比較してレビューする必要があります
- ✓ レビューは個々の構成員または小委員会(会計担当者および1名の構成員)により理事会会議外で実施でき、その場合は次の会議で承認され、議事録に記載される必要があります(§5501)

## 43.30 組合口座からの譲渡制限

準備金または運営口座からの譲渡は、組合の規模に関連する設定された閾値以下である場合を除き、事前の書面による理事会承認が必要です。

- ✓ 50件以下の利益がある組合: 譲渡が予想予算収入の$5,000または5%のいずれか小さい方より少ない場合にのみ理事会承認は不要です(§5502)
- ✓ 51件以上の利益がある組合: 閾値は予想予算収入の$10,000または5%のいずれか小さい方

## 43.31 準備金の引き出しおよび使用制限

準備金口座は保護されています。引き出しには二重署名が必要であり、資金は準備金が設立された主要構成要素にのみ使用できます。

- ✓ 準備金口座からの引き出しは、最低2名の理事による署名、または1名の非理事役員と1名の理事による署名が必要です(§5510)
- ✓ 準備金は、協会が維持しなければならない主要構成要素の修理、復旧、交換、または保守(または関連訴訟)にのみ使用できます

## 43.32 準備金の一時的な振替

理事会は、適切な通知が行われ、資金が返還される場合、一般的に1年以内に短期的なキャッシュフロー需要を満たすため、準備金から一時的に借入することができます。

- ✓ 理事会は理事会会議通知(§4920)において、理由、返済方法、および特別賦課が検討される可能性があるかどうかを記載した通知をしなければなりません(§5515)
- ✓ 振替された資金は、初期の振替から1年以内に、文書化された一時的な遅延の対象となる準備金に復旧されなければなりません
- ✓ 理事会は、使用された準備金を復旧するために特別賦課を徴収することができます(§5605の制限に従う)

## 43.33 3年ごとの準備金調査要件

理事会は3年ごとに主要構成部分の目視検査と準備金調査を実施する必要があり、交換価値が総予算の1/2以上である場合は年1回レビューする必要があります。

- ✓ 準備金調査の目視検査は3年ごとに最低1回実施し、年1回のレビューが必要です(§5550)
- ✓ 調査は、残存耐用年数が30年未満の主要構成部分、残存耐用年数、修理費用見積もり、必要な年間拠出金、および準備金資金計画を特定する必要があります
- ✓ 主要構成部分には、協会が責任を持つガス、水道、電気サービスラインが含まれます

## 43.34 評価および準備金資金調達開示サマリー

協会は、最新の準備金研究に基づいた標準化された評価および準備金資金調達開示サマリーを年間予算報告書とともに提供しなければならず、太字で印刷され、今後30年間の準備金の適切性を示すものとします。

- ✓ 準備金サマリーは最新の準備金研究に基づいていなければならず、現金/現金同等物のみを使用し、太字で印刷されなければなりません(§5565)
- ✓ サマリーは現在の交換原価、残存耐用年数、資金調達率、および単位当たりの準備金不足額を開示しなければなりません
- ✓ 開示様式は第5300条に基づいて提供される各年間予算報告書に添付されなければなりません(§5570)

## 43.35 緊急評価例外

第5605条の評価増加制限は、狭く定義された緊急状況には適用されません。

- ✓ 緊急状況には、裁判所命令の特別支出、個人の健康/安全への脅威または危険な状態に対応するための支出、または予算で合理的に予見できなかった予期しない支出が含まれます(§5610)
- ✓ 予期しない支出の緊急状況の場合、理事会は評価通知と共に会員に配布される書面による所見を含む決議を採択しなければなりません

## 43.36 所有者支払いの適用

所有者が行う支払いは、まず負債がある査定額に適用される必要があります。査定額が全額支払われた後に限り、支払いは徴収手数料、弁護士費用、延滞料または利息に適用される場合があります。所有者は支払い領収書をリクエストすることができます。

- ✓ 支払いはまず負債がある査定額に適用され、次に手数料/費用/延滞料/利息に適用される
- ✓ 管理組合は要請により支払日および支払いを受け取った者を記載した領収書を提供し、年間方針明細書に夜間支払い郵送先住所を記載する必要がある

## 43.37 支払計画と協議・協力

所有者は、通知された債務に関する支払計画について理事会と協議するための書面による要求を提出することができます。通知の郵送日から15日以内に要求された場合、理事会は45日以内に非公開セッションで会議を開く必要があります。所有者が遵守している場合、支払計画期間中は遅延手数料が発生しません。先取特権を登録する前に、管理組合は協議・協力による紛争解決を提案しなければなりません。

- ✓ 理事会は、適切な支払計画要求から45日以内に非公開セッションで会議を開く必要があります
- ✓ 所有者が遵守している間、支払計画期間中は追加の遅延手数料が発生しません

## 43.38 抵当権の解除および誤記された抵当権

滞納評価額通知書の金額支払いから21日以内に、組合は抵当権解除通知書または抹消通知書を記録し、所有者に写しを提供しなければなりません。抵当権が誤りで記録された場合、記録官は21日以内にこれを解除しなければならず、組合は関連するすべての費用を取り消し、関連する紛争解決費用を支払わなければなりません。

- ✓ 滞納金額の支払いから21日以内に抵当権解除を記録しなければならない
- ✓ 抵当権が誤りで記録された場合、組合はすべての遅延料、手数料、利息、弁護士費用および徴収費用を取り消さなければならない

## 43.39 損害賠償請求と懲戒罰金の先取特権

会員、ゲスト、または賃借人による共有部分の損傷修復費の返還請求は、管理文書に承認されている場合、売却により強制執行可能な先取特権となる可能性があります。ただし、懲戒措置として課せられた金銭罰（遅延支払いを除く）は、売却により強制執行可能な評価として扱われることはできません。

- ✓ 共有部分の損傷返還請求は、管理文書に承認されている場合、強制執行可能な先取特権となる可能性があります
- ✓ 懲戒罰金／ペナルティ（遅延支払いを除く）は、差押売却により強制執行可能な評価として特性化されることはできません

## 43.40 ボランティア役員および理事の責任保護

住宅用または混合用CID協会のボランティア役員または理事は、その行為が職務の範囲内で、善意で、かつ故意的、無謀的、または総過失がない場合、保険カバレッジを超えて個人的責任を負わないものとします。ただし、協会は必要な賠償責任保険を維持していなければなりません。これは、2つ以下の住宅用別個利益を所有または賃借するボランティアにのみ適用されます。

- ✓ 必須保険: 100以下の別個利益を有する開発については最低$500,000; 100を超える場合は最低$1,000,000
- ✓ 保護は、その行為が善意で、職務範囲内で、かつ故意的、無謀的、または総過失がないことが条件

## 43.41 不動産としてのコンドミニアムおよび株式協同組合

コンドミニアムは不動産の地位（estate）であり、永久地位、生存期間地位、年限地位（借地権など）、またはこれらの組み合わせのいずれかとなります。株式協同組合では、分離された地位と協同組合法人に対する相応する地位の両方が不動産の地位です。

- ✓ コンドミニアムは不動産の地位であり、永久的、生存期間、年限、またはこれらの組み合わせのいずれかの形態である場合があります
- ✓ 株式協同組合では、分離された地位と相応する企業株式地位の両方が不動産の地位です

## 43.42 共用部分対専用使用権付き共用部分

共用部分は、専有部分を除くCID全体です。専用使用権付き共用部分は、1名以上（ただし全所有者未満）の所有者による専用使用のために指定された共用部分の一部であり、その専有部分に付属するもので、例えば、シャッター、日よけ、バルコニー、パティオ、外部ドア、および単一ユニットに供する電話配線（ただしそのユニットの境界外に位置する）が含まれます。「専有部分」とは、CIDのタイプに応じて、個別所有のユニット、土地、または占有権のいずれかです。

- ✓ 共用部分 = 専有部分を除くCID全体
- ✓ 専用使用権付き共用部分は全所有者未満に供され、特定の専有部分に付属する
- ✓ バルコニー、パティオ、単一ユニットに供する配線などの項目は専用使用権付き共用部分である

## 43.43 協会、理事会、および管理エージェントの定義

「協会」とは、CIDを管理するために設立された非営利法人または非法人協会です。「理事会」はその理事会です。「管理エージェント」とは、報酬を受けてCIDの資産を管理する人のことですが、通常業務を行う規制対象金融機関および適切な職務範囲内で活動する弁護士は除外されます。「会員」とは、区分された権益の所有者です。

- ✓ 協会は共通利益開発を管理するために設立された非営利法人です
- ✓ 管理エージェントは報酬を受けてCID資産を管理します。規制対象金融機関および弁護士は除外されます
- ✓ 会員は区分された権益の所有者です

## 43.44 HOA運営規則の有効性および通知要件

カリフォルニア民法第4350条は、運営規則が書面によるものであり、理事会の権限の範囲内にあり、法律または統治文書と矛盾せず、誠実に採択され、かつ合理的でなければならないことを規定しています。第4360条に基づき、理事会は提案された規則変更について採択の少なくとも28日前に一般通知を行い、採択された変更について15日以内に一般通知を行わなければなりません。健康・安全に対する切迫した脅威または実質的な経済的損失に対処する緊急規則変更は120日間のみ有効であり、緊急規則として再採択することはできません。

- ✓ 運営規則は書面によるものでなければならず、理事会の権限の範囲内にあり、法律および統治文書と一致し、誠実に採択され、かつ合理的でなければならない
- ✓ 理事会は提案された規則変更について採択の少なくとも28日前に一般通知を行い、変更後15日以内に通知を行わなければならない
- ✓ 緊急規則変更は120日間のみ有効であり、緊急規則として再採択することはできない

## 43.45 HOA規則変更を取り消す権利

民法典(Civil Code)§4365に基づき、独立した利益の5%以上を所有する会員は、規則変更を取り消すための特別投票を要求することができます。書面による要求は、協会が規則変更の一般通知を行ってから30日以内に提出されなければならず、投票は要求から最低35日以上90日以下の期間内に実施されなければなりません。規則変更は定足数の過半数により取り消すことができ、取り消された規則は1年間は再採択されません。

- ✓ 独立した利益の5%以上を所有する会員は、規則変更を取り消すための特別投票を要求することができます
- ✓ 書面による要求は、協会の規則変更一般通知から30日以内に提出されなければなりません
- ✓ 会員投票により取り消された規則は、1年間再採択されません

## 43.46 CIDの共有地の所有権

カリフォルニア民法第4500条は、定款に別段の定めがない限り、コンドミニアム・プロジェクトまたは所有者が共有地を保有する計画開発地区の共有地は、各別個の利益につき1つずつの均等な持分で共有物件賃借人として所有されることを定めています。第4505条は共有地を通じた出入、退出及び支援の附従的非排他的権利を付与し、第4510条は協会が所有者の別個の利益への物理的アクセスを拒否することを禁止しています。

- ✓ 共有地は、定款に別段の定めがない限り、均等な持分（各別個の利益につき1つ）で共有物件賃借人として所有されます
- ✓ 各別個の利益は、共有地を通じた出入、退出及び支援の附従的非排他的権利を有します
- ✓ 協会は会員または占有者の別個の利益への物理的アクセスを拒否することはできません

## 43.47 保護された集会および通信権(§4515)

カリフォルニア民法§4515は、管理文書が会員または住民の平和的な集会、会議、勧誘、情報配布、共有区域を会議に使用する権利、および協会の問題についてソーシャルメディアを使用する権利を制限することを禁止しています。保護された集会活動のために共有区域を使用するために、手数料、保証金、または保険を要求することはできません。また、協会はこれらの権利を行使する会員に対して報復することはできません。

- ✓ 管理文書は、平和的な集会、勧誘、またはCID生活、選挙もしくは法案に関する情報配布を禁止することはできません
- ✓ 保護された集会活動のために共有区域を使用するために、手数料、保証金、または保険を要求することはできません
- ✓ 協会は、これらの権利を行使する会員に対して報復することはできません。違反した場合、最大$500の民事罰金が課されます

## 43.48 専有使用区域の個別譲渡

専有使用区域は、定款が明示的に個別譲渡を認可し、かつその譲渡が定款の条件に適合する場合に限り、共有利益分譲地内の他の利益とは無関係に譲渡することができます(§4645)。

- ✓ 専有使用区域の個別譲渡には定款における明示的な認可が必要です
- ✓ 譲渡は定款の条件に従って実行されなければなりません

## 43.49 分譲マンション共有面積の分割不可

分譲マンション・プロジェクトでは、共有面積は分割されない状態を保たなければならず、§4610に定められた限定的な状況を除いて、司法的分割は許可されません。限定的な状況には、3年以内に再建築されない重要部分の滅失、所有者の多数が再建築に反対する場合のプロジェクトの3/4以上の滅失、または50年以上前のもので陳腐化し経済性がないプロジェクトが含まれます。分割が許可される場合、プロジェクト全体の売却によってのみ行うことができます。

- ✓ 分譲マンション共有面積は§4610で許可される場合を除き、分割されない状態を保ち、司法的分割は不可能です
- ✓ 分割はプロジェクト全体の売却によってのみ可能であり、特定の法定要件の立証が必要です

## 43.50 共通利益開発地区における機械工の先取特権

所有者の要求により提供された労働または材料は、その所有者が明示的に同意しない限り、別の所有者の財産に対する先取特権を生じさせることができません(§4615)。所有者は、帰属分を支払うか、帰属額の125%の先取特権解放担保債を記録することにより、共有先取特権から自己の個別利益を除去することができます。

- ✓ 明示的な同意がない限り、別の所有者の財産に先取特権は付着しません。ただし、緊急修理は例外です
- ✓ 所有者は、帰属分を支払うか、帰属額の125%の先取特権解放担保債を記録することにより、自己の利益を清算することができます
- ✓ 協会は共有地に対する先取特権請求の通知を受けた後、60日以内にメンバーに通知しなければなりません

## 43.51 太陽光エネルギーシステムの買主への開示

共有の多世帯用屋根に設置された太陽光エネルギーシステムの所有者は、見込み客に対して、太陽光エネルギーシステムの存在および所有者の関連する責任を開示しなければなりません。所有者は、保守、修理、交換および復旧費用について引き続き責任を負います。

- ✓ 所有者は、すべての太陽光エネルギーシステムの存在を見込み客に開示しなければなりません。
- ✓ 所有者は、カリフォルニア民法(Civil Code)§714に基づき、関連する責任(保守、修理、損害、復旧費用)を開示しなければなりません。
- ✓ 後続の所有者は、同じ開示および保守義務を引き継ぎます。

## 43.52 木材害虫メンテナンス責任

共同アパートプロジェクト、コンドミニアムプロジェクト、または株式協同組合では、定款に別途定めがない限り、協会は木材害虫による共有区域の修理およびメンテナンスの責任を負います。計画的開発地域では、各所有者が自己の個別利益に対する責任を負いますが、その責任は会員の多数決承認により協会に委任でき、特別査定金として回収可能です。

- ✓ コンドミニアム/共同アパート/株式協同組合：定款が別途定めない限り、協会が共有区域の害虫被害を処理します
- ✓ 計画的開発地域：各所有者が自己の個別利益に対する害虫被害を処理しますが、多数決投票により協会に委任できます
- ✓ 協会は移転前15〜30日の通知を提供して、害虫駆除のため占有者を一時的に立ち退きさせることができます

## 43.53 バルコニー/外部高架要素検査

3戸以上の附属複合住宅ユニットを有するコンドミニアム協会は、地面から6フィート以上の高さにあり、木材で支持されている外部高架要素(デッキ、バルコニー、階段、歩行面のある通路)について、安全性のため、認可を受けた技術士または建築士による検査を受ける必要があります。

- ✓ 認可を受けた構造/土木技術士または建築士により、統計的に有意なサンプルに対して少なくとも9年ごとに1回の検査が必須(§5551)
- ✓ 最初の検査は2025年1月1日までに完了する必要があり、準備金調査と調整される
- ✓ 要素が直接的な脅威をもたらす場合、検査者は協会に直ちに報告し、15日以内に地域の建築規程執行機関に報告しなければならず、協会は修理されるまでアクセスを制限しなければならない
- ✓ 3戸以上の附属複合住宅ユニットを有する建物にのみ適用

## 43.54 低所得住宅ユニット評価上限

2025年1月1日以降に原始宣言を記録する協会については、抵当権付き低所得住宅ユニットに対する定期的な評価増が上限設定されます。

- ✓ 抵当権付き低所得住宅ユニットに対する定期的な評価増は、生活費変動を加えた5%以上に制限され、前回の評価額の10%を超えないものとします（§5605(c)）
- ✓ 20ユニット以下の開発、または低所得ユニットの割合が指定された基準を超える場合には適用されません

## 43.55 年間評価および差押通知

年間ポリシーステートメントは、評価、先取特権、差押、支払い計画、および紛争解決に関する所有者の権利を説明する指定された「評価および差押通知」を12ポイント以上のフォントサイズで含める必要があります。

- ✓ 年間ポリシーステートメントは、12ポイント以上のフォントサイズで法定評価・差押通知を含める必要があります
- ✓ 協会は、共用部分の修理費用が承認されている場合を除き、罰金またはペナルティの徴収のために非司法的差押を使用することはできません

## 43.56 共有者(Tenant-in-Common)の不法行為保護

共用部分に対する所有者の共有権益(tenancy-in-common)のみに基づいて生じた不法行為請求は、協会が規定された一般賠償責任保険を維持している場合、個別所有者ではなく協会に対してのみ提起されなければなりません。

- ✓ 必須一般賠償責任保険: 独立した権益が100以下の場合は最低$2,000,000; 100超の場合は最低$3,000,000
- ✓ 共有権のみに基づいて生じた不法行為請求は、個別所有者ではなく協会に対してのみ提起されなければならない

## 43.57 協会の犯罪および誠実性保険

協会は、コンピュータ/資金移動詐欺保護を含む、結合準備金以上または3か月の総評価額以上に等しい犯罪保険、従業員不誠実担保、または誠実性保証を維持する必要があります。補償は管理代理人を対象とする必要があります。自己保険はこの要件を満たしません。

- ✓ 誠実性/犯罪補償は、結合準備金以上または3か月の総評価額以上である必要があります
- ✓ 自己保険は要件を満たさない。補償には管理代理人の不誠実性を含める必要があります

## 43.58 保険失効通知

協会は、年間予算報告書に記載された保険が失効した場合、取消された場合、または重大な変更があった場合、合理的に実行可能な限り速やかにすべての会員に通知しなければならず、既存の保険が失効する前に代替保険が有効にならない場合は、直ちに会員に通知しなければなりません。

- ✓ 協会は、記載された保険が失効した場合、取消された場合、または重大な保険範囲の変更があった場合、個別通知を提供しなければなりません
- ✓ 既存の保険が失効する前に代替保険が有効にならない場合は、直ちに会員に通知しなければなりません

CHAPTER 44

# Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)

## 44.1 譲渡開示条項の適用

本条項は、一戸建て住宅（製造住宅/モービルホームを含む）の売買、交換、不動産売買契約、購入選択権付き賃貸借、その他の購入選択権、または改善を伴う土地賃貸借による譲渡に適用されます。本条項の要件の放棄は公序良俗に反するため無効です。譲渡開示書（Transfer Disclosure Statement）は「現状有姿」売買の場合であっても放棄することはできません（Loughrin v. Superior Court）。

- ✓ TDS条項は1戸から4戸までの一戸建て住宅の譲渡（売買、交換、購入選択権付き賃貸借を含む）に適用されます
- ✓ 開示要件の放棄は公序良俗に反するため無効です
- ✓ TDSは「現状有姿」売買の場合であっても放棄することはできません

## 44.2 開示要件の免除対象となる譲渡

開示条項は、公開報告書を要する売却、裁判所命令による売却（遺産分割、強制執行、差し押さえ、破産管財人、収用権、強制履行）、債務不履行借り手による抵当権者/受益者への譲渡および差し押さえ売却、信託、後見、補佐または遺産を管理する受託者による譲渡、共同所有者間の譲渡、配偶者または血族関係にある者への譲渡、離婚/別居からの配偶者間の譲渡、および政府機関への/からの譲渡を含む数多くの譲渡に適用されません。

- ✓ 裁判所命令、差し押さえ、破産、および収用権による売却はTDSから免除される
- ✓ 配偶者または血族関係にある者への譲渡、共同所有者間の譲渡、および政府機関への/からの譲渡は免除される
- ✓ 受託者が過去1年以内に元所有者または占有者であった自然人である場合、受託者/信託免除は適用されない
- ✓ 自然災害開示条項（カリフォルニア民法§1103.1）は同じ免除条項を有する

## 44.3 TDS配達時期と買主の解除権

売主は、所有権移転前（または売買契約・リース・オプション契約の締結前）にできるだけ早く、完成したTDSを見込み買主に配達する必要があります。買主が申し込みを実行した後に開示または重要な修正が配達された場合、買主は対面配達から3日以内、または郵便もしくは電子記録による配達から5日以内に、売主または売主の代理人への書面による解除通知により申し込みを解除することができます。解除期間は、TDSのセクションI、II、IIIが完成し買主に配達された時点で始まります。

- ✓ TDSは所有権移転前にできるだけ早く配達される必要があります
- ✓ 申し込み実行後に配達された場合、買主は対面配達から3日以内（郵便・電子配達は5日以内）に解除できます
- ✓ 解除期間はTDSのセクションI、II、IIIが完成し配達された時点で始まります

## 44.4 不動産移転公開声明書(TDS)の内容

不動産移転公開声明書(TDS)は、一戸建て住宅の状態を開示する法定様式です。これは保証ではなく、買主検査の代替ではありません。以下を含みます: セクションI(自然災害開示などの関連開示および代替開示); セクションII(売主情報 — 不動産項目/電化製品のリスト、構造部分の重大な欠陥、および環境ハザード、侵害、許可されない増改築、土壌/排水問題、ゾーニング違反、CC&R、HOA権限、共有区域、訴訟に関する認識); セクションIII/IV(アクセス可能な区域の合理的に能力のある勤勉な目視検査に基づく仲介業者の検査開示)。

- ✓ 不動産移転公開声明書は開示であり、保証ではなく、買主検査の代替ではありません。
- ✓ 仲介業者は、アクセス可能な区域の合理的に能力のある勤勉な目視検査を実施し、重要項目を開示する必要があります。
- ✓ 売主は、不動産に影響する既知の環境ハザード、許可されない改変、欠陥、CC&R、HOA権限、訴訟を開示する必要があります。

## 44.5 メロー・ルースおよび特別評価開示

販売中の物件がメロー・ルース特別税を担保する継続先取特権、1915年改善債券法固定先取特権評価、または契約上(PACE型)評価プログラムの対象である場合、売主は各課税地方機関から該当する開示通知を取得し、その通知を見込み買主に配達するため誠実な努力をしなければなりません。ただし、その通知が機関により利用可能である場合に限ります。

- ✓ 売主は、メロー・ルース/評価開示通知を買主に取得して配達するため誠実な努力をしなければなりません
- ✓ 実質的に同等の通知には、最新年度の固定資産税請求書または現在の評価額の明細が含まれる場合があります
- ✓ 適切な開示が配達されたら、売主/仲介者は追加情報を提供する必要がなく、実際に認識していない税金/区域を発見する義務はありません

## 44.6 複数の仲介業者が関与する取引における書類の交付

本公示条項の対象となる取引で、2人以上の認可を受けた不動産仲介業者が代理人として行為する場合、買主の申し込みを取得した仲介業者が、買主に対して必須公示書類を交付する責任を負います。ただし、売主が他の書面による交付指示を与えた場合はこの限りではありません。責任を負う仲介業者が公示書類を取得することができず、買主がこれを受領したことの書面による保証がない場合、仲介業者は買主に対して書面で公示請求権について通知し、カリフォルニア州営業職業法第10148条に従ってコンプライアンス努力の記録を保持する必要があります。

- ✓ 買主の申し込みを取得した仲介業者が書類を交付する責任があり、売主が他の書面による指示をしない限りこのルールが適用されます
- ✓ 公示書類を取得できない場合、仲介業者は買主に対して書面で公示請求権について通知する必要があります
- ✓ 仲介業者はカリフォルニア州営業職業法第10148条に従ってコンプライアンス努力に関する記録を保持する必要があります
- ✓ 同じ交付ルールが自然災害公示（民法§1103.11）にも適用されます

## 44.7 譲渡の無効化なし；損害賠償責任

本条項に基づく譲渡は、本条項の規定を遵守しなかったという理由だけでは無効化されません。ただし、本条項で規定された義務を故意または過失で違反または不履行した人は、譲受人が被った実損害に対して責任を負います。

- ✓ 開示要件の不遵守は譲渡を無効化しません
- ✓ 開示義務を故意または過失で違反した人は、譲受人が被った実損害に対して責任を負います
- ✓ 同じ規則が自然災害開示条項（民法第1103.13条）にも適用されます

## 44.8 売主および仲介人の責任制限

売主またはいかなる売主の仲介人もしくは買主の仲介人も、エラー、不正確さ、または省略について、それが当事者の個人的知識の範囲内になく、公的機関または適格専門家により適時に提供された情報に基づいており、その情報を取得し伝達する際に通常の注意が払われた場合には責任を負いません。公的機関による情報の提供またはそれぞれの専門分野に関する事項を扱う許可を受けた専門家（エンジニア、測量士、地質学者、害虫駆除業者、請負業者、屋根工事請負業者）による報告書の提出は、当該項目についての開示義務の十分な遵守とされ、売主/仲介人はその項目についての更なる責任を免除されます。

- ✓ 公的機関または専門家情報に基づき、通常の注意が払われた場合は、個人的知識の範囲外のエラーについて責任がない
- ✓ 自らの専門分野内の事項に関する適格許可専門家の報告書はその項目についての開示義務を満たす

## 44.9 煙感知器および給湯器に関する売主の認証

TDSにおいて、売主はエスクロー終了時点で、当該物件が健康安全法(Health and Safety Code)第13113.8条(州火災予防監の規則に従って設置された作動可能な承認済み煙感知器)および第19211条(適用法に従って設置、固定、またはストラップで固定された給湯器タンク)に適合することを認証します。

- ✓ 売主はエスクロー終了時点で、州火災予防監の規則に従って設置された作動可能な承認済み煙感知器を認証します
- ✓ 売主は給湯器が適用法に従って設置、固定、またはストラップで固定されていることを認証します

## 44.10 地域選択不動産譲渡開示陳述書

1990年7月1日以降、すべての都市または郡は、第1102.6条に要求される標準TDSを超えて、地域選択不動産譲渡開示陳述書を使用した追加開示を要求することを選択できます。1990年7月1日前に採択された条例は有効であり、修正されることができます。本様式は財産状況の開示であり、売主または宅建士による保証ではなく、買主検査の代替ではありません。

- ✓ 都市/郡は標準第1102.6条TDSに加えて地域選択TDSを要求できます
- ✓ 開示は保証ではなく、買主と売主間の契約の一部ではありません
- ✓ 必要な開示を促進するために追加条項を使用できます

## 44.11 空港近接地域開示要件

市郡が空港の近接性または影響に関する異なるまたは追加の開示様式を採択する場合、最低限B&P法典第11010条または民法第1103.4条/4255条の「空港近接地通知」を含める必要があります。そのような様式が採択されていない場合、「空港影響地域」開示または法定マイル2マイル以内の空港に関する書面開示を提供することで、空港開示要件を満たします。

- ✓ 空港開示には、法定の「空港近接地通知」の最小言語を含める必要があります
- ✓ 現在の空港影響地図が存在しない場合、法定マイル2マイル以内の空港に関する書面開示は要件を満たします

## 44.12 追加資産税請求書の通知

売主または不動産仲介業者は、カリフォルニア州の資産税法に基づき、所有権の変更時に査定官が不動産を再評価し、その結果1つまたは2つの追加税請求書が発行されることを説明する開示通知書を配送する単独の責任があります。この通知書は、追加税請求書が貸金業者に郵送されず、預金口座を通じて支払われないため、買主が直接税務署に納付する必要があることを警告しています。

- ✓ 通知書のテキストは、最小限12ポイント以上のサイズまたはコントラストのある色で表示される必要があります
- ✓ 「追加資産税請求書に関する通知」というタイトルは、最小限14ポイント以上のサイズまたはコントラストのある色で表示される必要があります
- ✓ 追加税請求書は買主が直接支払う責任があり、貸金業者または預金口座を通じて支払われません

## 44.13 製造住宅・モービルホーム譲渡開示

製造住宅またはモービルホーム（共有利益開発に属するものを除く）の再販売には、民法第1102(b)条およびヘルス・セーフティコード第18025条および第18046条に準拠して作成された製造住宅・モービルホーム譲渡開示書が必要です。売主は状態、付属設備・機能、既知の欠陥、環境・構造的条件を開示し、仲介人が関与する場合は仲介人検査開示が含まれます。

- ✓ 本開示は保証ではなく、『仲介人』とは許可されたモービルホームディーラー・販売員および不動産仲介人・販売員を含みます。
- ✓ 売主は契約終了時点で、作動する火災警報器（ヘルス・セーフティコード第13113.8条）および支持された給湯器（ヘルス・セーフティコード第19211条）を認証しなければなりません。
- ✓ 買主は購入申し込み書署名後に開示が交付された場合、交付後最低3日間は契約を解除する権利を有します。

## 44.14 最近の取得後の契約業者による作業の開示

所有権取得後18か月以内に申し出を受け入れる単世帯住宅不動産の売り手は、所有権取得以降に契約に基づいて実施された部屋の追加、構造的な改修、改造または修理を開示し、集計契約金額がビジネス・プロフェッション法第7027.2条のしきい値を超える場合、各契約業者の名前および連絡先情報を提供する必要があります。2024年7月1日以降に受け入れられた申し出に適用されます。

- ✓ 売り手が所有権取得後18か月以内に2024年7月1日以降に申し出を受け入れる単世帯住宅不動産の売却に適用されます
- ✓ 売り手は契約業者による作業を開示し、ビジネス・プロフェッション法第7027.2条のしきい値を超える契約について契約業者の名前および連絡先情報を提供する必要があります
- ✓ 売り手は取得したすべての許可のコピーを提供するか、買い手にそれらの許可を保有する第三者に連絡するよう指示する必要があります

## 44.15 善意、修正および開示の交付

本条項により要求される各開示は善意で行われなければならず、これは取引の遂行における事実上の誠実性を意味します。本条項の明示された開示は、詐欺、虚偽表示または欺瞞を回避するために存在する他の開示義務を制限しません。開示は売主またはエージェントにより書面で修正することができますが、買主の取消権の対象となります。交付は被譲渡人への直接配達または郵送により行われ、被譲渡人の配偶者への交付は契約に別段の定めがない限り被譲渡人への交付とみなされます。

- ✓ 開示は善意で行われなければならず、これは取引の遂行における事実上の誠実性として定義されます
- ✓ 開示は書面で修正することができますが、民法第1102.3/1102.3a条に基づく買主の取消権の対象となります
- ✓ 被譲渡人の配偶者への交付は、契約に別段の定めがない限り被譲渡人への交付とみなされます
- ✓ 同一の善意、修正および交付の規則は自然災害開示（民法§§1103.8–1103.10）に適用されます

## 44.16 旧軍事弾薬位置の開示

旧連邦または州の軍事弾薬位置が近隣地域内にあることについて実際の知識を有する住宅用不動産の売却者は、所有権移転前にできるだけ速やかに書面で通知を提供する必要があります。「旧軍事弾薬位置」とは、潜在的に爆発性弾薬を含む可能性のある軍事訓練に以前使用された地域です。「近隣地域」とは、物件から1マイル以内を意味します。この開示は、他の法律に基づく義務または詐欺回避の義務を制限するものではありません。

- ✓ 売却者は、物件から1マイル以内の旧軍事弾薬位置についての実際の知識を開示する必要があります
- ✓ 開示は書面で行われ、所有権移転前にできるだけ速やかに提供される必要があります
- ✓ 「近隣地域」は住宅用不動産から1マイル以内と定義されています

## 44.17 窓セキュリティバー開示

窓セキュリティバーの存在および当該バーの安全解除メカニズムは、民法(Civil Code)第1102.6条または1102.6a条に従って不動産譲渡開示書(Real Estate Transfer Disclosure Statement)を通じて開示されなければなりません。

- ✓ 窓セキュリティバーおよびその安全解除メカニズムを開示する必要がある
- ✓ 開示は不動産譲渡開示書(§ 1102.6または1102.6a)を通じて行われる

## 44.18 産業用途・公害開示

住宅用不動産の売主が、当該不動産がCCP第731a条に規定された産業用途に隣接する、またはそのような用途として区画されている、もしくはそのような用途による公害の影響を受けていることについての実際の知識を有する場合、所有権移転の前にできるだけ速やかにその知識について書面により通知を提供しなければなりません。

- ✓ 実際の知識を有する売主は、不動産が産業用途に隣接または区画されている場合は開示する必要がある
- ✓ 開示は書面で、所有権移転の前にできるだけ速やかに提供されなければならない

## 44.19 火災危険地域防御可能スペース適合文書

2021年7月1日以降、高度または非常に高い火災危険度区域の不動産売却者は、PRC第4291条（防御可能スペース）または地域の植生管理条例への適合を示す文書を購入者に提供する必要があります。地方条例が存在する場合、売却者は適合文書および地域機関情報を提供し、条例は存在しないが検査文書が利用可能な場合、売却者は取引前6ヶ月以内に取得した文書を提供します。適合文書が取得されていない場合、売却者と購入者は購入者に適合文書の取得を要求する書面合意を締結する必要があります（地方条例がない場合、エスクロー終了後1年以内）。

- ✓ 2021年7月1日以降、高度および非常に高い火災危険地域の売却者は防御可能スペース適合文書を提供する必要があります
- ✓ 売却者が文書を取得していない場合、購入者と売却者は購入者が適合文書を取得することを要求する書面合意を締結する必要があります
- ✓ 地方条例が存在しない場合、購入者はエスクロー終了後1年以内に適合文書を取得する必要があります

## 44.20 製造住宅/モービルホーム再販売開示

本条項の対象となる製造住宅またはモービルホームの譲渡人は、必要な書面による陳述書を提供しなければなりません。仲介業者が関与する場合はエスクロー終了時までに、仲介業者が関与しない場合は譲受人が購買書類に署名する時点で提供する必要があります。オファー実行後に開示または重要な修正が提供された場合、譲受人は直接配達の場合は3日以内、郵送の場合は5日以内に契約を解除することができます。

- ✓ 仲介業者が関与する場合、製造住宅/モービルホーム開示はエスクロー終了時までに提供されなければなりません
- ✓ 仲介業者がない場合、購買書類署名時点で提供されなければなりません
- ✓ 遅延配達の場合、譲受人は直接配達で3日以内または郵送で5日以内に契約解除権を有します

## 44.21 後の不正確性および推定

開示された情報が交付後の行為、発生、または合意により後に不正確になった場合、その結果として生じた不正確性は違反ではありません。開示が必要な時に情報が不明または入手不可能で、それを確認するための合理的な努力がなされた場合、売主は本条項を回避するために使用されない最良の入手可能情報に基づいた、明確に表示された合理的な推定を使用することができます。当事者が契約を締結する際に有効な要件が適用されます。

- ✓ 後の事象による不正確性は開示条項の違反ではありません
- ✓ 合理的な努力後に情報が入手不可能な場合、明確に表示された合理的な推定を使用できます

## 44.22 個人譲渡手数料開示

2008年1月1日以降に譲渡される不動産であって、譲渡手数料（第1098条で定義されるもの）の対象となる不動産については、譲渡人は第1098.5(b)条の文書がすでに提供されている場合を除き、TDSと同時に追加の開示声明書を提供しなければなりません。

- ✓ 開示は、譲渡手数料の支払いが必要であることを明記し、金額およびその計算方法を特定する必要があります
- ✓ 開示は、手数料が支払われる団体、その目的、および債務が満了する日付または状況を特定する必要があります

## 44.23 喫煙残留物の履歴開示

タバコまたはニコチン製品からの喫煙残留物の実際の知識、またはその不動産における居住者の喫煙履歴を有する一戸建て住宅の売り手は、その知識を書面で買い手に開示する必要があります。残留物は、臭いまたは上昇したニコチン検査結果で示される化学物質の蓄積を意味し、喫煙には電子タバコまたはベイプデバイスの使用が含まれます。

- ✓ 売り手は喫煙残留物または喫煙履歴の実際の知識を書面で開示する必要があります
- ✓ 喫煙には、エアロゾルを吸入するための電子タバコまたはベイプデバイスの使用が含まれます

## 44.24 開示目的のためのエスクロー代理人は代理人とみなされない

本条の対象となる譲渡に関連してエスクロー代理人として行動する、不動産免許所有者以外の個人または団体は、本条の開示要件の目的上、譲渡人または譲受人の代理人とはみなされません。

- ✓ 免許を持たないエスクロー代理人は、TDS開示目的のため買い手または売り手の代理人とはみなされません
- ✓ この免除は、取引において不動産免許所有者として行動する場合には適用されません
- ✓ 同じ規則が自然災害開示条項（民法第1103.11条）にも適用されます

CHAPTER 45

# Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures

## 45.1 自然災害開示の適用および範囲

本条項は、一戸建て住宅不動産の売却、交換、不動産売買契約、購入選択権付き賃借、その他の購入選択権、または改良を伴う定期借地権に適用されます。本条項は、売主または仲介人が、FEMA A地域またはV地域の特別洪水危険地域、潜在的浸水地域、極めて高い山火事危険度地域、地震断層地域、地震危険地域、または州責任山林地域内の物件の位置を開示する必要がある場合にのみ適用されます。本条項の要件のいかなる放棄も公共政策に反して無効です。

- ✓ 本条項は、一戸建て住宅不動産の売却および購入選択権付きの指定賃借に適用されます
- ✓ 自然災害開示要件のいかなる放棄も公共政策に反して無効です
- ✓ 開示は、実際の知識またはカウンティ事務所の掲示地図リストによってトリガーされます

## 45.2 必須自然災害開示声明書

開示は法定自然災害開示声明書（NHDS）に基づいて行われなければならず、これは不動産が特別洪水危険地域、潜在的洪水地域（ダム決壊氾濫）、高/非常に高い山火事危険度ゾーン、山火事リスクのある野生地域、地震断層帯、または地震危険ゾーン内に位置するかどうかを特定します。この声明書は開示であり、保証またはいかなる契約の一部ではなく、買主がこれに依拠することができます。地図の精度が包含を決定するのに不十分な場合、売主/エージェントは「はい」とマークしなければなりません（適格報告書が添付されていない限り）。NHDSは売主、売主のエージェント、および見込み買主の間でのみ使用でき、保険会社、貸出人、または機関では使用できません。

- ✓ 開示は法定自然災害開示声明書の形式に基づいて行われなければなりません
- ✓ 地図の精度が包含を決定するのに不十分な場合、売主/エージェントは「はい」とマークしなければなりません
- ✓ NHDSは開示であり、売主と買主間の保証またはいかなる契約の一部ではありません

## 45.3 適切な時期の配達と3日間の解除権

売主は、所有権移転前（売買契約、賃貸借オプション、地上権の場合は買主が契約に署名する前）に、NHDSを実行可能な限り早期に配達する必要があります。買主がオファーに署名した後に開示事項または重要な修正事項が配達された場合、買主は直接配達から3日間、または郵送若しくは電子記録による配達から5日間以内に、売主または売主の代理人への書面通知によってオファーを解除することができます。

- ✓ NHDSは所有権移転前に実行可能な限り早期に配達されなければならない
- ✓ オファー署名後の遅延配達の場合、買主は直接配達後3日間または郵送/電子配達後5日間以内に解除権を有する
- ✓ 解除は売主または売主の代理人への書面解除通知により行われなければならない

## 45.4 特別洪水危険地域の開示

FEMA が指定する特別洪水危険地域(ゾーン「A」または「V」)にある不動産の譲渡人の代理人、または代理人なしで行動する譲渡人は、その不動産がそのような地域内にあることを予定される譲受人に開示しなければなりません。開示は、譲渡人/代理人が実際の知識を有している場合、または地方自治体が公示された通知を備えた区画リストを作成している場合にのみ必要です。自然災害開示書(Natural Hazard Disclosure Statement)または地域選択開示書(Local Option Disclosure Statement)を通じて提供できます。

- ✓ FEMA 特別洪水危険地域(ゾーン A または V)内の不動産について、実際の知識または公示された区画リストがある場合、開示が必要
- ✓ 開示は自然災害開示書(カリフォルニア民法典 1103.2)または地域選択開示書(カリフォルニア民法典 1102.6a)を通じて提供できる
- ✓ 担保権実行(カリフォルニア民法典 2924)に基づいて行動する者は、本開示に関して譲渡人の代理人とは見なされない

## 45.5 住宅所有者向け地震安全配布ガイド

1993年1月1日以降、1960年1月1日前に建設された従来型軽量木造構造の1〜4ユニット住宅用不動産の譲渡人は、購入者に「住宅所有者向け地震安全ガイド」のコピーを提供し、譲渡人が記載された欠陥について実際の知識を有するかどうかを示す地震ハザード開示を完了する必要があります。公開報告書が必要な譲渡、裁判所命令による譲渡、差押え/権利放棄譲渡、受託者譲渡、配偶者または共有所有者間の譲渡など、多くの譲渡は適用除外です。

- ✓ 1960年1月1日前に建設された軽量木造構造の1〜4ユニット住宅に適用される
- ✓ 譲渡人は「住宅所有者向け地震安全ガイド」を提供し、既知の欠陥に関する地震ハザード開示を完了する必要がある
- ✓ 適用除外には、公開報告書譲渡、裁判所命令、差押え、受託者、配偶者および共有所有者譲渡が含まれる
- ✓ 売却者は設計専門家に相談せずにレポートを作成することができる

## 45.6 非常に高い火災危険地域の開示義務

非常に高い火災危険度ゾーン内に位置する不動産の譲渡人は、見込み譲受人に対して、その物件がこのゾーン内にあり、カリフォルニア法第51182条の防御可能スペース要件の適用を受けることを開示する必要があります。開示は、譲渡人/仲介業者が実際の知識を有する場合、または当該物件を含む地図が地方自治体に提供され、郡記録官、評価者、および都市計画局に公示が掲示された場合に義務付けられます。

- ✓ 売主は、物件が§51182の対象となる非常に高い火災危険度ゾーン内にあることを開示する必要があります
- ✓ 開示は、実際の知識がある場合、または地方自治体に提供された地図とともに公示が掲示された場合に発動します

## 45.7 火災危険地域開示方法

民法(Civil Code)§1103の対象となる取引では、地域選択不動産開示明細書(§1102.6a)または自然災害開示明細書(§1103.2)を通じて開示が行われます。地図の精度/縮尺が十分でない場合、譲渡人は、不動産がその地域にないことを確認するレポートがある場合を除き、自然災害開示明細書に「はい」と記入する必要があります。その場合は「いいえ」と記入することができます。

- ✓ 開示は自然災害開示明細書または地域選択不動産開示明細書を通じて提供されます
- ✓ 地図が十分に正確でない場合、適格レポートが別の方法を証明しない限り、譲渡人は「はい」と記入する必要があります

## 45.8 地震断層地帯開示要件

区分された地震断層地帯内に位置する不動産の譲渡人のための仲介人、または仲介人なしで行動する譲渡人は、見込みのある譲受人に対して、その不動産が当該地帯内にあることを開示しなければならない。開示は、譲渡人または仲介人が実際の知識を有している場合、または不動産をカバーする地図が市郡に提供され、郡記録所、評価者、および計画機関に通知が掲示された場合に発動される。民法§1103の対象となる取引では、開示は「地元選択不動産譲渡開示声明書」(§1102.6a)または「自然災害開示声明書」(§1103.2)を通じて行われる。

- ✓ 仲介人または譲渡人は、区分された地震断層地帯内の位置を見込み買い手に開示する必要がある
- ✓ 実際の知識があるか、地図が提供されて郡の事務所に通知が掲示された場合に開示が必要
- ✓ 地元選択不動産譲渡開示声明書または自然災害開示声明書を通じて開示が行われる
- ✓ 地図が十分に正確でない、またはスケールが適切でない場合、§1103.4報告書が不動産がハザードゾーン内にないことを確認しない限り、仲介人はNHDで「はい」にマークする必要がある

## 45.9 地震危険区域開示要件

指定地震危険区域内に位置する不動産の譲渡人のための仲介人、または仲介人なしで行動する譲渡人は、その物件が地震危険区域内に位置していることを潜在的な譲受人に開示する必要があります。トリガー条件（実際の知識または提供されたマップと公示されたカウンティ通知）および配信方法は地震断層帯規則と同じであり、民法§1103取引に基づいて地域オプションまたは自然災害開示ステートメントを使用します。

- ✓ 指定地震危険区域内の位置開示は潜在的な譲受人に必須です
- ✓ 実際の知識または提供されたマップと公示されたカウンティ通知によってトリガーされます
- ✓ 地域オプション不動産譲渡開示ステートメントまたは自然災害開示ステートメントを通じて配信されます
- ✓ 仲介人は§1103.4レポートが別途検証しない限り、地図の正確性が不十分な場合、自然災害開示ステートメントで「はい」と表示します

## 45.10 火災危険地域における耐火強化開示

2021年1月1日以降、高または非常に高い火災危険度重症度ゾーンの不動産売却者が2010年1月1日より前に建設された住宅を売却する場合、住宅がワイルドファイア・アーバン・インターフェース建築基準法より前に建設されたことを明示し、購入者にreadyforwildfire.orgへ案内する開示通知を提供する必要があります。売却者は、既知の脆弱性特性（例えば、非耐火ベント、未処理木製シングル、5フィート以内の可燃性造園、単層/未強化窓）を開示する必要があります。

- ✓ 2010年1月1日より前に建設された高/非常に高い火災危険度重症度ゾーンの住宅に適用される
- ✓ 売却者は認識している山火事脆弱性特性を開示し、(2025年7月1日以降)完了した低コスト改修工事を開示する必要がある
- ✓ 政府規約51182に基づく最終検査報告書が存在する場合、売却者は写しを提供するか、またはそれを取得できる場所を提供する必要がある

## 45.11 責任保護及び専門家/第三者報告書

売主、売主の仲介業者または買主の仲介業者は、公共機関または適格な専門家から適切な時期に提供された情報に基づいており、通常の注意が払われた場合、個人的知識の範囲外の誤り、不正確さまたは省略について責任を負いません。公認エンジニア、測量士、地質学者または自然災害専門家による報告書の提出は、適切な開示義務を満たします（代替開示）。これらの専門家報告書は、空港影響地域、サンフランシスコベイ保全開発委員会の管轄権、農業営農権（指定農地から1マイル以内）、鉱山操業（報告された鉱山から1マイル以内）について、適用される場合の決定および通知を提供しなければなりません。

- ✓ 売主と仲介業者は、機関/専門家情報に基づき通常の注意が払われた場合、個人的知識の範囲外の誤りについて責任を負いません
- ✓ 公認エンジニア、測量士、地質学者または災害専門家による報告書は代替開示として機能することができます
- ✓ 専門家報告書は、該当する場合、空港、BCDC、農業営農権および鉱山操業に関する通知を含める必要があります

## 45.12 ダム洪水氾濫地域開示

洪水氾濫図（Water Code Section 6161）に示された潜在的洪水地域の不動産を譲渡する譲渡人の代理人、または譲渡人は、見込み譲受人にこの事実を開示しなければなりません。洪水危険開示と同様に、譲渡人/代理人の実際の知識または掲示された筆地目録がある場合にのみ適用され、自然災害または地域選択開示声明書を通じて配信されます。

- ✓ 不動産が承認された洪水氾濫図上の潜在的洪水/氾濫地域に位置する場合、開示が必須
- ✓ 譲渡人/代理人の実際の知識または掲示通知のある編集済み筆地目録により発生
- ✓ 自然災害開示声明書または地域選択不動産開示声明書を通じて配信

## 45.13 商業用地震安全ガイド配付

1993年1月1日以降、1975年1月1日前に建設された木造床または木造屋根を有する非補強組積造建物の譲渡人または仲介人は、売却、譲渡、または交換前にできるだけ速やかに買い手に「商業用財産所有者向け地震安全ガイド」の写しを配付しなければなりません。

- ✓ 1975年1月1日前に建設された木造床/屋根を有する非補強組積造建物に適用される
- ✓ 譲渡人または仲介人は譲渡前に「商業用財産所有者向け地震安全ガイド」を配付しなければならない
- ✓ 第8893.3条に記載された特定の譲渡はこの要件から除外される

## 45.14 譲渡人地震欠陥開示義務

住宅の譲渡人は、実際の知識範囲内において取引に重大な影響を与える地震耐性欠陥を開示しなければならない。開示義務は実際の知識に限定されており、検査義務はない。譲渡人はまた、これらの項目に対処するために講じたすべての是正措置を開示しなければならない。

- ✓ 譲渡人は、実際の知識範囲内において取引に重大な地震欠陥を開示しなければならない：基礎の土台板を固定するアンカーボルトの欠如、補強されていない周辺クリップル壁、補強されていない1階壁、鉄筋が入っていない組積造の基礎または壁、ガレージ上の居住可能な部屋、固定またはストラップで固定されていない給湯器
- ✓ 譲渡人は、これらの項目に対処するために講じた是正措置または改善に関する実際の知識範囲内の重大な情報を開示しなければならない
- ✓ 開示義務は、譲渡人の実際の知識範囲内の項目に限定される

## 45.15 不動産仲介人地震案内義務

地震開示章の遵守要件を満たさないことを理由として、所有権移転は無効とされません。不動産仲介人の義務は、売主に対して「住宅所有者向け地震安全ガイド」のコピーを提供し、予想される譲受人への交付を行うことに限定されます(カリフォルニア民法第2079.8条)。

- ✓ 地震開示章の遵守要件を満たさないことを理由として、いかなる所有権移転も無効とされてはいけません
- ✓ 仲介人の義務は、売主に対して「住宅所有者向け地震安全ガイド」のコピーを提供し、譲受人への交付を行うことに限定されます(カリフォルニア民法第2079.8条)

## 45.16 火災危険度重大度ゾーンの指定

州火災監察官は、全州基準（燃料負荷、勾配、火災気象、風）を使用して、中程度、高、および非常に高い火災危険度重大度ゾーンを特定します。地方機関は、州火災監察官の推奨を受けた後120日以内に、これらのゾーンを条例で指定しなければならず、州火災監察官が特定した火災危険度重大度ゾーンのレベルを引き上げることはできますが、決して引き下げることはできません。

- ✓ 地方機関は、州火災監察官の推奨を受けた後120日以内に火災危険度重大度ゾーン条例を採択しなければならない
- ✓ 地方機関は、州火災監察官が設定した火災危険度重大度レベルを引き上げることのみができ、決して引き下げることはできない

## 45.17 100フィート防御空間要件

非常に高い山火事危険度重大地域内の占有住宅または構造物の所有者/借地人/操作者は、各側面および前後から100フィートの防御空間を維持する必要があります(法律による場合を除き、敷地境界を超えない)。5〜30フィート間でより強度の高い燃料削減が必要であり、構造物から5フィート以内に火の粉耐性ゾーンが必要です。

- ✓ 非常に高い山火事危険度重大地域の構造物周辺で100フィートの防御空間を維持する必要がある
- ✓ 構造物から5フィート以内に火の粉耐性ゾーンが必要であり、5〜30フィート間でより強度の高い燃料削減が必要

## 45.18 州責任地域／野火公開情報

州責任地域（§4125に基づいて委員会が分類した地域）内に位置する不動産の譲渡人は、見込み譲受人に対して、当該不動産が相当な山林火災の危険と危害を含む可能性のある野生地域内にあり、§4291の要件に従うことを公開しなければなりません。譲渡人はまた、（消防責任を引き継いだ郡を除く）協力協定がない限り、州が野生地域の建造物への消火保護を提供する責任を負わないことを公開しなければなりません。公開は地方オプションまたは自然災害公開陳述書を通じて行われます。

- ✓ 譲渡人は、相当な野生地域の山林火災危険性と§4291義務を伴う州責任地域内の位置を公開しなければならない
- ✓ 協力協定が存在しない限り、州が野生地域の建造物への消火保護の責任を負わないことを公開しなければならない
- ✓ 実際の知識または掲示された郡の通知がある提供地図によってトリガーされる
- ✓ 地方不動産公開陳述書または自然災害公開陳述書を通じて交付される

## 45.19 適合後の更新義務なし

売主と仲介業者が第1103.2条に適合した後、これらの情報項目に関する更新義務から解放されます。政府措置、地図の修正、または他の事象による情報の後続的な不正確さについて、買主に通知する必要はありません。ただし、売主または仲介業者が情報が不正確になったことについて実際の知識を有する場合は除きます。

- ✓ 適合後、売主と仲介業者は、後続する地図修正または変更に対する開示を更新する義務がありません
- ✓ 例外は、売主または仲介業者が情報が不正確になったことについて実際の知識を有する場合です

CHAPTER 46

# Other Statutory Disclosures and Notices on Sale

## 46.1 死亡およびHIV/AIDS開示免除

不動産所有者または媒介人は、申し出の3年以上前に発生した占有者の死亡、または占有者がHIVに感染していた、あるいはAIDS関連合併症で死亡したという事実を開示する必要はありません。これらは開示が必要な重要な事実ではないためです。これはカリフォルニアで頻出される開示ルールです。

- ✓ 譲受人が購入、賃貸借、または賃借を申し出た日付の3年以上前に不動産上で発生した死亡については、開示は不要です
- ✓ 占有者がHIVを保有していた、またはAIDS関連合併症で死亡したという事実については、開示は不要です
- ✓ 所有者または媒介人がこれらの事実を開示しなかったことに対して、訴訟原因は生じません
- ✓ 本条項は、不動産上の死亡に関する直接的な質問への意図的な虚偽陳述から、所有者または媒介人を保護しません
- ✓ 「媒介人」は不動産法(BPC § 10000以降)に基づいて免許を受けたすべての者を含みます

## 46.2 メーガン法データベース通知要件

1999年7月1日以降に締結された一戸建て住宅賃貸借契約（4ユニットを超える共同住宅を含む）および1〜4ユニット住宅売買契約には、最低8ポイントの指定された性犯罪者データベース通知が含まれている必要があります。2006年4月1日以降の契約は、www.meganslaw.ca.govウェブサイトを参照する必要があります。通知の配達は開示義務を満たし、賃貸人/売主/仲介業者は登録性犯罪者の近接情報に関する追加情報を提供する必要はありません。

- ✓ 指定された賃貸借契約および1〜4ユニット住宅売買契約では、最低8ポイントのメーガン法通知が必須
- ✓ 2006年4月1日以降の契約はwww.meganslaw.ca.govを参照する必要があります
- ✓ 通知の配達は、仲介業者/売主に対する性犯罪者近接情報提供義務を免除します

## 46.3 譲渡時の火災警報器開示声明書の必須要件

1986年1月1日以降、単一家族住宅を含む不動産の譲受人は(売却、交換、または不動産売買契約(民法第2985条)による)、譲受人に対して火災警報器の要件を遵守していることを示す書面声明を交付しなければなりません。開示は、保証金の領収書、別紙、または個別文書の一部として提供される場合があります。火災警報器は、設置時に州消防局長により承認および登録されている必要があり、セクション13114基準を満たす電池式警報器は、地域の規則で禁止されていない限り要件を満たしています。

- ✓ 譲受人は、所有権移転前(または不動産売買契約の締結前)に、可能な限り速やかに書面による火災警報器遵守声明書を交付しなければなりません。
- ✓ 配達は本人または郵便により譲受人/譲受人またはその認定代理人に行うことができ、配偶者への配達は契約に別段の定めがない限り配達と見なされます。
- ✓ 「単一家族住宅」は1戸または2戸の住宅を含みますが、製造住宅、移動住宅、および商業用コーチは除外されます。

## 46.4 給湯器ブレーシング売主認証

すべての新規、交換、および既存の住宅用給湯器は、カリフォルニア配管法に従って地震変位に抵抗するためにブレーシング、アンカリング、またはストラッピングする必要があります。給湯器を含む不動産の売主は、この条項が遵守されていることを見込み買主に対して書面で認証する必要があります。

- ✓ 売主の給湯器認証書は書面で提供する必要があり、住宅所有者地震安全ガイド、売買契約書/手付金領収書、または物件情報開示書（カリフォルニア民法§1102.6/1102.6a）に含めることができます
- ✓ 「給湯器」とは、事前に設計されたストラッピングキットが容易に入手可能な容量120ガロン以下の標準的なヒーターを意味し、所有者はこの条項を遵守するために借主を立ち退かせることはできません

## 46.5 構造用害虫防除検査認定

検査報告書を作成する登録害虫防除会社は、要求に応じて、目に見える及びアクセス可能な区域において発見された木材腐朽性害虫または有機体の存在または不在を証明する認定書を準備して提出しなければなりません。本認定書は、シロアリ/害虫報告書が開示として要求される不動産取引において重要です。認定書は、侵入が発見されたかどうか、および是正作業が完了したかどうかに基づいて異なります。

- ✓ 認定書は、目に見える及びアクセス可能な区域において発見された木材腐朽性害虫または有機体の不在または存在を証明する書面陳述です
- ✓ 登録会社は、検査報告書の注文者からの要求がある場合、認定書を準備して提出しなければなりません
- ✓ 認定書は、認定時点で完了していない全ての推奨事項を開示しなければなりません
- ✓ 所有者と契約する登録会社は、薫蒸に関する書面保証を提供しなければなりません

## 46.6 住宅所有者宣言に関する禁止される虚偽表示

住宅所有者宣言(homestead declaration)は、民事訴訟法典(Code of Civil Procedure) § 704.710に基づく住宅所有者控除(homestead exemption)に関する自発的に記録された文書です。住宅所有者宣言ファイリングサービスが、住宅所有者宣言の記録が債務者の住宅の強制売却を防止したり、住宅ローン/信託抵当権/工事人留置権の差し押さえを防止したり、法律で要求されたり、住宅所有者の固定資産税控除の取得と関連していると示唆する虚偽または誤解を招く陳述を行うことは違法です。試験受験者は、記録された「住宅所有者宣言」と、すべての所有者が利用できる自動的な住宅所有者控除を区別する必要があります。

- ✓ 住宅所有者宣言の記録は、債権者による強制売却または住宅ローン/信託抵当権/工事人留置権の差し押さえを防止しません
- ✓ 住宅所有者宣言は法律で要求されておらず、住宅所有者の固定資産税控除とは関係ありません
- ✓ 民事訴訟法典 § 704.710に基づく住宅所有者控除は、宣言を記録した者だけでなく、すべての人に利用可能です

## 46.7 必須ホームステッド登録サービス開示および手数料上限

ホームステッド登録サービスの提供者は、そのサービスが政府機関と関連がないこと、登録が任意であること、登録が住宅を強制売却から保護しないこと、および所有者が宣言書を自分で登録できることを開示しなければなりません。開示は各ページの上部に12ポイントの太字で太い枠線のボックス内に表示されなければなりません。サービス提供者は公証後10日以内に公証済み宣言書をカウンティレコーダーに配達し、すべての公証および記録手数料を支払わなければならず、記録後までは料金を請求することができません。総請求額(すべての手数料を含む)は$25を超えることはできません。

- ✓ 開示は、そのサービスが政府機関と関連がなく、登録が任意であることを記載しなければならない
- ✓ 公証済みホームステッド宣言書は公証後最大10日以内にカウンティレコーダーに配達されなければならない
- ✓ 記録後までは金銭を請求することができず、総請求額は$25を超えることができない
- ✓ 報酬請求クライアントのためにこのサービスを提供する弁護士はホームステッド登録サービスの定義から除外される

## 46.8 譲渡手数料の定義および除外事項

「譲渡手数料」とは、不動産の譲渡時に手数料支払いを要求する契約書、制限事項、または条件が記載された証書、契約書、担保契約書またはその他の不動産譲渡に影響を与える文書に基づいて課せられるあらゆる手数料支払い要求事項です。除外される項目は、政府手数料/税金、機械工の先取特権手数料、裁判所命令による譲渡、婚姻解消手数料、遺産/信託管理手数料、貸付人手数料、および共有利益開発区分の賦課金です。

- ✓ 譲渡手数料は、不動産に対する約定、制限、または条件を通じて課せられる譲渡によって生じる手数料です
- ✓ 政府手数料、税金、機械工の先取特権、および共有利益開発区分の賦課金は譲渡手数料ではありません

## 46.9 譲渡手数料開示書類の要件

譲渡手数料については、最低14ポイントのボールドタイプで「譲渡手数料の支払いが必須」というタイトルの別紙文書を記録する必要があります。これには、所有者の名前、法的説明、APN、手数料の金額またはパーセンテージ、ドルコストの例(住宅用：$250,000/$500,000/$750,000)、有効期限、資金の目的、および受取人の連絡先情報が含まれなければなりません。

- ✓ 開示書類のタイトルは、最低14ポイントのボールドタイプで「譲渡手数料の支払いが必須」でなければなりません
- ✓ 住宅用不動産については、$250,000、$500,000、$750,000の価格帯の実際のドルコストの例を表示する必要があります
- ✓ この文書は物件が所在する郡に記録されなければならず、手数料の金額、目的、および受取機関を明記する必要があります
- ✓ 2011年2月8日以降に作成された民間譲渡手数料にも、FHFA/FHAが直接的な利益をもたらさない民間譲渡手数料約定による負担を受ける物件のモーゲージを取り扱わないことを示す14ポイントのボールド通知が必要です

## 46.10 2019年1月1日以降の譲渡手数料の禁止

2019年1月1日以降、譲渡手数料を新たに設定することはできません。本規則に違反して設定された譲渡手数料は公共政策に反するものとして無効です。連邦法に基づく適用除外譲渡手数料特約および2009年6月1日前の特定の訴訟和解または政府承認特約で特定の要件を満たす場合は、限定的な例外が存在します。

- ✓ 2019年1月1日以降、譲渡手数料を新たに設定することはできません
- ✓ 本規則に違反して設定された譲渡手数料は公共政策に反するものとして無効です

## 46.11 構造害虫防除報告書の交付

所有権移転または不動産売買契約の実行の前、実行可能な限り早期に、譲渡人、手数料所有者または仲介人は、譲受人に構造害虫防除検査報告書の写しを交付しなければなりません。ただし、報告書の認証または作成が契約の条件であるか融資要件である場合に限ります。交付は直接またはメールで譲受人または権限を持つ者に行うことができます。配偶者のいずれかへの交付は、契約に別途記載されない限り、譲受人への交付と見なされます。交付に違反しても、その違反が独立して解除の理由とならない限り、移転は無効化されません。

- ✓ 契約または融資に必要な場合、所有権移転前に実行可能な限り早期に害虫防除報告書を交付する必要があります
- ✓ 契約に別途記載されない限り、配偶者のいずれかへの交付は譲受人への交付と見なされます
- ✓ 交付の違反は、独立して解除の理由とならない限り、移転を無効化しません

## 46.12 節水配管器具開示

単一家族住宅不動産のすべての建物改修または改善工事について、許可申請者は最終的な許可承認の条件として、不適合配管器具を節水配管器具に交換する必要があります。2017年1月1日時点で、単一家族住宅のすべての不適合器具は交換されなければなりません。単一家族住宅不動産の売主は、交換要件および物件に不適合配管器具が含まれているかどうかを書面で開示する必要があります。

- ✓ 2017年1月1日時点で、単一家族住宅の不適合配管器具は節水配管器具に交換されなければなりません。
- ✓ 売主は、物件に不適合配管器具が含まれているかどうかを書面で開示する必要があります。
- ✓ 売主は、配管器具開示が売主本人の表現であり、仲介人の表現ではなく、保証ではないことを確認する必要があります（カリフォルニア民法§1102.155）。

## 46.13 ハザード・エネルギーパンフレットの配付

必須の情報パンフレット—環境ハザードパンフレット、住宅所有者/商業用不動産所有者向け地震安全ガイド、または住宅エネルギー評価プログラムパンフレット—が購入者に配付された場合、売主または仲介業者はこれらのトピックに関する追加の一般情報を提供する必要はなく、当該パンフレットは購入者に情報を提供するのに十分であると見なされます。ただし、これは不動産に影響を与える既知のハザードを開示する義務を決して軽減しません。

- ✓ 必須パンフレットの配付は、一般的なハザード/エネルギーに関する事項について購入者に情報を提供するのに十分であると見なされます
- ✓ パンフレットは、売主/仲介業者の不動産に関する既知のハザード開示義務を増加または減少させません
- ✓ 環境ハザード、地震安全性（住宅および商業用）、および住宅エネルギー評価パンフレットに適用されます

## 46.14 売買契約書のパイプライン通知

2013年7月1日以降に締結される一戸建て住宅不動産の売買契約書には、最低8ポイントのタイプで、買主にガスおよび危険液体輸送パイプラインの位置情報が全国パイプラインマッピングシステム(NPMS)を通じて利用可能であることを知らせる通知が含まれなければなりません。通知の配信は買主への通知として適切と見なされますが、既存の開示義務を変更するものではありません。

- ✓ 2013年7月1日以降の一戸建て住宅売買契約書には、最低8ポイントのパイプライン通知が含まれなければなりません
- ✓ 通知は買主に全国パイプラインマッピングシステム(NPMS)ウェブサイトへ案内します
- ✓ 通知の配信は売主/仲介人の他の開示義務を変更しません

## 46.15 火災ZIP コードにおける一方的な申し出の禁止

セクション2079.26は、指定されたLA/ベンチュラ火災の影響を受けたZIPコードの住宅用不動産の購入に関する一方的な申し出を禁止しています。所有権移転前に、買い手と売り手は、本購入が一方的な申し出に基づくものではないことを確認する書面による証明書を作成する必要があり、これは明白で説得力のある証拠がない限り、申し出が勧誘されたものであるという推定を生じさせます。買い手は証明書を証書とともに記録する必要があります。この行為に違反する免許保持者は、免許法に違反するものと見なされます。本条項は2027年1月1日に廃止されます。

- ✓ 列挙された火災ZIPコードの住宅用不動産に対する一方的な申し出は禁止されています
- ✓ 買い手と売り手は、所有権移転前に申し出が勧誘されたものであることを確認する書面による証明書を作成する必要があります
- ✓ 違反する書面による申し出をする免許保持者は、免許法に違反したものと見なされます
- ✓ 売り手は作成後4ヶ月以内に購入契約を解除することができ、違反者は最大25,000ドルの民事罰金に直面します

## 46.16 火災警報器開示義務の適用除外

火災警報器開示要件は、譲渡開示書(Transfer Disclosure Statement)の適用除外規定を反映し、特定の譲渡取引には適用されません。これらの適用除外取引では、譲渡人がその書類を交付する義務がありません。

- ✓ 適用除外譲渡取引には以下が含まれます：公開報告書が必要な取引(B&P § 11018.1)、裁判所命令による譲渡、差押え/受託者売却譲渡、遺産・信託管理中の受託者譲渡、共有所有者間譲渡、配偶者または直系親族への譲渡
- ✓ また適用除外となる取引：離婚・別居判決に基づく配偶者間譲渡、未請求財産法(Unclaimed Property Law)に基づく州コントローラー譲渡、歳入租税法典(Revenue and Taxation Code)に基づく税売却譲渡

## 46.17 不動産仲介人の責任と煙警報器開示の救済

不動産仲介人およびエスクロー当事者は、譲渡人の煙警報器開示における誤りまたは脱漏についての責任から一般的に保護されていますが、その虚偽であることについて実際の知識を持って開示に参加した免許保有者は例外です。本条項は仲介人に遵守状況の監視義務を課さず、非遵守により権原を無効化せず、損害賠償を制限します。

- ✓ 免許保有者（B&P § 10011）は、その虚偽であることについて実際の知識を持って開示に参加した場合にのみ責任を負います
- ✓ 非遵守により移転が無効化されることはなく、排他的な救済は裁判所費用および弁護士費用を除いて100ドルを超えない実際の損害賠償です

## 46.18 売却時のバルコニー/デッキ検査開示

3棟以上の多世帯住宅建物には、地面から6フィート以上の高さにあり木材に依存する外部上昇要素（バルコニー、デッキ、ポーチ、階段、歩道）を適格な公認専門家による検査が必要です。報告書は維持され、建物の後続売却時に開示されなければなりません。2019年1月1日以降のコンドミニアム変換の場合、検査は初回エスクロー終了前に実施され、最終公開報告書の条件としてDREに提出されなければなりません。

- ✓ 検査は2026年1月1日までに完了し、その後6年ごとに実施されなければなりません
- ✓ 検査報告書は所有者の永続記録に最低2検査サイクル間保管され、建物の後続売却時に買主に開示/交付されなければなりません
- ✓ 本セクションは共同利益開発（民法§4100）には適用されません

## 46.19 譲渡証書写し取得サービスの開示要件

譲渡証書写し取得サービスは、郵送による勧誘を通じて、不動産所有者の譲渡証書または所有権記録の写しを報酬と引き換えに取得することを提供しています。虚偽または誤解を招く陳述をしたり、政府機関との関係を示唆したり、手数料支払い期限を主張したりすることは違法です。必須の開示（各ページの上部に太い枠で囲まれた14ポイントの太字）は、このサービスが政府機関と関連していないこと、および所有者が指定されたカウンティ手数料でカウンティ記録官から自分の写しを取得できることを明記する必要があります。

- ✓ 開示は、このサービスが政府機関と関連していないこと、および所有者が指定された手数料でカウンティ記録官から写しを取得できることを明記する必要があります。
- ✓ 政府文書を模倣したり、政府機関との関係を示唆する封筒や名前を使用することは違法です。
- ✓ 必須の開示は、各ページの上部に太い線で形成された枠内に14ポイントの太字で印刷する必要があります。

## 46.20 中古モービルホームの売却・賃貸時の煙探知機

2020年1月1日から、売却または賃貸される中古製造住宅、モービルホーム、および多家族製造住宅には、賃貸日または所有権移転日に、就寝用に設計された各部屋に州消防局長が承認した作動可能な煙探知機が設置されていなければなりません。製造業者の操作、テスト、およびメンテナンスに関する情報を購入者または賃借人に提供する必要があります。

- ✓ 賃貸/所有権移転の45日以内に、賃借人/譲渡人が各煙探知機が設置され作動可能であることを宣言する書類に署名した場合、要件は満たされます
- ✓ 不動産上のモービルホーム/製造住宅の販売については、§ 13113.8(e)、(f)、および(g)の不動産免許保有者責任規定がこれらの開示に適用されます

## 46.21 製造住宅販売におけるディーラー/ブローカーの役割

新規または中古の製造住宅/モービルホームのディーラー販売では、購入書類に完全な価格説明および通知を含む指定された開示が含まれている必要があります。ディーラーがライセンスを取得した不動産ブローカーでもある場合、基礎に設置される製造住宅(§ 18551)の販売は、基礎となる不動産の購入書類に含まれる場合があります。基礎に以前設置されていない住宅の再販売では、ディーラーは不動産ライセンシーとの一覧表示および手数料分配に従事することができます。

- ✓ 基礎に設置された製造住宅の販売を基礎となる不動産購入書類に含めることができるライセンスを取得した不動産ブローカーでもあるディーラー
- ✓ 基礎システムに以前設置されていないモービルホームの再販売では、ディーラーは不動産ライセンシーとの協力、複数一覧表示、および手数料分配に参加できる

CHAPTER 47

# Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)

## 47.1 仲介者の合理的視察義務

仲介者または販売員は、1〜4戸の住宅ユニット（または製造住宅）の住宅用不動産の見込み購入者に対して、合理的に能力のある勤勤な視察を実施し、調査により明らかになる価値または望ましさに実質的に影響を与えるすべての事実を開示する義務があります。これは仲介業者とも協力仲介者にも適用されます。

- ✓ 義務は1〜4戸の住宅ユニットの住宅用不動産及び製造住宅に適用される
- ✓ 仲介者は合理的に能力のある勤勤な視察を実施し、実質的事実を開示しなければならない
- ✓ 義務は仲介業者及び購入者を見つけるために行動する協力仲介者の両方に適用される

## 47.2 検査義務の範囲および基準（§§ 2079.1-2079.5）

本条項は購入オプション付きリース、土地リース、および1〜4ユニット不動産売買契約にも適用されます。注意の基準は、合理的に慎重な不動産ライセンシーが行使する基準です。検査は、合理的に/通常アクセス不可能な区域、敷地外区域、公開記録、または（共同利益ユニットの場合）販売対象となるユニットより広い範囲を含みません。違反に対する法的措置は、占有日から2年以内に提起されなければなりません。

- ✓ 注意の基準＝合理的に慎重な不動産ライセンシーが行使する注意の程度
- ✓ 検査はアクセス不可能な区域、敷地外区域、公開記録/許可を除外する
- ✓ 違反に対する法的措置は占有日から2年以内に開始されなければならない
- ✓ 買主は自身を保護するために合理的な注意を行使する義務を保持する

## 47.3 検査義務の適用除外譲渡(§ 2079.6)

検査義務は、B&P法典第11018.1条または第11234条に基づく公開報告書(細分化された土地)の提供が必要な売却、または第11010.4条に基づく公開報告書なしで行われた売却には適用されません。ただし、該当不動産が以前に占有されていた場合を除きます。

- ✓ 本条項は、公開報告書(新規分譲地の売却)の提供が必要な売却には適用されません
- ✓ 該当不動産が以前に占有されていた場合、適用除外は適用されません

CHAPTER 48

# California Real Property Taxation

## 48.1 Proposition 13 評価規則

Proposition 13（1978年、カリフォルニア州憲法第XIII A条）は、一般的な従価税を評価額の1パーセントに制限し、投票者が承認した債務の返済に必要とされるレートを加算することができます。評価（基準年度）価額は、不動産が最後に所有権を変更したときまたは新たに建設されたときの公正市場価額（または1975〜76年度の価額）であり、毎年最大2パーセント（カリフォルニアCPIがそれより低い場合はそのレート）を超えて増加することはできません。所有権の変更または新築は現在の市場価額への再評価を引き起こし、基準年度価額を下回る一時的な下落はProposition 8の下で認められます。予備所有権変更報告書（PCOR）は記録時に証書とともに提出され、配偶者または登録パートナー間の所有権変更は再評価から除外されます。出典：Cal. Const. art. XIII A; Rev. & Tax. Code § §51, 60 et seq., 480.3.

- ✓ 最大一般税率は評価額の1パーセントに投票者承認債務を加えたもの
- ✓ 基準年度価額は所有権変更または新築時に設定され、毎年最大2パーセントまでしか上昇しない
- ✓ 所有権の変更または新築は現在の市場価額への再評価を引き起こす
- ✓ Proposition 8は市場価額が基準年度価額を下回る場合の一時的な減額を認める
- ✓ 予備所有権変更報告書（PCOR）は証書とともに提出され、配偶者間の譲渡は再評価から除外される

## 48.2 提案19: 高齢者、障害者および災害被害者のための基準年価値移転

2021年4月1日以降、提案19により、55歳以上または重度障害者、あるいは山火事その他の公式に宣言された自然災害により住宅が著しい損害を受けた住宅所有者は、その主要住宅の課税対象（基準年価値）をカリフォルニア州内のどこでも購入または建設した代替主要住宅に移転することが可能になりました。移転は、元の住宅の売却前後2年以内に行われなければなりません。代替住宅の価値が同等またはそれ以下の場合、基準年価値は変更なく移転されます。より高額な場合は、市場価値の差額が移転された基準年価値に追加されます。55歳以上または障害者である所有者は、移転を最大3回まで利用できます（災害被害者は災害当たり1回）。これは、一度限りの移転のみを許可し、同じ郡または相互協力郡内でのみ移転可能であり、同等またはそれ以下の価値の住宅にのみ移転可能であった従前の提案60/90/110に代わるものです。出典: Cal. Const. art. XIII A §2.1; Rev. & Tax. Code §69.6.

- ✓ 適格者: 55歳以上の住宅所有者、重度障害者、または山火事もしくは公式に宣言された自然災害の被害者
- ✓ 基準年価値は、売却後2年以内にカリフォルニア州内のどこでも代替主要住宅に移転できます
- ✓ より高額な代替住宅は、移転された基準年価値に価値の差額を追加します
- ✓ 55歳以上/障害者である所有者は最大3回まで移転利用可能（災害被害者は災害当たり1回）。提案60/90の以前の一度限りおよび同一郡制限は適用されなくなります

## 48.3 Proposition 19: 親子および祖父母-孫間の除外

2021年2月16日以降、Proposition 19は親子間(および親が亡くなった場合の祖父母から孫への)再評価からの除外を制限しました。除外は現在、譲渡人の住宅(主要居住地)または農場にのみ適用され、かつ子が譲渡後1年以内にそれを自分の主要居住地とし、住宅所有者または障害退役軍人の免除を請求する場合のみ適用されます。除外額は基準年度の価値係数に$1,000,000を加えた金額に制限され、2年ごとにインフレーションで調整されます(2025-2027年は約$1.04百万)。その限度を超える価値は再評価されます。その他の財産(賃貸住宅、別荘、商業用不動産)の譲渡は完全に再評価されます。Propositions 58および193に基づく従来の$1,000,000の「その他の財産」除外は廃止されました。出典: Cal. Const. art. XIII A § 2.1(c); Rev. & Tax. Code § 63.2.

- ✓ 親子間の除外には、譲渡人の主要居住地(住宅)または農場のみが適格です
- ✓ 子は譲渡後1年以内に住宅を主要居住地として占有する必要があります
- ✓ 除外は基準年度の価値係数に$1,000,000を加えた金額をカバーし(2年ごとにインフレーション調整)、超過価値は再評価されます
- ✓ 子に譲渡された賃貸住宅、別荘、商業用不動産は完全に再評価されます。祖父母-孫間の譲渡は親が亡くなった場合のみ適格です

## 48.4 カリフォルニア州固定資産税カレンダーと滞納

カリフォルニア州の固定資産税は7月1日から6月30日までの会計年度で運営され、会計年度の前年1月1日（担保設定日）に当該不動産に対する担保権が生じます。税務請求書は秋に郵送され、2回の分割納付となります。第1回目の納期は11月1日で、12月10日以降は滞納となり、第2回目の納期は2月1日で、4月10日以降は滞納となります（記憶法：「No Darn Fooling Around」）。各滞納納付金に対して10パーセントのペナルティが付加され、第2回目には追加費用が付加されます。会計年度末に未納の税金は7月1日に当該不動産は税金滞納状態となり、所有者は税金、ペナルティおよび月1.5パーセントの利息を支払うことで回復でき、税務徴収官は5年の滞納後（特定の非住宅商業用不動産の場合は3年後）に不動産税売却で当該不動産を売却する権限を有します。出典：Rev. & Tax. Code § § 2192, 2605, 2606, 2617, 2618, 3691.

- ✓ 会計年度7月1日〜6月30日；担保設定日1月1日
- ✓ 第1回納期11月1日、12月10日以降滞納；第2回納期2月1日、4月10日以降滞納
- ✓ 各滞納納付金に対して10パーセントのペナルティが付加される
- ✓ 未納年度の翌7月1日に不動産が税金滞納状態となり、5年の滞納後に税金売却で売却可能（回復権あり）

## 48.5 カリフォルニア州不動産源泉徴収（FTB Form 593）

外国人売主に対する連邦FIRPTA源泉徴収に加えて、カリフォルニア州は買主（実務上はエスクロー代理人）が居住者・非居住者を問わずすべての売主によるカリフォルニア州不動産売却に対して州所得税を源泉徴収し、Form 593を使用してフランチャイズ税務局に送金することを要求します。デフォルトの源泉徴収は総売却価格の3 1/3パーセント（0.0333）であり、売主は代わりに売却益に売主の最高税率を乗じた代替計算を選択することができます。売却価格が$100,000以下の場合、その物件が売主の主たる住居である場合、売却により損失またはゼロの利益が生じる場合、IRC §1031に基づき交換または非自発的転換される場合、または売主がカリフォルニア州内の事業体である法人、パートナーシップ、LLC、銀行、非課税団体または遺産であり、Form 593により認定される場合は、源泉徴収は不要です。出典：Rev. & Tax. Code §18662；FTB Form 593指示書

- ✓ カリフォルニア州源泉徴収は外国人売主を対象とするFIRPTAと異なり、カリフォルニア州居住者を含むすべての売主の売却に適用されます
- ✓ デフォルトの源泉徴収は総売却価格の3 1/3%、または選択的に売却益に売主の最高税率を乗じた金額です
- ✓ 除外対象：$100,000以下の売却価格、主たる住居、損失またはゼロの利益、§1031交換、非自発的転換、適格な事業体売主
- ✓ 買主/エスクロー代理人は源泉徴収をForm 593を使用してフランチャイズ税務局に送金します

## 48.6 評価減額サービス開示及びルール

評価減額申請サービスは、住宅不動産の評価額減額のための申請書／リクエスト作成を支援するサービスです。減額を保証する、存在しない郡手数料を暗示する、または政府との関係を暗示するなど、虚偽または誤解を招く陳述をすることは違法です。必須開示は、所有者に無料の非公式な評価官審査を受ける権利と、郡平等委員会または評価上訴委員会に自ら評価額変更申請書を提出する権利があることを知らせなければなりません。開示には、上訴委員会が不動産価値を引き上げることができるが、提案13で保護される価値を超えることはできないことを記載する必要があります。

- ✓ 開示は、当該サービスが政府と関係がなく、評価官から無料で非公式な評価審査が利用可能であることを明記する必要があります
- ✓ 審査請求に対する金銭は評価官に提出されるまで、上訴申請に対する金銭は上訴委員会の事務官に提出されるまで徴収することができません
- ✓ 提出前に不動産所有者からの書面による承認が必要であり、提供者は原本を3年間保管する必要があります
- ✓ 上訴委員会は不動産価値を引き上げることができますが、提案13で保護される価値を超えることはできません

## 48.7 記録上譲渡税率

記録上譲渡税は、郡内のすべての不動産譲渡に適用され、鑑定士が公開記録から販売価格を決定するのに役立ちます。これは対価の$500ごとに55セント、またはその端数に対して計算されます。

- ✓ 記録上譲渡税率は対価の$500ごとに55セント、またはその端数に対して計算される
- ✓ 郡内に位置するすべての不動産譲渡に適用される
- ✓ 先取特権・負担が残存し、対価の一部が免除される場合、これを証書に記載する必要がある

## 48.8 住宅所有者の免除およびその他の評価免除

1月1日の担保権設定基準日に自身の主要な住所として住宅を占有する所有者は、住宅所有者の免除を請求することができ、これは評価額を$7,000削減します(1%の税率で年間約$70の節税)。請求は郡の評価者に1度提出され、2月15日までの提出で全額免除を受け、12月10日までの遅延請求はその年の80%を受けます。免除は同じ住宅で障害退役軍人の免除と組み合わせることはできません。政府、教会、非営利学校および特定の福祉機関が所有する財産は課税から完全に免除されます。出典:Cal. Const. art. XIII §3(k); Rev. & Tax. Code §§218, 255.

- ✓ 住宅所有者の免除は、所有者が占有する主要な住所の評価額から$7,000を削除します
- ✓ 1月1日の担保権設定基準日の占有が必須です。全額免除のため2月15日までに提出(12月10日までの提出でその年の80%)
- ✓ 免除は1度請求され、所有者が転居するまで継続されます。障害退役軍人の免除と組み合わせることはできません
- ✓ 政府、宗教、非営利学校および福祉財産は完全に免除されます

CHAPTER 49

# Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act

## 49.1 Unruh民権法保護クラス

Unruh民権法は、カリフォルニア内のすべての人に対して、保護された特性に関係なく、すべての事業所における宿泊施設、利点、施設、特権およびサービスへの完全かつ平等なアクセスを保証します。不動産ライセンシーおよび事業所(仲介業者および住宅提供者を含む)は差別してはなりません。連邦ADA違反はUnruh法違反を構成します。

- ✓ 保護クラスには、性別、人種、肌色、宗教、先祖、国籍、障害、医学的状態、遺伝情報、婚姻状態、性的指向、市民権、主言語および移民状態が含まれます
- ✓ あらゆる種類のすべての事業所に適用されます
- ✓ 連邦障害者法(ADA)違反は自動的にUnruh法違反を構成します
- ✓ 保護には、特性の認識およびその特性を有する人との関連性が含まれます

## 49.2 高齢者向け住宅における年齢差別禁止の例外

第51条は、事業者が年齢を理由とした住宅の売却または賃貸における差別を禁止しています。ただし、事業者は連邦公正住宅改正法の世帯構成に関する保護によって先取りされない限り、第51.3条に従って高齢者のために設計された住宅を合法的に設立および維持することができます。2001年1月1日以降に建築された住宅が指定されたアクセシビリティ基準を満たす場合、高齢者のニーズのために設計されたと推定されます。

- ✓ 住宅の売却または賃貸における年齢差別は一般的に禁止されています
- ✓ 高齢者向け住宅は第51.3条の基準を満たす場合、有効な例外となります
- ✓ 本条項はリバーサイド郡には適用されません
- ✓ 連邦公正住宅改正法の世帯構成に関する保護は、当該例外を先取りすることができます

## 49.3 差別的な抵当権制限は無効または改正される

政府法典第12955条（FEHA）に基づいて保護される特性に基づいて、財産の売却、リース、賃貸、使用、または占有の権利を制限する抵当権条項は、罰金、没収、または復帰を課すものも含めて無効です。第782.5条の下では、このような条項は違反言語を省略するために改正されたものとみなされます。家族状況に関しては、高齢者向け住宅の例外が存在します。

- ✓ 保護特性（政府法典第12955条）に基づいて売却/リース/使用/占有を制限する抵当権条項は、罰金、没収、または復帰を伴うものを含めて無効です
- ✓ 第782.5条の下では、抵当権の差別的条項は違反条項を省略するために改正されたものとみなされます
- ✓ 例外：家族状況に関しては、制限は政府法典第12955.9条の下で適格高齢者住宅には適用されません
- ✓ 民法第53条は同様に、保護基準に基づいて譲渡、抵当権設定、リース、使用、または占有を制限するあらゆる書面契約条項を無効にします

## 49.4 FEHA住宅差別の定義

カリフォルニア公正雇用住宅法(FEHA)は住宅差別の主要な用語を定義しています。「所有者」は広く、賃借人、管理人、および不動産仲介業者/販売員を含みます。「差別」には、売却/賃貸の拒否、利用可能性の誤表示、不利な条件、嫌がらせ、および障害者のための合理的な便宜提供/改修の拒否が含まれます。

- ✓ 「所有者」は、賃借人、転借人、譲受人、管理人、および不動産仲介業者または販売員を含みます
- ✓ 「差別」には、合理的な改修を認めることの拒否(障害者の費用で)と、障害者のための規則/方針/サービスにおける合理的な便宜提供を拒否することが含まれます
- ✓ 賃貸の場合、地主は改修の許可を、賃借人が室内を以前の状態に復元することに同意することを条件とすることができます(通常の摩耗を除く)
- ✓ 例外：所有者が反差別通知規則に準拠している場合、所有者が占有する一戸建ての一部を世帯内に住む1人の借家人/下宿人に賃貸することを拒否することは差別ではありません

## 49.5 収入源保護クラス

「収入源」とは、公共扶助および住宅補助金(Section 8バウチャーおよびHUD-VASHバウチャーを含む)など、テナントに直接、またはテナントに代わって大家に支払われる合法的で検証可能な収入を意味します。HUD-VASHバウチャーを除き、大家はテナントの代理人ではありません。

- ✓ 収入源には、Section 8バウチャーおよびHUD-VASHバウチャーを含む連邦政府、州、または地方自治体の公共扶助および住宅補助金が含まれます
- ✓ 合法的で検証可能な収入源に基づくテナントへの差別は禁止されています

## 49.6 FEHA に基づく保護されるカテゴリ

住宅所有者、金融機関、鑑定士、および不動産関連取引に従事する者が、FEHA保護カテゴリに基づいて差別することは違法です。FEHAは連邦公正住宅法よりも多くのカテゴリを保護しています。

- ✓ 保護される特性: 人種、肌色、宗教、性別、ジェンダー、ジェンダー・アイデンティティ、ジェンダー表現、性的指向、婚姻状態、国籍、先住性、家族構成、収入源、障害、退役軍人またはその兵役状況、および遺伝情報
- ✓ 保護される地位には、ある人がそのような特性を有すると認識されるまたはそのような特性を有する、または有すると認識される人と関連付けられているという認識が含まれます
- ✓ 禁止行為には、差別的な質問、選好を示唆する通知および広告、利益のためのブロックバスティング、MLS アクセスの拒否、および差別的な土地利用慣行が含まれます

## 49.7 ホールデン法レッドライニング禁止

ホールデン法(§ 35800以上)は、金融機関が資産周辺の地域または地理的区域の状態、特性または傾向に基づいて、住宅施設の購入、建設、再生、改善または再融資のための金融支援の利用可能性または提供において差別することを禁止しています(レッドライニング)。これは地域の衰退を防ぎ、住宅所有者の資産を保護し、サービス不足の地域での融資を促進することを目的としています。

- ✓ 金融機関は、安全で健全な事業慣行を回避する必要があることを示すことができない限り、地域/地理的状態に基づいて金融支援において差別することはできません。
- ✓ 金融機関は、政府法典§ 12955(a)または(d)に記載されている保護特性に基づいて差別することはできません。
- ✓ 「住宅施設」は、所有者が占有する改善された/未改善の住宅用不動産であって、4世帯以下の住宅単位を含みます。

## 49.8 免許者による差別の禁止

事業専門職法(Business and Professions Code)に基づく免許を所有するすべての人は、民法第51条(アンルー市民権法)に記載または定義された特性を理由に、免許活動の実施を拒否したり、他の免許者の拒否を助長または扇動したり、免許活動の実施に際して差別または制限を行ったりする場合、懲戒処分の対象となります。これは不動産免許者に適用され、公正な住宅供給実施を支援します。

- ✓ 民法第51条に基づいて保護される特性を理由に免許活動の実施を拒否する免許者は、懲戒の対象となります
- ✓ 他の免許者による免許活動の実施拒否を助長または扇動することも、懲戒事由となります
- ✓ 保護される特性を理由に免許活動の実施において差別または制限を行うことは禁止されています
- ✓ 適用可能な州または地方の建築基準法に適合する建築障壁は、本条項に基づく差別を構成しません

## 49.9 シニア住宅の年齢および戸数要件

カリフォルニア州におけるシニア住宅開発の適格基準と要件を定めています。適格居住者/シニア市民は62歳以上、または指定されたシニア住宅開発では55歳以上である必要があり、その開発は最低35戸の住居ユニットを含む必要があります。適格な永続居住者（一般的に45歳以上）および許可されたヘルスケア居住者も、指定された条件の下でこのような住宅に居住することができます。

- ✓ 「シニア市民」とは62歳以上、またはシニア住宅開発では55歳以上である者をいう
- ✓ 「シニア住宅開発」は最低35戸の住居ユニットを保有する必要がある
- ✓ 「適格永続居住者」は一般的に45歳以上であるか、配偶者/同居人/扶養者である必要がある
- ✓ CC&Rは各住居ユニットにつき、最低1人のシニア市民を主要な永続居住者として要求することができる
- ✓ 本条項はリバーサイド郡には適用されない

## 49.10 シニア住宅開発の定義

シニア住宅開発とは、開発者によってシニアコミュニティとして開発され、シニアコミュニティとしてゾーニングまたは特性化された20ユニットを超える住宅開発です。この特定条項はリバーサイド郡にのみ適用されますが、適格居住者年齢基準の一般的な概念はカリフォルニア州全域のシニア住宅法に見られます。

- ✓ シニア住宅開発は、シニアコミュニティとして開発されゾーニングまたは特性化された20ユニットを超える単位が必要です
- ✓ 適格居住者/シニア市民とは、62歳以上、またはシニア住宅開発における55歳以上を意味します
- ✓ B&P法第11010条(2001年7月1日以降の申請)に基づく公開報告書が必要な開発は、第11010.05条に基づくシニア住宅開発としての公開報告書を取得する必要があります

## 49.11 禁止された財務および総所得基準

金融機関は財務支援条件において差別してはいけません。家主は同じ住宅に共に居住する者の総所得を既婚者と同じ基準で考慮する必要があります。政府の家賃補助が存在する場合、所得基準は全家賃ではなく、テナントが支払う家賃部分のみに基づく必要があります。

- ✓ 財務または所得基準は、同じ住宅に共に居住する者の総所得を既婚者と同じ基準で考慮する必要があります
- ✓ 政府の家賃補助がある場合、所得基準は全家賃ではなく、テナントが支払う家賃部分のみに基づく必要があります
- ✓ 家賃補助を利用する申請者は、信用履歴の代わりに支払い能力を証明する代替証拠を提供するオプションを提供される必要があります

## 49.12 報復および差別の助長禁止

違法な慣行に異議を唱えたり、それを報告したり、証言したり、他者の権利行使を支援したりする人に対する報復を主な目的として、所有者が嫌がらせ、退去、または差別を行うことは違法です。また、差別的行為を助長、幇助、扇動、強制、または強要することも違法です。

- ✓ 違法な慣行に異議を唱えたり報告したりする人に対する報復は禁止されています
- ✓ 差別的行為を助長、幇助、扇動、強制、または強要することは違法です
- ✓ これは正当な不法占有退去訴訟を遅延させません

## 49.13 違法な制限的特約の無効

保護された特性に基づく違法な制限的特約は無効であり、それが廃止または無効であるという陳述が伴うかどうかに関わらず、州および連邦の公正住宅法に違反します。人種的に制限的な特約を追加するために文書を登記することは軽罪です。

- ✓ 保護された特性に基づく制限的特約は、廃止または無効であるという陳述があっても無効です
- ✓ 人種的に制限的な特約を追加するために文書を登記することは軽罪です（登記の発見から3年以内に起訴）

## 49.14 制限的約定カバーページおよび修正

郡記録官、所有権会社、エスクロー会社、不動産仲介業者/仲介人、または協会が宣言書、管理文書、または証書の写しを提供する場合、保護クラス制限が無効であり、制限的約定修正様式を通じて削除できることを記載したカバーページ/スタンプ（14ポイント太字）を添付する必要があります。2022年7月1日以降、違法の可能性がある約定について実際の知識を有する仲介業者/仲介人/所有権会社/エスクロー会社は、所有者にその約定と削除できることを通知する必要があります。

- ✓ 仲介業者、仲介人、所有権会社およびエスクロー会社は、宣言書、管理文書または証書を提供する際に、無効な制限に関する14ポイント太字のカバーページ通知を添付する必要があります
- ✓ 2022年7月1日以降、仲介業者/仲介人/所有権会社/エスクロー会社が提供された文書に違法の可能性がある制限的約定が含まれていることを実際に知った場合、所有者にその約定とそれを削除できる能力について通知する必要があります
- ✓ 郡弁護士は、記録する前に制限的約定修正を審査および承認する必要があり、承認は影響を受けるすべての不動産から違法約定を削除します

## 49.15 世代間シニア住宅占有ルール

シニア市民、介護者、および転換期青年を組み合わせた世代間住宅開発の設立を認め、占有および手頃な価格要件を満たす場合に限ります。占有されている単位の最低80%は最低1人のシニア市民を収容する必要があり、最大20%は介護者または転換期青年が占有できます。開発は低所得世帯が手頃な価格である必要があります。

- ✓ 占有されている住宅単位の最低80%は、最低1人のシニア市民が占有する必要がある
- ✓ 単位の最大20%は、最低1人の介護者または転換期青年が占有できる
- ✓ 開発は、保健安全法(Health and Safety Code)第50079.5条に従い、低所得世帯にとって手頃な価格である必要がある
- ✓ 占有要件は、単位の最低25%が占有された時点で開始される

## 49.16 シニアハウジングの占有およびゲストルール

シニアハウジングのCC&Rは占有を制限することができますが、各ユニットにつき最低1名のシニア市民が必要で、他の居住者は適格な永続居住者または許可された医療従事者である場合に限定されます。55歳未満の一時的なゲストは年間最大60日まで許可されています。許可された医療従事者は、指定された条件の下で、シニアの90日間の医療不在中も継続して占有することができます。

- ✓ 各ユニットにつき少なくとも1名の居住者は、主たる居住地として居住する意図を持つシニア市民である必要があります
- ✓ 55歳未満の者は、一時的なゲストとして年間60日を超えることはできません
- ✓ シニアが入院による不在中であり、90日以内に復帰することが予想され、書面による要請を提出した場合、許可された医療従事者は引き続き占有することができます

CHAPTER 50

# Subdivided Lands Law and Public Reports

## 50.1 細分化された土地および細分化の定義

「細分化された土地」および「細分化」とは、売却、賃貸、または融資の目的でカリフォルニア州内で5筆以上の区画または小地所に分割されたか、またはその予定である改良地または未改良地を意味します。政府測量により記載された160エーカー以上の小地所は、石油およびガスの目的で分割されない限り除外されます。州外の細分化および通常のアパート/オフィス賃貸は免除されます。

- ✓ 5筆以上の区画/小地所への分割は細分化の状態を引き起こします
- ✓ 政府測量による160エーカー以上の小地所は一般的に除外されます
- ✓ カリフォルニア州外に完全に位置する細分化は本条項から免除されます

## 50.2 公開報告書申請の必須要件

カリフォルニア州で分割された土地の売却または賃貸を提供しようとする者は、意思表示通知書と完成した質問票から構成される公開報告書申請書を不動産局(Department of Real Estate)に提出する必要があります。通知書には、所有者/分割者の詳細、法的記述、所有権の状態と抵当権、売却条件、公共事業の規定、債務/賦課金、学区情報、および空港近接通知が含まれなければなりません。

- ✓ 分割された土地を提供する前に、意思表示通知書と質問票から構成される公開報告書申請書をDREに提出する必要があります
- ✓ 通知書は、所有権の状態、抵当権、公共事業、および売却条件を開示する必要があります
- ✓ 不動産が空港影響区域内にある場合、空港近接通知(Airport in Vicinity notice)が必要です

## 50.3 公開報告書の不認可事由

不動産監督官は、不認可事由が存在しない限り、すべての分譲地を審査し、売却/賃借を認可する公開報告書を発行しなければなりません。不認可事由は、購入者を詐欺、権利書の移転不能、および不適切な資金計画から保護します。

- ✓ 監督官は不認可事由がない限り公開報告書を発行しなければならない
- ✓ 不認可事由には、本章および規制への非準拠、虚偽表示/詐欺/不正行為が含まれます
- ✓ 不認可事由には、区画外改善、コミュニティ/レクリエーション施設、または保証/補償に対する不適切な資金計画も含まれます
- ✓ 住宅用分譲地の場合、車両アクセスおよび飲料水の利用可能性または将来の利用可能性を示す必要があります

## 50.4 見込み購入者は公開報告書を受け取らなければならない

§11018.1は、所有者、分割者、または仲介者が、売買/賃借契約の拘束力のある契約または合意の締結前に、見込み購入者に公開報告書の写しを交付することを要求しています。購入者から受領書を取得する必要があります。

- ✓ 公開報告書の写しは、拘束力のある契約の締結前に見込み購入者に交付されなければなりません
- ✓ 規則で定められた通り、見込み購入者から受領書を取得しなければなりません
- ✓ 公開報告書の写しは、一般大衆の口頭または書面による請求時に交付され、販売事務所に目立つように掲示されなければなりません
- ✓ 共有利益開発(民法§4100)の場合、指定された共有利益開発一般情報陳述書を交付しなければなりません

## 50.5 売却または売却提案前の公開報告書の提出義務

§11018.2は、意思通知が不要な場合を除き、不動産委員会から公開報告書を事前に取得することなく、分譲地をいかなる者も売却、賃貸借、または売却・賃貸借を提案することを禁止しています。

- ✓ いかなる者も、公開報告書を事前に取得することなく、分譲地を売却、賃貸借、または提案することはできません。
- ✓ 本条項は、意思通知が不要な分譲地には適用されません。

## 50.6 分割地区中止および禁止命令

不動産仲介行政官庁は、違反、虚偽広告、履行されなかった表示、または重大な変更報告の怠慢を判断した場合、個人に対して分割地区利益の行為または追加売却/賃貸を中止および禁止するよう命令することができます。

- ✓ 行政官庁は違反、表示の履行失敗、または重大な変更報告の怠慢に対して中止および禁止命令を発行することができます。
- ✓ 命令を受けた者は直ちに活動を中止しなければなりません。
- ✓ 命令を受けた者は通知後30日以内に書面で聴聞請求を提出することができます。
- ✓ 事件は行政聴聞事務所に割り当てられ、聴聞は請求後15日以内に開始されなければなりません。

## 50.7 分割地図法(Subdivision Map Act)の目的と目標

分割地図法(政府法典第66410条以下)は、分割地図の承認条件を設定し、地方自治体が分割事業および物理的改善に対する直接的な管理権を持つ分割条例を制定することを要求します。これは分割設計をコミュニティ計画と調整し、分割者が公共目的のために指定された区域を適切に完成させることを保証します。

- ✓ 分割地図法は政府法典第66410条以下に規定されています。
- ✓ その2つの目標は、(1)分割設計をコミュニティ計画と調整すること、および(2)分割者が公共に指定された区域を完成させて納税者に負担をかけないことです。
- ✓ 地方自治体は分割条例を通じて、分割の種類と要求される物理的改善を管理します。

## 50.8 細分化された土地法および公開報告書

細分化された土地法（事業職業法第11000-11200条）は不動産委員が管理し、細分化された不動産の初期販売において購入者を詐欺、虚偽表示または欺瞞から保護します。ほとんどの場合、委員が公開報告書を発行するまで、いかなる細分化も販売のために提示することはできません。

- ✓ 細分化された土地法は事業職業法第11000-11200条に規定されています
- ✓ 不動産委員は細分化された土地法を管理し、購入者を詐欺および虚偽表示から保護します
- ✓ カリフォルニア州では、委員が細分化公開報告書を発行するまで、いかなる細分化も販売のために提示することはできません（ほとんどの例外を除く）
- ✓ 最終公開報告書は、細分化者が改善工事完了のための財務的手段を含むすべての法定要件を満たすまで発行されません

## 50.9 両法律に基づく区画分割(Subdivision)の定義

「区画分割」の一般的な定義は、即座または将来の売却、賃貸、または融資を目的とした改良された土地または未改良の土地の分割です。ただし、2つの法律は基準と対象範囲が異なります。区画分割土地法(Subdivided Lands Law)は5以上のロット/ユニット/区画に適用され、区画分割地図法(Subdivision Map Act)は2以上に適用されます。

- ✓ 区画分割土地法は5以上のロット、ユニット、または区画に適用され、区画分割地図法は2以上に適用される
- ✓ 区画分割地図法は土地が隣接していることが必要であり、区画分割土地法には隣接要件がない
- ✓ 区画分割土地法では政府測量により指定された160エーカー以上の区画は除外されており、区画分割地図法はそのような例外がない
- ✓ 区画分割土地法では都市限界内の改良された標準的な住宅区画分割は免除されるが、区画分割地図法では含まれる

## 50.10 標準分譲と共有地分譲

標準分譲(Standard Subdivision)は共有地がありません。共有地分譲(Common Interest Subdivision)は購入者に個別の区画/ユニットと共有地に対する分割されない持分または会員持分を与えており、通常は所有者協会(Owners' Association)によって管理されます。共有地分譲の4つのタイプはコンドミニアム(Condominium)、計画開発(Planned Development)、株式協同組合(Stock Cooperative)、コミュニティアパートプロジェクト(Community Apartment Project)です。

- ✓ 標準分譲は共有地がありません
- ✓ 共有地分譲の4つのタイプはコンドミニアム、計画開発、株式協同組合、コミュニティアパートプロジェクトです
- ✓ 共有地分譲は共有地に対する分割されない持分または会員持分を含み、通常は所有者協会によって管理されます

## 50.11 コンドミニアム、計画開発、株式協同組合、コミュニティアパート

コンドミニアムは、不動産に対する共有持分と定義された単位（通常、フィーシンプルな空間）の別個の持分で構成される。計画開発は、独立して所有されたロットと共有される領域を有する。株式協同組合は、株主が株式と共に譲渡可能な独占的占有権を受け取る法人である。コミュニティアパートプロジェクトは、土地に対する共有持分とアパートの独占的占有権を与える。

- ✓ コンドミニアム所有者は、通常、フィーシンプル形式のユニット空間とコモンエリアに対する共有持分を所有する
- ✓ 計画開発（民法§4175、デイビス・スターリング法）は、独立して所有されたロットと所有者協会によって管理される共有領域を有する
- ✓ 株式協同組合では、占有権は株式の譲渡と同時にのみ譲渡可能である
- ✓ コミュニティアパートプロジェクトでは、購入者は土地に対する共有持分とアパートの独占的占有権を所有する

## 50.12 公開報告書の肯定的基準

コミッショナーは、提供物が意図された用途に適していない場合（適合性テスト）または適正取引基準を満たしていない場合、公開報告書を否認しなければなりません。住宅提供物の適合性には、車両アクセス、飲料水、ユーティリティ、および敷地外の改善施設が必要です。適正取引は、購入者預金の保護、機械工の先取特権の解除、一括担保から利益の解放、および適切な所有権の移転が必要とされます。

- ✓ 肯定的基準は、（1）意図された用途への適合性および（2）売買または賃貸における適正取引に対応しています
- ✓ コミッショナーは、提供物が提案された用途に適していない場合、公開報告書を否認しなければなりません
- ✓ 適正取引基準には、購入者預金の保護、機械工の先取特権の解除、一括担保の解放、および適切な所有権の移転が含まれます

## 50.13 意向通知および公開報告書の使用

細分化された土地が販売または賃借のために提供される前に、意向通知と質問票および申請書を組み合わせた書類をDRE様式で委員(Commissioner)に提出する必要があります。公開報告書は、申し出の前に読む時間を持つ見込み購入者に配付されなければならず、購入者は細分化事業者が3年間保管する領収書に署名します。

- ✓ 意向通知(質問票および申請書を含む)は、細分化された土地を提供する前に提出する必要があります
- ✓ 公開報告書は、見込み購入者に購入または賃借の申し出の前に読む時間が確保された状態で提供される必要があります
- ✓ 細分化事業者は公開報告書の署名入り領収書を取得し、委員による検査のために3年間保管しなければなりません
- ✓ 要求に応じて、細分化事業者は一般大衆のすべての構成員に公開報告書の写しを提供しなければなりません

## 50.14 未分割利益としての分割

分割された土地はまた、5つ以上の未分割利益が売却、賃借、または融資のために作成または提案されるあらゆる規模の土地を含みます。関連者が保有する利益、保護を放棄した10名以下の知識豊富な投資家、差押販売、裁判所命令、または会社証券法の対象となる利益については、免除が適用されます。

- ✓ 5つ以上の未分割利益の作成は分割を構成します
- ✓ 署名された放棄書を提供する最大10名の精通した投資家に対して免除が許可されます
- ✓ 差押により生成された利益および裁判所命令による利益は免除されます

## 50.15 分割利益購入の解除権

分割利益小区画の買受人は、購入申し込みの執行後の3番目のカレンダー日の真夜中まで契約を解除する権利があります。小区画分譲者はこの解除権を明確に開示し、解除形式を提供しなければなりません。署名された非解除証明書は、善意の第三者に対する決定的な証拠です。

- ✓ 解除権は申し込み後の3番目のカレンダー日の真夜中まで継続される
- ✓ 小区画分譲者は権利を明確に開示し、解除形式を提供しなければならない
- ✓ 署名された非解除証明書は、善意の第三者に対して決定的な証拠である

## 50.16 分譲地の追加的に定義された形態

分譲地には、5つ以上のロットを有する計画的開発、5つ以上のアパートを有するコミュニティ・アパートメント・プロジェクト、5つ以上のコンドミニアムを有するコンドミニアム・プロジェクト、5人以上の株主を有する株式協同組合、限定的資本住宅協同組合、ならびに関連する会員権および所有者協会上の権益が含まれます。タイムシェア計画は除外されます(第2章により規制)。

- ✓ 5つ以上のユニットを有する計画的開発、コンド、協同組合およびコミュニティ・アパートメント・プロジェクトは分譲地です
- ✓ タイムシェア計画および交換プログラムは本章の分譲地ではありません
- ✓ これらの開発に関連する所有者協会会員権が対象となります

## 50.17 公開報告書における空港影響区域の開示

分譲地通知意図/公開報告書は、物件が空港影響区域（空港照会区域とも呼ばれる）内にある場合を開示する必要があります。これは、空港関連の騒音、振動、臭気、上空飛行、安全性、または空域保護要因が物件および土地利用に影響を与える可能性があることを見込み客に警告します。空港影響区域は、空港土地利用委員会によって決定されます。

- ✓ 該当する場合、分譲地公開報告書の内容に空港影響区域の開示が必要です
- ✓ 「空港影響区域」とは、現在または将来の空港騒音、上空飛行、安全性、または空域要因が土地利用に著しく影響を与える可能性のある地域を意味します
- ✓ 区域の境界は空港土地利用委員会によって決定されます

## 50.18 農業経営権開示通知

住宅用地区分所有地が現行の重要農地図(Important Farmland Map)に指定された農地(「優良農地」、「州全体で重要な農地」、「独特の農地」、「地域的に重要な農地」または「放牧地」)の1マイル以内に位置する場合、報告書には農業経営権開示通知が含まれなければなりません。これは購入者に対し、潜在的な農業上の不便(騒音、悪臭、粉じん、散布、24時間いつでも機械運転)に関する警告を与え、カリフォルニア民法第3482.5条に基づき、通常の農業慣行に対する法的救済が制限される可能性があることを通知します。

- ✓ 住宅用地が指定された農地の1マイル以内に位置する場合、農業経営権開示通知が必須
- ✓ 通知は農業慣行が24時間のいかなる時間においても発生する可能性があることを警告する必要がある
- ✓ 民法第3482.5条に基づき、適切な慣習に従って実施された農業操業に対して購入者が法的救済を追求することが制限される可能性がある

## 50.19 公開レポートに関する不動産コミッショナーの審査タイムライン

公開レポートに関する意図通知および申請書を受け取った後、不動産コミッショナーは完全性について審査する必要があります。受け取ってから10日以内に、コミッショナーは申請者に、申請書が定量的に実質的に完全であるかどうかを通知します。その後、コミッショナーは申請書を定性的に完全にするために必要な不備のリストを提供し(標準分譲地/共通利益の場合60日、その他の場合20日)、申請書が定性的かつ実質的に完全と判断された後、15日または10日以内に公開レポートを発行します。

- ✓ コミッショナーは受け取ってから10日以内に申請者に実質的完全性を通知しなければなりません
- ✓ 公開レポートは、申請書が完全と判断された後、15日(11000.1/11004.5分譲地)または10日(その他の分譲地)以内に発行されます
- ✓ コミッショナーが法定期限の遵守に失敗したことが原因で遅延が生じた場合、コミッショナーは情報不足を理由に公開レポートを拒否することはできません

## 50.20 産業用/商業用分割免除

分割土地法の章は、法律または記録されたCC&Rにより産業用または商業用に限定されたロット/権益の提案された売却または賃貸には適用されません。ただし、この免除は、セクション11000、11001、または11004.5の目的のために5ロット以上があるかどうかを計算することには影響を与えません。

- ✓ 法律または記録されたCC&Rにより産業用または商業用に限定されたロットには章が適用されない
- ✓ 免除は管轄権目的のための5ロット以上の計算を変更しない
- ✓ 「商業用」には宿泊ビジネスと非コミュニティアパートメント複合施設が含まれる

## 50.21 建設業者間免除 (Builder-to-Builder Exemption)

本章は、住宅、商業、または産業用建造物の建設事業に従事するため、または当該事業者への再販売/賃貸のために分譲地の利益を取得する者への販売/賃貸には適用されません。ただし、購入契約書または別途の開示において、購入者が当該利益を公開市場で提供する前に本章を遵守する必要があることを明記する必要があります。本免除は本章を回避するために使用することはできません。

- ✓ 購入者が建設/再販売事業のために利益を取得する場合、建設業者間の譲渡は免除される
- ✓ 購入契約書または開示において、購入者が公開市場への再販売前に本章を遵守する必要があることを記載しなければならない
- ✓ 本免除が本章の他の規定を回避するために使用される場合は適用されない

## 50.22 公共機関および第2次通知免除

細分化土地法は、州機関（UCを含む）、地方機関、またはその他の公共機関によって売却、賃貸、または融資の対象となる土地には適用されません。以前に報告されたロットが指定された金融機関により差し押さえまたは権利譲渡により取得され、以前の公開報告書に従って売却され、原本の報告書が最初の購入者に提供され、30日以内にコミッショナーに所有権変更が通知された場合、第2次意図通知/報告書は不要です。

- ✓ 本章は州、地方、またはその他の公共機関により提供される細分化土地には適用されない
- ✓ 以前の公開報告書に従って売却される差し押さえロットは、30日以内にコミッショナーに通知された場合、第2次通知をスキップできる
- ✓ 差し押さえ細分化地の原本公開報告書は最初の購入者に提供されなければならない

## 50.23 物件検査公開に関する交渉権

住宅分譲地の場合、公開報告書は、予定購入者が売主と交渉して、相互に合意可能な条件の下で、購入者または購入者が指定した者による物件検査を許可する権利があることを公開しなければならず、これは購入契約の相反する条項にもかかわらず適用されます。

- ✓ 住宅分譲地の公開報告書は、購入者の物件検査交渉権を公開する必要があります
- ✓ 検査は、相互に合意可能な条件の下で、購入者または購入者が指定した者により実施することができます
- ✓ この権利は、購入契約の相反する条項にもかかわらず適用されます

## 50.24 公告設定の重大な変更の通知

分割プロジェクトがDREに提出された後、所有者、エージェント、または分割者が最初に書面で部門に通知することなく、公告設定を重大に変更することは違法です。これは、所有者/エージェント/分割者が実際の知識または推定的知識を有する変更に適用されます。

- ✓ 公告設定の重大な変更には、DREへの事前の書面通知が必要です
- ✓ 通知なしに重大な変更を行うことは違法です
- ✓ この要件は、実際の知識または推定的知識を有する変更に適用されます

## 50.25 一括担保権および解除条項の要件

一括担保権とは、分割された土地の2筆以上の土地に影響を与える信託証書、抵当権、先取特権、または金銭を担保する契約のことです。一括担保権の対象となる土地を売却または賃貸することは、購入者/賃借人が購入/賃貸条件を満たすことで、一括担保権から自由で明確なタイトルを取得できることを無条件に規定する解除条項がある場合を除き、違法です。

- ✓ 一括担保権は、分割された土地の2筆以上の土地に影響を与える先取特権または契約です
- ✓ 一括担保権に基づく土地の売却には、無条件の解除条項が必要です
- ✓ 解除条項は、購入者が購入/賃貸条件を履行すると、担保権から自由で明確なタイトルを取得できるようにする必要があります

## 50.26 一括留置権売却条件

解除条項のない一括留置権の対象となる分譲地の場合、所有者、分譲者、または仲介人は、購入者資金を保護するための4つの保護条件の1つが満たされない限り、土地を売却または賃貸することはできません。これらのオプションは、エスクロー預金、信託による権利保有、州への担保、または監督官が承認した代替方法です。

- ✓ 適切な解除が得られるか、デフォルトが決定されるまで、購入者の資金は監督官が受け入れ可能なエスクロー預託機関に預託されなければなりません
- ✓ 一括留置権からの適切な解除が得られるまで、権利を信託で保有することができます
- ✓ 解除が得られない場合に購入者/賃借人のために資金を返還するため、カリフォルニア州への担保を提供することができます
- ✓ 公的機関により賦課される税金および評価額は一括留置権と見なされません(§ 11013.3)

## 50.27 一括担保権の対象外である分割

分割が一括担保権（§ 11013.4）の対象外である場合、エスクロー/信託預金、州債、ファイルに登録された担保付き協会証明書、担保/完工債の証明、または代替方法による購入者保護が提供されない限り、売却/賃貸は違法のままです。

- ✓ 購入者資金は、法的所有権または契約された権益が引き渡されるまで、エスクロー預託機関または信託口座に預けられなければなりません。
- ✓ 州債は、契約期間内に所有権または権益が引き渡されない場合、資金の返金を提供することができます。
- ✓ 住宅改善提供については、認可された保証保険者による抵当権および完工担保が必要です。

## 50.28 公開報告書否認に対する公聴会請求権

§11018.3は、公開報告書の否認に異議を唱える分譲者に、否認命令の受領後30日以内に公聴会を請求する権利を与え、期限を遵守しない場合は否認が取り消され、報告書が発行される厳格な期限規則が適用されます。

- ✓ 分譲者は否認命令の受領後30日以内に公聴会請求書を書面で提出することができます
- ✓ 委員は延期されない限り20日以内に公聴会を開催しなければなりません
- ✓ 公聴会または決定の期限を遵守しない場合、否認は取り消され、公開報告書が発行されます

## 50.29 CID公開報告書の追加調査結果

§11004.5に記載されている区分(コンドミニアム、コミュニティアパートメントプロジェクト、株式協同組合、計画的開発)については、専任官は公開報告書を発行する前に、完了を保証する取決めが存在し、適切な譲渡書類があり、統治文書が購入者を拘束することを確認しなければなりません。

- ✓ 合理的な取決めは、区分及び敷地外改善の完了を保証しなければなりません
- ✓ 未完成の改善には、先取特権/完成保証、寄託金、またはエスクロー支払い取決めが必要です
- ✓ 統治文書(CC&R、定款、細則)は、すべての区画の購入者および占有者を拘束しなければなりません

## 50.30 CID 統治文書の提供

§11018.6は、CID分譲地権益を提供する者は、申し込み前に統治文書を検査のために利用可能にし、譲渡前に各購入者に副本を提供することを要求しています。

- ✓ CC&R、定款/協会定款および会則は、申し込み書の実行前に利用可能にされなければなりません
- ✓ 副本は、譲渡前のできるだけ早い時期に各購入者に提供されなければなりません
- ✓ 未納査定額の明細書を提供する必要があります

## 50.31 条件付き公開報告書要件

コミッショナーは、最終公開報告書の発行前に売却/賃貸を許可する条件付き公開報告書を発行することができます。ただし、不備が是正され、特定の未解決項目（最終地図、CC&R、定款）が適切に満たされる可能性があることが条件です。最終公開報告書が発行されるまで、法的所有権は移転することができません。

- ✓ 最終公開報告書の発行までは、法的所有権の移転は行われません
- ✓ すべての購入金は§11013.2(a)または§11013.4(a)のエスクロー要件に従って預金されなければなりません
- ✓ 条件付き報告書の期間中に最終公開報告書が発行されない場合に備えて、すべての購入者資金の返金規定を設ける必要があります
- ✓ 購入者は、条件付き報告書および書面による陳述書を受け取り、読んだことを確認する領収書に署名する必要があります

## 50.32 条件付き公開報告書の期間制限

§11018.12(h)-(i)は、条件付き公開報告書の期間制限を規定しています。標準期間は6ヶ月であり、1回更新可能で追加6ヶ月の延長が可能です。大規模な附属住宅コンドミニアムプロジェクトの場合は、より長い期間が適用されます。

- ✓ 条件付き公開報告書の期間は6ヶ月を超えることはできず、1回の6ヶ月更新が可能である
- ✓ 25戸以上の附属住宅コンドミニアム単位の場合、期間は30ヶ月を超えることはできず、1回の6ヶ月の追加更新が可能である
- ✓ 条件付き報告書の発行を拒否する決定は、5営業日以内に理由を明記した書面で通知しなければならない

## 50.33 虚偽の公開報告書は公開オフェンス

偽造、改ざん、虚偽または模造された公開報告書を真正なものとして知りながら、作成、発行、公表、配達または譲渡するか、またはそうすることに参加することは違法です。これにより、不動産監督部門(DRE)の権限の下で発行された詐欺的な開示文書から分譲購入者を保護します。

- ✓ 偽造、改ざん、虚偽または模造された公開報告書を故意に取り扱う行為は公開オフェンスです(§11020(a))
- ✓ 最大$10,000の罰金、カリフォルニア刑法§1170(h)に基づく懲役、または郡刑務所での1年以下の懲役、またはその両方で処罰されます(§11020(b))
- ✓ この処罰は排他的ではなく、法律で提供される他の救済措置に影響を与えません(§11020(c))

## 50.34 虚偽の分割広告の禁止

所有者、分割業者、仲介人または従業員は、分割された土地を売却または賃貸する意図で、虚偽または誤解を招く陳述、画像またはスケッチを含む広告（印刷、ラジオまたはテレビ放送）を認可または助長することはできません。広告は承認のためにDREに事前に提出することができます。

- ✓ 売却/賃貸の意図を持つ虚偽または誤解を招く分割広告は違法です(§11022(a))
- ✓ 事前広告提出には$200の手数料が必要です(規制により最大$260まで設定可能)。広告は15暦日以内に却下されない場合、承認されたものとみなされます(§11022(b))
- ✓ DREは後に同一または類似の広告を却下することから制限されません。出版社/印刷業者は実際の知識または所有権の利益がない限り責任を負いません

## 50.35 公開犯罪行為に該当する違反

列挙された細分化された土地セクション(11010、11018.2、11019、11022を含む)の違反は、刑事罰を伴う公開犯罪行為です。

- ✓ 列挙されたセクションの違反は公開犯罪行為です(§11023)
- ✓ 最大$10,000の罰金、刑法§1170(h)に基づく懲役またはカウンティ刑務所1年以下、またはその両方で処罰される可能性があります

## 50.36 分譲販売契約の必須記載事項

分譲地における不動産購入のためのすべての販売契約は、法的記述(legal description)、契約日現在における未解決の抵当権その他の負担、および契約条件を明確に開示しなければなりません。

- ✓ 契約は不動産の法的記述を明確に記載しなければなりません。(§11200)
- ✓ 契約は販売契約作成日現在において存在する未解決の抵当権その他の負担を開示しなければなりません。
- ✓ 契約は契約の条件を明記しなければなりません。

## 50.37 都市計画委員会および総合計画の整合性

地方議会は計画責任を自らまたは都市計画委員会若しくは都市計画部門に委任します。カウンティは都市計画委員会の設置が必須ですが、市町村は任意です。委員会は総合計画を策定・維持し、地域分け、分割図、使用許可および異議を審査します。分割図は総合計画または特定計画と矛盾する場合は承認することができません。

- ✓ 都市計画委員会の設置はカウンティでは必須ですが、市町村では任意です。
- ✓ 政府法典66473.5条は、地方自治体が採択された総合計画または特定計画と矛盾する仮分割図を承認することを禁止しています。
- ✓ 地域分けの条例は採択された総合計画と整合性を有する必要があります(憲法都市はこの整合性要件から除外されます)。
- ✓ 総合計画は、土地利用、流通、住宅、保全、オープンスペース、騒音および安全の7つの要素を含むものでなければなりません。

## 50.38 意図通知要件の例外

都市限界内の標準的な分割において、区画が完成した住宅構造で改善されているか、または都市に満足できる金銭的配置で売却される場合、意図通知/申請書は必要ありません。また、地域区分またはCC&Rsによって商業/産業用途に限定された分割、および公的機関により提供される土地も対象外です。

- ✓ 都市限界内の標準的な分割において、完成した住宅改善がある場合、意図通知要件が免除される可能性があります
- ✓ 地域区分またはCC&Rsによって商業および産業用途に用途が制限された分割は対象外です
- ✓ 州政府、地方自治体、またはその他の公的機関(カリフォルニア大学を含む)によって提供される分割土地は対象外です

## 50.39 予備公開報告書

分譲者は、最終報告書が発行される前にマーケティングを開始するために予備公開報告書を請求することができます。これにより、拘束力のある売却ではなく、完全に払い戻し可能な予約のみを受け入れることができます。予備公開報告書は1年間の有効期間を持ち、更新可能です。

- ✓ 予備公開報告書は、分譲者が拘束力のある売却ではなく予約のみを受け入れることを許可します
- ✓ 予備公開報告書に基づく予約金は完全に払い戻し可能である必要があり、エスクローで保管される必要があります
- ✓ 予備公開報告書は1年間の有効期間を持ち、更新することができます

## 50.40 最終、修正、更新、条件付き公開レポート

最終公開レポートは5年間有効です。重大な変更(所有権、用途、または金銭取扱の変更)が発生した場合は、修正公開レポートが必要です。5年後に売却されていない場合、細分化者は更新を申請します。条件付き公開レポートは、指定された条件下で、プロジェクトが最終適格認定を完全に取得する前に拘束力のある販売契約を許可します。

- ✓ 最終公開レポートは5年間の有効期限があり、その期間中に重大な変更が発生した場合は修正公開レポートが必要です
- ✓ 細分化が5年後に売却されていない場合、細分化者は5年間の更新を申請できます
- ✓ 条件付き公開レポートは、プロジェクトが最終レポートの適格要件を完全に満たす前に拘束力のある契約を許可します
- ✓ 暫定公開レポートは、修正レポート待機中の拘束力のない予約のみを許可し、1年間有効です

## 50.41 包括的先取特権預金保護

包括的先取特権は、2つ以上のロット/ユニット/利益が単一の抵当権を担保する場合に存在します。無条件解放契約がない場合、分譲者は購入者資金をエスクロー預託、信託に譲渡、またはカリフォルニア州への保証金提供により保護する必要があります。解放が得られない場合は購入金の返却を保証します。

- ✓ 包括的先取特権は、2つ以上のロット、ユニット、または利益を単一の抵当権の担保とします
- ✓ 分譲者は包括的先取特権から購入者を保護するため、購入者資金をエスクロー預託、信託に譲渡、または州への保証金を提供する必要があります
- ✓ 包括的先取特権がない場合でも、購入者の預金金は保証金などの受け入れ可能な代替案を使用しない限り、エスクロー/信託に預託される必要があります
- ✓ 保証金は予備公開報告書の予約預金またはいかなる条件付き公開報告書の預金も担保することはできません

## 50.42 CC&Rの目的と機能

CC&R（約定、条件および制限宣言）は、分譲地の性質が変わらないことを保証します。譲渡はこれらに従い行われます。共通利益分譲の場合、CC&Rはプロジェクトの性質を規定し、維持管理を提供し、行動規則を設定し、評価を可能にします。HOA（住宅所有者協会）がCC&Rを実施します。既存の記録された制限事項（セットバック、密度制限）は除去できない場合があります。

- ✓ 分譲地における譲渡は、記録されたCC&Rに従い行われます
- ✓ CC&Rは土地利用を統制し、共通利益開発では維持管理、規則および評価を規定します
- ✓ 共通利益分譲はほぼ常にCC&Rを実施するための住宅所有者協会を有しています
- ✓ セットバックおよび密度制限などの既存の記録された制限事項は、頻繁に除去することができません

## 50.43 重要な変更事項の報告

申請書の提出または公開報告書の発行後、分譲地、マーケティングプログラム、またはその取り扱いに関する重要な変更事項は、必ずコミッショナーに報告しなければなりません。重要な変更事項とは、公開報告書または質問票が実際の状況を反映していなくなる原因となる事項をいいます。報告しなかった場合、購入の解除が認められる可能性があります。

- ✓ 分譲地またはそのマーケティングの重要な変更事項はコミッショナーに報告しなければならない
- ✓ 重要な変更事項とは、公開報告書または質問票が実際の状況を反映していなくなる原因となるあらゆる事項である
- ✓ 5筆以上の筆地/ユニットを単一購入者に売却する場合はコミッショナーに報告しなければならない
- ✓ 重要な変更事項を報告しなかった場合、裁判所の訴訟を通じた購入の解除の根拠となる可能性がある

## 50.44 非居住者分譲者のサービス同意

すべての非居住者分譲者は、相当な努力の後、カリフォルニア州での直接的なサービスを行うことができない場合、州務長官に訴訟を提出することによって有効なサービスを行うことができるという取消不能な同意を提出しなければなりません。

- ✓ 非居住者分譲者はサービスに対する取消不能な同意を提出しなければなりません
- ✓ 直接的なサービスが失敗した場合、州務長官に対するサービスを行うことができます

## 50.45 サンフランシスコ湾保全委員会管轄権通知

2005年7月1日以降、サンフランシスコ湾保全開発委員会(BCDC)の管轄区域内にある不動産については、報告書にその事実を記載し、BCDC管轄権通知を提供する必要があります。この通知は、その用途および開発が特別規制、制限条件およびパーミット要件の対象となる可能性があることを通知するものです。

- ✓ 委員会の管轄区域内の不動産に対してBDC管轄権通知が必須(2005年7月1日以降)
- ✓ 通知には、用途/開発に特別パーミットが必要である可能性があり、特別な制限条件に従う可能性があることを記載すること
- ✓ 土壌/地質調査報告書および埋立材料の使用についても報告書に真実に開示されなければならない

## 50.46 シニアハウジング占有制限開示

民法51.3/51.11に基づくシニア市民住宅開発、または民法51.3.5に基づく世代間住宅開発を提案する者は、公開報告書申請書に占有制限の完全な記述を含める必要があり、発行された公開報告書にもその記述を含める必要があります。

- ✓ シニア/世代間住宅の公開報告書申請は、すべての占有制限を記述しなければならない
- ✓ 発行された公開報告書は、占有制限に関する完全な記述を含める必要がある
- ✓ 世代間住宅規定は2022年1月1日以降の申請に適用される

## 50.47 モービルホームパーク/浮遊式住宅マリーナ非営利団体購入免除

居住者の非営利法人がモービルホームパークまたは浮遊式住宅マリーナを購入する場合、理事会の過半数が住宅所有者であり、すべての理事が居住者であり、法人法第25113条に基づく証券許可を取得し、すべての借地人購入資金が非営利団体への所有権移転まで預託金口座に保管されていれば、意思通知は不要です。

- ✓ 非営利団体の理事会の過半数および全理事はパーク/マリーナの住宅所有者である必要があり、全理事は居住者である必要があります
- ✓ 法人法第25113条に基づく証券許可を取得する必要があります(適用除外要件がある場合を除く)
- ✓ すべての借地人購入資金は、所有権移転文書が記録されるまで預託金口座に預金される必要があります

## 50.48 モービルホームパーク/マリーナ転換価格開示

モービルホームパークまたはフローティングホームマリーナの居住者所有への転換を意図する通知を提出する前に、分譲者は分譲された利益の暫定価格を書面で住宅所有者/住民に開示する必要があり、その価格が拘束力がなく変更される可能性があることを明記しなければなりません。この開示は、公開レポートが発行される前に利益の売買を認可するものではありません。

- ✓ 分譲者は意図の通知提出前に住民に書面による暫定価格開示を提供する必要がある
- ✓ 開示には暫定価格が拘束力がなく変更される可能性があることを明記する必要がある
- ✓ 開示は公開レポート発行前の利益の売買を認可するものではない

## 50.49 分割公共報告書提出手数料および基金預金

不動産監督官は、法定最高限度までの規制によって分割提出手数料を設定します(例えば、質問票なしの意図通知は$300から$390まで; 11004.5利息の原本公共報告書は$3,000から$3,900プラス利息当たり手数料)。すべての手数料は不動産基金に預金され、受領時に取得されたものと見なされ、誤りまたは不注意による支払いの場合を除き、払い戻しはありません。

- ✓ 提出手数料は規制によって設定されますが、法定最高限度を超えることはできません。
- ✓ すべての分割手数料は不動産基金に預金され、受領時に取得されたものと見なされます。
- ✓ 手数料は、監督官が誤りまたは不注意による支払いであると判断した場合を除き、払い戻し不可です。

## 50.50 株式協同組合に対する一括担保権設定

§11013.6は、特定の通知、公開報告書、および段階的に増加する融資準備金要件が満たされる場合、株式協同組合または限定的持分住宅協同組合における個別の持分を一括担保権設定の対象として売却することを認めています。

- ✓ 一括担保権設定を考慮した公開報告書をDREから取得する必要がある
- ✓ 融資準備金は以下のように段階的に増加する：初回売却前は2ヶ月分の債務返済、売却率25%で3ヶ月分、50%で5ヶ月分、75%で8ヶ月分
- ✓ 民法§1133に基づく通知を各見込み購入者/借地人に提供する必要がある

## 50.51 管理者の定款修正承認

§11018.7は、分譲者が投票権の4分の1以上を保有または管理している間、所有者の権利を実質的に変更する修正案について、管理者の事前の書面承認なしに禁止しています。

- ✓ 分譲者が投票権の4分の1と同等の投票権を管理している間、管理者の承認なしに実質的な修正案は有効ではありません
- ✓ 管理者は、その変更が公開報告書の拒否の根拠となる場合、承認を拒否します
- ✓ 各申請には$50（上限$65）の申請手数料が付随します

## 50.52 公開報告申請の放棄

§11018.13は、意向通知の提出から3年以内に必須の§11010データが提供されない場合、コミッショナーが書面通知の後、公開報告申請を放棄することを認めています。

- ✓ コミッショナーは、意向通知の提出から3年以内に必須データが提供されない場合、申請を放棄することができます
- ✓ 放棄の前に、細分化業者に書面通知が与えられなければなりません
- ✓ 規定は時間制限および困難事情・特殊事情を定めています

## 50.53 分割地違反に対する消滅時効

分割地章の違反に関わる民事または刑事訴訟において消滅時効期間を計算する場合、訴訟原因は違法に売却または賃貸された区画を説明する証書、賃貸借契約または売買契約が記録されるよりも前には発生したものと見なされません。

- ✓ 訴訟原因は違法な区画を説明する譲渡証書の記録時よりも前に発生しません(§11021)
- ✓ 記録されないことは記録前の訴訟維持を禁止しません

## 50.54 一括担保権通知要件

分譲ロット/筆/ユニットが一括担保権の対象となっているが、B&P法典§11013.2の遵守から除外されている場合、分譲者またはその代理人は、購入者/賃借人が一括担保権の差押えにより自分の債務が延滞していなくても自分の権益を失う可能性があることを警告する法定通知書を購入者/賃借人が受け取り署名した後でなければ、これを売却または賃貸することはできません（5年を超える期間）。

- ✓ 売却または5年を超える賃貸の前に、署名された法定一括担保権通知書が必要です
- ✓ 通知書は、購入者/賃借人が一括担保権の差押えを通じて権益を失う可能性があることを警告します
- ✓ 購入者/賃借人が通知書に署名しなかったことは譲渡を無効にしませんが、故意の違反者は実損害賠償金および最大$500の罰金に直面します

## 50.55 分割公開報告書申請における水開示

分割者が複数の宅地を提供し、相互水道会社を通じて生活用水を供給する場合、申請者は営業専門職法(B&P Code) §11010公開報告書申請に、適切な飲料水供給および担保権者向けの開示/保護を確認する別紙文書を含める必要があります。相互水道会社の有価証券は、不動産委員会が公開報告書を発行した後にのみ、かつ宅地購入者またはその承継人に対してのみ販売でき、分割者には販売できません。

- ✓ 公開報告書の申請(B&P Code §11010に基づき)は、相互水道会社章への適合性を保証し、適切な水道供給を確認し、公開報告書発行前にシステムの完成を確認する別紙文書を含める必要があります。
- ✓ 相互水道会社の有価証券は土地に付属しており(§14300に基づき)、不動産委員会が公開報告書を発行した後にのみ、宅地購入者またはその承継人に対してのみ販売/発行できます。
- ✓ 提示目論見書は有価証券の見込み購入者それぞれに交付されなければならず、権利、義務、および水道料金ま

たは評価の未払いによる結果を開示する必要があります。

## 50.56 土地に付属する水の株式

相互水道会社の株式は、特定の記載された土地に付属しており、土地とともにのみ譲渡されます。財産が譲渡される場合、または売却、差し押さえ、もしくは遺産検認を通じて所有権が移転する場合、水道会社書記は被譲渡人に新しい株式証書を発行し、以前の株式をキャンセルします。滞納された査定額により、水の権利または配当金が拒否または没収される可能性があります。

- ✓ 土地に付属する水の株式は土地とともにのみ譲渡され、滞納査定額による売却・没収後を除き、別個に売却または譲渡することはできません。
- ✓ 記録された譲渡、差し押さえ、または遺産検認命令の場合、書記は被譲渡人に新しい証書を発行し、その土地に付属する以前の株式をキャンセルしなければなりません。

## 50.57 分譲地におけるタイトル会社の役割

土地取得後、タイトル会社は分譲図に署名する必要のある者の名前を示す予備保証を発行し、不動産局(DRE)が要求する予備報告書を提供します。タイトル会社は公開報告書の分譲処理も行いますが、一般的には管理文書やHOA予算を準備しません。

- ✓ タイトル会社は分譲図に署名する必要のある者を特定する予備保証を発行します
- ✓ タイトル会社は不動産局が要求する予備報告書を提供します
- ✓ タイトル会社の分譲処理は通常、管理文書やホームオーナーズアソシエーション予算を含みません

## 50.58 中止及び禁止命令

不動産局長（Commissioner）は、細分化土地法（Subdivided Lands Law）の違反を停止し、または公開報告書（public report）の否定を正当化する販売を中止させるために、中止及び禁止命令を発行することができます。指名された者は受領後30日以内に聴聞会を要求することができ、手続きの期限が適用され、これらを満たさない場合、命令は無効となります。

- ✓ 不動産局長は、細分化土地法違反または不適切な販売を停止させるために、中止及び禁止命令を発行することができます
- ✓ 指名された者は、命令に異議を唱えるために、受領後30日以内に聴聞会を要求することができます
- ✓ 聴聞会が適切な時間内に開始されない、または決定が適切な時間内に下されない場合、中止及び禁止命令は無効とみなされます

CHAPTER 51

# Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA

## 51.1 アルキスト・プリオロ地震断層帯開示

アルキスト・プリオロ地震断層帯ゾーニング法は、危険な断層近くの開発を規制しています。州地質学者が区域を設定し(通常は幅約1/4マイル)、公開資源法(Public Resources Code)第2621.9条により、売主の仲介人(または仲介人なしで行動する売主)は、物件が設定された地震断層帯内にあることを見込み買主に開示しなければなりません。

- ✓ アルキスト・プリオロ法は、危険な地震断層付近での開発を規制しています。
- ✓ 売主の仲介人(または無代理売主)は、物件が設定された地震断層帯内にあることを開示する必要があります。
- ✓ 断層帯内の分割者は、州鉱業地質委員会の基準に基づく特別承認を取得する必要があります。
- ✓ 地震断層帯は通常、幅約1/4マイルです。

## 51.2 総合計画の要件と目的

カリフォルニア州では、包括的計画を「総合計画（General Plan）」と呼びます。すべての市と郡は、計画地域全体を対象とした長期的な物理的開発のための独自の総合計画を採択する必要があります。総合計画はカリフォルニア州の裁判所によって「将来のすべての開発のための憲法」と表現されています。これは、すべての市と郡の土地利用決定がこれと一貫していなければならないためです。

- ✓ 州法により、すべての市と郡は長期的な物理的開発のための総合計画を採択する必要があります
- ✓ すべての市と郡の土地利用決定は総合計画と一貫していなければなりません
- ✓ 計画地域には、地方自治体の管轄区域内のすべての土地と関連する外部土地が含まれます（政府法典第65300条）

## 51.3 7つの必須一般計画要素

州法により、一般計画は7つの必須カテゴリーまたは「要素」に対応する必要があります。所在地に応じて、追加要素（例えば、沿岸開発、鉱物資源保護）が必要となる場合があり、レクリエーション及び歴史的保全などの任意的事項が含まれることもあります。計画及びそのすべての要素は、開発政策の統合され、内部的に一貫した声明でなければなりません。

- ✓ 7つの必須要素は、土地利用、流通、住宅、保全、開放空間、騒音及び安全です
- ✓ 沿岸開発及び鉱物資源保護は、管轄区域の所在地に応じて必要となる場合があります
- ✓ 一般計画及びそのすべての要素は、統合され、内部的に一貫性があり、適合可能でなければなりません

## 51.4 一般計画一貫性要件

法律および裁判所判例により、一般計画は物理的開発のための地方憲法として確立されました。一般法都市のゾーニング条例は一般計画と一貫している必要があります。区画地図承認および公共工事も適合する必要があり、ロサンゼルスについては特別規則があります。

- ✓ 一般法都市のゾーニング条例は、その一般計画と一貫している必要があります
- ✓ ロサンゼルスを除くすべての都市および郡は、一般計画と一貫していない区画地図を承認することが禁止されています
- ✓ ロサンゼルスを含むすべての都市および郡は、一般計画と不一貫であると判断された区画地図を却下しなければなりません
- ✓ 1980年の裁判所判例により、公共工事は計画と一貫している必要があることが確立されました

## 51.5 ゾーニング権限と警察権

カリフォルニア州の市町村は、その管轄区域を土地利用地区またはゾーンに分割する条例を採択し、各区域は利用を規制する規定を有しています。ゾーニング権限はカリフォルニア州憲法における警察権に由来し、有効であるためには、合理的に公衆衛生、安全、および福祉を促進する必要があります。

- ✓ ゾーニング権限はカリフォルニア州憲法第11条第7節の警察権に由来する
- ✓ ゾーニングは公衆衛生、安全、および福祉を合理的に促進しない限り無効である
- ✓ 州法は最低基準および手続きを設定する一方で、地方自治権を許可する

## 51.6 ゾーニング条例図及びテキスト

ゾーニング条例は図と テキストで構成されています。図はゾーン境界を明示し、テキストは改正/行政手続きおよび各ゾーニング区分の特性を規定しています。ゾーニングは個別のプロジェクト敷地の観点から土地利用を規制し、総合計画を実施するための一つの手段です。

- ✓ ゾーニング条例は図（ゾーン境界）およびテキスト（開発基準）で構成されています
- ✓ テキストは許可される用途、条件付き使用許可用途、最小画地面積、建物高さ、敷地被覆率、セットバック、および密度を規定しています
- ✓ ゾーニングは総合計画を実施するために使用される複数の手段の一つです

## 51.7 ゾーニング差異対用途差異

筆の規模、形状、地形、または位置がゾーニング基準(例えば、セットバック)を満たすことを妨げる場合、所有者は厳格な適用を免除する差異を申請することができます。差異は隣接する筆と同じ開発権を提供しますが、追加的な開発権は提供しません。禁止使用を認可する用途差異は、郡および一般法市での許可が禁止されています。

- ✓ ゾーニング差異は、同一ゾーン内の隣接する筆と同じ開発権を提供しますが、追加的な開発権は提供しません
- ✓ カリフォルニア州の郡および一般法市は、ゾーン内で許可されていない用途を認可する用途差異を付与することが禁止されています
- ✓ 差異はセットバックなどの基準は免除できますが、用途制限(例えば、住宅地域での小売業)を免除することはできません

## 51.8 条件付き使用許可

ゾーニング条例は、条件付き使用許可によってのみ許可される特殊用途を規定しています。これらの用途は、騒音や交通量などのスピルオーバー効果により、ゾーンと潜在的に両立しない場合があります。許可は条件の遵守を要求し、土地とともに存続します。

- ✓ 条件付き使用許可は、騒音、交通、汚染などのスピルオーバー効果を緩和する条件に従う用途を許可します
- ✓ 地方政府は公聴会後、条件が満たされない場合、条件付き使用許可を取り消すことができます
- ✓ 条件付き使用許可は土地とともに存続し、所有権の変更にもかかわらず適用されます

## 51.9 物理的適性と環境審査

地域の管轄権は、提案された分割が適用される一般計画および特定計画に適合していることを確認する必要があり、敷地が物理的に適切でない場合は承認を拒否しなければなりません。水、排水、土壌、および下水道の問題は実現可能性を制限する可能性があり、重大な環境影響はカリフォルニア環境品質法(CEQA)による審査を引き起こします。最終地図が必要な分割については、登録土木技師による予備土壌報告書が必要です。

- ✓ 地方自治体は、敷地が提案された開発に物理的に適さない場合、分割を拒否しなければならない
- ✓ 重大な負の環境影響はカリフォルニア環境品質法に基づく審査を引き起こす
- ✓ 最終地図が必要なすべての分割について、登録土木技師による予備土壌報告書が必要です(特定の条件下で免除可能)
- ✓ 地方政府は分割地図を承認する前に環境影響評価報告書(EIR)を要求することができる

## 51.10 道路、公園及び学校用地の寄付

地方自治体は、道路、地役権及び自転車道のための土地寄付を要求することができます。公園/レクリエーションについては、50画地以下の分割地は比例配分された金銭納付が必要になる場合があり、50画地を超える場合は土地寄付が必要になる場合があります（産業分割地は除外）。地図法及び学校施設法の下では、学校用地の寄付は暫定図面承認時に要求される場合があり、学区は30日以内に受け入れることに同意する必要があります。

- ✓ 地方自治体は、道路、路地、公益地役権、排水地役権及び自転車道のための土地寄付を要求することができます
- ✓ 50画地以下の分割地は比例配分された手数料を支払うことができ、50画地を超える場合は公園用地の寄付が要求される場合があります
- ✓ 産業分割地は公園及びレクリエーション寄付要求から除外されます
- ✓ 学校用地の寄付は暫定図面承認時に課されなければならず、学区が30日以内に受け入れることに同意しない場合、要求は終了します

## 51.11 地図要件と閾値

分譲地地図法は、一般的に5つ以上の筆地/コンドミニアム、5つ以上の権利を有するコミュニティアパートメントプロジェクト、または5つ以上の単位への株式協同組合への転換を作成する分譲に対して、暫定地図と最終地図を要求しています。最終地図が不要な場合、筆地地図が一般的に要求されます。最終地図測量は、登録された土木技師またはライセンスを持つ土地測量士が実施しなければなりません。

- ✓ 暫定地図と最終地図は、一般的に5つ以上の筆地、コンドミニアム、または権利の分譲に対して必要です
- ✓ 最終地図が不要な場合、筆地地図は一般的に必要です(政府法典第66428条)
- ✓ 最終地図測量は、登録された土木技師またはライセンスを持つ土地測量士によって準備されなければなりません
- ✓ 暫定地図は、設計(道路、勾配、地役権、筆地規格)および既存の地形条件を示しています

## 51.12 暫定図面の承認と異議申し立て

地方自治体は、設計および改善が一般的・具体的計画ならびに保健・環境上の配慮に適合しない限り、暫定図面を承認しません。分割者は不利な処分から10日以内に異議を唱える権利があり、公聴会は30日以内に開催され、公聴会後10日以内に決定が下されなければなりません。適切な期限内に措置がとられない場合、図面は適合する範囲で承認されたものと見なされます。

- ✓ 暫定図面は、適用可能な一般的・具体的計画および保健・環境基準に適合しない限り、承認されません
- ✓ 分割者は、不利な処分から10日以内に暫定図面決定に対する異議を申し立てることができます
- ✓ 異議申し立て公聴会は30日以内に開催され、公聴会後10日以内に決定が下されなければなりません
- ✓ 担保付き暫定図面（政府法典66498.1）は、承認時に効力を有する条例に基づいて開発する権利を与えます

## 51.13 州住宅法およびカリフォルニア建築基準法

住宅および建設は、州住宅法、カリフォルニア建築基準法（カリフォルニア規則集第24編。3年周期でモデル国際建築法、住宅法、配管法、機械法および電気法を採用・改正）、および建設業者州免許法により規制されます。地方自治体は州法規を執行し、地域の気候、地質学的またはトポグラフィー的条件により合理的に必要であることの明示的な所見を伴う場合にのみ、より厳格な地域修正案を採択することができます。地方自治体は、ゾーニング、セットバック、火災地区およびヤード要件に対する完全な管理権を保持します。建築許可（建築確認）が発行される前に、いかなる建設または改築も開始することはできません。

- ✓ 住宅および建設は、州住宅法、カリフォルニア建築基準法（第24編）および建設業者州免許法により規制されます
- ✓ カリフォルニア建築基準法は、モデル法規を州全域で採用します。地域修正案はより厳格でなければならず、地域の必要性の明示的な所見により裏付けられなければなりません
- ✓ 地方自治体は、ゾーニング、セットバック、火災地区およびヤード要件に対する完全な管理権を保持します
- ✓ 建築許可が発行される前に、いかなる建設または改築も開始することはできません

## 51.14 収用権、収用、及び正当な補償

収用権は、政府が正当な補償（一般的には公正な市場価値）を支払うことで、私有財産を公共の目的のために収用することを可能にする。すべての価値低下規制が収用ではないが、土地のすべての経済的有益利用を拒否する規制は補償を要する収用に該当する。筆の一部の収用は、残存筆の分断損害賠償を要する場合がある。逆収用は、公共工事が財産に損害を与えた場合、所有者が提訴できる手続きである。

- ✓ 収用権は「正当な補償」を必要とし、一般的には公正な市場価値で測定される
- ✓ 土地のすべての経済的有益利用または生産的利用を拒否する規制は、補償可能な収用に該当する
- ✓ 分断損害賠償は、残存筆の価値喪失を補償するものであり、一般的利益は相殺されないが、特別利益は相殺される場合がある
- ✓ 逆収用は、公共工事が財産に損害を与えた場合、または収用手続きが勤勉に追行されない場合に所有者が開始する訴訟である

## 51.15 一般計画要素の修正

必須一般計画要素の修正は頻度が制限されます。修正は通常計画機関によって開始されますが、地方立法機関が指定する方法および発議措置によっても行うことができ、開発協定は紛争時に一般計画修正を無効にすることができます。

- ✓ 一般計画の必須要素は暦年ごとに4回以上修正されない
- ✓ 発議措置による修正はカリフォルニア最高裁判所によって認められている
- ✓ 開発協定が有効な場合、その条項は矛盾する一般計画修正に優先する

## 51.16 実施ツールとしての具体的計画

一般計画を採択した後、地方自治体は通常、特定の開発敷地または小区域を対象として、それを実施するための具体的計画を策定することができます。具体的計画は、土地利用とインフラストラクチャを詳細に記載したテキストと図表を含み、一般計画に従属しており、ゾーニングと地図はそれに適合していなければなりません。

- ✓ 具体的計画は一般計画に従属し、一般計画に適合していなければならない
- ✓ ゾーニング、公共事業、暫定細分化図、筆地図、および開発協定は、適用可能な具体的計画と一致していなければならない
- ✓ 具体的計画は一般計画の一部ではなく、一般計画の下位単位である地域・コミュニティ計画とは異なる

## 51.17 許可用途、条件付き用途、および従属用途

ゾーニング地区には、通常、許可用途、条件付き用途、および従属用途が含まれます。これらの区別を理解することは、土地利用制限に対処する試験受験者にとって重要です。

- ✓ 許可用途は、当該地区内で当然の権利として認められている用途です
- ✓ 条件付き用途は当然の権利として認められていませんが、通常は公開聴聞会の後、特定の条件に従うことで認められる可能性があります
- ✓ 従属用途は主用途に付随するもので、住宅地区の物置などが該当します

## 51.18 計画単位開発ゾーニング

計画単位開発（Planned Development）は、一つの単位として開発される土地に適用される柔軟なゾーニング分類です。これは、ゾーニング規制のより柔軟な適用と建造物の位置の多様化を可能にし、マスタープランまたは「精密計画」の検討および承認を通じて実行されます。

- ✓ 計画単位開発は、特定の分類よりもゾーニング規制をより柔軟な方法で適用します
- ✓ このプロセスは、地方自治体によるマスタープランまたは「精密計画」の検討および承認を通じて実行されます
- ✓ 「計画開発」は、共有地および所有者協会を持つ共同利益開発を説明することもできます

## 51.19 ゾーニング変更および救済措置

認められていない方法で不動産を使用したい不動産所有者は、行政的救済(条件付き使用許可)または立法的救済(ゾーニング変更/再編成)を求めることができます。あらゆるゾーニング変更は、適用される一般計画または特定計画と一致している必要があり、使用が矛盾する場合は計画の修正が必要です。

- ✓ ゾーニング変更または修正は、適用される一般計画または特定計画と一致している必要があります
- ✓ 求める使用が一般計画/特定計画と矛盾する場合、計画修正も取得する必要があります
- ✓ 所有者は行政的救済(条件付き使用許可)または立法的救済(ゾーニング変更)を求めることができます

## 51.20 土地利用決定におけるCEQA

CEQAは計画、ゾーニング、および土地利用許可に重要な役割を果たしています。重大な環境影響の可能性がある裁量的プロジェクトに適用され、環境レビューが必要です。行政的プロジェクトおよび特定の適用除外プロジェクトはCEQAの対象ではありません。

- ✓ CEQAは裁量的プロジェクト（一般計画または特別計画の改正、ゾーニング改正、条件付き使用許可、差異許可、仮分割地図/分筆地図の承認）に適用されます
- ✓ 最終分割地図および大部分の建築許可などの行政的プロジェクトはCEQAの対象ではありません
- ✓ 初期調査（Initial Study）は必要な環境文書のタイプを決定します

## 51.21 CEQA 環境文書

初期調査に基づいて、機関は否定的宣言（重大な影響なし）、軽減された否定的宣言、または重大な影響の可能性がある場合は環境影響評価書（EIR）を準備します。回避不可能な重大な影響がある場合、承認には上位の考慮事項の声明が必要です。

- ✓ 重大な悪影響を及ぼさない場合、否定的宣言を準備します
- ✓ プロジェクトが1つ以上の重大な影響を引き起こす可能性がある場合、EIRを準備して認証する必要があります。草案段階と最終段階があります
- ✓ 回避不可能な重大な影響を持つプロジェクトを承認するには、上位の考慮事項の声明が必要です

## 51.22 最終地図 租税、改善および登記

最終地図を提出する前に、分割業者は租税/評価留置権がないことを示す証明書を提出する必要があります(または、まだ支払期限が到来していない租税に対する担保金/保証金)。承認前に、必要な改善は完了されるか、担保金または現金預金で担保される必要があります。承認後、地図が登記され、分割業者は同意当事者が登記簿上の所有権を保有していることを示す登記簿謄本を提供します。

- ✓ 最終地図を提出する前に、分割業者は未払いの租税または評価留置権が存在しないことを認証する必要があります(またはまだ支払期限が到来していない租税に対する担保金を提出)。
- ✓ 必要な公共改善は、最終地図の承認前に完了されるか、担保金または現金預金で担保される必要があります。
- ✓ 登記の時点で、分割業者は同意当事者が登記簿上の所有権利益を保有していることを確立する登記簿謄本を提供する必要があります。

CHAPTER 52

# Vacation Ownership and Time-Share Act

## 52.1 購入契約の7日間キャンセル

販売プレゼンテーション出席当日または7日以内に締結されたタイムシェア権益、付属的利益または交換プログラム権の購入契約は、公開報告書の受領または契約締結のいずれか遅い日から7暦日以内に、購入者がペナルティなしで取消可能です。タイムシェア購入の取消は、関連するすべての付属的利益または交換プログラム登録を自動的に解除します。

- ✓ 公開報告書の受領または契約締結のいずれか遅い日から7暦日以内にペナルティなしで取消可能
- ✓ 取消通知は7番目の暦日の真夜中までに提供された場合、適時に提供されたものと見なされます
- ✓ 郵送による取消は消印日付で提供されたものと推定され、ファックスは確認済み送信日で提供されたものと推定
- ✓ 取消権放棄のあらゆる試みは無効であり効力を有しない
- ✓ 裁判所は勝訴した購入者に対して合理的な弁護士費用および訴訟費用を認容することができる

## 52.2 タイムシェア法の目的と適用範囲

本法は、タイムシェア購入者への完全かつ公正な開示を保証し、均一な規制を提供します。カリフォルニア州内に所在する、または売却のために提示される宿泊施設に関する最低3年間の期間を有するすべてのタイムシェア計画をカバーするように広く解釈されるべきです。

- ✓ カリフォルニア州の宿泊施設/構成部位を有する計画に適用され、カリフォルニア州内に所在する個人に売却または提示される場合には部位を有さない計画にも適用される(§11211.5(a))
- ✓ 最低3年間の期間を有するコンドミニアム、協同組合、バケーションクラブおよびマルチサイト計画を含むように広く解釈される(§11211(d))
- ✓ 一般的な消費者保護法(B&P §§17200–17209、17500–17539.1)に優先しない

## 52.3 タイムシェア法の適用除外

一定の小規模または短期的な契約は本法から除外され、期間および財政的義務を測定する際に更新期間が含まれます。

- ✓ 除外: タイムシェア権が10個以下の計画 (§11211.5(b)(1))
- ✓ 除外: 使用期間が3年以下、または総期間にわたる総債務が$3,000以下の計画 (§11211.5(b)(2)-(3))
- ✓ 計画の期間を決定する際に、更新期間および更新選択権期間が含まれます (§11211.5(c))

## 52.4 オファリングに対する開発者の責任

開発者は、プロモーション、広告、契約、および決済を含むオファリングのすべての側面を監督、管理、および管理する必要があり、使用される営業またはマーケティング実体の行為に対して責任を負います。

- ✓ 開発者はすべてのオファリング活動を監督および管理する必要があり、登録されたプランごとに責任を負います(§11214(a))
- ✓ オファリング活動中の違反は、実際の違反者だけでなく開発者による違反とみなされます(§11214(b))

## 52.5 交換プログラム開示要件

購入者に交換プログラムの会員資格が提供される場合、手数料、制限事項、および独立して監査されたパフォーマンスデータを含む広範な書面開示（17項目）を、署名前またはそれと同時に提供する必要があります。開示の不履行または不公正/詐欺的慣行の使用は、本法に違反します。

- ✓ 17個の必須開示は、契約実行前またはそれと同時に書面で提供されなければなりません（§11216(b)）
- ✓ 交換プログラムのパフォーマンスデータは、公認会計士（CPA）によって独立して監査され、8月1日までに年次報告されなければなりません（§11216(b)(17)）
- ✓ 要件の不遵守または不公正/詐欺的慣行の使用は、本章の違反です（§11216(d)）

## 52.6 再販売および協会の登録免除

個人用に取得したタイムシェア権益を再販売する所有者、および差し押さえまたは無償譲渡を通じて取得した権益を売却する協会/管理事業体は、計画の登録が不要ですが、協会は依然として開示文書および解除権を提供する必要があります。

- ✓ 自分の使用および占有のために取得した権益を再販売する所有者は登録が免除されます (§11225(a))
- ✓ 差し押さえまたは無償譲渡された権益を売却する協会/管理事業体は免除されますが、タイムシェア証書、現在の予算および評価額を提供する必要があります (§11225(b))
- ✓ 購入者には、署名欄の直前の目立つ文字で開示された7暦日のキャンセル権が付与されるものとします

## 52.7 短期商品の解除権

短期タイムシェア商品の購入者は、契約成立日の翌日から7番目の暦日の真夜中まで（または契約に基づくそれ以降まで）解除する権利があり、控除なしで全額100%の払い戻しを受ける権利があります。開発者は解除権を書面で開示する必要があり、予約可能性、ブラックアウト日、その他の条件も開示する必要があります。

- ✓ 解除権は7番目の暦日の真夜中まで認められ、購入者は控除なしに100%の払い戻しを受ける権利を有する
- ✓ 開発者は解除権、予約可能性、ブラックアウト日を書面で開示する必要がある
- ✓ 預金は解除通知の書面による告知後、または資金が利用可能になってから10営業日以内に返金されなければならない
- ✓ 開発者は購入資金を独立したエスクロー口座に預けるか、保証金を投じるか、または資金の返還を確保するた

めの代替措置を講じる必要がある

## 52.8 契約キャンセル通知の要件

短期商品契約には、契約日付と購入者の署名欄の直近に目立つキャンセル声明が含まれる必要があり、7日間のキャンセル権とその行使方法を通知するものでなければなりません。主にスペイン語、中国語、タガログ語、ベトナム語、または韓国語で交渉された契約には、翻訳コピーが必要です。

- ✓ 購入者の署名欄の直近に、目立つキャンセル声明が必要です
- ✓ 指定された外国語で交渉された契約は、解約期間が始まる前に未実行の翻訳が必要です
- ✓ キャンセルはファックスまたは指定された住所への普通郵便で行使することができます

## 52.9 公開報告書領収書保管要件

予備的、条件付き、または最終的な公開報告書に基づいて、タイムシェアの権益に対する予約契約を実行するか、購入/リース申し込みを書面で行う各人から領収書を受け取る必要があります。購入者は、署名する前または代金を支払う前に公開報告書を読む機会を与えられなければなりません。公開報告書は情報提供のみを目的としており、タイムシェアの推奨またはお墨付きではありません。

- ✓ 開発者は、最終公開報告書の各領収書を領収書の日付から3年間保管しなければなりません
- ✓ 購入者は、契約を実行する前または対価を支払う前に、公開報告書を読む機会を与えられなければなりません
- ✓ 公開報告書は情報提供のみを目的としており、タイムシェアの推奨またはお墨付きではありません
- ✓ 領収書は、通常の営業時間中にコミッショナーによる検査のために利用可能にしなければなりません

## 52.10 必須購入契約内容

開発者は各購入者に対して、実行日、開発者および計画の名前・住所、購入価格および追加料金、建設完了日、タイムシェア利益の性質・期間、年数の契約期間、および目立つキャンセル通知を含む、作成・実行済みの契約書を提供しなければなりません。州外の宿泊施設には、カリフォルニア法が管理を規制していないことに関する追加の開示が必要です。

- ✓ 契約には実際の実行日、購入価格、およびすべての追加料金を含める必要があります
- ✓ 目立つキャンセル通知は購入者の署名欄のすぐ前に表示される必要があります
- ✓ 州外の宿泊施設には、計画がカリフォルニア法の管理下にないことを示す目立つ開示が必要です

## 52.11 公開報告書に添付される解除通知

開発者は、潜在的購入者に提供されるすべての公開報告書の第一面に、目立つ活字で印刷された解除権通知を添付する必要があります。この通知は、購入者が7暦日以内に解除でき、提供されたすべての金銭と対価の返金を受ける権利があることを通知します。

- ✓ 解除通知は、目立つ活字ですべての公開報告書の第一面に添付される必要があります
- ✓ 通知は、購入者が解除時に提供したすべての金銭と対価の返金を受ける権利があることを明記する必要があります
- ✓ 通知には、開発者情報およびDRE登録ファイル番号が記載された完成した解除フォームを含める必要があります

## 52.12 タイムシェアプラン運営予算要件

推定運営予算は、年間支出、収入、および購入者から徴収可能な査定額を詳述したものをコミッショナーに提出する必要があります。必須費用項目には、管理、管理費、保守、税金、保険、セキュリティ、運営資本、および延期メンテナンスと資本支出のための準備金が含まれます。予算は最低12ヶ月をカバーする必要があり、予算専門家による宣誓認証を含める必要があります。

- ✓ 予算はコミッショナーに提出され、最低12ヶ月間の期間をカバーする必要があります
- ✓ 準備金は推定耐用年数と交換費用に基づく必要があり、合理的な計画は5年以内に完全に積立された金額の50%を積立てます
- ✓ 特別査定のみによる必要な準備金の徴収は合理的ではありません
- ✓ 予算には独立した公認会計士、従業員公認会計士、またはコミッショナー承認の専門家による宣誓認証と開発者の署名を含める必要があります
- ✓ 認証は、予算が重要な事実を省略せず、虚偽の記述、詐欺、または根拠のない将来の表現を含まないことを確認する必要があります

## 52.13 タイムシェア・エスクロー要件

開発業者は、購入者の契約解除期間中に受け取ったすべての資金の100%を、適切な預託機関のエスクロー口座に預金する必要があります。資金は契約解除期間の満了後および購入契約に従ってのみ開発業者に交付されます。

- ✓ 契約解除期間中に受け取った資金の100%は、適切なエスクロー口座に預金されなければならない
- ✓ 適切な預託機関には、認可を受けたエスクロー代理人、銀行、信託会社、貯蓄貸付組合およびタイトル保険業者が含まれる
- ✓ 開発業者への資金交付は契約解除期間の満了後かつ購入契約に従ってのみ可能
- ✓ 工事が未完了の場合、占有証明書または同等の証明書が取得されるまで資金はエスクロー内に留置される
- ✓ 開発業者はエスクロー代わりに保証保険、信用状またはその他の金融保証をもって代替することができる

## 52.14 エスクロー資金の解放条件

開発者は、利益が請求権から自由かつ明確であることの満足できる証拠をコミッショナーに提供するか、劣後性および債権者への通知書が記録されるか、またはプロパティが非営利団体/所有者協会に譲渡されるか、もしくは代替保護措置が承認されるまで、エスクロー資金の解放を受ける権利がありません。

- ✓ タイムシェア利益が先取特権および担保権から自由かつ明確になるまで、資金は解放されない
- ✓ または、記録された劣後性および債権者への通知書は、その要件を満たす可能性がある
- ✓ 開発者は、他の購入者に対する請求からの潜在的な税金または先取特権についてコミッショナーに通知する必要がある
- ✓ 購入者を保護する代替措置はコミッショナーの承認が必要である

## 52.15 タイムシェア販売における禁止行為

タイムシェア章の対象者は、重大な虚偽表示、再販価格上昇の予測、タイムシェアが金融投資であることの記載、および適切な解約通知の履行拒否を含む多くの詐欺的慣行が禁止されている。

- ✓ タイムシェア広告または宣伝における重大な虚偽表示、虚偽または誤解を招く表現の禁止
- ✓ タイムシェア利益の再販価格または価値の上昇を予測することはできない
- ✓ タイムシェア利益の購入が金融投資であることを記載することはできない
- ✓ 契約実行前に年間維持費/協会費および税金を開示する必要がある
- ✓ 解約の有効な適切な書面通知時に購入をキャンセルし返金する必要があり、解約権の放棄は認められない
- ✓ スペイン語、中国語、タガログ語、ベトナム語、または韓国語で主に交渉された契約は、解約期間前に未実行の翻訳が必要である

## 52.16 1対1購入者対宿泊施設比率

すべてのタイムシェアプランは1対1の購入者対宿泊施設比率を維持する必要があります。これは、特定の暦年に宿泊施設を使用する適格がある購入者の数が、その年に利用可能な宿泊施設の数を超えないことを意味します。

- ✓ 1年間に適格である購入者の総数は、その年に利用可能な宿泊施設の総数を超えることはできません
- ✓ 各購入者は最低1回以上計算される必要があります
- ✓ 個別の宿泊施設は1年間に365回を超えて計算されることはできません（閏年は366回）
- ✓ 滞納している購入者は、比率計算の目的のために適格のままです

## 52.17 タイムシェアの主要定義

不動産局および不動産委員長が本法を管理する。タイムシェア権益は、タイムシェア・エステート（所有権または将来権を伴う年限付きエステート）またはタイムシェア・ユース（かかるエステートなしに占有する権利）である。プランは単一地点型または複数地点型である。

- ✓ 「局」= 不動産局、「委員長」= 不動産委員長（§ 11212(e)-(f)）
- ✓ 「タイムシェア・エステート」は所有権/年限付きエステート権益を含み、「タイムシェア・ユース」は単なる占有権である（§ 11212(x)）
- ✓ 「開発者」は、プランを創設する者、または通常業務の過程でタイムシェア権益の販売事業に従事する者を含む（§ 11212(i)）
- ✓ 1回の反復期間あたり$3,000を超える交換契約はタイムシェア・プランとして規制される（§ 11212(l)）

## 52.18 独立した不動産上の利益としてのタイムシェア・エステート

各タイムシェア・エステートは、税務上の所有権を含む、不動産における独立した不動産または利益を構成します。

- ✓ タイムシェア・エステートは不動産における独立した不動産/利益です (§ 11213)
- ✓ 税務上の不動産所有権を含みます

## 52.19 付随的便宜の開示要件

タイムシェア購入者に付随的便宜が提供される場合、開発者はその便宜、条件、および宿泊施設の使用に必須ではないその継続的な利用可能性に関する開示声明書を提供しなければならない。付随的便宜の費用は、タイムシェア計画の共有費用として請求することはできない。

- ✓ 開示は、参加が任意であり、手数料は使用時のみ支払われることを述べなければならない
- ✓ 付随的便宜の取得、運営、保守、または修理の費用は、購入者に共有費用として請求することはできない
- ✓ 開発者は登録の初期申請書に付随的便宜の説明を含める必要がある
- ✓ 開発者は請求から10営業日以内に記録をコミッショナーに提出しなければならない

## 52.20 開発者認証予算提出要件

タイムシェア計画の開発者は、登録が有効である限り、毎年コミッショナーに認証予算を提出する必要があります。認証は、認証者が知っていたか、知るべきであった虚偽の陳述を含むことはできません。1年間で20パーセント以上増加した予算には追加の証拠が必要であり、対象期間開始の少なくとも15日前に提出する必要があります。

- ✓ 登録が有効である間、認証予算を毎年提出する必要がある
- ✓ 認証は、予算をコミッショナーに提出する90日以内に日付を付けなければならない
- ✓ 20パーセントを超える予算増加には、California法第11265条(a)(5)への適合証拠が必要
- ✓ 予算は、その予算が対象とする期間の初日の少なくとも15日前に提出する必要がある
- ✓ 監査済み財務諸表は、コミッショナーの要請時に提出する必要がある

## 52.21 未売却在庫費用に対する開発者の義務

タイムシェア開発者は、未売却在庫に関連する費用について義務を負います。開発者は、所有する各利益に対する全額メンテナンス料金を支払うか、他の所有者から徴収した評価額と費用との差額をカバーする補助契約（赤字補助）を締結する必要があります。

- ✓ 開発者は所有する利益に対する全額メンテナンス料金を支払うか、赤字補助契約を提供しなければならない
- ✓ 実行された補助契約の写しは、最初の販売・賃貸借終了後10日以内に協会に提出されなければならない
- ✓ 赤字補助プログラムは、置き換えおよび主要な保守のための準備金を必要とする
- ✓ 委員は、保証保険、現金預金、信用状、またはその他の保証を要求する

## 52.22 開発者債務に対する保証金額の上限

開発者が提供しなければならない財政的保証は、予想される1年間の運営・保守費用（準備金を含む）の50%以下または開発者が所有する未売却利益に帰属する評価額の100%のいずれか低い方を超えることはできません。

- ✓ 保証金は1年間の運営費用の50%以下または未売却利益に対する評価額の100%のいずれか低い方を超えてはなりません
- ✓ 担保は中立的なエスクロー預託機関または受託者に交付される必要があります
- ✓ 担保は開発者が80%の売却完了通知を行い、かつ協会が滞納がないことを確認するまで利用可能なままです
- ✓ 保証金額は委員長の承認により毎年調整される場合があります

## 52.23 バイダウン補助金の要件

開発者は、購入者が支払うべき査定額の一部を支払うことができます(バイダウン補助金)。開発者は、義務を詳細に記載した管理組合との契約を締結し、総減額を超えないバイダウン補助金義務の保証を提供する必要があります。

- ✓ 開発者は義務と評価方法を指定する管理組合との書面契約を締結しなければならない
- ✓ 実行された補助金契約は最初の売却/賃貸の終了後10日以内に提供されなければならない
- ✓ バイダウン補助金の保証は、年間査定額の減額の総額を超えることはできない
- ✓ 2005年7月1日以降の保証金の解放に関する紛争はAAA商事規則に基づく仲裁に進む

## 52.24 在庫管理認証

修正申請または更新申請、および、カリフォルニア公開報告書の前に販売が発生した初期提出の場合、開発者は在庫管理システムが説明どおりに機能していることを示す第三者認証を提出する必要があります。

- ✓ 認証は委員長に受け入れられる独立した第三者によって行われなければならない
- ✓ 認証は申請提出から3か月以内に作成されたものでなければならない
- ✓ 認証は過去6か月以内の取引のランダムサンプリングに基づいている必要がある
- ✓ 所有権保険会社および独立した公認会計士（CPA）は承認可能な第三者と見なされる

## 52.25 タイムシェア献納宣言

開発者は最初の売却前にタイムシェア計画に宿泊施設を献納する約定を記録する必要があります。これには、オーナー協会の組織、評価方法、保険要件、および終了手続きが含まれます。

- ✓ 約定はタイムシェア利益の最初の売却終了前に記録されなければなりません
- ✓ タイムシェア利益所有者の協会の組織を含める必要があります
- ✓ 定期および特別査定の計算および徴収方法を説明する必要があります
- ✓ 包括的な一般賠償責任保険および財産・傷害保険を要求する必要があります
- ✓ 州外の物件については、紛争が存在する場合、鎮所在地州の法律が適用されます

CHAPTER 53

# Real Estate Math

## 53.1 単純利息計算の基礎

単純利息は、元金(約束手形の金額)に利率を掛けることで計算され、1年間の利息を示します。利率は小数点で表示されます(例えば、6%は0.06、9%は0.09)。1年以外の期間の利息を求めるには、年の分数(時間)を掛けます。基本的な公式は、利息 = 元金 × 利率 × 時間です。

- ✓ 1年間の利息 = 元金 × 利率
- ✓ パーセンテージ利率を小数に変換します(右から2桁移動、6% = 0.06)
- ✓ 1年未満の期間の場合、年の分数として時間を掛けます
- ✓ 1年未満の期間には真分数を、1年を超える期間には仮分数を使用します

## 53.2 360日年銀行家方式

365日は分母として扱いにくいため、標準的なビジネス/鑑定慣行では、各月を30日、1年を360日と仮定します。これが試験における利息および配分計算の基礎となります。例：$4,650に対する10%の利息を75日間 = 4,650 x .10 x 75/360 = $96.88。

- ✓ 利息および配分については、毎月30日、年360日と仮定する
- ✓ 1年4ヶ月10日 = 490日 (360 + 120 + 10)
- ✓ 利息 = 元本 x 利率 x (日数 ÷ 360)

## 53.3 3変数不動産数学公式

多くの不動産数学問題では、各変数が他の2つの変数の関数である3変数関係式を使用します。一般的な形式：収入＝レート×価値、税金＝評価額×レート、パーセンテージ＝レート×ベース、手数料＝売却価格×レート、面積＝長さ×幅。任意の2つの変数が与えられた場合、乗算または除算により3番目の変数を求めることができます。

- ✓ 収入＝レート×価値、レート＝収入÷価値、価値＝収入÷レート
- ✓ 手数料＝売却価格×レート、売却価格＝手数料÷レート、レート＝手数料÷売却価格
- ✓ パーセンテージ＝レート×ベース、レート＝パーセンテージ÷ベース、ベース＝パーセンテージ÷レート
- ✓ 税金＝評価額×レート、評価額＝税金÷レート、レート＝税金÷評価額

## 53.4 面積（空間）測定とエーカー

面積は長さ×幅です。換算：1平方フィート = 144平方インチ；1平方ヤード = 9平方フィート；1平方ロッド = 30 1/4平方ヤード；1エーカー = 10平方チェーン、160平方ロッド、4,840平方ヤード、または43,560平方フィートです。正方形として、1エーカーは1辺が約208.71フィートです。土地記述にはセクション、タウンシップ、およびクォーターセクション単位が使用されます。

- ✓ 1エーカー = 43,560平方フィート = 4,840平方ヤード = 160平方ロッド
- ✓ 1平方ヤード = 9平方フィート；1平方フィート = 144平方インチ
- ✓ 1セクション = 1平方マイル = 640エーカー；1/4セクション = 160エーカー
- ✓ 1タウンシップ = 36平方マイル；正方形エーカー ≈ 1辺208.71フィート

## 53.5 銀行家の12%-30日/6%-60日法

360日年を使用したショートカット方法です。元金に対して12%で30日間の利息、または6%で60日間の利息は、小数点を左に2桁移動した元金に等しくなります。これは年12%が月1%に相当し、数字の1%がその数字の100分の1であるためです。例：$8,432.67に対して12%で30日間(または6%で60日間) = $84.33。他のレートと期間は比例的に導出できます。

- ✓ 12% 30日間または6% 60日間の場合、小数点を左に2桁移動します
- ✓ 年12% = 月1%
- ✓ 分数を使用して他のレートを導出します(例：60日間3% = 6%金額の1/2)
- ✓ 比例を使用して他の期間を導出します(6日 = 60日の1/10; 3日 = 6日の1/2)

## 53.6 償却支払係数表

償却表は、与えられた金利で設定された期間にわたって1,000ドルのローンを完全に返済（償却）するために必要な月々の支払額を示しています。ローンの月々の元金と利息の支払額を求めるには、期間と金利に対応する係数を表から探し、その係数にローン額の千ドル単位の数を掛けます。ローン期間が長いほど月々の支払額は低くなり、金利が高いほど支払額は高くなります。

- ✓ 月々の支払額 = 表の係数 ×（ローン額 ÷ 1,000）
- ✓ 係数は金利とローン期間（年数）の両方に基づいて決定される
- ✓ ローン期間が長いほど月々の支払額は低くなり、金利が高いほど月々の支払額は高くなる

## 53.7 一般的な線形測定単位

土地説明に使用される標準的な線形測定単位：1フィート＝12インチ、1ヤード＝3フィート（36インチ）、1ロッド＝16 1/2フィートまたは5 1/2ヤード、1ハロン＝40ロッド、100フィート＝6.6ロッド、1マイル＝5,280フィート、1,760ヤード、320ロッド、または80チェーンです。

- ✓ 1マイル＝5,280フィート＝1,760ヤード＝320ロッド＝80チェーン
- ✓ 1ロッド＝16 1/2フィート＝5 1/2ヤード
- ✓ 1ヤード＝3フィート＝36インチ

## 53.8 面積および体積公式

正方形または長方形の面積 = 長さ × 幅（使用される線形単位）。三角形の面積 = 底辺 × 1/2 高さ。立方（体積）測定 = 長さ × 幅 × 高さ：1立方フィート = 1,728立方インチ；1立方ヤード = 27立方フィート。

- ✓ 長方形/正方形の面積 = 長さ × 幅
- ✓ 三角形の面積 = 1/2 × 底辺 × 高さ
- ✓ 体積 = 長さ × 幅 × 高さ
- ✓ 1立方ヤード = 27立方フィート；1立方フィート = 1,728立方インチ

## 53.9 測量士のチェーンとリンク測定

古い測量士の測定: 1リンク = 7.92インチ; 1ロッド = 25リンク; 1チェーン = 4ロッドまたは66フィート。現代の測量士は100フィート長のスチールテープ（エンジニアスチェーン）を使用し、1フィートリンクを使用しているため、現代スチールテープチェーンで測定した1マイルは52.8チェーンです。

- ✓ 1チェーン = 4ロッド = 66フィート
- ✓ 1ロッド = 25リンク; 1リンク = 7.92インチ
- ✓ 1マイル = 80本の（測量士）チェーン、ただし52.8本の現代エンジニアチェーン

## 53.10 FIRPTA源泉徴収率と買い手の居住地例外

外国投資不動産税法(IRC §1445)の下では、外国人から米国不動産を取得する場合、源泉徴収義務者は売り手ではなく買い手であり、実現額から源泉徴収してIRSに納付する必要があります。2015年のPATH法は、2016年2月16日以降の譲渡に対して、一般的な源泉徴収率を10%から15%に引き上げました。買い手が不動産を居宅として取得し、占有する意図がある場合、2つの例外が適用されます。実現額が$300,000以下の場合は源泉徴収は不要であり、$300,000を超え$1,000,000以下の場合は10%の軽減率が適用されます。$1,000,000を超える場合、または買い手が不動産を居宅として使用しない場合は、完全な15%が適用されます。FIRPTAは連邦の義務であり、歳入租税法§18662に基づくカリフォルニア州源泉徴収(FTB様式593に報告、すべての売り手に対して総売却価格の3 1/3%の デフォルト率が適用)と完全に別個です。外国人売り手との取引は両方に対象となる可能性があります。

- ✓ FIRPTA一般源泉徴収率は、2016年2月16日以降の譲渡に対して実現額の15%です(2015年PATH法により10%から引き上げ)
- ✓ 買い手が居宅として取得し、実現額が$300,000以下の場合:源泉徴収不要
- ✓ 買い手が居宅として取得し、実現額が$300,000を超え$1,000,000以下の場合:10%の軽減率が適用
- ✓ $1,000,000を超える場合、または買い手が居宅として使用しない場合:完全な15%が適用
- ✓ 源泉徴収義務者は売り手ではなく買い手です
- ✓ FIRPTAは連邦制度であり、カリフォルニア州FTB様式593源泉徴収(売却価格のデフォルト3 1/3%、すべての売り手に適用)と別個です

CHAPTER 54

# Supplement: Foreclosure and Redemption

## 54.1 非司法的差押えのタイムライン：デフォルト通知、回復権、および住宅所有者権利章典

信託証書に基づく受託者売却は、受託者が債務不履行通知(NOD)を記録するときに開始され、信託者は売却日の5営業日前まで続く回復権を有します(民法第2924c条)。NODが記録されてから最低3ヶ月経過するまで売却通知を与えることはできず、売却通知は売却の最低20日前に掲示および公告され、最低14日前に記録されなければなりません(民法第2924条、第2924f条)。受託者売却が完了した後は、法定償却権はありません。住宅所有者権利章典の下で、サービサーはNOD記録の最低30日前に借り手に連絡を取る(またはその試みをする)ことで代替案を探索する必要があり、完全なローン変更申請が保留中の間は二重追跡を行うことはでき、単一の連絡先を提供する必要があります(民法第2923.55条、第2923.6条、第2923.7条)。したがって、NODから売却までの最短時間はおよそ4ヶ月です。出典：カリフォルニア民法第2923.55条、第2923.6条、第2924条、第2924c条、第2924f条

- ✓ 回復権は受託者売却の5営業日前まで継続します(民法第2924c条)。
- ✓ 売却通知は債務不履行通知が記録されてから3ヶ月経過するまで与えることはできません(民法第2924条)。
- ✓ 売却通知は売却の最低20日前に掲示および公告され、最低14日前に記録されなければなりません(民法第2924f条)。
- ✓ サービサーはNOD記録の30日前に借り手に連絡を取る、またはその試みをしなければなりません(民法第2923.55条)。
- ✓ 完了した受託者売却後は償却権がなく、二重追跡は禁止されています(民法第2923.6条)。

## 54.2 司法的差押え、一訴訟原則、および法定買戻し権

抵当権または信託証書は、裁判所の訴訟により司法的に差し押さえられる可能性があります。カリフォルニアの一訴訟原則では、貸し手は担保を最初に実行する必要があり、債務に対する訴訟は1つのみ許可されます (民事訴訟法§726)。司法的差押え売却後、債務者は売却収益が債務と利息および費用をカバーする場合は3ヶ月間、不足金が残る場合は1年間の法定買戻し権を有します (民事訴訟法§729.030)。買戻し期間中、債務者は物件に占有し続けることができます。不足分判決は司法的差押えを通じてのみ利用でき、非司法的受託者売却後は禁止されます (民事訴訟法§580d)。不足分判決は公正価値ルールにより制限されます (民事訴訟法§580a)。司法的差押えは遅く費用がかかるため、貸し手は通常、信託証書の売却権を使用します。出典: カリフォルニア民事訴訟法§§725a、726、729.030、580a、580d

- ✓ 司法的差押え後の買戻し: 収益が債務をカバーする場合は3ヶ月、不足金が残る場合は1年 (民事訴訟法§729.030)
- ✓ 一訴訟原則: 貸し手は担保を最初に差し押さえ、債務に対する訴訟は1つのみ (民事訴訟法§726)
- ✓ 非司法的受託者売却後の不足分判決なし (民事訴訟法§580d)
- ✓ 司法的差押えの不足分は債務と公正価値の差に制限 (民事訴訟法§580a)
- ✓ 司法的売却後の買戻し期間中、債務者は物件の占有を維持

CHAPTER 55

# Supplement: Liens and Title

## 55.1 機械師の先取特権：予備通知、完了通知、先取特権期限、非責任通知

不動産を改善する請負業者、下請業者、供給業者および労働者は、憲法上の先取特権を有します（カリフォルニア憲法第14条§3；民法典§8000以降）。下請業者および供給業者は、先取特権を保持するために、労働力または材料を最初に提供した後20日以内に、所有者、直接請負業者および建設貸付人に20日間の予備通知を送付する必要があります（民法典§8200）。所有者は完了後15日以内に完了通知を記録することができます（民法典§8182）。その記録後、直接請負業者は60日以内に、その他の請求者は30日以内に先取特権請求を記録する必要があり、完了通知が記録されない場合、すべての請求者は実際の完了後90日以内に記録する必要があります（民法典§§8412、8414）。先取特権訴訟は先取特権が記録された後90日以内に提起される必要があり、そうでなければ先取特権は失効します（民法典§8460）。先取特権の優先順位は改善作業の開始日に遡ります（民法典§8450）。テナントまたは他の者による作業を指示しなかった所有者は、作業を知った後10日以内に非責任通知を掲示および記録することができます（民法典§8444）。出典：カリフォルニア民法典§§8182、8200、8412、8414、8444、8450、8460

- ✓ 予備通知は、労働力または材料を最初に提供した後20日以内に与えられる必要があります（民法典§8200）。
- ✓ 完了通知は完了後15日以内に記録される場合があります（民法典§8182）。
- ✓ 完了通知後：直接請負業者は60日以内に、その他の請求者は30日以内に先取特権を記録する必要があり、通知がない場合は完了後90日以内に記録する必要があります。
- ✓ 機械師の先取特権に対する強制執行訴訟は記録後90日以内に提起される必要があります（民法典§8460）。
- ✓ 非責任通知は、承認されていない作業を知った後10日以内に掲示および記録される必要があります（民法典§8444）。

CHAPTER 56

# Supplement: Title and Ownership

## 56.1 時効取得の要件(5年及び税金納付)

時効取得による所有権は、実際的で公然且つ著名であり、真実の所有者に対して敵対的であり、5年間継続し、権利主張または権原の外観の下での占有を要求します(カリフォルニア民事訴訟法§§318、321、322、325)。ほとんどの州と異なり、カリフォルニアは請求人が5年間の期間中に不動産に賦課・評価されたすべての税金を納付していることを要求します(カリフォルニア民事訴訟法§325(b))。時効取得は政府所有地に対しては成立せず、請求人は所有権確認訴訟により譲渡可能な所有権を完成させます。法定地役権は同じ5年間の使用により取得されますが、使用権のみを付与し、地役権が別途評価される場合を除き税金納付を要求しません。出典: カリフォルニア民事訴訟法§§318、321-325

- ✓ 時効取得は5年間の公然で著名であり敵対的で継続した占有を要求します(民事訴訟法§325)
- ✓ 請求人は5年間に賦課されたすべての不動産税を納付していることを要求します(民事訴訟法§325(b))
- ✓ 公共または政府所有地に対する時効取得はできません
- ✓ 所有権は所有権確認判決により完成し保険可能となります
- ✓ 法定地役権: 同じ5年間の使用ですが税金納付は不要であり使用権のみが取得されます

CHAPTER 57

# Supplement: Landlord-Tenant

## 57.1 州全体の賃料上限（テナント保護法）、コスタ-ホーキンス法及び賃料引き上げ通知期間

2019年のテナント保護法（AB 1482）は、対象となる住宅ユニットの年間賃料引き上げを、地域のCPI変動に5%を加えた額に制限し、最大10%の上限を設け、12ヶ月間に2回以上の引き上げを禁止しています（民法§1947.12、2030年1月1日まで有効）。適用除外となるユニットには、過去15年以内に占有許可証を取得した住宅、法人またはREITが所有していない一戸建て住宅およびコンドミニアム（リースに必要な適用除外通知がある場合）、および所有者居住型の二戸建てが含まれます。コスタ-ホーキンス賃貸住宅法は、地域の賃料統制が一戸建て住宅、コンドミニアム、および1995年2月1日以降に初めて占有されたユニットの対象となることを禁止し、空室控除の廃止を保障しており、賃借人が自発的に退去した場合、大家は新しい市場賃料を設定することができます（民法§§1954.50-1954.535）。定期借家の賃料引き上げには、過去12ヶ月間のすべての引き上げが10%以下の場合は30日間の書面通知が必要であり、10%を超える場合は90日間の通知が必要です（民法§827）。出典：カリフォルニア民法§§827、1947.12、1954.50-1954.535

- ✓ AB 1482上限：年間5%プラスCPI、最大10%、12ヶ月間に最大2回の引き上げ（民法§1947.12）
- ✓ 賃料上限は、過去15年以内に建設された住宅および必要なリース通知を有する個人所有の一戸建て住宅およびコンドミニアムの大部分を適用除外とします
- ✓ コスタ-ホーキンス法は空室控除の廃止を認め、一戸建て住宅、コンドミニアム、および1995年2月1日以降のユニットを地域の賃料統制から除外します
- ✓ 賃料引き上げ通知：12ヶ月間に10%以下の場合は30日、10%を超える場合は90日（民法§827）
- ✓ テナント保護法の賃料上限は2030年1月1日に失効し、延長されない限り終了します

CHAPTER 58

# Supplement: Trust Funds

## 58.1 信託口座の記録保管、$200ブローカー資金限度および3営業日入金ルール（規則2831〜2835）

カリフォルニア監督官規則2832は、ブローカーが信託資金を受領後3営業日以内に、中立的なエスクロー、依頼人の手中、またはブローカーの信託口座に入金することを要求しています。買い手の小切手は、買い手がそう指示し、受理前に売り手が通知された場合のみ、受理まで未換金のまま保管できます（10 CCR §2832）。ブローカーは銀行手数料をカバーするために信託口座に個人資金$200以下のみを保管することができ、それ以上は資金の混合です（10 CCR §2835）。ブローカーは受領および払い出した全信託資金の欄式記録、各受益者または取引ごとの別記録を保管し、別記録を管理記録および銀行残高と最低月1回調整しなければなりません（10 CCR §§2831, 2831.1, 2831.2）。出金はブローカーまたは権限のある署名者のみが行うことができ、不足額は資金の全所有者の書面同意によってのみ発生させることができます（10 CCR §§2832.1, 2834）。出典：10 Cal. Code Regs. §§2831, 2831.1, 2831.2, 2832, 2832.1, 2834, 2835

- ✓ 信託資金は受領後3営業日以内にエスクロー、信託口座、または依頼人に入金しなければなりません（規則2832）。
- ✓ ブローカーは信託口座に個人資金最大$200を保管することができます（規則2835）。
- ✓ 信託記録は銀行残高と最低月1回調整しなければなりません（規則2831.2）。
- ✓ 各依頼人または取引ごとに別個の受益者記録を保管しなければなりません（規則2831.1）。
- ✓ 信託資金の不足額には資金の全所有者の事前書面同意が必要です（規則2832.1）。

CHAPTER 59

# Supplement: State Property Law

## 59.1 カリフォルニア州水利権：沿岸水利権、適切化水利権、および相互的水利権

カリフォルニア州内のすべての水資源は州民に属しており、すべての使用は合理的かつ有益でなければなりません（カリフォルニア州憲法第10条第2項；水資源法§§100-102）。沿岸水利権は自然水路に隣接する土地の所有者に属しており、土地に付随し、土地から別個に譲渡されることはできず、他の沿岸所有者と相互的に共有される合理的な使用を認めます。適切化水利権は州水資源管理委員会の許可のもとで非沿岸土地での表面水の転用を認めており、先着順優先権に従います（水資源法§1200以下）。被覆地主は透水性地下水に対する相互的水利権を保有し、地下水盆地は2014年持続可能地下水管理法に基づいて管理されます（水資源法§10720以下）。出典：カリフォルニア州憲法第10条第2項；カリフォルニア州水資源法§§100-102、1200以下、10720以下

- ✓ 沿岸水利権は水路に隣接する土地に付随し、土地とともに移転され、別個に譲渡されることはできません。
- ✓ 適切化水利権は州水資源管理委員会の許可を必要とし、先着順優先権に従います。
- ✓ 被覆地主は相互的水利権の原則に基づいて地下水を共有します。
- ✓ すべての水資源の使用は合理的かつ有益でなければなりません（カリフォルニア州憲法第10条第2項）。
- ✓ 自然水路の水資源は土地所有者ではなく州によって所有されます（水資源法§102）。

CHAPTER 60

# Supplement: Closing Practice and Special Sales

## 60.1 検認売却：法院承認、上回り入札公式、および仲介手数料

被相続人の不動産は個人代理人により売却されますが、代理人が独立的遺産管理法（Independent Administration of Estates Act）に基づく全権を有しない限り、売却は検認裁判所の承認を受けなければなりません（カリフォルニア検認法§10300以下）。法院の承認公聴会において、法院は上回り入札を勧誘し、最初の上回り入札は受け入れられた申し出を超えるものでなければならず、最初の$10,000の10%以上、残額の5%以上を超える必要があります（カリフォルニア検認法§10311）。売却価格は、法院の鑑定価格の最低90%以上である必要があります（カリフォルニア検認法§10309）。仲介手数料は法院により設定され、法律の指示に従い売却仲介人と上回り入札仲介人の間で配分されます（カリフォルニア検認法§§10160-10167）。代理人が付与した専属上場は90日間に限定され、90日間の延長には法院の承認が必要です（カリフォルニア検認法§10150）。出典：カリフォルニア検認法§§10150, 10160-10167, 10300-10316

- ✓ 検認裁判所における最小上回り入札：受け入れられた申し出の最初の$10,000の10%以上、残額の5%以上（カリフォルニア検認法§10311）
- ✓ 検認売却価格は鑑定価格の最低90%以上である必要がある（カリフォルニア検認法§10309）
- ✓ 法院承認検認売却における仲介手数料は仲介人ではなく法院により固定される（カリフォルニア検認法§10161）
- ✓ 個人代理人による専属上場は90日間に制限される（カリフォルニア検認法§10150）
- ✓ 代理人が独立的遺産管理法に基づく全権を有する場合、法院の承認は不要である

## 60.2 事業機会販売：一括売却法、売上税クリアランス証明書、ABC免許移転

事業機会（営業権、在庫、設備）を販売するには不動産免許が必要です（Bus. & Prof. Code §§10030、10131）。通常の事業過程外で実質的にすべての在庫と設備を移転することは一括売却です。買主は一括売却通知を記録および公表し、売却の少なくとも12営業日前にカウンティ税務徴収官に提出する必要があり、$2,000,000以下でほぼ現金による売却はエスクロー経由で行わなければなりません（Com. Code §§6101-6111）。買主はカリフォルニア租税手数料庁から売上税クリアランス証明書を取得するか、未払いの売上税をカバーするのに十分な価格を保留する必要があります。そうしないと、買主は後継者として責任を負うことになります（Rev. & Tax. Code §§6811-6812）。アルコール飲料免許の移転には、アルコール飲料管理局への移転意図通知の提出、カウンティへの記録、ABC承認までの購買価格のエスクロー保管が必要です（Bus. & Prof. Code §§24073-24074）。免許自体は動産です。出典：Cal. Com. Code §§6101-6111; Rev. & Tax. Code §§6811-6812; Bus. & Prof. Code §§10030、24073-24074

- ✓ 一括売却通知は売却の少なくとも12営業日前に記録、公表、および税務徴収官に提出される必要があります（Com. Code §6105）。
- ✓ 事業買主は売上税クリアランス証明書を取得するか、資金を保留して後継者責任を回避する必要があります（R&T Code §6811-6812）。
- ✓ 事業機会を販売するには不動産免許が必要です（B&P Code §10131）。
- ✓ ABC酒類免許移転には、ABCへの通知、カウンティ記録、および購買価格のエスクロー保管が必要です（B&P Code §24074）。

✓

事業営業権、設備、および酒類免許は動産であり、売却証書で移転されます。

CHAPTER 61

# Supplement: Mortgage Law

## 61.1 カリフォルニア州高利貸し制限および適用除外（憲法第15条）

カリフォルニア州憲法は、主に個人、家族、または家庭用途で行われた融資の利息を年10パーセントに制限し、その他すべての融資（ほとんどの不動産融資を含む）を10パーセント、または連邦準備銀行サンフランシスコ地区の公定歩合の5パーセント超のいずれか大きい方に制限しています（カリフォルニア州憲法第15条第1項）。適用除外対象の貸し手には、銀行、貯蓄機関、信用組合、認可を受けた消費者金融業者、および認可を受けた不動産ブローカーによって提供または手配され、不動産によって担保された融資が含まれます（民法第1916.1条）。売主による分割払い融資（信用販売）は融資ではなく、高利貸し制限の対象ではありません。高利の利息を請求する貸し手は、利息を没収され、支払われた利息の3倍の損害賠償責任を負う可能性があります（民法第1916-3条）。出典：カリフォルニア州憲法第15条第1項；カリフォルニア民法第1916-3条、第1916.1条

- ✓ 消費者融資：年最大10パーセント（カリフォルニア州憲法第15条第1項）
- ✓ その他の融資：10パーセント、または連邦公定歩合の5パーセント超のいずれか大きい方
- ✓ 認可を受けた不動産ブローカーによって提供または手配され、不動産によって担保された融資は適用除外（民法第1916.1条）
- ✓ 売主による分割払い融資は信用販売であり、高利貸し制限の対象ではない
- ✓ 高利貸し業者は利息を没収され、支払われた利息の3倍の損害賠償責任を負う可能性がある（民法第1916-3条）

## 61.2 抵当権解除期限、受益者ステートメント、およびデフォルト通知要求

信託証書が返済されると、受益者は30日以内に原本約束手形、信託証書および抵当権解除請求を受託者に交付する必要があり、受託者はそれを受け取ってから21日以内に完全な抵当権解除を実行・記録しなければなりません。違反には500ドルの法定罰金と実損害賠償が課されます(民法§2941)。借手または認可された者は受益者ステートメント(返済額または残高情報)を請求でき、貸手は21日以内にこれを提供しなければなりません。手数料は法定上限が設定されています(約30ドル、現在の金額を確認)(民法§2943)。後順位抵当権者またはその他の利害関係者は「デフォルト通知および売却通知要求書」を記録することができ、その後受託者は記録されたデフォルト通知の写しを10営業日以内に、売却通知の写しを売却日の少なくとも20日前に郵送する必要があります(民法§2924b)。出典:カリフォルニア民法§§2924b、2941、2943

- ✓ 受益者は返済後30日以内に抵当権解除文書を受託者に送付する必要があります(民法§2941)。
- ✓ 受託者は21日以内に抵当権解除を記録する必要があり、違反には500ドルの罰金と損害賠償が課されます。
- ✓ 受益者ステートメントは請求から21日以内に交付される必要があります(民法§2943)。
- ✓ デフォルト通知要求書が記録されると、請求者は10営業日以内にデフォルト通知の郵送写しを受け取る権利があります(民法§2924b)。
- ✓ 後順位抵当権者はデフォルト通知要求書を記録して、優先債務不履行を把握し、自身の地位を保護します。

CHAPTER 62

# Supplement: License Law Gaps

## 62.1 書面による仲介人・セールスパーソン契約および監督権委譲（規則2725-2726）

すべての仲介人は、仲介人の下でライセンスを受けたセールスパーソンおよび仲介人準会員との間に書面契約を締結する必要があります。この契約は両当事者が署名・日付を記載し、監督、義務および報酬をカバーしするもので、仲介人は関係終了から3年間契約を保管する必要があります（10 CCR §2726、営業行為法§10148）。規則2725に基づく適切な監督には、取引書類の審査、信託資金の管理、広告、およびコンプライアンスの監視に関する書面方針および手続の確立が含まれます。仲介人は別の仲介人またはこの5年以内に最低2年間のフルタイム不動産経験を有するセールスパーソンに監督権を委譲することができますが、委譲する仲介人は責任を維持します。セールスパーソンが税務上従業員または独立契約者として扱われるかどうかに関わらず、契約が必要です。出典：10カリフォルニア規則§§2725、2726、営業行為法§§10148、10177(h)

- ✓ 仲介人はすべてのセールスパーソンと署名・日付記載済みの書面契約を締結しなければならない（規則2726）
- ✓ 仲介人・セールスパーソン契約は関係終了後3年間保管する必要がある
- ✓ 監督権は過去5年以内に2年間のフルタイム経験を有するセールスパーソンに委譲することができるが、仲介人は責任を維持する（規則2725）
- ✓ 書類審査、信託資金および広告に関する書面方針は適切な監督の一部である
- ✓ 監督義務の不履行は営業行為法§10177(h)に基づく処分理由である