Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Georgia Real Estate Salesperson License Exam

Georgia

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
75	11	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 • 75 knowledge points • 11 chapters

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

Contents

01 Rules 520-1-.01–.05: Organization, definitions, Commission operations, obtaining and maintaining a license 1

02 Rules 520-1-.06–.08: Brokerage relationships, management responsibilities of firms, trust accounts and trust funds 7

03 Rules 520-1-.09–.14: Advertising, handling transactions, licensees as principals, business brokerage, fair housing, citations 16

04 Supplement: Agency and Brokerage Relationships 24

05 Supplement: License Law 26

06 Supplement: Landlord-Tenant 29

07 Supplement: Taxes and Recording 31

08 Supplement: Closing Practice 33

09 Supplement: Disclosures 35

10 Supplement: Condominium and HOA 37

11 Supplement: Financing and Foreclosure 39

CHAPTER 1

Rules 520-1-.01–.05: Organization, definitions, Commission operations, obtaining and maintaining a license

1.1 仲介業務実務の主要定義

「仲介契約（brokerage engagement）」とは、売主、買主、貸主、または借主が仲介人の顧客となり、相応の対価を約束する書面契約です（例：専属中介契約、一般中介契約、買主仲介人契約、不動産管理契約）。「顧客」は仲介契約を締結した者であり、「取引相手」は締結していないが、事務的行為を受けることができます。「二重代理人」は同一取引において売主/買主または貸主/借主の両当事者と同時に仲介関係を持ちます。「事務的行為」は裁量や判断を要しません。「事務所」は仲介人として認可された個人事業主、パートナーシップ、LLC、または法人です。

- ✓ 仲介契約は顧客関係を形成する書面契約でなければなりません
- ✓ 顧客は仲介契約を有し、取引相手は事務的行為のみを受けます
- ✓ 二重代理人は同一取引において両当事者を代理します
- ✓ 事務的行為は免許者の裁量や判断を要しません

1.2 ブローカー免許経験要件

ブローカーまたは準ブローカーになるために、申請者は申請前の過去5年間のうち少なくとも3年間、有効な免許を保有していたことを証明する必要があります。別の管轄区域が全期間を認証できない場合、候補者は過去5年以内に経験を取得し、前の管轄区域がその5年間のいずれかの時点で免許を認証していることを示さなければなりません。取引ファイルやブローカー宣誓書などの他の信頼できる証拠が検討される場合があります。

- ✓ ブローカー/準ブローカー申請者は過去5年間のうち3年以上、有効な免許を保有していなければなりません
- ✓ 州外申請者は過去12か月以内に発行された免許認証の原本を提出する必要があります
- ✓ 取引ファイルおよびブローカー宣誓書などの信頼できる証拠が、不完全な管轄区域の記録を補足する場合があります

1.3 販売員の免許取得後および継続教育

新規販売員は、元の免許取得日から1年以内に（法定延長により最大18か月まで）25時間の免許取得後課程を修了する必要があります。アクティブな免許を更新するには、免許保有者は更新期間ごとに36時間の継続教育を修了する必要があり、そのうち少なくとも3時間は免許法に関する内容である必要があります（2016年7月1日発効）。免許取得後教育の未修了により免許が失効した販売員は、法定規定に基づいてのみ再申請できます。

- ✓ 販売員は免許取得日から1年以内に25時間の免許取得後課程を修了する必要があります
- ✓ アクティブな免許更新には、更新期間ごとに36時間の継続教育が必要です
- ✓ 36時間の継続教育のうち、少なくとも3時間は免許法に関する内容を扱う必要があります

1.4 活性ライセンス対非活性ライセンスステータス

すべての活性準仲介人、販売員、およびCAMは、常に1つの活性ジョージア仲介人の下でライセンスを取得する必要があります。新しい販売員またはCAMは、仲介人がウォール証明書を受け取るまで、仲介活動を開始することはできません。非活性ライセンス保有者は、自分が単独で所有する不動産に対してのみ仲介活動を実行できます。ライセンス保有者は、非活性状態で無免許雇用主のための仲介業務を実行することはできません。そうする場合は、ライセンスを放棄し、元の申請者として再度適格を得る必要があります。

- ✓ 活性ライセンス保有者は、常に1つのジョージア仲介人の下でのみ働くことができます
- ✓ 非活性ライセンス保有者は、自分が単独で所有する不動産に対してのみ仲介活動を実行できます
- ✓ ライセンス保有者は、非活性状態で無免許雇用主のための仲介業務を実行することはできません

1.5 失効したライセンスの復活

2年未満の失効ライセンスは、Rule 520-1-.04(1)の手数料を支払い、必要な継続教育(CE)を完了することで復活できます。2年以上5年未満の失効の場合、アクティブ状態への復活には、適切なプリライセンスコース(過去1年以内に受講)が必要です。5年以上失効したライセンスは、元の申請者として再適格を得る必要があります。また、ライセンシーは資格試験(全国部分を含む)を再受験し合格することで復活させることもできます。

- ✓ 2年未満の失効：手数料を支払い、見落とされたCEを完了して復活させる
- ✓ 2年以上5年未満の失効：過去1年以内に適切なプリライセンスコースを完了する
- ✓ 5年以上失効：元の申請者として再適格を得る

1.6 仲介(Agency)と教育時間(Instructional Hour)の定義

「仲介(Agency)」とは、不動産仲介業者がその者の明示的な権限により、不動産取引において他の者のために行動し、または他の者を代理するすべての関係を意味します。「教育時間(instructional hour)」とは、最低50分以上の指導または学習活動を意味します。「適切な時間(timely)」とは、状況下で合理的な時間を意味します。「銀行(bank)」とは、連邦保険が付保された当座預金口座を提供することを認可された連邦規制の金融機関を意味します。

- ✓ 仲介(Agency)には、不動産取引において他の者のために行動するための明示的な権限が必要です
- ✓ 教育時間(instructional hour)は最低50分以上です
- ✓ GREC目的上、銀行は連邦保険が付保された当座預金口座を提供する必要があります

1.7 ライセンス手数料および更新期間構造

個人および法人の原本ライセンスは、有効化後4年目のカレンダー月（法人は4周年月）の申請者の誕生月まで有効です。有効化手数料は、個人（ブローカー、アソシエイトブローカー、セールスパーソン、CAM）の場合$45（回復基金$20を含む）、法人/学校/講師の場合$75（基金$20を含む）です。4年更新手数料は$125（紙）または$100（オンライン）です。失効したライセンスの復活は4ヶ月以内に追加$100で、その後はそれ以上です。住所、信託口座、または会社変更について30日以内に委員会に通知できなかった場合、$25の手数料が適用されます。小切手不渡りまたはチャージバックを引き起こした争点請求の場合、$100の手数料が適用されます。

- ✓ 個人有効化手数料は$45（回復基金$20を含む）; 法人/学校/講師は$75（基金$20を含む）
- ✓ 4年更新は紙$125またはオンライン$100
- ✓ 30日以内にGRECに住所、信託口座、または所属変更の通知をしない場合、$25の手数料
- ✓ 小切手不渡りまたはチャージバックを引き起こした争点請求の場合、$100の手数料

1.8 試験要件と相互認定

受験者は、心理測定学的に健全な方法で採点される委員会承認の試験に合格する必要があります。ジョージア州に引っ越したか、非居住者免許を求める受験者は、他州の認定証（12ヶ月以内に発行）が試験合格、すべての教育要件の充足、良好な状態維持、懲戒処分がないことを示している場合、さらなる試験・教育なしに免許を取得できます。そうでない場合、ジョージア州試験を受験する必要があります。承認なしに他者に試験内容を提供することは、免許の否認または制裁の根拠となります。

- ✓ 相互認定免許には、12ヶ月以内に発行された原本認定証が必要で、試験合格、教育完了、良好な状態、懲戒なしを示すこと
- ✓ 他州で懲戒歴または有罪判決のある受験者は、ジョージア州試験を受験し合格する必要があること
- ✓ 43-40-25に基づき、不適切に試験内容を開示することは、免許の否認または制裁の根拠となること

1.9 申請書提出および完全性ルール

申請書は委員会承認様式である必要があります。直接配達、USPS郵便、民間宅配便、または手数料が不要な場合のみファックス/電子メールで提出できます。有効な提出日は、郵送の場合はUSPS消印、またはGRECが受け取った日付です。申請者は適切な提出を証明する責任があります。申請書は、手数料、必要書類、個人情報、署名、または判読可能な回答が不足している場合は不完全です。刑事有罪判決または懲戒措置の開示に失敗すると、偽造申請書とみなされる可能性があります。

- ✓ ファックス/電子メール提出は手数料が不要な場合のみ認められます
- ✓ 提出日は郵送の場合はUSPS消印、そうでない場合はGREC受取日です
- ✓ 刑事有罪判決または懲戒措置の開示に失敗すると、偽造申請書とみなされる可能性があります

1.10 犯罪経歴および有罪判決の開示

申請の60日以内に、各候補者は認定されたGCIC犯罪経歴報告書を取得して添付する必要があります。ジョージア州以外の住民は、居住管轄区域から同等の報告書を取得する必要があり、記録が出現するか州の報告書が利用できない場合、FBI/FCIC報告書が必要な場合があります。犯罪有罪判決を開示した申請者は、訴因書および判決の認定謄本を提供する必要があり、以前の懲戒がある者は、控訴状および最終命令を提供する必要があります。

- ✓ 申請の60日以内に、認定された犯罪経歴報告書を取得する必要があります
- ✓ 有罪判決のある申請者は、訴因書および判決の認定謄本を提出する必要があります
- ✓ 以前の懲戒がある申請者は、控訴状および最終命令を提出する必要があります

1.11 予備的決定および拒否聴聞会

前科または懲戒処分の記録がある個人は、教育および試験完了前に拘束力のない予備的決定を請求することができます。不利な予備的決定は申請者になることを妨げず、すべてのライセンス拒否には通知と聴聞会が必要です。拒否後、申請者は60日以内に書面で正式な聴聞会を請求する必要があります。これを怠るか、聴聞会で敗訴した場合、申請は失効し、再受験および新しい手数料で再申請する必要があります。

- ✓ 前科/懲戒処分に関する予備的決定は勧告的であり、拘束力がありません
- ✓ 拒否された申請者は60日以内に正式な聴聞会を請求する必要があります
- ✓ 聴聞会の請求を怠るか、聴聞会で敗訴した場合、再受験および新しい手数料で再申請する必要があります

1.12 ライセンス更新時期と失効

更新手数料が支払われない場合、個人ライセンスはライセンス保有者の生年月日の月の最終日に失効し、会社ライセンスは元のライセンス発行から4年目の月の最終日に失効します。手数料未払いまたは教育要件未達成のため失効したライセンス保有者は、再発行を受けるまでブローカレッジ活動に従事することは禁止されています。CE（継続教育）の欠落のみを理由に失効したアクティブなライセンス保有者は、更新手数料を支払うと自動的にインアクティブになります。

- ✓ 個人ライセンスは生年月日の月の最終日に失効し、会社ライセンスは4年目の月の最終日に失効する
- ✓ 失効したライセンス保有者は再発行を受けるまでブローカレッジ活動に従事できない
- ✓ CE欠落のみで失効したアクティブなライセンスは、更新手数料の支払いにより自動的にインアクティブに転換される

1.13 法的措置および住所変更の通知

ライセンシーは、O.C.G.A. 16-13-111、43-40-15、または43-40-25の対象となる行政的、民事的、または刑事的措置の最終判断を、書面でコミッションに通知する必要があります。民事/行政的判断は決定から10日以内に、刑事有罪判決は有罪判決から10日以内に通知し、最終判決書または公訴状/起訴状/有罪判決を含める必要があります。ライセンシー、学校、および講師は、郵送先住所、住所、またはメールアドレスの変更から1ヶ月以内に、書面でGRECに通知する必要があります。

- ✓ 民事/行政的処分は10日以内に、有罪判決は10日以内に報告する
- ✓ 住所またはメールアドレスの変更は書面で1ヶ月以内に報告する
- ✓ 通知には最終判決書または起訴書類および有罪判決を含める

1.14 非居住者ライセンスおよび州外業務

州外に転出したライセンス保有者は、ステータス変更を申請し、管轄権同意書に署名し、調査への協力に同意することによってのみ非居住者ライセンスの資格を得ることができます。または、ライセンスを非アクティブ状態に置いて取消を回避することができます。非居住者ブローカーは、ジョージア州ライセンス法人の適格ブローカーとして機能することができます。どのジョージア州ライセンス保有者も、まずその州で適切にライセンスを取得することなく、州外の不動産に対していかなるブローカー行為も実行することはできません。

- ✓ 非居住者ライセンスには、署名された管轄権同意書および協力契約が必要です。
- ✓ 非居住者ブローカーは、ジョージア州ライセンス法人の適格ブローカーとして機能することができます。
- ✓ ジョージア州ライセンス保有者は、別の州の不動産に対して行動する前に、その州で適切にライセンスを取得する必要があります。

1.15 委員会への規則および判定書の請願

利害関係者は、規則の制定、修正、または廃止について委員会に請願することができます。請願書は公証署名付きの書面で提出する必要があります。委員会は30日以内に、書面による却下（理由を明記）または規則制定手続きの開始のいずれかを行う必要があります。委員会は、法令またはその規則の適用に関する宣言的判定書も提供しており、請求は書面で公証されている必要があり、司法長官の意見を求めない限り60日以内に応答する必要があります。委員会は、保留中の調査聴聞会に関連する事項については宣言的判定書を発行しません。

- ✓ 規則請願および宣言的判定書請求は、公証署名付きの書面で提出する必要があります
- ✓ 委員会は規則請願に対しては30日以内に、宣言的判定書請求に対しては60日以内に応答する必要があります
- ✓ 保留中の調査聴聞会に関連する事項については宣言的判定書を発行しません

1.16 会社名および営業名の要件

個人事業のブローカーは申請書に記載された名前を使用します。法人は定款を提出し、パートナーシップはパートナーシップ契約書と認証された営業名を提出し、LLCは設立許可証を提出します。営業名で事業を行うエンティティは認証済み写本を提出する必要があり、ライセンス証書に記載された名前が一致する必要があります。フランチャイジーの営業名は、登録されている他の会社と区別できる方法でフランチャイズ名を含める必要があります。

- ✓ 法人、パートナーシップ、およびLLCはブローカー申請書と共に設立書類を提出する必要があります
- ✓ 営業名は認証済み写本として提出され、ライセンス証書に表示される必要があります
- ✓ フランチャイジーの名前は、登録されている他の会社と区別されるフランチャイズ名を含める必要があります

1.17 軍人配偶者及び現役軍人の迅速処理

2017年7月1日以降、軍人配偶者及び退役予定軍人は、身分を証明し、手数料を支払い、ライセンス要件を満たすことで、すべてのライセンス申請の迅速処理の対象となります。一定の退役軍人は、名誉除隊を受け、軍務書類要件を満たしている場合、試験スコアに加点を受けることができます（適格軍務に対して5点、障害退役軍人には追加点）。

- ✓ 軍人配偶者及び退役予定軍人は迅速な申請処理の対象となる
- ✓ 適格な退役軍人は名誉除隊を受けた場合に限り試験加点を受けることができる
- ✓ 10%以上の障害等級認定を受けた障害退役軍人は10点のクレジットを受けることができる

CHAPTER 2

Rules 520-1-.06–.08: Brokerage relationships, management responsibilities of firms, trust accounts and trust funds

2.1 ブローカー契約要件

すべての専属ブローカー契約は書面で作成され、明確な条件と確定された満期日を含める必要があります。契約を締結したライセンシーは、署名時に各署名者に正本のコピーを交付する必要があります。ネットブローカー契約は禁止されており、ブローカーは顧客が総額とブローカーの報酬を知ることができるように、手数料を顧客の価格に加算する必要があります。

- ✓ 各専属ブローカー契約は、その条件を完全に明記し、確定された満期日を含める必要がある
- ✓ 契約を締結した時点で、ライセンシーは各署名者に正本のコピーを交付する必要がある
- ✓ ネットブローカー契約は禁止されており、ブローカーは総額と手数料を開示する必要がある

2.2 物件管理契約の内容

仲介業者と所有者間のすべての書面による物件管理契約には、以下の必須要素が含まれる必要があります: 物件の識別; 管理のすべての条件および約款; 収入の送金および定期的(最低でも年1回以上)な収支報告書の提供条件; 仲介業者が第三者に支払う費用と資金調達方法; 手数料/コミッション金額および支払い時期; 敷金および前払い賃料が仲介業者または所有者のどちらが保有するか; 発効日および終了日; 終了条件; 仲介業者と所有者または権限のある代理人の署名。ライセンス保有者は署名時に所有者に判読可能な写しを交付する必要があり、仲介業者は写しを保管する必要があります。

- ✓ 管理契約は物件を識別し、すべての条件、手数料金額および支払い時期、発効日および終了日を明記しなければなりません
- ✓ 収支報告書は定期的に最低でも年1回以上提供される必要があります
- ✓ 敷金および前払い賃料が仲介業者または所有者のどちらが保有するかを明示しなければなりません
- ✓ 仲介業者と所有者または権限のある代理人の署名を含む必要があります
- ✓ ライセンス保有者は署名時に所有者に判読可能な写しを交付する必要があり、仲介業者は写しを保管する必要があります

2.3 ブローカー関係の開示

ライセンシーが自社に登録されている物件を購入、賃借、またはオプションする場合、買主/賃借人としての地位を明確に開示し、契約に条項を挿入する必要があります。ライセンシーが自分が所有する物件を売却または賃貸する場合、売主/貸主としての地位を開示し、条項を挿入する必要があります。ライセンシーは、当該会社が誰を代理しているか（エージェント/二重エージェント）および誰から報酬を受け取っているかを明示した書面による開示を両当事者に行わなければならず、いずれかの当事者が最初の提案をするときまでに行わなければなりません。ライセンシーは、他方の当事者を代理するライセンシーに対して、すべての当事者の十分な認識と書面による同意なしに手数料を支払うことはできません。

- ✓ ライセンシーは買主/賃借人または売主/貸主としての地位を開示し、契約に条項を挿入する必要がある
- ✓ 当該会社が誰を代理しているか、および誰から報酬を受け取っているかに関する書面による開示は、いずれかの当事者が最初の提案をするときまでに行わなければならない
- ✓ 他方の当事者を代理するライセンシーに対して、すべての当事者の十分な認識と書面による同意なしに手数料/報酬を支払うことはできない

2.4 ライセンス保有者による信託資金の処理

ライセンス保有者は、仲介能力で受け取ったすべての現金、小切手、または価値のある物品を、できるだけ早く自分のブローカーの管理下に置かなければなりません。本人として行動する場合(自分の物件を売却する場合)に受け取った資金と、自分の物件の敷金はブローカーの管理下または仲介者が承認した信託口座に移動します。ブローカーは、当事者が書面で別段の合意をしない限り、資金を連邦保険に加入したGREC登録信託口座に迅速に預金しなければなりません。利息付き信託口座は、預金前に利息の受取人を特定する書面での合意が必要です。ブローカーは、口座開設後1ヶ月以内に各信託口座の機関および名前/番号をGRECに通知しなければなりません。

- ✓ ライセンス保有者は、すべての信託資金をできるだけ早くブローカーに引き渡さなければなりません
- ✓ ブローカーは、信託資金を連邦保険に加入したGREC登録信託口座に預金しなければなりません
- ✓ 利息付き口座は、預金前に利息の受取人に関する書面での合意が必要です
- ✓ ブローカーは、口座開設後1ヶ月以内に各信託口座をGRECに通知しなければなりません

2.5 信託資金の承認された支払い

契約条件に反する信託資金の支払いは無能力と見なされます。仲介人は以下の場合にのみ信託資金を支払うことで適切に管理します：未承認オファーの却下または撤回時、クロージング時、契約とは別に全利害関係者が署名した書面合意時、債権者確定訴訟提起時、裁判所命令時、または契約の合理的解釈時。仲介人は資金がクリアされたことを合理的に確認するまで支払うことはできず、全当事者の明示的同意なしに支払う場合は直ちに全当事者に書面で通知しなければなりません。

- ✓ 契約条件に反する信託資金の支払いは無能力と見なされる
- ✓ 適切な支払い状況には、オファーの却下・撤回、クロージング、全当事者による書面合意、債権者確定訴訟、裁判所命令、または契約の合理的解釈が含まれる
- ✓ 仲介人は資金がクリアされるまで支払うことはできず、全当事者の同意なしに支払う場合は直ちに書面通知を行う必要がある

2.6 信託口座の検査および調整

ブローカーは、更新期間ごと、または合理的な理由がある場合に、GRECに信託口座の検査を承認する必要があります。ブローカーはGREC検査の代わりにCPA報告書を提出することができますが、GRECはこれを拒否し、直接検査することができます。ブローカーは、信託負債（保有しているすべての預金）の総額を調整済み銀行残高と比較する書面による調整書を少なくとも月1回以上作成する必要があります。これには、口座、残高、未決済小切手、送金中の預金、および項目別の信託負債に関する必須の詳細を含める必要があります。調整報告書は検査されて保管される必要があり、3年間保管されるほか、相違、返却小切手、または負の残高についての説明を含める必要があります。

- ✓ ブローカーは、更新期間ごと、または合理的な理由がある場合に、GREC信託口座検査を承認する必要があります
- ✓ 信託負債を調整済み銀行残高と比較する月単位の書面調整書が必須です
- ✓ 調整報告書は3年間保管される必要があり、相違または負の残高についての説明を含める必要があります

2.7 コミュニティ協会管理のための誠実性カバレッジ

協会資金を取り扱うコミュニティ協会管理を提供するブローカーは、ブローカーが常に協会資金の$60,000以下を取り扱う場合を除き、誠実性保証債または保険契約を保有する必要があります。カバレッジはジョージア州で認可された保険会社によって提供され、取り扱う最大資金をカバーし(3ヶ月の評価額および必要な予備金以上)、協会を追加の被保険者として指定し、ブローカーおよびそのパートナー/役員/関連会社/従業員をカバーし、キャンセル前30日間の通知(保険料未払いの場合は10日間)を要求する必要があります。管理している各協会ごとに個別の契約が必要であり、コピーおよび現在の証明書を協会に提供する必要があります。

- ✓ ブローカーが常に協会資金の$60,000以下を取り扱く場合を除き、誠実性カバレッジが必須
- ✓ カバレッジは3ヶ月の評価額および必要な予備金以上でなければならない
- ✓ 協会は追加の被保険者として指定されなければならない
- ✓ 保険会社はキャンセル前30日間の通知、保険料未払いの場合は10日間の通知を提供する必要がある
- ✓ 管理している各コミュニティ協会ごとに個別の契約が必要

2.8 ブローカー商号とブローカーの責任

ブローカーは、ライセンスが発行された商号以外の商号で営業を行うことはできません。ブローカー/適格ブローカーは、第43-40章およびその規則に違反する関連ライセンシーについて責任を負い、関連ライセンシーにライセンス法および規則について指導し、ライセンス法および規則の違反についてGRECに通知する必要があります。

- ✓ ブローカーは、ライセンスが発行された商号以外の商号で営業を行うことはできません
- ✓ ブローカー/適格ブローカーは、第43-40章およびその規則に違反する関連ライセンシーについて責任を負います
- ✓ ブローカーは、ライセンス法および規則の違反についてGRECに通知する必要があります

2.9 適格ブローカーの変更

会社の適格ブローカーが死亡、辞任、または予期せぬ解雇となった場合、会社は60日以内に新しい適格ブローカーを確保するか、すべての不動産仲介業務を中止しなければなりません。検索期間中、会社はパートナー（パートナーシップ）、メンバー（LLC）、または役員（法人）を指定して、委員会の書類に署名し、契約によって要求される信託資金を支出する必要があります。

- ✓ 会社は60日以内に新しい適格ブローカーを確保するか、すべての仲介業務を中止しなければならない
- ✓ 検索期間中、会社はパートナー/メンバー/役員を指定して書類に署名し、信託資金を支出する必要がある

2.10 ライセンス保有者の移転および解除手続

ライセンス保有者を受け入れるブローカーは、所属中および所属後の報酬をカバーする書面契約を必要とします。ライセンス保有者が解除を要求する場合、解除するブローカーは直ちにこれに署名し、壁証明書を委員会に転送する必要があります(またはGRECに新しいブローカーへ転送されたことを通知)。報酬またはフォーム不動産の返却に関する紛争は、解除への署名を拒否する根拠とはなりません。GRECが証明書を受領した後、ライセンス保有者は新しいブローカーに移転するか非アクティブになるまで1ヶ月の期間があります。退職するライセンス保有者はフォーム不動産を返却する必要があり、フォーム仲介契約を持ち出すことはできません。移転/解除申請書は、書面による委任状がある場合にのみアソシエイトブローカーが署名できます。損失証明書提出時に重複した証明書/ポケットカードが発行されます。

- ✓ 解除するブローカーは要求時に直ちに解除に署名し、壁証明書を転送する必要があります
- ✓ 報酬に関する紛争は解除への署名を拒否する根拠とはなりません
- ✓ GRECが証明書を受領した後、ライセンス保有者は移転するか非アクティブになるまで1ヶ月の期間があります
- ✓ 退職するライセンス保有者はフォーム不動産を返却する必要があり、許可なくフォーム仲介契約を持ち出すことはできません

2.11 会社離職後のライセンス保有者のクライアントとの接触

ライセンス保有者が会社との提携を終了する場合、そのライセンス保有者は、上場、管理契約、またはその他の仲介業務契約の下で会社が提供しているクライアントに、その契約が満了するまで連絡することはできません。ただし、離職する会社のブローカーまたは適格ブローカーから明示的な書面による承認を受けた場合を除きます。

- ✓ 離職するライセンス保有者は、既存の仲介業務契約が満了するまで会社のクライアントに連絡することはできません
- ✓ ブローカーまたは適格ブローカーからの明示的な書面による承認がある場合のみ例外です

2.12 支援スタッフ — 許可された事務作業

会社と提携する資格保有者の両者は、裁量や判断を要しない事務作業のみを実行できる支援スタッフに対して責任を持ちます。書面による合意書は、許可された業務と禁止された業務を明記する必要があります。許可された業務には、電話対応および通話転送、MLSへのリスティングデータ送信、契約後のローン状況確認、クロージング書類の作成、公開書類の取得、鍵作製およびロックボックス管理、承認後の広告作成および掲載、誠意金/保証金/賃料の記録および入金、手数料小切手計算、看板設置/撤去、内見/検査/クロージング/オープンハウス日程調整、および配送業務が含まれます。

- ✓ 支援スタッフは裁量や判断を要しない事務作業のみを実行できます
- ✓ 書面による合意書は、許可された業務と禁止された業務を明記する必要があります
- ✓ 許可された業務には、MLSデータ入力、クロージング書類の作成、鍵/ロックボックス管理、および予約日程調整が含まれます

2.13 サポート職員 — 禁止事項

サポート職員は以下のことができません：コールドコールまたは見込み客の勧誘；オープンハウス/ブース/フェアの主催；ライセンス保有者/会社の承認なしに広告を作成；不動産を表示；所有権、融資、または決済に関する質問に答える（時間/場所を除く）；書面で明示的に認可された価格/設備以外のリスティング質問に答える；外部人との契約/リース契約についての議論または説明；手数料またはフィーの交渉；見込み客との物件属性の議論；所有者との売却/リース条件の議論；保証金、賃料、またはその他の価値のあるものの徴収または保持；または購買/売却/リーシングに関するアドバイスの提供。無免許またはアクティブでないサポート職員は、自分自身をアクティブにライセンス取得済みまたは所属していると表示することはできません。

- ✓ サポート職員は、コールドコール、オープンハウスの主催、不動産の表示、または手数料/フィーの交渉を行うことができません
- ✓ 所有権、融資、または決済に関する質問に時間と場所を超えて答えることはできません
- ✓ 保証金、賃料、またはその他の価値のあるものの徴収または保持はできません
- ✓ 無免許またはアクティブでないサポート職員は、自分自身をアクティブにライセンス取得済みまたは所属していると表示することはできません

2.14 非居住ブローカーとの手数料共有

ジョージア州のブローカーは、他州でライセンスを持つブローカーと手数料を分割または共有することができ、顧客を紹介する州外のライセンスを持つブローカーに紹介手数料を支払うことができます。ただし、州外のブローカーは、非居住ライセンスを取得するか、43-40-9に基づくジョージア州のブローカーとの書面契約を締結しない限り、ジョージア州の不動産に関するその他のブローカー行為を実行することはできません。

- ✓ ジョージア州のブローカーは、他州でライセンスを持つブローカーと手数料を共有し、紹介手数料を支払うことができます
- ✓ 州外のブローカーは、非居住ライセンスを取得するか、43-40-9に基づく書面契約なしに、ジョージア州の不動産に関するその他のブローカー行為を実行することはできません

2.15 ブローカー自身の資金を信託口座に保有する

ブローカーは、明確にブローカーのものとして識別される場合のみ、そして以下の目的でのみ指定された信託口座に個人資金を保有することができます：口座を開いておくために必要な最小残高を維持するため、サービス手数料と口座維持費をカバーするため、または獲得した手数料を一時的に保有するが、会計では中括弧としてそれらを指定し、ブローカーが毎月超過ブローカー資金を移動する必要があります。信託口座からブローカー自身の資金を引き出すことができるチェックは、ブローカーに支払われるものだけです。

- ✓ ブローカーの資金は最小残高、サービス手数料、または獲得した手数料のためだけに信託口座で許可される
- ✓ ブローカーは毎月アカウントから超過するブローカー資金を削除する必要がある
- ✓ 信託口座からブローカー資金を引き出すチェックはブローカー宛のもののみ

2.16 信託口座会計要件

信託口座を維持する必要があるブローカーは、各入金の詳細を記載する会計システムを保持する必要があります。記載内容は以下の通りです: 買い手/売り手(またはテナント/家主、メンバー/協会、またはブローカー)の名前、入金額と入金日、不動産の特定、および引き出された各小切手の金額、受取人、および日付。会計は手動または電子形式で行うことができますが、法律で要求されるすべての構成要素を含む必要があり、容易にアクセス可能で、理解しやすい形式であり、権限を持つGREC代表者に合理的に利用可能である必要があります。

- ✓ 各入金記録には、当事者の名前、入金額/日付、不動産、および引き出された各小切手の詳細が記載されていなければなりません
- ✓ 会計は手動または電子形式で行うことができますが、アクセス可能で理解可能であり、GRECに提供されなければなりません

2.17 手付金に対する仲介人の手数料請求権

仲介人は、以下の場合に手付金またはその他の資金を手数料として請求でき、43-40-20(e)に準拠していると見なされます。売買取引では取引が終了したか、クロージング日（延長を含む）が経過した場合。リース/レンタルでは占有が引き渡された場合。リース/購入では売買が終了したか、クロージング日が経過した場合。または、契約から独立した書面合意書に全利害関係人が署名し、仲介人に手数料請求権を与えている場合。手付金の全額返金は小切手で支払われるか、クロージング時にクレジットされる必要があります。

- ✓ 仲介人がクロージング/クロージング日経過、占有引き渡し、または別途署名された合意書の後にのみ手付金を手数料として請求できます
- ✓ 手付金の全額返金は小切手で支払われるか、クロージング時にクレジットされる必要があります

2.18 資産管理および協会信託口座

資産または協会を管理するブローカーは、別途指定された賃貸または評価信託口座を保有することができます。請求書は、当該所有者または協会の口座に十分な資金が記入された場合にのみ支払うことができます。賃貸信託口座に保管されているセキュリティデポジットは明確に識別され、テナントに記入される必要があり、口座は常に総デポジットと同等の残高を保有する必要があります。自ら所有する賃貸物件を管理するライセンシーは、徴収したセキュリティデポジットを指定信託口座に保管する必要があり、代わりに担保を掲示することはできません。

- ✓ 請求書は、当該所有者または協会の口座に十分な資金が記入された場合にのみ支払うことができます
- ✓ 信託口座のセキュリティデポジットは常に総デポジットと同等の残高と一致する必要があります
- ✓ 自ら所有する賃貸物件を管理するライセンシーはセキュリティデポジットを信託口座に保管する必要があり、代わりに担保を掲示することはできません

2.19 放棄された資金および非ブローカー所有不動産口座

信託資金が放棄されていると考えるライセンシーは、書面による承認が必要な場合、ライセンシーが未請求財産処分法（O.C.G.A. 44-12-191以下）を遵守している場合、またはその他の法定要件または裁判所の要件が満たされている場合を除き、資金を支払うことはできません。43-40-20(h)に基づき、非ブローカーライセンシーは、ブローカーの承認を得て定期的な報告を提出する場合、自分が所有する物件の信託資金について信託口座を開設できます。不動産が「ライセンシーによって所有」されているとみなされるのは、登記簿にライセンシーまたはライセンシーのみが所有する事業体のみが記載されている場合です。ライセンシーが物件の100%未満を所有している場合、信託資金はライセンスを取得した会社の信託口座に入金される必要があります。

- ✓ 放棄された信託資金は、書面による承認、未請求財産法、または裁判所の判断による場合を除き、支払うことはできません
- ✓ 非ブローカーライセンシーは、ブローカーの承認と定期的な報告のもとでのみ、自分が所有する物件の信託資金について信託口座を開設できます
- ✓ ライセンシーが物件の100%未満を所有している場合、信託資金はライセンスを取得した会社の信託口座に入金される必要があります

2.20 複数の企業に属するブローカーの適格要件

ブローカーまたは適格ブローカーは、1つ以上の他のライセンス取得済みの企業のブローカー/適格ブローカーとして職務を行うことができます。企業に所属するアソシエイトブローカーは、自らが所属するブローカーに書面で通知を行った後にのみ、他の企業のブローカー/適格ブローカーとして職務を行うことができます。

- ✓ ブローカー/適格ブローカーは、1つ以上の他のライセンス取得済みの企業のブローカーとして職務を行うことができます
- ✓ アソシエイトブローカーは、別の企業のブローカーとして職務を行う前に、所属するブローカーに書面で通知を提供する必要があります

2.21 破産通知要件

指定信託口座を所有する免許保有者が破産を申し立てる場合、その免許保有者は直ちにGRECに書面で通知しなければなりません。適格ブローカーまたは彼らが勤務する会社が破産を申し立てる場合、適格ブローカーは直ちにGRECに書面で通知しなければなりません。

- ✓ 信託口座を所有する免許保有者は、破産申し立て時に直ちにGRECに書面で通知する必要があります
- ✓ 適格ブローカーは、ブローカー自身または勤務する会社が破産を申し立てた場合、直ちにGRECに書面で通知する必要があります

CHAPTER 3

Rules 520-1-.09–.14: Advertising, handling transactions, licensees as principals, business brokerage, fair housing, citations

3.1 誤解を招く広告の禁止

重要な事実において誤解を招くまたは不正確な、あるいは不動産を誤って表現する広告は禁止されています。ライセンス保有者が、自社と仲介契約を結んでいる依頼人（プリンシパル）が規則に違反する方法で広告を出していることを知った場合、ライセンス保有者は広告が規則に適合するまで、直ちにその広告を停止するための措置を講じなければなりません。

- ✓ 誤解を招く、重要な事実において不正確である、または不動産を誤って表現する広告は禁止されています
- ✓ ライセンス保有者は、依頼人による規則違反の広告を認識した後、直ちにその広告を停止するための措置を講じなければなりません

3.2 提携ライセンシーによる広告

アソシエイトブローカー、セールスパーソン、およびコミュニティアソシエーション管理者による広告はすべてブローカーの直接的な監督の下で、および会社名で行われなければなりません。提携ライセンシーは自社とは別に独立して広告することはできません。

- ✓ 提携ライセンシーの広告はブローカーの直接的な監督下で行われなければならない
- ✓ すべての広告は会社名で行われなければならない

3.3 広告掲載に関する書面による許可

ライセンス保持者は、所有者、所有者の代理人、または借地権所有者から書面による許可を先に取得しない限り、不動産の売却、賃貸、リース、または交換を広告することはできません。他の企業に登録されている不動産を広告する場合、その事実と登録企業の名前を明確かつ著しく開示する必要があります。ただし、登録企業が書面で明示的にこれらの開示を免除することに同意した場合を除きます。

- ✓ 広告を掲載する前に、所有者/代理人/借地権所有者からの書面による許可が必要です
- ✓ 他の企業の登録不動産を広告する場合、書面による免除がない限り、登録企業の名前を開示する必要があります

3.4 差別的広告の禁止

免許保持者は、特定の人種、皮膚の色、宗教、性別、障害、家族構成または国籍の者を対象とした、またはそれらを言及する広告で、不動産を売却、購入、交換、賃借または賃貸するよう広告することはできません。広告の内容は、不動産自体に関する情報のみに限定されなければなりません。

- ✓ 保護対象のクラスを対象とした、またはそれらを言及する広告は禁止されています
- ✓ 広告の内容は、不動産自体に関する情報のみに限定されなければなりません

3.5 本人として広告するライセンシー

ライセンシーは、無免許の個人による申し出であることを示す方法で、不動産の売却、購入、交換、賃借、またはリースの広告をすることはできません。提携ライセンシーは個人名で広告することはできません。自分が所有する物件を広告する場合（ブローカー仲介なし）: (1) ブローカーに当該物件について書面で通知する必要がある; (2) ブローカーが書面による同意および広告承認を与える必要がある; および (3) すべての広告には「売り手/買い手/家主/借り手が不動産ライセンスを保有している」または「ジョージア州不動産ライセンス # (6桁の数字)」のいずれか - 略称「GA R. E. Lic.」が含まれている必要があります

- ✓ ライセンシーは無免許の個人であるかのように広告することはできません
- ✓ ライセンシーが所有する未掲載物件を広告するには、ブローカーの書面通知および書面による同意/承認が必要です
- ✓ 広告には、ライセンス保有または6桁の数字を含むGA R.E. Lic.#のライセンス開示凡例が含まれている必要があります

3.6 申し出の迅速な提出

規則 520-1-.10の下で、ライセンスを持つ者は、署名された不動産の購入、売却、賃貸、または交換の申し出を、顧客またはクライアントに速やかに提出する必要があります。申し出人がライセンス者のクライアント/顧客ではない場合、申し出を受け取ったライセンス者は、被申し出人を代理または協働するライセンス者に写しを提供する必要があります。被申し出人が他のライセンス者が交渉サービスを提供しないことを示す書面合意を有する場合、ライセンス者は所有者/当事者と直接交渉することができます。

- ✓ すべての署名された申し出は、クライアントまたは顧客に速やかに提出する必要があります
- ✓ 申し出の写しは、被申し出人を代理するライセンス者に提供する必要があります

3.7 写しの配布責任

ライセンシーは、不動産取引で使用される文書の写しを、それに署名した個人に提供しなければなりません。オファーが受け入れられ、すべての当事者が署名した場合、署名した各人および関係する各仲介業者に写しを配布する必要があります。

- ✓ 署名された取引文書の写しは各署名者に提供される
- ✓ 完全に実行されたオファーは各署名者および関係する各仲介業者に写しの配布が必須となる

3.8 記録と文書の保管

売買契約書、仲介契約書、決済明細書、賃貸借契約書およびその関連文書の写しは、ブローカーのファイルに3年間保管されなければならず、合理的な請求時に合理的な費用で委員会に提供可能であるべきです。記録保管が必要なブローカーには、文書に記載されているすべてのブローカー、交渉に参加するブローカー会社、信託口座の維持が必要なブローカーが含まれます。記録は紙、フィルム、電子、またはその他の媒体に保管できますが、真正で正確な写しを委員会に提供できることが条件です。

- ✓ 取引記録は3年間保管されなければなりません
- ✓ 委員会に提供可能な真正で正確な写しを作成できる場合、記録を電子的に保管することができます

3.9 改ざんおよび誤導的表現の禁止

いかなるライセンス保持者も、取引文書を改ざんしたり、改ざんに関与したり、委任者または第三者に対して（口頭または書面で）実際の売却/賃貸/交換価格、実際の頭金、実際の手付金/保証金/その他の信託金またはその形態、別の方法が使用された場合の信託金の現金支払い、または欺くことを意図した人為的手段または工作を虚偽表示することはできません。これらのすべての行為は虚偽表示を構成します。

- ✓ 取引文書の改ざんは禁止されています
- ✓ 価格、頭金、手付金、信託金の形態の虚偽表示、または欺瞞的な人為的手段の使用は禁止されており、虚偽表示を構成します

3.10 主要人として行動する場合の仲介業者への書面通知

規則520-1-.11に基づき、ライセンス保有者は、ライセンス保有者自身の名義で、またはライセンス保有者が役員、従業員、受益者、もしくはメンバーとして主要人として行動する会社/事業体の名義で、不動産の一覧表示、売却、購入、交換、賃借、賃貸、またはオプション（またはこれらの提供）を行うことはできません。ただし、ライセンス保有者が勤務する仲介業者に事前に書面で通知する必要があります。

- ✓ 主要人として行動するライセンス保有者は、仲介業者に事前の書面通知を提供する必要があります
- ✓ 個別に保有する不動産、またはライセンス保有者が利害関係を有する事業体を通じて保有する不動産に適用されます

3.11 公正住宅: 禁止表現(ブロックバスティング)

規則 520-1-.13に従い、ライセンス所持者(またはエージェント/従業員)は、購入、販売、賃借、または上場を誘発または抑制するために、明示的または暗黙的に以下を表現してはなりません: 保護されたクラスに基づくブロック/地域/エリアの構成変化が発生した、または発生する可能性があること、またはその地域に保護されたクラスの人物が存在することが、不動産価値の低下、地域構成の実質的変化、犯罪/反社会的行為の増加、または学校品質の低下を引き起こす可能性があること。保護されたクラス: 人種、肌の色、宗教、性別、障害、家族構成、または国籍。

- ✓ 保護されたクラスに基づくブロックバスティング表現は禁止されています
- ✓ 保護されたクラスの存在が価値低下、構成変化、犯罪増加、または学校品質低下を引き起こすことを表現することはできません

3.12 公正住宅: 差別禁止

免許所有者（または従業員/エージェント）は、人種、肌の色、宗教、性別、障害、家族構成、または国籍を理由として、住宅の売却/購入/賃借/賃貸の拒否または否定、取引条件における差別または施設/サービス提供における差別、正当な申し出の受領または送信の拒否、交渉の拒否、または住宅が実際には検査/売却/賃貸利用可能である場合に利用できないと誤って表現すること、または検査を拒否することはできません。

- ✓ 保護されたクラスに基づいて住宅取引における拒否、否定または差別をすることはできません。
- ✓ 保護されたクラスに基づいて住宅を利用不可と虚偽表示すること、または検査を拒否することはできません。

3.13 引用：罰則の賦課

規則520-1-.14に基づき、委員会が免許保有者がChapter 43-40、委員会規則に違反した、または不公正な取引慣行を行ったと判断した場合、制裁手続（Title 50のChapter 13に基づく争点事件）を開始するか、制裁の代わりに引用状を発行することができます。引用状は、学習課程の修了、仲介業者の信託口座に関する定期的な会計士報告書の提出、及び/又は違反当たり$1,000を超えない総額$5,000以下の罰金を命ずることができます。委員会は、財政的罰則に加えて又はその代わりに、承認された教育を要求することもできます。

- ✓ 引用状の罰金は違反当たり$1,000を超えることができず、引用状当たり総額$5,000以下です
- ✓ 引用状は公式な制裁に代わるものとして学習課程、信託口座報告書、及び/又は罰金を要求することができます

3.14 広告とメディアの定義

規則 520-1-.09に基づき、「広告」とは、ライセンス保有者がいかなるメディアを通じても、一般大衆に対して不動産の売却、賃貸、リース、または交換を知らせるあらゆる方法、手段、または活動を意味します。「メディア」は広く定義され、印刷物、写真、放送、およびインターネットを含みます — 新聞、チラシ、名刺、看板、ラジオ、テレビ、標識(オフィス、方向、「売却中」、「賃貸中」、「売却済み」、または車両標識)、ニュースレター、ボイスメール、電子メール、ファックス、ウェブサイト、ブログ、ソーシャルメディア、テキストメッセージ、バナー広告、ポップアップおよび同様のメディア。

- ✓ 広告 = あらゆるメディアを通じて一般大衆に不動産を知らせる行為
- ✓ 「メディア」にはインターネット、ソーシャルメディア、標識、名刺、電子メール、テキストメッセージ、およびすべての従来の形式が含まれる

3.15 インターネット広告の要件

不動産のすべてのインターネット広告は、表示可能なすべてのウェブページに会社名と電話番号を開示する必要があります。文字数が限定された電子メッセージの場合は、準拠した表示への直接リンクを提供してください。準拠を制限する利用規約を持つ第三者サイトの場合は、表示可能なすべてのページで準拠した表示への直接リンクを提供してください。古いウェブサイト情報は30日以内に更新または削除する必要があります。第三者がサイトを保有管理している場合、必要な変更について適切な書面通知を与えたライセンシーは、第三者が変更を行わなかった場合でも違反対象になりません。このルールはライセンシーが所有権または直接管理下にあるサイトにのみ適用されます。

- ✓ 会社名と電話番号は、インターネット広告のすべての表示可能なウェブページに表示される必要があります
- ✓ 古いウェブサイト情報は30日以内に更新または削除する必要があります
- ✓ 第三者ウェブマスターへの適切な書面通知は、変更が行われなかった場合にライセンシーを保護します

3.16 広告における商号およびフランチャイズ名

商号（商標およびサービスマークを含む）またはフランチャイジーを使用する企業は、特定の不動産広告において登録済みの企業名を明確かつ明白に含める必要があります。この企業名は、一般の人々が仲介企業を特定できるように、不動産に隣接して配置される必要があります。企業名は、関連するライセンス保有者の名前と同じまたはそれ以上のサイズ、目立ち度、および表示頻度で表示される必要があります。登録企業名は、契約書および取引文書ならびに事務所の看板にも表示される必要があります。

- ✓ 登録企業名は広告された特定の不動産に隣接して表示される必要があります
- ✓ 企業名は関連するライセンス保有者の名前と同じまたはそれ以上のサイズ、目立ち度、および表示頻度で表示される必要があります
- ✓ 登録企業名は契約書、取引文書および事務所の看板に必須で表示される必要があります

3.17 広告における事務所名と電話番号

特定の不動産を広告する際、業者は登録された業者名と業者の電話番号を含める必要があります（契約金などの適法な制限により看板に事務所名の掲載が禁止されている場合を除く）。業者名と電話番号は、提携する仲介業者の名前と同等またはそれ以上のサイズ、視認性、掲載頻度で表示する必要があります。業者の電話番号は、提携する仲介業者を経由することなく、ブローカーまたはマネージャーに直接つながる必要があります。複数の物件と仲介業者名が記載されている広告では、業者名がトップに1回表示され、すべての仲介業者名と同等またはそれ以上の視認性で表示されていれば、規定に適合しています。

- ✓ 特定の不動産広告に業者名と電話番号の記載が必須
- ✓ 業者の電話番号は、提携する仲介業者を経由せずにブローカー/マネージャーに直接つながること
- ✓ 業者名/電話番号は、提携する仲介業者と同等またはそれ以上のサイズ、視認性、掲載頻度であること

3.18 すべての広告はライセンス保有者による連絡先を明かさなければならない

他のいかなる規定にかかわらず、ライセンス保有者は、広告においてライセンス保有者から連絡を受けていることを公衆が認識するよう、あらゆる合理的な努力を払わなければなりません。ライセンス保有者はまた、委員会から提供を承認されていない限り、委員会承認コースを広告することはできません。

- ✓ 広告は、ライセンス保有者から連絡を受けていることを公衆が認識するようにしなければなりません
- ✓ ライセンス保有者は、提供を承認されていない限り、委員会承認コースを広告することはできません

3.19 オファーおよび媒介契約における免許番号

媒介契約書または不動産の購入、販売、賃貸、または交換のオファーを作成または署名する免許所有者は、取引に参加する各会社および各免許所有者のコミッション発行免許番号（6桁の免許番号）を含める必要がある。

- ✓ 各会社および参加する各免許所有者の6桁の免許番号を含める必要がある
- ✓ 媒介契約書およびオファーの両方に適用される

3.20 手数料、費用、およびリベートの開示

O.C.G.A. 43-40-25(b)(6)で要求される開示は、書面による契約で事前に確立された条件に基づいて、事前に行うことができます。紹介取引において、紹介を受けた仲介業者は、紹介手数料が支払われた場合、その金額を決済時までに書面で依頼人に開示しなければなりません。「ライセンス取得者の依頼人」には、別の仲介業者に代理されていない、主に仲介業者と取引しているクライアントと顧客の両方が含まれます。ライセンス取得者は、依頼人に対して手数料の一部をリベートすることができ、その場合は決済報告書に開示され、資金の出所または購入者の財務資源について誤解を招かないようにしなければなりません。取引に条件がない贈与または価値のあるものについては、開示は不要です。

- ✓ 紹介手数料は決済時までに書面で依頼人に開示しなければなりません
- ✓ 依頼人へのリベートは決済報告書に開示され、資金の出所について誤解を招かないようにしなければなりません
- ✓ 取引に条件がない贈与については開示の必要がありません

3.21 仲介関係に関連した買付申し込み

ライセンシーが仲介契約の締結または延長の条件として不動産の購入を申し込む場合、ライセンシーは契約の締結または延長の時点またはその前に、すべての条件を表明する書面による購入契約を締結する必要があります。ライセンシーが他方当事者による不動産の購入/売却/賃借/交換を可能にするために不動産の購入を申し込む場合、すべての条件を含む書面による購入契約は、他方当事者が新しい不動産について契約を締結する時点またはその前に完了する必要があります。

- ✓ すべての条件を含む書面による購入契約は、関連する契約が締結されるか延長される時点またはその前に必要です
- ✓ 別の当事者の取引を可能にするために使用される購入申し込みに適用されます

3.22 プリンシパルとして広告する免許保有者は規則 .09 に準拠

自己の口座で不動産を購入、売却、または交換するために広告する免許保有者は、免許開示説明書要件を含む規則 520-1-.09 の広告要件に準拠する必要があります。

- ✓ 自己口座広告は規則 520-1-.09 に従う必要があります
- ✓ 免許状態の開示要件はプリンシパル広告に適用されます

3.23 事業仲介免許取得要件

規則520-1-.12に従い、O.C.G.A. 43-40-29で例外がない限り、事業の売却を仲介する者は、売却が不動産の借地権または所有権を含む利益の譲渡を伴う場合、委員会免許を取得しなければなりません。無免許の事業仲介人およびその従業者は、(a)不動産の利益の譲渡を伴う、または(b)手数料・報酬が不動産利益の譲渡に条件付きである事業売却について、交渉し、交渉を試み、または見込み客を獲得することはできません。無免許の仲介人は、これらの行為を実行した後、免許所有者を使用して取引を承認することはできません。

- ✓ 不動産利益の譲渡を伴う事業売却を仲介するには免許が必要です
- ✓ 無免許仲介人は、手数料が不動産利益の譲渡に条件付きである場合に行為することはできず、免許所有者を使用して自らの行為を追認することはできません

3.24 引用：違反および処罰のスケジュール

規則520-1-.14(3)は、特定の違反に対する最高罰金のスケジュールを定めています。例：ブローカーへの信託金の引き渡し不履行($500)、署名者への文書コピー提供不履行($500)、未登録名での事業営為($600)、試験で判明した信託口座違反($600)、個人の不動産活動をブローカーに通知しない($600)、未登録者への手数料支払い($600)、3営業日以内の信託金入金不履行($600)、契約書への免許表示不履行(契約ごと$600)、契約条件に従った信託金入金不履行(契約ごと$800)、申請書への虚偽記載($800)、損失請求および弁償が行われた信託金処理の不履行($900)、信託口座の月次調整不履行(残高が合っている場合$600、不一致の場合$900)。相違がある場合、法律/規則の文言がスケジュール説明に優先します。

- ✓ 特定の違反には定められた最高罰金が適用されます(通常$500〜$900)
- ✓ 信託金/口座違反および申請書の虚偽記載には、より高い罰金が適用されます
- ✓ 相違がある場合、法律条項または規則の文言がスケジュール説明に優先します

3.25 引用状: 効力、送達および関連措置

委員会が発行した引用状は、送達（直接、書留郵便またはサムステイトナイト配送）から30日後に最終的効力を持ちます。ただし、ライセンシーが代替条件に同意するか、異議申立聴聞会を請求した場合を除きます。最終的効力を得た後、要件は命令が別のスケジュールを設定しない限り、30日以内に満たされる必要があります。委員会は引用状に代わる合意を提供することができ、異議申立訴訟を継続する代わりに引用状を発行することができ、最終命令を遵守しなかったライセンシーを通知および聴聞後に制裁することができます。その後の異議申立事件で懲戒を課す場合、委員会は完全に遵守されたそれ以前の引用状は考慮しません。

- ✓ 引用状は送達から30日後に異議または代替条件の同意がない限り最終的効力を持つ
- ✓ 最終的引用状の要件は別途命令されない限り最終的効力から30日以内に満たされなければならない
- ✓ 完全に遵守された以前の引用状は、その後の異議申立事件での懲戒には考慮されない

CHAPTER 4

Supplement: Agency and Brokerage Relationships

4.1 BRRETA: 仲介義務、二重仲介、指定仲介および取引仲介

ジョージア州の不動産取引における仲介関係法(BRRETA)、O.C.G.A. § 10-6A-1 以下は、コモンロー代理法を置き換え、仲介業者がクライアントに負う義務(仲介契約条件の実行、合理的な技能と注意の行使、クライアントの利益の推進、機密情報の秘密保持、金銭の適切な会計)およびカスタマーに負う義務(合理的な検査で発見できない物件の物理的状態に関する実際に知られている不利な重要事実の開示、法律遵守、申し込みの適時提示)を定義します。仲介業者は両クライアントの事前書面同意を得た場合のみ二重仲介業者として行動でき、同意には重要な関係および仲介業者が代理する当事者が開示される必要があります。仲介業者が同一取引において異なる関連免許者を異なるクライアント代理に割り当てる指定仲介は、明示的に二重仲介ではありません。取引仲介業者は一方以上の当事者を支援しますが、いずれも代理しておらず、免許者は職務的行為のみでは代理人になりません。免許者は、虚偽であることを知っていた、または知るべきであった場合を除き、クライアントの虚偽表示について責任を負いません。出典: O.C.G.A. § 10-6A-1〜§ 10-6A-14

- ✓ BRRETA(O.C.G.A. 第10編第6A章)は仲介関係を規制し、矛盾するコモンロー代理法に優先します
- ✓ 二重仲介は両クライアントの事前書面同意がある場合のみ適法です
- ✓ 指定仲介(各クライアントのための別個の関連免許者)は二重仲介ではなく、二重仲介同意は不要です
- ✓ 取引仲介業者は一方の当事者も代理せず支援し、職務的行為のみでは代理人資格を生じさせません
- ✓ 仲介業者は物件の物理的状態に関して実際に知られている不利な重要事実をカスタマーに開示する必要があります

CHAPTER 5

Supplement: License Law

5.1 不動産教育、研究及び回復基金

ジョージア州不動産教育、研究及び回復基金は、O.C.G.A. § 43-40-22により設立され、不動産取引における詐欺、虚偽陳述、欺瞞または信託資金の流用に関してライセンシーに対する最終判決を得たが、回収できない者に対して補償します。各新規ライセンシーは、初回申請時に基金に手数料を支払います(現在の金額を確認)。基金が法定最低額を下回った場合、委員会はライセンシーに対して評価を行うことができます(現在の閾値を確認)。回復額は、請求者の数に関わらず、取引ごとに上限があります(一般的に$25,000と記載されていますが、現在の上限を確認)。基金からの支払いは自動的にライセンシーのライセンスを取消し、基金が利息とともに全額返済されるまでライセンスは再発行できません。請求者は最初に判決を追求・尽くし、その行為を委員会に通知する必要があります。出典: O.C.G.A. § 43-40-22

- ✓ 基金は、詐欺、虚偽陳述、欺瞞または信託資金の流用に関するライセンシーに対する回収不可能な判決に支払います
- ✓ 最大回復額は取引ごとに上限があります(現在の上限を確認、一般的に$25,000)
- ✓ 基金からの支払いはライセンシーのライセンスを自動的に取消し、基金が利息とともに全額返済されるまでライセンスは再発行できません
- ✓ 基金が法定最低額を下回った場合、委員会は活動中のライセンシーに対して評価を行うことができます
- ✓ 請求者は最終判決を得た後、それが回収できないことを示してから初めて基金から回復することができます

5.2 ライセンス取得が必要な者、免除対象者、および無免許営業に対する罰則

O.C.G.A. § 43-40-1および § 43-40-29に基づき、手数料またはその他の金銭的対価と引き換えに他者のために不動産を売却、購入、賃貸、交渉、競売、または管理する者は、ジョージア州の不動産ライセンスをブローカー、アソシエイトブローカー、セールスパーソン、またはコミュニティアソシエーション管理者として保有する必要があります。免除対象には、自身の不動産を取り扱う所有者およびその常勤従業員、弁護士としての職務を遂行する法律家、管財人、受託者、遺産執行人および相続管理人（裁判所命令に基づいて行動する者）、職務範囲内で行動する公務員、および所有者またはブローカーが雇用する特定の現地アパート賃貸借担当者が含まれます。セールスパーソンは最低18歳以上で、ブローカーは最低21歳以上である必要があります（教育前提条件を確認してください）。ライセンスなしに営業を行うことは軽犯罪であり、§ 43-40-24に基づき、無免許者は手数料を回収するための訴訟を提起することができません。出典：O.C.G.A. § 43-40-1、§ 43-40-24、§ 43-40-29、§ 43-40-30

- ✓ 他者のために報酬を受けて仲介行為を行うにはライセンスが必要です
- ✓ 自身の不動産について行動する所有者、弁護士職務を遂行する法律家、裁判所が任命した受託者、および公務員は免除対象です
- ✓ セールスパーソンの最低年齢は18歳、ブローカーまたはアソシエイトブローカーの最低年齢は21歳です
- ✓ 無免許営業は軽犯罪であり、手数料回収のための訴訟提起が禁止されます

✓

ジョージア州はブローカー、アソシエイトブローカー、セールスパーソン、およびコミュニティアソシエーション管理者のライセンスを発行します

5.3 ジョージア州不動産委員会の構成と懲戒処分

ジョージア州不動産委員会は、州知事によって任命された6名の委員で構成され、各任期は5年です。5名は5年以上の経験を有する免許ブローカーまたはセールスパーソンであり、1名は不動産と無関係の一般市民でなければなりません(O.C.G.A. § 43-40-2)。委員会は不動産コミッショナーを管理職として任命し、この者は苦情を調査し免許法を管理します。§ 43-40-25に基づき、委員会はジョージア州行政手続法(§ 43-40-27)に従う書面通知と聴聞会の後、以下の処分を行うことができます: 警告、追加教育、違反当たり最大$1,000の罰金(措置当たりの総額上限あり; 現在の金額は確認が必要)、免許の一時停止または取消、およびライセンシーの試用期間(保護観察)です。懲戒の根拠には、虚偽表示、コミングリング、開示されていない二重代理、信託資金の会計処理失敗、差別、および特定犯罪の有罪判決が含まれます。免許が取り消されたライセンシーは、一般的に再申請前に(期間確認が必要)待機期間が設けられます。出典: O.C.G.A. § 43-40-2; § 43-40-25; § 43-40-27

- ✓ 委員会は州知事が任命した6名の委員で構成され、任期は5年です。5年以上の経験を有する免許所有者5名と消費者委員1名です
- ✓ 不動産コミッショナーは委員会の最高管理責任者であり調査官です
- ✓ 懲戒処分には、警告、教育、違反当たり最大$1,000の罰金、試用期間、一時停止および取消が含まれます
- ✓ 懲戒聴聞会は書面通知の後、ジョージア州行政手続法に従います
- ✓ 懲戒の根拠には、虚偽表示、コミングリング、開示されていない二重代理、および信託資金の会計処理失敗が含まれます

CHAPTER 6

Supplement: Landlord-Tenant

6.1 ジョージア州賃貸人・借家人法：敷金、通知、住宅適性および立ち退き

ジョージア州の敷金はジョージア州規制金融機関のエスクロー口座に保管されるか、保証保険で担保されなければならず、賃貸人は敷金を受け取る前に既存の損害目録を書面で借家人に提供しなければなりません(O.C.G.A. §44-7-30〜§44-7-37)。セーフ・アット・ホーム法(HB 404、2024年7月1日発効)以来、敷金は2か月分の賃料を超えてはなりません(§44-7-30.1)。借家人が退去した後、賃貸人は3営業日以内に検査と損害目録の作成を行い、30日以内に敷金または残額を返還する必要があります。悪意による保有は、不正に差し止められた金額の3倍および弁護士費用に賃貸人を晒します。随意賃借は賃貸人からの60日の通知と借家人からの30日の通知が必要で(§44-7-7)、賃貸人は住宅適性の義務を負い、家賃未払いによる明け渡し訴訟を提起する前に書面による3日の通知を与えなければならず、借家人を追い出すため公共料金を遮断することはできません。§44-7-19により地域家賃統制は禁止されています。出典：O.C.G.A. §44-7-7、§44-7-19、§44-7-30〜§44-7-37、§44-7-50

- ✓ 敷金は2か月分の賃料に制限される(HB 404、2024年7月1日発効)
- ✓ 敷金はエスクローで保管されるか保証保険で担保される必要があり、借家人が署名した入居時損害目録が必須
- ✓ 退去後30日以内に項目別控除額とともに敷金を返還する。悪意による保有＝3倍の損害賠償＋弁護士費用
- ✓ 随意賃借：賃貸人は60日の通知、借家人は30日の通知
- ✓ 家賃未払いによる明け渡し訴訟提起前に3日の書面通知が必須。家賃統制は州全域で禁止

CHAPTER 7

Supplement: Taxes and Recording

7.1 ジョージア州不動産移転税および無形資産登録税

ジョージア州は、不動産を譲渡する証書に対して不動産移転税を課します。最初の$1,000(またはその一部)に対して$1.00、その後追加の$100ごとに$0.10を課し、実質的に$1,000あたり約$1.00です。この税は証書が登記される前に上級裁判所書記に納付する必要があります(O.C.G.A. §48-6-1)。移転税は慣習的に売主が納付し、PT-61移転税様式で報告されます。債務を担保する証書、贈与、および特定の政府移転は免除されます(§48-6-2)。ジョージア州はまた、不動産で担保された長期手形に対して無形資産登録税を課します。税率は$500あたり$1.50($1,000あたり$3.00)で、文書あたり$25,000の上限があります。この税は通常借主が納付します(§48-6-61)。3年以下の期間を持つ手形は短期であり、無形資産税の対象ではありません。出典: O.C.G.A. §48-6-1, §48-6-2, §48-6-61

- ✓ 移転税 = 最初の$1,000に対して$1.00 + 追加の$100ごとに$0.10(約価格の$1,000あたり$1.00)
- ✓ 移転税は登記前に納付され、慣習的に売主がPT-61様式を使用して納付
- ✓ 長期担保証書に対する無形資産登録税 = 貸付額の$500あたり$1.50($1,000あたり$3.00)
- ✓ 無形資産税は$25,000の上限があり、3年以下の手形には適用されない
- ✓ 担保証書、贈与、および政府移転は移転税の免除対象

7.2 不動産課税：40%評価、自宅所有者控除および税務売却

ジョージア州広告価値税は、毎年1月1日現在の適正市場価格の40%に相当する評価額に課されます（O.C.G.A. §48-5-7）。税金は、ミル税率を評価額から控除を差し引いた金額に適用することで計算されます。州の標準的な自宅所有者控除は、自己居住する主要住宅の評価額$2,000であり、より大きな地域、高齢者、および障害退役軍人の控除が利用可能です（O.C.G.A. §48-5-44以降）。HB 581（2024）は、地方政府がオプトアウトしない限り、年間評価額の増加をインフレーションに制限する州の変動型自宅所有者控除を追加しました。未納税は不動産に対するリーンとなり、税務売却後、所有者は売却価格に20%のプレミアムを加えて支払うことにより、12ヶ月以内に償還することができます（O.C.G.A. §48-4-40〜§48-4-42）。自宅所有者控除の申請は通常4月1日までに提出する必要があります。出典：O.C.G.A. §48-5-7; §48-5-44; §48-4-40以降

- ✓ 評価額 = 1月1日現在の適正市場価格の40%
- ✓ 州の標準的な自宅所有者控除は、自己居住する住宅の評価額$2,000
- ✓ 税金 =（評価額 - 控除額）× ミル税率；1ミル = $1,000当たり$1
- ✓ 所有者は税務売却後12ヶ月以内に売却価格にプラス20%のプレミアムを支払うことにより不動産を償還することができます
- ✓ HB 581（2024）は、地方政府がオプトア□□トしない限り、評価額の増加をインフレーションに制限する変動型自宅所有者控除を創設しました

7.3 ジョージア州 非居住者売却者に対する源泉徴収

O.C.G.A. § 48-7-128に基づき、ジョージア州に住所を置かない個人、またはジョージア州に本拠地を置かない法人、パートナーシップもしくはその他の団体がジョージア州の不動産を売却する場合、買主は購入価格の3%(または売却者が利益確認書を提出した場合は利益の3%)を源泉徴収し、決済後30日以内にフォーム G-2RP でジョージア州歳入省に送金する必要があります。総額が$20,000以下の場合、不動産が売却者の主要住宅であった場合、売却者が宣誓による形式でジョージア州の居住者であることを証明した場合、またはその他の記載された免除事項(現在のリストを確認)に該当する場合は、源泉徴収は不要です。決済弁護士は通常、決済時に源泉徴収を処理し、源泉徴収が行われない場合は買主が個人的に責任を負います。これは連邦の FIRPTA 源泉徴収とは別の州法です。出典: O.C.G.A. § 48-7-128

- ✓ 非居住者売却者による不動産売却では、買主は購入価格の3%を源泉徴収します
- ✓ 売却者が利益確認書を提供した場合、源泉徴収は利益の3%に基づくことができます
- ✓ 総額が$20,000以下または不動産が売却者の主要住宅の場合、源泉徴収は不要です(その他の免除事項を確認)
- ✓ 源泉徴収された金額は決済後30日以内にフォーム G-2RP で送金します
- ✓ 源泉徴収が行われない場合、買主□□□その税金について責任を負います

CHAPTER 8

Supplement: Closing Practice

8.1 弁護士が実施するクロージングと良好資金規則

ジョージア州では、不動産取引のクロージング（資金の払出し、抵当権証書および担保証書の作成を含む）は法律行為であり、ジョージア州認可弁護士が実施する必要があります。弁護士以外の者（仲介業者および所有権会社を含む）がクロージングを実施することはできません（O.C.G.A. § 15-19-50 et seq.; 州弁護士会公式助言意見 86-5、2000-3; In re UPL Advisory Opinion 2003-2）。クロージング弁護士は個人的にクロージングを監督する必要があり、非弁護士に委任したり、証人のみのクロージングを実施することはできません。ジョージア州の良好資金法(O.C.G.A. § 44-14-13)に基づき、貸し手はクロージング時またはそれ以前に貸付金を決済代理人に提供する必要があり、決済代理人は良好資金を回収するまで支払いを実行することはできません。免許所有者は事前印刷された契約書様式のみを作成でき、抵当権証書またはクロージング書類を起草することはできません。出典：O.C.G.A. § 15-19-50; O.C.G.A. § 44-14-13; ジョージア州最高裁判所 UPL 助言意見 2003-2

- ✓ ジョージア州の不動産クロージングはジョージア州認可弁護士が実施する必要があります
- ✓ 証人のみまたは非弁護士による監督のクロージングは無認可法律行為です
- ✓ 貸し手はクロージング時またはそれ以前に貸付金をクロージング弁護士に提供する必要があります（良好資金法）
- ✓ 決済代理人は回収された資金を有するまで支払いを実行することはできません
- ✓ 仲介業者および営業担当者は承認された様式契約書に記入することのみができますが、抵当権証書またはクロージング書類を起草することはできません

CHAPTER 9

Supplement: Disclosures

9.1 不動産状態の開示、潜在的欠陥および汚名をつけられた不動産

ジョージア州には売手不動産開示様式を義務付ける法令がなく、ジョージア不動産業者協会の開示声明書が慣行上使用され、一般的な原則は買主が自らの責任を負う(買主自身の責任)ですが、売手および媒介人は、買主が合理的な検査では発見できない既知の潜在的(隠れた)欠陥を開示しなければならず、BRRETA §10-6A-5は仲介業者が不動産の物理的状態に関して実際に知っている悪質な重要事実を開示することを要求します。O.C.G.A. §44-1-16に基づいて、不動産が殺人、自殺または他の重罪の現場であったこと、または占有者が占有によって伝染しない疾病を有していたことの開示に失敗した所有者または代理人に対して訴訟原因は発生しません。ただし、見込買主が質問した場合、所有者または代理人はその者の最善の知識に基づいて誠実に答える必要があります。同法令はまた、買主がGBIレジストリを通じて自ら確認できる性犯罪者登録簿情報を自発的に開示する義務も与えません。出典: O.C.G.A. §44-1-16; O.C.G.A. §10-6A-5

- ✓ ジョージア州は義務的法定売手開示様式を有しない。開示は慣行上行われる(GAR様式)
- ✓ 売手および媒介人は、合理的な検査では発見できない既知の潜在的欠陥を開示しなければならない
- ✓ 不動産における殺人、自殺、重罪または非伝染性疾病の開示に失敗した場合、責任はない(§44-1-16)
- ✓ 買主が汚名について質問した場合、所有者または代理人はその者の最善の知識に基づいて誠実に答える必要がある
- ✓ 仲介業者は、実際に知っている不動産の物理的状態に関する悪質な重要事実を開示しなければならない(BRRETA)

CHAPTER 10

Supplement: Condominium and HOA

10.1 コンドミニアム法、不動産所有者協会法および時間所有権解約権

ジョージア州コンドミニアム法（O.C.G.A. §44-3-70以下）は、宣言書、地図および図面を記録することによってコンドミニアムを創設し、ユニット所有者は当該ユニットの完全所有権と共有要素に対する不分割的利益を保有します。宣言者からユニットを購入する購買者は、宣言書、定款、予算見積書およびその他法定開示書類を受け取る必要があり、それらを受け取った後7日以内に契約をキャンセルできます（O.C.G.A. §44-3-111）。再売却の場合、協会は要求に応じて未払い評価額の陳述書を提供しなければならず、未払い評価額はユニットに対する抵当権です（O.C.G.A. §44-3-109）。ジョージア州不動産所有者協会法（O.C.G.A. §44-3-220以下）にオプトインした住宅所有者協会は、評価額に対する法定抵当権を取得します。ジョージア州時間所有権法（O.C.G.A. §44-3-160以下）に基づき、時間所有権購買者は署名後7日以内にキャンセルでき、時間所有権事業は委員会に登録されなければなりません。出典：O.C.G.A. §44-3-70以下；§44-3-160以下；§44-3-220以下

- ✓ コンドミニアムはジョージア州コンドミニアム法に基づき、宣言書、地図および図面を記録することによって創設されます
- ✓ 宣言者からの購買者は、必須のコンドミニアム開示書類を受け取った後7日以内に解約できます
- ✓ 未払いコンドミニアムおよび不動産所有者協会評価額はユニットまたはロットに対する抵当権です
- ✓ ジョージア州不動産所有者協会法は、記録された宣言書によってオプトインした住宅所有者協会にのみ適用されます
- ✓ 時間所有権購買者は7日間のキャンセル権を有し、事業は委員会に登録されなければなりません

CHAPTER 11

Supplement: Financing and Foreclosure

11.1 担保証書、非司法的差し押さえおよび不足額の確認

ジョージア州は権原理論州(title-theory state)であり、慣例的な融資手段は担保証書(債務担保証書、deed to secure debt)で、債務が返済されるまで貸し手に法的所有権を譲渡します(O.C.G.A. §44-14-60)。ほとんどの差し押さえは売却権(power of sale)に基づく非司法的です。貸し手は登録郵便または認証郵便もしくは翌日配送で売却の最低30日前に借り手に書面通知を送付し(§44-14-162.2)、郡の法律公報に4週間連続で週1回の広告掲載が必要です(§44-14-162)。売却は毎月第1火曜日に郡庁舎で午前10時から午後4時の間に行われます(§9-13-161)。ジョージア州は差し押さえ後の法定リデンプション権を提供せず、借り手のリデンプション・エクイティは売却までのみ存在します。不足額判決を追求するために、貸し手は30日以内に売却を上級裁判所に報告して確認を得る必要があります(§44-14-161)。出典: O.C.G.A. §44-14-60; §44-14-161; §44-14-162; §44-14-162.2; §9-13-161

- ✓ ジョージア州は担保証書(債務担保証書)を使用し権原理論に従います
- ✓ 差し押さえは通常、担保証書の売却権に基づく非司法的です
- ✓ 借り手は売却の最低30日前に通知を受け、売却は4週間連続で広告掲載されます
- ✓ 売却は毎月第1火曜日に午前10時から午後4時の間に庁舎で発生します
- ✓ 売却後のリデンプション権なし; 不足額判決は30日以内の法院確認報告が必要です