Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Illinois Real Estate Broker License Exam

Illinois

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
62	18	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 • 62 knowledge points • 18 chapters

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

Contents

01 Article 15: Agency relationships (Sec. 15-5–15-75): designated agency, duties to clients and customers, dual agency consent, compensation, termination 1

02 Article 20: Disciplinary provisions, unlicensed practice, grounds for discipline, citations, hearings, Real Estate Recovery Fund (Sec. 20-5–20-125) 8

03 Supplement: License Law Basics 15

04 Supplement: Property Disclosures 20

05 Supplement: Fair Housing 22

06 Supplement: Taxes and Closing 24

07 Supplement: Landlord-Tenant 26

08 Supplement: License Law Administration 28

09 Supplement: Contracts and Closing Practice 30

10 Supplement: Illinois Property Law 32

11 Supplement: Condominium/HOA 35

12 Supplement: Foreclosure 37

13 Supplement: Landlord-Tenant Law 39

14 Supplement: Liens and Title 41

15 Supplement: State Mortgage Law 43

16 Supplement: Property Condition and Safety Statutes 45

17 Supplement: Contracts and Title 47

18 Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation 49

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

CHAPTER 1

Article 15: Agency relationships (Sec. 15-5–15-75): designated agency, duties to clients and customers, dual agency consent, compensation, termination

1.1 デフォルトの関係は指定代理人

ライセンス所有者は、スポンサー仲介者と消費者の間に異なる関係を規定する書面合意がない限り、協働している消費者をその消費者の指定代理人として代理していると見なされます。これは、指定代理人がイリノイ州のデフォルトステータスであることを意味します。

- ✓ ライセンス所有者は、デフォルトで協働している消費者の指定代理人と推定されます
- ✓ 異なる関係を確立するには、スポンサー仲介者と消費者の間の書面合意が必要です

1.2 依頼人を代理する免許保有者の義務

依頼人を代理する免許保有者は、仲介契約の条件を遂行し、依頼人の最善の利益を推進し、合理的な技能と注意を行使しなければなりません。最善の利益の推進には、契約書の価格・条件での取引を追求する、または依頼人が受け入れ可能な価格・条件での取引を追求する、すべてのオファーをタイムリーに提示する(放棄されていない場合)、免許保有者が実際に知っている重要事実を開示する(機密でない限り)、金銭および財産をタイムリーに計算する、合法的な具体的指示に従う、および依頼人の利益を免許保有者または第三者の自己利益より優先するために行動することが含まれます。免許保有者はまた、機密情報を機密のままにし、法令および住宅公正および公民権法を含むすべての適用可能な法令に準拠しなければなりません。

- ✓ 免許保有者は依頼人の最善の利益を推進し、合理的な技能と注意を行使しなければならない
- ✓ 依頼人が義務を放棄していない限り、すべてのオファーを依頼人に対して、および依頼人からタイムリーに提示しなければならない
- ✓ 免許保有者が実際に知っている重要事実は、機密でない限り開示しなければならない
- ✓ 免許保有者は、依頼人が利益を有するすべての金銭および財産をタイムリーに計算しなければならない
- ✓ 依頼人の機密情報は機密のままにされなければならない
- ✓ 免許保有者は住宅公正および公民権法令を含むすべての適用法令に準拠しなければならない

1.3 非物理的・スティグマ情報の開示義務なし

占有者がHIVまたは他の医療条件を有していること、財産が物理的状態に影響を及ぼさない行為または事象の現場であったこと、取引対象となっていない財産に関する事実状況、または取引対象となっている不動産の価値に実質的な悪影響を及ぼさない取引対象となっていない財産の物理的状態について、ライセンス保持者が開示しなかったことに対して訴訟が提起されません。

- ✓ ライセンス保持者は、占有者のHIV状態または他の医療条件を開示する必要はありません
- ✓ ライセンス保持者は、財産が非物理的行為または事象の現場であったことを開示する必要はありません
- ✓ 取引対象となっている不動産の価値に実質的に影響を及ぼさない、取引対象となっていない財産の状態の開示に失敗したことについて、責任を負いません

1.4 顧客への義務

ライセンシーはすべての顧客を誠実に扱わなければならず、過失または故意によって虚偽情報を提供してはいけません。売主依頼人によって依頼されたライセンシーは、実際に知っており、合理的な検査によって発見できない不動産の物理的状態に関するすべての潜在的重大不利事実を、顧客-買主に適時に開示する必要があります。ライセンシーが虚偽であることについて実際の知識がなかった場合、ライセンシーは自身の依頼人が提供した虚偽情報について責任を負いません。本セクションに準拠した情報の開示に対してライセンシーに対する訴因は生じません。

- ✓ ライセンシーはすべての顧客を誠実に扱わなければならず、虚偽情報を提供してはいけない
- ✓ 実際に知っており、合理的に発見できない潜在的重大物理的欠陥は、顧客-買主に開示されなければならない
- ✓ ライセンシーが虚偽であることについて実際の知識がなかった場合、依頼人からの虚偽情報についてライセンシーは責任を負わない

1.5 仲介契約終了後の義務

書面契約で別段の定めがある場合を除き、仲介契約の終了、満了または完了後、仲介者およびその関連ライセンス所有者は、以下を除いて依頼人に対するそれ以上の義務を負いません: (1) 取引に関連するすべての金銭および財産の計上; (2) 仲介契約期間中に受け取ったすべての機密情報を機密として保持すること。

- ✓ 終了後に存続する義務は2つのみです: 金銭/財産の計上および機密性の維持
- ✓ 契約期間中に受け取った情報の機密性は、終了後も継続します

1.6 代理人関係の開示

指定代理人として行動するライセンシーは、指定代理人として働き始める時点までに、書面で消費者に対して指定代理人関係が存在すること（書面契約で別の関係を規定していない場合）を知らせ、指定代理人の名前を提供する必要があります。開示は仲介契約の一部、または別紙に含まれる場合があり、スポンサーブローカーが保持して消費者に提供します。ライセンシーは、協力仲介業者に提示される条件および金額を含む、スポンサーブローカーの報酬方針を消費者と議論する必要があります。ライセンシーは、ライセンシーが顧客の代理人として行動していないことを書面で顧客に開示する必要があり、これは機密情報の開示を防ぐために適切なタイミングで行われるべきですが、購入または賃借の申し出の作成時までは遅くないものとします。

- ✓ 書面による指定代理人の開示は、消費者の代理人として働き始める時点までに提供される必要があります
- ✓ 開示は指定代理人の名前を明記し、消費者に対して複写を提供する必要があります
- ✓ 顧客は、ライセンシーが自分の代理人ではないことを書面で通知を受ける必要があり、これは購入または賃借の申し出の作成時までは遅くないものとします
- ✓ ライセンシーはスポンサーブローカーの報酬方針を消費者と議論する必要があります

1.7 報酬は代理関係を決定しない

ライセンス所有者への報酬の支払い、または支払いの約束は、ライセンス所有者と消費者の間に代理関係が成立したかどうかを決定する要因ではありません。

- ✓ 誰が報酬を支払うかは代理関係を確立しません
- ✓ 代理関係は支払い源ではなく関係によって決定されます

1.8 デュアルエージェンシー要件と同意

ライセンス保有者（またはスポンサーを受けるライセンス保有者）は、すべてのクライアントの書面による同意を得た場合のみ、同一取引において双方を代理するデュアルエージェントとして行動することができます。同意は、利益相反、ライセンス保有者ができることとできないこと、およびクライアントに独立したアドバイスを求めるよう勧告することを説明する法定デュアルエージェンシー開示書類にクライアントが署名するときに推定されます。開示フォームは、ブロカレッジ契約が締結される時点で提示されなければならず、その時点またはライセンス保有者がデュアルエージェントとして行動する前に署名できます。クライアントが申し込み/契約を実行する時点で、以前の同意の別個の書面による確認を得なければなりません。デュアルエージェンシー確認が別の文書に含まれている場合、クライアントは確認条項に署名して頭文字を記入する必要があります。

- ✓ デュアルエージェンシーはすべてのクライアントの書面による同意によってのみ許可されます
- ✓ 法定デュアルエージェンシー開示フォームはブロカレッジ契約が締結される時点で提示されなければなりません
- ✓ 申し込み/契約実行時に以前の同意の書面による確認を得なければなりません
- ✓ デュアルエージェンシー確認が別の文書に含まれている場合、クライアントは署名して頭文字を記入する必要

があります

1.9 デュアルエージェントの許可された開示と禁止された開示

デュアルエージェントとして行動する場合、ライセンス所有者は以下のことができます：すべてのクライアントを誠実に扱う、買い手/借り手に物件情報を提供する、既知の潜在的重大欠陥を開示する、買い手/借り手の財務適格性を売り手/地主に開示する、条件を説明する、検査の手配を支援する、クロージングコストを説明する、ファイナンスの比較を支援する、比較売上データを提供する。デュアルエージェントは許可なく開示することはできません：クライアントの機密情報、売り手が受け入れる価格/条件（リスト価格以上）、買い手が支払う意思のある価格/条件、または一方の当事者が提示または受け入れるべき推奨/提案された価格または条件。

- ✓ デュアルエージェントは許可なくクライアントの機密情報を開示することはできません
- ✓ デュアルエージェントは許可なく相手方が受け入れるまたは支払う価格または条件を開示することはできません
- ✓ デュアルエージェントは提示または受け入れるべき価格または条件を推奨することはできません
- ✓ デュアルエージェントはすべてのクライアントを誠実に扱い、既知の潜在的重大欠陥を開示しなければなりません

1.10 仲介契約と指定代理人

不動産の仲介に関連する仲介関係を締結するスポンサーブローカーは、提携する宅地建物取引士の中から特定の宅地建物取引士を法定代理人として指定し、他のすべての提携宅地建物取引士を除外する書面による仲介契約書に契約条件を明記する必要があります。宅地建物取引士が具体的に指定され、2社以上の当事者を代理していない場合、そのようなブローカーは2社以上の当事者のために行動しているとは見なされません。書面による契約の不存在は、契約の存在または宅地建物取引士の活動実施の有無についての積極的抗弁を生じさせず、また口頭契約または法的・衡平法上の救済の執行を妨げません。スポンサーブローカーは機密情報を保護するために通常必要な注意を払わなければならず、指定代理人は依頼人に利益をもたらすアドバイスのために機密情報をスポンサーブローカーに開示できますが、法律で要求されるか依頼人の許可がない限り、それ以上の開示はできません。

- ✓ 仲介関係は法定代理人を指定する書面による仲介契約書に明記される必要がある
- ✓ 特定の宅地建物取引士の指定により、スポンサーブローカーが2社以上の当事者のために行動しているとは見なされない
- ✓ 書面による契約の不存在は口頭契約の執行を禁止せず、積極的抗弁を生じさせない
- ✓ スポンサーブローカーに開示された機密情報は、法律で要求されるか依頼人の許可がない限り、それ以上開示されない

1.11 第15条の立法趣旨

第15条は、不動産仲介業者と仲介サービスの消費者との関係を法定化し、本人・代理人および受信者責任の一般法概念に代わるものです。指定代理以外の関係が存在する場合、仲介業者と消費者間の個別の書面契約により対象とされていない範囲での関係を規定しています。売主、買主、貸主、借主、管理仲介業者および仲介業者の私的請求権および防御の根拠となる可能性がありますが、これらの私的権利は本法の他の条項には及びません。

- ✓ 第15条は本人・代理人の一般法概念および受信者責任の排除を前提に適用される
- ✓ 第15条に基づく私的請求権は、本法の他の条項には及ばない
- ✓ 第15条は、管理仲介業者とその系列仲介業者間の契約関係に影響を与えない

1.12 重要事実の除外および虚偽情報保護

重要事実は、取引対象となっていない不動産に位置するか関連する場合、以下を含みません：価値に実質的な悪影響を与えない物理的状態、事実状況、または物件での発生/行為。顧客を代理するライセンス保有者は、代替物件を表示したり、顧客の物件を他の見込み客に表示したり、同一物件に関する同時オファーを作成したりすることによって職務上の責任を違反しません。ただし、同時オファーを作成したすべての顧客に書面による開示を行い、そのような開示を要求する顧客を別の指定エージェントに照会する必要があります。買い手/借主ライセンス保有者は、より高い報酬をもたらす基準で業務を行うことにより職務上の責任を違反したと推定されません。ライセンス保有者は、顧客が提供した虚偽情報について、ライセンス保有者がそれが虚偽であることを知っていたか、知るべきであった場合を除き、責任を負いません。過失的または詐欺的表示不実に関する慣習法上の責任は変わりません。

- ✓ 同一物件に関する同時オファーを作成する場合、すべての顧客に書面による開示が必須
- ✓ ライセンス保有者は、そのような開示を要求する顧客を別の指定エージェントに照会する必要がある
- ✓ ライセンス保有者は、顧客が提供した虚偽情報について、ライセンス保有者がそれが虚偽であることを知っていたか、知るべきであった場合を除き、責任を負わない
- ✓ 過失的または詐欺的表示不実に関する慣習法上の責任は本条項によって変更されない

1.13 二重代理人の保護と制限

本条項で認められまたは要求される開示を行う二重代理人に対して、法的責任は生じません。また、そのような開示を行うことは、代理人関係を終了させません。二重代理において、各依頼人と宅建業者は実際の知識のみを保有します。依頼人、仲介業者、または提携宅建業者間に知識の帰属はありません。宅建業者は、開示された二重代理に同意していない依頼人の代理人を無責任で引き上げることができ、他の依頼人の代理人であることに支障がありません。ただし、両依頼人への書面による開示がなければ、紹介手数料を受け取ることはできません。宅建業者（または宅建業者が所有権を持つ団体）が取引の当事者である場合、宅建業者は二重代理人として活動することはできません。

- ✓ 二重代理において、依頼人、仲介業者、または提携宅建業者間に知識の帰属がないこと
- ✓ 宅建業者は、二重代理に同意していない依頼人の代理人を無責任で引き上げることができること
- ✓ 両依頼人への書面による開示がなければ、引き上げ時に紹介手数料を受け取ることができないこと
- ✓ 宅建業者または宅建業者が所有する団体が取引の当事者である場合、宅建業者は二重代理人として活動できないこと

1.14 MLS経由の部分代理人関係の不存在

仲介業者は、複数物件情報掲載サービス(MLS)または類似の情報源への会員資格または提携関係のみを理由として、他の仲介業者の依頼人の部分代理人と見なされず、MLS または類似の出典を通じて部分代理人提供の提案をすることはできません。

- ✓ MLS会員資格のみでは部分代理人関係は成立しない
- ✓ MLS または類似の情報源を通じて部分代理人提供の提案をすることはできない

1.15 消費者の代理責任保護

消費者は、消費者のために、または消費者に代わって許可された活動を提供する過程において、ライセンス保有者の行為または不作為に対して代理責任を負いません。

- ✓ 消費者は、許可された活動においてライセンス保有者の行為または不作為に対して代理責任を負いません

1.16 損害賠償請求権及び消滅時効

第15条に基づく全ての請求において、裁判所は裁量により、実損害賠償及び訴訟費用のみを認める、または差止命令を発付することができます。請求は、当該人が当該行為又は不作為を知り、又は合理的に知るべきであった時点から2年以内に、いかなる場合においても当該行為又は不作為が生じた時点から5年以内に開始されなければなりません。当該人が18歳未満である場合又は法的無能力状態にある場合、消滅時効は当該無能力が除去されるまで進行しません。

- ✓ 第15条に基づき、実損害賠償及び訴訟費用（又は差止命令）のみが認められます
- ✓ 請求は発見から2年以内に、かつ行為又は不作為の発生から5年以内に開始されなければなりません
- ✓ 18歳未満である者又は法的無能力状態にある者については、消滅時効は中断されます

1.17 専属仲介契約最小サービス

すべての専属仲介契約は書面でなければならず、仲介業者が被仲介業者を通じて最低限、(1) 売買または賃貸のオファー／カウンターオファーの受領と提示；(2) クライアントがオファー、カウンターオファー、および通知の開発、伝達、交渉、および提示を支援し、賃貸借契約または購買契約が署名されて条件が充足または放棄されるまで支援；(3) オファー、カウンターオファー、通知、および条件に関するクライアントの質問に回答することを規定しなければならない。

- ✓ 専属仲介契約は書面でなければならない
- ✓ 最低限、オファー提示、交渉支援、およびクライアント質問への回答という3つのサービスを指定する必要がある

CHAPTER 2

Article 20: Disciplinary provisions, unlicensed practice, grounds for discipline, citations, hearings, Real Estate Recovery Fund (Sec. 20-5–20-125)

2.1 無免許実行に対する民事罰

ライセンスなしに管理仲介人、仲介人、または住宅賃貸仲介人として実行する、実行を申し出る、実行を試みる、またはそのような実行を行うと表示するすべての人は、他の法的罰に加えて、違反ごとに最大$25,000の民事罰を州務部に支払わなければなりません。罰金は懲戒聴聞会と同様の聴聞会後に課され、命令の発効日から60日以内に支払わなければなりません。命令は、法廷記録判決と同様に執行可能な判決を構成します。州務部は、すべての無免許活動を調査する完全な権限を有します。

- ✓ 無免許実行に対する民事罰は違反ごとに最大$25,000 (Sec. 20-10)
- ✓ 罰金は聴聞会後に課され、命令の発効日から60日以内に支払い可能
- ✓ 州務部はすべての無免許活動を調査できる
- ✓ 命令は執行可能な判決を構成する

2.2 懲戒及び罰金の理由

部門は、ライセンスの発行または更新を拒否し、試用期間中に置くことができ、停止し、取消し、譴責し、またはその他の措置を講じることができ、また違反1件につき$25,000を超えない罰金を課すことができます。これは、ライセンス保有者、申請者、またはそのような者として自分自身を表現する者(自分の財産を扱うライセンス保有者を含む)に適用されます。セクション20-20は、47の懲戒理由を列挙しています(25.5が追加され、36は空白)。

- ✓ 違反1件につき最大$25,000の罰金(セクション20-20)
- ✓ 懲戒はライセンス保有者、申請者、およびそのような者として自分自身を表現する者に適用される
- ✓ ライセンス保有者が自分の財産を扱う場合にも適用される

2.3 第20-20条主要懲戒原因

試験対象となる根拠は以下の通りです。ライセンス取得時の詐欺/虚偽表示、重罪、軽罪、または性犯罪者登録法犯罪に対する有罪判決/認罪、疾病または障害による業務遂行不能、他の管轄区域による懲戒（認証済み記録は一次的証拠）、ライセンスなしまたは失効・非活性・取消・停止されたライセンスでの業務遂行、試験または継続教育における不正行為、虚偽的または誤解を招く広告および虚偽の約束、書面通知なしでの複数当事者の代理、指定ブローカー以外のブローカーの代理、他者の金銭の未計上または未送金、不誠実、非倫理的または非専門的行為、資金の混合、盲目的広告（第10-30条で許可される場合を除く）、人種的/宗教的に分離された住宅の方向付けまたは推進、およびイリノイ州人権法第3条の違反。

- ✓ 他の管轄区域の懲戒の認証済み写本は一次的証拠です
- ✓ 複数当事者の代理には、すべての当事者への書面通知が必要です
- ✓ 指定ブローカー以外のブローカーの代理は懲戒原因です
- ✓ 盲目的広告は、第10-30条で許可される場合を除き禁止されています
- ✓ 人種的/宗教的に分離された住宅の方向付けまたは推進は懲戒原因です

2.4 エスクロー口座および資金混合禁止ルール

ライセンシーは他者に属するすべてのエスクロー資金を、個人および事業口座とは別の特別口座に保管し、取引が完了または終了するまで預金状態で保持する必要がある。資金は依頼人の書面指示・契約または裁判所命令に従ってのみ早期に支払われるか、書面通知から6か月後に請求もしくは支払いがない場合、未請求財産として州財務部に移管される。口座は法律または依頼人が書面で要求しない限り無利子である。エスクロー記録は要求後24時間以内に部門に提出されなければならない。他者の金銭・財産をライセンシー自身のものと混合することは違反である。

- ✓ エスクロー資金は別の特別口座に保管され、混合されてはならない（第20-20条(17)、(22)）
- ✓ 取引完了・終了まで資金を保持し、書面指示・契約・裁判所命令に従ってのみ支払い可能
- ✓ 口座は法律または依頼人が書面で要求しない限り無利子
- ✓ エスクロー記録は要求後24時間以内に部門に提出
- ✓ 書面通知から6か月経過後、請求もしくは支払いがない場合に限りエスクロー未請求財産と見なされる

2.5 無免許活動に対する刑事罰

有効な活動中の免許なしで、管理ブローカー、ブローカー、または住宅賃貸代理人として働いたり、行動したり、自分自身をそのように名乗ったりしていることが判明した者は、A級軽罪に該当します。2回目以降の違反は4級重罪です。

- ✓ 最初の無免許違反はA級軽罪です（セクション20-22）
- ✓ 2回目以降の違反は4級重罪です

2.6 不動産回復基金の目的と限度

回復基金は、免許所有者または無免許従業員の詐欺、虚偽表示、差別、詐欺、横領、または違法な金銭獲得により被害を受けた者に対して、実際の現金損失（市場価値の喪失は除外）を補償します。回復は巡回裁判所の判決後命令により行われ、行為ごと及び免許所有者/取引ごとの最大責任額は規則により設定され、判決に対する利息は含まれません。回復には有効な判決と判決後の裁判所命令が必要であり、損失は免許能力で（または明らかに）行動している間に行われた行為から生じる必要があります。

- ✓ 基金は実際の現金損失をカバーし、市場価値の喪失は含まれません（第20-85条）
- ✓ 回復には有効な判決と判決後の裁判所命令が必要です
- ✓ 行為ごと及び免許所有者ごとの最大責任限度は部門規則により設定されます
- ✓ 判決後命令には判決に対する利息は含まれません

2.7 資金支払い後の自動取消

部署が回復基金からライセンス所有者またはその無免許従業員に対する判決を決済または満たすために任意の金額を支払う場合、支払い命令の発行時にライセンス所有者のライセンスは自動的に取消されます。全額返済（法定利息を含む）が行われるまで、復復請願は審理されません。破産免責は、これらの罰則からその人を解放しません。部署は支払い後、判決債権者の権利を代位取得します。

- ✓ 基金がライセンス所有者に代わって支払う場合、ライセンスは自動的に取消されます（Sec. 20-90(i)）
- ✓ 全額返済および利息が支払われるまで復復なし
- ✓ 破産免責はこれらの罰則を解除しません
- ✓ 部署は支払い後、判決債権者の権利を代位取得します（Sec. 20-100）

2.8 単一行為が違反を構成する

法律により禁止される単一の行為、法律に基づいて採択された規則により禁止される行為、または法律に基づいて発行された懲戒命令の違反は、法律違反を構成します。パターンは必要ありません。

- ✓ 単一の禁止行為は違反です（Sec. 20-15）
- ✓ 懲戒命令の違反も違反を構成します

2.9 教育不足に対する引用

部門は、継続教育またはライセンス後の教育要件を満たさないライセンス保有者に引用を発行することができます。引用には、ライセンス保有者の名前、住所、ライセンス番号、未完了の時間、および罰金（2,000ドル以下）を含める必要があります。引用は必要な教育を完了する義務を免除しません。引用を受けたライセンス保有者は30日以内に聴聞を要求することができます。要求がない場合、最終的な非懲戒命令が下され、すべての罰金は30日以内に支払わなければなりません。引用罰金の支払いは、ライセンス保有者が以前に2件以上の引用を受けており、かつ2件以上の罰金が課せられている場合を除き、一般的には報告対象の懲戒ではありません。

- ✓ 引用罰金は2,000ドルを超えることはできません（Sec. 20-20.1）
- ✓ ライセンス保有者は30日以内に聴聞を要求する必要があります。要求がない場合、最終的な非懲戒命令が下されます
- ✓ 引用は必要な教育を完了する義務を免除しません
- ✓ 罰金は、ライセンス保有者が2件以上の先行する引用と2件以上の罰金を受けている場合を除き、報告対象の懲戒ではありません

2.10 差止命令および営業停止命令

個人が本法に違反する場合、事務局長は司法長官または州検事を通じて差止命令を求めることができます。裁判所は通知なしに仮差止命令を発行し、違反行為を禁止することができ、違反に対して侮辱罪で処罰されます。部局は営業停止命令が発せられるべきではない理由を示すための規則を発行することができ、回答するために最低7日間の猶予期間を与えます。満足できる回答がない場合、直ちに営業停止命令が発せられます。差止救済は他の処罰に加えて提供されます。

- ✓ 事務局長は司法長官または州検事を通じて差止命令を求めることができます（第20-21.1条）
- ✓ 営業停止命令が発せられる前に、理由を示すための規則に対して最低7日間の回答期間を許与します
- ✓ これらの救済措置は他の処罰に代わるものではなく、追加的なものです

2.11 調査の機密性

審査または調査中に収集された情報（苦情を含む）は機密であり、部門によってのみ使用されます。法執行機関、適切な利害関係を有する規制機関、または適法な召喚状を通じてのみ開示される場合があります。ただし、部門によって提出された正式な苦情またはライセンス所有者・申請者に対して発行された命令は公開記録です。

- ✓ 調査情報および苦情は機密です（Sec. 20-23）
- ✓ 開示は法執行機関、規制当局、または適法な召喚状に限定されます
- ✓ 部門によって提出された正式な苦情およびその命令は公開記録です

2.12 違法差別に対する懲戒

民事、刑事、または行政裁定において、ライセンス保有者が許可された活動において違法に差別していることが判明した場合、上訴手続中である場合を除き、部門は通知、聴聞会、および委員会の勧告の後、ライセンスを一時停止/取消し、または懲戒処分を行う必要があります。以前の裁定は記録上の事項であり、その裁定の根拠は部門の聴聞会で再度異議を唱えることはできません。

- ✓ 以前の差別裁定は必須的な懲戒をもたらします(第20-50条)
- ✓ 裁定の根拠はライセンス保有者の聴聞会で再度異議を唱えることはできません
- ✓ 裁定が上訴手続中である場合、処分は停止されます

2.13 聴聞手続及び通知

懲戒処分の前に、部局は聴聞の少なくとも30日前に、被申立人および指定された管理/後援ブローカーに対して、告発内容、時間、場所、およびライセンスの一時停止の有無を書面で通知しなければなりません。被申立人は送達後20日以内に宣誓書を伴う書面による答弁書を提出しなければなりません。答弁書を提出しない場合、聴聞なしに既定値処理および懲戒を受ける可能性があります。通知は登録住所宛に郵便または電子手段により送達することができます。最終懲戒命令の写しは、管理およびスポンサーブローカーに送付されます。

- ✓ 聴聞前に少なくとも30日の書面による通知が必須（Sec. 20-60）
- ✓ 送達後20日以内に宣誓書を伴う書面答弁書の提出が必須
- ✓ 答弁書を提出しない場合、聴聞なしに既定値処理および懲戒を受ける可能性がある
- ✓ 指定された管理およびスポンサーブローカーへの通知が必須

2.14 再審問および一時的停止

審問後、委員会の報告書が当事者に送達され、当事者は送達後20日以内に再審問を申し立てることができます(記録が適切に申し立てられた場合は延長可能)。長官は委員会の勧告に従って命令を発することも、委員会または審問官の勧告と異なる命令を発することもできます。長官は公共の利益、安全、または福祉が緊急措置を絶対的に必要とする場合、審問なしでライセンスを一時的に停止することができます。この場合、停止後30日以内に審問を開始する必要があります。

- ✓ 再審問の申し立ては送達後20日以内に提出されなければなりません(セクション20-64)
- ✓ 長官は委員会/審問官の勧告と異なる命令を発することができます(セクション20-66)
- ✓ 緊急一時停止は審問なしで認められます(セクション20-65)
- ✓ 一時的停止後30日以内に審問が開始されなければなりません

2.15 ライセンスの復旧と時間制限

停止、取消、または試験観察処分が正常に完了した後、部門は委員会の書面による推奨に基づいてライセンスを復旧することができます。ただし、復旧が公益に反する場合を除きます。部門は、alleged violationから5年以内に開始しない限り、懲戒処分を取ることはできません。ただし、初期申請に虚偽または誤解を招く情報が含まれている場合、この制限は適用されません。

- ✓ 懲戒期間後の委員会推奨に基づくライセンスの復旧が可能（第20-69条）
- ✓ 部門の懲戒処分に対する5年の時間制限（第20-115条）
- ✓ 虚偽・誤解を招く初期申請には時間制限が適用されない

2.16 回復基金請求手続き

基金回復のための訴訟は、被害者が当該行為を知ったか、知るべき時点から2年以内に開始する必要があります。すべての責任ある免許保有者/従業員/契約者（およびその事業体）は被告人として名記される必要があり、そうでなければ回復はできません。送達ができない場合、裁判所は国務長官への送達を認めることができます。被害者は判決の30日前および補充手続きの20日前に部門に通知する必要があります。請求者は、債務者の配偶者または配偶者の個人代理人でないことを証明し、すべての要件に従い、判決を取得し、合理的な弁護士費用を示す必要があります。

- ✓ 訴訟は行為の発見後2年以内に開始する必要があります（第20-90条）
- ✓ すべての責任ある免許保有者は被告人として名記される必要があり、そうでなければ回復はできません
- ✓ 請求者は債務者の配偶者または配偶者の個人代理人になることはできません
- ✓ 判決の30日前および補充手続きの20日前の通知が必要

2.17 税金および児童扶養費滞納に関連する懲戒

Department は、収入部が管理する法律に基づいて要求される税務申告を提出しないか、税金を支払わない者の免許発行・更新を拒否するか、免許を停止することができ、満足するまでこれを継続します。また、保健家族サービス部からその者が30日以上児童扶養費を滞納しているという認証のみに基づいて、免許の発行を拒否するか、免許を失効させるか、または免許を停止することができます。

- ✓ 満足するまで未納の州税に基づいて免許が停止される場合があります（第20-20(b)条）
- ✓ 30日以上の児童扶養費滞納に基づいて免許が拒否・失効・停止される場合があります（第20-20(d)条）

2.18 返却小切手と不渡り手数料

小切手が未払いで返却された、またはクレジット/デビットカード支払いが拒否された者は、部門に50ドルの手数料と未払い金額を納付する必要があります。認定小切手または郵便為替で通知後30日以内に支払う必要があります。支払い不履行の場合、聴聞会なしに自動的にライセンスが取り消されるか、申請が却下されます。復帰には再申請とすべての手数料および罰金の支払いが必要です。長官は不合理または負担となる場合に手数料を減免することができます。

- ✓ 返却小切手または不渡り手数料に対して50ドルの手数料（第20-25条）
- ✓ 30日以内に支払わない場合、聴聞会なしに自動取り消し/却下
- ✓ 復帰には再申請とすべての手数料および罰金の支払いが必要

2.19 行政的および司法的審査

最終的な行政決定は、行政審査法に基づく司法審査の対象となります。司法審査は、当事者が居住する巡回裁判所で開始され、当事者がイリノイ州の居住者でない場合、サンガモン郡またはクック郡で管轄権を持ちます。部門は、請求者が苦情申し立てと共に記録認証費用の領収書を提出しない限り、記録を認証したり出頭したりする必要はありません。

- ✓ 審査は行政審査法（セクション20-75）に基づいて行われます
- ✓ 管轄権は当事者の居住郡、または非居住者の場合はサンガモン郡/クック郡です
- ✓ 請求者は記録認証費用の領収書を提出する必要があり、提出しない場合は訴訟は却下されます（セクション20-73）

2.20 資金預託および懲戒は制限されない

本法に基づいて徴収された罰金および科料は、不動産免許行政基金に預託され、回復基金に移管される場合があります。回復基金を完全に返済しても、他の懲戒手続は無効になりません。また、基金規定は部局の懲戒権を制限しません。基金手続に従わない場合、第20-85条および第20-90条に基づく権利が放棄されます。

- ✓ 基金の返済は他の懲戒を無効にしない（第20-110条）
- ✓ 基金手続の不遵守は回復権を放棄する（第20-105条）
- ✓ 罰金は不動産免許行政基金に預託される（第20-82条）

2.21 私人訴訟権がない

本法で明示的に定められている場合を除き、本法のいかなる条項も、損害賠償のための私人訴訟権または本法の規定もしくは規則を強制するための私人訴訟権を付与しません。

- ✓ 明示的に定められている場合を除き、私人訴訟権がない（第20-125条）
- ✓ 本法は一般的に損害賠償について私人によって強制することができない

CHAPTER 3

Supplement: License Law Basics

3.1 ライセンスが必要な者と法定免除

2000年不動産ライセンス法(225 ILCS 454/5-10)に基づき、イリノイ州金融専門規制部(IDFPR)が発行したライセンスなしに、ブローカー、管理ブローカーまたは住宅賃貸仲介者として行動したり、そのような者であることを広告または表明することはできません。ライセンス対象活動には、報酬を得て他者のための不動産売買、購入、賃貸、交渉、一覧表示、広告または提供、ならびに不動産を含むビジネス機会の仲介が含まれます。セクション5-20は、以下の者を免除します: 自己所有物を扱う所有者または賃貸人およびその通常の従業員、法律上の職務の範囲内で行動する弁護士、裁判所命令に基づいて行動する破産管財人、信託者、遺言執行人、後見人およびその他の者、政府職員および従業員、自らが居住する建物の住宅ユニットを賃貸するアパート建物の常駐管理者(またはその従業員)、ならびにホテルおよびモーテル事業者。住宅用不動産のみを賃貸する必要がある者は、ブローカーライセンスの代わりに制限付き住宅賃貸仲介者ライセンスを保持することができます。出典: 225 ILCS 454/5-10, 5-15, 5-20

- ✓ ライセンスなしで他者のため報酬を得てライセンス活動を実行することは225 ILCS 454/5-10に違反します。
- ✓ 所有者とその通常の給与従業員が所有者自身の財産を扱う場合は免除されます。
- ✓ 弁護士は法律上の職務の範囲内で行動する場合のみ免除され、一般的な仲介事業としては免除されません。
- ✓ 裁判所指定の破産管財人、信託者、遺言執行人および後見人は、自らが管理する財産の場合は免除されます。
- ✓ アパート建物の常駐管理者は、その建物の住宅ユニットをライセンスなしで賃貸することができます。

3.2 ライセンスカテゴリー、教育、試験、更新および継続教育

イリノイ州は3つのライセンスタイプを発行しています: ブローカー(入門レベルのライセンス; セールスパーソンライセンスは2011年に廃止されました)、マネジングブローカー、および住宅リーシングエージェント(225 ILCS 454/5-15)。ブローカー申請者は最低18歳以上であり、高校卒業証書または同等の資格を保有し、承認された75時間の事前ライセンス教育(トピック60時間プラス15時間の対話型応用原理コース)を完了し、州試験に合格してから、初回更新前に45時間の事後ライセンス教育を完了する必要があります(5-27, 5-28)。マネジングブローカー申請者は過去3年間のうち最低2年間ライセンスされたブローカーである必要があり、45時間のマネジングブローカー事前ライセンス教育を完了してマネジングブローカー試験に合格する必要があります(5-27)。リーシングエージェント申請者は15時間の教育と試験が必要であり、リーシングエージェント許可証でそれらを完了する間、最大120日間働くことができます(5-5)。ブローカーは偶数年の4月30日までに更新し、2年周期ごとに12時間の継続教育(性的ハラスメント防止および無意識偏見認識要素を含む)を完了します。マネジングブローカーは奇数年の4月30日までに更新し、12時間の継続教育プラス12時間のブローカー管理継続教育を完了します。リーシングエージェントは偶数年の7月31日までに8時間の継続教育で更新します(5-70, 5-72; 68 Ill. Adm. Code 1450 - 現在の時間内訳を確認)。出典: 225 ILCS 454/5-15, 5-27, 5-28, 5-45, 5-70, 5-72; 68 Ill. Adm. Code 1450

- ✓ 3つのライセンスタイプ: ブローカー、マネジングブローカー、住宅リーシングエージェント; 2011年以降セールスパーソンライセンスなし。
- ✓ ブローカー事前ライセンス教育は75時間であり、初回更新前に45時間の事後ライセンス教育を完了します。
- ✓ マネジングブローカーは過去3年間のうち2年間のブローカーライセンス経験プラス45時間の事前ライセンス教育および試験合格が必要です。

✓

ブローカーは偶数年の4月30日までに更新(12時間継続教育); マネジングブローカーは奇数年の4月30日までに更新(12時間継続教育プラス12時間ブローカー管理継続教育)。

- ✓ リーシングエージェントは15時間の教育が必要であり、許可証で最大120日間働くことができ、偶数年の7月31日までに更新します。

3.3 スポンサーブローカー監督、オフィス、スポンサーカード、および補償チャネル

すべてのブローカーおよび賃貸借仲介人は、正確に1つのスポンサーブローカーから後援を受ける必要があり、スポンサーブローカーは被後援人のライセンスを保有し、スポンサーカードを発行し、被後援人の仲介活動を監督する責任があります（225 ILCS 454/5-40、10-20）。スポンサーブローカーはイリノイ州内に確定した営業所を維持する必要があり（非居住者例外を適用）、すべてのオフィスおよび支店はIDFPRに登録された名前の管理ブローカーの直接監督下にあり、管理ブローカーは複数のオフィスを監督できます（10-20）。スポンサーシップが終了した場合、スポンサーブローカーはオンラインシステムを通じてIDFPRに通知する必要があり、被後援人は新しいスポンサーブローカーが登録されるまで営業することはできません。スポンサーブローカーのみが被後援人に認可活動に対する補償を支払うことができ、被後援人は自身のスポンサーブローカーからのみ補償を受け入れることができ、スポンサーブローカーはライセンスを持たない人に認可行為の補償を支払うことはできませんが、他州のライセンス保有ブローカーへの紹介手数料は支払うことができ、被後援人は自身が所有する事業体を通じて支払いを受け入れることができます（10-15）。被後援人が複数の当事者から補償を受ける場合は、書面でクライアントに開示する必要があります（10-15）。出典：225 ILCS 454/5-40、10-15、10-20

- ✓ 被後援人は同時に1つのスポンサーブローカーのみを持つことができ、スポンサーブローカーなしで営業することはできません。
- ✓ スポンサーブローカーはライセンスを保有し、スポンサーカードを発行します。すべてのオフィスと支店は登録された管理ブローカーを持つ必要があります。
- ✓ スポンサーブローカーのみが被後援人に補償を支払うことができます。被後援人はクライアントや他のブローカーから直接手数料を受け入れることはできません。
- ✓ 認可行為に対する補償はライセンスを持たない人に支払うことはできません。他州のライセンス保有ブローカーへの紹介手数料は許可されています。
- ✓ 複数の当事者から補償を受ける場合は、書面でクライアントに開示する必要があります。

3.4 広告ルール（チーム広告およびインターネット広告を含む）

ライセンス保有者によるすべての広告は、スポンサーブローカーの名義で行われ、スポンサーブローカーの監督下にあり、スポンサーブローカーの登録事業名を含める必要があります。スポンサーブローカーを省略したブラインド広告は禁止されています（225 ILCS 454/10-30; 68 Ill. Adm. Code 1450.715）。ライセンス保有者は、自身がライセンスを取得している名義または登録された仮名の下でのみ広告することができ、所有者の書面による同意なしに、または虚偽もしくは誤解を招く方法で不動産を広告することはできません。チーム広告は許可されていますが、チーム名はスポンサーブローカーの名前より目立ってはならず、チーム名はチームであることを示し、独立した仲介業者ではないことを示す必要があります。インターネット および電子広告は、すべてのページでスポンサーブローカーを識別するか、容易に見える方法で表示する必要があり、自身の不動産を売却または賃貸として広告するライセンス保有者は、広告でライセンス保有者ステータスを開示する必要があります。出典：225 ILCS 454/10-30; 68 Ill. Adm. Code 1450.715

- ✓ すべての広告にはスポンサーブローカーの登録事業名を含める必要があり、ブラインド広告は禁止されています。
- ✓ チーム名は、あらゆる広告においてスポンサーブローカーの名前より目立ってはいけません。
- ✓ ライセンス保有者は、ライセンスを取得している名義または登録された仮名の下でのみ広告できます。
- ✓ 不動産の広告には所有者の書面同意が必要であり、虚偽または誤解を招く内容であってはいけません。
- ✓ 自身の不動産を売却または賃貸として広告するライセンス保有者は、広告でライセンス保有者ステータスを開示する必要があります。

CHAPTER 4

Supplement: Property Disclosures

4.1 住宅用不動産開示法

住宅用不動産開示法（765 ILCS 77）は、1棟から4棟の住宅ユニットを有する住宅用不動産の売主が、法定住宅用不動産開示報告書を作成し、売主の実際の知識に基づいて重大な欠陥に関する「はい」「いいえ」または「適用外」の固定質問リストに回答し、買主が契約に署名する前に潜在的買主に交付することを要求しています。契約署名後に報告書が交付された場合、買主は受領後3営業日以内に契約を解除することができます（ただし所有権移転後は除く）。報告書は保証ではなく、検査に代わるものではありません。売主は実際に知らなかった欠陥について責任を負いませんが、取引終了前に新たな情報を知った場合は報告書を補充しなければなりません。適用除外の譲渡には、裁判所命令による譲渡、差し押さえ後または代わりの抵当証書による貸主による譲渡、遺産または信託を管理する受託者による譲渡、共有者間または配偶者もしくは直系親族への譲渡、および未占有の新築建設が含まれます。故意の違反に対する買主の訴訟は、実際の損害賠償、裁判所費用および弁護士費用を回収でき、占有、入居または登記のいずれか早い方から1年以内に提起する必要があります。出典：765 ILCS 77/5から77/60

- ✓ 1棟から4棟の住宅ユニットを有する住宅用不動産に適用され、売主は実際の知識のみに基づいて開示します。
- ✓ 報告書は買主が契約に署名する前に交付される必要があります。
- ✓ 署名後に交付された場合、買主は受領後3営業日以内に契約を解除できますが、取引終了後はできません。
- ✓ 適用除外：裁判所命令、貸主差し押さえ後、受託者、共有者、配偶者または直系親族、および未占有の新築建設譲渡。
- ✓ 違反に対する訴訟は、占有、入居または登記のいずれか早い方から1年以内に提起する必要があります。

4.2 イリノイ州ラドン認識法(Illinois Radon Awareness Act)の売却および賃貸に関する開示

イリノイ州ラドン認識法(420 ILCS 46)に基づき、買い手が1~4単位の住宅用不動産の購入契約に拘束される前に、売り手はIEMAパンフレット「不動産取引のためのラドン検査ガイドライン」および作成済みの「ラドンハザード情報開示」フォーム(既知のラドン検査結果および軽減措置を含む)を提供しなければなりません。本法は売り手にテストまたは軽減を要求せず、開示のみの法令であり、地上3階以上に位置する単位は免除されます。2024年1月1日より有効なP.A. 103-0086により、貸主は賃貸借契約署名前に対象となる住宅単位の見込み借主にパンフレットおよび既知のラドンハザード開示を提供する必要があります。借主のテストで高レベル(4 pCi/L以上)が示され、貸主が軽減措置を講じない場合、借主は本法の手続きに従い賃貸借契約を解除することができます(現在の手続き詳細を確認)。不動産免許保有者は通常フォームを処理しますが、義務は売り手または貸主にあります。出典: 420 ILCS 46/10, 46/20, 46/25; P.A. 103-0086

- ✓ 売り手は、買い手が契約に拘束される前に、IEMAラドンパンフレットおよびラドンハザード開示フォームを提供しなければなりません。
- ✓ 本法は開示のみを要求し、売り手のラドン検査または軽減措置は義務付けられません。
- ✓ 地上3階以上に位置する住宅単位は免除されます。
- ✓ 2024年1月1日以降、貸主は賃貸借契約署名前に借主にラドン開示を提供する必要があります。
- ✓ 高レベルの検査結果(4 pCi/L以上)を受けた借主は、貸主が軽減措置を講じない場合、賃貸借契約を解除することができます。

CHAPTER 5

Supplement: Fair Housing

5.1 イリノイ州人権法の保護対象クラスと住宅免除

イリノイ州人権法第3章(775 ILCS 5/3-101以降)は、売買、賃貸、融資、仲介サービス、広告を含む不動産取引における差別を禁止し、連邦法を超えた保護対象を追加します: 先住地域、年齢(40歳以上)、婚姻状態、性的指向(性別認識を含む)、軍務状態、不名誉除隊、保護命令状態、妊娠、収入源(2023年1月1日から有効)およびイミグレーション状態(2025年1月1日から有効)、ならびに人種、肌色、宗教、性別、国籍、障害および家族構成。不動産ブロッキング、ステアリングおよび差別的広告は明示的に禁止されています。3-106条は、所有者が居住する5戸以下の建物の賃貸、ブローカーを使用しない所有者による一戸建て住宅の私的販売または差別的広告、非営利住宅のための宗教団体および私的クラブ、ならびに家族構成に関する高齢者向け住宅を免除します。これらの免除はライセンス保有者による差別を許可しません。苦情はイリノイ州人権局に違反から1年以内に提出され、人権委員会または巡回裁判所で審理される可能性があります(現在の民事罰金額を確認)。出典: 775 ILCS 5/3-101~3-106、5/7A

- ✓ イリノイ州は連邦保護対象に先住地域、40歳以上の年齢、婚姻状態、性的指向および性別認識、軍務状態、不名誉除隊、保護命令状態、妊娠、収入源およびイミグレーション状態を追加します。
- ✓ 収入源は2023年1月1日から、イミグレーション状態は2025年1月1日から保護されます。
- ✓ 所有者居住の5戸以下ユニットの賃貸およびブローカーなしの私的所有者売却は免除されますが、ライセンス保有者は決して差別できません。
- ✓ 不動産ブロッキング、ステアリングおよび差別的広告は3-102および3-103に従って禁止されています。
- ✓ 住宅差別の苦情はイリノイ州人権局に1年以内に提出されます。

CHAPTER 6

Supplement: Taxes and Closing

6.1 不動産譲渡税、申告および決済慣行

イリノイ州は対価の$500（またはその一部）ごとに$0.50の州不動産譲渡税を課し、郡は追加で$500ごとに$0.25を課し、合計$500ごとに$0.75または$1,000ごとに$1.50です（35 ILCS 200/31-10; 55 ILCS 5/5-1031）。慣例により売主がこれらを納付し、登記前に証書に証紙が貼付されます。不動産譲渡申告書（PTAX-203、MyDecを通じて電子提出）は、35 ILCS 200/31-45に基づく適用除外に該当しない限り、証書に添付して提出する必要があります。適用除外には、$100未満の対価の証書、政府機関への または からの譲渡、債務担保証書、訂正証書、税務証書、分割証書および特定の関連法人譲渡が含まれます。自治権を有する地域自治体は独自の譲渡税を課すことができます。シカゴは買主が納付する$500ごとに$3.75と売主が納付する$500ごとに$1.50のCTA部分を課します（現在の税率を確認してください）。イリノイ州の決済では、弁護士が慣例として証書を作成し当事者を代理し、契約は通常弁護士審査期間を含み、免許者は事前印刷された承認済みフォームの空白欄のみを記入でき、法的文書を作成することはできません。出典：35 ILCS 200/31-10, 31-25, 31-45; 55 ILCS 5/5-1031

- ✓ 州譲渡税は対価の$500ごとに$0.50であり、郡税は$500ごとに$0.25であり、合計は$500ごとに$0.75です。
- ✓ 例：$300,000の売却は州譲渡税$300と郡譲渡税$150を生成し、慣例により売主が納付します。
- ✓ $100未満の対価の証書、政府譲渡、債務担保証書および訂正証書は適用除外となりますが、適用除外申告書が必要です。
- ✓ 譲渡申告書（MyDecを通じたPTAX-203）は登記のために証書に添付して提出する必要があります。
- ✓ シカゴおよび他の自治権都市は追加の譲渡税を課し、シカゴの主税は買主が納付します。

6.2 固定資産税評価、住宅所有者免除およびタックスセール救済

固定資産税法典（35 ILCS 200）に基づき、クック郡外の不動産は公正現金価値の33 1/3パーセントで評価され、クック郡は分類方式（住宅用10パーセント）を使用します。歳入局は均等化係数（乗数）を適用して、郡の評価額を法定水準まで引き上げます。税金は発生した翌年に2回の分割払いで後払いで納められ、税金先取特権はすべての他の先取特権に優先します。一般的な住宅所有者免除は等価評価額から最大6,000ドル（クック郡では10,000ドル）を減額し、高齢者住宅所有者免除は5,000ドル（クック郡では8,000ドル）を減額し、高齢者評価凍結は世帯収入65,000ドル以下で利用可能であり、住宅所有者改善免除は追加の公正現金価値最大75,000ドルを4年間保護します（定期的に調整される現在の金額を確認してください）。滞納税はタックスセールで販売されます。所有者は一般的に2年以内に救済でき、6戸以下の所有者占有住宅用物件の場合は2年6ヶ月に延長され、その後税金買い手は税金証書を取得できます。出典: 35 ILCS 200/9-145, 15-170, 15-175, 15-180, 21-350

- ✓ 全州評価水準は公正現金価値の33 1/3パーセントであり、クック郡は住宅用を10パーセントで分類します。
- ✓ 固定資産税は後払いで、通常翌年に2回の分割払いで納められます。
- ✓ 一般的な住宅所有者免除は等価評価額から最大6,000ドル（クック郡では10,000ドル）であり、高齢者住宅所有者は5,000ドル（クック郡では8,000ドル）です - 現在の金額を確認してください。
- ✓ 高齢者評価凍結は世帯収入が65,000ドル以下であることが必要です。
- ✓ タックスセール後の救済は一般的に2年であり、6戸以下の所有者占有住宅用物件の場合は2.5年です。

CHAPTER 7

Supplement: Landlord-Tenant

7.1 敷金返還法、退去通知およびレント規制先制行為

イリノイ州には住宅用敷金に対する州全体の上限がありませんが、敷金返還法（765 ILCS 710）は5戸以上の住宅を所有する大家に対し、テナントが退去後45日以内に敷金を返還することを要求し、破損による控除がある場合は30日以内に領収書または見積書と共に明細書を提供する必要があり（領収書はその後30日以内に提出）、悪意ある違反については大家は敷金の2倍と弁護士費用および訴訟費用の賠償責任を負います。敷金利息法（765 ILCS 715）は建物またはコンプレックス内の25戸以上の住宅を所有する大家に対し、6ヶ月以上保有された敷金に対して利息を支払うことを要求し、利率は前年の12月31日にイリノイ州最大の商業銀行が最小預金普通預金に支払った利率であり、各12ヶ月期間後30日以内に支払われ、故意的な不履行に対する罰金は敷金の2倍です。退去法（735 ILCS 5/9）では、大家は賃料未納に対して5日の通知、その他の賃貸借違反に対して10日の通知、月間賃貸借を終了するための30日の書面通知、および週間賃貸借に対して7日の通知をしなければならず、占有権の回復は法廷退去命令によってのみ可能であり、錠前解除またはユーティリティー遮断などの自力救済は決して許可されません。レント規制先制行為（50 ILCS 825）は地方自治体がレント規制を制定することを禁止し、大家報復禁止法（765 ILCS 720）は苦情を申し立てたり法的権利を行使するテナントに対する報復を禁止しています。シカゴのRLTOはより厳格な地域規則を課しています。出典: 765 ILCS 710; 765 ILCS 715; 735 ILCS 5/9-209, 9-210, 9-207; 50 ILCS 825

- ✓ 敷金返還法は5戸以上の住宅に適用：45日以内に返還、破損に関する明細書は30日以内、違反時は敷金の2倍と弁護士費用を賠償
- ✓ 敷金利息法は25戸以上の住宅に適用され、敷金が6ヶ月以上保有されている場合：各年度後30日以内に利息を支払い
- ✓ 退去通知：賃料未納で5日、その他の違反で10日、月間賃貸借終了で30日、週間賃貸借で7日
- ✓ 自力救済による退去は禁止：退去法により占有権の回復は法廷命令によってのみ可能
- ✓ レント規制先制行為はイリノイ州全体で地域レント規制を禁止

CHAPTER 8

Supplement: License Law Administration

8.1 IDFPR、不動産行政・懲戒委員会および不動産コーディネーター

2000年不動産ライセンス法はイリノイ州財務・専門規制部(IDFPR、部署)によって管理され、部署長を通じて行動します。委員会ではなく部署がライセンスの発行、更新および懲戒を行い、規則を採択します(68 Ill. Adm. Code Part 1450)。不動産行政・懲戒委員会(Sec. 25-10)は、知事によって4年間の任期で任命される15名の委員から構成される諮問および聴聞機関です。多数派は最低10年間、ブローカーまたは管理ブローカーとして積極的に従事していなければならず、残りは一般委員です(正確な配分の確認)。委員会は懲戒聴聞を行い勧告を提出しますが、部署長が最終命令を下し、委員会の勧告を承認、却下、または修正することができます。部署長は、重要な経験を有する認可ブローカーまたは管理ブローカーである必要のある不動産コーディネーターを任命し、部署の最高不動産責任者および委員会連絡官として行動させます。不動産教育諮問委員会は、試験前、試験後および継続教育のカリキュラムについて部署に助言します。出典: 225 ILCS 454/25-10、454/25-15、454/25-20。

- ✓ IDFPR(部署)はライセンスを発行し懲戒を課します。委員会は勧告し、部署長が決定します。
- ✓ 不動産行政・懲戒委員会は、知事によって4年間の任期で任命される15名の委員から構成されます。
- ✓ 委員会委員の大部分は、ブローカーまたは管理ブローカーとして最低10年以上の活動経験を有していなければならず、残りは一般委員です。
- ✓ 不動産コーディネーターは部署長によって任命され、認可ブローカーまたは管理ブローカーである必要があります。
- ✓ 不動産教育諮問委員会は教育要件について部署に助言します。

CHAPTER 9

Supplement: Contracts and Closing Practice

9.1 ライセンス所有者は法律業務を実行できません：空欄の記入と弁護士承認特約

Chicago Bar Association v. Quinlan and Tyson, Inc., 34 Ill. 2d 116 (1966)に従い、イリノイ州のライセンス所有者は、自らが交渉する取引について弁護士が作成した印刷済みの標準契約書式の空欄を記入することはできますが、契約書、譲渡証書、ライダーまたはその他の法的文書を作成したり、法的助言を与えたり、様式の完成に対して別途手数料を請求することはできません。譲渡証書、モーゲージおよび決済文書の作成は弁護士に限定される法律業務であり、無権法律業務はLicense ActのSec. 20-20に基づく懲戒事由です。イリノイ州の決済慣行は買手と売手の両者が弁護士の代理を受けることであり、標準マルチボード契約には弁護士審査または修正特約（通常5営業日）が含まれており、弁護士は価格と日付を除くすべての事項について変更を提案することができます。ライセンス所有者は当事者に弁護士に相談するよう勧告すべきであり、所有権、法的効果または税務上の結果について意見を述べてはいけません。出典：Chicago Bar Ass'n v. Quinlan & Tyson, 34 Ill. 2d 116 (1966); 225 ILCS 454/20-20.

- ✓ ライセンス所有者は、自らが取扱う取引について標準印刷契約書式の空欄のみを記入することができます。
- ✓ ライセンス所有者は、譲渡証書、ライダーまたはその他の法的文書を作成したり、法的助言を与えたり、様式の完成に対して手数料を請求することはできません。
- ✓ 無権法律業務はLicense ActのSec. 20-20に基づく懲戒違反です。
- ✓ イリノイ州慣行：弁護士が両当事者を代理し、契約には弁護士審査特約（通常5営業日）が含まれており、価格を変更することはできません。

CHAPTER 10

Supplement: Illinois Property Law

10.1 イリノイ州土地信託及び土地信託受益権開示法

イリノイ州土地信託は、受託者（通常は銀行または信託会社）が不動産の法的所有権と衡平法上の所有権の両方を保有し、受益者が個人資産として扱われる受益権を保有する州固有の所有形態である。受益者は指示権、占有権および全ての収入と収益に対する権利を保持し、登録済み証書なしに受益権を譲渡で移転することができ、所有権のプライバシーを提供し複数所有を簡素化する。土地信託受益権開示法に基づき、信託が政府機関からの地域区分、許可、免許またはその他の便宜を申請するか、州または地方自治体と契約する場合、受益者は書面で開示されなければならない（765 ILCS 405）。受益権の譲渡は土地信託記録および譲渡税法に基づき州および地方の不動産譲渡税の対象となる（765 ILCS 420）。土地信託は受益者の債権者から資産を免除せず、受託者は受益者の書面による指示にのみ従う。出典：765 ILCS 405; 765 ILCS 420; 765 ILCS 430。

- ✓ イリノイ州土地信託において、受託者は法的所有権と衡平法上の所有権を保有し、受益者は個人資産（受益権）を保有する。
- ✓ 受益者は指示権、占有権、収入および収益を保持し、受託者は受益者の書面による指示にのみ従う。
- ✓ 受益権は登録済み証書なしに私的に譲渡されることがあるが、そのような譲渡は不動産譲渡税の対象である。
- ✓ 信託が地域区分、許可または公共契約を求める場合、受益者は政府機関に開示されなければならない（765 ILCS 405）。

10.2 イリノイ州における共同所有：共同テナント言語、全体テナント、およびダウアーの廃止

イリノイ共同テナント法に基づき、2人以上の者への譲渡は、譲受人が共同テナントとして、かつ共同テナント以外として明示的に宣言されない限り、共同テナント権を創設します。共同テナント権は決して推定されません(765 ILCS 1005/1)。全体テナント権は配偶者(市民連合パートナーを含む)にのみ、および彼らの主要住宅に対してのみ利用可能であり、証書に明示的に宣言される必要があり、一方の配偶者の個別債権者から住宅を保護します(765 ILCS 1005/1c)。ダウアーおよびカーテシーは1972年1月1日付でイリノイで廃止されました(755 ILCS 5/2-9)。したがって、所有権のない配偶者は、住宅所有権を放棄する以外に証書に署名する必要はありません。イリノイはまた死亡時譲渡証書を認めており、2022年以降、所有者の死亡前に署名され、2人の証人により立証され、公証され、および記録されている場合、すべてのイリノイ不動産を相続手続なしで譲渡できます(755 ILCS 27)。出典：765 ILCS 1005/1, 1005/1c; 755 ILCS 5/2-9; 755 ILCS 27.

- ✓ イリノイは共同テナント権を推定します。共同テナント権には「共同テナントとして、かつ共同テナント以外として」などの明示的な言語が必要です。
- ✓ 全体テナント権は既婚者または市民連合配偶者に限定され、主要住宅に限定され、明示的に宣言される必要があります。
- ✓ ダウアーおよびカーテシーは1972年1月1日付でイリノイで廃止されました。配偶者は住宅所有権を放棄するためにのみ署名します。
- ✓ 死亡時譲渡証書は、死亡前に2人の証人により立証され、公証され、記録されて初めて有効になります。

10.3 イリノイ州の時効取得期間：20年および権原の外観（Color of Title）による7年

イリノイ州は、占有が現実的で公然で著名で排他的かつ敵対的（許可なし）であり、法定期間継続する場合、時効取得による所有権を認めています。土地回収の一般的な消滅時効期間は20年です（735 ILCS 5/13-101）。占有者が善意で作成された権原の外観（欠陥のある譲渡証書またはその他の記録上の請求権）により占有し、その7年間に法律上評価されたすべての税金を納付する場合、期間は7年に短縮されます（735 ILCS 5/13-109）。空地および未占有地は権原の外観に基づいて7年間の納税により取得できます（735 ILCS 5/13-107）。州、米国または公共用途で保有される地方自治体用地に対しては権原を取得できず、連続する時効取得者が親族関係にある場合その期間を合算できます。請求者は自動的ではなく、境界確定訴訟を通じて市場適格な権原を確定します。出典：735 ILCS 5/13-101、5/13-107、5/13-109。

- ✓ イリノイ州の一般的な時効取得期間：20年の現実的、公然かつ排他的、敵対的で継続した占有。
- ✓ 善意の権原の外観およびすべての税金納付により、期間は7年に短縮される。
- ✓ 空地：権原の外観に基づく7年間の納税で十分。
- ✓ 時効取得は政府所有地に対しては進行しない。

10.4 イリノイ州債権者からの住宅免除($15,000 / $30,000)および配偶者放棄

不動産税の住宅免除とは別に、イリノイ州はすべての個人に、所有者が占有する住宅(コンドミニアム、協同組合、または移動式住宅を含む)における一般債務に対する判断先取特権および強制売却から$15,000の資産まで免除される住宅資産を付与します。2人以上の所有者が住宅を共有する場合、総免除額は$30,000です(735 ILCS 5/12-901、5/12-902)。免除は、自発的に提供された抵当権または購入資金先取特権、不動産税、機械工先取特権、または不動産の購入または改善のための債務から保護しません。住宅資産を免除なしで譲渡または抵当するには、証書または抵当権にはタイトルに1人のみである場合でも、配偶者の両方によって署名および認証された住宅免除の明示的な解除または放棄が含まれている必要があります(735 ILCS 5/12-904)。住宅は生存配偶者と未成年の子どもが最年少が18歳に達するまで継続します。出典: 735 ILCS 5/12-901から5/12-912。

- ✓ 債権者保護住宅免除: 所有者あたり$15,000、所有者が住宅を共有する場合は最大$30,000。
- ✓ 住宅は抵当権、税務先取特権、機械工先取特権、または購入資金債務を排除しません。
- ✓ タイトルにない配偶者は、住宅権を放棄するために証書または抵当権に署名する必要があります。
- ✓ 住宅は生存配偶者および未成年の子どもに継続します。

CHAPTER 11

Supplement: Condominium/HOA

11.1 コンドミニアムおよび共有利益コミュニティ再売却開示

コンドミニアム財産法(765 ILCS 605/22.1)第22.1条は、コンドミニアムユニット所有者が再売却する場合、協会から以下の書類を取得し、将来の購入者の要求に応じて提供することを要求しています: 宣言書、定款および規則; 未払い評価金を含むすべての先取特権に関する陳述書; 現在および後続2会計年度の予想資本支出に関する陳述書; 準備金の額および特定用途に充当された部分; 最新の財務諸表; 係争中の訴訟および判決の状況; 保険適用範囲; および売却者によるすべての改善が宣言書に適合していることを示す陳述書です。協会は書面による要求から10営業日以内にこの情報を提供する必要があり、直接自己負担費用の合理的な手数料のみを請求することができ、法令により 375 ドルを上限とします(インフレ調整後、現在の上限を確認してください)。第22条は、開発者が初期販売時に宣言書、定款、予想営業予算、平面図および関連文書を提供することを要求しており、契約前にこれらを受け取らなかった購入者は、受領後5日以内に契約を無効にできます。共有利益コミュニティ協会法(765 ILCS 160/1-35)は、規模に関する免除を条件として、コンドミニアム以外のホームオーナー協会に同様の再売却開示義務を課しています。出典: 765 ILCS 605/22, 22.1; 765 ILCS 160/1-35

- ✓ コンドミニアム再売却者は第22.1条の開示パッケージを提供する必要があります: 統治文書、先取特権および未払い評価金、資本支出、準備金、財務諸表、訴訟および保険
- ✓ 協会は書面による第22.1条の要求から10営業日以内に対応する必要があります
- ✓ 第22.1条の手数料は合理的な直接自己負担費用に制限されており、法令により 375 ドルを上限とします(インフレ調整後、確認してください)
- ✓ 第22条の開発者初期販売開示は、契約後に交付された場合、購入者に5日間の無効化権を与えます
- ✓ 共有利益コミュニティ協会法は、ホームオーナー協会に同様の再売却開示義務を適用します

CHAPTER 12

Supplement: Foreclosure

12.1 イリノイ州抵当権競売法：司法手続、復旧および償還権

イリノイ州は司法的競売州です。抵当権はイリノイ州抵当権競売法（735 ILCS 5/15-1101 et seq.）に基づく裁判所訴訟を通してのみ競売でき、売却権競売は許可されていません。住宅抵当人には、訴状送達後90日以内に不履行を治癒することにより復旧する法定権および送達後7ヶ月または競売判決後3ヶ月のいずれか遅い方まで全額償還する権利があります（非住宅資産の場合はそれぞれ6ヶ月および3ヶ月）。司法的売却は償還権期間満了後のみ実施でき、裁判所の承認を受ける必要があります。貸し手が判決金額以下の価格で落札者となった場合、住宅所有者は承認後30日以内に売却価格、利息および費用を支払うことにより償還する特別な権利を有します。不足分判決が許可され、本法はまた競売の代わりに証書および合意競売も認めており、この場合貸し手は不足分放棄の対価として償還権を除いて所有権を取得します。競売にかかった住宅資産の善意占有者は退去を要求される前に少なくとも90日の通知を受ける権利があります。出典：735 ILCS 5/15-1401、15-1402、15-1508、15-1602、15-1603、15-1604、15-1224

- ✓ イリノイ州は司法的競売のみを許可し、売却権競売は許可されていません。
- ✓ 住宅復旧権：訴状送達後90日以内に不履行を治癒します。
- ✓ 住宅償還権は送達後7ヶ月または判決後3ヶ月のいずれか遅い方で終了し、非住宅は6ヶ月または3ヶ月です。
- ✓ 貸し手が判決金額以下の価格で落札した場合、売却承認後30日以内に償還する特別な権利があります。
- ✓ 不足分判決が許可され、合意競売では貸し手が不足分放棄の対価として償還権を除いて所有権を取得します。

CHAPTER 13

Supplement: Landlord-Tenant Law

13.1 住宅賃借人修理権法および家主報復行為法

住宅賃借人修理権法に基づき、住宅賃借人は家主に対して家主が実施する義務のある修理についての書面通知を行うことができます。家主が14日以内（緊急時は迅速に）に対応しない場合、賃借人はライセンスを持つまたは適格の専門業者に修理を行わせ、その費用を家賃から控除することができますが、控除額は$500または月額家賃の1/2のいずれか低い方を超えることはできず、賃借人は支払済み領収書を提示する必要があります（765 ILCS 742）。本法は地方自治体の条例（例えばシカゴ住宅賃貸人・賃借人条例）が既に修理控除権を提供している場合には適用されず、公営住宅や賃借人が原因で生じた損害は対象外です。2025年1月1日から発効する家主報復行為法（765 ILCS 721）は従前の報復的立退き法に代わり、家主が賃借人による政府機関への苦情申し立て、修理要求、賃借人組織への加入、または法廷証言を理由として、賃貸借を終了し、更新を拒否し、家賃を引き上げ、またはサービスを削減することを禁止します。報復行為を証明した賃借人は、2ヶ月分の家賃または実際の損害額の2倍のいずれか高い方と弁護士費用を回収することができ、また立退きに対する防御として報復行為を主張することができます。出典：765 ILCS 742；765 ILCS 721。

- ✓ 修理控除：書面通知、家主の対応期間14日、控除額は$500または月額家賃の1/2のいずれか低い方に限定。
- ✓ 修理権法は既に修理控除権を提供する地方条例（例：シカゴRLTO）に譲歩する。
- ✓ 家主報復行為法（2025年1月1日発効）は、保護される賃借人活動への対抗として立退き、更新拒否、家賃引き上げまたはサービス削減を禁止。
- ✓ 報復行為は立退きの防御事由であり、2ヶ月分の家賃または実際の損害額の2倍のいずれか高い方と弁護士費用の請求をサポートする。

CHAPTER 14

Supplement: Liens and Title

14.1 イリノイ州機械工の担保請求権法：4ヶ月の記録、2年の訴訟および90日の下請負人通知

イリノイ州機械工の担保請求権法に基づき、所有者との契約に基づいて不動産を改良する請負業者は、契約日から発生し後発の担保物権に優先する担保請求権を有します。購入者および貸出人などの第三者に対して担保請求権を行使するには、請負業者は工事完了後4ヶ月以内に郡記録官に担保請求権の請求を記録する必要があります（770 ILCS 60/7）。所有者に対してのみ、請求は2年以内に提出することができます。担保請求権を行使するための訴訟は、完了後2年以内に提起する必要があります。下請負人は、その作業完了後90日以内に請求通知を所有者に書面で通知する必要があり（770 ILCS 60/24）、所有者が占有する一戸建て住宅の場合、請負業者は所有者に下請負人の担保請求権に関する書面通知を提供する必要があります。購入者は通常、クロージング時に請負業者および所有者の宣誓供述書と担保請求権放棄書を取得して所有権を保護します。出典：770 ILCS 60/1, 60/7, 60/9, 60/24。

- ✓ 完了後4ヶ月以内に機械工の担保請求権の請求を記録して、第三者の購入者および貸出人を拘束します。
- ✓ 担保請求権を行使するための訴訟は、完了後2年以内に提出する必要があります。
- ✓ 下請負人は、その作業完了後90日以内に所有者に書面通知を提供する必要があります。
- ✓ 担保請求権は優先順位の目的のために契約日に遡及されます。

CHAPTER 15

Supplement: State Mortgage Law

15.1 イリノイ州利息法、前払いペナルティ、住宅ローンエスクロー口座法および住宅ローン解除期限

イリノイ州利息法は、不動産住宅ローンで担保された融資に対する最高利率を設定していないため、イリノイ州住宅ローンには利息の上限がありません(815 ILCS 205/4)。ただし、住宅用不動産で担保された融資の利率が年8%を超える場合、貸し手は前払いペナルティを請求または徴収することはできません(815 ILCS 205/4(2)(a))。住宅ローンエスクロー口座法に基づき、一家族所有者居住住宅の借り手がローンを元本の65%まで返済し、現在返済中の場合、ローンが政府保険付きでもなく、住宅ローン文書でエスクロー口座を要求していない限り、借り手は税金と保険のエスクロー口座を終了することができます。貸し手はこの権利について借り手に通知しなければなりません(765 ILCS 910)。住宅ローン法は、住宅ローン権者が全額返済後1ヶ月以内に住宅ローンの解除書を提供することを要求しています。これを怠った貸し手は、$200の法定罰金に加えて損害賠償と弁護士費用の責任を負います(765 ILCS 905/2, 905/4)。出典: 815 ILCS 205/4; 765 ILCS 910; 765 ILCS 905.

- ✓ 不動産住宅ローンで担保されたイリノイ州融資には利息の上限が適用されません。
- ✓ 年8%を超える利息が付与される住宅用住宅ローン融資に対しては、前払いペナルティを請求することはできません。
- ✓ 借り手がローンを元本の65%まで返済した場合、エスクロー口座をキャンセルできます(住宅ローンエスクロー口座法)。
- ✓ 住宅ローン解除書は返済完了後1ヶ月以内に提供されなければならず、違反した場合は$200の法定罰金と損害賠償および弁護士費用が課せられます。

CHAPTER 16

Supplement: Property Condition and Safety Statutes

16.1 スモークディテクター法および一酸化炭素警報器法の要件

イリノイ州スモークディテクター法は、地下室を含むすべてのフロアおよび睡眠室として使用されるすべての部屋から15フィート以内に、認可されたスモークディテクターを少なくとも1台設置することを要求しています。2023年1月1日以降、新たに設置または交換される電池式検出器は、取り外し不可能な10年電池を備えた密閉型ユニットである必要があります（425 ILCS 60）。一酸化炭素警報器法は、化石燃料燃焼機器、暖炉、または付属ガレージを備えた住宅の睡眠室として使用されるすべての部屋から15フィート以内に、認可されたCO警報器を設置することを要求しています（430 ILCS 135）。賃貸住宅では、所有者が検出器と警報器を供給・設置し、借主がテストと電池交換を担当します。違反は軽犯罪であり、自治体はより厳しい規定を採用することができます。売主と大家は、通常、成約時または賃貸開始時に適合性の証明を求められます。出典：425 ILCS 60; 430 ILCS 135。

- ✓ スモークディテクター：すべてのフロア（地下室を含む）ごとに最低1台、および各睡眠室から15フィート以内に設置
- ✓ 2023年1月1日以降、新しい電池式スモークディテクターは取り外し不可能な10年電池を備えていなければならない
- ✓ CO警報器：化石燃料燃焼機器、暖炉、または付属ガレージがある睡眠室から15フィート以内に設置
- ✓ 大家が検出器を設置し、借主がテストと電池交換を担当

CHAPTER 17

Supplement: Contracts and Title

17.1 イリノイ州詐欺防止法、承認および競争的通知登録制度 - イリノイ州譲渡法

イリノイ州詐欺防止法は、土地の売却契約または土地に対する利益、および1年を超える期間のリース契約が書面で作成され、当事者によって署名されることを要求しています。1年以下の口頭リースは強制可能です(740 ILCS 80/2)。譲渡証書は署名および引渡し時に当事者間で有効ですが、記録されるには公証人またはその他の権限ある公務員による承認を受ける必要があります(765 ILCS 5/20)。イリノイ州は競争的通知登録制度に従います。未登録の譲渡証書または抵当権は債権者および善意の後順位購入者に対して無効であり、郡記録官に登録された時点からのみ第三者に対して効力を生じます(765 ILCS 5/30)。登録は推定的通知を与え、占有は調査通知を与えます。クック郡で以前使用されていたトーレンス(登記制度)は廃止され、すべての登記簿上の所有権は1997年までに登録制度に転換されました。出典: 740 ILCS 80/2; 765 ILCS 5/20, 5/30。

- ✓ 土地売買契約および1年を超えるリースは、強制可能であるには書面作成および署名が必要であり、1年以下のリースは口頭でも可能です。
- ✓ 譲渡証書は記録されるために承認を受ける必要がありますが、譲渡人と受取人の間の効力には承認は必須ではありません。
- ✓ イリノイ州は競争的通知登録州です。未登録の記録物は後順位の善意購入者に先に記録された場合、その購入者に対して失われます。
- ✓ クック郡のトーレンス登記は廃止され、イリノイ州全域で登録制度を使用しています。

CHAPTER 18

Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation

18.1 1999年不動産タイムシェア法および土地販売登録法

1999年不動産タイムシェア法は、開発業者が各タイムシェア計画をIDFPRに登録し、契約署名前または署名時に公開提供説明書を購入者に交付することを要求しています。イリノイ州のタイムシェア販売は、不動産ライセンス法(765 ILCS 101)に基づいてライセンスを取得した者によって実施される必要があります。タイムシェア購入者は、署名後または公開提供説明書受領後のいずれか遅い方から5暦日以内に購入契約をキャンセルする取消不可能な権利を有し、解除期間終了まで預金はエスクロー口座に保管される必要があります(765 ILCS 101/10-10)。1999年土地販売登録法は、IDFPR への登録および改善されていない分割ロット(一般的には共通プロモーション計画における25ロット以上)をイリノイ州住民に提供する前に物件報告書の交付を要求しており、購入者は解除権を有し、既存住宅がある土地または建築業者に販売される土地は適用除外です(765 ILCS 86 - 基準値確認)。いずれかの法律違反は、ライセンス懲戒および民事罰金の根拠となります。出典: 765 ILCS 101; 765 ILCS 86.

- ✓ タイムシェア計画はIDFPRに登録され、ライセンスを受けた不動産仲介業者によ□□て公開提供説明書とともに販売される必要があります。
- ✓ タイムシェア購入者は、署名後または公開提供説明書受領後のいずれか遅い方から5暦日以内にキャンセルできます。
- ✓ イリノイ州住民に提供される分割空地(約25ロット以上)は、土地販売登録法に基づく登録および物件報告書が必要です。
- ✓ コンプライアンスの不遵守は、不動産ライセンス法に基づく懲戒の根拠となります。