Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Nevada Real Estate Salesperson License Exam

Nevada

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
275	26	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 • 275 knowledge points • 26 chapters

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

Contents

01	NRS 645 General provisions and definitions (645.0005–645.045)	1
02	Administration: Real Estate Division, Commission, Administrator (645.050–645.220)	5
03	Regulation of practices: license required, exemptions, duties of licensees, agency disclosures, property management permits (645.230–645.6058)	9
04	Advance fees; licensing, education, examinations, fees, brokerage offices (645.310–645.575)	19
05	Property managers (645.6052–645.6058)	30
06	Disciplinary and other actions (645.630–645.760)	32
07	Expiration and renewal of licenses; fees; Education, Research and Recovery Fund	38
08	Business brokers; brokerage agreements involving commercial real estate; prohibited acts and penalties (645.8xx–645.990)	42
09	NAC 645 General provisions and administration (645.005–645.095)	48
10	Licenses, certificates and examinations (645.100–645.380)	53
11	Education: prelicensing, postlicensing, continuing education (645.400–645.467)	61
12	Standards of practice: broker responsibilities, advertising, offers, disclosures, records, trust accounts, advance fees, fines (645.600–645.695)	69
13	Regulation of owner-developers and property managers (645.700–645.8xx)	79
14	Proceedings before the Commission	84
15	Education, Research and Recovery Fund; advisory committee	88
16	Permit to engage in business as business broker	91
17	Supplement: Property Condition Disclosure	94
18	Supplement: Condominium/HOA	96
19	Supplement: Landlord-Tenant	98
20	Supplement: Transfer Tax and Recording	99
21	Supplement: Fair Housing Additions	101
22	Supplement: Other State Disclosures	102
23	Supplement: Property Tax	104
24	Supplement: Foreclosure	105

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 107

26 Supplement: Subdivision/Timeshare Registration 109

CHAPTER 1

NRS 645 General provisions and definitions (645.0005–645.045)

1.1 代理人関係の定義

「代理人関係」とは、仲介契約または物件管理契約から生じる本人と代理人の間の関係を意味し、これにより代理人は第三者との取引において本人のために一定の行為を行うよう委任されます。本用語は、NRS 645.635(2)に基づく他の仲介業者の書面許可の下での当該仲介業者の顧客との交渉または通信のみから生じる関係は含まれません。

- ✓ 代理人関係は仲介契約または物件管理契約から生じます
- ✓ 代理人関係は代理人が第三者との取引において本人のために行動することを要求します
- ✓ 他の仲介業者の顧客との通信（書面許可を含む）は代理人関係を形成しません

1.2 仲介契約の定義

「仲介契約」とは、仲介人が不動産の売却、購入、オプション、賃借または賃貸、またはビジネスの売却、交換、オプションもしくは購入の支援、勧誘または交渉を行うことに対して、依頼人または他の者から相応の対価を受け取ることに同意する依頼人と仲介人の間の書面契約です。財産管理契約は含まれません。

- ✓ 仲介契約は書面でなければなりません
- ✓ 仲介契約は財産管理契約を含みません
- ✓ 不動産の売却、購入、オプション、賃借または賃貸、またはビジネスの売却、交換、オプションもしくは購入をカバーします

1.3 物件管理及び関連定義

「物件管理」とは、不動産の物理的、管理的または財務的な維持及び管理、または物件管理契約に従った報酬の対価として当該活動の監督を意味します。「物件管理契約」とは、依頼人と仲介業者間の書面契約であり、物件管理の提供に対する価値のある代価を受け入れるものです。「物件管理者」とは、従業員または独立契約者として認可された不動産仲介業者に関連付けられており、報酬の有無を問わず物件管理業務に従事する者です。

- ✓ 物件管理には物件管理契約と報酬が必要です
- ✓ 物件管理契約は書面で作成されなければなりません
- ✓ 物件管理者は認可された不動産仲介業者と関連付けられていなければなりません

1.4 不動産ブローカーの定義

「不動産ブローカー」とは、他人のために報酬（またはその期待）と引き換えに、以下のいずれかを行う者です：(a) 不動産、改善、または不動産とともに譲渡される組立式/中古製造/移動式住宅の売却、交換、オプション、購入、賃借、賃貸借、交渉、またはリスト作成/見込み購入者の勧誘；(b) ビジネス機会または不動産の売却/賃貸借促進のための前払い金業務に従事；(c) 財産管理に従事；または(d) ビジネス仲介業に従事。報酬と引き換えに公有地の売却/賃貸借を支援することも、その者をブローカーにします。31日以下の宿泊予約を受け入れ、譲渡関連業務を行わない従業員は除外されます。

- ✓ ブローカーは売却、賃貸借、交渉、財産管理、前払い金、またはビジネス仲介に関して報酬と引き換えに他人のために行動します
- ✓ 報酬と引き換えに公有地の売却、購入、賃借、または賃貸借を支援または補助する者はブローカーです
- ✓ 31日以下の宿泊賃貸の予約を受け入れ、譲渡業務がない従業員はブローカーではありません

1.5 チャプター適用の除外

チャプター645は特定の者には適用されません: (a) 所有者/賃貸人またはその通常の従業員が自己所有財産の管理または投資に附属する列挙された行為を実行する場合(「管理」とは所得の保存/増加を意味し、売却活動は含まれません); (b) ブローカーの代わりに賃料を徴収するブローカーの従業員; (c) その財産に事務所を維持しながら1つの財産のみについて財産管理者の職務を実行し、他の財産を管理していない者; および (d) 指定されたNRS章に基づいて共通利益コミュニティ、コンドミニアムホテル、コンドミニアムプロジェクト、タイムシェア、またはPUDを管理する者で、良好な会員資格を有し適切な認証情報を保有している場合。

- ✓ 所有者/賃貸人が自己所有財産を管理する場合は除外の対象となりますが、「管理」には売却活動は含まれません。
- ✓ ブローカーの代わりに賃料を徴収するブローカーの従業員は除外の対象となります。
- ✓ その財産に事務所を維持しながら1つの財産のみを管理する者は除外の対象となります。
- ✓ 適切な認証情報を有する適格共通利益コミュニティ/コンドミニアムホテル/タイムシェア/PUD管理者は除外の対象となります。

1.6 先払い金及び先払い金リスティング定義

「先払い金」とは、先払い金リスティング、広告、又は一般流通新聞以外の方法で最後の印刷/発行前に事業又は不動産の売却又は賃貸の促進のために発行された不動産売却又は賃貸の申し出に対して、契約、請求、要求、課金、受領、又は徴収される手数料を意味します。「先払い金リスティング」には、賃貸/売却/賃貸/交換の対象とされている不動産の所有者、地主、賃貸人、又は物件の所在地の名前/リスト、将来の購入者、買い手、賃貸人、又は借主の名前/所在地、並びに先払い金のためにサービスを提供するか、又は事業若しくは不動産の売却若しくは賃貸を位置付けるか若しくは促進するための仲介契約が含まれます。

- ✓ 先払い金は最後の印刷/発行前に課金され、一般流通新聞は含まれません。
- ✓ 先払い金リスティングには、不動産所有者のリスト、見込み顧客、又は先払い金のための売却/賃貸を促進するための仲介契約が含まれます。
- ✓ 一般流通を目的とした出版物は、先払い金リスティングから除外されます。

1.7 クライアント、ビジネス、ビジネスブローカーの定義

「クライアント」とは、ブローカーと仲介契約または不動産管理契約を締結した人のことです。「ビジネス」とは、既存事業の有形資産および営業権を意味します。「ビジネスブローカー」とは、他人のために報酬を受け取って、不動産利益の一部として販売されるビジネスを売却・交換・賃貸・リース、またはそのような取引を交渉し、あるいは不動産利益の一部を含むビジネスの購入者を仲介・勧誘する人のことです。

- ✓ クライアントはブローカーと仲介契約または不動産管理契約を締結した人です
- ✓ ビジネスは既存事業の有形資産および営業権を意味します
- ✓ ビジネスブローカーは不動産利益の一部として販売されるビジネスに関して、他人のために報酬を受け取って行動します

1.8 不動産ブローカー販売員および販売員の定義

「不動産ブローカー販売員」はブローカー免許を保有する（またはブローカー試験に合格した）者であり、認可されたブローカーまたは登録所有者開発者と販売員または販売管理者として従業員/独立契約者として関連付けられています。「不動産販売員」はブローカー定義内の行為を遂行するために、認可されたブローカーまたは登録所有者開発者と従業員/独立契約者として関連付けられている者です。本章において、「不動産販売員」は適用可能な場合「不動産ブローカー販売員」を含みます。

- ✓ ブローカー販売員はブローカー免許を保有していますが、他の認可されたブローカーまたは所有者開発者の下で働きます
- ✓ 販売員は認可されたブローカーまたは登録所有者開発者と関連付けられている必要があります
- ✓ 「不動産販売員」という用語は適用可能な場合「ブローカー販売員」を含みます

1.9 主要な行政上の定義

「Administrator(管理者)」とは不動産管理者を意味します。「Commission(委員会)」とは不動産委員会を意味します。「Director(局長)」とは事業産業部局長を意味します。「Real Estate Division(不動産局)」および「Division(局)」とは事業産業部の不動産局を意味します。これらの機関は第645章を管理し執行します。

- ✓ 管理者は不動産管理者であり、委員会は不動産委員会である
- ✓ 局は事業産業部の不動産局である
- ✓ 局長は事業産業部局長である

1.10 不動産および所有者-開発者の定義

「不動産」とは、自由保有権、借地権、およびコンドミニアム・タウンハウス・計画単位開発(PUD)の利益を含む不動産のすべての利益または地位を意味し、有体物であるか無体物であるか、ネバダ州に所在するか他の場所に所在するかを問いません。「所有者-開発者」とは、記録された分譲地(または承認された画地図)内に5筆以上の宅地を所有し、各宅地に以前に売却されていない一戸建て住宅がある人物です。

- ✓ 不動産は、その物件がネバダ州に位置するか他の場所に位置するかに関わらず、利益を含みます
- ✓ 所有者-開発者は、記録された分譲地内に以前に売却されていない一戸建て住宅がある5筆以上の宅地を所有しています

CHAPTER 2

Administration: Real Estate Division, Commission, Administrator (645.050–645.220)

2.1 第645章ライセンス免除対象

特定の個人および団体は、第645章のライセンス要件から免除されます。これには、開発、事業用に取得した、または融資の差押えを通じて取得した不動産を取り扱う銀行、貯蓄銀行、信用組合、信託会社、貯蓄貸付組合、貯蓄銀行、および住宅ローンまたは農業ローン協会が含まれます。また、特別な報酬を受けない通常の役員を通じて会社の財産に関する行為をする法人、弁護士として法的義務を遂行する弁護士、裁判所が任命した管財人、破産管財人、管理者または遺産執行者、信託契約、信託譲状または遺言に基づいて行為する受託者、鉱山採掘権取引、およびネバダ州またはその政治的下位区分が免除されます。

- ✓ 銀行および貸付機関は、彼らが発行または保有する貸付の差押えを通じて取得した不動産、開発または事業用に取得した不動産を取り扱う場合に免除される
- ✓ 弁護士が弁護士としての職務を遂行する場合、および裁判所監督下の管財人・受託者・遺産執行者は免除される
- ✓ 会社の財産に関して特別な報酬を受けない通常の役員を通じて行為する法人は免除される
- ✓ ネバダ州およびその政治的下位区分、ならびに鉱山採掘権取引は免除される

2.2 不動産委員会：設立および権限

不動産委員会は、州知事によって任命された5名のメンバーで構成されます。委員会は不動産局に対して諮問的役割を果たし、規則を採択し、公聴会を実施します。委員会は、ライセンス保有者の事務所の運営基準および業務行為および倫理基準を確立する規則を採択する必要があります。委員会は、規則により管理者に権限を委譲することができます。訴訟手続きの送達は、不動産局の主たる事務所で行うことができます。

- ✓ 委員会は州知事によって任命された5名のメンバーで構成される
- ✓ 委員会は局に対して諮問的役割を果たし、規則を採択し、公聴会を実施する
- ✓ 委員会は事務所運営および業務行為と倫理基準に関する規則を採択する必要がある
- ✓ 委員会は規則により管理者に権限を委譲することができる

2.3 不動産部がChapter 645を管理する

Chapter 645は不動産部によって管理され、同部門はディレクターの行政監督下で活動します。同部門はネバダ州の不動産免許法の日々の実行を行います。

- ✓ 不動産部はChapter 645のすべての規定を管理する
- ✓ 同部門はディレクターの行政監督下にある

2.4 委員会委員：連続勤務期間の制限

委員会委員は再任命の適格性がありますが、連続して6年を超えて勤務することはできません。連続して6年間勤務した後、委員は3年が経過するまで再任命の適格性がありません。後任者が未満期の任期を埋める場合、未満期の残存期間が18ヶ月を超えない限り、その期間は6年制限にカウントされません。

- ✓ 委員は連続して6年を超えて勤務することはできません
- ✓ 連続して6年間勤務した後、委員は再任命前に3年間待つ必要があります
- ✓ 未満期の任期を埋めるために勤務した期間は、未満期の残存期間が18ヶ月を超える場合にのみ6年制限にカウントされます

2.5 委員会委員：適格要件

各委員会委員は米国市民である必要があり、少なくとも5年間ネバダ州の住民であり、かつ任命直前の3年以上ネバダ州で不動産ブローカーとして積極的に事業を営んでいるか、または任命直前の5年以上ネバダ州で不動産ブローカー・セールスパーソンとして積極的に事業を営んでいる必要があります。委員は憲法上の宣誓式を行い、法的に適格であることを誓う必要があります。

- ✓ 委員は米国市民であり、少なくとも5年間ネバダ州の住民である必要があります
- ✓ 委員は任命直前に少なくとも3年間ネバダ州の不動産ブローカーであったか、または少なくとも5年間ブローカー・セールスパーソンであった必要があります
- ✓ 委員は憲法上の宣誓を行い、法的に適格であることを誓う必要があります

2.6 管理者: 資格および制限

管理者は、一般的に認められた不動産実務に関する広範な知識を持ち、不動産仲介契約を規律する法律について合理的に十分な情報を有している必要があります。管理者は、いかなる不動産会社または仲介業者に対しても利害関係を持つことはできず、ブローカー、セールスパーソン、またはエージェントとして行動することはできません。同じ利益相反制限は、不動産部門のすべての職員に適用されます。

- ✓ 管理者は不動産実務および仲介契約法に関する広範な知識を有している必要があります
- ✓ 管理者は不動産会社または仲介業者に対して利害関係を持つことはできず、ブローカー/セールスパーソン/エージェントとして行動することはできません
- ✓ 部門のいかなる職員も不動産会社または仲介業者に対して利害関係を持つことはできず、ブローカー/セールスパーソン/エージェントとして行動することはできません

2.7 ブローカー記録の定期検査

部門は、第645章への適合性を確認するために、すべての不動産ブローカーおよび所有者開発業者の取引ファイル、信託記録、および関連する不動産ビジネスアカウントを定期的に検査する必要があります。委員会はこれらの検査に関する規則を採択します。

- ✓ 部門はブローカーおよび所有者開発業者の取引ファイル、信託記録、およびビジネスアカウントを定期的に検査する必要がある
- ✓ 委員会はこれらの検査を支配する規則を採択する

2.8 部門の職務開示デューティーズ・オウドフォーム作成義務

部門は、職務開示フォームを作成し、ライセンシーおよび物件管理者に配布しなければなりません。このフォームには、単一の当事者のみを代理するライセンシー/物件管理者向け、複数の当事者を代理する場合、および取引または物件管理契約において異なる関連ライセンシーまたは物件管理者を別々の当事者に割り当てるブローカー向けのフォームが含まれます。

- ✓ 部門は、単一の当事者のみを代理する場合のための「職務開示」フォームを作成します
- ✓ 部門は、複数の当事者を代理する場合（二重代理）のためのフォームを作成します
- ✓ 部門は、異なる関連ライセンシーを別々の当事者に割り当てるブローカーのためのフォームを作成します

2.9 委員会委員：地域居住要件

5名の委員会委員のうち：3名はクラーク郡に居住するか主たる事業所を有する必要があり、1名はワショー郡に、1名はカーソンシティまたは指定された農村郡（チャーチル、ダグラス、エルコ、エスメラルダ、ユーリーカ、ハンボルト、ランダー、リンカーン、ライアン、ミネラル、ナイ、パーシング、ストーリー、ホワイトパイン）に居住する必要がある。この配分は地域間の比例代表を目的としており、10年ごとの国勢調査後に再検討される。

- ✓ 3名はクラーク郡から、1名はワショー郡から、1名はカーソンシティまたは指定された農村郡から選出されなければならない
- ✓ 配分は地域間の比例代表を意図しており、10年ごとの国勢調査後に再検討される
- ✓ その地域の適格者が就任を望まない場合、法定代替規則に従って任命されるか、その席は空席のままとなる

2.10 委員会役員、会議および定足数

各会計年度の最初の会議で、委員会は会長、副会長、および書記を選出します。委員会は最低でも年2回の定例会議を開催し、1回は州の南部で、もう1回は北部で開催します。委員会の過半数が定足数を構成し、会議中の過半数の行為は委員会の行為です。欠員は残りの委員の行為権限を損なうものではありません。会議の書面通知は最低でも3営業日前に与えられなければなりません。

- ✓ 委員会の過半数が定足数を構成し、会議中の過半数の行為は委員会の行為です
- ✓ 最低でも年2回の定例会議を開催しなければならず、1回は北部で、もう1回は南部で開催します
- ✓ 欠員は残りの委員の行為権限を損なうものではありません
- ✓ 会議の書面通知は最低でも3営業日前に与えられなければなりません

2.11 部門記録: 公開検査と機密性

部門はその手続きを認証するために封印を採用します。部門の記録は一般的に公開検査に開かれていますが、部門は裁判所の命令がない限り、不動産仲介業者および営業職員の試験並びにライセンス保有者、申請者および所有者開発者の犯罪および財務記録を公開することを拒否することができます。部門記録の認証済み写しは、原本と同じ効力で法廷に提出可能です。

- ✓ 部門の記録は、試験および犯罪/財務記録を除いて公開検査に開かれており、これらの記録は裁判所の命令がない限り開示されない場合があります。
- ✓ 部門記録の認証済みおよび封印された写しは、原本と等しく法廷で認められます。

2.12 差止命令と不正行為の調査

部門（Division）が、ある人物がNevada州法 Chapter 645に違反したまたは違反しようとしていると判断する場合、部門は自らの名義で地方裁判所に訴訟を提起して当該違反行為を差し止めることができます。予備的差止命令または仮処分命令は、相手方に対して最低5日間の通知なしには認可されません。部門はまた、市域外の空き地または未開発地およぎ分譲地に関わる取引における詐欺、詐欺行為または虚偽広告の疑いを調査し、証拠を司法長官または地方検事に法的措置のために提示することができます。

- ✓ 部門は、Nevada州法 Chapter 645の違反行為を差し止めるために自らの名義で訴訟を提起することができます
- ✓ 予備的差止命令または仮処分命令は、相手方に対して最低5日間の通知なしには認可されません
- ✓ 部門は、未開発地または分譲地の取引における詐欺、詐欺行為または虚偽広告を調査し、証拠を司法長官または地方検事に提示することができます

CHAPTER 3

Regulation of practices: license required, exemptions, duties of licensees, agency disclosures, property management permits (645.230–645.6058)

3.1 不動産活動に従事するために必要なライセンス

NRS 645.230は、ネバダ州内で不動産ブローカー、ブローカー・セールスパーソン、またはセールスパーソンとして従事したり、その資格で行動したり、広告したり、その資格で行動することを称するすべての個人、LLC、パートナーシップ、協会、または法人が、最初に不動産局から適切なライセンスを取得することなく違法であることを規定しています。追加の活動には追加の資格が必要です：不動産管理はライセンスと許可証の両方が必要であり、事業ブローカレッジはライセンスと事業ブローカー許可証（NRS 645.863）が必要です。指定された不動産管理者はNRS 645.6055に従う必要があり、指定された事業ブローカーはNRS 645.867に従う必要があります。

- ✓ 不動産局からライセンスを最初に取得することなく、ネバダ州でブローカー、ブローカー・セールスパーソン、またはセールスパーソンとして行動することはできません
- ✓ 不動産管理は不動産ライセンスに加えて不動産管理許可証が必要です
- ✓ 事業ブローカレッジは不動産ライセンスにNRS 645.863に基づく事業ブローカー許可証が必要です
- ✓ これらの資格で広告したり行動することを称することも、ライセンスなしに違法です

3.2 エージェントとして活動するライセンス保有者の義務

NRS 645.252は、エージェントとして活動するライセンス保有者に対して、実行可能な限り速やかに各当事者に以下を開示することを要求しています：既知または合理的に知ることができる不動産に関する重要かつ関連事実；各報酬源；ライセンス保有者がプリンシパルであるか、プリンシパルに利益を有すること；ライセンス保有者が複数の当事者のために活動していること（書面による同意が必要）；および関係の変更。ライセンス保有者は、すべての当事者に対して合理的な技能と注意を行使し、国務局の義務開示フォーム（NRS 645.193）を各代理当事者および各非代理当事者に提供する必要があります。書面で合意されない限り、ライセンス保有者は、認定検査官/専門家の陳述を独立して検証したり、当事者の財務を検査したり、不動産の状態を調査したりする義務を負いません。

- ✓ ライセンス保有者は、既知または合理的に知ることができる不動産に関する重要事実を実行可能な限り速やかに開示しなければなりません
- ✓ ライセンス保有者は、すべての報酬源およびプリンシパルとしての取引における利益を開示しなければなりません
- ✓ 二重代理には、利益相反、守秘義務、強要防止など指定された声明を含む書面による同意が必要です
- ✓ ライセンス保有者は国務局の義務開示フォームを代理当事者および非代理当事者に提供する必要があり、書面で合意されない限り、専門家を独立して検証したり、財務を検査したり、不動産の状態を調査したりする義務

はありません

3.3 二重代理書面同意要件

ライセンシーがNRS 645.252(1)(d)に基づいて複数の当事者のために行動する場合、ライセンシーは継続する前に各当事者から書面による同意を取得しなければなりません。書面による同意には以下が含まれなければなりません：取引の説明；ライセンシーが相反する利益を持つ当事者のために行動し、利益相反があるという陳述；取消/終了後1年間、機密情報を開示しないという陳述（法廷命令または書面による許可がない限り）；当事者が同意することを要求されないという陳述；および同意が強制なく与えられ、当事者がその条件を理解していることを示す陳述。

- ✓ 複数の当事者のために行動するライセンシーは、行動を継続する前に各当事者の書面同意を取得しなければなりません
- ✓ 書面同意は利益相反および当事者の相反する利益を開示しなければなりません
- ✓ 機密情報は、法廷命令または書面による認可がない限り、終了後1年間は開示できません
- ✓ 同意には、当事者が同意することを要求されず、強制なく同意を与え、その条件を理解していることを示す陳述が含まれなければなりません

3.4 クライアントを代理する仲介契約に基づく義務

NRS 645.254は、クライアントを代理する仲介契約を締結した免許人に追加の義務を課します：契約を遂行するために合理的な技能と注意を行使すること、取り消し/終了後1年間は法廷命令または書面による許可がない限り機密クライアント情報を開示しないこと、クライアントの価格/条件または許容可能な価格での取引を求めること、クライアントがDivision様式で放棄しない限りすべてのオファーをできるだけ速やかに提示すること、取引に関する既知の重要事実を開示すること、免許人の専門知識を超える事項について専門家の助言を求めるようクライアントに助言すること、およびクライアントが利益を有する可能性のあるすべての金銭および財産をできるだけ速やかに管理すること。

- ✓ 代理免許人は、クライアントがDivision規定様式で放棄しない限り、すべてのオファーをできるだけ速やかに提示しなければなりません
- ✓ 機密クライアント情報は、法廷命令または書面による許可がない限り、終了後1年間開示することはできません
- ✓ 免許人は、免許人の専門知識を超える事項について、クライアントが専門家の助言を得るよう助言しなければなりません
- ✓ 免許人は、クライアントが利益を有する可能性のあるすべての金銭および財産をできるだけ速やかに管理しなければなりません

3.5 一つの行為がブローカー/セールスパーソンとしての行動を構成する

NRS 645.260は、他者のために報酬を受け取るか報酬を期待して、ブローカーの定義(NRS 645.030)に該当する不動産取引の単一の行為を実行し、提案し、または実行することに同意する個人または事業体が、その行為が取引の付随的部分であろうと全体的な取引であろうと、第645章に基づくブローカーまたはセールスパーソンの資格で行動していることを規定しています。

- ✓ 他者のために報酬を受け取る単一の行為はライセンス取得の要件を引き起こします
- ✓ その行為が付随的であるか全体的な取引であるかにかかわらず、依然としてブローカー/セールスパーソンの活動を構成しています

3.6 補償請求訴訟に必要な免許証明

NRS 645.270は、ネバダで仲介者または販売員として活動する個人または団体が、NRS 645.030に基づく行為の補償を徴収するための訴訟を提起または維持することはできず、訴因が発生した時点で免許を受けた仲介者または販売員であることを主張し、かつ証明する必要があることを規定しています。

- ✓ 個人は、免許を主張・証明することなく、不動産補償を徴収するための訴訟を提起することはできません
- ✓ 免許は訴因が発生した時点で存在していなければなりません

3.7 無免許者への手数料共有の禁止

NRS 645.280は、免許を受けた仲介業者、仲介業者-営業員、または営業員が、不動産取引から生じた手数料、報酬、または仲介手数料の一部を、提供されたサービスに対して免許を受けていない人に支払うことを違法とします。仲介業者は他州の免許を受けた仲介業者に手数料を支払うことができます。営業員/仲介業者-営業員は、自分が免許を受けている仲介業者または所有者-開発者以外の人から補償を受けたり、関連付けられたりすることはできず、その仲介業者または所有者-開発者を通じてのみ手数料を支払う必要があります。

- ✓ 提供されたサービスに対して、免許を受けていない者に手数料または仲介手数料を支払うことはできません
- ✓ ネバダ州の仲介業者は他州の免許を受けた仲介業者に手数料を支払うことができます
- ✓ 営業員/仲介業者-営業員は、免許を受けている仲介業者または所有者-開発者からのみ報酬を受け取ることができ、その仲介業者/所有者-開発者を通じてのみ手数料を支払う必要があります

3.8 信託口座、資金の混合、および記録保持

NRS 645.310は、完成または終了待ちの間にブローカー/所有者開発業者が保有するすべての預金を完全に会計処理することを要求しています。ブローカーに代わってお金を受け取ったセールスパーソン/ブローカーセールスパーソンは、それを直ちにブローカー/所有者開発業者に支払わなければなりません。ブローカーは、クライアントのお金または財産をブローカー自身の資金と混合してはいけません。他人のお金は、ネバダ州の銀行または信用組合の別途指定された信託口座に速やかに預金しなければならず、ブローカーは預金に対して個人的に責任を負い、賠償責任があります。ブローカーは詳細な記録を保持し、各信託口座を最低月1回残高調整し、Divisionに年間調整書を提供し、銀行/口座についてDivisionに通知し、事前通知なしに引き出しを可能にする受託者としてブローカーを指定する必要があります。すべての記録とお金はDivisionの検査と監査の対象です。信託口座資金を持つブローカーが死亡したか精神的に無能力になった場合、Divisionは地方裁判所に受託者の選任を請願することができます。

- ✓ ブローカーはクライアントのお金または財産をブローカー自身の資金と混合してはいけません
- ✓ 他人のお金は、ネバダ州の銀行または信用組合の別途指定された信託口座に速やかに預金しなければなりません
- ✓ ブローカーは各信託口座を最低月1回残高調整し、Divisionに年間調整書を提供しなければなりません
- ✓ 信託口座の記録とお金は常にDivisionの検査と監査の対象です
- ✓ セールスパーソンは受け取ったお金を直ちに自分のブローカーまたは所有者開発業者に支払う必要があります

3.9 排他的仲介契約書の要件

NRS 645.320は、排他的仲介代理条項を含むすべての仲介契約書が以下を満たすことを要求しています：その条件に明確に指定された完全な終了日を有すること；終了後に排他的特性をキャンセルする意思をブローカーに通知することをクライアントに要求する条項を含まないこと；および執行力を持つためにクライアント（または権限のある代理人）とブローカー（または権限のある代理人）の両方によって署名されること。

- ✓ 排他的仲介契約書は、明確に指定された完全な終了日を必須で有していなければなりません
- ✓ 終了後に排他的特性をキャンセルする意思をブローカーに通知することをクライアントに要求することはできません
- ✓ 執行力を持つために、クライアントとブローカー（またはそれぞれの権限のある代理人）の両方によって署名されなければなりません

3.10 差別行為の禁止

NRS 645.321は、人種、宗教、肌の色、国籍、障害、性的指向、性自認または性表現、先祖、家族状況または性別に基づいて以下の行為で差別することを違法としています：複数登録サービス(MLS)、不動産仲介業者組織、または住宅売却/賃貸サービスへのアクセス/会員資格の拒否またはそれらの条件の拒否；または住宅用不動産取引へのアクセスまたはその条件の拒否。違反に対する罰則は、初回違反で$500の罰金、2回目の違反の場合、ライセンスを取消すべき理由を示さなければなりません。法令は「障害」(主要な生活活動を著しく制限する身体的/精神的障害、またはそのような障害の記録または該当すると見なされる場合)および「家族状況」(法的監護権を持つまたは書面による許可を得た18歳未満の子どもと同居)を定義しています。

- ✓ 保護対象事由に基づくMLSへのアクセス、不動産仲介業者組織または住宅用不動産取引への差別は違法です
- ✓ 保護階級には、人種、宗教、肌の色、国籍、障害、性的指向、性自認/性表現、先祖、家族状況および性別が含まれます
- ✓ 初回違反は$500の罰金、2回目の違反はライセンス取消を回避する理由の提示が必要です

3.11 無免許行為の執行および起訴

NRS 645.230は、不動産部門（Real Estate Division）が管轄権のある裁判所に違反行為について苦情を提出し、裁判において法律または事実の提示を支援することを認めています。各郡の地方検事は、その郡内で発生した違反行為を起訴しなければなりません。ただし、司法長官が起訴する場合を除きます。管理者の要請により、司法長官は地方検事に代わって違反行為を起訴しなければなりません。

- ✓ 不動産部門は裁判所に苦情を提出し、免許法違反の起訴を支援することができます
- ✓ 地方検事は、司法長官が起訴しない限り、その郡内の違反行為を起訴しなければなりません
- ✓ 司法長官は、管理者の要請により、地方検事に代わって起訴しなければなりません

3.12 無免許行為に対する行政罰金

NRS 645.235に基づき、委員会は他の救済または処罰に加えて、免許・許可・資格証・登録・認可を保有せずに免許が必要な活動に従事し、または従事する意思を示す人物、または他の人物がそのような違反行為に従事することを手助けし、または手助けする意思を示す人物に対して行政罰金を課すことができます。罰金は獲得した利得・経済的利益または$5,000のいずれか大きい方を超えることはできません。委員会は重大性、害悪、利得、過去の違反歴および他の関連事実を考慮します。その人物は通知を受け、聴聞の機会を与えられるべきであり、第233B章に基づく司法審査を受ける権利があります。特定の法令によってその人物が免除され、その免除の範囲内で行動する場合、本条項は適用されません。

- ✓ 委員会は、必要な認可なしに意図的に行動し、または他の人物がそうするのを手助ける者に対して罰金を課すことができます
- ✓ 行政罰金は利得・経済的利益または$5,000のいずれか大きい方を超えることはできません
- ✓ その人物は通知を受け、聴聞の機会を与えられるべきであり、第233B章に基づく司法審査を利用することができます
- ✓ 罰金は特定の法令によって免除され、その免除の範囲内で行動する人物には適用されません

3.13 法定義務が判例法義務に置き換わる

NRS 645.251は、ライセンシーがNRS 645.252、645.253、645.254に規定された義務およびそれらの実施規則に適用される可能性のある判例法原則に準拠する必要がないことを規定しています。法定義務がライセンシーの義務を支配します。

- ✓ ライセンシーは判例法の代理人原則ではなく、法定義務（NRS 645.252～645.254）に従います
- ✓ 判例法は、それらの法令および規則に規定された特定の義務に対してのみ排除されます

3.14 ブローカー価格意見(BPO)の要件

NRS 645.2515は、良好な状態の活動的ライセンスホルダーが、売主、買主、デューディリジェンスを実施する第三者、または担保権者のためにブローカー価格意見(推定価格に関する書面による分析、意見または結論)を準備し、手数料を請求することを認めています。ただし、担保権者のために準備されたBPOは、住宅ローンの承認可否を決定するための評価の代わりとして使用することはできません。BPOには、意図された目的、物件の説明、根拠/市場データ、仮定、日付、ライセンスホルダーの利益開示、ライセンス番号/名前/署名、関連ブローカー名(該当する場合)、および評価ではなく評価にはライセンスを取得した/認定された評価者が必要であることを明記した14項目の太字免責事項を含める必要があります。関連ブローカーはライセンスホルダーのBPO活動に対して責任があります。

- ✓ 良好な状態の活動的ライセンスホルダーのみがBPOを準備し、手数料を請求することができます
- ✓ BPOは担保権者の住宅ローン承認のための評価の代わりとして使用することはできません
- ✓ BPOは評価ではなく、その旨を記載した14項目の太字免責事項を含める必要があります
- ✓ BPOには、これを準備した各ライセンスホルダーのライセンス番号、名前および署名、ならびに準備者が販売人/ブローカー販売人である場合は関連ブローカー名を含める必要があります

3.15 別々の当事者に割り当てられた関連ライセンス保有者

NRS 645.253は、ブローカーが取引において異なる関連ライセンス保有者を別々の当事者に割り当てる場合、それらのライセンス保有者がNRS 645.252(1)(d)で要求される二重代理の書面同意を取得する必要がないことを規定しています。各ライセンス保有者は、ブローカーを除く他の者に対して秘密顧客情報を開示してはなりません(NRS 645.254参照)。同じルールは、不動産管理契約において別々の当事者に割り当てられた関連不動産管理者にも適用されます(NRS 645.6057)。

- ✓ 別々の当事者に割り当てられた関連ライセンス保有者は、二重代理の書面同意を必要としません
- ✓ 各ライセンス保有者は、秘密顧客情報をブローカーにのみ開示することができます
- ✓ 同じ原則が、不動産管理契約の別々の当事者に割り当てられた関連不動産管理者に適用されます

3.16 ライセンシーの義務の免除禁止

NRS 645.255は、NRS 645.252または645.254に基づくライセンシーのいかなる義務、またはNRS 645.6057に基づく財産管理者の義務の免除を禁止しています。ただし、すべての申し出を提示する義務（NRS 645.254(4)）は、Division様式に従って免除することができます。

- ✓ NRS 645.252/645.254に基づくライセンシーの義務またはNRS 645.6057に基づく財産管理者の義務は免除することができません
- ✓ 唯一の例外はすべての申し出を提示する義務であり、NRS 645.254(4)に従って免除することができます

3.17 損害賠償請求と注意義務の基準

NRS 645.257は、NRS 645.252、645.253、645.254、または645.6057に基づく義務の不履行の直接的な結果として損害を受けた者が、実損害賠償請求をする権利を認めています。クライアントの重要事実についての知識は、ライセンス保有者または財産管理者に帰属しません。注意義務の基準は、合理的に慎重なライセンス保有者/財産管理者の基準であり、適用される免許/教育法令に基づく必要な知識により測定されます(ライセンス保有者の場合はNRS 645.343/645.345; 財産管理者の場合はNRS 645.6052)。

- ✓ 損害を受けた者は、法定義務の違反による実損害賠償を求めてライセンス保有者/財産管理者を訴えることができます
- ✓ クライアントの重要事実についての知識は、ライセンス保有者または財産管理者に帰属しません
- ✓ 注意義務の基準は、要求される知識に基づいた合理的に慎重なライセンス保有者/財産管理者の基準です

3.18 依頼人の虚偽陳述に対する免許保有者の責任

NRS 645.259は、免許保有者が依頼人の虚偽陳述について責任を負わないことを規定していますが、免許保有者がそれを知っていながら、その陳述が虚偽であることを相手方に知らせなかった場合は除きます。また、免許保有者は、NRS 113.130/113.135に基づく売主の開示義務違反について、その情報が公開されている公式記録である場合は責任を負いません。ただし、免許保有者はNRS 645.252(1)(a)に基づく重要な不動産事実の開示義務から解放されません。

- ✓ 免許保有者は、依頼人の虚偽陳述を知っており、かつそれを訂正しなかった場合にのみ責任を負う
- ✓ 免許保有者は、NRS 113.130/113.135に基づく公開記録情報の開示に関して、売主の開示義務違反について責任を負わない
- ✓ 免許保有者はNRS 645.252(1)(a)に基づく重要な不動産事実の開示義務から免除されない

3.19 オーナー・デベロッパー登録および販売管理者

NRS 645.283により、登録されたオーナー・デベロッパーは、登録地域内でオーナー・デベロッパーが所有し、以前に販売していない一戸建て住宅を販売するために免許を持つ営業担当者を雇用することが認められていますが、営業担当者を監督する資格のある免許持ち仲介業者・営業担当者が販売管理者として関与する場合に限ります。登録地域は申請および手数料により拡大することができ、年次更新により維持されます。NRS 645.287により、オーナー・デベロッパーには教育または試験要件はありませんが、良好な品行および財政的安定性の基準を満たし、営業担当者の記録とともに主要な営業所を維持する必要があります。NRS 645.289により、販売管理者仲介業者・営業担当者は直近4年間に最低2年の経験を有する必要があり、協会の開始および終了時に部門に通知する必要があります。

- ✓ オーナー・デベロッパーは、資格のある仲介業者・営業担当者が販売管理者として機能する場合にのみ、免許を持つ営業担当者を雇用することができます
- ✓ 販売管理者は、直近4年間に最低2年の経験を有する必要があります
- ✓ オーナー・デベロッパー登録は試験または教育を必要としませんが、良好な品行と財政的安定性を必要とし、年次更新されます
- ✓ 販売管理者は、協会の開始および終了時に部門に通知する必要があります

3.20 仲介契約書の写しの交付

NRS 645.300は、報酬を受けて不動産の売買を仲介するために自身を雇用する仲介契約書を作成または作成させた免許所有者に対して、署名を受けた時点で可能であれば、そうでなければ合理的な期間内に顧客に写しを交付することを義務付けています。領収書は契約書の表面に記載することができます。

- ✓ 仲介契約書の写しは、署名時に可能であれば署名する顧客に交付し、不可能な場合は合理的な期間内に交付する必要があります
- ✓ 写しに対する領収書は、仲介契約書の表面に記載することができます

3.21 ブローカー金融口座の調査及び監査

NRS 645.313は、ディビジョンが、ブローカーが業務目的で口座を使用していると合理的に信じる理由があり、かつ支払不能若しくは危険な財務慣行の原因又は信頼できる苦情があるか、又は本章の執行に必要と判断する場合、ブローカーの事業に関連するすべての金融口座（信託口座か否かを問わず）を調査及び監査する権限を付与しています。委員会は、監査に協力することを故意に拒否若しくは妨害するブローカー・ライセンシー、又は支払不能若しくは支払不能の実質的なリスクを生じさせるブローカーをNRS 645.630に基づいて懲戒することができます。「支払不能」とは、期限が到来した際に事業上の債務を履行することができない能力をいい、一般公衆又は消費者に対する実質的な危害のリスクを生じさせるものです。

- ✓ ディビジョンは、支払不能の合理的な原因又は執行の必要がある場合、ブローカーの事業口座を監査することができます
- ✓ 監査への協力を故意に拒否若しくは妨害するライセンシーは、NRS 645.630に基づく懲戒の対象となります
- ✓ 支払不能又は実質的な支払不能リスクを生じさせる財務慣行は、懲戒の根拠となります

3.22 広告開示要件

NRS 645.315は、認可を受けたサービスを提供する広告において、被認可人が自身の認可番号を記載し、仲介業者を開示することを要求しています。ブローカーは自らが営業するいずれかの仲介業者を開示し、ブローカー・セールスパーソン/セールスパーソンは自らが所属する仲介業者を開示します。ブローカー・セールスパーソン/セールスパーソンがその資格で行動する場合、自分の名前だけで広告することはできません。すべての広告は関連する仲介業者の直接的な監督下で、その仲介業者の名前で行われる必要があります。委員会は規則により、愛称での広告の条件を定めます。

- ✓ 認可を受けたサービスの広告には、被認可人の認可番号を含める必要があり、仲介業者を開示する必要があります
- ✓ ブローカー・セールスパーソン/セールスパーソンは自分の名前だけで広告することはできず、その監督下で仲介業者の名前で広告する必要があります
- ✓ 委員会は愛称での広告の条件を規則で定めています

3.23 詐欺的または不正な取引の禁止

NRS 645.3205は、ライセンス保有者が不動産取引のいかなる当事者とも詐欺的、不正または不誠実な方法で取引することを禁止しています。

- ✓ ライセンス保有者は、いかなる当事者とも詐欺的、不正または不誠実な方法で取引することはできません
- ✓ この義務は取引のすべての当事者に適用され、クライアントのみに限定されません

3.24 地方政府権限への影響なし

NRS 645.250は、第645章が都市および町による不動産仲介業者または販売員に対する課税、許可および規制の権限に影響を与えないことを規定しています。第645章の要件は、既存または将来の都市/町条例に加えて適用されるものです。

- ✓ 都市および町は、不動産仲介業者および販売員に対する課税、許可および規制の権限を保持します
- ✓ 第645章の要件は、地方条例に代わるものではなく、追加されるものです

3.25 ブローカー資産管理サービス開示

NRS 645.256は、顧客に資産管理サービスを提供することに同意したブローカーが、そのような契約を毎年部門（Division）に開示し、NRS 645H.490への準拠の年間証明を提供することを要求しています。準拠しない場合、部門はライセンス/許可の停止または行政罰金を含む行政措置を取ることができます。

- ✓ 資産管理サービスを提供するブローカーは、そのような契約を毎年部門に開示しなければなりません
- ✓ ブローカーはNRS 645H.490への準拠の年間証明を提供しなければなりません
- ✓ 準拠しない場合、部門は停止または行政罰金を含む措置を取ることができます

3.26 中古製造/モービルホームの開示

NRS 645.258は、実不動産に転換されていない中古製造またはモービルホーム(NRS 361.244)に関わる取引において、免許保持者が購入者に以下を開示する部門様式を提供することを要求します：年式、シリアル番号および製造者、それが個人資産税の対象となる個人資産であること、NRS 489.521および489.531の要件、並びに他の部門要求開示。これらの開示は、権利書または状態の保証ではありません。かかる取引において依頼人を代理するブローカーは、依頼人がNRS 489.521および489.531に準拠することを確保しなければなりません。

- ✓ 免許保持者は、実不動産に転換されていない中古製造/モービルホームの部門開示様式を提供する必要があります
- ✓ 開示は、当該住宅が個人資産税の対象となる個人資産であることを記載する必要があります
- ✓ これらの開示は、権利書または状態の保証を構成しません

3.27 監査費用のブローカーへの請求

NRS 645.314は、Division が必須書類を要求し（NRS 645.310 参照）、ブローカーが合理的な期間内にこれに応じず、かつ Division が当該書類が懲戒違反の調査に役立つと合理的な根拠を持つ場合、Administrator がブローカーに対して財務監査の実際の費用と手数料を請求することを認めています。ブローカーは監査完了時に請求され、90 日以内に支払う必要があります。支払いが遅延した場合、10% の罰金に加えて月 1% の利息が課せられます（正当な理由がある場合は免除可能）。支払い不履行は懲戒処分の対象となります。

- ✓ Administrator は、ブローカーが必須書類を提出しない場合、実際の監査費用をブローカーに請求することができます
- ✓ 監査費用は 90 日以内に支払う必要があり、支払い遅延時には 10% の罰金と月 1% の利息が課せられます
- ✓ 監査費用の支払い不履行は懲戒処分の対象となります

CHAPTER 4

Advance fees; licensing, education, examinations, fees, brokerage offices (645.310–645.575)

4.1 ライセンス一般適格要件

本部門は、誠実性、信頼性および誠実さについて良好な評判を有し(満足のいく証拠付き)、申請書に重要な事実に関する虚偽陳述をしておらず、公共の利益を保護する能力を有し、試験に合格し、すべての必要な情報を提出した者に対するライセンスを承認することができます。

- ✓ 申請者は誠実性、信頼性および誠実さについて良好な評判を有しており、満足のいく証拠が必要である(NRS 645.330(1))
- ✓ 申請者は試験に合格し、すべての必要な申請情報を提出しなければならない
- ✓ 申請書に重要な事実に関する虚偽の陳述をしてはならない

4.2 犯罪有罪判決および免許拒否

ネバダ州部門(Division)は、偽造、横領、詐欺的手段による金銭取得、窃盗、恐喝、詐欺共謀、免許なしでの不動産事業営業、販売目的の規制物質所持、または道徳的堕落を含む犯罪で有罪判決を受けた者、または有罪/精神疾患による有罪/ノロ・コンテンデレ(nolo contendere)の答弁をした者に対して免許を拒否することができます。部門は、当該個人が罰金/賠償金を支払った後少なくとも3年が経過するか、仮釈放/保護観察/刑期満了のいずれか遅い方の時点までは、その者に対して免許を発給しません。

- ✓ 列挙された犯罪(偽造、横領、窃盗、恐喝、道徳的堕落など)は免許拒否の根拠となる可能性があります(NRS 645.330(2))
- ✓ 罰金/賠償金支払い後少なくとも3年または仮釈放/保護観察/刑期満了のいずれか遅い方まで免許発給不可
- ✓ 本州またはその他の州における以前の中止/取消は免許拒否の根拠です

4.3 ブローカー経験要件

NRS 645.332に規定される場合を除き、ブローカー免許を取得するには、ブローカー免許発行前の4年間のうち少なくとも2年以上、ネバダ州で正社員として認可されたブローカー販売員または販売員として従事するか、別の州またはワシントンD.C.で正社員として認可されたブローカー、ブローカー販売員または販売員として従事した経歴がなければなりません。

- ✓ ブローカー申請者は過去4年間のうち最低2年以上の正社員として認可された経験が必要です(NRS 645.330(4))
- ✓ 経験はネバダ州または別の州・ワシントンD.C.で取得できます

4.4 販売員の教育要件

新規販売員申請者は、不動産の原則、慣行、手続き、法律及び倫理に関する最低120時間の教育を修了する必要があります(NSHE拡張/通信講座、認定大学、または委員会承認校から提供可能)。コースには取引における必須情報の開示、契約作成に最低15時間、媒介に最低15時間が含まれなければなりません。

- ✓ 販売員申請者は最低120時間の適格な免許前教育が必要です(NRS 645.343(1))
- ✓ 契約作成に最低15時間、媒介に最低15時間を含める必要があります
- ✓ 取引における必須情報の開示に関する教育を含める必要があります

4.5 ブローカー教育要件

新規ブローカー/ブローカー営業職申請者は、指定された大学レベルのコースワークを完了する必要があります：不動産法3単位（ネバダ州不動産法の最低18時間の授業を含む）、不動産原則3単位、不動産鑑定およびビジネス/経済学9単位、不動産/ビジネス/経済学9単位、ブローカー管理3単位、契約書作成最低1単位、代理人関連最低1単位。1986年1月1日以降、申請者はカレッジレベルのコース64セメスター単位（上記を含む）を完了する必要があります。州外でアクティブなライセンス保有者は、過去10年間のアクティブな経験2年当たり16単位のクレジット（最大8年）を取得できますが、ブローカー管理またはネバダ州18時間の法律要件には適用されません。

- ✓ ブローカー申請者はカレッジレベルのコース64セメスター単位を完了する必要があります（NRS 645.343(3)）
- ✓ 要件にはブローカー管理3単位とネバダ州不動産法の18時間の授業が含まれます
- ✓ 経験クレジット（2年当たり16単位、最大8年）をブローカー管理またはネバダ州法要件に適用することはできません

4.6 ライセンス形式および単一ブローカー協会

部門は各ライセンス保有者に対して、名前、住所、および（ブローカー-セールスパーソン/セールスパーソンの場合）関連ブローカーの名前を表示し、部門の公印が押されたライセンスを発行します。ブローカー-セールスパーソンまたはセールスパーソンは、同時に2人以上のブローカーまたはオーナー-開発業者に関連付けられたり、雇用されたりすることはできません。

- ✓ ブローカー-セールスパーソンまたはセールスパーソンは、同時に2人以上のブローカーまたはオーナー-開発業者に関連付けられることはできません（NRS 645.520(3)）
- ✓ ブローカー-セールスパーソン/セールスパーソンライセンスは関連ブローカーの名前を表示します

4.7 継続教育要件

委員会は最低36時間の継続教育基準を規定し、多様な科目および資料を認めますが、認定された大学またはコミュニティカレッジが提供する適切な科目に対応するコースのみを適格とします。委員会はすべてのライセンシーに対する必須科目を採択し、65歳以上でネバダ州で30年以上良好な状態でライセンスを保有しているライセンシーは、必須科目以外のCEから免除を求める場合があります。ライセンス取得後1年以内にライセンス後教育課程が必要な場合があり、ライセンスが1年以上非アクティブであった、または停止・取り消されたライセンシーは、再発行・復旧前にブローカー管理コースワークの完了が必要な場合があります。必要なCEを完了しない限り、ライセンスを更新またはアクティブステータスに復旧することはできません。

- ✓ 継続教育基準は最低36時間を要求します (NRS 645.575(2))
- ✓ 必要な継続教育を完了しない限り、ライセンスを更新またはアクティブステータスに復旧することはできません
- ✓ 65歳以上でネバダ州で30年以上のライセンス保有実績がある場合、必須科目以外のCEからの免除を求めることができます

4.8 ライセンス更新期間

元のライセンスは最初の12ヶ月間のライセンス期間の満了前に更新する必要があります。その後、後続する各24ヶ月間のライセンス期間の満了前に更新する必要があります。

- ✓ 元のライセンスの最初のライセンス期間は連続した12ヶ月間であり、満了前に更新する必要があります (NRS 645.490)
- ✓ 後続する更新期間は連続した24ヶ月間です

4.9 先払い手数料の会計処理

先払い手数料を請求または徴収するすべての個人または団体は、請求または徴収から3ヶ月以内に、その金銭がどのように使用されたかについての会計報告書を依頼者に提供する必要があります。不動産部門は、いつでもこのような会計報告書を要求することができます。

- ✓ 先払い手数料の使用に関する依頼者への会計報告書は、請求または徴収から3ヶ月以内に提供されなければなりません（NRS 645.322）
- ✓ 不動産部門は、徴収した先払い手数料に関する会計報告書を要求することができます

4.10 前払い手数料リスティング受け入れに必要な免許

前払い手数料リスティングを受け入れるには、第645章に基づいて不動産ブローカー、ブローカー-セールスパーソン、またはセールスパーソンとしてライセンスを受ける必要があります。

- ✓ 前払い手数料リスティングの受け入れには不動産免許が必要です（NRS 645.323）
- ✓ ブローカー、ブローカー-セールスパーソン、およびセールスパーソンに適用されます

4.11 仲介契約及び先金

委員会は先金条項を含む仲介契約の様式を規定し、会計報告書/様式の提出を要求することができます。ライセンス取得者は、部門による審査及び監査のため、締結した各仲介契約を保有しなければなりません。委員会の規則、規定、命令または要件への違反は、ライセンス取得者に対する懲戒処分の根拠となります。

- ✓ ライセンス取得者は、部門による審査及び監査のため、各仲介契約を保有しなければなりません(NRS 645.324)
- ✓ 委員会の規則/命令への違反は、ライセンス取得者に対する懲戒処分の根拠となります

4.12 相互主義および州外申請者

販売員申請者は、別の州/準州/D.C.で良好な状態のライセンスを保有し、実質的に同等の要件を満たし、その州の試験に合格している場合、試験の統一(国家)部分の受験が免除されます。相互主義協定が存在し、申請者のライセンスが良好な状態である場合、部門は相互主義によってブローカーまたはブローカー販売員ライセンスを発行することができます。部門は、免許の拒否または懲戒の根拠となる行為に関して相互主義を拒否することができます。

- ✓ 同等の州外ライセンスを良好な状態で保有し、その州の試験に合格している場合、販売員は統一国家試験部分が免除される (NRS 645.332(1))
- ✓ ブローカー/ブローカー販売員の相互主義には、相互主義協定と良好な状態のライセンスが必要 (NRS 645.332(2))
- ✓ 部門は、免許の拒否または懲戒の根拠となる行為に関して相互主義ライセンスを拒否することができる

4.13 ライセンス申請書の内容

申請書は部門の様式で書面で提出する必要があり、申請者の名前/年齢/住所（法人の場合はメンバー/役員/マネージャーを含む）、ブローカーの商号（商号ルール適用）、営業所、過去2年間の職業、過去の不動産経験、重罪有罪判決/起訴、列挙された犯罪/品行不正に関する有罪判決、過去のライセンス拒否/取消/停止、法人役員情報を記載する必要があります。ブローカー営業職/営業職申請者は、結びつく意思と申請者の活動に対する責任を表明する関係ブローカーからの検証済みの陳述書を提供する必要があります。

- ✓ 申請書は重罪有罪判決/起訴および列挙された犯罪または品行不正に関する有罪判決を開示する必要があります（NRS 645.350(2)）
- ✓ ブローカー営業職/営業職申請者は、責任を受け入れる関係ブローカーからの検証済みの陳述書を提供する必要があります（NRS 645.350(3)）
- ✓ 申請書は、すべての管轄区域における過去のライセンス拒否、取消、または停止を開示する必要があります

4.14 背景調査及び指紋

各申請者は背景調査の手数料を支払う必要があり、自己負担で完全な指紋セットを用意し、FBI/中央保管庫への提出に関する書面による許可付きの指紋カードを提出するか、指紋が中央保管庫に転送されたことの書面による確認を提供する必要があります。部門は指紋をFBIおよび他の機関に提出し、背景情報を要求することができます。

- ✓ 各申請者は背景調査の費用を支払い、自己負担で指紋を提供する必要があります(NRS 645.355)
- ✓ 指紋は申請者の書面による同意を得て、中央保管庫/FBIに提出されます

4.15 法人ブローカー免許（LLC、パートナーシップ、法人）

ブローカーとして営業するLLC、パートナーシップ、または法人は、ブローカー免許申請のためにマネージャー／メンバー／役員を指定する必要があります。その者が試験に合格し、すべての要件を満たすと、Division はその指定者に代わって法人を代理してブローカー免許を発行します。指定者はブローカーとして法人の代理人としてのみ行動でき、自分の名義では行動できません（NRS 645.385 に基づく場合を除く）。ブローカー行為を実行する他のメンバー／役員は、自分の名義で別途ブローカー免許を取得する必要があります。

- ✓ 法人ブローカーはブローカー免許を保有するマネージャー／メンバー／役員 1 人を指定する必要があります（NRS 645.370）
- ✓ 指定免許者はブローカーとして法人の代理人としてのみ行動し、645.385 に基づく場合を除き、自分の名義では行動できません
- ✓ ブローカー行為を実行する他のメンバー／役員は、自分の名義で別途ブローカー免許を取得する必要があります（NRS 645.380）

4.16 試験要件および全国試験

部局は、申請者が不動産事業に通例的な科目について適切な知識を有していることを筆記試験により決定しなければならず、専門的な試験機関を雇用することができます。部局は、全国不動産試験の統一部分をネバダ州の要件として認めることができます。試験は最低限2ヶ月ごとに実施されなければなりません。試験手数料および免許料は委員会規則により設定され、原本免許料および回復基金料は申請時に支払われます。

- ✓ 部局は筆記試験により知識を確認し、全国統一試験部分を認めることができます（NRS 645.460）
- ✓ 試験は最低限2ヶ月ごとに実施されます（NRS 645.450）
- ✓ 原本免許料および回復基金料は免許申請提出時に支払われます（NRS 645.410）

4.17 経験要件充足前のブローカー試験

ブローカー申請者は、4年中2年の経験要件を満たす前に筆記試験を受けることができますが、部門(Division)はすべての要件が満たされるまでブローカーライセンスを承認しません。この規定に基づいてブローカー試験に合格した申請者には、ブローカー-セールスパーソン・ライセンスが発行され、その後、適切な申請と経験要件を満たすことでブローカーライセンスを取得することができます。

- ✓ ブローカー試験は経験要件を満たす前に受験できますが、すべての要件が満たされるまでライセンスは発行されません(NRS 645.475)
- ✓ 経験なしでブローカー試験に合格した場合、経験が満たされるまでブローカー-セールスパーソン・ライセンスが発行されます

4.18 申請に対する処置; 誤りによるライセンス無効化

部門は試験結果を申請者に書面で通知し、完全な申請書を受け取ってから60日以内にライセンス申請に対して処置を講じなければなりません。追加調査が必要な場合は延長可能です。資格を立証する責任は申請者にあります。試験合格は控訴待機中のライセンスに対して既得権を生じさせません。部門は資格/適格性に関連する誤りで発行されたライセンスを無効にすることができます。ライセンス所有者は20日以内にこれを返納しなければならず、却下の場合と同様の聴聞請求権があります。

- ✓ 部門は完全なライセンス申請に対して60日以内に処置を講じなければならず、さらなる調査のために延長可能です (NRS 645.420)
- ✓ 申請者はライセンスの適格性を立証する責任があります
- ✓ 部門は誤って発行されたライセンスを無効にすることができます。ライセンス所有者は20日以内に返納しなければならず、聴聞を請求することができます

4.19 再申請および拒否聴聞会の権利

試験不合格以外の理由で拒否された申請者は、部門が請願に基づいて許可を与えるまで再申請することはできません。申請が拒否された場合、部門は15日以内に通知を行います。申請者は30日以内に聴聞会を要請でき、要請が少なくとも20日前に提出され、申請者を適格にする主張を含む場合、次の委員会会議で開催されます。委員会は最終聴聞会から60日以内に書面による決定を下します。重要な事実についての虚偽陳述は、それだけで拒否の十分な根拠となる可能性があります。

- ✓ 試験不合格以外の理由で拒否された申請者は、部門が請願に基づいて許可を与えるまで再申請することはできない (NRS 645.430)
- ✓ 部門は15日以内に拒否通知を提供する必要があり、申請者は30日以内に聴聞会を要請できる (NRS 645.440)
- ✓ 申請書における重要な事実についての虚偽陳述のみで拒否を正当化することができる

4.20 ライセンスは指定された個人および場所に制限される

不動産ライセンスは、ライセンスに記載された個人にのみ、またライセンスに指定された営業所からのみ、認可行為を実行する権限を付与します。

- ✓ 指定されたライセンス所有者のみがライセンスに基づく行為を実行できます (NRS 645.510)
- ✓ 認可行為はライセンスに指定された営業所からのみ実行できます

4.21 ライセンスの保管、表示および維持

ブローカー・セールスパーソンまたはセールスパーソンのライセンスは関連するブローカー(または所有者・開発者)に交付され、ブローカーの保管および管理下に置かれます。各ブローカーは自身のライセンスを営業場所に目立つように表示し(各支店事務所に追加ライセンスを表示)、すべての関連するブローカー・セールスパーソン/セールスパーソンのライセンスを安全に維持し、営業時間中に公衆および部門の検査のために利用可能な状態にしておかなければなりません。

- ✓ 関連ライセンス保有者のライセンスはブローカー/所有者・開発者の保管および管理下に置かれます(NRS 645.530)
- ✓ ブローカーは自身のライセンスを目立つように表示し、各支店事務所に対する追加ライセンスを取得して表示しなければなりません
- ✓ 関連ライセンス保有者のライセンスは安全に維持され、営業時間中の検査のために利用可能でなければなりません

4.22 ブローカー営業所要件

すべてのブローカーは、ネバダ州内に確定した営業所を保有・維持する必要があります。これは不動産（および関連）事業のための部屋または複数の部屋で構成され、免許が目立つように掲示されるオフィスとして機能します。営業所は申請書に明記され、免許に指定される必要があり、どの免許も指定されたオフィス以外のオフィスからの事業を認めません。市、町、郡は、そこに営業所を維持するブローカー/所有者-開発業者に対して収益免許を要求することができます。

- ✓ ブローカーはネバダ州内に確定した営業所を維持し、免許が目立つように掲示されなければならない (NRS 645.550)
- ✓ どの免許も、免許に指定されたオフィス以外のオフィスからの事業を認めない
- ✓ 地方自治体は、ブローカー/所有者-開発業者の営業所に対して収益免許を要求することができる

4.23 名前、所在地、または協会の変更通知

仲介者または法人役員は、ライセンス保有者の名前や営業所の変更、または仲介人販売員/販売員の協会変更がある場合、10日以内に部門に書面での通知を提供する必要があります。協会の変更時には、ライセンスの未満期間に対する再発行のための申請書と手数料が必要であり、変更はライセンスを持つ仲介者または登録されたオーナー-開発者との協会にのみ可能であり、その者は譲受人の誠実性、信頼性および良好な評判を証明する必要があります。通知を提供しないことは、ライセンスの取消または非自発的な非活性化の原因となります。

- ✓ 名前、所在地、または協会のあらゆる変更に関する書面通知は、10日以内に部門に提供される必要があります（NRS 645.570）
- ✓ 協会の変更には申請書と手数料が必要であり、新しい仲介者/オーナー-開発者は譲受人の良好な評判を証明する必要があります
- ✓ 必要な通知を提供しないことは、ライセンスの取消または非自発的な非活性化の原因となります

4.24 休止中ライセンスの状態と再開

部門は、ライセンシーの要求により、会社名/所在地の変更を部門に通知しなかったブローカー/法人役員の場合、終了後30日以内にブローカー/所有者-開発者の変更を通知しなかったブローカー-セールスパーソン/セールスパーソンの場合、満期前の更新失敗の場合、監督ブローカーの非活性化時、または正式な懲戒手続きの結果として、ライセンスを休止中ステータスに変更することができます。休止中ステータスのライセンシーは、すべての再開要件を満たすまで不動産ビジネスに従事することはできません。

- ✓ 更新失敗または変更通知失敗を含む列挙された理由により、ライセンスを休止中ステータスに変更することができます(NRS 645.577)
- ✓ 休止中ステータスのライセンシーは、アクティブステータスに復帰するまで不動産ビジネスに従事することはできません

4.25 協会関係の終了—ブローカーおよびライセンス保有者の義務

ブローカー-セールスパーソン/セールスパーソンが協会/雇用関係を終了する場合、ブローカー/所有者-開発業者は10日以内にライセンスをDivisionに送付または認定郵便で送付し、終了状況の書面による声明書を添付するとともに、ライセンス保有者の最後の既知住所に同時に通知する必要があります(ライセンスの写しを同封)。ライセンス保有者は終了後30日以内に別のブローカー/所有者-開発業者と関連付けるか、非アクティブステータスを要求する必要があります。ライセンスがDivisionによって受領された後から、転送、再発行、または新しいライセンスが発行されるまで、セールスパーソンがライセンス行為を実行することは違法です。

- ✓ 終了時、ブローカー/所有者-開発業者は10日以内にDivisionにライセンスおよび声明書を返却する必要があります(NRS 645.580)
- ✓ ライセンス保有者は終了後30日以内に再度関連付けるか、非アクティブステータスを要求する必要があります
- ✓ セールスパーソンはライセンスの返却から転送/再発行までの間、ライセンス行為を実行することはできません

4.26 預金金融機関の免許取得禁止

預金金融機関（銀行、貯蓄貸付組合、貯蓄銀行、貯蓄金融会社、信用組合、または預金・貯蓄の取扱い、譲渡性預金の発行、または払い戻し可能な口座を提供する類似機関）またはその持株会社、親会社、子会社もしくは関連会社は、ネバダ州で不動産を販売するための免許を直接または間接的に取得することはできません。この規定の目的は、預金金融機関と不動産事業を分離し、不正な競争を防止することです。

- ✓ 預金金融機関またはその持株会社・親会社・子会社・関連会社は、不動産販売免許を取得できません（NRS 645.335）
- ✓ 禁止規定は直接的および間接的なすべての場合に適用されます

4.27 ライセンス取得のための児童扶養費コンプライアンス

自然人がライセンスの発行/更新を申請する場合、必要な児童扶養費陳述書(発行時はSSN)を提出する必要があります。申請者が陳述書の提出に失敗した場合、または児童扶養費の裁判所命令もしくは承認された返済計画への準拠を示さない場合、ライセンスは発行または更新されません。非準拠の場合、部局は申請者に執行機関に連絡して滞納を解決するよう勧告します。

- ✓ 申請者が児童扶養費陳述書の提出に失敗した場合、ライセンスは発行または更新されません(NRS 645.358)
- ✓ 申請者が児童扶養費命令または承認された返済計画に準拠していない場合、ライセンスは発行または更新されません

4.28 ブローカー営業員または営業員のためのPLLC/法人

法人の唯一の株主またはLLCの管理者である適格自然人は、その法人に代わって、許可されたブローカーと関連するブローカー営業員または営業員として許可を受けることができます。その唯一の株主/管理者のみが行動でき、法人の代理人としてのみ行動できます—自分の名前で行動することはできません。株式に対する共有財産権を有する配偶者（投票しない場合）は、第2株主とは見なされません。法人は発行後30日以内および所有権変更後30日以内に所有権宣誓書を提出する必要があります。ライセンスは、許可された株主/管理者の死亡、または配偶者以外の複数人への株式発行時に自動的に失効します。

- ✓ 法人の唯一の株主またはLLCの管理者は、法人に代わって許可を受けることができます（NRS 645.387）
- ✓ 法人は発行後30日以内および所有権変更後30日以内に所有権宣誓書を提出する必要があります
- ✓ ライセンスは株主/管理者の死亡、または配偶者以外の複数人への株式発行時に自動的に失効します

4.29 非居住者への訴訟送達

ネバダ州の非居住者に対してライセンスを発行する前に、申請者は書面で管理者を訴訟送達代理人として指定し、管理者への送達が個人への直接送達と同等の効力を有することに同意しなければなりません。この指定はネバダ州内のいずれかの地区裁判所を管轄と定め、責任が存続する間有効です。送達を受けた場合、管理者は認証郵便によってライセンス所有者の最後の既知住所に訴状を送付します。

- ✓ 非居住者申請者はライセンス発行前に管理者を訴訟送達代理人として指定する必要があります(NRS 645.495)
- ✓ 管理者への送達はライセンス所有者への直接送達と同等の法的効力を有します

4.30 ブローカーオフィスの看板

各ライセンスを所有するブローカーは、営業所の目立つ場所にライセンスに記載されているブローカーの名前または事業名を明確に表示する看板を設置し、維持しなければなりません。看板のサイズと配置はコミッション規則に準拠する必要があり、すべての支店オフィスでも同様の看板を維持する必要があります。

- ✓ ブローカーは営業所の目立つ場所にブローカー/事業名を表示する看板を設置しなければならない (NRS 645.560)
- ✓ すべての支店オフィスで同様の看板を維持しなければならず、サイズと配置はコミッション規則に従う

4.31 法人からのブローカー退職; 新しいライセンス

LLC マネージャー、パートナーシップメンバー、または法人役員として免許を受けたブローカーがその地位を離れ、個別に行動するか別の法人と提携したい場合、新しいライセンス（個別ブローカーまたは新しい法人のマネージャー/メンバー/役員として）について申請書を提出し、20ドルの譲渡手数料を支払わなければなりません。手数料の支払いは、元のライセンス期間を延長または変更しません。

- ✓ 法人を離れるブローカーは、新しいライセンスのために申請書を提出し、20ドルの譲渡手数料を支払わなければなりません（NRS 645.590）
- ✓ 譲渡手数料は、元のライセンス期間を延長または変更しません

4.32 兵役中の非アクティブステータス

米国の兵役に召集された免許保有者は、要求に応じてネバダ州第645章の遵守から免除され、兵役期間および退役後6か月間は非アクティブステータスに置かれることができます。

- ✓ 兵役中の免許保有者は、兵役期間および退役後6か月間の非アクティブステータスを申請できます（NRS 645.600）

CHAPTER 5

Property managers (645.6052–645.6058)

5.1 不動産管理業の許可に必要な要件

第645章に基づいて不動産仲介業者、仲介業者—営業員または営業員として免許を受けた者は、不動産管理業を営むための許可を不動産部(Real Estate Division)に申請することができます。申請者は、不動産管理に関する最低24時間の教室講座の修了証明書を提出し、委員会の他のすべての要件に適合しなければなりません。この許可は、許可保有者の不動産免許と同時に失効し、更新されます。

- ✓ 不動産管理業許可には、不動産管理に関する最低24時間の教室講座の修了が必要です
- ✓ すでに仲介業者、仲介業者—営業員または営業員として免許を受けている者のみが許可を申請できます
- ✓ 許可は免許保有者の不動産免許と同時に失効し、更新されます
- ✓ 更新には不動産管理に関する最低3時間の継続教育が必要です(NRS 645.575に基づいて要求される継続教育の一部)

5.2 指定されたプロパティマネージャー（事務所用）

不動産ブローカーがプロパティマネジメント許可を保有していないが、事務所でプロパティマネジメント活動を実施する意図がある場合、ブローカーはそれらの活動を監督するために適格な指定プロパティマネジャーを任命し、任命通知をディビジョンに提出しなければなりません。指定プロパティマネジャーは、特定の適格要件を満たす自然人でなければなりません。

- ✓ PM許可を保有していないPM活動を実施するブローカーは、指定プロパティマネジャーを任命し、ディビジョンに通知しなければならない
- ✓ 指定PMは、不動産ブローカーまたはブローカー兼セールスパーソン免許とプロパティマネジメント許可の両方を保有しなければならない
- ✓ 指定PMは、任命直前の4年以内に2年間のアクティブなPM経験を保有しなければならない
- ✓ 指定PMはNRS 645.6052〜645.6058に準拠しなければならず、本章のすべての救済措置および処罰の対象となる

5.3 不動産管理契約の要件

PM許可を保有するブローカーは、ブローカーとクライアントが署名した書面による不動産管理契約を取得するまで、不動産管理者として行動することはできません。契約には、期間、敷金、補償、代理権の範囲、解除および資産管理をカバーする特定の必須条項が含まれている必要があります。

- ✓ 不動産管理者として行動する前に、署名された書面による不動産管理契約が必要です
- ✓ 契約には、契約期間および更新の状況/条件を記載する必要があります
- ✓ 借家人敷金の保持および処分に関する条項を含める必要があります
- ✓ ブローカーへの手数料/補償および代理権の範囲を記載する必要があります
- ✓ 解除の状況（正当な理由の有無を問わず）およびに提供される資産管理サービスを明記する必要があります

5.4 組織の許可要件

組織として財産管理事業に従事するには、指定された人物が許可を取得する必要があります。パートナーシップはメンバーを指定し、法人は役員/従業員を指定し、LLCはマネージャーを指定し、個人事業主ブローカーはブローカー下で許可を受けた人物を指定します。指定者が許可を保有するまで、組織は財産管理を実施することはできません。指定者が退職した場合、組織は別の適格者を指定する必要があります。

- ✓ パートナーシップはメンバーを指定し、法人は役員/従業員を指定し、LLCはマネージャーを指定し、個人事業主はブローカー下の許可者を指定します
- ✓ 指定者が許可を保有するまで、組織は財産管理に従事することはできません
- ✓ 許可保有者は、組織を代理してのみ財産管理者として行動することができ、自身の名義では行動することはできません
- ✓ 指定者が組織との関係を終了した場合、新しい適格な指定者が任命される必要があります
- ✓ 財産を管理することを望む他のメンバー/役員/従業員は、個別の許可を取得し、組織の代理人としてのみ行動する必要があります

5.5 合意に基づく財産管理者の義務

許可保有者が財産管理合意を締結し実行する場合、開示、相当な技能と注意、部門の開示書式の提供、合意された条件での賃借人の探索、専門家への相談の助言、金銭の会計処理を含む法定義務を負います。特定の義務は、書面で合意されない限り適用されません。

- ✓ 重要な事実、すべての報酬源、依頼人の利益、および二重代理人関係を可能な限り速やかに開示しなければならない
- ✓ 二重代理人表現には、利益相反陳述書と機密保持条項を含む書面同意が必要である
- ✓ 相当な技能と注意を行使し、部門の開示書式（NRS 645.193）を当事者に提供しなければならない
- ✓ 依頼人が記載または受け入れた価格および条件で賃借人を探索し、すべての金銭を可能な限り速やかに会計処理しなければならない
- ✓ 書面で合意されない限り、検査官陳述書を独立して検証したり、当事者の財務を検査したり、財産の状態を調査する義務はない

CHAPTER 6

Disciplinary and other actions (645.630–645.760)

6.1 犯罪有罪判決および抗弁通知義務

ライセンス保有者、財産管理者またはオーナー開発者は、実務に関連する重罪で有罪判決を受けた場合、または有罪、精神疾患による有罪、もしくは争わない抗弁(nolo contendere)を提出した場合、または詐欺、欺瞞、虚偽表示または品行方正性に反する犯罪に関連する場合は、書面でDivisionに通知する必要があります。通知は適切な時期に行われなければなりません。

- ✓ 実務に関連する重罪または詐欺、欺瞞、虚偽表示、品行方正性に反する犯罪に関連するすべての犯罪について、書面でDivisionに通知する必要があります(NRS 645.615)
- ✓ 有罪判決または抗弁提出から10日以内、および更新申請を提出する際に通知する必要があります
- ✓ 有罪、精神疾患による有罪、および争わない抗弁(nolo contendere)の抗弁に適用されます

6.2 NRS 645.630に基づく認可された懲戒および理由

委員会は、各違反につき$10,000以下の行政罰金を科すことができ、またはライセンス、許可証、または登録を一時停止、取消、更新拒否、もしくは条件付きで許可することができます。理由には、虚偽または詐欺的表示によるライセンス取得、重要な虚偽陳述、虚偽の約束、依頼者資金の混合、他人の金銭の横領、資金の説明または送金の失敗、信託口座の不正が含まれます。

- ✓ 各違反につき$10,000以下の行政罰金の科課（NRS 645.630）
- ✓ 委員会は罰金科課、一時停止、取消、更新拒否、条件付き許可、またはこれらの措置の組み合わせを行うことができる
- ✓ 依頼者資金を自己資金と混合すること、または他人の資金を横領することは懲戒理由に該当する
- ✓ ブローカーは、購入契約書に特別な定めがない限り、証拠金小切手・現金を翌営業日末までに入金しなければならない
- ✓ ブローカー・セールスパーソン/セールスパーソンは、入金額を速やかに自己のブローカーまたはオーナー・デベロッパーに引き渡さなければならない

6.3 信託口座の維持と会計義務

信託口座を維持する必要のあるライセンス所有者は、少なくとも月1回口座を照合し、NRS 645.310に従って年1回の会計報告書を部門に提出しなければなりません。いずれかを怠ることは、NRS 645.630に基づく懲戒事由となります。

- ✓ 信託口座を少なくとも月1回照合しないことは懲戒事由です(NRS 645.630(1)(g))
- ✓ 必要な年1回の信託口座会計報告書を部門に提出しないことは懲戒事由です

6.4 誠意金の取扱要件

誠意金として現金以外のものを受け入れることは、申込受理前に所有者にその事実を伝達し、誠意金領収書に記載しない限り、禁止されています。契約成立時、購入契約に別途規定がない限り、仲介人は翌営業日の終了までに誠意金小切手または現金を預金する必要があります。

- ✓ 非現金の誠意金は受理前に所有者に開示され、領収書に記載されなければならない (NRS 645.630(1)(j))
- ✓ 仲介人は購入契約に別途規定がない限り、翌営業日の終了までに誠意金を預金しなければならない (NRS 645.630(1)(k))

6.5 追加の懲戒事由：不適切な取引慣行および法律違反

NRS 645.633は、委員会命令、部門協定、または第116、119、119A、119B、645A、645C章の規定への違反、無免許者への手数料支払い、重罪・詐欺有罪判決、重大な過失または不能力、欺瞞的・詐欺的・不誠実な取引、および州外のライセンス停止・取消に対する相互懲戒を含む追加の懲戒事由を規定しています。

- ✓ 無免許者に手数料または紹介料を支払うことは懲戒事由ですが、居住州で免許を持つブローカーへの支払いは除外されます（NRS 645.633）
- ✓ 免許を受けた行為を行う際の重大な過失または不能力は懲戒事由です
- ✓ 欺瞞的、詐欺的、または不誠実な取引は懲戒事由です
- ✓ 委員会は他の管轄区域でのライセンス停止・取消に対して相互措置をとることができます
- ✓ 仲介契約に固定された失効日を含めない、またはクライアントに写しを残さないことは懲戒事由です

6.6 公正住宅法違反を懲戒理由

人種、肌の色、国籍、性別、性的指向、性自認またはその表現、あるいは民族集団を理由に、適格な購入者または賃借人に対して不動産の閲覧、売却、または賃貸を拒否する行為は、NRS 645.635(9)に基づく懲戒理由です。

- ✓ 保護されたクラスに基づいた適格者に対する差別的な拒否行為（閲覧、売却、賃貸の拒否）はNRS 645.635(9)に基づく懲戒理由です
- ✓ 保護されたクラスには、人種、肌の色、国籍、性別、性的指向、性自認またはその表現、および民族集団が含まれます

6.7 代理人責任と仲介人監督

ライセンシーの違反は、その準会員がそれを知っていたか知るべきだった場合を除き、自動的に準会員の懲戒の正当理由にはなりません。継続的で一貫性のある行為は知識の証拠です。従業員であるライセンシーの違反を知っていたか知るべきだった所有者-開発者は懲戒を受ける可能性があり、最大$5,000の罰金に処せられる可能性があります。関連するライセンシーに対して適切な監督を維持しなかった仲介人は懲戒を受ける可能性があり、最大$5,000の罰金に処せられる可能性があります。

- ✓ 準会員が違反を知っていたか知るべきだった場合を除き、準会員は別のライセンシーの違反で懲戒されません (NRS 645.660)
- ✓ 従業員の違反を知っていたか知るべきだった所有者-開発者は最大$5,000の罰金に処せられる可能性があります
- ✓ 関連するライセンシーに対して適切に監督しなかった仲介人は最大$5,000の罰金に処せられる可能性があります

6.8 懲戒聴聞会の手続きおよび通知

委員会が免許を失効、一時停止、または更新を拒否する前に、管理者は苦情を提出し、委員会の前での聴聞会をスケジュールします。聴聞会は苦情提出後90日以内に開催されなければなりません。免許保持者は、苦情の写しおよび関連文書とともに、最低30日間の書面通知を受け取る必要があります。通知は個人配達または最後に知られている住所への書留郵便で完了し、関連ブローカーまたはオーナーディベロッパーにも通知されなければなりません。

- ✓ 委員会は管理者が苦情を提出してから90日以内に聴聞会を開催しなければならない (NRS 645.680)
- ✓ 免許保持者は苦情の写しおよび関連文書とともに、最低30日間の書面通知を受け取る必要がある
- ✓ 通知は個人配達または最後に知られている住所への書留郵便で完了する

6.9 管理者の調査権限

管理者は、ネバダ州内における不動産ブローカー、ブローカー・セールスパーソン、セールスパーソン、オーナー・デベロッパー、またはこのような資格で行動するいかなる者の行為についても調査を行うことができます。この広範な調査権限は、懲戒手続の出発点です。

- ✓ 管理者は、州内における免許取得者、オーナー・デベロッパー、またはこのような資格で行動するいかなる者の行為を調査することができます（NRS 645.610）
- ✓ 調査権限は、免許の有無を問わず、免許資格で行動するいかなる者にも及びます

6.10 苦情および調査記録の機密性

部門に提出された苦情および懲戒処分を開始するかどうかを決定するために調査中に収集された文書は機密である。これらの文書は、章を管理するために必要な場合、またはライセンス保有者を調査しているライセンス委員会または政府機関/法執行機関にのみ開示される場合がある。委員会の前で懲戒処分が開始されると、それらの記録は公開される。

- ✓ 苦情および調査文書は機密であり、必要な場合またはライセンス委員会および政府機関/法執行機関にのみ開示される（NRS 645.625）
- ✓ 懲戒処分を開始するために委員会に提出された苦情および委員会が検討する文書は公開記録である
- ✓ 懲戒を課する命令および事実認定および法的結論は公開記録である（NRS 645.630）

6.11 プロパティ管理者固有の懲戒事由

プロパティ管理者許可証保有者については、管理物件に関連して、その者がNRS 202.470(迷惑行為)違反で有罪判決を受けた場合、またはNRS 244.360、244.3603若しくは268.4124の潜在的違反の可能性について書面による政府通知を所有者に通知しなかった場合、または書面による所有者の指示に従って潜在的違反を改正しなかった場合で、その改正が管理契約の範囲内にある場合、委員会は措置を講じることができます。部門はこのような苦情のログを維持します。

- ✓ プロパティ管理者は、迷惑行為/違反の可能性に関する書面による政府通知を所有者に通知しなかった場合、懲戒処分を受ける可能性があります(NRS 645.633(3))
- ✓ プロパティ管理者は、書面による所有者の指示に従って潜在的違反を改正しなかった場合、懲戒処分を受ける可能性があり、その改正は管理契約の範囲内にある必要があります
- ✓ 部門は物業管理活動に関連する苦情のログを維持する必要があります

6.12 不動産取引における非専門的行為

NRS 645.635は、取引処理に関連する懲戒事由を列挙しています：所有者の同意なしに物件を提示すること、書面による許可なく独占仲介契約を回避して交渉すること、契約書の写しを適時に交付しないこと、決済報告書を提供しないこと、貸し手に売却価格を虚偽表示すること、調査中に記録を提出しないこと、真摯な書面による申し込みを提出・削減しないこと、および意図的に虚偽の鑑定を提出すること。

- ✓ 決済後10営業日以内に、詳細な決済報告書を売主に交付しなければならない（NRS 645.635(4)）
- ✓ 申し込みが受理され、仲介者がその受理を知るまで、すべての真摯な書面による申し込みを売主に提出しなければならない
- ✓ 他の仲介者と独占仲介または売却権を有する顧客とは、その仲介者の書面による許可がなければ直接交渉することはできない
- ✓ 不動産局による調査中に、書類、帳簿または記録を提出しなければならない

6.13 未払い金に対する懲戒

他の救済手段に加えて、委員会または部門は、委員会または部門に対して金銭債務のある者に対して、ライセンス、許可、証明書、または登録の発行を拒否し、更新を拒否し、一時停止し、または取消することができます。

- ✓ 委員会または部門に対する金銭債務がある者に対して、ライセンス/許可の発行を拒否することができます（NRS 645.647）
- ✓ 委員会または部門に対する未払い金に対して、更新の拒否、一時停止、または取消をすることができます

6.14 ライセンス失効または返納後の懲戒処分の継続

ライセンス、許可証、または登録の失効、取消、または自主返納は、管理者、委員会、または部門が調査または懲戒手続を開始もしくは継続することを禁止せず、また罰金または処罰の賦課もしくは徴収を妨げません。

- ✓ ライセンスの自主返納または失効は、調査または懲戒処分を中止しません（NRS 645.675）
- ✓ ライセンスの失効、取消、または返納後も罰金および処罰が賦課および徴収される可能性があります

6.15 告発への答弁および消滅時効

ライセンス保有者は通知サービス後30日以内に委員会に答弁書を提出する必要があります。答弁しない場合、部門はデフォルト判定を申し立てることができます。手続きは請求された行為から5年以内に開始する必要がありますが、虚偽表示または開示不履行の場合は発見時から期間が進行し、関連する係争中は5年の期間が中断されます。

- ✓ 通知サービス後30日以内に答弁書を提出しない場合、部門はデフォルト判定を申し立てることができます(NRS 645.685)
- ✓ 懲戒手続きは請求された行為から5年以内に開始する必要があります
- ✓ 虚偽表示または開示不履行の場合、期間は発見時から進行し、関連する係争中は中断されます

6.16 委員会決定、通知および抗告時の執行停止

委員会は最終公開審問後15日以内に非公式決定を下し、60日以内に配達証明郵便で書面通知を送付する。不利な決定の場合、通知には通知日から30日以上経過した発効日を明記する。法院が命じない限り、抗告によって委員会決定は執行停止されない。免許取消・停止を認める地方裁判所決定に対する抗告は、裁判所が$1,000の費用担保金を伴う執行停止を許可しない限り、命令を執行停止しない。

- ✓ 委員会は最終公開審問後15日以内に非公式決定を下し、60日以内に書面通知を送付しなければならない(NRS 645.740)
- ✓ 不利な決定の発効日は通知日から最低30日以降とする必要がある
- ✓ 法院が命じない限り、抗告は委員会決定を執行停止しない。抗告時の執行停止には$1,000の費用担保金が必要である

6.17 養育費の不払いによる免許停止

部門（Division）がNRS 425.540に基づく養育費の滞納または親子関係・扶養プロセスの不遵守による免許停止に関する裁判所命令を受け取った場合、部門が遵守書を受け取らない限り、命令から30日目の終了時に免許は停止されたとみなされます。免許は、遵守または滞納金の返済を示す書簡の受け取りで再発行されます。

- ✓ 遵守書を受け取らない限り、裁判所命令から30日目の終了時に免許が停止されたとみなされる（NRS 645.648）
- ✓ 部門は、その人物が召喚状・令状に遵守したか、または滞納金を返済したことを示す書簡を受け取ったら、免許を再発行しなければならない

6.18 事業体に対する免許取消の影響

マネージャー(LLC)、メンバー(パートナーシップ)、または役員(法人)の免許が取消または停止された場合、違反者の利益と参加が終了しない限り、事業体は事業を行うことができません。その者は停止の終了または免許の再発行により、事業体に再び参加することができます。

- ✓ 懲戒を受けたマネージャー/メンバー/役員が除去され、その参加が終了しない限り、事業体は事業を行うことができません(NRS 645.670)
- ✓ その者は停止の終了または免許の再発行により、事業体との関係を再度確立することができます

6.19 委員会の聴聞会権限および召喚状

聴聞会は委員会が選択した時間および場所で開催されますが、ライセンス所有者の書面要求がある場合は、その主要営業地が所在する北部または南部地区で開催しなければなりません。司法審査のために要求がある場合、速記記録が作成されます。委員会は宣誓を管理し、行為を認証し、州全域で召喚状を発行し、証人尋問を実施し、地方裁判所を通じて召喚状を強制することができます。

- ✓ 書面要求がある場合、聴聞会はライセンス所有者の主要営業地が所在する地区（北部または南部）で開催しなければならない（NRS 645.690）
- ✓ 委員会は宣誓を管理し、行為を認証し、証人および文書に関して州全域で召喚状を発行することができる（NRS 645.700）
- ✓ 地方裁判所は証人の出席を強制し、侮辱罪を通じて委員会の召喚状を強制することができる（NRS 645.720）

CHAPTER 7

Expiration and renewal of licenses; fees; Education, Research and Recovery Fund

7.1 取消後の新規免許制限

委員会が免許、許可、または登録を取消した後、取消日から1年以内は当該者に対して新しい免許、許可、または登録を発行することはできません。1年経過後の再発行は、不動産部門の単独裁量に基づいており、かつ当該者が原始免許、許可、または登録のすべての要件を満たす場合に限り可能です。

- ✓ 取消後1年以内は新規免許/許可/登録の発行不可
- ✓ 1年経過後の再発行は不動産部門の単独裁量による
- ✓ 申請人は原始免許のすべての要件を満たさなければならない

7.2 ライセンス失効およびライセンス期間

各ライセンスはライセンス期間の最終月の最終日の真夜中に失効します。元の仲介業者、仲介業者・販売員、または販売員ライセンスの初期ライセンス期間は、発行後の最初の暦月の第1日から始まる12ヶ月間です。その後の各更新期間は24ヶ月間です。特定の法令で別途規定する場合を除き、他のすべてのライセンスは24ヶ月間の期間を有します。

- ✓ ライセンスはライセンス期間の最終月の最終日の真夜中に失効します
- ✓ 仲介業者・仲介業者販売員・販売員の初期ライセンス期間は12ヶ月間です
- ✓ その後の各更新期間は24ヶ月間です
- ✓ 他のすべてのライセンスは、法令で別途規定する場合を除き、24ヶ月間の期間を有します

7.3 ライセンスまたは許可証の更新失敗の効果

ライセンス所有者が満期前に更新申請をしなかった場合、新規の原始申請によってのみライセンスを発行することができます。ただし、満期から1年以内であれば、通常の更新料に加えて$100の遅延手数料(ライセンスの場合)を支払うことで、遅延更新を受けることができます。許可証の場合、1年以内の遅延更新手数料は$20であり、NRS 645.6052または645.863に基づく継続教育要件の遵守が必要です。

- ✓ 満期前に更新しなかった場合、通常は新規の原始申請が必要です
- ✓ 満期から1年以内に、ライセンスは$100のペナルティ手数料と更新料を支払うことで遅延更新を受けることができます
- ✓ 満期から1年以内に、許可証は$20のペナルティ手数料、更新料、および継続教育準拠により遅延更新を受けることができます

7.4 基金からの回復: 手続きと限度額

ライセンスが必要な取引において詐欺、虚偽表示または欺瞞に基づいてライセンシーに対して最終判決を得た者は、未払いの実損害賠償金(判決当たり$25,000以下)について基金から支払いを受けるよう法院に請願することができます。1人のライセンシーに対する基金の総責任は$100,000を超えることはできません。ライセンシーは自らがライセンシーとして行動した取引に関連する損害賠償金を回復することはできません。請願書はすべての訴訟終了後1年以内に提出される必要があります。

- ✓ 回復は未払いの実損害賠償金に対して判決当たり$25,000に制限されます
- ✓ 1人のライセンシーに対する基金の総責任は$100,000を超えることはできません
- ✓ 回復には詐欺、虚偽表示または欺瞞に基づく最終判決が必要です
- ✓ 請願書はすべての訴訟終了後1年以内に提出される必要があります
- ✓ 請願者は債務者の配偶者ではなく、債務者からの回収のための合理的な努力を示さなければなりません

7.5 基金支払い後のライセンス停止

管理者がライセンス保有者の口座から基金を支払う場合、当該ライセンス保有者のライセンスは裁判所の支払い命令の効力発生日に自動的に停止されます。ライセンス保有者が基金支払い日から計算した全額および利息（ネバダ州最大銀行のプライムレートプラス2パーセント）を返済するまで、ライセンスは回復できず、新しいライセンスも付与されません。

- ✓ ライセンス保有者のライセンスは、基金がその口座に支払われるときに自動的に停止されます
- ✓ 全額および利息の返済まで、ライセンスの回復または新しいライセンスの付与はできません
- ✓ 利息はネバダ州最大銀行のプライムレートにプラス2パーセントに相当します

7.6 懲戒決定の司法審査

懲戒措置における不動産委員会の判断または決定が免許保有者に有利である場合、それは最終的です。ただし、決定が免許保有者に不利である場合、免許保有者はNRS第233B章（ネバダ州行政手続法）に基づいて司法審査を求める権利があります。

- ✓ 委員会の決定が免許保有者に有利である場合、それは最終的であり控訴できません
- ✓ 不利な判定を受けた免許保有者はNRS第233B章に基づいて司法審査を得ることができます

7.7 手数料スケジュール

NRS 645.830は、ディビジョンに支払うべき特定の手数料を規定しています。原本ライセンス：ブローカー/ブローカー・セールスパーソン/企業ブローカー $105、セールスパーソン $85、支店事務所 $120。更新：ブローカー/ブローカー・セールスパーソン/企業ブローカー $180、セールスパーソン $140、支店事務所 $110。遅延申請ペナルティ：ブローカー $95、セールスパーソン $75。教育/研究/回収手数料 $40は、原本申請と更新の両方で支払われます。その他の手数料には、名前/住所変更、譲渡、および重複ライセンスの $20が含まれます。

- ✓ 原本ブローカーライセンス手数料は $105、原本セールスパーソンライセンス手数料は $85です
- ✓ 更新ブローカーライセンス手数料は $180、更新セールスパーソンライセンス手数料は $140です
- ✓ 遅延更新ペナルティは、ブローカーの場合は $95、セールスパーソンの場合は $75です
- ✓ $40の不動産教育、研究および回収手数料は、原本申請および各更新時に支払われます

7.8 不動産教育、研究および回復基金

本基金は、ライセンス保有者に対する請求を満たすために使用される特別収入基金です。最小残高$300,000を維持する必要があります。会計年度末時点での$300,000を超える残高は、不動産教育および研究(委員会の承認を含む)またはその他の法定承認目的に使用される可能性があります。すべてのブローカー、ブローカー・セールスパーソンおよびセールスパーソンは、初回申請および更新時に教育/研究/回復手数料を支払います。所有者・開発者は基金に寄与する必要がありません。

- ✓ 基金に最小$300,000の残高を維持する必要があります
- ✓ 本基金は、詐欺、虚偽表示または欺くことによるライセンス保有者に対する請求を満たします
- ✓ すべてのブローカー、ブローカー・セールスパーソンおよびセールスパーソンは、申請および更新時に基金に支払う必要があります
- ✓ 所有者・開発者は基金に寄与する必要がありません

7.9 ファンド請願聴聞会要件

聴聞会において、請願人は自分がが債務者の配偶者ではないこと、すべてのファンド要件に準拠していること、適格判決を取得したこと、執行令が不満足で返還されたこと、債務者の資産の合理的な調査が行われたこと、各判決債務者からの回収のための合理的な努力が行われたこと、および請願が1年以内に提出されたことを証明する必要があります。管理者はファンドのために回答し、防御し、適切な審査方法を使用することができ、また裁判所の承認を条件として請求を調整することができます。

- ✓ 請願人は、執行令が不満足で返還され、徴収可能な資産が見つからないことを示さなければなりません
- ✓ 請願人は、合理的な調査を行い、各判決債務者からの回収のための合理的な努力を行ったことを示さなければなりません
- ✓ 管理者はファンドを防御でき、裁判所の承認を条件として請求を調整することができます
- ✓ デフォルト、合意、または和解判決は、ファンドの目的上、一応の証拠ではありません

7.10 電子更新ウェブサイトおよび手数料

部門は、任意のライセンス、許可、証明書、または登録を更新するための安全なウェブサイトを作成および維持することができます。このウェブサイトを通じた更新の場合、部門はサービス提供の実際のコストを超えない範囲内で追加の電子更新手数料を請求することができます。

- ✓ 部門は安全なウェブサイトを通じたオンライン更新を提供することができます
- ✓ すべての追加電子更新手数料は部門の実際のコストを超えてはなりません

7.11 テクノロジー手数料および手数料の免除

その他の手数料に加えて、ブローカー、ブローカー-セールスパーソン、またはセールスパーソンライセンスの発行または更新を申請する各申請者は、$15のテクノロジー手数料を支払う必要があります。教育コースおよび継続教育の手数料は、ネバダ高等教育制度機関、州機関、または連邦規制機関には適用されません。委員会は、身元調査手数料を設定する規定を採択する必要があります。

- ✓ 各ライセンス発行および更新に$15のテクノロジー手数料が適用されます
- ✓ 教育コース/CE手数料はNSHE機関、州機関、または連邦規制機関には適用されません
- ✓ 委員会は身元調査手数料を設定する規定を採択します

7.12 請求額が基金最大額を超える場合の配分

基金に対して提出された請求額の合計が、1人のライセンシーの行為に対する最大責任額を超える場合、ライセンシーあたりの最大責任額は、各請求額が総請求額に占める割合に応じて請求者間で按分配分されるか、または法院が公正と判断する別の方法で配分されます。

- ✓ ライセンシーあたりの最大額を超える請求額は、請求者間で按分配分されます
- ✓ 裁判所は別の公正な方法で配分することができます

CHAPTER 8

Business brokers; brokerage agreements involving commercial real estate; prohibited acts and penalties (645.8xx–645.990)

8.1 違法行為および罰則 (NRS 645.990)

不動産ライセンスの詐欺的取得または不動産の販売はD級重罪であり、その他の章違反は段階的な罰金および軽罪の罰則を伴います。裁判所は有罪判決時にライセンスを取消または停止することができます。

- ✓ 意図的な虚偽表示、詐欺、または詐欺によるライセンスの取得または不動産の販売は、強制弁償を伴うD級重罪です。
- ✓ ライセンス保有者/許可保有者/所有者開発者がNRS 645.630/645.633/645.635に基づく行為を犯す場合、違反ごとに最大$5,000の罰金が科される可能性があります。
- ✓ その他の章違反は、自然人の場合は総軽罪、または法人の場合は最大$2,500の罰金です。
- ✓ 法人の違反に個人的に参加する役員/代理人は、自然人の罰則の対象となります。
- ✓ 裁判所は、有罪判決を受けた者のライセンスを、その他の罰則に加えて取消または停止することができます。

8.2 回復基金請求分配及び優先順位

回復基金が認可された請求を満たすのに不十分な場合、分配ルール及び利息が適用されます。請求は申立順序に関わらなく分配されますが、十分な資金が預金されると、未払いの請求は元々申立された順序で年6%の利息付きで後日満たされます。

- ✓ 分配は、請求が申し立てられた又は判決が下された優先順序に関わらず行われなければなりません
- ✓ 裁判所は管理人の請願により、すべての請求者を一つの訴訟に参加させ、権利を公平に決定することができます
- ✓ 基金が不十分な場合、未払いの請求は元々申し立てられた順序で年6%の利息を加えて後日満たされます

8.3 管理者から判決債権者権への代位弁済

管理者が回復基金から判決債権者に金銭を支払う場合、管理者は債権者の権利を代位取得し、回収額はすべて基金に預け入れられます。

- ✓ 管理者は支払った金額の範囲内において、判決債権者のすべての権利を代位取得します
- ✓ 判決に対して回収されたすべての金額および利息は、州財務局に預け入れられ、基金へのクレジットとして処理されなければなりません

8.4 ビジネスブローカー許可証: 適格性および要件

認可を受けた不動産ブローカー、ブローカー・セールスパーソン、またはセールスパーソンは、教育およびその他の要件に従い、不動産部門に対してビジネスブローカーとして営業するための許可証を申請することができます。許可証は基礎ライセンスと同日に失効し、更新には継続教育が必要です。

- ✓ 申請者は、認可を受けた不動産ブローカー、ブローカー・セールスパーソン、またはセールスパーソンでなければならない
- ✓ 申請者はビジネスブローカレッジに関連する最低24時間の指導を修了しなければならない
- ✓ 許可証はライセンス保有者のライセンスと同じ日付に失効し、ライセンスとともに更新される
- ✓ 更新にはビジネスブローカレッジに関連する最低3時間の継続教育が必要である

8.5 組織向けビジネスブローカー許可証

パートナーシップ、法人、有限責任会社、および個人事業主は、ビジネスブローカー許可証を保有する適格者を指定する必要があり、指定者が許可証を保有していない場合、その組織はビジネス仲介業を営むことはできません。

- ✓ パートナーシップはメンバーを指定し、法人は役員/従業員を指定し、LLCはマネージャーを指定し、個人事業主は自分自身またはライセンス保有者を指定します
- ✓ 当該組織は、指定された者が許可証を保有していない場合、ビジネスブローカーとして事業を営むことはできません
- ✓ 許可証保有者は指定された組織のみを代理して行動し、自分自身のために行動することはできません
- ✓ 指定者が退職した場合、当該組織は許可証を保有する別の適格者を指定する必要があります

8.6 指定ビジネスブローカー要件

ビジネスブローカー許可証を保有していないが、オフィスでビジネス仲介活動を行っている不動産ブローカーは、その活動を監督するために適格な指定ビジネスブローカーを任命し、部門に通知する必要があります。

- ✓ ブローカーは適格な指定ビジネスブローカーを任命し、その任命の通知を部門に提出する必要があります
- ✓ 指定ビジネスブローカーは、不動産ブローカーまたはブローカー・セールスパーソンライセンスとビジネスブローカー許可証の両方を保有する必要があります
- ✓ 任命直前の4年以内に2年以上のアクティブなビジネス仲介経験を有している必要があります
- ✓ 指定ビジネスブローカーは、すべての章の規定に準拠する必要があり、その救済措置および罰則の対象となります

8.7 商業用不動産仲介契約の定義

商業用仲介契約(NRS 645.8701–645.8811)を規律する主要な定義用語があります。仲介契約は、商業用不動産の処分に関するサービスについて手数料の支払いを約する書面契約です。商業用不動産は小規模な住宅用不動産を除きます。

- ✓ 「仲介契約」とは、所有者が商業用不動産の処分に関するサービスについて手数料の支払いに同意する書面契約を意味します
- ✓ 「商業用不動産」は、4戸以下の住宅ユニットに改善された物件、4戸以下のユニット用にゾーニングされた未改善土地、および単位ごとに売却される一戸建て住宅用ユニットを除きます
- ✓ 「処分」とは、商業用不動産の所有権または利益の自発的な譲渡または移転を意味します
- ✓ 「所有者の純収益」とは、処分による総収入から優先順位のある抵当権/先取特権およびエスクロー決済費用を差し引いた金額を意味します

8.8 所有者純利益に対する仲介人の請求権

不動産仲介人は、仲介契約に基づいて獲得した手数料について、商業用不動産の処分から生じた所有者の純利益に対する請求権を有する。この請求権は指定された仲介人に属し、不動産の権利ではなく個人財産に付加される。

- ✓ 手数料は、仲介人が仲介契約に基づく義務を履行したときに獲得されたものと見なされる。
- ✓ 請求権は、従業員または独立契約者ではなく、指定された仲介人に属する。
- ✓ 記録された請求権は個人財産に対する請求権であり、不動産の権利に付加されない。
- ✓ 請求権は、契約の実行に基づいて、または実行の当日に署名した仲介人による1つのトランザクションに限定された書面による大文字の放棄によってのみ放棄することができる。
- ✓ 請求権の記録または執行は、所有者のエスクロー決済義務を免除しない。

8.9 ブローカーの請求権行使のための通知要件

仲介手数料請求権を行使するため、ブローカーは仲介手数料が発生してから7日以内に、所有者およびエスクロー担当者に対して指定された情報を含む書面通知を提供しなければならず、宣誓により確認されなければなりません。

- ✓ ブローカーは、仲介手数料が発生してから7日以内に、所有者およびエスクロー担当者の双方に対して請求権の書面通知を提供しなければなりません
- ✓ 適切な時期内に通知を提供できない場合、請求権の行使は禁止されます
- ✓ 通知送付時にエスクロー担当者の身元が不明な場合、エスクロー担当者への通知は必須ではありません
- ✓ 通知には、所有者名、ライセンス番号、請求金額、物件説明、および仲介契約書の写しが含まれなければならず、確認書とともに宣誓により検証されなければなりません

8.10 所有者の請求確認または否認義務

請求通知を受け取った所有者は、送達後5日以内かつ処分の7日前までに、書面で請求を確認または否認しなければなりません。所有者が否認するか応答しない場合、ブローカーは請求を郡記録官に記録することができます。

- ✓ 所有者は送達後5日以内に請求を書面で確認または否認する必要があります。ただし、処分の7日前までであること
- ✓ 確認した場合、所有者はエスクロー担当者に請求額の支払いを指示することができる
- ✓ 所有者が否認するか応答しない場合、ブローカーは郡記録官事務所に請求通知を記録することができる

8.11 請求通知時のエスクロー代理人の義務

記録された請求通知を受けた、または認識した場合、エスクロー代理人は請求金額に相当する所有者の純収益を保留し、権利が決定されるまで厳格な解放および通知ルールに従う必要があります。

- ✓ エスクロー代理人は、請求金額に相当する所有者の純収益を保留するか、不足している場合は全純収益を保留しなければなりません
- ✓ 収益が不足している場合、エスクロー代理人は3日以内または エスクロー終了時までに書面でブローカーに通知する必要があります
- ✓ エスクロー代理人は、NRS 645.8791に従って所有者とブローカーの権利が決定されるまで、保留された収益をリリースしてはいけません
- ✓ 保留は、エスクロー終了を完了するという所有者の義務を免除しません

8.12 虚偽文書の提出禁止（NRS 645.993）

管理者、部門、または委員会に対して、虚偽の文書またはより重大な事実の虚偽陳述を含む文書を提出することは違法です。

- ✓ 管理者、部門、または委員会に対して、虚偽であるか、または故意による重大な事実の虚偽陳述を含む必要な文書を提出することは違法です
- ✓ 違反は重罪です

8.13 回復基金権利の放棄

回復基金規定（NRS 645.841～645.8494）を遵守しない請求者は、その規定に基づくすべての権利を放棄します。

- ✓ NRS 645.841～645.8494の任意の規定を遵守しないことは、権利の放棄を構成します
- ✓ 基金債務の返済は、別の懲戒手続を無効にしません

8.14 回収基金返金は懲戒を禁止しない

回収基金の規定は委員会の免許保有者に対する懲戒権を制限するものではなく、基金への全額返金は他の懲戒手続を無効にしません。

- ✓ 回収基金の規定は、章違反に対する委員会の懲戒権を制限しない
- ✓ 基金への全額返金は、他の懲戒手続を無効にまたは変更しない

8.15 収益金の預託およびエスクロー・エージェントの免責

請求された取引に関するエスクロー終了後、エスクロー・エージェントは地方裁判所に留保済み純収益金を預託でき、その後さらなる責任から解放されます。エスクロー・エージェントは規定遵守に関する民事責任を負わず、手数料を請求できます。

- ✓ エスクロー・エージェントは、請求が記録された地方裁判所に留保済み純収益金を預託でき、その後さらなる責任から解放されます
- ✓ エスクロー・エージェントは、これらの規定を遵守するために取られた措置に関して、民事訴訟における責任を負いません
- ✓ エスクロー・エージェントは、これらの規定に基づいて提供されるサービスに対して手数料を請求し、徴収することができます

8.16 ブローカーの請求に関する民事訴訟および原因示示命令

所有者は民事訴訟を提起し、請求を却下すべき理由を示すようブローカーに命じる命令を申し立てることができます。ブローカーが原因示示聴聞会に出席しない場合、裁判所は請求を既判力のある却下で棄却し、記録された通知をキャンセルします。

- ✓ ブローカーが原因示示聴聞会に出席しない場合、裁判所は既判力のある却下で請求を棄却し、記録された通知をキャンセルします。
- ✓ 裁判所は、いずれの当事者が収益に対する合理的な請求権を有する可能性が高いかについて予備的な判断を下します。
- ✓ 濫用的な請求はNRS 108.2275に基づいて処理される場合があり、裁判所は所有者に補償的損害賠償を認める場合があります。
- ✓ 勝訴当事者は訴訟費用および合理的な弁護士費用を受け取る権利があります。

8.17 記録された請求権の優先順位および解放

記録されたブローカーの請求権は、その後に記録された担保物権より優先順位を有しますが、機械工の先取特権より優先順位を有しません。ブローカーは、請求権が支払われまたは満足された後、3日以内に請求権を解放する必要があります。

- ✓ 記録された請求権は、その後に記録されたあらゆる担保物権、請求権またはリーエンより優先順位を有します
- ✓ 優先順位は、NRS 108.221〜108.246に基づいて記録された機械工の先取特権に対しては適用されません
- ✓ ブローカーは、請求権が支払われまたは満足された後、3日以内に書面による解放通知を記録しなければなりません

CHAPTER 9

NAC 645 General provisions and administration (645.005–645.095)

9.1 ライセンス取得後教育要件

「ライセンス取得後教育」とは、NRS 645.575に基づき、個人が初期ライセンス取得後1年以内に完了する必要があるライセンス取得後継続教育カリキュラムを意味します。「承認済みコース」には、継続教育(NAC 645.455)またはライセンス取得後教育(NAC 645.4444)に承認されたコースが含まれます。

- ✓ ライセンス取得後教育は初期ライセンス取得後1年以内に完了する必要があります
- ✓ NRS 645.575に基づいて要求されています
- ✓ 承認済みコースは継続教育またはライセンス取得後教育用である場合があります

9.2 リスティング及び仲介契約の種類

NAC 645は、専任代理リスティング契約、専任売却（または賃貸）権リスティング契約、および専任買主仲介契約を定義します。すべてNRS 645.320の要件を満たす必要があります。主な区別点：専任代理リスティングの場合、売主/賃貸人は自身の努力のみで売却することができ、手数料を支払う必要がありません。専任売却（または賃貸）権の場合、仲介業者は買主を見つけた人物が誰であるか（仲介業者、売主、または他の者）に関わらず報酬を受け取ります。ただし、具体的に適用除外される人物は除きます。

- ✓ すべての専任契約はNRS 645.320の要件を満たす必要があります
- ✓ 専任代理リスティング：売主/賃貸人が自身の努力のみで売却する場合、手数料は発生しません
- ✓ 専任売却（または賃貸）権：売主が買主を見つけた場合でも、仲介業者は報酬を受け取ります。ただし、具体的に適用除外される買主は除きます
- ✓ 専任買主仲介契約：仲介業者に買主/賃借人を代理する専任権を付与します

9.3 申請、ライセンス、または許可の拒否事由

NAC 645.095に基づき、部門は、NRS 645.330に基づき十分な理由がある場合、または以下の場合において、所有者-開発者登録、ライセンス、または許可の申請を拒否することができます：申請が適切な形式でない場合、必要な手数料が不足している場合、不完全または不十分な様式がある場合、虚偽の陳述を含む場合、その他の欠陥がある場合、調査が必要な適格性（良好な道徳的品性および財務責任能力を含む）を肯定的に証明しない場合、申請者がNRS第113、116、119、119A、645、645A、645C、または645D章を故意に違反した、またはこれらの違反を助長・幇助した場合、手数料小切手が不渡りとなった場合、または（所有者-開発者の場合）申請者がネバダ州のライセンス保有契約業者の資格を確認できない場合です。

- ✓ 部門は、虚偽の陳述、不適切な形式、手数料の欠落、または欠陥を理由に拒否することができます
- ✓ 調査は、良好な道徳的品性および財務責任能力を肯定的に証明する必要があります
- ✓ 指定されたNRS章（113、116、119、119A、645、645A、645C、645D）の故意の違反は拒否事由です
- ✓ 不渡り小切手は拒否事由です
- ✓ 所有者-開発者申請者はネバダ州でライセンス保有契約業者であることを確認する必要があります

9.4 ライセンス取得のための実務経験要件

NRS 645.343（ブローカー適格性）の目的上、「実務経験」とはNRS 645.030、645.035および645.040に記載される不動産活動に従事している間に得られた経験を意味します。計算の対象となるには、申請者が任意の12ヶ月間に少なくとも48週間にわたって週に少なくとも30時間以上勤務している必要があります。

- ✓ 実務経験には週に最低30時間以上が必要です
- ✓ 30時間最低要件は、任意の12ヶ月間に少なくとも48週間にわたって満たされなければなりません
- ✓ NRS 645.030、645.035および645.040に記載される活動に適用されます

9.5 アクティブステータス対非アクティブ更新ステータス

「アクティブステータス」とは、個人が現在のライセンスを保持し、部門に信用があり、不動産事業に従事できることを意味します。「非アクティブ更新ステータス」とは、ライセンス保有者が現在の未停止・未取消ライセンスを保持しているが、これをキャンセルしており、アクティブステータスに復帰するまで不動産事業を行うことができないことを意味します。部門は非アクティブ中のライセンスを保持しています。

- ✓ アクティブステータス = 現在のライセンス、信用状態良好、不動産実務可能
- ✓ 非アクティブ更新ステータス = 部門が保持するライセンス; ライセンス保有者は不動産事業を行うことができない
- ✓ ライセンス保有者は事業を行う前にアクティブステータスに復帰する必要がある
- ✓ 「復帰」とはアクティブステータスへの復帰を意味する

9.6 部門による非自発的な無効化

「非自発的に無効化」とは、ライセンスをアクティブステータスから非アクティブ更新ステータスに移行させることを意味し、これは部門の主導で行われます（ライセンシーの要求ではありません）。たとえば、部門に提出された小切手または手形が資金不足または支払い停止で返却された場合、このようなことが発生することがあります。

- ✓ 非自発的な無効化はライセンシーではなく部門の主導で開始されます
- ✓ 認可のために返却された小切手/手形はその認可の非自発的な無効化をもたらす可能性があります

9.7 ライセンシー（Licensee）の定義

「ライセンシー」とは、NRS第645章に従い、不動産ブローカー（broker）、ブローカー・セールスパーソン（broker-salesperson）、またはセールスパーソン（salesperson）の免許を保有する人を意味します。これら3つの免許カテゴリーはNAC 645で認められています。

- ✓ ライセンシーはブローカー、ブローカー・セールスパーソン、セールスパーソンを含みます
- ✓ 3つのカテゴリーすべてがNRS第645章に基づいて免許を取得しています

9.8 主たる営業所および支店

「主たる営業所」とは、許可を受けた不動産ブローカーが一般的な不動産事業を行うために使用する主要なオフィスを意味します。「支店」とは、許可を受けた不動産ブローカーまたは法人が主たる営業所とは別に運営し、一般的な不動産事業を行うためのオフィスを意味します。ただし、その開発事業の販売活動のみに使用される近隣の開発販売オフィスは含まれません。

- ✓ 主たる営業所は、一般的な不動産事業を行うブローカーの主要なオフィスです
- ✓ 支店は主たる営業所とは別に運営され、一般的な不動産事業に使用されます
- ✓ その開発事業の販売活動のみに使用される開発販売オフィスは支店ではありません

9.9 販売員とブローカー間の雇用関係

「雇用」とは、販売員とその販売員が所属するブローカー間の関係を意味します。これには、被雇用者-雇用主の関係と独立契約者の関係の両方が含まれます。これにより、販売員は常に所属するブローカーの下で働くことが確認されます。

- ✓ 雇用には被雇用者-雇用主関係および独立契約者関係が含まれる
- ✓ 販売員はブローカーと所属関係を有する

9.10 品行証明および申請却下の控訴

NAC 645.095に基づき、管理者は品行証明を要求することができます。これは、部門の調査結果、逮捕および有罪判決の履歴、申請者の事業の性質および履歴、ならびにNRS第113章、第116章、第119章、第119A章、第645章、第645A章、第645C章または第645D章への過去の不適合状況を考慮します。部門によって却下された申請者は、NRS 645.440に基づいて委員会に控訴することができます。委員会が決定を覆し、申請者が適格であると判断した場合、申請は元の提出日またはフィー納付日（いずれか遅い日）から受理され、追加のフィーは不要です。

- ✓ 管理者は品行の判断に際して、逮捕・有罪判決の履歴、事業履歴、および過去のNRS適合状況を考慮することができます
- ✓ 却下された申請者はNRS 645.440に基づいて委員会に控訴することができます
- ✓ 委員会が決定を覆した場合、申請日は元の提出日またはフィー納付日に遡り、追加のフィーは不要です

9.11 遠隔教育の定義

「遠隔教育」とは、ビデオ、コンピュータ、テレビジョン、通信、インターネット、またはその他の電子手段（またはこれらの組み合わせ）によって提供され、講師/監督者と学生が距離、時間、またはその両方によって分離されている教育を意味します。これは、必須教育課程がどのように提供されるかに関連しています。

- ✓ 遠隔教育は電子手段（ビデオ、コンピュータ、TV、インターネット、通信）によって提供されます
- ✓ 講師と学生は距離、時間、またはその両方によって分離されています

9.12 署名および電子署名

「署名する」とは、記録に署名を付すことを意味します。「署名」とは、自己を識別し、記録を採択または承認する現在の意思で、ある人物によって実行または採択された名前、単語、記号またはマークを意味し、NRS 719.100で定義される電子署名を明確に含みます。

- ✓ 署名は、記録を承認する意思で採択した名前、単語、記号またはマークである場合があります
- ✓ NRS 719.100に基づく電子署名は、署名の定義に含まれます

9.13 一戸建て住宅の定義

NRS 645.018の目的上、「一戸建て住宅」には、制限なく、付属住宅、分譲マンション、協同組合アパート、製造住宅、およびタウンハウス部分が含まれます。これにより、開示その他の要件に関して一戸建て住宅と見なされるものの範囲が広がります。

- ✓ 一戸建て住宅には、分譲マンション、協同組合アパート、製造住宅、およびタウンハウス部分が含まれる
- ✓ 独立した住宅だけでなく、付属住宅も含まれる

9.14 住宅開示小冊子の配布

NAC 645.075に基づき、NRS 645.194（住宅用不動産開示）に従って作成された小冊子のコピーは、ウェブサイトへの掲示、承認された学校・講師・スポンサーへの電子コピー提供、自由な複製の認可、および要求に応じた印刷版の郵送を含む方法により、ライセンシーが利用できるようにする必要があります。部局事務所での要求により、部局はあらゆる人に印刷版を提供する必要があります。

- ✓ 部局はNRS 645.194開示小冊子をライセンシーが利用できるようにする必要があります
- ✓ 配布方法には、ウェブサイトへの掲示、要求に応じた郵送、および複製の認可が含まれます
- ✓ 部局事務所での要求により、印刷版があらゆる人に提供されなければなりません

9.15 返金小切手の制裁と手数料

NAC 645.085に基づき、部門に提出された小切手または約束手形が資金不足/クレジット不足または支払い停止により返金された場合、既に取得した認可は自動的に失活し、未取得の場合、部門は発行または再開を拒否することができます。部門は、各返金された小切手または約束手形に対して、$25の手数料（またはNRS 353C.115/NAC 353C.400に基づく金額）を請求します。

- ✓ 返金された小切手/約束手形により、既に取得した認可が自動的に失活する
- ✓ 認可がまだ取得されていない場合、部門は発行または再開を拒否することができる
- ✓ 各返金された小切手または約束手形に対して、$25の手数料（または法定金額）が請求される

9.16 身元調査手数料

NAC 645.080に基づき、申請者、ライセンス保有者、証明書保有者、登録者、または許可保有者の身元調査にかかる手数料は、調査の実際の費用を超えることはありません。

- ✓ 身元調査手数料は、申請者、ライセンス保有者、証明書保有者、登録者、および許可保有者に適用されます
- ✓ 手数料は調査の実際の費用を超えることはありません

CHAPTER 10

Licenses, certificates and examinations (645.100–645.380)

10.1 宅地建物取引士(売買仲介)免許申請要件

ネバダ州の不動産売買仲介員免許の申請者は、最低年齢要件を満たし、NRS 645.350に基づいて局に完全な申請書類を提出する必要があります。申請書には、指紋カード、必須教育の修了証明、合格した試験成績、検証済みの誓約書、良好な品性の証明、福祉・児童扶養費申告書、および必要手数料が含まれる必要があります。

- ✓ 申請者は最低18歳以上である必要があります
- ✓ NRS 645.355により、申請書に指紋カードを含める必要があります
- ✓ NRS 645.343に基づく売買仲介員教育要件の充足を証明する書類を提供する必要があります
- ✓ NAC 645.220に基づく免許試験で合格成績を取得する必要があります
- ✓ 誠実性、真実性および良好な評判の証明と必要手数料を含める必要があります

10.2 ブローカーライセンス要件

ブローカー申請者は、申請書を提出する前に、まずDivisionから財務状況の承認を得る必要があります。申請者は、セールスパーソンの要件（教育を除く）を満たす必要があり（ブローカー教育で代替）、ブローカー経験要件を満たしたことを証明する必要があります。

- ✓ 申請前にDivisionから財務状況の承認を得る必要があります
- ✓ セールスパーソン教育に代わってNRS 645.343に基づくブローカー教育要件の証明を提出する必要があります
- ✓ NRS 645.330(4)に基づくブローカー経験要件の充足を証明する必要があります

10.3 試験手数料および合格基準

新規ライセンスまたは再発行（ブローカー、ブローカー・セールスパーソン、またはセールスパーソン）の試験手数料は$100です。合格するには、申請者は最低75%のスコアを獲得する必要があります。

- ✓ 新規ライセンスまたは再発行の試験手数料は$100です
- ✓ 合格基準は最低75%を必要とします
- ✓ 事前の書面による部門の同意なしに、試験期間は4時間を超えることはできません

10.4 ライセンス状態または協会変更

協会変更（終了を除く）、名前、事業所または状態の変更後10日以内に、ライセンス保有者は必要な様式でDivision ライセンス変更を申請し、手数料を支払う必要があります。領収書は新しいライセンス待機中の一時的な就業許可として機能します。仲介人は申請により仲介人・販売員の身分に変更できます。

- ✓ ライセンス変更申請は変更後10日以内に必要な手数料とともに提出されなければならない
- ✓ Division領収書は新しいライセンス待機中の一時的な就業許可として構成される
- ✓ 仲介人はDivision様式を提出することにより仲介人・販売員の身分に変更できる

10.5 更新に必要な継続教育

部門(Division)は、ライセンシーがNRS 645.575に基づく継続教育要件への適合証明を提供しない限り、アクティブなブローカー(broker)、ブローカー営業員(broker-salesperson)、または営業員(salesperson)ライセンスを更新しません。これにはNRS 645.575に基づく免許取得後継続教育カリキュラム(postlicensing continuing education curriculum)が含まれます。

- ✓ 継続教育適合の証明がなければ、アクティブライセンスは更新されません
- ✓ NRS 645.575に基づく免許取得後継続教育カリキュラム(postlicensing curriculum)が含まれます

10.6 ライセンス失効後の更新（再開）

失効前に更新申請をしなかったライセンス保有者は、再開されるまで不動産事業に従事することはできません。再開には、適切な様式での申請、手数料の支払い、必要に応じて試験に合格し、現在の指紋カードを含むその他の必要書類を提出することが必要です。

- ✓ 失効したライセンスを保有するライセンス保有者は、再開されるまで不動産事業を行うことはできません
- ✓ 再開には、申請、手数料、必要に応じて試験、および現在の指紋カードが必要です

10.7 ブローカー-セールスパーソン ライセンス要件

ブローカー-セールスパーソン申請者は、セールスパーソン ライセンス要件をすべて満たす必要があります。ただし、セールスパーソン教育要件は除きます。代わりに、申請者はNRS 645.343に基づくブローカー-セールスパーソン ライセンスに必要な教育を完了したことの証明書を提出する必要があります。

- ✓ NAC 645.100のセールスパーソン要件をすべて満たす必要があります。ただし、(b) 教育は除く
- ✓ NRS 645.343に基づくブローカー-セールスパーソン教育要件の証明書を提出する必要があります

10.8 申請者による個人的な申請完成

各ライセンス申請は、申請者が個人的に完成させなければなりません。委員会委員と部門職員は、申請書の準備を支援することが明確に禁止されています。

- ✓ 申請書は申請者が個人的に完成させなければならない
- ✓ 委員会委員と部門職員は申請書の準備を支援することができない

10.9 教育及び経験代替要件

新規免許申請者は、NRS 645.343に基づいて、認可/承認された機関から必須コース修了を証明する修了証を提出する必要があります。大学課程の履修には公式な成績証明書が必要です。単なる出席は修了を意味しません。実務経験は大学単位の代わりとなる場合があります。

- ✓ 新規申請者は必須コースの修了を証明する修了証を提出する必要がある
- ✓ 単なる講義出席は修了を構成しない
- ✓ 2年間の実務経験は、大学レベル課程の16単位に相当する
- ✓ 2年未満の期間については代替は認められない
- ✓ 実務経験の証明は申請者の仲介業者により証明される必要がある

10.10 申請者の調査および品性

部門はブローカー申請者を調査し、追加情報を要求し、最近のクレジット報告書を要求することができます。管理者は、企業役員/取締役およびパートナーシップメンバーを含む、いかなる申請者の誠実性、真実性および良好な評判の証拠を要求することができます。財政的責任の欠如によるブローカー免許の拒否は、ブローカー-セールスパーソン免許を受け入れることによって控訴権を放棄するものではありません。

- ✓ 部門は、申請日から30日以内の日付のクレジット報告書を要求でき、申請者の費用負担です
- ✓ 管理者は、いかなる申請者の誠実性、真実性および良好な評判の証拠を要求することができます
- ✓ 財政的責任の欠如による拒否は、NRS 645.440に基づく控訴権を放棄するものではありません

10.11 支店事務所のライセンスと監督

ブローカーはすべての支店事務所に対して責任を負います。支店ライセンスはブローカーがライセンスを受けている名義でのみ発行できます。支店スーパーバイザーは1つの支店事務所のみを管理することができます。すべての支店は、過去4年以内に最低2年の実務経験を有するブローカーまたはブローカー・セールスパーソンによって監督されなければなりません。

- ✓ ブローカーは運営されるすべての支店事務所に対して責任を負います
- ✓ 支店事務所ライセンスはブローカーの本店と同じ名義である必要があります
- ✓ スーパーバイザーは複数の支店事務所を管理することはできません
- ✓ 支店スーパーバイザーは米国内で過去4年以内に2年の実務経験がなければなりません
- ✓ 支店信託口座が設立される場合、必要な署名の1つは支店スーパーバイザーの署名でなければなりません

10.12 主要事務所および支店事務所の管理

直前4年以内に最低2年の実務経歴を有するブローカー・セールスパーソンは、主要事務所または支店事務所の事務所管理者として行動することができ、その職務を部門(Division)に通知しなければなりません。支店を監督するブローカー・セールスパーソンは、ブローカーに適用されるすべての義務と罰則を有します。

- ✓ ブローカー・セールスパーソンが事務所を管理するには、直前4年以内に2年の実務経歴が必要です
- ✓ 管理ブローカー・セールスパーソンはその職務を部門に通知しなければなりません
- ✓ 監督ブローカー・セールスパーソンはすべてのブローカー義務を有し、ブローカー罰則の対象となります

10.13 州外ブローカーの協力証明書申請

他州で免許を受けたブローカーがネバダ州のブローカーと協力して働きたい場合、部門様式で申請し、現在の免許写し、10年間の職務経歴、取引及び顧客情報、及びネバダ州ブローカーの同意書を提出する必要があります。申請書は州外ブローカーが本人で記入する必要があります。証明書が発行されない場合、手数料は返金されません。

- ✓ 州外ブローカーは現在の州外免許の写しを含めて、部門様式で申請する必要があります
- ✓ 10年間の職務経歴及びネバダ州ブローカーの同意書を含める必要があります
- ✓ 申請書は州外ブローカーが本人で記入する必要があり、他者による援助は認められません
- ✓ 申請者は主たる営業地所在地の管轄区域において良好な状態を保つ必要があります
- ✓ ネバダ州の住居者が州外免許を保有している場合は、協力証明書の適格性がありません

10.14 協力証明書の使用と制限

協力証明書は12ヶ月または単一特定取引の完了/終了のいずれか早い方までの期間有効であり、譲渡不可であり、自然人仲介者（法人以外）に対してのみ発行される場合があります。ネバダ州仲介者は取引の開始から終了まで全体を管理しなければならず、NRS 645.310に従ってすべての資金はネバダ州仲介者によってのみ処理される場合があります。この証明書は所有者の代理でネバダ不動産をリスト/販売するために使用することはできません。ネバダ不動産を購入する非ネバダ州居住者を代理する場合にのみ使用できます。

- ✓ 証明書は12ヶ月または単一取引の完了/終了のいずれか早い方までの期間有効である
- ✓ 証明書は譲渡不可であり、自然人にのみ発行され、法人には発行されない
- ✓ ネバダ州仲介者は取引の開始から終了まで全体を管理しなければならない
- ✓ NRS 645.310に従い、すべての取引資金は協力するネバダ州仲介者によってのみ処理される場合がある
- ✓ 証明書はネバダ州所有者の代理で販売するために使用することはできず、ネバダ不動産を購入する非ネバダ州居住者を代理する場合にのみ使用できる

10.15 ライセンス試験の範囲

試験は原則(契約法、不動産法/譲渡、リスティング、販売、預金)、実務(土地経済学/鑑定評価、説明、融資/保険、数学、エスクロー/決済、区画分割、物件管理、環境および税務問題)、および手続きと倫理(NRS章および主要な連邦法を含む)をカバーしています。

- ✓ 試験は原則、実務、手続きと倫理を含みます
- ✓ 連邦法を含む: 公正住宅法、貸付真実法、RESPA、ADA、ECOA、州間土地販売法、鉛ベース塗料法
- ✓ 販売員試験と仲介業者試験は異なる場合があります

10.16 試験補助具および受験行動ルール

試験中の不正行為、参考資料の所持、外部援助の提供・受領、または指示違反は、申請書および免許の拒否につながります。音声がなく、ワイヤレスで、プログラム不可能な計算機（印刷機能またはアルファベットキーなし）のみ使用可能です。

- ✓ 不正行為、外部援助、または指示違反は申請書および免許の拒否につながります
- ✓ 受験者は試験資料を所有することはできません
- ✓ 音声がなく、ワイヤレスで、プログラム不可能な計算機（印刷機能またはアルファベットキーなし）のみ認められます

10.17 試験結果の受け入れ期間

部門は、試験結果が発行された日から12ヶ月以内の試験結果のみを受け入れます。

- ✓ 試験結果は発行日から12ヶ月間のみ有効です
- ✓ 12ヶ月以上前に発行された結果は受け入れられません

10.18 協会または雇用関係の終了

ブローカー-セールスパーソンまたはセールスパーソンが協会関係を終了する場合、ブローカー（またはオーナー-ディベロッパー）は、NRS 645.580の要件に加えて、Division様式の終了通知書を提出する必要があります。ブローカーが適切に遵守しない場合、免許者は行政的終了の申請を行うことができます。

- ✓ ブローカー/オーナー-ディベロッパーは終了時にDivision様式の終了通知書を提出する必要がある
- ✓ ブローカーが適切に遵守しない場合、免許者は行政的終了の申請が可能
- ✓ 免許者は署名された原本の終了通知書とともにライセンスを直接提出することができる

10.19 非アクティブ更新ステータスの配置と更新

ライセンシーは部局に申請することで非アクティブ更新ステータスに配置することができます。ただし、有効期限前のライセンス期間に対する手数料の払い戻しはありません。非アクティブ更新ステータスにある者は、各ライセンス記念日までに更新申請をしなければなりません。

- ✓ 非アクティブ更新ステータスへの配置には部局申請書が必要
- ✓ ライセンスの有効期限前期間に対する手数料の払い戻しなし
- ✓ 非アクティブ更新ライセンシーは各ライセンス記念日までに更新申請をしなければならない

10.20 非アクティブ更新ステータスからの再開

良好な状態にある非アクティブ更新ライセンス保有者は、必要な様式、手数料、回復基金手数料、継続教育の証拠、および（ブローカーの場合）財務諸表を提出することで、アクティブステータスへの再開を申請できます。2年以上非アクティブであった場合、ライセンス保有者はさらに適格性を証明し、少なくとも75パーセント以上の試験に合格する必要があります。

- ✓ 再開には、手数料、回復基金手数料、および継続教育の証拠が必要です
- ✓ ブローカーの再開には、作成された財務諸表も必要です
- ✓ 2年以上非アクティブであった場合、適格性を証明し、少なくとも75パーセント以上で試験に合格する必要があります

10.21 ブローカーの免許更新失敗

ブローカーが更新に失敗した場合、関連する免許保持者の更新された免許は直ちに非活性更新ステータスに変更されます。30日以内に、免許保持者は別のブローカーに移転するか、元のブローカーが免許を再開した場合は再活性化することができます。30日以内に再関連付けできない場合、免許保持者はNAC 645.325に基づいてのみ復帰させることができます。

- ✓ ブローカーが更新に失敗した場合、関連する免許保持者は直ちに非活性更新ステータスに変更されます
- ✓ 免許保持者は30日以内に別のブローカーに移転するか、再開されたブローカーの下で再活性化することができます
- ✓ 30日以内に再関連付けできない場合、NAC 645.325に基づいて復帰させなければなりません

10.22 非自発的な不動産免許の非活性化、一時停止または取消し

ブローカーの免許が非自発的に非活性化、一時停止、または取消しされた場合、ブローカーは自己の免許および関連ライセンシーの免許をディビジョンに提出しなければならず、払い戻しは行われません。関連ライセンシーは別のブローカーに転送することができます。ライセンシーの免許は死亡時に自動的に失効し、執行ブローカーの死亡後、適切な通知とともに許可されたブローカーは最大60日間仲介ブローカーとして行動することができます。

- ✓ 非自発的な非活性化、一時停止または取消しの場合、ブローカーは自己および関連ライセンシーの免許をディビジョンに提出する必要がある
- ✓ 非自発的な非活性化、一時停止または取消しに対して払い戻しは行われない
- ✓ ライセンシーの免許はライセンシーの死亡時に自動的に失効する
- ✓ 執行仲介ブローカーの死亡時、別の許可されたブローカーは7営業日以内の書面による通知とともに最大60日間勤務することができる

10.23 不随意失活の根拠

ブローカーが登録住所での事業を中止した場合、ライセンシーがもはやブローカーと関連付けられていない場合、10日以内に住所変更を報告しなかった場合、更新手数料の支払いに失敗した場合、または10日以内に必要なライセンス変更要求を提出しなかった場合、部門はライセンスを不随意に失活させることができます。

- ✓ 10日以内に営業所の住所変更を報告しなかったことは、不随意失活の根拠です
- ✓ 更新手数料の未払いは、不随意失活の根拠です
- ✓ 再開はNAC 645.325の要件を満たす必要があります

10.24 事業体ライセンス申請

申請者がパートナーシップ、LLC、または法人である場合、設立書類（パートナーシップ契約書、組織定款、または定款）の認証済みまたは検証済みの写しを提出する必要があります。

- ✓ パートナーシップ/LLC/法人申請者は、設立書類の認証済みまたは検証済みの写しを提出する必要があります
- ✓ パートナーシップ契約書、組織定款、または定款に適宜適用されます

10.25 実務経験の確認

ネバダ州不動産部(Division)は、ライセンス保有者の経験を証明する雇用仲介業者または管理仲介業者-営業担当者からの検証済み陳述書を要求します。この陳述書は部門フォームで提出され、勤務期間、平均勤務時間、およびその他の関連活動を記載する必要があります。

- ✓ 検証済み陳述書は、雇用仲介業者または管理仲介業者-営業担当者から提出されなければならない
- ✓ 勤務期間および監督下での平均週間勤務時間を報告しなければならない

10.26 紛失、破損、または盗難されたライセンス

ライセンスを返納する必要があるが返納できない場合、ライセンス保有者はライセンスが紛失、破損、または盗難されたことを示す宣誓供述書をDivisionに提出する必要があり、回収された場合は返納することを約束する内容を含める必要があります。

- ✓ ライセンスが紛失、破損、または盗難されたことを述べた宣誓供述書を提出する必要がある
- ✓ 宣誓供述書には、回収された場合にライセンスを返納することを約束する内容を含める必要がある

10.27 ブローカー独立ライセンスと法人指定の併有

パートナーシップ、LLC、または法人によって指定されたブローカーは、Division様式を提出し、原始ライセンス費用を支払うことにより、自身の名義で行動する個人ライセンスを取得することができます。このブローカーは、法人から分離された事務所記録と分離された信託口座を維持する必要があり、法人はブローカーの独立した事業を承認する必要があります。

- ✓ 指定されたブローカーは、原始ライセンス費用を支払うことにより、追加の個人ライセンスを取得できます
- ✓ 法人から分離された記録と分離された信託口座を維持する必要があります
- ✓ 法人は、ブローカーの独立した事業を認める声明書を提出する必要があります

CHAPTER 11

Education: prelicensing, postlicensing, continuing education (645.400–645.467)

11.1 元のライセンス取得コースの認定要件

認可を受けた学校は、各学生が認定条件として必要な時間に出席し、少なくとも2つの試験を受けることを要求しなければなりません。学校は部門(Division)によって承認された時間数のみを認定できます。ライセンス取得要件を満たすには、コース全体を完了する必要があり、一部の完了では適格ではありません。「授業時間」は50分以上を意味し、1学期単位は15時間の授業に相当します。

- ✓ 学生は認定を受けるために必要な時間に出席し、少なくとも2つの試験を受ける必要があります
- ✓ 「授業時間」は50分以上を意味します。1学期単位 = 15時間
- ✓ コース全体を完了する必要があります。一部の完了ではライセンス取得要件を満たしません

11.2 セールスパーソン原点ライセンス取得に必要なコース

NAC 645.435は、セールスパーソン事前ライセンスコースが最低120時間以上の教室講義(またはそれに相当する遠隔教育)であることを要求し、科目別に分類されます:原則と慣行最低45時間(仲介/代理21時間、評価/経済学12時間、金融12時間);財産法、規制および倫理最低45時間(所有/譲渡/使用25時間、NRS 113/116/119/119A/645/645C/645D章18時間、適用慣行および法定開示2時間);契約書作成最低15時間;および代理最低15時間(ブローカー-エージェント関係基盤各3時間およびリスク低減)。

- ✓ 原点セールスパーソンコースは最低120時間以上の教室講義またはそれに相当する遠隔教育であること
- ✓ 内容:原則/慣行45時間、法律/規制/倫理45時間、契約書15時間、代理15時間
- ✓ 代理部分はブローカー-エージェント関係基盤3時間およびリスク低減3時間を含むことが必須

11.3 新規免許取得者向けのライセンス後教育

各新規免許取得者は、初期ライセンス取得後1年以内に完了すべき、実務的な応用に焦点を当てた規定されたライセンス後教育コースを受講する必要があります。これは元のライセンス内容を繰り返してはならず、契約、リスティング、買い手代理、倫理、広告、仲介業、開示、資産管理、エスクロー・所有権・決済、融資、交渉、税金などのトピックをカバーする最低15モジュール以上で構成される必要があり、対面授業で提供される必要があります(農村地域の免許取得者は遠隔教育を要求できます)。州外ライセンスを保有する免許取得者、過去5年以内にネバダライセンスを保有していた者、およびNRS 645.343(4)に基づく特定のブローカーセールスマンは免除されます。

- ✓ 新規免許取得者は初期ライセンス取得後1年以内にライセンス後教育を完了する必要があります。
- ✓ ライセンス後教育カリキュラムは最低15モジュール以上を含む必要があり、対面授業で提供される必要があります(農村部の例外)。
- ✓ ライセンス後コースは継続教育とは別であり、CEクレジットとして単位認定されることはできません。

11.4 ライセンス更新/復活の一般要件

有効なライセンスを更新するには、ライセンシーは初期ライセンスの更新のための更新前教育(NAC 645.4442)または後続の更新のための継続教育(NAC 645.448/645.449)への準拠を示す必要があります。非アクティブなライセンスを復活させるには、ライセンシーはNAC 645.4441の要件を満たす必要があります。準拠目的では、50分以上の実際の授業は1時間として計算されます。復活要件は非アクティブ期間によって異なります: 2年未満は一般的に該当する更新前教育または36 CE時間が必要であり、2年以上は更新前教育に加えて追加の36 CE時間が必要な場合があります。

- ✓ 50分以上の実際の授業は1時間として計算されます
- ✓ 初期ライセンスの更新は継続教育ではなく更新前教育が必要です
- ✓ 2年以上の非アクティブ期間後の復活は、更新前教育に加えて追加の36 CE時間が必要な場合があります

11.5 ライセンス更新のための継続教育時間

初期ライセンスの最初の更新後の更新のため、セールスパーソンは最低36時間の継続教育(CE)を完了する必要があり、これには代理店関係(3時間)、ネバダ州法(3時間)、契約(6時間)、倫理(3時間)、リスク軽減(3時間)、および指定CE 18時間が含まれます。ブローカー/ブローカー・セールスパーソンは、代理店(3時間)、ネバダ州法(3時間)、契約(6時間)、倫理(3時間)、ブローカー経営(6時間)、リスク軽減(3時間)、および指定12時間を含む36時間を完了する必要があります。証明書類は各2年の更新期間が終了する前に提出する必要があります。必須CEの最低50%は対面による授業で実施される必要があります(農村地域のライセンス保有者は遠隔教育をリクエストできます)。

- ✓ セールスパーソンとブローカーの両方は、2年の更新期間ごとに最低36時間のCE時間が必要です
- ✓ ブローカーCEには6時間のブローカー経営が含まれなければならず、セールスパーソンCEには含まれません
- ✓ 必須CE時間の最低50%は対面授業を通じて実施される必要があります(農村地域例外)

11.6 継続教育単位の受領制限

NAC 645.463は、CE単位に対する主要な制限を定めています。コースは1つのライセンス更新期間中に単位取得のために2回以上受講することはできません。更新または再発行に使用されるコースは、更新/再発行期限の直前2年以内に完了する必要があります。ライセンス保有者は、スポンサーが出席および最低90%のコース完了を認証した場合にのみ単位を取得します。また、スポンサーがコース完了に必要な最終試験の実施有無を決定します。

- ✓ CEコースは1つのライセンス更新期間中に単位取得のために2回以上受講することはできません
- ✓ CEコースは更新/再発行期限の直前2年以内に完了する必要があります
- ✓ 単位取得にはコースの最低90%の出席と完了が必要です

11.7 NAC 645.400に基づく主要教育定義

NAC 645.400は、教育規定全体で使用される中核用語を定義しています。「初回ライセンス取得者」とは、現在のライセンスが発行される時点で、直前の5年以内にネバダ州の不動産ライセンスを保有していなかった者です。「初期ライセンス」は、初回ライセンス取得者に発行される最初のライセンスです。「農村地域」とは、人口40,000人以上のネバダ州都市から100マイル以上離れた地域です。「学校」には、ネバダ州高等教育システム機関（または同等の認定を受けた大学/カレッジ）およびネバダ州高等教育委員会(Nevada Commission on Postsecondary Education)からライセンスを受けた職業学校またはカレッジが含まれます。

- ✓ 「初回ライセンス取得者」 = 直前の5年以内にネバダ州ライセンスを保有していなかった者
- ✓ 「農村地域」 = 人口40,000人以上のネバダ州都市から100マイル以上離れた地域
- ✓ 「初期ライセンス」 = 初回ライセンス取得者に発行される最初のライセンス

11.8 教育局による学校承認

元々の免許の教育要件を満たすコースを提供したい学校は、所定の様式で毎年教育局（委員会に代わって）に申請し、手数料を支払わなければなりません。申請には、講師リスト、コースシラバス、教科書、答え付き試験、および75%の合格要件に関する声明を含む広範な情報を含める必要があります。NSHE「学校」の定義に該当しない学校は、ネバダ州高等教育委員会（Commission on Postsecondary Education）による認可を受けていることを証明する必要があります。

- ✓ 学校承認は毎年教育局に申請する必要があり、適切な手数料を支払わなければなりません
- ✓ 申請書は、学生がコースに合格するために取得可能なポイントの最低75%を取得する必要があることを明記する必要があります
- ✓ NSHEに属さない学校は、ネバダ州高等教育委員会からの認可を示す必要があります

11.9 学校の記録保管および更新義務

認可された学校は、登録後7年間、各学生の出席および認定記録を保管し、営業時間中にDivisionの検査に開放し、転校生およびDivisionの要求に応じて記録を提供しなければなりません。学校は、認可に影響を与える重大な変更が生じた場合、15日以内にDivisionに通知する必要があり、毎年7月1日までに認定、宣誓供述書、および講座手数料を含む更新書類を提出しなければなりません。Divisionは、非準拠の学校の更新を拒否する場合があります。

- ✓ 学校は登録後7年間、学生の出席/認定記録を保管しなければならない
- ✓ 認可に影響を与える重大な変更はDivisionに15日以内に報告する必要がある
- ✓ 学校の更新書類は毎年7月1日までに提出する必要がある

11.10 通信講座認定ルール

学校が通信により原本ライセンス講座を提供する場合、各学生はDivisionが指定した場所で試験官が立ち会った状態で閉鎖形の最終試験を受け、最終試験に加えて2回の進捗試験またはクイズを受け、試験前に身分を証明し、確立された最小および最大時間内に各講座を完了する必要があります。承認された時間のみが認定でき、講座の一部はライセンス要件を満たしていません。

- ✓ 通信最終試験は閉鎖形であり、指定された場所で試験官が立ち会う必要がある
- ✓ 最終試験に加えて2回の進捗試験/クイズが必須である
- ✓ 試験を受ける前に学生の身分を証明する必要がある

11.11 原ブローカー免許取得のためのブローカー経営コース

NAC 645.437に従い、NRS 645.343(2)(e)の要件を満たすブローカー経営コースは、部門の承認を受け、指定された時間を含む必要があります。オフィスポリシー/リスク管理/独立契約者6時間、事業計画3時間、仲介手数料3時間、融資概要6時間、州/地方法6時間、連邦法6時間、仲介人-顧客関係6時間、評価/経済学3時間、新興トレンド6時間。部門は、これらの最小要件を満たしている場合、NSHEまたは同等の認定機関からのコースを事前承認なしで受け入れます。

- ✓ ブローカー経営コースは部門の承認を受け、指定された時間内訳をカバーする必要がある
- ✓ NSHEおよび同等に認定されたコースは、最小時間/科目を満たしている場合、事前承認なしで受け入れられる
- ✓ ブローカー経営コースは、原ブローカー/ブローカー-セールスマン免許取得のための個別の要件である

11.12 受け入れ可能および受け入れ不可能な事前免許取得コース

部門は、元の免許取得コースを提供する前に学校を承認する必要がありますが、NSHE/認定機関のコース（仲介人管理を除く）およびASA、評価協会またはIAAOからの最低45時間の鑑定コース（45時間=鑑定分野の3学期単位）を受け入れます。部門は、試験準備を目的として設計された「詰め込みコース」、不動産活動に関連しない事務/事務スキルコース（タイピング、事務機器、コンピュータソフトウェア、記憶力向上）、広告または心理学の事業コースを受け入れません。仲介人管理コースはコースと学校の両方の承認が必要です。

- ✓ 試験準備を目的として設計された「詰め込みコース」は、元の免許取得には受け入れられません
- ✓ 事務/事務スキル、広告および心理学コースは受け入れられません
- ✓ ASA、評価協会またはIAAOからの45時間以上の鑑定コースは3学期単位として計算されます

11.13 講師の承認および適格要件

講師は、承認されたコースを教える前に、部門(Division)の書面による承認を得なければなりません。部門は、委員会(Commission)の承認なしに、過去5年以内に懲戒を受けた者、2回以上懲戒を受けた者、または不動産法違反で判定された者を承認することはできません。適格な資格には、学士号/上位学位と2年間のフルタイム経験、最近の75時間の教育経験と3年間の経験、6年間のフルタイム経験、または6年間のコース・経験の組み合わせが含まれ、さらに良好な評判と書類が必要です。承認の否認に対しては、30日以内に委員会に控訴することができます。

- ✓ 講師は、承認されたコースを教える前に、部門の書面による承認を得なければならない
- ✓ 過去5年以内に懲戒を受けた者または2回以上懲戒を受けた者の承認には、委員会の承認が必要
- ✓ 講師承認の否認は、30日以内に委員会に控訴することができる

11.14 スポンサーの義務および過程承認期間

過程スポンサーは、必須出席なしでライセンス所有者が試験に合格することを認めてはならず、部門監査役を入場させなければならず、重要な過程変更を15日以内に部門に通知しなければならず、製品発表を単位時間当たり1分に制限しなければなりません。元の、ライセンス後、および継続教育過程に対する部門承認は1年間有効です。更新申請書は失効する最低2週間前に提出しなければならず、そうでなければスポンサーは元の承認について再申請しなければなりません。部門は承認の取り消しまたは更新拒否の多くの根拠（低品質、虚偽記載、差別違反、懲戒など）をリストしています。

- ✓ 過程承認は元の承認または更新後1年間有効です
- ✓ 更新は失効する最低2週間前に提出しなければならず、そうでなければ元の承認を再度求めなければなりません
- ✓ スポンサーは過程の重要な変更を15日以内に部門に通知しなければなりません

11.15 コース/講師承認の取り消しと学生の単位

管理者がコースまたは講師の承認を取り消す意図がある場合、具体的な理由を明記してスポンサーに通知する必要があり、スポンサーは応答する30日間の期間があります。取り消しは決定を書留郵便で送付することにより効力が生じます。重要なことに、承認が取り消された場合でも、Division は、スポンサーが取り消しの書面通知を受け取る前にコースを開始した学生に単位を与えます。スポンサーは取り消しの効力発生日から30日以内に Commission に異議を唱えることができます。

- ✓ 書面による取り消し通知を受け取る前にコースを開始した学生は依然として単位を受け取ります
- ✓ スポンサーは取り消し通知に応答する30日間と効力発生後に異議を唱える30日間があります
- ✓ 取り消しは決定を書留郵便で送付することにより効力が生じます

11.16 ライセンス取得後コース承認および完了基準

ライセンス取得後コースの承認は部門様式で申請する必要があり、遡及的に承認することはできません。スポンサーは出席を認証し、4年間の記録を保持し、承認された講師が指導することを確保し、75%以上の合格点が必要な閉鎖型監督最終試験を要求し、身元を確認し、コース全体の完了を要求する必要があります。単位は承認された時間についてのみ付与されます。証明書は指定された情報を含まなければならず、コース資料はネバダライセンス取得後承認、単位時間およびスポンサー番号を記載する必要があります。専門組織スポンサーは会員への参加を制限することはできません。

- ✓ ライセンス取得後コースの遡及的承認は付与されません
- ✓ 最終試験は閉鎖型であり、監督される必要があり、合格するために最低75%を要求します
- ✓ 出席記録は最低4年間保持される必要があります

11.17 高齢の長期ライセンス保有者向けのCE免除

NAC 645.449に基づき、65歳以上であり、ネバダ州で30年以上継続的にライセンスを保有している申請者は、標準的な36時間のCE要件からの免除を部門に申請することができます。承認された場合、セールスパーソンは最低12時間のCEを完了する必要があり、ブローカー/ブローカーセールスパーソンは最低15時間のCEを完了する必要があります。これらはすべて倫理、専門的行為、または法的側面に関連し、代理店関係、ネバダ州法、契約、倫理（ブローカーの場合はブローカー管理を含む）のそれぞれ3時間を含む必要があります。この免除はNRS 645.6052または645.863に基づくパーミット関連のCEには適用されません。

- ✓ 免除には、65歳以上であり、ネバダ州で30年以上継続的にライセンスを保有していることが必要です
- ✓ 免除を受けたセールスパーソンは12時間のCEが必要であり、ブローカーは指定された科目で15時間のCEが必要です
- ✓ この免除は、パーミット保有者をパーミット関連のCE要件から解除しません

11.18 継続教育コースの基準および制限

CEコースは、専門知識を向上させ、ネバダ州の法律に関連する現在の不動産情報を含む必要があります。許可される主題には、倫理、立法問題、不動産法行政、融資、市場評価、仲介業行政、物件管理、代理人、契約、開示、商業不動産、環境問題、およびリスク低減が含まれます。許可されないもの：詰め込みコース、事務/オフィススキル、販売促進会議、オリエンテーションコース、および（部門の例外を除き）インストラクター開発コース。部門は、最終試験がない場合は1日あたり7時間以上、最終試験がある場合は8時間以上を承認しません。

- ✓ 部門は、最終試験がない場合は1日あたり最大7時間のCE、または最終試験がある場合は8時間を承認します
- ✓ 詰め込みコース、事務スキルコース、および販売促進会議はCE資格を得られません
- ✓ 許可されるCE主題には、倫理、代理人、契約、開示、およびリスク低減が含まれます

11.19 CE コース承認、記録およびロスター提出

CE コース承認は Division の様式で申請され、遡及的に認可される場合があります。教室コースが最低 1 時間以上（または遠隔教育が最低 3 時間以上）であり、出席が証明され、記録が 4 年間保持され、承認された講師が主宰する（教室）または 75% 以上の成績を要求する監督試験式の閉鎖型最終試験（遠隔教育）が使用される場合にのみ、単位が付与されます。スポンサーは指定された内容の修了証を発行する必要があり、完了後 3 営業日以内に修了ロスターを Division に電子的に提出し、5 営業日以内にエラーを修正する必要があります。却下は 30 日以内に Commission に異議を唱えることができます。

- ✓ 教室 CE は最低 1 時間以上である必要があり、遠隔教育 CE は最低 3 時間以上である必要があります
- ✓ スポンサーは完了後 3 営業日以内に修了ロスターを Division に電子的に提出する必要があります
- ✓ CE 出席/完了記録は最低 4 年間保持される必要があります

11.20 学校関係者による試験受験の制限

NAC 645.442に基づき、承認された学校の所有者、講師、関連会社、またはその他の関係者は、目的が免許要件を満たすことであることを述べた書面声明書と、合格時に免許申請することに同意する書面契約書を先に提出しない限り、不動産試験を受験することはできません。これらの学校および関連者は、著作権所有者の事前書面承認なしに、過去の試験問題に関する情報を求めたり、試験問題を配布・伝達したりすることはできません。

- ✓ 学校関係者は、免許取得の意図を述べ、合格時に申請することに同意することによってのみ試験を受験できます
- ✓ 学校は、著作権所有者の書面承認なしに過去の試験問題を求めたり配布したりすることはできません

11.21 遠隔教育コースの承認要件

NAC 645.443は、遠隔教育コースが実質的な相互作用を伴う能動的な学生参加を保証し、継続的な音声・映像による講師接触が不足している場合はテスト/補習プロセスを使用し、平均的な学生が承認された時間内に修了できるよう設計され、技術サポートを提供することを要求しています。承認された講師は、学生からの質問に2営業日以内に回答する必要があります(適時と見なされます)。スポンサーは、署名された学生修了証明書および学生連絡記録を保持する必要があります。部門(Division)は、コースが最低3時間であるか、試験監督型/セキュアな筆記試験を要求するか、ならびに認定機関であるか認定機関からのものであるかを検討します。

- ✓ 講師による学生からの質問への応答は、2営業日以内に行われた場合、適時と見なされます
- ✓ コースは一般的に最低3時間以上である必要があり、試験監督型またはセキュアな筆記試験を要求する必要があります
- ✓ スポンサーは、署名された学生修了証明書および学生連絡記録を保持する必要があります

11.22 修了証および出席要件

学生が修了証を受け取り、出席者名簿に記載されるためには、授業に注意を向け、破壊的または無関係な活動(携帯電話やノートパソコンの使用を含む)を控えなければなりません。講師は、これらの条件を満たさない学生に修了証を拒否し、名簿からその名前を削除する必要があります。修了証を拒否された学生は、30日以内に管理者による審査を要求することができます。主張が適格であれば、非公式聴聞会が開かれます。修了証には、スポンサーおよび免許保有者の名前、免許番号、コースタイトル/時間、日付、部門のコース番号/承認声明、署名権限、および合格声明が含まれなければなりません。

- ✓ 講師は、破壊的または不注意な学生に修了証を拒否し、名簿から除外しなければなりません
- ✓ 修了証を拒否された学生は、30日以内に管理者による審査を要求することができます
- ✓ 修了証には、部門のコース番号および該当コースが部門により承認されたことを記載する必要があります

CHAPTER 12

Standards of practice: broker responsibilities, advertising, offers, disclosures, records, trust accounts, advance fees, fines (645.600–645.695)

12.1 関連資格保有者に対するブローカー監督 (NAC 645.600)

すべてのブローカーは、関連資格保有者に不動産/タイムシェア慣行および職業倫理の基礎を教え、彼らの活動、従業員および事業運営を監督しなければなりません。監督には、取引、文書、記録保管、金銭取扱、広告および差別禁止法を含む法令遵守を審査・管理するための書面による方針、規則、手順およびシステムが必要です。ブローカーは監視システムを確立しなければならず、ブローカー・セールスパーソンに管理を委任することができますが、全体的な責任を放棄することはできず、また書面による署名・日付入りの契約により資格保有者を独立契約者として雇用することができます。

- ✓ ブローカーは基礎と倫理を教え、資格保有者、従業員および事業を監督しなければならない
- ✓ 監督には取引、文書、記録保管、金銭取扱、広告および法令/差別禁止遵守に関する方針が含まれる
- ✓ ブローカーはブローカー・セールスパーソンに委任することができるが、全体的な監督責任を保持する
- ✓ 独立契約者契約は署名・日付入りである必要があり、監督について記載する必要がある

12.2 ライセンス保持者の不正行為判断における考慮事項（NAC 645.605）

NRS 645.633(1)(h)に基づく重大な過失/無能力またはNRS 645.633(1)(i)に基づく詐欺的/不正直な取引を判断する際、委員会は以下を含む要因を考慮します：詐欺から公衆を保護する、関連事実を確認する、開示なしに自分の専門分野を超えない、利益/紹介料を書面で開示する、法律に関する最新情報を保つ、本人への忠実性および全当事者との公正な取引、全当事者に写しがある書面署名契約、書面での変更内容の取得、重要な事実の伝達、およびライセンス保持者が部門調査を妨害したかどうか。ライセンス保持者は、全当事者への完全な開示がない限り、複数の当事者から報酬を受け取ってはなりません。

- ✓ ライセンス保持者はサービス提供者からの利益、紹介料、または予想される報酬を書面で開示する必要があります
- ✓ 全当事者への完全な開示と同意なしに、複数の当事者から報酬を受け取ることはできません
- ✓ 当事者に対して合理的に確認可能なすべての重要な事実を伝えなければなりません
- ✓ 調査妨害行為（書類の遅延、虚偽情報、偽造・改ざん文書、事実の隠蔽）は不正行為です

12.3 広告制限およびライセンス名の使用 (NAC 645.610)

ライセンスが必要なサービスの広告は虚偽または誤解を招くものであってはなりません。ライセンシーは、所有権がない限り、「オーナー売却/賃貸」広告に自分の名前/電話番号を使用できません。所有権がある場合は、「オーナー・ブローカー売却/賃貸」または「オーナー・エージェント」という表現を使用する必要があります。仲介業者名は目立つように表示される必要があります。ライセンシーは、他のブローカーの専属物件を事前の書面による同意なしに広告することはできません（リスティングブローカーは所有者の知識なしに同意を与えたり拒否したりすることはできません）。ライセンシーは広告にライセンス番号を目立つように記載する必要があります。フランチャイズ広告には、ライセンス名を含め、各オフィスが独立して所有/運営されていることを記載する必要があります。「広告」は、印刷物、放送、電子媒体、インターネット、ソーシャルメディア、看板、広告板、名刺、取引書類を広く含みます。

- ✓ 広告は虚偽または誤解を招くものであってはならない
- ✓ ライセンシー名が入る「オーナー売却」広告には所有権が必要であり、「オーナー・ブローカー」/「オーナー・エージェント」の表現を使用する必要がある
- ✓ 仲介業者名は明確に目立つように表示される必要がある
- ✓ 他のブローカーの専属物件の広告には事前の書面による同意が必要である
- ✓ ライセンシーは広告にライセンス番号を目立つように記載する必要があり、フランチャイズ広告は各オフィスが独立して所有/運営されていることを明記する必要がある

12.4 販売不可能な所有権および代理人/本人としての身分の開示 (NAC 645.635, 645.637)

ライセンシーは、購入者が購入代金の一部を支払う前に通知を受けない限り、所有権が販売不可能であることを知りながら不動産またはタイムシェアを販売または販売提案することはできません。ライセンシーが代理人または本人として関与するすべての取引において、ライセンシーはクライアントおよび代理人を持たない当事者に対して、代理人関係または本人としての身分を書面で明確に開示する必要があります。開示は実行可能な限り早期に行わなければならず、書面による文書に署名する時点以前に行う必要があり、その後別個の条項で確認され、ブローカーの取引ファイルに保管される必要があります。

- ✓ 購入代金の一部の支払い前に、販売不可能な所有権について購入者に通知すること
- ✓ ライセンシーは代理人関係または本人としての身分を、クライアントおよび代理人を持たない当事者に対して書面で開示すること
- ✓ 開示は実行可能な限り早期に、ただし書面による文書署名時以前に行い、別個に確認され、ブローカーのファイルに保管されること

12.5 取引における免許取得者の利益開示 (NAC 645.640)

免許取得者は、自身、直系家族、自身の会社/メンバー、または所有権利益を有する法人のために、不動産/タイムシェア（またはその利益）を取得、賃借、または譲渡する場合、事前に書面で (1) 自身または関連当事者のために行動していること、および (2) アクティブまたは非アクティブの免許ブローカー、ブローカー・セールスパーソン、またはセールスパーソンであることを開示しなければなりません。このような物件または意図を広告する場合、免許取得者はその広告にこの開示を含める必要があります。

- ✓ 自身、家族、会社、または所有法人のために不動産を取得/賃借/譲渡する前に、書面による開示が必須
- ✓ ブローカー/ブローカー・セールスパーソン/セールスパーソンとしての免許ステータス（アクティブまたは非アクティブ）の開示が必須
- ✓ かかる取引についての一切の広告に開示を含める必須

12.6 記録維持期間および書類提出 (NAC 645.650)

ブローカーは、契約終了またはプロパティに関する最後の活動から最低5年間、受け入れられていない申し込みおよび未完成の取引を含む、完全な不動産取引および資産管理記録を保持しなければなりません。ただし、部門から別の指示がある場合を除きます。セールスパーソンまたはブローカー・セールスパーソンは、すべての当事者によって実行された後、5暦日以内に書類をブローカーに提供する必要があります。

- ✓ ブローカーは最低5年間、完全な取引および資産管理記録を保持しなければならない
- ✓ 保持対象には、受け入れられていない申し込みおよび未完成の取引が含まれる
- ✓ セールスパーソン/ブローカー・セールスパーソンは、完全に実行された後、5暦日以内に書類をブローカーに提供しなければならない

12.7 取引記録および信託口座規則 (NAC 645.655)

各仲介業者の取引は、連続的に番号を付けるか、監査のためにインデックス化する必要があります。完全な記録はネバダ州に保管され、部門の検査/監査に開放されている必要があり、電子的に保存された記録は機器へのアクセスを提供する必要があります。ブローカーは記録の正確な場所について書面で通知を提供する必要があり、部門に通知するまでそれを移動させることはできません。信託口座は、ライセンス保有者の署名なしに引き出しを許可することはできません(ゴム印は不十分)、および営業担当者が唯一の必要な署名者になることはできません(ブローカーと共署する場合があります)。破産を申し立てるブローカーは、即座に信託口座を終了し、支払い指示とともに資金をエスクローに預託する必要があります。不動産管理ブローカーは、他の信託口座とは別に、2つの別個の不動産管理信託口座(賃貸経営用1つ、保証金用1つ)を維持する必要があり、各ユニットの台帳があります。信託口座は銀行明細書の30日以内に月次で調整される必要があり、1年間に45日以上連続して口座/台帳の赤字状態を許可することは懲戒の対象となります。

- ✓ 記録はネバダ州に保管され、番号付けまたはインデックス化され、部門の監査に開放されている必要があります
- ✓ 信託口座からの引き出しにはライセンス保有者の署名が必要であり、営業担当者が唯一の署名者になることはできません
- ✓ 不動産管理者は、ユニットごとの台帳を備えた2つの別個の信託口座(賃貸経営と保証金)を維持する必要があります
- ✓ 信託口座は30日以内に月次で調整される必要があり、1年間に45日以上赤字状態が続くと懲戒の対象となります

12.8 保証金およびエスクロー利息の開示（NAC 645.657、645.660）

ブローカーまたはオーナー-ディベロッパーに代わって保証金を受け取ったライセンシーは、完全に実行された契約を受け取ってから1営業日以内に、その保証金をそのブローカー/オーナー-ディベロッパーまたは指定されたエスクロー業務/会社に支払わなければなりません。ライセンシーは、ライセンシーまたは関連者が利益を有するエスクロー業務/会社に金銭を預金してはならず、この関係をすべての当事者に開示する必要があります。

- ✓ 完全に実行された契約を受け取ってから1営業日以内に保証金を支払う必要があります
- ✓ 使用されるエスクロー会社に対するライセンシーまたは関連者の利益をすべての当事者に開示する必要があります

12.9 虚偽の対価の表示禁止 (NAC 645.525)

ライセンシーは、売主が開示または同意しているかどうかに関わらず、いかなる書類においても虚偽の対価を表示することに参加してはいけません。唯一の例外は、対価が明らかに名目的である場合です(例えば、「$10およびその他の相応の対価」)。

- ✓ ライセンシーはいかなる書類においても虚偽の対価の表示に参加してはいけない
- ✓ 例外は明らかに名目的な対価の場合のみ
- ✓ 売主の開示または同意は違反の免除にはならない

12.10 排他的仲介人協力および看板設置 (NAC 645.535)

協力する仲介人は、リスティング仲介人または仲介業者の同意なしに別の仲介人の協力を求めることはできません。所有者が書面で承認しない限り、1人の仲介人のみが物件に売却/賃貸/賃借/交換看板を設置できます。排他的仲介人との協力には所有者/依頼人との交渉前の同意が必要であり、排他的仲介人は依頼人の利益になる場合は他の仲介人と協力し、事前に合意された基準に基づいて手数料を共有しなければなりません。

- ✓ 所有者が書面で承認しない限り、複数の仲介人による看板設置は禁止されています。
- ✓ 所有者/依頼人との交渉前に排他的仲介人の同意を取得する必要があります。
- ✓ 排他的仲介人は、依頼人の利益になる場合は他の仲介人と協力する必要があります。

12.11 他のブローカーのクライアントとの交渉権限 (NAC 645.541)

独占的権限を有するブローカー（独占代理、独占バイヤーズ仲介、または独占売却/賃貸権）は、NRS 645.635(2)に従い部局規定様式による書面承認を得た場合、他のライセンス保有者がクライアントと直接交渉することを認可することができます。このような交渉または通信は、協力するライセンス保有者と権限付与ブローカーのクライアント間に明示的または暗黙的な代理関係を生成しません。

- ✓ 部局規定様式による書面承認が必須です
- ✓ ブローカーは協力するライセンス保有者からの要請に応じ、承認の写しを提供する必要があります
- ✓ 本承認に基づく交渉/通信は当該クライアントとの代理関係を生じさせません
- ✓ 「交渉」とは、提案、反対提案または提案の条件を伝達・検討すること、またはそのような伝達を支援することを意味します

12.12 「すべてのオファーを提示する」および「独占代理表現」の解釈(NAC 645.546)

NRS 645.254に基づき、「すべてのオファーを提示する」には、オファー/反対提案の配達または伝達、これについてのクライアント質問への回答、オファー/反対提案の準備、伝達、または交渉への支援が含まれます。NRS 645.320に基づき、「独占代理表現」は、一人のブローカーと一人のクライアント間の代理関係を意味し、独占代理リスティング契約、独占買主仲介契約、または独占売却/リース権リスティング契約を含みます。

- ✓ 「すべてのオファーを提示する」には、オファー/反対提案の伝達、質問への回答、およびオファー/反対提案への支援が含まれます
- ✓ 「独占代理表現」=一人のブローカーと一人のクライアント関係
- ✓ 独占代理、独占買主仲介、および独占売却/リース権契約を含みます

12.13 広告ニックネーム、チーム、インターネット配信 (NAC 645.6105, 645.611, 645.613)

ライセンス所有者は、身元/提携/サービスの性質に関して実質的に誤解させるものでなく、数字またはスペースを使用せず、差別的慣行を示唆せず、すべての規定に準拠する場合にのみ、ニックネームを使用して広告することができます。「チーム」または「グループ」という用語は、違法または詐欺的に類似した商号の使用ではなく、チームが複数のライセンス所有者を有し、すべてのメンバーが同じブローカーのために働き、名前に少なくとも1人のメンバーの名前とライセンス番号が含まれている場合にのみ使用できます。インターネットまたはメールを通じて一方的に送信された不動産情報を配信するライセンス所有者は広告に従事しており、広告規則に準拠する必要があります。受け入れボックスをクリックすることは、代理関係を形成するのに十分ではありません(法的署名が必要)。

- ✓ ニックネームは実質的に誤解させるものではなく、数字またはスペースを使用することはできません
- ✓ 「チーム」/「グループ」は複数のライセンス所有者、同じブローカー、少なくとも1人のメンバーの名前/ライセンス番号が必要です
- ✓ 一方的に送信されたインターネット/メール不動産マーケティングは広告であり、広告規則に準拠する必要があります
- ✓ 受け入れボックスをクリックすることは代理関係を□□成しません。法的(適切な)署名が必要です

12.14 営業看板および仮名要件 (NAC 645.615, 645.620)

ブローカーの必須看板（NRS 645.560）は、最も近い公共の歩道、道路、または高速道路から読むことができる必要があります。オフィスビル/ホテル/アパートにある場合は、建物ディレクトリまたは入口の外部に表示される必要があります。要求時に、ブローカーは看板の写真を提供する必要があります。ブローカーは、NRS第602章に準拠し、郡書記官の証明書の認証済みコピーを部門に提出しない限り、仮名で営業することはできません。仮名の変更または引き継ぎは10日以内に提出する必要があります。ブローカーはライセンスごとに1つの名前のみを使用できます。

- ✓ ブローカーの看板は最も近い公共の歩道/道路/高速道路から読むことができる必要がある
- ✓ 仮名は第602章への準拠と認証済み証明書を部門に提出することが必要
- ✓ 仮名の変更は10日以内に提出する必要がある
- ✓ ブローカーはライセンスごとに1つの名前のみを使用できる

12.15 事務所の場所と申し出の迅速な提出 (NAC 645.627, 645.630)

ブローカーは、公衆がアクセスしやすく、地域のゾーニング規制に準拠した事務所を設立する必要があります。ホームオフィスまたは共有ビジネスオフィスには、不動産事業のための別個の部屋が必要です。ライセンス所持者は、すべての誠意ある申し出（すべての条件を含む）を迅速に売り手に配達し、各申し出の受け入れまたは反対申し出のコピーを購入者と売り手の両方に迅速に配達する必要があります。

- ✓ ブローカー事務所は公開アクセス可能であり、地域のゾーニング規制に準拠する必要があります。ホーム/共有オフィスには別個の部屋が必要です
- ✓ すべての条件を含む誠意ある申し出は迅速に売り手に配達される必要があります
- ✓ 各申し出/反対申し出の受け入れのコピーは、購入者と売り手の両方に迅速に配達される必要があります

12.16 却下されたオファー/反対提案の通知 (NAC 645.632)

売主が合理的な期間内にオファーを受け入れない場合、売主を代理する免許保有者は買主(または買主の代理人)に売主が署名した書面通知を提供し、オファーが受け入れられなかったことを通知しなければなりません。逆に、買主が合理的な期間内に反対提案を受け入れない場合、買主を代理する免許保有者は売主に買主が署名した書面通知を提供し、反対提案が受け入れられなかったことを通知しなければなりません。

- ✓ 売主の免許保有者は、オファーが受け入れられなかった場合、売主が署名した書面通知を買主に提供しなければならない
- ✓ 買主の免許保有者は、反対提案が受け入れられなかった場合、買主が署名した書面通知を売主に提供しなければならない
- ✓ 受け入れのない合理的な期間経過後に通知が必須である

12.17 部門検査および監査への協力（NAC 645.645、645.670）

要求に応じて、ブローカーはNRS 645.310および645.313に基づく金銭口座を含む文書を部門に提供し、完全な検査および監査を許可する必要があります。許可は、銀行/保有者を責任から解放する部門様式である場合があります。部門検査は、事務所住所、看板、入金手続、信託記録、索引付け/番号付けシステム、広告、現行法令/規制の利用可能性、および第119章/119A章に基づく開発業者関連会社をカバーする場合があります。

- ✓ ブローカーは、要求に応じて、金銭口座を含む文書提供および完全な検査/監査の許可を与える必要があります
- ✓ 許可様式は、開示に関する銀行/保有者の責任を解放します
- ✓ 検査には、看板、入金手続、信託記録、索引、広告および法令の利用可能性が含まれます

12.18 ブローカーの長期不在(NAC 645.665)

事務所の唯一のブローカーは、ライセンスを非アクティブ化するか、事前に部門に通知しない限り、30日以上不在にすることはできません。30日以上の不在の場合、ブローカーはNAC 645.178に基づいて事務所管理者を指定するか、事前に部門が承認したその他の措置を講じなければなりません。これに違反すると、ライセンス停止の理由となります。

- ✓ 唯一のブローカーは、ライセンスを非アクティブ化するか、事前に部門に通知しない限り、30日以上不在にすることはできない
- ✓ 30日以上の不在には、事務所管理者の指定または部門が承認した措置が必要
- ✓ 規定違反はライセンス停止の理由となる

12.19 前払い手数料契約および賃貸物件広告義務 (NAC 645.675, 645.678)

すべての前払い手数料契約は書面によるものであり、サービスを説明し、総手数料と支払い期限を明記し、結果を保証せず、完全履行日を指定し、買い手がすぐに利用可能であることを示唆せず、サービスが実質的に提供されない場合は全額払い戻しを提供する必要があります。署名を促すために行われた口頭表現は契約に組み込まれます。前払い手数料で賃貸物件仲介業を運営する仲介人は、賃貸物件を広告する前に所有者の承認を得る必要があり、サービスが実質的に受け取られなかった場合は全額払い戻しを提供し、サービス期間を書面で顧客に通知し、初期期間中に追加料金を請求してはいけません。

- ✓ 前払い手数料契約は書面によるものであり、サービスを説明し、手数料・支払い期限を明記し、結果を保証してはいけない
- ✓ サービスが実質的に提供されない場合は全額払い戻しを提供する必要がある
- ✓ 署名を促すための口頭表現は契約に組み込まれる
- ✓ 賃貸物件仲介人は広告前に所有者の承認が必要であり、サービス期間を書面で開示する必要がある

12.20 苦情申立書、調査、および管理者の処置 (NAC 645.680)

部門は標準的な市民の苦情申立書/宣誓供述書を作成します。苦情または要求された調査について、管理者は職員調査官を任命して、第113、116、119、119A、119B、645、645C、または645D章またはそれらの規則に違反する行為を審査します。調査は苦情に限定される必要はありません。ライセンス保有者は、すべての関連する事実および文書を調査官に開示しなければなりません。書面報告書を検討した後、管理者は却下、行政罰金の課金、合意/制裁の交渉、諮問委員会の設置(ライセンス保有者が非公式な会議に同意した場合)、またはNAC 645.810に基づく聴聞会のスケジュールを決定することができます。

- ✓ ライセンス保有者は、すべての関連する事実および文書を部門の調査官に開示しなければなりません
- ✓ 調査は苦情の事項に限定される必要はありません
- ✓ 管理者は、却下、罰金、合意交渉、諮問委員会の設置、または聴聞会のスケジュール決定ができます

12.21 区分通知における不備の是正 (NAC 645.690)

区は、広告、営業所、事務所の運営、またはブローカーの看板に関する不備を是正するために、ライセンシーに最大10日間の期間を付与することができます。ライセンシーに郵送された通知には、不備/違反行為、推奨措置、および是正期限を明記する必要があります。遵守しない場合は、ライセンスの停止または取消の根拠となります。区は、是正に実質的にさらに多くの時間が必要な場合、一定期間の延長を付与することができます。

- ✓ 区は、広告、営業所、事務所またはブローカーの看板の不備を是正するために最大10日間の期間を付与することができます
- ✓ 通知には、不備、推奨措置、および是正期限を明記する必要があります
- ✓ 遵守しない場合は、ライセンスの停止または取消の根拠となります

12.22 行政罰金スケジュール (NAC 645.695)

管理者は違反ごとに設定された最大額までの行政罰金を課すことができます。例：NRS 645.252 = $500; NRS 645.310(4)-(6) = $1,000; NRS 645.530 = ライセンスあたり $100; NRS 645.633(i) (欺瞞的/詐欺的取引) = $1,000; NAC 645.650 および 645.655 (記録保持/信託口座) = $1,000; NAC 645.610/620/627/632/637/640/645 = 各 $500; NAC 645.855 = $2,000。罰金は違反した具体的な条項によって異なります。

- ✓ 行政罰金は違反ごとに指定された金額を上限としています。
- ✓ 信託口座および記録保持の違反 (NAC 645.650, 645.655) には最大 $1,000 の罰金が課されます。
- ✓ 欺瞞的/詐欺的取引 (NRS 645.633(i)) には最大 $1,000 の罰金が課され、NAC 645.855 には最大 $2,000 の罰金が課されます。

12.23 独占買い手仲介報酬条項 (NAC 645.551)

独占買い手仲介契約は、売り手/賃貸人またはその仲介人から報酬を受け取ることを仲介人に認める条項を含むことができ、また、買い手/賃借人が自らの努力のみで物件を購入または賃借した場合は仲介人に報酬を支払う必要がないという条項を含むことができます。

- ✓ 契約は、売り手/賃貸人またはその仲介人から報酬を受け取ることを仲介人に認める条項を含むことができます
- ✓ 買い手/賃借人が自らの努力のみで物件を取得した場合、仲介人への報酬支払いを不要とする条項を含むことができます

CHAPTER 13

Regulation of owner-developers and property managers (645.700–645.8xx)

13.1 物件管理許可の更新

部門は、所有者が不動産ライセンス更新申請書と共に更新請求書、40ドルの更新手数料、および9時間の物件管理継続教育の実施証明書を提出する場合、PM許可を更新することができます。更新はライセンス更新申請日または手数料支払日のいずれか遅い日付に有効になり、許可は所有者のライセンスと同じ日付に失効します。

- ✓ 更新には、ライセンス更新と共に提出された請求書、40ドルの更新手数料、および9時間の物件管理教育が必要です
- ✓ PM許可は、所有者の不動産ライセンスと同じ日付に失効します

13.2 オーナーディベロッパー登録要件

オーナーディベロッパーは、売却意思のある記録された各分譲地について、部局(Division)から別個の登録を取得する必要があります。その分譲地におけるロット/住宅の売却前に登録が必須です。

- ✓ オーナーディベロッパーは、売却意思のある記録された各分譲地について登録を取得する必要があります(NAC 645.700)
- ✓ 分譲地の売却前に登録が必須です

13.3 オーナー・デベロッパー登録はライセンスではない

オーナー・デベロッパーとしての登録はライセンスを構成するものではありません。登録者は広告または見込み購入者への口頭説明において「ライセンス取得」という用語を使用することはできませんが、「ライセンス取得認定業者」は許可されています。オーナー・デベロッパーには非アクティブステータスは利用できません。

- ✓ オーナー・デベロッパー登録はライセンスではなく、登録者は広告や説明で「ライセンス取得」という用語を使用できません
- ✓ 「ライセンス取得認定業者」という用語は許可されています
- ✓ オーナー・デベロッパーは非アクティブステータスを利用できません
- ✓ 登録証の写しは各販売事務所に保管しなければなりません

13.4 オーナー開発者の変更通知

すべてのオーナー開発者は、オーナー開発者またはその雇用する認可ブローカー・セールスパーソン/セールスパーソンの名前、住所、または身分に関するいかなる変更についても、適切な手数料とともに部門書式により10日以内に部門に書面通知を提供する必要があり、また、ライセンシーが使用する営業所の場所について部門に通知する必要があります。

- ✓ 名前、住所、または身分の変更に関する書面通知は、適切な手数料とともに部門書式により10日以内に部門に提供される必要があります。
- ✓ オーナー開発者は、ブローカー・セールスパーソンまたはセールスパーソンが使用する営業所の場所について部門に通知する必要があります。

13.5 登録の取消および失効

オーナー開発者の登録は、許可を得たブローカー販売員または販売員の雇用に失敗した場合に取消されます。登録は発行から1年間有効であり、手数料を支払いと書類提出により毎年更新されます（更新回数に制限なし）。更新されない場合、雇用中のすべての更新された販売員のライセンスは非アクティブステータスに変更されます。取消、停止、または取消された場合、オーナー開発者は直ちに活動を中止し、すべての従業員ライセンスをディビジョンに交付する必要があります。

- ✓ 登録は発行後1年間有効であり、更新回数に制限のない毎年更新が可能です
- ✓ オーナー開発者が許可を得たブローカー販売員または販売員の雇用に失敗した場合、登録は取消されます
- ✓ オーナー開発者が更新に失敗した場合、雇用中のすべての更新された販売員のライセンスは直ちに非アクティブステータスに変更されます
- ✓ 登録が取消、停止、または取消された場合、オーナー開発者は直ちに活動を中止し、すべての従業員ライセンスをディビジョンに交付する必要があります

13.6 オーナー・ディベロッパーライセンス所有者の制限

オーナー・ディベロッパーに関連するライセンス所有者は、そのオーナー・ディベロッパーの登録開発事業のみを販売/賃借/賃貸（またはオファー/交渉）でき、NRS 645.030に列挙されている他の活動に従事することはできません。オーナー・ディベロッパーに雇用されているライセンス所有者は、同時に不動産ブローカーと関連付けることはできず、オーナー・ディベロッパーのために働くブローカーはブローカー・セールスパーソンの身分に変更する必要があります。従業員が自分の名前で広告（看板/広告板）することは、雇用主のオフィスに所在する場合を除いて禁止されており、従業員の名前はオーナー・ディベロッパーの看板を支配することはできません。

- ✓ オーナー・ディベロッパーのライセンス所有者は登録開発事業のみを処理でき、NRS 645.030に列挙されている他の活動に従事することはできません
- ✓ オーナー・ディベロッパーに雇用されているライセンス所有者は、同時に不動産ブローカーと関連付けることはできません
- ✓ オーナー・ディベロッパーのために働くブローカーはブローカー・セールスパーソンの身分に変更する必要があります

✓

従業員が自分の名前で広告することは、雇用主のオフィスに所在する場合を除いて禁止されており、従業員の名前はオーナー・ディベロッパーの看板を支配することはできません

13.7 PM教育24時間の必須科目

24時間の教室授業は、以下の指定された科目ブロックを含む必要があります：契約書/リース/賃貸申請/FCRA/FDCPAに関する4時間、信託口座記録保管およびDivisionレポートに関する3時間、コンピュータ化された簿記に関する1時間、ネバダ州財産管理法に関する2時間、NRS 645.252および環境を含む必須開示に関する3時間、ADA、住宅賃貸人・賃借人法（第118A章）、ネバダ州公正住宅法（第118章）および性差別・セクシュアルハラスメント法に関する5時間、仲介人の義務/監督に関する1時間、リスク管理に関する2時間、および商業用財産管理に関する3時間。(d)、(e)、(f)項の時間は、認定を受けたネバダ州の教育機関で修了する必要があります。

- ✓ 24時間は以下の固定ブロックで構成されます：4時間（契約/FCRA/FDCPA）、3時間（信託口座）、1時間（簿記）、2時間（NV PM法）、3時間（開示）、5時間（ADA/賃貸人・賃借人/公正住宅/差別）、1時間（仲介人の義務）、2時間（リスク管理）、3時間（商業用財産）
- ✓ 開示、NV法および公正住宅/ADAブロック（第d、e、f項）は、認定を受けたネバダ州の教育機関で修了する必要があります
- ✓ Divisionは第(a)、(b)、(c)、(g)、(h)、(i)項を充足するために、全国的に認識または認定されたコースを受け入れることができます

13.8 指定PM申請者のための追加要件

パートナーシップ、法人、LLC、または個人事業主（NRS 645.6054に基づく）に代わって不動産管理を行うために指定された者は、申請直前4年以内に2年の常勤活動経験を有するブローカーまたはブローカー-セールスパーソンでなければなりません。

- ✓ 法人の指定不動産管理者はブローカーまたはブローカー-セールスパーソンでなければなりません
- ✓ 指定者は申請直前4年以内に2年の常勤活動経験を有する必要があります

13.9 指定資産管理者の任期終了

指定許可取得者が事業体との関係を終了した場合、事業体は30日以内に代替者を指定しない限り、資産管理事業を行うことはできません。ブローカーは指定者の退職から5日以内に銀行残高証明書を要求し、過去30日間のトラストアカウント調整を提出する必要があります。調整は退職から15日以内またはその月の末日までの、いずれか遅い方までに提出する必要があります。管理者は事業体の管理下にない重大な困難がある場合にのみ、書面による延長を認可することができます。

- ✓ 指定資産管理者は30日以内に指名されるか、事業体は資産管理事業を停止しなければなりません
- ✓ ブローカーは退職から5日以内に銀行残高証明書を要求し、退職から15日以内（またはその月の末日までのいずれか遅い方）に30日間のトラストアカウント調整を提出する必要があります
- ✓ 管理者は事業体の管理下にない重大な困難がある場合にのみ、書面による延長を認可することができます

13.10 オーナー開発者登録申請

申請書はオーナー開発者（合同会社または法人の場合はパートナー／主要役員）により作成され、部門事務所に提出され、法執行機関または認可された機関により作成された指紋カードを添付する必要があります。申請者は、逮捕／有罪判決履歴、事業履歴、記録された地図からの不動産の法的説明、営業所の位置、財務状態および破産履歴を提供する必要があります。申請者の宣誓確認、オーナー開発者の責任の理解、元本払戻不可能な手数料、および（合同会社／法人の場合）認定されたパートナーシップ契約書または定款、ならびにNRS 119.120免除通知、営業許可、営業職員雇用許可およびフィクション名証明書のコピーを含める必要があります。

- ✓ 申請書は指紋カードを添付する必要があり、犯罪記録検索が要求された場合、部門が情報を受け取るまで申請書は完全ではありません。
- ✓ 合同会社／法人の申請書はパートナーまたは主要役員により作成される必要があり、認定されたパートナーシップ契約書または定款を提出する必要があります。
- ✓ 元本登録手数料は、オーナー開発者が登録された後、払戻不可能です。
- ✓ 既存の登録の地理的地域を拡大するための申請書は、部門の様式を使用する必要があり、元本申請書と同じ情報を提供し、適切な手数料を含める必要があります。

13.11 オーナー開発者の記録と販売制限

登録されたオーナー開発者の分譲地内の一戸建て住宅の販売記録はすべて、主営業所に保管され、Divisionの検査のために利用可能であり、要求に応じてコピーを提出する必要があります。オーナー開発者は、未売却の一戸建て住宅を含むロット、またはロット上に一戸建て住宅が建設され、土地販売と同じ契約で購入される場合を除き、いかなるロットも販売することはできません。

- ✓ 販売記録は主営業所に保管され、Division の検査のために利用可能である必要があります
- ✓ オーナー開発者は、未売却の一戸建て住宅を含むロット、または住宅が建設され土地販売と同じ契約で購入されるロットのみ販売できます

13.12 所有者開発者に対する懲戒措置

委員会は、NRS第113、116、119、119A、645、645C、または645D章またはそれらの規則の違反に対して、所有者開発者の登録に対して罰金、取消、または停止（罰金と取消/停止の組み合わせも可）を行うことができます。管理者が原出願以降の所有者開発者の財務状況に実質的な変化があると判断した場合、管理者は調査を実施しなければならず、所有者開発者が事業を維持する財務能力がないと判断された場合は取消の訴状を提起しなければなりません。

- ✓ 委員会は、NRS第113、116、119、119A、645、645C、または645D章の違反に対して、所有者開発者の登録に対して罰金および/または取消/停止を行うことができます
- ✓ 財務状況の実質的な変化が疑われる場合、管理者は調査を実施しなければならず、所有者開発者が財務的に無能力と判断された場合は取消の訴状を提起しなければなりません

CHAPTER 14

Proceedings before the Commission

14.1 信託口座調整提出要件

信託口座を維持する不動産仲介業者は、各信託口座の調整を示す年間調整報告書をディビジョンに提出しなければなりません。調整報告書は免許有効期限までに提出される必要があり、有効期限月の直前の暦月をカバーする必要があります。調整提出が不要な仲介業者は、代わりにこの事実を通知する宣言書を毎年ディビジョンに提出しなければなりません。

- ✓ 仲介業者は、免許有効期限までに信託口座調整報告書をディビジョンに毎年提出しなければなりません
- ✓ 調整報告書は、免許有効期限月の直前の暦月を含める必要があります
- ✓ 調整が不要な仲介業者は、免許有効期限までに宣言書を毎年提出しなければなりません
- ✓ 調整または宣言要件に違反した場合、仲介業者はNAC 645.695に基づく行政罰金の対象となります

14.2 不動産管理信託口座記録の保管

不動産管理に従事する、または不動産管理に従事する不動産管理者と提携する仲介業者は、当該口座に関する最後の活動から少なくとも5年間、各不動産管理信託口座の完全な会計記録を保持する必要があります。記録がコンピュータで保管されている場合、同じ5年間、コンピュータディスクに追加のコピーを保持する必要があります。

- ✓ 不動産管理信託口座記録は、当該口座に関する最後の活動から少なくとも5年間保管する必要がある
- ✓ コンピュータで保持されている場合、少なくとも5年間、コンピュータディスクに追加のコピーを保管する必要がある
- ✓ 不動産管理に従事する、または不動産管理に従事する不動産管理者と提携する仲介業者に適用される

14.3 ブローカー-セールスパーソンの信託口座小切手署名

物件管理許可証を保有する不動産ブローカー-セールスパーソンは、雇用しているブローカーの署名なしで信託口座の小切手に署名することができます。ただし、ブローカー-セールスパーソンがこれを認める旨のブローカーからの書面による許可を得ていることが条件です。ゴム印による署名は、この目的のための有効な署名としての適格を満たしません。

- ✓ ブローカー-セールスパーソンは、物件管理許可証を保有し、ブローカーからの書面による許可を得てのみ、信託口座の小切手に単独で署名することができる
- ✓ ゴム印で押された署名は、本規定における有効な署名を構成しない

14.4 聴聞手続および議長の職務

委員会の聴聞において、議長は召喚された者と証拠の出席を確認し、報告者と証人に宣誓を行わせ、苦情申し立てと答弁書が提出されたことを確認し、予備的申し立てを審理し、部局に事件を提示するよう指示しなければなりません。部局は聴聞前に苦情申し立てと答弁書を除く証拠を委員会に提出することはできません。証拠は受領される前に、識別のため表示されなければなりません。

- ✓ 議長は報告者およびすべての証言する証人に宣誓を行わせます
- ✓ 部局は聴聞前に苦情申し立てと答弁書を除く証拠を提出することはできません
- ✓ 証拠は最初に識別のため表示され、手続中のいかなる時点でも受領することができます
- ✓ 被申し立人は部局の証人に反対尋問することができ、部局は被申し立人の証人に反対尋問することができます
- ✓ 委員会は、手続を迅速化するか、または公正さを確保するため、本条項のいかなる規定も免除することができます

14.5 デフォルトと決定日

被告人が公聴会の通知を受け取ったにもかかわらず、NRS 645.685で規定された期間内に答弁書を提出しなかった場合、被告人のデフォルトが記録され、苦情申し立ての主張に基づいて決定が下されることがあります。NRS 645.760の目的上、決定日は、委員が作成した決定書に署名した日付、または委員会に提出した日付のいずれか遅い方の日付です。

- ✓ 通知後、適切な期間内に答弁書が提出されない場合、被告人のデフォルトが記録され、苦情申し立てに基づいて決定が下される場合があります
- ✓ 決定日は、決定書が署名された日付または提出された日付のいずれか遅い方です

14.6 再審請願手続

ライセンス所有者は、判定書を受け取った後10日以内に委員会に再審を請願することができます。請願書は、見落とされたまたは誤って解釈された法律または事実上の争点を具体的に述べ、すべての補助的主張を含める必要があり、10ページを超えることはできません。口頭陳述は認められていません。請願書は、特に命じられない限り、判定を停止しません。再審請願書の提出は、地方裁判所への30日間の控訴期間を停止しません。

- ✓ ライセンス所有者は、判定書を受け取った後10日以内に再審を請願する必要があります
- ✓ 再審請願書は10ページを超えることはできず、口頭陳述は認められていません
- ✓ 再審の理由には、手続上の不規則性、事故/奇襲、新たに発見された証拠、または聴聞会で異議を唱えられた法的誤りが含まれます
- ✓ 再審請願書の提出は、地方裁判所への30日間の控訴期間を停止しません

14.7 被申立人の証拠提出

被申立人は、委員会の公聴会開催日の5営業日以上前に、自らの主張を支持するために使用される見込みのあるすべての合理的に入手可能な文書の写しを局に提供しなければならず、これらを速やかに補充しなければなりません。公聴会では、被申立人は提出される各文書の10部を提供しなければなりません。必要な文書の提出に失敗した場合、委員会はこれらを除外することができます。

- ✓ 被申立人は、公聴会開催日の最低5営業日前に、予想される文書の写しを局に提供しなければなりません
- ✓ 被申立人は、公聴会時に提出される各文書の10部を提供しなければなりません
- ✓ 委員会は、被申立人が要求どおりに提供しなかった文書を除外することができます

14.8 委員会公開聴聞会の延期

公開聴聞会は、被免許人または部門の書面による申立てに基づくか、当事者間の合意により、正当な事由がある場合に延期することができます。延期は誠実な意図で行われる必要があり、単なる遅延を目的とすることはできません。公開聴聞会前の延期要求は委員会に提出する必要があり、書記が対応できない場合は会長が、会長も対応できない場合は副会長が審理します。

- ✓ 延期には正当な事由が必要であり、誠実な意図で行われる必要があり、単なる遅延を目的とすることはできません
- ✓ 公開聴聞会前の延期要求は委員会に提出する必要があり、書記、会長または副会長が決定します

14.9 苦情の修正または取下げ

苦情はいつでも修正することができます。修正が苦情を実質的に変更する場合、または被告人が適時に準備できない場合、委員会は延期を許可します。苦情は聴聞会開始前のいつでも取下げることができます。

- ✓ 苦情はいつでも修正でき、聴聞会開始前のいつでも取下げることができます
- ✓ 修正が苦情を実質的に変更する場合、または適時準備を妨げる場合、延期が許可されます

14.10 委員会前の申立て(Motions)

公聴会中でない場合、すべての申立ては書面によるものでなければならず、公聴会の少なくとも10営業日前に相手方及び委員会に提出されなければなりません。相手方は7営業日以内に書面による応答を提出することができます。公聴会の3営業日未満前に提出された応答は、正当な事由がある場合は委員会の許可が必要です。委員会は口頭弁論または追加証拠を要求することができます。

- ✓ 書面による申立ては、公聴会の少なくとも10営業日前に相手方及び委員会に提出されなければなりません。
- ✓ 相手方は7営業日以内に応答することができます。遅延した応答は、正当な事由がある場合は委員会の許可が必要です。

14.11 証拠規則および手続の非形式性

委員会および部門職員は技術的証拠規則に拘束されず、非形式性はいかなる命令または決定も無効にしません。法廷証拠規則は一般的に従いますが、事実認定を支援するため緩和される場合があります。すべての証拠は重要かつ関連性があるものでなければなりません。委員会は不適切、無能、反復的、または無関連な証拠を除外することができます。証拠が提出される際に異議を唱える当事者は、その根拠を簡潔に述べなければなりません。

- ✓ 委員会は技術的証拠規則に拘束されず、事実認定を支援するため法廷規則を緩和することができます
- ✓ 提出されるすべての証拠は、聴聞会の問題に対して重要かつ関連性があるものでなければなりません
- ✓ 異議を唱える当事者は証拠が提出される際に根拠を述べなければならず、委員会は記録する、認める、または後の判定に従うことを条件に証拠を受領することができます

CHAPTER 15

Education, Research and Recovery Fund; advisory committee

15.1 不動産委員会会議出席に対する継続教育単位

ライセンス保有者は、NAC 645.467に基づいて不動産委員会の会議に出席することで、継続教育単位を取得することができます。単位は会議の種類、期間、および出席の認証に関する特定の条件の対象となります。部分的な出席の場合、部門の裁量により、部分的な単位を取得することができます。

- ✓ 委員会会議出席に対する単位は、ライセンス期間中6時間を超えることはできません
- ✓ 会議は、懲戒処分の結果としてライセンス保有者が参加している聴聞会であってはなりません
- ✓ 単位を取得するには、会議は最低3時間以上の期間でなければなりません
- ✓ 部門は委員会に代わってライセンス保有者の出席を認証しなければなりません
- ✓ 部分的な出席の場合、部門はライセンス保有者が受け取る単位時間数(ある場合)を決定することができます

15.2 基金請願前の判決債務者の審問

不動産教育、研究および回復基金に対して請願を提出する場合、管理者は判決債務者の資産を見つけるための合理的な捜索が行われたことを確認する必要があります。管理者は、請願者が例外の対象を除き、NRS 21.270から21.340に基づいて判決債務者の審問を実施したことを示すよう裁判所に求めます。

- ✓ 請願者は、NRS 21.270から21.340に基づいて判決債務者の審問を実施したことを示す必要があります
- ✓ 相当な注意を払っても判決債務者が管轄区域内で見つからない場合、審問要件は免除されます
- ✓ 判決債務者が破産申立てを提出した場合、審問要件は免除されます
- ✓ 審問を要求しないための正当な理由がある場合、審問要件は免除されます

15.3 未払い実際損害賠償の意味

回復基金請求の場合、管理者はNRS 645.844に基づく「未払い実際損害賠償」を狭く解釈します。判決に関連する特定の費用は、基金が支払う範囲から除外されます。

- ✓ 「未払い実際損害賠償」は弁護士費用を除外します
- ✓ 「未払い実際損害賠償」は判決前利息を除外します
- ✓ 「未払い実際損害賠償」は判決関連の裁判所費用を除外します

15.4 基金に対する請求の和解

管理者は、NRS 645.845に基づき、和解書および裁判所への共同請願を通じて、回復基金に対する請求を和解することができます。提出前に、管理者は請願人に対して、代理人および法律上の助言に関する具体的な書面による警告を提供しなければなりません。

- ✓ 管理者は、部門が請願人の利益を代理していないことを請願人に書面で通知しなければなりません
- ✓ 管理者は、和解に関して独立した法律上の助言を求めることを請願人に書面で勧告しなければなりません
- ✓ 管理者は、請願人に和解が成立したまたは支払われたすべての請求を和解し、第三者の和解を含むすべての基金訴訟を防御しなければなりません

15.5 諮問委員会の設立および構成員

委員会または管理者は、事項を支援し、教育コースを評価し、または調査を審査するために諮問委員会を設立することができます。委員は委員会の適格性要件を満たす必要があり、報酬なしで職務を遂行しますが、日当および旅費を受け取ります。

- ✓ 委員会は適切と判断する事項について諮問委員会を設立することができ、管理者は教育コースの評価または調査の審査のために設立することができます
- ✓ 委員はNRS 645.090のサブセクション3に基づく委員会任命の適格性要件を満たす必要があります
- ✓ 管理者は3名を任命し、少なくとも1名は現在または元の委員会委員である必要があり、この者が委員長を兼務します
- ✓ 委員は報酬なしで部門の意向で職務を遂行しますが、日当手当および旅費を受け取ります
- ✓ 委員は委員会委員として参加が禁止される手続きについては棄権する必要があります

15.6 顧問委員会による調査審査

管理者を支援する顧問委員会は、相当な理由の判定のために調査報告書を審査し、非公式な会議を開催し、ライセンシーと協力して解決策を勧告します。受け入れ可否に応じて、書面合意による懲戒が課せられるか、聴聞会がスケジュールされる可能性があります。

- ✓ 委員会は調査官の報告書を審査して、NRS第113、116、119、119A、119B、645、645C、645D章またはその規則の違反に関する相当な理由の存在を判定します
- ✓ 管理者とライセンシーの両者が勧告を受け入れた場合、書面合意が締結され、NRS 645.630で認可された懲戒を課することができます
- ✓ いずれかの当事者が勧告を拒否した場合、管理者はNAC 645.810に基づいて聴聞会をスケジュールするか、委員会の承認を条件とした解決策を協議します
- ✓ 懲戒が課せられた場合、管理者は事実の書面による要約および懲戒処置を委員会に提出しなければなりません

15.7 回復基金の年間予算

各会計年度の最初の会議前に、委員会は不動産教育、研究および回復基金からの支出の年間配分のための予算を作成します。基金は研究、教育コース、および教育イニシアチブをサポートします。

- ✓ 各会計年度の最初の会議前に予算を作成する必要があります
- ✓ 基金は研究、教育コース、および教育イニシアチブのために資金を配分します

15.8 諮問委員会前の非公式協議手続き

諮問委員会が調査を審査する場合、管理者は非公式協議を開催し、関連当事者に書面通知を提供します。委員会は、関連情報を有する者の出席を要請することができます。

- ✓ 管理者は、各委員会委員、調査対象の免許保有者、および要請された各証人に対し、協議の時間および場所の書面通知を提供しなければなりません。
- ✓ 諮問委員会は、その事項に関連する情報を有すると信じられるいかなる者の出席も要請することができます。

CHAPTER 16

Permit to engage in business as business broker

16.1 懲戒聴聞会におけるブローカーの出席

公認の不動産セールスパーソンまたはブローカー・セールスパーソンがNRS第645章またはその規則に違反したとして告発された場合、特定のブローカーは委員会の前の懲戒聴聞会に出席する必要があります。これにより、監督ブローカーは関連するライセンシーに対する説明責任を果たします。

- ✓ 違反疑惑が提起された当時にライセンシーが所属していた記録ブローカーは、懲戒聴聞会に出席しなければなりません
- ✓ 現在ライセンシーが所属しているブローカーも、委員会の前の懲戒聴聞会に出席しなければなりません

16.2 当事者の聴聞会不出席

当事者が要請された、または認可された延期なしに聴聞会に出席しない場合、適切な通知が与えられていれば、委員会は当事者がいない状態で進行することができ、提示された証拠に基づいて事件を解決することができます。

- ✓ 部局による立証申し立てと委員会による適切な通知の決定があれば、委員会は不在の当事者なしで進行することができます
- ✓ 被申立人が出席しない、または通知に対する回答をしない場合、苦情書の申し立ては真実と見なされる可能性があります

16.3 ビジネスブローカー許可の定義

ビジネスブローカー許可規定（NAC 645.901～645.919）では、主要用語が定義されます。「申請者（Applicant）」は許可を申請するライセンシーであり、「ライセンス（License）」は不動産ブローカー、ブローカー・セールスパーソン、またはセールスパーソンのライセンスを意味します。「許可（Permit）」はビジネスブローカーとして事業を営むための許可を意味し、「ビジネスブローカー（Business broker）」はNRS 645.0075に定義された意味を有します。

- ✓ 「申請者」とは、許可を申請するライセンシーを意味します
- ✓ 「許可」はビジネスブローカーとして事業を営むための許可を意味し、「ライセンス」は不動産ブローカー、ブローカー・セールスパーソン、またはセールスパーソンのライセンスを意味します

16.4 事業仲介人としての従事の解釈

委員会は「事業仲介人として事業に従事する」を、IRSに報告されたあらゆる事業、その資産または所有権権益の売却、交換、オプション、購入、交渉、リスティング、または購買者の勧誘を含むと解釈します。不動産および関連事業の取引は除外され、その不動産の使用から生ずる総収入が50%を超える場合です。

- ✓ 様式1040、1065、1120またはアメリカの1120SでIRSに報告された収入/費用がある事業の取引を含みます。ただし、様式8825で不動産賃貸からの報告された総収入（純資本利得を除く）が50%以上である場合は除外されます。
- ✓ 不動産および関連事業を除外します。関連事業の総収入が不動産の使用から直接生ずる場合が50%を超える場合（例えば、保管施設、ホテル、モーテル、牧場）です。

16.5 ビジネスブローカーライセンスに必要な24時間の教育

ビジネスブローカーライセンスに必要な24時間の教室内講習は、財務諸表、評価、購入・売却の考慮事項、および専門的慣行をカバーする特定の科目別時間数に分かれています。

- ✓ 財務諸表8時間、事業評価6時間、購入申し込みおよび売却の考慮事項6時間、ビジネスブローカーおよび専門的慣行4時間を含む必要があります
- ✓ 部局は、国家的に認識または認定されている組織の課程を受け入れることができます。その課程の完了が申請者がビジネスブローカー業務に従事することができるという適格性を与える場合です

16.6 ビジネスブローカー許可証の有効期限切れと更新

ビジネスブローカー許可証は許可証所有者の宅地建物取引士免許に連動しています。免許と同時に有効期限が切れ、更新手数料と継続教育のドキュメンテーションと共に免許更新時に更新されます。

- ✓ 許可証は許可証所有者の免許と同じ日付に有効期限が切れます
- ✓ 更新には、免許更新申請書と共に提出された申請、$40の更新手数料、およびNRS 645.863に基づいて完了した継続教育のドキュメンテーションが必要です

16.7 懲罰に代わる免許の自主的返納

委員会は、他の懲罰措置を追求する代わりに、ライセンス保有者の自主的返納を受け入れる裁量権を持っています。

- ✓ 委員会は、免許、許可、登録、または証明書の自主的返納を受け入れることができます。
- ✓ 自主的返納は、NRS第645章に基づく他の懲罰措置の課免に代わって受け入れられることがあります。

16.8 懲戒処分または申請却下の報告

委員会は、ライセンス保持者に対する懲戒処分または申請却下を、様々な外部および内部機関に報告することができます。

- ✓ 報告書は、ライセンス保持者に対する懲戒処分を記録する国家リポジトリに提出することができます
- ✓ 報告書は、不動産実務を規制する他州の機関およびネバダ州の他の機関または委員会に提出することができます

16.9 許可更新の効力発生日

事業仲介人許可の更新は、ライセンス更新に関連する2つのトリガーイベントのうち後に発生する日付に基づいて効力が生じます。

- ✓ 更新は、申請者がライセンス更新申請書を提出する日付またはライセンスと許可の両方の更新手数料を支払う日付のいずれか後に発生する日付に効力が生じます
- ✓ 更新は基礎となる不動産ライセンス更新に関連付けられており、それと調整されます

16.10 ビジネス仲介コースの承認

ビジネスブローカー許可証の教育要件を満たすコースは承認を受ける必要があり、教育機関は確立された部門の手続きを通じて申請する必要があります。

- ✓ ビジネス仲介コースは、申請者が許可証の発行または更新に向けたクレジットを受け取るために、委員会に代わって部門から承認を受ける必要があります
- ✓ 教育機関は、NAC 645.400から645.467の手続きに従って、このようなコースを提供するための承認を申請する必要があります

CHAPTER 17

Supplement: Property Condition Disclosure

17.1 売主の不動産開示様式（NRS 113.100-113.150）

住宅不動産（1〜4ユニット）の売主は、不動産部門が定める売主不動産開示様式を作成し、譲渡の最低10日前に買主に提出しなければならず、売主が認識しているすべての欠陥を開示する必要があります（NRS 113.130）。売主が新たな欠陥を発見したか、開示された欠陥が決済前に変更された場合、修正開示をできるだけ早く提供する必要があります。買主は修正開示を受け取ってから4営業日以内に、売主が書面で欠陥の修補に同意しない限り契約を解除できます。様式が提出されなかった場合、買主は譲渡前のいかなる時点でも違約金なしに契約を解除できます。既知の欠陥について告知されなかった買主は、3倍損害賠償、弁護士費用および訴訟費用を請求できます（NRS 113.150）。訴訟は発見から1年以内、または譲渡もしくは占有から2年以内のいずれか遅い方の期限内に提起する必要があります。買主は署名して公証された書面による放棄書によってのみ開示を放棄できます。裁判所命令による譲渡、差押売却、受託者売却、および共有者または配偶者間の譲渡は様式要件から除外されます。出典：Nev. Rev. Stat. §§113.100-113.150

- ✓ 開示様式は住宅不動産の譲渡の最低10日前に提出される必要がある
- ✓ 買主は新たなまたは変更された欠陥の修正開示を受け取ってから4営業日以内に契約を解除できる
- ✓ 様式が提出されなかった場合、買主は譲渡前のいかなる時点でも契約を解除できる
- ✓ 既知の欠陥の未開示：3倍損害賠償および弁護士費用。発見から1年以内または譲渡/占有から2年以内のいずれか遅い方の期限内に訴訟提起
- ✓ 買主による放棄は書面、署名、および公証された場合にのみ有効

CHAPTER 18

Supplement: Condominium/HOA

18.1 共有利益コミュニティ再販売パッケージとHOA先取特権(NRS 116)

共有利益コミュニティのユニットが再販売される前に、売主は買主に協会からの再販売パッケージを提供する必要があります。これには宣言書、定款、規則、現在の評価額および未払い額の明細書、現在の予算、積立金研究の概要、および部門の情報明細書が含まれます(NRS 116.4109)。買主は再販売パッケージの受領後5暦日以内、またはクロージング前(いずれか早い方)に書面通知により購入契約をキャンセルできます。協会がパッケージに対して請求できる手数料は委員会規則によって制限されます(現在の金額を確認してください)。新規ユニットを販売する開発者は公開提供書を提供する必要があり、買主も同様に5暦日以内にキャンセルできます(NRS 116.4103、116.4108)。協会評価額はユニットに対する先取特権であり、最大9ヶ月の通常評価額は最初の信託証書より優先されます(NRS 116.3116)。コミュニティマネージャーはNRS 116Aに基づく証明書を保有する必要があり、紛争はオンブズマンおよび共有利益コミュニティ委員会に提起されます。
出典: Nev. Rev. Stat. §§116.3116, 116.4103-116.4109

- ✓ 売主はユニット再販売前にHOA再販売パッケージを提供する必要があります
- ✓ 買主は再販売パッケージまたは公開提供書の受領後5暦日以内にキャンセルできます
- ✓ HOA先取特権の最優先順位は最初のモーゲージに先立つ最大9ヶ月の通常評価額をカバーします
- ✓ コミュニティマネージャーはNRS 116Aに基づく証明書が必要です
- ✓ 購入者はHOA購入に関する部門の情報明細書を受け取る必要があります

CHAPTER 19

Supplement: Landlord-Tenant

19.1 住宅賃貸人・賃借人法：敷金、立入、家賃値上げ（NRS 118A）

NRS 118A.242に基づき、賃貸人は敷金（返金不可の清掃費を含む）を3ヶ月分の家賃を超えて要求することはできず、賃貸借の終了後30日以内に控除項目の明細書とともに敷金を返還しなければなりません。賃借人は保証保険で代替することができます。賃貸人は緊急事態を除き、立入前に最低24時間の通知を行わなければなりません（NRS 118A.330）。1ヶ月以上の定期賃貸借の家賃は、最低60日間の書面通知でのみ値上げできます（NRS 118A.300）。遅延料金は定期家賃の5%を超えることはできません（NRS 118A.210）。賃貸人は物件を居住可能な状態に保つ必要があり（NRS 118A.290）、賃借人に署名された書面の賃貸借契約書と必要な開示事項の写しを提供する必要があります（NRS 118A.200）。ネバダ州には家賃統制法がありません。出典：Nev. Rev. Stat. ch. 118A

- ✓ 敷金の最大額は3ヶ月分の家賃
- ✓ 敷金と控除明細書は賃貸借終了後30日以内に返還する必要がある
- ✓ 緊急事態を除き、賃貸人の立入には24時間前の通知が必要
- ✓ 月単位またはそれ以上の賃貸借の家賃値上げには60日間の書面通知が必要
- ✓ 遅延料金は定期家賃の5%以下に制限される

19.2 簡易強制退去および賃貸人との関係終了通知 (NRS 40.251-40.2516)

定期賃貸借契約は書面による通知により終了します:月間賃貸借は30日、週間賃貸借は7日です (NRS 40.251)。60歳以上または障害のある賃借人は、さらに30日の延長を請求できます。家賃の不払いの場合、賃貸人は賃借人に7日間の支払い-または立ち退き通知を発送します (NRS 40.2512、2019年改正)。その他の違反には、5日間の是正-または立ち退き通知が必要です (NRS 40.2516)。迷惑行為または違法行為には3日間の通知が必要です (NRS 40.2514)。簡易強制退去は地方裁判所を通じて取得されます。賃貸人による自力救済的強制退去、公共料金の遮断またはロックアウトは禁止されており (NRS 118A.390)、賃借人は損害賠償を請求できます。出典: Nev. Rev. Stat. §§40.251-40.2516, 118A.390

- ✓ 月間賃貸借の終了は30日の通知が必要で、週間賃貸借は7日が必要です
- ✓ 家賃不払い:7日間の支払い-または立ち退き通知
- ✓ 賃貸借違反:5日間の是正-または立ち退き通知。迷惑行為:3日間の通知
- ✓ 自力救済的強制退去とロックアウトは違法です。強制退去は地方裁判所を通じて行われます
- ✓ 60歳以上または障害のある賃借人は、理由のない通知でさらに30日の延長を請求できます

CHAPTER 20

Supplement: Transfer Tax and Recording

20.1 不動産移転税および価値申告 (NRS 375)

ネバダ州は、価値が$100を超える場合、各証書に対して不動産移転税を課し、州全体で$500あたり$1.95の税率で計算します (NRS 375.020, 375.023)。人口の多い郡では地域加算分を追加するため、Clark郡では$500あたり$2.55の合計税率が、Washoe郡では$500あたり$2.05の合計税率が適用されます。買い手と売り手は連帯責任を負いますが、慣例では売り手が通常支払います。証書が記録される際に、価値申告書 (Declaration of Value) を郡の記録官に提出しなければなりません (NRS 375.060)。NRS 375.090に基づく免税譲渡には、配偶者または1親等の血族間の譲渡、政府機関との譲渡、所有権の単なる名義変更または形式変更、対価なしの信託への譲渡、離婚に関する譲渡、および競売またはそれに代わる証書が含まれます。ネバダ州は州所得税を持たないため、非居住者売却者に対する州源泉徴収がありません。出典: Nev. Rev. Stat. §§375.020, 375.023, 375.060, 375.090

- ✓ 基本税率: 価値が$100を超える場合、$500あたり$1.95 (1単位未満を含む)
- ✓ Clark郡の総税率 $500あたり$2.55; Washoe $500あたり$2.05
- ✓ 価値申告書(Declaration of Value)は証書記録時に提出されなければならない
- ✓ 免税: 配偶者、1親等血族、政府機関、対価なし信託、離婚、競売および競売代位証書
- ✓ ネバダ州所得税なし、したがって非居住者売却者源泉徴収なし

CHAPTER 21

Supplement: Fair Housing Additions

21.1 ネバダ州公正住宅法保護階級 (NRS 118.010-118.120)

ネバダ州公正住宅法は、人種、宗教的信条、肌の色、出身国、障害、祖先、家族状況、性別、性的指向、および性自認もしくはジェンダー表現を理由とした、住宅の売却、賃貸借、融資、または広告における差別を禁止しています (NRS 118.020, 118.100)。性的指向およびジェンダー表現ならびに性自認は、連邦公正住宅法を超えた州法による追加保護階級です。苦情はネバダ州平等権委員会 (NRS 233) に提出され、同委員会は調査および救済命令を行うことができます。差別を行ったと認定されたライセンス保有者は、NRS 645に基づく処分の対象となります。特定の所有者占有住宅および宗教的住宅の適用除外は連邦法に準じていますが、差別的広告を認めません。出典: Nev. Rev. Stat. § § 118.020, 118.100; NRS 233

- ✓ 州が追加指定した保護階級:性的指向およびジェンダー表現ならびに性自認
- ✓ 保護対象にも含まれるもの:人種、宗教的信条、肌の色、出身国、障害、祖先、家族状況、性別
- ✓ ネバダ州平等権委員会によって執行される
- ✓ 所有者占有の適用除外が適用される場合であっても、差別的広告は禁止される

CHAPTER 22

Supplement: Other State Disclosures

22.1 汚染された不動産、性犯罪者およびメタンフェタミン違法製造施設 (NRS 40.770)

NRS 40.770は、売主、貸主またはライセンシーが、不動産が殺人、自殺、または不動産の状態以外の原因による死亡の現場であったこと、不動産の状態以外の重罪の現場であったこと、または占有者がHIVまたは占有を通じて伝染しない他の病気を持っていたことを開示しなかったことについて責任を負わないことを規定しています。また、登録されている性犯罪者が地域社会に住んでいるか、または住む予定であることを開示しなかったことについても責任を負わず、買い手は公開レジストリを参照するよう指示されます。メタンフェタミン製造に以前に使用された不動産は、NRS 40.770および保健当局の基準に従って適切に改善および認定されていない限り、開示する必要があります。ライセンシーは直接質問された場合でも誠実に回答する義務があり、これらの事実について積極的に虚偽表示することはできません。出典: Nev. Rev. Stat. § 40.770

- ✓ 敷地内での殺人、自殺、または不動産の状態以外の原因による死亡の開示義務なし
- ✓ 以前の占有者のHIVまたは占有を通じて伝染しない病気の開示義務なし
- ✓ 近隣の登録性犯罪者を開示しなかったことについての責任なし
- ✓ 以前のメタンフェタミン製造は適切に改善されない限り開示が必要

22.2 ネバダ州法定開示: 開放牧場、ゲーミング地区、新築建設、水道および下水道 (NRS 113)

不動産状態報告書に加えて、NRS 113はネバダ州固有の複数の書面開示を義務付けています。開放牧場に隣接する不動産の売主は、家畜が放牧される可能性があり、買主がフェンス責任を負うことを開示しなければなりません(開放牧場開示、NRS 113.065)。ゲーミング企業地区がある郡(クラーク郡)では、その地区から2,500フィート以内の住宅用不動産の売主はその事実を開示しなければなりません(NRS 113.080)。新築住宅の売主は、用途地域、マスタープラン、近隣の土地利用、該当する場合は土壌報告書、およびNRS 40.600-40.695に基づく建設欠陥請求手続に関する情報を提供しなければなりません(NRS 113.135)。売主はまた、不動産が公共の水道および下水道に接続されているか、井戸および浄化槽システムで供給されているかを開示しなければなりません(NRS 113.060; 細目条項を確認)。出典: Nev. Rev. Stat. §§ 113.060-113.135

- ✓ 開放牧場に隣接する不動産については開放牧場開示が必須
- ✓ クラーク郡でゲーミング地区から2,500フィート以内の場合、ゲーミング地区開示が必須
- ✓ 新築建設: 売主は用途地域、マスタープラン、土壌および建設欠陥情報の提供が必須
- ✓ 水道および下水道接続またはウェルおよび浄化槽状態の開示が必須

CHAPTER 23

Supplement: Property Tax

23.1 ホームステッド免除と固定資産税の基礎 (NRS 115、NRS 361)

主要な住居のホームステッド宣言書(Declaration of Homestead)を登記した住宅所有者は、一般債権者から最大$605,000のエクイティを保護されます(NRS 115.010)。ただし、この免除は抵当権、信託証書、工事担保権、固定資産税、またはHOA評価には対抗しません。資産は課税対象価値の35%で評価され(NRS 361.225)、総税率は法定内で$5の憲法上限内の評価額$100あたり$3.64を超えることはできません。年間税額の増加は制限されており、自己居住する主要住居は年間3%以上、その他の資産は年間8%以上増加することはありません(NRS 361.4722-361.4724)。会計年度は7月1日から6月30日までであり、税金は4回の分割払いが可能であり、未払い税金は他の担保権よりも優先順位を持つ担保権となります。出典: Nev. Rev. Stat. §§115.010, 361.225, 361.453, 361.4722-361.4724

- ✓ 宣言書を登記した後、ホームステッド免除は最大$605,000のエクイティを保護します
- ✓ ホームステッド免除は抵当権、工事担保権、税金、またはHOA評価に対する保護を提供しません
- ✓ 評価比率は課税対象価値の35%です
- ✓ 法定税率上限は評価額$100あたり$3.64であり、憲法上限は$5です
- ✓ 自己居住する主要住居の年間税額増加は3%以下に制限され、その他の資産は8%以下に制限されます

CHAPTER 24

Supplement: Foreclosure

24.1 信託証書の差押え、償還権および不足額 (NRS 107、NRS 40.455)

ネバダ州の貸し手はほぼ常にNRS 107.080に基づき受託者によって非訴訟的に差し押さえられる信託証書を使用します。受託者は債務不履行通知および売却選択通知を記録します。借り手は通知が記録されて郵送された後35日以内に滞納金を支払うことで治癒できます。また、売却は記録から最低3ヶ月後に初めて実行でき、その後売却通知が3週間掲示・公告され、売却前に最低20日の通知が必要です。受託者売却後に法定償還権はありませんが、訴訟的差押えは1年の償還期間を認めます (NRS 21.210)。自己使用住宅は差押え仲介プログラムの対象です (NRS 107.086)。貸し手は売却後6ヶ月以内に不足額について訴訟を起こさなければならず (NRS 40.455)、2009年10月1日以降に金融機関から自己使用一戸建て住宅に対して提供された購入資金ローンについては不足額判決が禁止されています (詳細を確認してください)。出典: Nev. Rev. Stat. §§107.080、107.086、21.210、40.455

- ✓ 非訴訟的差押え：債務不履行通知後35日の治癒期間；記録から3ヶ月以内に売却不可
- ✓ 売却通知は掲示・公告され3週間、売却前に最低20日間
- ✓ 受託者売却後に償還権なし；訴訟的差押え後1年間の償還権
- ✓ 不足額訴訟は売却後6ヶ月以内に提起されなければならない
- ✓ 自己使用住宅に対して差押え仲介プログラムが利用可能

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 エスクロー決済と公認エスクロー・エージェント (NRS 645A)

ネバダはエスクロー州です。決済は弁護士ではなく中立的なエスクロー会社またはタイトル会社によって処理され、決済時に弁護士は必要ありません。エスクロー・エージェントおよび機関はNRS 645Aに基づいて金融機関局からライセンスを取得する必要があり、エスクロー資金を会社資金とは別の信託口座に保管し、当事者が署名した書面指示のみに従う必要があります。所有権保険は慣例的であり、所有権は通常譲与証書(grant, bargain and sale deed)によって譲渡されます。価値宣言書(Declaration of Value)は登記時に証書と共に提出されます。費用配分の慣例は地域によって異なります(南部ネバダでは売り手が通常譲与税と所有者所有権保険を負担し、買い手が貸し手保険と融資費用を負担します。地域慣例を確認してください)が、すべての配分は交渉可能です。ライセンシーが受け取った誠意金はNRS 645で要求される通りエスクロー保有人に預託されるのが通例です。

- ✓ ネバダの決済はエスクロー会社またはタイトル会社によって処理され、弁護士は必要ありません
- ✓ エスクロー・エージェントはNRS 645Aに基づいて金融機関局からライセンスを取得する必要があります
- ✓ エスクロー保有人は当事者の書面指示のみに従い、資金を信託として保管します
- ✓ 費用配分は慣例的であり義務的ではなく、交渉可能です

CHAPTER 26

Supplement: Subdivision/Timeshare Registration

26.1 タイムシェアおよび分割土地販売 (NRS 119, 119A)

ネバダで販売のために提供される分割土地は不動産局に登録される必要があり、開発業者は契約署名前に各購入者に同局が承認した不動産報告書(公開募集説明書)を提供しなければなりません。報告書なしに署名された契約は購入者により取消可能です (NRS 119)。タイムシェアプロジェクトはNRS 119Aに基づき登録される必要があり、販売は免許取得済みの不動産仲介業者または登録されたタイムシェア販売代理人を通じてのみ行われなければなりません。購入者は署名後の5暦日の真夜中までの間、書面通知により契約を取消することができます (NRS 119A.410)。公開募集説明書は各タイムシェア購入者に交付される必要があり、開発業者は預金をエスクロー口座で保管するか保証を提供しなければなりません。出典: Nev. Rev. Stat. ch. 119; ch. 119A

- ✓ 分割土地は登録される必要があり、署名前に不動産報告書が交付されなければなりません
- ✓ タイムシェア購入者は署名後5暦日間の取消権を有しています
- ✓ タイムシェアは免許取得済み仲介業者または登録されたタイムシェア販売代理人を通じてのみ販売されます
- ✓ タイムシェアプロジェクトは不動産局に登録される必要があります