Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • New Jersey Real Estate Salesperson License Exam

New Jersey

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
185	29	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 • 185 knowledge points • 29 chapters

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

Contents

01 Subch. 1: Organizational rules and definitions (11:5-1.1 – 1.5) 1

02 Subch. 2: Pre-licensure education requirements (11:5-2.1) 3

03 Subch. 2: Examination eligibility certificates and Education Bureau fees (11:5-2.4 – 2.6) 7

04 Subch. 3: Licensing – terms, criminal history, exam rules, sponsorship, transfers, fees (11:5-3.1 – 3.15) 9

05 Subch. 4: Employment practices, offices and licensee supervision (11:5-4.1 – 4.5) 17

06 Subch. 5: Trust accounts and records of brokerage activity (11:5-5.1 – 5.5) 21

07 Subch. 6-7 excerpts: referral-company salespersons (11:5-6.10) and anti-kickback rule (11:5-7.2) 26

08 Art. I: License required, definitions, Real Estate Commission (45:15-1 – 45:15-8) 29

09 Licenses, examination, education, schools (45:15-9 – 45:15-11.3) 34

10 Offices, bars to licensure, special (escrow) accounts, fees, commissions and rebates (45:15-12 – 45:15-16c) 41

11 Continuing education (45:15-16.2 – 45:15-16.2g) 48

12 Land Sales Full Disclosure – subdivided lands (45:15-16.27 – 45:15-16.37) 52

13 Art. II: Real Estate Consumer Protection Enhancement Act – buyer's/seller's agent, disclosed dual agency, designated agency, transaction broker (45:15-16.86 – 45:15-16.101) 57

14 Supplement: License Law Discipline 63

15 Supplement: Agency Disclosure 65

16 Supplement: Contracts and Closing Practice 66

17 Supplement: Brokerage Practice 68

18 Supplement: Fair Housing 70

19 Supplement: Landlord-Tenant Law 72

20 Supplement: Transfer and Property Taxes 74

21 Supplement: Property Condition Disclosures 76

22 Supplement: State disclosures 78

23 Supplement: Landlord-tenant law 80

24 Supplement: Condominium and HOA Law 82

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing practice 84

26 Supplement: New construction 85

27 Supplement: Property tax 87

28 Supplement: Foreclosure and mortgage law 89

29 Supplement: License law additions 91

CHAPTER 1

Subch. 1: Organizational rules and definitions (11:5-1.1 – 1.5)

1.1 ブローカー・オブ・レコード(Broker of Record)対雇用ブローカー(Employing Broker)

「ブローカー・オブ・レコード」とは、認可を受けた事業体に代わって事業を行う権限を持つ個別ブローカーのことです。「雇用ブローカー」とは、ブローカー-セールスパーソン、セールスパーソン、またはセールスパーソン(紹介)がライセンスを取得する不動産ブローカーのことです。受験者はこれら2つの役割を区別する必要があります。

- ✓ 「ブローカー・オブ・レコード」は、認可を受けた事業体に代わって事業を行う権限を持つ個別ブローカーです
- ✓ 「雇用ブローカー」は、ブローカー-セールスパーソン、セールスパーソン、またはセールスパーソン(紹介)がライセンスを取得するブローカーです

1.2 不動産委員会の権限の範囲

ニュージャージー不動産委員会は、ブローカー、ブローカー販売員、および販売員の教育、試験、およびライセンス付与を規制しています。また、州内の販促活動を通じてニュージャージー州民に対する州外不動産の売却または賃貸を規制し、ライセンス所有者に対する懲戒処分を調査・裁定し、不動産保証基金を管理しています。

- ✓ 委員会はブローカー、ブローカー販売員、および販売員の教育、試験、およびライセンス付与を規制しています
- ✓ 委員会はニュージャージー州民に対する州外不動産の売却/賃貸のための州内販促活動を規制しています
- ✓ 委員会はライセンス所有者に対する懲戒処分を調査・裁定し、不動産保証基金を管理しています

1.3 N.J.A.C. 11:5に基づく主要な法定義

第11:5章は、受験者が知る必要がある中心用語を定義しています。「法令」は不動産免許法(Real Estate License Act)、N.J.S.A. 45:15-1以下を意味します。「委員会」はニュージャージー州不動産委員会(New Jersey Real Estate Commission)を意味します。これらの定義は、文脈が明確に異なることを示さない限り、章全体に適用されます。

- ✓ 「法令」は不動産免許法、N.J.S.A. 45:15-1以下を意味します。
- ✓ 「委員会」はニュージャージー州不動産委員会を意味します。
- ✓ 定義は、文脈が明確に異なることを示さない限り、章全体に適用されます。

1.4 セールスパーソン（紹介）指定

2026年1月20日（R.2026 d.020）から、「紹介エージェント」という従来の用語は「不動産紹介会社とともにライセンスを受けた不動産セールスパーソン」に改称され、略称は「セールスパーソン（紹介）」となりました。このライセンスカテゴリー、「不動産紹介会社」、および関連する仲介人・セールスパーソン用語のすべての意義はN.J.S.A. 45:15-3に由来します。

- ✓ 「セールスパーソン（紹介）」は、不動産紹介会社とともにライセンスを受けた不動産セールスパーソンを意味します
- ✓ 定義およびその他のライセンスタイプ定義はN.J.S.A. 45:15-3から導出されます
- ✓ 2026年1月20日から、「紹介エージェント」は「不動産紹介会社とともにライセンスを受けたセールスパーソン」に改称されました

1.5 不動産ブローカー活動の定義

「不動産ブローカー活動」（または「ブローカー活動」）とは、不動産免許が必要とされるN.J.S.A. 45:15-3に記載された活動を意味します。これにより、免許要件が法定の免許活動リストに直接結びつけられます。

- ✓ 「ブローカー活動」とは、不動産免許が必要なN.J.S.A. 45:15-3の活動を意味します
- ✓ ブローカー活動を実施するには不動産免許が必要です

1.6 機密対公開ライセンシー記録

公開ライセンス記録は営業時間中に検査およびコピーが可能であり、認定コピーは書面による請求（最低10営業日）が必要です。ただし、N.J.A.C. 11:5-3.3に基づいて取得した犯罪歴情報およびライセンシーの自宅住所、自宅電話番号、生年月日などの個人データは機密です。その他の非公開記録には、犯罪告発/起訴/有罪判決、犯罪歴確認結果、破産訴状、およびライセンス申請書と共に提出された一時停止/取消命令が含まれます。

- ✓ 犯罪歴情報およびライセンシー個人データ（自宅住所、自宅電話、生年月日）は機密です
- ✓ 公開記録の認定コピーは書面による請求および最低10営業日が必要です
- ✓ 犯罪告発、起訴、有罪判決、犯罪歴確認、および申請書と共に提出された懲戒命令はN.J.S.A. 47:1A-1以下に基づいて非公開です
- ✓ 記録は一般的に最低3年間保持されます

CHAPTER 2

Subch. 2: Pre-licensure education requirements (11:5-2.1)

2.1 すべてのライセンスタイプに対する一般的な免許前教育要件

セールスパーソン、セールスパーソン（紹介）、またはブローカーライセンスの申請者は、N.J.S.A. 45:15-10.1に従って教育された承認された不動産教育コースの満足のいく修了の証拠をライセンス申請書とともに提出する必要があります。セールスパーソンコースとブローカーコースは単位互換性がありません。

- ✓ セールスパーソン、セールスパーソン（紹介）、またはブローカーライセンスを申請するすべての申請者は、申請書とともに完了した不動産教育の証拠を提出する必要があります
- ✓ ブローカーコースへの出席に対しては、セールスパーソン/セールスパーソン（紹介）要件の単位は与えられず、セールスパーソンコースへの出席に対しては、ブローカー要件の単位は与えられません
- ✓ コースはN.J.S.A. 45:15-10.1に従って教育される必要があります

2.2 免許試験受験に必要な最低教育時間数

宅地建物取引士または宅地建物取引士（照会）試験の受験資格を得るには、まず委員会認可校で最低75時間のコースを修了する必要があります。ブローカー試験の受験資格を得るには、最低150時間（90時間の一般コースおよび2つの30時間コース）を修了する必要があります。

- ✓ 宅地建物取引士/宅地建物取引士（照会）試験受験者は、N.J.S.A. 45:15-10.4に基づきライセンス取得済み学校で最低75時間のコースを修了する必要があります
- ✓ ブローカー試験受験者は、最低150時間の免許前教育を修了する必要があります
- ✓ ブローカーコースはライセンス取得済み学校で受講する必要があります。ただし、(g)5の特定コースは委員会承認プロバイダーが提供することができます

2.3 ブローカー150時間コース構成および2年完了ルール

ブローカー事前免許教育は150時間です：まず完了する必要がある90時間の一般ブローカーコース、その後2つの30時間コース（倫理/代理人およびオフィス管理）。3つすべてのコースは2年以内に完了する必要があり、そうでない場合、候補者は以前に受講したコースを再受講し、N.J.S.A. 45:15-9およびN.J.A.C. 11:5-3.8の経験要件を再度満たす必要があります。

- ✓ 150時間は90時間の一般コースと2つの30時間コース（倫理/代理人およびオフィス管理）で構成されます
- ✓ 90時間の一般コースは2つの30時間コースの前に完了する必要があります
- ✓ 3つすべてのコース（150時間）は2年の期間内に完了する必要があります
- ✓ 2年以内に完了されない場合、候補者は以前に受講したコースを再受講し、N.J.S.A. 45:15-9およびN.J.A.C. 11:5-3.8に基づく経験要件を再度満たす必要があります

2.4 ブローカー資格課程の入学前提条件としてのセールスパーソンライセンス

適格な障害を持つ退役軍人を除き、ブローカー事前ライセンス課程の150時間のクレジットを受けるには、入学時にライセンス取得したセールスパーソンである必要があります。

- ✓ ブローカー課程に入学して必要な150時間を完了するためのクレジットを受けるには、セールスパーソンライセンスを保持していなければなりません。
- ✓ 適格な障害を持つ退役軍人のみが、入学時のセールスパーソンライセンス要件の唯一の例外です。

2.5 prelicensure 教育要件の免除

一般的な90時間ブローカーおよび75時間セールスパーソン prelicensure コース要件は、指定申請者のために免除されます。これには、3年以上の活動的な仲介経験を有する州外ブローカー、弁護士、十分な不動産コースワークを修了した学位保有者、同等性条件を満たす州外免許保有者、およびライセンスが2年以上5年未満前に失効した前職ニュージャージー州ブローカーが含まれます。

- ✓ 申請直前の3年以上にわたって仲介業に積極的に従事している州外ブローカーは免除対象
- ✓ ニュージャージー州で認可された弁護士（ブローカーまたはセールスパーソン申請者）または他の州で認可された弁護士（セールスパーソン申請者）は免除対象
- ✓ 大学学位保有者は、3年以内に75時間以上の大学レベルの不動産時間を修了した場合、または不動産学の学士号/準学士号を保有している場合、または3年以内に75時間以上（大学院45時間以上を含む）を修了した場合に適格
- ✓ 州外セールスパーソン申請者は、州公認の75時間以上のコースを修了し、試験に合格し、3年以内に積極的にライセンスを受けた場合に適格
- ✓ ライセンスが2年以上5年未満前に失効した前職ニュージャージー州ブローカーは、セールスパーソン/リファーラルライセンスについて免除対象

2.6 75時間の宅地建物取引士試験前ライセンスコース内容

宅地建物取引士（および宅地建物取引士推薦）試験前ライセンスコースは、不動産権利および契約から仲介業法、ライセンス法、最終試験まで、列挙された主題を扱う75時間で構成されています。

- ✓ コースの総時間は75時間です: 不動産権利（9時間）、契約/証書（12時間）、賃貸借および貸主-借主（6時間）、抵当権/担保権（12時間）、事業機会販売（2時間）
- ✓ 追加科目: 仲介業法（12時間）、鑑定評価（2時間）、ライセンス法および規則（9時間）、その他の州/連邦/市町村法（5時間）
- ✓ 宅地建物取引士の義務および注意事項（3時間）およびクイズと最終試験（3時間）で終了します

2.7 90時間一般ブローカー課程のシラバスおよびモジュール規則

90時間一般ブローカー課程は、23の科目領域に対応する最大23のモジュールに分割することができます。学生はモジュールの開始日以外の日付に開始することはできず、単位取得には全科目領域の受講と包括的な最終試験の合格が必須です。

- ✓ 本課程は23の科目領域に対応する最大23のモジュールに分割することができます
- ✓ 学生はモジュール式課程をモジュールの開始日以外の日付に開始することはできません
- ✓ 学生が全科目領域の指導を受け、包括的な最終試験に合格しない限り、単位は与えられません
- ✓ 科目領域には、仲介原則(6時間)、決済/RESPA(6時間)、公正住宅/差別禁止法(3時間)、融資(6時間)などが含まれます

2.8 2つの30時間ブローカーコース：倫理・代理業務および事務所管理

90時間コース修了後、ブローカー候補者は、許可された学校の許可された講師が教える30時間の倫理・代理業務コースと30時間の事務所管理コースの両方を修了する必要があります。各コースは最低1時間以上の最終試験が必須です。

- ✓ 両方の30時間コースは、許可された学校の許可された講師が教えなければなりません
- ✓ 倫理・代理業務コースは、最近の委員会懲戒決定のケーススタディと非講義形式の技法を使用する必要があります
- ✓ 各コースで合格点を要求する1時間以上の最終試験を実施する必要があります
- ✓ 学生は30時間コースのいずれも、その開始日以外の日付に開始することはできません

2.9 30時間倫理/エージェンシーコースの内容

ブローカー倫理/エージェンシーコースは、信認義務、二重代理、利益相反、部分代理、開示要件、および見込み購入者の適格審査義務をカバーしています。

- ✓ エージェントが本人に負う信認義務、および開示された二重代理と未開示の二重代理をカバーする
- ✓ 利益相反と自己取引、および部分代理のリスクと利益をカバーする
- ✓ 非本人への開示要件、複数当事者のために行動することの制限(モーゲージサービスを含む)、および見込み購入者を適切に適格審査/事前適格審査する義務をカバーする

2.10 30時間オフィス管理コースの内容

ブローカーオフィス管理コースは、メインおよびブランチオフィスの監督ブローカー要件、エスクロー口座記録を重視した記録保持、ライセンス保有者の監督および訓練、適格技法、契約/リース/リスティングおよび広告要件、決算、および環境懸念事項をカバーしています。

- ✓ メインおよびブランチオフィスの監督ブローカーに課されるオフィス管理要件をカバー
- ✓ エスクロー口座記録保持要件に特別な強調と広範な説明を提供
- ✓ ライセンス法および委員会規則への準拠を確保するための、他のライセンス保有者の適切な監督および訓練の重要性をカバー
- ✓ 契約、リース、リスティング契約、ブローカー広告、および決算に関する法定/規則要件をカバー

2.11 障害者退役軍人教育代替案

N.J.S.A. 45:15-11に基づいて免許申請する障害者退役軍人は教育要件の対象となりますが、委員会は最小時間を満たし、認定された大学によって単位として提供された場合、認可された学校以外のプロバイダーが完了した不動産プログラムを承認します。

- ✓ 障害者退役軍人セールスパーソン/セールスパーソン（紹介）申請者は、認定された大学によって単位として提供される最低75時間のプログラムで代替することができます
- ✓ 障害者退役軍人ブローカー申請者は、認定された大学によって単位として提供される最低225時間のプログラムで代替することができます
- ✓ プログラムは認定された大学によって単位として提供される必要があります

2.12 教室講義時間および休憩ルール

不動産科目をカバーする最終試験の時間は、最小コース時間にカウントされます。各コース時間の5分以上を休憩に使用することはできません。講師はまた、州試験および免許発行手続きについて説明し、授業時間中に事務業務を実行する必要があります。

- ✓ 不動産科目をカバーする最終試験の時間は、最小コース時間にカウントされます
- ✓ 各コース時間の5分以上を休憩に使用することはできません
- ✓ 講師は、実質的な教材に加えて、州免許試験および免許発行手続きについて十分な指導を提供しなければなりません

CHAPTER 3

Subch. 2: Examination eligibility certificates and Education Bureau fees (11:5-2.4 – 2.6)

3.1 教育局が発行する試験受験資格証

不動産委員会の教育局は、受験者が免許試験の受験を認可する試験受験資格証を発行します。資格証が発行される前に、受験者は該当する実務経験および/または教育要件を満たすか、これらの要件の免除を受ける必要があります。これはブローカー、講師、および販売員（不動産紹介会社から免許を受けた販売員を含む）の受験者に適用されます。

- ✓ ブローカー免許の受験者は、試験受験資格証を受け取るためにブローカーの実務経験および/または教育要件を満たすか、免除を受ける必要があります（N.J.A.C. 11:5-3.8および2.1(e)に基づいて）
- ✓ 講師免許の受験者は、講師教育要件を満たすか、免除を受ける必要があります（N.J.A.C. 11:5-2.2(k)に基づいて）
- ✓ 販売員および紹介会社販売員の受験者は、N.J.A.C. 11:5-2.1(e)に基づいて試験受験資格証を受け取るために教育要件の免除を受ける必要があります
- ✓ 教育局は、すべての試験受験資格証を発行する責任を持つ事務所です

3.2 教育局の免除および処理時間枠

教育局は、ライセンス前教育および仲介業者経験要件の免除申請、継続教育免除を処理します。免除には、セールスパーソン/紹介会社ライセンス前教育免除、部分仲介業者ライセンス前教育および/または完全仲介業者経験免除、N.J.S.A. 45:15-11に基づく障害者退役軍人免除、N.J.A.C. 11:5-12.5に基づく継続教育免除が含まれます。処理時間枠は、完全かつ正確な申請書と正しい手数料を受け取った後にのみ開始します。

- ✓ 適格な障害者退役軍人は、N.J.S.A. 45:15-11に基づいて、仲介業者経験および特定のライセンス前教育要件の免除を取得できます
- ✓ 追加の審査を必要としないライセンス前教育および/または仲介業者経験要件の免除は、一般的に4週間以内に処理されます
- ✓ 仲介業者経験要件に対するセールスパーソン経験の承認申請(N.J.S.A. 45:15-9; N.J.A.C. 11:5-3.8)は、4週間以内に処理されます
- ✓ 継続教育要件免除は、完全な免除申請受領後3週間以内に処理されます
- ✓ 講師、学校、および追加の教習場所ライセンス申請は3週間以内に処理され、更新は4週間以内に処理されます
- ✓ 処理時間は、委員会が正しい形式の必要な手数料とともに完全かつ正確な申請書を受け取った後にのみ実行されます

3.3 教育局取引手数料

N.J.A.C. 11:5-2.6は継続教育（CE）に関連しない教育局取引の手数料を定めています（CE提供者、講師および課程承認手数料はN.J.A.C. 11:5-12.17に別途記載）。学校および講師ライセンス手数料は異なり、ライセンス手数料は2年間のライセンス期間の1年目または2年目に発行されたかどうかに基づいて按分されます。

- ✓ 学校ライセンスの申請手数料は$100.00、講師ライセンスの申請手数料は$50.00です
- ✓ 初期非公立学校ライセンス手数料は2年期間の1年目に発行された場合$400.00、2年目に発行された場合$200.00です
- ✓ 非公立学校更新手数料は$400.00で、追加ライセンス所在地ごとに$200.00です
- ✓ 追加教育所在地ライセンス手数料は2年期間の1年目で$200.00、2年目で$100.00です
- ✓ 犯罪歴確認と電子指紋スキャンは州契約ベンダー手数料で請求され、ベンダーに直接支払います
- ✓ CE提供者、講師および課程承認手数料は11:5-2.6手数料表ではなくN.J.A.C. 11:5-12.17により管理されます

CHAPTER 4

Subch. 3: Licensing – terms, criminal history, exam rules, sponsorship, transfers, fees (11:5-3.1 – 3.15)

4.1 不動産免許の有効期間

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、および支店事務所免許は、奇数年の6月30日に満期となる2年（隔年）の期間で有効です。隔年期間中に発行された免許は、発行時期に関わらず、発行日からその期間の終了日までの間有効です。

- ✓ すべての不動産免許は、奇数年の6月30日に満期となる2年間の期間で有効です
- ✓ 期間中に発行された免許は、発行日から現在の隔年期間の終了日までの間有効です
- ✓ 「セールスパーソン」の定義には、セールスパーソン（紹介）が含まれます

4.2 試験合格後1年以内の申請期限

不動産仲介業者(salesperson)または不動産仲介業者(referral)申請者は、州の試験に合格し、必須の免許取得前教育課程を正常に完了した後、1年以内にライセンス発行申請を行う必要があります。1年以内に申請しない場合は、課程と試験の両方を再度受講・受験する必要があります。同じ1年ルールがブローカー/ブローカー仲介業者申請者にも適用されます(150時間の教育完了時点から)。

- ✓ 不動産仲介業者申請者は、免許取得前教育課程の完了後1年以内にライセンスを申請する必要があります
- ✓ 1年以内に申請しない場合は、課程と試験を再度受講・受験する必要があります
- ✓ ブローカー/ブローカー仲介業者申請者は、150時間の教育要件完了後1年以内に申請する必要があります

4.3 ブローカー経験資格要件

ブローカーライセンスは、不動産仲介業務を主要な専業職として従事する意思を実証する必要があります。他州のライセンスを有するブローカーを除き、申請者は申請直前の3年間継続してセールスパーソンとしてライセンスを保有し、正規雇用される必要があります（週40時間以上、週5日、午前10時頃〜午後8時頃；その他の職務は週25時間を超えない兼業に限定される）。他州で3年以上にわたって積極的にライセンスを保有するブローカーは、要件の免除を受ける資格があります。

- ✓ 申請者は申請直前の3年間、継続してセールスパーソンとしてライセンスを保有し正規雇用される必要があります
- ✓ 正規雇用とは週40時間以上、週5日を意味し、その他の職務は週25時間に制限されます
- ✓ 他州で3年以上にわたって積極的にライセンスを保有・従事するブローカーは、経験要件の免除を受ける資格があります
- ✓ 紹介行為のみに限定される活動は、正規雇用の積極的関与要件を満たしません

4.4 ブローカー・セールスパーソンの地位と監督

ブローカー・セールスパーソンはブローカーと同じ資格要件を満たさなければならず、適切に免許を持つブローカーに雇用され、その監督下で行動する必要があります。ブローカー・セールスパーソンは独立して事務所またはエスクロー口座を維持することはできません。ブローカー・セールスパーソンはN.J.S.A. 45:15-12に基づいて、事務所監督者またはブランチオフィス監督者として機能することが認可される場合があります。

- ✓ ブローカー・セールスパーソンはブローカーと同じ資格要件を満たさなければなりません
- ✓ ブローカー・セールスパーソンは免許を持つブローカーの監督下で働く必要があり、独立して事務所またはエスクロー口座を維持することはできません
- ✓ ブローカー・セールスパーソンは認可された場合、事務所監督者またはブランチオフィス監督者として機能することができます

4.5 事務所閉鎖宣誓書の要件

単独所有者ブローカーまたは記録ブローカーが事業を廃止する場合、以下を認証する宣誓書を30日以内に提出しない限り、再度ライセンスを取得することはできません：すべてのライセンスが返却されたこと、信託口座が閉鎖され信託資金が適切な当事者に支払われたこと、すべての手数料が支払われたまたは受領時に支払われることになっていること、残りの将来の手数料が記載されていること、進行中の取引のすべての主要当事者に書面で通知されたこと、標識および広告が削除・回収されたこと、電話帳が更新されたこと、未納の罰金がないこと、および6年間の記録保管義務を認識していること。

- ✓ 事務所閉鎖宣誓書は事業廃止後30日以内に提出しなければならない
- ✓ 宣誓書は信託口座が閉鎖され、すべての信託資金が適切な当事者に支払われたことを認証しなければならない
- ✓ 宣誓書は未納の罰金がないことを認証し、6年間の記録保管義務を認識しなければならない
- ✓ ブローカーは記録保管所の住所を提供し、6年間にわたり委員会に変更事項をすべて通知しなければならない

4.6 所持中のライセンスの証明

不動産業務に従事する際、ライセンス保有者は常に自分のライセンスの写しを所持していなければなりません。これは物理的なコピーまたは携帯電話、タブレット、ノートパソコン、その他の電子機器のデジタルコピーである場合があります。コピーは委員会のオンラインライセンシングシステム www.reconline.nj.gov からプリントアウトまたはダウンロードできます。

- ✓ ライセンス保有者は不動産業務に従事する際、ライセンスのコピー（物理的またはデジタル）を所持していなければなりません
- ✓ 電子機器上のデジタルコピーは所持要件を満たします

4.7 手数料の納付

指紋スキャン業者、ライセンス試験業者、および11:5-3.11に基づくオンライン譲渡/終了手数料を除き、不動産免許法で規定されたすべての手数料は、ブローカーのビジネス口座小切手、認定小切手または銀行小切手、またはニュージャージー州財務長官宛の為替手形で支払う必要があります。現金は受け付けません。

- ✓ 手数料はブローカーのビジネス口座小切手、認定小切手/銀行小切手、またはニュージャージー州財務長官宛の為替手形で支払う必要がある
- ✓ 現金は受け付けない
- ✓ 指紋業者、試験業者、およびオンライン譲渡/終了手数料は例外

4.8 犯罪履歴記録確認要件

ニュージャージー州不動産委員会は、個別ライセンス保有者、またはライセンスを持つ法人もしくはパートナーシップの役員、取締役、パートナー、または支配的利益保有者に対し、州契約業者を通じて電子指紋スキャンを完了し、処理手数料を支払い、ライセンス申請とともに完了証明を提出することを要求しています。証拠には、申請者の完成した業者様式の写しおよび支払領収書が含まれます。

- ✓ 個別ライセンス保有者および支配的役員/取締役/パートナー/保有者は、州契約業者を通じて電子指紋スキャンを完了する必要があります
- ✓ 完了証明書（業者様式および支払領収書）はライセンス申請に添付する必要があります
- ✓ 法人/パートナーシップ申請者は、各役員、取締役、パートナー、または支配的保有者の指紋証拠を提出する必要があります

4.9 免許試験の規則

免許試験中、受験者はノート、本、またはメモを参照することはできません。試験問題をコピーしたり、個人的な使用のためにメモを作成したりすることは禁止されています。また、試験官の判断がある場合を除き、受験者は試験室を出ることはできません。試験は委員会が指定した試験サービスプロバイダーによって準備された択一式です。試験および指紋採取料は、委員会手数料とは別に、ベンダーに直接支払われるサービス料です。

- ✓ 受験者はノート/書籍/メモを使用することはできず、試験問題をコピーしたり、個人的な使用のためにメモを作成したりすることはできません
- ✓ 試験官の判断がある場合を除き、受験者は試験室を出ることはできません
- ✓ 免許試験は、委員会が指定した試験サービスプロバイダーによって準備された択一式です
- ✓ 試験および指紋採取料は、委員会申請料とは別にベンダーに直接支払われます

4.10 セールスパーソン年齢および教育要件

18歳未満の者にはセールスパーソンまたはセールスパーソン（紹介）ライセンスは発行されません。申請者は委員会認可の予備免許教育課程を満足のいく形で修了したことを証明する証明書を提示する必要があり（免除されない限り）、高等学校教育または同等の資格を所有していることを証明する必要があります。

- ✓ セールスパーソン/セールスパーソン（紹介）申請者は18歳以上である必要があります
- ✓ 申請者は委員会認可の予備免許教育課程を完了する必要があります（免除されない限り）
- ✓ 申請者は高等学校教育または同等の資格を証明する必要があります

4.11 良好な評判を持つ申請者に対するブローカーのスポンサーシップ

どのブローカーも、誠実性と公正な取引の良好な評判を持たない販売員または販売員（紹介）ライセンスの申請者を知りながらスポンサーしてはなりません。販売員（紹介）申請者の場合、申請書には、ブローカー認証（および更新以外の場合は申請者認証）が含まれていなければならず、紹介活動の法的制限を検討したこと、および紹介エージェントの活動が不動産仲介サービスの見込み客の紹介のみに限定されることを確認するものとします。

- ✓ ブローカーは、誠実性と公正な取引の良好な評判を持たない申請者を知りながらスポンサーしてはなりません
- ✓ 販売員（紹介）申請書には、紹介活動の制限の検討を確認するブローカー認証が必要です
- ✓ 販売員（紹介）の活動は、不動産仲介サービスの見込み客への紹介のみに限定されます

4.12 ブローカー事前免許コース要件

経験の承認を申請する前に、申請者は90時間の一般ブローカー事前免許コースと2つの30時間コース（合計150時間）を完了する必要があります。申請者は営業社員活動を証明する監督ブローカーからの書面による声明を提出する必要があり、専任活動の証拠として決済済み取引書類の提供が求められる場合があります。

- ✓ ブローカー申請者は、90時間の一般ブローカーコースと2つの30時間コース（合計150時間）を完了する必要があります
- ✓ 営業社員活動を証明する監督ブローカーからの書面による声明を提出する必要があります
- ✓ 専任活動の証拠として、決済済み取引の裏付け文書が必要な場合があります

4.13 ブローカーの活動中止時のライセンス返還

活動を中止するブローカーは、5営業日以内に、自身のライセンスおよびすべてのセールスパーソン、ブローカー-セールスパーソン、セールスパーソン（紹介）のライセンスをコミッションに返還して取り消さなければなりません。各従業員のライセンスには、N.J.S.A. 45:15-14に従った雇用終了通知書を添付する必要があります。

- ✓ 活動を中止するブローカーは、5営業日以内に、自身のライセンスおよびすべての従業員のライセンスをコミッションに返還しなければなりません
- ✓ 各従業員のライセンスには、雇用終了通知書を添付する必要があります

4.14 ブローカー・オブ・レコードの代替

新しいブローカー・オブ・レコードが代替される場合、新しいブローカーと以前のブローカーは、以下を証明する共同宣誓書を提出する必要があります：新しいブローカーがすべての信託資金の保管を引き継いだこと、すべての信託資金が清算されたこと、すべての手数料が現在まで支払われたこと、新しいブローカーが既存ポリシーに従って手数料を支払うこと、罰金が未払いでないこと（代替前の罰金に対する連帯責任）、看板・広告が変更されたこと、および6年間の保管確認とともにすべての必要な記録が引き渡されたこと。

- ✓ ブローカー・オブ・レコード代替には、新しいブローカーと以前のブローカーからの共同宣誓書が必要です
- ✓ 新しいブローカーはすべての信託資金の保管を引き継ぎ、すべての資金が清算されたことを確認する必要があります
- ✓ 両ブローカーは代替前の措置に対して課せられた罰金に対して連帯責任を負います
- ✓ 必要な記録は引き渡されなければならず、新しいブローカーによって6年間維持される必要があります

4.15 ライセンス移行および終了手続き

ライセンスホルダーがブローカー間で移行し、ライセンスを手渡しで運ぶことを希望する場合、終了するブローカーは裏面に署名/日付を記入し、終了確認セクションを完成させ、5営業日以内に委員会にメール送付するか、オンラインで終了処理を行い、ライセンスホルダーにコピーを送付する必要があります。新しい雇用ブローカーは有効な雇用開始日を入力し、署名し、一時スタブを切り取り、移行手数料とともにライセンスをメール送付するか、オンラインで処理して電子的に手数料を支払います。

- ✓ 終了するブローカーは終了確認セクションを完成させて署名する必要があり、5営業日以内に対応しなければなりません
- ✓ 移行するライセンスホルダーは、終了するブローカーが署名し日付を記入した後でのみ、ライセンスを新しいブローカーに手渡しで運ぶことができます
- ✓ 新しいブローカーは、ライセンスホルダーが業務を開始する前に、有効な雇用開始日を入力し、必須の移行手数料を支払う必要があります
- ✓ セールスパーソン（紹介）、セールスパーソン、またはブローカー・セールスパーソンライセンスのみがオンラインで移行/終了できます

4.16 オンライン移転および終了ルール

セールスパーソン（紹介）、セールスパーソン、またはブローカー-セールスパーソンライセンスのみがオンラインで移転または終了できます。すべてのオンライン終了/移転は、記録保持ブローカーまたは雇用ブローカーによって完了する必要があり、自身のライセンスで処理することはできません。オンライン移転には、監督ブローカーによる事前終了が必要です。ブローカーは、終了および移転の記録を6年間保持しなければなりません。

- ✓ セールスパーソン（紹介）、セールスパーソン、またはブローカー-セールスパーソンライセンスのみがオンラインで処理できます
- ✓ 記録保持ブローカー/雇用ブローカーが取引を処理する必要があり、自身のライセンスで処理することはできません
- ✓ オンライン移転には、監督ブローカーによる事前終了が必要です
- ✓ ブローカーは、終了および移転の記録を6年間保持しなければなりません

4.17 ライセンス申請処理と期限

完全な申請書は、正しい手数料とともに受領後、通常15営業日以内に処理されます。主な期限：教育完了後1年以内に原本ライセンス；最後のライセンス満期から2年以内に再発行；閉鎖後30営業日以内に事務所閉鎖宣誓書；転居前または転居直後にブローカー住所変更；個人事業主またはブローカー・オブ・レコードの死亡/無行為能力から30営業日以内に一時的ブローカーライセンス。

- ✓ 申請書は完全な提出と正しい手数料とともに、通常15営業日以内に処理されます
- ✓ 更新されなかったライセンスの再発行は、最後のライセンス満期から2年以内に申請する必要があります
- ✓ 原本ライセンス申請は教育要件の完了後1年以内に提出する必要があります
- ✓ 一時的ブローカーライセンスは、個人事業主またはブローカー・オブ・レコードの死亡/無行為能力から30営業日以内に申請する必要があります

4.18 ライセンス更新期限と遅延料金

初期更新申請はライセンス失効年の6月30日までに提出する必要があります。第1次補正更新は申請書発行日から45日以内に提出する必要があり、第2次補正更新は発行日から30日以内に提出する必要があります。期限後に消印または受け取られた更新には遅延料金が課せられます。

- ✓ 初期更新申請は失効年の6月30日までに提出する必要がある
- ✓ 第1次補正更新は発行日から45日以内に提出; 第2次補正更新は発行日から30日以内に提出
- ✓ 期限後に消印または受け取られた更新に遅延料金が適用される

4.19 ライセンス手数料表

主な初期ライセンス手数料(申請手数料$50および保証基金手数料を含む): ブローカー/記録ブローカー/個人事業主/ブローカー-セールスパーソン/事業体$270; セールスパーソンおよびセールスパーソン(紹介) $160; 支店$150; 臨時ブローカーライセンス$300。更新手数料: ブローカー/ブローカー-セールスパーソン$200; セールスパーソン/セールスパーソン(紹介) $100; 支店$100。譲渡手数料: $25。名前変更、ステータス変更、営業所住所変更、支店監督者変更: 各$50。

- ✓ 初期ブローカー/ブローカー-セールスパーソンライセンス手数料は$270であり、セールスパーソン(および紹介)は$160である。
- ✓ 更新手数料はブローカー/ブローカー-セールスパーソンの場合$200で、セールスパーソンおよび支店の場合$100である。
- ✓ 譲渡手数料は$25であり、名前変更、ステータス変更、住所変更は各$50である。
- ✓ 再開設手数料には$50の申請手数料が含まれる(例えば、ブローカー$250、セールスパーソン$150)。

4.20 セールスパーソン（紹介）から身分の変更

以前に他の免許を取得していないセールスパーソン（紹介）: 1年未満の免許取得者は継続教育は不要; 1年〜6年は過去2年以内に24時間のコア主題継続教育が必要; 6年以上は全免許前課程を完了して試験に合格する必要がある。以前にブローカー/ブローカー・セールスパーソン/セールスパーソンの免許を取得した者は、紹介エージェントとしての年数に基づいて段階化された継続教育要件（12〜24時間）がある。

- ✓ 1年未満の免許を取得した紹介エージェントはセールスパーソンになるために継続教育が不要
- ✓ 1〜6年間の免許を取得した紹介エージェントは過去2年以内に24時間のコア主題継続教育を完了する必要がある
- ✓ 6年以上の免許を取得した紹介エージェントは全免許前課程を再度受講して試験に合格する必要がある
- ✓ 以前に免許を取得した紹介エージェントは紹介エージェントとしての年数に基づいて12〜24時間の段階化された継続教育要件がある

4.21 試験の特別な配慮

障害者法(Americans With Disabilities Act)またはその他の適用法に基づいて適格である申請者は、特別な配慮を要求することができます。要求は最初に試験を実施する企業に提出されますが、委員会がそれを認めるかどうかを決定する最終的な権限を保持しています。

- ✓ 配慮の要求は、最初に試験を実施する企業に提出されます
- ✓ 委員会は配慮要求を認可または拒否する最終的な権限を保持しています

4.22 ブローカー公式メールアドレス

事業法人及び個人事業主ブローカー免許所有者（『ブローカー』）は、公式メールアドレスを設定し、更新申請時にニュージャージー州不動産委員会（Commission）に提供する必要があります。インターネットベースの更新システムが利用可能になった場合、ブローカーは30日以内にメールアドレスを入力する必要があります。公式メールアドレスの後続の変更は、10日以内にオンラインシステムで更新される必要があります。

- ✓ ブローカーは更新時に公式メールアドレスを設定して提供する必要があります
- ✓ ブローカーはオンラインシステムの利用可能性が通知されてから30日以内にメールアドレスを入力する必要があります
- ✓ 公式メールアドレスの変更は10日以内にオンラインで更新される必要があります

4.23 スポンサーブローカーおよび認定代理人

記録ブローカーまたは雇用ブローカーは、初期ライセンス申請を承認する他の1人を指定することができます。この代理人はブローカーライセンスを保有し、役員/パートナーであるか、または雇用主が個人事業主である場合はブローカー-セールスパーソンである必要があります。別の代理人（ライセンスを持たなくてもよい）は、解除されたライセンス所有者のライセンスに署名して放棄することを認可されることができます。各指定には、委任の少なくとも10日前に委員会に提出された委任状または様式が必要です。

- ✓ 初期ライセンス申請を承認する代理人はブローカーライセンスを保有し、役員/パートナーまたはブローカー-セールスパーソンである必要があります
- ✓ 委任状または指定様式は、機能を委任する少なくとも10日前に提出する必要があります
- ✓ いかなる時点においても、ブローカーと正当に指定された1人だけが、ライセンス譲渡機能を実行することができます

CHAPTER 5

Subch. 4: Employment practices, offices and licensee supervision (11:5-4.1 – 4.5)

5.1 書面による事業関係契約が必須

販売員または販売員（紹介）が不動産仲介活動に従事する前に、仲介人と免許保有者は、事業関係の条件を定める書面契約に署名する必要があります。契約には特定の必須条件が含まれていなければならず、完全に実行された契約書のコピーは提携開始時に免許保有者に提供される必要があり、仲介人は事業記録として原本を保管します。

- ✓ 免許保有者が中介活動に従事する前に、署名された書面契約が必須です
- ✓ 契約は提携期間中に支払われる報酬率を記載しなければなりません
- ✓ 契約には、受け取ってから10営業日以内（または仲介人の銀行口座を通じて資金がクリアした後）、または契約に記載されている別のスケジュールに従って、免許保有者の手数料分を支払うという約束が含まれている必要があります
- ✓ 契約は、提携終了後に終了する取引および更新に関する報酬を指定する必要があります
- ✓ 将来の変更は、両当事者によって署名された書面によらない限り、拘束力がありません
- ✓ コピーは提携開始時に免許保有者に提供され、原本はN.J.A.C. 11:5-5.5に従って仲介人により保管されます

5.2 個別ブローカー監督およびエスクロー監督

個別ブローカー（単独所有者ブローカーまたは記録上のブローカー）は、仲介業務の遂行において、ブローカー免許者およびその雇用者/免許者のすべての行為に対して責任を負い、すべての取引の最終監督およびエスクロー資金の管理について責任を負う。

- ✓ 委員会は、行為が発生した場所に関わらず、ブローカー免許者または同社を通じて雇用/免許される者による免許法/規定違反について、個別ブローカーに責任を負わせる
- ✓ ブローカー免許者が参加するすべての不動産取引は、個別ブローカーの最終監督下にある必要がある
- ✓ 個別ブローカーは、他人の資金のための独立した口座を維持し、本人の明示的な承認と同意がなければ、そのような資金が払い出されないことを保証しなければならない
- ✓ これらのブローカー監督規定は、ブローカー－セールスパーソンとして免許を受けたブローカーには適用されない

5.3 ライセンス貸与の禁止

いかなるライセンス保有者も、他人の利益のために自分の名前またはライセンスを貸与したり、ライセンス規則を回避することはできません。事業を個人的に監督しないブローカーはライセンスを貸与しているとみなされます。

- ✓ 直接的であるか間接的であるかを問わず、ライセンス保有者の名前またはライセンスを他人の利益のために貸与したり、ライセンス法を回避するいかなる取り決めも禁止されています
- ✓ ブローカーは事業を個人的に監督・指導しなければならず、休暇や緊急時を除き、少なくとも週1日以上、本店または支店に物理的に現場に在席していなければなりません
- ✓ 電話またはメール通信のみに長期間依存することは、禁止されたライセンス貸与の証拠として扱われる可能性があります

5.4 メインオフィスの要件と監督

すべての居住ブローカー(ブローカー・セールスパーソン以外)は、ニュージャージー州でビジネス時間中に一般公開されているメインオフィスを維持し、ブローカーまたはブローカー・セールスパーソンによる専任直接監督の下に置く必要があります。

- ✓ 居住ブローカーは、ニュージャージー州で通常のビジネス時間中に一般公開されているメインオフィスを維持し、ブローカーまたはブローカー・セールスパーソンによる直接専任監督の下に置く必要があります。
- ✓ 監督者は常に現場にいる必要はありませんが、常に連絡可能である必要があり、暦月の少なくとも5日間(休暇・緊急事態を除く)は物理的に現場にいなければならず、その間は他の職業に従事してはなりません。
- ✓ ブローカー・セールスパーソンがメインオフィスを監督する場合、ブローカーはすべての活動に対して最終的な責任を負い、常に連絡可能である必要があります。
- ✓ ホームオフィスは生活空間とは独立しており、別々の外部道路面入口が必要です(1963年12月1日以前に存在していた場合は免除されます)。
- ✓ ブローカーの営業所は、そのブローカーが雇用しているセールスパーソンまたはセールスパーソン(紹介)の住居内に位置することはできません。

5.5 預金及び手数料の支払い

ブローカーに支払われた報酬は、受領後5営業日以内にブローカーの一般事業口座に入金する必要があります。ただし、エスクロー資金から適切に差し引かれた場合を除きます。営業担当者に対する金額は予定通り支払う必要があり、適切に支払われない場合は書面による説明が必要となります。

- ✓ ブローカーに支払われたすべての報酬は、受領後5営業日以内にブローカーの一般事業口座に入金する必要があります（N.J.A.C. 11:5-5.1(d)に基づきエスクロー口座から差し引かれた場合を除く）
- ✓ 営業担当者に対する金額は、ブローカーが受領した後10営業日以内に、または資金がクリアされた直後に速やかに支払う必要があります
- ✓ 適切に支払われなかった場合、ブローカーは営業担当者に支払い不実行についての完全な書面説明を提供する必要があります

5.6 退職後の営業職員への会計報告

営業職員または営業職員（紹介）の所属関係が終了した場合、ブローカーは30日以内に支払い予定のすべての金額に関する書面による会計報告を提供し、退職後補償条項と異なる金額について説明する必要があります。

- ✓ 退職後30日以内に、ブローカーは退職日現在で支払い予定のまたは将来支払い可能となるすべての金額に関する完全な書面による会計報告を提供する必要があります
- ✓ 金額が退職後補償条項と異なる場合、ブローカーは会計報告と共に完全な書面による説明を提供する必要があります

5.7 報酬文書の6年間の記録保管

ブローカーは、事業関係契約書、未払い説明書、および契約終了後の会計/説明書を、ライセンス所有者への配送証明と共に6年間保持する必要があります。

- ✓ ブローカーが6年間保持する必要があるもの：書面による契約書、報酬の適切な支払いの遅延に関する説明書、および契約終了後の会計/説明書
- ✓ ブローカーは、各文書がセールスパーソンまたはセールスパーソン（紹介）に配送されたことの証拠も保持する必要があります

5.8 手数料未払い苦情および訴訟

ブローカーが本条項の要件に準拠している場合、仲裁決定または裁判所判決を伴わない未払い苦情は、委員会は調査しません。ライセンス所有者は、N.J.S.A. 45:15-3で認められた範囲内でのみ仲介手数料の補償請求訴訟を起こすことができ、未払い判決はブローカーに制裁をもたらします。

- ✓ ブローカーが本条項に準拠している場合、委員会は仲裁決定/同等の決定またはブローカーに対する裁判所判決を含まない未払い苦情をさらに調査しません
- ✓ 決定判決を有効日から30日以内に支払わない場合（控訴しない場合）、ブローカーはN.J.S.A. 45:15-17に基づく制裁を受けます
- ✓ ライセンス所有者は、N.J.S.A. 45:15-3で規定された仲介サービスに対する補償請求訴訟のみを提起できます
- ✓ 「営業者」にはブローカー営業者が含まれ、「手数料の未払い」には他の形態の補償の未払いが含まれます

5.9 所在地を問わないブローカー監督

単独所有者としてブローカーおよび記録上のブローカーを雇用する者は、活動がどこで行われるかに関わらず、ライセンス保有者の仲介活動を監督、追跡、および管理する必要があります。

- ✓ 雇用ブローカーおよび記録上のブローカーは、活動が行われる場所に関わらず、ライセンス保有者の仲介活動を監督、追跡、および管理する必要があります。

5.10 支店事務所の要件

支店事務所は、維持管理事務所ルールに準拠する必要があり、「事務所監督者」として指定されたブローカー・セールスパーソンが常勤で監督する必要があり、適切なライセンスおよび表示要件を満たす必要があります。

- ✓ 各支店事務所はN.J.A.C. 11:5-4.4（維持管理事務所）に準拠する必要があります。
- ✓ セールスパーソン（紹介）、セールスパーソン、またはブローカー・セールスパーソンの住宅にある事務所に対しては、支店事務所ライセンスを発行することはできません。
- ✓ 支店事務所は、通常の営業時間中に常勤でそれを管理するブローカー・セールスパーソンとして雇用されるライセンスのあるブローカーの直接監督下に置かれなければなりません。
- ✓ 監督者の名前は常にコミッションに記録されなければならず、支店ライセンス（ブローカーおよび住所を記載）は目立つように掲示される必要があります。
- ✓ 支店は事務所監督者の名前およびその事務所の他のすべてのライセンシーを表示する必要があり、事務所監督者が変更された場合は支店ライセンスは取消/訂正のために返却される必要があります。

5.11 雇用関係対独立契約者関係

ニュージャージー州委員会は、ライセンス法の雇用条件を解釈する際、ブローカーとブローカー・セールスパーソン、セールスパーソン、またはセールスパーソン（紹介）の間に雇用関係または独立契約者関係のいずれかを許可すると解釈します。

- ✓ 「雇用契約」、「雇用」、および「雇用ブローカー」は、雇用関係または独立契約者関係を許可するように解釈されます
- ✓ この柔軟性は、ブローカー・セールスパーソン、セールスパーソン、およびセールスパーソン（紹介）に適用されます

CHAPTER 6

Subch. 5: Trust accounts and records of brokerage activity (11:5-5.1 – 5.5)

6.1 他人資金のための特別信託口座の必須要件

すべてのニュージャージー州居住不動産仲介人は、認可されたニュージャージー州の金融機関に特別口座（複数可）を開設・維持する必要があります。この口座は他の事業口座または個人口座と分離されていなければなりません。不動産取引において仲介人、エスクロー代理人、または一時的な管理者として受け取ったすべての他人資金を対象とします。相互認可仲介人は、ニュージャージー州またはその居住仲介人ライセンスを保有する州の金融機関に口座を維持することができます。

- ✓ 居住仲介人はニュージャージー州の認可を受けた金融機関を使用する必要があります
- ✓ 信託/特別口座は個人または他の事業口座と分離されていなければなりません
- ✓ 不動産取引における仲介人、エスクロー代理人、または一時的な管理者として受け取ったすべての資金を対象とします
- ✓ 相互認可仲介人はニュージャージー州または居住ライセンス保有州の金融機関を利用することができます

6.2 N.J.S.A. 45:15-17(o)に基づく資金混合の構成要件

資金混合には以下が含まれます：依頼人の資金をブローカー自身の資金と混合すること；ブローカー、エスクロー代理人または一時保管者として受け取ったすべての資金を別個の特別口座に維持して速やかに入金しないこと；または他者のために保有される資金を速やかに分離しないこと。「速やかに」とは受領後5営業日以内を意味します。

- ✓ 依頼人の資金をブローカー自身の資金と混合することは資金混合です
- ✓ 資金を別個の特別口座に速やかに入金しないことは資金混合です
- ✓ 他者のために保有される資金を速やかに分離しないことは資金混合です
- ✓ 「速やかに」とは受領後5営業日以内を意味します

6.3 5営業日預金規則と誠意金の例外

他人の金銭は、受領後5営業日以内に預金する必要があります。例外：誠意金が申し出に伴い、その5日間の期間中に申し出が受諾前に撤回されるか、反対提案なしで拒否された場合、宅地建物取引士は資金を預金する必要がなく、要求に応じて元の形式で提案者に返金することができます。その他すべての場合（進行中の交渉、弁護士の審査、または提案者が今後の申し出の可能性のために資金保持を要求する場合）には、資金を5営業日以内に預金する必要があります。

- ✓ デフォルト：受領後5営業日以内に他人の金銭を預金する
- ✓ 例外は5日間の期間内に申し出が受諾前に撤回されるか、反対提案なしで拒否された場合にのみ適用される
- ✓ 返金される資金は、要求に応じて受領した同じ形式で提案者に返還する必要がある
- ✓ 進行中の交渉、弁護士の審査、または資金保持の要求は5営業日以内の預金が必要

6.4 ブローカーが保管すべき記録と保管期間

ブローカーは、他者の全資金の記録を受取日から最低6年間保管する必要があります。現金信託資金には、支払人に対する署名入りの書面領収書(日付、金額、目的、出典を含む)が必要です。必須記録には、小切手帳の参照、適切な信託台帳(通常の小切手帳台帳では不十分)、最低四半期ごとの調整、銀行明細書/取消済み小切手/入金伝票、申し込み、契約書、リスティング、リース、管理契約書、所有者/テナント明細書、ライセンシーと協力ブローカーへの支払い記録、および敷金領収書が含まれます。信託引き出しは、認可された銀行振込またはナメド・ペイイ宛の小切手でのみ行うことができ、現金では行いません。

- ✓ 他者の資金の記録は受取日から最低6年間保管
- ✓ 現金信託資金は、日付、金額、目的、支払人を記載した署名入りの書面領収書が必要
- ✓ 適切な信託台帳が必須 — 通常の小切手帳台帳では不十分
- ✓ 小切手帳、銀行明細書、および顧客信託台帳残高の最低四半期ごとの調整
- ✓ 信託/エスクロー引き出しは、認可された州間または州内銀行振込またはナメド・ペイイ宛小切手でのみ行い、現金では行わない
- ✓ 信託以外の取引記録は6年保管; 未受理の申し込みと有効期限切れリスティング(契約/テナンシーなし)は6ヶ月保管

6.5 信託口座のニュージャージー州不動産委員会への開示

ブローカーは、ライセンス申請またはライセンス更新申請時に、信託口座が保有されている金融機関を特定し、すべての口座番号を記載した宣誓書または証明書を提出する必要があります。既存の口座への変更または新しい口座の開設は、宣誓書または証明書の形式で不動産委員会に直ちに報告する必要があります。

- ✓ 申請または更新時に、金融機関およびすべての口座番号を特定する宣誓書/証明書を提出する
- ✓ 口座の変更または新規口座は、直ちに委員会に報告する必要がある
- ✓ 報告は宣誓書または証明書の形式で行わなければならない

6.6 信託預金に含まれたブローカー手数料

ブローカーの獲得した手数料が信託口座に預けられた資金に含まれている場合、その手数料部分は信託口座から速やかに支払われなければならず、ブローカーが事前に支払いの権限を与えられていることを条件に、金額と出典を示す適切な事業記録の注釈を保持する必要があります。

- ✓ 信託預金に含まれた手数料部分は信託口座から速やかに引き出され/支払われなければならない
- ✓ 事業記録は手数料の金額と出典に注釈を付けなければならない
- ✓ 支払いのための事前の承認が必要である

6.7 名目上の資金および必須準備金は混合されない

信託口座において、継続性を維持するため、または銀行サービス手数料をカバーするためにのみ、ライセンシーの名目上の資金を保管することは混合ではありません。同様に、安全係数として法律または規制によって要求されるライセンシーの固定額を保有することも混合ではありません。

- ✓ 継続性を維持するか銀行サービス手数料をカバーするために保管された名目上のライセンシー資金は混合ではない
- ✓ 安全係数として法律/規制によって要求される固定準備金は混合ではない

6.8 仲介エスクロー/信託口座の署名者

すべての記録上の仲介業者(Broker of Record)およびすべての個人事業主仲介業者は、自社のエスクロー/信託口座の署名者である必要があります。委員会から積極的にライセンスされた仲介業者販売員または販売員である個人のみが、これらの口座の追加署名者になることができます。

- ✓ 記録上の仲介業者または個人事業主仲介業者は、会社の信託/エスクロー口座の署名者である必要があります
- ✓ 追加署名者は、積極的にライセンスされた仲介業者販売員または販売員である必要があります

6.9 信託／エスクロー支払いの許可される形式

ブローカーは信託／エスクロー資金を以下の形式で受け入れることができます：現金、ブローカーの会社宛の約束手形、信託／エスクロー口座に入金されたチェック・デビットカード請求、または支払人の口座からの直接送金。クレジットカード請求はシャレー期間賃貸借取引における保証金および賃料支払いのみを受け入れることができ、他の不動産取引では受け入れられません。

- ✓ 許可される：現金、会社宛の約束手形、チェック・デビットカード請求、または直接送金
- ✓ クレジットカード支払いはシャレー期間賃貸借の保証金および賃料支払いに限定される
- ✓ 「シャレー期間賃貸借」とは、具体的な終了日を持つ125日以下の連続的な住宅賃貸借である
- ✓ すべての支払いはN.J.A.C. 11:5-5.4に従い信託／エスクロー口座台帳に記録されなければならない

6.10 見込み購入者からの資金/デポジットの保護

売主の契約義務履行能力またはコンティンジェンシー失敗時の資金返還能力について合理的疑いを生じさせる事実を知っている、または知る理由がある場合、不動産免許保持者は、適切なエスクロー その他の保全措置がなければ、見込み購入者からの資金/デポジットを受け入れることはできません。受け入れ前に、免許保持者が危険を適切に購入者に通知し、危険/コンティンジェンシー、資金の処分および売主の支払能力に関する表示がないことを認める個別の署名済み書面を取得した場合は、本規則は適用されません。

- ✓ 売主の履行能力または資金返還についての合理的疑いが存在する場合、適切な保全措置なしにデポジットを受け入れることはできません
- ✓ 例外には、危険の開示、および危険、資金の処分、および売主の支払能力に関する表示がないことを確認する個別の署名済み購入者確認書が必要です
- ✓ エスクロー資金は、法的権限を持つ任意の個人/団体（例：仲介業者、弁護士、または銀行）により保有されることができます

6.11 先払い手数料；元本人への必須会計報告

広告費などのサービス提供に対して$25.00を超える先払い手数料を請求または徴収する仲介業者は、先払い手数料契約に基づき、請求または徴収した日から90日以内に、元本人に対して金銭の使用内訳を説明する会計報告を提供しなければなりません。会計報告には、広告日付および新聞・定期刊行物の名称を含む各支出項目を明細し、その他すべての販促支出について詳細に記載する必要があります。

- ✓ $25.00を超える先払い手数料は、請求または徴収した日から90日以内の必須会計報告を要求します
- ✓ 会計報告には、各支出の実額と広告日付および刊行物名が明記されなければなりません
- ✓ 広告以外の販促支出についても同様に詳細に記載する必要があります

6.12 ブローカー記録の位置と検査

財務帳簿および記録は、ブローカーの主要なニュージャージー事務所（または別の勘定を保持する関連するライセンス支店）で、一般的に認められた会計実務に従って維持する必要があります。記録は紙形式または電子形式であってもよく、完全な活動を示すために紙に複製可能であり、6年間のアクセス可能性を維持する必要があります。すべてのライセンシーは、委員会またはその権限のある代理人による検査、コンプライアンス確認およびコピーのために、すべての事業記録を利用可能にしなければならず、複製されたデータの正確性を認証することが要求される場合があります。

- ✓ 記録は主要なニュージャージー事務所または関連するライセンス支店で、一般的に認められた会計実務に従って維持される
- ✓ 電子記録は紙に複製可能であり、6年間アクセス可能である場合は許可される
- ✓ ライセンシーは、委員会の検査、コンプライアンス確認およびコピーのために、すべての記録を利用可能にしなければならない
- ✓ ライセンシーは、複製されたデータの正確性を認証することが要求される場合がある

6.13 短期賃貸のクレジットカードチャージバック保護措置

ブローカーが短期賃貸のクレジットカード請求を受け入れる前に、ブローカーはオーナーにチャージバックリスクについて書面で通知し、オーナーの署名済み書面承認を得る必要があります（事業記録として保持; リスティングブローカーによって保護される場合、リスティング契約の一部となる）。クレジットカード支払いは、他の信託口座と区別される特別信託/エスクロー口座にクレジットされ、ブローカーは別個の事業口座を維持する必要があります。ブローカーは書面でのキャンセルポリシーを作成し、オーナーとテナントに提供する必要があります。チャージバック紛争の場合、ブローカーは紛争金額を同じ消費者が別の取引で支払った資金と相殺することはできません。

- ✓ クレジットカード請求受け入れ前に、チャージバックリスクについての書面開示とオーナーの署名済み承認が必須
- ✓ クレジットカード支払いは他の信託口座と区別される特別信託/エスクロー口座にクレジット；別個の事業口座も必須
- ✓ 書面でのクレジットカードキャンセルポリシーを作成し、オーナーと見込みテナントに提供する必要がある
- ✓ ブローカーは紛争中のチャージバックを同じ消費者が別の取引で支払った資金と相殺することはできない
- ✓ クレジットカード会社への手数料支払い前に、請求総額が信託口座にクレジットされる必要がある

CHAPTER 7

Subch. 6-7 excerpts: referral-company salespersons (11:5-6.10) and anti-kickback rule (11:5-7.2)

7.1 ブローカー取引ファイルの保管と保持

保留中および終了した売買、交換または賃貸取引のすべてのファイル、販売または賃貸リストのすべてのファイル、およびすべての資産管理ファイルは、雇用ブローカー、法人ブローカーまたはパートナーシップブローカーとしてライセンスされたブローカーのオフィスで維持または保管される必要があります。雇用の終了または別のブローカーへの転職時に、ライセンス所持者（推薦営業員、営業員またはブローカー営業員）は、ブローカーのオフィスからファイルの内容を削除したり、削除を引き起こしたりすることはできません。「ファイル」は、N.J.A.C. 11:5-5.4に基づいてブローカーが保管する必要があるすべての取引記録を意味します。

- ✓ 取引、リストおよび資産管理ファイルは、雇用ブローカー/法人ブローカー/パートナーシップブローカーのオフィスに保管される必要があります
- ✓ 推薦営業員、営業員またはブローカー営業員は、退職または別のブローカーに転職する際にファイルの内容を削除することはできません
- ✓ 「ファイル」は、N.J.A.C. 11:5-5.4に基づいて維持される必要があるすべての取引記録を意味します

7.2 不動産紹介業者(referral)の認可活動

不動産紹介会社に登録された紹介業者(旧名称:「紹介業者」)は、仲介業務が厳格に制限されています。紹介業者は以下のみが可能です: (1) 一般大衆がアクセス可能な不動産情報ウェブサイトおよびその他の情報源に見込み客を案内する; (2) 自分が登録している仲介業者を通じて、または(その仲介業者が認可する場合)別のライセンス保持者を通じて、売却、購入、交換、賃貸、または賃借を目的とした見込み客を紹介する。このような認可の下で紹介する場合、紹介業者は紹介時に自分の仲介業者またはその仲介業者の指定者(仲介業者-紹介業者または紹介業者)に書面または電子通知を提供しなければなりません。N.J.S.A. 45:15-16に基づき、紹介業者に支払われるすべての報酬は、その業者が登録している仲介業者から支払われなければなりません。用語は2026年1月20日以降に改称されました。

- ✓ 紹介業者の活動は、見込み客を公開情報源に案内し、自分の仲介業者(または認可されたライセンス保持者)に見込み客を紹介することに限定されています。
- ✓ 紹介時に仲介業者/指定者に書面または電子通知を提供しなければなりません。
- ✓ 紹介業者に対するすべての報酬は、その業者が登録している仲介業者から支払われなければなりません(N.J.S.A. 45:15-16)。
- ✓ 「紹介業者」は2026年1月20日以降「不動産紹介業者(referral)」に改称されました。

7.3 単一ブローカーおよび紹介営業担当者の排他的免許

紹介営業担当者は、いかなる時点においても複数の不動産ブローカーに雇用されたり、ライセンスを取得したりすることはできません。さらに、ニュージャージー州で紹介営業担当者ライセンスとブローカー、ブローカー営業担当者、または営業担当者ライセンスを同時に保有することはできません。これらのライセンスは相互に排他的です。

- ✓ 紹介営業担当者は、一度に1つのブローカーとのみ雇用/ライセンスを受けることができます。
- ✓ 誰も紹介営業担当者ライセンスをブローカー、ブローカー営業担当者、または営業担当者ライセンスと同時に保有することはできません。

7.4 関連事業紹介に対するキックバック禁止

顧客またはクライアントを貸し手、住宅ローンブローカー、またはその他の関連サービスプロバイダーに紹介することのみを理由に、手数料、キックバック、報酬、またはその他の価値あるものを要求または受け入れるライセンス取得者は、不適格性、悪意、および不誠実さを示す行為について委員会による制裁の対象となります。N.J.A.C. 11:5-7.1(e)に基づいて関連取引のサービスに対して受け取った補償は、単なる紹介以上の実際に提供されたサービスに対するものでなければなりません。RESPA(12 U.S.C. § 2607)のキックバック禁止規定、その規則、またはHUD RESPA意見への準拠は、本条項への準拠と見なされます。

- ✓ 顧客をクライアントを貸し手、住宅ローンブローカー、または関連サービスプロバイダーに紹介することのみを理由に価値あるものを要求または受け入れることは、制裁対象です(不適格性、悪意、不誠実さ)。
- ✓ 関連取引の補償は、単なる紹介以上の実際に提供されたサービスに対するものでなければなりません。
- ✓ RESPA(12 U.S.C. § 2607)およびHUD RESPA ガイダンスへの準拠は、本規則への準拠と見なされます。

7.5 紹介営業担当者に対する禁止仲介業務活動

営業担当者(紹介)は、自分の仲介人または他者のための禁止仲介業務活動に従事してはならず、またそのような活動に対して報酬を受け取ってはいけません。このルールは13の列挙された禁止項目をリストアップしています。項目12(2026年1月改正により追加)は、対面またはテレフォンおよびインターネットを含む電子通信を通じて、紹介営業担当者が11:5-6.10(a)に基づいてウェブサイトおよびその他の公開情報源に関して提供することが許可されている情報を超えるリスティング情報の提供を禁止しています。

- ✓ 営業担当者(紹介)は、禁止仲介業務活動に従事したり、それに対して報酬を受け取ることはできません。
- ✓ 項目12は、対面、電話、オンラインを問わず、11:5-6.10(a)に基づいて許可された限定的な公開情報源を超えるリスティング情報の提供を禁止しています。

7.6 仲介人の報酬およびリファーラル営業担当者への報奨金の制限

仲介人がリファーラル営業担当者に支払う報酬は、不動産仲介サービスの見込み顧客を仲介人に紹介することに対する報酬に限定されます。仲介人は、自社の配下にあるリファーラル営業担当者、営業担当者、または仲介人営業担当者に対して、特定の貸手、モーゲージブローカー、またはその他の関連サービスプロバイダーに顧客を単に紹介することに対するインセンティブを提供することは禁止されています。仲介人はそのような紹介に対して景品や賞与を授与することはできません。

- ✓ 仲介人によるリファーラル営業担当者への報酬は、見込み仲介サービス顧客を仲介人に紹介することに対する報酬に限定されます
- ✓ 仲介人は、特定の貸手、モーゲージブローカー、または関連サービスプロバイダーに顧客を単に紹介することに対して、ライセンス所有者に対するインセンティブ、景品、または賞与を提供することはできません

CHAPTER 8

Art. I: License required, definitions, Real Estate Commission (45:15-1 – 45:15-8)

8.1 不動産事業に従事するために必要なライセンス

何人も、ライセンスなしに、直接的または間接的に、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事業に従事することはできません。これは、臨時的であるかどうかを問わず、ライセンスなしにブローカー、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権限があると広告したり表現したり、またはニュージャージー州法R.S.45:15-3で説明されている活動に従事することも禁止しています。

- ✓ 不動産仲介事業に直接的または間接的に従事するにはライセンスが必要であり、臨時的であっても例外はありません
- ✓ ライセンスなしにブローカー、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権限があると広告したり表現したりすることはできません
- ✓ 3つのライセンスカテゴリーはブローカー、ブローカー・セールスパーソン、およびセールスパーソンです

8.2 単一の行為が事業従事を構成する

45:15-2に基づき、単一の行為、取引、または販売は、ライセンス法の意味内で「事業従事」を構成します。個人は、1つの取引のみを実行したと主張することにより、ライセンス要件を回避することはできません。

- ✓ 単一の行為、取引、または販売だけで、不動産事業の従事を構成するのに十分です
- ✓ 一度限りの活動は、個人をライセンス要件から免除しません

8.3 不動産ブローカーの定義

不動産ブローカーとは、報酬、手数料、またはその他の有価物(またはそれに対する期待)と引き換えに、不動産の一覧表示、売却、交換、購入、または賃貸を行う、またはそのような取引の仲介や交渉を試みる、賃料を徴収する、見込み客を勧誘する、見込み客の確保または取引の交渉・決済を支援する、他者のための抵当ローンを交渉する、または土地の公開・非公開の競争的売却を実施する個人、会社、または法人です。この用語はまた、不動産紹介会社を監督する個人も含みます。

- ✓ ブローカーは個人、会社、または法人であり、報酬、手数料、またはその他の有価物(またはそれに対する期待)と引き換えに行動します
- ✓ ブローカーの活動には、一覧表示、売却、購入、賃貸、交換、ローン交渉、賃料徴収、および見込み客の勧誘・確保と取引の交渉・決済が含まれます
- ✓ ブローカーには、不動産紹介会社を監督する個人、会社、または法人が含まれます

8.4 不動産営業員(Real Estate Salesperson)の定義

不動産営業員とは、報酬を受けて免許を持つ仲介業者(licensed broker)に雇用または契約され、その監督下で不動産の売却、購入、交渉、賃貸、家賃徴収、または見込み客の勧誘を行う自然人です。営業員は常に免許を持つ仲介業者の監督下で業務を行わなければなりません。この定義には、特に断りがない限り、不動産紹介会社(real estate referral company)に登録されている営業員も含まれます。

- ✓ 営業員は免許を持つ仲介業者の監督下で営業する自然人でなければなりません
- ✓ 営業員は仲介業者の下で業務を行い、仲介業者から報酬を受けます。独立して営業することはできません
- ✓ 営業員の定義には、特に断りがない限り、紹介会社の営業員が含まれます

8.5 ブローカー・セールスパーソンの定義

不動産ブローカー・セールスパーソンは、ブローカーとしてライセンスを取得する資格がある自然人ですが、報酬と引き換えに、ライセンスを持つブローカーによって雇用または契約され、そのブローカーの監督下でセールスパーソンの機能を実行します。ブローカーの資格がある場合でも、ブローカー・セールスパーソンは別のブローカーの監督下で働きます。

- ✓ ブローカー・セールスパーソンはブローカーになる資格がありますが、監督ブローカーの下で働くことを選択します
- ✓ ブローカー・セールスパーソンはブローカーの監督下でセールスパーソンの機能を実行します

8.6 報酬請求に必要なライセンス

個人、会社、パートナーシップ、協会、または法人は、原因となる行為が発生した時点で正当なライセンスを有する不動産仲介人であったことを主張および証明しない限り、ニュージャージー州の法廷で仲介行為に対する報酬を回収するための訴訟を提起または維持することはできません。営業担当者または仲介人兼営業担当者は、自分の雇用する不動産仲介人に対してのみ（第三者に対してではなく）報酬請求の訴訟を提起でき、当時正当なライセンスを有していたことを証明する必要があります。

- ✓ 不動産仲介人として報酬請求の訴訟を提起するには、原因となる行為が発生した時点で正当なライセンスを有していたことを主張および証明する必要があります
- ✓ 営業担当者または仲介人兼営業担当者は、自分の雇用する/契約する不動産仲介人に対してのみ報酬請求の訴訟を提起できます
- ✓ 取引当時にライセンスがなかった場合、法廷での仲介手数料の回収はできません

8.7 事業活動前の書面契約の必須化

45:15-3.2に基づき、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、両当事者が署名した書面契約書に雇用条件が明記されるまで、ブローカーのための事業活動を開始することはできず、ブローカーも彼らの行為を認可することはできません。事業関係は雇用関係または独立契約者の契約であり得、その性質は書面契約書で定義される必要があります。

- ✓ ブローカーと免許保有者間の署名された書面契約書は、免許保有者が事業活動を開始する前に必須です
- ✓ 提携は従業員または独立契約者のいずれかとすることができ、その性質は書面契約書に明記される必要があります

8.8 賃貸物件探索手数料はライセンスが必須

賃貸借契約が完全に成立する前に（または賃貸借契約書が作成されていない場合は占有前に）、ライセンスなしに賃貸住宅の探索支援の対価として手数料または報酬を請求または受け入れるすべての人物は - 利用可能であると主張される物件の書面目録または電話情報の提供を含む - 軽犯罪人であり、$200以上の罰金および/または最大30日間の懲役に処せられます。これは、ライセンスを持つ仲介業者または所有者/仲介人が物件を予約するための敷金を要求したり、賃貸借契約締結前に申請手数料またはクレジット調査手数料を請求することを禁止しません。

- ✓ ライセンスなしで賃貸探索支援の先金を請求することは軽犯罪違反です（$200以上の罰金および/または最大30日間）
- ✓ ライセンスを持つ仲介業者または所有者は、物件の予約のための敷金または賃貸借契約署名前の申請処理手数料もしくはクレジット調査手数料を請求することができます

8.9 紹介会社営業職員および紹介会社の定義

不動産紹介会社に免許を受けた営業職員は、不動産の売却、購入、交換、賃借、または賃貸に関する見込み客の紹介に限定されます。彼らは監督ブローカーにのみ見込み客を紹介でき、そのブローカーからのみ報酬を受け取ることができます。紹介会社は、免許を受けたブローカーによって設立・監督される事業体であり、監督ブローカーに代わって紹介活動に厳密に従事する免許を受けた営業職員を雇用するために、他の事業体から分離されています。

- ✓ 紹介会社営業職員の活動は、監督ブローカーに見込み客を紹介し、そのブローカーからのみ報酬を受け取ることに厳密に限定されます
- ✓ 紹介会社営業職員は、同時に複数のブローカー/紹介会社で免許を受けることはできず、またブローカーまたはブローカー営業職員として同時に免許を受けることもできません
- ✓ 紹介会社は、免許を受けたブローカーによって設立され監督される別個の事業体であり、紹介活動のみを目的としています

8.10 州外ブローカーへの紹介料

45:15-3.1に基づき、正式に許可されたニュージャージー州ブローカーは、別の管轄区域で真正の事務所を維持する州外の許可ブローカーに紹介料または手数料を支払うことができます。その州外ブローカーは紹介を行い、手数料を受け取ることができ、またニュージャージー州ブローカーを相手方として紹介料を回収するため訴訟を提起することができます。「紹介」とは、一つのブローカーが別のブローカーに対して、仲介サービス、援助、または情報を提供するために人を紹介し、支援し、または指示することであり、「紹介料/手数料」とは紹介に対して支払われ、または受け取られる報酬です。

- ✓ ニュージャージー州ブローカーは、当該管轄区域で真正の事務所を維持する別の管轄区域のブローカーに紹介料を支払うことができます
- ✓ 州外の許可ブローカーは、ニュージャージー州ブローカーから紹介料を回収するためニュージャージー州の裁判所に訴訟を提起することができます
- ✓ 紹介料は許可されたブローカーにのみ支払われることができ、無許可者に対しては支払われることができません

8.11 ライセンス法の免除事項

45:15-4に基づき、本法律は自己の不動産を取り扱う真正な所有者/借地人、弁護士、管財人、破産管財人、遺言執行者、相続財産管理人、または裁判所命令もしくは信託証書に基づいて売却する者には適用されません。また、州内に所在する州銀行、連邦銀行、貯蓄銀行、信託会社、およびニュージャージー州保険法に基づいて設立された保険会社も対象外です。

- ✓ 自己の不動産を取り扱う所有者/借地人はライセンス法から免除されます
- ✓ 弁護士、裁判所指定の受託者(管財人、破産管財人、遺言執行者、相続財産管理人)および裁判所命令に基づいて売却する者は免除されます
- ✓ 銀行、信託会社、およびニュージャージー州で設立された保険会社は免除されます

8.12 ニュージャージー州不動産委員会の構成

ニュージャージー州不動産委員会は保険局内の部門として継続運営され、知事により任命された8名の委員で構成されます。各委員はニュージャージー州の住民である期間が最低10年以上である必要があります。5名は最低10年以上の不動産仲介人である必要があり、2名は一般委員、1名は部門代表者です（知事の任免権に従う）。部門非属の委員の任期は3年です。投票権を有する委員の過半数が定足数を構成します。知事は通知と公開審問の後、相当な理由がある場合、委員を罷免することができます。

- ✓ 委員会は8名の委員で構成されます：5名の仲介人（10年以上）、2名の一般委員、1名の部門代表者
- ✓ 委員はニュージャージー州の住民である期間が最低10年以上である必要があり、仲介人委員は最低10年以上の不動産仲介人である必要があります
- ✓ 部門非属の委員の任期は3年であり、投票権を有する委員の過半数が定足数を構成します

8.13 委員会規則制定権

委員会はその構成員の中から会長を選出し、行政手続法（P.L.1968、c.410）に従い、規則及び規定を制定することを含め、ライセンス法を実行するために必要なすべての行為を行うことができます。これにより、委員会はニュージャージー州の不動産実務を規律する規定を採択する権限が付与されます。

- ✓ 委員会は行政手続法に従い規則及び規定を制定することができます
- ✓ 委員会はその構成員の中から会長を選出します

CHAPTER 9

Licenses, examination, education, schools (45:15-9 – 45:15-11.3)

9.1 ライセンス申請者の基本資格

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になることを希望するすべての人は、ニュージャージー州不動産委員会に申請する必要があります。申請者は最低年齢、教育、および品行要件を満たす必要があり、返金不可の申請手数料を支払う必要があります。協会または法人の場合、取締役も年齢要件を満たす必要があります。

- ✓ すべての申請者は18歳以上である必要があり、協会または法人の取締役も18歳以上である必要があります
- ✓ すべての申請者は高等学校教育相当の学歴を有する必要があります
- ✓ 申請は委員会が定める所定の様式で行われ、返金不可の$50申請手数料を添付する必要があります
- ✓ 申請者は良好な品行の証拠を提出する必要があり、協会、パートナーシップ、または法人の構成員、役員、または取締役も同様の証拠を提出する必要があります

9.2 州筆記試験の要件

ライセンスが付与される前に、申請者（法人の場合は事業に積極的に従事するパートナー/取締役/役員）は、委員会の監督下で実施される州試験に合格する必要があります。

- ✓ 試験は、不動産、権利移転、抵当権、売買契約、賃借契約、R.S.45:15-1 以降の規定、および委員会規則に関するニュージャージー州法令の一般知識をテストします
- ✓ ライセンスは、試験に合格し、その他すべての適格要件を満たした場合にのみ付与されます
- ✓ 委員会は、試験の実施に関する規則および規定を制定することができます

9.3 ライセンス有効期間及び2年更新

ライセンスは委員会が定めた2年間の有効期間の終了時に失効し、手数料の支払いと継続教育の修了により、試験なしで2年ごとに更新されます。ただし、不動産紹介会社に登録されたセールスパーソンは例外です。

- ✓ ライセンスは委員会が定めた2年間のライセンス有効期間の最終日に失効します
- ✓ R.S.45:15-15で定められた手数料の支払いにより、試験なしで2年ごとに更新されます
- ✓ ブローカー、ブローカー-セールスパーソン、セールスパーソンの更新には、適用される継続教育の修了が必要です。ただし、不動産紹介会社に登録されたセールスパーソンは、更新のための継続教育の修了は不要です

9.4 ライセンス前教育時間：セールスパーソン

不動産セールスパーソンライセンスの申請者は、倫理と公正な住宅政策に関する特定の時間を含め、委員会認可学校での義務的なライセンス前教育時間を完了する必要があります。

- ✓ セールスパーソン申請者は、試験受験資格の前提条件として、委員会認可学校で不動産コース合計75時間を完了する必要があります。
- ✓ セールスパーソン職業における倫理および倫理的行為に関して、最低3時間を完了する必要があります。
- ✓ 公正な住宅政策および住宅差別に関して、最低1時間を完了する必要があります。

9.5 ライセンス取得前教育時間：ブローカー

ブローカーまたはブローカー・セールスパーソンのライセンスを申請するすべての個人は、重要な倫理成分および公正な住宅指導を含む、より多くのライセンス取得前の教育時間を完了する必要があります。

- ✓ ブローカー/ブローカー・セールスパーソン申請者は、委員会認可の学校から不動産および関連コース合計150時間を修了する必要があります
- ✓ 30時間はブローカー職業における倫理および倫理的行為に関するものでなければなりません
- ✓ 最低1時間は公正な住宅および住宅差別に関するものでなければなりません
- ✓ 委員会は、総ブローカーライセンス取得前要件の一部を満たすために、学校以外の提供者からの専門コースを承認することができます

9.6 パートナーシップおよび法人向けブローカーライセンス

一般パートナーシップまたは法人は、少なくとも1名のパートナーまたは役員が認定ブローカーとしてブローカーライセンスを取得・保有しない限り、ブローカーとしてライセンスを受けることはできません。認定ブローカーが維持されない場合、その法人のライセンスは失効します。

- ✓ 少なくとも1名のパートナーまたは役員が、一般パートナーシップまたは法人に代わって認定ブローカーとして機能するためのブローカーライセンスを取得・保有する必要があります。
- ✓ 認定ブローカーが個人名でブローカーライセンスを取得していない限り、自身の個別口座でブローカーとして活動することはできません。
- ✓ 少なくとも1名のパートナー/役員が常に認定ブローカーとしてのライセンスを保有していない場合、その法人のライセンスは失効します。
- ✓ 認定ブローカーのライセンス状況を個別能力に変更する場合（またはその逆）には、申請書提出および$50の手数料が必要です。
- ✓ 有限パートナーシップは、その無限責任パートナーがブローカーとしてライセンスを受ける必要があり、法人が無限責任パートナーである場合、法人がライセンスを受け、その役員の1名が認定ブローカーライセンスを保有する必要があります。

9.7 不動産紹介仲介会社営業職員認定資格

不動産紹介仲介会社と契約した営業職員としての免許申請（および更新）には、ライセンスを有する仲介人が署名した認定書が必要であり、これは仲介人と営業職員が紹介会社の活動に対する制限事項を十分に理解していることを確認するものです。

- ✓ 認定書は、仲介人と営業職員が紹介会社と契約した営業職員の活動に対する法的制限事項を確認したことを確認する必要があります
- ✓ 認定書は、営業職員が自身の活動が不動産仲介サービスの見込み客を当該仲介人に紹介することに限定されていることを認識したことを確認する必要があります

9.8 2年以内のライセンス再取得

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更新できず、2年以内に再取得を申請する者は、再取得の条件として未完了の継続教育要件を完了する必要があります。

- ✓ 最後に保有していたライセンスの有効期限から2年以内に再取得を申請する場合、申請者は当該ライセンスタイプに適用される継続教育要件を前回のライセンス期間中に完了したことを証明する書類を提出する必要があります。

9.9 2年以上5年未満のライセンス失効後のブローカー再免許

2年を超えて5年未満の期間ライセンスが失効したブローカーまたはブローカー-セールスパーソンは、再免許を受ける前に、追加の教育、経験および試験要件を満たす必要があります。

- ✓ 前のライセンス期間にセールスパーソンライセンス保有者に適用される継続教育要件を完了する必要があります
- ✓ フルタイムで免許を持つセールスパーソンとして1年間完全に勤務する必要があります
- ✓ ブローカーライセンス試験に合格し、認可された学校で90時間のブローカー事前免許コースを正常に完了する必要があります

9.10 5年以上のライセンス失効後のブローカー再ライセンス

ライセンスが5年以上連続で失効したブローカーまたはブローカー-セールスパーソンは、最も厳しい再ライセンス要件に直面し、本質的にセールスパーソンとして再スタートします。

- ✓ セールスパーソンのライセンス試験に合格する必要がある
- ✓ 3年間、ライセンスを取得したセールスパーソンとしてフルタイムで勤務する必要がある
- ✓ 新規ブローカー/ブローカー-セールスパーソン申請者に適用されるすべての教育要件を満たし、ブローカーのライセンス試験に合格する必要がある

9.11 2年以上の経過後の販売員再免許

2年以上連続して免許が失効した販売員（紹介会社から免許を受けた販売員を含む）は、新しい免許が発行される前に、認可された学校に通い、州試験に合格する必要があります。

- ✓ 免許が2年以上連続して失効した場合、その者はさらなる免許の発行前に、認可された学校に通い、州試験に合格する必要があります。
- ✓ 紹介会社から免許を受けた販売員申請者は、再免許の条件として継続教育を修了する必要がありません。

9.12 ブローカー死亡または無能力時の臨時ブローカー免許

免許を持つブローカーが死亡または無能力になり、事業を継続できる適格なブローカー-セールスパーソンがいない場合、委員会は適格セールスパーソンに対して事業を継続するための一度限りの臨時ブローカー免許を発行することができます。

- ✓ ブローカーが死亡または無能力となり、会員/役員がブローカー-セールスパーソン免許を保有していない場合、または個人事業主ブローカーがブローカー-セールスパーソン従業員を残していない場合に利用可能
- ✓ 申請者は申請直前の最低3年間、不動産セールスパーソン免許を保有していなければならず、死亡または無能力から30日以内に申請する必要がある
- ✓ 臨時免許は1年間有効であり、延長または更新することはできず、ライセンシーがブローカーコースを受講し試験に合格できるようになるまでのみ有効である
- ✓ 認証済み死亡診断書または医師認証の無能力証明書および定期的な免許料が必要

9.13 医療上の困難と公的機関の例外

委員会は、申請者が医療上の理由で更新できなかった場合、要件を軽減した再免許を承認することができ、特定の公的機関雇用例外は失効した免許に適用されます。

- ✓ 委員会は、2年以上更新しなかった前免許保有者に対して、医療上の無能力が十分に示された場合、再免許を承認することができます。ただし、そのような申請者は依然として該当する免許試験に合格し、前期間の継続教育を完了する必要があります。
- ✓ ニュージャージー州の不動産関連事項を扱う公的機関への後続の雇用により免許が失効した場合、再免許要件は適用されず、その雇用の終了後1年以内に再申請すれば対象となります。

9.14 紹介会社営業員から正規免許への移行

紹介会社で免許を取得したが、それ以前に他の免許を取得していない営業員が、正規営業員免許を申請する場合、紹介営業員として従事した期間に基づいて教育要件が異なります。

- ✓ 直前の6年以内の期間、紹介営業員であり、かつそれ以前に他の免許を取得していない場合、営業員として適格となるために最大30時間の継続教育を修了する必要があります。
- ✓ 直前の6年を超える期間、紹介営業員であり、かつそれ以前に他の免許を取得していない場合、完全な免許前教育要件を修了し、州免許試験に合格する必要があります。
- ✓ 以前に仲介人/仲介営業員/営業員として免許を取得した者が紹介営業員となった場合、再免許適格となるため

に最大30時間の継続教育を修了する必要があります。

9.15 教育要件の免除

委員会は、申請者の教育または経験が実質的に同等である場合、営業職員の教育要件の一部またはすべてを免除することができます。

- ✓ 委員会は、申請者の教育または経験が委員会の判断において実質的に同等である場合、教育要件の一部またはすべてを免除することができます。
- ✓ 委員会は、免除の適格要件を申請者が満たすべき要件を規則により規定します。

9.16 不動産学校のライセンス

不動産学校としてのライセンスを取得していない学校は、ライセンス前の不動産コースを実施することはできません。ライセンスの取得には、所有者、経営陣、施設がすべての適格要件を満たし、良好な品行を実証する必要があります。

- ✓ 不動産学校は、ライセンス前教育の前提条件を満たすコースを提供するために、不動産学校としてのライセンスを取得する必要があります。
- ✓ 所有者、経営陣、施設はすべてのライセンス適格要件を満たす必要があります。また、役員、取締役、支配的利益所有者は、積極的に良好な品行を実証する必要があります。
- ✓ NJREC内の不動産教育局は、ライセンス前学校および講師のライセンス取得を担当します。

9.17 不動産講師の免許

ゲスト講師を除き、不動産講師として免許を取得するために人格、課程修了、および試験要件を満たした後でなければ、誰も免許前の不動産コースを教えることはできません。

- ✓ ゲスト講師を除き、不動産講師として免許を取得しなければ、誰も免許前の不動産コースを教えることはできません。
- ✓ 講師は、良好な道徳的性質を実証し、委員会承認の講師コースを修了し、委員会の監督下で実施された筆記試験に合格する必要があります。

9.18 不動産学校ディレクター要件

認可された不動産学校は、不動産講師の資格を持つディレクターによって管理されなければならず、委員会はディレクターの死亡または無能力の場合に一時的な認可を発行することができます。

- ✓ 学校は委員会によって承認され、不動産講師として認可されたディレクターの管理および監督下にあるべきです
- ✓ ディレクターの死亡または無能力により適格な講師がいない場合、委員会は新しいディレクターが承認されるか進行中のコースが完了するまで一時的な認可を発行することができます
- ✓ 学校は適格なライセンシーがディレクターとして指定され承認されるまで、新しいコースを開始することはできません

✓

公立成人教育プログラムおよび認可された大学は、特定のディレクター免許要件から除外されます

9.19 学校または講師ライセンスの停止/取消の理由

委員会は、虚偽表示、不誠実さ、不適切な入学スキーム、および進路修了の虚偽認定を含む非行により、不動産学校または講師に懲戒処分を課すことができます。

- ✓ 懲戒事由には、虚偽の約束/重大な虚偽表示、常習的な虚偽表示行為、不適切さ/無能さ/善意の欠如/不誠実さを示す行為が含まれます
- ✓ 生徒に授業料、手数料、払戻方針を記載した書面合意書を提供しないことは、懲戒事由です
- ✓ 宝くじ、競争、ゲーム、賞品、または抽選を使用して生徒を勧誘することは禁止されています
- ✓ ある者が進路に出席または修了したと虚偽に述べる、または詐欺によってライセンスを取得することは、懲戒事由です

9.20 取消されたスクール・ライセンスを有する者の制限

スクール/インストラクター・ライセンスが取消された者は、ライセンス取得学校との関与に関する広範な制限に直面し、支配的地位にある者のインストラクター・ライセンスの取消は、学校のライセンス取消を引き起こす可能性があります。

- ✓ 取消されたライセンスを有する者は、ライセンス取得学校の一般パートナー、役員、取締役、または支配的利益所有者となることはできず、また取消期間中、ライセンス取得学校に雇用されたり、報酬を受けたり、事務所スペースを共有したりすることはできません。
- ✓ 支配的地位にある者のインストラクター・ライセンスが取消された場合、その者の関連性および利益が一定期間内に解除または処分されない限り、学校のライセンスは取消されます。
- ✓ 「支配的利益」とは、ライセンス取得法人の株式の5%以上、またはパートナーシップの所有権の5%以上を意味します。

9.21 障害戦争退役軍人ライセンス免除

適格な障害のあるニュージャージー州戦争退役軍人は、承認されたコースを修了し試験に合格した後、費用なしで、また不動産セールスパーソン経験要件なしで不動産ライセンスを取得することができます。

- ✓ 名誉除隊した適格なNJ退役軍人で、職務中に負傷または障害がある場合、承認されたコースを修了し試験に合格した後、費用なしで、また不動産セールスパーソン経験を通じた適格化なしでライセンスを取得することができます。
- ✓ 更新は、要求に応じて、その後の各ライセンス期間について手数料なしで許可される場合があります。

CHAPTER 10

Offices, bars to licensure, special (escrow) accounts, fees, commissions and rebates (45:15-12 – 45:15-16c)

10.1 ブローカー信託/エスクロー口座要件

不動産ブローカーとして許可を受けたすべての個人、パートナーシップ、または法人は、ニュージャージー州に物理的に所在し、事業を行う権限を有し、委員会によって承認された州法または連邦法に基づき設立された銀行、貯蓄銀行、貯蓄貸付組合、またはその他の預金機関に特別口座を維持する必要があります。この口座に、ブローカーはニュージャージー州の不動産取引において、ブローカー、エスクロー代理人、または他人資金の一時的な保管者として行動しながら受け取ったすべての金銭を預金し、維持する必要があります。口座はブローカーの許可名義で開設され、「信託口座」または「エスクロー口座」として指定され、すべての他の個人および事業口座から分離して保管する必要があります。すべての小切手と入金票には、「信託口座」または「エスクロー口座」という文字が記載されなければなりません。この要件は、ブローカー・セールスパーソンとして許可を受けた個人には適用されません。

- ✓ ブローカーは、ブローカー、エスクロー代理人、または他人資金の保管者として受け取ったすべての金銭のため、委員会に承認されたニュージャージー州の預金機関に特別な信託/エスクロー口座を維持する必要があります
- ✓ 口座はブローカーの許可名義で開設され、「信託口座」または「エスクロー口座」と記載され、すべての個人および事業口座から分離して保管する必要があります
- ✓ すべての小切手と入金票には、「信託口座」または「エスクロー口座」という文字が含まれる必要があります
- ✓ この要件は、ブローカー・セールスパーソンとして許可を受けた個人には適用されません

10.2 第三者資金の受領および迅速な交付

R.S.45:15-3に基づく活動を遂行する際に、エスクロー・エージェントまたは一時的な管理人として機能するブローカーの代理人として第三者の資金を受領する不動産ライセンス保有者は、現金または当該ライセンス保有者がライセンスを受けているブローカーに支払可能な譲渡可能な証書（または委員会が規則で定める別の形式）である場合にのみ、資金を受領することができます。ライセンス保有者は、受領直後に資金を計算し、ブローカーにエスクロー/信託口座への入金または エスクロー契約書で要求される他の処分のため、ブローカーに交付しなければなりません。

- ✓ ライセンス保有者は、当該ライセンス保有者がライセンスを受けているブローカーに支払可能な現金または譲渡可能な証書（または委員会が定める別の形式）である場合にのみ、第三者の資金を受領することができます
- ✓ ライセンス保有者は、受領した資金を直ちに計算し、ブローカーにエスクロー/信託口座への入金またはエスクロー契約書で要求される処分のためにブローカーに交付しなければなりません

10.3 雇用ブローカーが保有するライセンス; 終了手続き

ブローカー、ブローカー-営業員、および営業員に発行されたすべてのライセンスは、雇用/契約ブローカーが保有し、同附属のポケットカードはライセンシーに交付され、ライセンシーは不動産業務に従事する際には常に所持していなければならない。ライセンシーが終了または辞職する場合、効力発生日を記載した書面通知を提供しなければならない(終了の場合はブローカーが、辞職の場合はライセンシーが)。効力発生日から5営業日以内に、ブローカーは(a)ライセンスを委員会に提出/郵送し、ライセンシーの最後の既知住所に書面通知を送付し(委員会にコピーを送付)、または(b)規定された譲渡書類を退職するライセンシーおよび委員会に提供しなければならない。ライセンシーは、終了/辞職の効力発生日後、委員会の承認を受けるまで、そのライセンスの権限に基づいて行為を実行することはできない。新しいライセンスは、$25の手数料とライセンス取得ブローカーとの新しい雇用/契約の証明により発行される場合がある。ブローカー-営業員または営業員は、1つのブローカーの下でのみライセンス取得でき、同時に複数のブローカーの下でライセンス取得することはできない。

- ✓ ライセンスは雇用/契約ブローカーが保有し、ライセンシーはポケットカードを保有し、不動産業務に従事する際には所持していなければならない
- ✓ 終了または辞職時に、ブローカーは5営業日以内にライセンスを委員会に提出する(ライセンシーへの通知を含む)または規定された譲渡書類を提供しなければならない
- ✓ 終了/辞職したライセンシーは、委員会の承認を受けるまでライセンス行為を実行することはできず、新しいライセンスは$25の手数料と新しい提携の証明が必要である
- ✓ ブローカー-営業員または営業員は、同時に1つのブローカーの下でのみライセンス取得できる

10.4 ライセンス料金と2年更新期間

ライセンスは2年（2年更新）期間で発行されます。2年更新料金は、ブローカーライセンスで$200、ブローカー・セールスパーソンライセンスで$200、セールスパーソンライセンスで$100、支店オフィスライセンスで$100です。遅延更新手数料（ライセンシーが満期前に申請しなかった場合）はセールスパーソン/ブローカー・セールスパーソンで$20、ブローカーで$40であり、委員会は正当な理由がある場合、更新を拒否することができます。委員会は、直近のライセンス期間中にC.45:15-19.1に列挙された犯罪で有罪判決を受けたライセンシーのライセンス更新を拒否しなければなりません（既に失効手続きの対象である場合を除く）。初期および再発行ライセンス料金は2年更新料金に基づき、申請を受けた期間に2年更新料金全額が支払可能です。

- ✓ 2年更新料金：ブローカー$200、ブローカー・セールスパーソン$200、セールスパーソン$100、支店オフィス$100；ライセンスは2年間有効
- ✓ 遅延更新手数料は$20（セールスパーソン/ブローカー・セールスパーソン）および$40（ブローカー）；委員会は正当な理由がある場合、更新を拒否できる
- ✓ 委員会は、直近のライセンス期間中にC.45:15-19.1犯罪で有罪判決を受けたライセンシーの更新を拒否しなければならない（既に失効手続きの対象である場合を除く）

10.5 雇用仲介業者からのみの手数料受領

不動産セールスパーソンまたはブローカー・セールスパーソンは、許可された不動産ブローカーである必要のある雇用主または契約ブローカーを除く、他の者から許可された行為を実行するための手数料または有価物を受け取ることはできません。これにより、すべての報酬が監督ブローカーを通じて流れます。

- ✓ 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、雇用主/契約ブローカーからのみ手数料または有価物を受け取ることができます
- ✓ その雇用主または契約ブローカーは、許可された不動産ブローカーである必要があります

10.6 ライセンス発行の制限事由（犯罪有罪判決）

委員会は、過去5年以内に偽造、空き家侵入盗窃、強盗、万引き以外の窃盗犯罪、詐欺共謀、またはこれらに類する犯罪で有罪判決を受けたことが判明している者にライセンスを発行することはできません。この制限は、当該人物が構成員である合名会社、当該人物が役員、取締役、従業員、または直接もしくは間接的に支配権を保有または行使する協会または法人にまで拡張されます。さらに、メーガン法（C.2C:7-2）に基づく登録が必要な性犯罪または他州の同等の法律で有罪判決を受けたことが判明している者に対しては、ライセンスが発行または更新されることはありません。

- ✓ 過去5年以内に偽造、空き家侵入盗窃、強盗、万引き以外の窃盗、詐欺共謀、またはこれらに類する犯罪で有罪判決を受けた者へのライセンス発行は不可
- ✓ この制限は、不適格者と関連する合名会社、協会、または法人に拡張され、当該人物が構成員、役員、取締役、従業員、または支配株主である場合を含む
- ✓ メーガン法（C.2C:7-2）登録が必要な性犯罪または他州の同等の法律で有罪判決を受けた者へのライセンス発行および更新は不可

10.7 取消による所有権および雇用への影響

R.S.45:15-17またはC.45:15-19.1に基づいてライセンスが取消された人は、取消期間中、厳格な制限を受けます。その人は、ライセンスを受けたパートナーシップ、有限責任組合、または法人の一般パートナー、役員、取締役、または支配的利益の所有者（直接または間接）になることはできず、ライセンシーによっていかなる形式でも雇用、保持、または報酬を受けることはできず、また取消期間中、ライセンスを受けた事務所の場所のオフィススペースを占有または共有することはできません。

- ✓ 取消されたライセンシーは、取消期間中、ライセンスを受けた法人の一般パートナー、役員、取締役、または支配的利益の所有者になることはできません。
- ✓ 取消された人は、取消期間中、ライセンシーによっていかなる方法でも雇用、保持、または報酬を受けることはできません。
- ✓ 取消された人は、取消期間中、いかなる目的においても、ライセンスを受けた事務所の場所のオフィススペースを占有または共有することはできません。

10.8 パートナーシップまたは法人ライセンスの取消

ライセンス取得事業体のパートナー、役員、取締役、または支配的利益所有者の個人ライセンスが取消された場合、委員会が定める期間内に是正条件が満たされない限り、委員会はその事業体のライセンスを取消さなければなりません: (a) パートナーシップは取消パートナーとの関係を切断し、その利益を処分しなければなりません; (b) 法人は取消役員/取締役を解任し、すべての支配的所有権利益を処分しなければなりません; (c) リミテッドパートナーシップは取消された普通パートナーの利益を切断・処分するか、支配的利益を構成する場合は取消された有限パートナーの利益を処分しなければなりません。「支配的利益」とはライセンス取得法人の資産の5%以上またはパートナーシップの所有権を意味します。

- ✓ 委員会は、パートナー、役員、取締役、または支配的所有者の個人ライセンスの取消時に、委員会が定める期間内に是正条件が満たされない限り、パートナーシップ/法人ライセンスを取消さなければなりません
- ✓ 是正には、取消対象者との関係を切断し、その利益を処分する(法人役員/取締役の場合は職を解任する)ことが必要です
- ✓ 「支配的利益」とはライセンス取得法人資産の5%以上またはパートナーシップ所有権を意味します

10.9 特別利息付きエスクロー口座

ブローカーは、委員会承認の預金機関において、ブローカーの管理下で特別利息付きエスクロー口座を開設することができます。特定の取引からの資金については、その口座がその取引に関連していることが明確に識別されている場合に限ります。このような口座は、他のすべてのエスクロー、事業および個人資金とは別に維持されなければなりません。

- ✓ ブローカーは、その口座がその取引に関連していることが明確に識別されている場合、特定の取引のために特別利息付きエスクロー口座を開設することができます
- ✓ そのような取引固有の口座は、他のすべてのエスクロー、事業および個人資金とは別に維持されなければなりません

10.10 エスクロー資金からの利息使用の禁止

不動産取引においてエスクロー代理人または他人の資金の一時的な保管者として機能する不動産ブローカーは、これらの資金から得た利息を、ブローカー自身の個人的または事業的な使用のために受け取り、取得、または使用することはできません。

- ✓ エスクロー代理人/保管者として機能するブローカーは、エスクロー資金から得た利息を個人的または事業的利益のために使用することはできません

10.11 ライセンスの形式および営業所住所の変更

すべてのライセンスは委員会により規定された形式で発行され、ライセンシーの名前および住所を表示し、委員会の印鑑を押印します。各ライセンス保有ブローカーは営業所住所の変更時に委員会に書面で通知する必要があり、委員会はブローカーライセンス$50および追加ライセンス証明書1枚につき$10の支払いを受けて、ブローカーおよびそのブローカーを通じてライセンスを取得したすべての者に対して、未満了期間中有効な新しいライセンスを発行します。委員会への通知なく、かつ新しいブローカーライセンスの取得なく営業所住所を変更した場合、以前に発行されたライセンスは自動的に取消されます。

- ✓ ブローカーは営業所住所の変更時に委員会に書面で通知する必要があり、新しいライセンスが発行されます(ブローカーライセンス手数料$50および追加証明書1枚につき$10)
- ✓ 委員会への通知なく、かつ新しいブローカーライセンスの発行を受けない状態で営業所住所を変更した場合、以前のライセンスは自動的に取消されます

10.12 ブローカーライセンス喪失に伴うセールスパーソンの自動停止

ブローカーのライセンスが取消または停止された場合、そのブローカーの従業員または契約者に付与されたすべてのブローカー-セールスパーソンおよびセールスパーソンのライセンスは自動的に停止され、雇用主/契約ブローカーの変更および新しいライセンスの発行が保留中になります。同じライセンス期間内に発給される場合、新しいライセンスは追加料金なしで発給されます。同様に、州外に主要事務所または支店を持つブローカーの場合、州外のブローカーライセンスが取消、停止、または更新されなければ、当該事務所のニュージャージー州ライセンスは自動的に停止され、系列セールスパーソンのニュージャージー州ライセンスも再提携保留中に自動的に停止されます。

- ✓ ブローカーのライセンスが取消または停止された場合、再提携保留中のすべての系列ブローカー-セールスパーソンおよびセールスパーソンのライセンスが自動的に停止されます
- ✓ 再提携時の新しいライセンスは、同じライセンス期間内に発給される場合、追加料金なしで発給されます
- ✓ 州外事務所を持つブローカーは、各ニュージャージー州ライセンス事務所について州外ライセンスを良好な状態で維持する必要があり、州外ライセンスの喪失はニュージャージー州ライセンスを自動的に停止させます

10.13 住宅用不動産購入者への仲介者リベート

R.S.45:15-17(k)(2)に基づき、住宅用不動産の購入者に仲介者が支払うリベートは、以下の条件を満たす必要があります：購入者がリベート手数料率を交渉した後に計算されること。仲介者関係の開始時点で提供される書面または電子文書、あるいは買い手仲介契約書に明記されること。および取引のすべての当事者（住宅ローン貸し手を含む）に開示されること。リベートは以下のことができません：仲介者ライセンスを持たない者に対して、ライセンスが必要な行為に対して支払われること。仲介者またはその関連会社が提供するその他のサービス・製品の使用を条件とすること。または宝くじ、コンテスト、またはゲームに基づくこと。

- ✓ リベートは購入者が手数料率を交渉した後に計算され、仲介者関係の開始時に書面で明記され、住宅ローン貸し手を含むすべての当事者に開示されなければなりません
- ✓ リベートは、仲介者ライセンスを持たない人に対して、ライセンスが必要な行為に対して支払うことはできません
- ✓ リベートは、仲介者または関連会社のその他のサービスまたは製品の使用を条件としたり、宝くじ、コンテスト、またはゲームに基づくことはできません

10.14 預託機関承認要件

委員会は、当該機関がブローカーのエスクロー口座または信託口座から振り出された小切手またはその他の為替手形の不渡りまたは資金不足による返却について、委員会に直ちに通知することを書面で確認した後に限り、当該機関を承認します。これにより、委員会が潜在的な信託資金の問題について警告を受けることが保障されます。

- ✓ 預託機関は、ブローカーのエスクロー口座または信託口座から振り出された不渡り/資金不足(NSF)小切手について、委員会に直ちに通知することを書面で確認しなければなりません
- ✓ ブローカーの必須特別口座の使用に関する当該機関の委員会による承認は、前提条件です

10.15 ブローカーリベート広告要件

R.S.45:15-17(k)(2)に基づいて許可されるリベートの広告には、購入者がリベートに対して支払う適用税金の義務に関する開示と、購入者がリベートの税務上の影響について税務専門家に相談すべきであるという通知を含める必要があります。この開示と通知は、明確かつ目立つように表示され、テキストサイズは広告自体に使用されているテキストサイズ以上である必要があります。

- ✓ リベート広告は購入者の適用税金支払い義務を開示し、税務専門家への相談をアドバイスする必要があります
- ✓ 必要な開示/通知は明確で目立つものであり、テキストサイズは広告のテキストサイズ以上である必要があります

CHAPTER 11

Continuing education (45:15-16.2 – 45:15-16.2g)

11.1 2年ごとの継続教育要件

NJRECは、不動産仲介業者、仲介業者兼営業員、または営業員として免許を受けたすべての自然人に対して、R.S.45:15-10に基づく2年ごとの免許更新の条件として継続教育(CE)の修了を要求します。最大要件は2年間に16時間です。不動産仲介会社に登録された営業員はCEから免除されます。40年以上の経験(委員会が決定する他の管轄権での同等の経験を含む)を持つ仲介業者または仲介業者兼営業員も免除されます。

- ✓ CEは仲介業者、仲介業者兼営業員、および営業員の2年ごとの免許更新の条件として要求されます
- ✓ 2年間に16時間を超えるCEは要求されません
- ✓ 不動産仲介会社に登録された営業員はCEから免除されます
- ✓ 40年以上の経験を有する仲介業者/仲介業者兼営業員はCEから免除されます

11.2 CE完了期限および遅延手数料

CE要件は、2年更新ライセンスが有効期限を迎える年の4月30日以前に完了する必要があります。2年更新契約の第2年度における5月1日以前にCEを完了しなかったライセンス保有者は、委員会が決定した合理的な処理手数料（$200を超えない範囲）の対象となります。

- ✓ CEは、2年更新ライセンスが有効期限を迎える年の4月30日以前に完了する必要があります
- ✓ 5月1日以前にCEを完了しなかった場合、ライセンス保有者は処理手数料の対象となります
- ✓ 遅延処理手数料は$200を超えることはできません

11.3 みなし履行および新規ライセンシーCE規則

2年の周期中に1つ以上のブローカー事前ライセンス教育コースを完了した者は、そのライセンス期間のCE要件を履行したものとみなされます。2年期間の第1年度に初めてライセンスを取得した営業員は、更新するためにすべての適用可能なCEを完了する必要があります。期間の第2年度に初めてライセンスを取得した営業員は、期間終了時の更新のためにCEを履行する必要はありません。

- ✓ 期間中にブローカー事前ライセンスコースを完了すると、CE要件を履行したものとみなされます
- ✓ 期間の第1年度に初めてライセンスを取得した営業員は、更新するためにすべての適用可能なCEを完了する必要があります
- ✓ 期間の第2年度に初めてライセンスを取得した営業員は、その更新についてCEから免除されます

11.4 CE コースの中核トピック

必須CE の最小50% は、以下の中核トピックで構成される必要があります：エージェンシー(代理); 開示(ディスクロージャー); 法的問題; 倫理(2時間以上); 公正住宅(フェアハウジング); 規則および規制; 不動産ライセンシー安全; 金融リテラシーおよび計画; ならびに委員会が規定するその他の中核トピック。中核トピックは総CE 時間の60% を超える必須要件とすることはできません。1時間の指導は1単位に相当します。

- ✓ 必須CE の最小50% は中核トピックである必要があり、中核トピックは総時間の60% を超える必須要件とすることはできない
- ✓ 倫理は2時間以上で構成される必要がある
- ✓ 中核トピックには、エージェンシー、開示、法的問題、倫理、公正住宅、規則/規制、ライセンシー安全、金融リテラシーが含まれる
- ✓ 1時間の指導は1単位に相当する

11.5 必須フェアハウジングおよび仲介人継続教育

一般的な中核主題ルールにかかわらず、委員会は各2年間のライセンス期間中、フェアハウジングおよび住宅差別という中核主題について最低1時間以上の継続教育(CE)を要求しなければなりません。委員会はまた、各2年間の期間中、ライセンス更新の条件として、すべての仲介人(Broker)、仲介人-セールスマン(Broker-Salesperson)、およびセールスマン(Salesperson)が仲介人に関するCEコースを修了することを要求しなければなりません(P.L. 2024 c.32により追加、2024-08-01から施行)。

- ✓ 各2年間のライセンス期間中、フェアハウジングおよび住宅差別に関する最低1時間のCEが必須です
- ✓ 各2年間の期間中、更新条件としてすべてのライセンス保有者が仲介人関連CEコースを修了する必要があります
- ✓ これらの要件は一般的な50%/60%中核主題配分にかかわらず適用されます

11.6 承認されたCEプロバイダーおよび講師

委員会はボランティア諮問委員会の推薦に基づいてCEコース、プロバイダーおよび講師を承認します。不動産学校として認可された学校（C.45:15-10.4）は、承認されたCEプロバイダーとみなされます。不動産講師として認可された者（C.45:15-10.5）は、コアトピックCEコースの承認された講師とみなされます。委員会基準を満たす不動産業界団体は、承認されたCEコースを提供することができます。

- ✓ 認可された不動産学校は、承認されたCEコースプロバイダーとみなされます
- ✓ 認可された不動産講師は、コアトピックCEコースの承認された講師とみなされます
- ✓ 適格な不動産業界団体は、承認されたCEコースを提供することができます
- ✓ CEコース、プロバイダーおよび講師は、ボランティア諮問委員会の推薦に基づいて承認されます

11.7 CE免除および講師クレジット

委員会は、疾病、緊急事態、経済的困難、または現役軍務を理由として、CE要件を全部または一部免除することができます。承認されたCEコースを教える認可講師または被認可人は更新のためのCEクレジットを取得しますが、2年間の間に同じコースを何回教えても、クレジットは1回のみ付与されます（参加者に付与される時間に相当）。

- ✓ CEは疾病、緊急事態、経済的困難、または現役軍務を理由として免除される可能性があります
- ✓ 承認されたCEコースを教えることで、2年間に何回教えても1回のみクレジットを取得します
- ✓ 講師クレジットは、コースを修了した被認可人に付与されるクレジット時間と同じです

11.8 CE コースの提供方法

CE コースは、委員会によるプロバイダー、コンテンツ、およびセキュリティ/整合性対策の承認を受けて、教室、インターネット、またはビデオ形式で提供できます。委員会は、次のセクションに進む前に満足のいく成績が必要な定期的な進度評価を含むコースを承認することができます。ただし、委員会は、クレジット受け取りの条件として、ライセンシーに対してコース全体の内容に関する総合的な最終試験に合格することを要求することはできません。

- ✓ CE は委員会の承認を受けて、教室、インターネット、またはビデオ形式で提供できます
- ✓ コースには、後続のセクションに進むための条件として、定期的な進度評価を含めることができます
- ✓ 委員会は、クレジットの条件として、コース全体に関する総合試験の合格を要求することはできません

11.9 ボランティア諮問委員会の構成

不動産ライセンス保有者および主題専門家で構成される14名のボランティア諮問委員会は、ニュージャージー州銀行保険局長官によって任命され、局長官の意向により活動する。上院議長が1名、下院議長が1名を推薦する。3名は委員会委員またはその指定代理人であり、最低8名（委員会委員を除く）はライセンス保有者でなければならない。委員は地域的代表性のバランス（中部、北部、南部）を提供する必要があり、各地域から最低3名が選出されなければならない。

- ✓ ボランティア諮問委員会は14名の委員で構成される
- ✓ 委員会委員を除く最低8名は不動産ライセンス保有者でなければならない
- ✓ 3名は委員会委員またはその指定代理人でなければならない
- ✓ 委員は各地域から最低3名ずつ選出される地域的代表性のバランスを提供する必要がある

11.10 州外および時宜を得たテーマに関するCE単位

委員会は、他州の規制機関により承認され、かつ提供者から十分な出席・修了の証拠が提供された場合、他州で修了した選択科目のCE講座に対して単位を認定することができます。委員会はまた、ニュージャージー州で提供され、これまで承認されていなかった時宜を得たテーマの講座に対して単位を付与することができますが、その場合は未承認として広告され、その後提出され承認されること、および出席の証拠が提供されることが条件となります。

- ✓ 州外の選択科目CE講座は、当該州の規制機関により承認された場合に単位を獲得することができます
- ✓ 講座提供者から十分な出席および修了の証拠を提供する必要があります
- ✓ 時宜を得たテーマ講座は未承認として広告され、その後承認のために提出され承認される必要があり、出席の証拠が提供される必要があります

CHAPTER 12

Land Sales Full Disclosure – subdivided lands (45:15-16.27 – 45:15-16.37)

12.1 分割(Subdivision)と分割土地の定義

「分割」および「分割土地」とは、ニュージャージー州外に位置する土地（隣接しているかどうかを問わず）で、1つ以上の区画、筆、ユニット、または権益が共通の広告・販売計画の一部として提供される場合を意味する。これは明確にコンドミニアム（コンドミニアム法）、住宅所有者協会、住宅協同組合、およびコミュニティー信託を含む。これは試験における重要な区別である。本法はニュージャージー州住民に売却される州外土地を規制する。

- ✓ 分割土地はニュージャージー州外に位置しているが、ニュージャージー州の購入者に提供される
- ✓ 定義にはコンドミニアム、住宅所有者協会、住宅協同組合、およびコミュニティー/その他の信託機関が含まれる
- ✓ 「共通広告計画」とは、単一人または協力して行動するグループによる提供で、権益が隣接しているか共通の単位として広告されている場合を意味する

12.2 分割土地の処分条件

適用除外を除き、何人も法令に従わないでニュージャージー州における分割土地を提供、処分、または処分に参与することはできません。第12条で要求される全ての情報を開示する現在の公開提供説明書を購入者に交付しなければならず、購入者は処分が行われる前にこれを検討する合理的な機会を有する必要があります。

- ✓ ニュージャージー州で分割土地を提供または処分する前に、登録/コンプライアンスが必須です
- ✓ 現在の公開提供説明書を処分前に購入者に交付しなければなりません
- ✓ 購入者は処分前に公開提供説明書を検討する合理的な機会を有する必要があります

12.3 7日間の契約解除権

二次登録細分化土地の譲渡形式には、7日間の契約解除権が含まれる必要があります。購入者は、契約実行後7暦日の真夜中までに、または購入者が二次登録の完了を通知された日のいずれか遅い方までに、書面による通知を提出することで、理由なく契約をキャンセルできます。共有財産、所有者責務、HOA評価額、義務的クラブ会員資格、および特別課税地区をカバーする開示声明書に署名済み領収書を添えて提供する必要があります。

- ✓ 購入者は、契約実行または登録完了通知のいずれか遅い方から測定して、7暦日間、理由なく契約を解除できる権利を有します
- ✓ 共有財産、HOA評価額、義務的クラブ会員資格および特別課税地区について詳述した開示声明書を契約実行前に提供する必要があり、購入者の署名済み領収書が必要です

12.4 法令からの適用除外

法令を回避する目的で採用された方法でない限り、次の処分には適用されません：所有者が自己の口座で単一/孤立した取引で行う処分；専ら産業/商業目的；裁判所命令；政府機関による処分；墓地区画；100未満のロット/区画/ユニット；共用要素が改善されていない、抵当権のない開放空間に限定される場合；または完全に賃貸住宅ユニット（賃貸人-賃借人）で構成される開発。また、特定の住宅ローン担保債務、REIT証券、登録証券、および証券として規制される石油/ガス/鉱物利益を除外します。

- ✓ 100未満のロット、区画、ユニットまたは利益の提供は適用除外です
- ✓ 所有者が自己の口座での単一/孤立した取引、裁判所命令、政府、墓地、全賃貸住宅（賃貸人-賃借人）、産業/商業処分は適用除外です
- ✓ 法令を回避する目的で採用された処分方法の場合、適用除外は適用されません
- ✓ 委員会は、金額が少額または性格が限定的であるため、公共/購入者保護のため執行が不必要な場合、追加の適用除外を認可することができます

12.5 不動産販売完全開示法の概要

土地販売完全開示規定（45:15-16.27以下）は「不動産販売完全開示法」として引用されます。本法はニュージャージー州の購入者への細分化された土地の提供および処分を規制し、適用除外がない限りNJRECへの登録を要求します。その目的は、予想購入者への完全開示を通じた消費者保護です。

- ✓ 本法は公式に「不動産販売完全開示法」（L.1989, c.239）として題名が付けられています
- ✓ NJRECは本法を管理・執行し、行政手続法に基づく実施規則を採択します

12.6 法律に基づく主要な定義

受験者は法律の主要な定義を理解する必要があります。「広告」とは、新聞、ラジオ/テレビ、看板、モデルホーム展示、電子手段、または販売説明会への参加を要求するバケーション証明書を通じて、分割土地の購入を誘導するために情報を公開することを意味します。「仲介人」または「販売員」には、分割事業者のために行動するすべてのニュージャージー州ライセンス取得不動産仲介人が含まれます。「分割事業者」/「開発者」は、分割土地を提供する所有者または仲介人です。「処分」は、利益のための売却、賃貸借、譲渡、または宝くじ受賞を意味します。「申し出」は、利益のためのあらゆる誘引または勧誘を意味します。「購入者」は、利益を取得し、または取得しようとする者です。

- ✓ 「広告」は、株主通信、証券目論見書、および必須の政府開示文書を除外します
- ✓ 「処分」と「申し出」はいずれも、取引が「利益または利潤」のために行われることを要求します
- ✓ 「仲介人」/「販売員」には、明示的に分割事業者のために行動するR.S.45:15-1以下に基づいてライセンスを取得した者が含まれます

12.7 本法(Act)の適用対象である分割地(Jurisdiction)

本法(Act)は以下の場合に適用される：(a) 分割地の提案または処分がニュージャージー州内で行われる場合、または(b) ニュージャージー州外で発生した提案が、分割者（subdivider）または代理人によってニュージャージー州の住民に直接指示される場合。これにより、ニュージャージー州住民をターゲットにマーケティングを行う州外の開発業者に対するNJRECの管轄権が確立される。

- ✓ 本法(Act)はニュージャージー州内で行われるすべての提案/処分に適用される
- ✓ 本法(Act)は分割者または代理人がニュージャージー州住民に向けて指示する州外の提案に適用される

12.8 完成した住宅ユニットの二次登録

完成した住宅ユニット(または2年以内の建設・納入契約)を所有する分割地主は、より簡単な「二次登録」を利用できます。登録は、ニュージャージー州の購入者と契約を締結するか、預金を受け入れる前に行わなければなりません。分割地主はc.239に基づいて既に登録されていないこと、および分割が孤立した取引の適用除外に該当しないことが必要です。委員会は完了または欠陥通知を30日以内に発行する必要があり、どちらも行わない場合、登録は完了したものとみなされます。

- ✓ 二次登録には、完成した住宅ユニットまたは2年以内に建設・納入する契約が必要です
- ✓ 登録は、ニュージャージー州の購入者と契約を実行するか、預金を受け入れる前に行わなければなりません
- ✓ 委員会は30日以内に完了または欠陥通知を発行する必要があり、そうしない場合、登録は完了したものとみなされます
- ✓ 適格な二次登録者は、第4項(45:15-16.30)の標準登録要件から除外されます

12.9 二次登録におけるデポジット金のエスクロー

二次登録の場合、区画業者は、ニュージャージー州住民の購入者のデポジット金がエスクロー口座に保管されるか（または委員会が受け入れ可能な別の方法で保護される）、タイトルのクロージングと住宅ユニットの引渡しまで保持されることを証明する必要があります。区画業者は、タイトルを譲渡するか、またはタイトルの譲渡を実現させることができることも証明する必要があります。

- ✓ 購入者のデポジット金は、クロージングおよびユニットの引渡しまでエスクロー（またはその他の方法で保護）に保管される必要があります
- ✓ 二次登録の区画業者は、タイトルを譲渡するか、またはタイトルの譲渡を実現させることができることを証明する必要があります

12.10 登録前の行為制限

二次登録が完了する前に、分譲者(subdivider)はウェブサイトまたは複数州広告を通じてニュージャージー州住民からの問い合わせに対して、一般情報(価格を含む)を提供し、広告資料を転送することができます。ただし、完了通知が発行される、または登録が完了したと見なされるまで、分譲者は以下のことをしてはなりません: (1) 契約書を提示する; (2) 預託金を徴収する; または (3) 物件への旅行を助成する。

- ✓ 登録が完了する前に、分譲者はニュージャージー州住民からの問い合わせに対して一般情報と広告資料のみを提供することができます
- ✓ 登録が完了するまで、分譲者は契約書を提示したり、預託金を徴収したり、物件への旅行を助成してはなりません

12.11 提出通知、登録および却下

適切な提出(分譲者の認定代理人としてのニュージャージー州免許ブローカーの指定、手数料、記録声明書および提案された公募説明書を含む)の後、委員会は提出通知を発行します。90日以内に土地を登録するか申請を却下しなければなりません。却下命令が90日以内に発せられない場合、土地は登録されたものとみなされます(申請人が遅延に同意した場合を除く)。不備は30日以内に是正されなければならず、書面による公聴会要求は公聴会および決定まで却下を留保します。

- ✓ 提出通知から90日以内に却下命令が発せられない場合、土地は登録されたものとみなされます
- ✓ 分譲者は申請書においてニュージャージー州免許不動産ブローカーを認定代理人として指定しなければなりません
- ✓ 書面による公聴会要求は、公聴会および決定まで却下命令を留保します

12.12 委員会試験基準

申請書および記録説明書を受け取ると、委員会は以下の事項を検査します。細分化業者が提示された利益を譲渡できるか（必要に応じて解除条項・信託保障を含む）、改善が表示された通りに完了される合理的な保証があるか、広告および販促計画が虚偽的でなく、誤解を招かず、差別的でなく、完全かつ公正な開示を提供しているか、細分化業者（または法人役員・主要株主）が土地売却に関する適格要件を満たさない有罪判決または差止命令がないか、および公開提示説明書の要件が満たされているかです。

- ✓ 広告および一般的な販促計画は虚偽的でなく、誤解を招かず、差別的でなく、完全かつ公正な開示を提供しなければなりません
- ✓ 細分化業者が所有権を譲渡し、表示されたすべての改善を完了できることについて合理的な保証が必要です
- ✓ 土地処分に関する適格要件を満たさない有罪判決または差止命令は登録の拒否を正当化することができます

12.13 記録陳述書の内容

記録陳述書には、以下の事項を含める必要があります：利害関係者の名前/住所；エンジニアまたは測量士が署名した縮尺付き法的記載事項、地形図、および地図；抵当権および制限事項を含む所有権状態；処分の一般条件；アクセス、ユーティリティおよび改善スケジュール；不動産が自然力の影響を受けるかまたは連邦政府指定洪水危険区域に位置するかどうか；一括抵当権の影響；組織文書；所有権/先順位権証書；譲渡形式；財務諸表；管理/レクリエーション契約；政府要件への準拠状況；および登録情報の重大な変更の即座報告。

- ✓ 記録陳述書は、不動産が連邦政府指定洪水危険区域に位置するかどうか、または悪影響をもたらす自然力の影響を受けるかどうかを開示しなければなりません
- ✓ 免許を持つ専門エンジニアまたは土地測量士によって署名および押印された縮尺付き分譲地図を含める必要があります
- ✓ 開発者は登録情報の重大な変更について即座に報告しなければなりません

12.14 登録手数料

初期登録手数料は$500にロット/区画/ユニット/利益当たり$35を加算した額であり、$3,000を超えることはできません。初期登録は承認日から1年間有効であり、毎年更新される必要があります。委員会は、ニュージャージーから現地までの往復旅費と追加検査費用に相当する検査手数料を請求することがあり、すべての検査手数料は申請者に説明されます。

- ✓ 初期登録手数料：$500にロット/区画/ユニット/利益当たり$35を加算した額。上限は$3,000
- ✓ 初期登録は承認日から1年間有効であり、毎年更新が必要
- ✓ 現地検査が必要な場合、ニュージャージーからの往復旅費と経費に相当する検査手数料を請求することがある

CHAPTER 13

Art. II: Real Estate Consumer Protection Enhancement Act – buyer's/seller's agent, disclosed dual agency, designated agency, transaction broker (45:15-16.86 – 45:15-16.101)

13.1 法定代理人関係と主要定義

P.L. 2024 c.32(2024年8月1日発効)は、不動産仲介会社と消費者間に5つの法定関係を確立しました：買主代理人、売主代理人、開示済み両代理人、指定代理人、及び取引仲介者。「代理人関係」とは、不動産仲介業務のために仲介会社と依頼人間に形成される関係です。「依頼人」とは、会社と代理人関係を有する買主または売主です。これらの条項は、既存の仲介人/仲介人-営業員/営業員免許規定と並行して適用され、これに置き換わるものではありません。

- ✓ 本法は5つの法定関係を確立しました：買主代理人、売主代理人、開示済み両代理人、指定代理人、及び取引仲介者
- ✓ 「代理人」とは、依頼人と代理人関係を有する不動産仲介会社（提携仲介人、仲介人-営業員、及び営業員を含む）を意味します
- ✓ 「依頼人」とは、不動産仲介会社と代理人関係を有する買主または売主を意味します
- ✓ 本法は2024年8月1日に発効し、既存免許規定を補完するものであり、これに置き換わるものではありません

13.2 バイヤーズエージェント、セラーズエージェント、および受託責任

バイヤーズエージェントは、買い手のみとのエージェンシー関係を有し、買い手に対して受託責任を負う仲介会社です。セラーズエージェントは売り手のみと協力し、売り手に対して受託責任を負います。買い手のために対応する会社は、売り手を代理する（セラーズエージェント）、双方を代理する（二重代理）、トランザクションブローカーになることに同意する、または契約されたライセンス保有者が売り手である場合を除き、バイヤーズエージェントです。同じデフォルトロジックが売り手にも逆順で適用されます。

- ✓ バイヤーズエージェントは買い手のみと協力し受託責任を負い、セラーズエージェントは売り手のみと協力し受託責任を負う
- ✓ 買い手のために対応する会社は、デフォルトではバイヤーズエージェントであり、4つの例外（売り手代理、二重代理、トランザクションブローカー、またはライセンス保有者が売り手）が適用されない限りそうである
- ✓ 売り手のために対応する会社は、デフォルトではセラーズエージェントであり、買い手を代理する、二重代理である、トランザクションブローカーである、またはライセンス保有者が買い手である場合を除く

13.3 トランザクション・ブローカー関係

トランザクション・ブローカーは買い手または売り手（またはその両方）と共に働きますが、どちらの当事者も代理しておらず、代理人関係がなく、受託責任を負いません。トランザクション・ブローカーは代理人として行動してはならず、一方の当事者の利益をもう一方の当事者よりも優先してはならず、情報を機密にしておく必要はありません。ただし、すべての当事者を誠実かつ能力を持って扱い、すべてのオファーをタイムリーに提示し、当事者に情報を提供し、決済を促進し、当事者に専門家のアドバイスを求めるようにアドバイスする必要があります。

- ✓ トランザクション・ブローカーは代理人関係がなく、どちらの当事者に対しても受託責任を負いません
- ✓ トランザクション・ブローカーは一方の当事者の利益をもう一方よりも優先してはならず、情報を機密にしておく必要はありません
- ✓ トランザクション・ブローカーの義務には、すべての当事者を誠実に扱うこと、すべての書面オファーを書面確認と共にタイムリーに提示すること、当事者に情報を提供すること、および決済を促進することが含まれます

13.4 仲介サービス契約書の必須化

仲介サービス契約書とは、不動産仲介業者が本人を代理人として代理するか、買い手/売り手と取引仲介人として協力することを定める書面契約です。住宅取引では、仲介サービスを開始する前に、または合理的に実行可能な限り早期に、買い手または売り手と仲介サービス契約書を締結する必要があります。商業取引では、買い手との書面契約は不要です。

- ✓ 仲介サービス契約書は書面であり、売却/賃貸リスティング、買い手-借主代理人、取引仲介人、二重代理、指定代理人契約を含める必要があります。
- ✓ 住宅取引では、業者は仲介サービス開始前または合理的に実行可能な限り早期に、買い手または売り手と仲介サービス契約書を締結する必要があります。
- ✓ 商業不動産取引では、買い手との仲介サービス契約書は必須ではありません。

13.5 仲介サービス契約の必須内容

買主または売主の仲介サービス契約には、以下が記載されなければなりません：契約期間（契約終了後の保護期間を含む）；会社が代理人として指定されること；関係が専属的か非専属的かどうか；開示された二重代理またはデジグネーテッド・エージェンシーへの同意（別途の署名または イニシャル記入を含む）およびデュアルエージェントが一方当事者を他方当事者の不利に代弁しないという確認；会社の報酬、その計算方法、共有の有無；ならびにブローカー報酬が完全に交渉可能であり法律で定められていないという開示。売主契約では、リストがMLSで配布されるかどうかも記載する必要があります。

- ✓ 契約は契約終了後の保護期間を含む契約期間、専属性、および代理人指定を記載する必要があります。
- ✓ 開示された二重代理またはデジグネーテッド・エージェンシーへの同意には、別途の署名またはイニシャル記入が必要であり、デュアルエージェントが一方当事者を優遇しないという確認が必要です。
- ✓ 契約は報酬、その計算方法、共有の有無を開示する必要があり、ブローカー報酬が完全に交渉可能で法律で定められていないことを明示する必要があります。

13.6 委託者及び全当事者に対する義務

買い手代理人、売り手代理人、開示二重代理人、または指定代理人として行動する場合、仲介業者は放棄不可能な義務を負う: 代理人法・受託者原則の厳格な遵守; 合理的な技能と注意; 誠実性と善意; すべての書面上の申し出・反対申し出の適時提示(受領書面確認含む); 署名された物件状態開示声明書の取得(住宅用売り手); 既知のすべての重要な物理的状態情報の開示; 委託者への会計報告; 住宅用取引における消費者情報声明書の提供; 署名時までの書面代理人開示; 買い手の重要情報及び財務適格性取得のための合理的努力。

- ✓ 技能・注意、誠実性・善意、代理人遵守、適時の申し出提示などの中核的義務は放棄できない
- ✓ 住宅用取引では、仲介業者は消費者情報声明書を提供し、受領の署名済み確認を取得しなければならない
- ✓ 仲介業者は、委託者が契約書に署名するまでに、書面で、別個の「代理人開示(Agency Disclosure)」文書において、どのような代理人関係を有しているかを開示しなければならない
- ✓ 仲介業者は、物件の物理的状態に関して既知のすべての重要な情報を開示しなければならない

13.7 開示された二重代理人の要件

不動産会社は、住宅用の場合は署名された仲介サービス契約書、商業用の場合はその他の書面にて、両当事者の情報に基づいた同意がある場合にのみ、開示された二重代理人として行動することができます。二重代理人は両当事者に対する義務を負い、いずれかの当事者に不利な行動を取ってはならず、いずれかの当事者の機密情報を開示してはならず、また一方の当事者に有利な条件を他方の当事者の不利益になるよう主張してはなりません。二重代理人は、出所と金額が書面で両当事者に開示されている場合、一方または両方の当事者から報酬を受け取ることができます。

- ✓ 開示された二重代理人には両当事者の書面による情報に基づいた同意が必要です
- ✓ 開示された二重代理人は、いずれかの当事者の機密情報を開示してはならず、また一方の当事者に有利な条件を他方の当事者の不利益になるよう主張してはなりません
- ✓ 二重代理人は、出所と金額が書面で両当事者に開示されている場合のみ、一方または両方の当事者から報酬を受け取ることができます
- ✓ 追加オファーの提示または競争物件の表示は、当事者に対する不利な行動には該当しません

13.8 指定エージェンシー(Designated Agency)

同じ仲介事務所の異なるライセンス保有者（または同じ仲介事務所）が買い手と売り手の両方を代理する場合、仲介事務所は1人のライセンス保有者を指定して買い手のみを代理させ、別のライセンス保有者を指定して売り手のみを代理させることができます。指定エージェントはデュアルエージェントではなく、各自が自分の依頼人に対してのみ信認義務を負います。指定エージェンシー関係には、各当事者の書面による通知済み同意を含む書面による指定エージェンシー契約（仲介サービス契約の一部となる場合もあります）が必要です。

- ✓ 指定エージェントはデュアルエージェントではなく、自分の依頼人に対してのみ信認義務を負う
- ✓ 指定エージェンシーには、各当事者の書面による通知済み同意を含む書面契約が必要である
- ✓ 指定エージェントは一方または両当事者から報酬を受け取ることができるが、出所と金額を両当事者に書面で開示しなければならない

13.9 オープンハウス開示表示の義務

一般に公開されている住宅不動産の公開物件案内において、入口またはサインイン用紙に、ホスティング会社が売主のみを代理しており、買主との関係がないことを通知する表示を掲示する必要があります。法令は、エージェントが売主を代理していること、提供された情報は機密ではなく売主に開示される可能性があること、および買主は買主エージェントを雇用する権利があることを述べた正確な表示テキストを規定しています。既に買主エージェントに単独代理されている買主は、サインイン用紙でその代理関係を開示する必要があります。

- ✓ オープンハウスの入口またはサインイン用紙に、会社が売主のみを代理していることを述べた表示を掲示する必要があります
- ✓ 法令で定められたテキストは、提供された情報が機密ではなく売主に開示される可能性があることを警告する必要があります
- ✓ 既に買主エージェントに単独代理されている買主は、サインイン用紙でその代理関係を開示する必要があります
- ✓ オープンハウスエージェントは、買主の同意がある場合、開示された二重代理人または指定代理人になることを妨げられません

13.10 買主側エージェントと売主側エージェントの特定の義務

買主側エージェントは以下の義務を負う: 忠誠義務(買主に不利な行為の禁止)、利益相反の適切な時間内開示、専門家への相談助言、機密情報の非開示(契約終了後であっても、契約者の承認または法的要件による場合を除く)、および弁護士審査後の契約に至らない限りの不動産発見への誠実で継続的な努力。売主側エージェントは売主に対して並行した義務を負う。他の見込み買主に物件を示すこと、または競争取引で複数の買主/売主を代理することは、忠誠義務違反や利益相反を構成しない。

- ✓ 買主/売主側エージェントの忠誠義務および機密保持義務は放棄されない(項目4および5を除く)。
- ✓ 機密情報は契約終了後であっても、委任者の承認または法律で要求される場合を除き、開示されない。
- ✓ 不動産/買主発見への誠実な努力は、弁護士審査対象でない契約が締結されたら終了する。
- ✓ 他の買主に物件を示すこと、または競争する買主/売主を代理することは、忠誠義務違反や利益相反を構成しない。

13.11 報酬規則および代理人関係の非成立

報酬は売主、買主、第三者が支払うことができ、または会社間で共有されることができますが、合意は売主または買主によって署名された書面でなければなりません。報酬の支払いだけでは代理人関係は成立しません。報酬は定額手数料、パーセンテージ、またはその他の合法的な方法で支払うことができます(すべて手数料とみなされます)。報酬を受け取るために、会社は一般的に書面による仲介サービス契約が必要です(住宅用では買主または売主と、商業用では売主のみと)。例外: ブローカーの価格意見、比較市場分析、および会社間の無サービス紹介。

- ✓ 報酬合意は、該当する売主または買主によって署名された書面でなければなりません
- ✓ 報酬の支払い、またはその支払いに関する合意は、それ自体では代理人関係を成立させません
- ✓ 会社は一般的に報酬を受け取るために書面による仲介サービス契約が必要ですが、BPO、CMA、および会社間の無サービス紹介は例外です
- ✓ 会社は、その代理人/トランザクションブローカー関係に関係なく、複数の当事者から報酬を受け取ることができ、開示されている場合

13.12 媒介および取引仲介人関係の終了

関係は次のいずれか最初に到来する事由まで継続されます：業務完了、合意された期間の満了、相互合意による終了、または契約に基づく書面通知による終了。相互合意または書面通知による終了は、効力を生ずるために書面確認が必要です。業務完了または期間満了の場合は不要です。終了後、仲介業者は適時の会計報告および機密情報の継続的な非開示義務のみを負います。開示された二重媒介人の契約（期間満了または取引終了がない場合）は、確認された配達のある当事者が署名した書面によってのみ終了できます。

- ✓ 関係は業務完了、期間満了、相互合意、または書面通知のいずれか最初に到来する事由で終了します
- ✓ 相互合意または書面通知による終了は、効力を生ずるために書面確認が必要です
- ✓ 終了後、仲介業者は適時の会計報告および機密情報の継続的な保護義務のみを負います

13.13 責任および知識の帰属保護

本人は、本人が参加した、承認した、または利益を得た場合を除き、代理人または取引仲介者の行為/誤り/不作為について責任を負いません（責任は懲罰的損害賠償がない場合、利益に限定されます）。仲介会社は、売り手が提供できなかった不動産の状態情報について、合理的な努力（売り手への問い合わせおよび目視検査）を行った場合、責任を負いません。本人は一般に、合理的な努力がなされた場合、仲介会社のみが知っている事実について知識を帰属されず、その逆も同様です。

- ✓ 本人が参加した、承認した、または利益を得た場合を除き、本人は代理人/取引仲介者の行為について責任を負いません
- ✓ 仲介会社は、合理的な努力（問い合わせおよび目視検査）を行った場合、売り手が提供できなかった不動産の状態情報について責任を負いません
- ✓ 書面による合意がない限り、仲介会社のみが知っている事実は一般に本人に帰属せず、その逆も同様です

13.14 NJREC規則制定権及び累積的救済

ニュージャージー不動産委員会(NJREC)は、行政手続法に基づいて法の目的を達成するための規定を制定することができます。これには、その他の種類の代理人または事業関係に対処することが含まれます。本法に基づく権利、救済手段、および禁止事項は、その他のコモンロー上またはコモンローの権利に加えて累積的性質を有するものであり、本法のいかなる規定も、これらの権利を否定、廃止、または害することはありません。

- ✓ NJRECは、行政手続法に基づいて法の目的を達成するための規定を採択することができます
- ✓ 法の権利、救済手段、および禁止事項は、コモンロー上およびコモンロー上の権利に加えて累積的性質を有しています

CHAPTER 14

Supplement: License Law Discipline

14.1 禁止行為および懲罰事由；委員会のペナルティ

N.J.S.A. 45:15-17は、不動産委員会がライセンスを保護観察、停止、または取消し、および/または罰金を課すことができる行為を規定しており、実質的な虚偽表示、虚偽の約束、すべての当事者の知識と同意なしに複数の当事者のために行動すること、未開示の二重代理、資金の報告または送金の失敗、資金の混合、無免許者への報酬支払い、書類のコピーの提供失敗、虚偽または誤解を招く広告、差別禁止法違反による差別行為、および不適格性、無能力、背信行為または不誠実さを示す行為が含まれます。委員会は最初の違反に対して最大$5,000、その後の各違反に対して最大$10,000のペナルティを課すことができ、これはライセンス措置に加えてです。懲罰は委員会への書面通知と聴聞会の機会を要し(N.J.S.A. 45:15-17.1 et seq.)、委員会の決定は控訴部門に控訴することができます。無免許営業も同額の民事罰の対象となります。出典：N.J.S.A. 45:15-17; 45:15-17.1; 45:15-3

- ✓ 最大罰金：最初の違反で$5,000、その後の各違反で$10,000
- ✓ すべての当事者の知識と同意なしに複数の当事者のために行動することは、懲罰事由です
- ✓ 他人に属する金銭の報告または適切な送金の失敗は、停止または取消の事由です
- ✓ 懲罰は委員会への通知と聴聞会の機会を要します
- ✓ 無免許者への手数料または報酬の支払いは違反です

14.2 不動産保証基金

不動産保証基金（N.J.S.A. 45:15-34〜45:15-42）は、不動産取引における詐欺、虚偽表示、欺罔または信託資金の横領を理由に免許所有者に対する最終判決を得たにもかかわらず、その判決金を回収できない一般市民に補償を行います。すべての申請者は初期免許取得時に基金に一時金を納付します（ブローカーとセールスパーソンは異なる金額を納付し、現在の金額を確認してください）。基金からの回収は取引ごとに上限があります（一般的に$20,000とされていますが、現在の金額を確認してください）。請求者は最初に他の救済手段をすべて尽くさなければなりません。基金が請求金を支払う場合、免許所有者の免許は自動的に停止され、基金を利息付きで全額返済するまで再取得できません。出典：N.J.S.A. 45:15-34〜45:15-42

- ✓ 基金は免許所有者に対する詐欺、虚偽表示、欺罔または横領の未払い最終判決についてのみ支払います
- ✓ 申請者は初期免許取得時に基金に一時金を納付します
- ✓ 基金からの支払いは取引ごとに上限があります（現在の上限を確認してください）
- ✓ 基金を利息付きで全額返済するまで免許は自動的に停止されます

CHAPTER 15

Supplement: Agency Disclosure

15.1 消費者情報声明(CIS)と事業関係宣言

N.J.A.C. 11:5-6.9は、1戸から4戸の住宅用不動産または空き一戸建て土地を含む取引において、すべての免許保有者が、最初の予定された対面会議時またはいかなる事業関係が形成される前(いずれか早い方)に、ニュージャージー州不動産関係に関する消費者情報声明を見込み売主、大家、買主および借主に提供することを要求しています。CISは4つの許可された関係を説明しています：売主代理人、買主代理人、開示済み二重代理人および取引ブローカー。消費者は受領確認書に署名し、免許保有者はすべてのリスティング契約、買主仲介契約、売買契約およびリース契約に事業関係宣言を含める必要があります。開示済み二重代理は両当事者の書面による通知と同意が必要です。出典：N.J.A.C. 11:5-6.9

- ✓ CISは最初の予定された対面会議時またはいかなる事業関係が形成される前(いずれか早い方)に提供されなければならない
- ✓ 1戸から4戸の住宅用不動産および空き一戸建て土地に適用される
- ✓ 4つの関係：売主代理人、買主代理人、開示済み二重代理人、取引ブローカー
- ✓ 事業関係宣言はリスティング、買主契約、売買契約およびリース契約に記載される必要がある
- ✓ 二重代理は両当事者の書面による通知と同意を要する

CHAPTER 16

Supplement: Contracts and Closing Practice

16.1 ライセンシーが作成した契約および賃貸借契約の弁護士審査条項

N.J.A.C. 11:5-6.2(g)に基づき、ニュージャージー州最高裁判所のState Bar v. Board of Realtors事件の決定（意見26）を実施する規定に従い、ライセンシーは1〜4ユニットの住宅用不動産または空の一戸建て土地、および1年以上の住宅賃貸借契約を、必須の弁護士審査条項を含む様式についてのみ作成することができます。各当事者は、両当事者に交付された後3営業日以内に、完全に署名された契約を弁護士に審査させることができます。弁護士は、その期間内にブローカーおよび相手方当事者に通知することにより、契約を不承認とすることができます。その後、当事者が修正に同意しない限り、契約は無効となります。Conley v. Guerrero（N.J. 2017）以降、不承認通知は配達証明付き郵便、ファックス、電子メール、または直接配達により送付することができます。3営業日以内に不承認がない場合、契約は法的拘束力を持ちます。ニュージャージー州は決済時に弁護士を要求していません。弁護士による決済は北部で慣例的であり、タイトル会社による決済は南部で慣例的です。出典：N.J.A.C. 11:5-6.2(g); Conley v. Guerrero, 228 N.J. 339 (2017)

- ✓ 弁護士審査期間は、完全に署名された契約の交付から3営業日です
- ✓ 1〜4家族住宅の売却、空の一戸建て土地、および1年以上の住宅賃貸借契約に適用されます
- ✓ 不承認は期間内にブローカーおよび相手方当事者に交付される必要があり、配達証明付き郵便、ファックス、電子メール、または直接配達により行うことができます
- ✓ 3営業日以内に不承認がない場合、契約は拘束力を持ちます
- ✓ ニュージャージー州の決済では、弁護士は法的に要求されていません

CHAPTER 17

Supplement: Brokerage Practice

17.1 ライセンス保有者の広告ルール

N.J.A.C. 11:5-6.1は、インターネットおよびソーシャルメディア広告を含む、ライセンス保有者によるすべての広告が、ブローカーの直接監督下にあり、仲介会社の正式な事業名を含む必要があると規定しています。ブローカーの名前を省略した盲目広告（ブラインド広告）は禁止されています。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、自分の名前のみで広告することはできず、チーム名をチームが独立したブローカーであることを示唆する方法で使用することはできません。広告は虚偽または誤解を招くものであってはならず、自分が所有する物件を広告するライセンス保有者は、所有者がライセンスを有する不動産エージェントであることを開示する必要があります。売却または賃貸表示は、所有者の書面同意がある場合にのみ配置でき、ブローカー表示には仲介会社名を表示する必要があります。出典：N.J.A.C. 11:5-6.1

- ✓ すべての広告にはブローカーの正式な事業名を含める必要があり、盲目広告は禁止されています
- ✓ セールスパーソンはブローカーの監督下およびブローカーの同意により、ブローカー名とともにのみ広告できます
- ✓ 自身の物件を売却または賃貸するライセンス保有者は、広告でライセンス資格を開示する必要があります
- ✓ 不動産表示は、所有者の書面同意がある場合にのみ配置できます

17.2 リスティング契約の要件およびオファーの提示

N.J.A.C. 11:5-6.2では、すべてのリスティング契約は書面でなければならず、所有者が署名し、明確な有効期限を記載する必要があります。自動更新または延長条項は禁止されています。署名されたリスティングの写しは署名時に所有者に交付されなければならず、司法長官の公正な住宅取引に関する覚書をすべてのリスティング契約に添付する必要があります。ライセンス保有者は、リスティングの種類（オープンリスティング、専属代理、専属売却権）と各状況における所有者の手数料支払い義務を説明する必要があります。すべての書面オファーは売り手に遅滞なく提示される必要があり、ブローカーはすべての契約、オファーおよび文書の写しを署名した当事者に交付する必要があります。また、ブローカーは所有者が別のオファーを受け入れた後に提示されたオファーについて、書面で所有者に通知する必要があります。出典：N.J.A.C. 11:5-6.2

- ✓ リスティングは書面で、所有者が署名し、明確な有効期限があり、自動更新がないこと
- ✓ 所有者は署名時にリスティングの写しを受け取り、司法長官の公正な住宅取引覚書が添付されること
- ✓ すべての書面オファーは遅滞なく提示され、他のオファー受け入れ後のオファーも含まれること
- ✓ ブローカーはすべての契約、オファーおよび文書の写しを署名した当事者に交付すること

CHAPTER 18

Supplement: Fair Housing

18.1 ニュージャージー州反差別法: 保護対象階級及び適用除外

ニュージャージー州反差別法(N.J.S.A. 10:5-1 et seq.)は、住宅の売却、賃貸、広告及び融資並びに仲介サービスにおける差別を禁止しています。保護対象階級は連邦法をはるかに超えており、人種、信条、肌の色、国籍、血統、民族、年齢、婚姻状態、シビルユニオン状態、ドメスティックパートナーシップ状態、感情的又は性的指向、性別認識又は表現、性別、妊娠、家族状態、障害、兵役責任、及び合法的所得源又は賃貸援助(セクション8バウチャーを含む)を含みます。LADは所有者居住型2家族住宅の単一アパート賃貸及び所有者居住型一軒家の部屋の賃貸を適用除外としていますが、免許保有者又は差別的広告にはいかなる適用除外も適用されません。苦情は180日以内に民権部(Division on Civil Rights)に提出されます。罰金は初回違反時$10,000、5年以内の2回目$25,000、7年以内の3回目$50,000です。物件掲載契約には司法長官の公正住宅に関する覚書が添付される必要があります。出典: N.J.S.A. 10:5-4, 10:5-5(n), 10:5-12(g)-(h), 10:5-14.1a; N.J.A.C. 11:5-6.2

- ✓ NJは連邦階級に合法的所得源、婚姻/シビルユニオン/ドメスティックパートナーシップ状態、性的指向、性別認識、年齢、血統及び兵役責任を追加します
- ✓ 所有者居住型2家族住宅(1ユニット賃貸)及び所有者居住型一軒家の部屋は適用除外です
- ✓ 民権部に180日以内に苦情を提出
- ✓ 罰金: 初回$10,000、5年以内の2回目$25,000、7年以内の3回目$50,000
- ✓ セクション8バウチャー保有者を拒否することは所得源差別です

CHAPTER 19

Supplement: Landlord-Tenant Law

19.1 家賃敷金保護法と借借人保護

家賃敷金保護法（N.J.S.A. 46:8-19〜46:8-26）に基づき、住宅賃貸人は月額家賃の1.5カ月を超えない敷金を徴収できます。賃貸借契約の更新時に徴収される追加敷金は、年間現在敷金の10%を超えてはなりません。敷金はニュージャージー州内の金融機関の利息付き口座に預託する必要があり、受領から30日以内に機関、金額および利息率についての書面通知を借借人に提供し、利息は年1回支払われるか貸方に記入される必要があります。賃貸借契約終了から30日以内に、賃貸人は敷金と利息から項目別控除額を差し引いた金額を直接配達または配達証明郵便で返却する必要があり、違反した場合、賃貸人は違法に差し止めた金額の2倍の責任を負います。3戸以下の所有者占有建物は、借借人が書面で保障を要求しない限り、適用除外です。強制退去禁止法（N.J.S.A. 2A:18-61.1）により、住宅借借人の強制退去は法定の正当事由がある場合のみ許可されます。賃貸情報開示法（N.J.S.A. 46:8-43以降）は、特定の建物の賃貸人に対し、借借人に州の借借人権利声明を交付することを要求しています。出典：N.J.S.A. 46:8-19〜46:8-26; 2A:18-61.1; 46:8-43

- ✓ 住宅敷金の最大額：月額家賃の1.5カ月
- ✓ 敷金口座の書面通知を受領から30日以内に借借人に提供し、利息は年1回支払われる
- ✓ 賃貸借契約終了から30日以内に項目別控除額を含む敷金を返却；違法に差し止めた金額の2倍の損害賠償責任
- ✓ 3戸以下の所有者占有建物は、借借人の書面要求がない限り適用除外
- ✓ 住宅強制退去には強制退去禁止法に基づく法定正当事由が必要

CHAPTER 20

Supplement: Transfer and Property Taxes

20.1 不動産譲渡手数料および100万ドル超過販売手数料

ニュージャージー州は、権利書の記録に対して不動産譲渡手数料を課し、売り手（譲渡人）が納付します。手数料は、販売価格に応じて増加する500ドルあたりの段階税率で計算されます（現在の税率表を確認してください）。100ドル未満の対価に対する権利書および特定の他の譲渡は免除され、適格高齢者、視覚障害者または障害者、および低・中程度所得住宅には部分免除が適用されます。100万ドルを超える金額で販売される住宅（およびその他特定の）資産には、別途手数料（いわゆる「マンション税」）が適用されます。歴史的には買い手が1%を納付していましたが、P.L.2025, c.69に基づき、2025年7月10日以降、手数料は売り手が納付し、100万ドル超過販売については1%から350万ドル超過販売については3.5%までの段階税率が適用されます（現在の税率表を確認してください）。免除を請求する場合、対価宣誓供述書が権利書と共に提出されます。出典：N.J.S.A. 46:15-5 et seq.; 46:15-7.2; P.L.2025, c.69

- ✓ 不動産譲渡手数料は、権利書記録時に売り手が対価500ドルあたりの段階税率で納付します
- ✓ 100ドル未満の対価に対する権利書は免除され、高齢者、視覚障害者/障害者、および低・中程度所得住宅には部分免除が適用されます
- ✓ 100万ドル超過譲渡に対する手数料は、2025年7月10日から売り手が1%から3.5%の段階税率で納付します
- ✓ 免除を請求する場合、対価宣誓供述書が権利書と共に提出されます

20.2 非居住者売却人推定税金納付(GIT/REPフォーム)

N.J.S.A. 54A:8-8〜54A:8-10に基づき、ニュージャージー州不動産を売却する非居住者個人、遺産または信託は、決算時またはその前に、対価総額の2%以上または利益に適用される最高限界所得税率(10.75%)のいずれか大きい方の推定総所得税を納付しなければなりません(現在の税率を確認)。売却人は納付と共にGIT/REP-1フォームを提出します。居住者売却人および法定免除(連邦控除の対象となる主要住宅など)を主張する売却人は、売却人居住地認証/免除(GIT/REP-3)を提出します。郡書記は適切なGIT/REPフォームが添付されない限り、証書を記録しません。これは一般的にニュージャージー出国税と呼ばれていますが、追加税ではなく所得税の前払いです。出所: N.J.S.A. 54A:8-8〜54A:8-10

- ✓ 非居住者売却人は決算時に対価の2%または利益の10.75%のいずれか大きい方を前払いします
- ✓ GIT/REP-1は非居住者納付フォーム、GIT/REP-3は居住者/免除認証です
- ✓ GIT/REPフォームなしでは証書を記録できません
- ✓ これは別個の税ではなく、推定所得税の前払いです

CHAPTER 21

Supplement: Property Condition Disclosures

21.1 ライセンシーの欠陥開示義務；敷地外条件およびメーガン法通知

ニュージャージー州には売主資産状態開示フォームを義務付ける法令がありませんが、N.J.A.C. 11:5-6.4(b)はライセンシーが資産の物理的状態に関するすべての重要情報を確認するための合理的な努力を払い、既知の重大な欠陥を見込み購入者または借主に開示することを要求しており、売主およびライセンシーは消費者詐欺法および判例法（Weintraub v. Krobatsch）に基づいて潜在的欠陥を隠蔽した責任があります。新規住宅建設敷地外条件開示法（N.J.S.A. 46:3C-1以下）は、新築住宅の売主が購入者に汚染地域および埋立地などの敷地外条件のリストが市区町村書記から入手可能であることを通知する書面通知を提供することを要求しており、購入者は契約署名前に通知が与えられなかった場合、通知受領後5営業日以内に契約をキャンセルできます。ライセンシーが作成した住宅販売契約には、購入者に性犯罪者登録情報が地域警察および州警察インターネット登録簿を通じて利用可能であることを知らせる法定メーガン法通知を含める必要があります（正確な引用を確認）。ライセンシーは資産での過去の死亡などの心理的スティグマを開示する必要はありませんが、重要な質問には真実をもって回答する必要があります。出典：N.J.A.C. 11:5-6.4；N.J.S.A. 46:3C-1～46:3C-12；N.J.S.A. 2C:7-1以下；N.J.S.A. 56:8-1以下

- ✓ 法定売主開示フォームなし、ただしライセンシーは既知の重大な欠陥を開示し合理的な調査を行う必要あり
- ✓ 敷地外条件法：新築購入者は市区町村書記リストが利用可能であることを通知され、契約後に通知を受けた場合は5営業日以内にキャンセル可能
- ✓ 住宅販売契約にはメーガン法登録簿通知を含める必要あり
- ✓ スティグマ付き資産の事実（死亡、自殺）はニュージャージー州では自発的に開示する必要なし
- ✓ 潜在的欠陥の隠蔽は消費者詐欺法違反

CHAPTER 22

Supplement: State disclosures

22.1 洪水リスク通知法：売主および賃貸人の洪水開示

P.L. 2023, c.93（2024年3月20日発効）は、不動産売主に対して物件状況開示書に洪水リスクを開示することを要求します。これには、該当物件がFEMA特別洪水危険地域（100年）または中程度リスク洪水危険地域（500年）に位置するかどうか、過去の洪水被害に関する知識、洪水保険請求の履歴、連邦洪水災害支援の受領、および洪水保険維持の義務が含まれます。賃貸人は、リース署名前にすべての予定テナントに書面の洪水リスク通知を交付し、コミュニティ・アフェアーズ部門の様式を使用してリースに含める必要があります。賃貸人が通知を交付せず、テナントが洪水損失を被った場合、テナントはリースを解除し、損害賠償を請求できます。本法はまた、該当物件がDEP洪水マッピングツールで識別されているかどうかの開示を要求します。出典：P.L. 2023, c.93（N.J.S.A. 46:3C-10およびN.J.S.A. 46:8-50）

- ✓ 2024年3月20日以降、ニュージャージー州の売主は物件状況開示書に洪水リスクと洪水履歴を開示する必要があります。
- ✓ 開示は100年特別洪水危険地域と500年中程度リスク地域の両方、ならびに過去の洪水被害、保険請求、受領した連邦支援をカバーします。
- ✓ 賃貸人はリース署名前に書面の洪水リスク通知を交付し、すべての住宅リースに含める必要があります。
- ✓ 通知を受け取らなかったテナントが後に洪水被害を被った場合、リースを解除し、損害賠償を請求できます。

22.2 私設井戸検査法

私設井戸検査法（N.J.S.A. 58:12A-26 et seq.; N.J.A.C. 7:9E）は、飲用水が私設井戸から供給される不動産の売却をクローズする前に、DEP認定試験室により、総大腸菌、硝酸塩、鉄、マンガン、pH、揮発性有機化合物、鉛、および指定郡ではヒ素、水銀、ウラン、または総アルファ放射能を含むパラメータについて、水質検査を実施することを要求しています。買い手と売り手の両方が結果を受け取らなければならず、クローズング時に受領を認める認証書に署名する必要があります。検査はクローズング前1年以内に実施されていなければなりません。私設井戸が設置されている不動産の賃貸人は、少なくとも5年ごとに検査を実施し、受領後30日以内に結果のコピーを賃借人に提供する必要があります。本法は売り手による改善を要求しません。不合格結果は交渉の対象です。結果はDEPに報告され、当事者以外には機密です。出典：N.J.S.A. 58:12A-26 et seq.; N.J.A.C. 7:9E

- ✓ 私設井戸が設置されている不動産の売却には、クローズング前の認定水質検査が必要です。
- ✓ 買い手と売り手の両方が結果を受け取り、クローズング時に受領の書面認証に署名する必要があります。
- ✓ 検査結果はクローズング時点で1年以上経過していない必要があります。
- ✓ 賃貸人は私設井戸を最低5年ごとに検査し、30日以内に賃借人に結果を提供する必要があります。
- ✓ 本法は検査と開示を義務付けており、処理または改善は義務付けられていません。

22.3 賃貸ユニットのラドン検査開示および鉛安全認定

N.J.S.A. 26:2D-73に基づき、ラドン検査結果および修復記録は機密ですが、ラドン検査または修復作業を実施した売主は、売買契約締結時に買主に検査結果のコピーおよび修復の証拠を提供しなければなりません。鉛ベースペイント検査法（P.L. 2021, c.182, N.J.S.A. 52:27D-437.16以下、2022年7月22日発効）は、1978年以前に建設されたすべての住宅賃貸ユニットについて、賃借人の交代時またはいずれか早い方の3年ごとに鉛ベースペイント危険について検査を受けることを要求します。鉛安全認定書は2年間有効です。鉛フリー認定書は永久的です。免除対象には、年間6ヶ月未満で占有される季節的賃貸、鉛フリーと認定されたユニット、およびDCAに最低10年以上登録され未解決の鉛違反がない共同住宅が含まれます。貸主は各検査時にユニットあたり20ドルの手数料を鉛危険管理支援基金に払い込みます。出典：N.J.S.A. 26:2D-73；N.J.S.A. 52:27D-437.16以下。

- ✓ ラドン検査または修復結果を有する売主は、契約締結時にそれらを買主に提供しなければなりません。
- ✓ 1978年以前の賃貸ユニットは、賃借人の交代時またはいずれか早い方の3年ごとに鉛危険について検査を受けなければなりません。
- ✓ 鉛安全認定書は2年間有効です。鉛フリー認定書は満期がありません。
- ✓ 年間6ヶ月未満で占有される季節的賃貸は、鉛検査法から免除されます。

CHAPTER 23

Supplement: Landlord-tenant law

23.1 反立ち退き法：正当な理由、通知期間および自力救済禁止

反立ち退き法（N.J.S.A. 2A:18-61.1）は、住宅借家人の退去を法定上の正当な理由の1つに限定しており、その理由には賃料未払い、無秩序な行為、故意による損害、書面通知後の常習的遅延納付、実質的な契約違反、3戸以下の建物への所有者による個人占有などが含まれます。本法は所有者居住の3戸以下の建物の借家人を保護していません（賃料未払い手続きを除く）。退去通知期間は理由により異なります：賃料未払いの場合なし、無秩序な行為または損害の場合3日間、大部分の契約違反および遅延納付の場合1ヶ月、所有者占有の場合2ヶ月、建物の住宅用途からの永久廃止の場合18ヶ月、コンドミニアムまたは協会転換の場合3年です。立ち退きには高等裁判所特別民事部からの占有判決が必要であり、その後に裁判所執行官により実行される退去令状が必要です。鍵の交換、公共料金の遮断、その他の自力救済は違法です（N.J.S.A. 2A:39-1）。賃料統制は自治体単位であり州全体ではなく、賃料引き上げは不当性を理由にのみ異議を唱えることができます。出典：N.J.S.A. 2A:18-61.1 et seq.; N.J.S.A. 2A:39-1

- ✓ 住宅借家人は、N.J.S.A. 2A:18-61.1に列挙された法定上の正当な理由がある場合にのみ立ち退きを命じられる可能性があります。
- ✓ 所有者居住の3戸以下の建物は、反立ち退き法のほとんどの保護の対象外です。
- ✓ 退去通知：無秩序な行為/損害の場合3日間、契約違反または常習的遅延納付の場合1ヶ月、所有者占有の場合2ヶ月、コンド転換の場合3年。
- ✓ 退去令状を持つ裁判所執行官のみが立ち退きを実行することができます。自力救済による鍵の交換は違法です。
- ✓ 賃料統制は自治体が条例を採択した場所にのみ存在し、州全体の賃料統制はありません。

23.2 賃借人権利開示法および大家身元登録

賃借人権利開示法(N.J.S.A. 46:8-43以降)は、2棟以上の住宅建物(所有者居住の2〜3棟建物を除く)の大家に、各賃借人にコミュニティアフェアーズ部の現在の賃借人権利および責任声明書の写しを提供し、建物に掲示することを要求し、違反には1件あたり$100の罰金が科され、法定賃借人権利を放棄するリース条項は執行不可能です。大家身元法(N.J.S.A. 46:8-27以降)は、1〜2棟の賃貸建物の所有者に市町村書記に登録声明書を提出することを要求し、3棟以上の建物の所有者はDCA住宅検査局に登録することを要求し、各賃借人に写しを提供する必要があり、登録していない大家はコンプライアンス完了まで占有判決を得ることができません。3棟以上の複数住宅はホテルおよび複数住宅法に基づきDCAにより5年ごとに検査されます。出典: N.J.S.A. 46:8-43以降; N.J.S.A. 46:8-27以降; N.J.S.A. 55:13A-1以降

- ✓ 2棟以上の建物の大家(所有者居住の2〜3棟建物を除く)は、賃借人にDCA賃借人権利開示声明書を提供する必要があります。
- ✓ 賃借人権利開示法違反の罰金は1件あたり$100です。
- ✓ 1〜2棟の賃貸建物は市町村書記に登録され、3棟以上の建物はDCAに登録されます。
- ✓ 登録していない大家はコンプライアンス完了まで占有判決を得ることができません。
- ✓ 3棟以上の複数住宅はDCAにより5年ごとに検査されます。

CHAPTER 24

Supplement: Condominium and HOA Law

24.1 計画的不動産開発完全開示法およびコンドミニアム法

計画的不動産開発完全開示法(PREDFDA、N.J.S.A. 45:22A-21 et seq.)は、コンドミニアム、協同組合、住宅所有者協会およびその他の計画的開発の開発者に、地域社会問題部に開発を登録し、購入契約が署名される前に各購入者に公開提示書を提供することを要求しています。購入者は公開提示書を受け取った後、契約をキャンセルする7日間の権利を有し、保証金は返金されなければなりません。本法は、ユニットが売却されるにつれて、開発者から単位所有者への協会支配権の移行を段階的に規定しています。コンドミニアム法(N.J.S.A. 46:8B-1 et seq.)は、記録されたマスター証書、ユニット証書および定款を通じてコンドミニアム所有権を確立し、協会に未払い評価に対する先取特権(先行住宅ローンに対する限定的な6ヶ月の優先権を含む)を与え、協会が所有者に管理文書および財務情報を提供することを要求しています。出典:N.J.S.A. 45:22A-21 et seq.; N.J.S.A. 46:8B-1 et seq.

- ✓ 開発者はDCAに登録し、契約前に公開提示書を提供する必要があります
- ✓ 購入者は公開提示書を受け取った後7日以内に契約をキャンセルできます
- ✓ コンドミニアム法に基づいてマスター証書を記録することによってコンドミニアムが設立されます
- ✓ 未払い評価に対する協会の先取特権は、先行住宅ローンに対する限定的な6ヶ月の優先権を持ちます

CHAPTER 25

Supplement: Closing practice

25.1 煙警報器、一酸化炭素警報器および消火器適合証明書

統一火災規定(N.J.A.C. 5:70-2.3)に従い、1家族または2家族の住宅が売却、賃貸、またはその他の占有の変更前に、所有者は地域の消防署長から煙警報器、一酸化炭素警報器および携帯用消火器適合証明書を取得する必要があります。煙警報器は各階および全ての寝室外部に設置が必須で、一酸化炭素警報器は燃料燃焼器具または付属ガレージを有する住宅の寝室付近に設置が必須です。携帯用消火器は最低2A:10B:C等級(最大10ポンド)で、キッチンから10フィート以内に位置する必要があります。交換用として設置されたバッテリー式煙警報器は、10年密閉型バッテリーユニットである必要があります。証明書は一般的に発行から6ヶ月間有効であり、通常は売主のクロージング要件です。現在の地域手数料をご確認ください。出典: N.J.A.C. 5:70-2.3; N.J.A.C. 5:70-4.19

- ✓ 1家族または2家族の住宅の売却または占有変更には、煙警報器、一酸化炭素警報器および消火器に関する消防署長の証明書が必要です。
- ✓ 消火器は最低2A:10B:C等級であり、最大10ポンド以下で、キッチンから10フィート以内に位置する必要があります。
- ✓ 交換用バッテリー式煙警報器は10年密閉型バッテリータイプである必要があります。
- ✓ 証明書は発行から約6ヶ月間有効です。

25.2 一括売却通知（C-9600様式）- 商業および賃貸不動産

N.J.S.A. 54:50-38に基づき、商業用不動産および住宅用賃貸不動産を含む事業資産の購入者は、州が売却者が支払わない税金を徴収できるよう、決済の最低10営業日前にC-9600様式で租税局（Division of Taxation）に契約書の写しを添えて通知する必要があります。租税局は担保金書簡で対応するために10営業日があり、購入者が提出しなかった場合または早期に決済した場合、購入者は売却者の未払いのニュージャージー州税について購入価格までの個人的責任を負います。P.L. 2011, c.124は、個人、遺産または信託が所有する単純住宅（1戸または2戸の住宅または季節賃貸）の売却を適用除外とします。担保金は租税局が適格証明書を発行したときに解放されます。出典: N.J.S.A. 54:50-38

- ✓ C-9600様式は、商業または賃貸不動産の決済の最低10営業日前に租税局に提出する必要があります。
- ✓ 租税局は担保金要件に対応するために10営業日あります。
- ✓ 提出しなかった購入者は、売却者の未払いニュージャージー州税について責任を負います。
- ✓ 個人、遺産または信託が所有する1戸または2戸の住宅および季節賃貸の売却は適用除外です。

CHAPTER 26

Supplement: New construction

26.1 新規住宅保証およびビルダー登録法

新規住宅保証およびビルダー登録法(N.J.S.A. 46:3B-1以下; N.J.A.C. 5:25)は、すべての新規住宅建築業者がコミュニティ・アフェアーズ部(Department of Community Affairs)に登録し、占有許可証(certificate of occupancy)の発行前に、州プランまたは承認された民間プランを通じて保証を提供することを要求しています。保証は、施工および材料の欠陥については1年間、配管、電気、暖冷房システムの欠陥については2年間、主要な構造的欠陥については10年間をカバーし、保証開始日(決済または最初の占有のいずれか早い方)から計算されます。保証プログラムに基づいて請求を提出することは、同じ欠陥に対する訴訟提起を排除する救済手段の選択であり、その逆も同様です。協同組合、分譲マンション、およびその他の新規住宅が対象となり、所有者が個人的な使用のために建設した住宅は一般的に除外されます。出典: N.J.S.A. 46:3B-1以下; N.J.A.C. 5:25

- ✓ 新規住宅建築業者は、占有許可証の発行前にコミュニティ・アフェアーズ部に登録し、保証を提供する必要があります。
- ✓ 保証範囲: 施工および材料は1年、機械システムは2年、主要な構造的欠陥は10年です。
- ✓ 保証期間は保証開始日(決済日または占有日のいずれか早い方)から計算されます。
- ✓ 保証請求を提出することは、同じ欠陥に対する訴訟提起を排除する救済手段の選択です。

CHAPTER 27

Supplement: Property tax

27.1 固定資産税評価、控除、上訴及び税売却償還

ニュージャージー州の不動産は、納税年度の前年10月1日時点での真実の価値（市場価値）で市町村の査定官により評価され（N.J.S.A. 54:4-23）、税金は2月1日、5月1日、8月1日、11月1日に四半期ごとに支払われ、通常10日間の猶予期間があります。上訴は4月1日まで（再評価または再査定を完了した市町村は5月1日まで）に郡租税委員会に提出する必要があり、$1,000,000を超える評価額は税務裁判所に直接上訴することができます。法定控除には、適格な高齢者、障害者及び配偶者遺族に対する年間$250（社会保障を除く所得上限$10,000）、退役軍人に対する$250、及び100パーセント永久障害退役軍人に対する全額免除が含まれます。シニアフリーズ、ANCHOR、Stay NJなどの州プログラムは返金またはクレジットを提供します（現在の金額を確認してください）。農地評価法は、農業に積極的に従事する最低5エーカー以上を要求し、最低年間収入を規定し、用途変更時に3年間のロールバック税を課します。滞納税は市町村の税売却で最大18パーセントの利息を付した税売却証書として販売され、第三者の証書保有者は所有者の償還権を差し押さえる前に2年間待つ必要があり（市町村は6か月）、これは税売却証書として表示されます。出典：N.J.S.A. 54:4-23; N.J.S.A. 54:3-21; N.J.S.A. 54:4-8.41; N.J.S.A. 54:5-86

- ✓ 評価日は納税年度の前年10月1日であり、税金は2月1日、5月1日、8月1日、11月1日に四半期ごとに支払われます。
- ✓ 税務上訴は4月1日までに提出する必要があり（再評価後は5月1日までに）、$1,000,000を超える評価額は税務裁判所に直接提出できます。
- ✓ 高齢者、障害者及び退役軍人の控除はそれぞれ$250であり、100パーセント障害退役軍人は全額免除されます。
- ✓ 農地評価には最低5エーカー以上が必要であり、用途変更時に3年間のロールバック税が課されます。
- ✓ 第三者の税売却証書保有者は、償還権を差し押さえる前に2年間待つ必要があります。

CHAPTER 28

Supplement: Foreclosure and mortgage law

28.1 司法的差押、公正な差押法および償還権

ニュージャージー州は司法的差押州です。モーゲージ差押は高等裁判所衡平法部に提出され、最終判決後にカウンティ保安官が不動産を売却します。公正な差押法（N.J.S.A. 2A:50-53以下）は、住宅ローンの貸し手に対し、訴状提出の少なくとも30日前に差押意図通知書を書面で送達することを要求し、債務者に対し最終判決の進入まで、いつでもデフォルトを治癒し、ローンを再開する権利を付与します（18ヶ月ごとに1回に制限）。債務者は保安官売却の最大30日間の法定延期2回を受ける権利があり、2019年の修正は保安官が令状受領後150日以内に売却を実施することを要求しています（現在の時間枠を確認してください）。保安官売却後、抵当権者は証書が送達される前に10日以内に異議を唱え償還することができます。証書が送達された後は、売却後の法定償還期間はありません。不足額訴訟は売却後3ヶ月以内に開始されなければならず、不足額で訴えられた債務者は公正市場価値控除を求めることができます。出典：N.J.S.A. 2A:50-53以下；N.J.S.A. 2A:50-2；N.J.裁判所規則4:65-5

- ✓ ニュージャージー州の差押は司法的であり、高等裁判所衡平法部に提出され、カウンティ保安官による売却を伴います。
- ✓ 差押意図通知書は訴状提出の少なくとも30日前に書面で送達されなければなりません。
- ✓ 借り手は最終判決の進入まで治癒および再開することができ、18ヶ月ごとに1回に制限されます。
- ✓ 借り手は保安官売却後、証書が送達される前の10日以内に償還することができます。
- ✓ 不足額訴訟は不動産差押売却後3ヶ月以内に提起されなければなりません。

28.2 住宅ローンの罰金なき繰上返済およびニュージャージー州の高利制限

N.J.S.A. 46:10B-2により、借主が占有している、または占有予定の6戸以下の住宅用不動産を担保とするモーゲージローンは、いかなる時点においても罰金なしで全額または一部を繰上返済することができます。モーゲージが返済される場合、貸出人は30日以内に記録用の抵当権抹消または解除を提供する必要があります(現行の法定期間を確認してください)。ニュージャージー州の一般高利制限法(N.J.S.A. 31:1-1)は、書面による合意がない場合の利息を6パーセント、書面による契約の場合を16パーセントに制限していますが、一番抵当権付き住宅ローンはこの上限から除外され、代わりに銀行監督官によって規制されます。N.J.S.A. 2C:21-19に基づく刑事高利は、個人の場合30パーセント以上、法人の場合50パーセント以上の利息です。モーゲージ貸出人、ブローカーおよびオリジネーターは、住宅ローン業法に基づきニュージャージー州銀行保険局から許可を受けます。出典:N.J.S.A. 46:10B-2; N.J.S.A. 31:1-1; N.J.S.A. 2C:21-19; N.J.S.A. 17:11C-51 et seq.

- ✓ 1~6戸の住宅の所有者占有住宅ローンは、いかなる時点においても罰金なしで繰上返済することができます。
- ✓ 民事高利制限は口頭での場合6パーセント、書面による場合16パーセントですが、一番抵当権付き住宅ローンは除外されます。
- ✓ 刑事高利は個人の場合30パーセント以上、法人の場合50パーセント以上です。
- ✓ モーゲージ貸出人およびオリジネーターは、ニュージャージー州不動産委員会ではなく、ニュージャージー州銀行保険局から許可を受けます。

CHAPTER 29

Supplement: License law additions

29.1 ニュージャージー不動産タイムシェア法

ニュージャージー不動産タイムシェア法（N.J.S.A. 45:15-16.50 以下、P.L. 2006, c.63）は不動産委員会によって管理され、開発事業者は各タイムシェア計画を登録し、契約署名前にすべての購入者に公開提供説明書を交付する必要があります。購入者は契約署名後または公開提供説明書受領のいずれか遅い時点から7暦日以内に、ペナルティなしで購入契約をキャンセルできます。すべての預金は解約期間が満了するまでエスクローで保管されなければなりません。タイムシェア権益はニュージャージー州ライセンス保有仲介者および営業員によってのみニュージャージーで販売可能であり、タイムシェア権益の再販売は特定の広告および手数料制限の対象となります。違反は委員会のペナルティおよび民事救済の対象となります。出典：N.J.S.A. 45:15-16.50 以下；N.J.A.C. 11:5-9A

- ✓ タイムシェア計画は提供される前にニュージャージー不動産委員会に登録されなければなりません。
- ✓ 購入者は署名後または公開提供説明書受領後7暦日以内にキャンセルする権利を有します。
- ✓ 預金は解約期間が満了するまでエスクローで保管されなければなりません。
- ✓ ニュージャージーでタイムシェア権益を販売できるのはニュージャージー州ライセンス保有仲介者および営業員のみです。