Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Ohio Real Estate Salesperson License Exam

Ohio

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
340	148	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 • 340 knowledge points • 148 chapters

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

Contents

01	ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines	1
02	Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement	3
03	ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally	5
04	§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons	7
05	ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions	8
06	§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission	10
07	ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements	11
08	Section 4735.74 Duties following closing of transaction	13
09	ORC 4735.70 Dual Agency Definitions	15
10	ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage	16
11	ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent	18
12	ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship	19
13	ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate	20
14	ORC 4735.05(A) Organization of Commission	21
15	ORC 4735.53 Agency relationships permitted	22
16	ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure	24
17	§ 4735.16(A) Sign on Business Premises	25
18	ORC 4735.052 Civil Penalty	26
19	ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents	28
20	ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors	30
21	ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided	32
22	Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client	34
23	ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing	36
24	ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client	37
25	Section 4735.32 Investigations	40

Contents (cont.)

26	§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions	42
27	Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition	46
28	ORC 4735.021 Contracts - Fees	48
29	ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements	49
30	ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account	51
31	ORC 4735.29 Renewals	53
32	ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status	54
33	Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties	56
34	ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required	57
35	ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required	58
36	ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements	59
37	ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker	61
38	§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker	62
39	ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund	63
40	ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer	64
41	ORC 4735.04 Subpoena Power	65
42	Section 4735.02 Requirement of License	67
43	ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions	69
44	§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination	73
45	ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer	74
46	§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints	75
47	ORC 4735.14(A) License Term	76
48	ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements	77
49	ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License	78
50	Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education	79

Contents (cont.)

51 Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts 80

52 ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund 81

53 ORC 4735.23 Review of Programs 82

54 § 4735.07(B) Broker's License Qualifications 83

55 ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period 85

56 § 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission 87

57 ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements 88

58 ORC 4735.14(B) Notice of Renewal 89

59 ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers 90

60 ORC 4735.28(B) Written Examination 91

61 ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent 92

62 § 4735.16(B) Advertising Requirements 93

63 ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures 95

64 ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names 97

65 Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission 98

66 ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement 99

67 ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice 100

68 ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker 101

69 § 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions 102

70 ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery 103

71 § 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers 105

72 § 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting 106

73 ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate 107

74 ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes 108

75 § 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception 109

Contents (cont.)

76 ORC 4735.141(B) Approved CE Providers 110

77 ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties 111

78 ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process 112

79 § 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities 113

80 § 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination 114

81 ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation 115

82 ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period 116

83 ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation 117

84 ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences 118

85 § 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity 119

86 § 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration 120

87 § 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent 121

88 ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits 122

89 ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review 123

90 ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance 124

91 ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination 125

92 ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent 126

93 § 4735.16(C) Citations and Fines 128

94 ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements 129

95 ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages 130

96 ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund 131

97 ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation 132

98 ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking 133

99 ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process 134

100 ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration 135

101 § 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision 136

Contents (cont.)

102 ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination 137

103 ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions 139

104 § 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display 140

105 ORC 4735.13(D) Change of Business Location 141

106 § 4735.01(I) Exemptions From Licensing 142

107 ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability 143

108 ORC 4735.27(D) Written Examination 144

109 § 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes 145

110 § 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty 146

111 ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/Salesperson Distinction 147

112 ORC 4735.14(D) Change of Address Notice 148

113 ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information 149

114 § 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception 150

115 ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees 151

116 § 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions 152

117 § 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension 153

118 § 4735.051(I) Disciplinary Sanctions 154

119 ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation 155

120 ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation 156

121 ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions 157

122 ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition 158

123 ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership 159

124 § 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions 160

125 ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination 161

126 ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension 162

127 ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement 163

Contents (cont.)

128 ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion 164

129 ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment 165

130 § 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions 166

131 § 4735.051(J) Service of Notices 167

132 ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit 168

133 ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees 169

134 § 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions 170

135 ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity 172

136 ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers 173

137 ORC 4735.27(G) License Renewal 174

138 § 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions 175

139 ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796 177

140 Supplement: Seller Property Condition Disclosure 178

141 Supplement: Landlord-Tenant Law 180

142 Supplement: Ohio Fair Housing Law 181

143 Supplement: Transfer Tax and Recording 182

144 Supplement: Ohio Property Law 183

145 Supplement: Property Tax 186

146 Supplement: Foreclosure and Mortgage Law 187

147 Supplement: Condominium and HOA Law 188

148 Supplement: Closing Practice 190

CHAPTER 1

ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines

1.1 違反に対する監督官の執行オプション

監督官がライセンス保有者が非遵守規定に違反したと判断した場合、監督官は2つの可能な対応方法があります。監督官は正式な懲戒処分を開始するか、制裁を伴う引用状を発行することができます。

- ✓ 監督官は第4735.051条に従い、第119章に従って懲戒処分を開始することができます
- ✓ また、監督官は個人的にまたは認証メールにより引用状を送達し、本条に基づき制裁を課すことができます

1.2 告発書の内容および罰金額

提供されるすべての告発書は、免許所有者に対して主張される違反を通知し、第119章に基づいて聴聞を請求する権利についてを知らせなければなりません。各告発書には罰金額を記載する必要があり、徴収された罰金は特定の基金に配当されます。最高罰金は違反ごとに200ドルまでです。

- ✓ 告発書は、免許所有者に対して主張される違反および第119章に基づく聴聞請求の機会を通知しなければならない
- ✓ 罰金は違反ごとに最高200ドル（$200）
- ✓ 徴収されたすべての罰金は、第4735.12条に基づいて設立された不動産回復基金にクレジットされる

1.3 繰り返し違反と強制的懲戒

12ヶ月以内に複数の指摘を受けた免許所有者は、段階的な結果に直面します。連続する12ヶ月以内に3つの指摘を受けた後、担当官は同じ期間内の後続する違反に対して正式な懲戒手続を開始することが義務付けられています。

- ✓ 免許所有者が連続する12ヶ月以内に本条項に基づき3回の指摘を受けた場合、担当官は4735.051に基づく懲戒手続を開始しなければなりません
- ✓ 本強制的懲戒は、同じ12ヶ月の期間内に発生する後続するすべての違反に適用されます

1.4 適合期限および自動停止

最終告発が確定したら、ライセンス保有者は指定された期間内にすべての要件を満たす必要があります。準拠しない場合、教育長によってライセンスが自動的に停止されます。

- ✓ 別段の記載がない限り、ライセンス保有者は最終告発の効力発生日から30日以内にすべての要件を満たさなければなりません
- ✓ 教育長は、ライセンス保有者が最終告発の要件に準拠しない場合、そのライセンス保有者のライセンスを自動的に停止するものとします

1.5 法定要件への非準拠の禁止

第4735章に基づいて免許を受けた不動産仲介業者及び営業員は、指定された法定規定を遵守する必要があります。遵守しないことは制裁の対象となる違反を構成します。規定には、ORC 4735.13の(B)項および(D)項、ORC 4735.14の(D)項、ならびにORC第4735.22、4735.55、4735.56、4735.58、4735.80条、およびそれらの項または条の下で採択されたすべての規則が含まれます。

- ✓ 仲介業者または営業員は、4735.13の(B)項および(D)項、4735.14の(D)項、または第4735.22、4735.55、4735.56、4735.58、4735.80条に準拠しないことはできません
- ✓ 該当する項または条の下で採択されたすべての規則への準拠も必要です

1.6 引用状が最終的になる場合

免許保有者が規定の期間内に措置を講じない場合、引用状は最終的になります。公聴会の要求に失敗するか、代替合意に達しない場合、引用状は最終的で強制可能になります。

- ✓ 免許保有者が送達日から30日以内に公聴会を要求しない場合、引用状は最終的になります
- ✓ 免許保有者と教育長が代替合意に達しない場合、引用状も最終的になります

CHAPTER 2

Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement

2.1 二重代理関係に対する書面同意の必須要件

ライセンス保有者または仲介業者は、ORC 4735.70に規定された二重代理関係に参加することはできません。ただし、売主と購入者が二重代理について完全に認識し、ORC 4735.57に記載されている代理人開示声明書に書面で同意する場合を除きます。同意は十分な情報に基づくものであり、ライセンス保有者は同意を得る前に、各当事者が十分な情報に基づいた決定を下すために必要なすべての関連情報を開示する必要があります。

- ✓ 売主と購入者の両者が二重代理について完全に認識する必要がある
- ✓ 同意はORC 4735.57に記載されている代理人開示声明書に書面で行われる必要がある
- ✓ ライセンス保有者は同意を得る前に、各当事者が十分な情報に基づいた決定を下すために必要なすべての関連情報を開示する必要がある
- ✓ これらの同意要件を満たさない場合、二重代理は発生することはできない

2.2 デュアルエージェンシー関係に対する仲介業者の条件

仲介業者がORC 4735.70の(C)項に基づくデュアルエージェンシー関係(同一仲介業者の異なる2人のライセンス保持者が異なるクライアントを代理する場合)に参加する場合、仲介業者はORC 4735.54に基づく手続を確立し、一方のクライアントを代理するライセンス保持者(経営管理レベルのライセンス保持者を含む)が他方のクライアントの機密情報にアクセスまたは取得できないようにしなければなりません。さらに、各ライセンス保持者は自己のクライアントに対してのみ排他的に職務を履行しなければなりません。

- ✓ 仲介業者は、ORC 4735.54手続を確立し、他方のクライアントの機密情報へのアクセスを防止しなければならない
- ✓ 情報遮断は経営管理レベルのライセンス保持者にも適用される
- ✓ 各ライセンス保持者は自己のクライアントに対してのみ排他的に職務を履行しなければならない

2.3 ライセンシーが当事者である場合の禁止される二重代理

セールスパーソンまたはブローカーは、ライセンシーが取引の当事者である二重代理関係に参加することはできません。これは、個人的にまたはパートナーシップ、協会、LLC、LLP、もしくは不動産に利益を有する法人の役員または構成員として、または対象不動産の購入、賃借、または交換を意図する事業体として適用されます。

- ✓ 取引の当事者である個人ライセンシーは、二重代理人として行動することはできません
- ✓ この禁止は、不動産に利益を有する事業体の役員または構成員として行動するライセンシーに拡張されます
- ✓ また、対象不動産の購入、賃借、または交換を意図する事業体にも適用されます

2.4 重大な変更には更新された開示が必要

二重代理への同意を得た後、購入者および売主に開示された情報に重大な変更がある場合、ライセンシーは両当事者にその変更を開示し、二重代理関係への同意を撤回する機会を与えなければなりません。

- ✓ 開示された情報の重大な変更は、購入者および売主の両者に通知されなければなりません
- ✓ 重大な変更後、当事者には二重代理への同意を撤回する機会が与えられなければなりません

CHAPTER 3

ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally

3.1 クライアントの受託者としての免許保有者

ORC 4735.62に基づき、代理または副代理関係においてクライアントを代理する場合、免許保有者はクライアントの受託者であり、クライアントの利益を増進するため最善の努力を行わなければならない。この法令はクライアントに対して負わされる特定の必須義務を列挙している。試験受験者は、これがオハイオ州代理人法における中核的な法定受託者枠組みを確立することを認識すべきである。

- ✓ 代理または副代理関係においてクライアントを代理する免許保有者は、そのクライアントの受託者である
- ✓ 免許保有者はクライアントの利益を増進するため最善の努力を行わなければならない
- ✓ 列挙された義務は完全ではない(「以下を含むがこれに限定されない」)

3.2 合理的なスキル、注意義務および忠誠義務

ライセンス保有者は、依頼人を代理し代理関係の責任を遂行する際に合理的なスキルと注意義務を行使し、すべての第4735章の義務を依頼人の利益に対する忠誠的な方法で履行しなければなりません。これらは信託義務の古典的な注意義務および忠誠義務の要素です。

- ✓ 依頼人を代理する際に合理的なスキルと注意義務を行使しなければならない（区分A）
- ✓ すべての第4735章の義務を依頼人の利益に対する忠誠的な方法で履行しなければならない（区分D）
- ✓ 依頼人のすべての適法な指示に従わなければならない（区分C）
- ✓ 書面による代理契約の条件を履行しなければならない（区分B）

3.3 公正住宅法への適合

ライセンス保有者は、Chapter 4735およびその他の適用法令、規則および規定のすべての要件を遵守する必要があります。これには、オハイオ州公正住宅法（ORC 4112.02のセクション(H)）および連邦公正住宅法（42 U.S.C.A. 3601(修正版)）が含まれます。これにより、コンプライアンスの受託者責任が公正住宅義務と直接結びつきます。

- ✓ ORC 4112.02(H)に基づくオハイオ州公正住宅法を遵守しなければならない
- ✓ 連邦公正住宅法42 U.S.C.A. 3601(修正版)を遵守しなければならない
- ✓ Chapter 4735のすべての要件への適合は受託者責任である（セクションE）

3.4 重要事実の開示義務

ライセンス保有者は、合理的な技能と注意を通じて知り得るべき、または知っている取引の重要事実をクライアントに開示しなければなりません。ただし、現在または過去の仲介人関係または二重仲介人関係に基づく機密情報は除きます。ライセンス保有者は、必要または適切な場合、重要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しなければなりません。

- ✓ ライセンス保有者が知っている、または合理的な技能と注意を通じて知るべき重要事実を開示しなければならない（Division F）
- ✓ 現在または過去の仲介人・二重仲介人関係に基づく機密情報はこの開示義務から除外される
- ✓ 必要または適切な場合、重要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しなければならない（Division G）

3.5 秘密保持の義務

ライセンス保有者は、ORC 4735.74(B)に基づいて開示が許可されている場合を除き、すべての機密情報を機密として保持する必要があります。この義務には、特に依頼人のエージェントではない他のライセンス保有者に機密情報を開示しないことが含まれます。

- ✓ すべての機密情報を機密として保持する必要があります（Division I）
- ✓ 開示はORC 4735.74(B)に基づいて許可されている場合のみ可能です
- ✓ 機密情報は、依頼人のエージェントではない如何なるライセンス保有者にも開示されてはいけません

3.6 金銭および財産の会計処理

ライセンス保有者は、依頼人が権益を有し、または有する可能性のあるすべての金銭および財産について、適時に会計報告を行わなければなりません。これは信認義務としての会計責任を反映しています。

- ✓ 依頼人が権益を有し、または有する可能性のあるすべての金銭および財産について会計処理する必要があります(第H部)
- ✓ 会計処理は適時に実施されなければなりません

CHAPTER 4

§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons

4.1 免許を受けた者のみへの報酬支払い

オハイオ州改正法第4735.20(A)は、免許を受けた不動産ブローカーまたは免許を受けた外国不動産業者が、第4735.01で規定された行為の実行に対する報酬、手数料、またはその他の補償を、免許を受けていない者に支払うことを禁止しています。これは無免許者への支払いを防止する基本的な規則です。例外は第(B)、(C)、および(G)条項の下にのみ存在します。

- ✓ ブローカー/外国業者は、免許を受けていない者に不動産行為に関する手数料または報酬を支払うことはできません
- ✓ 支払いは免許を受けたブローカーまたは免許を受けた営業員(または外国相当者)に対してのみ認められます
- ✓ 禁止規定の例外は第(B)、(C)、および(G)条項の下にのみ存在します

CHAPTER 5

ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions

5.1 ライセンシーの返却小切手と$100治癒手数料

返却された約束手形がライセンシーによって提出された場合、監督官はライセンシーに対し、通知発送後15日以内にライセンシーが元の手数料と追加の100ドル手数料の両方を提出しない限り、ライセンスが一時停止されることを通知します。両方の手数料を期限内に提出しない、または2番目の返却された約束手形が発生した場合、聴聞会なしに即座に一時停止され、ライセンシーはすべての活動を中止しなければなりません。

- ✓ ライセンシーは元の手数料に加えて$100の追加手数料を提出して治癒する必要があります
- ✓ 治癒期間は通知発送後15日です
- ✓ 治癒に失敗すると聴聞会なしで即座にライセンス一時停止
- ✓ 一時停止されたライセンシーはOhio修正法第4735章に基づくすべての活動を中止する必要があります
- ✓ 治癒手数料の支払いに使用された返却された約束手形も即座の一時停止を引き起こします

5.2 面許申請者からの不渡り小切手

面許申請者から提出された不渡り小切手の場合、通知の発送から15日以内に申請者が元の手数料と100ドルの追加手数料を提出しない限り、申請は自動的に却下されるか承認が撤回されます。両方の手数料を期限内に提出できない場合、または別の不渡り小切手が返却された場合は、申請が却下されるか承認が撤回されます。

- ✓ 面許申請者からの不渡り小切手は、解決されない限り、自動的に申請の却下または承認の撤回を招きます
- ✓ 解決には、通知発送から15日以内に元の手数料と100ドルの追加手数料の提出が必要です
- ✓ 解決できない場合、申請が却下されるか承認が撤回されます

5.3 返金された手数料振替小切手による通知の発生

第4735章に基づいて要求される手数料の支払いに使用された小切手または約束手形が、金融機関によって何らかの理由で不渡りで返金された場合、監督官はその小切手または約束手形が資金不足により返金されたことを対象者または個人に通知する必要があります。この一般的な通知要件は、支払人に対する具体的な処罰が課される前に適用されます。

- ✓ 第4735章の手数料支払いに使用された返金された小切手/約束手形は、監督官による強制通知を発生させます
- ✓ 返金の理由は関係ありません — あらゆる理由で不渡り手形は手続きを発生させます
- ✓ 通知は、小切手が資金不足により返金されたことを明記する必要があります

5.4 外国不動産/財産登録の返却小切手

外国不動産の適格申請または財産登録の更新を申請する個人または団体によって送付された場合、監督官は申請者に対し、郵送後15日以内に原資金と100ドルの手数料を提出しない限り登録が一時停止されることを通知します。そうでない場合、財産登録は審問なしに即座に一時停止され、申請者は活動を中止しなければなりません。

- ✓ 申請者は郵送後15日以内に原資金と100ドルの追加手数料を提出しなければならない
- ✓ 是正に失敗した場合、審問なしに財産登録が即座に一時停止される
- ✓ 一時停止時に申請者は活動を中止しなければならない

5.5 教育コース提供者による返却された小切手

小切手が教育コース提供者またはコース提供者申請者によって送金された場合、郵送後15日以内に申請者が元の手数料に加えて135ドルの追加手数料を提出しない限り、申請は自動的に却下されるか、承認が取り消されます。ライセンス保有者および申請者の100ドルの手数料と比較して、コース提供者のより高い追加手数料($135)に注意してください。

- ✓ コース提供者は返却された小切手を解決するために135ドルの追加手数料を支払う必要があります(100ドルではありません)
- ✓ 治癒は通知が郵送された後15日以内に発生する必要があります
- ✓ 治癒の失敗は申請の却下または承認の取り消しをもたらします

CHAPTER 6

§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission

6.1 委員会の裁量的規則制定権

オハイオ州不動産委員会は、修正法典（Revised Code）第119章（オハイオ州行政手続法）に従い、免許法の規定を実施するための合理的な規則を採択することができます。これは、免許申請書、試験時間、免許状態の変更、および免許活動の明確化をカバーする裁量的権限です。

- ✓ 委員会は修正法典第119章に基づいて合理的な規則を採択することができます（裁量的権限）
- ✓ 規則は免許申請書の提出の形式および方法、ならびに試験の時間および形式を規定することができます
- ✓ 規則は第4735章に基づいて不動産免許が必要な活動を明確にすることができます
- ✓ ブローカーは複数の仲介業務に対して主任ブローカーとして行動することを認可されることができます

6.2 規則による免許状態オプション

委員会は、既存の免許を預託 (deposit) 状態に置くか、販売員が免許を無期限の休止状態に置くことを認める規則を採択することができます。また、免許所有者が免許を放棄する方法を指定し、本章で別途定義されていない追加の免許状態を定義することができます。

- ✓ 仲介者の免許は「預託 (on deposit)」状態に置くことができ、販売員の免許は無期限の「休止状態」に置くことができます。
- ✓ 規則は、免許所有者が自身の免許を放棄するプロセスを指定することができます。
- ✓ 委員会は、第4735章で別途定義されていない追加の免許状態を定義することができます。

CHAPTER 7

ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements

7.1 州外商業用ブローカー協力条件

州外の商業用ブローカーは、報酬、手数料またはその他の金銭的対価と引き換えに、オハイオ州の免許が必要な商業用不動産に関する行為を行うことができます。ただし、規定(A)の7つの条件をすべて満たす必要があります。必須要件は、有効なオハイオ州の不動産ブローカーと協力し、書面による協力契約を締結することです。これにより、非居住ブローカーはオハイオ州内での商業取引を完全なオハイオ州免許を保有することなく実行できます。ただし、必ず居住ブローカーとパートナーを組む必要があります。

- ✓ 州外の商業用ブローカーは、第4735章に基づいて有効で活動中の免許を保有するオハイオ州ブローカーと協力して業務を遂行する必要があります。
- ✓ オハイオ州ブローカーとの書面による協力契約には、協力の条件と報酬、およびその州外ブローカーとそのエージェントがオハイオ州の法律を遵守することを記載する必要があります。
- ✓ その州外ブローカーは、活動中の不動産免許を維持している管轄区域から、現在の営業許可証をオハイオ州ブローカーに提供する必要があります。
- ✓ 規定(A)のすべての要件は、住宅用不動産ではなく商業用不動産にのみ適用されます。

7.2 オハイオ州ブローカーが保有するエスクロー資金

州外ブローカーまたはオハイオ州ブローカーが受け取ったすべてのエスクロー資金、保証金、およびその他の資金は、オハイオ州ブローカーが管理する信託口座または特別口座に預金する必要があります。オハイオ州ブローカー（非居住者ではなく）が信託口座を管理するため、クライアント資金にはオハイオ州の消費者保護基準が適用されます。

- ✓ すべてのエスクロー資金、保証金、およびその他の資金は、オハイオ州ブローカーが管理する信託口座または特別口座に預金する必要がある
- ✓ これは州外ブローカーまたはオハイオ州ブローカーが受け取った資金に適用される

7.3 管轄権への同意および広告ルール

協力協定に基づいて事業を行うため、州外の商業ブローカーはオハイオ州で訴えられることに対する取消不可能な書面同意を提出する必要があり、すべての広告にオハイオ州のブローカー名を含める必要があります（ORC 4735.16）。州外ブローカーまたはそのエージェントの行為から生じる法的措置は、原因が生じた郡またはプレンティフが居住する郡で提起される場合があります。

- ✓ 州外ブローカーは、原因が生じた適切なオハイオ州の郡またはプレンティフが居住する場所で法的措置が開始される場合があるという取消不可能な書面同意を提出しなければなりません
- ✓ ORC 4735.16に従い、すべての広告には協力するオハイオ州ブローカーの名前を含める必要があります

7.4 文書の預託および3年間の保管

州外ブローカーは、該当するセクションで要求される全ての文書、および取引に関連する記録と文書を、協力するオハイオ州ブローカーに預託しなければなりません。オハイオ州ブローカーは、文書が提供された後、または取引が発生した後、いずれか適切な時点から3年間、それらの記録を保管しなければなりません。

- ✓ 州外ブローカーは、必要な全ての文書と取引記録をオハイオ州ブローカーに預託しなければなりません
- ✓ オハイオ州ブローカーは、文書が提供された後、または取引が発生した後から3年間、文書と取引記録を保管しなければなりません

CHAPTER 8

Section 4735.74 Duties following closing of transaction

8.1 クローズ後のクライアントへの義務

ORC 4735.74に基づき、ライセンス保有者がすべての義務を果たした場合、または仲介契約が終了または期限切れになった場合、一般的にライセンス保有者はクライアントに対してそれ以上の義務を負いません。ただし、当事者が書面で別段の合意をしない限り、以下の2つの特定の義務は関係終了後も継続します：すなわち、すべての金銭と財産の会計報告、および取引中に受け取った情報の機密保持です。試験受験者は、これらが終了後の唯一の継続義務であることを理解する必要があります。

- ✓ 書面で別段の合意がない限り、ライセンス保有者はすべての義務を果たした後、または契約が終了もしくは期限切れになった後、クライアントに対するさらなる義務を負いません
- ✓ 終了後も継続する2つの義務は次のとおりです：（A）取引に関連するすべての金銭と財産の会計報告、（B）受け取った情報の機密性の維持
- ✓ 「両方」という言葉は、継続する2つの義務（会計報告と機密保持）の両方が継続することを意味し、一方だけではありません

8.2 秘密保持義務の継続性とその例外

取引中に受け取ったすべての情報を秘密にしておく義務は、取引終了後も無期限に継続します。ただし、ORC 4735.74(B)は開示が許可または要求される6つの例外を列挙しています。ライセンシーが合法的に秘密保持義務を破ることができる場合について一般的に試験されるため、応試者はこれらの例外事項を覚えておく必要があります。

- ✓ 秘密保持義務は取引の終了/終了後も継続する
- ✓ 例外1:クライアントが開示を許可する
- ✓ 例外2:法律または裁判所命令により開示が要求される
- ✓ 例外3:情報がライセンシー以外の出所から公開される
- ✓ 例外4:情報がクライアントが犯す予定の犯罪を防止するために必要である
- ✓ 例外5:不動産仲介業者またはそのライセンシーが違法行為の告発に対して防御するため、または手数料請求を主張もしくは防御するために開示が必要である
- ✓ 例外6:第4763章に基づき登録/ライセンス/認証された不動産鑑定士が鑑定を実施するために要求された販売情報の開示

8.3 クロージング後の継続的な会計報告義務

取引がクローズするか代理人関係が終了した後でも、ライセンス保有者はクライアントに対して、その取引に関連するすべての金銭および財産の会計報告書を提供しなければなりません。これは代理人関係を超えて続く受信者責任型の義務です。

- ✓ ライセンス保有者は、クローズ後に取引に関連するすべての金銭および財産のクライアントへの会計報告書を提供しなければなりません
- ✓ この義務は、契約が終了または失効した後でも適用されます

8.4 鑑定士への開示に対する責任なし

ライセンス保有者が鑑定評価目的で不動産鑑定士（Chapter 4763に基づいて登録、免許取得または認証を受けた者）に売上情報を提供する場合、法令は免責を提供します。このような開示に対してライセンス保有者に対する訴因は生じません。

- ✓ 売上情報は、鑑定評価目的でChapter 4763に基づいて登録、免許取得または認証を受けた鑑定士に開示することができます。
- ✓ いかなる者も、この鑑定士開示の例外に従って情報を開示したライセンス保有者に対する訴因は生じません。

CHAPTER 9

ORC 4735.70 Dual Agency Definitions

9.1 デュアルエージェントの適格基準

オハイオ州改正法第4735.70条は、不動産取引においてデュアルエージェントと見なされる個人および事業体のカテゴリを定義しています。デュアルエージェンシーは、同じライセンス保有者または仲介会社が取引の両側をクライアントとして代理する場合、または管理レベルのライセンス保有者が社内取引を監督する場合に発生します。これらの定義を理解することは、デュアルエージェンシーがオハイオ州ライセンス法に基づく特定の開示および同意義務をもたらすため、本質的に重要です。

- ✓ 同一の不動産取引において購入者と売却者の両方をクライアントとして代理するライセンス保有者はデュアルエージェントです（第4735.70(A)条）
- ✓ 同一の不動産取引において購入者と売却者の両方をクライアントとして代理する仲介会社はデュアルエージェントです（第4735.70(B)条）
- ✓ デュアルエージェンシーは、両当事者が同一取引において「クライアント」である場合にのみ適用されます

9.2 デュアルエージェントとしての管理レベルライセンシー

同一の仲介業者内で買い手と売り手の両方をエージェントが代理する社内取引において依頼人を代理する管理レベルのライセンシーは、一般的に§4735.70(C)に基づくデュアルエージェントと見なされます。これは、取引の両側のエージェントに対する管理ライセンシーの監督職上の立場を反映しています。

- ✓ 社内取引で依頼人を代理する管理レベルのライセンシーはデュアルエージェントです (§4735.70(C))
- ✓ 社内取引は、同一の仲介業者が購入者と売却者の両方を代理する取引です

9.3 管理レベルライセンス取得者の例外

仲介業者に複数の管理レベルライセンス取得者が所属している場合、管理レベルライセンス取得者は2つの特定の状況では二重代理人ではありません。これらの例外により、別の管理ライセンス取得者が取引を監督できる場合、管理ライセンス取得者は中立的な二重代理人として機能するのではなく、一方の当事者の利益のみを代理することができます。

- ✓ 管理レベルライセンス取得者が個人的に売主または買主を代理する場合、自分の依頼人の利益のみを代理し、二重代理人ではありません (§4735.70(C)(1))
- ✓ 管理レベルライセンス取得者自身が買主または売主である場合、自分の利益のみを代理し、二重代理人ではありません (§4735.70(C)(2))
- ✓ これらの例外は、仲介業者に複数の管理レベルライセンス取得者が所属している場合にのみ適用されます

CHAPTER 10

ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage

10.1 義務的な書面による会社仲介人政策

オハイオ州のすべての不動産仲介業者は、その会員（登録された仲介人）がクライアントと確立することが許可されている仲介人関係の種類を特定する書面による会社政策を策定し、維持する必要があります。この政策は、オプションではなく、義務的な仲介業者レベルの要件です。

- ✓ 各仲介業者は、会員が確立できる仲介人関係の種類を定める書面による会社政策を策定し維持しなければならない（SHALL）
- ✓ この政策は、不動産監督官がオハイオ州不動産委員会の承認を得て規則により定める最低基準に適合しなければならない

10.2 二重代理人関係および政策の機密保持条項

作成された会社方針は、ORC 4735.70に基づく二重代理人関係がブローカレッジ内で許可されるかどうかを対処する必要があります。また、機密情報を保護し、機密保持義務がブローカレッジのすべての関連ライセンス保有者に拡大されることを確保する手続きを確立する必要があります。

- ✓ 方針は、セクション4735.70に基づく二重代理人関係が許可されるかどうかを明記する必要があります
- ✓ 方針は、機密情報を保護するための手続きを規定し、機密保持がブローカレッジの関連ライセンス保有者に拡大されることを確保する必要があります

10.3 方針は機密保持責任を排除しない

書面による会社方針があっても、仲介業者は責任から保護されません。方針の存在にかかわらず、仲介業者、仲介業者のライセンシー、または仲介業者の従業員が顧客の機密情報の機密性を維持することに失敗した場合、仲介業者は責任を負います。

- ✓ 方針の開発および維持は、顧客の機密保持の失敗に対する仲介業者の責任を免除しません
- ✓ 責任は、仲介業者、ライセンシー、または仲介業者の従業員による失敗に適用されます

10.4 依頼時にクライアントへポリシーを提供すること

ブローカレッジは、書面によるカンパニーエージェンシーポリシーのコピーを、これを要求する顧客または見込み顧客に提供しなければなりません。これにより、ブローカレッジが提供するエージェンシー関係について透明性が確保されます。

- ✓ ブローカレッジは要求に応じて各顧客または見込み顧客にポリシーのコピーを提供しなければなりません
- ✓ ポリシー提供義務は顧客と見込み顧客の両方に適用されます

CHAPTER 11

ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent

11.1 ブローカーによる他のライセンシーへの交渉権限の付与

書面による専属代理契約、専属売却権契約、または専属購入者代理契約に基づいてクライアントを代理する専属権限を保有するブローカーは、他のライセンシーに対してそのクライアントと直接交渉する権限を付与することができます。この権限は書面でなければならず、ブローカーはORC 4735.621の要件に準拠する必要があります。これにより、協力するライセンシーは既に代理されているクライアントと直接やり取りでき、ライセンス法に違反しません。

- ✓ 専属ブローカーは、他のライセンシーにブローカーのクライアントと直接交渉する権限を付与できます
- ✓ 直接交渉する権限は書面である必要があります
- ✓ 適用可能な専属契約は、専属代理契約、専属売却権契約、または専属購入者代理契約です
- ✓ ブローカーは権限を付与する場合、ORC 4735.621の要件に準拠する必要があります

11.2 認可交渉による代理関係の非成立

区間 (A) に基づく書面による認可に従って、売主、買主、賃貸人または賃借人と直接交渉する免許保有者は、ORC 4735.18(A)(19) (一般的には既に排他的代理を受けている当事者との交渉を禁止) に違反しません。重要なことに、この認可に基づいて実施された交渉は、その免許保有者と排他的仲介業者の依頼人との間に代理関係を成立させたり、暗示したりしません。

- ✓ 書面による認可に基づく交渉は ORC 4735.18(A)(19) に違反しません
- ✓ このような認可交渉は排他的仲介業者の依頼人との代理関係を成立させたり暗示したりしません
- ✓ この保護は売主、買主、賃貸人または賃借人との交渉に適用されます

11.3 「交渉」の法定定義

本セクションおよびORC 4735.18(A)(19)の目的のため、「交渉」は明確に定義されています。この定義を理解することで、受験者は、当事者が既に排他的ブローカーに代理されている場合に、ライセンス法違反を避けるため書面による認可を必要とする行為を特定できます。

- ✓ 交渉には、オファー、カウンターオファー、または提案を提供または伝達することが含まれます
- ✓ 交渉には、オファー、カウンターオファー、または提案の条件について協議または検討することが含まれます
- ✓ 交渉には、オファー、カウンターオファー、または提案に関する通信を促進し、指示に従って応答を作成することが含まれます

CHAPTER 12

ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship

12.1 買主仲介人の物件探索義務

購入者を代理する場合、ライセンス保有者は購入者が受け入れ可能な価格および購入または賃借条件で物件を探索しなければなりません。ただし、クライアントが別途指示しない限り、購入者がすでに購入契約の当事者になった場合、賃貸借契約を締結した場合、または賃借意向書を提出した場合、ライセンス保有者は追加の購入または賃借の可能性を引き続き探索する義務はありません。

- ✓ 買主仲介人は、購入者が受け入れ可能な価格および条件で物件を探索しなければなりません
- ✓ 購入者が契約、賃借、または賃借意向書の状態にある場合、クライアントが指示しない限り追加の可能性を探索する義務はありません

12.2 申し込みと反申し込みの適時提示

買い手のエージェントは、購入者が申し込みまたは反申し込みの作成、伝達、および提示を支援する必要があります。エージェントは、不動産がすでに売買契約、賃貸借契約、または賃貸借の意思表示の対象となっている場合でも、売り手またはその代理人に購入または賃貸の申し込みを適時に提示し、購入者に反申し込みを受け取り適時に提示する必要があります。

- ✓ エージェントは、不動産がすでに契約、賃貸借契約、または賃貸借の意思表示の対象となっている場合でも、すべての申し込み/反申し込みを適時に提示する必要があります
- ✓ エージェントは、購入者が申し込みおよび反申し込みの作成、伝達、および提示を支援する必要があります

12.3 質問への回答および提案情報の提供

免許取得に必要な知識の範囲内で、買い手の代理人は購入者の質問に回答し、いかなる提案または反対提案に関する情報を提供する必要があります。代理人はまた、その知識の範囲内で、契約条件を満たすために必要な手順に関する購入者の質問に回答する必要があります。

- ✓ 代理人は、免許取得の知識範囲内で、購入者の質問に回答し、提案・反対提案に関する情報を提供する必要がある
- ✓ 代理人は、免許取得の知識範囲内で、契約条件を履行するために必要な手順に関する購入者の質問に回答する必要がある

CHAPTER 13

ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate

13.1 外国不動産適格要件

オハイオ州内で外国不動産を販売、賃貸借、またはその他の取引を行う者は、不動産監督官（superintendent of real estate）に対して外国不動産を適格認定させ、かつライセンス条件の一つを満たす必要があります。これはオハイオ州内における州外不動産売買を規制する中心的な規則です。

- ✓ 外国不動産は、オハイオ州修正法（ORC）4735.25に従い、オハイオ州内で販売、賃貸借、または取引される前に適格認定を受けなければなりません
- ✓ その者は1969年10月14日より前にセクション1707.15またはセクション1707.16に基づいてライセンスを取得するか、またはセクション4735.27またはセクション4735.28に基づいてライセンスを取得する必要があります
- ✓ 旧セクション1707.331に基づいて外国不動産ディーラーまたは販売員として以前にライセンスを取得した者は、そのライセンスの満期までのみ営業することができます

13.2 適格要件の例外

特定の者は外国不動産を適格化する要件から除外されます。自己の計算で単一の取引（反復的または継続的な取引ではない）で売却する真摯な所有者は除外されており、ORC 4735.01に基づいて免許要件から除外された者も同様です。さらに、真摯な所有者のために受信者責任能力で行動する許可された外国不動産業者または営業担当者は、単一の取引で不動産を適格化する必要がありません。

- ✓ 真摯な所有者が自己の計算で単一の非反復取引で売却する場合、不動産を適格化する必要はありません
- ✓ ORC第4735.01条に基づいて免許要件から除外された者は、適格化要件から除外されます
- ✓ 真摯な所有者のために単一の取引で受信者責任能力で行動する許可された外国不動産業者/営業担当者は、不動産を適格化する必要がありません

CHAPTER 14

ORC 4735.05(A) Organization of Commission

14.1 手数料配置および執行役員

オハイオ州不動産委員会は、行政上の目的のため商務省の一部です。商務長官は委員会の執行役員として当然職(ex officio)を兼ねていますが、長官は不動産およびプロフェッショナルライセンス部長として部門職員を指定して、執行役員として行動させることができます。

- ✓ オハイオ州不動産委員会は、行政上の目的のため商務省の一部である
- ✓ 商務長官は当然職として委員会の執行役員である
- ✓ 長官は不動産およびプロフェッショナルライセンス部長として部門職員を指定することができる

14.2 監督官(Superintendent)の任命

監督官の職が空いた場合、不動産委員会と不動産鑑定士委員会は、それぞれ60日以内に適格者3名のリストを局長に提出しなければなりません。局長は提出されたリストから監督官を任命し、監督官は局長の裁量で職務を遂行します。

- ✓ 委員会と不動産鑑定士委員会は、それぞれ適格者3名のリストを提出しなければなりません
- ✓ リストは職が空いた後60日以内に提出されなければなりません
- ✓ 局長は提出されたリストから監督官を任命します
- ✓ 監督官は局長の裁量で職務を遂行します

CHAPTER 15

ORC 4735.53 Agency relationships permitted

15.1 許可されたエージェンシー関係の種類

ORC 4735.53(A)に基づき、不動産取引において免許を持つ者は、4つの特定のエージェンシー関係のみを確立することができます。他のエージェンシー取り決めは許可されていません。受験者はこれら4つの定義された関係を知り、売主エージェンシー、買主エージェンシー、二重エージェンシー、および副エージェンシーなどの例を特定できる必要があります。

- ✓ 免許を持つ者は売主を代理することができます（売主エージェンシー）。
- ✓ 免許を持つ者は購入者を代理することができます（買主エージェンシー）。
- ✓ 免許を持つ者は売主と購入者の両方を二重エージェントとして代理することができます。
- ✓ 免許を持つ者は別の免許を持つ者のクライアントの副エージェントとして行動することができます。
- ✓ これら4つのリストされた関係が唯一の許可された種類です。

15.2 依頼人の代理人となるその他の者

ORC 4735.53(B)に基づき、ライセンシーが依頼人とエージェンシー関係を形成する場合、特定の他の個人も自動的にその依頼人の代理人と見なされます。これは、依頼人に対して義務を負う者と、ブローカレッジ内でエージェンシー関係が帰属する者の範囲を定義します。

- ✓ ライセンシーが所属するブローカレッジも依頼人の代理人であり、ORC 4735.70(C)に規定される場合を除き、直接的な監督責任を持つ経営管理職のライセンシーも含まれます。
- ✓ 依頼人の代理人から機密情報を受け取ったブローカレッジ内のすべてのライセンシーは、依頼人の代理人となります。
- ✓ エージェンシー関係の確立を支援したその他のライセンシーは、依頼人の代理人です。
- ✓ 依頼人の同意を得た上で依頼人を代理するよう特別に指定されたライセンシーは、その依頼人の代理人です。

15.3 同一仲介業者内の非エージェント免許保有者

ORC 4735.53(C)に基づき、デフォルトルールは、同一仲介業者に所属する他の免許保有者が依頼人のエージェントではないということです。これが指定エージェンシー（appointed/designated agency）の基礎となり、1つの仲介業者内の異なるエージェントが異なる当事者を代理することを可能にします。(B)(1)–(4)の条件を満たす者のみがエージェントです。

- ✓ 区分(B)(1)から(4)で説明されている者を除き、同一仲介業者に所属する他の免許保有者はその依頼人のエージェントではありません。
- ✓ 本規定は仲介業者内の指定エージェンシー（appointed/designated agency）をサポートします。

15.4 報酬はエージェンシー関係を決定しない

ORC 4735.53(D)に基づき、支払いまたは支払いの約束だけではエージェンシー関係を創設または決定しません。受験者は、誰が手数料を支払うかがエージェンシー決定に無関係であり、エージェンシーは報酬の出所ではなく法令に定義された関係に基づいていることを理解する必要があります。

- ✓ 支払いまたは支払いの約束は、ライセンシーと依頼人の間のエージェンシー関係の存在を決定しません。
- ✓ 支払いは、他の仲介ライセンシーと依頼人の間のエージェンシー関係を決定しません。
- ✓ エージェンシーは、誰が支払うかではなく、法令に定義された関係によって成立します。

CHAPTER 16

ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure

16.1 差別禁止開示書式要件

オハイオ改正法典§4735.80は、不動産長官が、ライセンス保有者が住宅用不動産を売却、交換、または購入のために表示する前に、不動産部門によって開発・維持される開示書式を売主に提供することを要求する規則を採択することを義務付けています。この書式は、住宅購入プロセスに適用される連邦および州の差別禁止法（§4735.55の(C)(2)および(3)に記載されている法律を含む）と、これらの法律に違反する場合の罰則を概説しています。これはライセンス保有者の公正住宅義務を売主の義務に関連付けます。

- ✓ ライセンス保有者は、住宅用不動産を売却、交換、または購入のために表示する前に、売主に不動産部門の差別禁止開示書式を提供する必要があります
- ✓ 書式は、適用可能な連邦および州の差別禁止（公正住宅）法律と、それらの法律に違反する場合の罰則の両方を概説する必要があります
- ✓ 列挙された法律には、ORC§4735.55の(C)(2)および(3)で参照されている法律が含まれます

16.2 署名済み開示前のマーケティング禁止

§4735.80(B)に基づき、ライセンス保有者は、(1)ライセンス保有者が売手に必須の非差別開示を提供し、かつ(2)ライセンス保有者が売手によって署名・日付記入された当該開示のコピーを受け取るまでの間、売手の住宅不動産をマーケティングまたは示すことを禁止されています。署名・日付記入されたコピーは、ライセンス保有者によって規定期間保管されなければなりません。

- ✓ ライセンス保有者は、必須開示を提供し、売手により署名・日付記入されたコピーを受け取るまで、売手の住宅不動産をマーケティングまたは示してはなりません
- ✓ ライセンス保有者は、不動産の決済日から3年以上、署名・日付記入された開示のコピーを保管しなければなりません

CHAPTER 17

§ 4735.16(A) Sign on Business Premises

17.1 事務所および支店における仲介業者の標識要件

第4735章に基づいて免許を受けたすべての不動産仲介業者は、営業所に被免許者が不動産仲介業者であることを明確に表示する標識を設置または維持する必要があります。仲介業者が1つ以上の支店事務所を維持する場合、各支店事務所にも同様の標識を設置または維持する必要があります。

- ✓ すべての免許を受けた仲介業者は、営業所に被免許者を不動産仲介業者として明確に識別する標識を掲示する必要があります
- ✓ 各支店事務所で別個の識別標識を維持する必要があります

CHAPTER 18

ORC 4735.052 Civil Penalty

18.1 不動産局長の違反調査権限

不動産局長は、ORC第4735.02条(無免許活動/禁止行為)、4735.023条または4735.25条に違反したと主張される者について調査することができます。調査は書面による苦情申し立てまたは不動産局長の職権によって開始されることがあります。ただし、不動産局長は、違反日時点でChapter 4735に基づく停止中または不活動状態のライセンスを保有していた者に対しては、本条に基づく調査を開始することはできません。

- ✓ 調査は書面による苦情申し立てまたは不動産局長の職権から発生する場合があります
- ✓ ORC第4735.02条、4735.023条または4735.25条の違反主張に適用されます
- ✓ 不動産局長は、違反日時点で停止中または不活動状態のライセンスを保有していた者を調査することはできません

18.2 違反疑いに関する書面通知

調査後、監督官が違反の合理的証拠を発見した場合、監督官はその決定から14営業日以内に、通常郵便で調査対象者に書面通知を送付しなければならない。通知には、違反疑いのある活動についての説明、違反されたと主張される適用法律の引用、および当事者の請求により Chapter 119 に基づく聴聞官による聴聞が開催されることの通知が含まれなければならない。

- ✓ 通知は合理的証拠決定後14営業日以内に送付されなければならない
- ✓ 通知は通常郵便で送付される
- ✓ 通知には活動についての説明、違反された法律、および Chapter 119 に基づく聴聞を受ける権利についての陳述が含まれなければならない

18.3 民事罰金額および賦課

オハイオ州不動産委員会は、セクション4735.02またはセクション4735.023の違反に対する懲戒処分を課すかどうかを決定します。違反が発見された場合、委員会は違反当たり1,000ドルを超えない範囲内で決定した金額の民事罰金を課すことができます。違反が発生または継続する各日は、別個の違反として計算されます。委員会は支払い条件を設定し、訴訟記録を保持し、調査結果および措置の根拠を示す書面意見を発行します。

- ✓ 民事罰金は違反当たり1,000ドルを超えることはできません
- ✓ 違反が発生または継続する各日は、別個の違反として計算されます
- ✓ 委員会が罰金額および支払い条件を決定します
- ✓ 委員会は調査結果および根拠を含む書面意見を発行しなければなりません

18.4 聴聞手続および審査官の報告書

聴聞が請求された場合、聴聞審査官は出席したすべての当事者から証言を聴取し、書面での証言を検討し、違反が発生したかどうかを判定します。正式な聴聞の後、審査官は事実認定と法律上の結論に関する報告書を教育長、委員会、苦情申立人および当事者に提出します。当事者および部門は報告書を受け取った日から20日以内に委員会に書面で異議を提出することができ、委員会は報告書を承認、修正、または否認する前に異議を検討しなければなりません。

- ✓ 聴聞は当事者の請求に基づいてのみ開催され、第119章に基づいて実施されます
- ✓ 聴聞審査官は事実認定および法律上の結論に関する報告書を提出します
- ✓ 当事者および部門は報告書を受け取った日から20日以内に書面で異議を提出することができます
- ✓ 委員会は報告書を受け取った後、最低20営業日以降に開催される次の定期会議で報告書を検討します

18.5 民事罰金の預託及び徴収

徴収された民事罰金は、ORC 4735.211に基づいて設立された不動産運営基金に預託される。当事者が定められた期間内に民事罰金を納付しない場合、監督官は当事者の氏名、身元情報及び罰金額を司法長官に提出し、徴収を要求する。当事者はまた、司法長官が課した徴収手数料を納付しなければならない。監督官は、未納当事者に対して、管轄権のある裁判所において契約違反に基づく民事訴訟を提起する権利を留保することができる。

- ✓ 徴収された民事罰金は不動産運営基金(ORC 4735.211)に預託される
- ✓ 未納の罰金は徴収のため司法長官に回付される
- ✓ 当事者は罰金に加えて司法長官の徴収手数料を納付しなければならない
- ✓ 監督官は未納当事者に対して契約違反に基づく民事訴訟を提起することができる

CHAPTER 19

ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents

19.1 媒介手数料開示声明書の設定

不動産監督官は、オハイオ州不動産委員会の承認を得て、規則により媒介手数料開示声明書を設定する必要があります。この標準化されたフォームには、ライセンス保有者および取引のすべての当事者が署名および日付を記入するためのスペースを含める必要があり、取引における媒介関係に関する特定の必須情報を開示または説明するセクションを含める必要があります。

- ✓ 不動産監督官は、オハイオ州不動産委員会の承認を受けて、規則により媒介手数料開示声明書を設定します
- ✓ 声明書には、ライセンス保有者およびすべての当事者が署名および日付を記入するためのスペースを含める必要があります

19.2 当事者および不動産識別要件

仲介業者開示声明書は、取引に関与する当事者および不動産を明記する必要があります。取引における全当事者の名前（機密情報の場合を除く）、売却または賃貸される不動産の住所、各ライセンス保有者の名前および各ライセンス保有者が所属する仲介業社、ならびに取引において各ライセンス保有者が代理する当事者を記載する必要があります。

- ✓ 機密情報の場合を除き、すべての当事者の名前を開示する必要があります
- ✓ 声明書には、不動産の住所、各ライセンス保有者の名前、所属する仲介業社、および各ライセンス保有者が代理する当事者を含める必要があります

19.3 デュアルエージェンシーシナリオの開示

声明は、さまざまなシナリオにおける代理人配置を明確にする必要があります。購入者の免許代理人と売却者の免許代理人が同じ仲介業者に所属している場合、双方代理人として行動するか、またはクライアントを別々に代理するかを明記する必要があります。1人の免許代理人のみが関与している場合、その免許代理人がデュアルエージェントであるか、または1つの当事者のみを代理するかを明記する必要があります。購入者と売却者の両方が同じ仲介業者に所属する免許代理人によって代理されている場合、その仲介業者はデュアルエージェントです。

- ✓ 同じ仲介業者の2人の免許代理人が購入者と売却者を代理する場合、双方代理人として行動するか、または各当事者を別々に代理するかを開示する必要がある
- ✓ 単一の免許代理人は、自分自身がデュアルエージェントであるか、または1つの当事者のみを代理するかを開示する必要がある
- ✓ 購入者と売却者の両方が同じ仲介業者に所属する免許代理人によって代理されている場合、その仲介業者はデュアルエージェントである

19.4 署名による依頼人の明示的同意

仲介人開示声明書は、依頼人の署名が仲介人関係に対する依頼人の明示的同意を示すことを記載する必要があり、また依頼人が声明書を理解しない場合、依頼人は弁護士に相談すべきことを記載する必要があります。

- ✓ 依頼人の署名は仲介人関係に対する明示的同意を示します
- ✓ 声明書を理解しない依頼人は弁護士に相談することをお勧めされるべきです

CHAPTER 20

ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors

20.1 ホームインスペクター紹介の3名ルール

不動産ブローカーまたはセールスパーソンが、不動産の購入者または売却者にホームインスペクターの名前を提供する場合、1人ではなく最低3人のホームインスペクターの名前を提供する必要があります。これにより、単一のインスペクターへの誘導の外観を防ぎます。さらに、ライセンス保有者が指名するすべてのホームインスペクターは、改正法（Revised Code）第4764章に基づいてライセンスを受ける必要があります。

- ✓ ブローカーまたはセールスパーソンがホームインスペクターの名前を提供する場合、購入者または売却者に最低3人のホームインスペクターの名前を提供する必要があります
- ✓ 指名されるすべてのホームインスペクターは、改正法第4764章に基づいてライセンスを受ける必要があります
- ✓ この要件は、ライセンス保有者がホームインスペクターの名前を提供することを選択した場合にのみ発動されます

20.2 承認または適切審査義務なし

認定ホームインスペクターの名前を提供することは、それらのインスペクターの承認または推薦を構成しません。ライセンス保有者は、提供された認定ホームインスペクターに関して適切審査を実施する義務はありません。これは善意でインスペクター名を共有するライセンス保有者を保護します。

- ✓ 認定ホームインスペクターの名前を提供することは、それらのインスペクターの承認または推薦を構成しません
- ✓ ライセンス保有者は、提供された認定ホームインスペクターに関して適切審査要件を満たす義務はありません

20.3 検査情報提供の義務がない

Section 4735.22は、仲介業者または営業担当者に対し、買主または売主に対して住宅検査サービスまたは住宅検査官に関する情報を提供する義務を課しません。紹介規則は、ライセンス保有者が自発的にそのような情報を提供することを選択した場合にのみ適用されます。

- ✓ 本セクションは、仲介業者または営業担当者が住宅検査サービスまたは検査官に関する情報を提供する義務を課しません。
- ✓ 3つの名前を提供する義務は、ライセンス保有者が住宅検査官の名前を提供することを選択した場合にのみ発生します。

20.4 訴因からの免責

認可を受けた住宅検査官の名前または住宅検査サービスに関する情報の提供もしくは未提供、またはブローカーまたはセールスパーソンが購入者または売却者に認可を受けた住宅検査官を推奨しなかった場合、訴訟原因は発生しません。この法定免責は、この分野におけるライセンス保有者を責任から保護します。

- ✓ 認可を受けた住宅検査官の名前の提供または未提供について訴訟原因は発生しません
- ✓ 購入者または売却者に対する認可を受けた住宅検査官の推奨の未履行について訴訟原因は発生しません

CHAPTER 21

ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided

21.1 購入者エージェントによる開示のタイミング

購入者のエージェントとして、または購入者と協力する売却者のサブエージェントとして活動するライセンス所有者は、エージェンシー開示声明書(ORC 4735.57に記載)を購入者に提示し、購入または賃貸のオファー作成時点、または賃貸提案の書面による要求時点以前に、購入者に署名と日付の記入を要求する必要があります。これにより、買主はオファーに同意する前にエージェンシー関係を理解することが保証されます。

- ✓ 購入者エージェントまたは売却者のサブエージェントは、購入/賃貸オファーの作成時点または賃貸提案の書面による要求時点以前に、エージェンシー開示声明書を購入者に提示する必要がある
- ✓ 購入者は声明書に署名し、日付を記入するよう要求される必要がある
- ✓ 開示声明書はORC 4735.57に記載された声明書である

21.2 署名済み陳述書の売主側への交付

購入者が代理人開示陳述書に署名した後、ライセンス保有者は署名済み陳述書を売主の代理人に交付するか、売主が代理人により代理されていない場合は売主に直接交付しなければなりません。売主に書面による申し出、リース契約、またはリース提案の書面による請求を提示する前に、売主の代理人（または売主が代理人を持たない場合は購入者の代理人）は、代理人開示陳述書を売主に提示し、売主に署名および日付記入を求めなければなりません。

- ✓ 署名済み陳述書は売主の代理人に交付されるか、売主が代理人により代理されていない場合は売主に直接交付されなければなりません
- ✓ 書面による申し出またはリース提案を提示する前に、売主に開示陳述書を提示し、署名および日付記入を求めなければなりません
- ✓ 売主が代理人により代理されていない場合、購入者の代理人は陳述書を売主に提示しなければなりません

21.3 正確な仲介人関係が必須

ライセンシーは、仲介人開示声明書に正確な仲介人関係を記載する必要があります。これにより、すべての当事者が各ライセンシーが取引において誰を代理しているかを理解することが保証されます。

- ✓ ライセンシーは開示声明書に正確な仲介人関係を記載する必要があります
- ✓ 仲介人関係を偽ることはこの要件に違反します

21.4 開示要件の適用除外

本条の開示要件は、以下の4つの状況には適用されません。(1) 住宅用不動産の賃貸または賃借(ORC 5321.01で定義される)であって、賃貸借契約が18ヶ月以内に履行できる場合。(2) 見込み買主または売主を別のライセンス取得者に紹介する場合。(3) 外国不動産の売買、賃貸、または交換に関する取引(ORC 4735.01(E)で定義される)。および (4) 墓地区画または墓地埋葬権の売買に関する取引。

- ✓ 18ヶ月以内に履行できる住宅用賃貸借の場合、開示は不要
- ✓ 見込み買主または売主を別のライセンス取得者に紹介する場合、開示は不要
- ✓ 外国不動産の売買、賃貸、または交換取引の場合、開示は不要
- ✓ 墓地区画または墓地埋葬権の売買の場合、開示は不要

21.5 競売販売における開示要件

不動産をオークションで販売するライセンス取得者は、オークション前に観客に対して、不動産取引において売主を代理していることを口頭で開示しなければなりません。ライセンス取得者はまた、落札者が購入契約に署名する前に、媒介契約開示声明書（ORC 4735.57に基づく）を落札者に提供しなければなりません。

- ✓ オークション前に、ライセンス取得者は観客に対して、売主を代理していることを口頭で開示しなければなりません。
- ✓ 媒介契約開示声明書は、落札者が購入契約に署名する前に落札者に提供されなければなりません。

21.6 準拠義務違反は推定上の非行

ライセンス所有者がORC 4735.58に準拠しなかったという証拠は、ORC 4735.18 (A)(6)違反の非行の推定上の証拠を構成します。これは、反論がない場合、非準拠が懲戒違反を立証するための十分な根拠として機能し得ることを意味します。

- ✓ 開示要件への準拠義務違反は非行の推定上の証拠です
- ✓ 当該違反はORC 4735.18(A)(6)に該当します

21.7 ライセンシーのコモンロー上の義務

ライセンシーは、第4735章に規定された義務と矛盾する場合、または契約により別途修正される場合を除き、不動産エージェントに課せられたすべてのコモンロー上の義務を履行する義務があります。

- ✓ ライセンシーは不動産エージェントのすべてのコモンロー上の義務を履行しなければなりません
- ✓ コモンロー上の義務は第4735章に規定された義務と矛盾する場合には譲歩します
- ✓ コモンロー上の義務は契約により修正されることがあります

CHAPTER 22

Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client

22.1 売主代理人の受け入れ可能なオファー追求義務

代理関係で売主を代理する場合、ライセンス保有者は売主が受け入れ可能な価格および条件での購入オファーを積極的に追求する必要があります。ただし、不動産が売買契約、賃貸借契約、または賃貸借意向書の対象となった場合、売主が明確に指示しない限り、ライセンス保有者は追加のオファーを追求する義務を負いません。

- ✓ 売主の代理人は、売主が受け入れ可能な価格および条件での購入オファーを追求する必要があります
- ✓ 不動産が契約、賃貸借契約、または賃貸借意向書の対象となった場合、売主が別段の指示をしない限り、ライセンス保有者は追加のオファーを追求する必要がありません

22.2 すべての購入申し込みを提示する義務

売主のエージェントは、すべての購入申し込みを受け取り、適切な時期に売主に提示しなければなりません。この義務は、該当不動産がすでに売買契約、賃貸借、または賃貸借の意思表示の対象となっている場合でも継続します。申し込みを提示する義務は、該当不動産の契約状況に関わらず必須です。

- ✓ すべての購入申し込みは、適切な時期に受け取られ、売主に提示されなければなりません
- ✓ 申し込みを提示する義務は、該当不動産がすでに契約、賃貸借、または賃貸借の意思表示の対象である場合にも適用されます

22.3 売主の質問への回答と情報提供の義務

免許取得に必要な知識の範囲内において、売主のエージェントは売主の質問に回答し、あらゆる申し出または反対申し出に関する情報を提供しなければなりません。また、エージェントは同じ範囲内において、売主が契約条件を履行するために取らなければならない手順に関する売主の質問に回答しなければなりません。

- ✓ 免許人は、免許取得に必要な知識の範囲内で、申し出および反対申し出に関する売主の質問に回答しなければなりません
- ✓ 免許人は、免許範囲内で、契約条件を履行するために必要な手順に関する売主の質問に回答しなければなりません

22.4 オファーおよび逆提案のサポート義務

売主の代理人は、売主がオファーまたは逆提案を開発し、伝達し、提示するのをサポートする必要があります。これは代理関係内で依頼人である売主に対して負う中核的な促進義務です。

- ✓ ライセンス保有者は、売主がオファーおよび逆提案を開発するのをサポートする必要があります。
- ✓ ライセンス保有者は、売主のオファーおよび逆提案の伝達および提示をサポートする必要があります。

22.5 代替物件の紹介または他の売主の代理行為は義務違反とならない

仲介業者が見込み買主に対して代替物件を紹介したり、他の売主のために代理人または準代理人として活動したりすることは、売主依頼人に対する義務または責任に違反しません。これは、複数の売主を代理し、様々な物件を紹介する通常の事業慣行を保護します。

- ✓ 見込み買主に対して代替物件を紹介することは、売主依頼人に対する義務違反ではありません
- ✓ 他の売主のために代理人または準代理人として活動することは、売主依頼人に対する義務違反ではありません

22.6 法律実務の禁止

本セクションのいかなる内容も、ライセンス保有者が法律実務に該当する行為またはサービスを遂行することを認めません。提案の支援および契約に関する質問への回答など、代理人としての義務を果たす場合であっても、ライセンス保有者はライセンス範囲内にとどまり、法律サービスを提供してはいけません。

- ✓ ライセンス保有者は、法律実務に該当する行為またはサービスを遂行することはできません
- ✓ 代理人としての義務は、ライセンス保有者が無許可の法律実務に従事することを認めません

CHAPTER 23

ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing

23.1 ブローカー営業許可申請書の提出

不動産ブローカー営業許可の申請は、不動産監督官に対して監督官が提供する様式で提出されなければならず、監督官に提出されなければなりません。申請書は申請者、または申請者が法人である場合はその構成員または役員によって署名されなければなりません。申請書は、申請者の名前および営業所の所在地（営業許可が必要な場所）ならびに監督官が要求するその他の情報を記載しなければなりません。

- ✓ 申請は監督官が提供する様式を使用して不動産監督官に提出されます
- ✓ 申請書は申請者、構成員または役員によって署名されなければなりません
- ✓ 申請書は申請者の名前および営業許可が必要な営業所の所在地を記載しなければなりません
- ✓ 申請者は監督官が要求するその他すべての情報を提供しなければなりません

23.2 住居住所要件と機密性

各ブローカー申請書には、申請者の現在の住居住所を含める必要があります。申請者が個人でない場合は、申請者の各メンバーまたは役員の現在の住居住所を含める必要があります。監督官は、これらの住居住所をORC 149.43（オハイオ州の公開記録法）に基づいて公開記録ではない別個の記録として保持する必要があります。

- ✓ 各申請書には申請者の現在の住居住所を含める必要があります
- ✓ 申請者が法人である場合、各メンバーまたは役員の住居住所を含める必要があります
- ✓ 住居住所は別個の記録として保持され、ORC 149.43に基づく公開記録には該当しません

CHAPTER 24

ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client

24.1 ブローカー代理人ポリシー開発の要件

オハイオ州のすべてのブローカーは、代理人に関する書面によるブローカーポリシーを開発する必要があります。このポリシーは、ORC 4735.56の要件に従って、見込み売主、借主、および購入者に提供される必要があります。

- ✓ 各ブローカーは、代理人に関する書面によるブローカーポリシーを開発する必要があります
- ✓ ポリシーは、見込み売主、借主、および購入者に提供される必要があります
- ✓ ポリシーは、本セクションの開示タイミングおよび配信ルールを遵守する必要があります

24.2 ブローカー代理方針の必須内容

ブローカーの代理方針は、代理関係を説明する特定の必須開示、ブローカー表示方針、双方代理の可能性、同一ブローカー内での両当事者の代理、協力および報酬方針、ならびに署名による了承を含む必要があります。

- ✓ ORC 4735.53に基づく許可された代理関係と、エージェントが依頼人に負う義務を説明する必要がある
- ✓ 購入者または販売者の代理に関するブローカーの方針を述べる必要がある
- ✓ ブローカー/ライセンシーが双方代理人として行動できるかどうかを開示し、依頼人の選択肢と結果（関係を終了する権利および他の代理人を求める権利を含む）を開示する必要がある
- ✓ 同じブローカー内の別のライセンシーが相手方の独占的代理人になることができるかどうか、および各ライセンシーがその依頼人の利益のみを代理するかどうかを開示する必要がある
- ✓ 他のブローカーとの協力に関するブローカーの方針を述べる必要があり、他のブローカーから報酬を提供または求めるかどうかを含める必要がある
- ✓ 売り手のエージェントまたは売り手が購入者のブローカーに報酬を支払う場合でも、購入者のブローカーは購入者の利益を代理することを述べる必要がある
- ✓ 購入者または販売者の署名は、方針の受け取りを確認するだけであることを述べる必要がある

24.3 売主への方針の提供

売主と直接業務を行う免許保有者は、代理人契約が締結される時点で（ORC 4735.55に基づいて契約が必要な場合）、または契約が必要でない場合は売主の不動産を広告または表示する前に、仲介業者の代理人方針を提供しなければなりません。免許保有者は、売主の署名を取得して受領を確認する必要があります。

- ✓ ORC 4735.55により必要とされる場合、代理人契約締結時に方針を提供する
- ✓ 代理人契約が必要でない場合、売主の不動産を広告または表示する前に方針を提供する
- ✓ 売主が拒否しない限り、受領を確認する売主の署名を取得する
- ✓ 売主が署名を拒否した場合、免許保有者はその拒否を方針に記録しなければならない

24.4 購入者への方針配付およびタイミングトリガー

購入者と直接取引するライセンス保有者 — 購入者の代理人、売主の代理人、または売主の副代理人のいずれであっても — 仲介業者のエージェンシー方針を提供し、受領を確認する署名を取得する必要があります。方針は、指定された複数の措置のうち最初のものより前に配付される必要があります。

- ✓ 購入者の代理人、売主の代理人、または売主の副代理人として購入者と直接取引するライセンス保有者に適用される
- ✓ 購入者が拒否しない限り、購入者の受領確認署名を取得する必要があり、方針に拒否を記載する
- ✓ 事前適格評価の開始、価格帯決定のための特定の財務情報の要求、オープンハウス以外の不動産の提示、申し込みの協議、購入者に代わる申し込みの提出、またはORC 4735.55に基づくエージェンシー契約の締結のうち、最初に発生するものより前に方針を提供する必要がある
- ✓ オープンハウスでの物件提示は、方針配付要件をトリガーしない

24.5 電話または電子メール連絡の例外

購入者との最初のトリガーイベントが電話または電子メールで発生した場合、ライセンシーは同じ媒体を通じて、売り手および購入者の両方との仲介関係の性質を開示し、その開示後の購入者との最初の対面会議で書面の仲介業務方針を提供する必要があります。

- ✓ 最初のトリガーイベントが電話またはメールである場合、同じ媒体を通じて仲介関係の性質を開示する必要があります
- ✓ 開示は、ライセンシーが売り手および購入者の両方と有する関係をカバーする必要があります
- ✓ 開示後の購入者との最初の会議で書面ポリシーを提供する必要があります

24.6 売主エージェント例外における購入者への配達

売主エージェントとして活動するライセンシーは、一般的に購入者にエージェンシーに関する仲介業務方針を提供する義務はありません。ただし、区分(D)に記載されたトリガーイベントの1つが発生する場合は例外です。

- ✓ 売主エージェントは一般的に購入者に方針を提供する義務はありません。
- ✓ この例外は、購入者に関連して区分(D)のトリガーイベントが発生した場合にのみ適用されます。

24.7 ポリシー要件が適用される取引

仲介会社の代理人開示要件に関するポリシーは、特定の取引タイプにのみ適用されます。空地、1〜4戸の住宅区画、および長期住宅リースです。

- ✓ 空地の売却または賃貸に適用
- ✓ 1〜4戸の住宅ユニットを含む不動産区画の売却に適用
- ✓ ORC 5321.01に基づく住宅の賃借にのみ適用され、リース期間が18ヶ月を超える場合に限定

CHAPTER 25

Section 4735.32 Investigations

25.1 調査開始の3年時間制限

オハイオ州不動産委員会または不動産監督官は、免許を持つ者（不動産仲介業者、販売員、外国不動産業者または外国不動産販売員）または免許を持たない個人・団体の行為について、違反行為が発生した日から3年以内にのみ調査を開始することができます。この時効は、オハイオ州改正法典（ORC）第4735章および関連条項に基づく懲戒調査を規定しています。

- ✓ 調査は違反行為が発生した日から3年以内に開始されなければなりません
- ✓ オハイオ州不動産委員会または不動産監督官が調査を開始することができます
- ✓ 調査はセクション1349.11、4735.051、4735.052、4735.18またはオハイオ州改正法典のその他のセクションに基づいて承認される場合があります

25.2 3年期間の喪失の結果

3年期間内に調査が開始されない場合、その調査は禁止される。委員会および監督官は、禁止された調査の対象となりうる違反疑いに基づいて、任意のライセンス保有者、無免許者、または無免許事業体に対して、ライセンスの停止、取消、またはその他の懲戒処分を行うことはできない。

- ✓ 3年以内に調査を開始しない場合、全体の調査が禁止される
- ✓ 禁止された違反疑いに対しては、停止、取消、またはその他の懲戒処分は行えない
- ✓ この禁止はライセンス保有者、無免許者、無免許事業体すべてに適用される

25.3 苦情ベースの調査の開始日

ORC 4735.051に基づいて認可された調査については、個人が不動産部に苦情を提出した日付を基準として調査が開始されたものと見なされます。これは、苦情主導型事件における3年間の制限期間がいつ開始されるかを決定します。

- ✓ 4735.051調査は、不動産部に苦情が提出された時点で開始されたものと見なされます
- ✓ 提出日—後の行動ではなく—が3年間の期間内での適時性を決定します

25.4 刑事または民事責任に対する影響なし

第4735.32条は行政的/懲戒的調査のみに対処しています。これは、ライセンス保持者または無認可者が改正法典(Revised Code)またはオハイオ州コモンロー(Ohio common law)に基づいて負う可能性のある刑事または民事責任に影響を及ぼしません。3年の調査期間の制限は、別途の刑事起訴または民事訴訟から個人を保護するものではありません。

- ✓ 3年の調査制限は刑事または民事責任に影響を与えません
- ✓ 改正法典の他の章またはオハイオ州コモンロー違反の責任は依然として存在する可能性があります
- ✓ この制限は委員会(Commission)または監督官(Superintendent)による行政懲戒処分に限定されます

CHAPTER 26

§4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions

26.1 不動産監督官の調査と委員会の制裁

不動産監督官は、監督官自身の判断により、すべての免許保有者の行為を調査することができます。オハイオ州不動産委員会は、重罪または品行方正性に関する犯罪で有罪判決を受けたすべての免許保有者に対して、必須の(shall)懲戒処分を課さなければなりません。免許保有者が不動産能力の範囲内で行動したかどうか、または自身の財産を取り扱ったかどうかに関係なく適用されます。その他の列挙された禁止行為については、委員会は、免許保有者が仲介人/販売員としての能力の範囲内で行動しているか、または自身の財産を取り扱っている場合に、裁量で(MAY)制裁を課すことができます。

- ✓ 重罪または品行方正性に関する犯罪の有罪判決は、それが不動産実務に関連しているかどうかに関係なく、必須の懲戒処分をもたらします。
- ✓ 番号付き禁止行為の懲戒処分は裁量的であり、免許保有者の不動産能力の範囲内の行為または自身の財産の取り扱いに適用されます。
- ✓ 監督官は、監督官自身の判断により、すべての免許保有者を調査することができます。

26.2 虚偽表示および虚偽の約束

ライセンシーは、故意に虚偽表示を行う、影響を与えたり、説得したり、または誘導する意図で虚偽の約束をする、または代理人、営業職員、広告、またはその他の手段を通じて虚偽表示または虚偽の約束の継続的な過程に関与する場合、懲戒処分の対象となる可能性があります。

- ✓ 故意の虚偽表示は禁止行為です (A)(1)。
- ✓ 影響を与えたり、説得したり、または誘導する意図での虚偽の約束は禁止されています (A)(2)。
- ✓ 代理人、営業職員、広告、またはその他のあらゆる手段を通じた虚偽表示または虚偽の約束の継続的な過程は禁止されています (A)(3)。

26.3 不適切なデュアルエージェンシーと他人の資金の取扱い

ライセンシーは、§4735.71(デュアルエージェンシー規則)に基づいて許可された場合を除き、取引において2者以上を代理することはできません。彼らの占有に入った他人に属する金銭を合理的な時間内に報告し、返金する必要があります。

- ✓ 2者以上を代理することは、§4735.71(A)(4)に基づいて許可され、準拠している場合を除き、禁止されています。
- ✓ 合理的な時間内に他人の金銭を報告または返金しなかったことは違反です(A)(5)。
- ✓ 不誠実または違法な取引、重大な過失、無能力、または非行は禁止されています(A)(6)。

26.4 公正住宅および公民権侵害

最終的な司法判断により、不動産の購入・売却に関する地方または連邦公民権法違反または第4112章に基づく違法な差別的行為は禁止行為です。ただし、不動産を購買、売却、または賃貸する真摯な努力に由来する場合に限ります。2番目以降の違反は最終的な司法判断を必要としませんが、段階的な強制的懲罰の対象となります。

- ✓ 最初の公民権・差別違反は最終的な司法判断が必要であり、真摯な不動産努力に由来しなければなりません (A)(7)(a)。
- ✓ 2番目以降の違反は最終的な司法判断を必要としません (A)(7)(b)。
- ✓ 2番目の違反の場合、委員会は最低2ヶ月間のライセンス停止またはライセンス取消を行うものとします。
- ✓ 3番目以降の違反の場合、委員会はライセンスを取消すものとします。

26.5 写しの提供および信託口座の要件

ブローカー/セールスパーソンは、各当事者が署名する時点で、すべての当事者に対して物件情報および契約書の正本の写しを提供しなければなりません。ブローカーは、エスクロー資金、敷金、およびその他の信託資金のために、オハイオ州に所在する預金機関に、個人口座とは別の無利息の特別/信託銀行口座を維持しなければならず、不動産管理資金(賃料、敷金)については、利息が付く別個の信託口座が必要であり、利息は所有者に按分して支払われます。

- ✓ 当事者は署名時に物件情報/契約書の正本の写しを受け取るべき (A)(25)
- ✓ 一般信託口座は無利息であり、個人口座とは別であり、オハイオ州に所在する州または連邦認可の預金機関に位置すること (A)(26)
- ✓ 不動産管理信託口座 (A)(27) は利息を生じることができ、その利息は不動産所有者に按分して支払われなければならない
- ✓ 所有者のために不動産を管理していないブローカーには、(A)(27) 不動産管理口座要件は適用されない
- ✓ 信託口座の名称、口座番号、および預金機関の所在地は、書面で監督官に提出されなければならない

26.6 詐欺および違反行為による免許取得

詐欺、虚偽表示、または欺瞞により免許を取得することは禁止行為です。§§4735.51〜4735.74に違反し、または遵守に失敗し、あるいはChapter 4735の他の規定を故意に無視または違反することも、懲戒の理由となります。

- ✓ 詐欺、虚偽表示、または欺瞞により免許を取得することは禁止です (A)(8)。
- ✓ §§4735.51から4735.74までに違反し、またはその章の他の規定を故意に無視することは禁止です (A)(9)。

26.7 不適切な手数料および手数料分割

仲介業者または販売員は、合理的な理由なく自分が受け取る資格のない手数料を要求することはできません。§4735.20で許可されている場合を除き、ライセンスを持たない者（§4735.022に基づいて州外商業仲介業者／販売員として運営する者は除く）に対して、手数料／費用を支払い、または分割することはできません。

- ✓ 合理的な理由なく受け取る資格のない手数料を要求することは禁止されています（A）(10)。
- ✓ ライセンスを持たない者に手数料／費用を支払い、または分割することは、§4735.20で許可されている場合を除き禁止されています（A）(11)。
- ✓ 依頼人のために支出された費用に関する非開示の手数料、リベート、または直接的な利益は禁止されています（A）(13)。

26.8 欺瞞的で不適切なビジネス慣行

禁止される行為には、専門協会の会員資格を虚偽に主張する、売買契約対価を超える誘因を提供する、不動産を宝くじ/スキーム景品として提供する、未開示の本人として行動する、将来の再売却利益を保証する、所有者の同意なしに広告を出したり看板を設置したり、当事者を誘引して既存の契約を破棄させて新しい契約に置き換えさせることが含まれます。

- ✓ 専門協会の会員資格を虚偽に表示することは禁止されています (A)(12)。
- ✓ 明示された対価を超える価値を提供すること、または不動産を宝くじ/機会景品として提供することは禁止されています (A)(14)。
- ✓ 免許取得者と未開示の本人の二重の立場で行動することは禁止されています (A)(15)。
- ✓ 将来の再売却利益を保証することは禁止されています (A)(16)。
- ✓ 所有者/エージェントの同意なしに広告を出したり看板を設置することは禁止されています (A)(17)。
- ✓ 当事者を誘引して既存の契約を破棄させ新しい契約に置き換えさせることは禁止されています (A)(18)。

26.9 専任代理人関係および所有者権限への干渉

ライセンシーは、書面による専任契約の下で別のブローカーに代理されていることを知っている当事者と直接交渉することは禁止されており（§4735.75で規定されている場合を除く）、また、所有者の知識および同意なしに、または認可されていない条件で物件を売却/賃貸借の対象とすることも禁止されている。

- ✓ 別のブローカーとの書面による専任契約の下にあることを知っている当事者との直接交渉は禁止されており、§4735.75(A)(19)に従う場合は例外である。
- ✓ 所有者の知識/同意なしに、または認可されていない条件で物件を提供することは禁止されている(A)(20)。

26.10 広告、記録及び脅迫

誤解を招く、または不正確な広告、不正確な口座明細書/請求書、競争相手を嫌がらせするための正当な理由のない法的訴訟の脅迫、および取引日から3年間の完全かつ正確な取引記録を保持しないことは、すべて禁止行為です。

- ✓ 誤解を招く、または不正確な広告を公表することは禁止されています（A）（21）。
- ✓ 取引日から3年間、完全かつ正確な取引記録を保持しないことは禁止されています（A）（24）。
- ✓ 競争相手を嫌がらせするまたは顧客を脅迫するための正当な理由のない法的訴訟の脅迫は禁止されています（A）（23）。

26.11 契約、判決および会計義務

書面の仲介契約には明確な満期日を含める必要があります。不動産行為から生じた未処理の最終判決または抵当権がある場合、請求時に支出明細書の提出に失敗した場合、または営業担当者が得た手数料シェアを迅速に清算して支払うことに失敗した場合はすべて禁止されています。

- ✓ すべての書面の仲介契約には明確な満期日を含める必要があります (A)(28)。
- ✓ 認可された行為から生じた未処理の最終判決または抵当権は違反です (A)(29)。
- ✓ 営業担当者が得た手数料シェアを迅速に清算して支払わないことは禁止されています (A)(31)。

26.12 無許可実行、監督、およびその他の禁止行為

追加の禁止行為には、裁判所によって決定された法律の実行、被後見人宣告、無許可者が代理人として行動することの認可、書類への実質的に不正確な条件/虚偽の対価の挿入、オファー/カウンターオファーの適切かつ迅速な提示の失敗、§4735.24への不遵守、権限なくブローカーとして行動するか主体/管理レベルのブローカーへの妨害、住宅販売リスト作成権契約の締結、およびウロコース§5301.95に基づくべき買業者の義務違反が含まれます。

- ✓ 裁判所によって決定された法律の実行を構成するサービスの提供は禁止されています(A)(32)。
- ✓ 無許可者が代理人として行動することを認可することは禁止されています(A)(34)。
- ✓ クライアントにオファーまたはカウンターオファーを通知せず、または適切に提示しないことは禁止されています(A)(36)。
- ✓ 住宅販売リスト作成権契約に入ることは禁止されています(A)(39)。
- ✓ 無能力宣告により取り消された、または一時停止された免許は、障害除去の証拠により再活性化されます(A)(33)。

CHAPTER 27

Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition

27.1 オハイオ不動産委員会の構成及び任命

オハイオ不動産委員会はORC 4735.03に基づいて設立されます。州知事が上院の助言と同意を得て任命する5名の委員で構成されます。4名は任命直前の10年間、オハイオ州で認可を受けた不動産ブローカーとして不動産事業に従事していなければならず、1名は一般市民を代表する者でなければなりません。この構成により、業界の専門知識と委員会における一般市民代表の双方が確保されます。

- ✓ 委員会は州知事が上院の助言と同意を得て任命する5名の委員で構成される
- ✓ 4名は任命直前の10年間、オハイオ州の認可を受けた不動産ブローカーでなければならない
- ✓ 1名は一般市民を代表する者でなければならない
- ✓ 3名以上の委員が同一の政党に属することはできない
- ✓ 委員は不動産鑑定人委員会(ORC 4763.02)と同時にこの委員会に就任することはできない

27.2 委員会委員の任期

オハイオ州不動産委員会の委員は、7月1日に始まり6月30日に終了する5年の任期を務めます。各委員は任命の日から任期終了まで職務を行います。欠員は通常の任命と同じ方法で埋められ、欠員を埋めるために任命された委員は前任者の残りの任期間のみ職務を行います。委員は任期満了後も、後任者が就任するか60日が経過するかのいずれか早い方まで引き続き職務を行います。いかなる委員も連続した2つ以上の完全な任期を務めることはできません。

- ✓ 任期は5年で、7月1日に始まり6月30日に終了します
- ✓ いかなる委員も連続した2つ以上の完全な任期を務めることはできません
- ✓ 欠員を埋める委員は前任者の未満了の残り任期間のみ務めます
- ✓ 留任委員は後任者が就任するか60日が経過するかのいずれか早い方まで職務を続けます
- ✓ 各委員は職務を開始する前に憲法上の宣誓に署名し、国務長官に提出する必要があります

27.3 委員会の組織および定足数

毎年、その年に任命された委員の資格が確認されると、委員会は自身の委員の中から会長および副会長を選出することにより組織される。委員の過半数は業務実行のための定足数を構成するが、より少ない人数の委員でも随時休会することができる。委員は公務に従事する各日について、ORC 124.14に基づいて定められた報酬と実際の必要な経費を受け取る。

- ✓ 委員会は毎年、自身の委員の中から会長および副会長を選出することにより組織される
- ✓ 委員の過半数は定足数を構成するが、より少ない人数の委員でも休会することができる
- ✓ 委員は公務に従事する各日について、ORC 124.14に基づいて定められた報酬と実際の必要な経費を受け取る

CHAPTER 28

ORC 4735.021 Contracts - Fees

28.1 賃借人紹介手数料に関する書面契約

見込み借主を可能な賃貸物件または場所に紹介する事業を行うライセンシーが見込み借主から手数料を徴収する場合、見込み借主と書面契約を締結し、借主に契約のコピーを提供する必要があります。契約書には、賃貸物件リストがどのように取得されたかを開示する必要があります。

- ✓ 借主紹介手数料を徴収するライセンシーは書面契約を使用する必要があります
- ✓ ライセンシーは見込み借主に契約のコピーを提供する必要があります
- ✓ 契約書には、賃貸物件リストが取得された方法を開示する必要があります

28.2 賃借人紹介手数料の返金

すべての契約書には、10ドルを超える手数料が請求された場合、提供されたリストを通じて賃借人の仕様に適合する賃借物を取得しない場合は、見込み賃借人の要求に応じて返金されなければならないという条項を含める必要があります。返金要求は契約締結後30日以上60日以内に行うことができます。

- ✓ 10ドルを超える手数料は、適合する賃借物が取得されない場合は要求に応じて返金されなければならない
- ✓ 返金要求は契約締結後30日以上経過した後に行うことができる
- ✓ 返金要求は契約締結後60日以内に行わなければならない
- ✓ 提供された賃借物情報が最新でないか正確でない場合、全額が要求に応じて返金されなければならない

28.3 禁止された賃借人紹介

ライセンシーは、所有者の同意なしに見込み賃借人を任意の物件に紹介することはできず、また見込み賃借人を実在しないアドレスに紹介することもできません。

- ✓ ライセンシーは所有者の同意なしに見込み賃借人を任意の物件に紹介してはならない
- ✓ ライセンシーは見込み賃借人を実在しないアドレスに紹介してはならない

CHAPTER 29

ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements

29.1 標準30時間継続教育3年ごと要件

4735.07条（不動産仲介業者）または4735.09条（不動産仲介業者）に基づいて免許を受けた各個人は、オハイオ不動産委員会が規定する30時間の継続教育を完了したことを証明する証拠を不動産監督官に提出する必要があります。証拠は、初期免許から3年後の誕生日またはそれ以降3年ごとの誕生日までに提出する必要があります。辞職状態の免許保有者および障害者の免許保有者には例外が適用されます。

- ✓ 3年報告期間ごとに30時間の継続教育が必須
- ✓ 期限は初期免許から3年後の誕生日であり、その後3年ごとの誕生日
- ✓ 継続教育は4735.10条に基づくオハイオ不動産委員会が規定したものでなければならない
- ✓ 辞職状態の免許保有者（4735.142条）および障害者の免許保有者（セクションE）は例外が適用される

29.2 ブローカープリンシパル職務コース要件

ブローカーまたは預金保管ブローカーとして免許を取得している場合、または管理レベルの免許保有者として行動する場合、必須の継続教育には、プリンシパルブローカーの職務および不動産仲介業の運営に関わるその他の問題に関する3時間のコースが含まれる必要があります。

- ✓ ブローカー、預金保管ブローカー、および管理レベルの免許保有者は、3時間のプリンシパルブローカー職務コースを修了する必要があります。
- ✓ このコースは、必須の30時間のCE時間に含まれています。

29.3 継続教育の修了方法と販売員から仲介業者への転換

継続教育は、教室での指導またはe-ラーニングのいずれかで修了することができます。その後、仲介業者の免許を取得する販売員は、本セクションで定められた同じ期間（3年周期）に従って、継続教育の証明提出を続けなければなりません。

- ✓ 継続教育は教室での指導またはe-ラーニングのいずれかで修了できます
- ✓ 販売員から仲介業者に転換する者は、同じ3年の継続教育報告スケジュールを継続します

29.4 70歳以上のライセンシーのためのCE削減

CE報告期間内に70歳以上のライセンシーは、オハイオ州不動産法の教育、最近制定された州および連邦法（不動産業界に影響を与えるもの）、地方、州および連邦の公民権法、ならびに委員会が採択した倫理規則を含む9時間の継続教育のみを修了する必要があります。ブローカー、預託中のブローカー、または管理レベルのライセンシーとして許可されている場合、3時間の主要ブローカー職務コースも修了する必要があります。証明書は報告期間の3年目の誕生日当日またはそれ以前に提出する必要があります。70歳以上でライセンスが非アクティブ状態のライセンシーはCE要件から免除されます。

- ✓ 70歳以上のライセンシーは9時間のCEのみを修了（30時間の代わりに）
- ✓ 9時間にはオハイオ州不動産法、最近の州/連邦法、公民権法、および倫理規則が含まれなければならない
- ✓ 70歳以上のブローカー/管理レベルライセンシーは、引き続き3時間の主要ブローカーコースを修了する必要がある
- ✓ 70歳以上でライセンスが非アクティブ状態のライセンシーはCE要件から免除される

CHAPTER 30

ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account

30.1 信託口座における手付金の保管義務

不動産購入契約に関連する手付金がブローカーの信託口座または特別口座に預金される場合、ブローカーは購入契約の条件に従い、支払を認める特定の発生事由が生じるまで、その口座に手付金を保管しなければなりません。これは信託資金に関する核心的なライセンス法の受託者責任です。

- ✓ ブローカーは購入契約の条件に従い、信託口座または特別口座で手付金を保管しなければなりません
- ✓ 手付金は、(A)項に記載される事由のいずれかが発生した場合にのみ支払うことができます

30.2 誠意金の支払いが許可される理由

ブローカーが信託口座から誠意金を支払えるのは、5つの法定事由のいずれかが発生した場合のみです: (1) 取引が終了し、ブローカーが決済/エスクロー担当者に支払うか、契約に従って支払う場合; (2) 両当事者が支払いを指定する別個の署名付き書面指示を提供する場合; (3) ブローカーが誰にお金を与えるかを指定する最終的な裁判所命令を受ける場合; (4) 住宅記録所有者がORC 5301.95(C)(1)に基づいてキャンセルし、ブローカーが記録所有者に支払う場合; または (5) 金銭が未請求資金となり、商務局長に送金される場合。

- ✓ 決済時の支払いはエスクロー担当者または購入契約の条件に従う
- ✓ 別個の書面指示は両当事者双方により署名される必要がある
- ✓ 受取人を指定する最終的な裁判所命令が支払いを授権する
- ✓ 未請求の誠意金はORC 169.03に基づいて商務局長に報告および送金されなければならない

30.3 紛争時の誠意金（アーネストマネー）に関する選択的契約条項

購入契約書には、誠意金の支払いに関する紛争が生じた場合、仲介業者が購入者に誠意金を返還する条項が含まれることがあります。ただし、誠意金が預託された日から2年以内に、仲介業者が両当事者に署名された書面による指示または裁判提起を示す書面通知を受け取らなかった場合のみです。

- ✓ 紛争解決条項は適用されるために、購入契約書に含まれている必要があります
- ✓ 仲介業者は、預託金から2年以内に両当事者からの指示または裁判提起通知を受け取らない場合、誠意金を購入者に返還します

30.4 2年間の期限と所在不明の購入者

当事者が支払いの分配について異議を唱え、契約に（B）条項が含まれている場合、仲介業者は、仲介業者が双方の書面による指示または訴訟の通知を受けない限り、預金の2年目記念日の翌月の9月1日以前に誠実金を購入者に返却しなければなりません。支払い期限時に購入者が所在不明の場合、仲介業者はORC 169.03に従って、未請求資金として商務局長に資金を報告および送金しなければなりません。

- ✓ 返却期限は、預金の2年目記念日の翌月の9月1日です
- ✓ 購入者が所在不明の場合、仲介業者は商務局長に未請求資金として資金を報告および送金しなければなりません

CHAPTER 31

ORC 4735.29 Renewals

31.1 外国人不動産免許の有効期限切れと更新

すべての外国人不動産業者および販売員の免許は毎年12月31日に有効期限切れになります。更新するには、ライセンシーは不動産長官に更新申請書を提出し、ORC 4735.15に規定された手数料を支払う必要があります。更新申請書と手数料は、既存の免許の有効期限切れの前に15日以上60日以内に提出されなければなりません。長官は、暦年の有効期限切れの前15日未満で提出された更新申請書を受け入れる裁量権を有します。長官は、更新申請に対するその措置について、不当な遅延なく通知を与えなければなりません。

- ✓ 外国人不動産業者および販売員免許は毎年12月31日に有効期限切れになる
- ✓ 更新申請書と手数料は有効期限切れの前に15日以上60日以内に提出されなければならない
- ✓ 長官は有効期限切れの前15日未満で提出された更新申請書を受け入れることができる
- ✓ 長官は更新申請に対する措置について不当な遅延なく通知を与えなければならない
- ✓ 更新手数料はORC 4735.15に規定された手数料である

31.2 外国人不動産ディーラー免許の年間中途発給

外国人不動産ディーラー免許は、暦年の残りの期間について、年間中のいつでも発給することができます。年間中途で発給された場合でも、第4735.15条に規定された年間手数料は減額されず、または日割り計算されません。全額の年間手数料が適用されます。

- ✓ 外国人不動産ディーラー免許は、暦年の残りの期間について、年間中のいつでも発給することができます
- ✓ ORC第4735.15条に規定された年間手数料は、年間中途発給時に減額されません（日割り計算なし）

CHAPTER 32

ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status

32.1 ライセンスを辞任状態で申請する手続き

4735.07に基づくブローカーとしてのライセンスを受けた者、または4735.09に基づくセールスパーソンとしてのライセンスを受けた者は、不動産・職業ライセンス監督官に対して、自らのライセンスを永久辞任状態に置くことを申請することができます。この申請は、4735.14条(B)項に基づきライセンス保有者が更新通知書を提出する必要がある日付の前であれば、いつでも行うことができます。

- ✓ 4735.07(ブローカー)または4735.09(セールスパーソン)に基づくライセンスを受けた者のみが永久辞任状態の申請をすることができます
- ✓ 申請はライセンス保有者の4735.14(B)に基づく更新通知期限日より前に行う必要があります
- ✓ 申請は不動産・職業ライセンス監督官に提出されます

32.2 永久辞職ライセンスの再活性化

永久辞職状態のライセンスを持つ者が後に有効または非有効ライセンスを取得することを希望する場合、再申請する必要があります。該当者は、セクション4735.07（ブローカー）または4735.09（セールスパーソン）の完全な要件に従って、または該当する場合は4735.10(A)に基づいて委員会が採択した規則に従って申請する必要があります。単純な再登録はできず、該当者は事実上新たに適格要件を満たす必要があります。

- ✓ 辞職したライセンスは単純に再登録することはできず、該当者はライセンスについて再申請する必要があります
- ✓ 再申請は、該当する場合4735.07または4735.09の要件を満たすか、4735.10(A)に基づく委員会規則を満たす必要があります
- ✓ 申請者が有効または非有効ライセンスを求めているかどうかに関わらず適用されます

32.3 停止中の自発的ライセンス放棄

特定の法定規定(4735.07(G)、4735.09(J)、4735.12(E)、4735.14(C)、4735.141(C)、または4735.182)に基づいてライセンスが停止されているライセンシーは、所定の様式を使用して教育長に永久的なライセンスの自発的放棄を申請することができます。このような放棄は、教育長による措置なしに最終的なものとみなされます。

- ✓ 停止中のライセンス放棄申請は、教育長が指定した様式を使用する必要があります
- ✓ ライセンスの放棄は、教育長による措置がなくても最終的です
- ✓ 指定されたORC規定に基づいて停止されているライセンシーが利用できます

32.4 仲介所廃止に関する仲介業者から営業担当者への通知

仲介業者の免許を永久辞職状態に変更することが仲介所の廃止をもたらす場合、仲介業者は関連するすべての営業担当者に通知する必要があります。監督官に申請してから3日以内に、仲介業者はその仲介業者に関連するすべての営業担当者に、その事実を記載した書面通知を提供する必要があります。

- ✓ 通知は、辞職による仲介所の廃止が生じた場合にのみ必要です
- ✓ 書面通知は、関連するすべての営業担当者に提供される必要があります
- ✓ 書面通知は、監督官に申請してから3日以内に提供される必要があります

32.5 永続的辞職ステータスからの除外

4735.142に基づく永続的辞職ステータスのオプションは、特定の免許保有者には適用されません。4735.181条項の(F)項に基づいて免許が停止された免許保有者、または4735.051条項に基づいて委員会によって命じられた懲戒処分により免許が停止された免許保有者は除外されます。

- ✓ 4735.181(F)に基づいて停止された免許保有者は永続的辞職ステータスを使用できません
- ✓ 4735.051に基づいて命じられた懲戒処分により停止された免許保有者は永続的辞職ステータスを使用できません

CHAPTER 33

Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties

33.1 4735.62に基づく放棄不可能な信認義務

オハイオ州法は、ライセンス所有者が顧客に対して負う特定の中核的な信認義務が強制的であり、放棄不可能であることを規定しています。改正法典(Revised Code)第4735.62条に基づくライセンス所有者の義務は、いかなる状況においても顧客によって放棄することはできません。これらは常に代理関係に適用される基本的な代理義務を表します。

- ✓ ORC 4735.62に基づく義務は顧客による放棄不可能です
- ✓ 第4735.62条はすべてのライセンス所有者に要求される信認義務を規定しています
- ✓ いかなる合意書または署名された声明書も4735.62義務を放棄することはできません

33.2 4735.63および4735.65に基づく免除可能な義務

中核的な4735.62義務と異なり、4735.63または4735.65条で要求される義務は、特定の要件が満たされている場合にのみ免除されることができます。ライセンシーは、クライアントが免除に同意し、(C)項に準拠した書面による義務免除声明に署名しない限り、これらの義務を履行する必要があります。適切に署名された免除書がない場合、ライセンシーはすべての4735.63/4735.65義務を履行する義務が残ります。

- ✓ ライセンシーは適切に免除されない限り、4735.63および4735.65義務を履行する必要がある
- ✓ 免除にはクライアントの同意と義務免除声明への署名が必要である
- ✓ 署名された免除書は当該条項の(C)項に準拠する必要がある

33.3 職務放棄声明書の必須内容

不動産監督官は、オハイオ不動産委員会の承認を得て、職務放棄声明書を規則で定めます。声明書には以下の特定の要素が含まれなければなりません：(1) 4735.62に基づく放棄不可能な受託者責任；(2) 当事者が放棄される職務を示すことができるように、4735.63/4735.65に基づく放棄可能な職務のリスト；(3) 他の被許可人が依頼人のために放棄された職務を実行する必要がないという声明；(4) 依頼人が法律顧問または他の専門家を雇用できるという声明；(5) 依頼人と被許可人が署名し日付を記入するための場所。

- ✓ 不動産監督官はオハイオ不動産委員会の承認を得て、規則で職務放棄声明書を定めます
- ✓ 声明書は4735.62に基づく放棄不可能な受託者責任をリストアップしなければなりません
- ✓ 声明書は、当事者が放棄される職務を示すことができるように、4735.63/4735.65に基づく放棄可能な職務をリストアップしなければなりません
- ✓ 声明書は、他の被許可人が依頼人のために放棄された職務を実行する必要がないことを記載しなければなりません
- ✓ 声明書は、依頼人が法律顧問または他の専門家を雇用できることを依頼人に通知しなければなりません
- ✓ 声明書は、依頼人と被許可人が署名し日付を記入するための場所を含まなければなりません

CHAPTER 34

ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required

34.1 主要な活動前の書面による代理人契約が必須

ORC 4735.55(B)に基づき、ライセンス保有者は、住宅用不動産に関してクライアントを代理する特定の活動を行う「前に」書面による代理人契約を締結する必要があります。これは、代理関係が代理開始前に文書化されることを保証します。「住宅用不動産」はORC 5302.30に定義された意味を持ち、「住宅用敷地」および「借主」はORC 5321.01に定義された意味を持ちます。

- ✓ 売主を代理して住宅用不動産を広告または表示する前に、書面による代理人契約を締結する必要があります
- ✓ 買主を代理して住宅用不動産の購入申し出をする前に、書面による代理人契約を締結する必要があります
- ✓ 借主を代理して18ヶ月を超える期間の住宅用敷地の賃貸申し出をする前に、書面による代理人契約を締結する必要があります
- ✓ 18ヶ月以下のリースは、書面による代理人契約要件をトリガーしません

CHAPTER 35

ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required

35.1 ブローカーは確定した営業所を維持しなければならない

第4735章に基づいて免許を取得したすべての不動産ブローカーは、オハイオ州内に確定した営業所を有し、維持しなければなりません。私書箱は確定した営業所として適格ではありません。ブローカーの免許は、それに記載されている場所からのみビジネスを行うことを認可します。

- ✓ すべての免許を取得したブローカーはオハイオ州内に確定した営業所を維持しなければならない
- ✓ 私書箱のアドレスは確定した営業所として適格ではない
- ✓ いかなる免許も、免許に指定された場所以外の場所からのビジネス遂行を認可しない

35.2 ブローカーおよび支店ライセンスの掲示

ブローカーのライセンスは、ブローカーの事務所または営業所に目立つように掲示する必要があります。ブローカーがオハイオ州内で複数の場所を運営している場合、ブローカーは各支店事務所に対して複製ライセンスを申請して取得する必要があり、各支店ライセンスはその支店の場所に目立つように掲示する必要があります。

- ✓ ブローカーのライセンスは、事務所または営業所に目立つように掲示する必要がある
- ✓ オハイオ州内で運営されている各支店事務所に対して複製ライセンスを取得する必要がある
- ✓ 支店ライセンスは、支店の場所に目立つように掲示する必要がある

35.3 支店事務所の監督要件

各支店事務所は、認可を受けた仲介業者または営業担当者の監督下に置かれるべきであり、すべての場所で監督された運営を保証します。

- ✓ 各支店事務所は、認可を受けた仲介業者または営業担当者の監督下に置かれるべきである

CHAPTER 36

ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements

36.1 石油・ガス土地専門家の登録免除

ORC 4735.01(A)に記載されている活動(通常は不動産ライセンスが必要な活動)を行うことが許可されていない石油・ガス土地専門家は、§4735.023の登録および開示要件を満たせば、不動産ライセンスなしでこれらの活動を行うことができます。これは完全な免許取得ではなく、不動産監督官との代替登録経路です。

- ✓ 石油・ガス土地専門家は、§4735.023に準拠すれば、不動産ライセンスなしでORC 4735.01(A)に記載された活動を行うことができます
- ✓ これは不動産監督官が管理する登録ベースの免除です

36.2 年間登録および手数料要件

適格となるには、石油およびガス土地専門家は、指定された日付までに不動産監督官に年間登録し、監督官が承認した様式を使用する必要があります。様式には、専門家の名前と住所、および少なくとも3年間存在し、その使命の一部として石油およびガス土地専門家のためのパフォーマンスおよび倫理基準を開発した国家、州、または地域の専門組織での良好な地位の会員資格の証拠が含まれる必要があります。監督官によって定められた年間手数料(100ドルを超えない)が登録に付随する必要があります。

- ✓ 不動産監督官への登録は毎年更新する必要があります
- ✓ 登録様式には、名前、住所、および適格な専門組織での良好な地位の会員資格の証拠が必要です
- ✓ 適格な組織は少なくとも3年間存在し、パフォーマンス/倫理基準を開発している必要があります
- ✓ 年間手数料は100ドル(100ドル)を超えることはできません

36.3 初回接触時の必須開示

石油およびガス土地専門家活動を行う目的で、土地所有者またはその他の不動産に利益関係を有する者に初めて接触する前、またはその時に、専門家は監督官が承認した様式で以下を開示する必要があります：登録された名前および住所；監督官に登録されており、適格な専門組織の会員として良好な信用状態を保っていること；Ohio修正法第4735章に基づく不動産仲介人または販売員としてライセンスを持たないこと；土地所有者は取引に関連して法的助言を求める可能性があること；および専門家が土地所有者またはその他の者を代理していないこと。

- ✓ 土地所有者または利害関係者との初回接触時またはその前に開示を行う必要がある
- ✓ 専門家が不動産仲介人または販売員のライセンスを持たないことを開示する必要がある
- ✓ 専門家が土地所有者またはその他の者を代理していないことを開示する必要がある
- ✓ 土地所有者が取引に関連して法的助言を求める可能性があることを通知する必要がある
- ✓ 開示は監督官が承認した様式で行う必要がある

36.4 契約締結前の必須開示

石油およびガス鉱物権の探査、運送、生産または開発に関する契約（石油およびガスリース およびパイプライン地役権を含む）を締結するときまたはそれ以前に、専門家は監督官庁が承認した様式で再度以下を開示する必要があります: 登録名および住所、登録および良好な会員資格の状態、公認不動産仲介業者/宅建士でないこと、土地所有者は法律顧問を求める権利があること、およびこの専門家は土地所有者またはその他の利害関係人を代理しないこと。

- ✓ 石油/ガス契約、リースまたはパイプライン地役権の締結時またはそれ以前に、2回目の開示が必要とされています
- ✓ 開示は、ライセンス非保有、非代理および法律顧問を求める権利を再確認する必要があります
- ✓ 開示は、石油およびガス鉱物権の探査、運送、生産または開発に関する契約に適用されます

CHAPTER 37

ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker

37.1 プリンシパルブローカーの指定義務

オハイオ州のすべての仲介業者は、仲介業務の運営に対する責任を負うプリンシパルブローカー（Principal Broker）として機能する提携ブローカーの中から最低1名を指定しなければなりません。プリンシパルブローカーとして指定されていない提携ブローカーは、その仲介業者に対してアソシエイトブローカーまたは経営管理レベルのライセンス所有者として分類されます。

- ✓ 各仲介業者は、提携ブローカーの中から最低1名をプリンシパルブローカーとして指定する必要がある
- ✓ プリンシパルブローカーとして指定されていない提携ブローカーは、アソシエイトブローカーまたは経営管理レベルのライセンス所有者である
- ✓ 単一の仲介業者は、複数のプリンシパルブローカーを有することができる

37.2 主要仲介業者指定変更の報告

仲介業者が主要仲介業者として指定する者を変更する場合、定められた期限内に監督官に通知する必要があります。変更は発生後15日以内に報告されなければなりません。

- ✓ 主要仲介業者指定の変更は監督官に報告されなければなりません
- ✓ 報告は変更発生後15日以内に行われなければなりません

CHAPTER 38

§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker

38.1 不動産ブローカーの定義および要素

「不動産ブローカー」には、他者のために行動し、報酬、手数料、またはその他の有価対価を受け取るか、または受け取る意思・期待・約束がある個人、パートナーシップ、協会、LLC、LLP、または法人(外国または国内)が含まれます。3つの必須要素は以下の通りです:(1)他者のための行動、(2)報酬、(3)列挙された行為の1つの実行。これは、その者が委任状に基づいて行動するか、その他の方法で行動するかを問わず適用されます。

- ✓ ブローカーの地位は「他者のための」行動と報酬(報酬、手数料、またはその他の有価対価)の両方を要求します
- ✓ 報酬受け取りの意思、期待、または約束は十分です — 実際の支払いは発生する必要がありません
- ✓ この定義は個人および事業実体、外国または国内に適用されます

38.2 ブローカーライセンスが必要な列挙行為

法令では、ブローカーとして行動することを構成する9つの活動カテゴリーを列挙しています:(1)不動産の売却、交換、購入、賃借、賃貸または仲介;(2)そのような取引の仲介を提案、試行または合意する行為;(3)不動産の上場またはオークション(または提案/試行/合意);(4)不動産オプションの取引;(5)建物を公開テナントとして運営、管理または賃貸(管理人、管理者またはビルの管理者として除外);(6)不動産事業に従事していることを宣伝または表明;(7)見込み客の確保または取引仲介の指示または支援(住宅ローン資金調達を除外);(8)リスティング出版物を通じた不動産推進のための前払い手数料の徴収;(9)手数料でテナント紹介のための賃貸情報の収集。

- ✓ 公開テナントに対する建物の運営、管理または賃貸(プロパティ管理)は、管理人、管理者またはビル管理者としての行為を除き、ライセンスが必要です
- ✓ 不動産事業に従事していることを宣伝または表明することはそれ自体がライセンスされた活動です
- ✓ 住宅ローン資金調達の確保は「見込み客の確保または取引仲介の指示または支援」規定から明示的に除外されています
- ✓ 手数料でテナント紹介のための賃貸情報の収集(賃貸紹介)はライセンスされた活動です

CHAPTER 39

ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund

39.1 回復基金のための特別評価

委員会は基金を補充するために、ライセンス保有者に特別評価を課すことができます。評価はライセンス期間の各年度につき年額$10を超えることはできず、§4735.14に基づいて更新通知書を提出する各ライセンス保有者に課せられます。評価は、更新申請前の7月1日に基金が$250,000以下の場合にのみ課せられます。その日付で基金が$250,000を超えている場合、評価は課せられません。

- ✓ 特別評価はライセンス期間の各年度につき年額$10を超えることはできません
- ✓ 評価は更新申請前の7月1日に基金が$250,000以下の場合にのみ課せられます
- ✓ その日付で基金が$250,000を超えている場合、評価は課せられません
- ✓ 評価は§4735.14に基づいて更新通知書を提出するライセンス保有者に課せられます

39.2 不動産回収基金の設立と管理

不動産回収基金は州財務部に設立され、不動産監督官によって管理されます。本条項に基づいて徴収された金額および基金資産から得られた利息は、州財務官によって基金に入金されます。基金の金額は、毎年7月1日時点で不動産監督官によって決定されます。

- ✓ 回収基金は不動産監督官によって管理される
- ✓ 基金残高は毎年7月1日時点で確認される
- ✓ 徴収金額および得られた利息は州財務官によって基金に入金される

CHAPTER 40

ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer

40.1 外国不動産ディーラー申請要件

外国不動産ディーラーとして行動するための申請は、書面で作成され、不動産監督官が規定する様式で不動産監督官に提出されなければなりません。法人構造の詳細、事務所の位置、事業歴、現在の営業員を含む、申請者に関する具体的な識別および事業情報を含める必要があります。

- ✓ 申請は書面で作成され、規定された様式で不動産監督官に提出されなければならない
- ✓ 申請者の名前および住所を含める必要がある
- ✓ パートナーシップ／非法人協会である場合、すべてのパートナー、役員、取締役、受託者または管理者の名前、住所および事業所住所、ならびに責任制限を記載する必要がある
- ✓ 法人である場合、住所付きの役員および取締役を記載する必要があり、外国法人は定款の写しも提供する必要がある
- ✓ 主要事務所およびその他すべての事務所の位置／住所を含める必要がある
- ✓ 以前の事業に関する一般的な説明、および申請者が許可された外国不動産ディーラーである州のリストを含める必要がある
- ✓ 申請日現在のすべての営業員の名前および住所を含める必要がある
- ✓ 申請前の10年間の事業の性質および場所を明記する必要がある

CHAPTER 41

ORC 4735.04 Subpoena Power

41.1 委員会および監督官の召喚状発行権限

オハイオ不動産委員会または不動産監督官は、その管轄権内にあり、調査および捜査の対象となるすべての事項に関して、証人の出席を強制し、書類の提出を要求する権限を有しています。これは免許所持者の調査中に使用される主要な執行ツールです。

- ✓ 委員会または監督官は、命令または召喚状により、自らの管轄権内の事項について証言するため証人の出席を強制することができます
- ✓ 調査対象となる事項に関連するすべての書籍、書類または文書の提出を要求することができます
- ✓ 召喚状発行権限は、委員会または監督官が管轄権を有する事項であり、かつ調査および捜査の対象となる事項にのみ適用されます

41.2 郡裁判所判事と同等の権限

調査目的のため、委員会または監督官は郡裁判所判事と同じ権限を有しており、不動産ライセンス調査中の遵守を強制するための重大な権限を与えられています。

- ✓ 委員会または監督官は郡裁判所判事と同じ誓いを執行する権限を有する
- ✓ 証人の出席を強制し、証言拒否に対して証人を処罰することができる

41.3 法院による召喚状の強制執行と侮辱罪

ある者が報告書を提出しない、召喚状に従わない、証言をしない、質問に答えない、または要求された記録を提出しない場合、委員会または監督官は任意の郡の普通法廷に申立てを行い、遵守を強制することができます。法院は訴訟手続を発行でき、継続的な不服従に対しては侮辱罪で逮捕状を発行し、違反者を身柄拘束する可能性があります。

- ✓ 任意の郡の普通法廷は、委員会または監督官の申立てにより、召喚状または召喚状付き文書提出命令の訴訟手続を発行し、その者の出頭および証言を強制することができます。
- ✓ ある者が召喚状または法院命令に不服従した場合、法院は証拠に基づいた動議によって侮辱罪で逮捕状を発行することができます。
- ✓ 不服従が明らかな公開審理において、法院は違反者を身柄拘束し、厳重な拘禁状態で保管するよう命令することができます。

41.4 召喚状の送達および発効日

委員会または教育長が発行した召喚状は、指定された方法で送達することができ、法令は送達が完了したと見なされる正確な時期を定義しており、これは執行スケジュールに重要です。

- ✓ 召喚状の送達は、保安官、警察官、または返信受領付き認証郵便による方法で行うことができます
- ✓ 召喚状は、配達が行われた日付、または相手方が配達の受領を拒否した日付に送達されたものと見なされます

CHAPTER 42

Section 4735.02 Requirement of License

42.1 ブローカーまたはセールスパーソンとして活動するために必要なライセンス

オハイオ改定法典（Ohio Revised Code）§4735.02(A)は、個人、パートナーシップ、協会、有限責任会社、有限責任パートナーシップ、または法人が、不動産ブローカーまたは不動産セールスパーソンとして活動したり、そのように宣伝したり、そのような役割を担うと見なされたりすることを禁止しています。先ず第4735章に基づくライセンスを取得する必要があります。これはオハイオ不動産実務の基本となるライセンス必須ルールです。唯一の例外は改定法典第4735.022条で規定されています。

- ✓ いかなる個人または団体も、まず第4735章に基づくライセンスを取得することなく、不動産ブローカーまたはセールスパーソンとして活動したり、宣伝したり、そのような役割を担うと見なされてはいけません
- ✓ この禁止は、個人、パートナーシップ、協会、有限責任会社、有限責任パートナーシップ、および法人に適用されます
- ✓ 第4735.022条はライセンス要件に対する唯一の例外を提供します
- ✓ ブローカー・セールスパーソンとして宣伝したり活動したりすると見なされることは、単にサービスを提供することだけでなく、ライセンスを必要とします

42.2 非アクティブライセンス状態での禁止行為

§4735.02(A)に基づき、ライセンスが非アクティブ、停止、辞退、ブローカーライセンスが預託中、または取消状態である場合、第4735章に基づきライセンスが必要なサービスを提供することはできません。ライセンスを単に保有するだけでは不十分であり、適法にライセンス対象のサービスを提供するには、ライセンスがアクティブで有効な状態である必要があります。

- ✓ ライセンスが非アクティブ、停止、辞退、または取消状態にある場合、ライセンスが必要なサービスを提供することはできない
- ✓ ブローカーライセンスが預託中の場合、サービスを提供することはできない
- ✓ 不動産サービスを適法に実施するには、アクティブで有効なライセンス状態が必須である

42.3 法律実務を行う権限なし

第4735章の規定は、不動産ブローカーまたは販売員が法律実務に該当するサービスを行うことを認めるものではありません。ライセンス保持者の権限は不動産サービスに限定され、法律実務には及びません。

- ✓ 第4735章は、ライセンス保持者が法律実務に該当するサービスを行うことを認めていません
- ✓ 不動産ライセンスは、ブローカーまたは販売員が法律を実務することを許可していません

42.4 以前にライセンスを取得した者の雇用制限

§4735.02(B)に基づき、不動産ライセンスを保有するパートナーシップ、組合、有限責任会社、有限責任組合またはコーポレーションは、以前に不動産仲介人、不動産販売員、外国不動産取引業者または外国不動産販売員としてライセンスを保有していた者で、そのライセンスが非アクティブまたは辞退状態に置かれ、または停止もしくは取消されており、その後ライセンスを再度アクティベートまたは新しいライセンスを取得していない者を、役員、取締役、マネージャーまたは主要従業員として雇用することはできません。

- ✓ ライセンス保有法人は、以前のライセンスが非アクティブ、辞退、停止または取消状態にある者を役員、取締役、マネージャーまたは主要従業員として雇用することはできません
- ✓ この制限は、以前の不動産仲介人、販売員、外国不動産取引業者および外国不動産販売員をカバーしています
- ✓ この制限は、その者がライセンスを再度アクティベートするか新しいライセンスを取得した場合のみ解除されます

CHAPTER 43

ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions

43.1 代理人および代理関係の定義

オハイオ州のライセンス法の下では、「代理」および「代理関係」とは、ライセンス保有者が不動産取引において別の人物を代理する関係を意味します。これは4735.51から4735.74までのセクションにおけるすべての代理義務および開示要件の基本概念です。

- ✓ ライセンス保有者が不動産取引において他の人物を代理する場合、代理関係が存在します
- ✓ これらの定義は改正法典(Revised Code)の4735.51から4735.74までのセクションを統制します

43.2 仲介人契約の定義

「仲介人契約」とは、免許人と依頼人の間の契約であり、依頼人が仲介人に対価の支払いを約束するか、または免許人が他者からの対価受け取りに同意するもので、不動産免許を必要とする行為を実行するためのものです。

- ✓ 仲介人契約は免許人と依頼人の間の契約です
- ✓ 依頼人は仲介人に対価を支払うか、免許人が他者から対価を受け取ることを認めます
- ✓ 不動産免許を必要とする行為をカバーし、オハイオ州第4735章に従います

43.3 クライアント定義

「クライアント」とは、ライセンス保有者と代理人関係を結んだ人です。これにより、クライアント（代理人によって代理されている人）と顧客（代理人によって代理されていない人）が区別されます。

- ✓ クライアントはライセンス保有者と代理人関係を結んでいます
- ✓ クライアント地位は、ライセンス法に基づく受信責任および代理人義務を発生させます

43.4 機密情報の定義

「機密情報」とは、依頼人が機密として保持するよう指示した情報、または開示された場合に取引における依頼人の立場に悪影響を及ぼすおそれのある情報、ならびに法律により機密として保持されなければならないすべての情報を意味します。エージェントは依然として法律により開示が要求される情報を開示しなければなりません。

- ✓ 依頼人が機密として保持するよう指示した情報を含む
- ✓ 開示された場合に取引における依頼人の立場に悪影響を及ぼすおそれのある情報を含む
- ✓ 法律により機密として保持されなければならないすべての情報を含む
- ✓ エージェントが法律により開示が要求される情報を除外する

43.5 社内取引の定義

「社内取引」とは、買い手と売り手の両者が同じ不動産仲介業者で代理される不動産取引です。

- ✓ 買い手と売り手の両者が同じ仲介業者で代理されます
- ✓ このシナリオはデュアルエージェンシー問題を引き起こす可能性があります

43.6 仲介人および不動産仲介人の定義

「仲介人」または「不動産仲介人」とは、不動産取引において他者を代理するために第4735章に基づいてライセンスを取得した者です。

- ✓ 仲介人は第4735章に基づいてライセンスを取得しなければなりません
- ✓ 仲介人は不動産取引において他者を代理します

43.7 提携ライセンシーの定義

「提携ライセンシー」とは、第4735章に基づいてライセンスされた不動産ブローカーまたはセールスパーソンで、仲介業者に提携している者です。

- ✓ 提携ライセンシーはブローカーまたはセールスパーソンになることができます
- ✓ ライセンシーは仲介業者に提携していなければなりません

43.8 同時オファーの定義

「同時オファー」とは、同一の宅建業者が代理する2名以上のクライアントを代表して同じ不動産に対する購入または賃貸のオファーであり、宅建業者が知っている、知っていた、または知る理由がある、所有者が同じ期間内に検討されるオファーを意味します。

- ✓ 同一の宅建業者が代理する2名以上のクライアントを含みます
- ✓ 同じ不動産に対するオファーに適用されます
- ✓ オファーは同じ期間内に所有者によって検討されることが知られています

43.9 二重代理関係の定義

「二重代理関係」とは、改正法典（Revised Code）第4735.70条に定められた二重代理関係のいずれかを意味します。

- ✓ 二重代理は改正法典第4735.70条を参照して定義されます
- ✓ 取引において複数の当事者を代理することを意味します

43.10 購入者の定義

「購入者」とは、不動産取引において財産の潜在的な譲受人である当事者であり、不動産購入を求める者および賃借人または借地人として不動産賃貸を求める者を含む。

- ✓ 購入者は不動産の潜在的譲受人である
- ✓ この定義には購入希望者と見込み賃借人/借地人を含む

43.11 不動産取引の定義

「不動産取引」とは、改正法典第4735.01条第(A)項に記載されている行為、またはそのような行為の実行に関連する行為を意味する。

- ✓ 第4735.01条(A)項の行為を参照して定義される
- ✓ これらの行為を実行することに関連する行為を含む

43.12 サブエージェンシーの定義

「サブエージェンシー」および「サブエージェンシー関係」とは、ライセンシーが別のライセンシーのために、そのライセンシーの依頼人のための職務を遂行する代理関係を意味します。

- ✓ サブエージェントは別のライセンシーのために行動します
- ✓ サブエージェントはそのライセンシーの依頼人のための職務を遂行します

43.13 適時性の定義

「適時性」とは、特定の状況下で可能な限り速やかに行われることを意味します。この基準は、required agency disclosures（必須仲介者開示）に適用されます。

- ✓ 適時性とは、状況下で可能な限り速やかに行われることを意味します
- ✓ この基準は、必須開示が行われなければならない時期を支配します

CHAPTER 44

§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination

44.1 国家試験サービスがブローカー試験を管理

不動産監督官は、オハイオ州不動産委員会の同意を得て、認可された国家試験サービスと協定を締結し、不動産ブローカー試験を管理することができます。試験は監督官の監督と管理下に置かれ、第4735章の内容要件と一致する必要があります。

- ✓ 監督官は認可された国家試験サービスとブローカー試験管理契約を締結できます
- ✓ 協定はオハイオ州不動産委員会の同意が必要です
- ✓ 試験は監督官の監督と管理下に置かれます

CHAPTER 45

ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer

45.1 ブローカーライセンスの再活性化または譲渡手数料

ブローカーライセンスを事業体（パートナーシップ、協会、有限責任会社、有限責任パートナーシップ、または法人）に再活性化または譲渡する、事業体から譲渡する、または事業体間で譲渡するための払戻不可の手数料は34ドルです。この譲渡の申請書は、不動産監督官が提供する様式を使用して不動産監督官に提出する必要があります。

- ✓ ブローカーライセンスの再活性化または譲渡手数料は$34であり、払戻不可です
- ✓ 譲渡は、ブローカーライセンスをパートナーシップ、協会、LLC、LLP、または法人などの事業体に譲渡する、事業体から譲渡する、または事業体間で譲渡することを対象とします
- ✓ 譲渡申請書は、不動産監督官の様式を使用して不動産監督官に提出する必要があります

45.2 セールスパーソン免許再活性化または譲渡手数料

不動産セールスパーソンが免許を再活性化または譲渡するための返金不可の手数料は34ドルです。

- ✓ セールスパーソン免許再活性化または譲渡手数料は$34です
- ✓ この手数料は返金不可です

CHAPTER 46

§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints

46.1 苦情通知の確認および免許保有者への通知

個人がオハイオ州不動産部(Division of Real Estate)に対して、公認の不動産ブローカーまたはセールスパーソンに対する署名入りの書面による苦情を提出した場合、監督者は速やかに苦情を確認し、苦情の対象となった行為について免許保有者に通知しなければなりません。両方の通知には、非公式な調停会議の可能性について記載しなければなりません。

- ✓ ブローカーまたはセールスパーソンに対する苦情は、署名入りで書面形式である必要があり、不動産部に提出される必要があります
- ✓ 提出から5営業日以内に、監督者は苦情提出者に受領を確認し、苦情の対象となった行為を説明する通知を免許保有者に送付する必要があります
- ✓ 両通知には、監督者の様式で両当事者が10営業日以内に要求した場合、非公式な調停会議が開催されることを記載する必要があります

CHAPTER 47

ORC 4735.14(A) License Term

47.1 ライセンスの有効性と期間

第4735章に基づいて発行された不動産ライセンスは、さらなる推奨や試験なしに無期限に有効です。ライセンスは、特定の発生事象がその有効性を終了するまで継続して有効です。受験者は、オハイオ州が各期間ごとに再試験を要求するのではなく、継続ライセンス制度を採用していることを理解する必要があります。

- ✓ ライセンスはさらなる推奨や試験なしに有効です
- ✓ 有効性は、ライセンスが非アクティブまたは辞職ステータスに変更された場合、取り消しまたは停止された場合、または法律による失効の場合にのみ終了します

CHAPTER 48

ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements

48.1 不動産セールスマン免許申請書の提出

不動産セールスマン免許の申請書は、不動産監督官（superintendent of real estate）に提出する必要があります。監督官が提供する様式を使用し、申請者が署名する必要があります。監督官が規定する形式に従い、オハイオ州法典第4735章およびオハイオ州不動産委員会の規則で要求されるすべての情報を含める必要があり、申請者の現在の住所を記載する必要があります。

- ✓ 申請書は不動産監督官に提供された様式で提出され、申請者が署名する必要がある
- ✓ 申請書には申請者の現在の住所が含まれる必要がある
- ✓ 住所はORC 149.43に従って公開記録ではない別の記録として保持される

48.2 ブローカーの推薦に伴う申請

申請書には、申請者が（現在または将来）関連する不動産ブローカーの推薦書を添付する必要があります。ブローカーは、申請者が誠実で正直であり、不動産の購入者または売却者を保護することに関連する公民権法違反により法廷で最終判決を受けていないこと（開示されている場合を除く）を証明し、申請者がセールスパーソン試験を受けることを推奨します。

- ✓ ブローカーの推薦書はセールスパーソン申請書に添付される必要があります
- ✓ ブローカーは申請者が誠実で正直であることを証明する必要があります
- ✓ ブローカーは申請者がセールスパーソン試験を受けることを推奨します

CHAPTER 49

ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License

49.1 申請要件及び内容

外国不動産販売人として活動するための申請は、書面で作成され、不動産監督官に提出され、監督官が規定する様式でなければなりません。申請書には、申請者を雇用している仲介業者および以前のライセンス履歴を含む、申請者に関する具体的な身元および背景情報が含まれていなければなりません。

- ✓ 申請書は書面で作成され、不動産監督官に規定の様式で提出されなければならない
- ✓ 申請者の氏名および完全な住所および事業所の住所を含める必要がある
- ✓ 申請者を雇用している、または雇用する意思のある外国不動産仲介業者の名前を記載する必要がある
- ✓ 申請者の年齢、教育水準および外国不動産販売における経験を開示する必要がある
- ✓ 申請者が監督官またはその他の類似の機関からライセンスを受けたか、またはライセンスの拒否を受けたことがあるかどうかを開示する必要がある
- ✓ 申請直前の10年間の雇用の性質および雇用者の名前および住所を含める必要がある

CHAPTER 50

Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education

50.1 遠隔教育修了証プログラムコースの認証

高等教育機関がORC 3332.05に基づいて遠隔教育を通じて修了証プログラムのみを提供するよう承認されている場合、その機関が提供するすべてのコースの設計および配信方法は、Chapter 4735に基づく適格コースとしてカウントされるために、承認された認証機関によって認証される必要があります。この認証がない場合、そのコースはオハイオ州の不動産免許教育要件の対象にはなりません。

- ✓ ORC 3332.05に基づいて承認され、遠隔教育を通じて修了証プログラムのみを提供する機関に適用される
- ✓ コースの設計および配信方法がChapter 4735に基づく適格コースと見なされるには、認証を受ける必要がある
- ✓ 認められた認証機関：不動産免許法律関係者協会（ARELLO）、国際遠隔教育認証センター（IDECC）、または不動産・専門職免許監督官が認める他の認証機関
- ✓ 本条項は2025年4月9日に発効する（House Bill 238、第135回総会）

CHAPTER 51

Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts

51.1 外国不動産適格化に関する虚偽表示の禁止

オハイオ州改正法(Ohio Revised Code) § 4735.30は、§ 4735.25に基づいて外国不動産の適格化を求める際に、重要かつ関連性のある事実について故意に虚偽表示をすること、または虚偽表示をさせることを禁止しています。この禁止は、口頭による陳述、説明、申請書、または書面による陳述を含むあらゆる形態の陳述に適用されます。必要な重要な精神状態は「故意に」であり、虚偽表示がその虚偽性を認識して行われることを意味します。これはオハイオで販売されるために提供される外国(州外)不動産の適格化における完全性を確保することを目的とした、オハイオのライセンス法に基づく禁止行為です。

- ✓ いかなる者も、重要かつ関連性のある事実について故意に虚偽表示をすること、またはそうさせることはできません
- ✓ この禁止は、口頭による陳述、説明、申請書、および書面による陳述に適用されます
- ✓ 虚偽表示は、ORC 4735.25に基づいて外国不動産の適格化を確保する目的に関連するものでなければなりません
- ✓ 違反には「故意に」の精神状態が必要であり、これはその者が当該表示が虚偽であることを知る必要があることを意味します

CHAPTER 52

ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund

52.1 運営基金の設立および資金調達

オハイオ州改正法§4735.211は、州財務部内に不動産事業局運営基金を設立します。この基金は、罰金および第4735章の特定条項に基づいて徴収された手数料および料金によって資金調達されます。§4735.051に基づいて課された全ての罰金、ならびに§§4735.06、4735.09、4735.13、4735.15、4735.25、4735.27、4735.28および4735.29に基づいて徴収された全ての手数料および料金は、州財務部に納付され、本基金に充当されなければなりません。唯一の例外は、不動産回復基金に代わりに納付される手数料です。不動産事業局の運営費は、この運営基金から支払われます。

- ✓ 不動産事業局運営基金は州財務部に設立され、§4735.051に基づく罰金、ならびに§§4735.06、4735.09、4735.13、4735.15、4735.25、4735.27、4735.28および4735.29に基づいて徴収された手数料/料金を保有します。
- ✓ 不動産回復基金に納付される手数料は除外され、運営基金に含まれません。
- ✓ 不動産事業局の運営費は不動産事業局運営基金から支払われます。

52.2 商務省経費の評価

不動産部門はオハイオ州商務省の下で運営されています。運営基金は、商務部長が定めた手続きを使用して、商務省の行政費用の按分額を負担しなければなりません。これらの評価は、不動産部門運営基金から行政部門基金に移管されます。

- ✓ 運営基金は、商務省の行政費用の按分額を評価されます。
- ✓ 評価手続きは商務部長により定められ、評価額は行政部門基金に支払われます。

CHAPTER 53

ORC 4735.23 Review of Programs

53.1 不動産教育プログラムの審査権限

オハイオ州改正法典（Ohio Revised Code）Section 4735.23は、不動産教育および認定プログラムの審査に関する権限を付与しています。不動産監督官の要請により、高等教育部門（または認定プログラムを提供する機関については州キャリアカレッジおよび学校委員会）は、高等教育機関が提供するプログラムの審査を実施することができます。この審査は不動産部門と協議して実施され、改正法典Section 4735.07の区分(B)(6)(a)または(b)およびSection 4735.09の区分(F)(6)に基づいて提供されるプログラムに適用されます。

- ✓ 不動産監督官は、高等教育機関が提供する不動産教育プログラムの審査を要請することができます
- ✓ プログラム審査は、高等教育部門または認定プログラムを提供する機関については州キャリアカレッジおよび学校委員会によって実施されます
- ✓ 審査は不動産部門と協議して実施される必要があります
- ✓ 審査はORC 4735.07(B)(6)(a)/(b)およびORC 4735.09(F)(6)に基づくプログラムに適用されます

53.2 プログラム審査のための情報要求

ORC 4735.23に基づくプログラム審査を実施するため、教育長、高等教育副学長、または委員会は、審査を完了するために必要と考えられる機関からの情報を要求することができます。これにより、監視当局は不動産教育プログラムの質とコンプライアンスを評価するために必要なすべての文書にアクセスできることを保証します。

- ✓ 教育長、高等教育副学長、または委員会は、審査を実施するために必要なすべての情報を要求することができます
- ✓ 機関は、審査当局が審査に必要と考える情報を提供しなければなりません

CHAPTER 54

§ 4735.07(B) Broker's License Qualifications

54.1 品性および誠実性の要件

ブローカー試験を受験するため、申請者は監督官を満足させるために、自らが誠実で真摯であり、ORC 9.79に基づく失格犯罪で有罪判決を受けておらず、また不動産の購入者または販売者を保護する民権法違反で最終判決を受けていないことを立証しなければなりません。民権違反で判決された場合、最低2年が経過していることが必要であり、申請者は優越的証拠によって、自らが現在誠実で真摯であり、再び法律に違反することはないことを証明しなければなりません。

- ✓ 申請者は誠実で真摯でなければならない
- ✓ ORC 9.79に基づき決定される失格犯罪で有罪判決を受けてはならない
- ✓ 不動産購入者／販売者を保護する関連する地方、州または連邦民権法違反で最終判決を受けてはならない
- ✓ 民権違反判決は、2年経過後かつ優越的証拠による改善の証明によってのみ無視することができる

54.2 ブローカー申請者の経験要件

申請者は申請前の5年間のうち少なくとも2年間、免許を持つ不動産ブローカーまたは販売員であった必要があります。さらに、申請者はブローカーまたは販売員として他者のために不動産を売却した最低20件の不動産取引を完了したか、または委員会規則で定義された同等の経験を持つ必要があります。

- ✓ 申請前の5年間のうち少なくとも2年間、免許を持つブローカーまたは販売員であること
- ✓ 他者のために不動産を売却した最低20件の不動産取引を完了したか、または委員会規則で定義された同等の経験を保有すること

54.3 教育要件 - 2001年8月1日前にライセンスを取得した営業担当者

2001年8月1日前に営業担当者としてライセンスを取得した申請者は、高等教育機関（対面授業またはオンライン教育）で以下を修了する必要があります。不動産実務30時間、オハイオ不動産法、公民権法、住宅差別判例法、人種隔離廃止および救済措置を扱う30時間、不動産鑑定30時間、不動産金融30時間、財務管理30時間、人的資源/人事管理30時間、応用ビジネス経済学30時間、およびビジネス法30時間。法律/公民権コースは、州最高裁判所の前で法律業務を行うことが認められた申請者には適用されません。

- ✓ 2001年8月1日前の営業担当者は、高等教育機関で8つの30時間コースを修了する必要があります
- ✓ コースは対面授業またはオンライン教育で受講可能
- ✓ 州最高裁判所の前で法律業務を行うことが認められた申請者については、法律/公民権教育要件が免除されます

54.4 教育要件 - 2001年8月1日以降にライセンスを取得した販売員

2001年8月1日以降に販売員としてライセンスを取得した申請者は、高等教育機関で以下を修了する必要があります: 不動産実務40時間; オハイオ州の不動産法および公民権に関する科目40時間; 不動産鑑定評価20時間; 不動産金融20時間; および2001年以前の申請者に指定された財務管理、人的資源/人事管理、応用ビジネス経済学、および商法の時間数。コースは教室またはオンライン教育で実施することができます。

- ✓ 2001年8月1日以降の販売員には、不動産実務40時間と不動産法/公民権40時間が必要です
- ✓ 不動産鑑定評価20時間と不動産金融20時間が必要です
- ✓ セクション(B)(6)(a)の財務管理、人的資源/人事管理、応用ビジネス経済学、および商法の時間も必要です

54.5 過去のライセンス違反がないこと

申請者は、ライセンスを保有していた期間中、第4735章またはそれに基づいて採択された規則のいかなる規定にも違反していないことが必要です。そのような規定または規則に違反していた場合、申請者は教育長の満足まで、再度違反しないことを立証しなければなりません。

- ✓ ライセンス保有中の第4735章またはその規則の過去の違反がないこと
- ✓ 過去の違反があった場合、申請者は今後違反しないことを立証しなければならない

54.6 最低年齢18歳

不動産仲介業者ライセンスの申請者は、最低18歳以上である必要があります。

- ✓ 申請者は最低18歳以上であること

54.7 ライセンス発行日に基づく教育免除

教育コース要件は、1972年1月2日より前に発行された有効な販売員ライセンスを保有する申請者には適用されません。財務管理、人事管理、ビジネス経済学およびビジネス法のコース要件は、1984年1月3日より前に発行された有効な販売員ライセンスを保有する者には適用されません。鑑定コース要件は、申請前に発行されたオハイオ州の有効な鑑定士ライセンス/証明書を保有する新規申請者には適用されません。完了の成功は、教育が完了した時点で有効であった法律によって判定されます。

- ✓ 1972年1月2日より前のライセンス保有者はすべての（B）（6）教育コースから免除される
- ✓ 1984年1月3日より前のライセンス保有者はビジネス/管理コースの時間から免除される
- ✓ 申請前に発行されたオハイオ州の有効な鑑定士ライセンス/証明書を保有する申請者は鑑定コースが免除される
- ✓ 完了判定は教育が完了した日付に有効であった法律によって判断される

CHAPTER 55

ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period

55.1 ブローカー免許更新手数料と仲介業者評価

3年間の不動産ブローカー免許の更新費用は243ドルです。ライセンシーがパートナーシップ、協会、LLC、LLP、または法人である場合、不動産ブローカーである各構成員に対して、ブローカー更新手数料の全額が必要とされます。ブローカーが11〜20人の関連セールスパーソンを抱えている場合、追加の仲介業者評価64ドルが適用されます。さらに10人のセールスパーソン（またはその端数）ごとに、仲介業者評価は37ドル増加します。

- ✓ 3年間のブローカー免許更新手数料は243ドル
- ✓ 法人のブローカー構成員は、ブローカー更新手数料全額を納付する必要がある
- ✓ 11〜20人の関連セールスパーソンを抱える仲介業者には、追加64ドルの評価が適用される
- ✓ セールスパーソン10人（またはその端数）追加ごとに、評価額は37ドル増加する

55.2 セールスパーソン免許更新手数料

3年間の不動産セールスパーソン免許の更新費用は182ドルです。

- ✓ 3年セールスパーソン免許の更新手数料は$182です
- ✓ 更新は3年間の免許期間をカバーしています

55.3 遅延更新申請ペナルティ

ブローカーまたは販売員のライセンス更新が、ライセンシーの更新日から12ヶ月以内に申請された場合、必要な3年間の手数料の50%に相当する追加的な遅延申請ペナルティが課せられます。

- ✓ 更新日から12ヶ月以内に提出された遅延更新には、必要な3年間の手数料の50%のペナルティが適用されます
- ✓ ペナルティは標準更新手数料に加えて課せられます

55.4 支店事務所ライセンス手数料

支店事務所ライセンスの払戻不可能な手数料は、ライセンス期間ごとに20ドルです。

- ✓ 支店事務所ライセンス手数料は$20です
- ✓ 手数料は各ライセンス期間に適用されます

55.5 外国不動産ディーラーおよび販売員手数料

外国不動産ディーラーライセンスおよび各更新は、ディーラーが雇用する販売員1名につき30ドルですが、最低203ドル以上です。外国不動産販売員ライセンスおよび各更新は68ドルです。

- ✓ 外国不動産ディーラーライセンス/更新は雇用販売員当たり$30、最低$203
- ✓ 外国不動産販売員ライセンス/更新は$68

CHAPTER 56

§ 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission

56.1 委員会の必須規則制定責務

委員会は、第119章に基づき、免許の発行、更新、一時停止および取消し、違反に対するその他の制裁、聴聞の実施、免許の再活性化、および3年免許/更新システムに関する合理的な規則を採択しなければならない。これは必須権限である。

- ✓ 委員会は、免許の発行、更新、一時停止および取消しに関する規則を採択しなければならない
- ✓ 規則は3年免許および3年免許更新システムを確立しなければならない
- ✓ 規則は、違反に対する制裁、聴聞の実施、および免許再活性化のプロセスをカバーしなければならない
- ✓ 規則は、オハイオ州法第4735.12(A)に基づく更新通知書および提出期限ならびに特別賦課金に対処しなければならない

56.2 信託および資産管理口座規則

委員会は信託口座および資産管理口座に関する規則を採択しなければなりません。他人の資産を管理する仲介業者は、資産所有者との書面契約に基づき、所有者の名義で保有する資産管理口座からの引き出しに対する署名権を行使することができ、これはオハイオ修正法典（R.C.）4735.18(A)に違反しません。得られた利息は、書面で別途合意されない限り、資産所有者に帰属します。

- ✓ 仲介業者が所有者の資産管理口座に対する署名権を行使するには、資産所有者との書面契約が必要です
- ✓ このような引き出し権の行使はオハイオ修正法典（R.C.）4735.18(A)の違反ではありません
- ✓ 資産管理信託口座で得られた利息は、書面契約で別途定められない限り、資産所有者に支払われます

56.3 教育コース承認基準

委員会は、免許取得後コース（R.C. 4735.07(G)および4735.09(J)で要求）、免許取得前コース、試験対策コース、および継続教育の承認基準を設定する規則を採択しなければなりません。継続教育クラスは、本章に基づいて免許を取得しているすべての人に開放されなければなりません。

- ✓ 規則は、免許取得後、免許取得前、試験対策、および継続教育コースの基準を設定する必要があります
- ✓ 継続教育クラスは、第4735章に基づくすべての免許保有者に開放されなければなりません
- ✓ 後援組織は、会員に対して合理的な授業料の減額を提供することができます

CHAPTER 57

ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements

57.1 州外商業セールスパーソン条件

州外商業セールスパーソンは、すべての条件を満たした場合のみ、オハイオ州の商業用不動産セールスパーソンライセンスを必要とする行為を実行できます。セールスパーソンは州外商業ブローカーのもとでライセンスを取得し、そのブローカーによって直接監督される必要があります。そのブローカー自体は区間(A)のすべての要件を満たす必要があります。セールスパーソンは現在の良好な状態証明書を提供する必要があります。そしてセールスパーソンは、ブローカーの名義でのみ、かつブローカーの同意を得てのみ、資金を回収できます。

- ✓ セールスパーソンは州外商業ブローカーと共にライセンスを取得し、そのブローカーの直接的な監督の下で勤務する必要があります
- ✓ 関連する州外ブローカーは、区間(A)のすべての要件を満たす必要があります
- ✓ セールスパーソンは、協力するオハイオ州ブローカーに対し、セールスパーソンが有効なライセンスを保持する法域から発行された現在の良好な状態証明書を提供する必要があります
- ✓ セールスパーソンは、資金(手数料、入金、支払い、賃貸料)をライセンス取得した州外ブローカーの名義でのみ、かつそのブローカーの同意を得てのみ回収できます

CHAPTER 58

ORC 4735.14(B) Notice of Renewal

58.1 更新届出要件および期限

各ライセンス保有者であるブローカー、仲介業者または販売員は、オハイオ州不動産委員会が規則で定める期限までに監督官が指定する様式で更新届を提出しなければなりません。4735.142に基づいて辞職状態にあるライセンス保有者は免除されます。監督官は、提出期限の2ヶ月前に、ファイルに記載されているライセンス保有者のメールアドレス(または団体の場合は仲介業者の営業メール)に更新届を送付しなければなりません。ライセンス保有者は、提出期限の2ヶ月前よりも前に更新することはできません。

- ✓ 更新届は監督官が指定する様式で委員会が定める期限までに提出しなければなりません
- ✓ 監督官は提出期限の2ヶ月前にファイルに記載されているメールアドレスに更新届を送付します
- ✓ ライセンス保有者は提出期限の2ヶ月前よりも前に更新することはできません
- ✓ 4735.142に基づいて辞職状態にあるライセンス保有者は更新届出要件から免除されます

CHAPTER 59

ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers

59.1 同時的申し込みは義務違反ではない

宅地建物取引士が同一の物件を他の購入者に示したり、同一の物件の購入または賃借に関する同時的な申し込みを作成もしくは提示することは、購入者に対する義務を違反しません。同時的な申し込みを作成する前に、宅地建物取引士は、同一の物件について同時的な申し込みを作成、提示している、またはしていたすべての依頼人にその事実を開示しなければならず、そのような紹介を要求する依頼人を他の宅地建物取引士に紹介しなければなりません。

- ✓ 同一の物件を複数の買い手に示したり、同時的な申し込みを作成することは、義務違反ではありません
- ✓ 同時的な申し込みを作成する前に、宅地建物取引士はすべての影響を受ける依頼人にその事実を開示しなければなりません
- ✓ 宅地建物取引士は、紹介を要求する依頼人を他の宅地建物取引士に紹介しなければなりません

59.2 同時申し出の開示の形式および機密性

同時申し出の必須開示は書面で提供されなければなりません。ただし、書面による開示をタイムリーに配達できない場合は、口頭で提供される可能性があります。同時申し出の事実を開示することは機密保持違反ではありませんが、ライセンシーは購入者間で購入者の身元と提案条件を機密に保つ必要があります。

- ✓ 同時申し出の開示は書面で提供されなければなりません。タイムリーな書面配達が不可能な場合、口頭で提供される可能性があります
- ✓ 同時申し出の事実を開示することは機密保持違反ではありません
- ✓ 購入者の身元と提案条件は購入者間で機密に保たれなければなりません

CHAPTER 60

ORC 4735.28(B) Written Examination

60.1 外国人不動産営業員試験

すべての申請者は、教育長が規定し実施する筆記試験に合格する必要があります。試験は、不動産実務の原則、不動産法、融資と鑑定評価、不動産取引と書類、商業倫理規範、および外国人不動産営業員の職務を対象としています。定められた手数料があり、試験の不受験と再受験に関する具体的な規則があります。

- ✓ すべての申請者は、教育長が規定し実施する筆記試験に合格する必要があります
- ✓ 教育長が実施する場合の試験手数料は68ドルです
- ✓ 申請者が受験しなかった場合、手数料は没収され、正当な理由がない限り新しい申請書と手数料を提出する必要があります
- ✓ 試験に2回不合格した申請者は、再受験申請の前に6ヶ月待つ必要があります
- ✓ 試験は、不動産実務の原則、法律、融資、鑑定評価、取引/書類、商業倫理および営業員の職務を対象としています

CHAPTER 61

ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent

61.1 監督官の必須の責務

監督官は第4735章を管理し、本章を実施するために必要なすべての命令を発行し、違反またはライセンス保有者の行為に関する苦情を調査し、調査および監査部門を維持し、懲戒手続のための聴聞官を任命し、不動産回復基金を管理しなければならない。

- ✓ 監督官は第4735章を管理し、必要なすべての命令を発行しなければならない
- ✓ 監督官は違反またはライセンス保有者の行為に関する苦情を調査しなければならない
- ✓ 監督官は調査および監査部門を設立し維持しなければならない
- ✓ 監督官は第3123.47条、第4735.052条または第4735.18条に基づく懲戒手続のための聴聞官を任命しなければならない
- ✓ 監督官は不動産回復基金を管理しなければならない

61.2 調査および監査権限

調査および監査部門は、本章を施行するための検査、監査およびその他の調査を実施します。調査官および監査官は、通常の営業時間中に、ライセンス保有者および継続教育コース提供者のビジネス記録を審査および監査する権利があります。

- ✓ 調査官/監査官はライセンス保有者およびCEコース提供者のビジネス記録を審査および監査することができる
- ✓ 審査および監査は通常の営業時間中に実施される

CHAPTER 62

§ 4735.16(B) Advertising Requirements

62.1 宅建士が所有していない不動産の広告

ライセンスを持つブローカーまたはセールスパーソンが、自分が所有していない不動産の売買、交換、または賃貸、またはこの章で規制される行為に関する広告を掲載する場合、その広告にはライセンス保有者の名前で識別される必要があり、その者が所属する仲介業者の名前を記載する必要があります。

- ✓ 宅建士が所有していない不動産に関する広告は、必ず宅建士の名前で識別されなければなりません
- ✓ 広告には、所属する仲介業者の名前を記載する必要があります

62.2 ライセンス所有者が所有する不動産の広告（エージェント所有）

ライセンスを持つブローカーまたはセールスパーソンが、自らが所有する不動産を売却、交換、または賃貸する目的で広告する場合、名前で識別される必要があり、その不動産が「エージェント所有」であることを表示しなければなりません。当該不動産が不動産仲介業者に仲介委託されている場合、広告にはその仲介業者の名称も表示されなければなりません。

- ✓ ライセンス所有者が所有する不動産の広告は、名前で識別され、「エージェント所有」であることを開示する必要があります
- ✓ ライセンス所有者の不動産が仲介業者と契約している場合、広告にはその仲介業者の名称も記載される必要があります

62.3 仲介業者名の同等の表示

広告において、仲介業者の名称は営業担当者の名称と同等の目立ちで表示されなければなりません。「仲介業者」とは、不動産会社または個人仲介人が営業している商号を意味し、そのような商号が使用されていない場合は、ライセンスを取得した不動産会社または個人仲介人の名称を意味します。

- ✓ 仲介業者名は広告において営業担当者の名称と同等の目立ちで表示されなければなりません
- ✓ 「仲介業者」はDBA名として定義され、DBAがない場合はライセンスを取得した名称です

62.4 虚偽の「オーナー売却」広告禁止

専属売却または賃貸仲介契約に基づいて売り手を代理する仲介業者は、不動産を「オーナー売却」として公開広告することや、売り手が不動産仲介業者に代理されていないと一般大衆に誤解させてはなりません。

- ✓ 売却または賃貸の専属仲介権を持つ仲介業者は、不動産を「オーナー売却」として広告することはできません。
- ✓ 仲介業者は、売り手が非代理であると一般大衆を誤解させることはできません。

62.5 不適切な広告は一次的違反の証拠

仲介業者または販売員が本セクションまたはその規則で定められた方法以外の方法で広告する場合、その広告は改正法第4735.18条(A)(21)項に基づく違反の一次的証拠となります。監督官は4735.051項（第119章に基づき）に基づいて懲戒処分を開始するか、ライセンス所有者に対して引用状を発行することができます。

- ✓ 規則に違反する広告はR.C. 4735.18(A)(21)に基づく違反の一次的証拠です
- ✓ 監督官はライセンス所有者に対して懲戒処分を開始するか引用状を発行することができます

CHAPTER 63

ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures

63.1 二重代理関係の性質

開示声明書は、二重代理関係の性質を説明する必要があり、二重代理人として機能する場合、仲介業者のライセンス保有者は、利益が異なる、または時には相反する可能性のある2つのクライアントを代理することを含める必要があります。また、その結果として、二重代理人は1つのクライアントのみを代理する場合と同程度までクライアントに代わって主張することができない可能性があることを開示する必要があります。

- ✓ 二重代理人は、利益が異なる、または相反する可能性のある2つのクライアントを代理します
- ✓ 二重代理人は、1つのクライアントのみを代理する場合と同程度までクライアントに代わって主張することができません

63.2 二重代理における負担する義務と機密保持

その声明書は、仲介業者及びその関連ライセンス保有者及び従業員が各顧客に負担する義務（機密保持義務を含む）を記載しなければなりません。また、二重代理人として、仲介業者は一当事者の利益または指示に反する行為をしたり、一当事者に対して偏った方法で行動することができないことを述べなければなりません。

- ✓ 各顧客に負担する義務（機密保持義務を含む）を記載する必要があること
- ✓ 二重代理人は、一当事者の利益または指示に反する行為をしたり、一当事者に対して偏った方法で行動することができないこと

63.3 クライアントの二重代理人関係拒否権

声明書は、二重代理人関係への同意が強制的ではないことをクライアントに通知し、クライアントが同意しない場合に利用可能なオプション(代理人関係の終了及び他の源からの代理人依頼を求める権利を含む)について説明しなければなりません。

- ✓ クライアントは二重代理人関係への同意を強制されません
- ✓ クライアントが同意を拒否した場合、オプションには代理人関係の終了及び他の源からの代理人依頼を求めることが含まれます

63.4 重要な関係の開示

本声明は、仲介業者およびその傘下のライセンス保有者が、当該取引に付随する以外の他方の依頼人との重要な関係を有していないことを開示しなければならず、またはそのような関係が存在する場合はその性質を開示しなければなりません。「重要な関係」とは、仲介業者またはその傘下のライセンス保有者と依頼人との間で実際に知られている個人的、家族的、または事業上の関係であって、他方の依頼人に対する適法かつ独立した判断を行使する能力を損なう可能性のある関係を意味します。

- ✓ 当該取引に付随する以外の重要な関係は開示されなければならない
- ✓ 「重要な関係」とは、他方の依頼人に対する独立した判断を損なう可能性のある実際に知られている個人的、家族的、または事業上の関係を意味する

63.5 報酬源の開示

二重代理開示声明には、不動産ブローカーへの報酬の源泉を明記するセクションが含まれていなければなりません。

- ✓ 声明には、ブローカー報酬の源泉を明記するセクションが含まれていなければなりません

63.6 二重代理への自発的な情報提供に基づく同意

本声明は、二重代理関係への同意が自発的に与えられたこと、依頼人の署名が情報提供に基づく同意を示していること、および第(B)条に開示されている二重代理人の職務が依頼人によって読まれ理解されたことを確認します。

- ✓ 二重代理への同意は自発的に与えられなければならず、署名は情報提供に基づく同意を示します
- ✓ 依頼人の署名は、第(B)条に開示されている二重代理人の職務が読まれ理解されたことを確認します

CHAPTER 64

ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names

64.1 仲介業者の商号承認

スーパーインテンデントは、仲介業者が次の2つの基準を満たす場合、商号の使用を承認する必要があります：(a) その名前が他の既存の仲介業者が登録した名前と明確に区別されるか、既存の仲介業者が書面同意を提出した場合、および(b) その名前が一般大衆を誤解させないか、誤解させる可能性がない場合です。スーパーインテンデントは、仲介業者に対して複数の商号の承認を与えることができます。承認されると、承認された商号は、仲介業者がすべての広告で使用できる唯一の識別名です。

- ✓ 商号は、他の既存仲介業者の登録された名前と明確に区別されるか、書面同意が提出される必要があります
- ✓ 商号は、一般大衆を誤解させないか、誤解させる可能性がない必要があります
- ✓ 仲介業者は複数の商号の使用を承認される場合があります
- ✓ 承認された商号は、仲介業者のすべての広告で使用される唯一の識別名である必要があります

64.2 法人申請者名開示要件

申請者がパートナーシップ、有限責任会社、有限責任パートナーシップ、または組合である場合、すべてのメンバーの名前を記載する必要があります。申請者が法人である場合、会長および各役員の名前を記載する必要があります。

- ✓ パートナーシップ、LLC、LLP、および組合はすべてのメンバーの名前を記載する必要があります
- ✓ 法人は会長および各役員の名前を記載する必要があります

64.3 教育委員長による誤解を招く名称の却下権

教育委員長は、提案された名称が公衆に誤解を招く可能性がある場合、または第4735章に基づいて認可を受けた既存の団体の名称と区別できない場合、その団体の申請を却下することができます。既存の類似の名称を持つ団体の正当な権限がある代理人が署名した書面同意書を申請人が提出した場合、却下を回避することができます。

- ✓ 教育委員長は公衆に誤解を招く可能性のある名称を却下することができます
- ✓ 教育委員長は既存の認可団体の名称と区別できない名称を却下することができます
- ✓ 既存の団体からの書面同意により、類似の名称の使用が許可されます

CHAPTER 65

Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission

65.1 委員会の必須義務

ORC 4735.03は、委員会が実行しなければならない（SHALL）義務をリストアップしています。これらには、不動産業界の倫理規範の採択；上訴または委員会自身の発議による監督官の命令の見直し、取消、無効化または修正；不動産回復基金に対する請求に関する上訴の聴聞および管理；販売員および仲介業者の教育要件に関する不動産コース内容、スケジュール、および提供について監督官を指示すること；委員会活動に関する情報の配布；公正住宅関連法律の変更について免許保有者に通知すること；住宅/救済小冊子の発行；および委員会委員および部門職員への教育提供が含まれます。

- ✓ 委員会は不動産業界の倫理規範を採択しなければなりません（SHALL）。
- ✓ 委員会は上訴または委員会自身の発議により、監督官のいかなる命令についても見直し、取消、無効化または修正することができます。
- ✓ 委員会は、不動産回復基金に対する請求に関する監督官命令からの上訴を聴聞および管理します。
- ✓ 委員会は、販売員および仲介業者教育コースの内容、スケジュール、および提供について監督官を指示します。
- ✓ 委員会は公正住宅関連法律の変更について免許保有者に通知し、非準拠が懲戒措置をもたらす可能性があることを警告しなければなりません。

65.2 調査および執行権

委員会または不動産監督官は、ORC 4735.02（無免許活動）またはORC 4735.25の違反に関する苦情を調査することができ、ORC 4735.04で規定されているとおり、そのような調査に関連して証人を召喚することができます。また、違反行為を差し止めるために適切な裁判所に申し立てることができます。個人、会社、パートナーシップ、協会、LLC、LLP、または法人がこれらの規定に違反したか、または違反しようとしていることが示された場合、裁判所は差し止め命令、拘束命令、またはその他の適切な命令を発行するものとします。

- ✓ 委員会または不動産監督官は、ORC 4735.02またはORC 4735.25の違反に関する苦情を調査することができます。
- ✓ ORC 4735.04で規定されているとおり、証人を召喚することができます。
- ✓ 違反行為を差し止めるために適切な裁判所に申し立てることができ、適切な立証があれば、裁判所は差し止め命令または拘束命令を発行します。

CHAPTER 66

ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement

66.1 書面代理契約の必須内容

ORC 4735.55(C)は、書面代理契約が含まなければならないすべての項目をリストアップしています。試験受験者は、失効日、公正住宅に関する声明書、ブロックバスティングの定義、HUD平等住宅機会ロゴ、任命/排他性言語、および報酬条件を含む必須要素を暗記する必要があります。

- ✓ 確定的な失効日を含まなければならない
- ✓ オハイオ州公正住宅法（ORC 4112.02(H)）および連邦公正住宅法（42 U.S.C.A. 3601）を参照する公正住宅に関する声明書を含まなければならない
- ✓ 「ブロックバスティング」を定義し、それが違法であることを述べている声明書を含まなければならない
- ✓ HUD平等住宅機会ロゴのコピーを含まなければならない（24 C.F.R. 109.30）
- ✓ 宅建業者が依頼人の代理人として任命されたことを述べ、その関係が排他的か非排他的かを示さなければならない
- ✓ 宅建業者が報酬を受け取る条件を述べなければならない
- ✓ 宅建業者の手数料および報酬は法律で定められておらず、完全に交渉可能であり、売り手、買い手、貸主、借主、または第三者が支払うことができ、または宅建業者間で分割される可能性があることを明記した目立つ声明書を含まなければならない

CHAPTER 67

ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice

67.1 ブローカーが不動産セールスパーソンライセンスを保有

各不動産セールスパーソンのライセンスは電子メールで送信され、関連するライセンスブローカーの所有下に留まります。ブローカーは、被ライセンシーがライセンスを非アクティブ/退職状態に変更するか、セールスパーソンが退職または解雇されるまで保有します。ブローカーは、ブローカーのオフィスで要求に応じて各セールスパーソンのライセンスのコピーを即座に公開検査のために利用可能にしておく必要があります。

- ✓ セールスパーソンのライセンスは電子メールで関連するブローカーに送信され、ブローカーが保有する
- ✓ ブローカーはライセンスが非アクティブ/退職状態に変更されるか、セールスパーソンが退職または解雇されるまで保有する
- ✓ ブローカーはセールスパーソンの各ライセンスのコピーをブローカーのオフィスで要求時に即座に公開検査のために利用可能にしておく必要がある

67.2 宅地建物取引士の退職または終了の通知

宅地建物取引士が退職または終了した場合、ブローカーは直ちに不動産監督官に部門の一般メールアドレス宛の電子メールで通知しなければなりません（第(G)項および第(H)項で規定する場合を除く）。ブローカーは書面通知のコピーを3年間保管しなければなりません。監督官の書面請求から3営業日以内に通知しなかった場合は、ORC 4735.18(A)(6)に基づく非行の直接的証拠となります。

- ✓ ブローカーは、宅地建物取引士が退職または終了した場合、直ちに不動産監督官に電子メールで通知しなければなりません
- ✓ ブローカーは通知のコピーを3年間保管しなければなりません
- ✓ 監督官の書面請求から3営業日以内に通知しなかった場合は、ORC 4735.18(A)(6)に基づく非行の直接的証拠となります

CHAPTER 68

ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker

68.1 主要仲介業者の監督および監視義務

主要仲介業者は、仲介事業所の業務を監督・指揮し、関連するすべての免許保持者の免許活動を総体的に監視する必要があります。これには、関連する免許保持者が自らの専門分野内でのみ不動産サービスを提供するか、その専門分野を有する別の関連免許保持者と協力することを確保することが含まれます。主要仲介業者はまた、関連する免許保持者のみが免許活動を実行し報酬を受け取るための慣行と手続きを確立し、広告要件への適合を確保する手続きを確立する必要があります。

- ✓ 主要仲介業者は仲介事業所の業務を監督・指揮する必要がある
- ✓ 主要仲介業者は関連免許保持者の免許活動を総体的に監視する必要がある
- ✓ 免許保持者が自らの専門分野内で業務を行うか、専門能力を有する関連免許保持者と協力することを確保する必要がある
- ✓ 関連免許保持者のみが免許活動を実行し報酬を受け取るための手続きを確立する必要がある
- ✓ 広告要件への適合を確保するための手続きを確立する必要がある

68.2 ライセンス、事務所およびトラストアカウント遵守義務

主任ブローカーは、事務所要件を満たし、事務所および必須パンフレットに公正な住宅供給声明を表示し、仲介業、支店事務所および関連ライセンス保有者のライセンスを更新および維持し、解除されたライセンス保有者のライセンスを返却する責任があります。主任ブローカーはまた、トラスト/特別銀行口座要件に準拠し、完全かつ正確なトラストアカウントおよび取引記録を維持しなければなりません。

- ✓ 法定の事務所要件に準拠する必要があります
- ✓ 事務所および必須パンフレットに公正な住宅供給声明を表示する必要があります
- ✓ 仲介業、支店、および関連ライセンス保有者のライセンスを更新・維持し、必要な手数料を支払う必要があります
- ✓ 解除された営業担当者およびブローカーのライセンスを返却する必要があります
- ✓ トラスト/特別銀行口座要件に準拠し、正確なトラストおよび取引記録を維持する必要があります
- ✓ 法律で要求される通り、関連ライセンス保有者に報酬を支払う必要があります

CHAPTER 69

§ 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions

69.1 不動産セールスパーソンの定義

「不動産セールスパーソン」とは、不動産ブローカーの定義に含まれるいかなる行為または取引を行い、または取扱うために、許可を得た不動産ブローカーに関連付けられた個人を意味します。報酬の有無を問いません。セールスパーソンは許可を得たブローカーと関連付けられていなければなりません。

- ✓ セールスパーソンは許可を得た不動産ブローカーと関連付けられていなければなりません
- ✓ セールスパーソンはブローカーの監督下でブローカーと同じ行為を実行します

69.2 不動産の定義

「不動産」には、オハイオ州に所在する土地の賃借権およびすべての利益または財産権（有体物か無体物か、自由保有地か制限保有地かを問わず）が含まれ、土地上の改善物も含まれます。特に、墓地埋葬権は除外されます。

- ✓ 不動産には賃借権および自由保有地と制限保有地の利益（有体物か無体物か）が含まれます
- ✓ 墓地埋葬権は不動産の定義に含まれていません
- ✓ 不動産はこの州（オハイオ州）に所在する必要があります

69.3 外国不動産および外国不動産業者

「外国不動産」とは、オハイオ州外に所在する不動産およびそのような不動産に対するすべての利益を意味します。「外国不動産業者」とは、外国不動産に関して第(A)項の行為を行う、または取引する者です。「外国不動産業者補助者」とは、許可された外国不動産業者と関連付けられ、報酬の有無を問わずそのような行為を行う者です。

- ✓ 外国不動産はオハイオ州外に所在する不動産です
- ✓ 外国不動産業者補助者は、許可された外国不動産業者と関連付けられている必要があります
- ✓ 外国不動産業者は、州外の財産に関して同じ列挙された行為を行います

CHAPTER 70

ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery

70.1 基金から回収できる者

管轄権のある裁判所において、第4735章またはその規則に違反する行為に基づいてライセンスを持つブローカーまたはセールスパーソンに対して最終判決を得た者であり、その行為がライセンスを持つブローカーまたはセールスパーソンのみが行うことができる行為に関連する者は、Franklin County Court of Common Pleasに検証済み申請書を提出して、実際の直接損失を表す未払い判決金の部分の支払いを申請することができます。

- ✓ ライセンスを持つブローカーまたはセールスパーソンに対する最終判決が必要です
- ✓ 判決は第4735章またはその規則に違反する行為に基づいている必要があります
- ✓ 申請書はFranklin County Court of Common Pleasに提出される必要があります
- ✓ 未払い判決金の実際の直接損失部分のみが回収可能です

70.2 基金から回収不可能な損害賠償

懲罰的損害賠償、弁護士費用、および判決に対する利息は基金から回収することはできません。裁判所費用は監督官の裁量でのみ回収でき、監督官が承認した場合、裁判所の命令により基金から裁判所費用を支払うことができます。

- ✓ 懲罰的損害賠償、弁護士費用および利息は基金から回収することができません
- ✓ 裁判所費用は監督官の裁量でのみ回収できます
- ✓ 実際および直接的な損失のみが回収可能です

70.3 支払い命令取得の要件

裁判所は、申立人が以下を証明した場合にのみ基金からの支払いを命じます：(a) 適格判決が得られたこと；(b) すべての控訴が尽くされ、監督官に通知が与えられたこと；(c) 申立人が判決債務者の配偶者またはその配偶者の個人代理人でないこと；(d) 申立人がすべての判決債務者およびその他の責任者に対して勤勉に救済手段を追求したこと；および(e) 控訴を含むすべての手続の終了後1年以内に申立がなされたこと。

- ✓ 回収前に判決に対するすべての控訴が尽くされなければならない
- ✓ 申立人は判決債務者の配偶者またはその配偶者の代理人となることはできない
- ✓ 申立人はすべての判決債務者および責任ある者に対して勤勉に救済手段を追求しなければならない
- ✓ 控訴を含むすべての手続の終了後1年以内に申立がなされなければならない

70.4 回復基金補償の除外事項

回復規定は以下には適用されません: 不動産所有者の名義で保有されている不動産管理口座から生じた行為; 取引の当事者ではない保証会社; ライセンスされた行為の実行に対する手数料または報酬の支払いを求める者; または申請者とライセンスホルダーが両者とも投資の当事者である場合の不動産投資家による損失。

- ✓ 所有者の名義で保有されている不動産管理口座は除外されます
- ✓ 未払いの手数料または報酬請求は基金から回復できません
- ✓ 申請者とライセンスホルダーが両者とも投資の当事者である場合の損失は除外されます
- ✓ 取引の当事者ではない保証会社は除外されます

CHAPTER 71

§4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers

71.1 他州からの手数料の支払い/受取

ライセンスを取得したオハイオ州ブローカーまたは外国の不動産ディーラーは、他の州または国のライセンスを取得したブローカーまたは外国ディーラーに手数料を支払い、および受け取ることができます。ただし、これは§4735.10に従ってオハイオ州不動産委員会が採択した規則に従ってのみ許可されます。

- ✓ オハイオ州ブローカーは州外または外国のライセンスを取得したブローカーに手数料を支払い、または受け取ることができます
- ✓ かかる協力は§4735.10に基づくオハイオ州不動産委員会が採択した規則に従う必要があります

CHAPTER 72

§ 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting

72.1 非公式調停会議プロセス

申立人と免許保有者の両者が調停を申請した場合、監督官は調査官との間で非公式調停会議を予定します。合意に達した場合、ファイルは閉じられます。当事者が会議に同意しない場合または合意に達しない場合、監督官は免許保有者の行為を調査します。

- ✓ 調停会議は20営業日以内にスケジュール設定する必要があり、正当な理由がある場合は、いずれかの当事者が最大15営業日の延長を求めることができます
- ✓ 当事者が調停で合意に達した場合、調査官はそれを報告し、苦情ファイルは閉じられます
- ✓ 当事者が調停に同意しない場合または合意に達しない場合、監督官は5営業日以内に通知し、免許保有者の行為を調査する必要があります

CHAPTER 73

ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate

73.1 適格申請書の内容

外国不動産を売却、賃貸、または取引しようとする者は、規定の様式で不動産監督官に申請書を提出しなければなりません。申請書には、物件、所有者、担保権、改善工事、販売条件および手数料に関する詳細な開示が含まれていなければなりません。

- ✓ 申請書には、外国不動産の正確な説明と測量士が作成した地図または区画図（境界線および寸法を表示）が含まれていなければなりません
- ✓ 申請書には、所有者の名前、財務責任、住所、および該当する場合は法人文書を開示しなければなりません
- ✓ 申請書には、すべての先取特権および担保権、改善工事・開発、使用制限、契約形式および条件、販売価格、および仲介人・営業担当者へのすべての手数料または報酬を列挙しなければなりません
- ✓ 監督官は追加情報を要求することができます

CHAPTER 74

ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes

74.1 セールスパーソン申請手数料

申請書には払戻不可の81ドルの手数料を添付する必要があります。この手数料には、ライセンスが発行される場合、ライセンス期間の初年度の手数料が含まれます。初年度はライセンス発行時に開始し、申請者の最初の誕生日の翌日に終了します。その後の各申請には、追加の81ドルの手数料が必要です。

- ✓ 申請書に81ドルの手数料を添付する必要があり、払戻不可です
- ✓ 初期ライセンス年は発行時から申請者の最初の誕生日の翌日まで実行されます
- ✓ その後の各申請には追加で81ドルの手数料が必要です

74.2 無制限な試験受験機会

申請者はセールスパーソン試験を何度でも受験し直すことができます。

- ✓ 試験の受験回数に制限はありません
- ✓ 申請者は必要な回数だけセールスパーソン試験を受験し直すことができます

CHAPTER 75

§4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception

75.1 提携セールスパーソンに対するブローカーの責任

委員会がセールスパーソンの違反に対して制裁を課す場合、委員会がブローカーがセールスパーソンの違反行為を知っていたと判断した場合、提携ブローカーに対しても制裁を課すことができます。同じ原則は、提携セールスパーソンが本条項に違反する外国不動産ディーラーにも適用されます。

- ✓ ブローカーは、ブローカーが当該行為を知っていた場合に限り、提携セールスパーソンの違反に対して制裁を受けることができます(B)。
- ✓ 外国不動産ディーラーも、提携セールスパーソンの違反を知っていた場合、懲戒を受けることができます(C)。
- ✓ 外国不動産ディーラー/セールスパーソンは、外国不動産に関する限りにおいて、同一の行為に対して懲戒の対象となります(C)。

75.2 罰則停止およびマリファナ活動の例外

委員会は、ライセンス停止罰則の課免を全部または一部停止することができます。さらに、オハイオ州第3796章に基づく医療用または成人用マリファナの使用に関連する物件に関する取引で当事者を代理したり、仲介信託資金を扱うライセンス保有者は、第3796章に関連する認められた活動に従事することのみを理由に懲戒対象となりません。

- ✓ 委員会は、ライセンス停止罰則の課免を全部または一部停止することができます(D)。
- ✓ ライセンス保有者は、第3796章に基づく合法的なマリファナ業務に関連する認められた活動に従事することのみを理由に懲戒対象となりません(E)。

CHAPTER 76

ORC 4735.141(B) Approved CE Providers

76.1 継続教育は委員会承認プロバイダーで完了する必要があります

継続教育は、オハイオ州不動産委員会が第119章の手続きに基づいて承認した学校、セミナー、および教育機関で完了する必要があります。承認は2年制または4年制の学位を提供する機関に限定されません。各承認プロバイダーは、すべてのライセンシーに対して平等に開放されている必要があります。

- ✓ 継続教育は委員会承認の学校、セミナー、および教育機関で完了する必要があります
- ✓ 承認は学位授与機関（2年制/4年制）に限定されません
- ✓ 承認プロバイダーはすべてのライセンシーに対して平等に開放されている必要があります

CHAPTER 77

ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties

77.1 会員資格喪失の報告と処罰

適格組織の会員資格を失った登録石油ガス土地専門家は、30日以内にその変更を教育長に報告しなければなりません。報告しないと登録状態が自動的に停止され、登録者はORC 4735.052に基づく無許可活動の処罰の対象となります。同様に、まったく登録していない石油ガス土地専門家も、同じ無許可活動の処罰の対象となります。

- ✓ 会員資格状態の変更は30日以内に教育長に報告しなければなりません
- ✓ 報告しないと登録状態が自動的に停止されます
- ✓ 報告しない、または登録しない場合、ORC 4735.052に基づく無許可活動の処罰の対象となります

CHAPTER 78

ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process

78.1 非居住者申請者への訴訟手続に関する同意

すべての非居住者申請者は、オハイオ州内で訴訟を受け取ることができる者を指定し、指定された代理人が所在地で見つからない場合には州務長官に対して詐欺関連の訴訟を提起することを許可する取消不可能な書面同意書を提出する必要があります。これにより、オハイオ州内での外国不動産の売却に関連して詐欺を行った外国不動産業者に対して、オハイオ州の裁判所が管轄権を行使することが保障されます。

- ✓ 非居住者申請者は、オハイオ州内で訴訟を受け取ることができる者を指定し、その者の完全な住所および事業所の住所を記載する必要があります。
- ✓ すべての申請者は、オハイオ州の裁判所で詐欺関連の訴訟を提起することができることを許可する取消不可能な書面同意書を提出する必要があります。
- ✓ 居住者申請者または非居住者の指定代理人が記載されたアドレスで見つからない場合、州務長官に対して訴訟を提起することが許可されます。
- ✓ 州務長官に対する訴訟は、外国不動産業者に対して直接提起された訴訟と同じように、すべての裁判所において有効かつ拘束力があるものとみなされます。
- ✓ 法人または非法人協会の申請者は、その理事会による個人の同意書の署名を授権する決議の認証謄本を同意書に添付する必要があります。

CHAPTER 79

§4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities

79.1 提携ライセンシーの無認可事業体への手数料支払い

ブローカーは、以下のすべての条件を満たす場合にのみ、提携ライセンシーが取得した手数料/コミッションの全部または一部を無認可のパートナーシップ、協会、LLC、LLP、または法人に支払うことができます：少なくとも1人の所有者/構成員/役員が本章に基づく有効な活動ライセンスを保有していること；少なくとも1人の所有者が報酬を取得した提携ライセンシーであること；その事業体が§4735.01(A)に基づく行為に従事していないこと；ブローカーがコンプライアンスを検証し3年間記録を保管すること；およびブローカーが取引記録（ライセンシー名、取得金額、事業体名）を3年間保管することです。

- ✓ 無認可事業体の少なくとも1人のパートナー/構成員/役員/株主が有効な活動ライセンスを保有していなければならない
- ✓ 少なくとも1人の所有者は報酬を取得した提携ライセンシーでなければならない
- ✓ その事業体は§4735.01(A)に規定された行為に従事してはならない
- ✓ ブローカーはコンプライアンスを検証し、検証記録を3年間保管しなければならない
- ✓ ブローカーは取引記録（ライセンシー名、金額、事業体名）を3年間保管しなければならない

79.2 コンプライアンス後も続く仲介人の義務

第(C)条のコンプライアンスは、仲介人が提携ライセンス保有者を監督する義務、または他の章の要件から免除されません。また、仲介人またはライセンス保有者を§§4735.051、4735.18、および4735.32から免除されず、章違反に関する民事訴訟における個人責任から免責されません。

- ✓ 無許可事業体への支払いは、仲介人の監督義務を排除しません
- ✓ コンプライアンスは、仲介人/ライセンス保有者を§§4735.051、4735.18、および4735.32から免除されません
- ✓ コンプライアンスは、個人の民事責任からの免責を与えません

79.3 第三者債権者への支払い禁止

第(F)項に基づき、仲介業者は、提携ライセンス保有者に対して支払われるべき手数料、コミッション、またはその他の報酬をその保有者の第三者債権者に支払うことはできない。

- ✓ 提携ライセンス保有者に対して支払われるべき報酬は、そのライセンス保有者の第三者債権者に支払うことができない

CHAPTER 80

§ 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination

80.1 調査報告書および証拠の判断

調査官は監督官に書面による報告書を提出し、監督官がこれを検討して、ORC 4735.18 違反の合理的かつ実質的な証拠が存在するかどうかを判断します。証拠が存在する場合は第119章の聴聞会が予定され、存在しない場合は当事者に通知され、申立人は委員会による審査を請求することができます。

- ✓ 調査官は、苦情の受領後または非公式会合後から60営業日以内に書面による報告書を提出しなければなりません
- ✓ 報告書提出後14営業日以内に、監督官はORC 4735.18 違反の合理的かつ実質的な証拠が存在するかどうかを判断します
- ✓ 証拠が存在する場合、監督官は7営業日以内に当事者に対し、15日以内(ただし、その後7日より前ではない)に開催される第119章の聴聞会について通知しなければなりません
- ✓ 証拠が存在しない場合、申立人は15営業日以内に委員による判断の審査を請求することができます
- ✓ 監督官は聴聞会試験官の報告書が発行される前に追加の証拠を受け取った場合、聴聞会通知を取り消すことができます。取消しは通知が正当でなかったことの証拠ではありません

CHAPTER 81

ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation

81.1 更新失敗による自動一時停止

ブローカー、仲介業者、または販売員が更新通知書を申請期限までに提出できなかった場合、監督官の行為なしに自動的にライセンスが一時停止される。一時停止されたライセンスは、一時停止日から12ヶ月以内に、更新手数料に更新手数料の50パーセントに相当する罰金を加えて支払うことにより、再活性化することができる。その期間内に再活性化しなかった場合、自動的に取消となる。不動産ライセンスが非アクティブ、辞職、一時停止、または取消されている間、誰も団体も不動産ライセンスを必要とする行為に従事することはできない。

- ✓ 期限までに更新通知書を提出しなかった場合、監督官の行為なしに自動的に一時停止される
- ✓ 一時停止されたライセンスは、12ヶ月以内に更新手数料と50%の罰金を支払うことにより再活性化できる
- ✓ 12ヶ月以内に再活性化しなかった場合、自動的に取消となる
- ✓ ライセンスが非アクティブ、辞職、一時停止、または取消されている間、誰も不動産ライセンスを必要とする行為に従事することはできない
- ✓ 委員会は一時停止または取消の通知を提供するため第119章の規則を採択する必要がある

CHAPTER 82

ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period

82.1 ブローカーライセンス申請手数料およびライセンス期間

不動産ブローカーライセンスの申請には、払い戻し不可の$135の手数料が必須として付随する必要があります。初期ライセンス期間はライセンスが発行された時点で始まり、申請者のその後の最初の誕生日に終了します。ただし、申請者が申請直前に非活動または活動中の販売員であった場合、初期期間はブローカーライセンスが発行された時点で始まり、申請者が販売員であった時に設定された継続教育の予定日に終了します。後続の各申請に対しては$135の手数料が請求されます。3年ライセンスの場合、試験に合格した（または免除された）後、申請者は販売員ライセンス期間の残年数に基づいた追加手数料を提出します。

- ✓ ブローカーライセンス申請には払い戻し不可の$135の手数料が必須として付随する必要がある
- ✓ 初期ライセンス期間は発行後申請者の最初の誕生日に終了する
- ✓ 申請者が以前販売員であった場合、期間は販売員の継続教育の予定日に終了する
- ✓ 後続の各申請に対しては$135の手数料が請求される
- ✓ 申請手数料は払い戻し不可である

CHAPTER 83

ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation

83.1 継続教育未完了による自動停止

ライセンス保有者が指定期間内に継続教育（CE）要件を満たさない場合、監督官の措置がなくても、ライセンスは自動的に停止されます。監督官は登録された住所への通常郵便でライセンス保有者に通知します。ライセンスは再活性化まで停止状態が続き、これはライセンス保有者が継続教育要件を満たしたことを証明した後にのみ行われます。停止日から12ヶ月以内に要件が満たされない場合、ライセンスは自動的に取り消されます。

- ✓ 継続教育の未完了は、監督官の措置なしに自動停止をもたらします
- ✓ 停止通知は登録された住所への通常郵便で送付されます
- ✓ ライセンスは継続教育要件が満たされ、再活性化されるまで停止状態が続きます
- ✓ 停止から12ヶ月以内に要件が満たされない場合、ライセンスは自動的に取り消されます

CHAPTER 84

ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences

84.1 15日以内の有罪判決および命令の通知

ライセンス保有者は、以下の場合15日以内に監督官に書面で通知しなければなりません：重罪有罪判決；道徳的廉潔に関わる犯罪の有罪判決；住宅差別に関する連邦、州または市の公民権法違反の認定；ORC 4112.02(H)に基づく差別的住宅慣行の従事；商務部、保険部または農業部による専門ライセンス取消/返納命令の対象；または不動産、財務事項または信託責任に関する政府機関による命令の対象。必要な期限内に通知しない場合、監督官はライセンスを即座に停止することができます。

- ✓ ライセンス保有者は、重罪または道徳的廉潔に関わる有罪判決後15日以内に監督官に書面で通知する必要があります
- ✓ 公民権/住宅差別認定および指定された規制命令についても通知が必須です
- ✓ 期限内に通知しない場合、監督官はライセンスを即座に停止することができます

CHAPTER 85

§ 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity

85.1 単一行為ドクトリン

他人のために、補償（手数料、コミッション、給与、またはその他、もしくはそれらに対する意図/期待/約束）と引き換えに、仲介人の定義内における「任意の単一の行為」または取引に従事する、または従事することを申し出る/試みる/合意する個人または団体は、本章に基づく不動産仲介人または宅地建物取引士として構成されます。

- ✓ たった1つの行為または取引でも、仲介人/宅地建物取引士のステータスおよびライセンス要件がトリガーされます。
- ✓ その行為が取引に付随的であるか、または全体的な取引であるかは関係ありません。
- ✓ 給与による補償は手数料やコミッションだけでなく、含まれます。

CHAPTER 86

§ 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration

86.1 ブローカー試験の科目

各ブローカー申請者は、不動産実務の原則、オハイオ州の不動産法、融資および鑑定評価、ブローカーおよび営業担当者の義務、不動産取引および関連書類の知識、ならびに商業倫理規範について試験を受けます。委員会はこれらの規範を制定し公表します。

- ✓ 試験は不動産実務の原則、オハイオ州の不動産法、融資および鑑定評価を対象とします
- ✓ 試験はブローカー/営業担当者の義務、取引、書類および商業倫理規範を対象とします
- ✓ 委員会は商業倫理規範を制定し公表します

86.2 ADA調整措置と試験期間

試験は1990年障害者法（Americans with Disabilities Act）に基づいて合理的な調整措置とともに実施しなければなりません。試験内容は教育および法定要件と一致する必要があります。申請時に教育要件を完了した申請者は、試験入学許可通知を受けてから12か月以内に試験を受けなければなりません。

- ✓ 試験は1990年のADAに基づいて合理的な調整措置を提供する必要がある
- ✓ 教育要件を完了した申請者は、試験入学許可通知を受けてから12か月以内に試験を受けなければならない

CHAPTER 87

§ 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent

87.1 不動産監督官の権限を規制する規則

委員会は、不動産監督官が指定された権限を行使する際に従うべき基準およびガイドラインを確立する規則を採択することができます。これには、補助受託者の任命、提案された事業名の却下、試験および免許申請の受理/却下、仲介業者の販売員への降等の承認、聴聞審査官の任命、および外国不動産の適格性承認が含まれます。必要な基準を確立する規則が存在しない場合、監督官は第119章に基づいてこれを採択することができます。

- ✓ 規則は、補助受託者の任命（オハイオ州改訂法4735.05）および事業名/商号の却下（オハイオ州改訂法4735.06（B））に関する監督官の権限を規制することができます
- ✓ 規則は、外国不動産業者/販売員を含む試験および免許申請の受理/却下（オハイオ州改訂法4735.27、4735.28）を規制することができます
- ✓ 規則は、仲介業者が販売員になるための申請承認（オハイオ州改訂法4735.13）および聴聞審査官の任命（オハイオ州改訂法119.09）を規制することができます
- ✓ 必要なガイドライン/基準を確立する規則が存在しない場合、監督官はオハイオ州改訂法第119章に基づいてこれを採択することができます

CHAPTER 88

ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits

88.1 複数当事者の代理及び双方代理の開示

ライセンス所持者は、他の購入者のための代理人又は準代理人として、又は売主のための代理人又は準代理人として行動することにより、購入者に対する義務を違反しません。ただし、双方代理関係はORC 4735.71に従ってクライアントに開示されなければなりません。さらに、本セクションのいかなる内容も、ライセンス所持者が法律実務に該当する行為またはサービスを行うことを許可しません。

- ✓ 他の購入者のための代理人/準代理人、または売主のための代理人として行動することは、義務違反ではない
- ✓ すべての双方代理関係はORC 4735.71に基づいてクライアントに開示されなければならない
- ✓ 本セクションのいかなる内容も、ライセンス所持者が不正な法律実務に従事することを許可しない

CHAPTER 89

ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review

89.1 外国不動産適格申請手数料

申請書を提出する際、申請者は申請手数料に加えて単位ごとの料金を支払う必要があり、最大総額上限の対象となります。申請者はまた、声明の検証および規定遵守の確認費用を賄うための資金を預託する必要があります。

- ✓ 申請手数料は$500であり、提供物に含まれる各ロット、ユニット、区画、または利益に対して追加で$1です
- ✓ 総手数料は$2,500を超えることはできません
- ✓ 申請者は、声明の検証および規定遵守の決定費用を賄うための資金を預託する必要があります

89.2 検証および監督官の権限

公認公式文書を除くすべての陳述書、付属文書および書類は、宣誓によって検証されなければなりません。監督官は物件を検査または申請者を調査することができ、詐欺を防止するか改善契約を確保するためにオハイオ州銀行のエスクロー口座への支払い送金を要求することができます。監督官は、条件が極端に不公正ではなく、本章に準拠する場合にのみ適格性を承認します。

- ✓ 陳述書および書類は、申請者またはその知識を有する者の宣誓によって検証されなければならず、準拠の失敗は適格性の拒否を正当化します
- ✓ 監督官は物件を検査または申請者を調査することができ、実際の費用は申請者が負担します
- ✓ 監督官は、詐欺を防止するか改善契約を確保するためにすべての支払いをオハイオ州銀行のエスクロー口座に送金することを要求することができます
- ✓ 適格性は、条件が極端に不公正ではなく、本章に準拠し、オハイオ州の人々を詐欺または欺瞞しない場合にのみ認められます

CHAPTER 90

ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance

90.1 国家試験サービスおよび合格スコア

教育長は委員会の同意を得て、認定された国家試験サービスと契約し、教育長の監督および管理下で販売員試験を実施することができます。教育長は申請者が試験サービスに直接試験手数料を支払い、ORC 4735.10(A)(1)に基づいて委員会が定める別途の処理手数料を提出することを要求することができます。教育長は、申請者が委員会規則により決定された試験の各部分で合格スコアを達成したことに満足したとき、販売員免許を発行します。

- ✓ 国家試験サービスは教育長の監督および管理下で試験を実施することができます
- ✓ 申請者は試験サービス手数料を直接支払い、さらに別途の処理手数料を支払うことが要求される場合があります
- ✓ 申請者が試験の各部分に合格した場合にのみライセンスが発行されます

CHAPTER 91

ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination

91.1 試験受験のための品行および行為要件

外国の不動産営業員試験を受験しようとする者は、監督官を満足させるために、一定の品行、公民権および事前遵守基準を満たしていることを確立しなければなりません。これは、申請者が誠実で真実であり、失格行為に従事していないことを確保します。

- ✓ 申請者は、ORC第9.79条に基づいて決定された失格犯罪で有罪判決を受けていないものとします。
- ✓ 申請者は、不動産の購入者・売却者を保護する民権法違反の最終判断を受けていないものとします。その場合、最低2年が経過していなければならず、監督官は優越する証拠による更生の証明によって、それを無視することができます。
- ✓ 申請者は、過去の免許期間中に本章の規定またはルールに違反していないか、または再度そうしないことを示さなければなりません。
- ✓ 申請者は、監督官を満足させるために、適格要件を確立する責任を負います。

CHAPTER 92

ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent

92.1 監督官の執行権

監督官は、調査および監査に関連して証人を召喚することができ、本章の違反を禁止するよう裁判所に申し立てることができます。個人が本章に違反したか、または違反する可能性があることが示された場合、裁判所は差止命令、停止命令、またはその他の適切な命令を認めなければなりません。

- ✓ 監督官は、調査および監査に関連して証人を召喚することができます
- ✓ 監督官は、本章のいかなる違反に対してでも差止命令を裁判所に申し立てることができます
- ✓ 違反またはその差し迫った違反が示された場合、裁判所は差止命令を認めなければなりません

92.2 補助受託者の任命

ブローカーが他の免許を持つブローカーがない場合、監督官は資格のある補助受託者の任命を推奨することができます。免許を持つブローカーの死亡時(遺産裁判所の承認の対象)事業を終了するため、ブローカーの取消時に事業を終了するため、またはブローカーの無能力、停止、または投獄時に限定された期間事業を継続するために任命されます。

- ✓ 補助受託者は、仲介会社に他の免許を持つブローカーがない場合のみ推奨されます
- ✓ ブローカーの死亡時、任命は事業を終了するために遺産裁判所の承認の対象です
- ✓ 取消時、受託者は取消されたブローカーの事業を終了します
- ✓ 無能力、停止、または投獄時、受託者はその状態の期間中のみ事業を継続できます

92.3 犯罪記録確認権限

長官が申請者または免許保有者が犯罪行為を犯した合理的な理由があると信じる場合、長官は犯罪身元調査局(BCI&I)に犯罪記録確認を要請することができます。BCI&Iはこの確認の一部としてFBI情報を取得しなければなりません。長官は申請者または免許保有者に確認費用に相当する手数料を請求することができます。

- ✓ 犯罪記録確認には、犯罪行為が行われたことについて合理的な理由が必要です
- ✓ BCI&Iは確認の一部としてFBI情報を取得しなければなりません
- ✓ 申請者または免許保有者は犯罪記録確認手数料に相当する手数料を課せられる場合があります

92.4 懲戒に代わる勧告書

本章の執行において、監督官は4735.051または4735.052条に基づく懲戒処分を開始し、または4735.16または4735.181条に基づく引用状を発行する代わりに、勧告書を発行することができます。

- ✓ 監督官は正式な懲戒処分に代わり勧告書を発行することができます
- ✓ 勧告書は4735.16または4735.181条に基づく引用状に代わることができます

CHAPTER 93

§ 4735.16(C) Citations and Fines

93.1 広告違反罰金および懲戒処分の発動

本条項に基づいて交付される引用状は、alleged violations についての通知を提供し、ライセンシーに対して Chapter 119 に基づく聴聞会の権利を知らせ、違反ごとに$200の罰金（引用状ごとに$2,500を超えない）を明記する必要があります。罰金は real estate recovery fund に充当されます。ライセンシーが連続12ヶ月以内に3回引用状を受けた場合、superintendent はその期間内の subsequent violation に対して懲戒処分を開始しなければなりません。30日以内に聴聞会を要求しなかった場合、引用状は最終確定され、ライセンシーは要件を満たすために30日を有し、不遵守の場合は自動的なライセンス停止が発生します。

- ✓ 広告違反罰金は違反ごとに$200、引用状ごとに$2,500を超えない
- ✓ 罰金は real estate recovery fund に充当される
- ✓ 連続12ヶ月以内に3回の引用状で次の違反に対する必須懲戒処分を発動
- ✓ ライセンシーは引用状が最終確定される前に30日以内に聴聞会を要求でき、最終引用状から30日以内に遵守しない場合はライセンス自動停止が発生

CHAPTER 94

ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements

94.1 契約書の署名、日付記入および提供

ORC 4735.55(D) および (E) は実行および配達に関するものです。各書面媒介契約書には、ライセンス保有者と依頼人が署名および日付を記入できるスペースを含める必要があり、ライセンス保有者は署名後、適切な時間内に依頼人に契約書のコピーを提供する必要があります。

- ✓ 各書面媒介契約書には、ライセンス保有者と依頼人が署名および日付を記入できるスペースを含める必要があります
- ✓ ライセンス保有者は、署名された日付が記入された書面媒介契約書のコピーを、適切な時間内に依頼人に提供する必要があります

CHAPTER 95

ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages

95.1 職務の委譲および複数仲介業務サービス

主任ブローカーは、管理レベルの免許保有者に法定職務を割り当てることができます。また、監督官は、ブローカーが複数の仲介業に対して主任ブローカーとして免許を取得し、活動することを許可することができます。本条項は、所属免許保有者が独立契約者であるか従業員であるかについての初期的証拠ではありません。

- ✓ 主任ブローカーは、Division (C)に基づく職務を管理レベルの免許保有者に割り当てることができます
- ✓ 監督官は、ブローカーが複数の仲介業に対して主任ブローカーとして活動することを許可することができます
- ✓ 本条項は、独立契約者対従業員の地位についての初期的証拠ではありません

CHAPTER 96

ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund

96.1 通知および監督官の防御権

申請人は回復申請の通知を監督官に提出しなければなりません。監督官は基金に代わって訴訟を防御し、証人を尋問し、実際の直接的な損失を確認し、基礎となる判決がライセンス活動から生じたことを確認するために基礎となる判決に異議を唱えることができます。監督官は審理可能な争点がない場合は却下の動議を提出することができ、申請人に最低10日間の書面による通知を与える必要があり、裁判所の承認を受けて請求を和解させることができます。監督官は判決債務者の過去の和解または合意によって拘束されません。

- ✓ 申請人は申請の通知を監督官に提出しなければなりません
- ✓ 監督官は基金を防御し、基礎となる判決に異議を唱えることができます
- ✓ 却下の動議前に最低10日間の書面による通知が必要です
- ✓ 監督官は判決債務者の過去の和解または合意によって拘束されません

CHAPTER 97

ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation

97.1 調査および州外経費の前払い

監督官(superintendent)は、販売業免許申請者に対して調査を実施し、適格性を判断するために必要と考える追加情報の提供を要求することができます。調査がオハイオ州外で実施される場合、監督官は申請者に対して実際の経費を前払いするよう要求することができ、その経費の明細書を提供しなければなりません。

- ✓ 監督官は、すべての申請者に対して調査を実施し、必要と判断される追加情報の提供を要求することができます
- ✓ 州外調査の場合、監督官は申請者に対して実際の調査経費をカバーするために十分な資金を前払いするよう要求することができます
- ✓ 調査経費の明細書を申請者に提供しなければなりません

CHAPTER 98

ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking

98.1 手数料の支払いと時期

本項に基づいて徴収されたすべての手数料は、州の財務官に支払われなければなりません。すべての場合において、手数料および罰金は、ライセンス申請、ライセンス移行またはライセンス再有効化申請に付随するか、更新の提出に付随する必要があります。委員会は、本章で別途定められていないサービスについて合理的なルールに基づく手数料を設定することができ、また仲介人および営業員の更新手数料の減額に関する規則を採択することができます。

- ✓ すべての手数料は州の財務官に支払われます
- ✓ 手数料および罰金は申請書または更新提出に付随する必要があります
- ✓ 委員会は規則により追加の合理的な手数料を設定でき、仲介人および営業員の更新手数料を減額できます

CHAPTER 99

ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process

99.1 オハイオ州務長官のサービス・オブ・プロセス代理人

区分（A）（4）に基づく管轄権同意書を提出することにより、同意する者はオハイオ州務長官を訴状および召喚状を含むサービス・オブ・プロセスの代理人として指定します。サービスは、プロセスの4部の写し、その者の住所を記載した宣誓供述書、および5ドルの手数料を州務長官に提出することで開始され、州務長官はこれを配達証明付き郵便で転送します。サービスは郵送時に完了します。

- ✓ 管轄権同意書を提出することにより、州務長官がオハイオにおけるサービス・オブ・プロセスの代理人となります
- ✓ サービスには、プロセスの4部の写し、住所を記載した宣誓供述書、および5ドルの手数料を州務長官に提出する必要があります
- ✓ 州務長官は配達証明付き郵便でコピーを転送し、郵送時にサービスが完了します

CHAPTER 100

ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration

100.1 第4796章に基づく州外専門家の登録

他の規定にかかわらず、監督官は、当該人物が別の州で石油・ガス土地専門家として許可されまたは登録されている場合、または石油・ガス土地専門家の許可もしくは登録を発行しない州において第4796章に記載された満足のいく職務経験、政府認証、もしくは民間認証を有している場合、第4796章（普遍的許可/相互承認）に従って石油・ガス土地専門家として当該人物を登録しなければなりません。

- ✓ 監督官は改正法典第4796章に基づいて適格性のある州外専門家を登録しなければなりません
- ✓ 適格性は他の州で許可/登録されている者、または許可を発行しない州からの適格な職務経験もしくは認証を有する者に適用されます

CHAPTER 101

§4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision

101.1 聴聞官報告書および委員会懲戒決定

正式聴聞後、聴聞官は事実認定書および法律結論書を提出します。オハイオ不動産委員会は報告書を審査し、4735.18違反に対する懲戒処分を科すかどうかを決定し、書面による意見を発行します。

- ✓ 聴聞官は正式聴聞の終了後25営業日以内に事実認定書および法律結論書を提出しなければなりません。
- ✓ 委員会は受領後最低15営業日以後に開催される定例会議で報告書を審査します。
- ✓ 委員会は聴聞官報告書の提出日（またはオハイオ市民権委員会への苦情提出日）から60日以内に懲戒を決定しなければなりません。
- ✓ 委員会は自らの事実認定および根拠を引用する書面による意見を発行し、申立人およびその他の利害関係人に対して4735.12に基づく損害賠償請求訴訟の権利について通知しなければなりません。

CHAPTER 102

ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination

102.1 申請者の品行および年齢資格

申請者は、販売員試験を受験するために、監督官を満足させるために正直で誠実であることを立証し、ORC 9.79に基づいて決定される不適格犯罪で有罪判決を受けていないこと、および18歳以上であることを確立しなければなりません。過去の民権法判決を受けた申請者も、2年以上が経過し、申請者が優越した証拠により正直で誠実であり、将来の法律違反の可能性がないことを立証した後、監督官がこれを無視すれば、依然として適格となる場合があります。

- ✓ 申請者は正直で誠実であり、18歳以上でなければならない
- ✓ 申請者はORC 9.79に基づいて決定される不適格犯罪で有罪判決を受けていないこと
- ✓ 民権法判決は2年経過後、申請者が優越した証拠により正直性を立証すれば、監督官が無視することができる
- ✓ 申請者は過去のライセンス期間中にChapter 4735の規定/規則に違反していないか、違反が再発しないことを監督官に満足させることができなければならない

102.2 ライセンス取得前の教育要件(100時間)

申請者は、高等教育機関で教室または遠隔教育により、必須のライセンス取得前コースを正常に修了する必要があります：不動産実務40時間、オハイオ州不動産法および地方・州・連邦市民権法、住宅差別判例法、人種隔離廃止、および過去の差別の影響排除をカバーする40時間、不動産鑑定10時間、および不動産金融10時間 — 合計100時間。40時間の法律/市民権コースは、州最高裁判所の前で実務を認められた申請者には適用されません。

- ✓ 不動産実務教育40時間が必須
- ✓ オハイオ州不動産法および市民権/公正住宅教育40時間が必須
- ✓ 不動産鑑定10時間および不動産金融10時間が必須
- ✓ 高等教育機関での教室または遠隔教育によるコース受講が可能
- ✓ 州最高裁判所の前で実務を認められた申請者は40時間の法律コースが免除される

102.3 高等学校教育要件

1950年以降に生まれた申請者は、高等学校卒業証書またはORC 3301.80に基づいて発行された高等学校同等資格証明書を取得する必要があります。

- ✓ 1950年以降に生まれた申請者は、高等学校卒業証書または同等資格証明書を取得する必要があります
- ✓ 同等資格証明書はORC 3301.80に基づいて発行される必要があります

CHAPTER 103

ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions

103.1 ライセンスおよび単一ディーラー雇用規則

すべての外国不動産セールスパーソンは、監督官によってライセンスを受ける必要があり、ライセンスに記載された特定の許可を得た外国不動産ディーラーのためにのみ働くことができます。監督官は、申請者が適格であることが確認され、本章に準拠し、記載されたディーラーが許可を得た外国不動産ディーラーである場合、必要な手数料の支払い後にライセンスを発行します。

- ✓ すべての外国不動産セールスパーソンは、不動産監督官によってライセンスを受ける必要がある
- ✓ セールスパーソンは、セールスパーソンのライセンスに指定された許可を得た外国不動産ディーラーによってのみ雇用される場合がある
- ✓ 監督官は、申請者が適格であり、本章に準拠し、記載されたディーラーが許可を得た外国不動産ディーラーである場合にのみライセンスを発行する
- ✓ 発行にはORC第4735.15条で規定された手数料の支払いが必要である

CHAPTER 104

§4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display

104.1 署名されたリスティング/契約書の写しの提供

不動産取引においてリスティングまたはその他の契約書に当事者の署名を取得した仲介業者または販売員は、署名を取得した直後にその当事者に当該リスティングまたはその他の契約書の写しを提供しなければならない。

- ✓ 署名されたリスティングまたはその他の契約書の写しは、署名直後に署名当事者に直ちに交付されなければならない

104.2 ブローカー事務所に必須の公正な住宅供給声明書

すべてのブローカー事務所は、ライセンスが表示されている同じ隣接区域に、人種、肌の色、宗教、性別、家族状況、国籍、兵役状況、障害、または血統を理由とした住宅差別が違法であり、ブロッキングアウトも違法であることを記載した声明書を目立つように表示する必要があります。声明書には、HUD公正住宅ロゴが付いていなければならず、ブローカーと販売員が不動産専門ライセンス局(Division of Real Estate and Professional Licensing)の許可を得ていることを記載し、その部門が消費者苦情に対応できることを示し、オハイオ改正法規(R.C.) 4735.12を説明し、部門の住所と電話番号を記載する必要があります。オハイオ不動産委員会は規則により表現方法とサイズを定めます。4735.03に基づいて必須の小冊子は同じ声明書を含むものとし、依頼人に提供されなければなりません。

- ✓ 公正な住宅供給声明書は、事務所のライセンスが表示されている同じ隣接区域に表示する必要があります
- ✓ 保護される階級には、人種、肌の色、宗教、性別、家族状況、国籍、兵役状況、障害、および血統が含まれ、ブロッキングアウトは違法です
- ✓ 声明書にはHUD公正住宅ロゴが付いていなければならず、その部門の住所と電話番号を含める必要があります
- ✓ オハイオ不動産委員会は、声明書と必須小冊子の表現方法とサイズを規定します

CHAPTER 105

ORC 4735.13(D) Change of Business Location

105.1 30日間の営業所移転届出

ブローカーが営業所を移転する場合、ブローカーは移転後30日以内に定められた様式で監督官に届け出なければなりません。監督官はその後、有効期間中の新しい免許を無料で発行します。必要な届出を行わずに、または新しい免許を取得せずに営業所を移転することは、オハイオ州法ORC 4735.18(A)(6)に基づく不正行為の明白な証拠です。

- ✓ ブローカーは営業所の移転後30日以内に監督官に届け出なければなりません
- ✓ 新しい免許は有効期間中に無料で発行されます
- ✓ 必要な届出を行わずに、かつ新しい免許を取得せずに営業所を移転することは、ORC 4735.18(A)(6)に基づく不正行為の明白な証拠です

CHAPTER 106

§ 4735.01(I) Exemptions From Licensing

106.1 ブローカー/セールスパーソン定義からの免除対象者

ブローカー、セールスパーソン、外国人ディーラー、外国人セールスパーソンという用語は、報酬の有無を問わず、以下の指定された者/団体（またはその正社員）が列挙された行為を実行する場合を含みません: (a) 自身の不動産または経営/投資の付随的な目的で取得した資産を扱う所有者; (b) 破産管財人、破産受託者、後見人、遺言執行人、遺産管理人、受託者、および裁判所の権限または真正な信託証書に基づいて行動する真正な受託者; (c) 公務を遂行する公務員; (d) その職務を遂行する弁護士; (e) 不動産に関する利益を含まない事業資産の売却を仲介する者; (f) 不動産に関する利益を含まない製造された住宅またはモバイルホームの売却者; (g) § 4735.022に基づく商業用不動産販売; および (h)-(i) § 4735.023に基づく石油・ガス土地専門家。

- ✓ 自身の不動産を売却/管理する不動産所有者はライセンス免除
- ✓ 法的職務を遂行する弁護士および公務を遂行する公務員は免除
- ✓ 裁判所指定の受託者（破産管財人、遺言執行人、受託者、後見人、遺産管理人）は免除
- ✓ 事業資産またはモバイルホーム販売者は、不動産に関する利益が関係していない場合のみ免除

106.2 所有者免除の法的利益による制限

区分(I)(1)(a)に基づく所有者免除を主張する個人または団体は、列挙された行為を実行する際に、その個人または団体が保有する不動産の法的利益によって制限されます。免除は、その者が法的利益を保有する資産にのみ適用されます。

- ✓ 所有者免除は、当該資産において実際に保有する法的利益の範囲に制限されます
- ✓ 所有者は、自らが所有していない資産に関して、仲介業者として行動するための免除を使用することはできません

CHAPTER 107

ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability

107.1 ライセンス保有者あたりの最大基金責任

基金の責任は、請求または取引の数に関わらず、いかなる単一のライセンス保有者に対しても$40,000を超えることはできません。停止されたライセンスが再活性化された場合、基金の責任は再び$40,000となりますが、再活性化後に発生した取引に限定されます。請求が$40,000の上限を超える場合、金額は判決取得または請求提出の順序に関わらず、被害者の請求が総有効請求に占める比率に応じて按分配分されます。裁判所は、1人のライセンス保有者に対するすべての請求者が1つの訴訟に参加することを要求することができます。

- ✓ 基金責任はいかなる単一のライセンス保有者に対しても$40,000を超えることはできない
- ✓ 再活性化は$40,000の上限を回復するが、再活性化後の取引にのみ適用される
- ✓ 不足分は提出順序を問わず請求者間で按分配分される
- ✓ 裁判所は1人のライセンス保有者に対するすべての請求者が1つの訴訟に参加することを要求できる

CHAPTER 108

ORC 4735.27(D) Written Examination

108.1 外国人不動産仲介業者試験

すべての申請者は、不動産監督官が定めた筆記試験に合格する必要があります。試験は不動産原則、法律、融資、鑑定、取引、業務倫理、および仲介業者/仲介員の職務をカバーしています。不動産監督官が実施する場合、試験費用は101ドルです。正当な理由なく試験に現れない場合、手数料は没収され、2回不合格になると待機期間が発生します。

- ✓ すべての申請者は、不動産監督官が定めた筆記試験に合格する必要があります
- ✓ 試験は、不動産実務の原則、不動産法、融資および鑑定、取引および関連書類、業務倫理綱領、および外国人仲介業者/仲介員の職務をカバーしています
- ✓ 不動産監督官が実施する場合、試験費用は101ドル(101ドル)です
- ✓ 申請者が正当な理由なく試験に現れない場合、手数料は没収され、新しい申請書と手数料を提出する必要があります
- ✓ 試験に2回不合格になった申請者は、再受験申請前に6か月待つ必要があります

CHAPTER 109

§4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes

109.1 第4796章を通じたブローカー免許

相反する規定にかかわらず、監督官は、申請者がORC 4796.03/4796.04を満たし、かつ以下を満たす場合、第4796章に基づきブローカー免許を発行しなければならない：申請直前の5年間のうち少なくとも2年間ブローカーとして勤務、ブローカーとして少なくとも20件の取引を完了、およびオハイオ州不動産法試験に合格。または、ORC 4796.05を満たし、20件取引およびオハイオ州法試験の要件を満たす申請者も適格である。

- ✓ 第4796章の普遍的/相互免許は、適格な州外ブローカー申請者に適用される
- ✓ 申請者は申請直前の5年間のうち少なくとも2年間ブローカーとして勤務していなければならない
- ✓ 申請者はブローカーとして少なくとも20件の取引を完了し、オハイオ州不動産法試験に合格しなければならない

109.2 無制限の試験再受験

申請者がブローカー試験を再受験できる回数に制限はありません。

- ✓ 申請者が試験を再受験できる回数に制限はありません

CHAPTER 110

§ 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty

110.1 証言聴取及び証拠提示権限

委員会又は監督官は、その職務に関する事項について証言を聴取することができ、委員会会長及び監督官は宣誓を執行することができます。申請人に試験受験を認める又は免許を発行する前に、申請人の誠実性及び真実性についての追加的な証拠を要求することができます。

- ✓ 委員会会長及び監督官は宣誓を執行することができます
- ✓ 委員会又は監督官は、試験受験許可又は免許発行前に、申請人の誠実性及び真実性に関する証拠を要求することができます

CHAPTER 111

ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/ Salesperson Distinction

111.1 区別のない管轄区域はブローカー要件を満たす必要がある

ブローカー免許と販売員免許の間に法的区別がない管轄区域で免許を取得した個人または団体は、オハイオ州でブローカー免許を必要とする活動に従事する前に、区分(A)ブローカー要件を満たす必要があります。この規則は、本拠地の州で2つの免許タイプを分離していない非居住者が、より低い販売員地位を主張することを防ぎます。

- ✓ ブローカーと販売員免許の間に法的区別がない管轄区域の免許者は、区分(A)要件を満たす必要があります
- ✓ これはオハイオ州で不動産ブローカー免許を必要とする活動に従事する前に適用されます
- ✓ この規則は、個人、パートナーシップ、協会、LLC、LLP、または法人に適用されます

CHAPTER 112

ORC 4735.14(D) Change of Address Notice

112.1 住所およびメールアドレス変更の通知

ライセンス保有者は、個人の住所変更後30日以内にスーパーインテンデント（superintendent）に変更を通知しなければなりません。通知しないことは、必要な期限内に更新を提出する義務を免除するものではありません。各ライセンス保有者は、部門（division）に登録されている有効なメールアドレスを保持し、メールアドレスの変更から30日以内にスーパーインテンデントに通知する必要があります。

- ✓ ライセンス保有者は、個人住所の変更後30日以内にスーパーインテンデントに通知しなければなりません
- ✓ 住所変更の報告がない場合でも、適切な期限内に更新を提出する義務は解除されません
- ✓ ライセンス保有者は登録された有効なメールアドレスを維持し、30日以内にメールアドレスの変更を報告する必要があります

CHAPTER 113

ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information

113.1 調査情報の機密性

区間(B)(4)に基づく調査、検査、監査及び照会中に調査官及び監査人が得たすべての情報並びにそこから生じるすべての報告書、文書及び業務成果物は、機密として保持されなければなりません。セクション4735.051に基づく非公式調停会議から得た情報(調停合意及び調整合意を含む)も、機密として保持されなければなりません。

- ✓ 調査及び監査から得た情報及び業務成果物は機密として保持される
- ✓ 非公式調停会議の情報(調停合意及び調整合意を含む)は機密である
- ✓ 機密性は教育長、調査官、監査人及び部門職員によって維持される

113.2 機密情報の許可された開示

不動産および職業免許部門は、行政および執行目的のために、金融機関部門、証券部門、産業コンプライアンス部門、保険監督官、司法長官、および法執行機関および検察官に被許可人情報を開示することができます。開示された情報は機密のまま保たれます。

- ✓ 被許可人情報は、他の規制部門、司法長官、および法執行機関と共有することができます。
- ✓ 情報は第3953章の行政のために保険監督官に開示することができます。
- ✓ 部門によって開示された情報は機密のまま保たれます。

CHAPTER 114

§ 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception

114.1 外国不動産の所有者紹介

外国不動産に対する利益を所有する者は、その外国不動産を売却した者に対して見込み買い手を紹介し、次の場合に価値のある対価を期待することができます：売却者が§4735.25に基づく適格外国不動産を売却している場合、連続した12ヶ月間に約束または収取された総対価が$1,000を超えない場合、所有者がこれを通常の事業過程または定期的な慣行として行わない場合、所有者が不動産を表示したり、条件を議論したり、交渉に参加しない場合、および取引が成立した場合、紹介は売却者によって開示されなければなりません。

- ✓ 紹介対価は連続した12ヶ月間に$1,000を超えることはできません
- ✓ 所有者は通常の事業過程または定期的な慣行として紹介を行ってはなりません
- ✓ 所有者は外国不動産を表示したり、条件を議論したり、交渉に参加してはなりません
- ✓ 取引が成立した場合、売却者は紹介を開示しなければなりません

CHAPTER 115

ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees

115.1 試験サービスおよび処理手数料

ORC 4735.07(A)に基づいて、委員会の同意を得て監督者が全国試験サービスと契約してブローカー試験を実施する場合、監督者は申請者にその試験サービスの試験手数料をそのサービスに直接支払うよう要求することができます。その場合、各申請者はORC 4735.10(A)(2)に基づいてオハイオ州不動産委員会が決定する金額の処理手数料を監督者に提出する必要があります。

- ✓ 監督者は申請者に試験手数料を全国試験サービスに直接支払うよう要求することができます
- ✓ 試験手数料を直接支払う場合、申請者は監督者に処理手数料を提出する必要があります
- ✓ 処理手数料の金額はORC 4735.10(A)(2)に基づいてオハイオ州不動産委員会が決定します

CHAPTER 116

§4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions

116.1 セールスパーソン免許の自動停止

ブローカーまたは外国人ディーラーの免許の停止または失効は、そのブローカー/ディーラーとの関係によって付与されたすべてのセールスパーソンまたは外国人セールスパーソンの免許を自動的に停止し、ブローカー/ディーラーの変更および新しい免許の発給を待つことになります。元の免許が発給された年と同じ年に発給される場合、新しい免許は無料で発給されます。

- ✓ ブローカーの停止/失効は関連セールスパーソンの免許を自動的に停止する
- ✓ セールスパーソンの停止はブローカーの変更と新しい免許の発給を待つ間継続する
- ✓ 元の免許と同じ年に発給される場合、新しい免許は無料で発給される

116.2 違反制裁および「提携ライセンス保有者」の定義

§4735.20の違反は、§§4735.051、4735.18、および4735.32に基づく懲戒処分の理由となります。本条項の目的上、「提携ライセンス保有者」とは、本章に基づく有効かつ活動中のライセンスを保有し、報酬が得られた時点で報酬を支払うブローカーと関連する人物です。

- ✓ §4735.20の違反は§§4735.051、4735.18、4735.32に基づく懲戒処分の根拠です
- ✓ 「提携ライセンス保有者」=有効かつ活動中のライセンスを保有し、報酬が得られた時点で支払いブローカーと関連する人物

CHAPTER 117

§ 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension

117.1 10時間免許後教育要件

新規ブローカーは、免許発行日以降かつ発行日から12ヶ月以内に、承認された学校、セミナー、および教育機関で10時間の教育修了証明を提出する必要があります。カリキュラムおよびプロバイダーはORC 4735.10に従い承認され、教育は教室またはオンライン教育で実施できます。12ヶ月以内に証明を提出しない場合、超保管官の行為なしに自動的にブローカーの免許が停止されます。要件を満たし、被免許者が準拠するまで、免許は再活性化できません。停止後12ヶ月以内に証明を提出しない場合、自動的に免許が失効します。

- ✓ ブローカーは免許発行日から12ヶ月以内に承認された10時間の免許後教育を完了する必要があります
- ✓ 12ヶ月以内に証明の提出に失敗すると、超保管官の行為なしに自動停止が発生します
- ✓ 停止後12ヶ月以内に証明の提出に継続して失敗すると、自動的に免許が失効します
- ✓ 教育は教室またはオンライン教育で実施でき、カリキュラム/プロバイダーはORC 4735.10に従い承認されます

117.2 ブローカー免許停止が関連セールスパーソンに与える影響

(G)(1)に基づいてブローカーの免許が停止された場合、ORC 4735.20(H)に基づいて関連するセールスパーソンの免許も相応に停止されます。以下の条件を満たした場合、セールスパーソンの免許は手数料なしで再活性化されます：ブローカーが適合証明書を提出し再活性化をリクエストし、監督官庁がブローカーの免許を再活性化し、セールスパーソンがそのブローカーとの契約を継続する意思があり、その他のすべての要件に適合していることです。

- ✓ 事前免許取得教育欠落によるブローカー停止は、関連するセールスパーソンの免許の相応の停止をもたらします
- ✓ ブローカーが適合し免許が再活性化されると、関連するセールスパーソンの免許は手数料なしで再活性化されます
- ✓ セールスパーソンはそのブローカーとの契約継続の意思を持たなければならず、その他のすべての要件に適合していなければなりません

CHAPTER 118

§ 4735.051(I) Disciplinary Sanctions

118.1 § 4735.18違反に対する制裁

オハイオ州不動産委員会は、ORC 4735.18に違反したと判定されたライセンシーに対して、ライセンス取消から義務教育まで、広範な懲戒制裁を課すことができます。

- ✓ 委員会は、ライセンスの取消、一定期間のライセンス停止、公式警告の発行、または追加の継続教育を要求することができます
- ✓ 罰金は違反あたり$2,500を超えることはできません
- ✓ 制裁として課せられた継続教育は、セクション4735.14の継続教育要件にはカウントされません
- ✓ 課せられたすべての罰金は、セクション4735.12に基づいて設立された不動産回復基金に充当されます

CHAPTER 119

ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation

119.1 自動免許停止及び基金返済要件

監督官が基金から支払いを行い、免許保有者に対する請求を解決または判決を満たす場合、その免許保有者の免許は支払い日に自動的に停止されます。免許保有者が§1343.03(A)に定められた利率の利息を含めて基金を全額返済するまで、免許は再度有効になりません。破産免責は、基礎となる判決が免責され、債務者により再確認されない場合を除き、停止または返済義務を解除しません。

- ✓ 免許保有者の免許は基金からの支払い日に自動的に停止されます
- ✓ 免許は法定利息を含めて基金を全額返済するまで再度有効になりません
- ✓ 破産免責は、基礎判決が免責され、再確認されない場合を除き、停止義務を解除しません

119.2 不十分な基金残高と代位

基金が承認された請求を満たすのに十分な資金がない場合、監督官は十分な資金が預けられた後、§1343.03(A)レートで累積した利息とともに、提出された順序で未払い請求を支払います。監督官が判決債権者に支払う場合、監督官は支払った範囲内で債権者の判決権に代位され、債権者は判決に対する利益を譲渡しなければなりません。判決から回収された金額は基金に戻されます。

- ✓ 未払い請求は、資金が利用可能になったときに元々提出された順序で履行されます
- ✓ 監督官は支払った範囲内で判決債権者の権利に代位します
- ✓ 判決債権者は判決に対する利益を監督官に譲渡しなければなりません
- ✓ 回収された金額は基金に返却されます

CHAPTER 120

ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation

120.1 更新コンプライアンスおよび確認通知

監督官は、被許可人がセクション4735.141（継続教育）を遵守しない場合、またはその他の方法で第4735章に非準拠である場合、ライセンスを更新しません。完全な申請書と手数料が受け取られた後、監督官は、セクション4745.02に基づく更新通知として機能する成功した更新の通知を、実行可能な限り早急に、ただし30日以内に電子的に利用可能にしなければなりません。

- ✓ 監督官は、被許可人がセクション4735.141を遵守しない場合、またはその章に非準拠である場合、更新してはなりません
- ✓ 成功した更新の通知は、完全な申請書と手数料の受け取り後30日以内に電子的に利用可能にされなければなりません

CHAPTER 121

ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions

121.1 教育修了規則と免除

免許前教育の正常な修了は、教育が完了した日付に有効な法律によって決定されます。10時間の鑑定評価要件(F)(6)(c)は、申請前に発行された有効なオハイオ州不動産鑑定士免許または認定資格を保有する新規申請者には適用されません。現在の試験申請の直前4年以内に売買仲介人または仲介業者として免許を受けていない者は、その申請の直前10年以内に免許前教育を修了していなければなりません。

- ✓ 必須教育の修了判定は修了日時点で有効な法律に基づく
- ✓ 有効なオハイオ州不動産鑑定士免許/認定資格を保有する申請者の場合は10時間の鑑定評価コースが免除される
- ✓ 直前4年以内に免許を受けていない場合、免許前教育は直前10年以内に修了していなければならない

CHAPTER 122

ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition

122.1 第4796章に基づく免許の発行

監督官は、ORC第4796章（普遍的免許相互認定）に従い、他州で既に免許を取得している、または当該免許を発行しない州において満足できる経験もしくは認定資格を有する適格な州外申請者に対して、外国不動産販売員免許を発行しなければならない。

- ✓ 申請者が他州で免許を保有している場合、監督官はORC第4796章に基づいて免許を発行しなければならない。
- ✓ 申請者が十分な実務経験、政府認定、または当該免許を発行しない州における外国不動産販売員としての民間認定を有する場合、監督官は第4796章に基づいて免許を発行しなければならない。

CHAPTER 123

ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership

123.1 ブローカーが販売員として行動するためのライセンス預託

別のブローカーと販売員として関連することを希望するブローカーは、ブローカーライセンスを監督官に預託し、所定の様式を使用して販売員ライセンスを取得するために申請します。これには、意図されたブローカーからの推薦と34ドルの手数料が必要です。ブローカーは、ライセンスを預託する際に、関連するすべての販売員に書面で通知を与える必要があります。

- ✓ 別のブローカーと関連するブローカーはブローカーライセンスを預託し、販売員ライセンスを申請します
- ✓ 申請には、意図されたブローカーの推薦と34ドルの手数料が必要です
- ✓ ブローカーはライセンスを預託する際に、関連するすべての販売員に書面で通知する必要があります

123.2 ブローカーがエンティティの構成員/役員となる場合

パートナーシップ、協会、LLC、LLP、または会社の構成員もしくは役員となることを希望し、その会社が不動産仲介免許を取得しているか取得予定のブローカーは、定められた様式で$34の手数料とともに教育監督官に通知する必要があります。そのようなブローカーはその会社のためにのみ不動産仲介業者として活動することができます。

- ✓ 免許取得済み不動産仲介会社の構成員/役員となるブローカーは、$34の手数料とともに教育監督官に通知する必要がある
- ✓ そのような会社の構成員/役員であるブローカーは、その会社のためにのみ仲介業者として活動することができる

CHAPTER 124

§ 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions

124.1 ライセンス状態カテゴリー

法令は複数のライセンス状態を定義しています：「非活性ライセンス」—部門が保有および更新しているが、ブローカーに関連付けられていない販売員のライセンス。「ブローカーライセンス預託」—部門が保有および更新しているブローカーのライセンス。「停止ライセンス」—指定期間中、ライセンシーが認定サービスの提供を禁止する状態。「再活性化」—ライセンスを非活性、停止、または預託状態から除去するプロセス。「取消」—ライセンスは無効であり、再活性化の対象ではありません。「辞職」—自発的かつ永久的に放棄され、更新または再活性化することはできません。

- ✓ 非活性販売員ライセンスは更新されて部門で保有されますが、いかなるブローカーにも関連付けられていません
- ✓ 取消されたライセンスは無効であり、再活性化することはできません
- ✓ 辞職したライセンスは永久的に放棄されており、更新または再活性化することはできません
- ✓ 再活性化は、ライセンスを非活性、停止、または預託状態からアクティブ状態に戻します

124.2 障害のある免許所有者の定義

「障害のある免許所有者」とは、本章に基づいて免許を取得した者であって、最低3時間以上継続する教育に参加することができなくする重度の障害を有する者を意味する。

- ✓ 障害のある免許所有者の地位は、最低3時間以上の教育参加を妨げる重度の障害を必要とする
- ✓ この地位は継続教育/教育アコモデーション調整に関連している

124.3 不動産部門および監督官の定義

「不動産部門」は「不動産および専門資格部門」と同義で使用されます。「監督官」または「不動産監督官」とは、その部門の監督官を意味します。不動産部門または不動産監督官への すべての法定参照は、不動産および専門資格部門/監督官を指すものと見なされます。

- ✓ 「不動産部門」と「不動産および専門資格部門」は同じものです
- ✓ 不動産監督官は不動産および専門資格部門を統括します

CHAPTER 125

ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination

125.1 試験受験資格要件

外国不動産仲介業者試験を受験しようとする者は、失格犯罪がないこと、未解決の民権判定がないこと、および未解決の過去のライセンス違反がないことを含む、品行および法令遵守要件を監督者(superintendent)の満足度に基づいて充たしていることを立証しなければならない。

- ✓ 申請人は、オハイオ州修正法(R.C. 9.79)に基づいて決定された失格犯罪で有罪判決を受けていないこと
- ✓ 申請人は、不動産購入者/売却者を保護する民権法違反について最終的に判定されていないこと、または判定された場合は最低2年が経過し、監督者が誠実性の証拠および再発の可能性がないことに基づいてこれを無視することができること
- ✓ 申請人は、過去のライセンス期間中に本章の規定またはルールに違反していないこと、またはそれらに今後違反しないことを立証しなければならないこと

CHAPTER 126

ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension

126.1 身体障害のある免許所有者向けCE延長

CE報告期間の3年目の最後の3ヶ月間に身体障害がある免許所有者は、必須の30時間を完了するための時間延長を受けることができます。免許所有者は申請書と障害の証明を提出する必要があり、これには担当医師の署名された声明書が含まれます。この声明書は障害を説明し、最低3時間の教育出席を防ぐことを証明し、予想される期間を述べるものとします。申請書と医師の声明書は、3年報告期間の終了の少なくとも1ヶ月前に提出する必要があります。ただし、障害が最後の月に生じた場合は、実行可能な限り早急に提出する必要があります。

- ✓ 報告期間3年目の最後の3ヶ月間の身体障害はCE延長の適格要件となる場合があります
- ✓ 障害とその期間を説明する医師の署名された声明書が必要です
- ✓ 申請書および医師の声明書は報告期間終了の少なくとも1ヶ月前に提出する必要があります（障害が最後の月に発生した場合は実行可能な限り早急に）

CHAPTER 127

ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement

127.1 免許取得後の20時間教育と停止

販売人免許が発行されてから12ヶ月以内（発行後）に、免許取得者は委員会が承認した学校/セミナーで20時間の教育修了の満足な証明を提出しなければなりません。教育科目には、商業不動産、物件管理、短期売却、土地契約、契約法、連邦および州プログラム、経済状況、および信認責任が含まれます。12ヶ月以内に証明の提出に失敗すると、管理官の措置なしに自動的に免許が停止され、ブローカーに通知されます。その後、免許取得者はさらに12ヶ月間証明を提出することができ、この期間内に提出しない場合は自動的に取消となります。

- ✓ 免許発行から12ヶ月以内に、20時間の免許取得後教育を修了し、証明を提出する必要があります
- ✓ 証明の提出に失敗すると、管理官の措置なしに自動停止となり、ブローカーに通知されます
- ✓ 停止された販売人は、自動取消までにさらに12ヶ月間証明を提出することができます
- ✓ 教育は委員会が承認した提供者から、教室またはオンライン教育で受けることができます

CHAPTER 128

ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion

128.1 ライセンス更新のためのCE準拠が必須

被免許人がCE要件を遵守しない場合、監督官はライセンスを更新せず、被免許人はオハイオ州法4735.14項に定められたペナルティ料金を支払う必要があります。被免許人は、監督官が指定する方法で、必須CE完了の証明を更新通知とともに提出する必要があります。

- ✓ CE要件を満たさない場合、ライセンスを更新することができない
- ✓ 遵守の失敗により、オハイオ州法4735.14項に基づくペナルティ料金の支払いが必須
- ✓ 更新通知とともにCE完了証明を提出する必要がある

CHAPTER 129

ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment

129.1 ライセンス発行と販売員要件

監督官が申請者（または法人申請者の各指名構成員、管理者または役員）が18歳以上であり、試験に合格し、その他の適格性があるように見える場合、監督官は外国不動産ディーラー免許を発行するものとします。許可されたディーラーは第4735.28条に基づいて許可された販売員のみを雇用することができ、販売員の変更について遅滞なく監督官に通知しなければなりません。

- ✓ 申請者、または法人申請者の各指名構成員/管理者/役員は、18歳以上である必要があります
- ✓ 申請者は必須試験に合格し、その他の適格性があるように見えなければなりません
- ✓ 外国不動産ディーラーはR.C. 4735.28に基づいて許可された販売員のみを雇用できます
- ✓ 販売員が辞職、解雇、または追加される場合、ディーラーは遅滞なく監督官に通知し、新しい販売員の名前と住所を不動産部門に提出しなければなりません

CHAPTER 130

§ 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions

130.1 商業用不動産の定義

「商業用不動産」とは、1戸から4戸の住宅用不動産を含む不動産以外のオハイオ州内のすべての不動産を意味します。これには、コンドミニアム、タウンハウス、製造住宅、または分譲住宅などの一戸建て住宅用不動産は含まれません。これらのユニットが4戸を超える住宅用不動産を含むより大きな建物や土地の一部である場合でも、ユニット単位で売却・賃貸・譲渡される場合は含まれません。

- ✓ 商業用不動産は、1戸から4戸の住宅用不動産を含む不動産以外のすべての土地です
- ✓ ユニット単位で売却された一戸建て住宅用不動産は、4戸以上の住宅を含むより大きな建物内にあっても商業的ではありません
- ✓ 個別に売却されたコンドミニアム、タウンハウスおよび分譲住宅は商業用不動産から除外されます

130.2 州外商業ブローカーおよび営業員

「州外商業ブローカー」とは、オハイオ州以外の管轄区域で不動産ブローカーとしてライセンスを受けた個人または団体を含みます。「州外商業営業員」とは、州外商業ブローカーと提携しているが、オハイオ州で不動産営業員としてライセンスを受けていない個人を含みます。

- ✓ 州外商業ブローカーはオハイオ州以外の管轄区域でブローカーとしてライセンスを受けています
- ✓ 州外商業営業員はそのようなブローカーと提携していますが、オハイオ州のライセンスを受けていません

CHAPTER 131

§ 4735.051(J) Service of Notices

131.1 認証郵便サービス要件

本条に基づいて発行されるすべての通知、書面報告書、および決定は、認証郵便で送達されなければならず、認証配送が失敗した場合には代替方法を使用します。

- ✓ すべての通知、書面報告書、および決定は、配達証明付き認証郵便で送付されなければなりません。
- ✓ 認証郵便が未配達、拒否、または未受取として返送された場合、郵便送達証明書を付けて普通郵便で送付されたときに送達完了と見なされます。

CHAPTER 132

ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit

132.1 軍役に対するライセンス預託

武装軍に入隊するブローカーまたはセールスパーソンは、オハイオ州不動産委員会にライセンスを預託することができ、除隊後の更新日までは更新する必要がありません。ORC 4735.141に基づく継続教育は、除隊後の最初の誕生日から12か月以内、または総現役勤務月数に相当する期間のいずれか長い方で修了する必要があります。オハイオ州からの不在を引き起こした武装軍員の配偶者であるライセンシーは、同様の更新およびCE延長権を有します。

- ✓ 武装軍に入隊するライセンシーは、オハイオ州不動産委員会にライセンスを預託することができます
- ✓ 更新は除隊後の更新日までは要求されません
- ✓ CEは除隊後の最初の誕生日から12か月以内、または現役勤務月数に相当する期間のいずれか長い方で修了する必要があります
- ✓ オハイオ州からの不在を引き起こした武装軍員の配偶者は、同様の更新およびCE延長権を受け取ります

CHAPTER 133

ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees

133.1 懲戒権の保持

本条項は、第4735章の他の規定に基づいてライセンス所有者に対して懲戒措置を取る監督官の権限を制限するものではありません。基金への債務の全額返済は、別の懲戒手続きを無効にしたり変更したりするものではありません。監督官はまた、行政費用の支弁のため基金から手数料を徴収することができます。

- ✓ 基金への返済は、別の懲戒手続きを無効にしません
- ✓ 監督官は本章の他の規定に基づいて完全な懲戒権を保持します
- ✓ 監督官は行政費用のため基金から手数料を徴収することができます

CHAPTER 134

§4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions

134.1 独占売却または賃貸リスティング契約

「独占売却または賃貸リスティング契約」は、§4735.55の要件を満たす売主とブローカー間の代理店契約であり、(1) ブローカーに売主を代理する独占権を付与し、(2) ブローカー、売主、または他の個人・団体が購入者・賃借人を提示した場合、または契約期間中に特に適用除外者を除く他者に不動産が売却・賃貸された場合、ブローカーに報酬が支払われることを規定しています。

- ✓ 独占売却契約では、売主が買い手を見つけた場合でもブローカーは報酬を得ます
- ✓ 契約期間中に特に適用除外者を除く他者に不動産が売却された場合、報酬が発生します
- ✓ 契約は改正法4735.55条の要件を満たす必要があります

134.2 排他的代理契約(Exclusive Agency Agreement)

「排他的代理契約」は§4735.55の要件を満たす売主-仲介業者代理契約であり、(1)仲介業者に売主を代理する排他的権を付与し、(2)仲介業者または他の者が買主/借主を見つけるか、契約期間中に物件が売却される場合、仲介業者に報酬が支払われることを定める。ただし、物件が売主自身の努力のみで売却されるか、特定の免除対象者に売却される場合は除外される。

- ✓ 排他的代理契約では、売主が自身の努力のみで売却した場合、仲介業者は報酬を得られない
- ✓ これが排他的売却権(売主自身による売却でも手数料が生じる)との主要な違いである
- ✓ 契約は4735.55条の要件を満たす必要がある

134.3 排他的購入者仲介契約

「排他的購入者仲介契約」は、§4735.55の要件を満たす買主/借主と仲介業者の契約であり、(1)仲介業者に買主/借主を代理する排他的権利を付与し、(2)仲介業者が契約期間中の条件に従って補償を受け、または物件が購入/賃借された場合に補償を受けることを規定し、特に除外されない限りこれを提供します。本契約は、仲介業者が売主または売主の仲介業者から補償を受けることを許可し、かつ買主/借主が自身の努力のみで物件を取得した場合には、支払い義務がないことを規定することができます。

- ✓ 排他的購入者仲介契約は、仲介業者に買主または借主を代理する排他的権利を付与します
- ✓ 本契約に基づき、仲介業者は売主または売主の仲介業者から補償を受けることができます
- ✓ 買主/借主が自身の努力のみで物件を取得した場合、支払い義務から解放される可能性があります

134.4 非排他的媒介契約

「非排他的媒介契約」とは、購入者、賃借人または売却者と§4735.55の要件を満たす宅建業者との間の契約であり、(1)宅建業者に当事者を代理する非排他的権利を付与し、(2)契約条件に基づく報酬を定め、同時にクライアントが契約条件に従い他の宅建業者または不動産仲介業者からサービスを受けることを認める契約です。

- ✓ 非排他的媒介契約により、クライアントは他の宅建業者または不動産仲介業者と取引することができます
- ✓ 宅建業者は非排他的契約で明記された条件に基づいてのみ報酬を受け取ります
- ✓ 購入者、賃借人または売却者に対して使用することができます

CHAPTER 135

ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity

135.1 普遍的ライセンス認可 (第4796章)

相反する規定に関わらず、監督官は、ORC 4796.03、4796.04、または4796.05の要件を満たし、かつオハイオ州不動産法の試験に合格した申請者に対して、第4796章に基づく販売員ライセンスを発行しなければなりません。

- ✓ 申請者がORC 4796.03、4796.04、または4796.05を満たす場合、監督官は第4796章に基づくライセンスを発行しなければなりません
- ✓ 申請者はオハイオ州不動産法の試験にも合格する必要があります

CHAPTER 136

ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers

136.1 セールスパーソンのブローカー変更申請

セールスパーソンがあるブローカーから別のブローカーに移籍するために申請する場合、ライセンスを保有するブローカーは区分(B)に基づいて監督官に通知する必要はありません。監督官はライセンスの返却の有無または区分(B)の通知の有無に関わらず、移籍申請書を処理することができます。

- ✓ セールスパーソンがブローカーを変更する場合、現在のブローカーは区分(B)の通知を行う必要がありません
- ✓ 監督官はライセンスの返却の有無または通知の提供の有無に関わらず、移籍を処理することができます

CHAPTER 137

ORC 4735.27(G) License Renewal

137.1 簡素化された更新申請

前年度のライセンスを単に更新するディーラーは、完全な申請書を再提出する必要がありません。更新申請には、区分(A)(2)、(3)、(6)で要求される情報のみを含める必要があります。

- ✓ 更新の場合、申請書は区分(A)(2)、(3)、(6)で要求される情報のみを含める必要があります
- ✓ 必須更新情報には、法人所有権/役員の詳細、主要および他のオフィスアドレス、および過去10年間の事業の性質と場所が含まれます

CHAPTER 138

§ 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions

138.1 ブローカレッジ人員の定義

「プリンシパルブローカー」とは、ブローカレッジの業務を監督し指揮する個別ライセンス取得ブローカーです。「アソシエイトブローカー」とは、プリンシパルブローカーまたは管理レベルのライセンシーとして機能しないブローカーライセンスを取得している個人です。「管理レベルライセンシー」とは、他のライセンシーに対する監督責任を有するブローカーに所属するライセンシーです。「ブローカレッジ」とは、ブローカーライセンスを付与された事業体であり、管理職務を有する所属ライセンシーを含みます。「ライセンシー」とは、オハイオ不動産委員会によってブローカーまたはセールスパーソンとしてライセンスを受けた個人を意味します。

- ✓ プリンシパルブローカーはブローカレッジの業務を監督し指揮します
- ✓ アソシエイトブローカーはブローカーライセンスを保有しますが、プリンシパルブローカーまたは管理レベルのライセンシーとして機能しません
- ✓ 管理レベルライセンシーは他のライセンシーに対する監督責任を有しています
- ✓ 「ライセンシー」とは、オハイオ不動産委員会によってブローカーまたはセールスパーソンとしてライセンスを受けた個人を意味します

138.2 売主および善意(Bona Fide)の定義

「売主」とは、不動産取引において物件の潜在的な譲渡人である当事者を意味し、不動産の売却を求める所有者および賃貸または借地を提供しようとする大家を含みます。「善意(Bona fide)」とは、善意で行われたもの、または免許法を回避する目的なしに行われたことを意味します。

- ✓ 「売主」には、不動産を売却する所有者だけでなく、賃貸または借地を提供しようとする大家も含まれます
- ✓ 「善意(Bona fide)」とは、善意で行われたもの、または免許法を回避する目的なしに行われたことを意味します

138.3 住宅売却リスティング権契約

「住宅売却リスティング権契約」とは、住宅用不動産の所有者が、金銭的(またはそれに相当する)対価と引き換えに、将来のある時点で当該物件を売却目的でリスティングする排他的権利を他者に付与することに同意する契約であり、(1) 当該契約が土地に付属することを明記するか、または将来の所有者を拘束することを主張するか、(2) 抵当権、担保負担、またはその他の不動産担保権益になることを主張するものをいう。

- ✓ 住宅売却リスティング権契約は、現在の対価と引き換えに、将来の排他的なリスティング権を付与する
- ✓ 当該契約は土地に付属することを主張するか将来の所有者を拘束することを主張するか、もしくは抵当権または担保負担になることを主張するものである
- ✓ これらの契約は、オハイオ州の免許法規により具体的に定義され、規制されている

138.4 石油・ガス土地専門家の定義

「石油・ガス土地専門家」とは、石油・ガス鉱物権の探査、輸送、生産または開発に関する契約の準備および交渉に定期的に従事する者を意味し、石油・ガスリース契約およびパイプライン地役権を含みます。このような専門家は、石油、ガス、またはその他の不動産の完全所有権(fee simple absolute)の売買に従事せず、§4735.023に準拠する場合、第(I)部に基づくブローカー免許から除外されます。

- ✓ 石油・ガス土地専門家は、石油/ガス鉱物権契約、リース契約およびパイプライン地役権を交渉します
- ✓ 彼らは完全所有権(fee simple absolute)権益を取り扱わず、§4735.023に準拠する場合にのみブローカー免許から除外されます

CHAPTER 139

ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796

139.1 第4796章に基づく相互認定ライセンス

監督官は、別の州で同等のライセンスを保有している、または満足できる職務経験、政府認定、もしくはそのようなライセンスを発行していない州の民間認定を保有している申請者に対して、第4796章（オハイオ州の普遍的/相互認定ライセンス法）に従い、外国不動産ディーラーライセンスを発行しなければなりません。

- ✓ 申請者が別の州で外国不動産ディーラーライセンスを保有している場合、監督官は第4796章に基づいてライセンスを発行しなければなりません。
- ✓ 申請者がライセンスを発行していない州で、外国不動産ディーラーとして満足できる職務経験、政府認定、または民間認定を保有している場合、監督官は第4796章に基づいてライセンスを発行しなければなりません。

CHAPTER 140

Supplement: Seller Property Condition Disclosure

140.1 居住用不動産開示様式 (ORC 5302.30)

オハイオ州は、1〜4棟の住宅ユニットの居住用不動産の売却者（譲渡人）に対し、商務長官が規定する居住用不動産開示様式を作成し、売却者の実際の知識内で重要事項を開示し、購入契約書署名前に買主に交付することを要求します。買主がオファーに署名した後に様式が交付された場合、買主は受領後3営業日以内に書面通知で撤回できますが、この権利は決済、売却者が契約を承認した後30日間、または買主の書面による放棄のいずれか最初に到来する時点で終了します。免除される譲渡には、裁判所命令、信託、差押え/担保権移行譲渡、共有所有者間の譲渡、配偶者または直系卑属への譲渡、政府機関を含む譲渡、および未占有の新築住宅が含まれます。売却者は実際の知識外のエラーについて責任を負わず、宅地建物取引業者は売却者の様式完成不履行について責任を負いませんが、現状売却であっても様式要件は免除されません。出典: Ohio Rev. Code §5302.30

- ✓ 1〜4棟の住宅ユニットの居住用不動産に適用され、様式はオハイオ商務長官が規定します
- ✓ 売却者は購入契約書署名前に完成した様式を交付する必要があります
- ✓ 遅延交付の場合、買主は受領後3営業日以内に書面で撤回できます
- ✓ 撤回権は決済、売却者の承認後30日間、または書面放棄のいずれか最初に到来する時点で終了します
- ✓ 免除: 未占有新築、裁判所命令、信託、差押え、共有所有者、配偶者/直系卑属、政府機関譲渡

CHAPTER 141

Supplement: Landlord-Tenant Law

141.1 敷金: 5%利息、30日返還、二倍損害賠償 (ORC 5321.16)

オハイオ州は敷金の上限額を定めていませんが、敷金が50ドルまたは1ヶ月分の家賃のいずれか大きい方を超え、賃借人が6ヶ月以上居住した場合、賃貸人は超過額に対して年5パーセントの利息を支払う必要があり、これは毎年計算・支払われます。賃貸借契約の終了と物件の引き渡し後30日以内に、賃貸人は未払い家賃と損害に対する項目別控除を差し引いた敷金を返還する必要があり、書面による項目別明細書を提供する必要があります。賃借人はこれらの権利を行使するため、書面で転送先住所を提供する必要があります。敷金を違法に差し押さえた賃貸人は、その金額に加えて同額の損害賠償(二倍)および合理的な弁護士費用の支払い責任があります。出典: オハイオ改正法典 §5321.16

- ✓ オハイオ州では敷金の法定上限額がない
- ✓ 賃貸期間が6ヶ月以上の場合、50ドルまたは1ヶ月分の家賃(いずれか大きい方)を超える部分に対して年5パーセントの利息が必要
- ✓ 契約終了および物件引き渡し後30日以内に敷金と控除項目の明細書を交付する必要がある
- ✓ 賃借人は書面で転送先住所を提供する必須
- ✓ 違法な敷金の差し押さえ: 賃借人は差し押さえられた金額 + 同額の損害賠償 + 弁護士費用を回収可能

141.2 賃貸人・賃借人法：通知、立入、賃料エスクロー、立退き（ORC第5321章、1923年）

オハイオ州賃貸人・賃借人法によれば、週単位の賃借は7日の通知により終了され、月単位の賃借は定期賃料支払日前に30日の通知により終了される。賃貸人は合理的な通知（24時間と推定）を提供し、合理的な時間に立入ることができるが、緊急時を除く。賃貸人の義務には建築法及び住宅法の遵守並びに物件を使用可能な状態に保つことを含み、一方賃借人は賃借住戸を安全かつ衛生的に保つ必要がある。賃貸人が30日の書面通知後に義務を果たさない場合、賃料の支払いが現在である賃借人は市町村又は県裁判所の書記に賃料をエスクロー預金することができるが、その旨を書面で通知した3戸以下の賃貸人に対しては適用されない。報復および自力救済的立退き（施錠、公共料金遮断）は禁止されており、立退きは法定警告文言を含む3日間の立退き通知で開始され、その後強制占有収用訴訟が提起される。オハイオ州法（ORC 5321.19、2022年制定）はまた、政治的分区が賃料統制条例を制定することを禁止している。出典：Ohio Rev. Code §§5321.02, 5321.04, 5321.05, 5321.07, 5321.15, 5321.17, 5321.19; §1923.04

- ✓ 終了通知：週単位の賃借は7日、月単位の賃借は30日
- ✓ 賃貸人の立入には合理的な通知（24時間と推定）及び合理的な時間が必要、緊急時を除く
- ✓ 裁判所書記への賃料エスクロー預金は、30日の書面通知後に賃借人が賃料の支払いが現在である場合に利用可能。その旨を書面で通知した3戸以下の賃貸人には適用されない
- ✓ 立退きは3日間の法定通知書で開始され、自力救済的立退きは禁止
- ✓ オハイオ州は地方の賃料統制条例に優先する（ORC 5321.19）

CHAPTER 142

Supplement: Ohio Fair Housing Law

142.1 オハイオ州公民権法: 保護クラスと執行 (ORC 4112.02(H))

オハイオ州の公正住宅法は、人種、肌の色、宗教、性別、兵役状況、家族構成、血統、障害、または国家出身に基づく住宅の売却、賃貸、融資、広告および仲介業務における差別を禁止しています。血統と兵役状況は連邦法を超える保護クラスです。オハイオ州公民権委員会がこの法律を管理し、違反行為から1年以内に委員会に苦情を提出する必要があり、個人民事訴訟も利用可能です(現在の制限期間を確認してください)。ブロックバスティング、ステアリングおよび差別的広告は違法であり、免許保有者は免除を受けません。公正住宅法違反はORC 4735.18に基づくライセンス懲戒の理由にもなります。出典: オハイオ州改正法典(Ohio Rev. Code) §§4112.02(H)、4112.04、4112.05、4112.051

- ✓ オハイオ州の9つの保護クラス: 人種、肌の色、宗教、性別、兵役状況、家族構成、血統、障害、国家出身
- ✓ 血統と兵役状況は連邦公正住宅法を超えるオハイオ州の追加保護クラス
- ✓ 違反行為から1年以内にオハイオ州公民権委員会に苦情を提出
- ✓ 免許保有者はオハイオ州公民権法からの免除を受けない
- ✓ 違反はORC 4735.18に基づくライセンス停止または取消しの根拠

CHAPTER 143

Supplement: Transfer Tax and Recording

143.1 不動産譲渡手数料: $1 州 + 最大 $3 郡(1,000ドルあたり)

オハイオ州は、不動産を譲渡する各証書に対して、対価の$100あたり10セント($1,000あたり$1)の強制的な不動産譲渡手数料を課し、各郡は最大3ミル($1,000あたり$3)の追加的な任意手数料を課すことができるため、合計最大$1,000あたり$4です。手数料は証書が譲渡のために提示される時に郡監査官(county auditor)により徴収され、慣例的には売主(譲渡人)により支払われます。すべての証書には譲渡手数料明細書(DTE 100)または免除明細書(DTE 100EX)が添付されなければならず、免除対象譲渡には無対価譲渡、配偶者間譲渡、政府機関への譲渡、贈与、特定の裁判所命令またはこれを修正する証書が含まれます。記録手数料は郡記録官(county recorder)により別途課され(最初の2ページあたり約$34、追加ページあたり$8; 現在の金額を確認)。出典: Ohio Rev. Code §319.54(G)(3); §322.02; §317.32

- ✓ 州の譲渡手数料は$1,000あたり$1
- ✓ 郡は$1,000あたり最大$3の任意手数料を追加することができ、最大合計は$1,000あたり$4
- ✓ 手数料は譲渡時に郡監査官に支払われ、慣例的には売主により支払われる
- ✓ 例: 最大手数料を課す郡での$200,000売却 = $800
- ✓ 免除対象譲渡はDTE 100EX明細書で文書化されなければならない

CHAPTER 144

Supplement: Ohio Property Law

144.1 寡婦遺産権と生存者譲渡証書(ORC 2103.02, 5302.17, 5302.22)

オハイオ州は依然として寡婦遺産権を認める数少ない州の一つです。生存配偶者は、婚姻中に他方配偶者が所有したすべての不動産の3分の1に対する終身利益を享受する権利があります。ただし、その利益が放棄された場合は除きます。未確定寡婦遺産権は婚姻中に発生するため、既婚売主の配偶者は、その配偶者が権利書上に記載されていなくても、寡婦遺産権を放棄するために証書または抵当権に署名する必要があります。寡婦遺産権は離婚または非所有配偶者の死亡により終了します。オハイオ州は1985年に新しい全体テナンシーを廃止しました。生存権を希望する共同所有者は、ORC 5302.17に基づく生存者譲渡証書を使用して、生存権を伴う共同テナンシーを設定する必要があります。オハイオ州はまた、不動産を遺産検認外に譲渡するための死亡時譲渡指定宣誓書(ORC 5302.22)を認めています。出典: オハイオ改正法典(Ohio Rev. Code) § §2103.02, 5302.17, 5302.22

- ✓ 寡婦遺産権 = 婚姻中に他方配偶者が所有した不動産の3分の1に対する終身利益
- ✓ 権利書に記載されていない配偶者は、寡婦遺産権を放棄するために証書または抵当権に署名する必要があります
- ✓ 寡婦遺産権は離婚により消滅します。法的別居だけでは終了しません
- ✓ 1985年以降の新しい全体テナンシーなし。代わりに生存者譲渡証書(ORC 5302.17)を使用
- ✓ 死亡時譲渡指定宣誓書は遺産検認を回避します(ORC 5302.22)

144.2 土地分割払い契約(ORC第5313章)

住宅用不動産の土地分割払い契約は書面であり、両当事者が署名し、法定条項(価格、支払い、利息、担保権、税金と保険の責任、法的説明)を含む必要があります。売主は署名後20日以内にその契約を郡記録官に登録し、買主に写しを交付しなければなりません。売主は契約残高以上に不動産を抵当に入れることはできず、要求に応じて買主に口座明細書を提供しなければなりません(最低年1回)。買主が5年以上支払った、または購入価格の20%以上を支払った場合、売主は没収権を行使することはできず、司法的に差し押さえなければなりません。その他の場合、30日間の書面による債務不履行通知の後、売主は強制進入・占有排除訴訟を通じて没収権を追求することができます。出典: オハイオ改正法§ §5313.02、5313.03、5313.05-5313.07

- ✓ 売主は契約締結後20日以内に契約を登録しなければなりません。
- ✓ 契約は書面であり、法定要件となる条項を含む必要があります。
- ✓ 没収には書面による債務不履行通知と最低30日間の是正期間が必要です。
- ✓ 買主が5年以上または価格の20%以上を支払った場合、売主は没収ではなく差押えを行わなければなりません。
- ✓ 売主は未払い契約残高を超えて不動産に担保権を設定することはできません。

144.3 証書および賃貸借の形式、登記、詐欺防止法、および21年間の不法占有

オハイオ州の不動産に関する証書、抵当権または賃貸借は、公証人またはその他の権限のある役員によって署名され、認証されなければ登記可能ではなく、登記されていない書類は、後に登記した誠実な第三者買主に対して無効です。3年以下の賃貸借は認証または登記を必要とせず、口頭で成立することができます。3年を超える賃貸借は書面でなければならず、認証され、登記されなければなりません。土地または土地に関連する利益の売却契約は、オハイオ州の詐欺防止法に基づき書面でなければなりません。不法占有による権原は、21年間の公然たる、顕著で、排他的で、継続的で、敵対的な占有を必要とします。出典：Ohio Rev. Code § § 5301.01, 5301.08, 5301.25, 1335.04, 1335.05, 2305.04

- ✓ 証書および抵当権は、譲渡人によって署名され、登記可能にするために公証人によって認証されなければなりません
- ✓ 3年を超える賃貸借は書面でなければならず、認証され、登記されなければなりません。3年以下は口頭で成立することができます
- ✓ 登記は建設的通知を与えます。登記されていない証書は、その後登記した誠実な第三者買主に対して無効です
- ✓ 不動産またはその利益の売却契約は、詐欺防止法に基づき書面でなければなりません
- ✓ オハイオ州の不法占有期間は21年です

CHAPTER 145

Supplement: Property Tax

145.1 固定資産税: 35%評価、再評価サイクル、住宅所有者および自己所有クレジット

オハイオ州の不動産は真実(市場)価値の35%で評価され、郡監査官は6年ごとに再評価を行い、3年目に3年ごとの更新を実施します。税率はミル単位で表示され(1ミル = 評価額$1,000当たり$1)、税は1月1日から先取特権となり、半年ごとに後払いで納付されます。65歳以上、永続的障害者、または配偶者遺族のための住宅所有者控除は、指数化された金額(2025年約$28,000、所得制限約$40,000オハイオ調整総所得、障害退役軍人向け優遇額、現在の数値を確認)だけ課税価値を減少させます。自己所有住宅はまた2.5%の自己所有クレジットを受け取り、評価異議は3月31日までに郡再評価委員会に提出されます。出典: オハイオ修正法第§§5713.01, 5715.01, 323.152, 5715.19号

- ✓ 評価額 = 真実(市場)価値の35%
- ✓ 6年ごとの再評価および3年目の更新
- ✓ 1ミル = 評価額$1,000当たりの税$1; 税は半年ごとに後払いで納付
- ✓ 65歳以上/障害者/配偶者遺族向けの住宅所有者控除は所得テスト対象で指数化される(金額確認)
- ✓ 再評価委員会への異議は3月31日までに提出必須

CHAPTER 146

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

146.1 司法的差押え、最低入札価格3分の2以上、および確認までの償還権

オハイオ州は司法的差押え州です。貸し手は普通民事裁判所に訴訟を起こし、3週間連続で公告された後、保安官または民間売却担当官の売却で不動産が評価額で売却されます。最初の売却では、不動産は評価額の3分の2未満で売却することはできません。売却されない場合、最低入札価格なしで2番目の住宅売却が開催される場合があります。抵当人は、裁判所が売却を確認する前の任意の時点で、判決金、利息および費用を支払うことで償還できます。オハイオ州には確認後の法定償還期間がありません。1戸または2戸の所有者占有住宅に関する不足分判決は、売却確認後2年で強制不可能になります。出典：Ohio Rev. Code § § 2323.07, 2329.20, 2329.26, 2329.33, 2329.52, 2329.08

- ✓ オハイオ州の差押えは司法的(法廷措置)です。担保権実行による差押えはありません
- ✓ 最初の保安官売却の最低入札価格 = 評価額の2/3、2番目の住宅売却には最低入札価格がない
- ✓ 償還請求権は裁判所が売却を確認するまでの間のみ存在し、確認後の償還はない
- ✓ 売却公告は3週間連続で週1回掲載されます
- ✓ 住宅不足分判決は確認後2年で執行不能になります

CHAPTER 147

Supplement: Condominium and HOA Law

147.1 オハイオ州コンドミニアム法の開示声明および15日間の契約解除権；計画コミュニティ法

オハイオ州コンドミニアム法に基づき、ユニットを販売する開発業者は、購入者に書面による開示声明書（宣言書、定款、予算、手数料、保証およびその他の必須情報）を提供する必要があります。購入者は開示声明書の受領後15日以内に書面通知により契約を罰金なしで無効にすることができます。開発業者に支払われた購入デポジットおよび頭金は決済まで第三者預託金口座に保管される必要があり、開発業者は新規ユニットに対して法定保証を提供する必要があります。ユニット所有者協会は未払い評価額に対する先取特権を有し(ORC 5311.18)、所有者は協会の記録へのアクセスが認められなければなりません。オハイオ州には別個の法定再販売証明書がないため、購入契約書には宣言書、定款および財務情報の提供を要求する必要があります。計画コミュニティ(HOA)はORC第5312章により統制され、評価額、先取特権および規則執行を認可しています。出典：オハイオ州改正法典§§5311.25、5311.26、5311.27、5311.18；第5312章

- ✓ 開発業者はコンドミニアムユニットの販売前に書面による開示声明書を提供する必要があります
- ✓ 購入者は開示声明書の受領後15日以内に契約を解除することができます
- ✓ 開発業者は決済まで預金を第三者預託金口座に保管する必要があります
- ✓ 協会は未払い評価額に対する先取特権を有します(ORC 5311.18)
- ✓ 計画コミュニティ/HOAはORC第5312章により統制されます

CHAPTER 148

Supplement: Closing Practice

148.1 オハイオ州グッドファンド法（決済法）(ORC 1349.21)

オハイオ州では、不動産決済を行うために弁護士が必要ではありません。決済は通常、所有権保険を発行する所有権会社またはエスクロー代理人によって処理されます。2017年に発効したグッドファンド法に基づき、定住またはエスクロー代理人は、住宅ローン決済から集金された良好な資金を受け取るまで、資金を支払うことができません。$10,000以上の金額は送金で送付される必要があり、$10,000未満の金額は送金、銀行家小切手、認定小切手、または不動産ブローカーの信託口座から振り出された小切手で可能です。$1,000未満の金額のみが個人小切手で支払われることがあります。送金詐欺警告と送金指示の確認は標準的慣行です。出典：Ohio Rev. Code § 1349.21

- ✓ オハイオ州の不動産決済では弁護士は不要であり、所有権会社が通常決済を処理します
- ✓ $10,000以上の資金は決済代理人に送金で送付される必要があります
- ✓ $10,000未満の金額は銀行家小切手、認定小切手、または不動産ブローカー信託口座小切手で可能です
- ✓ 個人小切手は$1,000未満の金額にのみ認められます
- ✓ 決済代理人は資金が集金されるまで支払うことができません