Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Pennsylvania Real Estate Salesperson License Exam

Pennsylvania

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
118	16	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 • 118 knowledge points • 16 chapters

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

Contents

01 Subch. B: General provisions – definitions, exclusions from the act, fees 1

02 Subch. C: Licensure – broker, salesperson, cemetery, builder-owner, rental listing referral agent, reciprocal, offices 8

03 Subch. D: Licensing examinations 16

04 Subch. E: Standards of conduct and practice – agency relationships, consumer notice, agreements, escrow, advertising, records, prohibited conduct 20

05 Subch. H: Continuing education 34

06 Subch. J: Broker price opinions 36

07 Supplement: License law – recovery fund 39

08 Supplement: License law – discipline 40

09 Supplement: Fair housing – state law 42

10 Supplement: Landlord-tenant law 44

11 Supplement: Taxes and closing 46

12 Supplement: Condominium/HOA law 48

13 Supplement: State disclosures 50

14 Supplement: License law – commission 52

15 Supplement: Financing and foreclosure 53

16 Supplement: License law – compensation 55

CHAPTER 1

Subch. B: General provisions – definitions, exclusions from the act, fees

1.1 ブローカーの定義と活動

ブローカーとは、標準ライセンスまたは相互ライセンスを保有し、他者のために報酬、手数料またはその他の価値のある対価と引き換えに、不動産活動を行う個人または団体です。2部構成のテストでは、「他者のために」AND「報酬のために」行動することが必要です。活動には、不動産交渉/物件所在地の特定支援、リスティング/売却/賃貸/タイムシェア/資金調達/オプション交渉、不動産管理、不動産コンサルタント/カウンセラー/住宅探し業者としての自己表示、売却/交換/購入/賃貸促進、比較市場分析(CMA)実施、またはこれらのいずれかの試行が含まれます。

- ✓ ブローカーは標準ライセンスまたは相互ライセンスを保有し、「他者のために報酬、手数料またはその他の価値のある対価と引き換えに」行動する必要があります
- ✓ 比較市場分析の実施はライセンスを持つブローカー活動です
- ✓ 促進活動は、主要事業が広告、宣伝、または広報関係である個人/団体には適用されません
- ✓ 記載されているブローカー活動のいずれかを試行することも定義に含まれます

1.2 セールスパーソンの定義および許可された活動

セールスパーソンは、指定された行為を実行するためにブローカーに雇用された標準またはレシプロカルライセンスを保有する個人です。ブローカーとは異なり、セールスパーソンは常にブローカーの雇用下で働きます。許可された活動には、不動産の売却/売却の申し出/リスティング、購入/購入の申し出、売買/交換の交渉、不動産ローンの交渉、賃貸/レンタルまたはその申し出、家賃徴収、ブローカーの資産管理支援、および比較市場分析の実施が含まれます。

- ✓ セールスパーソンは不動産活動を実行するためにブローカーに雇用されていなければなりません
- ✓ セールスパーソンは比較市場分析を実施し、不動産ローンを交渉することができます
- ✓ セールスパーソンはブローカーの資産管理を支援することができますが、ブローカーの監督下で働きます

1.3 エージェンシー関係及び委任者

エージェンシー関係とは、ブローカー(またはブローカーに雇用されたライセンス保有者)と委任者となる消費者間の信託関係です。委任者とは、ブローカーまたはブローカーに雇用された別のライセンス保有者とエージェンシー関係を結んだ消費者です。消費者とは、不動産サービスの受益者である個人または法人です。

- ✓ エージェンシー関係はブローカー/ライセンス保有者と委任者間の信託性質を持つ関係です
- ✓ 委任者はエージェンシー関係を結んだ消費者です
- ✓ 消費者はエージェンシー関係の有無に関わらず、不動産サービスの受取人です

1.4 エージェントの種類：売り手、買い手、デュアル、指定、サブエージェント

ペンシルベニア州は複数のエージェンシー役割を認めています。売り手エージェントは売り手/貸主とエージェンシー関係を確立し、買い手エージェントは買い手/借り手と関係を確立します。デュアルエージェントは同一の取引において買い手/借り手と売り手/貸主の両方を代理します。指定エージェントは、被用仲介人によって指定された1人以上の免許を持つ者であり、本人の同意により本人のためにのみ活動し、その仲介人の被用下にある他のすべての免許を持つ者を排除します。サブエージェントは上場仲介人の被用ではない免許を持つ者であり、売り手/貸主のエージェントとして上場仲介人と協力し、売り手との間にエージェンシー関係があると見なされます。

- ✓ デュアルエージェントは同一の取引において買い手/借り手と売り手/貸主の両方を代理します
- ✓ 指定エージェントは本人の同意により被用仲介人によって任命されます
- ✓ サブエージェントは上場仲介人の被用ではありませんが、売り手との間にエージェンシー関係があると見なされます

1.5 トランザクション・ライセンシー

トランザクション・ライセンシーとは、消費者との代理関係に入ることなく、通信またはドキュメント作成サービスを提供し、またはブローカー/セールスパーソンの定義に記載されている他の行為を実行するライセンシーです。これは非代理人の役割であり、信認義務は発生せず、売主/買主代理人と区別されます。

- ✓ トランザクション・ライセンシーは消費者との代理関係に入りません
- ✓ トランザクション・ライセンシーは信認代理義務を負うことなく、通信/ドキュメント作成および他のブローカー/セールスパーソンの行為を提供することができます

1.6 法律からの除外 — 所有者および弁護士

特定の者は本法律および第35章から除外される。不動産の所有者は、所有者が所有・賃借した物件に関しては除外されるが、法人またはパートナーシップの場合、この除外は5名を超えるパートナー・役員には適用されず、他の従業員にも適用されない。記録されている委任状に基づいて行動する事実上の弁護士は、本法律を回避するために使用されない場合に限り除外される(単に認可仲介人の利用を避けるため不動産管理者に委任状を付与することは回避行為である)。弁護士は、弁護士依頼人関係内で依頼人から報酬を受け取り、仲介人として自己を表示していない場合にのみ除外される。

- ✓ 法人またはパートナーシップの所有者除外は、5名を超えるパートナー・役員には適用されず、他の従業員にも適用されない
- ✓ 事実上の弁護士の記録された委任状は、本法律を回避するために使用することはできない(例えば、認可仲介人の利用回避)
- ✓ 弁護士は、弁護士依頼人関係内で行動し、かつ仲介人として自己を表示していない場合にのみ除外される

1.7 提出書類の正確性および真正性

§ 35.204に基づき、試験、免許、登録または承認のために提出されたすべての申請書、陳述書、身元保証書またはその他の書類は、正確性および真正性についての委員会調査の対象となります。申請者が正確かつ真正な情報を提供しなかったという故意の不履行は、申請の却下の理由となります。免許保有者がそのような申請に関連した故意の不履行を行った場合、懲戒処分の理由となります。

- ✓ 提出書類は正確性および真正性を確認するための委員会調査の対象です
- ✓ 申請者が真正な情報を提供しなかったという故意の不履行は、申請の却下の理由となります
- ✓ 免許保有者が真正な情報を提供しなかったという故意の不履行は、懲戒処分の理由となります

1.8 標準ライセンス対相互ライセンス

標準ライセンスは、法律の教育・経験および試験要件を満たした個人・団体に発行されます。相互ライセンスは、不動産サービスの主たる営業所がペンシルベニア州外にあり、委員会と相互協定を締結した州または実質的に同等の免許資格要件を持つ州から現在有効なライセンスを保有する個人・団体に発行されます。

- ✓ 標準ライセンスはペンシルベニア州の教育・経験および試験要件を満たす必要がある
- ✓ 相互ライセンスは主たる営業所がペンシルベニア州外にあること、および現在有効な州外ライセンスを保有していることが必要である
- ✓ 相互性には相互協定または実質的に同等の資格のいずれかが必要である

1.9 アソシエイトブローカーと記録上のブローカー

アソシエイトブローカーは、別のブローカーに雇用されている個人ブローカーです。記録上のブローカーは、ブローカー免許を保有するパートナーシップ、協会、または法人の不動産取引に責任を負う個人ブローカーです。これらの区別は、事業体免許所有者内での監督と責任を明確にします。

- ✓ アソシエイトブローカーはブローカー免許を保有していますが、別のブローカーの下で雇用されて働いています
- ✓ 記録上のブローカーは、ライセンスを受けたパートナーシップ、協会、または法人の取引に対して責任を負います

1.10 リスティングブローカーおよびリスティング/バイヤーエージェンシー契約

リスティングブローカーは、売り手/賃貸人と、売り手エージェント、デュアルエージェント、または取引ライセンス保有者として物件をマーケティングするための書面契約を締結しました。オープンリスティング契約は、売り手が複数のブローカーを雇用する権利を保有する非独占的リスティングです。非独占的バイヤーエージェンシー契約により、バイヤーは購入または賃借のために複数のブローカーを雇用する権利を保有できます。

- ✓ リスティングブローカーは、売り手エージェント、デュアルエージェント、または取引ライセンス保有者として書面契約に基づいて行動します
- ✓ オープンリスティング契約は非独占的です — 売り手は複数のブローカーを雇用することができます
- ✓ 非独占的バイヤーエージェンシー契約により、バイヤーは複数のブローカーを雇用できます

1.11 比較市場分析及びブローカー価格意見

比較市場分析(CMA)は、ブローカー、準ブローカー、または販売員が、特定の時間に特定の不動産の推定売却価格または賃貸価格に関して作成した書面分析/意見/結論であり、売り手/買い手/貸主/借主、または適正調査を実施する者のために準備されます。ブローカー価格意見(BPO)は、状態、市場、近隣、および比較売上に関する異なるレベルの詳細を含む推定売却価格を詳述する推定値ですが、自動評価モデル(AVM)は含まれていません。AVMは、モーゲージ発行者/二次市場発行者が消費者の主な住居を担保とするモーゲージの担保価値を決定するために使用するコンピュータ化されたモデルです。

- ✓ CMAおよびBPOは、ブローカー、準ブローカー、または販売員によって準備される可能性があります
- ✓ ブローカー価格意見は自動評価モデル(AVM)を除外します
- ✓ AVMはモーゲージ発行者/二次市場発行者が使用するコンピュータ化された評価モデルです

1.12 消費者通知開示参照

§ 35.336(a)の消費者通知の目的のため（住宅または商業用不動産の売買、またはライセンス保有者がテナントの代理として行う場合のリース についての開示要約）、「ライセンス保有者」という用語はブローカーまたはセールスパーソンを意味します。これはライセンス保有者の定義を必須の消費者通知開示義務に結びつけます。

- ✓ § 35.336(a)に基づく消費者通知の目的のため、「ライセンス保有者」はブローカーまたはセールスパーソンを意味します
- ✓ 消費者通知は、住宅または商業用不動産の売買およびテナント代理の場合のリースに適用されます

1.13 教育用語：クレジットと指導時間

継続教育/事前免許教育の場合、1クレジットは15時間の指導に相当し、1時間の指導は最低50分間の期間です。遠隔教育は、学生と指導が距離または時間で分離されている状態で提供されます。自主学習は講師との接触がなく、講師主導型学習は継続的な講師との接触を提供します。

- ✓ 1クレジットは15時間の指導に相当します
- ✓ 1時間の指導は最低50分間の期間です
- ✓ 自主学習は講師との接触がなく、講師主導型学習は継続的な講師との接触を提供します

1.14 法律からの除外 — その他の範疇

追加の除外範疇には、以下が含まれます：不動産取引が主要業務に一般的または必要なエネルギーまたは鉱物資源事業の役員/従業員、裁判所命令/遺言/信託に基づいて行動する破産受託者、管理人、遺言執行者、受託者または後見人、機関自体の不動産のみが関係する場合の銀行/貯蓄/信用機関の役員/取締役、報酬なしに副次的に家族埋葬地を表示する特定の墓地会社役員/従業員、本物の教会/宗教/親睦組織が所有する墓地会社、本物の競売で認可された競売人、および賃貸契約を締結したり、占有条件を交渉したり、借家人の資金を保有する権限を持たない多世帯住宅を管理する特定の従業員。

- ✓ 裁判所命令、遺言、または信託証書に基づいて行動する受託者、管理人、遺言執行者、または後見人は除外されます。
- ✓ 多世帯住宅の従業員は、賃貸契約を締結したり、占有条件を交渉したり、借家人の資金を保有する権限がない場合にのみ除外されます（アパートメントを表示し、賃貸情報を提供することはできます）。
- ✓ 認可された競売人は、本物の競売で許可された職務を遂行する間のみ除外されます。
- ✓ 機関のローン取引の評価/査定を行う銀行役員/従業員は除外されます。

1.15 手数料表

35.203条は手数料を定めています。主な例：ブローカー/墓地ブローカー試験資格の審査 $40、標準/相互ブローカー/墓地ブローカー/賃貸物件紹介エージェント免許申請 $75、支店事務所申請 $65、準ブローカー/セールスパーソン申請 $25、ブローカー/支店/賃貸物件紹介エージェント2年更新 $126、セールスパーソン/準ブローカー/墓地セールスパーソン2年更新 $96（その後 $64の変形が記載されています）。更新日を超えた月ごと、または月の一部ごとに $5が追加され、規定の更新手数料に加算されます。

- ✓ 更新日を超えた月ごと、または月の一部ごとに $5の追加費用が発生し、更新手数料に加算されます
- ✓ 免許は2年ごとの周期で更新されます
- ✓ 申請、初期免許取得、2年更新は別個に手数料が課せられます

1.16 ショートセール定義

ショートセール(短期売却)とは、売主の収益が当該不動産に担保されたすべての先取特権(Liens)を返済するのに必要な金額より少ない不動産の売却です。ショートセールを認識することは、ライセンス保有者の開示および取引処理に関連します。

- ✓ ショートセールは、売主の収益がすべての先取特権を返済するのに必要な金額より少ないときに発生します
- ✓ 先取特権不足額がショートセールを標準的な売却と区別します

1.17 タイムシェアおよびキャンプ場会員権

タイムシェアは、同様のユーザー間で使用/占有を配分する取り決めに基づいて、定期的に1つ以上のユニットを使用/占有する権利です。「ユニット」は、不動産に永続的に固定され、個別占有を目的に設計された建物/部分です(またはキャンプ場会員権部分)。タイムシェアはキャンプ場会員権を含みません。キャンプ場会員権(単純所有権またはリースではなく、その他の利益)は、会員契約に基づいて定期的にレクリエーション車両/トレーラー/テント/キャンパーを配置する権利を付与します。

- ✓ タイムシェアは明示的にキャンプ場会員権を含みません
- ✓ キャンプ場会員権は、会員契約に基づいて定期的にレクリエーション車両/トレーラーを配置する権利に関する、単純所有権またはリース以外の利益です
- ✓ 公認仲介人、営業担当者、またはタイムシェア営業担当者は、キャンプ場会員権を販売するためにキャンプ場会員権営業担当者のライセンスを保有する必要はありません

1.18 不動産および墓地の定義

「不動産」とは、ペンシルベニア州内外の土地に対する利益または権利であり、有体および無体、完全所有権および限定的所有権を含み、リース利益およびタイムシェア利益を含む。墓地とは、亡くなった人間を火葬、墓、納骨堂、地下室または灰置き壇に埋葬または埋骨する場所であるが、個人の家族墓地は含まない。墓地仲介人および販売員は、墓地区画、区域、および納骨堂スペースのみに専ら従事する。

- ✓ 不動産には、ペンシルベニア州内外の土地に関するリース利益およびタイムシェア利益が含まれる
- ✓ 墓地には個人の家族墓地が含まれない
- ✓ 墓地仲介人は、墓地区画、区域、および納骨堂スペースまたは開口部のみに専ら制限される

1.19 賃貸物件紹介仲介人及び記録管理者

賃貸物件紹介仲介人とは、見込み賃借人を賃貸住宅ユニットに紹介するために賃貸情報を収集する事業を所有または管理する個人または団体のことです。ただし、州法または連邦法に基づいて設立された公営住宅公社の職員または従業員は含まれません。記録管理者とは、ライセンスを受けた合名会社、協会または法人の賃貸物件紹介取引に責任を持つ個別の賃貸物件紹介仲介人です。

- ✓ 賃貸物件紹介仲介人は、見込み賃借人を賃貸住宅ユニットに紹介するために賃貸情報を収集します
- ✓ この用語は公営住宅公社の職員または従業員を除外します
- ✓ 記録管理者はライセンスを受けた団体の賃貸物件紹介取引に責任を持ちます

CHAPTER 2

Subch. C: Licensure – broker, salesperson, cemetery, builder-owner, rental listing referral agent, reciprocal, offices

2.1 すべての申請者のための一般ライセンス要件

第35.221条は、申請する免許の具体的な要件に加えて、すべての標準または相互不動産免許申請者に適用される基本的な提出要件を規定しています。申請者は、免許手数料を提出し、すべての犯罪歴を開示し、訴訟プロセスの送達に同意する必要があります。

- ✓ すべての申請者は、第35.203条で規定されている免許手数料を申請書とともに提出する必要があります
- ✓ 申請者は、重罪または軽罪の有罪判決、有罪認否またはノロコンテンデレ(nolo contendere)の認否、および科せられた判決の完全な詳細を提供する必要があります
- ✓ 法人、パートナーシップまたは協会の場合、犯罪開示要件はパートナーシップ/協会の各メンバーおよび法人の各役員に適用されます
- ✓ 申請者は、他の方法で送達ができない場合、委員会会長および英連邦国務長官に送達することで、有効な訴訟プロセスの送達が行われる可能性があることに対する書面による同意を与える必要があります

2.2 標準ブローカー免許要件

セクション35.222(a)は、標準ブローカー免許を取得しようとする個人を規定しています。申請者はブローカー試験に合格し、事務所要件を満たし、誠実な評判を証する推薦状を提出する必要があります。

- ✓ 完全な申請書を提出する前の3年以内に、ブローカー免許試験の各部分に合格すること
- ✓ 過去5年以内に別の州でブローカー免許を積極的に保有していた申請者は、ペンシルバニア州部分の試験のみ受験・合格すればよい
- ✓ §§35.241および35.242への準拠が必須である（一般事務所要件およびブローカー事務所基準）
- ✓ 申請者の居住地または事業地域の委員会認定不動産ブローカー1名および無関係な不動産所有者2名からの推薦状を提出すること（過去1年以内に居住地が変更された場合は、以前の県から2名追加）

2.3 相互認定ブローカー免許要件

セクション35.222(b)は、州外ブローカーがペンシルベニア相互認定ブローカー免許を取得することを認めています。申請者は現在有効な州外免許を保有し、オフィス規則を満たし、検証済みの陳述書を提出し、他の州のライセンス付与当局から認証書を提供する必要があります。

- ✓ ペンシルベニア免許所有者に相互認定を与える、または実質的に同等の適格性を持つ州の現在のブローカー免許を保有していなければならない
- ✓ 他の州がペンシルベニア免許所有者に追加の教育/経験/試験を要求する場合、相互認定申請者は同等の要件を完了する必要がある
- ✓ 懲戒/調査がないことを開示する検証済みの陳述書を提出し、法律および章への理解および同意を示し、記録開示に同意する必要がある
- ✓ 関連ブローカーとして行動する場合、所属ブローカーから良好な信用を証明し、積極的な監督/研修を認証する宣誓陳述書を提出する必要がある
- ✓ 他の州から、ライセンスが良好な状態で活動中であることを確認し、過去の懲戒を説明し、オフィス/雇用ブローカーのリストを記載する認証書を提出する必要がある

2.4 標準セールスパーソンライセンス要件

セクション35.223(a)は標準セールスパーソンライセンスの要件を規定しており、試験合格、ブローカーの宣誓供述書提出、および必須教育の成績証明書提出が含まれます。

- ✓ 完了された申請前3年以内にセールスパーソンライセンス試験の各部分に合格する必要があります
- ✓ 過去5年以内に別の州でブローカーまたはセールスパーソンとして有効なライセンスを保有していた申請者は、ペンシルベニア州部分の試験のみに合格する必要があります
- ✓ 提携ブローカーから、良好な評判を証明し、積極的な監督/トレーニングを認証する宣誓供述書を提出する必要があります
- ✓ §35.272(a)(2)で要求される学位または講座クレジットを証明する公式成績証明書を提出する必要があります

2.5 法人・組合のためのブローカーライセンス

Section 35.222(c)は、標準ブローカーライセンスまたは相互ブローカーライセンスを求めるパートナーシップ、協会または法人に適用されます。法人は、活動的なメンバー/役員がライセンスを持つことを確保し、「記録上のブローカー」(Broker of Record)を指定する必要があります。

- ✓ 不動産事業に従事する各メンバー/役員は、委員会(Commission)から現在有効な標準ブローカーライセンスまたは相互ブローカーライセンス、またはセールスパーソンライセンスを保有する必要があります
- ✓ 法人は、「記録上のブローカー」として機能する委員会ライセンス保有ブローカーを指定する必要があります
- ✓ 法人は§§35.241および35.242に準拠し、完成した申請書を提出する必要があります

2.6 相互販売員免許要件

§35.223(b)は州外免許保持者に対する相互販売員免許に関する規定であり、現在有効な州外免許、検証済み陳述書、当局の認定書、および仲介業者の宣誓陳述書を要求しています。

- ✓ 相互性に基づくか、実質的に同等の適格性の下で、現在有効な州外仲介業者または販売員免許を保有する必要があり、別の州がペンシルベニア州免許保持者に対してより多くの要件を課す場合は同等の要件を完了する必要があります
- ✓ 懲戒状況、法令・章に対する熟知、および情報開示への同意に関する検証済み陳述書を提出する必要があります
- ✓ 他州の免許当局から、活動中・良好な状態、過去の懲戒、事務所および雇用仲介業者に関する認定書を提出する必要があります
- ✓ 標準または相互仲介業者から、良好な評判を証明し、積極的な監督・訓練を認定する宣誓陳述書を提出する必要があります

2.7 墓地ブローカーライセンス要件

セクション35.224は、個人および法人向けの標準および相互墓地ブローカーライセンスを規定しています。要件はブローカー規則と並行していますが、墓地ブローカー試験を使用し、法人構成員に対して墓地ブローカー資格証明書を要求します。

- ✓ 標準申請者は3年以内にセールスパーソンライセンス試験に合格する必要があり（別の州で過去5年以内に墓地ブローカーとしてアクティブにライセンスを取得している場合はPA部分のみ）、§§35.241および35.242に準拠する必要があります。
- ✓ 標準申請者は、委員会認可ブローカー1名およびその他の無関係なカウンティ不動産所有者2名からの推薦書を提出する必要があり（1年以内に移転した場合は以前のカウンティ参考情報を含む）
- ✓ 相互申請者は、現在の州外墓地ブローカーライセンスを保有し、検証済み陳述書、州当局認定書、および該当する場合はアソシエイトブローカー宣誓陳述書を提出する必要があります。
- ✓ 法人は、構成員/役員が適切なブローカー/墓地ブローカーライセンスを保有していることを確認し、ブローカーまたは墓地ブローカーを記録上のブローカーとして指定する必要があります。

2.8 墓地セールスパーソン ライセンス要件

Section 35.225は、標準および相互墓地セールスパーソンライセンスを規定しています。標準ライセンスには試験要件がありませんが、申請者は18歳以上である必要があり、所属ブローカーがいなければなりません。

- ✓ 標準申請者は18歳以上である必要があります
- ✓ 標準申請者は、所属ブローカーまたは墓地ブローカーから宣誓供述書を提出し、良好な評判を証明し、積極的な監督/トレーニングを認証しなければなりません
- ✓ 相互申請者は現在有効な州外墓地セールスパーソンライセンスを保有し、州当局認証書、検証済み陳述書、および所属ブローカーの宣誓陳述書を提出しなければなりません

2.9 一般的なオフィス要件

セクション35.241では、ブローカー、墓地ブローカー、賃貸借仲介紹介代理人がペンシルベニア州に主要事務所を維持する必要があり、追加の場所に対しては支店事務所ライセンスが必要です。

- ✓ ブローカー、墓地ブローカー、または賃貸借仲介紹介代理人は、別の州で標準ライセンスと同等のライセンスを保有し、その州に主要事務所を維持していない限り、ペンシルベニア州に主要事務所を維持しなければなりません。
- ✓ ブローカーまたは墓地ブローカーは複数のペンシルベニア州事務所を維持することができますが、追加の各事務所に対しては支店事務所ライセンスが必要です。

2.10 ブローカーまたは墓地ブローカーの事務所基準

セクション35.242は、ブローカーまたは墓地ブローカーの事務所に対する物理的および看板基準を設定して、専門的かつプライベートな不動産事業の遂行を保証します。

- ✓ 事務所は不動産事業に専念し、プライベートな状態でビジネスを遂行できるように配置されなければなりません
- ✓ 個人住宅に位置する場合、事務所は住宅の入口とは別の入口を有する必要があります
- ✓ ライセンスに指定されたブローカー/墓地ブローカーの事業名は、事務所の外部に目立つように恒久的に表示されなければなりません
- ✓ 支店事務所もこれらの事務所基準に準拠する必要があります

2.11 支店オフィスライセンス

35.243条では、追加の仲介業者/墓地仲介業者オフィスを開設する前に、別途の支店オフィスライセンスを取得することが必要であり、そのライセンスはその仲介業者の許可を受けた事業名で発行されます。

- ✓ 仲介業者または墓地仲介業者は、支店オフィスを開設する前に、その場所に対する支店オフィスライセンスを最初に取得し、35.203条に規定する申請書と手数料を提出する必要があります。
- ✓ 支店オフィスライセンスは、仲介業者/墓地仲介業者が本店で許可を受けた名義で発行されます。
- ✓ 支店オフィスライセンスは、仲介業者/墓地仲介業者のライセンスが停止、取消、または廃止されると自動的に終了します。

2.12 事務所の監督と運営

第35.244条は、各事務所が適切に免許を受けたブローカーの指導下にあることを要求し、セールスパーソンおよび準ブローカーがブローカーとの提携関係で業務を行うことを要求しています。

- ✓ ブローカーの本店または支店は、標準的または相互免許を保有するブローカーまたは準ブローカーが指導および監督する必要がある
- ✓ 墓地ブローカーの事務所は、ブローカー、墓地ブローカー、準ブローカー、または準墓地ブローカーが監督する必要がある
- ✓ 準ブローカー、セールスパーソン、墓地セールスパーソン、キャンプ場会員権セールスパーソン、およびタイムシェアセールスパーソンは、委員会免許を受けたブローカーとの提携関係で業務を行う必要がある
- ✓ 支店は従業員が従業員の唯一の利益のために業務を行うことを許可するために運営されることはできず、賃貸リスティング紹介エージェントは2つ以上の事務所を監督することはできない

2.13 事務所の検査

35.246条は、委員会がライセンス所有者の事務所に対する定期および特別検査を実施して規制遵守を確認する権限を与え、定義された範囲および通知要件を規定しています。

- ✓ 定期検査は通常業務時間中に年最大4回まで実施でき、法律および章に対する規制遵守を確認します。
- ✓ 特別検査は、苦情または違反の合理的な疑いがある場合、または以前の検査で発見された非遵守のフォローアップとして実施されることがあります。
- ✓ 委員会は、検査を開始する前に、本条に基づいて制限される検査であることを責任者であるライセンス所有者に通知する必要があります。
- ✓ 検査中、委員会は取引・法人記録を審査し、すべての事務所区域を検査し、従業員に面接し、仲介業者の銀行からエスクロー口座記録を受け取るための書面による認可を取得することができます。

2.14 取消後の再ライセンス付与

セクション35.251は、ライセンスが取消された個人が再ライセンス付与を求める際の要件を規定しています。委員会が請願を検討する前に、最小待機期間が適用されます。

- ✓ 委員会は、取消開始日から最低5年間、再ライセンス付与を認可しません
- ✓ 5年間の経過後、個人は再ライセンス付与について委員会に請願することができますが、決定は委員会の裁量によります
- ✓ 再ライセンス付与が認められた場合、個人はライセンス発行前に現在のライセンス要件を遵守する必要があります

2.15 死亡した個人事業主ブローカーの事業終了

第35.252条は、死亡した個人事業主ブローカーの事業清算手続きを定めており、監督ブローカーの適時任命と終了期間中の活動制限が含まれます。

- ✓ ブローカーの死亡後15日以内に、遺産管理者は現在有効なライセンスを持つ別の認可ブローカーを終了監督者として任命したことを委員会に通知する必要があります
- ✓ 終了期間中、新しい上場契約を締結することはできず、新しいライセンス保有者を雇用することはできません
- ✓ 満期前の上場は、売り手/賃貸人がキャンセルしない限り、宣伝することができますが、ブローカーの死亡後90日後に自動的に満期となり、更新することはできません
- ✓ 保留中の売買契約または賃貸契約は完成まで進行することができます

2.16 ブローカー・オブ・レコード死亡に伴う交代

第35.253条は、現在のブローカー・オブ・レコードが死亡した場合、事業体のために新しいブローカー・オブ・レコードを速やかに指定することを要求しています。

- ✓ ブローカー・オブ・レコードの死亡から15日以内に、パートナーまたは法人役員は委員会に申請書を提出しなければなりません
- ✓ 申請書は、ブローカー・オブ・レコードとして機能する別の個人を指定しなければなりません

2.17 ビルダー-オーナー セールスパーソン ライセンス要件

セクション35.226は、標準および相互ビルダー-オーナー セールスパーソン ライセンスを規定しています。申請者はブローカーではなく、住宅のビルダー-オーナーのために働きます。

- ✓ 標準申請者は3年以内にセールスパーソン試験に合格する必要があります(過去5年以内に別の州でブローカー、セールスパーソン、またはビルダー-オーナー セールスパーソンとしてアクティブにライセンスを取得している場合はPA部分のみ)
- ✓ 標準申請者はビルダー-オーナーからの宣誓供述書を提出する必要があり、それは良好な評判を証明し、ビルダー-オーナーが単一/複合住宅を建設し申請者を雇用することを証明するものでなければなりません
- ✓ 相互申請者は現在の州外ビルダー-オーナー セールスパーソン ライセンスを保持する必要があり、州当局の認証、検証済みの陳述書、およびビルダー-オーナーの宣誓供述書を提出する必要があります

2.18 賃貸物件紹介エージェント ライセンス要件

セクション35.227は、個人および法人向けの標準および相互賃貸物件紹介エージェントライセンスを規定しています。販売員試験の合格および一般事務所要件（§35.242を除く）への適合が必要です。

- ✓ 標準申請者は販売員試験を3年以内に合格する必要があります（過去5年以内に別州でブローカー、販売員、または賃貸物件紹介エージェントとしてアクティブにライセンスを取得していた場合はPA部分のみ）。また§35.241に適合する必要があります。
- ✓ 相互申請者は相互主義の下で現在の州外ライセンスを保有し、州当局による認証書および検証済みの陳述書を提出し、§35.241に適合する必要があります。

✓

法人は、現在の標準または相互賃貸物件紹介エージェントライセンスを保有する個人を記録マネージャーとして指定し、§35.241に適合する必要があります。

2.19 キャンプ場メンバーシップ販売員ライセンス要件

セクション35.228は、標準および相互キャンプ場メンバーシップ販売員ライセンスを規定し、試験の代わりに委員会開発コースと現地研修を要求しています。

- ✓ 標準申請者は18歳以上である必要があり、承認されたペンシルベニア州の機関での現地研修前に、1単位（15時間）の委員会開発「キャンプ場メンバーシップ販売」コースを完了する必要があります
- ✓ 標準申請者は、ブローカーの監督下で、申請前3年以内の90日間の期間中にキャンプ場メンバーシップ施設で30日間の現地研修を完了する必要があります
- ✓ 標準申請者は、公式な成績証明書と監督ブローカーの宣誓供述書を提出する必要があります
- ✓ 相互申請者は、現在有効な州外ライセンスを保持し、州当局認証、検証済みの声明書、および監督ブローカーの宣誓供述書を提出する必要があります

2.20 タイムシェア営業担当者ライセンス要件

第35.229項は標準および相互タイムシェア営業担当者ライセンスを統治し、委員会が開発したコースおよび現場研修を要求しています。

- ✓ 標準申請者は最低18歳以上であり、承認されたペンシルベニア機関での現場研修前に2単位（30時間）の委員会開発 「タイムシェア販売」コースを修了する必要があります
- ✓ 標準申請者は、申請前3年以内の90日間にタイムシェア施設でブローカーの監督下で30日間の現場研修を修了する必要があります
- ✓ 標準申請者は、公式成績証明書と監督ブローカーの宣誓供述書を提出する必要があります
- ✓ 相互申請者は有効な州外ライセンスを保有し、州当局認証書、検証済み陳述書、および監督ブローカーの宣誓供述書を提出する必要があります

2.21 事務所におけるライセンスの掲示

セクション35.245は、現在のライセンスを保管しなければならない場所を規定しています。2006年〜2008年更新期間から開始して、ライセンスは各支店に掲示されるのではなく、本店に保管されます。

- ✓ ブローカー/墓地ブローカー/賃貸リスティング紹介エージェントおよび彼らの関連ライセンス保有者の現在のライセンスは、本店で保管されなければなりません
- ✓ ブローカーまたは墓地ブローカーは、各支店事務所において、その支店から営業するライセンス保有者の一覧を保管しなければなりません

CHAPTER 3

Subch. D: Licensing examinations

3.1 ブローカー免許試験の受験資格要件

標準的なブローカー試験を受験するには、候補者は年齢、教育、および経験の基準を満たす必要があります。候補者は21歳以上である必要があり、高等学校卒業資格（またはGED）を持っており、ライセンスを持つセールスパーソンとして3年間の経験（または同等の経験/教育）を有する必要があります。また、専門的な不動産教育16単位（240時間）を取得する必要があります。Bhala判決に注意：セールスパーソン免許を3年間保有しているだけでは、ブローカー試験受験の資格は自動的には得られません。経験資格はブローカー実務に適切である必要があります。

- ✓ 21歳以上である必要がある
- ✓ 高等学校卒業資格を持つか、GED試験に合格している必要がある
- ✓ ライセンスを持つセールスパーソンとして3年以上の経験があるか、同等の経験/教育を有する必要がある
- ✓ 専門的な不動産教育16単位（240時間）を取得する必要がある
- ✓ セールスパーソン免許を3年以上保有しているだけでは、ブローカー試験受験の資格がない（Bhala v. State Real Estate Commission）

3.2 ブローカー教育要件基準と学位免除

委員会は、16単位の教育要件を満たすものとして特定の学位を認めています。これには、不動産専攻の学士号、不動産専攻と同等の単位を含む学士号、または認定法科大学院の法務博士号（J.D.）が含まれます。このような学位を持たない応試者は、不動産事務所管理コース2単位および法律コース2単位を含む、合計16単位を修了する必要があります。残りの12単位のうち、最低6単位は3つ以上の委員会開発コースから修得しなければなりません。販売員試験の適格性に使用された単位は、ブローカー教育要件に再適用することはできません。

- ✓ 不動産学士号、同等の単位の学士号、またはJ.D.は教育要件を満たします
- ✓ 学位を持たない応試者には16単位が必要です：事務所管理2単位、法律2単位
- ✓ 残りの12単位のうち最低6単位は、3つ以上の委員会開発コースから修得する必要があります
- ✓ 販売員試験の適格性に使用された単位はブローカー要件に適用することはできません
- ✓ 各不動産コースおよび各学習分野あたり最大4単位が認められます
- ✓ コースは免許試験合格前の10年以内に完了する必要があります
- ✓ 過去10年以内の州外ブローカー業務経験1年につき最大2単位が認められます

3.3 販売員ライセンス試験要件

標準販売員試験の受験者は18歳以上である必要があり、4単位（60時間）の基礎不動産コースを正常に修了する必要があります。願書は試験料とともに提出されます。学位免除（不動産学士号、同等の学士号、またはJ.D.）が適用されます。認可されたコースには、認定大学または承認された教育提供者による不動産基礎論および不動産実務論が含まれ、試験合格前の10年以内に修了する必要があります。

- ✓ 18歳以上である必要があります
- ✓ 4単位（60時間）の基礎不動産コースを修了する必要があります
- ✓ 適格な学位（不動産学士号、同等の学位、またはJ.D.）は特定のコース要件を免除します
- ✓ コースはライセンス試験合格前の10年以内に修了する必要があります

3.4 ブローカー試験申請書類

ブローカー試験の受験者は、完成した申請書および以下の添付書類を提出する必要があります。コース修了を証明する公式成績表、不動産活動の詳細な職務経歴書および雇用ブローカーからの宣誓供述書（免許を持つセールスパーソンの場合）、関連する業務経験および教育の説明（セールスパーソンではない場合）、ブローカレッジ経験資格認証書、および§35.203に基づく資格審査手数料と試験実施手数料。

- ✓ コース修了を証明する公式成績表を提出する必要がある
- ✓ 免許を持つセールスパーソン受験者は職務経歴書と雇用ブローカーからの宣誓供述書を提供する必要がある
- ✓ セールスパーソンではない受験者は関連する業務経験および教育について記述する必要がある
- ✓ 資格審査手数料（§35.203）および試験実施手数料が申請書に添付される必要がある

3.5 墓地ブローカー免許試験受験要件

墓地ブローカー受験者は、21歳以上である必要があり、認可されたセールスパーソンまたは墓地セールスパーソンとして3年以上の経験(または同等の経験)を有し、基本的な不動産コース4単位(60時間)を修了する必要があります。申請には、成績証明書、採用ブローカーの宣誓陳述書を含む履歴書(認可されている場合)、および§35.203に基づく手数料が必要です。不動産基礎、不動産実務、墓地コースについて単位が認められ、コモンウェルス外の墓地協会コースも承認されたペンシルベニアコースと同等である場合は認められます。

- ✓ 21歳以上である必要があります
- ✓ 認可されたセールスパーソンまたは墓地セールスパーソンとして3年以上の経験(または同等の経験)を有する必要があります
- ✓ 基本的な不動産コース4単位(60時間)を修了する必要があります
- ✓ コモンウェルス外の墓地協会コースが承認されたコースと同等である場合は適格です
- ✓ 試験に合格する前の10年以内にコースを完了する必要があります

3.6 ビルダー・オーナー販売員試験要件

ビルダー・オーナー販売員の候補者は18歳以上であり、誠実性、信頼性、誠実さおよび能力について良好な評判を持つビルダー・オーナーに雇用されている必要があります。申請書は試験料金とともに提出されます。特に、このライセンスタイプには基本的な不動産コースワーク要件がありません——評判上の雇用基準が教育要件に代わります。

- ✓ 18歳以上である必要があります
- ✓ 誠実性、信頼性、誠実さおよび能力について良好な評判を持つビルダー・オーナーに雇用されている必要があります
- ✓ このライセンスタイプには基本的な不動産コースワーク要件は適用されません

3.7 賃貸物件紹介エージェント試験要件

賃貸物件紹介エージェント志願者は18歳以上である必要があり、基本的な不動産コース4単位(60時間)を修了し、試験手数料とともに申請書を提出する必要があります。学位の免除が適用され、試験合格前10年以内に認定された大学または承認されたプロバイダーから修了した不動産基礎および不動産実務のコースは単位が認められます。

- ✓ 18歳以上である必要があります
- ✓ 基本的な不動産コース4単位(60時間)を修了する必要があります
- ✓ 適格な学位は特定のコースワークを免除します
- ✓ コースは試験合格前10年以内に修了する必要があります

3.8 相互ライセンス転換試験免除

標準ペンシルバニア・ライセンスに転換する相互ライセンシーは、一般的に教育および経験要件から免除され、試験の州部分のみに合格する必要があります。この免除は、ブローカー、セールスパーソン、墓地ブローカー、およびビルダー・オーナー・セールスパーソン・ライセンスの転換に適用されます。

- ✓ 標準ブローカー・ライセンスに転換する相互ライセンシーは§35.271(a)から免除され、試験の州部分のみを受験します
- ✓ 相互セールスパーソン、墓地ブローカー、およびビルダー・オーナー転換は、同様に試験の州部分のみが必要です

3.9 相互ライセンス更新、再有効化および転換

相互ライセンスは、ライセンシーの主要営業地所在州において継続的な良好な状態を保つ必要があります。更新時に、ライセンシーは本州ライセンスが現在有効で良好な状態にあることを証明しなければなりません。失効した相互ライセンスは、ライセンシーが本州で同等の現在有効な標準ライセンスを保有している場合、再試験なしに再有効化することができます。ライセンシーがペンシルベニア州を主要営業地として指定するか、本州標準ライセンスを失効した場合、30日以内に委員会に通知し、標準ペンシルベニア州ライセンスを取得してから、継続教育を含む標準要件を満たす必要があります。

- ✓ 更新には本州ライセンスが現在有効で良好な状態にあることの証明が必要です
- ✓ 失効した相互ライセンスは、ライセンシーが本州で同等の現在有効な標準ライセンスを保有している場合、再試験なしに再有効化することができます
- ✓ ペンシルベニア州を主要営業地として指定するか、本州標準ライセンスを失効したライセンシーは、30日以内に委員会に通知しなければなりません
- ✓ 標準ライセンスへの転換は、継続教育を含む標準要件を満たす必要があります

3.10 疾病または傷害による仲介者の代替

個人事業ブローカーまたはブローカー・オブ・レコードが疾病または傷害により業務を遂行できない場合、指定された代理人（弁護士/委任状保有者、法人役員、またはパートナー）は、元のブローカーが責任を再開できるまで行動する臨時ライセンス仲介者が任命されたことを15日以内に委員会に通知する必要があります。

- ✓ 臨時ブローカー任命後15日以内に委員会に通知する必要があります
- ✓ 臨時ライセンス仲介者はブローカーの弁護士/委任状保有者、法人役員、またはパートナーにより任命される場合があります
- ✓ 臨時ブローカーは、元のブローカー/ブローカー・オブ・レコードが責任を再開できるまで業務を遂行します

CHAPTER 4

Subch. E: Standards of conduct and practice – agency relationships, consumer notice, agreements, escrow, advertising, records, prohibited conduct

4.1 報酬のための書面契約が必須

ブローカー（またはブローカーに雇用された免許保有者）と手数料、佣金またはその他の有価報酬を支払う必要がある本人/消費者との間のすべての契約、約束および合意は書面で作成されなければならず、§35.331で要求される情報を含む必要があります。免許保有者は合意署名前にサービスを提供することができますが、署名された合意なしに手数料/佣金を回収することはできません。

- ✓ 報酬契約は書面で作成されなければならず、§35.331の情報を含む必要がある
- ✓ 公開中介契約または非独占的買い手仲介契約は、相手方に書面による約款メモが提供された場合、口頭で可能である
- ✓ 取引免許保有者/副仲介人がリスティングブローカーと協力する場合、売り手/家主から書面契約を取得する必要がない
- ✓ 署名された合意がない場合、手数料、佣金または対価を回収することはできない

4.2 利益の開示および利益相反

ライセンシーは、取引に参加する前に、当該取引に関係する不動産の所有権利益をすべての当事者に書面で開示しなければならず、すべての当事者の書面による同意なしに2つ以上の当事者を代理することはできません。賃貸不動産を管理するブローカーは、賃貸人の支出に関する手数料、リベート、または利益をすべての当事者の書面による同意なしに受け入れることはできません。ライセンシーは、消費者に自らの附帯サービス(金融、所有権、保険、建設、修理、検査)の使用を強制することはできず、推奨するサービスについて財務上の利益関係を開示しなければなりません。

- ✓ 取引に参加する前に、当該不動産の所有権利益をすべての当事者に書面で開示しなければならない
- ✓ すべての当事者の書面による同意なしに2つ以上の当事者を代理することはできない
- ✓ 賃貸不動産を管理するブローカーは、賃貸人の支出に関する手数料、リベート、または利益を書面による同意なしに受け入れることはできない
- ✓ 消費者にライセンシーの附帯サービスの使用を強制することはできず、そのようなサービス(例えば紹介手数料)に関する財務上の利益関係を開示しなければならない
- ✓ 合理的に実行可能な期間内に利益相反事項を継続的に開示する義務

4.3 事業関係の開示のタイミング(消費者通知)

ライセンス所有者は、初回面談が対面で行われる場合、消費者通知開示要約(§35.336)を買い手/売り手に提供する必要があります。初回面談が対面でない場合、ライセンス所有者は初回面談で口頭開示(§35.339)を提供し、書面による通知は初回対面会議またはプロパティが初めて表示される時間のいずれか早い方までに提供する必要があります。テナントのために働くライセンス所有者は§35.336を使用し、所有者のために働くライセンス所有者は§35.337を使用し、タイムシェア販売者は§35.338を使用します。

- ✓ 初回面談が対面の場合、§35.336消費者通知を提供する
- ✓ 対面でない場合、初回面談で口頭開示(§35.339)を提供し、初回対面会議またはプロパティ初表示のいずれか早い方までに書面通知を提供する
- ✓ テナント向けライセンス所有者は§35.336を使用、所有者向けライセンス所有者は§35.337を使用、タイムシェアは§35.338を使用する
- ✓ 署名済み開示のコピーを提供し、拒否がある場合は確認書に記録する

4.4 売主の不動産開示義務 - 売主開示法

売主を代理する免許保有者/取引免許保有者は、売主に既知の重大欠陥の開示義務を助言し、§35.335aに適合した不動産開示書を提供し、完成した（または「拒否」した）開示書を売買契約の締結前に買主側に交付する義務があります。買主を代理する免許保有者は、買主に売主の開示義務を助言し、契約締結前に開示書が交付されたことを確認する必要があります。すべての免許保有者は、実際に知っている重大欠陥を開示しなければなりませんが、独立した調査を実施する必要はありません。

- ✓ 売主の免許保有者は、売主に重大欠陥の開示義務を助言し、規定に準拠した開示書を提供しなければならない
- ✓ 完成した、または「拒否」した開示書は、売買契約締結前に買主側に交付されなければならない
- ✓ 免許保有者は、実際に知っているすべての重大欠陥を書面で開示しなければならない
- ✓ 免許保有者は、売主の開示を確認するため独立した調査を実施する必要がない

4.5 すべての消費者に対する義務（放棄不可）

すべての宅地建物取引士は、すべての消費者に対して以下の放棄不可能な義務を負う：合理的な専門的技能と注意；誠実さと善意；すべての申し出/通信の適時な書面提示（不動産が契約下にある場合は書面による放棄が可能）；売主開示法の遵守；適切なエスクロー会計；初回面談時の§608情報提供；利益相反/財務上の利益の適時開示；専門家の助言を求めるよう勧告；有能なサービス；消費者への情報提供維持；文書作成支援；および法令順守に関するアドバイス（法的助言を除く）。宅地建物取引士は、不動産を独立して検査したり、合理的に正確であると信じられる消費者の表明を確認する必要はない。

- ✓ 合理的な専門的技能と注意を行使し、誠実かつ善意で取引する
- ✓ すべての申し出/通信を合理的に実行可能な時間内に書面で提示する（契約下にある場合のみ書面で放棄可能）
- ✓ エスクロー/預金を会計処理し、売主開示法を遵守する
- ✓ 初回面談時に§608情報を提供し、利益相反を適時に開示する
- ✓ 宅地建物取引士は、不動産を独立して検査したり、合理的に正確であると信じられる消費者の表明を確認する必要はない

4.6 許可された仲介関係 – 一般規則

ライセンシーと消費者は、法令で規定された仲介関係を締結することができます。ブローカーは、依頼人の書面による同意なしに、仲介関係を拡張または委譲することはできません。あるブローカーから別のブローカーへの支払われた報酬は、それ自体では消費者との仲介関係を生成しません。機密情報は、仲介関係の期間中または終了後に、限定された状況（同意、依頼人のために行動する別のライセンシーへの開示、召喚状/裁判所命令、犯罪防止、または不正行為に対する防御）を除いて、開示することはできません。

- ✓ ブローカーは、依頼人の書面による同意なしに、仲介関係を拡張または委譲することはできません
- ✓ ブローカー間の報酬支払いは、消費者との仲介関係を生成しません
- ✓ 機密情報は、同意、召喚状/裁判所命令、犯罪防止、または不正行為の告発に対する防御の場合のみ開示することができます

4.7 売主仲介業者の義務

§35.292の義務に加えて、売主仲介業者は売主/賃貸人に対する忠誠義務、機密保持義務(ただし、既知の重大な欠陥は開示しなければならない)、契約締結までの継続的な誠実な買主探索努力、および自身が売主仲介業者であることの他者への開示義務を負う。代替物件または競合物件の紹介は違反ではない。売主仲介業者は同じ義務を負う副仲介業者に報酬を支払うことができ、また売主から報酬を受ける買主仲介業者および取引ライセンス保有者(同じ義務を負わない)にも報酬を支払うことができる。書面による合意に基づき、指定仲介制度が適用されない限り、仲介業者の全てのライセンス保有者は売主仲介業者として行動する。

- ✓ 売主仲介業者は忠誠義務、機密保持義務(既知の重大な欠陥を除く)、継続的な誠実な努力、および役割の開示義務を負う
- ✓ 副仲介業者は売主仲介業者と同じ義務を共有し、売主から報酬を受ける買主仲介業者/取引ライセンス保有者はそうではない
- ✓ 指定仲介制度がない場合、仲介業者の全てのライセンス保有者は書面による売主合意に基づいて売主仲介業者として行動する

4.8 買主代理人の義務

§35.292の義務に加えて、買主代理人は買主/借主に対して忠実義務、守秘義務、契約締結前の物件発見のための継続的な誠実な努力、および買主代理人であることの開示義務を負う。買主代理人は売主/貸主から報酬を受け取っていても、買主の利益を代理する。他の買主に物件を見せることは違反ではない。書面による買主契約の締結時には、指定代理制度が適用されない限り、各ライセンス保有者は買主代理人として行動する。

- ✓ 買主代理人は忠実義務、守秘義務、継続的な誠実な努力、および役割開示義務を負う
- ✓ 買主代理人は売主/貸主から報酬を受け取っていても買主を代理する

4.9 デュアルエージェントの義務

ライセンス所有者は、両当事者の書面同意がある場合にのみデュアルエージェントとして活動できます。デュアルエージェントは、いずれの当事者にも不利益を与える行動を取ってはならず、両者のために継続的な誠実な努力を行う必要があります（別途合意がある場合または当事者が契約状態にある場合を除く）。また、既知の重大な欠陥の開示を除き、機密性を保つ必要があります。競合する物件またはその他の物件を紹介することは違反ではありません。

- ✓ デュアルエージェンシーには両当事者の書面同意が必要です
- ✓ デュアルエージェントはいずれの当事者にも不利益を与える行動を取ることはできませんが、既知の重大な欠陥を開示する必要があります

4.10 指定エージェントの義務

依頼人の書面による同意により、ブローカーは同じ取引において売り手/賃貸人のために独占的に行動するライセンス保有者と買い手/テナントのために行動する他のライセンス保有者を指定することができます。その場合、ブローカーは自動的にデュアルエージェントになります。指定はいつでも行うことができますが、後の指定は書面による同意が必要であり、該当する場合は以前の代理関係の放棄が必要です。指定されていないライセンス保有者は、どちらの当事者との代理人関係も持ちません。指定エージェントは忠誠心、誠実な努力、他の当事者が同じブローカーの指定エージェントを持っていることの開示、およびブローカーのデュアルエージェンシーの確認を負う義務があります。ブローカーは機密情報を保護し、どちらの当事者に対しても不利に行動することなく監督しなければなりません。

- ✓ 指定エージェンシーは依頼人の書面による同意が必要であり、ブローカーは自動的にデュアルエージェントになります
- ✓ ブローカーの指定されていないライセンス保有者は、どちらの当事者との代理人関係も持ちません
- ✓ ブローカー/指定エージェントは機密情報を保護するために相応の注意を払う必要があります

4.11 取引ライセンス所有者の義務

取引ライセンス所有者は、エージェンシー関係なしにサービスを提供し、消費者に対して本人がエージェント/代理人ではなく、機密情報を受け取るべきではないことを助言する必要があります。取引ライセンス所有者は限定的な秘密保持義務を負います：売り手/家主が提示価格より低い金額での受け入れ意思、買い手/借り手が書面での提案より高い金額の支払い意思、または提示された以外の融資条件への同意を開示することはできません。すべてのライセンス所有者と同様に、既知の重大な欠陥は開示する必要があります。

- ✓ 取引ライセンス所有者はエージェント/代理人ではなく、機密情報を受け取るべきではない
- ✓ 売り手の値下げ受け入れ意思、買い手の追加支払い意思、または他の融資条件への同意を開示できない
- ✓ 既知の重大な欠陥は依然として開示する必要がある

4.12 エスクロー資金の預託義務

ブローカーは他人に属する金銭を連邦または州保険付き銀行/預託機関のエスクロー口座に預託し、取引完了または異議のない事前終了まで保管した後、権利のある者に支払わなければなりません。不動産管理者として受け取った賃料はエスクロー以外の別個の賃料管理口座に入金されます。敷金は賃貸借終了時に支払われ、売却/管理変更時には敷金は各テナントへの書面通知の後、賃貸人/賃貸人のブローカーのエスクロー口座に譲渡される場合があります。パートナーシップ/法人の場合、記録ブローカーがエスクロー義務の履行を保証します。

- ✓ 他人に属する金銭は保険付きエスクロー口座に預託され、取引完了または異議のない終了時に権利のある者に支払われなければならない
- ✓ 不動産管理者として受け取った賃料はエスクロー以外の別個の賃料管理口座に入金される
- ✓ 法人仲介業では、記録ブローカーがエスクロー義務の履行に責任を負う

4.13 エスクロー資金の預託期限

ブローカーは、エスクロー記録を管理する事務所で受領した翌営業日の終了までに、他人に属する金銭をエスクロー口座に預託する必要があります。申し込みに基づいて小切手が提示される場合、両当事者の書面による許可があれば、ブローカーは承認を待つ間これを保有し、売り手/賃貸人の承認から1営業日以内に預託する必要があります。

- ✓ 受領した翌営業日の終了までにエスクロー資金を預託
- ✓ 両当事者の書面による許可があれば、小切手は承認を待つ間保有でき、承認から1営業日以内に預託

4.14 エスクロー口座の要件

エスクロー口座は、連邦または州の保険に加入している銀行・預託機関に設置され、ブローカーを受託者として指定し、事前通知なしの引き出しを許可し、エスクロー用途に限定して使用する必要があります。資金が6ヶ月を超えて保有される場合、ブローカーは利息付き口座の使用が奨励されます。利息は、当事者が別段の合意をしない限り、元金と同様に按分配分され、ブローカーはその利息を請求することはできません(地主および借地借家法の賃貸人を除く)。ブローカーは、要求または検査時に委員会に銀行認可書を提供する必要があります。

- ✓ エスクロー口座は保険に加入していなければならず、ブローカーを受託者として指定し、事前通知なしの引き出しを許可し、エスクロー用途に限定して使用される
- ✓ エスクロー上の利息は元金と同様に按分配分され、ブローカーはその利息を請求することはできません(地主および借地借家法の賃貸人を除く)

4.15 エスクロー金またはそれの利息の混合または横領の禁止

ブローカーは、銀行手数料をカバーするか、必要な最低残高を維持するためにビジネス/個人資金を預金する場合を除き、エスクロー金またはその利息を事業、個人、またはその他の資金と混合することはできません。ブローカーは、エスクロー金またはその利息を事業、個人、またはその他の目的で横領することはできません。

- ✓ 銀行手数料のカバーまたは必要な最低残高の維持以外でのエスクロー資金の混合禁止
- ✓ いかなる目的でもエスクロー金またはその利息の横領禁止

4.16 書面契約の必須内容(§35.331)

消費者に支払いを約束させる書面ブローカー・消費者契約には、以下を含める必要があります：不動産回復基金通知; 支払いがエスクローで保管されている旨の通知; 手数料と期間が交渉された旨の通知; サービスおよび手数料の説明; 複数当事者代理の可能性および義務・手数料の通知; 利益相反の継続的開示義務; および売主契約(副代理人・買主代理人協力、二重代理の可能性)と買主契約(補償基準、協力政策、二重代理の可能性)に対する役割別開示。開示サマリーの情報は参照により組み込まれる場合があります。

- ✓ 書面契約には、回復基金通知、エスクロー通知、交渉手数料通知、サービス・手数料、複数代理通知、および利益相反の継続的開示通知を含める必要があります
- ✓ 売主契約および買主契約は、協力条件および二重代理の可能性を開示する必要があります
- ✓ 開示サマリーの情報は参照により組み込まれる場合があります

4.17 専属リスティング契約の要件と禁止事項

専属リスティングは専属仲介または専属売却権/賃貸権である場合があります。§35.331に加えて、売却/賃貸価格、手数料、期間を明記する必要があり、(専属売却権/賃貸権の場合) 所有者を含め、誰による売却/賃貸であってもリスティング期間中に仲介人が手数料を得ることを明記する太字の声明が必要です。次を含むことはできません：1年を超えるリスティング期間、自動更新条項、リスティング期間終了時に終了するための解除通知要件、所有者のための売却/賃貸実行権、仲介人の物件購入オプション、または所有者に対する判決認諾権。

- ✓ 専属売却権/賃貸権には、リスティング期間中の全ての売却/賃貸(所有者による売却/賃貸を含む)について仲介人が手数料を得ることを明記する太字の声明を含める必要があります
- ✓ 1年を超えるリスティング期間を有することができず、自動更新条項を含むことはできません
- ✓ 仲介人の物件購入オプション、契約実行権、または判決認諾権を付与することはできません

4.18 売却合意書の必須記載事項

売却合意書(墓地以外)には以下を含める必要があります: 日付; 買い手および売り手の名前; 不動産の説明および譲渡される権利; 販売価格; 支払いおよび譲渡の日付; ゾーニング分類(一戸建て住宅を除く、取消可能性に関する声明を含む); 仲介業者の能力/他者への提供サービスに関する声明; エスクロー条項; 不動産回復基金声明; 公共道路アクセスがペンシルベニア州運輸局(PennDOT)の高速道路占用許可を必要とする可能性があるという声明; およびタイムシェア/キャンプ場購入の場合、目立つ5日間のキャンセル通知。住宅ローン条件付き合意書には、住宅ローンの種類、元本、最大金利、最小期間、期限および仲介業者の支援を記載する必要があります。特定の売り手保護規定および建築業者仕様規定は太字で表示する必要があります。墓地合意書には項目(a)(1)-(5)および(9)のみが必要です。

- ✓ 売却合意書には、日付、当事者、不動産の説明、価格、支払い/譲渡の日付、ゾーニング分類、エスクロー条項および回復基金声明を含める必要があります
- ✓ タイムシェア/キャンプ場購入には、太字で目立つ5日間の解約権通知が必要です
- ✓ 住宅ローン条件付き合意書には、種類、元本、最大金利、最小期間、期限および仲介業者の支援を記載する必

要があります

4.19 消費者通知の内容および仲介者説明(§35.336)

ライセンシーは初回面談時に消費者通知(題名：「消費者通知」、「これは契約書ではありません」)を提供し、署名または拒否の確認書を6ヶ月間保管する必要があります。この通知は、売主側仲介者、買主側仲介者、双方仲介者、指定仲介者および取引ライセンシーの関係を説明し、すべての消費者に対する義務を列挙し、交渉可能な契約条件(期間、手数料、範囲、協力)を記載し、ゾーニング分類要件を記述し、回復基金について説明し、書面による合意が署名されるまで事業関係は推定されないことを警告します。

- ✓ 消費者通知は初回面談時に提供される必要があり、確認書は6ヶ月間保管される必要があります。
- ✓ すべての仲介オプションを説明し、書面による合意が署名されるまで事業関係は推定されないことを警告する必要があります。
- ✓ 交渉可能な条件(期間、手数料、活動の範囲、仲介者協力)は合意書または開示声明書で対処される必要があります。

4.20 誤解を招く助言と虚偽表示の禁止

ライセンシーは、ライセンシーが知っている、または合理的に知るべき不正確、不正確、または起こりそうにない不動産取引に関する保証またはアドバイスを提供することはできず、代理人として行動する際に重要な虚偽または不正確な書面表現の当事者になることは知りながらできません。

- ✓ 不正確、不正確、または起こりそうにないと知られている、または合理的に予想される助言/保証の禁止
- ✓ 代理人として行動する際の重要な虚偽または不正確な書面表現の当事者になることの認識的禁止

4.21 記録の保管と提出

ブローカーまたは墓地ブローカーは、取引完了後少なくとも3年間、取引に関する記録を保管しなければなりません。ただし、消費者通知の一部の確認書および副仲介業者/取引ライセンス者の書面開示書は6ヶ月間保管します。記録は委員会の書面請求またはオフィス検査の際に提出する必要があります。

- ✓ 取引記録は完了後少なくとも3年間保管
- ✓ 一部の確認/開示項目は6ヶ月のみ保管
- ✓ §35.246に従い、書面請求またはオフィス検査時に記録を提出必須

4.22 セールスパーソンの不動産管理の制限

セールスパーソンは、雇用ブローカーによる監督と管理下でのみ不動産管理を支援することができ、賃貸借条件を独立して交渉したり、賃貸人に代わって賃貸借契約を締結することはできません。

- ✓ 不動産管理の支援は、雇用ブローカーによる監督と管理下でなければなりません。
- ✓ セールスパーソンは、賃貸借条件を独立して交渉したり、賃貸人に代わって賃貸借契約を締結することはできません。

4.23 自身の不動産売却または賃貸時の義務

自身の不動産を売却または賃貸するブローカーまたはセールスパーソンは、本法令およびこの章に準拠する必要があり、見込み買主/借主が売買契約または賃貸契約に進む前に、ライセンス保有状況を開示する必要があります。

- ✓ ライセンス保有者が自身の物件を売却/賃貸する場合、本法令および章に準拠する必要があります
- ✓ 買主/借主が売買契約または賃貸契約に進む前に、ライセンス保有状況を開示する必要があります

4.24 犯罪報告および懲戒処分

ライセンス保持者は、重罪または軽罪で有罪判決を受けたか、有罪を認めた/異議を唱えない意思を示した日から30日以内に、委員会に通知する必要があります。また、別の管轄区域の不動産ライセンス当局による懲戒処分を受けたことの通知を受けてから30日以内に、委員会に通知する必要があります。

- ✓ 重罪/軽罪の有罪判決または認否から30日以内に委員会に通知
- ✓ 州外の懲戒処分の通知を受けてから30日以内に委員会に通知

4.25 無断広告および勧誘

ライセンス取得者は、売主/賃貸人またはその代理人の権限なしに、不動産の売却/賃貸を広告したり、買い手/賃借人を勧誘することはできません。賃貸物件紹介代理人は、賃貸人/物件管理者が明示的に掲載しないよう述べた物件に関する情報を公開することはできません。

- ✓ 売主/賃貸人またはその代理人の権限なしに広告または勧誘を行わないこと
- ✓ 賃貸人/管理者が明示的に除外した物件について賃貸物件紹介代理人が公開しないこと

4.26 嫌がらせと恐慌売却の禁止

ライセンス保有者は、明らかな嫌がらせに該当するほど頻繁に不動産の売却または譲渡を勧誘することはできません。利益のために恐慌売却をもたらそうとする試みは法律違反です。恐慌売却とは、内在価値と無関係な価値低下への恐怖に基づいた、近隣地域での頻繁な売却努力です。体系的な物件勧誘は恐慌売却をもたらそうとする試みの証拠となる可能性があります。

- ✓ 勧誘は所有者/管理者に対する明らかな嫌がらせに該当しないこと
- ✓ 利益のために恐慌売却をもたらそうとする試みは§604(a)(20)の下での違反行為です
- ✓ 恐慌売却とは内在価値と無関係な価値低下への恐怖に基づいた頻繁な売却努力です
- ✓ 体系的な物件勧誘は恐慌売却をもたらそうとする試みの証拠（決定的ではない）です

4.27 自身の不動産広告における免許開示

自身の不動産を売却または賃貸する免許者は、その広告内で自分が不動産免許者であることを開示する必要があります。ただし、該当する不動産が不動産会社に登録されている場合、この要件は適用されません。

- ✓ 自身の不動産広告で免許者ステータスを開示する必要がある
- ✓ 不動産会社に登録された不動産の場合、開示要件は適用されない

4.28 広告における事業名および雇用ブローカー

不動産仲介会社（個人事業主を含む）、墓地会社、および賃貸物件紹介仲介業者は、ライセンスに指定された事業名でのみ広告を出さなければなりません。associate brokers/salespersonsによる広告には、雇用ブローカーの事業名と電話番号を同じサイズで表示する必要があります。別名を使用するライセンス所有者は、ライセンス取得または更新申請書に別名を含める必要があります。

- ✓ ライセンスに指定された事業名でのみ広告を出すこと
- ✓ 販売員/associate brokerの広告には、雇用ブローカーの名前と電話番号を同じサイズで表示すること
- ✓ 別名はライセンス取得または2年更新申請書に含めること

4.29 エスクロー義務の放棄不可

仲介者のエスクロー義務は、当事者間の合意、仲介者と当事者間の合意、または仲介者間の合意によって放棄または変更することはできません。（判例：預金が仲介人に委託されておらず、買い手がビルダーに直接支払った場合、エスクロー義務は発生しません。）

- ✓ エスクロー義務は、いかなる合意によっても放棄または変更することはできません。
- ✓ エスクロー義務は、実際に仲介者に委託された金銭にのみ適用されます。

4.30 共同仲介取引におけるエスクロー責任

買い手が預金をリスティング仲介業者に提出する場合、リスティング仲介業者がエスクロー義務を負います。リスティング仲介業者に行くことの事前通知と共に売却仲介業者に提出される場合、リスティング仲介業者がこれを負います（買い手は必要な通知事項を書面で承認する必要があります）。事前通知なしに売却仲介業者に提出される場合、売却仲介業者がエスクロー義務を負います。

- ✓ リスティング仲介業者への預金提出は、リスティング仲介業者がエスクロー資金を保有することを意味します
- ✓ 適切な事前通知と共に売却仲介業者への預金提出は、リスティング仲介業者がエスクロー資金を保有します（書面による買い手承認を含む）
- ✓ 事前通知なしに売却仲介業者への預金提出は、売却仲介業者がエスクロー義務を負います

4.31 紛争中のエスクロー金の手続き

当事者がエスクロー金の権利について紛争している場合、ブローカーは紛争が解決されるまでこれをエスクロー状態で保持しなければなりません。法的措置がなければ解決が遠のいているように見える場合、ブローカーは当事者に30日間の通知を行った後、郡裁判所に競争する請求者らの仲裁を求めて請願することができます。

- ✓ 紛争中のエスクロー金は紛争が解決されるまで保持する
- ✓ 30日間の通知後、ブローカーは裁判所に請求者らの仲裁を求めて請願することができる

4.32 エスクロー記録管理要件

ブローカーはエスクロー金の記録を保持し、委員会の書面による要求または検査時に提出する必要があります。記録には、金銭を受け取った当事者、金銭が属する当事者、金銭がエスクロー口座に預けられた当事者、および金銭が受け取られた、預けられた、および引き出された日付を示す必要があります。

- ✓ エスクロー記録は、支払人、所有者、および口座当事者を特定する必要があります
- ✓ 記録には、金銭がエスクロー口座から受け取られ、預けられ、引き出された日付を表示する必要があります

4.33 推定費用および利益計算書

売買契約が締結される前に、仲介人は各当事者に合理的に予見可能な費用（仲介手数料、住宅ローン返済金/融資費用、税金/評価額、決済費用）の書面による見積もりを提供しなければなりません。見積もりは、経験豊富な不動産専門家が合理的に予想することができる程度の正確さを保つ必要があります。買い手および売り手の決済計算書の例がサンプルとして提供されています。

- ✓ 売買契約を締結する前に、各当事者に予見可能な費用の書面による見積もりを提供する
- ✓ 見積もりは、知識豊富で経験豊富な専門家が合理的に予想する程度の正確さを保つ必要がある

4.34 売主物件開示声明書の内容

売主の物件開示声明書(§35.335a)は、最低限以下を含める必要があります：売主の専門知識、占有状況、屋根、地下室/クローラースペース、シロアリ/害虫、構造的項目、増築/リモデリング、水道と下水道、配管、暖房/エアコン、電気、設備/家電製品、土地(土壌、排水、境界線、陥没穴)、有害物質、コンドミニアム/HOA、雨水処理施設、その他の項目(法的措置、コード違反、抵当権、所有権の瑕疵、その他の重大な欠陥)。重大な欠陥とは、価値に著しい悪影響を及ぼす、または人に対して不合理なリスクをもたらす問題であり、単なる耐用年数終盤の状態だけでは欠陥ではありません。売主は正確性を表明して署名し、買主は受領を認め、それが保証ではないことを認める署名をします。

- ✓ 開示声明書は最低限、明示されたすべてのシステム/状態カテゴリを含める必要があります
- ✓ 重大な欠陥とは、価値に著しい悪影響を及ぼす、または人に対して不合理なリスクをもたらす問題であり、単なる耐用年数終盤の状態だけでは欠陥ではありません
- ✓ 売主は正確性を認証し、変更内容を書面で買主に通知する必要があり、買主は受領を認め、それが保証ではないことを認めます

4.35 口頭開示要件

書面消費者通知が提供される前に不動産について議論する場合、ライセンス保有者は§35.339の口頭開示を逐語的に読み上げ、事業関係が成立するまで提供された情報は機密ではないこと、および最初の面談で関係と職務を説明する書面消費者通知が提供されることを消費者に助言しなければなりません。

- ✓ 口頭開示は書面通知前に不動産を議論する場合に逐語的に読み上げなければならない
- ✓ 事業関係が成立するまで提供された情報は機密ではないことを助言しなければならない

4.36 比較市場分析免責事項

比較市場分析(CMA)は、最初のページに、当該分析が統一専門評価実務基準(USPAP)に基づいて実施されたものではなく、評価ではなく、いかなる目的でも評価として使用されてはならないという顕著な声明を含まなければなりません。

- ✓ CMAは、最初のページに必要なUSPAP/評価免責事項を顕著に含める必要があります
- ✓ CMAは評価ではなく、評価として使用することはできません

4.37 賃貸物件リスト検証の有効性

賃貸物件リスト紹介仲介人のリストは賃貸物件リスト契約書の仕様を満たさなければならず、仲介人は見込み借主から手数料を徴収する4日以内に賃貸物件の利用可能性を確認しなければなりません。

- ✓ 賃貸物件リストは賃貸物件リスト契約書に記載された借主の仕様を満たさなければなりません
- ✓ 利用可能性は手数料徴収前の4日以内に確認しなければなりません

4.38 営業停止通知書の掲示

免許が停止されたブローカーまたは墓地ブローカーは、免許をコミッションに返却し、コミッション提供の停止通知書を主事務所および支店の公開入口に目立つように掲示する必要があります。掲示の失敗はさらなる懲戒処分の根拠となります。

- ✓ 停止されたブローカーは免許を返却し、各事務所の入口にコミッションの通知書を掲示しなければならない
- ✓ 掲示の失敗はさらなる懲戒処分を受ける根拠となる

4.39 広告での景品、コンテスト、および宝くじ

宝くじやコンテストを利用するか、景品、証明書、ギフト、または土地を提供する広告は、各項目の説明、前提条件、数量制限、公正な市場価値、および当選確率を開示する必要があります（印刷媒体のタイプ/サイズ要件を含む）。ライセンス所有者は、授与された項目と受取人の記録を保管する必要があります。遵守の不履行、非配布の可能性の非開示、利用不可能な景品の広告、または誤解を招く説明は、§604(a)(18)に基づく詐欺的行為です。

- ✓ 景品/コンテスト広告は、説明、前提条件、数量制限、公正な市場価値、および当選確率を開示する必要があります
- ✓ 印刷広告では、公正な市場価値と当選確率を同じサイズの活字で表示し、当選確率は説明に隣接している必要があります
- ✓ 遵守の不履行または誤解を招く景品慣行は、§604(a)(18)に基づく詐欺的行為を構成します

4.40 売上高、市場シェア及びオフィス広告

「売上高」または「実績」に関する広告は、成立した取引（売却されたリスティング、または完全に実行された証書の納付後の売却）のみを参照する必要があります。「市場」シェアに関する広告は、市場を構成する自治体を特定する必要があります。オフィス数に関する広告は、支店営業所ライセンスを持つオフィスのみを参照する必要があります。

- ✓ 売上高/実績広告は成立した取引のみを参照する必要がある
- ✓ 市場シェア広告は市場を構成する自治体を特定する必要がある
- ✓ オフィス数広告は委員会認可の支店営業所のみを参照する必要がある

4.41 賃貸仲介契約書の内容

賃貸仲介エージェントと見込み借家人との間の契約書には、借家人の賃貸条件（立地および賃料など）と、エージェントが仲介サービスのみを提供し、販売員またはブローカーとして行動せず、満足のいく賃貸を保証せず、利用可能な賃貸物件のリストのみを提供することを示す太字の声明を含める必要があります。

- ✓ 立地および賃料などの借家人の賃貸条件を記載する必要があります
- ✓ 必須の太字の「仲介サービスのみ／保証なし」声明を含める必要があります

CHAPTER 5

Subch. H: Continuing education

5.1 ライセンス更新のための継続教育要件

標準ライセンスを保有するブローカーまたはセールスパーソンが現在のライセンスを更新する場合、更新の前提条件として、先行するライセンス期間中にコミッション認可継続教育を14時間修了する必要があります。これは5月31日の更新期限までに完了する必要があります。この要件は2年単位のライセンス期間に関連しています。

- ✓ 現在の標準ライセンスを更新するために、先行するライセンス期間中にコミッション認可継続教育14時間が必須
- ✓ 継続教育は5月31日の更新期限までに完了する必要がある
- ✓ 継続教育の修了は更新の前提条件である
- ✓ 標準ライセンスを保有するブローカーおよびセールスパーソンに適用される

5.2 失効ライセンスの再活性化に必要なCE要件

標準ライセンスを保有するブローカーまたはセールスパーソンが失効ライセンスを再活性化および更新したい場合、再活性化申請書の提出予定日より前の2年間に、委員会承認のCE 14時間を修了する必要があります。同じコースワークは、再活性化要件と現在のライセンス更新要件の両方を満たすために使用することはできません。

- ✓ 再活性化申請書提出前の2年間にCE 14時間が必須
- ✓ CEは失効ライセンスの再活性化および更新の前提条件である
- ✓ 同じCEコースワークは、再活性化要件と現在のライセンス更新要件の両方を満たすために使用することはできない

5.3 CE要件の例外

継続教育要件は、特定の免許カテゴリーには適用されません。相互免許保有者および指定された専門免許保有者は、標準免許を保有している場合でも適用除外です。

- ✓ 相互免許保有者はCE要件から適用除外です
- ✓ 標準免許を保有する墓地ブローカー、墓地販売員、建設業者・所有者販売員、タイムシェア販売員、キャンプ場会員販売員、および賃貸物件紹介仲介人は適用除外です
- ✓ 免許保有者はCE分章への準拠を確立するために必要な情報を委員会に提供しなければなりません

5.4 継続教育要件の免除

委員会は、標準ライセンス保有者が疾病、緊急事態または困難のために継続教育（CE）要件を満たすことができないことの証明がある場合、CE要件の全部または一部を免除することができます。特定の困難な状況は全部または部分的な免除の対象となり、免除申請には提出期限があります。

- ✓ 免除は疾病、緊急事態または困難を理由に認められる場合があります
- ✓ 2年間の期間内の6ヶ月以内に最初に発行されたライセンスは、完全な困難免除を受けます
- ✓ 2年間の期間内の6ヶ月以内に非有効状態から再活性化されたライセンスは、完全な困難免除を受けます
- ✓ 適格なCE講師は、実際の教室での指導時間1時間につき1時間の免除を受けます（同じ期間内の同じトピックの重複時間は除く）
- ✓ 免除申請は、更新年の3月31日以前に提出する必要があります。ただし、申請者がそれが実行不可能であったことを証明する場合は除きます

5.5 適格コースおよび形式要件

ライセンシーは、最低2時間単位で実施される適格コースで14 CEの時間を修了する必要があります。委員会は適切な通知をもって、特定の2年間における特定のトピックを要求することができ、新規ライセンシーは最初の2年間CE期間中に委員会が開発した14時間の必須コースを修了する必要があります。

- ✓ 14時間は、最低2時間単位で実施される適格コースで修了する必要があります
- ✓ 委員会は適切な通知をもって、特定の2年間において14時間の全部または一部を必須トピックで修了することを要求することができます
- ✓ CEが必須である最初の2年間期間中に、新規ライセンシーは新規ライセンシー向けに委員会が開発した14時間の必須コースを修了する必要があります

5.6 許容および不許容なCEコース主題

規則は、不動産実務、法律、財務、倫理を対象とする25の許容可能なコース主題領域をリストアップしています。また、不許容なコースを公益に関連しない機械的な事務および業務スキルとして定義しています。

- ✓ 許容可能な主題には、不動産倫理、不動産に影響を与える法律、財務と数学、鑑定評価、物件管理、土地利用とゾーニング、仲介人関係、賃貸人・賃借人法、環境および独占禁止問題、消費者保護および開示が含まれます
- ✓ 副章Eに基づく監督上の義務および行動基準を包含するブローカーコースは許容可能です
- ✓ 不許容なコースには、タイピング、速記、広告コピー作成、ワープロ、電卓/コンピュータ操作、および公益に関連しない事務管理などの機械的な事務および業務スキルが含まれます

CHAPTER 6

Subch. J: Broker price opinions

6.1 必須BPO免責事項

すべてのブローカー価格意見(BPO)には、目立つように表示され、変更されない特定の免責事項が含まれていなければなりません。この声明は、その分析が不動産鑑定専門基準(USPAP)に基づいて準備されていないこと、鑑定ではないこと、およびいかなる目的でも鑑定として使用されない可能性があることを明確にしています。これにより、BPOは正式な鑑定と区別されます。

- ✓ BPOは、規定されたUSPAP免責事項を目立つように表示し、変更なく表示する必要があります
- ✓ この声明は、BPOが鑑定として解釈されるべきではなく、いかなる目的でも鑑定として使用されない可能性があることを宣言する必要があります

6.2 ブローカー価格意見(BPO)の必須内容

BPOは、これを作成した者によって手書きまたは電子的に署名される必要があり、意図された利用者/用途の特定、対象不動産および不動産権益の説明、価格結論の根拠、仮定/制限条件、作成者の既存/予定されている利害関係、有効日、署名日、およびライセンス番号を含む9つの具体的な情報を含む必要があります。

- ✓ BPOは、これを作成した者によって手書きまたは電子的に署名される必要があります
- ✓ BPOは、意図された利用者/用途を特定し、対象不動産および不動産権益を説明し、価格結論の根拠(市場データ、費用データ、または資本化)を明示する必要があります
- ✓ BPOは、各仮定/制限条件、ライセンス所有者の各利害関係、有効日、署名日、および作成者ならびに審査ブローカーの不動産ライセンス番号を開示する必要があります

6.3 営業担当者のブローカー価格意見(BPO)作成に関する制限

営業担当者がブローカー価格意見(BPO)を作成することができるのは、BPOの効力発生日直前の3年間にわたって有効なライセンスを保有し、かつ§ 35.503の教育要件を満たしている場合に限ります。さらに、営業担当者が作成したBPOは、営業担当者により署名された後、雇用するブローカーまたは指定された準ブローカーにより審査および署名される必要があります。

- ✓ 営業担当者がBPOを作成するためには、BPOの効力発生日直前の3年間にわたって有効なライセンスを保有している必要があります
- ✓ 営業担当者はBPOを作成する前に§ 35.503の教育要件を満たす必要があります
- ✓ 営業担当者が作成したBPOは、雇用するブローカーまたは指定された準ブローカーにより審査および署名される必要があります

6.4 BPOの許可された使用

仲介業者、準仲介業者、または販売員は、BPOを特定の許可された状況に関連してのみ作成できます。すなわち、競売失敗後の貸金業者所有不動産、第一順位/下位抵当権または住宅ローン担保信用枠の変更、不動産の短期販売、または不動産ポートフォリオの評価または監視です。

- ✓ BPOは以下の用途でのみ作成できます：競売失敗後の貸金業者所有(REO)不動産、抵当権/住宅ローン担保信用枠の変更、短期販売、またはポートフォリオの評価/監視
- ✓ BPOはこれらの列挙された許可された使用に限定されます

6.5 BPOの禁止用途

BPOは、住宅ローン融資(第1順位/第2順位抵当、借り換え、または住宅担保クレジットライン)のための不動産価値決定の基礎として作成することはできません。また、強制収用、連邦/州/地方税の異議申し立て、破産または無能力手続き、離婚または衡平配分事項、公式記録法廷でのあらゆる訴訟、または故人の遺産分配のために作成することもできません。

- ✓ BPOは、住宅ローン融資、借り換え、または住宅担保クレジットラインのための不動産価値評価の基礎として使用することはできません
- ✓ BPOは、強制収用、税務異議申し立て、破産/無能力、離婚/衡平配分、公式記録法廷手続き、または故人の遺産分配に使用することはできません

6.6 BPO初期教育要件

ブローカー、アソシエイトブローカー、またはセールスパーソンは、委員会認可のBPO作成初期教育コースを修了していない限り、BPOを作成することはできません。同様に、ブローカーまたはアソシエイトブローカーは、同じ認可された初期教育コースを修了していない限り、セールスパーソンが作成したBPOに署名することはできません。

- ✓ BPO作成前に、委員会認可の初期BPO教育コースの修了が必須です
- ✓ ブローカー/アソシエイトブローカーは、セールスパーソンのBPOに署名する前に、認可された初期コースを修了する必要があります

6.7 BPO継続教育要件

ライセンス保有者は、現在または直前の2年間のライセンス期間中に、BPOトピックに関する委員会承認の継続教育を最低3時間修了していない限り、BPOを作成することができません。ライセンス保有者は、すべての必須BPOコースの成績証明書または修了証を保管し、委員会からの要請があれば、その写しを提供する必要があります。

- ✓ 現在または直前の2年間のライセンス期間中に、委員会承認のBPO継続教育を最低3時間修了する必要があります
- ✓ ライセンス保有者はBPOコースの成績証明書/修了証を保管し、委員会からの要請時に写しを提供する必要があります

6.8 雇用仲介者に支払うBPO手数料

ブローカー価格意見(BPO)に対する手数料または金銭的対価は、セールスパーソンまたは準仲介者個人ではなく、雇用仲介者に直接支払われなければなりません。これは、ライセンシーが雇用仲介者を通じて報酬を受け取るという一般的なルールを反映しています。

- ✓ BPOに対する手数料または金銭的対価がある場合、雇用仲介者に直接支払われなければなりません

6.9 承認されたBPOコースおよび必須トピック

委員会は初期BPO教育要件を満たすために4つの前ライセンスコースを承認しました：住宅用不動産の評価、収益性不動産の評価、基本鑑定評価原則、および基本鑑定評価手続き。評価定義（BPO、CMA、AVM）、許可/非許可用途、適格性/制限、およびBPO作成の基礎をカバーしている場合、その他の3時間以上のコースは初期または継続教育要件を満たすことができます。

- ✓ 承認された初期コースには、住宅用不動産の評価、収益性不動産の評価、基本鑑定評価原則、および基本鑑定評価手続きが含まれます
- ✓ 代替コースは3時間以上である必要があり、評価定義（BPO、CMA、AVM）、適用性/許可用途、適格性/制限、およびBPO作成の基礎をカバーする必要があります

CHAPTER 7

Supplement: License law – recovery fund

7.1 不動産回復基金(Real Estate Recovery Fund)

不動産回復基金(RELRA §§801-803)は、宅地建物取引業者の詐欺、虚偽表示または詐欺行為により不動産取引で最終民事判決を得たが、これを徴収できない消費者に補償します。新規免許所有者は初期免許取得時に基金に$10を支払います。基金残高が$300,000以下に低下した場合、委員会は更新時にすべての免許所有者に最大$10を課すことができます。請求者は判決確定後1年以内に委員会に申請する必要があり、回復額は請求者数に関係なく取引当たり最大$20,000に制限されます。基金が請求を支払う場合、免許所有者の免許は自動的に停止され、基金が年10%の利息とともに全額返済されるまで再申請できません。出典: RELRA §§801-803, 63 P.S. §§455.801-455.803

- ✓ 基金からの最大回復額は取引当たり$20,000です。
- ✓ 請求者はまず免許所有者に対して最終判決を得る必要があり、判決確定後1年以内に申請する必要があります。
- ✓ 新規免許所有者は基金に$10を支払います。基金が$300,000以下に低下した場合、免許所有者は更新時に最大$10まで課される可能性があります。
- ✓ その行為により支払いが発生した免許所有者は自動的に停止され、基金を10%の利息とともに全額返済するまで免許は保持されません。

CHAPTER 8

Supplement: License law – discipline

8.1 懲戒事由、民事および刑事罰

RELRA §604(a)は、委員会がライセンスを停止、取消、または更新拒否できる事由を列挙しており、虚偽表示、詐欺、未開示の二重代理人、資金混合、契約書写しの引渡し不履行、無免許者への手数料支払い、重罪有罪判決、差別、および委員会規則違反が含まれます。RELRA §305に基づき、委員会はライセンス保有者および無免許で営業する者に対し、違反行為1件につき最大$1,000の民事罰金を課することができます。RELRA §303に基づき、無免許営業は初犯については簡易犯($500〜$2,000の罰金もしくは3ヶ月以下の懲役、またはその両方)であり、その後の違反については3度目の軽罪($2,000〜$5,000の罰金もしくは1〜2年の懲役、またはその両方)です。ライセンス保有者は懲戒前に通知と公開審問を受ける権利があり、コモンウェルス裁判所に控訴することができます。出典: RELRA §§303, 305, 604; 63 P.S. §§455.303, 455.305, 455.604

- ✓ 委員会は違反行為1件につき最大$1,000の民事罰金を課することができます。
- ✓ 初犯の無免許営業：簡易犯、$500〜$2,000の罰金および/または最大3ヶ月の懲役。
- ✓ その後の無免許営業：3度目の軽罪、$2,000〜$5,000の罰金および/または1〜2年の懲役。
- ✓ 懲戒には通知と正式な公開審問の機会が必要であり、控訴はコモンウェルス裁判所に進みます。

CHAPTER 9

Supplement: Fair housing – state law

9.1 ペンシルベニア州人権法 – 保護対象および免除

ペンシルベニア州人権法（43 P.S. §§951-963）は、住宅および商業用不動産の売却、賃貸、融資、および広告における人種、皮膚の色、宗教的信条、家系、年齢、性別、国籍、家族状況、身体障害または障害、介助動物または支援動物の使用または取り扱い、および障害者との関係に基づく差別を禁止しています。2023年から発効したPHRC規則は性別を性的指向および性自認を含むと解釈し、本法は連邦公正住宅法を超える年齢、家系および支援動物の使用をカバーしています。本法は所有者が占有する二世帯住宅の賃貸および特定の老人向け住宅を免除していますが、ライセンシーが他者のために行動する場合は免除の対象にはなりません。苦情はアレゲド・アクト後180日以内にペンシルベニア州人権委員会に提出され、本法違反は RELRA §604(a)に基づくライセンス懲戒の根拠となります。出典: 43 P.S. §§951-963; 16 Pa. Code ch. 41

- ✓ 州の保護対象には、連邦法を超える年齢、家系、介助動物/支援動物の使用、および2023年の規則による性的指向および性自認（性別の一部）が含まれます。
- ✓ 苦情はペンシルベニア州人権委員会に180日以内に提出されます。
- ✓ ライセンシーが関与しない所有者が占有する二世帯住宅の賃貸は賃貸規定から免除されます。
- ✓ PHRA違反による差別はライセンス停止または失効の根拠となります。

CHAPTER 10

Supplement: Landlord-tenant law

10.1 賃貸人および賃借人法に基づく敷金

1951年賃貸人および賃借人法(68 P.S. §§250.511a-250.512)は、住宅の敷金をリース初年度は月額賃料の2ヶ月分、2年目以降は月額賃料の1ヶ月分に制限しており、5年後は賃料が上昇しても敷金の増額は認められません。$100を超える敷金は州または連邦規制機関のエスクロー口座に保管するか、債券で担保される必要があります。2年目以降、賃借人は敷金に対する利息を受け取る権利があります。ただし、賃貸人が保持可能な年1%の管理手数料を差し引きます。賃借人が退去し、書面による転送先アドレスを提供してから30日以内に、賃貸人は差し引かれた損害賠償の明細書とともに敷金を返還しなければなりません。これを怠った賃貸人は敷金を保持する権利を没収され、不当に保留した金額の2倍に相当する賠償責任を負います。転送先アドレスを提供しなかった賃借人は2倍賠償請求権を失います。出典: 68 P.S. §§250.511a-250.512

- ✓ 最大敷金：初年度は月額賃料の2ヶ月分、その後は月額賃料の1ヶ月分。5年後の増額は不可
- ✓ $100を超える敷金はエスクロー必須。3年目以降、賃借人に利息が発生(賃貸人は1%保持可能)
- ✓ 賃貸人は賃借人が退去し転送先アドレスを提出してから30日以内に、差し引き項目の明細とともに敷金を返還
- ✓ 不当な保留により賃貸人は保留額の2倍の賠償責任を負う。転送先アドレス未提出の場合、賃借人は2倍賠償請求権を失う

10.2 退去通知および立ち退き手続き

賃貸人および賃借人法(68 P.S. §250.501)に基づき、賃貸人は占有権を求める訴訟を提起する前に書面による退去通知を与えなければなりません：賃料未払いの場合は10日、期間満了時または1年以下のリースまたは期限なしのリースの違反の場合は15日、1年を超えるリースの場合は30日です。賃借人は書面リースで通知要件を放棄することができます。立ち退きは地区判事の前での訴訟に続いて占有命令により行われます。錠前やユーティリティ遮断などの自力救済立ち退きは許可されていません。賃借人が退去した後に残された個人財産は68 P.S. §250.505aに基づき処理され、賃借人に賃貸人の通知に応じるために10日間、および財産を取得するために30日間が与えられます。出典：68 P.S. §§250.501, 250.505a

- ✓ 退去通知：賃料未払いの場合10日、1年以下のリースの場合15日、1年を超えるリースの場合30日
- ✓ 退去通知はリースで放棄することができます
- ✓ 賃貸人は地区判事を通じて立ち退きを行わなければならず、自力救済は禁止されています
- ✓ 放棄された賃借人財産：通知後に応じるまで10日、財産を取得するまで30日

CHAPTER 11

Supplement: Taxes and closing

11.1 ペンシルベニア州不動産譲渡税

ペンシルベニア州は、不動産譲渡文書に対して価額(代価)の1%の州不動産譲渡税を課します。これは抵当権抹消証書が登録される際に徴収されます(72 P.S. §8101-C以下)。地方政府(市町村および学区)は通常さらに1%を課し、通常の合計は2%となりますが、特にフィラデルフィア(地方税3.278%、合計4.278%)とピッツバーグ(現在の地方税率を確認してください)など、より多くを課す場所もあります。買い手と売り手は連帯責任を負い、慣例では売買契約書に別段の定めがない限り税金は彼らの間で均等に分担されます。適用除外される譲渡には、配偶者間、親子間、兄弟姉妹間、祖父母と孫間の譲渡、遺言または無遺言相続による譲渡、政府機関への譲渡、および訂正または確認証書が含まれます。抵当権抹消証書が全額の代価を記載していない場合、または適用除外を主張する場合は、価額に関する陳述書を提出する必要があります。出典: 72 P.S. §§8101-C〜8113-C; 61 Pa. Code ch. 91

- ✓ 州譲渡税は価額の1%、地方税は通常1%で、典型的な合計は2%です。
- ✓ フィラデルフィア州の総譲渡税は4.278%(州1% + 地方3.278%)です。
- ✓ 買い手と売り手は連帯責任を負い、慣例的な分担は50:50です。
- ✓ 配偶者間、親子間、兄弟姉妹間の譲渡、および遺言または無遺言相続による譲渡は適用除外です。

11.2 固定資産税評価、住宅所有者控除、およびClean and Green

ペンシルベニア州の不動産は郡によって評価され、税金は郡、市区町村および学区によって評価額にミレージレートを適用して課税されます。州税均等委員会は各郡の共通レベル比率を公表し、市場価値を評価額に変換し、評価異議申し立てに使用されます。納税者救済法（2006年第1法、53 Pa.C.S. §8581以下）は、学区およびその他の課税機関が自己所有の主住宅に対して中央値評価額の最大50%までの住宅所有者および農場所有者控除を付与することを認めています。所有者は通常3月1日までに郡の評価者に申請します。Clean and Greenプログラム（第319法、72 P.S. §5490.1以下）は、最低10エーカー以上、または年間農場収入が最低$2,000以上である農業、農業保護および林業用地に優遇使用価値評価を提供します。土地が不適格用途に転換された場合、最大7年間のロールバック税に6%の利息が加算されます。未納の固定資産税は不動産に対する先取特権であり、不動産税売却法に基づく差し押さえおよび司法税売却につながる可能性があります。出典：53 Pa.C.S. §8581以下; 72 P.S. §5490.1以下; 72 P.S. §5860.101以下

- ✓ 郡が不動産を評価し、共通レベル比率は評価額を市場価値と結びつけます。
- ✓ 住宅所有者/農場所有者控除は自己所有の主住宅にのみ適用され、郡の評価者への申請が必要です。
- ✓ Clean and Greenは最低10エーカーまたは年間$2,000の農場収入が必要であり、転換により最大7年のロールバック税に6%の利息が発生します。
- ✓ 滞納した固定資産税は先取特権であり、税売却につながる可能性があります。

CHAPTER 12

Supplement: Condominium/HOA law

12.1 コンドミニアム及び計画的コミュニティ再販売証明書

統一コンドミニアム法(68 Pa.C.S. §3407)及び統一計画的コミュニティ法(68 Pa.C.S. §5407)に基づき、ユニットを再販売する所有者は、譲渡前に購入者に対して、宣言書、定款及び規則の写しと、現在の評価額、未払い手数料、資本支出、準備金、係争中の訴訟、保険範囲及びその他の必要項目を示す協会からの再販売証明書を提供しなければなりません。協会は所有者の請求から10日以内に証明書を提供しなければならず、合理的な手数料を請求することができます。売主は協会から提供された情報の誤りについて責任を負いません。購入者は証明書を受け取ってから5日以内または譲渡時まで(いずれか先に発生するもの)売買契約をキャンセルすることができます。申告者から新しいユニットを購入する購入者は、公開提示説明書を受け取り、受け取ってから7日以内にキャンセルすることができます。出典: 68 Pa.C.S. §§3402-3407, 5402-5407

- ✓ 購入者は再販売証明書を受け取ってから5日以内(または譲渡前のいずれか先に発生するもの)にキャンセルすることができます。
- ✓ 協会は請求から10日以内に再販売証明書を提供しなければなりません。
- ✓ 売主は協会から提供された情報の誤りについて責任を負いません。
- ✓ 申告者から購入する購入者は公開提示説明書を受け取り、受け取ってから7日以内にキャンセルすることができます。

CHAPTER 13

Supplement: State disclosures

13.1 売買契約書に必須の法定通知(石炭、下水、高速道路アクセス)

ペンシルベニア州の複数の法令により、不動産委員会のルール以外にも売買契約書および譲渡証書に特定の通知を記載することが必須とされている。石炭通知法(1957年7月17日法令、P.L. 984; 52 P.S. § 1551以下)は、石炭または地表支持権が分離された可能性のある土地に関する契約書および譲渡証書に、当該文書が沈下からの保護権を含まないまたは保証しない可能性があることを明確に記載し、かつ買主が別途の確認書に署名することを要求している。下水道施設法(35 P.S. § 750.7a)は、公共下水道システムが利用不可の土地に関するすべての売買契約書に、その事実を記載し、買主が敷地内個別処理システムの許可を取得する必要があること、または許可もしくは敷地調査が完了していないことを開示することを要求している。州高速道路法(36 P.S. § 670-420)は、州高速道路に隣接する物件の売買契約書に、アクセスがPennDOTからの高速道路占有許可を要することを買主に通知することを要求している。出典: 52 P.S. § 1551以下; 35 P.S. § 750.7a; 36 P.S. § 670-420

- ✓ 石炭通知は、地表支持権が分離された可能性のある契約書および譲渡証書に記載される必要があり、買主署名の確認書が必須である。
- ✓ 公共下水道が利用不可の敷地に関する契約書は、敷地内下水許可が必要であることを明記する必要がある(Act 537)。
- ✓ 州高速道路に隣接する物件は、売買契約書に高速道路占有許可通知を含める必要がある。
- ✓ 必須の通知を含めない場合、買主は契約書を無効にする根拠を得ることができる。

CHAPTER 14

Supplement: License law – commission

14.1 州不動産委員会 – 構成および権限

RELRA §201-202により設立され、州務省の専門職・職業事務局（Bureau of Professional and Occupational Affairs）内で運営される州不動産委員会は11名の委員で構成されます：専門職・職業事務局長、消費者保護局長（または代理人）、3名の一般委員、最低10年以上の不動産ブローカー免許を保有し活発に従事している5名の委員、および1名の公認墓地ブローカーです（構成の確認）。委員は知事により上院の同意を得て5年の任期で任命されます。委員会は本法令を管理し、規則を制定し（49 Pa. Code ch. 35）、教育を承認し、免許を発行・更新し、苦情を調査し、聴聞会を開催し、懲戒および民事罰を課し、助言意見を発行することができます。出典：RELRA §§201-202, 404; 63 P.S. §§455.201-455.202

- ✓ 委員会は上院の同意を得て知事により5年の任期で任命される11名の委員で構成されます。
- ✓ ブローカー委員は最低10年以上の活発な不動産ブローカー免許経験を有する必要があります。
- ✓ 委員会は州務省の専門職・職業事務局内で運営されます。
- ✓ その権限には規則制定、免許発行、調査、聴聞会、懲戒および民事罰が含まれます。

CHAPTER 15

Supplement: Financing and foreclosure

15.1 抵当権実行、第6法・第91法通知、および売却後の返却権なし

ペンシルベニア州は担保権理論州(lien-theory state)であり、抵当権は一般民事裁判所(Court of Common Pleas)での訴訟を通じて司法的に実行され、その後シェリフセール(sheriff's sale)が行われます。融資金利保護法(第6法、41 P.S. §403)に基づき、貸し手は住宅ローン債務者に対して、実行の意図について最低30日間の書面通知を提供する必要があります。また、債務者はシェリフセール1時間前までいつでも、すべての延滞金と費用を支払うことで債務不履行を解消することができます(41 P.S. §404)。第6法は指定された基準額以下の住宅ローンに適用されます(現在の金額を確認してください)。住宅所有者緊急抵当ローン援助プログラム(第91法、35 P.S. §1680.402c)は、所有者が消費者信用カウンセリング機関と会面し、州の援助を申請するための33日間を与える追加通知を要求します。抵当権実行シェリフセール後には、法定返却権は存在しません。不足額判決は不足額判決法(Deficiency Judgment Act)によって管轄されており、貸し手は6ヶ月以内に公正価値決定を請願する必要があります。出典: 41 P.S. §§403-404; 35 P.S. §1680.402c; 42 Pa.C.S. §8103

- ✓ 実行は司法的であり、シェリフセールで終了します。ペンシルベニア州は担保権理論州です。
- ✓ 第6法は住宅ローンの実行意図について30日間の通知を要求し、セール1時間前までの解消を認めます。
- ✓ 第91法通知は住宅所有者にHEMAP援助を申請するための33日間を与えます。
- ✓ シェリフセール後には法定返却権は存在しません。不足額請求は6ヶ月以内に提出する必要があります。

CHAPTER 16

Supplement: License law – compensation

16.1 報酬は雇用ブローカーを通じてのみ流れ、免許なし者への手数料支払い禁止

不動産免許法(RELRA)§604(a)に基づき、ブローカーが免許者の雇用ブローカー以外の者から手数料、報酬またはその他の価値ある対価を支払う、または免許者がこれを受け入れること、および免許者が同法に基づき免許を受けていない者に対して手数料または紹介料を支払うことは、懲戒の対象となります。セールスパーソンまたはアソシエート・ブローカーは、自分が免許を持つ記録上のブローカーからのみ報酬を受け取ることができ、買主、売主、貸主、タイトル会社、または他のブローカーから直接報酬を受け取ることはできません。ペンシルベニア州のブローカーは、他州で免許を受けたブローカーとその取引に参加したブローカーとの間で紹介料を支払うまたは手数料を共有することができます。買主、売主またはテナントを紹介した免許なし者に対するファインダーズフィーまたは贈り物は禁止されており、免許者は書面契約なしに報酬を請求または収集することはできません(書面契約に関する既存のポイント参照)。出典: RELRA §604(a); 63 P.S. §455.604(a)

- ✓ セールスパーソンは、自分の雇用記録上のブローカーからのみ報酬を受け取ることができます。
- ✓ 免許なし者に対する手数料または紹介料の支払いは、懲戒の対象となります。
- ✓ ブローカーは、自らの管轄区域で免許を受けた州外ブローカーと手数料を共有することができます。
- ✓ 顧客、貸主または他のブローカーからセールスパーソンへの直接支払いは禁止されています。