Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Tennessee Real Estate Salesperson License Exam

Tennessee

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
118	73	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 • 73 chapters

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

Contents

01	1260-02-.01 Supervision of Affiliate Brokers	1
02	1260-01-.01 Applications for Examinations	2
03	1260-05-.03 Requirements for Courses	4
04	1260-03-.01 Rental Location Agency License	6
05	1260-07-.01 Scope	7
06	1260-06-.02 Receipt of Public Offering Statement	8
07	Chapter 1260-04 - Rules of Procedure for Hearing Contested Cases	9
08	1260-07-.02 Designated Agent Qualifications	10
09	1260-02-.02 Termination of Affiliation	11
10	1260-06-.03 Escrow Funds	13
11	1260-03-.02 Rental Location Agent's Licenses	14
12	1260-01-.02 Examinations	15
13	1260-05-.04 Qualifications for Instructors	16
14	1260-07-.03 Designated Agent Responsibilities	17
15	1260-01-.04 Licenses	18
16	1260-06-.04 Disclosure of Rescission Rights	19
17	1260-02-.03 Offices	20
18	1260-05-.07 Records	21
19	1260-03-.03 Investigations and Office Inspections	22
20	1260-03-.04 Requirement of Contract or Receipt	23
21	1260-07-.04 Civil Penalties	24
22	1260-01-.12 Fees	25
23	1260-06-.05 Material Changes	26
24	1260-02-.05 Post Office Boxes	27
25	1260-05-.10 Withdrawal of Approval	28
26	1260-03-.05 Terms of Contract or Receipt	29

Contents (cont.)

27 1260-07-.05 Vacation Lodging Services Instructor Qualifications 31

28 1260-02-.07 "Net Price" Listing 32

29 1260-06-.06 Acquisition Agents / 1260-06-.07 Sales Agents / 1260-06-.08 Managing Agents / 1260-06-.09 Exchange Agents 33

30 1260-05-.11 Printed Material Courses 34

31 1260-01-.14 Filing of Documents 35

32 1260-03-.06 Standards for Oral or Written Representations of Availability 36

33 1260-02-.08 Offers to Purchase 38

34 1260-01-.15 Errors and Omissions Insurance Coverage 39

35 1260-05-.12 Continuing Education 40

36 1260-07-.06 Fees 41

37 1260-06-.10 Application for Registration 42

38 1260-02-.09 Managing Escrow or Trustee Accounts 43

39 1260-01-.16 Lapsed Errors and Omissions Insurance 45

40 1260-06-.11 Renewal of Registration 46

41 1260-05-.13 Promotional Materials 47

42 1260-02-.10 Closing Statements 48

43 1260-01-.17 Fingerprinting 49

44 1260-06-.12 Registration Fees 50

45 1260-05-.14 Repetition of Course Content 51

46 1260-02-.11 Personal Interest 52

47 1260-01-.18 Duplicate or Confusingly Similar Firm Names 53

48 1260-06-.13 Request for Exemption 54

49 1260-05-.15 Fee for Educational Course Application 55

50 1260-02-.12 Advertising 56

51 1260-01-.19 Appearances Before the Commission for Obtaining a License 59

Contents (cont.)

52	1260-06-.14 Records	60
53	1260-05-.16 Course Approval Periods	61
54	1260-02-.32 Civil Penalties	62
55	1260-01-.20 Military Applicants	63
56	1260-05-.18 Distance Education	64
57	1260-01-.21 Reinstatement of an Expired License	66
58	1260-02-.33 Gifts and Prizes	67
59	1260-02-.36 Exclusive Buyer Representation Agreements	68
60	1260-02-.37 Septic System Inspection Letters	69
61	1260-02-.38 Death or Extended Absence of Principal Broker	70
62	1260-02-.39 Commissions Earned by Affiliated Licensees	71
63	1260-02-.40 Electronic Records	72
64	1260-02-.41 Licensees Who Hold Themselves Out as a Team, Group, or Similar Entity Within a Firm	73
65	Supplement: Agency and brokerage relationships	74
66	Supplement: Property condition disclosures	76
67	Supplement: License law fundamentals	78
68	Supplement: Landlord-tenant law	81
69	Supplement: Transfer taxes and recording	83
70	Supplement: Property taxation	84
71	Supplement: State fair housing law	86
72	Supplement: Condominium and HOA law	88
73	Supplement: Closing practice and foreclosure	89

CHAPTER 1

1260-02-.01 Supervision of Affiliate Brokers

1.1 プリンシパルブローカー監督要件

すべての不動産事務所は、専任管理に従事するプリンシパルブローカーを配置する必要があります。ライセンス保有者は、不動産事業に積極的に従事し、営業時間中に利用可能な適格なプリンシパルブローカーによってのみ雇用されることができます。

- ✓ プリンシパルブローカーが専任管理に従事していない事務所では、ライセンス保有者は不動産活動に従事することはできません
- ✓ ライセンス保有者は、主に不動産事業に従事しており、通常の営業時間中にアクセス可能なプリンシパルブローカーによってのみ雇用されることができます

CHAPTER 2

1260-01-.01 Applications for Examinations

2.1 試験および免許に対する犯罪歴制限

特定の犯罪歴を有する申請者は、試験受験または免許取得前に強制的な待機期間を経る必要があります。2年間の期間は複数の可能な日付の最新日から始まり、拒否は再審査前の待機期間をトリガーします。

- ✓ いかなる者も、保護観察、仮釈放、または有罪判決の失効日、または懲役からの釈放日のいずれか遅い方から2年が経過するまで、試験受験または免許取得の適格性がありません。
- ✓ この制限はすべての重罪および金銭、サービス、または財産の盗難に関する軽罪に適用されます。
- ✓ 委員会の前に出頭した後に免許を拒否された申請者は、拒否日から6か月間は再審査の対象になりません。

2.2 雇用適格性証明書の例外

T.C.A. § 40-29-107に基づく雇用適格性証明書を保有する者は、標準的な犯罪歴による拒否とは異なる取扱いを受けます。過去の犯罪行為のみを理由に拒否されることはありませんが、委員会の面前で個別審査に出席する必要があります。

- ✓ 雇用適格性証明書保有者は、過去の犯罪記録のみを理由にライセンス取得を拒否されることはありません
- ✓ 当該申請者は、ライセンスの付与または拒否について個別に検討するため、委員会に出席する必要があります

2.3 有罪判決および制裁の開示要件

過去10年以内に重罪、窃盗関連軽犯罪、または職業規制処分を受けた申請者は、指定された様式を完成させ、認証された裁判所/規制文書を提出し、主要ブローカーと一緒に委員会の前に出席する必要があります。

- ✓ 過去10年以内のあらゆる重罪、窃盗関連軽犯罪、または職業許可規制処分に適用される
- ✓ 申請者は委員会の様式を完成させ、裁判所判決書または規制命令の認証済みコピーを提出し、委員会に出席する必要がある
- ✓ 申請者は規則1260-01-.19に従い、主要ブローカー（または予定されている主要ブローカー）の出席を確保する必要がある
- ✓ 記録の年数経過により裁判所に記録がない場合、申請者は裁判所書記官から記録がないことを述べた書簡を提出する必要がある

2.4 試験申請手続きと適格性

提携ブローカーおよびブローカー申請者は、いずれもTREC承認試験ベンダーの公開された手続きに従う必要があり、試験に合格しただけでは免許の取得を保証しません。

- ✓ 申請者は、TREC承認試験ベンダーが発表した手続き（予約、情報、期限）に従う必要があります
- ✓ 試験に合格した申請者は、必ずしも免許取得の適格性を有しません

CHAPTER 3

1260-05-.03 Requirements for Courses

3.1 コース修了および出席基準

承認されたコースは、出席の最小要件、メイクアップ規定、および合格基準を含む、修了の成功を測定する方法を組み込む必要があります。出席の閾値はコースの長さによって異なり、長時間コースでは包括的な最終試験が必須ですが、短い継続教育/ライセンス後コースでは免除されることがあります。

- ✓ 最小出席率は80%ですが、コースが8時間以下の講義室時間の場合は100%
- ✓ すべての欠席に対してメイクアップ規定が必須
- ✓ コースが8時間を超える講義室時間の場合、最小合格点70%および包括的な最終試験が必須
- ✓ 8時間以下の系列ブローカー/ブローカーコースは、最終試験なしで継続教育またはライセンス後として承認されることがあります
- ✓ 各講義室時間は50分の実際の指導で構成
- ✓ コースは最低2時間以上の講義室時間で構成される必要があります

3.2 60時間基本原則コース要件

アフィリエイトブローカー（affiliate broker）ライセンスの申請者はすべて、T.C.A. § 62-13-303に従い、不動産の基本原則に関する60時間のコースを修了する必要があります。このコースは、定義された科目領域にわたって実質的な講義を含む必要があります。

- ✓ すべてのアフィリエイトブローカーライセンス申請者に対して、60時間の基本原則コースが必須です
- ✓ 必須科目には、代理人関係、契約、政府規制（テネシー州不動産ブローカーライセンス法を含む）、法的側面、不動産数学、鑑定、金融、様式、テネシー州法令、及び公正住宅が含まれます
- ✓ 委員会は合理的な書面通知により追加科目を要求することができます

3.3 ブローカーのためのオフィス/ブローカレッジ管理コース

ブローカー免許の申請者は、経営理論、契約書及び決済計算書、人員配置、財務システム、市場分析、及びテネシー州不動産ブローカー免許法を含む政府規制をカバーする「オフィスまたはブローカレッジ管理」コースを修了する必要があります。

- ✓ ブローカー申請者は、T.C.A. § 62-13-303に基づいて、オフィス/ブローカレッジ管理コースを修了する必要があります。
- ✓ コースは、経営機能、採用/人員配置、財務システム、及びテネシー州ブローカー免許法に関する相当な指導を含む必要があります。
- ✓ 委員会は、合理的な書面による通知により、科目を追加または削除することができます。

3.4 承認された継続教育トピック

1993年1月1日より、継続教育として承認されるすべてのコースは、列挙された不動産トピックのリストと直接関連していなければなりません。委員会は書面による通知により、科目を追加または削除することができます。

- ✓ CE コースは、鑑定評価、契約、仲介業、融資、ライセンス法規、不動産管理、フェアハウジング、独占禁止法、倫理および職業賠償責任保険などの承認されたトピックに関連していなければなりません
- ✓ 委員会は、スポンサー/講師への合理的な書面通知により、任意の科目を追加または削除することができます

3.5 学位に基づく60時間コース免除

受験者は、成績証明書に指定された不動産コースを含む適格な大学、大学、または法学学位を通じて、60時間の基本原則コースを修了したと見なされることができます。

- ✓ 3時間の原則コース(30時間以上)を含む不動産学位と、不動産で合計60時間以上のさらに2つのコースが適格です
- ✓ 3時間の不動産コース(30時間以上)を含む法学学位と、契約および代理人で60時間以上のその他のコースが適格です

CHAPTER 4

1260-03-.01 Rental Location Agency License

4.1 賃貸仲介業ライセンス取得要件

テネシー州で賃貸仲介業(Rental Location Agency)として事業を運営する個人または企業(パートナーシップ、法人、または協会)は、事業開始前にテネシー州不動産委員会から特別ライセンスを取得する必要があります。テネシー州不動産委員会の認可を受けた不動産仲介人および認可を受けた仲介人に雇用されている営業担当者は、この特別ライセンス要件から除外されます。申請者は特別申請書を通じて誠実性、信頼性、および事業組織に関する証拠を提示する必要があり、委員会は口頭試験またはインタビューのための申請者の本人出頭を要求することができます。

- ✓ テネシー州で事業を運営するには、特別な賃貸仲介業ライセンスが必要です
- ✓ 認可を受けた不動産仲介人および仲介人に雇用されている営業担当者は、この特別ライセンスから除外されます
- ✓ 申請者は特別申請書において誠実性、信頼性、および事業組織に関する証拠を提供する必要があります
- ✓ 委員会は申請者に対して口頭試験またはインタビューのための本人出頭を要求することができます

CHAPTER 5

1260-07-.01 Scope

5.1 バケーション宿泊サービス規則の範囲

第1260-07章は、バケーション宿泊サービスを提供する者およびT.C.A. § 62-13-104(b)に基づいて定義され規制されるバケーション宿泊サービス会社に対してのみ適用されます。これらの規則はテネシー不動産委員会によって管理されます。

- ✓ 第1260-07章の規則は、バケーション宿泊サービスを提供する者およびバケーション宿泊サービス会社に対してのみ適用されます
- ✓ バケーション宿泊サービスはT.C.A. § 62-13-104(b)に基づいて定義され規制されます

CHAPTER 6

1260-06-.02 Receipt of Public Offering Statement

6.1 公開提供ステートメント領収書

タイムシェア区間を譲渡する前に、かつ売買契約日以前に、開発者は公開提供ステートメント（修正および補充を含む）に対する購入者の署名付きおよび日付が記載された領収書を取得しなければなりません。領収書には、委員会に提出された書類のページ数を記載する必要があり、開発者はこれを4年間保管しなければなりません。

- ✓ 開発者は譲渡前かつ売買契約日以前に公開提供ステートメントの署名付きかつ日付が記載された領収書を取得しなければならない
- ✓ 領収書は提出された公開提供ステートメントのページ数を指定する必要がある
- ✓ 開発者は領収書を4年間保管しなければならない

CHAPTER 7

Chapter 1260-04 - Rules of Procedure for Hearing Contested Cases

7.1 争点事件聴聞会は国務長官規則に従う

TREC第1260-04章は、争点事件聴聞会のための独自の手続規則を含んでいません。代わりに、聴聞会手続規則が国務長官規則第1360-04-01章によって管理されることを指示しています。受験者は、テネシー不動産委員会が争点事件聴聞会を行う場合、手続が個別のTREC手続章ではなく、国務長官規則に基づき運営される統一行政手続法の枠組みから派生することを知る必要があります。

- ✓ TREC争点事件聴聞会の手続規則は国務長官規則第1360-04-01章に記載されています
- ✓ TREC第1260-04章自体は独立した争点事件手続規則を含まず、国務長官規則を相互参照しています
- ✓ 本章の権限はT.C.A. § 4-509です

CHAPTER 8

1260-07-.02 Designated Agent Qualifications

8.1 指定エージェントライセンスの前提条件

指定エージェントライセンスを取得するには、申請者は高等学校の卒業証書またはGEDを有し、8時間の事前ライセンス教育を完了したことの認定済み証明書を提出する必要があります。犯罪歴のある申請者は、ライセンス取得前に待機期間を経る必要があります。

- ✓ 申請者は高等学校の卒業証書または一般教育修了証書（GED）を有していること
- ✓ 申請者は8時間の事前ライセンス教育を完了したことの認定済み証明書を提出すること
- ✓ 申請者は保護観察、仮釈放、有罪判決、または投獄からの解放の満期のいずれか最も遅い時点から2年が経過するまでライセンス取得の対象とは見なされないこと
- ✓ 2年間の制限はすべての重罪および金銭、サービス、または財産の窃盗に関連する軽罪に適用されること
- ✓ 委員会に却下された申請者は、却下の通知日から6か月間、再検討の対象資格がないこと

CHAPTER 9

1260-02-.02 Termination of Affiliation

9.1 会社との提携解除

提携を解除するには、ライセンス保有者または主要仲介人が完成したTREC Form 1(譲渡、解除および地位変更フォーム)またはオンライン提出を提出します。主要仲介人の監督責任は、委員会が解除またはオンライン提出を受け取ると終了します。

- ✓ 提携解除には、完成したTREC Form 1(直接配達、郵送、メール、または指定されたフォーム)またはオンライン提出が必要です
- ✓ 主要仲介人のライセンス保有者の将来の行為に対する監督責任は、委員会が解除フォームまたはオンライン提出を受け取ると終了します
- ✓ 主要仲介人は、実行されたフォームのコピーまたはオンライン提出の確認を保持する必要があります

9.2 解除後の行政的責務とスケジュール

解除後、ライセンス保有者は所属変更または廃業に関する行政措置を完了するために10日間を有し、変更が委員会により受領され処理されるまで、許可された活動を実行することはできません。

- ✓ 解除日から10日以内に、ライセンス保有者は所属変更または廃業に必要な行政措置を完了しなければなりません
- ✓ ライセンス保有者は、所属変更が委員会により受領され処理されるまで、§ 62-13-102に定義されたいかなる活動にも従事することはできません
- ✓ 規則に従わない場合、懲戒処分を受ける可能性があります

9.3 オンライン譲渡の要件

オンライン事務所譲渡は、受け取り主ブローカーがライセンシーのアクティブなライセンスとE&O保険を事前に確認し、電子署名と支払いを含めて提出が完了した場合のみ完了として認識されます。

- ✓ オンライン譲渡の前に、受け取り主ブローカーはライセンシーが有効なTNライセンスと現在のE&O保険を保有していることを確認する必要があります
- ✓ 提出は完全であり、電子署名を含み、支払いが受け取られている必要があります。そうでない場合、ライセンシーはブローカー解放ステータスに置かれます

9.4 契約終了後のリスティングおよび不動産

ライセンス保有者が提携を終了する場合、主要ブローカーの書面による承認がない限り、会社を通じて確保したリスティングまたは購入者代理契約を持ち出したり使用したりすることはできません。主要ブローカーは要求時に遅延なく解除を許可する必要があります。

- ✓ 退職するライセンス保有者は、主要ブローカーからの書面による承認なしに、会社を通じて確保した不動産リスティングまたは購入者代理契約を持ち出したり使用したりすることはできません
- ✓ ライセンス保有者が解除を要求する際、主要ブローカーは遅延なくこれを許可し、ライセンスを返却する必要があります
- ✓ 委員会は、会社、ブローカーおよび提携者間の債務、ローン、引き出し、または手数料に関する紛争には介入しません

9.5 当事者が署名できない場合の解除

主要ブローカーまたは所属ライセンシーが死亡、無行為能力、または解除への署名を拒否した場合、特別な手続きが適用されます。

- ✓ 主要ブローカーが死亡、身体的に無能力、または署名を拒否した場合、ライセンシーは解除のための宣誓供述書(Affidavit for Release)を提出する必要があります。
- ✓ 所属ライセンシーが死亡、身体的に無能力、または署名/提出を拒否した場合、主要ブローカーは完成したTREC Form 1またはオンライン提出を提出する必要があります。

CHAPTER 10

1260-06-.03 Escrow Funds

10.1 独立エスクロー・エージェント要件

開発業者が購入者の資金をエスクロー口座(テネシー州の独立した担保付きエスクロー会社または保険付き金融機関により保有)に預ける必要がある場合、エスクロー・エージェントは独立していなければなりません。開発業者、開発業者の雇用人/被雇用人、開発業者のタイムシェア物件に関するプロジェクトブローカーまたは販売エージェント、または開発業者を支配、被支配、もしくは共同支配下にある者は不可です。

- ✓ エスクロー資金はテネシー州の独立した担保付きエスクロー会社または保険付き金融機関により保有されなければならない
- ✓ エスクロー・エージェントは、開発業者、その雇用人/被雇用人、プロジェクトブローカーもしくは販売エージェント、または共同支配下にある関連企業であることはできない

10.2 引き出されたエスクロー資金の許可された使用

開発者が実質的完成前に購入者支払金を引き出すことが許可されている場合、資金はタイムシェアプロジェクトを構成する改善工事の建設費の支払いにのみ使用される場合があります。「建設費」とは、建築、家具設置、造園、および建築、エンジニアリング、財務、法務費を含むプロジェクト建設に合理的に発生した費用を意味します。

- ✓ 引き出された支払金はプロジェクトの建設費にのみ使用される場合があります
- ✓ 建設費には、建築、家具設置、造園、および建築、エンジニアリング、財務、法務費が含まれます

10.3 エスクロー記録保管と委員会のアクセス

各エスクロー代理人は、一般に認められている会計原則に従い、所有者名、区間識別、預金額および日付、ならびに振り出されたチェックごとの金額、日付および支払人を含む各プロジェクトの個別記録を保持する必要があります。委員会は、コンプライアンスを確認するため、合理的な時間に記録を検査およびコピーすることができます。

- ✓ エスクロー代理人はプロジェクトごとに GAAP 記録を個別に保持する必要があります（所有者名、区間 ID、預金額/日付、および各チェックの金額/日付/支払人）
- ✓ 委員会は合理的な時間に関連記録を検査およびコピーすることができます

CHAPTER 11

1260-03-.02 Rental Location Agent's Licenses

11.1 個人エージェント免許要件

認可されたレンタルロケーション代理店の各個人従業員は、雇用開始前に別個の個人免許を取得し、同様の申請書を完成させる必要があります。これらの個人免許は、他のすべてのTREC免許と同じ基準で発行、更新、または譲渡されます。事業所住所の変更は免許の譲渡として扱われ、レンタルロケーションエージェントの免許の退職は許可されていません。

- ✓ レンタルロケーション代理店の各従業員は個別の個人免許を保有する必要がある
- ✓ 個人免許は他のTREC免許と同じ基準で発行、更新、および譲渡される
- ✓ 事業所住所の変更は免許の譲渡と見なされる
- ✓ レンタルロケーションエージェントの免許の退職は許可されていない

CHAPTER 12

1260-01-.02 Examinations

12.1 合格点とテスト免除規定

合格点は難易度研究に基づいてテスト提供業者によって設定されます。他州で免許を持つ申請者は、特定の条件下で統一された原則部分から免除されることがあります。

- ✓ 入門レベルの免許保有者を対象とした難易度研究に基づいてテスト提供業者によって決定される最低合格要件
- ✓ 申請者が別州で免許を保有し、TREC承認試験を完了し、「不動産の統一原則」部分で最低合格点以上を獲得した場合、その部分から免除されることがある

12.2 不正行為および再試験規則

試験中の不正行為は採点権の没収および追加的な懲戒処分につながる可能性があります。不合格となった応試者は試験結果の分析を受け取り、試験サービス提供者の再試験手続きに従う必要があります。

- ✓ 不正行為が検出された応試者は採点を受ける権利を失い、さらにテネシー州不動産委員会による追加的な措置を受ける可能性があります
- ✓ 不合格となった応試者は試験結果に関する書面による分析を受け取り、試験サービス提供者の再試験手続きに従わなければなりません

CHAPTER 13

1260-05-.04 Qualifications for Instructors

13.1 講師承認適格基準

教育要件を満たすコースは、訓練、教育、および主題専門経験基準を満たす委員会承認講師の個人的かつ直接的な監督下で実施される必要があります。

- ✓ 1995年1月1日以降、講師は委員会承認講師訓練コースを修了する必要があります
- ✓ 講師は高等学校卒業証書または同等資格を保有し、未解決の苦情がないこと
- ✓ 原則/数学/営業講師は5年の経験を持つライセンス取得ブローカーである必要があり、法律講師はABA認定ロースクール卒業生である必要があります
- ✓ 大学単位講師は修士号および3年の経験、または該当分野の最終学位が必要です

CHAPTER 14

1260-07-.03 Designated Agent Responsibilities

14.1 指定エージェントの責務

指定エージェントは、バケーションロッジングサービス会社およびその事務所に対する監督、可用性およびエスクロー責任を有します。

- ✓ 指定エージェントは、会社のすべての従業員の監督を担当します
- ✓ 指定エージェントは、通常営業時間中に各バケーションロッジングサービス事務所を管理および監督するために合理的に利用可能である必要があります
- ✓ 指定エージェントは、バケーションロッジングサービスのエスクロー口座の維持を担当します

CHAPTER 15

1260-01-.04 Licenses

15.1 監督、E&O保険および有効なライセンス要件

主要ブローカー(principal broker)は、有効なライセンスとE&O保険補償がない場合、所属ライセンス保有者が不動産業を行うことを許可することはできません。各ライセンス保有者は、すべての法的要件を満たすことについて個別責任を負い、所属または地位の変更は主要ブローカーを通じて行う必要があります。

- ✓ 主要ブローカーは、有効なライセンスと業務上過誤賠償責任保険(errors and omissions insurance)補償がある場合のみ、ブローカー、所属ブローカー(affiliate broker)、またはタイムシェア販売員が不動産業に従事することを許可することができます
- ✓ 各ライセンス保有者は、手数料の支払いと不動産教育の完了を含む、すべての保有要件について個別的に責任を負います
- ✓ 企業内での所属または地位の変更は、企業の主要ブローカーを通じて取得する必要があります
- ✓ 他州で非居住者ライセンスを保有するテネシー州ライセンス保有者は、TRECおよび主要ブローカーに写しを提出する必要があります

15.2 タイムシェア販売員の制限

タイムシェア販売員は、登録されたタイムシェアプロジェクトに関連する企業に適切に所属している場合のみ、タイムシェア取引に参加することができます。

- ✓ タイムシェア販売員は、登録されたタイムシェアプロジェクトに関連する企業に所属している場合のみ、タイムシェア取引に参加することができます

CHAPTER 16

1260-06-.04 Disclosure of Rescission Rights

16.1 強制解除権の開示

すべての公開募集説明書およびすべての販売契約書に、購入者の署名欄のすぐ上に、太字で目立つ解除声明が表示される必要があります。購入者は、署名前に現地検査を実施した場合は署名後10日以内にキャンセルでき、そのような検査を実施しなかった場合は15日以内にキャンセルできます。キャンセルは、指定された期間内に、手書き配達、料金前払いの米国郵便、または電子メールで行うことができます。

- ✓ 解除声明は、すべての公開募集説明書およびすべての販売契約書に署名線の上に太字または目立つ活字で表示される必要があります
- ✓ キャンセル期間は、署名前に現地検査がある場合は10日、検査がない場合は15日です
- ✓ キャンセル通知は、手書き配達、料金前払いの米国郵便（指定期間内の消印）、またはタイムスタンプ付きの電子メールで提供できます

CHAPTER 17

1260-02-.03 Offices

17.1 事務所の看板と地域区分認証

不動産仲介業者は、委員会に登録された法人名を表示した看板を掲示する必要があり、ライセンス申請または営業所変更申請には、適切な政府機関からのゾーニング法遵守の書面認証が必要です。

- ✓ ライセンスを持つ各不動産仲介業者は、テネシー州不動産委員会に登録された法人名を含む外部看板を目立つように掲示する必要があります。
- ✓ ライセンス申請または営業所変更申請には、適切な政府機関からゾーニング法への適合を証明する書面による認証を含める必要があります。

17.2 支店事務所の定義とモデルホーム

広告されている、登録済みの郵便物受取所がある、または電話問い合わせを勧誘している場合、その場所は支店とみなされます。モデルホームおよびモジュール式ユニットは、特定の条件を満たす場合、支店ライセンスから免除されます。

- ✓ ライセンシーがその場所を広告する、USPS登録済み郵便物受取所がある、またはその場所への電話問い合わせを勧誘する場合、その場所は支店です
- ✓ モデルホーム/モジュール式ユニットは、主事務所と共に広告され、郵便物受取所がなく、唯一の販売事務所ではなく、無免許活動がなく、主任ブローカーによって適切に監督されている場合にのみ、支店ライセンスを回避できます

CHAPTER 18

1260-05-.07 Records

18.1 コース記録および名簿提出

スポンサーは永続的な学生記録を保持し、完了名簿を委員会に提出する必要があります。ライセンシーはクレジットを受け取るためにファイル識別番号を提供する必要があります。

- ✓ スポンサーは正確で永続的な記録を保持し、要求時に委員会に利用可能にする必要があります
- ✓ ライセンシーは登録時にファイル識別番号を提供する必要があります。提供しない場合、継続教育/修了後のクレジットを受け取ることができない可能性があります
- ✓ スポンサーはコース完了から10営業日以内に合格者の名簿を提出する必要があります

CHAPTER 19

1260-03-.03 Investigations and Office Inspections

19.1 背景調査及びオフィス検査

代理人及び個人ライセンス申請者の双方は、ライセンスが承認される前に、認可されたTREC職員による信用、犯罪及び背景調査の対象となります。TRECは1978年公法第663章への適合性を確保するために定期的にオフィス検査を実施します。

- ✓ 申請者はライセンス承認前に信用、犯罪及び背景調査の対象となる
- ✓ オフィス検査は管轄法令への適合性を保証するために定期的に実施される

CHAPTER 20

1260-03-.04 Requirement of Contract or Receipt

20.1 顧客への契約書または領収書の提供義務

すべての賃貸物件エージェントは、エージェントのサービスに対して全額または部分的な対価を支払った顧客に対して、規則1260-03-.05の要件に適合する契約書または領収書を提供する必要があります。

- ✓ 全額または部分的な対価を支払った顧客には、契約書または領収書を提供する必要があります
- ✓ 契約書または領収書は、規則1260-03-.05の特定の条件に適合する必要があります

CHAPTER 21

1260-07-.04 Civil Penalties

21.1 違反に対する民事罰金

委員会は、指定されたエージェントおよび/または休暇宿泊サービスライセンスの所持が必要な個人に対して、他の懲戒処分に加えて、またはその代わりに民事罰金を課すことができます。罰金は日々累積される可能性があり、法定要因に基づいて設定されます。

- ✓ 委員会に関する法令、規則、または命令の各違反に対して、$0〜$1,000.00の民事罰金が課されることがあります
- ✓ 継続違反の各日は別個の違反と見なされることがあります
- ✓ 罰金は、他の合法的な懲戒処分に加えて、またはその代わりに課されることがあります
- ✓ 金額を決定する際、委員会は抑止効果、違反の状況、重大性および公衆への危害のリスク、違反者が得た経済的利益、および公衆の利益を考慮することができます

CHAPTER 22

1260-01-.12 Fees

22.1 TREC ライセンス手数料スケジュール

本規則は、新規ライセンス、更新、および各種身分変更に対する具体的な金額を定め、義務的な回復アカウント拠出金および延滞更新ペナルティを含みます。

- ✓ 新規ライセンス発行手数料: 90ドル($90.00)
- ✓ ライセンス更新手数料: 75ドル($75.00)
- ✓ 主要ブローカー変更: $25.00; 所属移転または退職状態変更: $25.00; ライセンス証明: $25.00
- ✓ 延滞更新ペナルティ: T.C.A. § 62-13-319(a)に基づく60日間の復職期間内で月ごと(またはその一部)50ドル($50.00) (正当な理由がある場合はコミッション免除の対象)
- ✓ 新規ライセンス申請者は、不動産教育および回復アカウントに追加で1ドル($1.00)を支払う

CHAPTER 23

1260-06-.05 Material Changes

23.1 実質的変更の通知

開発者はタイムシェアプログラムにおいて実質的な変更を意図的に引き起こしてはならず、委員会に最低10日間の事前通知を行わなければならず、また初めて変更を知った後10日以内に委員会に実質的変更を報告する必要がある。「実質的変更」とは、開示された情報・文書を虚偽または誤解を招く状態にする変更を意味し、予算の改定または約束された改善の遅延を含む。実質的変更が生じた場合、委員会は販売の自発的中止を要求するか、法定措置を講じることができる。

- ✓ 意図的な実質的変更は委員会への最低10日間の事前通知が必要
- ✓ 予期しない実質的変更は開発者が初めて知った後10日以内に報告する必要がある
- ✓ 実質的変更には、開示事項を虚偽または誤解を招く状態にする予算改定または遅延・約束された改善の遅延が含まれる
- ✓ 委員会は販売の自発的中止を要求するか、T.C.A. § 66-32-121に基づき措置を講じることができる

CHAPTER 24

1260-02-.05 Post Office Boxes

24.1 事業所所在地としての私書箱の禁止

私書箱は企業の事業所所在地として使用することはできませんが、郵便物の受取目的でのみ事業所住所に含めることができます。

- ✓ 事業所所在地としての私書箱の使用は禁止されています
- ✓ 私書箱は郵便物の受取目的でのみ事業所住所に含めることができます

CHAPTER 25

1260-05-.10 Withdrawal of Approval

25.1 コース承認取消の根拠

委員会は、違反、不正確な申請情報、虚偽情報の配布、委員会試験問題の不正使用、または講師パフォーマンスの不足を理由に、コース承認を取消すことができます。

- ✓ 本章または適用法に違反する場合、または重要な不正確もしくは誤解を招く申請情報を理由に承認が取消されることがあります
- ✓ 委員会の試験問題を所有または配布することを理由に承認が取消されることがあります
- ✓ 不十分な講師には、取消前に適切な通知と是正の機会が与えられなければなりません

CHAPTER 26

1260-03-.05 Terms of Contract or Receipt

26.1 情報サービスのみ開示凡例

契約には、当該サービスが情報サービスのみであること、顧客のために住宅を確保しようとする試みがなされないこと、および当該サービスが利用可能な賃貸住宅ユニットに関する編集済み情報のみを提供することを開示する必須通知を含める必要があります。

- ✓ 「これは情報サービスのみです」と記載された通知凡例が必ず表示されなければなりません。
- ✓ 凡例には、顧客のために住宅を確保しようとする試みがなされないことを明記する必要があります。
- ✓ 凡例には、当該サービスが利用可能な賃貸住宅に関する編集済み情報のみを提供することを明確にする必要があります。

26.2 返金条件の凡例

契約には返金凡例が含まれなければなりません。顧客が誠実な努力の後、サービスを通じて賃貸物件を見つけることができなかった場合、顧客は$10.00を除くすべての金額の返金を受ける権利があります。適格となるには、顧客は少なくとも10日間、毎日（直接またはオンラインで）エージェントに連絡し、できるだけ早く各大家に連絡を試みなければなりません。顧客が10日が満了する前にサービス以外の方法で賃貸物件を見つけた場合にも、返金が適用されます。返金は書面で請求され、請求受領後10日以内に送付されます。

- ✓ 顧客は、誠実な努力の後に賃貸物件を見つけることができなかった場合、$10.00を除くすべての金額の返金を受ける権利があります
- ✓ 返金の適格となるには、顧客は少なくとも10日間毎日エージェントに連絡する必要があります
- ✓ 顧客が10日が満了する前に独立して賃貸物件を見つけた場合にも、返金を受ける権利があります
- ✓ 返金は書面による請求受領後10日以内に送付されなければなりません

26.3 必須の凡例およびフォーマット

契約書または領収書は、(2)、(3)、および(4)項に記載されている凡例を含み、(5)項の情報についての空欄を提供する必要があります。凡例は、ドキュメントの他の場所で使用されている最大の字体以上の、最低でも10ポイント以上の太字である必要があります。印刷されていない場合、凡例はすべて大文字である必要があり、エージェント名を除く他の部分はすべて大文字で表記することはできません。

- ✓ 凡例は太字であり、最低でも10ポイント以上、またはドキュメントの残りの部分で使用されている最大の字体である必要があります
- ✓ 印刷されていない凡例はすべて大文字である必要があります
- ✓ 凡例を除く場合、エージェント名のみがすべて大文字で表記される場合があります

26.4 利用可能性確認凡例

契約書には仲介人の名前を挿入した凡例を含める必要があり、現在のリストを確認した後、代理人は次の2つのボックスのいずれかをマークする必要があります：顧客のニーズを満たす賃貸物件が過去72時間以内に利用可能であることが確認されたか、または現在そのような物件が利用可能であることを確認できないか。

- ✓ 代理人は現在のリストを確認した後、ボックスにマークする必要があります
- ✓ 一つのオプションは、顧客のニーズを満たす物件が過去72時間以内に利用可能であったことを確認します
- ✓ もう一つのオプションは、ニーズを満たす物件が現在利用可能であることを確認できないことを述べています

26.5 必須不動産仕様記入欄

契約書には、顧客が探している不動産に関する情報を記録するスペースが必要です。月額最大賃料、寝室の数、子どもの数、ペット、および一般的な場所です。一般的な場所については、仲介人が提供エリアを郵便番号地域以下のサイズの番号付き地区に分割した地図を表示する必要があります(大学/高密度賃借人地域の特別地区が可能)。そして、許容可能な地区番号を記録する必要があります。

- ✓ 必須記入欄には、月額最大賃料、寝室の数、子どもの数、ペット、および一般的な場所が含まれます
- ✓ 一般的な場所は、郵便番号地域以下のサイズの番号付き地区を使用して指定される必要があります
- ✓ 仲介人は、許容可能な地域を選択するために顧客に地区地図を表示する必要があります

CHAPTER 27

1260-07-.05 Vacation Lodging Services Instructor Qualifications

27.1 講師認定要件

バケーションロッジングサービスの講師として認定されるためには、申請者は高等学校卒業資格またはGEDを保有し、経験または免許要件を満たす必要があります。審査手数料が適用される場合があります。

- ✓ 申請者は高等学校卒業資格または一般教育修了資格（GED）を保有する必要があります
- ✓ 申請者は、バケーションロッジングサービス法に基づく指定代理人ライセンスを保有するか、バケーションロッジングサービス分野で最低3年の経験を保有する必要があります
- ✓ 講座が学位・認定資格が一般的に授与される分野に関わる場合、講師はその学位・資格を保有するか、当該分野における最低3年の関連経験を保有する必要があります
- ✓ 委員会は教育サイクルにおいて講師の適格性を審査するため、講師1名につき25ドルの手数料を請求することができます

CHAPTER 28

1260-02-.07 "Net Price" Listing

28.1 ネット価格リスティングの禁止

ブローカーおよび提携ブローカーは、慣例的な手数料および売却関連費用を除いたネット価格に基づくリスティングを受け入れたり、登録したりすることはできません。

- ✓ ブローカーまたは提携ブローカーは、「ネット価格」に基づくリスティングを受け入れたり、登録したりすることはできません。
- ✓ 「ネット価格」とは、慣例的な手数料および売却に関連する費用を除いた価格です。

CHAPTER 29

1260-06-.06 Acquisition Agents / 1260-06-.07 Sales Agents / 1260-06-.08 Managing Agents / 1260-06-.09 Exchange Agents

29.1 エージェント登録情報要件

取得、販売、および管理エージェントは委員会様式に指定された情報を提供する必要があります。これには、主要事務所住所/電話、責任ある管理従業員、該当するタイムシェアプログラム、および開発者名/住所が含まれます。管理エージェントは、共有費用の所有者資金を保有する金融機関も開示する必要があります。各エージェントは、提出された情報の変更を直ちに報告する必要があります。

- ✓ 取得および販売エージェントは、事務所住所/電話、責任ある管理従業員、関連エージェント、プログラム、および開発者名/住所を提供する必要がある
- ✓ 管理エージェントは、さらに共有費用および保守のために徴収された資金を保有する金融機関を開示する必要がある
- ✓ すべてのエージェントは、提出された情報の変更を直ちに報告する必要がある

29.2 交換エージェント年間報告書

交換エージェントは、T.C.A. § 66-32-122(f)で要求される情報を、明確で理解しやすい形式で開示することができますが、その報告書は毎年7月1日までにコミッション（委員会）に提出する必要があります。

- ✓ 交換エージェントは、明確で理解しやすい形式での開示を使用することができます
- ✓ 交換エージェント報告書は毎年7月1日までにコミッションに提出する必要があります

CHAPTER 30

1260-05-.11 Printed Material Courses

30.1 印刷教材による遠隔教育要件

印刷教材を使用する遠隔教育コースは、印刷教材、コース概要、教員の利用可能性に関する情報、定期的な採点済み演習問題を提供し、長時間のコースの場合は最終試験を提供する場合、承認される可能性があります。

- ✓ コースはテキスト/印刷教材、包括的な概要、教員の利用可能性に関する情報を提供する必要がある
- ✓ 定期的に提出、採点、返却される最低6つの書面演習問題を含む必要がある
- ✓ 8時間以上の単位を持つコースは、名簿提出前に包括的な最終試験が必要である

CHAPTER 31

1260-01-.14 Filing of Documents

31.1 文書の提出方法及び提出時期

文書は複数の方法で提出することができ、提出日は使用された方法に依存します。郵送された文書は消印を使用し、電子文書及び直接配送された文書は営業時間中に到着する必要があります。

- ✓ 文書は郵送、ファックス、電子メール、直接配送、又は承認されたオンライン提出により提出することができます
- ✓ 郵送された文書については、提出日は公式の消印により決定されます
- ✓ 電子文書又は直接配送された文書がマークの日の営業時間後に受け取られた場合、提出されたものとは見なされません

CHAPTER 32

1260-03-.06 Standards for Oral or Written Representations of Availability

32.1 非広告不動産の72時間検証

広告されていない不動産については、表示から72時間以内に可用性が確認されない限り、仲介業者がそれを賃貸可能として表現することはできません。その期間内に確認できない場合は、再確認されるまで不動産を賃貸人名簿から削除する必要があり、未確認不動産の可用性表現は一切行えません。

- ✓ 広告されていない不動産の可用性は、表示から72時間以内に確認される必要がある
- ✓ 確認できない不動産は再確認されるまで賃貸人名簿から削除する必要がある
- ✓ 未確認不動産については可用性表現を行うことができない

32.2 広告可能性の確認

賃貸住宅は、広告掲載申請を行う当日に可用性が確認されていない限り、いかなる媒体においても広告することができません。広告が掲載されている間、広告されたすべての物件の可用性を毎日確認する必要があります。広告された物件がもはや利用不可であることを知った場合、仲介人は直ちに広告をキャンセルするための措置を講じなければならず、直ちに応答者に対してその物件が利用不可であることを知らせなければなりません。

- ✓ 広告可能性は広告掲載申請を行う当日に確認される必要があります
- ✓ 広告物件の可用性は広告が継続している間、毎日確認される必要があります
- ✓ 物件がもはや利用不可である場合、仲介人は直ちに広告をキャンセルし、問い合わせ者に通知しなければなりません
- ✓ 仲介人は問い合わせ者に確認された類似の他の掲載物件を通知することができます

32.3 必須開示事項

物件を利用可能として表示する場合、仲介人は以下の事項を完全かつ正確かつ明確に開示する必要があります：利用可能日（現在利用不可能な場合）、月額家賃、保証金または追加手数料の有無および金額、寝室の数、賃貸借契約の必要性、制限事項（例：ペット不可、法律により課せられるものを除く）、住宅タイプ、地区別の位置、含まれる公共料金、賃貸人の電話番号。広告目的のみの場合は、利用可能日、月額家賃、位置のみの開示で構いません。

- ✓ 完全な開示には、利用可能日、家賃、保証金/手数料、寝室数、賃貸借契約要件、制限事項、住宅タイプ、位置、公共料金、賃貸人の電話番号が含まれる必要があります
- ✓ 広告では、利用可能日、月額家賃、位置のみを開示する必要があります
- ✓ 顧客のニーズを満たす物件がリストにあると虚偽表示してはいけません

CHAPTER 33

1260-02-.08 Offers to Purchase

33.1 購入申し込みの処理

仲介業者は、すべての当事者が契約書に署名するまで、すべての書面による購入申し込みを速やかに提示し、承認時に署名済みコピーを交付し、すべての条件が契約に含まれていることを確認し、拒否された申し込みを適切に処理する必要があります。

- ✓ 仲介業者/従属仲介業者は、すべての当事者が契約書に署名するまで、すべての書面による購入または売却申し込みを速やかに提示する必要があります
- ✓ 申し込みまたは反対申し込みが承認された場合、仲介業者は売主が署名した真正な署名済みコピーを速やかに購入者と売主の両方に交付する必要があります
- ✓ 不動産購入契約のすべての条件と条項は契約に含まれる必要があります
- ✓ 拒否された申し込みの場合、仲介業者は売主が拒否を記録して、申し込み人または申し込み人の代理人に返却するよう要求する必要があります

CHAPTER 34

1260-01-.15 Errors and Omissions Insurance Coverage

34.1 活動ライセンシーのためのE&O保険要件

活動中のライセンシーは、テネシー州不動産ブローカーライセンス法のすべての活動を対象とするE&O保険を継続する必要があります。非活動/引退したライセンシーは、ライセンスが活性化されるまで免除され、独立して取得されたポリシーは委員会の契約最小基準と一致する必要があります。

- ✓ 活動中のライセンシーは、テネシー州不動産ブローカーライセンス法に基づくすべての活動を対象とするE&O保険を継続する必要があります
- ✓ 非活動または引退ステータスのライセンシーは、ライセンスが活性化されるまでE&O保険を継続する必要がありません
- ✓ 新しいライセンシーおよび期間中に活性化または再申請する者は、按分保険料を支払います
- ✓ 独立して取得されたE&O保険は、最低限、委員会のポリシーと同じ条件（限度額、免責額、除外事項、および期間）を満たす必要があります
- ✓ 委員会は、E&O遵守を確認するためにランダム監査を実施します

CHAPTER 35

1260-05-.12 Continuing Education

35.1 16時間CE更新要件

提携ブローカーとブローカーの両方は、ライセンスを更新するために継続教育を修了する必要があります。オフィス/仲介管理コースは、提携ブローカーのためのCE/ライセンス後教育としてカウントされません。

- ✓ 1980年7月1日以降に発行された提携ブローカーは、前回のライセンス期間中に最低16時間のCEを完了する必要があります
- ✓ 2005年1月1日以降に発行されたブローカーは、前回のライセンス期間中に最低16時間のCEを完了する必要があります
- ✓ 前のライセンス期間中に完了した教室時間のCE単位なし。廃止されたライセンス（T.C.A. § 62-13-318）はその期間中は適用除外です
- ✓ オフィス/仲介管理コースは、提携ブローカーのライセンス後教育またはCEとして承認されていません
- ✓ 元のライセンス直前の12ヶ月間に完了した承認済み時間についてCE単位を付与

CHAPTER 36

1260-07-.06 Fees

36.1 バケーションロッジングサービスライセンス手数料

委員会は、バケーションロッジングサービス企業および指定代理人の原本ライセンスおよび更新に対して定められた手数料を徴収します。

- ✓ 原本バケーションロッジングサービス企業または原本指定代理人ライセンス手数料：100ドル（$100.00）
- ✓ 各ライセンス手数料の更新：80ドル（$80.00）

CHAPTER 37

1260-06-.10 Application for Registration

37.1 タイムシェアプログラム登録申請

登録申請書は委員会の様式またはオンラインで提出する必要があり、法定要件に加えて、売買契約書/証書様式のコピー、作成された販売資料、ゾーニング適合証拠、および販売代理人の名前/住所を含む必要があります。実質的に完成していないプロジェクトは、認定された完成予想原価見積書、財務能力の証拠、建設契約、およびエスクロー契約を追加で含める必要があります。包括担保権のあるプロジェクトは、債務不履行をしていない購入者を保護するための非妨害/劣後合意またはその他の保護措置を含める必要があります。

- ✓ 申請書は売買/証書様式、作成された資料、ゾーニング適合証拠、および販売代理人の名前/住所を含む必要がある
- ✓ 未完成プロジェクトは、認定された完成予想原価見積書、財務能力の証拠、建設契約、およびエスクロー契約を含む必要がある
- ✓ 包括担保権/担保権のあるプロジェクトは、T.C.A. § 66-32-128に基づいて債務不履行をしていない購入者のための保護措置を含む必要がある

CHAPTER 38

1260-02-.09 Managing Escrow or Trustee Accounts

38.1 エスクロー定義および信託金

本規則は資金の混合および信託金を定義しています。資金の混合とは、他人の資金を個人または事業資金と混ぜることであり、信託金とは、代理人・仲介者として、または他人の資金の一時的な保管者として受け取った他人に属する金銭です。

- ✓ 資金の混合とは、ライセンス保有者が他人に属する資金を個人または事業資金と同じ口座で管理することです
- ✓ 信託金とは、代理人・仲介者として行動するライセンス保有者が受け取った他人に属する金銭、またはライセンス保有者が他人の資金の一時的な保管者として保有するあらゆる金銭です
- ✓ 会社口座内での資金の混合は明確に禁止されています

38.2 独立したエスクロー口座と関連業者の義務

主任ブローカーは信託金を保有するために独立したエスクロー/信託口座を維持しなければならず、関連ブローカーは信託金の受取り直後にすべての信託金を主任ブローカーに引き継がなければなりません。

- ✓ 各主任ブローカーは、受託者としての能力で受け取った信託金を保有するために、独立したエスクロー口座または信託口座を維持しなければなりません
- ✓ 関連ブローカーは、信託金の受取り直後に、すべての信託金を主任ブローカーに支払わなければなりません
- ✓ 主任ブローカーは、自身またはその関連ブローカーが受け取った信託金について、常にすべての責任を負います

38.3 信託金の適切な支払

主要仲介人（principal broker）は、合理的な契約解釈、すべての当事者が署名した書面契約、決済、申し出の拒否・撤回、供託金訴訟、または裁判所命令などの特定の条件下においてのみ、信託金を支払うことができます。

- ✓ 信託金は、合理的な契約解釈、すべての利害関係者が署名した別個の書面契約、決済、申し出の拒否または撤回、供託金訴訟提起、または裁判所命令に基づいて支払われる場合があります
- ✓ 信託金は、不当な遅延なく適切な方法で支払われなければなりません

38.4 21日間の誠実金支払いルール

正当な理由がない限り、書面による支払い要求を受け取った日から21暦日以内に、誠実金を支払うか、相互給付するか、または弁護士に相互給付のために引き渡さなければなりません。

- ✓ 正当な理由がない限り、書面による支払い要求を受け取った日から21暦日以内に、誠実金を支払うか、相互給付するか、または弁護士に相互給付のために引き渡さなければなりません
- ✓ 信託金の支払いのための後日付小切手は、契約書に別途の規定がない限り受け入れられません

38.5 契約エスクロー開示およびブローカー免責

契約が主任ブローカーに信託金の保有を認める場合、契約は支払い条件と金銭を保有する者の氏名を指定しなければなりません。別の認定保有者が資金を受け取った場合、ブローカーは責任から免除されます。

- ✓ 主任ブローカーに信託金の保有を認める契約は、支払い条件/条項AND金銭を保有する者または企業の氏名および住所を指定しなければなりません
- ✓ 契約が主任ブローカー以外の者に信託金の保有を認める場合、そのエスクロー エージェントが資金を受け取った時点でブローカーは責任から免除されます

38.6 保証金およびリース信託金の入金時期

信託金は、申し出の受け入れ時に遅滞なく入金されなければならず、申し出に別途記載がない限り、リース関連の信託金は別個の口座に保有されなければなりません。

- ✓ 信託金は、申し出の受け入れ時に遅滞なくエスクロー/信託口座に入金されなければならず、申し出に「信託金入金日:」と記載されていない限りそうです。
- ✓ 資産のリースに関連するすべての信託金は、1つ以上の別個のエスクロー/信託口座に保有されなければなりません。

38.7 利息付きエスクロー口座

利息付きエスクロー口座は要求されることも禁止されることもありませんが、使用する場合は開示、所有権、および会計要件が適用されます。

- ✓ 契約締結時に、ライセンシーは預金が利息付き口座に預けられることを開示し、利息の処分に関する書面契約を締結する必要があります。
- ✓ ライセンシーは適切に払い出されるまで信託金または得られた利息を所有しておらず、各預金について得られた利息の詳細で正確な会計記録を保持する必要があります。

CHAPTER 39

1260-01-.16 Lapsed Errors and Omissions Insurance

39.1 E&O保険停止面許再開のペナルティ手数料

E&O保険失効により30日以上停止された面許は、保険証明書と保険失効期間および保障がさかのぼって適用されたかどうかに基づく段階的なペナルティ手数料が必要です。

- ✓ 失効が30日超120日以内：保険会社が継続保障のためにさかのぼって適用した場合は$200、さかのぼって適用していない場合は$400
- ✓ 失効が120日超6か月未満：$500のペナルティ手数料
- ✓ 失効が6か月以上1年以下：$500に加えて6か月目から12か月目までの月数（またはその一部）につき$100

39.2 E&O保険取消後の再発行

E&O保険の維持に失敗したため免許が取消された場合、委員会が免除しない限り、個人は完全に再申請し、罰金を支払い、試験および教育要件を満たさなければなりません。

- ✓ 免許について再申請し、すべての申請手数料を支払う必要があります
- ✓ 該当するE&O罰金を支払う必要があります
- ✓ 委員会が免除しない限り、すべての必須試験に合格し、現在の教育要件を満たす必要があります

39.3 プリンシパルブローカーのE&Oコンプライアンス監督義務

プリンシパルブローカーは、すべての提携ライセンス保有者がE&O保険を維持することを確保しなければなりません。これを怠ると監督違反となります。30日間の是正期間と民事罰を含む合意命令スケジュールが適用されます。

- ✓ プリンシパルブローカーは、すべての提携ライセンス保有者が常にE&O保険を保有していることを確保しなければなりません。これを怠ると不十分な監督に該当します
- ✓ 停止後30日以内に、提携者が保険証明を提供するか、プリンシパルブローカーが提携者を解除すれば、ペナルティは適用されません
- ✓ 30日後の合意命令ペナルティ：120日以内に解決された場合は$200（遡及）または$400（非遡及）、120日後に解決された場合は$1,000
- ✓ プリンシパルブローカーが合意命令を拒否する場合、UAPAに基づき行政法判事のみによる聴聞が開催されます

CHAPTER 40

1260-06-.11 Renewal of Registration

40.1 登録の有効期限と更新

タイムシェアプログラム登録は承認日から1年で有効期限が切れ、更新されない限り無効となります。執行役員は有効期限の少なくとも1ヶ月前に登録者に通知します。更新は有効期限日までに申請され、変更内容を説明する必要があります。期限内に申請されない場合、開発者は再登録するための新しい申請書を提出する必要があります。

- ✓ 登録は承認日から1年で有効期限が切れる
- ✓ 更新は有効期限日までに申請され、変更内容を説明する必要がある
- ✓ 期限内の更新がない場合、再登録するための新しい申請書を提出する必要がある

CHAPTER 41

1260-05-.13 Promotional Materials

41.1 プロモーション資料の事前承認

T.C.A. § 62-13-303 の要件を満たすために設計されたコースを宣伝または推進する資料は、事前に承認され、事実に基づいていなければなりません。

- ✓ 委員会の事前承認なしに、プロモーション/広告資料を使用することはできません
- ✓ そのような資料のすべての陳述または主張は、事実に基づいている必要があります

CHAPTER 42

1260-02-.10 Closing Statements

42.1 仲介者のクロージングエージェント義務

クロージングエージェントとして行動する仲介者は、各顧客またはクライアントにクロージング文書のコピーを提供しなければなりません。

✓ 仲介者がクロージングエージェントとして行動する場合、仲介者は各顧客またはクライアントにクロージング文書のコピーを提供しなければなりません

CHAPTER 43

1260-01-.17 Fingerprinting

43.1 電子指紋および身元調査要件

初期申請者は、TBI/FBI犯罪身元調査のため、自己負担で電子指紋を提出する必要があります。本規則は「初期申請者」の定義と分類不可能な指紋の結果を規定しています。

- ✓ 初期申請者は、T.C.A. § 62-13-303に基づく身元調査のため、完全で判読可能な指紋セットを電子的に提出しなければなりません
- ✓ 指紋採取費用および処理手数料は申請者の責任です
- ✓ 「初期申請者」には、免許再発行のために再申請する元免許者、および以前にアフィリエイトブローカー免許を保有していたが現在保有していない者がブローカー免許を申請する場合も含まれます。ただし、アフィリエイト免許が単に非活動または廃止されている場合は含まれません
- ✓ 指紋が分類不可能な場合、委員会は免許の発行を拒否することができ、申請者がTBI/FBI再提出手数料を負担します

CHAPTER 44

1260-06-.12 Registration Fees

44.1 タイムシェア登録手数料

タイムシェア法に基づく手数料は以下の通りです：タイムシェアプログラムまたはバケーションクラブの登録 $750、更新 $500、登録免除申請 $250。これらの手数料は日割計算されず、払戻不可です。

- ✓ 登録手数料は $750、更新手数料は $500、免除申請手数料は $250 です
- ✓ 手数料は日割計算されず、払戻不可です

CHAPTER 45

1260-05-.14 Repetition of Course Content

45.1 重複コース内容に対する単位の不認定

以前に単位を取得した内容と重複するコースについては単位が与えられません。この制限は、同じ更新期間内の重複に限定されます。

- ✓ 重複または反復されたコース内容に対しては単位が与えられません
- ✓ この制限は、同じ更新期間内の重複にのみ適用されます

CHAPTER 46

1260-02-.11 Personal Interest

46.1 個人的利益の開示

ブローカーおよび提携ブローカーは、記載されている物件に対する利益を取得する前に、自らの真の立場を完全に開示する必要があり、ライセンス保有者は自分自身のために物件を売買する際にライセンス保有者であることを明示しなければなりません。

- ✓ ブローカーまたは提携ブローカーは、自社またはその会社に記載されている物件に対する利益を、所有者または潜在的買い手に自らの真の立場を完全に開示することなく、直接または第三者を通じて取得することはできません。
- ✓ 個人的利益を取得した後、ブローカーは申し出を提示する潜在的買い手に自らの真の立場を完全に開示する必要があります。
- ✓ すべてのライセンス保有者は、自分自身のために物件を売買する際にライセンス保有者であることを明示しなければなりません。

CHAPTER 47

1260-01-.18 Duplicate or Confusingly Similar Firm Names

47.1 会社名承認および異議申し立て手続

TRECは、既存の会社と同一または紛らわしい類似の会社名を拒否することがあります。構造化された異議申し立て経路があり、申請者は法的名称制限の調査責任を負います。

- ✓ 委員会は、既存の会社と同一または紛らわしい類似の名称での新規会社ライセンス発行を拒否することができます
- ✓ 却下された申請者は、行政局長に異議を唱えることができ、その後、委員会に書面で異議を唱えることができます。委員会の決定は最終です
- ✓ 申請者は法的制限事項の調査責任を負います。委員会は、所有権、商標権、著作権、またはその他の法的有効性を判断しません

CHAPTER 48

1260-06-.13 Request for Exemption

48.1 州外財産の免除

テネシー州外に位置する不動産に関するタイムシェアプログラムの登録を回避しようとする開発者は、T.C.A. § 66-32-102(7)の「非提供」規定に依拠し、当該不動産の所在地である管轄区域からの公開発売説明書および登録証明書または登録証を添えて、免除申請書を提出しなければなりません。

- ✓ 免除申請は「非提供」規定に基づく州外財産に適用されます
- ✓ 申請には公開発売説明書と不動産の所在地である管轄区域からの登録証明書を含める必要があります

CHAPTER 49

1260-05-.15 Fee for Educational Course Application

49.1 コース申請手数料スケジュール

返金不可の申請手数料は、コースが審査される前に時間単位のクレジットに基づいて請求され、講師ごとに追加手数料があります。

- ✓ 8時間以下のコース: $10; 9–30時間: $25; 30時間超: $50
- ✓ 各コース講師に対して$25の追加手数料が必要です
- ✓ 手数料は返金不可であり、審査前に支払われます

CHAPTER 50

1260-02-.12 Advertising

50.1 一般的な広告原則

すべての広告は主要仲介業者の監督下にある必要があり、委員会に登録されている会社名と電話番号を記載する必要があります。会社名はライセンス所有者またはチームの名前と同じサイズ以上で表示する必要があります。看板および他者のリスティング広告には、書面による認可が必要です。

- ✓ すべての広告は主要仲介業者の直接的な監督下にある必要があり、委員会に登録されている会社名と会社の電話番号を記載する必要があります。
- ✓ 会社名は、ライセンス所有者の名前またはチーム/グループ名と同じサイズ以上の文字で表示される必要があります。
- ✓ ライセンス所有者は、所有者または所有者の代理人からの書面による認可なしに、財産を広告する看板を設置することはできず、中介人/仲介業者からの書面による認可なしに、別のライセンス所有者がリストアップした財産を広告することはできません。
- ✓ 個別のライセンス所有者を参照する広告は、そのライセンス所有者の名前を委員会にライセンスされている者として記載する必要があります。

50.2 虚偽、誤解を招く、および詐欺的な広告

広告は虚偽、誤解を招く、または詐欺的であってはなりません。例としては、会社名なしにフランチャイズ名のみを使用する、独立性を示唆する用語を使用するチーム、またはライセンス要件のある活動に従事する無許可事業者へのリンクが含まれます。

- ✓ ライセンス保有者は虚偽、誤解を招く、または詐欺的な方法で広告することはできません
- ✓ 会社名なしにフランチャイズ名のみで広告することは禁止されています
- ✓ 「Realty」、「Company」、「LLC」、「Inc.」、または「Associates」などの会社からの独立性を示唆する用語を使用するチーム/グループは禁止されています
- ✓ ライセンスが必要な活動に従事する無許可事業者のウェブサイトにリンクするウェブページは禁止されています

50.3 広告範囲および会社名の定義

広告とは、看板、ウェブサイト、メール署名、ソーシャルメディアなど、ライセンシーまたは不動産の売買・賃貸を宣伝するすべてのメディアを含みますが、ペンや名刺などの販促品は除外します。会社名とは、許可を受けた企業の全社名またはd/b/a名を意味します。

- ✓ 広告には、印刷物、ラジオ、テレビ、看板、チラシ、レターヘッド、メール署名、ウェブサイト、ソーシャルメディア、オーディオ/ビデオストリーミングが含まれますが、帽子、ペン、Tシャツ、ネームタグ、名刺などの販促品は除外されます
- ✓ 会社名とは、許可を受けた企業の全社名またはd/b/a名のいずれかを意味します

50.4 フランチャイズおよび協同広告

フランチャイズトレード名または協同組合グループを使用する免許保有者は、広告する不動産に隣接した場所およびビジネス文書に、氏名、会社名、および登録された会社電話番号を明確に表示する必要があります。

- ✓ フランチャイズトレード名または協同グループ広告を使用する免許保有者は、広告する特定の不動産に隣接した場所に、氏名、会社名、および会社電話番号を明確に表示する必要があります。
- ✓ 名刺、契約書またはドキュメント上のフランチャイズトレード名は、登録されたとおりの免許保有者の氏名、会社名、および会社電話番号を明確に表示する必要があります。

50.5 インターネットおよびソーシャルメディア広告

ウェブサイトは各ページに会社名と電話番号を表示する必要があり、社外データベースのリスティングには免責事項が必要です。ソーシャルメディアでは、会社情報が1クリック以内でアクセス可能である必要があります。第1世代広告の場合、リスティング情報は最新の状態に保つ必要があります。

- ✓ 会社名および会社電話番号は、ウェブサイトの各ページに目立つように表示されなければなりません
- ✓ 社外データベースのリスティングを表示するウェブサイトページは、一部またはすべてのリスティングが会社に属していない可能性があることを明記する必要があります
- ✓ ソーシャルメディアでは、会社名および会社電話番号は表示されているページから1クリック以内にある必要があります
- ✓ リスティング情報は最新かつ正確に保つ必要があります(第1世代広告に適用され、シンジケーション/集約された第三者広告には適用されません)

50.6 保証、請求及び申し出

根拠のない販売主張および誤解を招く陳述は厳格に禁止されており、誘導提案は書面で作成され、その表面にすべての関連する詳細が開示されなければなりません。

- ✓ 根拠のない販売主張および誤解を招く陳述または示唆は厳格に禁止されています
- ✓ 仲介関係または契約を誘導するために行われた申し出、保証または保障は、書面でなければならず、その表面にすべての関連する詳細を開示しなければなりません

CHAPTER 51

1260-01-.19 Appearances Before the Commission for Obtaining a License

51.1 委員会への出席時にプリンシパルブローカーの出席が必須

ライセンス取得のため委員会に出席する申請者は、自身のプリンシパルブローカーを同伴する必要があります。そうでない場合、その申し立ては審理されません。

- ✓ ライセンス取得のため委員会に出席する申請者は、自身のプリンシパルブローカー（または予定されているプリンシパルブローカー）の出席を確保する必要があります。
- ✓ プリンシパルブローカーの出席がない場合、いかなる出席も審理されません。

CHAPTER 52

1260-06-.14 Records

52.1 開発者の記録保管要件

開発者は、テネシー州のタイムシェア販売に従事する職員の名前・住所・雇用日、購入金の処分が記載された売買契約書の写し、管理エージェント及び交換エージェントとの契約書の写しを含む記録を最低4年間保管しなければなりません。これらのすべての記録は、合理的な要求があった場合、委員会に提出可能にしておく必要があります。

- ✓ 開発者は指定された記録を最低4年間保管しなければなりません
- ✓ 記録には販売スタッフのデータ、購入金の処分が記載された売買契約書及び管理・交換エージェント契約が含まれます
- ✓ 記録は合理的な要求があった場合、委員会に提出可能にしておく必要があります

CHAPTER 53

1260-05-.16 Course Approval Periods

53.1 2年間コース承認サイクル

コースは2年間のレビューサイクルで承認され、2年目の12月31日に終了し、提供者は満期前に再提出する必要があります。

- ✓ 承認は2年目の12月31日に終了する2年間のレビューサイクルに従います
- ✓ 承認は承認日に関わらず、レビューサイクルの終了まで有効です
- ✓ 提供者は満期の少なくとも120日前にコースを再提出する必要があり、そうしないと承認されない危険があります

CHAPTER 54

1260-02-.32 Civil Penalties

54.1 民事罰金の権限および金額

委員会は、ライセンス保有者およびライセンスを取得する必要のある無許可者に対して、違反1件につき$0〜$1,000の民事罰金を課すことができます。継続する違反の各日は、別個の違反とみなされます。

- ✓ 委員会は、ライセンスを取得する必要のある者による法令、規則、または命令の違反1件ごとに$0〜$1,000の民事罰金を課すことができます。
- ✓ 民事罰金$0〜$1,000は、不動産ブローカーとしてライセンスを取得する必要のある無許可者にも適用される場合があります。
- ✓ 継続する違反の各日は、別個の違反とみなされる場合があります。

CHAPTER 55

1260-01-.20 Military Applicants

55.1 軍人申請者のためのライセンスおよび臨時許可

適格な軍人申請者は、他州のライセンスがテネシー州の要件と実質的に同等である場合、またはさらなる要件を完了するための臨時許可を受けることができます。軍人教育、訓練、または経験は資格要件として計上される場合があります。

- ✓ 適格申請者は、委員会が別州の要件がテネシー州の要件と実質的に同等であると判断した場合、ライセンスを取得できます。
- ✓ 実質的に同等でない場合、要件を完了するために設定された期間にわたって完全な実務を行うことができる臨時許可が発行される可能性があります。この許可は完全な更新サイクルより短くなります。
- ✓ 軍人教育、訓練、または経験は、テネシー州の要件と実質的に同等であると判断された場合、資格要件として認められます。

55.2 現役軍人の免許更新救済

州兵または予備役から現役勤務に召集され、現役中に免許が失効する不動産業者は、遅延料金なしで更新でき、特定の場合には継続教育なしで更新することができます。

- ✓ 現役勤務に召集された不動産業者が現役中に免許が失効した場合、現役から解放された後、遅延料金または罰金なしに更新できます。
- ✓ 軍務が継続教育の受講を妨げた場合（免除申請付き）または免許職が軍務中に従事した場合（書類提出付き）、継続教育要件が免除される場合があります。
- ✓ この更新救済は現役からの解放から6ヶ月間適用対象となり、現役召集の裏付け書類が必要です。

CHAPTER 56

1260-05-.18 Distance Education

56.1 遠隔教育の定義と時間制限

遠隔教育(通信講座と同義)は、教師と学生が距離または時間によって分離された教育を対象とし、印刷版、コンピュータベース、およびオンライン形式を含みます。非同期コースは時間と距離で分離され、同期コースはリアルタイムで実施されます。

- ✓ 遠隔教育コースは登録日から1年以内に完了し、CE単位を取得する必要があります
- ✓ 「非同期」とは特定の時間に提供されないこと(時間と距離で分離)を意味し、「同期」とはリアルタイム(距離のみで分離)を意味します
- ✓ 遠隔教育には、印刷版、コンピュータベース、およびオンライン教材が含まれます

56.2 オンラインコース認証要件

コンピューターベースまたはオンライン遠隔コースは、技術、相互作用性およびコース設計に関して、ARELLOまたは他の委員会承認機関による認証を受ける必要があります。認証は非同期コースには適用されますが、同期コースには適用されません。

- ✓ コンピューターベース/オンラインコースは、技術、サポート、相互作用性およびデザインについて、ARELLOまたは他の承認機関による認証が必要です
- ✓ 認証要件は非同期コースには適用されますが、同期コースには適用されません
- ✓ 認証機関の認証が中止された場合、承認は自動的に取り消されます

56.3 同期型コース要件

同期型コースには厳格なガイドラインがあります：委員会への事前通知、プロクター、身元確認、100%の出席、継続的なカメラの可視性が必要です。プロバイダーは録画を保持する必要があります。

- ✓ 講師はコース日時、開始時間およびリンクを教育部長に最低5営業日前にメールで送信する必要があります
- ✓ コースあたり最低1名のプロクターが必要であり、学生はCE単位のために100%出席する必要があります
- ✓ 学生は10分早くログインし、顔写真付き身分証明書を提示し、常にカメラに映る必要があり、コース以外の業務を行うことはできません
- ✓ プロバイダーはストリーミングされたコースの録画を4年間保持する必要があります

56.4 最終試験および講師相互作用ルール

8時間を超える遠隔教育コースは提出前に最終試験が必要であり、基本原則コースの遠隔版は定期的な講師相互作用が必要です。

- ✓ 8時間を超える遠隔教育コースは、単位取得のために提出前に実施される最終試験を含める必要があります
- ✓ 遠隔・通信基本原則コースは、学点5時間ごとに承認された講師との最低1回の学生相互作用を含める必要があります

CHAPTER 57

1260-01-.21 Reinstatement of an Expired License

57.1 60日以内及び60日以後のライセンス復旧

有効期限後60日以内に復旧されたライセンスはペナルティ手数料のみが必要です。60日以降は、復旧命令と累進的ペナルティが適用されます。

- ✓ 有効期限後60日以内：30日間（またはその一部）につき$50のペナルティで、それ以上の義務なし
- ✓ 有効期限後60日超過120日以内：有効期限から30日間につき$50
- ✓ 有効期限後120日超過1年以内：121日目から開始して、30日間につき追加$100
- ✓ ペナルティは有効期限後の初日から復旧命令署名、コンプライアンス証明受領、すべての手数料支払いまで累積され、復旧されたライセンスは元の有効期限日に発行されます

57.2 1年以上失効したライセンス

1年以上失効したライセンスは更新することができません。その人は最初からやり直す必要があります。

- ✓ ライセンスが1年以上失効している場合、個人は新たにライセンスを申請する必要があります。
- ✓ その人は現在の教育要件を満たし、すべての必須試験に合格する必要があります。

57.3 期限切れライセンスに対する医療免除

個人的または家族の健康上の問題により60日以内に更新できなかったライセンス保持者は医療免除を申請でき、承認された場合は遅延ペナルティを回避できます。

- ✓ 医療免除を申請するには、ライセンス保持者は疾病の性質と期間を記載した署名付き医師の診断書と、更新期限の経過について説明する署名付き陳述書を提出する必要があります。
- ✓ 承認された場合、更新手数料およびその他すべての条件を満たす必要がありますが、遅延ペナルティ手数料は課せられません。
- ✓ 提出された情報は、法律で別途禁止されていない限り公開記録となります。

CHAPTER 58

1260-02-.33 Gifts and Prizes

58.1 ギフト、景品、および現金インセンティブ規則

ライセンシーは、会社の後援と詳細の書面による開示がある場合に限り、景品/賞品を誘引として提供できます。現金ベースのインセンティブは一般的に禁止されており、限定的なギフトカード例外があります。

- ✓ ギフト、景品、または有価考慮は、会社の後援/承認下でのみ誘引として提供でき、ライセンシーが署名した書面で、すべての関連する詳細事項（仕様、公正な市場価値、配送時間/場所、要件）を含める必要があります。
- ✓ ライセンシーは、不動産取引において現金払戻、現金ギフト、ギフトカード、現金賞品、または同様の現金ベースのインセンティブを提供してはいけません。ただし、以下の場合は例外です：オープンハウスで他のライセンシーに提供されるギフトカード、および決済時に贈与として提供されるギフトカード
- ✓ 決済時の贈与として提供されるギフトカードは、事業誘引の広告に使用されてはいけません。

CHAPTER 59

1260-02-.36 Exclusive Buyer Representation Agreements

59.1 排他的買い手代理開示

排他的買い手代理契約を締結する際、ライセンシーは買い手に対して、ライセンシーを通じてのみ取引することをアドバイスして書面で確認し、他のライセンシーに代理関係を通知し、手数料の義務を明確にする必要があります。

- ✓ 排他的買い手代理契約は、ライセンシーを他のすべてのライセンシーの除外の下で買い手の代理人として指定します。
- ✓ ライセンシーは、買い手がすべての物件見学をライセンシーを通じて行い、他のライセンシーと直接連絡しないことを書面でアドバイスし、確認する必要があります。
- ✓ 買い手は、他のライセンシー（例：オープンハウス）に対して、自分が代理人を通じて代理されていることを直ちに通知する必要があります。
- ✓ 契約には、買い手がライセンシーの支援なしに購入する場合、手数料を支払う義務があるかどうかを記載する必要があります。

CHAPTER 60

1260-02-.37 Septic System Inspection Letters

60.1 浄化槽システム検査レター開示

買収提案を準備する被許諾人は、浄化槽システム検査レターがTDECの地下水保護部を通じて手数料で利用可能であることを提案に含め、買主に知らせなければなりません。

- ✓ 買収提案を準備する被許諾人は、浄化槽システム検査レターが手数料で利用可能であることを提案に含め、買主に知らせなければなりません
- ✓ レターはテネシー州環境保全局(Tennessee Department of Environment and Conservation)の地下水保護部を通じて利用可能です

CHAPTER 61

1260-02-.38 Death or Extended Absence of Principal Broker

61.1 プリンシパルブローカー不在時の手続き

プリンシパルブローカーの死亡、辞職、解雇、または無能力の発生から10日以内に、事業継続計画とともに委員会に通知する必要があります。事業は最大30日間は一時的に継続でき、60日まで延長可能です。

- ✓ プリンシパルブローカーの死亡、辞職、解雇、または無能力の発生から10日以内に、事業継続計画とともに委員会に通知する必要があります
- ✓ 委員会は発生事象から最大30日間、プリンシパルブローカーなしで事業することを許可することができます
- ✓ 行政長官は30日間の延長を認可することができ、新しいプリンシパルブローカーは61日目までに配置される必要があります
- ✓ 準拠しない場合、懲戒処分、民事罰金、または会社の閉鎖を含む措置が取られる可能性があります

CHAPTER 62

1260-02-.39 Commissions Earned by Affiliated Licensees

62.1 退職後の獲得済み手数料の支払い

主任ブローカー配下で勤務していた提携ライセンシーが獲得した手数料は、譲渡、退職、解除、ライセンス失効、または死亡などの様々な事象の後でも支払われる可能性があります。

- ✓ 主任ブローカー配下で獲得した手数料は、提携ライセンシーが新しいブローカーに譲渡した場合、ライセンスを退職した場合、ブローカー解除状態に入った場合、ライセンスが失効した場合、または死亡した場合でも、その後支払われる可能性があります

CHAPTER 63

1260-02-.40 Electronic Records

63.1 電子記録保管要件

ライセンス保有者は取引記録を3年間保管する必要があり、記録が24時間以内にアクセス可能で、適切な保管スケジュールがセキュリティとアクセス可能性を保護している場合、電子方式を使用することができます。

- ✓ ライセンス保有者は、不動産取引の完結から3年間、その取引に関連するすべての記録を保存する必要があります
- ✓ 電子記録は、委員会の検査要求後24時間以内に、整理された形式で容易にアクセスできる必要があります
- ✓ 主任仲介人は、記録のセキュリティ、真正性、正確性を保護し、保管期間全体にわたって読み取り可能な形式のアクセス可能性を確保する保管スケジュールを策定および使用する必要があります

CHAPTER 64

1260-02-.41 Licensees Who Hold Themselves Out as a Team, Group, or Similar Entity Within a Firm

64.1 事務所内のチームおよびグループ規則

チーム/グループメンバーは同一の事務所に所属する必要があり、事務所から独立した物理的な場所を持つことができず、主要ブローカーからのみ報酬を受け取ることができ、事務所とは別個の存在として自らを表現することはできません。

- ✓ チーム/グループメンバーは同一の免許を有する事務所に所属する必要があり、事務所の記録上の場所から独立した物理的な場所を持つことができません
- ✓ チーム/グループメンバーはライセンス行為に対して主要ブローカーからのみ報酬を受け取ることができます
- ✓ 主要ブローカーはチーム/グループに監督責任を委任することはできず、すべてのライセンス保有者に対して最終的な責任を負います
- ✓ チーム/グループは事務所から独立した別個の事業体として自らを表現することはできず、メンバーを指定事務所エージェントとして指定することはできません

CHAPTER 65

Supplement: Agency and brokerage relationships

65.1 ファシリテーター デフォルト、代理形式、および代理状態の確認

テネシー不動産仲介人関係法（T.C.A. 62-13-401〜62-13-409）の下では、書面による代理契約を締結していない免許所有者はファシリテーター（取引仲介人）であり、どちらの当事者も代理しません。利用可能な関係はファシリテーター、売主代理人、買主代理人、開示された二重代理人（両当事者の書面による説明済み同意が必要）、および指定代理人です。管理仲介人は、同じ取引で買主と売主を代理するために異なる関連会社を指定でき、これにより二重代理人にはなりません。報酬の支払いだけでは代理関係を創設しません。すべての免許所有者は、62-13-403（勤勉さ、誠実さ、免許所有者が実際に知っている不利な事実の開示、金銭の会計、オファーの適時提示）の義務をすべての当事者に対して負い、62-13-404（適法な指示への服従、忠誠、機密保持、専門家の助言を求めるよう助言）の追加義務を依頼人に対して負います。代理状態は購入見込み客および売却見込み客に対して書面で開示する必要があり、代理状態確認書は購入オファーに署名する時点またはその前に提供される必要があります（62-13-405）。出典：T.C.A. 62-13-401〜62-13-405

- ✓ 書面による代理契約がない場合、テネシー免許所有者はどちらの当事者に対しても代理人としての義務を負わないファシリテーターです。
- ✓ 二重代理には両当事者の書面による説明済み同意が必要です。指定代理は同じ会社の異なる関連会社が各当事者を代理することを可能にし、管理仲介人が二重代理人になることはありません。
- ✓ 代理状態確認書は、購入オファーに署名する時点またはその前に提供される必要があります。
- ✓ 免許所有者は、実際に知っている不利な事実をすべての当事者に開示する必要がありますが、依頼人が提供した虚偽情報については責任がありません。
- ✓ 報酬だけでは代理関係を決定または創設しません。

CHAPTER 66

Supplement: Property condition disclosures

66.1 テネシー州住宅用不動産開示法

テネシー州住宅用不動産開示法(T.C.A. 66-5-201〜66-5-212)は、1〜4戸の住宅用不動産の所有者に対して、契約受諾前に買受人に対して、作成済みの住宅用不動産状態開示陳述書または署名された住宅用不動産状態免責陳述書(現状販売)のいずれかを提供することを要求しています。適用除外される譲渡には、裁判所命令および差押え譲渡、配偶者または共有者間の譲渡、政府への譲渡または政府からの譲渡、書面保証が与えられた新築未占有物件、および買受人が物件を少なくとも1年以上占有している譲渡が含まれます。所有者は、開示された公的機関または認定専門家からの情報に基づく誤りについては責任を負わず、開示は保証ではありません。買受人の救済手段は実損害賠償に限定され、閉鎖日または開示日のいずれか早い方から1年以内に提起される必要があります(66-5-208)。売主は、不動産が殺人、自殺、重罪の現場であったこと、または占有者がHIV/AIDSを有していたことを開示する義務はなく(66-5-207)、性犯罪者登録簿情報を開示する義務もありません。ただし、買受人に登録簿を参照するよう案内することができます(66-5-206)。不動産ライセンシーは、当該ライセンシーが不実表示について実際の知識を有していない限り、所有者の不正確さについて責任を負いません。出典：T.C.A. 66-5-201〜66-5-212

- ✓ 1〜4戸の住宅用不動産に適用され、所有者は契約受諾前に開示または免責陳述書を提供する必要があります。
- ✓ 買受人は、作成済みの開示書式に代わって免責陳述書(現状販売)を受け入れることを選択できます。
- ✓ 違反に対する訴訟は、閉鎖日または開示日のいずれか早い方から1年以内に提起される必要があり、救済手段は実損害賠償であり、契約解除ではありません。
- ✓ 不動産における殺人、自殺、重罪、または占有者のHIV/AIDS状態を開示する義務はありません。
- ✓ ライセンシーは、自己が実際の知識を有していた不正確さについてのみ責任を負います。

CHAPTER 67

Supplement: License law fundamentals

67.1 ライセンスが必要な者および法定免除事項

他人のために報酬と引き換えに、不動産をリスト、売却、購入、交換、賃貸、借用、競売、交渉、または広告したり、賃料を徴収したり、そのような活動に従事していると表示する人は、テネシー州のブローカーまたは関連ブローカーライセンスを取得する必要があります（T.C.A. 62-13-102および62-13-103）。T.C.A. 62-13-104の免除事項には、自身の財産を扱う所有者および地主（および彼らの通常の給与従業員）、法律業務の実践に従事する弁護士、受取人、破産管財人、遺言執行者および管理者、法廷命令に基づいて行動する者、および公務を遂行する公務員が含まれます。ライセンスなしで業務を行うことはB級軽犯罪です（62-13-110）。無免許者は手数料の回収のための訴訟を提起することはできません。関連ブローカーは主任ブローカーを通じてのみ報酬を受け取ることができ、他の者から手数料を受け入れてはいけません（62-13-312(b)）。出典：T.C.A. 62-13-102、62-13-103、62-13-104、62-13-110

- ✓ 不動産管理および賃料徴収を含む、報酬を受けて他人のために仲介業務を遂行するにはライセンスが必要です。
- ✓ 免除対象：財産の所有者、通常の給与従業員、法律業務の実践に従事する弁護士、法廷指定受託者、公務員。
- ✓ 無免許仲介は B 級軽犯罪であり、手数料回収を禁止します。
- ✓ 関連ブローカーはライセンスを有する主任ブローカーからのみ報酬を受け取ることができます。

67.2 ライセンスタイプ、適格条件および新規関係者向け30時間コース

テネシー州は関係ブローカー、ブローカーおよびファーム・ライセンスを発行し、すべてのファームは指定プリンシパル・ブローカー(Principal Broker)を有する必要があります(T.C.A. 62-13-303および62-13-309)。関係ブローカー申請者は18歳以上である必要があり、高卒以上の学位を保持し、60時間の基本原則コースを修了し、試験に合格し、プリンシパル・ブローカーと関係を持つ必要があります。ライセンス取得後の初年度内に関係ブローカーは新規関係者向け30時間コースを修了する必要があり、そうでない場合はライセンスは修了されるまで実務を禁止するステータスに置かれます(62-13-303(g);現在の結果を確認)。ブローカー申請者は関係ブローカーとして最低3年間の活動的ライセンス保有を必要とし(関連経験がある限定的な場合は一部免除の可能性あり)、30時間のオフィス/ブローカレッジ管理コースを含む120時間の承認された教育を修了し、ブローカー試験に合格する必要があります。ライセンスは2年周期で更新され、継続教育16時間が必要です。出典: T.C.A. 62-13-303

- ✓ 関係ブローカー: 18歳、高卒またはGED、60時間のプレライセンスコース、試験、プリンシパル・ブローカーとの関係
- ✓ 関係ブローカーはライセンス取得後の初年度内に新規関係者向け30時間コースを修了する必要がある
- ✓ ブローカー: 関係ブローカーとして最低3年の活動的ライセンス保有、30時間のオフィス/ブローカレッジ管理コースを含む計120時間の教育、ブローカー試験
- ✓ すべてのライセンスは2年ごとに更新される

67.3 不動産教育および回収基金

テネシー州不動産教育および回収基金(T.C.A. 62-13-201〜62-13-206)は、原本ライセンス申請者が支払う手数料(現在の金額を確認、歴史的には$50)および残高が法定最小額を下回る場合の特別賦課金で充当される。不動産取引に関連するライセンス法違反によりライセンス保有者に対して最終判決を得たが回収できない者は、委員会に申請して基金から支払いを受けることができる。支払額は請求者の数に関わらず1取引あたりの上限額に制限され(一般的に1取引あたり$15,000と引用される；現在の金額を確認)、支払いを引き起こしたライセンス保有者のライセンスは自動的に取消となり、基金が利息とともに全額返済されるまで再ライセンスを受けることはできない。余剰資金は不動産教育に充当することができる。出典: T.C.A. 62-13-201〜62-13-206

- ✓ 各原本ライセンス申請者は回収基金の手数料を支払う(金額確認が必要)。
- ✓ 請求者はまずライセンス保有者に対する最終判決を取得し、それが回収不可能であることを示す必要がある。
- ✓ 1取引あたりの支払額は、受傷者の数に関わらず上限額で制限される(現在の上限額を確認が必要)。
- ✓ 基金から支払いを受けたライセンス保有者は自動的に取消となり、金額を利息とともに返済するまで再ライセンスを受けることができない。

67.4 免許停止、取消および懲戒の事由

T.C.A. 62-13-312は、通知および聴聞の後、委員会が免許の拒否、停止または取消し、または違反当たり最大$1,000の民事罰金を課す権限を付与しています。事由には、重大な虚偽表示または不実の約束、未開示の二重代理、すべての当事者の了知なしに複数の当事者のために行為する、主要ブローカー以外の者からの報酬受け入れ、他者に属する金銭の記録または送金の不履行、資金の混合、ネットリスティング、利益の保証、個人的利益の開示不履行、公正住宅法違反の差別行為、重罪または道徳的堕落罪の有罪判決、および不適切、詐欺的または不誠実な取引を構成する行為が含まれます。契約書写しの適時交付不履行および（主要ブローカーの）監督不履行も事由です。懲戒手続は統一行政手続法に基づく争点事件です。出典: T.C.A. 62-13-312

- ✓ 懲戒は統一行政手続法に基づく通知および聴聞の機会を必要とします。
- ✓ 制裁: 拒否、停止、取消し、および違反当たり最大$1,000の民事罰金
- ✓ 主要事由: 虚偽表示、未開示の二重代理、資金の混合、ネットリスティング、主要ブローカー以外の者からの報酬受け入れ、資金の記録不履行
- ✓ 重罪または道徳的堕落罪の有罪判決および公正住宅法違反は懲戒の事由です。

CHAPTER 68

Supplement: Landlord-tenant law

68.1 統一住宅賃貸人および賃借人法の必須事項

テネシー州統一住宅賃貸人および賃借人法(T.C.A. 66-28-101以降)は、2010年の連邦国勢調査に基づいて人口が75,000人を超える郡にのみ適用され、その他の郡は一般的な賃貸人-賃借人法に従います。敷金は金額の上限はありませんが、別の口座に保管する必要があり、賃借人にその保管場所を通知する必要があり、退去後、賃貸人は控除内容を明細化する必要があります。賃借人が60日以内に応答するか転送住所を提供しない場合、敷金は没収されます(66-28-301)。月ごとの賃貸借は30日間の書面通知により終了します(66-28-512)。重大な契約違反には、治癒のための14日間の書面通知が必要であり、通知後30日以上経過して終了となります。一方、家賃の未払いと暴力的行為または薬物関連行為には、より短い法定通知期間があります(66-28-505、66-28-517、現在の日数は確認してください)。遅延手数料は月間賃料の10パーセントを超えてはならず、家賃が5日遅延してからのみ請求できます(66-28-201(d))。賃貸人は緊急時には通知なしに進入でき、リース最終30日間は24時間通知後にユニットを表示できます(66-28-403)。出典: T.C.A. 66-28-101以降。

- ✓ URLTAは人口75,000人を超える郡にのみ適用されます(2010年国勢調査)。
- ✓ 敷金の金額に関する法定制限はありませんが、別の口座に保管する必要があり、賃借人にその保管場所を通知する必要があります。
- ✓ 賃借人が終了後60日以内に応答しない場合、敷金は没収されます。
- ✓ 月ごとの終了: 30日間の書面通知。遅延手数料の上限: 月間賃料の10パーセント、家賃が5日遅延した後のみ請求可能。
- ✓ 賃貸人はリース最終30日間は24時間通知後にユニットを表示できます。

CHAPTER 69

Supplement: Transfer taxes and recording

69.1 不動産譲渡税および抵当権(債務)税

テネシー州は、不動産の譲渡税として対価または不動産価値のいずれか大きい方に対して100ドルあたり0.37ドルを課し、証書が登録される際に郡登記官によって徴収されます(T.C.A. 67-4-409(a))。法令および慣行により、譲受人(買い手)がこれを支払います。免除される譲渡には、共有者間の分割証書、配偶者間の譲渡、債務担保譲渡、政府機関への譲渡が含まれます。別途の抵当権または債務税として、信託証書または抵当権の登録時に100ドルあたり0.115ドルが課され、最初の2,000ドルの債務は免除されます(67-4-409(b))。借り手が通常これを支払います。ページあたりの登録手数料は8-21-1001によって定められます(現在の金額を確認してください)。出典: T.C.A. 67-4-409

- ✓ 譲渡税: 対価または価値のいずれか大きい方に対して100ドルあたり0.37ドルであり、登録時に譲受人が支払います。
- ✓ 抵当権税: 最初の2,000ドルを超える債務に対して100ドルあたり0.115ドルであり、信託証書の登録時に借り手が支払います。
- ✓ 配偶者間の証書、分割証書、および債務担保証書は譲渡税から免除されます。
- ✓ 両税とも郡登記官によって徴収されます。

CHAPTER 70

Supplement: Property taxation

70.1 不動産税評価比率、再評価および救済プログラム

テネシー州の不動産税は評価額に課税され、これは鑑定価額の法定割合です：住宅および農地は25%、商業および産業用は40%、公益事業は55%、商業および産業用有体個人資産は30% (T.C.A. 67-5-801およびTenn. Const. art. II sec. 28)。税率は評価額$100あたりで表示され、郡および市の統治機関によって設定されます。郡の評価者は4年、5年、または6年のサイクルで再評価を行います (67-5-1601)。税金は1月1日を基準日として評価され、その日付に先取特権が付着し、10月の第1月曜日に納期となり、翌年3月1日に延滞となります (67-5-2010)。救済プログラムには、低所得の高齢者、障害者および障害退役軍人の住宅所有者のための不動産税救済プログラム (67-5-701以降) および65歳以上の所有者のための地域選択不動産税凍結 (67-5-705) が含まれます。グリーンベルト法 (67-5-1001以降) は、農業、森林および開放地に使用価値で課税し、転用時に遡及税が発生します (農業および森林は3年、開放地は5年)。出典：T.C.A. 67-5-801, 67-5-1601, 67-5-701, 67-5-1001

- ✓ 評価比率：住宅および農地25%、商業および産業用40%、公益事業55%
- ✓ 税金は1月1日に先取特権として付着し、10月の第1月曜日に納期となり、3月1日に延滞となります
- ✓ 再評価は郡が選択した4年、5年、または6年のサイクルで実施されます
- ✓ グリーンベルト遡及：農業および森林土地3年、開放地5年
- ✓ テネシー州には州所得税がなく、不動産売却に対する非居住者源泉徴収がありません

CHAPTER 71

Supplement: State fair housing law

71.1 テネシー州人権法公正住宅規定

テネシー州人権法第6部（T.C.A. 4-21-601〜4-21-607）は、住宅の売却、賃貸、融資仲介において、人種、肌の色、信条、宗教、性別、身体障害（障害）、家族構成、および国籍に基づく差別を禁止しています。信条は連邦法のリストに追加される注目すべき項目です。禁止行為には、売却または賃貸の拒否、差別的条件、差別的広告、可用性の虚偽表示、ブロッキング、およびステアリングが含まれます。本法に違反するライセンス所有者は、62-13-312に基づくTRECの懲戒対象となります。適用除外は、所有者が居住する小規模住宅、ブローカーを使用せずに所有者が売却または賃貸する一戸建て住宅または差別的広告、宗教団体、および私的クラブに関する連邦法と並行しています。苦情はアレルギーとされた行為から180日以内にテネシー州人権委員会に提出され、被害者は衡平法廷または巡回裁判所でも訴訟を起こすことができます（現在の時効を確認してください）。出典：T.C.A. 4-21-601以下。

- ✓ テネシー州住宅保護階級：人種、肌の色、信条、宗教、性別、身体障害、家族構成、国籍
- ✓ 信条は州の追加項目です。テネシー州は性的指向、収入源、または年齢を住宅階級として追加していません
- ✓ テネシー州人権委員会への行政上の苦情は180日以内
- ✓ 公正住宅違反はTRECによるライセンス懲戒の理由です

CHAPTER 72

Supplement: Condominium and HOA law

72.1 分譲マンション公開提供声明書および再販売証明書

2008年テネシー分譲マンション法（T.C.A. 66-27-201以下）は2009年1月1日以降に設立された分譲マンションを規制し、水平不動産法（66-27-101以下）は既存の制度を規制します。ユニットを売却する宣言者は、譲渡前に公開提供声明書を交付しなければならず、購入者は受領後15日以内に契約を解除できます（66-27-408；現在の日数を確認してください）。宣言者ではないユニット所有者による再販売の場合、売主は宣言、定款、規則、現在の評価額および未払金、手数料、計画資本支出、準備金、係争中の訴訟および保険情報を含む協会の再販売証明書を提供しなければなりません。購入者は証明書が交付されるまで、およびその後5日間キャンセルできます（66-27-419）。協会は未払い評価額に対してユニットに対する法定先取特権を有します（66-27-415）。出典：T.C.A. 66-27-401以下。

- ✓ 宣言者販売は15日間の購入者キャンセル権を伴う公開提供声明書が必要です（確認してください）。
- ✓ オーナー再販売は協会再販売証明書が必要です。購入者は受領後5日以内にキャンセルできます。
- ✓ 再販売証明書は、現在および未払い評価額、準備金、資本支出、および訴訟を開示する必要があります。
- ✓ 協会は未払い評価額に対してユニットに対する先取特権を保有します。

CHAPTER 73

Supplement: Closing practice and foreclosure

73.1 信託証書、非司法的差押え、および償還権

テネシー州は、信託証書を通じて法的所有権を受託者に譲渡し、売却権を与える担保方式を使用するタイトル理論州であるため、ほとんどの差押えは非司法的です。T.C.A. 35-5-101に従い、受託者は郡内の一般流通新聞に売却通知を最低3回掲載する必要があり、最初の掲載は売却日の最低20日前に行われ、債務者に書面通知を与える必要があります。売却は現金による公開入札で行われます。テネシー州は差押え後の法定2年の償還権を提供しています（66-8-101）が、この権利は信託証書で放棄される可能性があり、ほぼ常に放棄されるため、借主は一般的に売却後の償還権を持ちません。不足額判決が認められていますが、債務者は売却価格が公正市場価値よりも著しく低いと主張できます（35-5-118）。決済はタイトル会社または弁護士により処理されます。弁護士は法令により要求されず、一般保証証書が慣例的な譲渡方法です。出典：T.C.A. 35-5-101, 66-8-101, 35-5-118

- ✓ テネシー州は受託者と売却権を含む信託証書を使用しており、差押えは通常非司法的です。
- ✓ 売却通知：最低3回掲載、最初の掲載は売却日の最低20日前
- ✓ 法定償還権は2年ですが、信託証書で日常的に放棄されます。
- ✓ 差押え後は不足額判決が認められます。
- ✓ 決済には弁護士は不要です。タイトル会社が一般的に決済を行います。