Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Texas Real Estate Sales Agent License Exam

Texas

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
142	17	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 • 142 knowledge points • 17 chapters

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

Contents

01 Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161) 1

02 Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs 7

03 Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459) 11

04 Subch. K: Residential rental locator certificate 18

05 Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563) 21

06 Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account 26

07 Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663) 31

08 Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions 38

09 Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline 44

10 Supplement: Texas statutory disclosures 48

11 Supplement: landlord-tenant law 50

12 Supplement: Texas property law 53

13 Supplement: property tax 56

14 Supplement: foreclosure and redemption 58

15 Supplement: condominium and HOA law 60

16 Supplement: TREC commission rules 62

17 Supplement: fair housing 64

© 2026 Test4X • www.test-4-x.com/realestate • support@test-4-x.com

CHAPTER 1

Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161)

1.1 ブローカーの定義

「ブローカー」とは、手数料またはその他の価値のある対価の交換として、または対価の期待において、他の人のために不動産に関わる行為を行う者です。これらの行為には、不動産の売却、交換、購入または賃貸、これらの提案、上場・販売・賃貸借の交渉、不動産の上場、不動産のオークション、選択肢の取引、不動産の位置把握・取得の補助、見込み客または物件の確保、一戸建住宅単位からの家賃受け入れ・入金の管理、鑑定評価と呼ばれない書面による価格分析(BPO)の提供、または所有者への任意売却に関するアドバイスが含まれます。ブローカーはまた、所有者が不動産を売却するために雇用した人、または上場もしくは情報提供を通じて売却を促進するために前払い金を請求する人も含みます。

- ✓ ブローカーの地位は、報酬またはその期待と引き換えに別の人のために行動することが必要です
- ✓ 推定価格の書面分析(BPO)は、鑑定評価と呼ばれず、通常の業務過程で行われ、管理・取得・処分・担保に関連する場合にのみ中介活動です
- ✓ 所有者への任意売却に関するアドバイスは仲介活動です
- ✓ 一戸建住宅単位からの家賃受け入れまたは入金の管理は仲介です

1.2 セールスエージェントおよびライセンスホルダーの定義

「セールスエージェント」とは、仲介業者の定義（区分1）に記載されている行為を実行する目的で、ライセンスを持つ仲介業者にスポンサーされている人物です。「ライセンスホルダー」とは、第1101章に基づいてライセンスを持つ仲介業者またはセールスエージェントを意味します。セールスエージェントは独立して行動することができず、仲介業者のスポンサーシップの下でのみ行動する必要があります。

- ✓ セールスエージェントは、ライセンスを持つ仲介業者にスポンサーされなければなりません
- ✓ 「ライセンスホルダー」とは、第1101章に基づいてライセンスを持つ仲介業者またはセールスエージェントを意味します
- ✓ セールスエージェントは仲介業者と同じ行為を実行しますが、仲介業者のスポンサーシップの下でのみ実行します

1.3 第1101章の適用除外

TRELAは特定の者/取引に適用されません：テキサス州で認可された弁護士；年間3件以下の取引を実行する委任状に基づく代理人；公務執行中の公務員；競売を実施する認可された競売人（その他の仲介行為を実施していない場合）；裁判所命令、遺言または書面信託に基づいて行動する者；所有者が事業で建設した構造物を販売する所有者の従業員；現地アパート管理者；所有者の不動産を賃貸/販売する所有者または所有者の従業員；および鉱物/採掘/木材/エネルギー源、墓地、ホテル/モーテルの賃貸または管理、または差押売却に関わる特定の取引。有限責任組合またはLLCの一般パートナー/マネージャー/管理組合員とその従業員による販売、賃貸または譲渡も除外されます。

- ✓ テキサス州認可弁護士はTRELAから除外されます
- ✓ 委任状に基づく代理人は除外状態で年間3件以下の不動産取引を実行できます
- ✓ 所有者または所有者の従業員が自身の財産を賃貸/販売する場合は除外されます
- ✓ 現地アパート管理者および鉱物/木材/エネルギー、墓地、ホテル/モーテル賃貸取引は除外されます

1.4 契約書式に関する規則

TRECは、ライセンス保有者がテキサス不動産ブローカー弁護士委員会により準備され、委員会により採択された契約書式の使用を要求する規則を採択することができます。ただし、TRECは、物件所有者により準備された契約書式、または弁護士により準備され物件所有者により要求された契約書式の使用を禁止することはできません。委員会により採択されたリスティング契約書式には、不動産手数料が交渉可能であることを当事者に知らせる条項と、適切な場合はテキサス沿岸自然災害情報の利用可能性を説明する条項を含める必要があります。

- ✓ ライセンス保有者は、ブローカー弁護士委員会により準備されたTREC採択書式の使用を要求されることがあります
- ✓ TRECは、所有者により準備された書式、または弁護士により準備され所有者により要求された書式の使用を禁止することはできません
- ✓ リスティング書式は、不動産手数料が交渉可能であることを明記する必要があります

1.5 略称およびTRELA

テキサス職業法典第1101章は、公式には不動産免許法（TRELA）として知られています。テキサスの不動産ブローカーおよび営業員を規制し、テキサス不動産委員会（TREC）によって管理されています。

- ✓ 第1101章は不動産免許法として引用されることができます
- ✓ TRELAはテキサスのブローカーおよび営業員を規制します

1.6 主要な法定定義

「委員会」はテキサス不動産委員会（TREC）を意味します。「不動産」はテキサス内外に位置する賃借権を含む不動産に対するすべての利益を意味しますが、債務担保として与えられた利益（例えば、抵当権留置権）は含みません。「住宅賃貸仲介人」は見込み賃借人のために対価を支払って賃貸するアパートユニットを探すことを提供する人を意味します（所有者が所有者自身の複合施設のユニットを探す場合を除く）。「事業体」はテキサスで事業を行う資格がある国内または外国の法人を意味します。

- ✓ 「不動産」には賃借権が含まれますが、債務担保として与えられた担保利益は除外されます
- ✓ 住宅賃貸仲介人はライセンスが必要ですが、所有者が所有者自身の複合施設のユニットを探す場合は除外されます
- ✓ 「委員会」は常にテキサス不動産委員会（TREC）を指します

1.7 不動産仲介業の定義と除外事項

人が報酬を得る期待を持って、取引の一部または全部として、ブローカー定義に含まれる行為を他の人のために直接または間接的に実行し、または実行することを申し出る場合、その人は不動産仲介業に従事しています。以下の場合には、(ライセンスの有無に関わらず) 不動産仲介業に従事していません：(1) 建物の建設、改装または修理；(2) 不動産投資の後援/推進/管理または主要人物、パートナー、または財務管理者としての参加；または (3) 不動産の利益によって担保される他の人への支払い義務を引き受けること。

- ✓ 仲介業は報酬を得る期待を持って他の人のために行動する必要があります
- ✓ 建設/改装/修理は仲介業ではありません
- ✓ 不動産投資に主要人物またはパートナーとして参加することは仲介業ではありません

1.8 不動産における衡平的利益

不動産購入契約のオプションまたは利益を取得した後、これを売却・譲渡する（またはその意思を示す）ことができます。ただし、面許なしにこれを行うには、以下の2つの条件を満たす必要があります：(1) オプションまたは契約を使用して不動産仲介業を営まないこと、AND (2) 売売者または潜在的買主に対して、衡平的利益の性質を書面で開示すること。衡平的利益の性質を開示しないことは不動産仲介業の従事とみなされ、面許が必要となります。

- ✓ 衡平的利益または契約上の利益の性質について書面開示なしに売却・譲渡することは、面許を必要とする仲介業です
- ✓ 面許なしで取引するには、売売者および潜在的買主に対して衡平的利益の性質を書面で開示する必要があります
- ✓ 当事者はオプションまたは契約を使用して仲介業を営むことはできません

1.9 TRECの一般的な権限および職務

TRECは第1101章および第1102章を管理し、住宅賃貸仲介人による許可広告の規則および基準を採択し、証明書保有者の登録簿を保持し、印鑑を設計/採択しなければなりません。TRECは、各章を管理するために必要な規則を採択および執行することができ、ライセンス保有者の行為および倫理基準を確立して、各章の目的を達成し、適合性を確保することができます。TRECの詳細な規則はテキサス行政法典(TAC)第535章にあります。

- ✓ TRECはTRELA(第1101章)および第1102章を管理するために必要な規則を採択および執行します
- ✓ TRECはライセンス保有者の行為および倫理基準を確立します
- ✓ TRECの行政規則は22 TAC第535章に記載されています

1.10 広告または競争入札を制限する規則

TRECは、虚偽、誤解を招く、または詐欺的な慣行を禁止する場合を除き、広告または競争入札を制限する規則を採択することはできません。詐欺的な慣行を禁止する場合であっても、TRECは広告メディアを制限したり、個人の外観または音声の使用を制限したり、広告のサイズ/期間に関連したり、登録された仮定名/商号での広告を制限したり、「ブローカー」/「エージェント」などの用語、TREC参照、またはライセンス番号を広告に要求する規則を採択することはできません。TREC規則（22 TAC 535.155）は、これらの制限と一致する特定の広告開示を要求していることに注意してください。

- ✓ TRECは、虚偽、誤解を招く、または詐欺的な慣行を禁止する場合にのみ広告を制限できます
- ✓ TRECは、広告メディア、広告のサイズ/期間、または登録された商号の使用を制限することはできません
- ✓ 広告規則は、TRECの22 TAC Chapter 535の規定に基づいて引き続き審査されなければなりません

1.11 地役権または通行権エージェント

地役権または通行権エージェントとは、通信、公益事業、鉄道またはパイプラインサービスに関連して使用するために、他人のために地役権または通行権を売却、購入、賃貸、または譲渡する人物で、報酬を受け取るか、報酬を受け取ることが期待される場合です。これらのエージェントは標準ライセンスを保有するのではなく、TRECに登録します。

- ✓ 地役権/通行権エージェントは通信、公益事業、鉄道またはパイプラインの地役権を扱う
- ✓ TRECに登録し、登録手数料を支払う

1.12 TREC委員会の構成

テキサス不動産委員会は、州知事が上院の助言と同意のもとに任命した9名の委員で構成されています。6名は任命前の5年間、公認ブローカーを主要職業とした者であり、3名は一般委員です。各委員は適格投票者でなければなりません。委員は6年の交互任期を務め、3名の委員の任期は毎年奇数年の1月31日に満了します。州知事は未満了任期の空席を埋め、公認ブローカー委員を議長に指定します。

- ✓ TRECは9名の委員で構成されます。6名の公認ブローカーと3名の一般委員です
- ✓ 委員は6年の交互任期を務めます
- ✓ 6名のブローカー委員は、任命前の5年間、公認ブローカーを主要職業とした者でなければなりません

1.13 TREC手数料および回復トラスト口座

TRECは、章(chapter)の管理および不動産回復トラスト口座の運営に必要かつ合理的な手数料を徴収するための規則を採択しています。手数料には以下が含まれます：ブローカーおよび販売員ライセンスの新規・更新、地役権・通行権登録、ライセンス試験、変更事項（営業所、商号、活動状態、後援ブローカー）、紛失ライセンスの再発行、教育プログラム認可・運営、成績証明書評価、ライセンス・登録履歴、適格性判定、犯罪歴確認、事業体登録。TRECはまた、継続教育提供者およびコース認可の手数料を設定します。

- ✓ TREC手数料は、行政および回復トラスト口座費用をカバーするために合理的かつ必要であること
- ✓ 新規申請、更新、試験、ライセンス状態変更に対して手数料が徴収されること
- ✓ 適格性判定要求の提出および犯罪歴確認に対して手数料を徴収することができること

1.14 不動産研究センター追加手数料

各ライセンスの発行/更新には、テキサス A&M 大学のテキサス不動産研究センターに資金を提供するための追加手数料が含まれます。ブローカーライセンスの場合は年間$70、セールスエージェントライセンスの場合は年間$20、登録証の場合は年間$20です。TREC はこれらの手数料を最低でも四半期ごとにセンターの使用のためにテキサス A&M に送金します。

- ✓ ブローカーライセンスは年間$70の研究センター追加手数料を負担します
- ✓ セールスエージェントライセンスは年間$20の研究センター追加手数料を負担します
- ✓ 研究センター手数料はテキサス A&M 大学のテキサス不動産研究センターに資金を提供します

1.15 TREC召喚権限

TRECは、本章の違反容疑に関する調査に関連する証言、記録、文書、およびその他の証拠の提出について、宣誓の下での証人尋問のために証人の出席を要求でき、必要に応じて召喚状により強制することができます。召喚状は州全域で発行できます。人が従わない場合、TRECは司法長官を通じてTravis Countyまたは聴聞会管轄カウンティの地方裁判所に訴訟を提起することができます。裁判所は正当な理由が存在する場合、遵守を命じます。

- ✓ TRECは、疑われた違反に関連する証人および記録について召喚状を発行することができます
- ✓ 召喚状は、司法長官を通じてTravis Countyまたは聴聞会管轄カウンティの地方裁判所で強制することができます

CHAPTER 2

Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs

2.1 苦情調査の要件と制限

TRECまたはそのスタッフは、第1101章、1102章、または関連規則を施行するために苦情を提出し、調査することができます。TRECは、個人が署名された書面による苦情を提出し、証拠が合理的な根拠を提供する場合、免許保有者のアクション/記録を調査しなければなりません。TRECは、事件発生から4周年後に提出された苦情を調査することはできません。匿名の苦情に基づいて調査を開始することはできません。TRECは、調査中の免許保有者に書面で通知を与えなければなりません。ただし、意図的に通知しないことを決定した場合を除きます。

- ✓ TRECは署名された書面による苦情と合理的な根拠がある場合に調査しなければなりません
- ✓ 事件発生から4年以上経過した後に提出された苦情に関する調査は実施できません
- ✓ 匿名の苦情に基づいて調査または措置を開始することはできません
- ✓ 秘密調査/秘密活動調査には委員会の明示的な承認が必要です

2.2 テキサス不動産仲介人・弁護士委員会

仲介人・弁護士委員会は13名の委員で構成されます：TRECによって指名された6名、州弁護士会会長によって指名されたテキサス州弁護士会会員6名、州知事によって指名された公益委員1名です。委員は6年の段階的任期を務め（委員会および弁護士会指名者各2名は2年ごとに任期満了、公益委員は6年ごと）。委員会の主要な職務は、取引を迅速化し、紛争を最小化し、依頼人を保護するのに十分な保障を含む標準化契約書様式を起草および改正することです。

- ✓ 委員会は13名の委員で構成：TREC 6名、州弁護士会6名、公益委員1名
- ✓ 委員は6年の段階的任期を務める
- ✓ 委員会は依頼人を保護するための保障を含む標準化契約書様式を起草および改正する

2.3 苦情通知及び消費者情報要件

TRECは消費者が苦情を申し立てる方法を知ることができるよう、委員会の名称、郵送先住所および電話番号を含む通知に関する規則を採択しなければなりません。第1101章または第1102章に基づいて規制されるライセンス保有者は、消費者およびサービス受益者にこの通知を提供しなければなりません。苦情が申し立てられた場合、TRECは申立人およびライセンス保有者の両方に、利用可能な救済策の説明および苦情が申し立てられる可能性のある他の適切な州/地域機関に関する情報を提供しなければなりません。

- ✓ TRECは規則により、その名称、郵送先住所および電話番号を含む苦情通知を規定します
- ✓ ライセンス保有者は消費者およびサービス受益者に苦情通知を提供しなければなりません
- ✓ TRECは申立人およびライセンス保有者に、利用可能な救済策の説明および苦情が申し立てられる可能性のある他の機関に関する情報を提供しなければなりません

2.4 苦情ファイルおよび状態通知

TRECは苦情に迅速に対応するためのシステムを維持し、各苦情についてのファイルを保管します。ファイルには、当事者の情報、事項、調査結果の要約、および処分が含まれなければなりません。TRECは苦情手続きを公開利用可能にし、最終処分まで定期的に当事者に苦情の状況を通知しなければなりませんが、許可を得た秘密捜査を危険にさらす場合はこの限りではありません。

- ✓ 各苦情ファイルには、当事者、事項、調査結果の要約、および処分が含まれなければならない
- ✓ TRECは最終処分まで定期的に当事者に苦情の状況を通知しなければならない
- ✓ 許可を得た秘密捜査を危険にさらす場合は、状態通知を保留することができる

2.5 リスクベースの苦情優先順位付け

TRECは消費者による苦情申し立てとそれに伴う処罰事件に優先順位を付ける必要があります。苦情はリスクベースのアプローチを使用して優先順位が割り当てられ、潜在的な危害の程度と緊急性、申し立ての重大性、関係する免許保有者の数、過去の苦情歴、および潜在的な違反の数を考慮して調査されます。申し立てまたは苦情が不適切であるか根拠のない場合、TRECはそれ以上の措置なく却下する必要があり、スタッフは却下権限を委譲されることができます。

- ✓ 消費者による苦情申し立てとそれに伴う処罰事件は優先順位を得ます
- ✓ リスクベースの優先順位付け要因には、危害の程度と緊急性、申し立ての重大性、免許保有者の数、苦情歴、および潜在的違反の数が含まれます
- ✓ 不適切または根拠のない苦情は却下する必要があり、スタッフは却下義務を委譲されることができます

2.6 調査資料の機密性

苦情、調査、または監査に関連してTRECが作成または収集した情報または資料（調査ファイルを含む）は機密であり、公開情報法（政府法典第552章）またはディスクロージャー/召喚状に基づく開示の対象ではありません。例外として、被告人、監査対象者、サービス提供者/専門家/証人/調査官、その他のライセンス管轄区域、法執行機関、およびSOAHへの開示が認められています。TRECは被告人に送付される苦情通知から識別情報を除外することにより、苦情申立人の身元を保護する必要があります。却下または最終的な解決後、資料（完了した監査報告書および最終命令を含む）は開示の対象となります。

- ✓ 調査ファイルは機密であり、公開情報法の開示、ディスクロージャー、または召喚状の対象ではありません
- ✓ 被告人、法執行機関、SOAH、その他の管轄区域など、指定された当事者への開示が認められています
- ✓ TRECは被告人に送付される通知から識別情報を除外することにより、苦情申立人の身元を保護する必要があります
- ✓ 却下または最終的な解決後、資料は政府法典第321章または第552章に基づいて開示の対象となります

2.7 不動産教育プログラムの承認

TRECは規則により、不動産および検査分野の適格教育プログラム/コースの承認基準を設定でき（公立高校および認定大学を除く）、最低限の講師の教育/経験要件を設定できます。TRECは各ライセンスカテゴリーについて試験合格率ベンチマークを設定する必要があり、これは初回受験時の平均合格率に基づいています。プログラムは承認を更新するためにベンチマークを満たすか超える必要がありますが、合理的な期間内にベンチマークを達成できる場合は条件付きで更新される場合があります。TRECは、申請者が承認が取り消されたプログラムを所有/支配していた場合、または委員会命令に違反している場合は承認を拒否する可能性があります。

- ✓ TRECは承認された教育プログラムの基準および最低限の講師要件を設定します
- ✓ 公立高校および認定大学は承認要件から除外されます
- ✓ 試験合格率ベンチマーク（初回受験時の平均に基づく）はプログラム承認の更新のために満たされる必要があります
- ✓ 申請者が以前に取り消されたプログラムを支配していた場合、または委員会命令に違反していた場合、承認は拒否される可能性があります

2.8 教育提供者手数料および担保要件

TRECは、複数形式手数料を許可する規則ポリシーを採択していない限り、プログラムが複数の形式(対面、オンライン、通信教育)で提供される場合、通常は承認手数料を1回のみ請求することができます。教育機関(認定カレッジ/大学を除く)は、TRECに支払可能な$20,000の法人担保保険証券または許容可能な担保を維持する必要があり、これは機関の義務不履行によって損害を被った当事者の利益のためのものです。

- ✓ 複数形式手数料規則がない限り、TRECは複数の形式で提供されるプログラムに対して承認手数料を1回のみ請求できます
- ✓ 教育機関はTRECに支払可能な$20,000の法人担保保険証券を維持する必要があります
- ✓ 担保は機関の義務不履行によって損害を被った当事者を保護します

2.9 継続教育提供者およびコース認可

申請者が要件を満たす場合、TRECは継続教育提供者またはCEコース概要を2年間承認することができます。TRECは講師の最小教育/経験要件を設定することができ、申請者はコース講師がこれらの要件を満たすことを確認する必要があります。申請者が委員会の命令に違反している場合、TRECはCE承認の更新を拒否することができます。TRECは、承認されたプログラムの卒業生の試験合格率データの収集および公表に関する規則を採択する必要があります。

- ✓ 承認されたCE提供者およびコースは2年間の期間について認可される
- ✓ CEコース講師はTRECの最小教育および経験要件を満たす必要がある
- ✓ TRECは承認されたプログラムの卒業生の試験合格率データを収集および公表するための規則を採択する必要がある

2.10 公共参加ポリシー

TRECは、定期的な委員会会議において、公衆がすべての議題に対して合理的な機会を得て出席し発言できるようにする政策を開発・実施する必要があります。また、英語を話さない者、または身体的、精神的、もしくは発達上の障害を持つ者がTRECプログラムにアクセスできる方法を説明する書面計画を維持する必要があります。

- ✓ TRECは、定期会議において公衆がすべての議題について発言することを認める必要があります
- ✓ TRECは、非英語話者および障害者がアクセスできるようにするための書面計画を維持する必要があります

CHAPTER 3

Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459)

3.1 ブローカーまたはセールスエージェントとして行動するために必要なライセンス

個人は第1101章に基づくライセンスを保有しない限り、ブローカーまたはセールスエージェントとして行動したり、自分をそのように表現したり、住宅賃貸仲介業者として行動することはできません。事業体はブローカーとして行動するためにライセンスを取得する必要があります。申請者はライセンスが実際に発行されるまで行動することはできません。セールスエージェントは、ライセンスを持つブローカーに後援され、そのブローカーのために行動しない限り、不動産仲介業務に従事することはできません。

- ✓ ライセンスなしにブローカー、セールスエージェント、または住宅賃貸仲介業者として行動することはできません
- ✓ 事業体はライセンスなしにブローカーとして行動することはできません
- ✓ 申請者は権限を証明するライセンスを受け取るまで、ブローカー/セールスエージェントとして行動することはできません
- ✓ セールスエージェントは、ライセンスを持つブローカーに後援され、そのブローカーのために行動しない限り、仲介業務に従事することはできません

3.2 指紋および犯罪経歴要件

ライセンス申請者または有効期限内のライセンス更新申請者は、DPSおよびFBIから犯罪経歴記録情報を取得するために、完全で鮮明な指紋セットを提出する必要があります。委員会は、これに従わない者に対して、アクティブ状態のライセンス発行または更新を拒否しなければなりません。委員会は、提出された情報および機関情報を使用して、各申請者に対する犯罪経歴確認を実施します。

- ✓ ライセンス申請者または更新申請者は、DPS/FBI犯罪経歴確認のために指紋を提出する必要があります
- ✓ 申請者が準拠しない場合、委員会はアクティブ状態のライセンス発行または更新を拒否しなければなりません
- ✓ 有効期限内のライセンス更新も犯罪経歴確認への準拠が必要です (Sec. 1101.4521)

3.3 ライセンス取得の一般的な適格要件

ライセンスの適格性を得るには、申請時点で18歳以上であり、米国市民または適法に入国した外国人であることが必要です。また、誠実性、信頼性、および廉潔性について委員会を満たさなければならず、第I小分類に基づく試験を通じて適格性を実証し、不動産関連の適格コースを含む必須の教育課程を修了する必要があります。

- ✓ 申請者は18歳以上であり、米国市民または適法に入国した外国人でなければならない
- ✓ 申請者は誠実性、信頼性、および廉潔性について委員会の要件を満たす必要がある
- ✓ 申請者は必須試験に合格し、必須の適格コースを修了する必要がある

3.4 ブローカー免許の経験および教育要件

ブローカー申請者は、申請前60ヶ月間に免許保有者としての4年以上の実務経験を証明し、規則で要求される適格不動産/関連コース時間(60学期時間を超えない)を修了し、ブローカー責任コースに出席する必要があります。これらの要件は、比較可能な要件を有する他州でブローカー免許を取得している申請者には適用されません。

- ✓ ブローカー申請者は、申請前60ヶ月間に最低4年の実務経験が必要
- ✓ ブローカー申請者は、必須の適格コース(最大60学期時間)およびブローカー責任コースの修了が必要
- ✓ 比較可能な要件を有する他州でブローカー免許を取得している者は要件が免除される

3.5 セールスエージェントライセンス教育要件

セールスエージェント申請者は、委員会規則で要求される12学期時間以上（またはそれと同等の教室授業時間）の適格不動産コース修了の証拠を提供する必要があります。申請者が申請前6ヶ月以内にテキサス州でブローカーまたはセールスエージェントとしてライセンスを取得していた場合、教育要件は免除されます。

- ✓ セールスエージェント申請者は12学期時間以上の適格不動産コースを修了する必要がある
- ✓ 過去6ヶ月以内にテキサス州でブローカー/セールスエージェントとしてライセンスを取得している場合、教育要件は免除される

3.6 セールスエージェントの非活性状態

セールスエージェントと後援ブローカーとの関係が終了した場合、終了当事者は相手方および委員会に直ちに書面で通知し、委員会はライセンスを非活性状態に置きます。ブローカーは、ライセンス有効期限前に後援を引き継ぐ請求と手数料を提出することで、エージェントを活性状態に戻すことができます。活性状態への復帰には、過去2年間の継続教育の証明が必要です(1101.454に基づく最初の更新教育の対象者を除く)。

- ✓ 終了当事者は相手方と委員会の両者に直ちに書面で通知しなければなりません
- ✓ 委員会は通知を受けると、セールスエージェントライセンスを非活性状態に置きます
- ✓ ブローカーは有効期限前に後援を引き継ぐ請求と手数料を提出することで、エージェントを再活性化できます

3.7 試験要件および期間制限

適格性は委員会によって準備または契約された試験により立証され、委員会が決定した時間および場所で提供されます。試験は一般大衆を保護するための適格性を判断するのに十分な広さを持つ必要があり、販売仲介人試験は仲介人試験よりも厳格性が低くなければなりません。委員会は学習資料を提供します。申請者は免許申請書提出後1年以内に試験要件を満たす必要があります。

- ✓ 適格性は委員会によって準備または契約された試験により立証される
- ✓ 販売仲介人試験は仲介人試験よりも厳格性が低くなければならない
- ✓ 申請者は申請書提出後1年以内に試験に合格する必要がある

3.8 ライセンス失効、更新、および遅延更新

委員会は24ヶ月間のライセンスを発行または更新することができます。90日以内に失効したライセンスは、更新手数料の1.5倍を支払うことで更新できます。90日以上6ヶ月未満に失効した場合は、手数料の2倍が必要です。ライセンスが6ヶ月以上失効している場合、更新することはできず、その者は元のライセンス要件を満たすことで新しいライセンスを取得する必要があります。

- ✓ ライセンスは最大24ヶ月間発行/更新できます
- ✓ 90日以内に失効：手数料の1.5倍で更新；91日から6ヶ月未満：手数料の2倍
- ✓ 6ヶ月以上失効：更新不可 — 新規申請者として申請する必要があります

3.9 営業員(SAE)最初の更新教育

営業員免許の最初の更新を申請する申請者は、Sec. 1101.455(e)で要求される時間を含む、最低18学期時間(またはそれに相当する教室時間)の適格不動産コース修了を証明する必要があります。委員会はこの更新要件を免除することはできません。

- ✓ 最初の営業員更新には、最低18学期時間の適格不動産コースが必要です
- ✓ 委員会は最初の更新教育要件を免除することはできません

3.10 継続教育要件

最初の更新教育の対象でないライセンス保持者は、現在のライセンス期間中に継続教育(規則で定める最低15時間の教室講習)を修了しなければならない。最低8時間は、必須の法的トピック(コミッション規則、公正住宅、不動産法/賃貸借、代理人法、独占禁止法、DTPA(事業通商法典第17章E条)、開示、定型化された契約書式、法律の無許可実行、判例研究、FHA/VA規制、税法、倫理)をカバーする必要がある。適格なコース および州弁護士会承認CLE コースは、残りの時間について自動的に承認される。本章に基づいてライセンスを受けた立法者は、法的トピックに関して3時間のみ必要である。

- ✓ 継続教育は、現在のライセンス期間中に最低15時間の教室講習でなければならない
- ✓ 最低8時間の継続教育は、代理人法、公正住宅、開示、倫理など指定された法的トピックをカバーする必要がある
- ✓ コミッションは、ライセンス期間中に必須の教室講習時間を3時間以上増加させることはできない

3.11 ライセンス申請および重罪開示

ブローカーまたはセールスエージェントライセンスの申請者は、委員会が指定する様式で申請し、重罪への有罪判決またはノロコンテンデレ(控訴期間経過後または有罪確定)、または重罪の有罪判決を開示する必要があります。コミュニティスーパービジョンが刑の執行を停止した場合でも、開示が必要です。申請者は現在の郵送先住所、電話番号、および業務用メール(利用可能な場合)を提供する必要があり、申請が保留中の間に変更を委員会に通知する必要があります。

- ✓ 申請書は委員会が指定する様式で提出しなければならない
- ✓ 申請者は重罪の有罪判決またはノロコンテンデレを開示する必要がある
- ✓ コミュニティスーパービジョンが付与された場合でも重罪の開示が必要
- ✓ 申請者は現在の連絡先情報を提供し、申請保留中に変更事項を更新する必要がある

3.12 事業体の適格要件

ブローカーライセンスの適格要件を満たすには、事業体は経営責任者をブローカーとして指定する必要があります。指定されたブローカーが事業体の10%未満を所有している場合、発生1件あたり最低100万ドルの年間限度額を持つ弁護士賠償責任保険の証明を提供する必要があります。事業体は、指定されたブローカーがアクティブな状態で良好な評判を持つ認可を受けた個人ブローカーでない限り、ブローカーとして行動することはできません。良好な評判は懲戒歴と委員会への支払い義務を考慮することができます。

- ✓ 事業体ブローカーは経営責任者をそのブローカーとして指定する必要があります
- ✓ 指定されたブローカーが事業体の10%未満を所有している場合、発生1件あたり最低100万ドルのE&O保険が必要です
- ✓ 指定されたブローカーはアクティブな状態で良好な評判を持つ認可を受けた個人ブローカーである必要があります

3.13 ライセンスの発行と拒否

委員会は適格申請者に適切なライセンスを発行しなければならず、すべての要件を満たしているが、まだブローカーの後援を受けていない者に対して非アクティブ販売エージェント・ライセンスを発行することができます。ライセンス保有者が本章に準拠し、更新手数料を支払った場合、ライセンスは有効なままです。拒否の場合、委員会は直ちに書面で通知を行わなければならず、申請者はセクション1101.657に基づく公聴会を求める権利があります。

- ✓ 委員会は非アクティブ販売エージェント・ライセンスを発行することができ、ブローカーが後援して委員会に通知するまで、その者は行動することはできません
- ✓ 拒否の場合、委員会は直ちに書面で通知を行わなければならず、申請者は公聴会を請求することができます

3.14 ブローカーの非活性ステータス

ブローカーは、ブローカーとして活動していない、販売代理人を後援していない、および満期前またはテンプレートで指定された形式による満期後6ヶ月以内に書面で申請書を提出する場合、非活性ステータスになることができます。非活性ステータスを申請するブローカーは、申請の30日前までに書面による通知を通じて各販売代理人の後援を終了する必要があります。非活性ブローカーは規制対象活動を実行することはできませんが、更新手数料を支払う必要があります。活性ステータスに戻るには、申請、手数料、および過去2年間の継続教育の証明が必要です。

- ✓ ブローカーがブローカーとして活動していない場合、かつ販売代理人を後援していない場合にのみ、非活性ステータスになることができます
- ✓ 非活性ブローカーは更新手数料を支払う必要がありますが、規制対象活動を実行することはできません
- ✓ 活性ステータスに戻るには、過去2年間の継続教育の証明が必要です

3.15 試験免除

委員会は、テキサス州で以前にブローカーまたは営業担当者として免許を取得した申請者が、同等の免許の失効日から2年以内に申請書を提出した場合、当該ブローカーまたは営業担当者申請者の試験を免除しなければなりません。

- ✓ 以前にテキサス州で免許を取得した申請者は試験が免除されます
- ✓ 申請書は同等の免許の失効日から2年以内に提出する必要があります

3.16 試験結果と再試験

委員会または試験サービスは、試験後10日以内に各受験者に結果を通知するか、10日前に遅延の理由を通知する必要があります。不合格者は自分の成績の書面による分析を要求することができます。結果は機密です。不合格の申請者は適切な手数料を支払って再応試することができますが、3回連続で不合格になった場合は、追加の教育を完了しなければ再応試することはできません。

- ✓ 受験者は10日以内に試験結果の通知を受ける必要があります
- ✓ 試験結果は機密です
- ✓ 3回連続の不合格後、申請者は再試験前に追加の教育を修了する必要があります

3.17 更新開示およびビジネスエンティティ更新

更新申請者は重罪の認否または有罪判決(社会奉仕監視が付与された場合でも)を開示する必要があり、犯罪歴記録確認要件に準拠する必要があります。事業体が更新するには、指定された管理役員をブローカーとして指定する必要があり、指定ブローカーが10%未満の所有権を持つ場合は、$1百万のE&O保険を維持する必要があります。指定ブローカーがライセンスを取得し、アクティブな状態であり、良好な状態でない限り、ブローカーとして行動することはできません。

- ✓ 更新申請者は重罪の認否/有罪を開示し、犯罪歴記録確認を完了する必要があります
- ✓ 事業体の更新には指定された管理ブローカーが必要であり、ブローカーが10%未満を所有する場合は$1百万のE&O保険が必要です

3.18 申請前の適格性の決定

申請前に、個人は委員会に対して不動産仲介業務に従事する適格性を有しているかどうかの決定を求めることができます（手数料を支払う必要があります）。委員会は30日以内にその決定を申立人に通知しなければなりません。委員会は申請後に追加的な決定を実施することができ、また、その制定する規則に従って仮の適格性決定を交付することができます。

- ✓ 個人は必要な手数料を支払って、申請前に適格性決定を求めることができます
- ✓ 委員会は30日以内に決定を申立人に通知しなければなりません
- ✓ 委員会は仮の適格性決定を交付することができます

3.19 特定所有法人の登録免除

自身が所属するブローカーまたは営業担当者が獲得した報酬のみを受け取る事業体は、以下の条件を満たす場合、ブローカーライセンスは不要です：他のブローカー行為を行わない；LLC またはS法人である；委員会に登録されている；および報酬を受け取る対象であるライセンス保有者により最低51%以上所有されている。

- ✓ 他のブローカー行為を行わない場合、パススルー報酬のみを受け取る法人はライセンスを必要としません。
- ✓ LLC またはS法人であり、委員会に登録され、ライセンス保有者により最低51%以上所有されている必要があります。

3.20 非居住者申請者の要件

非居住者申請者は、居住者と同じライセンス要件に従うものとし、委員会は同じ理由でライセンスを拒否することができます。非居住者は、訴因が発生する可能性のあるテキサス州内の任意のカウンティまたは請求者が住む地域における法的措置に対する取消不可能な同意書を提出する必要があり、これにより委員会の執行責任者を通じた訴訟手続きの送達が可能になります。

- ✓ 非居住者申請者は居住者と同じ要件を満たす必要があります
- ✓ 非居住者はテキサス州内での法的措置/訴訟手続き送達に対する取消不可能な同意書を提出する必要があります

3.21 仮免許

委員会は仮免許を発行することができ、仮免許の発行条件に関する合理的な規則を採択しなければなりません。

- ✓ 委員会は仮免許を発行することができます
- ✓ 委員会は仮免許の合理的な条件を定める規則を採択します

3.22 継続教育の免除及び延期

1991年10月31日以前に以前の継続教育免除の適格性を取得したブローカーは、更新のための義務的なCEを完了する必要がありません。委員会は、規則によって、CEが完了される前にライセンスを発行、更新、または再活性化することを認可する場合があり、追加手数料（200ドル以下）を請求し、60日以内にCEの完了を要求する可能性があります。

- ✓ 1991年10月31日以前に適格性を取得した特定のブローカーは、義務的なCEから免除されます。
- ✓ CEは規則に基づいて追加手数料（最大200ドル）と60日以内の完了を条件として延期することができます。

CHAPTER 4

Subch. K: Residential rental locator certificate

4.1 追加教育: ブローカー責任コース

現在のライセンス期間中、テキサス不動産委員会(TREC)が承認したブローカー責任コースは、第1101章に基づいてライセンスを受けたすべてのブローカーおよび他のライセンス保有者を監督するすべてのセールスエージェントが受講しなければなりません。TRECは、規則に従ってコースのタイトル、内容、および期間を定めており、コースは6時間の教室時間を超えることができません。これらの時間は、第1101.455(f)に基づいて要求される継続教育(CE)時間にカウントされます。この要件は、第1101.456に基づきCEから免除されるブローカーには適用されません。

- ✓ ブローカーおよび他のライセンス保有者を監督するセールスエージェントは、現在のライセンス期間中にブローカー責任コースを受講しなければなりません。
- ✓ ブローカー責任コースは6時間の教室時間を超えることができません。
- ✓ ブローカー責任時間は、第1101.455(f)に基づいて要求されるCE時間を満たすために使用できます。
- ✓ 第1101.456に基づきCEから免除されるブローカーには適用されません。

4.2 委員会命令違反に伴うライセンス更新拒否

TRECは、申請者が委員会命令に違反している場合、1101章に基づいてライセンスの更新を拒否することができます。ライセンス更新の拒否は、1101.364条に基づく原始ライセンスの拒否に適用される同一の手続的保護（聴聞会/控訴権を含む）を受けます。

- ✓ 申請者が委員会命令に違反している場合、TRECはライセンス更新を拒否することができる
- ✓ 更新拒否は1101.364条に基づくライセンス拒否と同じ規定の対象となる

4.3 地役権/通行権代理人に必要な証明書

地役権または通行権代理人として行為する者は、第1101章に基づいて発行された免許を保有するか、本小章に基づいて発行された登録証明書を保有しなければなりません。これは地役権/通行権業務に関する完全な免許取得の代替となる登録証明書です。

- ✓ 地役権または通行権代理人として行為する者は、免許または登録証明書なしに活動することはできません
- ✓ 第1101章の免許または登録証明書のいずれかが要件を満たします

4.4 登録証の適格要件

登録証または更新を受けるには、申請時点で個人申請者は18歳以上であり、米国市民または適法に入国した外国人でなければならず、本小規則で定められた必須教育課程（適格教育または継続教育）を正常に修了する必要があります。事業体申請者は、本小規則に基づき登録された経営幹部の1人を代理人として指定する必要があります。

- ✓ 申請者は申請時点で18歳以上であること
- ✓ 申請者は米国市民または適法に入国した外国人であること
- ✓ 申請者は必須の適格教育または継続教育課程を修了すること
- ✓ 事業体は登録された経営幹部を代理人として指定すること

4.5 証明書の犯罪歴確認

地役権または通行権エージェントとしての原本または更新証明書を申請する申請者は、Section 1101.3521の犯罪歴記録確認要件に従う必要があります。

- ✓ 原本および更新証明書の申請者の両方が犯罪歴記録確認を受ける必要があります
- ✓ 確認はSection 1101.3521の要件に従う必要があります

4.6 証明書申請者のための適格教育

TRECは規則により、登録証明書の発行または更新のために申請者が完了する必要があるコースワークを承認します。元の証明書を申請する申請者は、以下をカバーするTRECが承認した16時間以上の教室でのコースワーク完了の証拠を提出する必要があります：著名領域権法（資産所有者の権利を含む）、資産所有者との接触および交渉における適切な専門基準、およびアクセス権取得サービスの実行における倫理的考慮。

- ✓ 元の証明書申請者は、承認されたコースワークの16時間以上の教室での学習を完了する必要があります
- ✓ コースワークは、著名領域権法、所有者交渉における専門性、および権利取得の倫理をカバーする必要があります
- ✓ TRECは規則により必要なコースワークを承認します

4.7 証明書の発行および満期

TRECは、要件を満たす申請者に登録証明書を発行しなければなりません。証明書は、保有者が本章に準拠し、更新手数料を支払う限り、TRECが定めた期間有効です。証明書の期間、満期、および更新は、第1101.451条に基づくライセンスに適用される同じ規定に従います。

- ✓ TRECは適格申請者に証明書を発行しなければなりません
- ✓ 証明書は、保有者が本章に準拠し、更新手数料を支払う場合にのみ有効です
- ✓ 証明書の期間、満期、および更新は、第1101.451条に基づくライセンスと同じ規則に従います

4.8 証明書の発行または更新の拒否

登録証明書の原本発行または更新の拒否は、Section 1101.364に基づくライセンス拒否に適用される同じ規定の対象となります。TRECは、申請者が委員会命令に違反している場合、証明書の更新を拒否することもできます。

- ✓ 証明書の拒否はSection 1101.364に基づくライセンス拒否と同じ規定に従います
- ✓ 申請者が委員会命令に違反している場合、TRECは証明書の更新を拒否できます

4.9 住所変更と証明書の掲示

証明書所有者は、事業所を移転した日から10日以内にTRECに移転を通知し、新しい住所が記載された新しい証明書を取得する必要があります。証明書所有者はまた、登録証明書を常に事業所に目立つように掲示する必要があります。

- ✓ 事業所移転後10日以内にTRECに通知し、新しい証明書を取得する必要がある
- ✓ 登録証明書を常に事業所に目立つように掲示する必要がある

CHAPTER 5

Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563)

5.1 仲介者と当事者の定義

副章Lは主要な用語を定義しています。「仲介者」とは、当事者間の取引を仲介するために雇用されたブローカーであり、その目的のために当事者の代理人として行動することができます。「当事者」とは、見込み買主、売主、家主、または借主、または受託者、後見人、遺言執行者、管理人、受取人、または事実上の代理人などの認可された代理人です。重要なことに、「当事者」という用語は、当事者を代理する免許保有者を含みません。

- ✓ 仲介者は、当事者間の取引を仲介するために雇用されたブローカーであり、当事者の代理人として行動することができます。
- ✓ 「当事者」には認可された代理人（受託者、後見人、遺言執行者、管理人、受取人、事実上の代理人）が含まれますが、当事者を代理する免許保有者は除外されます。

5.2 買主に対する抄録または所有権保険に関する通知

テキサス州の不動産購入申し込みが署名される場合、ライセンス所有者は各買主に対して、買主が以下のいずれかを行うべきであることを書面で通知する必要があります: (1)買主が選択した弁護士に不動産に関する抄録を検査させるか、(2)所有権保険証券の提供を受けるか、または取得すること。これは申し込み署名時の必須の書面開示です。

- ✓ 購入申し込みが署名される場合、ライセンス所有者は各買主に対して「書面で」通知する必要があります
- ✓ 通知は、買主が弁護士に抄録を検査させるか、所有権保険証券を取得すべきであることを述べる必要があります

5.3 占有者情報の開示（AIDS/死亡）

他の法律にかかわらず、ライセンス保有者は、前の占有者または現在の占有者がAIDS、HIV関連疾患、またはHIV感染症（CDCで定義されている通り）を有していたか、有しているか、または有する可能性があるかについて、調査、開示、または情報を公開する必要はなく、また、物件の状態と無関係な自然死、自殺、または事故による死亡が物件で発生したかどうかについても開示する必要はありません。

- ✓ ライセンス保有者は、占有者がAIDS、HIV関連疾患、またはHIV感染症を有していたか、有しているかについて開示する必要がありません
- ✓ ライセンス保有者は、物件の状態と無関係な自然死、自殺、または事故による物件での死亡について開示する必要がありません

5.4 ブローカーの代理人としての役割；代理人の義務

当事者を代理するか、排他的契約に基づいて不動産を仲介するブローカーは、その当事者の代理人です。このようなブローカーは、別のブローカーにテキサス財産法第1101.652(b)(22)に違反するよう指示することはできず、当事者に重要な情報（オファー受領を含む）を通知し、最低限、当事者の質問に答え、当事者からまたは当事者へのオファーを提示する必要があります。委任状または資産管理契約に基づいて当事者を拘束する権限を持つライセンス保有者も、リース契約または売買契約の当事者です。

- ✓ 当事者を代理するか排他的契約に基づいて仲介するブローカーは、その当事者の代理人です
- ✓ ブローカーは、オファー受領を含む重要な情報を当事者に通知する必要があります
- ✓ ブローカーは、最低限、当事者の質問に答え、当事者からまたは当事者へのすべてのオファーを提示する必要があります
- ✓ 委任状または資産管理権限を持つライセンス保有者も、リース契約または売買契約の当事者です

5.5 表示義務要件

ライセンス保有者が当事者を代理する場合、他の当事者または他の当事者を代理する別のライセンス保有者との最初の接触時に、その代理を口頭または書面で開示しなければなりません。さらに、特定の不動産に関する最初の実質的なコミュニケーション時に、ライセンス保有者は書面通知（最低10ポイントフォント）を提供する必要があり、これにはブローカーが当事者を代理できる方法（仲介者として含む）、代理される当事者に対する基本的義務、ブローカーが代理しない当事者に対する基本的義務、およびライセンス保有者とその監督者/ブローカーの名前、ライセンス番号、および連絡先情報が含まれる必要があります。TRECは通知テキスト（『不動産仲介サービスに関する情報』様式）を規定しています。

- ✓ 表示義務は他の当事者またはそのライセンス保有者との最初の接触時に口頭または書面で開示される必要がある
- ✓ 書面通知（最低10ポイントフォント）は特定の不動産に関する最初の実質的なコミュニケーション時に提供される必要がある
- ✓ 書面通知は不動産仲介代理オプション、義務、責任、およびライセンス保有者の連絡先情報を説明する必要がある
- ✓ TRECは規則により通知テキストを規定している

5.6 仲介者として行動するブローカー

ブローカーは、各当事者から書面による同意を取得し、その書面に予想される報酬の出所を明記した場合、当事者間の仲介者として行動することができます。Section 1101.651(d)に基づいて禁止される行為を目立つ太字または下線付きで明記する書面によるリスティング/買い手代理契約は、仲介者地位に対する十分な同意です。仲介者は公正かつ公平に行動しなければなりません。Section 1101.560に基づく関連ライセンス保持者の指定は、公正かつ公平な行為と見なされます。

- ✓ ブローカーは、予想される報酬の出所を明記した各当事者からの書面による同意がある場合のみ、仲介者として行動することができます
- ✓ 書面によるリスティングまたは買い手契約が、目立つ太字/下線付きで禁止行為を明記している場合、同意を確立することができます
- ✓ 仲介者は公正かつ公平に行動しなければなりません

5.7 仲介者としての関連ライセンス保有者（任命）

1101.559の書面同意要件に準拠するブローカーは、一方の当事者と通信し、その指示を実行するために1名の関連ライセンス保有者を任命でき、もう一方の当事者のために別の関連ライセンス保有者を任命できます。任命は、当事者の書面同意が任命を認可する場合にのみ許可され、ブローカーはすべての当事者に任命の書面通知を提供する必要があります。任命されたライセンス保有者は、自らが任命された当事者との交渉中に意見および助言を提供することができます。

- ✓ ブローカーは、事前の書面同意が任命を認可する場合にのみ、各当事者に別々の関連ライセンス保有者を任命できます
- ✓ ブローカーはすべての当事者に任命の書面通知を提供する必要があります
- ✓ 任命されたライセンス保有者は、自らが任命された当事者に意見および助言を提供することができます

5.8 仲介者の義務が優先; 必須仲介者

本小項に基づき仲介者として行動する免許保有者の義務は、判例法を含むその他すべての法律に基づく義務に優先します。ブローカーが1つの取引において買主/借主と売主/貸主の双方を代理することに同意する場合、ブローカーは仲介者として行動することに同意しなければなりません。

- ✓ 本小項に基づく仲介者の義務は、判例法を含むすべてのその他の法律に優先します
- ✓ ブローカーが同じ取引において買主/借主と売主/貸主の双方を代理する場合、ブローカーは仲介者として行動する必要があります

5.9 住宅用不動産に必要な書面による買い手契約

住宅用不動産の見込み買い手のために不動産仲介業のいかなる行為を行う免許保有者は、住宅用不動産を見せる前に、または見せない場合は買い手に代わって購入申し込みを提示する前に、買い手と書面による契約を締結しなければなりません。「住宅用不動産」とは、一戸建て住宅、デュプレックス、トリプレックス、またはクワッドラプレックス、またはコンドミニアムまたは協同組合システムの下で個別の単位所有権が譲渡される共有住宅の単位を意味します。

- ✓ 見込み買い手に住宅用不動産を見せる前に、書面による買い手契約が必要です
- ✓ 物件を見せない場合、買い手に代わって購入申し込みを提示する前に書面による契約が必要です
- ✓ 住宅用不動産には、一戸建て住宅、2〜4ユニット住宅、およびコンド/コーポラティブユニットが含まれます

5.10 固定事務所及び住所変更

居住ブローカーはテキサス州内に固定事務所を維持しなければならず、事務所の住所はブローカーのライセンスに指定される必要があります。ブローカーが指定された住所から移転する場合、ブローカーは移転後10日以内に新しい事務所の位置を指定するライセンス申請書（手数料を含む）を提出する必要があります。非居住ライセンスブローカーはテキサス州内に営業所を維持する必要はありません。

- ✓ 居住ブローカーはテキサス州内にブローカーのライセンスに住所が記載された固定事務所を維持しなければならない
- ✓ 移転したブローカーは移転後10日以内に新しい住所を指定するライセンスを申請する必要がある
- ✓ 非居住ライセンスブローカーはテキサス州内に営業所を維持する必要はない

5.11 ライセンス所有者情報のTRECへの更新報告

ライセンス所有者は、TREC に現在の郵送先住所、営業所住所、営業所電話番号、営業所メールアドレスを提供する必要があり、所有者が関連ブローカー(associated broker)である場合は、関連している先のブローカーの名前を提供する必要があります。この情報に変更が生じた場合は、必ず委員会に報告しなければなりません。「関連ブローカー」とは、別のブローカーと関連し、その先のブローカーを通じて報酬を受け取り、従業員または継続的な独立契約者としての継続的な関係を意図するブローカーを意味します。

- ✓ ライセンス所有者は、現在の郵送先住所、営業所住所、電話番号、メールアドレスを TREC に登録して維持する必要があります
- ✓ ライセンス所有者は、必須情報の変更を委員会に通知する必要があります
- ✓ 関連ブローカーは、別のブローカーと関連し、継続的な関係の下でそのブローカーを通じて報酬を受け取るブローカーです

5.12 表現通知要件の例外

ライセンス保有者は、以下の場合において書面による表現通知（Subsection (b-1)に基づく）を提供する必要はありません:(1)提案された取引が1年未満の住宅賃貸借であり、売却が検討されていない場合、(2)ライセンス保有者が別のライセンス保有者によって代理されていることを知っている当事者と会合する場合、または(3)通信が公開されている不動産（オープンハウス）で発生し、その不動産に関するものである場合。

- ✓ 売却が検討されていない1年未満の住宅賃貸借には書面通知は不要
- ✓ 別のライセンス保有者によって代理されていることが知られている当事者との面談では書面通知は不要
- ✓ 公開不動産でのコミュニケーションがその開かれた物件に関するものである場合は書面通知は不要

5.13 代理人なしの不動産の表示

ブローカーは、以下の条件を満たす場合、当事者を代理せずに売買または賃貸物件を表示することができます。当事者を代理することに同意していない場合、当事者のエージェントとして行動していない場合、不動産または取引に関する意見やアドバイスを提供していない場合、および当事者のために不動産ブローカー業のその他の行為を実行していない場合です。表示する前に、ブローカーは所有者を代理する場合は代理人表示を開示し（1101.558(b)を参照）、所有者を代理しない場合は書面による通知を提供する必要があります（1101.558(b-1)を参照）。ブローカーが当事者を代理していない場合でも、物件のサイズ、価格、および条件を確認することができます。

- ✓ ブローカーは、当事者を代理することに同意していない場合、エージェントとして行動していない場合、および意見またはアドバイスを提供していない場合にのみ、代理人なしで物件を表示することができます
- ✓ 表示する前に、ブローカーは適切な代理人表示を開示するか、書面による通知を提供する必要があります
- ✓ ブローカーは、当事者を代理していない場合でも、物件のサイズ、価格、および条件を確認することができます

5.14 賃貸仲介人による免許の表示

住宅賃貸仲介人は、依頼者および見込み客がアクセスできる目立つ場所に、以下を明確に表示しなければなりません：仲介人の免許、仲介人が委員会から免許を受けたという陳述、およびSection 1101.202(a)で要求される消費者保護通知。

- ✓ 住宅賃貸仲介人は、免許および免許取得に関する陳述を明確に表示しなければなりません
- ✓ 表示には、Section 1101.202(a)に基づいて要求される通知を含める必要があります

CHAPTER 6

Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account

6.1 回復信託口座の目的

TRECは、ライセンス保有者、認定書保有者、またはその無免許従業員/代理人の違法行為により実際の損害を受けた被害者に対して補償するために、不動産回復信託口座を維持しています。行為を実行した者は、その行為が実行された時点でライセンスまたは認定書を保有していなければなりません。事業体ライセンス保有者に対する請求は、その事業体の指定ブローカーに対する請求としても扱われます。

- ✓ この口座は、ライセンス保有者、認定書保有者、またはその無免許従業員/代理人の違法行為により生じた実際の損害について被害者に補償します (Sec. 1101.601)
- ✓ 違法行為者は、その行為が実行された時点でライセンスまたは認定書を保有していなければなりません
- ✓ 事業体ライセンス保有者に対する請求は、その指定ブローカーに対する請求としても扱われます (Sec. 1101.6011)

6.2 払戻請求権

被害者は信託口座からの払戻を受ける資格がありますが、ただし被保険者がライセンスまたは証明書を必要とする行為を行い、その行為が特定の法定事由（ライセンス保有者の場合はSec. 1101.652(a-1)(1)または(b)、証明書保有者の場合はSec. 1101.653(1)-(4)）に規定されている場合に限ります。これは単なる契約紛争ではなく、法定禁止行為/不正直な行為への回復と関連付けられます。

- ✓ 払戻を受けるには、1101章に基づくライセンス/証明書を必要とする行為である必要があります
- ✓ ライセンス保有者の場合、当該行為はSec. 1101.652(a-1)(1)または(b)に該当しなければならず、証明書保有者の場合はSec. 1101.653(1)-(4)に該当しなければなりません
- ✓ 払戻は「実損害賠償」に限定されます（懲罰的損害賠償や利息制限は別途適用）

6.3 訴訟提起期間および委員会への通知

信託口座からの支払いが生じる可能性のある判決について、訴訟は請求原因が発生した日から遅くとも2周年（2年の消滅時効期間）までに提起されなければなりません。合意判決を求める場合、被害者と免許/証明書保有者は判決前に書面で委員会に通知し、訴状の写しと提案された判決文のコピーを提出する必要があります。その後、TRECは書類を受け取ってから30日以内に当事者に対して再審理の意図があるかどうかを通知します。

- ✓ 訴訟は請求原因が発生した日から2年（2周年）以内に提起されなければならない（テキサス不動産委員会規則1101.605(a)）
- ✓ 合意判決の場合、両当事者は判決前に書面でTRECに通知し、訴状を提出する必要がある（テキサス不動産委員会規則1101.605(b)）
- ✓ TRECは書類受領後30日以内に再審理の意図を明示することができる

6.4 支払い請求手続き

被害者が対象行為に関する裁判所判決を取得した後、最終判決が確定され、強制執行がヌラボナで返還され、判決担保権が確定されてから、判決を下した裁判所に検証済み請求書を提出する必要があります。委員会および判決債務者への20日間の書面通知後、支払命令を申し立てることができます。申し立てから1年以内に審問がスケジュールされる必要があり、そうでない場合は救済が放棄されます。連帯債務者である被告が複数存在する場合、請求者はまずすべての被告に対して判決を得て、徴収を追求する必要があります。

- ✓ 請求者は請求書を提出する前に以下を尽くさなければならない:最終判決、ヌラボナで返還された強制執行、および確定された判決担保権(テキサス法第1101.606条(a))
- ✓ 申し立て前に委員会および判決債務者に20日間の書面通知を与えなければならない(テキサス法第1101.606条(b))
- ✓ 申し立てから1年以内に審問がスケジュールされない場合、救済は放棄される
- ✓ 複数の連帯債務者が存在する場合、請求者はまずすべての被告に対して判決を得て徴収を追求する必要がある(テキサス法第1101.606条(c-1))

6.5 聴聞会で請求者が立証すべき事項

支払い聴聞会において、被害者は以下を立証する必要があります：判決が本小項目に基づく回収を認める事実に基づいていること。その人物が判決債務者の配偶者（または配偶者の代理人）ではなく、同一取引において手数料を求める免許/証明書所有者ではなく、債務者と第一親等血族関係にないこと。債務者が十分な差押可能資産を欠いていること。債務者の資産から実現可能な金額。およびこれらの資産を適用した後に残る残高。

- ✓ 判決は本小項目に基づく回収を認める事実に基づかなければならない（テキサス不動産法 1101.607(1)）
- ✓ 適格でない請求者には、債務者の配偶者、取引において手数料を求める免許所有者、および第一親等血族である親族が含まれる（テキサス不動産法 1101.607(2)）
- ✓ 請求者は、債務者が十分な差押可能資産を欠いていることを立証し、残りの残高を証明する必要がある

6.6 支払い限度額と弁護士費用

信託口座からの支払い(弁護士費用、利息、および裁判所費用を含む)は、単一取引から生じる場合、請求者の数に関係なく、総額$125,000を超えることはできません。単一ライセンス/証明書保有者に対する判決に基づく支払いは、その保有者が口座に支払われたすべての金額を返金するまで、総額$250,000を超えることはできません。総請求額が限度額を超える場合、裁判所は各請求を比例的に減額します。事業体およびその指定ブローカーは、これらの限度額に関して単一ライセンス保有者として扱われます。

- ✓ 請求者の数に関係なく、単一取引当たり最大$125,000(手数料、利息、費用を含む)(Sec. 1101.610(a))
- ✓ 保有者が口座に返金するまで、単一ライセンス/証明書保有者に対する最大$250,000総額(Sec. 1101.610(b))
- ✓ 請求額が超過する場合、裁判所が比例的に減額(Sec. 1101.610(c))
- ✓ 事業体およびその指定ブローカーは、限度額について単一ライセンス保有者として扱われる(Sec. 1101.610(e))

6.7 信託口座の資金調達

本口座は、主に小章Oに基づいて徴収された行政上の罰金を通じて資金が提供され、委員会はこれらを口座に振り込まなければなりません。TRECは、規則により、原始的な免許／資格証明書の申請者から、または予想される請求に対応するために十分な資金を保有するため、免許／資格証明書保有者の更新時に手数料または評価金を徴収することができます。投資利息も口座に入金されます。

- ✓ 小章Oに基づいて徴収された行政上の罰金は信託口座に振り込まれます（第1101.603条(c)）
- ✓ TRECは規則により、申請者から、または口座に十分な資金を保有するため更新時に手数料／評価金を徴収することができます（第1101.603条(f)）
- ✓ 口座投資で得られた利息は口座に返納されます（第1101.604条(c)）

6.8 破産誠意努力例外

破産裁判所が被害者に対して判決の執行または判決抵当権の設定を禁止する場合、その者は代わりに、判決が破産で免除されることを防ぐために誠意の努力を払ったことをTRECに証明する必要があります。TRECは、誠意の努力を示すために必要な行為を規定する規則を採択することができます。

- ✓ 請求者が判決を保護するための誠意の努力を証明する場合、破産自動停止は執行/抵当権要件を免除します(第1101.606(c)条)
- ✓ TRECは、誠意を示すために必要な行為を規則で規定することができます(第1101.606(d)条)

6.9 委員会の対応と再訴訟権

通知を受けた場合、TRECは聴聞なしに請求の全部または一部の支払いに同意することができます。和解に達しない場合または委員会が適格性に異議を唱えた場合、司法長官に通知し、訴訟を防御することができます。TRECとAGは、口座を虚偽のまたは不当な請求から保護するか、またはコンプライアンスを確保するためにのみ行動することができます。重要なことに、TRECは以前に決定された物質的かつ関連性のあるすべての問題（合意された判決を含む）を被害者に有利に再訴訟することができます。

- ✓ TRECは聴聞なしに請求を和解するか、司法長官を通じて防御することができます（第1101.608(a)条）
- ✓ TREC/AGは、口座を虚偽の請求から保護するか、またはコンプライアンスを確保するためにのみ行動することができます（第1101.608(b)条）
- ✓ TRECは、合意された判決によって解決された問題を含む物質的な問題を再訴訟することができます（第1101.608(c)条）

6.10 支払命令

裁判所は、請求者が第1101.607条に基づいて示すことが要求される各事項の真実性に満足し、かつ請求者が第1101.606条および第1101.607条のすべての要件を満たしたと確認した場合、TRECに支払可能な金額を支払うよう命令しなければなりません。

- ✓ 支払は、裁判所が第1101.607条の各提示事項の真実性に満足した場合にのみ命令されます（第1101.609(1)条）
- ✓ 請求者は、第1101.606条および第1101.607条のすべての要件を満たさなければなりません（第1101.609(2)条）

6.11 代位請求権および返済優先順位

TRECが請求を支払う場合、TRECは支払った金額の範囲内で判決債権者のすべての権利について代位請求権を取得し、債権者は判決のその部分をコミッションに譲渡しなければならない。TRECは判決に対するその後の回収から返済を受ける優先権を有し、TRECが回収した金額はすべて信託口座に再び預金される。

- ✓ TRECは支払った金額の範囲内で判決債権者の権利について代位請求権を取得し、債権者は判決をコミッションに譲渡しなければならない (テキサス不動産委員会法第1101.612(a))
- ✓ TRECは判決に対するその後の回収から返済を受ける優先権を有する (テキサス不動産委員会法第1101.612(b))
- ✓ 回収された金額は信託口座に再び預金される (テキサス不動産委員会法第1101.612(c))

6.12 ライセンス懲戒への影響

回復信託口座の規定は、TREC がライセンスまたは証明書保持者に対して懲戒措置を取る権限を制限しません。保持者が信託口座に支払うべきすべての金額を返済しても、別個の懲戒手続きには影響を与えません。注記：関連するライセンス法の規定に基づき、信託口座の支払いを引き起こした行為をした者は、金額と利息が返済されるまでライセンス停止に直面します。

- ✓ 信託口座の規定は TREC の懲戒権を制限しません (Sec. 1101.613(a))
- ✓ 信託口座の返済は別個の懲戒手続きを停止しません (Sec. 1101.613(b))

6.13 不遵守に対する権利放棄

本小節の要件を遵守しない被害者は、本小節に基づくすべての権利を放棄します。信託口座から回収するには、各手続的要件および適格要件を厳格に遵守する必要があります。

- ✓ 本小節の要件に不遵守の場合、すべての回収権が放棄されます(Sec. 1101.614)
- ✓ 信託口座回収は本小節の遵守が厳格な前提条件です

6.14 信託口座の管理と投資

TRECは、その目的を遂行するために信託口座の資金を信託で保有しています。資金はテキサス州職員退職制度(Employees Retirement System of Texas)の資金と同じ方法で投資することができますが、請求金の支払いに必要な流動性を損なわないようにしなければなりません。投資からのすべての利息は口座の貸方に預金されます。

- ✓ TRECは法定目的のために口座資金を信託で保有します(第1101.604(a)条)
- ✓ 投資はテキサス州職員退職制度の規則に従うことができますが、請求金支払いのための流動性を損なわないようにしなければなりません(第1101.604(b)条)

6.15 実際の損害賠償に対する回収金の適用

信託口座支払いを受ける前に単一被告人に対する判決で回収金を受け取った被害者は、その回収金をまず実際の損害賠償に適用しなければなりません（手数料、利息または費用の前に）。

- ✓ 信託口座支払いを受ける前に受け取った回収金は、実際の損害賠償に最初に適用されなければなりません（テキサス法第1101.611条）
- ✓ このオーダリング規則は単一被告人に対する回収に適用されます

6.16 回復アカウントに関するTRECルール (22 TAC Ch. 535)

22 TAC第535章のTRECルールは法令を補完するため、試験受験者は、当該アカウントがTRECが管理する「不動産回復信託アカウント」とも呼ばれること、回復は不動産取引から生じた実際の (自己負担) 損害賠償のみが対象であること、および不動産取引の範囲外で行動するライセンス保有者 (例えば、個人投資または当事者としての取引) は一般的にカバー対象行為ではないことを理解する必要があります。参照されている証明書保有者は第1101章に基づく右地代理人/登録者です。

- ✓ 信託アカウント (22 TAC Ch. 535) は不動産仲介取引から生じた実際の損害賠償のみをカバーし、個人取引または当事者取引は含まれません
- ✓ 懲罰的損害賠償、見せしめ的損害賠償、および法定上限を超える利息は一般的にアカウントから回復できません

CHAPTER 7

Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663)

7.1 ブローカーおよび営業員への報酬制限

テキサス州不動産法 § 1101.651 は、誰が報酬を受け取るまたは支払うことができるかを制限しています。ライセンスを持つブローカーは、ライセンス保有者であるか、テキサスで交渉を行わない別の州の不動産ブローカーである場合を除き、ブローカーの行為を実行する者に対して(直接的または間接的に)報酬を支払うまたは補償することはできません。営業員は、スポンサー代理店のブローカー(報酬が発生した時点でのスポンサー代理店)からのみ報酬を受け取ることができ、現在のスポンサー代理店を通じてのみ手数料を支払うことができます。

- ✓ ブローカーはライセンス保有者またはテキサスで交渉を行わない州外のブローカーにのみ報酬を提供できます
- ✓ 営業員はスポンサー代理店のブローカー(現在またはスポンサー当時のもの)からのみ報酬を受け取ることができます
- ✓ 営業員は現在のスポンサー代理店を通じてのみ他の者に手数料を支払うことができます

7.2 仲介者の禁止開示および行為

第1101.560条に基づいて任命されたブローカーおよび販売代理人が小分類Lに基づいて仲介者として行動する場合、以下のことはできません：売却者／貸主が提示価格以下で受け入れることを開示（別途の書面による指示がない限り）、購入者／借借人が書面による申し出より多く支払うことを開示（別途の書面による指示がない限り）、当事者が書面で開示しないよう指示した機密情報または情報を開示（狭い例外を除く）、当事者を不正直に扱う、または本章に違反します。機密保持ルールの例外：当事者の別途の書面による指示、本章または裁判所命令による開示、または物件の状態に実質的に関連する情報。

- ✓ 別途の書面による指示がない限り、売却者／貸主が提示価格以下で受け入れることを開示することはできません
- ✓ 別途の書面による指示がない限り、購入者／借借人が書面による申し出より多く支払うことを開示することはできません
- ✓ 当事者の別途の書面による指示、本章または裁判所命令による開示が必要な場合、または情報が物件の状態に実質的に関連する場合を除いて、機密情報を開示することはできません
- ✓ 取引のいずれの当事者も不正直に扱うことはできません

7.3 ライセンス停止または取消の事由

セクション1101.652(a)は、以下を含む一般的な事由を列挙しています：重罪または詐欺関連犯罪への有罪認否もしくは控訴期間経過後の有罪判決、詐欺または重大な虚偽陳述によるライセンス取得、合理的期間内の委員会への支払いの未実行、要求された苦情情報の適時提供の未実行、正当な理由なしに所有者への書類返却の未実行、市場状況の不考慮、詐欺/重罪有罪判決もしくは認否後30日以内の委員会への通知の未実行、本章またはチャプター1102の違反もしくは無視。小項(a-1)は以下を追加します：ライセンスホルダー自身（またはその配偶者/1親等親族）の名義での取引における虚偽表示/不誠実/詐欺、検査のための記録の提出拒否、必須TREC契約書式の未使用。

- ✓ 重罪または詐欺有罪判決/認否は控訴期間経過後の懲戒事由です
- ✓ 重罪または詐欺犯罪の最終有罪判決もしくは認否後30日以内に委員会に通知しなければなりません
- ✓ 1101.155に基づく必須TREC契約書式の未使用は懲戒事由です
- ✓ ライセンスホルダー、その配偶者、または1親等親族の名義での取引における虚偽表示/詐欺は懲戒事由です

7.4 不動産仲介業行為に関連する懲戒理由

第1101.652(b)条は、不動産仲介業に従事する際の広範な懲戒理由を規定しており、以下を含みます：過失または無能；不正直、誠実さの欠如、または信頼性の欠如；保有者が知っている重大な、または潜在的な欠陥の重大な虚偽表示；買主への既知の欠陥の開示怠慢；虚偽の約束；継続的かつ露骨な虚偽表示行為；保有者が誰を代理しているかを明確にしないこと；全当事者の完全な認識と同意なしに複数当事者から報酬を受け取ること；他人の資金の適切な計上または返還の遅延；混合；不適切な手数料分割；および契約で明確な終了日を指定しなかったこと。

- ✓ 買主に既知の重大または潜在的な構造欠陥を開示しないことは懲戒理由です
- ✓ 複数当事者から報酬を受け取るには、全当事者の完全な認識と同意が必要です
- ✓ 依頼人の資金を保有者自身の資金と混合することは禁止されています
- ✓ リスティング/仲介契約（不動産管理を除く）は、事前通知を条件としない明確な終了日を指定する必要があります

7.5 追加の禁止されたブローカー行為

テキサス不動産法第1101.652(b)条は、以下を含む禁止行為を規定しています: 未開示の手数料・リベート・委任人支出に対する利益; 抽選または詐欺的慣行による不動産売却; ブローカーと未開示の委任人として行動; 将来の再販売利益の保証; 委任人の同意なしまたは無権限の条件での看板設置または不動産提供; 既存契約違反を誘導して新契約に置き換え; 専属代理権の干渉; 誤解を招く広告(ブローカー名の未記載を含む); 不正確な計算書; 不当な法的手続きの脅迫; 無免許補助員違反; 本章の回避を助長; 署名済み文書のコピー未提供; 購入者に対する抄録弁護士審査または所有権保険加入に関する書面通知の不実施; エスクロー保証金および支払い違反; および差別.

- ✓ 広告にはブローカーの名前を必ず含める必要があり、誤解を招く広告を公開することはできません
- ✓ 委任人の書面同意なしまたは無権限の条件で、看板を設置したり、不動産を売却・賃貸目的で提供することはできません
- ✓ 取引終了前に、購入者に対して抄録を弁護士が審査するか所有権保険証券を取得することを書面で助言する必要があります
- ✓ 委任人のために支出された経費に対して、未開示の手数料、リベート、または直接的な利益を受け入れることはできません

7.6 エスクロー及び信託資金管理要件

テキサス州法第1101.652(b)(30)-(31)に基づき、免許保有者はエスクロー/信託資金を合理的な期間内にテキサス州認可のタイトル会社との信託に預金するか、またはテキサス州認可の銀行機関が維持する受託、信託もしくはエスクロー口座に預金する必要があります。不動産取引の完了または終了前にこのような口座から資金を支払うことは違反です。

- ✓ エスクロー/信託資金は合理的な期間内にタイトル会社またはテキサス州認可銀行の適切な受託/信託/エスクロー口座に預金する必要があります
- ✓ エスクロー/信託口座の資金は取引が完了または終了する前に支払うことはできません

7.7 公正住宅差別禁止

テキサス州規則第1101.652(b)(32)条は、所有者、潜在的買い手、家主または潜在的借主に対して、人種、肌の色、宗教、性別、障害、家族構成、国籍または系統に基づく差別行為を禁止しています。これには、スティアリング（steering）が含まれます。つまり、同等の物件に関心のある見込み客または借主を、保護された属性に基づいて異なるエリアへ誘導する行為です。

- ✓ 人種、肌の色、宗教、性別、障害、家族構成、国籍または系統に基づく差別行為は、懲戒の根拠となります
- ✓ スティアリング（保護階級に基づいて買い手／借主を異なるエリアへ誘導する行為）は明確に禁止されています

7.8 書面による買主代理人同意書の要件

2026年1月1日から施行されるセクション1101.652(b)(34)は、セクション1101.563で要求されるとおりに見込み買主と書面による同意書を締結しないことを懲戒事由と定めています。これは買主代理業務が書面で文書化されなければならないという新しい義務を反映しています。

- ✓ 免許保有者は、セクション1101.563で要求されるとおりに見込み買主と書面による同意書を締結する必要があります。
- ✓ そうしない場合(2026年1月1日から施行)は、免許の一時停止または取消の事由となります。

7.9 無許可法律実務に対する免許の停止/取消

テキサス不動産委員会規則1101.654により、非弁護士免許保有者が報酬を受けて不動産権に影響する書類(1101.155のTREC様式を除く)を作成したり、書類または所有権の有効性/法的十分性について助言した場合、免許または認定書を停止または取消さなければなりません。ただし、ブローカーとしての業務に付随して委員会採択契約書(または弁護士作成/所有者要求の様式)を作成することは、無許可法律実務には該当しません。

- ✓ 非弁護士免許保有者は、不動産権に影響する書類を作成したり、法的十分性/所有権有効性について助言することはできません
- ✓ 仲介業務に付随してTREC採択契約書を作成することは、無許可法律実務ではありません
- ✓ テキサス弁護士により作成/承認された様式または不動産所有者により作成/要求された様式も許可されます

7.10 回復信託口座請求による免許取消

テキサス州不動産委員会規則第1101.655条では、回復信託口座から免許保有者の代わりに支払いがなされ、保有者が委員会の通知後31日目までに全額（法定利率による利息を含む）を返済しない場合、委員会は免許、認可、または登録を取消さなければなりません。申請者は全額返済まで新規免許を取得することができません。事業体またはその指定ブローカーの代わりに支払いがなされた場合、委員会は事業体と指定ブローカーの両者に対して行動を進めます。

- ✓ 通知後30日以内（31日目までに）に回復信託口座からの支払いを全額返済しない場合、委員会は免許を取消さなければならない
- ✓ 法定利率による利息を含む全額返済まで、新規免許または資格証は発行されない
- ✓ 事業体のために支払いがなされた場合、措置は事業体とその指定ブローカーの両者に対して進められる

7.11 消費者およびサービス受取人への通知

TRECは規則により、被害者に対する信託口座（不動産回復信託口座）からの支払い可能性に関する通知を規定しています。委員会は、各ライセンス保有者および認定書保有者が消費者およびサービス受取人にこの通知を提供しなければならない方法を確立します。

- ✓ 委員会は規則により、被害者に対する信託口座支払い可能性に関する消費者通知を規定します
- ✓ 各ライセンス保有者および認定書保有者は、委員会が規定した方法を使用して、消費者およびサービス受取人に通知を提供しなければなりません

7.12 追加的な懲戒権と保護観察

セクション1101.656は、委員会にライセンスの停止または取消し、停止されたライセンス保有者を保護観察に置く、またはライセンス保有者が本章もしくは委員会規則に違反した場合に譴責する広範な権限を与えています。委員会は、定期的な報告、規定地域への実務制限、または十分なスキルが達成されるまでの継続的な専門教育を要求する可能性のある合理的な条件で、停止、取消し、または消去を保護観察することができます。

- ✓ 委員会は、本章またはTREC規則の違反により、停止、取消し、譴責、または保護観察することができます
- ✓ 保護観察の条件には、定期的な報告、制限された実務地域、またはスキルが満足するまでの継続教育が含まれる場合があります

7.13 懲戒処分に対する聴聞および控訴

テキサス不動産ライセンス法第1101.657条に基づき、委員会がライセンスまたは証明書の拒否、停止、または取消を提案する場合、本人は州行政聴聞事務所（SOAH）が実施する聴聞を受ける権利があり、これは政府法典第2001章の争点事件手続によって規律されます。第1101.658条は、判定、命令または決定により損害を受けた者が、行政聴聞が行われた郡の地方裁判所に控訴することを認め、これは第2001章によって規律されます。

- ✓ ライセンスの拒否、停止または取消は、行政手続法（第2001章）に基づくSOAH聴聞を受ける権利を付与します
- ✓ 控訴は、聴聞が行われた郡の地方裁判所に提出されます

7.14 払戻金および非公式手続

セクション1101.659は、委員会が規制対象者に対して、非公式和解合意または執行命令を通じて消費者に払戻金を支払うよう命じることを認めています。これは行政罰に代わるものまたはそれに加えたものとすることができます。払戻金は消費者がサービスのために支払った金額を超えることはできず、他の損害賠償または推定損害を含めることはできません。セクション1101.660は、非公式な紛争解決に関するTREC規則を要求しており、これは苦情申立人と保有者に意見を述べる機会を与え、公開委員会委員（消費者苦情の場合）および最低2名の経験豊富なスタッフの出席を必要とします。

- ✓ 払戻命令は消費者が支払った金額を超えることができず、他の損害賠償または推定損害を含めることはできません
- ✓ 非公式手続は苦情申立人と保有者に意見を述べる機会を与えなければならず、公開委員（消費者苦情）および最低2名の経験豊富なスタッフの出席が必要です

7.15 継続的脅威による一時停止

テキサス不動産委員会規則第1101.662条では、議長がライセンスの一時停止の必要性を判断する3名の懲戒パネルを指名することを規定しています。パネルが継続的な実務が公共の福祉に対する継続的な脅威を構成すると判断した場合、ライセンスを一時停止する必要があります。争点事件審問が同時に開始され、審問ができるだけ早く実施される場合、事前通知または審問なしに発生することがあります。直ちの措置が必要な場合、パネルは電話会議で開催される場合があります。

- ✓ 3名の懲戒パネルは、継続的な実務が公共の福祉に対する継続的な脅威である場合、ライセンスを一時停止することができます。
- ✓ 一時停止は、争点事件が同時に開始され、審問が迅速に実施される場合、事前通知または審問なしに発生することがあります。

7.16 登録証明書の停止または取消の事由

テキサス州の Section 1101.653 は、登録証明書所有者（地役権・通行権エージェント）の懲戒事由を規定しており、以下を含みます：不正な取引、詐欺、違法な差別または欺瞞的行為；虚偽表示；悪意；信頼性の欠如；委員会への支払義務の不履行；当事者が地役権・通行権取引に拘束される前の必要な書面通知の提供失敗；憲法上十分な補償として既知のものより低い初期提案をさせるための経済的インセンティブの受け入れ；および本章または委員会規則の違反または無視。

- ✓ 登録証明書所有者は、不正、詐欺、違法な差別、虚偽表示、悪意、または信頼性の欠如により懲戒される可能性があります
- ✓ 登録証明書所有者は、当事者が地役権・通行権取引に拘束される前に、規定された書面通知（名前、登録証明書番号、代理人、および警告声明を含む）を提供しなければなりません
- ✓ 憲法上十分な補償として既知のものより低い初期提案をさせるためのインセンティブを受け入れることは、懲戒事由です

7.17 教育プログラムの一時停止/取消

セクション1101.6561により、教育プロバイダーが本章またはそれに基づいて採択された規則に違反した場合、委員会は副章Gに基づいて発行されたプログラムまたは学習過程提供承認を一時停止または取消し、または他の懲戒措置をとることができます。

- ✓ TRECは本章またはその規則に違反する承認された教育プロバイダーに対して懲戒措置をとることができます
- ✓ 副章Gに基づくプログラム/課程提供承認は一時停止または取消される場合があります

CHAPTER 8

Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions

8.1 行政罰の課課

TRECは、第1101章に違反するか、またはこれに基づいて採択された規則/命令に違反する者に対して行政罰を課すことができます。委員会は行政罰手続と懲戒手続を単一の執行手続に統合する必要があり、罰金手続をライセンス一時停止または取消などの他の懲戒措置と統合することができます。

- ✓ TRECは第1101章またはTREC規則/命令の違反に対して行政罰を課すことができます
- ✓ 行政罰手続は一時停止または取消手続と統合することができます
- ✓ 執行は単一の統合手続として処理されます

8.2 行政罰の金額

行政罰は違反行為1件につき$5,000を超えることはできず、違反行為が継続する1日ごとに別個の違反行為として取り扱うことができます。執行理事は、違反行為の重大性、過去の違反歴、抑止力、是正努力、および正義が要求するその他の要素を考慮して、金額を決定します。TRECは規則によって罰金表を採択しなければならず、罰金の代わりにまたは罰金に加えて、ライセンスを停止または取消しすることができます。

- ✓ 最大行政罰は違反行為1件につき$5,000です
- ✓ 違反行為が継続する1日ごとに別個の違反行為として取り扱うことができます
- ✓ 考慮要素：重大性、過去の違反歴、抑止力、是正努力、および正義
- ✓ TRECは罰金の代わりにまたは罰金に加えて、ライセンスを停止または取消しすることができます

8.3 ブローカーの一般的責任

ライセンスを取得したブローカーは、本章に基づいてブローカーまたはブローカーと関連するか、ブローカーのために行動する販売エージェントによって行われた行為に対して、TREC、一般大衆、およびブローカーのクライアントに対して責任を負います。この責任はスポンサー付き販売エージェントの行為に拡大され、虚偽表示責任条項によって軽減されません。

- ✓ ブローカーは、ブローカー自身の行為およびブローカーのために行動する販売エージェントの行為に対して責任を負います
- ✓ ブローカーの責任はTREC、一般大衆、およびブローカーのクライアントに及びます
- ✓ 虚偽表示責任規則は、販売エージェントに対するブローカーの責任を軽減しません

8.4 虚偽表示または隠蔽に対する責任

当事者が、ライセンス保有者による重要な事実の虚偽表示または隠蔽について、当事者がその虚偽性を知りながら開示を怠った場合を除き、その責任を負いません。同様に、ライセンス保有者が当事者の虚偽表示または隠蔽について、ライセンス保有者がその虚偽性を知りながら開示を怠った場合を除き、その責任を負いません。本条項は、コモンローを含む他のいかなる法律にも優先します。

- ✓ 当事者は、当事者がライセンス保有者の虚偽表示を知りながら開示を怠った場合を除き、その責任を負いません
- ✓ ライセンス保有者は、ライセンス保有者が当事者の虚偽表示を知りながら開示を怠った場合を除き、その責任を負いません
- ✓ 本条項は、コモンローを含む他のいかなる法律にも優先します

8.5 補償金または手数料支払いに対する責任

テキサス州でブローカーまたは販売員として活動した対価として補償金を請求するための訴訟を起こすには、その行為が開始された時点でライセンス保有者であったこと(またはいずれかの州で許可を受けた弁護士であること)を主張し証明する必要があります。不動産手数料の回収を求める訴訟には、被告当事者が署名した書面による合意または覚書が必要です。セクション1101.555に基づき買い手に対する助言義務を果たさなかったライセンス保有者は、手数料を回収することはできません。

- ✓ 手数料請求訴訟を提起するには、ライセンス保有者(または許可弁護士)であったことが必要です
- ✓ 手数料回収訴訟には、請求当事者が署名した書面による合意が必要です
- ✓ セクション1101.555に基づく買い手への助言義務違反は、手数料請求権を没収します

8.6 違反通知および処罰手続

調査後、エグゼクティブディレクターが違反が発生したと判断した場合、違反通知書が発行されます。これには、違反の主張内容の要約、推奨処罰/制裁、および聴聞会の権利が記載されます。通知書を受け取ってから20日以内に、その人物は書面で決定を受け入れるか、聴聞会を要求することができます。適切に応答しない場合、委員会は推奨処罰を命令します。

- ✓ 違反通知書には、違反の主張、推奨処罰、および聴聞会の権利が記載されなければならない
- ✓ その人物は、通知書受け取りから20日以内に書面で決定を受け入れるか聴聞会を要求できる
- ✓ 適切に応答しない場合、委員会は推奨処罰を承認する

8.7 処罰に関する公開審問および決定

公開審問が請求された場合、州行政公開審問局(SOAH)の行政法判事がこれを実施し、事実認定および法的結論を下した後、決定提案書を発行します。これに基づいて、TRECは処罰を命じるか、違反がないと判定することができます。手続は第2001章(APA)の適用を受け、命令通知には司法審査を求める権利を明記する必要があります。

- ✓ SOAH行政法判事が公開審問を実施し、決定提案書を発行します
- ✓ TRECの命令には司法審査を求める権利についての明記が含まれなければなりません
- ✓ 手続は行政手続法(政府法典第2001章)により管理されます

8.8 最終命令後の選択肢：支払いまたは控訴

命令が最終となった後30日以内に、当該者は罰金を支払うか、司法審査の請願を提出する必要があります。エスクロー口座への支払い、上訴保証金（supersedeas bond）の提出、または支払い不能宣誓書の提出により、執行を差し止めることができます。財政的に支払いができない場合、当該者は支払い不能および保証金提出不能の両方を証明する責任を負います。

- ✓ 最終命令から30日以内に、当該者は支払うか司法審査の請願を提出する必要があります
- ✓ 執行はエスクロー支払い、上訴保証金、または支払い不能宣誓書により差し止めることができます
- ✓ 宣誓書を提出する当該者は、財政的不能を証明する責任を負います

8.9 無免許活動に対する民事および個人的罰則

免許証または証明書なしにブローカーまたはセールスエージェントとして活動し、手数料またはその他の対価を受け取った者は、受け取った金額以上3倍以下の金額について州（民事罰則）に対して責任を負い、被害を受けた個人（個人訴訟）に対しても別途責任を負います。TRECは民事罰則、裁判費用および合理的な弁護士費用を回収することができます。

- ✓ 無免許活動罰則：受け取った金額以上、最大3倍まで
- ✓ 州（民事）および被害を受けた個人の両者がこの罰則を回収できる
- ✓ TRECは裁判費用および合理的な弁護士費用も回収できる

8.10 無免許行為に対する刑事罰

第1101章またはTREC命令に故意に違反することはA級軽罪です。必要なライセンス/資格証明書がない状態で、仲介業者または販売員として行動したり、資格証明書が必要な活動に従事したり、無免許の住宅賃貸紹介業者として運営したりすることは、それぞれA級軽罪です。

- ✓ 第1101章またはTREC命令の故意の違反はA級軽罪です
- ✓ ライセンスなしで仲介業者/販売員として行動することはA級軽罪です
- ✓ 無免許の住宅賃貸紹介業者として運営することはA級軽罪です

8.11 懲戒処分は他の責任を免除しない

第1101.652条に基づいて一人の者に対して取られた懲戒処分は、その者を民事または刑事責任から解放するものではありません。ただし、現在または以前の占有者がAIDS、HIV関連疾患、またはHIV感染を有していたまたは有していた可能性があったかどうかについて、情報の照会、開示、または公開に失敗したことについて、一人の者は民事または刑事責任を負わないものとします。

- ✓ 懲戒処分は別個の民事または刑事責任を排除しない
- ✓ 以前または現在の占有者のHIV/AIDS状態の開示失敗に対する責任なし

8.12 徴収、送金および裁判所の判断

ペナルティが未納であり、仮停止されていない場合、執行ディレクターは徴収を司法長官に付託することができます。司法長官が拒否した場合、TRECは合法的な手段による徴収ができます。司法審査において、裁判所はペナルティを支持するか減額するか判断でき、違反が認められない場合、ペナルティは徴収されません。減額または取り消されたペナルティ（ニューヨーク連邦準備銀行の金利に基づく利息を含む）は送金され、超過補保債は解放されます。

- ✓ 未納のペナルティは徴収のため司法長官に付託される可能性があります
- ✓ 裁判所はペナルティを支持する、減額する、またはペナルティが必要でないと判断できます
- ✓ 送金されたペナルティはニューヨーク連邦準備銀行の金利で利息が発生します

8.13 委員会による差止請求訴訟

TRECは自らの名義で第1101章または規則の違反を禁止するための訴訟を提起することができ、適切な法的救済が存在しないこと、または取り返しのつかない損害が生じることを主張または証明する必要がありません。さらに、司法長官（または郡/地区弁護士）を通じて行動する場合、TRECは地方裁判所で実際のまたは潜在的な違反を中止または禁止することを求めることができます。委員会は保証金を供託する必要がなく、裁判費用は委員会から回収することはできません。

- ✓ TRECは法的救済の不十分性または取り返しのつかない損害を証明することなく差止請求を求めることができます
- ✓ 差止請求訴訟は司法長官または郡/地区弁護士を通じて提起することができます
- ✓ 委員会は保証金を供託する必要がなく、裁判費用は委員会から回収することはできません

8.14 中止・差止命令

個人が第1101章または第1102章（またはそのルール）に違反していると思われる場合、TRECは、通知および聴聞の機会の後に、その活動を禁止する中止・差止命令を発行することができます。中止・差止命令に違反することは、副章Oに基づく行政処分の根拠となります。

- ✓ TRECは通知および聴聞の機会を与えた後に中止・差止命令を発行することができる
- ✓ 中止・差止命令は第1101章または第1102章の違反をカバーすることができる
- ✓ 命令違反は行政処分の根拠となる

8.15 販売価格情報提供に関する責任

不動産仲介業者または非営利不動産協会/組合が、不動産の販売価格または売却条件情報をリスティング、販売、賃貸借、融資または鑑定評価を促進するために提供する場合、その情報提供により他の者に対して責任を負いません。ただし、開示が法令で具体的に禁止されている場合を除きます。

- ✓ 販売価格/条件情報の提供がリスティング、販売、賃貸借、融資または鑑定評価の目的である場合、責任保護が適用されます
- ✓ 開示が法令で具体的に禁止されている場合にのみ保護が失われます

8.16 審問への不出席; 費用

被申立人が争点のある事件の審問について適切な通知を受けたにもかかわらず出席しない場合、行政法判事は審問を実施するか命令を発することができ、被申立人は出席したものと同様に拘束される。行政法判事は費用の証明がある場合、TREC の合理的な費用（SOAH 手数料、証拠開示、尋問、召喚状、送達、証人・旅行費用、調査費用を含む）を認定することができる。

- ✓ 適切な通知にもかかわらず出席しなかった被申立人は、審問の結果に拘束される
- ✓ 行政法判事は、SOAH、証拠開示および調査費用を含む TREC の合理的な費用を認定することができる

CHAPTER 9

Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline

9.1 検査官の定義とライセンスレベル

第1102章は、階層構造の3つのレベルの検査官ライセンスを定義しています。見習い検査官は、専門家または不動産検査官の直接監督下で訓練を受けます。不動産検査官は、専門検査官の間接監督下で働きます。専門検査官は、不動産検査を実施するための訓練と資格があることを公に表明し、買い手または売り手の雇用を受け入れます。「不動産検査」とは、構造物、電気、機械システム、配管システム、または設備を含む不動産の改善状態に関する書面または口頭の意見です。

- ✓ 3つのライセンスタイプ：見習い検査官、不動産検査官、専門検査官
- ✓ 見習い検査官は直接監督下で勤務し、不動産検査官は専門検査官の間接監督下で勤務します
- ✓ 不動産検査は、不動産の改善状態に関する書面または口頭の意見です
- ✓ 「検査官」とは、第1102章に基づくライセンスを保有する者を意味します

9.2 水準別ライセンス要件

見習い検査官として活動するには、見習いライセンスを所有していなければならず、不動産または専門検査官の直接監督下にある必要があります。不動産検査官として活動するには、そのライセンスを所有していなければならず、専門検査官の間接監督下にある必要があります。専門検査官として活動するには、専門検査官ライセンスを所有していなければなりません。

- ✓ 見習い検査官は直接監督下にある必要があります
- ✓ 不動産検査官は専門検査官の間接監督下にある必要があります
- ✓ 専門検査官は業務を行うために監督を必要としません

9.3 検査官の禁止行為

検査官は、過失または無能により検査を実施することはできません。検査官は、報酬が予め定められた条件または検査官が真実でないことを知っている特定の調査結果の報告に依存する契約を受け入れることはできず、また不誠実、詐欺的、詐欺、または虚偽表示に基づいて行動することはできません。検査官は検査官と未開示の主体者またはブローカー/販売員の二重の役割を果たすことはできず、また誠実金契約、賃貸借、または交換に関連する検査に関連して修理または保守を実施または実施することに同意することはできません。

- ✓ 検査は過失または無能により実施されてはいけません
- ✓ 報酬は予め定められた条件または虚偽の調査結果の報告に依存してはいけません
- ✓ 検査官は検査官と未開示の主体者またはブローカー/販売員の両方として行動することはできません
- ✓ 検査官は契約、賃貸借、または交換に関連する検査に関連して修理/保守を実施または実施することに同意することはできません

9.4 直接監督 vs. 間接監督

直接監督とは、その人が専門家または不動産検査官の指示を受け、管理され、その人の行為に責任を持ち、相談または支援ができる状態で、検査の時間と場所に物理的に現場に居ることを意味します。間接監督とは、その人が専門検査官の指示を受け、管理され、その人の行為に責任を持ち、相談または支援ができるが、物理的に現場に居る必要がないことを意味します。

- ✓ 直接監督では、監督者は検査の時間と場所に物理的に現場に居ることが必須である
- ✓ 間接監督は物理的な現場在席を要せず、相談可能性のみが必要である
- ✓ 専門検査官のみが間接監督を提供することができる

9.5 見習い検査官および不動産検査官免許の適格性

見習い検査官申請者は、18歳以上である必要があり、米国市民または合法的に入国した外国人である必要があり、プロフェッショナル検査官の後援を受ける必要があり、正直性、信頼性、および完全性について委員会を満たす必要があります。不動産検査官申請者は、見習い免許を少なくとも3ヶ月間保有し、直接監督下で少なくとも25件の検査を実施し、コアコースの少なくとも90時間の授業を修了し、試験に合格し、プロフェッショナル検査官の後援を受け、正直性と能力基準を満たす必要があります。

- ✓ 見習い検査官申請者は18歳以上である必要があります
- ✓ 不動産検査官: 見習い免許を3ヶ月以上保有し、直接監督下で25件以上の検査を実施
- ✓ 不動産検査官は不動産検査コアコースの90時間の授業が必要です
- ✓ どちらもプロフェッショナル検査官の後援が必要です

9.6 プロフェッショナルインスペクター免許の適格性

プロフェッショナルインスペクター申請者は、最低12ヶ月間の不動産インスペクター免許を保有し、間接的な監督下で最低175件の不動産検査を実施し、中核コースの最低40時間の教室学習を修了する必要があります（不動産インスペクターに必要な90時間に加えて）。試験に合格し、委員会に対して誠実性、信頼性、廉潔性、および能力を満たす必要があります。

- ✓ 最低12ヶ月間の不動産インスペクター免許を保有していること
- ✓ 間接的な監督下で最低175件の検査を実施していること
- ✓ 不動産インスペクター要件を超える40時間の追加教室学習が必要

9.7 財政的責任要件

検査官は、第G章違反に対する専門家責任保険を提供する、発生ごとに最低$100,000、年間総計$100,000の責任保険契約を通じて、または委員会が受け入れる社債/その他の担保を通じて、財政的責任を維持しなければなりません。社債は最低$100,000以上である必要があり、継続的であり、90日間の書面通知後にのみ解約可能です。ライセンスの発行および更新には、財政的責任の証明が必要です。

- ✓ 最小責任保険限度額は発生ごとに$100,000、年間総計$100,000です
- ✓ 代替案は最低$100,000以上の継続的な社債です
- ✓ 財政的責任の証明は、発行と更新の両方の条件です

9.8 ライセンスの期間、更新、および継続教育

ライセンスは最大24ヶ月間発行または更新することができます。90日以内に失効したライセンスは更新手数料の1.5倍で更新され、90日以上6ヶ月未満に失効したライセンスは手数料の2倍で更新されます。6ヶ月以上失効したライセンスは更新できず、新しいライセンスを取得する必要があります。更新には、ライセンス期間の各年につき最低16時間の中核または継続教育コース、および重罪開示が必要です。

- ✓ ライセンスは最大24ヶ月間発行または更新することができます
- ✓ 90日以内に失効 = 1.5倍手数料；90日以上6ヶ月未満 = 2倍手数料；6ヶ月以上 = 更新不可
- ✓ 更新にはライセンス期間の各年につき最低16時間の継続教育コースが必要です
- ✓ 申請者は更新時に重罪の罪状認否または有罪判決を開示する必要があります

9.9 懲戒権と罰則

通知と聴聞後、委員会は章または規則違反に対して検査官の免許に対して警告、試用観察、または停止／取消を行うことができます。取消された検査官は取消後1年経過するまで再申請することはできません。委員会は行政罰を科すことができます。故意の違反はA級軽犯罪であり、免許なしで不動産検査に従事すること（停止中または取消中を含む）もA級軽犯罪です。懲戒委員会は、検査官が公共の福利に対して継続的な脅威をもたらす場合、通知なしに免許を一時的に停止することができます。

- ✓ 委員会は通知と聴聞後、警告、試用観察、停止、または免許取消を行うことができます
- ✓ 取消された検査官は取消後1年経過するまで再申請することはできません
- ✓ 免許なしで営業すること、または故意に違反することはA級軽犯罪です
- ✓ 3名の懲戒委員会は、公共の福利に対する継続的な脅威がある場合、通知なしに免許を一時的に停止することができます

9.10 第1102章の適用と適用除外

第1102章は、電気技師、配管工、大工、または害虫駆除業者などの不動産改善物の修理、保守または検査に従事する者には適用されません。ただし、その者が個人勧誘または公開広告を通じて改善物の検査業務に従事していることを公衆に表明していない場合に限ります。また、本章は、州が発行した他のライセンスまたは登録に基づいて許可される行為の実行を妨げません。

- ✓ 電気技師、配管工、大工および害虫駆除業者は、検査サービスを広告していない場合、適用除外とされる
- ✓ 本章は、他の州ライセンスまたは登録に基づいて許可される行為を制限しない

9.11 スポンサー適格性および代替要件

プロの検査官は、プロの検査官として最低200件の不動産検査を完了した場合にのみ、見習い者または不動産検査官をスポンサーすることができます。委員会は必須検査に代わる関連経験および追加教育を認める場合がありますが、320時間を超える中核コース、40時間を超える現地作業、または7年を超える関連経験を要求することはできません。委員会は、実質的に同等の要件で別の州で免許を取得した申請者の要件を免除する場合があります。

- ✓ プロの検査官はスポンサー資格を有するために200件の検査を完了する必要があります
- ✓ 代替規則は320時間を超える追加コース時間または7年を超える経験を要求することはできません
- ✓ 委員会は同等の免許要件を持つ州外申請者の要件を免除することができます

CHAPTER 10

Supplement: Texas statutory disclosures

10.1 住宅用不動産売主開示通知(Prop. Code 5.008)

テキサス不動産法5.008は、1戸以下の住宅で構成される住宅用不動産の売主が、契約発効日当日または前日までに買主に書面による売主開示通知(TREC様式OP-Hまたはこれと実質的に同じ様式)を交付することを要求しています。通知は署名日現在の物件の状態に関する売主の実際の知識を報告するものであり、保証ではなく、2019年に追加された洪水関連の質問も含まれています。通知が契約日当日または前日までに交付されなかった場合、買主は受領後7日以内に書面通知によっていかなる理由でも契約を解除することができます。適用除外となる譲渡には、裁判所命令による譲渡、差押え及び受託者による売却、遺産または信託を管理する受託者による譲渡、共有者間の譲渡、配偶者または直系親族間の譲渡、政府機関への又は政府機関からの譲渡、及び住宅目的で占有されたことのない新規住宅が含まれます。出典: Tex. Prop. Code 5.008

- ✓ 1戸以下の住宅単位で構成された住宅用不動産に適用され、契約発効日当日または前日までに交付されること。
- ✓ 買主は遅延通知受領後7日以内にいかなる理由でも解除可能です。
- ✓ 通知は売主の知識のみを反映し、保証ではなく、検査に代わるものではありません。
- ✓ 適用除外:未占有新規住宅、差押え/受託者売却、裁判所命令、受託者、共有者/配偶者/親族及び政府機関による譲渡。
- ✓ 2019年以降、通知には洪水履歴、氾濫原、貯水池及び洪水保険に関する質問が含まれています。

10.2 法定契約通知：MUD、PID、沿岸部、合併およびその他のテキサス開示

テキサス法は売主開示に加えて、複数の法定通知を要求します。地方ユーティリティ地区または同様の水道地区内の不動産売主は、契約締結前に地区の税率、債券債務および手数料に関する法定通知を購入者に提供する必要があり、この通知は署名され公証される必要があります（水道法49.452）。これが怠られた場合、購入者は解約できます。公共改善地区内の不動産は契約前に PID 評価支払い義務通知が必要であり（財産法5.014）、売主はまた不動産が認定水道または下水道サービス地区にあるか（水道法13.257）、または合併対象であるか、あるいは域外法域内にあるか開示する必要があります（財産法5.011）。沿岸不動産は公開ビーチアクセス通知（自然資源法61.025）と沿岸地域自然災害通知（33.135）が必要であり、プロパン配送システムまたは民間譲渡手数料がある不動産は独自の通知があります（5.011、5.205）。洪水地帯内の不動産または特定の先取特権もしくは制限的約款の履歴を有する不動産は売主開示および TREC が制定した様式で対応されます。賃貸人は住宅テナントに洪水開示通知も提供する必要があります（財産法92.0135）。出典：テキサス水道法49.452、13.257；テキサス財産法5.011、5.014、92.0135；テキサス自然資源法61.025、33.135

- ✓ MUD通知は契約締結前に提供され署名される必要があり、省略された場合は購入者は解約できます。
- ✓ PID評価通知（財産法5.014）は契約前に必要であり、記録されます。
- ✓ 沿岸不動産は公開ビーチ（61.025）および沿岸危険（33.135）通知が必要です。
- ✓ 売主は水道/下水道 CCN サービス地区、合併リスクおよび民間譲渡手数料債務を開示する必要があります。
- ✓ 賃貸人は住宅テナントに書面による洪水開示を提供する必要があります（92.0135）。

CHAPTER 11

Supplement: landlord-tenant law

11.1 住宅用敷金: 30日以内返金と悪意的保有に対する罰則

テキサス州は住宅用敷金の金額に関する法定上限を設けていませんが、不動産法(Property Code)第92章C節が敷金の返金を規定しています。賃貸人は、賃借人が建物を明け渡した後30日以内に敷金を返金する必要があります。返金する際には、法的に正当な控除額を記載した書面による項目別リストを添付する必要があります。賃借人が書面による転送先住所を提供するまで、賃貸人は返金または項目別記載の義務を負いません。通常の摩耗損傷(normal wear and tear)については控除できません。敷金を悪意的に保有した賃貸人は、100ドルに不正に保有した金額の3倍および弁護士費用を加えた損害賠償責任を負い、敷金のいかなる部分も保有する権利を失い、控除が妥当であることを立証する負担を負います。敷金で相殺できるという理由で最後の月の家賃を差し控えた賃借人は、悪意的に行動したと推定され、差し控えた家賃の3倍および弁護士費用の支払い責任があります。出典: Tex. Prop. Code 92.101-92.109

- ✓ 賃借人が建物を明け渡した後30日以内に敷金を返金する必要がある
- ✓ 賃借人が書面による転送先住所を提供するまで、賃貸人は返金または項目別記載の義務を負わない
- ✓ 通常の摩耗損傷は控除できず、控除には書面による項目別リストが必要
- ✓ 悪意的保有: 100ドルに不正に保有した金額の3倍および弁護士費用
- ✓ 最後の月の家賃を敷金で相殺しようとして差し控えた賃借人は、差し控えた家賃の3倍に対して責任を負う
- ✓ テキサス州は住宅用敷金の金額に関する法定上限を設けていない

11.2 大家の修理義務、ロック変更、遅延料金および退去通知

不動産法92.052に基づき、大家は、借主が通知し家賃を支払っている状態で、通常の借主の身体的健康または安全に実質的に影響を与える状態を修理するために誠実に努力する必要があります。合理的な期間は7日間と推定されます。借主の救済方法(92.056、92.0561)には、契約の解除、月額家賃または500ドルのいずれか大きい方に制限される修理・控除、司法救済が含まれ、6か月以内の大家による報復は禁止されています(92.331)。大家は延滞家賃に対してのみ事前書面通知後にロックを変更することができ、要請時には支払い有無に関わらず常に新しい鍵を提供する必要があります(92.0081)。正規の修理または緊急事態を除いて、ユーティリティを中断することはできません(92.008)。遅延料金は、家賃が支払期日から満2日間未払いのままになった後のみ請求でき、合理的である必要があります。4ユニット以下の場合は月額家賃の12%、4ユニットを超える場合は10%を超えない場合は合理的と推定されます(92.019)。強制立ち退き(強制訴訟)は第24章に基づき、書面による退去通知が必要であり、賃貸借契約で別段の定めがない限り、デフォルトは3日間であり、その後司法裁判所で訴訟を提起します。自力救済による退去は禁止されています(SB 38の2026年手続変更を確認してください)。出典: Tex. Prop. Code 92.052-92.0561、92.0081、92.019、24.005

- ✓ 大家は通知後に健康・安全状態を修理する必要があり、7日間が合理的な期間と推定されます。
- ✓ 修理・控除は月額家賃または500ドルのいずれか大きい方に制限されます。
- ✓ 遅延料金は家賃が未払いから満2日後のみ請求でき、4ユニット以下は12%、4ユニット超は10%のセーフハーバーです。
- ✓ 延滞家賃によるロック変更には事前書面通知が必要であり、新しい鍵は支払い有無に関わらず要請時に提供される必要があります。
- ✓ デフォルトの退去通知は司法裁判所への訴訟提起前に書面で7日以上必要であり、大家は3営業日以内に借主

に賃貸借契約書の写しを提供する必要があります。

CHAPTER 12

Supplement: Texas property law

12.1 テキサス州ホームステッド保護と住宅資産担保ローン限度額

テキサス州憲法(第16条50-51)および不動産法第41章は、ホームステッドを一般債権者による強制売却から保護します。都市ホームステッドは1つ以上の隣接する土地に最大10エーカーであり、農村ホームステッドは家族の場合最大200エーカー、または独身成人の場合100エーカーです。強制売却は、購入資金、固定資産税、分割対価(owelty of partition)、書面で契約された改善のための建設業者先取特権、再融資、住宅資産担保ローン、逆住宅ローン、および特定のHOAまたは連邦税先取特権など、憲法に列記された債務についてのみ許可されます。住宅資産担保ローンは、すべての先取特権を含む公正な市場価値の80%を超えることはできず、申請後12日以内に終了することはできず、3日間の解除権を有し、12か月間に1回に制限され、貸手手数料は元本の2%に制限されます。配偶者のいずれがタイトルを保有しているかに関わらず、ホームステッドの売却または担保には両配偶者が参加する必要があります(家族法5.001)。出典:テキサス州憲法第16条50-51;テキサス州不動産法41.001-41.002;テキサス州家族法5.001

- ✓ 都市ホームステッド:最大10の隣接エーカー;農村ホームステッド:200エーカー(家族)または100エーカー(独身成人)
- ✓ ホームステッドは一般無担保債務のために売却することはできません。購入資金、税金、改善、対価、再融資および住宅資産担保先取特権は強制執行できます
- ✓ 住宅資産担保ローン:総先取特権は公正な市場価値の80%に制限;年1回;申請後12日待機;3日解除;手数料上限2%
- ✓ 配偶者がタイトルのみを保有している場合でも、ホームステッドを譲渡または担保するには両配偶者が署名する必要があります
- ✓ ホームステッド状態の見せかけの売却または放棄は、ホームステッド請求者に対して無効です

12.2 共有財産、配偶者の同意、登記簿謄本および登記

テキサス州は共有財産州（community property state）です。婚姻中に取得した財産は共有財産と推定され（家族法3.003）、婚姻前に所有していた財産または贈与、遺贈、相続により取得した財産は別個財産です（3.001）。所有権の別を問わず、既婚者の本拠地（homestead）の譲渡または抵当権設定には配偶者双方が同意する必要があるため（家族法5.001）、免許保持者は既婚売主が関係するリスティングおよび契約書に両署名を取得する必要があります。不動産の登記簿謄本は書面であり、譲渡人の署名および交付が必要です（不動産法5.021）。登記するには、公証人の面前での認証または証人が必要です（12.001）。登記は土地が所在する郡の郡書記官に行われます。未登記の譲渡は、債権者または善意の後続購入者に対して無効です（13.001）。テキサス州は譲渡税がなく、郡の登記手数料のみです。時効取得期間は所有権の色彩および税金支払いに応じて3年、5年、10年、25年です（民事実務・救済法16.024-16.028）。出典：テキサス家族法3.001-3.003、5.001；テキサス不動産法5.021、12.001、13.001

- ✓ 婚姻中に取得した財産は共有財産と推定され、贈与、相続および婚前財産は別個財産です。
- ✓ 所有権が一方の配偶者の名義であっても、本拠地を売却または抵当権を設定するには配偶者両方が署名する必要があります。
- ✓ 登記簿謄本は書面でなければならず、譲渡人の署名および交付が必要であり、登記するには公証人の認証が必要です。
- ✓ 未登記の登記簿謄本は、通知のない後続の善意購入者および債権者に対して無効です。
- ✓ テキサス州は譲渡税または抵当権税を課さず、時効取得期間は3年、5年、10年、25年です。

12.3 約束手形契約（契約売却）の住宅用不動産

不動産法典第5章、副章Dは、買主の住所として使用される住宅用不動産の約束手形契約（契約売却および賃貸借オプション付き購入の組み合わせ）を厳しく規制しており、180日以内に履行される契約は除外されます。署名前に、売主は買主に対して測量図または平面図、物件状態の開示および全ての担保権の開示、ならびに価格、利息率および支払スケジュールの融資開示を提供しなければなりません。売主は実行後30日以内に契約を記録（5.076）し、毎年1月に年間会計明細書を提供（5.077）する必要があります。買主がデフォルトした場合、売主は30日間の書面通知および是正の機会を与えなければならず、買主が価格の40%または48か月の支払いを行った後、売主は没収できず、第51.002条に基づき差押えを行わなければなりません（5.066）。売主は一般的に担保権の対象となる不動産を約束手形契約の下で売却することはできません（5.085）。買主はいつでも契約を手形および売主担保権に転換することができます（5.081）。違反は売主を確定損害賠償および不正取引慣行法責任に露出させます。出典：Tex. Prop. Code 5.061-5.085

- ✓ 180日を超える住宅用約束手形契約に適用されます。
- ✓ 売主は30日以内に契約を記録し、毎年1月に年間会計明細書を提供する必要があります。
- ✓ デフォルトには30日間の書面通知および是正の機会が必要です。
- ✓ 40%が支払われたまたは48か月の支払い後、売主は没収できず、第51.002条に基づき差押えを行わなければなりません。
- ✓ 買主はいつでも約束手形契約を手形および売主担保権に転換することができます。

CHAPTER 13

Supplement: property tax

13.1 テキサス不動産税：住宅免除、評価上限、異議申し立てと納付期限

テキサスは州所得税および不動産譲渡税がなく、従価税（ad valorem property tax）が主要な不動産税であり、郡評価地区によって管理され、地方課税機関によって徴収されます。不動産は1月1日現在の市場価値で評価され、その日に税務先取特権（tax lien）が付着します。評価額通知は春に送付され、所有者は5月15日またはその通知から30日のいずれか遅い方までに評価審査委員会（Appraisal Review Board）に異議を唱えることができます。一般住宅免除は学区税の定額免除（2023年以来$100,000；2025年の法案が有権者に承認され$140,000に引き上げ）、65歳以上または身体障害者の所有者向けの追加免除、最大20%のオプション地方免除、および65歳以上/身体障害者所有者向けの学区税上限の対象となります。住宅免除されている不動産の評価額は年間10%を超えて上昇することはできず、新規改善は別途です（Tax Code 23.23）。税金は請求書受領時に支払期限となり、2月1日に滞納となり、その後ペナルティと利息が課せられます。適格農業（オープンスペース）土地は生産性価値で評価され、用途変更時に3年間の税金節減額の取り戻し（rollback）があります。出典：Tex. Tax Code 11.13, 23.23, 23.55, 31.02, 41.44

- ✓ 評価基準日および先取特権付着：1月1日；税金滞納：2月1日
- ✓ 学区住宅免除：$100,000（2023年）、2025年法案により$140,000に引き上げ
- ✓ 住宅免除不動産の評価額上昇上限：年間10%を超えない
- ✓ 異議申し立て期限：5月15日または評価通知から30日のいずれか遅い方まで、評価審査委員会に提出
- ✓ テキサスは州譲渡税および州所得税なし；農業取り戻しは3年間適用

CHAPTER 14

Supplement: foreclosure and redemption

14.1 非司法的差押え手続きと償還権

テキサス州は信託証書(deed-of-trust)による非司法的差押え州です(実務上の所有権理論)。不動産法52.002に基づき、受託者による売却は毎月第1火曜日の午前10時から午後4時まで(火曜日が1月1日または7月4日の場合は第1水曜日)にカウンティコミッショナーズコートが指定した場所で行われます。売却の最低21日前に、裁判所の玄関に掲示され、カウンティクラークに登録され、各債務者に書留郵便で送付されなければなりません。住宅用の場合、借入人はまず書面による20日間のデフォルト通知と是正の機会を受けなければなりません。信託証書差押え後に法定償還権はありませんが、債務者は不足金訴訟において公正市場価値をオフセットとして提起できます。この訴訟は2年以内に提起される必要があります(51.003)。住宅担保ローンと逆住宅ローンは差押え前にルール736に基づく裁判所命令が必要です。税売却償還権は住宅用自宅地、農業用地または鉱物権の場合2年間(初年度25%プレミアム、2年目50%)であり、その他の資産の場合180日です(税法34.21)。HOA評価差押えは180日間の償還を認めています(不動産法209.011)。出典: テキサス不動産法51.002-51.003、209.011; テキサス税法34.21

- ✓ 売却: 毎月第1火曜日、午前10時から午後4時、カウンティ指定場所で実施
- ✓ 売却通知は最低21日前に必須: 裁判所に掲示、カウンティクラークに登録、債務者に書留郵便で送付
- ✓ 住宅借入人は売却通知前に20日間の是正通知を受け取る
- ✓ 信託証書差押え後に法定償還権なし; 公正市場価値オフセット付き2年以内の不足金訴訟
- ✓ 税売却償還権: 自宅地/農地/鉱物の場合2年間(初年度25%/2年目50%プレミアム)、その他資産の場合180日; HOA差押え償還権180日間

CHAPTER 15

Supplement: condominium and HOA law

15.1 コンドミニアムおよび不動産所有者協会の開示および再売却証明書

コンドミニアムの再売却の場合、不動産法(Property Code)82.157(統一コンドミニアム法)により、売主は買主に対して、宣言書、定款、規則、および協会の再売却証明書(評価額、未納額、準備金、係争中の訴訟、保険に関する内容を記載)を提供しなければなりません。義務的な不動産所有者協会を有する分譲地の不動産を売却する場合、売主は契約締結前に不動産所有者協会会員資格に関連する義務に関する法定通知(不動産法5.012)を買主に提供しなければならず、これが提供されない場合、買主は解除することができます。第207章により、購入者または所有者は協会が要求から10営業日以内に提供しなければならない分譲地情報(再売却証明書)の提供を要求することができ、手数料は法律で上限が設定されます。第209章(住宅用不動産所有者保護法)は、罰金または差押前に通知と救済の機会を要求し、支払い計画を義務付け、評価担保権差押後180日間の償還権を付与します。TRECはこれらの取引のために、義務的な不動産所有者協会会員資格を対象とした不動産追加条項(Addendum for Property Subject to Mandatory Membership in a Property Owners Association)を制定しています。出典: Tex. Prop. Code 82.157, 5.012, 207.003, 209.006-209.011

- ✓ コンド再売却には、不動産法82.157に基づく再売却証明書および管理文書が必要です。
- ✓ 義務的なPOA通知(5.012)は契約前に提供されなければならず、省略された場合、買主は解除できます。
- ✓ 分譲地再売却証明書は、第207章に基づき、要求から10営業日以内に提供されなければなりません。
- ✓ HOAは罰金または差押前に通知と救済の機会を提供しなければならず、HOA差押後180日間の償還権があります。
- ✓ 不動産が義務的協会の対象である場合、TREC制定のPOA追加条項を使用します。

CHAPTER 16

Supplement: TREC commission rules

16.1 TREC広告、仮定名およびチーム名規則 (22 TAC 535.154-535.155)

TREC規則535.155は、看板、ウェブサイト、ソーシャルメディア、名刺を含む、個人がライセンス保有者のサービスを利用するよう誘導するあらゆる通信を広告として定義しています。すべての広告には、営業担当者またはチームの最大連絡先情報のサイズの少なくとも半分のフォントで、ブローカーまたはブローカーの登録仮定事業名を含める必要があり、誤解を招いたり、営業担当者がブローカーであることを示唆したり、所有者の同意なしに不動産を宣伝したりしてはいけません。仮定事業名とチーム名は使用前にTRECに登録する必要があります(535.154)。チーム名は「team」または「group」という単語で終わる必要があり、仲介業、会社、不動産、またはアソシエイトなど、それが別の仲介業であることを示唆する単語を含めることはできません。リベートまたはインセンティブはブローカーの同意があってのみ提供でき、リベートがクライアントのレンダーまたは他の当事者の同意に従うことを開示する必要があります。営業担当者は後援するブローカーの名前なしに広告することはできず、本人として行動するライセンス保有者は書面で免許ステータスを開示する必要があります(535.144)。出典: 22 TAC 535.154, 535.155, 535.144

- ✓ ブローカー名または登録仮定名は、すべての広告に最大連絡先情報のサイズの少なくとも半分で表示される必要があります。
- ✓ チーム名はTRECに登録され、「team」または「group」で終わる必要があり、別の仲介業を示唆してはいけません。
- ✓ 広告は営業担当者がブローカーであることを示唆したり、所有者の同意なしに不動産を宣伝したりしてはいけません。
- ✓ 仮定事業名は使用前にTRECに登録する必要があります。
- ✓ 本人として行動するライセンス保有者は、ライセンスを保有していることを書面で開示する必要があります。

CHAPTER 17

Supplement: fair housing

17.1 テキサス公正住宅法(財産法第301章)

テキサス公正住宅法(財産法第301章)は連邦公正住宅法を反映し、同一の7つの保護階級を保護します:人種、肌の色、宗教、性別、家族構成、国籍および障害;テキサスは州レベルの追加的な保護階級を追加していませんが、一部の都市は条例で追加することができます。売却または賃貸の拒否、差別的な条件、差別的な広告、ブロッキング、ステアリング、貸付またはブローカレッジサービスにおける差別を禁止し、障害者に対する合理的な配慮および修正を要求します。適用除外には、所有者がブローカーなしで売却または賃貸する一戸建て住宅または差別的広告がない場合、所有者占有の4戸以下の住宅、宗教団体および私的クラブ、高齢者向け住宅が含まれますが、ライセンス保有者は決して適用除外されません。本法はかなり同等の機関であるテキサス労働力委員会公民権部(Texas Workforce Commission Civil Rights Division)によって施行されます。主張された行為から1年以内に苦情を申し立て、民事訴訟は2年以内に提起しなければなりません。TRECはまたTRELA 1101.652に基づいて公正住宅違反に対してライセンス保有者に対する懲罰を科すことができます。出典:テキサス財産法301.001-301.171;テキサス職業法1101.652

- ✓ テキサスの保護階級は連邦法と同一の7つであり、追加的な州レベルの保護階級はありません。
- ✓ テキサス労働力委員会公民権部(Texas Workforce Commission Civil Rights Division)によって施行されます。
- ✓ 行政上の苦情は1年以内、民事訴訟は2年以内に提起する必要があります。
- ✓ 所有者の適用除外はブローカーが使用される場合または差別的広告が公開される場合に失われます。
- ✓ 違反はライセンス保有者に対するTRECの懲罰の根拠となります。