



Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Exam

US Real Estate (National)

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS

205

CHAPTERS

17

EDITION

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 • 205 knowledge points • 17 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?

support@test-4-x.com

Contents

01	TRID Overview and Coverage	1
02	Loan Estimate: Delivery and Content	5
03	Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates	19
04	Closing Disclosure: Delivery and Content	25
05	Corrected Closing Disclosures	37
06	Special Transactions and Post-Consummation Disclosures	40
07	Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits	43
08	Points	47
09	FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers	49
10	FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting	52
11	Home Sale Gain Exclusion: Eligibility	54
12	Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting	58
13	Federal Estate and Gift Tax	62
14	Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform	64
15	Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts	68
16	Fair Housing Act: Enforcement and Remedies	72
17	Buyer Representation (NAR Settlement 2024)	73

CHAPTER 1

TRID Overview and Coverage

1.1 TILA-RESPA統合開示規則の目的

30年以上にわたり、連邦法はTILAとRESPAに基づく別々の開示書式を義務付けており、それらは重複し、混乱を招くものでした。ドッド・フランク法は、CFPBに対し、これらの住宅ローン開示を2つの統合書式、ローンエスティメート（Loan Estimate）とクロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）に統合するよう指示しました。CFPBは2013年12月31日にTILA-RESPA最終規則（一般にTRIDと呼ばれる）を公表しました。

- ✓ 連邦法の下、CFPB（消費者金融保護局）は、ドッド・フランク法第1032条(f)の権限に基づき、TILAとRESPAの開示を統合しました。
- ✓ 誠実見積書（Good Faith Estimate、GFE）と当初のTruth-in-Lending開示は、ローンエスティメートに統合されました。
- ✓ HUD-1と最終のTruth-in-Lending開示は、クロージング・ディスクロージャーに統合されました。
- ✓ 統合規則はCFPBによって管理および執行されます。

1.2 ローン・エスティメートとクロージング・ディスクロージャーの提供時期

TRIDの2つの書式には、それぞれ異なる提供スケジュールがあります。ローン・エスティメートは、消費者がローンの主要な特徴、費用、リスクを理解するのに役立ち、手続きの早い段階で提供されなければなりません。クロージング・ディスクロージャーは、消費者が取引のすべての最終費用を理解するのに役立ち、consummationの前に提供されなければなりません。

- ✓ 連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、ローン・エスティメートは、消費者がローン申請を提出した後、遅くとも3営業日以内に提供されなければなりません。
- ✓ 連邦法の下では、クロージング・ディスクロージャーは、ローンのconsummationの少なくとも3営業日前に消費者へ提供されなければなりません。
- ✓ consummationとは、消費者がローンについて契約上の義務を負う時点であり、必ずしもクロージングまたは決済と同じ時点ではありません。

1.3 TILA-RESPA規則の対象となる取引

TRIDは、ほとんどのクローズドエンド型消費者住宅ローンに適用されます。特定のローン種類は対象から明示的に除外されており、試験ではどのローンが本規則の対象外となるかが頻繁に出題されます。

- ✓ 連邦法（CFPB）の下で、TRIDは不動産を担保とするほとんどのクローズドエンド型消費者信用取引に適用される。
- ✓ TRIDは、ホーム・エクイティ・ライン・オブ・クレジット（HELOC）、リバースモーゲージ、または移動式住宅や不動産に付属しない住居を担保とするモーゲージには適用されない。
- ✓ 2017年の改正により、州法が協同組合住戸を不動産として分類するかどうかにかかわらず、協同組合住戸を担保とするクローズドエンド型ローンにも対象が拡大された。
- ✓ 本規則は一般に、TILA上の「creditors」に該当しない者が行うローンには適用されない。

1.4 ローン見積書提供前の活動制限

連邦法（Regulation Z § 1026.19(e)(2)）の下で、TRID規則は、消費者がローン見積書（Loan Estimate）を受け取り、手続きを進める意思を示す前に、債権者が行える特定の活動を制限しています。これらの消費者保護は頻繁に出題されます。

- ✓ 債権者は、消費者がローン見積書を受け取り、手続きを進める意思を示す前には、消費者に手数料を課すことはできません（正当な信用報告書手数料を除く）。
- ✓ 債権者は、ローン見積書を提供する前に、情報を確認する書類の提出を要求することはできません。
- ✓ 消費者は、債権者が特定の連絡方法を要求しない限り、消費者が選んだ任意の方法で手続きを進める意思を示すことができます。

1.5 TRIDにより置き換えられた2つの連邦開示書類

30年以上にわたり、連邦法は2つの連邦制定法、すなわち貸付真実法（TILA）と1974年不動産決済手続法（RESPA）に基づく2つの別個の開示書類を義務付けていました。これらの書類は重複し、用語も一貫していなかったため、ドッド・フランク法は消費者金融保護局（CFPB）にそれらを統合するよう指示しました。その結果がTILA-RESPA統合開示（TRID）規則であり、ローン見積書（Loan Estimate）とクロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）という2つの新しい書類を創設しました。

- ✓ 連邦法の下で、TRIDは以前TILAとRESPAによって別々に義務付けられていた開示を統合する
- ✓ CFPB（連邦機関）はドッド・フランク法の権限に基づいてTRID規則を發布した
- ✓ TRIDは従来のGFE、当初TIL、HUD-1の開示をローン見積書とクロージング・ディスクロージャーに置き換えた

1.6 TRIDの対象となるローンと免除されるローン

ローン見積書（Loan Estimate）と最終決済明細書（Closing Disclosure）は、ほとんどのクローズドエンド消費者住宅ローンに使用されなければなりません。特定のローンは免除され、従来のTILA/RESPA書式を引き続き使用します：住宅担保信用枠（HELOC）、リバースモーゲージ、および移動式住宅または土地に付随しない住居によって担保されるモーゲージ。この規則は、年間5件以下のモーゲージを扱う債権者にも適用されません。

- ✓ 連邦法の下で、TRIDはほとんどのクローズドエンド消費者住宅ローンに適用されます。
- ✓ HELOC、リバースモーゲージ、および移動式住宅/土地に付随しない住居に対するモーゲージはTRIDから免除されます。
- ✓ この規則は、年間5件以下のモーゲージを扱う者には適用されません（「債権者」ではない）。

1.7 記録保存要件

連邦法の下では、債権者は指定された期間、TILA-RESPA規則への準拠を証明する証拠を保持しなければなりません。クロージング・ディスクロージャーには独自の保存要件があり、ローンが譲渡または売却された場合でも義務は継続します。

- ✓ 連邦法（レギュレーションZ、§ 1026.25）の下では、債権者は開示要件への準拠を証明する記録を保存しなければなりません。
- ✓ クロージング・ディスクロージャーおよび関連書類は、取引成立後5年間保存しなければなりません。
- ✓ 記録保存義務は、ローンの譲渡または売却後も存続します。

1.8 TRID 発効日および適用開始条件

連邦法の下で、TRID規則は一般に2015年10月3日に発効しました。統合開示書類（Integrated Disclosures）は、その日付当日またはそれ以降に受領された申込に提供されなければなりません。それより前に受領された申込には、従来のGFE、HUD-1、およびTIL書式が使用されます。

- ✓ 統合開示書類は、2015年10月3日当日またはそれ以降に受領された申込に適用されます
- ✓ 2015年10月3日より前に受領された申込については、債権者はGFE、HUD-1、およびTruth-in-Lending書式を使用しなければなりません
- ✓ 債権者は、2015年10月3日より前に受領された申込に統合開示書類を使用することはできません

1.9 TILAの対象だがRESPAの対象ではないローン

連邦法の下では、TILAの対象であるがRESPAの対象ではない特定のローンも、TRIDの統合開示要件の対象となります。これは、適用範囲を従来のRESPAのみの規則と区別するものです。

- ✓ 建設専用ローンはTRIDの統合開示要件の対象です
- ✓ 空き地または25エーカー以上の土地を担保とするローンは、TRID要件の対象です
- ✓ TRIDは通常、レギュレーションZの下で債権者とみなされない個人または事業体が行うローンには適用されません

1.10 変更された事情後の修正ローン見積書

ローン見積書が提供された後に変更された事情が生じた場合、債権者は修正ローン見積書を発行することができます。連邦法（レギュレーションZ 第1026.19(e)(4)条）に基づき、債権者は、変更された事情を立証するのに十分な情報を受け取ってから3営業日以内に修正ローン見積書を交付または郵送しなければならず、消費者は取引完了の少なくとも4営業日前までにこれを受け取らなければなりません。修正ローン見積書は、クロージング・ディスクロージャーが提供される日またはその後には提供することができません。

- ✓ 修正ローン見積書は、変更された事情を知ってから3営業日以内に交付または郵送しなければなりません
- ✓ 消費者は、取引完了の少なくとも4営業日前までに修正ローン見積書を受け取らなければなりません
- ✓ 修正ローン見積書は、クロージング・ディスクロージャーが提供される日またはその後には発行することができません

CHAPTER 2

Loan Estimate: Delivery and Content

2.1 ローン・エスティメイトの一般要件

連邦法（レギュレーションZ § 1026.19(e)および1026.37）の下、債権者は、不動産を担保とする大部分のクローズドエンド取引（リバースモーゲージを除く）について、消費者に誠実なローン・エスティメイトを提供しなければなりません。これはGFEおよび当初TILに代わるものです。

- ✓ ローン・エスティメイトは、通常、消費者の申込みを受領してから3営業日以内に提供されなければなりません。
- ✓ ローン・エスティメイトには、正確な情報が不明な場合、合理的に利用可能な最良の情報に基づく、信用費用および取引条件の誠実な見積りが含まれなければなりません。
- ✓ 申込みを受領した債権者またはモーゲージ・ブローカーのいずれかがローン・エスティメイトを提供することができます。

2.2 ローン・エスティメイト交付の一般的な時期

連邦法（TILA/RESPA、TRID規則の下でCFPBが執行）により、債権者は消費者の申込書を受領した後、遅くとも3営業日目までにローン・エスティメイトを交付するか郵送しなければなりません。また、取引の完結（consummation）の遅くとも7営業日前までに交付または郵送しなければなりません。

- ✓ ローン・エスティメイトは、申込み後3営業日以内に交付または郵送されなければなりません。
- ✓ ローン・エスティメイトは、取引の完結の遅くとも7営業日前までに交付または郵送されなければなりません。
- ✓ 7営業日の待機期間は当初のローン・エスティメイトには適用されますが、修正後のローン・エスティメイトには適用されません。

2.3 申請の定義（6つの要素）

連邦法（TILA/RESPA）の下では、消費者が「申請」を構成する6つの情報を提出すると、Loan Estimate（ローン見積書）を提供する義務が発生します：（1）消費者の氏名、（2）収入、（3）信用報告書のための社会保障番号（SSN）、（4）物件住所、（5）物件価値の見積額、（6）希望するモーゲージローン借入額。

- ✓ 申請は6つの要素で構成される：氏名、収入、SSN、物件住所、推定物件価値、希望するモーゲージローン借入額
- ✓ CFPBは、RESPAの従来の定義から旧来の「包括的」な第7の要素を削除した
- ✓ 情報が債権者のファイルやシステムに存在するだけでは「提出された」ことにはならない

2.4 消費者が手続きを進める意思をどのように示すか

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、消費者は、ローン見積書（Loan Estimate）が交付された後、口頭、書面、電子メール、または様式への署名など、あらゆる方法で意思を伝えることにより、手続きを進める意思を示します。ただし、債権者が特定の方法を要求する場合を除きます。沈黙は決して手続きを進める意思の表示ではなく、債権者はその伝達を記録化しなければなりません。

- ✓ 手続きを進める意思は、特定の方法が要求されない限り、ローン見積書の交付後、あらゆる方法で伝達することができます。
- ✓ 消費者の沈黙は、手続きを進める意思を示すものではありません。
- ✓ 債権者は、§ 1026.25に基づく記録保持のために、手続きを進める意思の伝達を記録化しなければなりません。

2.5 特別情報小冊子の交付

連邦法（RESPA第5条、12 U.S.C. 2604、Regulation Z § 1026.19(g)、CFPBによる執行）に基づき、債権者は、不動産または協同組合ユニットを担保とする消費者信用取引を申し込む消費者に対し、特別情報小冊子（「Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide」）を提供しなければなりません。この小冊子は、消費者が不動産取引と決済費用を理解するのに役立ちます。債権者が消費者のローン申請を受領してから遅くとも3営業日以内に、交付するか郵送しなければなりません。

- ✓ 特別情報小冊子は、ローン申請を受領してから3営業日以内に交付するか郵送しなければなりません（§ 1026.19(g)(1)(i)）
- ✓ 不動産または協同組合ユニットを担保とする消費者信用取引に必要です
- ✓ 現在の小冊子は「Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide」であり、HUDの決済費用小冊子に代わるものです

2.6 ローン条件表の必須開示事項

1ページ目のローン条件表は、ローン金額、当初の金利、当初の毎月元金および利息の額、取引成立後のこれらの金額の調整、ローンに期限前返済違約金が含まれるかどうか、およびローンにバルーン支払いが含まれるかどうかを開示します。「この金額はクロージング後に増加できますか」の項目の下で、債権者は各項目についてははいまたはいいえを開示し、はいの場合は詳細を記載します。

- ✓ ローン条件表は、ローン金額、金利、毎月の元金および利息を開示します。
- ✓ また、ローンに期限前返済違約金またはバルーン支払いがあるのかも開示します。
- ✓ 各項目は、クロージング後に金額が増加し得るかどうか(はい/いいえ)を示します。

2.7 前払返済違約金およびバルーン支払の定義

前払返済違約金とは、ローンの元金の全部または一部を期限前に支払うことに対して課される手数料です。消費者がクローリング後36か月以内に元金全額を前払いする場合に債権者が課す、免除された第三者手数料は含まれません。バルーン支払とは、通常の定期支払額の2倍を超える支払です。いずれかの特徴がある場合、開示には「はい」と表示され、最大額と該当する日付または期間が示されます。

- ✓ 前払返済違約金は、元金を早期に（期限前に）返済することに対する手数料です。
- ✓ バルーン支払は、通常の定期支払額の2倍を超える支払です。
- ✓ 存在する場合、開示には最大額と適用される日付または期間が示されます。

2.8 予想支払額表の内容

ローン見積書の予想支払額表は、消費者がローンの存続期間中に行う定期支払額の見積もりを示します。連邦法（TILA/RESPA、CFPBがRegulation Zに基づき実施）の下で、債権者は、借り手が支払額がどのように変化するかを理解できるよう、特定の定期支払構成要素を開示しなければなりません。

- ✓ 予想支払額表は、元金および利息、住宅ローン保険、予想エスクロー、予想月額総支払額を開示しなければなりません
- ✓ 予想税金、保険、および賦課金は、エスクロー資金で支払われない場合でも表示されなければなりません
- ✓ この表は、税金、保険、および賦課金が消費者のエスクロー口座から支払われるかどうかを示します（§ 1026.37(c)(2)）

2.9 ローン見積書 2ページ目の4つの主要カテゴリー

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）に基づき、ローン見積書の2ページ目には最大4つのカテゴリーが開示されます。すなわち、ローン費用とその他の費用の善意による項目別内訳、現金締結額の計算表、変動支払額（AP）表、変動金利（AIR）表です。

- ✓ ローン費用は、ローン組成時に債権者および債権者が要求する第三者プロバイダーに支払われます（§ 1026.37(f)）。
- ✓ その他の費用には、税金、政府の記録手数料、その他の不動産クローリング支払が含まれます（§ 1026.37(g)）。
- ✓ AP表は変動月額支払ローンに適用され、AIR表は変動金利ローンに適用されます。
- ✓ ローン費用とその他の費用の金額は、最も近い1ドル単位に四捨五入されます。

2.10 ローン費用の3つの小見出し

ローン見積書(Loan Estimate)のローン費用(Loan Costs)は、小計が付けられた3つの小見出しの下に開示され、その合計が総ローン費用(Total Loan Costs)です。この構成により、借り手はどの手数料が比較検討可能(shoppable)かを確認しやすくなります。

- ✓ 3つの小見出しは、オリジネーション・チャージ(Origination Charges)、自分では比較検討できないサービス(Services You Cannot Shop For)、自分では比較検討できるサービス(Services You Can Shop For)です。
- ✓ 総ローン費用 = 3つの小計の合計(§ 1026.37(f)(4))
- ✓ 項目は、サービスを明確に説明する用語を使用して開示し、サービスの場合はアルファベット順に記載する必要があります。

2.11 ローン見積書における総クロージング・コストの構成要素

ローン見積書では、総クロージング・コストは総ローン費用、総その他費用、および貸し手クレジットの合計です。連邦法(TILA/RESPA、CFPB)に基づき、この数値は借り手がローンに関連して支払う金額を要約したものです。

- ✓ 総クロージング・コスト = 総ローン費用 + 総その他費用 + 貸し手クレジット (§ 1026.37(g)(6))
- ✓ 貸し手クレジットは借り手の費用を減少させるため、負の数として開示されます。

2.12 Cash to Close計算表の構造

連邦法(TILA/RESPA、CFPB)の下で、Loan EstimateのCash to Close計算表は、Estimated Cash to Closeがどのように算出されるかを示します。Estimated Cash to Closeは、表に開示された他の7つの金額の合計です：Total Closing Costs（総決済費用）、Closing Costs Financed（融資に組み入れられた決済費用）、Down Payment/Funds from Borrower（頭金／借主資金）、Deposit（手付金）、Funds for Borrower（借主への資金）、Seller Credits（売主クレジット）、Adjustments and Other Credits（調整およびその他のクレジット）。

- ✓ この表のTotal Closing Costs（総決済費用）は正の数として開示され、Other Costs表の合計に等しい(§ 1026.37(h)(1)(i))
- ✓ Estimated Cash to Closeは、表内の他の7つの金額の合計である(§ 1026.37(h)(1)(viii))

2.13 比較表: 5年、APR、およびTIP

連邦法(TILA/RESPA、CFPB)に基づき、ローン見積もり(Loan Estimate)3ページの比較表は、消費者がローンを比較するのに役立ちます。これは5年以内の支払額(60ヶ月までの総支払額および元金支払額)、年利率(APR)、および総利息率(TIP)を開示します。APRはローン期間にわたるコストを利率として表示するもので、金利ではありません。

- ✓ APRはローン期間にわたるコストを利率として表示するもので、金利と同じではありません(§ 1026.37(l)(2))
- ✓ TIPはローン期間にわたって支払われる総利息をローン金額の百分率で表したものです(§ 1026.37(l)(3))

2.14 ローン見積書への署名は承諾ではありません

連邦法 (TILA/RESPA、CFPB) の下では、消費者はローン見積書に署名する義務はありません。債権者は、モデル様式の正確な文言を使用して、受領確認のみのために署名欄を追加することができます。署名は単に受領を確認するものであり、消費者がローンを承諾する義務を負うものではありません。

- ✓ 消費者はローン見積書に署名する義務はありません (§ 1026.37(n)(1))
- ✓ 受領確認表を使用しない場合、消費者は様式を受け取ったこと又は申込書に署名したことを理由にローンを承諾する必要はない旨を述べるローン承諾声明を表示しなければなりません (§ 1026.37(n)(2))

2.15 CFPBのローン見積書 (Loan Estimate) 様式の使用

連邦法の下で、CFPBは標準およびモデルのローン見積書様式を提供しています。使用が義務付けられるかどうかは、そのローンが連邦関連住宅ローン (federally related mortgage loan) であるかどうかによって決まります。

- ✓ 連邦関連住宅ローン (ほとんどの住宅ローン) の場合、ローン見積書は、債権者がすべての要素 (フォントサイズ、太字、網掛け、下線) を備えて使用しなければならない標準様式です。
- ✓ 連邦関連でないローンの場合、この様式はモデル様式であり、正確にそのまま使用する必要はありませんが、開示内容は内容と形式において実質的に同様でなければなりません。
- ✓ 適切なローン見積書の見本様式を使用することは、正確な内容で適切に記入されていれば、セーフハーバーを提供します。

2.16 ローン見積書の内容: ローン費用対その他の費用

連邦法 (Regulation Z § § 1026.37(f) および (g)) に基づき、ローン見積書の2ページ目には、費用が2つの一般的なカテゴリーに分けて項目別に記載されます。この区別を理解することは試験対象です。

- ✓ ローン費用は、消費者が債権者および債権者が要求するサービスの第三者提供者に対して支払うもので、通常はローン組成中に発生します
- ✓ その他の費用には、税金、政府の記録手数料、および不動産クロージング手続きに関わる一定のその他の支払いが含まれます
- ✓ ローン見積書では「N/A」という表示を使用してはならず、該当しない開示は省略されるか空白のままにされます

2.17 7営業日待機期間の放棄

連邦法（TILA/RESPA）に基づき、消費者は真正な個人的財政上の緊急事態（例：差し迫った差し押さえ売却）がある場合、7営業日の待機期間を修正または放棄することができます。消費者は、緊急事態を説明する日付入りの書面による陳述書を提供する必要がある、主に責任を負うすべての消費者が署名する必要があります。債権者は事前に印刷された放棄書を提供することはできません。

- ✓ 放棄には真正な個人的財政上の緊急事態が必要です
- ✓ 消費者は、緊急事態を説明する日付入りの書面による陳述書を提供する必要がある、主に責任を負うすべての消費者が署名する必要があります
- ✓ 債権者は事前に印刷された放棄書を提供することはできません

2.18 モーゲージ・ブローカーはローン・エスティメートを交付できる

連邦法（TILA/RESPA）に基づき、消費者の申込みを受けたモーゲージ・ブローカーは、債権者に代わってローン・エスティメートを提供することができ、債権者の義務を履行したものとみなされます。ただし、誤りや不備については債権者が法的責任を負い続け、記録保存要件が適用されます。

- ✓ モーゲージ・ブローカーは債権者に代わってローン・エスティメートを提供できる
- ✓ ブローカーが交付した場合でも、誤りや不備に対する法的責任は債権者にある
- ✓ ブローカーは3年間の記録保存要件を遵守しなければならない

2.19 受領の推定と交付方法

連邦法（TILA/RESPA）に基づき、ローン見積書（Loan Estimate）が対面で交付されない場合、消費者は、同書面が交付されるか郵送された後3営業日が経過した時点で受領したものとみなされます。ローン見積書は、対面、郵送、または電子的交付（E-SIGN法の消費者同意要件の適用を受ける）により交付することができます。

- ✓ 対面で交付されない場合、消費者は郵送後3営業日でローン見積書を受領したものと推定される
- ✓ 交付は対面、郵送、または電子的方法で行うことができる
- ✓ 電子的交付はE-SIGN法の消費者同意条項を遵守しなければならない

2.20 ローン・エスティメート提供前に確認書類を要求することはできない

連邦法（TILA/RESPA）の下では、債権者は、消費者が情報を確認する書類を提出することをローン・エスティメート提供の条件とすることはできません。債権者は口頭で情報を求めることはできますが、ローン・エスティメートを発行する前に裏付け書類（例：売買契約書、銀行口座明細書）を要求することはできません。

- ✓ 債権者は、ローン・エスティメートを提供する前に確認書類を要求することはできない
- ✓ 債権者は、確認書類がなければローン・エスティメートを提供しないと表明することはできない
- ✓ オンラインシステムは、望ましい追加情報が欠けているという理由だけで、6つの要素を含む申請を拒否することはできない

2.21 事前承認／事前資格審査および撤回

連邦法（TILA/RESPA）の下では、消費者が6つの項目のうち5つだけを提供した場合（例：物件住所がない）、ローン見積書（Loan Estimate）は不要で、事前承認が発行されることがあります。6つすべてが提供されると、ローン見積書が必要です。消費者が撤回するか、申請が3営業日以内に承認できない場合、ローン見積書は不要です。ただし、その後取引が当初の条件で成立する場合は必要です。

- ✓ 6つの項目のうち5つだけを提供しても、ローン見積書の義務は発生しない
- ✓ 6つすべてを提供すると、事前承認／事前資格審査の申請であってもローン見積書が必要となる
- ✓ 消費者が3営業日以内に撤回した場合、ローン見積書は不要だが、当初の条件で成立した場合は提供しなければならない

2.22 ローン見積書（Loan Estimate）の営業日の定義

連邦法（TILA/RESPA）では、ローン見積書を交付する際の「営業日」とは、債権者の事務所が、その事業機能の実質的にすべてを行うために公衆に開放されている日を指します。クロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）の受領日数を数える場合には、別のより厳密な定義（日曜日および連邦の法定祝日を除くすべての暦日）が適用されます。

- ✓ ローン見積書の交付では、営業日 = 債権者の事務所が実質的にすべての事業機能を行うために開放されている日
- ✓ クロージング・ディスクロージャーでは、営業日 = 日曜日および連邦の法定祝日を除くすべての暦日
- ✓ これら二つの営業日の定義を混同してはならない

2.23 ローン見積書（Loan Estimate）前の書面による見積もり

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、債権者は消費者にローン見積書（Loan Estimate）の前に見積もりを提供することがありますが、消費者固有の条件・費用に関する書面による見積もりは、1ページ目の上部に次の必須免責事項を表示しなければなりません：「実際の金利、支払額、費用は高くなる可能性があります。ローンを選ぶ前に公式のローン見積書（Loan Estimate）を入手してください。」これは少なくとも12ポイントのフォントでなければならず、ローン見積書（Loan Estimate）またはクロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）に類似してはなりません。

- ✓ ローン見積書前の書面による見積もりは、1ページ目の上部に必須の免責事項を記載しなければならない
- ✓ 免責事項は12ポイントより小さいフォントであってはならない
- ✓ 見積もりは、ローン見積書（Loan Estimate）またはクロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）（モデル様式H-26）と見出し、内容、または形式が実質的に類似してはならない

2.24 冊子要件の例外

連邦法（Regulation Z、CFPB）の下では、特定の取引において特別情報冊子は要求されません。§ 1026.40が適用されるHELOCについては、債権者またはモーゲージブローカーは代わりに「When Your Home is On the Line」パンフレットを提供することができます。冊子は、1～4世帯住宅用不動産の購入を目的としない取引、例えば借り換え、クローズドエンドの劣後担保ローン、リバースモーゲージには要求されません。

- ✓ § 1026.40が適用されるHELOCについては、「When Your Home is On the Line」パンフレットを代わりに提供することができる（§ 1026.19(g)(1)(ii)）
- ✓ 借り換え、クローズドエンドの劣後担保ローン、またはリバースモーゲージには要求されない（§ 1026.19(g)(1)(iii)）
- ✓ 冊子要件は、1～4世帯住宅用不動産の購入に適用される

2.25 複数の申請者とモーゲージブローカー

連邦法（レギュレーションZ、CFPB）の下では、2人以上が共同でローンを申請する場合、債権者は特別情報小冊子の写しを1部だけ、そのうちの1人に提供することができます。消費者がモーゲージブローカーを利用する場合、モーゲージブローカーがその小冊子を提供しなければならず、債権者は提供する必要がありません。

- ✓ 複数の者が共同で申請する場合、小冊子は1部のみ提供されなければならない（コメント19(g)(1)-2）。
- ✓ モーゲージブローカーを利用する場合、ブローカーが小冊子を提供しなければならず、債権者はその義務を免除される（§ 1026.19(g)(1)(i)）。

2.26 ウェブサイトへの掲載は交付要件を満たさない

連邦法（レギュレーションZ、CFPB）の下では、債権者のウェブサイトで特別情報冊子を利用可能にするこ
とは、交付要件を満たしません。債権者は、消費者の申込書を受け取ってから遅くとも3営業日以内に、実際
に冊子を交付するか郵送しなければなりません。

- ✓ ウェブサイトに冊子を掲載することは、TILA-RESPA規則の交付要件を満たしません
- ✓ 3営業日以内に実際に交付または郵送することが必要です

2.27 売買価格 対 鑑定評価額または見積り額

購入資金モーゲージの場合、債権者は物件の売買価格を開示する。売買価格に動産が含まれる場合、動産の
価値を控除せずに全額を使用する。売主のいない取引（借り換えや新築など）の場合、債権者は代わりに物
件の鑑定評価額または見積り額を開示する。

- ✓ 購入取引では物件の売買価格を開示する
- ✓ 売主のいない取引では鑑定評価額または見積り額を開示する
- ✓ 物件には郵便番号を含める必要があり、住所がない場合は所在地の説明を使用する

2.28 4つのローン目的カテゴリー

ローン見積書（Loan Estimate）は、消費者のローンの意図された用途を、次の4つの目的のいずれかで開示
する：購入（Purchase）（物件取得の資金調達）、借り換え（Refinance）（物件を担保とする既存債務の
借り換え。債権者が元の所有者またはサービスでない場合でも該当）、建設（Construction）（物件上の
住居の初期建設の資金調達）、またはホームエクイティローン（Home Equity Loan）（その他のあらゆる目
的）。

- ✓ 連邦法の下では、ローンの目的は購入（Purchase）、借り換え（Refinance）、建設（Construction）、また
はホームエクイティローン（Home Equity Loan）として開示される。
- ✓ 借り換え（Refinance）は、債権者が元の債務の所有者またはサービスでない場合でも適用される。
- ✓ ホームエクイティローン（Home Equity Loan）は、その他のあらゆる目的のために開示される包括的カテ
ゴリーである。

2.29 ローンの種類：コンベンショナル、FHA、VA、その他

ローン見積書は、ローンの種類を次のいずれかとして開示する：ローンが連邦または州の政府機関によって保証または保険が付けられていない場合はコンベンショナル；Federal Housing Administrationによって保険が付けられている場合はFHA；U.S. Department of Veterans Affairsによって保証されている場合はVA；または別の連邦もしくは州の機関によって保険が付けられ、または保証されている場合はその他（簡単な説明付き）。

- ✓ コンベンショナルとは、政府による保険または保証がないローンを意味する
- ✓ FHAはFederal Housing Administrationによる保険を意味し、VAはDept. of Veterans Affairsによる保証を意味する
- ✓ 「その他」は、他の連邦または州の機関が裏付けるローンに簡単な説明を付して用いられる

2.30 金利ロックおよび有効期限の開示

ローン見積書（Loan Estimate）は、金利がロックされているかどうか（はいまたはいいえ）を示します。交付時に金利がロックされている場合、ロック期間が終了する日時（タイムゾーンを含む）を開示しなければなりません。すべてのローン見積書には、見積クローリング費用が失効する日時（タイムゾーンを含む）を開示しなければなりません。

- ✓ ローン見積書は、金利がロックされているかどうか（はい/いいえ）を開示します
- ✓ ロックされている場合、ロックが失効する日時（タイムゾーンを含む）を開示しなければなりません
- ✓ すべてのローン見積書は、見積クローリング費用が失効する日時を開示しなければなりません

2.31 当初金利が不明な場合の完全インデックス金利

取引成立時に当初金利が判明していない場合（変動金利ローンの場合など）、債権者は完全インデックス金利を開示する。完全インデックス金利とは、取引成立時のインデックス値とマージンを用いて計算された金利である。当初の元利返済額は、同じ完全インデックス金利を用いて計算される。

- ✓ 当初金利が不明な場合、完全インデックス金利（取引成立時のインデックス+マージン）が開示される。
- ✓ 当初の元利返済額は、完全インデックス金利を用いて計算される。
- ✓ これは、当初金利がまだ確定していない変動金利ローンに適用される。

2.32 後続の支払いとトリガー事象

ローンの存続期間中に特定のトリガー事象が発生する可能性がある場合、その事象後の支払額を示すために追加の列を追加しなければなりません。これは、変動金利ローン、利息のみ払いローン、負の償却ローン、およびバルーンローンの将来の支払変更を借り手に警告します。

- ✓ トリガー事象には、元金（例：変動金利ローン）の変更、予定されたバルーン支払い、およびモーゲージ保険の自動終了が含まれます。
- ✓ 予想支払額表は最大4列まで含めることができます。
- ✓ 最終支払いとして予定されたバルーン支払いには、常に「Final Payment」という見出しの独自の列が必要です。

2.33 推定月間総支払額の計算

各列について、推定月間総支払額は、元金および利息、モーゲージ保険、および推定エスクローの合計として開示されます。これにより、借り手は毎月の住居費支払総額の見積もりを得ることができます。

- ✓ 推定月間総支払額 = 元金および利息 + モーゲージ保険 + 推定エスクロー (§ 1026.37(c)(2)(iv))
- ✓ モーゲージ保険が不要な場合は「0」を開示し、エスクロー口座が設定されない場合は推定エスクローに「0」を開示する

2.34 ローン見積書の決済時費用表

ローン見積書の1ページ目には、推定決済費用と推定決済時現金が要約されています。推定決済費用は2ページ目の総決済費用であり、総ローン費用、総その他費用、貸手クレジットを示すように項目別に記載されません。

- ✓ 推定決済費用には、総ローン費用に総その他費用を加え、貸手クレジットを差し引いた金額が含まれます (§ 1026.37(d)(1)(i))
- ✓ 1ページ目の推定決済時現金は、2ページ目の決済時現金計算表の金額と一致します (§ 1026.37(d)(1)(ii))
- ✓ 売主がない取引では、「From/To Borrower」チェックボックス付きの代替決済時費用表を使用できます

2.35 オリジネーション・チャージおよびポイント

オリジネーション・チャージは、消費者が信用を設定し延長するために、各債権者およびローン・オリジネーターに支払う項目です。金利を引き下げるために支払われるポイントは、ローン金額に対する割合とドル額の両方で表示されます。

- ✓ ポイントはローン金額に対する割合とドル額で開示され、ポイントが課されない場合は両方とも空白のままにします (§ 1026.37(f)(1)(i))。
- ✓ 金利を通じてローン・オリジネーターに間接的に支払われる報酬は、オリジネーション・チャージとして開示されません。
- ✓ 最大13項目まで項目別に記載でき、12項目を超える項目は「追加費用」として表示されます。

2.36 ショッピング可能 対 ショッピング不可能サービス

ショッピング不可能サービスは貸し手が選択した第三者によって提供されるサービスであり、ショッピング可能サービスは消費者がプロバイダーを選択できるサービスです。貸し手は、消費者が合理的な要件に従ってプロバイダーを選択できる場合、ショッピングを許可します。

- ✓ ショッピング不可能サービス（例：鑑定評価、信用報告書、洪水判定、貸し手の所有権保険）－ 13以下の開示、超過分は「追加料金」として表示され、別紙の添付は許可されません
- ✓ ショッピング可能サービス（例：害虫検査、測量、所有権終結代理人）－ 14以下の開示、追加項目についてはローン見積もりへの別紙使用が可能です
- ✓ 所有権関連項目は「所有権 -」で始まる必要があり、貸し手の所有権保険料は同時購入割引なしで開示されます

2.37 その他の費用の4つの小見出し

その他の費用は、4つの中間合計付き小見出しの下に開示され、合計するとその他の費用合計になります。これらの費用は、主に政府の措置または債権者とは独立した借主の義務によって設定されます。

- ✓ 4つの小見出しは、税金およびその他の政府手数料、前払費用、決済時の初回エスクロー支払、その他です。
- ✓ その他の費用合計 = 4つの中間合計の合計 (§ 1026.37(g)(5))
- ✓ その他の費用には補遺を使用できません。超過項目は小見出しの最終行に「追加請求」として表示されます。

2.38 移転税と記録手数料

「税金およびその他の政府手数料」の項目では、記録手数料およびその他の税金が最初に開示され、移転税が2番目に開示されます。この区別は、計算方法が異なるため重要です。

- ✓ 記録手数料およびその他の税金は、書類を記録・索引化するための政府手数料であり、売買価格やローン金額に依存しません
- ✓ 移転税は不動産のローン金額または売買価格に基づきます。州法または地方自治体法の下で用いられる名称は決定的ではありません
- ✓ 消費者が支払う移転税のみがローン見積書(Loan Estimate)に開示され、売主が支払う税金は表示されません

2.39 貸し手クレジットとノーコストローン

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下で、貸し手クレジット（Lender Credits）は、特定の手数料の支払いには充てられない、債権者から消費者への支払いであり、負の数として表示されます。「ノーコスト」ローンでは、クロージング・コストを相殺するクレジットまたはリベートは貸し手クレジットとして開示され、消費者が支払わないと債権者が表明した項目を賄うのに十分でなければなりません。

- ✓ 貸し手クレジットは負の数として開示されます（Comment 37(g)(6)(ii)-1）
- ✓ 「ノーコスト」ローンでは、債権者のクレジットまたはリベートは貸し手クレジットとして開示されなければならず、債権者が消費者が支払わないと表明した項目を賄うのに十分でなければなりません（Comment 37(g)(6)(ii)-2）

2.40 変動金利（AIR）表の開示

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、AIR表は、ローンの金利が契約成立後に上昇する可能性がある場合にのみ開示され、金利が上昇しない場合は表示されません。これには、指数＋マージン、当初金利、最低/最高金利、変更頻度、金利変更の制限が開示されます。

- ✓ AIR表は、金利が契約成立後に上昇する可能性がある場合にのみ開示されます（§ 1026.37(j)）
- ✓ マージンは百分率で開示されます（例：LIBORに4.25を加算する場合は4.25%と表示されます）（コメント 37(j)(1)-1）

2.41 総利息率（TIP）の計算

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、TIPはローン期間中に支払う総利息をローン額で割った値を百分率で表したものです。例：総利息が\$50,000の\$100,000ローンでは、TIPは50%です。

- ✓ $TIP = (\text{ローン期間中の総利息} \div \text{ローン額}) \times 100$
- ✓ In 5 Yearsは、最初の支払期日後の60か月目の末日までに支払われた金額を開示します（§ 1026.37(l)(1)）

2.42 その他の考慮事項表の内容

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下で、Loan EstimateのOther Considerations表は、Appraisal、Assumption（後日の購入者がローンを引き受けられるかどうか）、任意のHomeowner's Insuranceに関する記載、Late Payment料金、Refinanceの性質、Servicingの意図、および（借り換えの場合）Liability After Foreclosureの保護を開示する。

- ✓ この表は、Appraisal、Assumption、Homeowner's Insurance、Late Payment、Refinance、Servicingの情報を開示する（§ 1026.37(m)）。
- ✓ 借り換え取引では、州法上のLiability After Foreclosureの保護に関する記載が含まれる（§ 1026.37(m)）。

2.43 ローン見積書（Loan Estimate）の構造と固定行形式

連邦法の下では、ローン見積書は所定の行数がある3ページの様式です。債権者は行の構成を変更できません。

- ✓ 債権者は費用の行数を変更できません。超過分の費用は集約され、「追加費用」として記載されます。
- ✓ 1ページ目には一般情報、ローン条件、予想支払額、クロージング時の費用が表示され、3ページ目には連絡先情報、比較、その他の考慮事項が表示されます。
- ✓ 「自分で選べるサービス」セクションで「追加費用」として開示されるサービスは、補足書（addendum）に項目別に記載される場合があります。

2.44 撤回または拒否された申請

連邦法（Regulation Z § 1026.19(g)(1)(i)、CFPB）に基づき、債権者が消費者の申請を拒否した場合、または消費者が3営業日間の終了前に申請を撤回した場合、債権者は特別情報冊子を提供する必要はない。

- ✓ 申請が3営業日以内に拒否または撤回された場合、冊子は不要
- ✓ 債権者による拒否と消費者による撤回の両方に適用される（Comment 19(g)(1)(i)-3）

CHAPTER 3

Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates

3.1 ローン見積書の誠実基準

連邦法（TILA/RESPA）の下では、ローン見積書（Loan Estimate）の数値は、合理的に利用可能な最善の情報を用いて誠実に作成されなければなりません。誠実性は、ローン見積書の見積料金とクロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）の実際の料金を比較して判断されます。一般に、請求額が見積額を超える場合、後で判明した誤りに関係なく、誠実であるとは認められません。

- ✓ 誠実性は、ローン見積書の数値とクロージング・ディスクロージャーの実際の請求額を比較することによって判断される
- ✓ 技術的な誤りや計算違いによる場合でも、見積額を超えて請求することは一般に誠実とは認められない
- ✓ 開示額よりも消費者への請求額が少ない場合は、許容範囲に関係なく、常に誠実である

3.2 許容誤差制限のない費用

連邦法（TILA/RESPA）の下では、当初の見積りが合理的に入手可能な最良の情報に基づいていた場合、特定の費用は許容誤差制限なしに増加する可能性があります。前払利息、財産保険料、エスクロー/インパウンド/準備口座に預け入れられる金額、消費者が買い物をして債権者の書面リストにない提供者を選んだサービス、および債権者によって要求されていないサービスに対する固定資産税/その他の第三者費用。

- ✓ 許容誤差なしの費用：前払利息、財産保険料、エスクロー/インパウンド/準備金の金額
- ✓ 消費者が買い物をして債権者のリストにない提供者を選んだサービスの費用には許容誤差制限がない
- ✓ 必須でないサービスに対する固定資産税および第三者費用は、合理的に入手可能な最良の情報に基づく場合、許容誤差制限がない

3.3 10パーセント累積許容範囲

連邦法（TILA/RESPA）の下では、記録費用および第三者サービスの料金（債権者/関連会社に支払われず、消費者が債権者の書面リストから提供者を比較検討して選択した場合）はグループ化され、10%の累積許容範囲が適用されます。これらの料金の合計は、個々の料金が10%を超えて上昇しても、ローン見積書（Loan Estimate）に開示された合計を10%を超えて上回ることはできません。

- ✓ 記録費用および要件を満たす第三者サービス料金には、10%の累積許容範囲が適用されます
- ✓ これらの料金の総額（合計）は、見積総額を10%を超えて上回ることはできません
- ✓ カテゴリー合計が10%以内に収まる限り、個々の料金は10%を超えて上昇することができます

3.4 ゼロ・トレランスの対象となる費用

連邦法（TILA/RESPA）の下では、ゼロ・トレランス費用（変更された事情がない限り、ローン・エスティメートを超えることができない）には、次のものが含まれます。別段の免除がない限り、債権者、モーゲージ・ブローカー、またはその関連会社に支払われる手数料。債権者がショッピングを許可しなかった非関連第三者への手数料。および譲渡税。

- ✓ ゼロ・トレランス費用には、債権者、ブローカー、または関連会社に支払われる手数料、および譲渡税が含まれます
- ✓ 消費者がショッピングを許可されなかった非関連第三者への手数料はゼロ・トレランスです
- ✓ ゼロ・トレランス費用は、有効な変更された事情またはトリガー事象がある場合にのみ増加できます

3.5 クロージング後の許容誤差違反の治癒

連邦法（TILA/RESPA、CFPB TRID規則）の下では、消費者がクロージング時に支払う金額がローン見積書（Loan Estimate）で開示された金額を該当する許容誤差の閾値を超えて上回る場合、債権者（creditor）は修正クロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）を提供し、消費者へ超過分を返金することにより、consummation（取引完了）後60暦日以内に違反を治癒しなければならない。返金は現金による返金である必要はない。

- ✓ 債権者はconsummation後60暦日以内に修正Closing Disclosureと治癒を提供しなければならない
- ✓ ゼロ許容誤差の費用：開示額を超えて請求された金額は消費者に返金されなければならない
- ✓ 10%累積許容誤差の費用：合計額が開示合計額を10%を超えて上回る分を返金しなければならない
- ✓ 治癒は、直接返金、元本減額、または貸し手クレジット（特定または一般）によって提供できる

3.6 許容範囲を再設定する6つのトリガー事象

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、債権者は改訂版ローン見積書（Loan Estimate）を用いて、次の6つの特定の状況でのみ許容範囲を再設定できます：(1) 見積費用が許容限度を超えて増加する原因となる事情変更；(2) 消費者の信用力または物件価値に影響を与え、消費者が適格でなくなる事情変更；(3) 消費者が要求した信用条件または決済の変更により費用が増加する場合；(4) ローン見積書の提供後のレートロック；(5) ローン見積書の提供後10営業日を超えて消費者が手続続行の意思を示した場合；および(6) 決済が60日を超えて遅延する新築工事ローン（ローン見積書にこの旨が明確に記載されている場合）。

- ✓ 6つの特定のトリガー事象のみが、改訂版ローン見積書による許容範囲の再設定を認める。
- ✓ 再設定の状況も併せて存在しない限り、情報提供目的の改訂を誠実（good faith）の根拠として用いることはできない。
- ✓ 誠実は、改訂の理由によって実際に正当化される範囲においてのみ、増加した費用に基づくことができる。
- ✓ 債権者は、§ 1026.19(e) の遵守を証明する記録を保持しなければならない。

3.7 消費者のショッピング権と書面によるリスト

連邦法(TILA/RESPA)の下では、消費者が決済サービスについてショッピングすることが認められている場合、債権者は申込みから3営業日以内に、サービス提供事業者の書面によるリストをローン見積書(Loan Estimate)とは別に提供しなければならない。リストには各サービスにつき少なくとも1つの提供事業者を記載し、消費者が別の事業者を選べることを明記しなければならない。

- ✓ 消費者がショッピングできる場合、申込みから3営業日以内にサービス提供事業者の書面によるリストを提供しなければならない
- ✓ リストには、各サービスにつき少なくとも1つの利用可能な提供事業者を記載し、消費者が別の事業者を選べることを明記しなければならない
- ✓ 債権者が自ら選定したリストに選択肢を限定する場合、消費者はショッピングできるとはみなされない

3.8 書面のリストが提供されない場合の許容誤差

連邦法(TILA/RESPA)の下では、債権者が書面のリストを提供しなかったものの、消費者に買い物が許可されていた場合、その手数料には10%の累積許容誤差が適用されます。ただし、債権者または関連会社に支払われる場合は、ゼロ許容誤差に該当します。買い物を妨げる誤りや脱落がある場合、その手数料はゼロ許容誤差の対象となります。

- ✓ 買い物が許可されている場合に書面のリストを提供しないと、債権者または関連会社に支払われる場合を除き、手数料は10%許容誤差のままとなります。
- ✓ 債権者または関連会社に支払われる手数料は、ゼロ許容誤差に移行します。
- ✓ 買い物を妨げる誤りまたは脱落がある場合、その手数料はゼロ許容誤差の対象となります。

3.9 貸し手クレジットと誠実義務

連邦法(TILA/RESPA)の下では、貸し手クレジット(一般または特定)は常に増額できますが、変更された状況が伴う場合にのみ減額できます。誠実義務では、決済時に実際に提供された貸し手クレジットの総額を、ローン見積書(Loan Estimate)に開示された金額と比較します。開示額より少なく提供することはゼロトレランス違反です。

- ✓ 貸し手クレジットは常に増額できますが、変更された状況またはトリガー事象がある場合にのみ減額できます
- ✓ 開示された額より少ない貸し手クレジットを提供することはゼロトレランス違反です
- ✓ 一般クレジットは一般的な支払いであり、特定クレジットは特定の手数料に帰属します

3.10 ローン見積書 (Loan Estimate) が改訂される場合

連邦法 (TILA/RESPA、CFPB) の下では、債権者は一般に、Closing Disclosure (最終開示書類) を提供する前であればいつでも、善意 (good-faith) 目的のための許容範囲の再設定または情報の更新のために、ローン見積書を改訂することができます。消費者は、取引完了 (consummation) の少なくとも4営業日前までに、改訂されたローン見積書を受け取らなければなりません。改訂されたすべての開示書類は、合理的に利用可能な最善の情報に基づかなければなりません。

- ✓ 債権者は、Closing Disclosureが提供される前であればいつでも、ローン見積書を改訂することができます。
- ✓ 消費者は、取引完了 (consummation) の少なくとも4営業日前までに、改訂されたローン見積書を受け取らなければなりません。
- ✓ 改訂されたすべての開示書類は、合理的に利用可能な最善の情報に基づかなければなりません。
- ✓ 債権者は一般に、当初のローン見積書の金額に拘束され、特定の状況でのみ許容範囲を再設定することができます。

3.11 変更された状況の定義

連邦法 (TILA/RESPA、CFPB) の下で、許容範囲をリセットするための「変更された状況」とは、いずれの当事者も制御できない異常な出来事または消費者/取引に特有のその他の予期しない出来事；債権者が依拠した、不正確または変更された消費者/取引に特有の情報；または、開示を提供した際に債権者が依拠していなかった消費者/取引に特有の新情報である。

- ✓ いずれの当事者も制御できない異常な出来事を含む (例：自然災害)
- ✓ 債権者が依拠した不正確または変更された情報を含む
- ✓ 債権者が以前に依拠していなかった新情報を含む
- ✓ 債権者は6つの申請項目を収集済みであると推定され、後にそれらを受け取ったことが変更された状況であると主張することはできない

3.12 決済費用に影響を及ぼす事情変更

連邦法 (TILA/RESPA、CFPB) の下では、事情変更が決済費用に影響を及ぼすのは、見積費用が適用される許容範囲を超えて増加する原因となる場合、または10%累積許容範囲の費用について、合計が10%を超えて増加する原因となる場合です。例として、不動産を損傷させる自然災害、タイトル保険会社の倒産、境界紛争などの新たな情報が挙げられます。

- ✓ 該当するには、適用される許容範囲を超える増加を引き起こさなければならない
- ✓ 10%累積費用の場合、合計は10%を超えて増加しなければならない
- ✓ 例：自然災害、タイトル保険会社の破綻、隣人による境界の主張

3.13 消費者が要求した改訂と誠実性

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、消費者の要求により、推定費用を増加させる信用条件または決済の変更が行われる場合、債権者は改訂後のローン見積書を使用して許容範囲をリセットできる。ただし、許容範囲内の減少または増加を反映する再開示は許容範囲をリセットしない。その場合、債権者は引き続き元のローン見積書を基準として許容範囲を測定しなければならない。

- ✓ 費用を増加させる消費者要求の変更は、許容範囲のリセットを認める
- ✓ 変更が許容範囲内である場合、再開示のみでは許容範囲をリセットしない
- ✓ そのような場合、債権者は引き続き元のローン見積書を基準として許容範囲を測定しなければならない

3.14 金利ロック後の修正ローンエスティメート

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、ローンエスティメートが提供された時点で金利がロックされていなかった場合、金利をロックすると、金利、ポイント、貸し手クレジット、その他の金利依存費用が変更されることがあります。債権者は、金利がロックされた後、遅くとも3営業日以内に修正ローンエスティメートを提供しなければなりません。この要件は一度だけ適用され、他の費用が変更されない限り、その後の金利ロック延長について新たな修正LEは必要ありません。

- ✓ 金利ロック後、遅くとも3営業日以内に修正ローンエスティメートが必要
- ✓ 修正後の金利、ポイント、貸し手クレジット、その他の金利依存費用、および金利有効期限を反映しなければならない
- ✓ 修正LEの要件は一度だけ適用され、その後の金利ロック延長には適用されない

3.15 10営業日後のローン見積書の失効

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、消費者がローン見積書の交付または郵送後10営業日を超えて手続きを進める意思を示した場合、債権者は10営業日の経過以外に正当化なしで修正ローン見積書を発行できる。債権者が自発的に有効期限を延長した場合、その延長された日付が優先する。

- ✓ 10営業日はローン見積書の標準的な有効期限である
- ✓ 10営業日経過後に手数料を修正するために他の正当化は不要である
- ✓ 自発的に延長された有効期限（口頭または書面）が優先する有効期限となる

3.16 営業日の2つの定義

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、「営業日」について2つの異なる定義が適用されます。引き金となる事象（triggering event）から3営業日以内に改訂されたローン見積書（Loan Estimate）を提供する場合には、一般（標準）定義が適用されます。取引完了（consummation）前の4営業日間には、厳密定義が適用されます。つまり、日曜日および指定された連邦の法定祝日を除くすべての暦日です。

- ✓ 一般/標準の営業日定義は、3営業日の再開示期間に適用されます。
- ✓ 厳密定義（日曜日および連邦祝日を除くすべての暦日）は、取引完了前の4営業日間に適用されます。

3.17 クロージング・ディスクロージャー(Closing Disclosure)は許容範囲をリセットできる

連邦法(TILA/RESPA、CFPB)の下では、改訂されたローン・エスティメートと同様に、債権者は、状況変化その他の引き金となる事象が生じた場合、クロージング・ディスクロージャーまたは訂正されたクロージング・ディスクロージャーを用いて許容範囲をリセットできる。

- ✓ クロージング・ディスクロージャーまたは訂正されたクロージング・ディスクロージャーは許容範囲をリセットできる
- ✓ リセットには状況変化その他の引き金となる事象が必要である

3.18 総支払額の正確性に関する許容範囲

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）の下では、Closing Disclosure に開示される総支払額は、\$100 以下しか過少表示されていない場合、または開示が要求される金額より大きい場合、正確とみなされる。特定の借換え/差押えの状況では、別個の取消し（rescission）の許容範囲が適用される。

- ✓ 総支払額は、\$100 以下しか過少表示されていない場合、正確である（§ 1026.38(o)(1)）
- ✓ 総支払額は、開示が要求される金額より大きい場合、正確である
- ✓ Regulation Z の金融費用（finance charge）の許容範囲は、金融費用の誤開示に起因して誤りが生じた場合、総支払額にも及ぶ

CHAPTER 4

Closing Disclosure: Delivery and Content

4.1 クロージング・ディスクロージャー—般要件

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、ローン・エスティメート（Loan Estimate）を必要とするローンがクロージングに進む場合、債権者は取引の実際の条件と費用を反映したクロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）を提供しなければなりません。これはHUD-1および最終TIL開示を統合し、置き換えるものです。消費者は取引完了（consummation）の少なくとも3営業日前までにこれを受け取らなければなりません。取引完了前に実際の条件が変更された場合、修正された開示が必要となり、新たな3営業日の待機期間が発生することがあります。

- ✓ クロージング・ディスクロージャーはHUD-1および最終TIL開示に代わるものです
- ✓ 消費者は取引完了の少なくとも3営業日前までにこれを受け取らなければなりません
- ✓ § 1026.38に従い、取引の実際の条件と費用を書面で記載しなければなりません
- ✓ 修正された開示は、追加の3営業日の待機期間を発生させることがあります

4.2 コンサメーションはクロージングとは別個のものである

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、コンサメーションはクロージングまたは決済とは法的に別個の出来事ですが、しばしば同時に起こります。コンサメーションは、消費者がローンについて債権者に対して契約上の義務を負う時点で発生し、売主に対して義務を負う時点で発生するものではありません。これがいつ発生するかは適用される州法によって決まり、クロージング・ディスクロージャーの交付はコンサメーションの少なくとも3営業日前に行われなければなりません。

- ✓ コンサメーションは、消費者がローンについて債権者に対して契約上の義務を負う時点で発生する
- ✓ コンサメーションは、同時に発生する場合でも、クロージング/決済とは法的に別個である
- ✓ コンサメーションがいつ発生するかは、適用される州法によって決まる
- ✓ クロージング・ディスクロージャーは、コンサメーションの少なくとも3営業日前に交付されなければならない

4.3 3営業日前交付要件

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）の下で、債権者は、消費者が取引完了（consummation）の少なくとも3営業日前にクロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）を受け取ることを確実にする責任を負います。債権者は、開示文書の内容、交付、時期について責任を負います。

- ✓ 消費者は、取引完了の少なくとも3営業日前にクロージング・ディスクロージャーを受け取らなければなりません（§ 1026.19(f)(1)(ii)(A)）。
- ✓ 債権者は、内容、交付、時期に関する要件の遵守を確実にする法的責任を負います（§ § 1026.19(f)および1026.38）。
- ✓ 見積条件を提供する債権者は、誠実かつ相当な注意をもって行動しなければなりません。

4.4 受領時期ルールとメールボックス・ルール

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）の下では、対面で交付された場合、クロージング・ディスクロージャーは提供された日に受領されたものとされます。郵送または電子的に交付された場合、消費者は発送から3営業日後に受領したものと推定されます。ただし、債権者がより早い受領の証拠を有する場合は除きます。

- ✓ 対面交付 = 同日に受領（§ 1026.19(f)(1)(iii)）
- ✓ 郵送または電子交付 = 発送から3営業日後に受領したと推定
- ✓ 債権者は、より早い実際の受領の証拠に依拠できる

4.5 完結（Consummation）および営業日の定義

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）の下では、消費者は完結の少なくとも3営業日前にClosing Disclosureを受け取らなければなりません。完結とは、消費者が信用取引について契約上の義務を負う時であり、必ずしもクロージング／決済日ではありません。Closing Disclosureについて、営業日とは日曜日および連邦の法定休日を除くすべての暦日を意味します。

- ✓ 完結（Consummation） = 消費者が信用取引について契約上の義務を負う時（§ 1026.2(a)(13)）
- ✓ 営業日（Closing Disclosure） = 日曜日および連邦の法定休日を除くすべての暦日（§ 1026.2(a)(6)）
- ✓ タイムシェア取引の場合、Closing Disclosureは遅くとも完結時までには受け取らなければなりません

4.6 真正な個人的経済的緊急事態に対する放棄

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）の下では、消費者は、Closing Disclosure（クロージング・ディスクロージャー）を受け取った後、真正な個人的経済的緊急事態がある場合に限り、その緊急事態を説明する日付入りで署名された書面による陳述書を債権者に提出することにより、3営業日の待機期間を放棄または変更することができます。債権者は、あらかじめ印刷された放棄書式を提供することはできません。

- ✓ 放棄は、真正な個人的経済的緊急事態（§ 1026.19(f)(1)(iv)）の場合にのみ認められます。
- ✓ 消費者は、まずClosing Disclosureを受け取り、主たる責任を負うすべての消費者が署名した日付入りの書面による陳述書を提供しなければなりません。
- ✓ 債権者は、あらかじめ印刷された放棄書式を提供することが禁止されています。

4.7 クロージング・ディスクロージャーの目的

連邦法（TILA/RESPA。レギュレーションZに基づくCFPBのTRID規則により実施）の下で、クロージング・ディスクロージャーは最終的なローン条件とクロージング費用の明細書です。借主に交付される5ページの書式であり、以前のローン・エスティメートと比較しなければなりません。その内容はローン・エスティメートと対応していますが、取引完了時における法的義務の実際の条件を反映するように更新されます。

- ✓ クロージング・ディスクロージャーは、TILA/RESPA（TRID）に基づき連邦法で義務付けられた書式であり、CFPBが執行します。
- ✓ これは最終的なローン条件とクロージング費用の明細書であり、ローン・エスティメートと比較する必要があります。
- ✓ 金額と条件は、取引完了時における法的義務を反映するように更新されます。

4.8 ローン条件表

連邦法（§ 1026.38(b)）に基づき、ローン条件表は、ローン金額、金利、毎月の元金および利息を開示し、これらの金額がクロージング後に増加し得るかどうかを示します。また、ローンに期限前返済違約金またはバルーン支払いがあるかどうかを開示します。これはローン見積書のローン条件表を反映し、最終的な法的義務に合わせて更新されたものです。

- ✓ ローン条件表は、ローン金額、金利、毎月の元金および利息を示します。
- ✓ クロージング後にこれらの金額が増加し得るかどうかを開示します。
- ✓ ローンに期限前返済違約金またはバルーン支払いがあるかどうかを開示します。

4.9 クロージング時必要現金（Cash to Close）計算表

連邦法（§ 1026.38(i)）に基づき、3ページ目のクロージング時必要現金（Cash to Close）計算表により、借り手はローン見積書（Loan Estimate）の金額、最終（Final）金額を比較し、総クロージング費用、クロージング前に支払ったクロージング費用、頭金/借り手からの資金、手付金、借り手のための資金、売主クレジット、調整およびその他のクレジット、クロージング時必要現金を含む9項目について「この変更はありましたか？」に回答できます。項目が変更された場合、CD（クロージング・ディスクロージャー）は変更箇所を消費者に示さなければなりません。

- ✓ 表には、ローン見積書（Loan Estimate）、最終（Final）、「この変更はありましたか？」の3つの列があります。
- ✓ ローン見積書列の金額は、LEと一致させるため、最も近いドルに四捨五入されます。
- ✓ 総クロージング費用の増加が法的上限を超える場合、超過ドル額を開示し、消費者を貸し手クレジット（Lender Credit）へ案内しなければなりません。

4.10 5ページのローン計算表

連邦法（CFPB レギュレーションZ § 1026.38(o)）に基づき、クロージング・ディスクロージャーの5ページには、5つの主要なローン数値が開示されます。APRとTIPは、取引完了時点の条件を反映するよう、ローン・エスティメートから更新されます。

- ✓ 総支払額、金融費用、融資金額、APR、総利息率（TIP）を開示する
- ✓ APRはローン期間全体の総費用を率で表したものであり、金利ではない
- ✓ TIPはローン期間中に支払う総利息をローン金額に対する割合で表したものである
- ✓ APRとTIPは、取引完了時点の法的義務を反映するように更新されなければならない

4.11 標準のクロージング・ディスクロージャー様式とモデル様式

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、RESPAの対象となる連邦関連住宅ローン（ほとんどのモーゲージ）について、クロージング・ディスクロージャーの空欄様式は債権者が使用しなければならない標準様式であり、フォントサイズ、太字、網掛け、下線などのすべての要素を含みます。連邦関連住宅ローンではないその他の対象取引については、この様式はモデル様式であり、逐語的に使用する必要はありませんが、開示には同じ情報を実質的に類似した形式で含める必要があります。適切な見本様式を正確に記入して使用すれば、セーフハーバーが得られます。

- ✓ 連邦関連住宅ローンは、すべての書式要素を備えた標準のクロージング・ディスクロージャー様式を使用しなければなりません。
- ✓ 連邦関連でない対象ローンは、実質的に類似した内容と形式のモデル様式を使用できます。
- ✓ 適切な見本様式を適切に使用すると、セーフハーバーが得られます。

4.12 クロージング・ディスクロージャー (Closing Disclosure) 1ページ目の内容

連邦法 (TILA/RESPA、CFPB) に基づき、クロージング・ディスクロージャーの1ページ目には、一般情報、ローン条件表 (ローン金額、金利、毎月の元利金、期限前返済違約金、バルーン返済)、予想支払額表、およびクロージング時の費用表 (クロージング費用とクロージング時に必要な現金) が含まれます。

- ✓ 1ページ目では、一般情報、ローン条件、予想支払額、クロージング時の費用が開示されます
- ✓ ローン条件表には、ローン金額、金利、元利金 (P&I)、期限前返済違約金、バルーン返済が表示されます
- ✓ クロージング時の費用には、クロージング費用とクロージング時に必要な現金が表示されます

4.13 クロージング・ディスクロージャー 3ページ目の内容

連邦法 (TILA-RESPA、CFPB) の下で、クロージング・ディスクロージャーの3ページ目には、Calculating Cash to Close表とSummaries of Transactions表が含まれ、ローン・エスティメイトからの変更点を示し、借り手側と売り手側の取引 (借り手の支払額、支払済み金額、クローズ時の現金) を要約します。

- ✓ 3ページ目ではCalculating Cash to Close表を開示する (§ 1026.38(i))
- ✓ 3ページ目では借り手と売り手双方のSummaries of Transactions表を開示する (§ 1026.38(j)および(k))
- ✓ Calculating Cash to Close表はLoan Estimateと最終数値を比較し、変更点を説明する

4.14 認められる交付方法

連邦法 (TILA-RESPA、CFPB) の下では、クロージング・ディスクロージャー (Closing Disclosure) は、対面、郵送、または電子メールを含む電子的方法 (E-SIGN法の消費者同意要件の対象) で交付することができます。方法にかかわらず、消費者は取引成立 (consummation) の少なくとも3営業日前に実際に受領しなければなりません。

- ✓ 対面、郵送、または電子メールを含む電子的方法で提供できる (§ 1026.38(t)(3)(iii))
- ✓ 電子的交付はE-SIGN法 (15 U.S.C. 7001 et seq.) を遵守しなければならない
- ✓ 消費者は取引成立の少なくとも3営業日前にそれを受領しなければならない (§ 1026.19(f)(1)(ii)(A))

4.15 債権者に代わる決済エージェントによる交付

連邦法 (TILA-RESPA、CFPB) の下で、債権者は決済エージェントと契約して消費者にクロージング・ディスクロージャーを提供させ、作成責任を分担することができる。ただし、債権者は誤りや不備について法的責任を負い続ける。

- ✓ 債権者は決済エージェントを利用してクロージング・ディスクロージャーを提供することができる (§ 1026.19(f)(1)(v))
- ✓ 決済エージェントが交付する場合でも、債権者は誤りや不備について法的責任を負い続ける

4.16 売主のクロージング・ディスクロージャー責任

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）に基づき、決済エージェントは売主に対し、売主の取引の実際の条件を反映したクロージング・ディスクロージャーを提供する義務があります。これは消費者のクロージング・ディスクロージャーの写し、または売主専用の別個のディスクロージャーのいずれかである場合があります。

- ✓ 決済エージェントは、売主に対し、売主の実際の条件を反映したクロージング・ディスクロージャーを提供しなければならない（§ 1026.19(f)(4)(i)）。
- ✓ 売主は、買主のディスクロージャーの写し、または売主専用の別個のバージョンのいずれかを受け取ることができる。
- ✓ 売主が支払う不動産仲介手数料は開示されなければならない、省略することはできない。

4.17 複数の消費者への交付

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）の下では、取消可能な取引では、取消権を有する各消費者に対してClosing Disclosureを個別に交付しなければなりません。取消不能な取引では、主たる責任を負う消費者のいずれかに交付することができます。

- ✓ 取消可能な取引：取消権を有する各消費者は、Closing Disclosure（§ 1026.23）を受け取らなければなりません。
- ✓ 取消不能な取引：主たる責任を負う消費者のいずれかにDisclosureを交付することができます（§ 1026.17(d)）。

4.18 売主開示の交付タイミング

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）に基づき、決済エージェントは売主に対し、Closing Disclosureの写しを遅くとも取引完了日までに提供しなければなりません。

- ✓ 売主は、遅くとも取引完了日までにClosing Disclosureを受け取らなければなりません（§ 1026.19(f)(4)(ii)）。
- ✓ 売主の写しには、3日前の事前交付要件は適用されません。

4.19 ローン見積書およびクロージング・ディスクロージャーにおける売主クレジット

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、一般的な売主クレジットは手元資金計算表（Calculating Cash to Close）に表示されます。特定の売主クレジット（特定の手数料を相殺するもの）は、その手数料の総額または手元資金計算表に反映される場合があります。クロージング・ディスクロージャーでは、特定クレジットは売主支払い欄に表示され、一般クレジットは手元資金計算表および取引概要表に表示されます。2つの書式間でクレジットに重要な差異がある場合、消費者に詳細を確認するよう示す記載が必要です。

- ✓ 一般の売主クレジットは手元資金計算表に開示されます。特定の売主クレジットは特定の手数料を相殺するか、手元資金計算表に表示される場合があります
- ✓ クロージング・ディスクロージャーでは、特定の売主クレジットは売主支払い欄に記載され、一般クレジットは手元資金計算表および取引概要表に記載されます
- ✓ LEとCDの売主クレジット間の端数処理以外の差異は、消費者に詳細を確認するよう伝える記載を必要とします
- ✓ 売主が負担する費用をローン見積書から省略すると、その費用が後に増加した場合に誠実義務の許容範囲違反を引き起こす可能性があります（例：鑑定評価にはゼロ許容範囲が適用されます）

4.20 ローン情報セクションの内容

連邦法（§ 1026.38(a)(5)）に基づき、クロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）の1ページ目にあるローン情報の小見出しには、ローン期間、目的、商品、ローンの種類、債権者のローン識別番号（Loan ID #）、および債権者が要求する場合は住宅ローン保険の案件番号（MIC #）が開示される。これらの項目はローン見積書（Loan Estimate）と同じ定義を使用するが、取引完了時（consummation）の条件を反映するように更新される。

- ✓ ローン情報では、ローン期間、目的、商品、ローンの種類、Loan ID #、および（要求される場合は）MIC #を開示する。
- ✓ ローンの種類を選択肢には Conventional、FHA、VA が含まれる。
- ✓ これらの項目は Loan Estimate と同じ定義だが、取引完了時に更新される。

4.21 ローン費用およびその他の費用の構造

連邦法（§ 1026.38(f)-(h)）に基づき、2ページ目には決済費用の詳細（Closing Cost Details）がローン費用（Loan Costs）とその他の費用（Other Costs）に分けて記載され、借主支払（決済時 / 決済前）、売主支払（決済時 / 決済前）、および第三者支払（Paid by Others）の列があります。ローン費用には、オリジネーション・チャージ（Origination Charges）、借主が比較検討しなかったサービス（Services Borrower Did Not Shop For）、借主が比較検討したサービス（Services Borrower Did Shop For）が含まれます。ポイント（Points）などの必須項目は、不要であっても削除できません。

- ✓ 2ページ目の列は、借主支払、売主支払、第三者支払であり、それぞれ決済時 / 決済前があります。
- ✓ オリジネーション・チャージのポイント（Points）などの必須項目は、未使用であっても削除できません。
- ✓ ローン費用とその他の費用の表は、必要に応じて2aページと2bページに分割できます。

4.22 前払費用および決済時初回エスクロー支払額

連邦法（§ 1026.38(g)）の下では、その他の費用には、税金および政府手数料、前払費用、決済時初回エスクロー支払額、およびその他が含まれます。前払費用とは、最初の予定支払い前に支払われる項目です。住宅保険料、モーゲージ保険料、前払利息、固定資産税、および最大3つの追加項目があります。決済時初回エスクロー支払額の最後の項目は、Regulation Xに基づいて計算される総調整額です。

- ✓ 前払費用には、住宅保険、モーゲージ保険、前払利息、固定資産税が含まれます（さらに最大3項目）。
- ✓ 各前払項目には、適用期間と総額を表示する必要があります。
- ✓ 決済時初回エスクロー支払額の最後の項目は、Regulation Xに基づいて計算される総調整額です。

4.23 取引概要と預り金

連邦法（§ 1026.38(j),(k)）の下で、取引概要表は借主および売主に対する支払額または借主および売主からの受領額を示し、旧HUD-1に類似しています。預り金とは、売買契約に基づき信託口座に支払われた金額です。これがクロージング費用に充当される場合、表示される預り金から控除されますが、2ページ目に開示される不動産仲介手数料については控除されません。売主クレジットは、売主から消費者への一般的なクレジットです。

- ✓ 取引概要は借主と売主の金額を開示し、旧HUD-1に類似しています。
- ✓ 預り金 = 売買契約に基づき信託口座に支払われた手付金です。
- ✓ 2ページ目に開示される不動産仲介手数料については、預り金から控除されません。

4.24 借主のクロージング時現金（Cash to Close）の計算

Closing Disclosure の取引概要（Summaries of Transactions）では、借主の Cash to Close は、借主が支払うべき総額と既に支払済みの金額を合算して計算されます。連邦法（TILA/RESPA、CFPB が Regulation Z に基づき実施）の下、この開示書面は、借主がクロージング時に現金を持参しなければならないか、それとも現金を返金されるかを示します。

- ✓ クロージング時に借主が支払うべき総額は正の数として開示される
- ✓ 借主自身または借主に代わって既に支払われた総額は負の数として開示される
- ✓ 合計額は、正の場合は「借主から支払うクロージング時現金（Cash to Close From Borrower）」として、負の場合は「借主に返還されるクロージング時現金（Cash to Close To Borrower）」として開示され、いずれの場合も正の数として表示される

4.25 クロージング時に売主に支払われる金額

クロージング時に売主に支払われる金額は、売主が受け取る総額であり、主に売買価格に調整額および前払い項目を加えたものを基準とします。これは、CFPB規則Z § 1026.38(k)(1)に基づく連邦のクロージング・ディスクロージャー(Closing Disclosure)の要件です。

- ✓ 売主に支払われる金額には、物件の売買価格が含まれます。
- ✓ 売買に含まれるすべての動産の売買価格が含まれます。
- ✓ 調整額および売主が事前に支払った項目に対する調整(買主が負担する前払い項目)が含まれます。
- ✓ 製造住宅は、クロージング・ディスクロージャー上、動産とはみなされません。

4.26 決済時に売主が支払うべき金額

決済時に売主が支払うべき金額は売主の手取金を減額し、売主負担の費用、クレジット、および完済額を含みます。連邦法（CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(2)）に基づき、これらの金額は売主に支払われる金額から差し引かれます。

- ✓ 超過入金、決済時に売主が支払う決済費用、売主クレジットを含む。
- ✓ 第1および第2モーゲージローンの完済その他の売主の義務を含む。
- ✓ 売主が未払いの項目に対する調整を含む（例：買主が負担する後払い税金）。

4.27 売主のクロージング時現金精算額の計算

連邦法（CFPB規則Z § 1026.38(k)(3)）の下では、売主のクロージング時現金精算額は、売主に支払われる総額と売主が支払う総額を相殺し、クロージング時に売主が資金を受け取るのか、支払わなければならないのかを示します。

- ✓ クロージング時に売主に支払われる総額は正の値で、売主が支払う総額は負の値で表示する
- ✓ 合計が正の場合は「売主への現金」、負の場合は「売主からの現金」として開示する
- ✓ 合計額は常に正の数として開示する

4.28 クロージング・ディスクロージャー4ページ目のローン開示

クロージング・ディスクロージャーの4ページ目にある「このローンに関する追加情報」の下には、借り手にローンの重要な特徴を通知するローン開示表が含まれています。連邦規則Z § 1026.38(l)により義務付けられています。

- ✓ 将来の購入者がローンを引き受けられるかどうかを開示します。
- ✓ デマンド条項（Demand Feature）、延滞支払条件、および負の償却（Negative Amortization）の可能性を開示します。
- ✓ 貸し手の一部支払（Partial Payments）方針、および借り手が物件に担保権（Security Interest）を設定することを開示します。
- ✓ 支払いを怠った場合、借り手が物件を失う可能性があることを明記します。

4.29 エスクロー口座の開示

連邦法（CFPB Regulation Z § 1026.38(l)(7)）に基づき、Closing Disclosure はエスクロー（インパウンド）口座が設定されているかどうかおよび関連金額を開示しなければなりません。エスクローが設定されない場合、推定物件費用と免除手数料があればその手数料を開示します。

- ✓ エスクローが設定される場合：第1年次のエスクロー対象および非エスクロー対象物件費用、初回エスクロー支払額、毎月のエスクロー支払額を開示する
- ✓ エスクローがない場合：第1年次の推定物件費用およびエスクロー免除手数料があればそれを開示する
- ✓ 物件費用には固定資産税、住宅所有者保険、HOA/マンション/協同組合費、地代、借地権支払額が含まれる
- ✓ 初回エスクロー支払額は2ページ目に表示されるクロージング時の初回支払額の小計に等しい

4.30 その他の開示事項表

連邦法（CFPB レギュレーション Z § 1026.38(p)）に基づき、その他の開示事項表は、借り手に対し、鑑定評価の権利、契約の詳細、フォークロージャー後の責任、借り換え、および利息の税控除について通知します。

- ✓ 借り手があらゆる鑑定評価書の写しを受け取る権利を開示する。
- ✓ 州法がフォークロージャー後の責任から借り手を保護するかどうかを開示する。
- ✓ 借り換えの可否およびローン利息の税控除に関する記載を開示する。

4.31 鑑定評価の開示要件

連邦法（レギュレーション Z § 1026.37(m)(1)）に基づき、高価格住宅ローン（Higher-Priced Mortgage Loans）および平等信用機会法（Equal Credit Opportunity Act）の対象となるローンについては、鑑定評価に関する通知（appraisal statement）を提供し、借り手に、クロージングの少なくとも3日前に追加費用なしで鑑定評価書の写しを提供しなければならないことを伝えなければならない。

- ✓ 高価格住宅ローン（12 CFR 1026.35で定義）およびECOA対象ローンに必要
- ✓ 貸し手は、クロージングの少なくとも3日前に追加費用なしで鑑定評価書の写しを提供しなければならない

4.32 クロージング・ディスクロージャー 2ページ目 費用の詳細

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）に基づき、クロージング・ディスクロージャーの2ページ目では、「クロージング費用の詳細（Closing Cost Details）」という見出しの下に、ローン費用（Loan Costs）とその他の費用（Other Costs）の表が開示されます。ローン費用には、オリジネーション手数料、借主が自ら業者を選定しなかったサービス、借主が自ら業者を選定したサービスが含まれます。その他の費用には、税金/政府手数料、前払金、初回エスクロー支払金、その他の項目が含まれます。

- ✓ 2ページ目には、「クロージング費用の詳細」の下にローン費用とその他の費用が表示されます。
- ✓ ローン費用は、オリジネーション手数料、借主が選定しなかったサービス、借主が選定したサービスに分けられます。
- ✓ その他の費用には、政府手数料、前払金、初回エスクロー支払金が含まれます。

4.33 代替のペイオフおよび支払一覧表

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）に基づき、売主のいない取引、および第1順位抵当権のクロージング・ディスクロージャーが売主取引全体を対象とする同時の下位抵当権ローンについては、取引概要表に代えてペイオフおよび支払一覧表を使用することができます。

- ✓ 売主のいない取引では、代替のペイオフおよび支払一覧表を使用できます（§ 1026.38(e)(4) および (t)(5)(vii)(B)）。
- ✓ 元本の減額（例：許容誤差違反を是正するため）は、取引概要表または代替のペイオフおよび支払一覧表に開示されます。

4.34 その他の費用および貸し手クレジット

連邦法（§ 1026.38(g)(4), (h)）の下では、「その他」の項目には、ローン見積書（Loan Estimate）に必要とされない費用、たとえば不動産仲介手数料、決済時に支払うHOA/コンドミニアム費用、住宅保証、検査費用などが含まれます。総クロージング・コスト（借り手支払い）は、すべての消費者クロージング・コストから貸し手クレジットを差し引いた額です。一般的な貸し手クレジット（出所を問わず）は貸し手クレジットとして表示され、超過請求を相殺するための控除も含まれます。

- ✓ その他の費用には、不動産仲介手数料、HOA/コンドミニアム費用、住宅保証、検査費用が含まれます。
- ✓ 総クロージング・コスト（借り手支払い）＝消費者クロージング・コスト－貸し手クレジット。
- ✓ 手付金（earnest money deposit）は、CD（クロージング・ディスクロージャー）上の不動産仲介手数料の金額に影響しません。

CHAPTER 5

Corrected Closing Disclosures

5.1 新たな3日間の待機期間を発生させる3つの変更

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）の下では、取引完了（consummation）前の3つの変更のみが新たな3営業日の待機期間を発生させます。開示されたAPRが不正確になる、ローン商品が変更される、または前払い違約金が追加される場合です。その他のすべての変更は、取引完了時またはその前に修正開示を必要としますが、新たな待機期間は必要ありません。

- ✓ 開示されたAPRが不正確になった場合、新たな3日間の待機期間が必要（§ 1026.19(f)(2)(ii)(A)）
- ✓ ローン商品が変更された場合、新たな3日間の待機期間が必要（§ 1026.19(f)(2)(ii)(B)）
- ✓ 前払い違約金が追加された場合、新たな3日間の待機期間が必要（§ 1026.19(f)(2)(ii)(C)）
- ✓ その他のすべての変更は、取引完了時またはその前に修正開示を必要とし、新たな待機期間は不要（§ 1026.19(f)(2)(i)）

5.2 初回クロージング・ディスクロージャー後のレートロック

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、債権者がクロージング・ディスクロージャーを提供した後に金利がレートロックされ、その結果として手数料または条件が不正確になった場合、債権者は取引完了時またはその前に修正済みクロージング・ディスクロージャーを提供しなければなりません。レートロックにより以前に開示されたAPRが不正確になる場合、新たな3営業日の待機期間が発生します。

- ✓ レートロックにより手数料または条件が不正確になる場合、修正済みクロージング・ディスクロージャーが必要です
- ✓ レートロックによって手数料/条件が不正確にならない場合、修正済みクロージング・ディスクロージャーは不要です
- ✓ レートロックによりAPRが不正確になる場合、修正済み開示書面は取引完了の少なくとも3営業日前に提供されなければなりません
- ✓ 修正済み開示書面は、合理的に利用可能な最善の情報に基づいて更新されなければなりません

5.3 必要な修正の3つのカテゴリー

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）の下では、変更により開示内容が不正確になる場合、変更されたすべての条件を含む修正済み Closing Disclosure が必要です。3つのカテゴリーがあります：新たな待機期間を要する完結（consummation）前の変更、これを要しない完結前の変更、そして完結後の変更です。

- ✓ § 1026.19(f)(2) に基づき、修正は3つのカテゴリーで必要です：新たな待機期間を伴う完結前、待機期間を伴わない完結前、完結後
- ✓ 修正済み Closing Disclosure には、変更されたすべての条件が含まれなければなりません
- ✓ 修正済み Closing Disclosure は、変更事情または引き金となる事象が生じた場合に、許容範囲（tolerances）をリセットするために使用できます

5.4 APRの不正確性と過大表示APR

連邦法（TILA-RESPA、CFPB）の下では、APRの変更が新たな待機期間を発生させるかどうかは、§ 1026.22(a)に基づくAPRの正確性によって決まります。過大表示されたAPRであっても、Regulation Zの下では不正確とみなされる可能性があり、新たな待機期間が必要となる場合があります。

- ✓ APRの正確性は § 1026.22(a)に基づいて判断され、§ 1026.22(a)(4)に特別な住宅ローン規則があります。
- ✓ 過大表示されたAPRは依然として不正確である可能性があり、新たな3日間の待機期間を発生させることがあります。

5.5 消費者のクロージング開示検査権

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）に基づき、APR、ローン商品、または前払い違約金の追加以外の変更については、債権者は決済日までにクロージング開示を提供する義務を負いません。ただし、消費者は決済前営業日中にクロージング開示を検査する権利を有し、その検査対象となる開示は、その時点で債権者が認識している任意の費用または条件調整を反映する必要があります。

- ✓ APR/商品/前払い違約金以外の変更については、修正されたクロージング開示は決済日までに提供すればよいです
- ✓ 消費者は決済前営業日中にクロージング開示を検査する権利があります
- ✓ 検査対象となるクロージング開示は、検査時に債権者が認識している調整を反映する必要があります
- ✓ 債権者は、決済代理人に消費者がクロージング開示を検査することを認めるよう手配することができます

5.6 取引完了後の訂正済みクロージング・ディスクロージャー

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、取引完了後30暦日以内に決済関連の事象が発生し、クロージング・ディスクロージャーが不正確になり、消費者の支払額が変わる場合、債権者は訂正済みクロージング・ディスクロージャーを提供しなければなりません。訂正済みディスクロージャーは、債権者が十分な情報を受け取った後、遅くとも30暦日以内に交付または郵送しなければなりません。

- ✓ 取引完了後30暦日以内の決済事象により消費者の支払額が変わる場合、訂正済みクロージング・ディスクロージャーが必要です。
- ✓ 十分な情報を受け取ってから30暦日以内に、訂正済みディスクロージャーを交付または郵送しなければなりません。
- ✓ 日割り利息の変更のみでは、訂正済みクロージング・ディスクロージャーは必要となりません。
- ✓ 訂正が必要な例は、開示された額と異なる記録手数料です。税金の増額などの無関係な事象は訂正を必要としません。

5.7 事務的誤りと60日間の訂正期間

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）に基づき、債権者は、数値以外の事務的誤りを訂正し、許容誤差違反の是正を文書化するために、取引完了後60暦日以内に訂正されたClosing Disclosureを提供しなければなりません。誤りが事務的誤りとされるのは、数値開示または時期・交付要件に影響を与えない場合に限られます。

- ✓ 数値以外の事務的誤りは、取引完了後60暦日以内に訂正しなければなりません
- ✓ 誤りが事務的誤りとされるのは、数値開示または時期・交付要件に影響を与えない場合に限られます
- ✓ 誤った決済サービス提供者を記載することは事務的誤りに当たりますが、誤った不動産住所（交付に影響する）は事務的誤りではありません

5.8 売主向け決済エージェント修正開示書

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、決済エージェントは、完了後30日以内の決済関連事象により開示内容が不正確になり、売主が実際に支払った金額が変更される場合、修正されたクロージング・ディスクロージャーを提供しなければなりません。十分な情報を受け取ってから30暦日以内に交付または郵送しなければなりません。

- ✓ 決済エージェントは、完了後30日以内の事象による売主支払額の変更について、クロージング・ディスクロージャーを修正しなければなりません
- ✓ 修正された開示書は、十分な情報を受け取ってから30暦日以内に交付または郵送されなければなりません

CHAPTER 6

Special Transactions and Post-Consummation Disclosures

6.1 建設ローンの適用範囲

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下で、不動産または協同組合ユニットによって担保されたクローズドエンド消費者信用取引である建設ローンは、TILA-RESPA規則の対象となります。オープンエンド（HELOC）、事業目的、または非消費者向け建設ローンは対象外です。

- ✓ 不動産または協同組合ユニットによって担保されたクローズドエンド消費者建設ローンは、TILA-RESPA規則の対象です
- ✓ オープンエンド、事業目的、または非消費者向け建設ローンは対象外です

6.2 単一取引対二取引の開示オプション

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下で、債権者は建設・永久ローンを1つの取引として開示すること（両フェーズを対象とする単一のLoan EstimateおよびClosing Disclosure）も、2つの別個の取引として開示すること（各フェーズごとの別個のLEおよびCD）もできる。この選択は、クロージングが1回か2回かとは無関係である。

- ✓ 建設・永久ローンは、1つの取引として、または2つの別個の取引として開示できる
- ✓ 2つの取引として開示することは、2回の別個のクロージング、証書（notes）、または契約を必要としない
- ✓ 建設と永久のクロージングが別個であっても、単一の取引として開示できる
- ✓ 付録D（Appendix D）は、複数回払出し建設ローンの利息を推定する方法を提供する

6.3 建設ローンにおけるローン見積書の提供時期

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）に基づき、2件の取引に関する開示の場合、債権者は各段階の申込みから3営業日以内にローン見積書を提供しなければなりません。両方の申込みが同時に行われる場合、ローン見積書はその申込みから3営業日以内に提供される必要があります。恒久段階について別個の開示を用いる場合、取引完了の60日前より前であればいつでも修正ローン見積書を提供できます。

- ✓ 各段階の申込みを受領した日から3営業日以内にローン見積書を交付または郵送しなければならない
- ✓ 両方の段階を一緒に申し込む場合、ローン見積書は結合された申込みから3営業日以内に提供される必要がある
- ✓ 恒久段階について別個の開示を用いる場合、取引完了の60日前まで修正ローン見積書が認められる

6.4 追加のTILA-RESPA開示

連邦法（TILA-RESPA規則、CFPB）の下では、ローン・エスティメート（Loan Estimate）およびクロージング・ディスクロージャー（Closing Disclosure）に加えて、同規則は、債権者およびサービスが提供する特定の取引完了後（post-consummation）開示にも影響します。これには、エスクロー終了通知（§ 1026.20(e)）および一部支払方針開示（§ 1026.39(a)および(d)）が含まれます。§ 1026.20に基づく金利調整通知など、他のRegulation Z通知は依然として要求される場合があります。

- ✓ TILA-RESPA規則には、エスクロー終了通知（§ 1026.20(e)）および一部支払方針開示（§ 1026.39）が含まれる。
- ✓ § 1026.20に基づく金利調整通知は、統合開示に加えて依然として要求される場合がある。

6.5 エスクロー閉鎖通知の時期と範囲

連邦法（Regulation Z § 1026.20(e)、CFPB）に基づき、この要件が適用されるローンについて、債権者またはサービスは、消費者のエスクロー口座が解約される遅くとも3営業日前までにエスクロー閉鎖通知を提供しなければなりません。この通知は、不動産または住居に対する第一順位のリーエンによって担保されたクローズドエンド消費者信用取引に関連して設定されたエスクロー口座を解約する前に提供する必要があります。ただし、リバースモーゲージは除きます。住居には、モバイルホームまたは協同組合ユニットが含まれます。

- ✓ エスクロー閉鎖通知は、エスクロー口座が解約される少なくとも3営業日前に提供されなければなりません（§ 1026.20(e)(5)）。
- ✓ 不動産または住居に対する第一順位のリーエンによって担保されたクローズドエンド取引に適用され、リバースモーゲージは除外されます。
- ✓ 住居には、モバイルホームまたは協同組合ユニットが含まれます（§ 1026.2(a)(19)）。

6.6 エスクロー閉鎖通知書の必要記載事項

連邦法（TILA、Regulation Z § 1026.20(e)、CFPBが執行）の下、消費者のエスクロー（インパウンド/トラスト）口座が取り消される場合、債権者およびサービスはエスクロー閉鎖通知を提供しなければなりません。通知には、消費者がエスクロー口座を失う結果、特に今後は固定資産税と住宅所有者保険を直接支払わなければならないことを理解できるよう、特定の義務的開示事項を含めなければなりません。

- ✓ 通知には、エスクロー口座が閉鎖される日付、当該口座がインパウンド口座またはトラスト口座とも呼ばれ得ること、および閉鎖理由を開示しなければなりません。
- ✓ エスクローがなければ、消費者はすべての不動産関連費用（税金、住宅所有者保険）を直接支払わなければならない。場合によっては年1回または2回の高額な支払いになることを警告しなければなりません。
- ✓ 請求されるすべての「エスクロー閉鎖手数料」を項目別に示す「お客様の負担額」表を含めなければなりません。
- ✓ 不動産関連費用を支払わなかった場合の結果を記載し、詳細情報のための電話番号を提供しなければなりません。

6.7 エスクロー閉鎖通知の送達時期

連邦法（Regulation Z § 1026.20(e)(5)、CFPB）の下では、エスクロー閉鎖通知を送達する時期は、消費者がキャンセルを請求したか、別の理由でキャンセルされたかによって異なります。受領の判断にはメールボックス・ルールが適用されます。

- ✓ 消費者がキャンセルを請求した場合、消費者は口座が閉鎖される遅くとも3営業日前までに通知を受け取らなければなりません。
- ✓ その他の理由でキャンセルされた場合、消費者は口座が閉鎖される遅くとも30営業日前までに通知を受け取らなければなりません。
- ✓ メールボックス・ルールの下では、対面で交付されない場合、通知が郵送または交付された後3営業日目に消費者が通知を受領したものとみなされます。
- ✓ 営業日とは、日曜日および指定された連邦法定祝日を除くすべての暦日を意味します（Closing Disclosureに使用される「specific」営業日の定義）。

6.8 建設ローンの価値開示

連邦法（TILA/RESPA、CFPB）の下では、債権者が売買価格または価値を開示するかどうかは、取引に売主が含まれるか、および売買価格が判明しているかによって決まります。売主がいる場合は契約上の売買価格を開示し、売主がいらない場合（例：消費者がすでに土地を所有している場合）は、鑑定評価が存在すれば鑑定評価額を、存在しなければ推定価額を開示します。

- ✓ 売主がいる取引では、契約上の売買価格を開示する。LE上で不明な場合は、推定額または鑑定評価額を開示する。
- ✓ 売主がいらない取引では、鑑定評価が存在すれば鑑定評価額を開示し、そうでなければ推定価額を開示する。
- ✓ クローリング・ディスクロージャーでは、信用取引を承認するために使用された価値を開示し、承認に使用された場合は改良も含める。
- ✓ 自らの推定額がない場合、債権者は申込時に消費者が提供した推定額を使用することができる。

6.9 エスクロー終了通知の形式要件

連邦法（Regulation Z § 1026.20(e)(4)、CFPB）に基づき、エスクロー終了通知は、消費者にとって明確かつ目立つものであることを確保するため、特定の形式基準を満たさなければならず、Regulation Z 付録Hのモデル様式H-29に準拠しています。

- ✓ 開示事項は明確かつ目立つものでなければならず、合理的に理解可能な形式で、容易に気付くことができなければならない。
- ✓ 少なくとも10ポイントのフォントで書かれなければならない。
- ✓ 他の資料とは別に、1ページ文書の表面にまとめて記載されなければならず、モデル様式H-29と実質的に同様でなければならない。

CHAPTER 7

Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits

7.1 住宅モーゲージ利息控除の債務限度額

連邦法（IRSが管理する内国歳入法）の下で、納税者は適格債務の一定額について住宅モーゲージ利息を控除できます。現在の限度額は、債務の最初の75万ドル（既婚者が別々に申告する場合は37万5,000ドル）です。2017年12月16日より前に発生した取得債務には、より高い100万ドル（既婚者が別々に申告する場合は50万ドル）の限度額が適用されます。

- ✓ 現在の取得債務の控除限度額は75万ドル（既婚者が別々に申告する場合は37万5,000ドル）です。
- ✓ 2017年12月16日より前に発生した債務には、より高い100万ドル（既婚者が別々に申告する場合は50万ドル）の限度額が適用されます。
- ✓ ドル限度額は、主たる住宅と第二住宅のモーゲージを合算したものに適用されます。

7.2 ホームエクイティローンの利息制限

連邦法の下では、ホームエクイティローンまたはクレジットラインの利息は、ローンの資金がそのローンの担保となる住宅を購入、建築、または実質的に改良するために使用された場合にのみ控除できます。資金が他の目的（例：自動車の返済や個人的な支出）に使用された場合、その利息は、債務がいつ発生したかに関係なく控除されません。

- ✓ ホームエクイティローンの利息は、資金が担保住宅を購入、建築、または実質的に改良する場合にのみ控除できます
- ✓ そのローンは、納税者の主たる住宅または第二住宅（適格住居）によって担保されなければなりません
- ✓ この制限は、債務がいつ発生したかに関係なく適用されます

7.3 住宅モーゲージ利息を控除するための条件

連邦法の下では、住宅モーゲージ利息とは、主たる住宅またはセカンドハウスを担保とするローンに対して支払われた利息をいいます。これを控除するには、納税者はForm 1040/1040-SRを提出し、Schedule Aで項目別控除を行わなければならない、モーゲージは納税者が所有権利益を有する適格住宅に対する担保債務でなければなりません。借り手と貸し手の双方が、そのローンの返済を意図している必要があります。

- ✓ 納税者はSchedule A(Form 1040)で控除を項目別に申告しなければならない
- ✓ モーゲージは、所有権利益を有する適格住宅に対する担保債務でなければならない
- ✓ 借り手と貸し手の双方が、そのローンの返済を意図していなければならない

7.4 全額控除可能な利子の3つの区分

連邦法の下では、住宅ローンが次の3つの区分のいずれかに該当する場合、すべての住宅ローン利息は全額控除できます：(1) 1987年10月13日以前に借り入れたグラントファザリング債務、(2) 1987年10月13日より後、2017年12月16日より前の住宅取得債務で総額100万ドル以下（MFSの場合は50万ドル）、または(3) 2017年12月15日より後の住宅取得債務で総額75万ドル以下（MFSの場合は37万5千ドル）。

- ✓ 1987年10月13日以前のグラントファザリング債務は、金額制限なしで全額控除できます
- ✓ 2017年12月16日より前の住宅取得債務の限度額は100万ドル（MFSの場合は50万ドル）です
- ✓ 2017年12月15日より後の住宅取得債務の限度額は75万ドル（MFSの場合は37万5千ドル）です

7.5 住宅取得債務の定義と限度額

連邦法の下で、住宅取得債務とは、1987年10月13日以降に適格住宅を購入、建設、または実質的に改良するために借り入れ、その住宅を担保とするモーゲージです。限度額は、2017年12月16日より前に担保された債務については100万ドル(MFS、夫婦別々申告の場合は50万ドル)、2017年12月15日より後に担保された債務については75万ドル(MFS、夫婦別々申告の場合は37万5千ドル)です。これらの限度額は、グラントファザード債務によって減額されます。

- ✓ 住宅取得債務は、適格住宅を購入、建設、または実質的に改良するために使用されなければならない
- ✓ 2017年12月16日より前の限度額は100万ドル(MFS、夫婦別々申告の場合は50万ドル)、2017年12月15日より後の限度額は75万ドル(MFS、夫婦別々申告の場合は37万5千ドル)
- ✓ 取得債務の限度額は、グラントファザード債務によって減額される(ゼロ未満にはならない)

7.6 担保付債務要件

連邦法の下では、モーゲージ利息は債務が担保付である場合にのみ控除できます。担保付債務とは、納税者が証書（モーゲージ、信託証書、または土地契約）に署名し、住宅を当該債務の担保とし、債務不履行時に住宅で当該債務を弁済できるようにし、かつ当該債務が適用される州法/地方自治体法の下で登記され、またはその他の方法で対抗要件を具備しているものをいいます。

- ✓ その証書は、住宅を債務の支払いのための担保としなければならない。
- ✓ 債務不履行の場合、住宅で当該債務を弁済できなければならない。
- ✓ 当該債務は、州法/地方自治体法の下で登記され、またはその他の方法で対抗要件を具備しなければならない。

7.7 適格住宅の定義

連邦法の下では、適格住宅とは納税者の主たる住宅または第二住宅です。住宅には、睡眠、調理、トイレの設備を備えた一戸建て住宅、コンドミニウム、協同組合住宅、モバイルハウス、ハウストレーラー、またはボートが含まれます。納税者は同時に一つの主たる住宅しか持つことができません。

- ✓ 住宅が適格となるには、睡眠、調理、トイレの設備を備えていなければなりません。
- ✓ 納税者は、いかなる時点でも主たる住宅を一つしか持つことができません。
- ✓ 主たる住宅または第二住宅以外の住宅の利息は、事業または投資目的の場合にのみ控除できます。

7.8 借り換えられた住宅取得債務

連邦法の下では、住宅取得債務を借り換えるために使用された担保債務は、借り換え直前の旧モーゲージ元本残高までに限り、住宅取得債務として扱われます。住宅の購入、建築、または実質的な改良に使用されなかった追加額は、取得債務には該当しません。

- ✓ 借り換えられた取得債務は、旧モーゲージの残存元本までのみ適格となります。
- ✓ 住宅の改良に使用されなかった追加のキャッシュアウトは、住宅取得債務ではありません。
- ✓ 借り換えられた債務は、適格住宅によって担保され続けなければなりません。

7.9 グランドファザード債務

連邦法の下では、1987年10月14日より前に借り入れられたモーゲージ（および1987年10月13日時点でその住宅により担保され、その後継続して担保されていたもの）はグランドファザード債務です。グランドファザード債務の利子はすべて、資金の用途にかかわらず全額控除可能ですが、グランドファザード債務の額は住宅取得債務限度額を減らします。

- ✓ グランドファザード債務は、1987年10月13日およびそれ以降、適格住宅によって担保されていた
- ✓ グランドファザード債務では、資金がどのように使用されたかは問題になりません
- ✓ グランドファザード債務の利子は全額控除可能ですが、住宅取得債務限度額を減らします

7.10 セカンドハウスの賃貸使用ルール

連邦法の下では、賃貸に供されていないセカンドハウスは、個人的使用がなくても適格住居として扱うことができます。年の一部を賃貸する場合、納税者は、公正賃貸料で賃貸された日数の14日を超える期間、または賃貸日数の10%を超える期間、どちらか長い期間、その住居として使用しなければなりません。そうでなければ、セカンドハウスではなく賃貸物件として扱われます。

- ✓ 賃貸に出されていないセカンドハウスは、その年に個人的使用が全くなくても適格となります。
- ✓ 賃貸する場合、14日を超えるか、賃貸日数の10%を超えて使用する必要があり、どちらか長い方が適用されます。
- ✓ 適格なセカンドハウスとして扱えるのは、年間で1つのセカンドハウスのみです。

7.11 住宅の購入/建設に使用されたものとして扱われるモーゲージ

連邦法の下では、適格住宅を担保とするモーゲージは、その融資資金が住宅の購入/建設/改良に直接使用されていなくても、モーゲージの借入れ前90日以内または借入れ後90日以内に住宅を購入した場合、または建設/改良工事の前24か月以内もしくは工事後90日以内にモーゲージを借り入れた場合には、取得債務として扱われることがあります。

- ✓ モーゲージの前後90日以内に購入された住宅は取得債務として扱うことができる
- ✓ 完成後90日以内に借り入れたモーゲージは、完成前24か月以内に発生した費用を対象とする
- ✓ 取得債務は住宅の取得原価に重要な改良費を加えた額に限定される

CHAPTER 8

Points

8.1 ポイントの定義と一般規則

連邦法の下では、ポイントとは借り手が住宅モーゲージを取得するために支払う費用です（ローン組成手数料、最大ローン手数料、ローン割引、またはディスカウント・ポイントとも呼ばれます）。ポイントは前払利息であるため、一般規則では、支払った年に全額控除するのではなく、ローンの期間にわたって比例配分して控除する必要があります。

- ✓ ポイントはローン組成手数料、ローン割引、またはディスカウント・ポイントと呼ばれることがあります
- ✓ 一般規則：ポイントはローンの期間にわたって比例配分して控除される前払利息です
- ✓ 売り手が借り手のモーゲージのために支払ったポイントは、借り手が支払ったものとして扱われます

8.2 支払った年にポイントを全額控除する

連邦法の下では、9つの要件をすべて満たす場合、ポイントは支払った年に全額控除できます。これには以下が含まれます。ローンが主たる住居によって担保されていること、ポイントの支払いがその地域で確立された商慣行であること、ポイントが地域の基準を超えないこと、現金主義会計が用いられていること、ローンが主たる住居を購入または建築するためのものであること、ポイントが元本の割合として計算され、精算明細書に明確に表示されていること。

- ✓ ローンは納税者の主たる住居によって担保され、かつ、その主たる住居を購入または建築するために使用されなければならない
- ✓ ポイントの支払いは確立された慣行であり、地域の基準を超えてはならない
- ✓ ポイントは元本の割合として計算され、精算明細書に明確に表示されなければならない

8.3 セカンドハウスおよび借り換えに関するポイント

連邦法の下では、セカンドハウスを担保とするローンに対して支払ったポイントは、支払った年に全額控除することはできず、ローンの全期間にわたって控除する必要があります。同様に、モーゲージを借り換えるために支払ったポイントは、一般に支払った年に全額控除することはできませんが、主たる住宅の大幅な改良に関連する部分は全額控除できる場合があります。

- ✓ セカンドハウスのポイントは、支払った年ではなく、ローンの全期間にわたって控除する必要があります
- ✓ 借り換えポイントは、一般にローンの全期間にわたって控除されます
- ✓ 主たる住宅を大幅に改良するためのローンのポイントは、要件1〜6を満たす場合、全額控除できます

8.4 サービスに対して請求される金額はポイントではない

連邦法の下では、貸し手が特定のサービスに対して請求する金額は、控除可能な利息またはポイントではありません。これには、鑑定手数料、VA資金調達手数料、住宅ローン保険料、公証人手数料、およびモーゲージ・ノートまたは信託証書の作成費用が含まれます。

- ✓ サービス料金（鑑定、公証、VA資金調達手数料）はポイントとして控除できない
- ✓ これらの金額は、支払った年にもローン期間中にも控除できない
- ✓ ポイントは前払利息でなければならない、特定のサービスに対する支払いではない

8.5 売主が支払ったポイント

連邦法の下では、売主が支払ったポイント（ローン設定手数料を含む）は、買主が支払ったものとして扱われます。買主は、住宅の基礎価額(basis)を売主が支払ったポイント分だけ減額しなければならず、またそれを控除することができます。売主は、これらを利息として控除することはできませんが、実現額(amount realized)を減らす売却費用として扱います。

- ✓ 買主は、売主が支払ったポイントを買主自身が支払ったものとして扱い、その金額だけ住宅の基礎価額を減額する
- ✓ 売主は、売主が支払ったポイントを利息として控除することはできない — それらは売却費用である
- ✓ 買主は、支払年度に控除が認められるためのすべての要件を満たす場合、支払年度に売主が支払ったポイントを控除することができる

CHAPTER 9

FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers

9.1 源泉徴収の対象となる外国人

連邦法(IRS)の下では、米国源泉所得(USRPIの処分を含む)に対する源泉徴収は外国人にのみ適用され、米国人には適用されません。外国人には、非居住外国人個人、外国法人、外国パートナーシップ、外国信託、外国遺産が含まれます。不動産取引で源泉徴収が必要かどうかを判断する上で、受取人/売主が外国人か米国人かを見極めることが中心となります。

- ✓ 源泉徴収は、受取人/譲渡人が外国人の場合にのみ適用され、米国人は免除されます。
- ✓ 非居住外国人とは、米国市民または居住外国人ではない個人をいいます。
- ✓ 居住外国人(グリーンカードテストまたは実質的滞在テスト)は米国人として扱われ、非居住者源泉徴収の対象ではありません。

9.2 源泉徴収義務者の責任

連邦法（IRS）に基づき、源泉徴収義務者は、源泉徴収すべきすべての税について、外国人の自身の納税義務とは独立して個人的に責任を負う。不動産取引では、このことにより、外国人売主からの購入に際して買主/譲受人（またはその代理人）が源泉徴収を行う責任を負う。源泉徴収を怠った場合、その代理人は税、利息、および罰則に晒される。

- ✓ 源泉徴収義務者は、源泉徴収すべき全額の税について個人的に責任を負う
- ✓ この責任は、外国人の米国における納税義務とは独立している
- ✓ 源泉徴収義務者が源泉徴収を怠り、外国人が納税しない場合、両者が税、利息、および罰則について責任を負う

9.3 不動産関連支払に対する連邦源泉徴収税率

連邦法（IRS Publication 515、Chart C）に基づき、租税条約により軽減されない限り、外国人への支払には特定の法定源泉徴収税率が適用されます。不動産試験の受験者は、FIRPTA関連の税率と一般的なデフォルト税率を理解しておく必要があります。米国の貿易または事業に実質的に関連しない米国源泉所得に対する一般税率は30%です。

- ✓ USRPIの処分には15%の源泉徴収が適用されます（一定の事業体分配については21%）。
- ✓ 第1446条(f)に基づくパートナーシップ持分の処分には10%の源泉徴収が適用されます。
- ✓ 源泉徴収の対象となるその他のすべての米国源泉所得に対するデフォルト源泉徴収率は30%です。
- ✓ 賃料（不動産所得）は、ECIとして扱われるか条約により軽減されない限り、30%の源泉徴収の対象となるFDAP所得です。

9.4 USRPI 処分時の FIRPTA 源泉徴収

連邦法（FIRPTA、第1445条、IRSが執行）の下で、外国人が米国不動産権益（USRPI）を処分する場合、所得税の源泉徴収の対象となります。譲受人（買主）は、売主が外国人であるかどうかを確認する責任があり、譲渡人が外国人であり、買主が源泉徴収を怠った場合、買主はその税について個人的に責任を負うことがあります。

- ✓ FIRPTAは、IRC第1445条に基づき、外国人によるUSRPIの処分に適用される
- ✓ 譲受人/買主は、譲渡人が外国人であるかどうかを判断しなければならない
- ✓ 売主が外国人であり、買主が源泉徴収を怠った場合、買主はその税について責任を負うことがある
- ✓ 外国人とは、非居住外国人個人、または国内扱いを選択していない外国法人/パートナーシップ/信託/遺産である

9.5 FIRPTA源泉徴収税率と実現額

連邦法の下では、譲受人は、外国人が処分により実現した総額に対して税金を控除し、源泉徴収しなければなりません。FIRPTAの一般的な源泉徴収率は15%です。実現額とは、支払われた現金（元本のみ）、譲渡されたその他の財産の公正市場価値、および譲受人が引き受けた、または当該財産が負担する負債の合計です。

- ✓ FIRPTAの一般的な源泉徴収率は実現額の15%です
- ✓ 実現額 = 支払われた現金 + その他の財産の公正市場価値 + 引き受けた負債
- ✓ 米国人と外国人が共有している場合、実現額は各譲渡人の資本拠出に基づいて配分されます

9.6 FIRPTA 居住用例外と軽減税率

連邦法（FIRPTA、IRC第1445条）の下では、実現金額に対する一般的な源泉徴収率は15%です。より低い税率は、譲受人が居住用として使用するために不動産を取得する場合にのみ適用されます。実現金額が300,000ドル以下である場合、源泉徴収は不要です。実現金額が300,000ドルを超え1,000,000ドル以下である場合、税率は10%に軽減されます。1,000,000ドルを超える場合、全額15%が適用されます。居住用例外を利用するには、譲受人が個人であり、譲渡後の最初の2つの12か月期間のそれぞれにおいて、当該不動産が使用される日の少なくとも50%の日数、そこに居住する明確な計画を有している必要があります。

- ✓ FIRPTAの一般的な源泉徴収率は実現金額の15%である
- ✓ 居住用購入で実現金額が300,000ドル以下：源泉徴収なし
- ✓ 居住用購入で実現金額が300,000ドル超1,000,000ドル以下：10%の軽減税率
- ✓ 実現金額が1,000,000ドル超、または居住用として取得されない不動産：15%
- ✓ 居住用例外には、個人の譲受人であり、最初の2つの12か月期間のそれぞれにおいて使用日数の少なくとも50%に居住する明確な計画を有することが必要

9.7 実質的に関連する所得としての不動産賃貸収入

連邦法（IRS Publication 515）の下では、FDAP所得は米国の事業又は取引と実質的に関連する場合もあれば、関連しない場合もあります。外国人は、米国不動産からの賃貸収入を実質的に関連する所得（ECI）として扱うことを選択でき、これにより源泉徴収の取扱いが変わります。これは外国人の所有者が米国不動産を賃貸する場合に重要です。

- ✓ 実質的に関連する所得（ECI）には、外国人の所有者がその所得を米国の事業又は取引と実質的に関連するものとして扱うことを選択した場合、不動産からの賃貸料が含まれます
- ✓ ECIとして選択的に扱われる賃貸料は、有効な様式 W-8ECI が提供されれば、通常、標準の30%第3章源泉徴収から免除されます

9.8 USRPI の定義

連邦法に基づき、USRPI は米国またはアメリカ領ヴァージン諸島に所在する不動産に対する権益（債権者としての権益を除く）であり、鉱山、油井、天然資源鉱床に対する権益および関連する一定の動産を含みます。また、国内法人に対する権益を含みますが、当該法人が該当期間中に米国不動産保有法人（USRPHC）であったことがないことが立証される場合を除きます。

- ✓ USRPI は、債権者としての権益を除く、米国不動産に対する権益を含みます
- ✓ USRPI は、該当期間中に USRPHC であったことがないことが立証されない限り、国内法人に対する権益を含みます
- ✓ 不動産使用に関連する一定の動産（農業機械など）は USRPI となり得ます

CHAPTER 10

FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting

10.1 FIRPTA源泉徴収の例外

連邦法に基づき、譲渡人が非外国人ステータスの認証を提供する場合など、複数の状況において、譲受人はFIRPTA源泉徴収義務を負いません。この認証は偽証罪の罰則下で署名される必要があり、譲渡人が外国人ではないことを明記し、譲渡人の氏名、米国TIN、および自宅/事務所住所を含める必要があります。非外国人ステータス認証書にはW-9様式が含まれています。その他の主要な例外としては、\$300,000の住宅用不動産例外、上場株式、実現利益がゼロの場合、国税庁発行の源泉徴収証明書、および政府機関による取得があります。

- ✓ 譲渡人が偽証罪の罰則下で氏名、米国TIN、および住所を含めて非外国人ステータスを認証する場合、源泉徴収不要（W-9様式を含む）
- ✓ USRPI譲渡における実現利益がゼロの場合、源泉徴収不要
- ✓ 買い手が源泉徴収免除を認める国税庁発行の源泉徴収証明書を受け取った場合、源泉徴収不要
- ✓ 譲受人がその認証が虚偽であることを実際に知っている場合、その認証は有効ではない
- ✓ 譲渡人は、適格代替人（例えば、決済担当者または譲受人の仲介人）に認証を提供できる

10.2 エージェントまたは適格代替者の責任

連邦法の下では、エージェントまたは適格代替者が非外国人地位証明書を受け取り、それが虚偽であること（または法人が外国人であること）を現実知っている場合、エージェントは譲受人に通知しなければならず、そうしないと税金について責任を負います。エージェントの責任は、取引から受け取った報酬を限度とします。

- ✓ 証明書が虚偽であることを現実を知るエージェントは、譲受人に通知しなければならず、そうしないと税金について責任を負う
- ✓ エージェントまたは適格代替者の責任は、取引から得た報酬を限度とする
- ✓ 特定の事務行為（書類の記録、タイピング、送信）は、人をエージェントとはしない

10.3 様式8288および8288-Aを使用したFIRPTA報告

連邦法の下では、譲受人は、USRPIの取得に際して源泉徴収された税を報告し納付するために、様式8288および8288-Aを使用しなければなりません。様式8288は、一般に譲渡日から20日目までに提出しなければなりません。譲渡人と譲受人の両方の米国TINを含める必要があります。IRSは様式8288-AのCopy Bにスタンプを押し、譲渡人に送付します。これにより譲渡人は米国税務申告書でクレジットを請求できます。

- ✓ 譲受人は様式8288および8288-Aを使用してFIRPTA源泉徴収税を報告し納付する
- ✓ 様式8288は、一般に譲渡日から20日目までに提出しなければならない
- ✓ 譲渡人と譲受人の両方の米国TINを様式に記載しなければならない
- ✓ 譲渡人のTINが欠落している場合、様式8288-Aのスタンプ済みCopy Bは発行されない
- ✓ 様式1099-Sは、一般にクロージングエージェントが売却を報告するために使用する

10.4 FIRPTA 源泉徴収証明書

連邦法の下では、USRPIの処分から源泉徴収される金額は、IRSが発行する源泉徴収証明書によって減額または免除されることがあります。譲受人、譲受人の代理人、または譲渡人がこれを請求できます。IRSは通常、全当事者のTINを含む完全な申請を受領してから90日以内に措置を講じます。申請する譲渡人は、譲渡日の当日またはそれ以前に譲受人へ書面で通知しなければなりません。

- ✓ IRSからの源泉徴収証明書は、源泉徴収すべきFIRPTA額を調整（減額）することができます。
- ✓ 譲受人、譲受人の代理人、または譲渡人が源泉徴収証明書を請求できます。
- ✓ IRSは通常、すべてのTINを含む完全な申請を受けてから90日以内に請求に対して措置を講じます。
- ✓ 申請する譲渡人は、譲渡日の当日またはそれ以前に譲受人へ書面で通知しなければなりません。
- ✓ 証明書は、源泉徴収額の減額、譲渡益の免除、または担保付きの納税合意のために発行されることがあります。

10.5 非認識および条約通知の例外

連邦法の下では、譲渡人が内国歳入法典の非認識規定または米国租税条約により利得または損失の認識が不要である旨の書面による通知を行った場合、源泉徴収は要求されません。通知の写しは、譲渡日の後20日目までにオグデン・サービス・センターに提出しなければなりません。

- ✓ 源泉徴収を回避するには、譲渡人が非認識通知を書面で提供しなければなりません。
- ✓ 通知の写しは、譲渡後20日以内にIRS（オグデン・サービス・センター）に提出しなければなりません。
- ✓ この例外は、利得の一部のみが認識されない場合には適用されません。

CHAPTER 11

Home Sale Gain Exclusion: Eligibility

11.1 第121条 住宅売却益の除外額

連邦法（IRC第121条、IRS Publication 523）に基づき、主たる住宅を売却した納税者は、所得から最高250,000ドルのキャピタルゲインを除外できる。夫婦が共同申告する場合は最高500,000ドルまで除外できる。この除外は主たる住居にのみ適用され、納税者は除外額に対するキャピタルゲイン税を支払わずに済む。

- ✓ 独身納税者は、主たる住宅の売却による利益のうち最高250,000ドルを除外できる
- ✓ 夫婦が共同申告する場合は、最高500,000ドルの利益を除外できる
- ✓ この除外は、納税者の主たる住居（主たる住宅）にのみ適用される

11.2 所有および使用（居住）要件

連邦法（IRC第121条）の下で、最大限の除外を受けるには、納税者は適格性テストに合格する必要があります。所有テストでは、売却前の5年間のうち少なくとも24か月（2年間）その住宅を所有していることが求められます。居住テストでは、過去5年間のうち少なくとも24か月（730日）その住宅を主たる住居として使用していることが求められます。これらの月は連続している必要はありません。夫婦が共同で申告する場合、所有要件を満たすのは配偶者の一方だけでよいですが、全額\$500,000の除外を受けるには、各配偶者が個別に居住要件を満たす必要があります。

- ✓ 所有テスト：売却前の直近5年間のうち少なくとも2年間その住宅を所有していたこと
- ✓ 居住テスト：直近5年間のうち少なくとも2年間（730日）その住宅を主たる住居として居住していたこと
- ✓ 居住の24か月は連続している必要はない
- ✓ 夫婦共同申告：所有要件を満たすのは配偶者の一方だけでよいが、全額\$500,000の除外には両方とも居住要件を満たす必要がある

11.3 ルックバック要件 — 2年に1回

連邦法（IRC第121条）の下では、納税者はどの2年間においてもこの除外を1回だけ主張できます。現在の売却前の2年間に、除外を適用して売却した他の住宅がなければ、ルックバック要件を満たします。

- ✓ 除外は、どの2年間においても1回だけ主張できます
- ✓ 過去2年間に除外を適用して売却された他の住宅がなければ、ルックバック要件を満たします

11.4 主たる住居（メインホーム）の定義

連邦法（IRS Pub. 523）の下では、除外規定は主たる住居（principal residence）の売却にのみ適用されます。個人は同時に一つの主たる住居しか持ってません。納税者が複数の住居を所有し、または居住している場合、「事実と状況」テストによって主たる住居が判断され、最も重要な要素は納税者が最も多くの時間を過ごす場所です。一戸建て住宅、コンドミニアム、協同組合アパート、モバイルホーム、ハウスボートなど、多くの住居タイプが該当します。

- ✓ 個人は同時に一つの主たる住居しか持てない
- ✓ 納税者が最も多くの時間を過ごす場所が、事実と状況テストにおける最も重要な要素である
- ✓ コンド、コープ、モバイルホーム、ハウスボートはすべて主たる住居として該当し得る

11.5 住宅の売却日を決定する

連邦法の下では、売却日が適格性を決定します。Form 1099-Sを受け取った場合、売却日はボックス1に記載されています。Form 1099-Sを受け取っていない場合、売却日は、所有権が移転した日または所有権に伴う経済的負担と利益が買主に移転した日のいずれか早い方です。

- ✓ Form 1099-Sを受け取った場合、売却日はボックス1に記載されています
- ✓ Form 1099-Sがない場合、売却日は所有権の移転または所有権の経済的負担・利益の移転のいずれか早い方です

11.6 除外適用の自動的失格事由

連邦法上、納税者が過去5年以内に同種財産交換（Section 1031）により当該不動産を取得した場合、または納税者が国外移住者課税の対象である場合、除外は適用されません。いずれかに該当する場合、その売却は除外の対象となりません。

- ✓ 過去5年以内にSection 1031の同種財産交換により取得した不動産は除外適用が失格となる
- ✓ 国外移住者課税の対象である納税者は除外を利用できない

11.7 生存配偶者 \$500,000 除外

連邦法の下では、配偶者の死亡後2年以内に住宅が売却され、売却日まで生存配偶者が再婚しておらず、売却前2年間にどちらの配偶者も別の住宅でこの除外を利用しておらず、2年間の所有権および居住要件を満たしている場合（亡くなった配偶者の期間を通算する）、生存配偶者は \$500,000 の除外を主張できる。

- ✓ 住宅は配偶者の死亡後2年以内に売却されなければならない
- ✓ 生存配偶者は売却日まで再婚してはならない
- ✓ 亡くなった配偶者の所有期間および居住期間は要件に通算される

11.8 仕事、健康、または予期せぬ出来事による部分的除外

連邦法（IRC第121条）の下では、完全な適格性テストを満たさない納税者でも、売却の主な理由が勤務地の変更、健康上の問題、または予期せぬ出来事であれば、部分的（軽減された）除外を依然として請求できます。仕事に関連する転居は、新しい仕事以前の勤務地よりも住宅から少なくとも50マイル以上遠い場合に適格となります。健康上の理由による転居および適格な予期せぬ出来事（死亡、離婚、多胎出産、失業、災害）も適格です。

- ✓ 適格な仕事、健康、または予期せぬ出来事による転居には部分的除外が利用できます
- ✓ 仕事に関連する転居：新しい仕事は以前の仕事よりも住宅から少なくとも50マイル以上遠くなければなりません
- ✓ 適格な予期せぬ出来事には、死亡、離婚、一度の妊娠による多胎出産、失業、災害/破壊が含まれます

11.9 部分除外限度額の計算

連邦法の下では、部分除外は、(1) 居住期間、(2) 所有期間、または (3) 前回の除外を使用してからの期間のうち最も短い期間を取り、その期間を730日（または24か月）で除し、\$250,000を乗じて計算されます。夫婦共同申告の場合、各配偶者が別々に計算し、その結果を合算します。

- ✓ 居住期間、所有期間、または前回の除外からの期間のうち最も短い期間を使用する
- ✓ 最も短い期間を730日（または24か月）で除し、\$250,000を乗じる
- ✓ 夫婦共同申告では各配偶者が別々に計算し、2つの結果を合算する

11.10 ケア施設での期間は居住期間に算入される

連邦法の下では、納税者が身体的または精神的に自己をケアできなくなり、売却前5年間のうち少なくとも12か月間、その住宅を主たる住宅として使用していた場合、認可を受けたケア施設（例：介護施設）で過ごした期間は、2年間の居住要件に算入されます。

- ✓ 納税者が自己をケアできなくなった場合、5年間のうち実際の居住は12か月のみで足りません。
- ✓ 州の認可を受けたケア施設で過ごした期間は、2年間の居住要件に算入されます。

11.11 軍務/海外勤務による5年テストの停止

連邦法の下では、Uniformed Services（制服軍務）、Foreign Service（海外勤務）、情報機関、またはピースコープの構成員が適格な公務上の長期勤務に就いている場合、5年テスト期間を最大10年間停止することができます。停止期間とテスト期間を合わせて15年を超えることはできません。適格な長期勤務とは、自宅から少なくとも50マイル離れた勤務地（または政府宿舎に居住）での90日を超える期間または無期限の勤務を要します。

- ✓ 適格な公務上の長期勤務の場合、5年テスト期間は最大10年間停止することができます。
- ✓ 停止期間と5年テストを合わせて合計15年を超えることはできません。
- ✓ 適格な公務上の長期勤務には、自宅から少なくとも50マイル離れた勤務地または政府宿舎への配置が必要です。

11.12 住宅とともに売却される空き地

連邦法の下では、住宅に隣接する空き地の売却は、納税者がその土地を住宅の一部として所有・使用しており、両方の売却が互いに2年以内に行われ、両方とも適格性テストを満たすか部分的な特典の資格を有する場合、住宅売却の一部として扱うことができます。二つの売却は単一の取引として扱われるため、除外は一度だけ適用されます。

- ✓ 隣接する空き地は、住宅の一部として所有・使用されている場合にのみ適格となります
- ✓ 土地の売却と住宅の売却は、互いに2年以内に行われなければなりません
- ✓ 両方の売却は一つの取引として扱われ、除外は一度だけ適用されます

CHAPTER 12

Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting

12.1 住宅売却時の利益または損失の計算

連邦法の下では、利益または損失は実現金額から調整後基準額を差し引いた額に等しい。実現金額は売却価格から売却費用を差し引いた額である。正の結果は利益、負の結果は損失である。個人住宅の損失は控除できないが、売却代金に対して税金を支払う必要はない。

- ✓ 実現金額 = 売却価格 - 売却費用
- ✓ 利益または損失 = 実現金額 - 調整後基準額
- ✓ 個人の主たる住宅の売却による損失は控除できない

12.2 基礎価額の調整 — 改良と修繕

連邦法では、基礎価額には購入価格に加え、一定のクロージング費用と、価値を高め、耐用年数を延ばし、または住宅を新しい用途に適合させる資本的改良の費用が含まれます。日常的な修繕および維持管理（塗装、漏水修理、ひび割れ充填）は、大規模なりモデルの一部として行われる場合を除き、基礎価額に加算されません。算入可能なクロージング費用には、法律費用、登記費用、測量費用、譲渡税・印紙税、所有者タイトル保険が含まれます。ローン関連費用（ポイント、鑑定評価、信用調査）は基礎価額に加算されません。

- ✓ 価値を高め、または耐用年数を延ばす資本的改良は基礎価額を増加させる
- ✓ 日常的な修繕および維持管理は基礎価額を増加させない（大規模なりモデルの一部である場合を除く）
- ✓ 算入可能なクロージング費用: タイトル・法律費用、登記費用、測量費用、譲渡税・印紙税、所有者タイトル保険
- ✓ ポイント、鑑定評価費用、信用調査などの融資費用は基礎価額に加算されない

12.3 相続財産の基礎（ステップアップ基礎）

連邦法（IRC第1014条）の下では、相続した住宅の基礎は、一般に被相続人の死亡日（または代替評価日）時点の公正市場価額です。共同所有財産の場合、生存配偶者の基礎は、被相続人の持分の公正市場価額に、生存配偶者自身の持分の当初基礎を加えたものになります。共同財産州では、配偶者の一方が死亡すると、共同財産の全公正市場価額が財産全体の基礎となります。

- ✓ 相続財産は、死亡日時点の公正市場価額に等しいステップアップ基礎を受ける
- ✓ 生存する共同テナントの新たな基礎 = 被相続人の持分のFMV + 生存者の持分の当初基礎
- ✓ 共同財産州では、配偶者の一方の死亡時に全FMVが財産全体の基礎となる

12.4 減価償却の回収は除外額を減少させる

連邦法（IRC第121条および第1250条）の下では、1997年5月6日以降に事業用または賃貸用として計上した（または計上可能であった）減価償却費に相当するゲインは除外できず、Form 4797で報告される未回収のセクション1250ゲインとして認識しなければなりません。これは適格住宅の売却にも適用され、除外額が減価償却回収部分を対象にすることは決してありません。

- ✓ 1997年5月6日以降に計上した（または計上可能であった）減価償却費は除外できず、未回収のセクション1250ゲインです
- ✓ 減価償却回収は、除外可能なゲインとは別にForm 4797で報告されます
- ✓ 納税者が一度も減価償却を計上しなかった場合でも、計上可能であった減価償却費の分だけ基礎価額を減額しなければなりません

12.5 2008年以降の非適格使用は除外を制限する

連邦法(IRC第121(b)(5)条)の下では、2008年以降の「非適格使用」期間、すなわち当該物件が主たる住居として使用されていなかった期間に配分される利得は、除外できません。非適格使用に係る利得は、非使用日数を所有日数の合計で割った比率で配分され、キャピタルゲインとして課税されます。重要な点として、住宅が主たる住居として最後に使用された日（売却前）より後の期間は非適格使用ではないため、売却前に以前の住宅を賃貸しても、通常は非適格使用を生じさせません。

- ✓ 2008年以降の非適格使用に配分される利得は除外できない
- ✓ 非適格使用に係る利得 = 総利得 × (非使用日数 ÷ 所有日数の合計)
- ✓ 主たる住居としての最後の使用日（売却前）より後の期間は非適格使用に数えない
- ✓ 減価償却に係る利得は別途計算され、非適格使用の配分には含まれない

12.6 住宅の売却を報告しなければならない場合

連邦法の下では、納税者に全額除外できない課税対象の譲渡益がある場合、様式1099-Sを受け取った場合（課税対象の譲渡益がなくても）、または納税者が譲渡益を除外するのではなく報告することを選択した場合、住宅の売却は税務申告書（様式8949およびスケジュールD）で報告しなければなりません。これらのいずれにも該当せず、別個の事業計算を行っていない場合、その売却は報告する必要がありません。

- ✓ 全額除外できない課税対象の譲渡益がある場合、その売却を報告する
- ✓ 様式1099-Sを受け取った場合、課税対象の譲渡益がなくても、様式8949でその売却を報告する
- ✓ 納税者は譲渡益を除外するのではなく報告することを選択でき、その選択を3年以内に取り消すことができる

12.7 売主融資は割賦販売を成立させる

連邦税法(IRS Pub. 523、Form 6252)の下では、売主が手形、モーゲージ、その他の金融契約を保有することにより買主の住宅購入を融資する場合、その取引は一般に割賦販売として扱われる。これにより、除外できない譲渡益は、売却年度に全額計上するのではなく、支払いの受領に応じて期間にわたって報告することができる。

- ✓ 売主融資(手形またはモーゲージの保有)は、一般に割賦販売を成立させる。
- ✓ 除外できない譲渡益は、支払いの受領に応じて割賦基準で報告することができる。
- ✓ 回収可能な減価償却益は、分散させず、割賦販売の年度に全額報告しなければならない。
- ✓ 割賦販売所得を報告するには、Form 6252を使用する。

12.8 除外できないキャピタルゲインの報告

連邦税法 (IRS) の下では、住宅販売による利益のうち除外できないものは、Form 8949およびSchedule D (Form 1040) で報告する必要があります。短期取引か長期取引かは住宅を保有していた期間によって決まり、適用されるキャピタルゲイン税率に影響します。

- ✓ 除外できない利益はForm 8949およびSchedule D (Form 1040) で報告する
- ✓ 保有期間に応じてForm 8949のPart I (短期) またはPart II (長期) で報告する
- ✓ 除外額を超える利益には適用されるキャピタルゲイン税率が課される
- ✓ Form 1099-Sを受領した場合は、Form 8949で取引を報告する必要がある

12.9 不動産税控除の按分

連邦税法の下では、不動産税は、不動産税年度中に買主と売主がそれぞれ当該物件を所有した日数に基づいて日割り按分されます。売主は、自己の所有期間に配分される部分をSchedule Aの項目別控除として控除できます。譲渡税、印紙税、および同様の手数料は控除できませんが、売主はそれらを売却費用として処理でき (または買主は取得原価に加算します) 。

- ✓ 不動産税は所有日数に基づいて日割り按分され、売主については売却日は算入されません
- ✓ 控除額 = 年間不動産税総額 × (所有日数 ÷ 365 または 366)
- ✓ 譲渡税および印紙税は控除できません。売主はそれらを売却費用として処理し、買主は取得原価に加算します
- ✓ フォーム1099-Sを受け取った場合は、実際に支払った税額から開始し、ボックス6に示された買主の負担分を差し引きます

12.10 配偶者または元配偶者間の住宅の譲渡

連邦法の下では、離婚和解の一環として配偶者または元配偶者に住宅（または持分）を譲渡する場合、通常、認識される利得または損失は生じません。受領者は、譲渡する配偶者の所有期間を所有要件に算入できますが、居住要件は独立して満たす必要があります。（例外：配偶者が非居住外国人である場合、利得または損失が生じることがあります。）

- ✓ 離婚における配偶者/元配偶者への譲渡は、通常、無利得・無損失の取引です。
- ✓ 受領者は相手方配偶者の所有期間を算入できるが、居住要件は単独で満たさなければなりません。

12.11 居住エリア内の事業使用と居住エリアから分離した事業使用

連邦法（Reg. 1.121-1）の下では、事業/賃貸部分が住宅の居住エリア内にある場合（例：室内のホームオフィス）、譲渡益の配分は不要で、その売却はForm 4797に報告されません（減価償却の回収を除く）。事業/賃貸部分が居住エリアから分離している場合（例：二世帯住宅、上階に住居がある店舗、農場）、譲渡益を配分する必要があり、事業部分は一般に除外できません。ただし、納税者が過去5年のうち2年間、その部分を住居として使用していた場合を除きます。

- ✓ 居住エリア内の事業使用では、住宅と事業の間で譲渡益を配分する必要はない
- ✓ 分離した構造物/ユニットでの事業使用では配分が必要で、Form 4797に報告される
- ✓ 分離した事業部分は、過去5年のうち2年間住居として使用されない限り除外できない

CHAPTER 13

Federal Estate and Gift Tax

13.1 2026年の基本控除額の引き上げ

Working Families Tax Cuts Bill (WFTC、別名 One Big Beautiful Bill Act、OBBBA) は、2025年7月4日に Public Law 119-21 として署名・成立し、IRC § 2010(c)(3) に基づく連邦法を改正して、2026暦年の基本控除額を15,000,000ドルに引き上げた。これは、個人が生前の贈与または死亡時の遺産を通じて、連邦遺産税および贈与税を負担せずに移転できる金額である。これは IRS が運用する連邦法であり、全米で適用される。

- ✓ 連邦法 (IRC § 2010(c)(3)、IRS) の下で、基本控除額は2026年について15,000,000ドルである
- ✓ この引き上げは、2025年7月4日に署名された Working Families Tax Cuts Bill、Public Law 119-21 によって制定された

13.2 死亡年別の連邦遺産税基礎控除額

連邦遺産税では、被相続人の死亡年に対応する基礎控除額が用いられ、Form 706 (米国遺産税及び世代飛越移転税申告書) で申告されます。控除額は期間を通じて増加しており、\$13,610,000 (2024年)、\$13,990,000 (2025年)、\$15,000,000 (2026年) です。この閾値を下回る遺産は通常、連邦遺産税を負担しません。これはIRSが管理する連邦の一律規則です。

- ✓ 連邦法 (IRS、Form 706) の下では、遺産税の控除額は被相続人の死亡年にに基づきます。
- ✓ 2024年 = \$13,610,000、2025年 = \$13,990,000、2026年 = \$15,000,000
- ✓ Form 706は連邦遺産税申告書であり、連邦控除額に州ごとの差異はありません。

13.3 未使用の配偶者控除額のポータビリティ

2011年1月1日以降、連邦法の下で、配偶者が生存している被相続人の遺産は、被相続人の未使用の基礎控除額を生存配偶者に引き継ぐ選択 (ポータビリティ) を行うことができる。この選択は、死亡した配偶者について期限内に提出される連邦遺産税申告書 (Form 706) で行わなければならない。これにより、生存配偶者は事実上双方の控除額を合算できる。

- ✓ 連邦法 (IRS) の下で、生存配偶者は死亡した配偶者の未使用控除額を承継できる (ポータビリティ)。
- ✓ ポータビリティの選択は、期限内に提出された Form 706 遺産税申告書で行わなければならない。
- ✓ ポータビリティは、2011年1月1日以降に死亡した被相続人について利用可能である。

13.4 連邦贈与税の年間除外額

連邦法の下では、贈与者は毎年、受贈者ごとに年間除外額まで贈与することができ、連邦贈与税は発生せず、生涯基本除外額も一切使用しません。受贈者ごとの年間除外額は、2024年は18,000ドル、2025年と2026年は19,000ドルです。これは、不動産またはその一部持分を贈与する場合に関係します。贈与税はForm 709で申告します。

- ✓ 連邦法（IRS、Form 709）の下では、年間贈与税除外額は受贈者ごと、年ごとに適用されます。
- ✓ 2024年 = 受贈者ごとに18,000ドル、2025年 = 19,000ドル、2026年 = 19,000ドル
- ✓ 年間除外額内の贈与は、生涯基本除外額を消費しません。

13.5 米国市民権を有しない配偶者に対する年間除外額の増額

連邦法（IRC § § 2503 および 2523(i)(2)、IRS が運用）の下では、米国市民権を有しない配偶者への贈与は、標準の受贈者ごとの金額よりも大きい年間除外額の適用を受けます。これは、無制限の配偶者控除が米国市民権を有しない配偶者には適用されないためです。2026暦年では、米国市民権を有しない配偶者への贈与のうち最初の \$194,000（将来利益の贈与を除く）が課税贈与から除外されます。これは、配偶者が米国市民権を有しない配偶者に不動産権益を移転する場合に重要です。

- ✓ 2026年には、米国市民権を有しない配偶者への贈与のうち最初の \$194,000 が課税贈与から除外される
- ✓ このより大きな除外額は、米国市民権を有しない配偶者について標準の受贈者ごとの \$19,000 に代わる
- ✓ 将来利益の贈与はこの除外の対象とならない

CHAPTER 14

Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform

14.1 ドッド・フランク法に基づくCFPBの設立

ドッド・フランク・ウォール街改革および消費者保護法（Pub. L. No. 111-203）第10編は、消費者金融保護局（CFPB）を、住宅ローンを含むほとんどの消費者金融商品およびサービスに関連する不公正、欺瞞的、濫用的、その他禁止された行為に対する連邦の監督機関、規則制定機関、執行機関として設立した。消費者金融商品に関するFTCの規則制定権限の大部分はCFPBに移管されたが、FTCはその執行権限のすべてと一部の規則制定権限を保持した。

- ✓ ドッド・フランク法第10編は、連邦CFPBを消費者金融商品・サービスの規則制定機関および執行機関として設立した
- ✓ CFPBは不公正、欺瞞的、濫用的、その他禁止された（UDAAP）行為を対象とする
- ✓ FTCの規則制定権限の大部分はCFPBに移管され、FTCは執行権限と一部の規則制定権限を保持した
- ✓ これは全米で統一的に適用される連邦法である — 決して州法や州機関に帰属させてはならない

14.2 TILAとRESPAのモーゲージ開示の統合

連邦法の下で、ドッド・フランク法は改善された金融開示を定めており、これには真実貸付法(TILA)および不動産決済手続法(RESPA)に基づき求められるモーゲージ開示の統合が含まれます。この統合により、CFPBのTRID(TILA-RESPA統合開示)規則が生まれ、住宅モーゲージ取引で使用されるローン見積書(Loan Estimate)とクロージング・ディスクロージャー(Closing Disclosure)の様式が作成されました。

- ✓ ドッド・フランク法はTILAとRESPAのモーゲージ開示の統合を義務付けた
- ✓ 統合はCFPBのTRID規則(ローン見積書およびクロージング・ディスクロージャー)を通じて実施される
- ✓ これらは全米に適用される連邦の開示要件である

14.3 第XIV編に基づくモーゲージ改革修正

連邦法の下で、ドッド・フランク法の第XIV編は、モーゲージに関連する濫用を防止し、責任ある手頃なモーゲージ信用の利用可能性を改善するために、真実貸付法（TILA）、均等信用機会法（ECOA）、その他の消費者金融法を改正する。これは、報酬に基づくインセンティブ、不適切な誘導、差別、高コストモーゲージ、モーゲージサービス、連邦最低貸付基準、鑑定を扱う。

- ✓ 第XIV編は、モーゲージ関連の濫用を防止するためにTILAおよびECOAを改正する
- ✓ 不適切な誘導、差別、および濫用的、不公平、欺瞞的、または略奪的慣行を禁止する
- ✓ ローンオリジネーターの報酬に基づくインセンティブおよび高コストモーゲージを規制する
- ✓ これらは全国で一律に適用される連邦基準である

14.4 最低貸付基準と返済能力

連邦法の下で、Title XIVは住宅ローンに関する最低連邦貸付基準を定め、返済能力/適格住宅ローン（ATR/QM）枠組みの基礎を形成した。貸し手は、借り手が住宅ローンを返済する能力を有すると合理的かつ誠実に判断しなければならない。適格住宅ローンの基準を満たすローンは、一定の法的保護を受ける。

- ✓ Title XIVはATR/QM規則の基礎となる最低連邦貸付基準を創設した
- ✓ 貸し手は住宅ローンを実行する前に借り手の返済能力を合理的に判断しなければならない
- ✓ 定義された基準を満たす適格住宅ローンは法的責任から保護を受ける

14.5 モーゲージ・オリジネーターの注意義務およびライセンス

連邦法（真実貸付法、ドッド・フランク法第14編により改正、CFPBが執行）の下で、すべてのモーゲージ・オリジネーターは借り手に対して注意義務を負う。オリジネーターは、要求される通りに適切な資格を有し、登録し、免許を取得しなければならない、その業務を監督する連邦規則を遵守しなければならない。これは、全国的に適用されるモーゲージ・ローン・オリジネーター（MLO）の行為に関する連邦基準を確立する。

- ✓ 連邦法はすべてのモーゲージ・オリジネーターに注意義務を課す（15 U.S.C. § 1639、ドッド・フランク法 § 1402）
- ✓ モーゲージ・オリジネーターは、必要に応じて適切な資格を有し、登録し、免許を取得しなければならない
- ✓ オリジネーターは、その業務を監視する連邦規則を遵守しなければならない

14.6 返済能力（ATR）要件

連邦法（TILA、ドッド・フランク法第1411条、CFPB）の下では、債権者は、検証済みの情報に基づき、借り手がローンを返済する能力を有すると合理的に判断しない限り、住宅モーゲージローンを実行してはならない。この判断では、借り手の信用履歴、現在の収入、見込まれる収入、その他の関連要因を考慮しなければならない。これが連邦の返済能力（ATR）規則の中核である。

- ✓ 債権者は、住宅モーゲージローンを実行する前に、借り手の返済能力を合理的に判断しなければならない（15 U.S.C. § 1639(c)、ドッド・フランク法第1411条）
- ✓ 判断は、信用履歴、現在の収入、見込まれる収入、その他の要因に基づかなければならない
- ✓ 連邦の最低基準として全米の住宅モーゲージローンに適用される

14.7 適格モーゲージ (Qualified Mortgage) の返済能力の推定

連邦法（ドッド・フランク法第1412条、CFPB）の下では、列挙された特定のカテゴリーのモーゲージについて、借り手に返済能力があるという推定が適用されます。これらの適格ローンは適格モーゲージ（QM）の枠組みの基礎を形成し、貸し手に返済能力（Ability-to-Repay）ルールへの準拠に関するセーフハーバーまたは推定を与えます。

- ✓ 特定の種類のモーゲージには返済能力の推定が適用される（ドッド・フランク法第1412条）。
- ✓ これらの適格ローンは連邦の適格モーゲージ（QM）カテゴリーを構成する。
- ✓ 連邦規制機関（CFPB）がどのモーゲージが適格となるかを決定する。

14.8 HOEPA 高コスト・モーゲージの定義

連邦法（TILA/HOEPA、15 U.S.C. § 1602、Dodd-Frank § 1431、CFPB）の下では、モーゲージは、その金利が平均プライム・オファー・レート（APOR）をどれだけ上回るかに基づいて高コストに分類されます。第一モーゲージは、金利がAPORを6.5パーセントポイント超上回る場合に該当し、劣後（第二）モーゲージは、金利がAPORを8.5パーセントポイント超上回る場合に、その他の列挙された基準とともに該当します。高コスト・モーゲージは、HOEPAの下で強化された連邦保護を発動させます。

- ✓ 第一モーゲージは、金利が平均プライム・オファー・レートを6.5パーセントポイント超上回る場合に高コストです（Dodd-Frank § 1431）
- ✓ 第二/劣後モーゲージは、金利がAPORを8.5パーセントポイント超上回る場合に高コストです
- ✓ この分類は、連邦法の下で追加のHOEPA消費者保護を発動させます

14.9 HOEPA バルーン支払いおよび掠奪的条件の禁止

連邦法（HOEPA、15 U.S.C. § 1639、Dodd-Frank § § 1432–1433、CFPB）に基づき、高コスト住宅ローンは厳格な禁止条項の対象となります。予定支払額が先行支払額の平均の2倍まで急速に増加するバルーン支払いは禁止されています。貸金業者はまた、先行ローンへのデフォルトを推奨または奨励することはできず、高額の遅延手数料を課したり、債務を加速させたり、前払い手数料・ペナルティ・ポイント・手数料を融資したり、これらの要件を回避するようにローンを構成することはできません。

- ✓ 高コスト住宅ローンでは、先行支払額の平均の2倍まで増加するバルーン支払いが禁止されています（Dodd-Frank § 1432）
- ✓ 貸金業者は先行ローンへのデフォルトを推奨または奨励することはできません（Dodd-Frank § 1433）
- ✓ 貸金業者は前払い手数料、ペナルティ、ポイント、または手数料を融資したり、規則を回避するようにローンを構成することはできません

14.10 住宅鑑定評価に対するFTCの執行役割

連邦法の下で、Title XIVは鑑定評価を扱い、住宅鑑定評価に関してFTCに新たな執行役割を付与する。これは、モーゲージ取引における評価の完全性を保護する鑑定評価の独立性要件を支える。

- ✓ Title XIVは、住宅鑑定評価に対するFTCの新たな連邦執行役割を付与する
- ✓ 同法は、モーゲージ融資における鑑定評価の独立性を促進するために鑑定評価を扱う

14.11 禁止される期限前返済違約金

連邦法（ドッド・フランク法第1414条、CFPB）の下では、対象となる住宅モーゲージローンについて、特定の種類の期限前返済違約金が禁止されています。これは、借り手がローンを早期に完済した場合に債権者が違約金を請求できる能力を制限し、消費者を略奪的な違約金構造から保護します。

- ✓ 連邦法（ドッド・フランク法第1414条）の下で、特定の期限前返済違約金は禁止されています。
- ✓ 制限は、対象となる住宅用モーゲージローンに適用されます。

14.12 ATRに基づく借り手の救済手段および詐欺の例外

連邦法（15 U.S.C. § 1640、Dodd-Frank § 1413）の下では、債権者による最低モーゲージ基準違反は、借り手が損害賠償の相殺または回収を求める抗弁として主張することができます。ただし、借り手がモーゲージを取得する際に詐欺を行った場合、債権者は責任を負いません（Dodd-Frank § 1417）。

- ✓ 連邦最低基準への違反は、借り手が損害の相殺または回収を求める抗弁として用いることができる（Dodd-Frank § 1413）
- ✓ 借り手がモーゲージ取得時に詐欺を行った場合、債権者は責任を負わない（Dodd-Frank § 1417）

CHAPTER 15

Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts

15.1 公正住宅法に基づく連邦保護対象クラス

連邦公正住宅法（1968年公民権法第8編）は、HUDの公正住宅・機会均等局によって執行され、7つの保護対象クラスに基づく住宅差別を禁止しています。家族状況の保護には、親または法定後見人と同居する18歳未満の子どもがいる世帯、妊婦、未成年者の監護権を取得しようとしている人が含まれます。試験受験者は7つの保護対象クラスすべてを暗記しなければなりません。

- ✓ 連邦保護対象クラスは7つあり、人種、肌の色、出身国、宗教、性別、家族状況、障害です
- ✓ 家族状況には、18歳未満の子ども、妊婦、未成年者の監護権を取得する過程にある人が含まれます
- ✓ 本法はHUDが執行する連邦法であり、全国で一律に適用されます

15.2 適用される住宅と適用除外

連邦法の下では、公正住宅法はほとんどの住宅に適用されますが、一定の限定的な適用除外が存在します。ただし、差別的広告の禁止はすべての住宅に適用され、それ以外の点で適用除外となる物件にも適用されます。

- ✓ 所有者が居住する4戸以下の建物には適用除外が適用される場合があります。
- ✓ ブローカーを通さずに売却または貸借される一戸建て住宅は適用除外となる場合があります。
- ✓ 会員にのみ入居を制限する宗教団体や民間クラブが運営する住宅は適用除外となる場合があります。
- ✓ 差別的広告の禁止は、それ以外の点で適用除外となる住宅にも適用されます。

15.3 住宅の販売および賃貸における禁止行為

連邦公正住宅法（Fair Housing Act）の下では、住宅の販売または賃貸において、保護対象クラスに基づく特定の差別的行為を誰も行ってはなりません。これには、ステアリング、ブロックバスター、および複数物件情報サービス（MLS）などの不動産サービスへのアクセス拒否が含まれます。

- ✓ 保護対象クラスに基づいて、賃貸/販売を拒否し、交渉を拒否し、または住宅を利用不能にすることはできません
- ✓ 異なる条件、条項、または特権を設定し、または異なるサービス/施設を提供することはできません
- ✓ 住宅が内見、販売、または賃貸のために利用可能であることを虚偽に否定することはできません
- ✓ ブロックバスター（保護対象グループが引っ越してくると示唆して、所有者に利益のために売却するように説得すること）は禁止されています
- ✓ 住宅の販売/賃貸に関連するMLSのようなサービスへのアクセスまたは会員資格を拒否することはできません

15.4 住宅ローン貸付における禁止行為

連邦公正住宅法（Fair Housing Act）は、保護対象集団に基づく住宅ローン貸付における差別を禁止しており、鑑定評価およびローン買取りを含む貸付活動全般を対象としています。

- ✓ 保護対象集団に基づいて住宅ローンを拒否したり、ローン情報の提供を拒否したりすることはできません
- ✓ 金利、ポイント、手数料などの異なる条件を課すことはできません
- ✓ 不動産の鑑定評価において差別することはできません
- ✓ ローンの買取りを拒否したり、ローンの買取りについて異なる条件を設定したりすることはできません

15.5 追加の禁止行為：干渉および広告

売買、賃貸、貸付に加えて、連邦公正住宅法は、公正住宅権を脅迫または妨害すること、差別的な陳述を公表すること、および住宅所有者保険において差別することを違法としています。

- ✓ 公正住宅権を行使している者、または他者を支援している者を脅迫、強要、威嚇、または妨害してはならない
- ✓ 差別的な選好または制限を示す陳述を作成、印刷、または公表してはならない
- ✓ 広告の禁止は、別途免除される単一世帯住宅および所有者居住住宅にも適用される
- ✓ 保護対象クラスに基づいて住宅所有者保険の補償を拒否または差別してはならない

15.6 合理的変更と合理的配慮

連邦公正住宅法（Fair Housing Act）の下では、住宅提供者は障害者に対して合理的変更を許可し、合理的配慮をしなければなりません。変更（物理的な改変）は入居者の負担で行い、配慮とは規則、方針、またはサービスの変更です。障害の保護は、障害の記録がある人、または障害があるとみなされる人にも及びます。

- ✓ 提供者は、入居者の負担で住居や共用部分に合理的な変更（MODIFICATIONS）を許可することを拒否できません。
- ✓ 家主は、退去時に（合理的な場合）物件を原状に復旧するよう入居者に要求できます。
- ✓ 提供者は、規則、方針、慣行、またはサービスにおいて合理的な配慮（ACCOMMODATIONS）を拒否できません。
- ✓ 例：「ペット禁止」の方針でも盲導犬は許可しなければならず、アクセスのために必要な場合は専用駐車場を提供しなければなりません。
- ✓ この法律は、他者の健康や安全に直接脅威を与える人、または現在違法薬物を使用している人を保護しません。

15.7 高齢者向け住宅の適用除外

連邦公正住宅法（Fair Housing Act）の下では、要件を満たすシニア向け住宅は家族的地位（familial status）に基づく差別責任を免除され、未成年の子どもがいる家族への賃貸または販売を適法に拒否できる。受験者は「55歳以上」要件を理解する必要がある。この適用除外は、他の保護対象クラスに基づく差別を免除するものではない。

- ✓ 適用除外となるシニア向け住宅は、未成年の子どもがいる家族への賃貸または販売を適法に拒否できる。
- ✓ 次に該当する場合は要件を満たす：州または連邦の高齢者プログラム、62歳以上のみが居住することを意図され実際にその人たちだけが居住している、または55歳以上向けに運営されている。
- ✓ 「55歳以上」の適用除外では、少なくとも80%の住戸に55歳以上の居住者が少なくとも1人いなければならない。
- ✓ 55歳以上住宅として運営する意図を示す方針を公表し遵守すること、およびHUDの年齢確認規則を遵守すること。
- ✓ この適用除外は、人種、肌の色、宗教、性別、障害、または出身国に基づく差別を保護しない。

15.8 新築の集合住宅に対するアクセシビリティ要件

連邦法の下では、1991年3月13日より後に最初に入居された4戸以上の集合住宅は、指定されたアクセシビリティの設計および建設要件を満たさなければなりません。

- ✓ 1991年3月13日より後に最初に入居された4戸以上の建物に適用されます
- ✓ エレベーターがある建物では、すべての住戸がアクセシビリティ要件（アクセス可能な経路、操作装置、手すり用に補強された浴室の壁、使用可能なキッチン／浴室）を満たさなければなりません
- ✓ エレベーターがない建物では、要件は1階の住戸にのみ適用されます
- ✓ これらの連邦要件は、より厳しい州または地方のアクセシビリティ基準に取って代わるものではありません

15.9 性差別には性的指向とジェンダーアイデンティティが含まれる

連邦公正住宅法(Fair Housing Act)は7つの保護階級を列挙しています: 人種、皮膚の色、宗教、出身国、性別、家族状態、障害。2021年2月11日以降、HUDの公正住宅機会均等事務所(Office of Fair Housing and Equal Opportunity)は、公正住宅法の性別差別禁止規定が性的指向およびジェンダーアイデンティティに基づく差別を含むと解釈し、最高裁判所のBostock v. Clayton County(2020)事件の判例法理を適用しています。HUDはそのような差別を主張する苦情を受け入れ、調査し、これに基づいて法律を執行します。性的指向とジェンダーアイデンティティは法定文書に別個の用語として追加されていません。保護は「性別」という用語の意味を通じて提供されます。多くの州および地方自治体も、独自の公正住宅法において、これらを明示的に保護階級として列挙しています。出典: HUD FHEO メモランダム「行政命令13988に基づく公正住宅法の執行実施」、2021-02-11; Bostock v. Clayton County, 590 U.S. 644 (2020)。

- ✓ 2021年2月11日以降、HUDは連邦公正住宅法の「性別」を性的指向およびジェンダーアイデンティティを含むと解釈しています
- ✓ HUDは性的指向またはジェンダーアイデンティティに基づく差別に関する公正住宅苦情を受け入れ、調査します
- ✓ 法定文書は依然として7つの保護階級を列挙しており、保護は新たに追加された階級ではなく「性別」という用語の意味を通じて提供されます(Bostock判例法理)
- ✓ 多くの州および地方公正住宅法は、性的指向およびジェンダーアイデンティティを明示的な保護階級として追加しています

CHAPTER 16

Fair Housing Act: Enforcement and Remedies

16.1 HUDへの苦情申立てと期限

連邦法の下では、公正住宅権が侵害されたと考える者は、オンライン、書面、または電話でHUDに苦情を申し立てることができる。受験者は、1年間の行政上の申立て期限を知っておく必要がある。

- ✓ HUDへの苦情は、申し立てられた差別が発生した後または終了した後1年以内に申し立てなければならない
- ✓ 苦情は、オンライン、書面、または最寄りのHUD事務所への電話で申し立てることができる
- ✓ 苦情には、申立人、被申立人、関与する住宅、申し立てられた違反、および日付を特定する必要がある

16.2 HUDによる調査、和解調整および執行

苦情が申し立てられた後、HUDは合理的理由があるかを判断するために調査し、和解調整を提案し、行政法審判官による審理または連邦民事裁判へ進むことがあります。受験者は執行の経路と利用可能な救済措置を理解する必要があります。

- ✓ HUDは、双方の当事者に任意の和解合意を通じて苦情を解決する機会を提供しなければならない
- ✓ HUDは調査を行い、差別が認められた場合には合理的理由の認定および告発を発する
- ✓ 当事者は、告発後20日以内に、HUDの行政法審判官による審理または連邦民事裁判を選択できる
- ✓ ALJは、実損害、差止命令・衡平法上の救済、弁護士費用、およびHUDへの民事制裁金を命じることができる。連邦裁判所は懲罰的損害賠償を命じることができる

16.3 私人による訴訟の選択肢と2年の期限

連邦公正住宅法（Fair Housing Act）の下では、権利を侵害された者は、HUDへの苦情申立てとは独立して、またはそれに加えて、連邦裁判所に私人による民事訴訟を提起することができる。受験者は、2年の私的訴訟期限と1年のHUD苦情申立て期限を区別すべきである。

- ✓ 私人による民事訴訟は、最も最近の差別的作為から2年以内に提起することができ、HUDに先に申し立てるかどうかを問わない。
- ✓ HUDが苦情を処理するのに要した時間は、2年の期間に算入されない。
- ✓ 申立人がHUD調停合意書に署名した場合、またはHUD行政法判事（ALJ）の審理が開始された場合、私的訴訟は排除される。
- ✓ 司法長官は、住宅差別のパターンまたは慣行について連邦裁判所に訴えることができる。

CHAPTER 17

Buyer Representation (NAR Settlement 2024)

17.1 内見前の書面による買主代理契約

全米リアルター協会（NAR）和解で求められた全国的な慣行変更により、2024年8月17日以降、買主と業務を行うMLS参加者は、対面かバーチャルかを問わず、その買主と住宅を内見する前に書面による買主代理契約を締結しなければなりません。契約には、買主ブローカーが受け取る具体的な報酬額または料率を、無限定ではない客観的な方法で記載し、ブローカー手数料は法律で定められたものではなく完全に交渉可能であることを開示しなければなりません。買主ブローカーは、買主との契約で合意した額を超える仲介サービス報酬を受け取ることはできません。買主ブローカーへの報酬提供は、もはやMLSに表示できません。報酬はMLS外で引き続き交渉でき、売主は、買主ブローカーへの支払いを条件としない限り、MLSで譲歩（クロージング費用クレジットなど）を提示できます。出典: NAR和解（Burnett v. NAR）、2024-08-17施行の慣行変更; nar.realtor/the-facts.

- ✓ 2024-08-17以降、MLS参加者は、買主と住宅を内見する前に（対面またはバーチャルで）、署名済みの書面による買主代理契約を保有しなければなりません。
- ✓ 書面契約には、具体的な報酬額または料率を客観的で無限定ではない方法で記載し、手数料が完全に交渉可能であり法律で定められていないことを開示しなければなりません。
- ✓ 買主ブローカーは、買主契約で合意した額を超える報酬を受け取ることはできません。
- ✓ 買主ブローカーへの報酬提供は、もはやMLSに表示できません。MLS外で交渉することはできます。
- ✓ 売主の譲歩は、買主ブローカーの利用または支払いを条件としない場合に限り、MLSに表示できます。