Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Virginia Real Estate Salesperson License Exam

Virginia

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
179	21	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 • 179 knowledge points • 21 chapters

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

Contents

01 Code of Virginia Title 54.1 Ch. 21 Art. 1 (a): definitions, salesperson defined, exemptions, Real Estate Board membership and powers, licenses required, qualifications and education for lic… 1

02 Art. 1 (b): examinations, continuing education, license fees, protection of escrow funds, death or disability of a broker, resident broker place of business, duties of supervising broker, volu… 7

03 Art. 2: Real Estate Transaction Recovery Fund – assessments, recovery from fund, investigations, Board participation (54.1-2112–2120) 14

04 Art. 3 (a): real estate brokerage relationships – definitions, licensees engaged by sellers, buyers, landlords and tenants, duties owed to customers (54.1-2130–2135) 18

05 Art. 3 (b): dual and designated agency, brokerage relationship disclosure forms and timing, written brokerage agreements, termination, licensee liability, common law abrogated, recor… 24

06 Part I General: definitions, general fee requirements, fee schedule (18VAC135-20-10 to -15) 30

07 Part II Entry: firm license, qualifications for individual licensure, business entity licenses, concurrent licenses, exchange to salesperson, universal license recognition, activation or tra… 34

08 Parts III–IV Renewal and reinstatement: renewal period, salesperson post-license education, continuing education, renewal procedures, failure to renew, status before reinstatement, bo… 40

09 Part V Standards of practice (a): grounds for disciplinary action, place of business, duties of supervising broker, maintenance of licenses, escrow account maintenance and managemen… 44

10 Part V Standards of practice (b): maintenance of records, advertising by licensees, disclosure of brokerage relationships, audits, provision of information to the board (18VAC135-20-185 t… 48

11 Part V Standards of practice (c): prohibited acts, conflict of interest, improper financial dealings, misrepresentation or omission, improper delivery of instruments, broker responsi… 53

12 Part VI Schools: certification of proprietary schools and instructors, approval and withdrawal of courses, principles and practices course content, broker courses (18VAC135-20-360 to -410) 60

13 Supplement: Property Condition Disclosures 64

14 Supplement: Landlord-Tenant Law 68

15 Supplement: Fair Housing 70

16 Supplement: Transfer Taxes and Recording 72

17 Supplement: Condominium and HOA Law 74

18 Supplement: Closing Practice 76

19 Supplement: Foreclosure 78

Contents (cont.)

20 Supplement: Property Tax 80

21 Supplement: New Construction 82

CHAPTER 1

Code of Virginia Title 54.1 Ch. 21 Art. 1 (a): definitions, salesperson defined, exemptions, Real Estate Board membership and powers, licenses required, qualifications and education for licensure (54.

1.1 不動産ブローカーの定義

不動産ブローカーとは、報酬または金銭的対価と引き換えに、指定された不動産行為を行う個人または事業体（パートナーシップ、協会、法人、またはLLC）である。これには、不動産（有価証券と見なされる場合でもコンドミニアムユニット、協同組合の利益、およびタイムシェアを含む）の売却/売却提供、購入/購入提供、購入、販売または交換の仲介、または他人のための不動産または改良の賃貸が含まれる。

- ✓ ブローカーは定義に該当するために「報酬または金銭的対価」のために行動する必要がある
- ✓ ブローカーは個人または事業体（パートナーシップ、協会、法人、またはLLC）である場合がある
- ✓ ブローカーの活動には、他人のための不動産の販売、購入、交換、賃貸、および賃借が含まれる

1.2 不動産セールスパーソンの定義

不動産セールスパーソンは、報酬または有価償価のために、不動産ブローカーに直接または間接的に雇用されるか、独立契約者として関連付けられている個人または事業体であり、不動産または改善物の売却、購入、交渉または賃借を行う者です。

- ✓ セールスパーソンは、行動するために(従業員または独立契約者として)ブローカーと関連付けられる必要があります
- ✓ セールスパーソンは報酬または有価償価のために行動します
- ✓ セールスパーソンの活動はブローカーの活動を反映していますが、ブローカーの下で実行される必要があります

1.3 不動産法からのライセンス要件の免除

特定の人物と行為はライセンス要件から免除されており、自分の物件を管理する所有者/賃貸人、最終的な実行のために報酬なしで行動する事実上の代理人、法的職務を遂行する弁護士、裁判所が任命した人物（受託者、信託受託者、遺産執行者）、信託/証書/遺言に基づく信託受託者、特定の賃貸住宅管理法人、紹介料を受け取る既存テナント、ライセンスのある競売人（48時間の入札制限を含む）、およびバージニア州の商用不動産を支援する州外ライセンシーが含まれます。

- ✓ 所有者または賃貸人が自分の物件を取り扱う場合、ライセンス要件から免除されます
- ✓ 法的職務を遂行する弁護士は免除されます
- ✓ 公開競売で不動産を売却する競売人は、入札を48時間以上開いておかなければならず、不動産を売却する権限があると広告することはできません
- ✓ 州外のライセンシーはバージニア州の商用不動産取引を支援することができ、バージニア州のブローカーから報酬を受け取ることができますが、それ以外ではブローカー/セールスパーソンとして行動することはできません

1.4 不動産委員会の構成

不動産委員会は9名の委員で構成されています：任命前に最低5年間連続して不動産仲介業者または販売員として免許を受けていた7名と市民委員2名です。委員会委員の任期は4年です。委員会は自らの委員の中から会長を選出し、手続きを認証するための印鑑を採択します。

- ✓ 委員会は9名の委員で構成されています：免許を受けた専門家7名と市民委員2名
- ✓ 専門家委員は任命前に最低5年間連続して免許を受けていなければなりません
- ✓ 委員会委員の任期は4年です
- ✓ 委員会は自らの委員の中から会長を選出します

1.5 初期セールスパーソン・ライセンスの教育要件

初期セールスパーソン・ライセンスの申請者は、最低限高等学校の卒業証書またはそれと同等の資格を保有する必要があり、認定または承認された機関から提供される、最低4セメスター時間（60時間以上）の教室、通信、または遠隔学習教育を含む不動産の原則に関するコースを修了する必要があります。

- ✓ セールスパーソン申請者は最低限高等学校の卒業証書またはそれと同等の資格を保有する必要がある
- ✓ セールスパーソン申請者は最低60時間（4セメスター時間）の不動産原則コースを修了する必要がある

1.6 初期ブローカー免許の教育要件

初期ブローカー免許を申請するすべての申請者は、少なくとも高校卒業証書またはそれと同等の資格を有し、認定または承認された機関から提供される不動産コースの教室、通信、または遠隔学習指導の12学期時間以上を修了しなければなりません。

- ✓ ブローカー申請者は、最低限、高校卒業証書またはそれと同等の資格を有していなければなりません
- ✓ ブローカー申請者は、少なくとも12学期時間の不動産コースを修了しなければなりません

1.7 新規営業担当者向けライセンス取得後教育

バージニア州不動産委員会は、すべての営業担当者がライセンス取得後の最初の1年以内に最低30時間のライセンス取得後教育課程を修了することを要求しています。ライセンス発行月の末日から1年以内に修了しない場合、課程が完了するまでライセンスは無効状態に置かれます。このライセンス取得後教育は、新規ライセンス取得者の継続教育に代わるものです。

- ✓ 新規営業担当者はライセンス取得から1年以内に30時間のライセンス取得後課程を修了する必要があります
- ✓ 課程の未修了はライセンスの無効状態への転換をもたらし、課程完了まで継続します
- ✓ ライセンス取得後教育は新規ライセンス取得者の継続教育要件に代わります
- ✓ 課程は契約作成、預金、リスティング・リーシング、仲介人関係、洪水危険地域、協会法および大家・借家人法などのトピックをカバーしています

1.8 不動産チームの定義

不動産チームは、ライセンスを持つ営業職または仲介者を最低1名以上含む2名以上の個人で構成され、同一の仲介会社内で1つのユニットとして一緒に働き、大衆に対して1つのユニットとして一緒に働くことを表明し、架空名で自らを称します。

- ✓ 不動産チームには、ライセンスを持つ営業職または仲介者が最低1名含まれている必要があります
- ✓ 3つの条件をすべて満たす必要があります：同一会社内で1つのユニットとして働く、公開的に1つのユニットとして表明する、架空名を使用する
- ✓ すべてのチームメンバーは同一の仲介会社内で業務を遂行する必要があります

1.9 監督ブローカーの定義

監督ブローカーは、支店または不動産チームに配属された仲介人および販売員による不動産仲介サービスの提供を監督するために、主要ブローカーによって指定された不動産ブローカーです。

- ✓ 監督ブローカーは主要ブローカーによって指定されます
- ✓ 監督は支店または不動産チームの仲介人および販売員に適用されます

1.10 ライセンス取得者による不動産契約書の作成

すべてのライセンス取得者は、不動産の売買、購入、選択肢、交換、または賃貸に関する書面による契約を作成することができます。ただし、その作成がライセンス取得者が関与する取引に付随するものであること、およびライセンス取得者が契約書の作成に対して別途の手数料を請求しないことが条件です。ライセンス取得者は、当事者が文書の翻訳を取得するのを支援することもできますが、そのような支援または紹介に対して手数料を請求することはできません。

- ✓ 契約書の作成は、ライセンス取得者が関与する取引に付随するものでなければなりません
- ✓ ライセンス取得者は契約書の作成に対して別途の手数料を請求することはできません
- ✓ 翻訳を支援するライセンス取得者は手数料を請求できず、翻訳の不正確さについて責任を負いません

1.11 物件管理における給与免除従業員

所有者に代わりライセンスを持つブローカーに雇用された給与従業員は、行為が住宅ユニットの展示（現場雇用の場合）、事実的なリース情報の提供、申請書の受け取り、および敷金と賃料の受け取りに限定される場合、ライセンスなしで限定的なリース活動を行うことができます。そのような従業員は敷金/賃料またはリースを交渉することはできません。

- ✓ 給与従業員の活動は厳密に4つの許可された行為に限定されます
- ✓ 従業員は敷金または賃料の額の交渉またはリースの交渉をすることはできません
- ✓ 敷金と賃料は所有者または所有者に雇用されたブローカーに支払可能でなければなりません

1.12 免許所持者のコンプライアンス（免除対象でも）

委員会の免許所持者は、その免許所持者が別途第3条A項に基づいて免許要件の免除対象であったとしても、委員会の規則を遵守する必要があります。ただし、これは他の事由により免許要件が免除される者が必ずしも免許を取得しなければならないことを意味するものではありません。

- ✓ 免許所持者は、免除対象の活動を行う場合であっても委員会の規則に従わなければなりません
- ✓ 免許所持者の資格があるからといって、適用可能な免許免除事項が失効することはありません

1.13 不動産委員会の一般権限

委員会は、本章を実行するために必要かつ便宜なあらゆる措置を講じることができ、必要な規則を制定することができます。最低限の教育要件を確立し、コースの品質基準を設定し、無免許アシスタントの許可された活動を定義することができ、懲罰事件を検討対象とすることができ、判断を延期し、条件付きで措置を却下することができます。

- ✓ 委員会は、本章を実行するために必要な規則を制定することができます
- ✓ 委員会は、無免許者の許可された活動の基準を設定することができます
- ✓ 委員会は、懲罰事件において判断を延期し、定められた条件に基づいてこれを却下することができます

1.14 CE時間と遠隔学習の検証

活動中の営業員または仲介業者として再ライセンスを申請するすべての申請者は、各更新または再発行の前にCE要件を完了する必要があります。これは活動状態を申請する非活動ライセンス保有者にも適用されます。現役軍人は除隊後6か月以内にCEを完了することができます。遠隔学習の場合、委員会は試験手順を確立し、公証宣誓書を要求しますが、教室での講義には試験を要求することはできません。

- ✓ 活動中のライセンスの更新または再発行の前にCEを完了する必要があります
- ✓ 現役軍人は除隊後6か月以内にCEを完了することができます
- ✓ 遠隔学習コースは試験と公証宣誓書が必要であり、教室での講義は試験を要求することはできません

1.15 弁護士紹介報酬制限

依頼人を免許保有者に紹介した弁護士は、その弁護士が不動産仲介人または販売人としても免許を受けていない限り、仲介会社または共通情報源会社が協力仲介人に提供する報酬を受け取る資格がありません。

- ✓ 弁護士は仲介人としても免許を受けていない限り、紹介に対する協力仲介人報酬を受け取ることができません
- ✓ 仲介会社からの紹介報酬は免許保有者に限定されます

1.16 教育・経験要件の免除に関する委員会の権限

委員会は、同等の教育または経験が認められる場合、教育または経験要件を免除することができます。1975年7月1日より前に免許を取得し、その後継続的に免許を保持している者は、追加的な教育要件から免除されますが、以前の販売員免許は、ブローカー教育要件から個人を免除しません。非大学機関は、大学の学期時間を付与することができません。

- ✓ 同等の教育または経験が実証されている場合、委員会は要件を免除することができます
- ✓ 1975年7月1日前から継続的に免許を受けている販売員がブローカーになるには、依然としてブローカー教育要件を満たす必要があります
- ✓ 非大学機関は、学位単位として大学の学期時間を付与することができません

1.17 不動産教育提供者の規制

委員会は、講師の適格性、カリキュラムの承認、および財務責任の証拠を含む、不動産コースを提供する学校（他の州機関によって規制される学校を除く）を規制することができます。委員会の規則には、継続教育申請書の処理手続きが含まれなければならず、領収書から10暦日以内に領収書を確認し、75暦日以内に承認/不承認通知を提供する必要があります。

- ✓ 委員会は、講師の適格性およびカリキュラムの承認を含む、不動産コースを提供する学校を規制することができます
- ✓ CE コースの申請は、領収書から10暦日以内に確認される必要があります
- ✓ 委員会は75暦日以内に申請者に承認/不承認を通知する必要があります

CHAPTER 2

Art. 1 (b): examinations, continuing education, license fees, protection of escrow funds, death or disability of a broker, resident broker place of business, duties of supervising broker, voluntary co

2.1 非アクティブ免許所有者のための再活性化教育

3年以上非アクティブであった営業担当者またはブローカーは、是正教育要件と再度アクティブになる時点で有効な教育要件を満たす必要があります。非アクティブ期間中に不動産知識が維持される職業に従事していた場合、またはバージニア州外に永久配置された現役軍人・配偶者であり、その分野で最新の状態を保っていた場合、委員会はこれらの要件を免除することができます。州試験受験前に身分証明が必要です。

- ✓ 3年以上の非アクティブ状態は是正教育要件を発動します
- ✓ 再活性化申請者は、再活性化時に有効な教育要件を満たす必要があります
- ✓ 不動産関連職業またはバージニア州外への軍事配置で継続的に最新状態を維持している場合、免除可能
- ✓ 州試験受験前に身分証明が必要

2.2 会社および事業体のライセンス要件

不動産会社として営業するため、個人事業主を除くすべての事業体は会社ライセンスを取得する必要があり、架空の名前で取得できます。積極的に参加するすべての管理メンバー/役員/パートナー/準メンバーは仲介業者ライセンスを保有する必要があり、すべての営業員従業員/契約者はライセンスを取得する必要があります。仲介業者は自身が所有する個人事業主をさらなるライセンスなしで運営できますが、架空の名前では運営できません。非仲介業者所有の個人事業主はライセンスを取得する必要があります。

- ✓ 事業体(個人事業主を除く)は会社ライセンスが必要であり、架空の名前で取得可能
- ✓ 積極的に参加するすべての所有者/役員/パートナーは仲介業者ライセンスを保有する必要がある
- ✓ 仲介業者は自身が所有する個人事業主をさらなるライセンスなしで運営できるが、架空の名前では不可
- ✓ 非仲介業者所有の個人事業主はライセンスを取得する必要がある

2.3 ブローカー、営業担当者、および事業体営業担当者ライセンス

個人はブローカー・ライセンスなしでブローカーとして行動することはできず、ブローカーは別のブローカーのために営業担当者として行動することができます。個人は営業担当者ライセンスなしで営業担当者として行動することはできません。事業体は別個の事業体営業担当者ライセンスを持つ場合にのみ営業担当者として行動でき、積極的に参加しているすべての所有者/役員が営業担当者またはブローカー・ライセンスを保有する必要があります。

- ✓ 個人がブローカーまたは営業担当者として行動するには、該当するライセンスが必要です
- ✓ ライセンスを持つブローカーは別のブローカーのために営業担当者として行動することができます
- ✓ 事業体営業担当者は別個のライセンスが必要であり、すべての活動中の所有者/役員がライセンスを保有する必要があります

2.4 不動産チームと支店事務所

不動産チームとして行動するブローカー/セールスパーソンのグループは、まず事業体セールスパーソンライセンスを取得する必要があります。チームは無免許のアシスタントを雇用することができます。プリンシパルブローカーがバージニア州内で複数の営業所を維持する場合、各営業所にブランチオフィスライセンスが必要であり、そのコピーは支店の建物内に保管される必要があります。

- ✓ 不動産チームは操業を開始する前に事業体セールスパーソンライセンスを取得する必要があります
- ✓ 追加の営業所ごとに支店事務所ライセンスが必要であり、コピーは建物内に保管される必要があります

2.5 ブローカーが保有するエスクロー資金の保護

いかなるライセンシーおよびエージェントも、エスクロー口座またはその他の者のために保有されている資金を転用または悪用することはできません。バージニア州不動産委員会がライセンシーが関係当事者の利益を適切に保護できないと判断する場合、衡平管轄権を持つ裁判所に申し立てることができ、裁判所は活動の差止、資金の保護および配分、ならびに受信人の選任を行うことができます。受信人の費用はライセンシーが支払い、支払い能力がない場合または責任がないことが認定された場合は、取引回復基金または委員会資金から支払われます。ライセンシーが責任なしと判定された場合は、委員会が支払います。

- ✓ ライセンシーはエスクロー口座またはその他の者のために保有されている資金を転用または悪用することはできません
- ✓ 委員会は資金を保護し受信人を選任するため、衡平管轄権を持つ裁判所に申し立てることができます
- ✓ 受信人の手数料はライセンシーが支払い、ライセンシーが支払い能力がない場合または責任がないことが判定された場合は委員会/取引回復基金から支払われます

2.6 賃料、保証金および申請金の預託タイミング

大家依頼人のためにライセンシーが受け取った賃料は、書面で別段の合意がない限り、受領後第5営業銀行日末までにエスクロー口座に預託する必要があります。保証金も同じ第5営業銀行日ルールに従います。申請金は、大家がレンタル申請を承認した後の第5営業銀行日末までにエスクロー口座に預託する必要があります。資金は、リース、管理契約、または法令に従って支払われるまでエスクロー口座に保管されます。

- ✓ 賃料および保証金は受領後第5営業銀行日末までにエスクロー口座に預託される
- ✓ 申請金は大家がレンタル申請を承認した後の第5営業銀行日末までにエスクロー口座に預託される
- ✓ 資金は適切に支払われるまでエスクロー口座に保管される

2.7 購入取引における誠実な金銭のエスクロー

契約批准時に、主要なブローカー/監督ブローカーまたはそれらの代理人が受け取った誠実な金銭保証金は、批准後5番目の営業銀行日の終了までにエスクロー口座に預託されなければならず、当事者が書面で別に合意しない限り、取引が完了または終了するまでそこに留まります。

- ✓ 誠実な金銭を批准後5番目の営業銀行日の終了までにエスクロー口座に預託
- ✓ 資金は取引が完了または終了するまでエスクロー口座に留まる

2.8 紛争のある手付金の支払い

取引が完成しない場合、ブローカーは以下のいずれかまで資金をエスクロー口座に保有します: (i) すべての当事者が書面で同意; (ii) 裁判所が支払い命令; (iii) 資金が法廷に提出; または (iv) 契約の明確かつ明示的な条件に従ってブローカーが該当する当事者に資金を解放。ブローカーは書面通知を送付でき、通知後15暦日以内に書面による異議申し立てが受け取られない場合、資金は解放されます。本条項に準拠するブローカーは当事者に対する責任から免責されます。

- ✓ ブローカーは書面による合意、裁判所命令、提出、または契約の明確な条件に従う解放まで紛争のある手付金を保有します
- ✓ ブローカーは通知後15暦日以内に書面による異議が受け取られない場合、資金を解放できます
- ✓ 準拠するブローカーは当事者に対する責任から免責されます

2.9 監督ブローカーの義務

各営業所、支店、および不動産チームは、指定された准ブローカーおよび販売員の仲介業務に対して合理的かつ適切な監督を行使する監督ブローカーによって監督されなければなりません。ブローカーは別のブローカーを補助するよう指定することができますが、責任は変わりません。合理的かつ適切な監督には、書類の確認・承認が可能な状態にあること、エスクロー、公正住宅、広告、契約、無免許補助員、代理人関係、および開示に関する書面方針の確保、および3年間の必須記録の維持が含まれます。

- ✓ 各営業所、支店、およびチームは、合理的かつ適切な監督を行使する監督ブローカーを持つ必要があります
- ✓ 別のブローカーへの委任は、監督ブローカーの責任を免除しません
- ✓ 監督ブローカーは、エスクロー、公正住宅、広告、契約、および開示に関する書面方針を確保しなければなりません
- ✓ 必須記録は3年間保持され、要求に応じてボードに提出されなければなりません

2.10 継続教育単位の繰越および免除

委員会は、現在のライセンス期間に完了した継続教育（CE）単位を次の更新期間に繰り越すことを許可する手続きを確立しなければなりません。また、委員会は、認定された疾病または証明された過度な困難の場合、必須CE時間の免除または軽減を認可することができます。

- ✓ 委員会は、現在の期間から次の更新へのCE繰越手続きを確立しなければならない
- ✓ 委員会は、認定された疾病または過度な困難の場合、CE時間を免除または軽減することができる

2.11 住宅用不動産開示陳述書様式

不動産委員会は、バージニア州住宅用不動産開示法に基づき、住宅用不動産開示陳述書様式を開発し、自らのウェブサイト上で維持する必要があります。さらに、委員会のウェブサイトに記載されている開示事項について購入者が告知されたことを確認する当事者が署名した1ページの確認様式も維持する必要があります。

- ✓ 委員会は住宅用不動産開示陳述書様式をウェブサイト上で維持する
- ✓ 委員会は購入者が開示事項について告知されたことを確認する当事者が署名した1ページの確認様式を維持する

2.12 無免許活動に対する営業中止・再発防止命令

委員会は、ブローカーまたは販売員として活動するすべての無免許者に対して営業中止・再発防止命令を発行することができます。命令は発効時に有効となり、行政手続法に基づいて21日以内に控訴しない限り最終的なものとなります。継続的な無免許活動は執行のために付託される場合があり、委員会は取引あたり最大$1,000またはその者が受け取った報酬のいずれか大きい方の民事罰金を課すことができ、罰金はLiterary Fundに納付されます。

- ✓ 営業中止・再発防止命令は発効時に有効であり、21日以内に控訴しない限り最終的なものとなる
- ✓ 取引あたり最大$1,000またはその者が受け取った報酬のいずれか大きい方の民事罰金
- ✓ 徴収された罰金は委員会の行政費用後にLiterary Fundに納付される

2.13 企業/個人事業ライセンス更新時の監査認定

企業または個人事業ライセンスを更新する際、主要ブローカーまたは監督ブローカーは、当該企業の業務、ポリシー、および手続がバージニア州の関連法令および不動産委員会規則への適合について監査されたことを認定しなければなりません。監査はライセンス期間ごとに最低1回以上実施される必要があり、署名された完成した監査フォームは事務所に保管され、不動産委員会の要求時に提出されなければなりません。

- ✓ 主要ブローカー/監督ブローカーは、各企業/個人事業ライセンス更新時に適合性監査を認定しなければならない
- ✓ 監査はライセンス期間ごとに最低1回以上実施される
- ✓ 署名された監査フォームは事務所に保管され、委員会の検査時に提出される

2.14 1つの行為がブローカーまたはセールスパーソンを構成する

54.1-2103で除外されない限り、別の者のために報酬を受けて不動産の売買、交換、賃借、または賃貸をする1つの行為は、その者または法人をライセンスを必要とする不動産ブローカーまたはセールスパーソンとします。

- ✓ 別の者のための報酬を受ける1つの行為はブローカー/セールスパーソンの地位を引き起こします
- ✓ 54.1-2103の例外が適用されます

2.15 エスクロー資金と不動産の差し押さえ

ブローカーが差し押さえられた不動産の所有者のためにエスクロー資金を保有している場合、ブローカーは16.1-77に基づいて第三者訴訟を提起することができます。購入契約のある一戸建て住宅の差し押さえの場合、差し押さえは契約を終了し、ライセンス保有者はさらなる同意や通知なしに不履行していない購入者に誠実金(earnest money deposit)を返還することができます。管理代理人は継続して家賃を徴収することができ、受領後5番目の営業銀行営業日の終了までにそれをエスクロー口座に預金しなければなりません。

- ✓ 差し押さえられた不動産のエスクロー資金を保有するブローカーは16.1-77に基づいて第三者訴訟を提起することができます
- ✓ 差し押さえは購入契約を終了し、誠実金は不履行していない購入者に追加の同意なしに返還することができます
- ✓ 管理代理人は徴収した家賃を受領後5番目の営業銀行営業日の終了までにエスクロー口座に預金しなければなりません

2.16 差し押さえがテナントと不動産管理に与える影響

テナントが占有している一戸建ての差し押さえの場合、これを主要住宅として購入する後継者は、テナントに少なくとも90日間の書面による立ち退き通知を与える必要があります。別の目的で購入する後継者は既存のリースを引き継ぎます。差し押さえは既存の書面による不動産管理契約を、後継地主と管理エージェント間の月ごとの契約に変換し、いずれの当事者も30日の書面による通知で終了させることができます。

- ✓ 主要住宅として占有する後継者は、テナントに少なくとも90日間の書面による立ち退き通知を与える必要がある
- ✓ 別の目的で購入する後継者は既存のリースを引き継ぐ
- ✓ 差し押さえは不動産管理契約を月ごとの契約に変換し、30日の書面による通知で終了可能

2.17 管理エージェントの契約終了と免責

差し押さえを除き、不動産管理契約を終了する管理エージェントは、各テナントに書面通知を提供することを条件に、貸主クライアントの同意なくエスクロー資金を譲渡することができます。差し押さえの場合、ライセンス保有者は差し押さえられた貸主に資金を譲渡することはできません。これらの規定を遵守する管理エージェントは、重大な過失または故意の非行がない限り、責任免除を受けます。

- ✓ 管理エージェントは、差し押さえを除き、各テナントへの書面通知を提供して契約終了時にエスクロー資金を貸主に譲渡することができます
- ✓ 不動産が差し押さえられた貸主クライアントに資金を譲渡することはできません
- ✓ 規定を遵守する管理エージェントは、重大な過失または故意の非行がない限り責任免除を受けます

2.18 ブローカーの死亡または障害

個人経営のブローカー事業における唯一のブローカー、または企業における唯一のライセンス取得ブローカーが死亡または障害を被った場合、委員会は180日間の事業終了を承認します。権限は以下の優先順位に従います：(1) 適格な個人代理人、(2) 本条項を参照する委任状に基づく代理人、(3) 遺言で指定された遺産管理者、(4) 成人の家族構成員、(5) 従業員/独立契約者。適切な者がいない場合、委員会は180日以内に事業を清算するための適格者を任命することができます。

- ✓ 唯一のブローカーの死亡または障害後、180日間事業を終了することができます
- ✓ 権限は法定優先順位に従います：個人代理人、委任状代理人、遺産管理者、家族構成員、従業員
- ✓ 適切な者がいない場合、委員会は適格者を任命することができます

2.19 監督ブローカーの距離および更新義務

定期的に営業を行っている支店事務所から50マイル以上離れた場所に居住する監督ブローカーは、Board様式で四半期ごとにコンプライアンスを認証しなければなりません。支店事務所ライセンスの更新条件として、監督ブローカーは更新時にその支店に関連する各ライセンシーの名前とライセンス番号をBoardに提供しなければなりません。

- ✓ 支店事務所から50マイル以上離れた監督ブローカーは四半期ごとにコンプライアンスを認証すること
- ✓ 支店事務所ライセンス更新時に関連ライセンシーの名前とライセンス番号を提供すること

2.20 居住者仲介業者の営業所

すべての居住者不動産仲介業者は、バージニア州内に営業所を維持する必要があります。

- ✓ 居住者仲介業者はバージニア州の営業所を維持する必要があります

2.21 非居住者による訴訟及び送達への同意

すべての非居住者申請人は、訴因が発生した場所または請求人が住所を有する適切なバージニア州裁判所における訴訟の提起を認める取消不可能な同意書を提出しなければなりません。訴訟手続はDPOR長官に送達され、個人送達と同様に有効となります。長官は訴訟手続を受け取り、登録郵便により直ちに同意書を被告人の最後の登録住所にある本社に転送します。

- ✓ 非居住者申請人はDPOR長官への訴訟送達に関する取消不可能な同意書を提出しなければなりません
- ✓ 長官への送達はバージニア州における個人送達と同等の拘束力を有します
- ✓ 長官は登録郵便により訴訟手続を被告人の最後の登録住所にある本社に転送します

CHAPTER 3

Art. 2: Real Estate Transaction Recovery Fund – assessments, recovery from fund, investigations, Board participation (54.1-2112–2120)

3.1 取引回復法の主要定義

バージニア不動産取引回復法は、特定の定義済み用語を使用しています。「規制対象者（Regulant）」とは、不動産委員会から仲介人または販売員として許可された個人または団体です。「請求者（Claimant）」とは、規制対象者に対して未納の判決を得た後、検証済み請求を提出した個人です。「不適切または不誠実な行為」とは、金銭、財産または価値の違法/詐欺的な搾取もしくは流用、または重大な虚偽表示または詐欺に限定されます。「検証済み請求」とは、公証人面前で公証された完成した委員会申請書であり、必要な支援書類が含まれており、部局に適切に受け取られたものです。

- ✓ 規制対象者（Regulant）とは、不動産委員会から仲介人または販売員として許可された個人、パートナーシップ、協会、法人、機関、会社または団体を意味します
- ✓ 不適切または不誠実な行為には、金銭/財産の違法/詐欺的な搾取もしくは流用、または重大な虚偽表示または詐欺のみが含まれます
- ✓ 検証済み請求は、公証人面前で証明されなければならず、すべての必須支援書類が含まれている必要があります
- ✓ 却下命令は、基金目的上、判決と見なされません

3.2 ファンド評価と最小残高

各初期規制対象者は、免許取得時にファンドに割り当てられる$20の評価を受けます。ファンドの最小残高は$400,000です。残高が最小額を下回り、利息収益が不十分な場合、委員会は各規制対象者に最小額を回復するための金額を評価しますが、2年ごとの免許期間中、どの規制対象者も$20を超える評価を受けることはできません。会計年度末にファンドが200万ドルを超える場合、超過分はバージニア住宅信託基金に振り替えられます。

- ✓ 各初期規制対象者は、免許取得時点でファンドに割り当てられる$20の評価を受けます
- ✓ ファンドの最小残高は$400,000です
- ✓ 2年ごとの免許期間(偶数年の6月30日に満了)中、どの規制対象者も合計$20を超える評価を受けることはできません
- ✓ 会計年度終了時にファンド残高が$200万を超える場合、超過分はバージニア住宅信託基金に振り替えられます
- ✓ 未払い評価額が納付されるまで、いかなる免許も更新または復活することはできません

3.3 ファンドからの回収に対する適格性

請求者は、仲介人または販売員としての能力で行動している間（主体としてまたは自分の口座でではなく）に発生した不適切または不正な行為に対して規制対象者に対する最終判決を獲得した後、ファンドから回収することができます。特定の者は除外されます：規制対象者、規制対象者の個人代理人、判決が下された規制対象者の配偶者/子（またはその代理人）、および貸付/金融機関または不動産の建設/開発に従事する者。

- ✓ 回収には、規制対象者に対する不適切または不正な行為に関する最終判決が必要です
- ✓ 当該行為は、その人が仲介人/販売員として行動していた間に発生する必要があり、主体としてまたは自分の口座でではありません
- ✓ 請求者は、規制対象者、規制対象者の個人代理人、または規制対象者の配偶者/子になることはできません
- ✓ 請求者は、貸付/金融機関または不動産の建設/開発に従事する者になることはできません

3.4 請求条件および提出期限

提出前に、請求者は公認郵便で委員会に訴状の写しを提供し、その後の訴状を委員会に提供し、資産を見つけるために債務者の尋問を実施（または合理的に試行）し、開示された資産を適用するために法的に利用可能なすべての措置を講じなければなりません。検証された請求は、控訴が存在しない最終判決の記入から12ヶ月以内に長官に提出する必要があります。債務者が破産を申請した場合、請求者はまず破産裁判所に提出し、破産免責または棄却から12ヶ月以内に委員会に提出する必要があります。

- ✓ 検証された請求は、控訴不可能な最終判決の記入から12ヶ月以内に提出する必要がある
- ✓ 請求者は公認郵便で委員会に訴状の写しを提供する必要がある
- ✓ 請求者は提出前に債務者の尋問を実施（または試行）し、利用可能な資産を追求する必要がある
- ✓ 債務者が破産を申請した場合、請求は破産免責または棄却から12ヶ月以内に委員会に提出する必要がある

3.5 基金からの回収制限

基金からの回収は法定上限の対象となります。単一取引の場合、1人の規制対象者に対するすべての請求の合計は$50,000に制限され、単一取引における1人の請求者の最大回収額は$20,000です(未払い判決額に関係なく)。2年間のライセンス期間中の複数取引にわたって、1人の規制対象者に対する合計請求は$100,000に制限されます。利息と懲罰的損害賠償は回収可能額から除外されますが、裁判所費用と弁護士費用は含まれる場合があります。

- ✓ 単一取引における1人の規制対象者に対する合計請求は$50,000に制限される
- ✓ 単一取引における1人の請求者の最大請求は$20,000に制限される
- ✓ 2年間のライセンス期間中の複数取引にわたる1人の規制対象者に対する合計請求は$100,000に制限される
- ✓ 利息と懲罰的損害賠償は除外され、裁判所費用と弁護士費用は含まれる場合がある
- ✓ 超過請求は未払い判決額に比例して請求者間で按分される

3.6 支払い、譲渡、およびライセンス取消

委員会の指示により、申立人が満足した範囲で規制対象者に対する自己の権利を委員会に譲渡した後、理事は基金から申立人に支払います。支払い時に、委員会は支払いを招いた規制対象者のライセンスを直ちに取消します。その規制対象者は、基金を全額返済し、支払日から判決利率での利息を加えて返済するまで、新たなブローカー/セールスパーソンのライセンスを申請することはできません。基金からの支払いは、委員会の個別の懲罰権を放棄または制限しません。

- ✓ 申立人は、基金から満足した範囲で、規制対象者に対する自己の権利を委員会に譲渡しなければなりません
- ✓ 委員会は、基金の支払いをもたらした規制対象者のライセンスを直ちに取消します
- ✓ 規制対象者は、基金を全額返済し、判決利率での利息を返済するまで、ライセンスを再申請することはできません
- ✓ 基金からの支払いは、委員会の懲罰措置権を制限しません

3.7 未払い評価金による免許停止

規制対象者が通知送付後45日以内に必須の評価金を納付しない場合、担当者は記録上の最新住所に書留郵便で第2通知を送付します。第2通知後30日以内に支払いが受け取られない場合、免許は自動的に停止され、担当者が実際に滞納評価金を受け取った場合にのみ復復されます。

- ✓ 評価金の納付は通知送付後45日以内に行う必要があります
- ✓ 45日以内に支払いが受け取られない場合、第2通知が送付されます
- ✓ 第2通知後30日以内に支払いがない場合、免許は自動的に停止されます
- ✓ 免許は担当者が滞納評価金を実際に受け取った場合にのみ復復されます

3.8 委員会の処理及び無言判決

部門は検証された請求を速やかに検討し、一応の立証がなされた場合、被規制者は行政手続法に基づく非公式な事実認定会議を提供する通知を受け取ります。被規制者が30日以内（郵送の場合は3日追加）に会議を請求しない場合、請求は支払い勧告とともに委員会に提出されます。請求者は判決文に不適切または不誠実な行為に関する具体的な判断がないという理由だけで救済を否定されません。判決が沈黙している場合、委員会は検証された請求における十分な証拠によって不適切または不誠実な行為を判断することができます。

- ✓ 被規制者は非公式な事実認定会議を請求するために30日以内（郵送の場合は3日追加）の期間を有します
- ✓ 請求者は判決に不適切または不誠実な行為に関する具体的な判断がないという理由だけで救済を否定されません
- ✓ 判決が沈黙している場合、委員会は検証された請求における十分な証拠によって不適切または不誠実な行為を判断することができます
- ✓ 委員会の判断は行政手続法に基づく司法審査の対象となる「事件決定」です

3.9 資金不足および非適格条項

ファンドが請求の支払いに不十分である場合、請求者は資金が十分になったときに請求が提出された順序で支払われます。理事会は、関連する追加請求が予想される場合、最大1年まで支払いを保留することができます。請求者が特定の手続き規定（訴状の送達、54.1-2114 B 1および2に基づくその後の訴状、54.1-2117に基づく理事会参加）に準拠しなかったことは、請求者がそれ以外に適格である場合、回復を妨げません。

- ✓ ファンドが十分になったときに、請求は提出された順序で支払われます
- ✓ 関連する追加請求が予想される場合、理事会は最大1年まで支払いを保留することができます
- ✓ 訴状の送達または訴状提出の失敗は、請求者がそれ以外に適格である場合、回復を妨げません

3.10 委員会の調査および参加権

規制対象者に対する訴訟手続の通知を受けた場合、部門は§ 54.1-306に基づいて独自の調査を実施することができます。苦情状が送達された場合、委員会、局長、または権限を持つ代理人は、規制対象者に対する訴訟に法廷介入許可を求める権利があります。

- ✓ 規制対象者に対する訴訟手続の通知を受けた場合、部門は独自の調査を実施することができます
- ✓ 苦情状が送達された場合、委員会は当該訴訟に法廷介入許可を求めることができます

CHAPTER 4

Art. 3 (a): real estate brokerage relationships – definitions, licensees engaged by sellers, buyers, landlords and tenants, duties owed to customers (54.1-2130–2135)

4.1 仲介関係における主要な定義

セクション54.1-2130は、仲介関係の記事全体で使用される中核用語を定義しています。「代理関係(Agency)」とは、明示的な権限により、ライセンス所有者が商業または住宅取引において個人のために行動し、またはその個人を代理するすべての関係を意味します。「クライアント(Client)」とは仲介関係に入った個人であり、「顧客(Customer)」とは仲介関係に入っていないが、ライセンス所有者が日常的行為を実行する個人です。仲介関係が形成されない限り、個人がクライアントではなく顧客であると推定されます。「仲介関係(Brokerage relationship)」とは、売主、買主、オプション、借主または貸主を確保するために従事するクライアントとライセンス所有者間の契約関係です。

- ✓ 「クライアント」は仲介関係に入っており、「顧客」は入っていない
- ✓ 仲介関係が成立しない限り、個人はクライアントではなく顧客と推定される
- ✓ 「日常的行為(Ministerial acts)」は、ライセンス所有者の裁量または判断を伴わない日常的行為である
- ✓ 住宅取引における代理関係のライセンス所有者は、標準代理人または限定サービス代理人としてクライアントを代理しなければならない

4.2 標準エージェント対限定的サービスエージェント

「標準エージェント」は住宅取引において顧客を代理するエージェンシー関係で行動し、当該条項で提供されるすべての義務及び合意された追加義務を有します。「限定的サービスエージェント」は、エージェントが§§54.1-2131から54.1-2134の細分A 2に規定される1つ以上の義務を実行しないと規定する仲介契約に基づいて行動します。限定的サービスエージェントは、依然として必要な連邦・州・地方の開示を提供する必要があり、書面で開示する必要があります：(i) バージニア州住宅不動産開示法に基づく顧客の権利; (ii) コンドミニアムを売却する場合の区分所有権再販売証明書の義務; (iii) 不動産所有者協会法に基づいて不動産を売却する場合のPOA開示パケット義務。

- ✓ 標準エージェントは、すべての法定義務および合意された追加義務を有します
- ✓ 限定的サービスエージェントは細分A 2義務の1つ以上を省略することができますが、仲介契約書でこれを明記する必要があります
- ✓ 限定的サービスエージェントは、依然としてすべての必要な開示を提供する必要があり、住宅不動産開示法に基づく顧客の権利、区分所有権再販売、POA パケット義務を書面で開示する必要があります

4.3 デュアルエージェント/代理人および指定エージェント/代理人

デュアルエージェントまたはデュアル代理人は、同一の取引において両当事者(売主と買主、または大家と借主の両方)と仲介関係を持つものです。デュアルエージェントは仲介関係を有し、デュアル代理人は独立契約者関係を有しており — デュアル代理人は独立契約者としてのみ行動しなければなりません。指定エージェントまたは指定代理人は、同一の取引において異なるクライアントが同じ仲介業者によっても代理されている場合に、委任者または監督仲介業者によってクライアントを代理するために指定された免許保有者です。指定代理人は独立契約者としてのみ行動しなければなりません。

- ✓ デュアルエージェント/代理人は1つの取引で双方(買主と売主、または大家と借主)を代理します
- ✓ デュアル代理人および指定代理人は独立契約者としてのみ行動しなければなりません
- ✓ 指定エージェントは、仲介業者が同一取引で両クライアントを代理する場合、委任者/監督仲介業者によって指定されます

4.4 依頼人に対する義務(売主、買主、貸主、借主)

バージニア州法令54.1-2131から54.1-2134は、売主、買主、貸主および借主により宅建業者に課される平行した法定義務を規定しています。いずれの場合においても、宅建業者は以下を行わなければなりません: (1) 仲介契約に従い業務を遂行すること; (2) 依頼人の利益を促進すること(物件のマーケティング/探索、申込書の作成および交渉、契約がすでに存在する場合においても全ての書面による申込および反対申込の適時提示、決済のための合理的支援); (3) 個人情報および財務情報ならびに依頼人が秘密保持を要求した情報の機密性を維持すること; (4) 通常の注意義務を行使すること; (5) 全ての資金および財産について適時に会計報告すること; (6) 宅建業者が実際に知得した物件または取引に関する重要事実を開示すること; (7) 本法令、公正住宅法およびその他適用法令/規則に準拠すること。

- ✓ 全ての依頼人義務: 業務遂行、利益促進、機密性維持、通常の注意義務の行使、資金会計、実際知得重要事実の開示、および法令遵守
- ✓ 宅建業者は、物件がすでに契約または賃貸借の対象となっている場合においても、全ての書面による申込および反対申込を適時に提示しなければならない
- ✓ 個人情報および財務情報の機密性は、法令が開示を要求し、または依頼人が書面により同意しない限り継続される

4.5 顧客に対する義務と誠実な対応

各義務法令のB項に従い、ライセンス保有者はすべての潜在的な買い手、売り手、借り手および貸し手に対して誠実に対応する必要があり、故意に虚偽情報を提供してはなりません。売り手（または貸し手）が雇用したライセンス保有者は、潜在的な買い手/借り手に対し、実際に知っている物理的状態に関するすべての重大な不利な事実を開示する必要があります。「物理的状態」とは土地および建物の改善のみを意味し、敷地外の問題、隣接する不動産、政府の土地利用規制、または高速道路/公共道路は含まれません。開示は書面で行う必要があります。法律で要求される情報を開示したことに対してライセンス保有者に対する訴因は生じません。

- ✓ ライセンス保有者はすべての関係者に対して誠実に対応する必要があり、故意に虚偽情報を提供してはなりません
- ✓ 売り手/貸し手の代理人は、物理的状態に関して実際に知っているすべての重大な不利な事実を書面で開示する必要があります
- ✓ 「物理的状態」は敷地外の問題、隣接する不動産、土地利用規制、および高速道路/公共道路を除外します

4.6 不動産管理に従事するライセンス所有者

§ 54.1-2135に基づき、物件管理者は以下を実行する必要があります：物件管理契約に従って行動する；通常の注意を行使する；管理者が実際に知っている重要事実を適時に開示する；機密性を保持する；そして金銭および財産について適時に会計報告する。管理者は他の所有者を代理することによって義務違反にはなりません。仲介関係がそのように定める場合、管理者は所有者を売主または貸主として代理することもできます。住宅不動産管理契約は書面で作成される必要があり、明確な終了日または期間を有する必要があります（明示されていない場合は契約日から90日後がデフォルト）。管理手数料および支払い方法・時期、提供されるサービス、ならびに合意されたその他の条件を記載する必要があります。§ 54.1-2135は商業用不動産取引には適用されません。

- ✓ 住宅不動産管理契約は、明確な終了日または期間と共に書面で作成される必要があります
- ✓ 終了日が明示されていない場合、契約は契約日から90日後に終了します
- ✓ 契約は管理手数料（金額および支払い条件）および提供されるサービスを記載する必要があります
- ✓ 不動産管理の義務規定は商業用取引には適用されません

4.7 独立契約者関係

「独立契約者」とは、仲介業者が代理人ではなく独立契約者として行動することを具体的に明記した書面合意に基づいて仲介関係を結ぶ免許所有者です。このような免許所有者は、仲介合意に合意された義務に加えて、必須の法定最小限の義務のみを有します：§§ 54.1-2131から54.1-2134の細則A 3から7およびサブセクションBおよびE、ならびに§ 54.1-2135の細則A 2から6およびサブセクションCおよびDの遵守。そのほか、免許所有者は§§ 54.1-2131から54.1-2135に基づく義務を有しません。仲介合意は、免許所有者が代理人として行動するか独立契約者として行動するかを明記する必要があります。

- ✓ 独立契約者関係は仲介合意に書面で具体的に明記する必要があります
- ✓ 独立契約者はなお適用される義務法規のA 3-7およびサブセクションBおよびEに準拠する必要があります
- ✓ 仲介合意は免許所有者が代理人として行動するか独立契約者として行動するかを明記する必要があります

4.8 商業用対住宅用不動産の定義

「住宅用不動産」とは、1〜4戸の住宅ユニットを含む不動産および1〜4戸の住宅ユニットを含むロットの売却を意味します。「商業用不動産」とは、1〜4戸の住宅ユニットを含む不動産またはVA州規定§58.1-3230に基づいて課税対象として分類された不動産以外のすべての不動産を意味します。商業用不動産には、4戸を超えるユニットを有する大規模建物の一部である場合であっても、ユニット単位でリースされた単一家族住宅ユニット（コンドミニアム、タウンハウス、アパートメント、小規模分譲住宅）は含まれません。

- ✓ 住宅用不動産 = 1〜4戸の住宅ユニット
- ✓ 商業用不動産 = 1〜4戸の住宅用またはVA州規定§58.1-3230に基づき分類された不動産を除くすべての不動産
- ✓ ユニット単位でリースされた単一家族住宅ユニットは、大規模建物の一部であっても商業用ではない

4.9 欠陥のある石膏ボード及び鉛の強制開示

不動産仲介業者が住宅用物件における欠陥のある石膏ボード（§ 36-156.1で定義）に関する実際の知識を有する場合、その業者は見込み購入者またはテナントに対してこれを開示しなければなりません。地主・借家人賃貸借取引の場合、不動産仲介業者が住宅用物件において連邦安全飲料水法の「鉛フリー」定義（42 U.S.C. § 300g-6）に適合しない配管、配管継手、設備、はんだ、またはフラックスに関する実際の知識を有する場合、その業者は見込みテナントに対してこれを開示しなければなりません。これらの開示は、売主、買主、地主およびテナント代理人の表示全体に適用されます。

- ✓ 住宅用物件における欠陥のある石膏ボードに関する実際の知識は、購入者/テナントに開示されなければなりません
- ✓ 賃貸借取引において、「鉛フリー」配管部品に関する実際の知識は見込みテナントに開示されなければなりません
- ✓ 「欠陥のある石膏ボード」は§ 36-156.1への参照によって定義されます

4.10 買い手の主要居住地開示

住宅取引において、買い手に依頼された免許取得者は、買い手がその物件を主要居住地として占有する意図があるかどうかを売り手に開示しなければなりません。売買契約書に記載された買い手の意図の表明はこの要件を満たし、開示、その不正確さ、または買い手の非開示に対して免許取得者に対する訴訟原因は生じません。

- ✓ 買い手のエージェントは、買い手がその物件を主要居住地として占有する意図があるかどうかを売り手に開示しなければなりません
- ✓ 売買契約書に記載された買い手の意図の表明は、開示要件を満たします
- ✓ 意図の不正確さまたは非開示について、免許取得者に対する訴訟原因は生じません

4.11 事務的行為および義務違反なし

一方の当事者に依頼されたライセンス保有者は、法律または仲介契約で禁止されていない限り、事務的行為（ministerial acts）を実行することにより、相手方の当事者を支援することができます。そのような行為を実行することが第A項と矛盾しない場合、仲介契約に違反せず、相手方との仲介関係を形成しません。ライセンス保有者はまた、見込み客に対して（クライアントまたは顧客として）別の物件を表示したり、他の物件で他のクライアントを代理したりすることによって義務を違反しません。

- ✓ 相手方のための事務的行為の実行は、その当事者との仲介関係を形成しません
- ✓ 事務的行為は、明示的に禁止されていない限り、既存の仲介契約に違反しません
- ✓ ライセンス保有者は、別の物件を表示したり、他のクライアントを代理したりすることによって義務を違反しません

4.12 仲介関係の開示が必須

各職務法令の第E項は、住宅不動産取引に従事するライセンス保有者が、当該条文の規定に従って仲介関係を開示することを要求しています。さらに、ライセンス保有者は、決済サービスが弁護士または非弁護士決済業者によって提供されるかどうかを開示する義務はありません。ライセンス保有者が見込み買主または借主に物件を見せる前に、ライセンス保有者と見込み買主または借主の間で書面による契約を締結する必要はありません。

- ✓ 住宅取引におけるライセンス保有者は、当該条文により要求される仲介関係を開示しなければなりません。
- ✓ 見込み買主または借主に物件を見せる前に、書面による仲介契約は必須ではありません。
- ✓ ライセンス保有者は、決済サービスが弁護士または非弁護士業者によって提供されるかどうかを開示する義務はありません。

CHAPTER 5

Art. 3 (b): dual and designated agency, brokerage relationship disclosure forms and timing, written brokerage agreements, termination, licensee liability, common law abrogated, record maintenance (54.

5.1 書面仲介契約書の必須条件

すべての仲介契約書は書面で作成され、特定の必須条件を含む必要があります。仲介手数料の金額および支払方法・時期を明記する必要があり、ライセンス保持者が提供するサービスを説明し、合意されたすべてのその他の条件を含む必要があり、また双方代理が承認された場合は§ 54.1-2139(A)の開示を含む必要があります。

- ✓ 仲介契約書は仲介手数料の金額および支払方法と時期を明記する必要があります
- ✓ ライセンス保持者が提供するサービスと合意されたその他の条件を明記する必要があります
- ✓ 双方代理が承認された場合は、§ 54.1-2139(A)に定められた開示を含める必要があります

5.2 仲介契約終了後のライセンシーの義務

仲介契約の終了、満了、または完了後、ライセンシーはクライアントに対して次の2つを除き、追加の義務を負いません：(i) 関係に関するすべての金銭および財産の会計、(ii) すべての個人/財務情報およびクライアントが機密に保つことを要求したその他の情報の機密性の維持 — 法律が開示を要求するか、クライアントが書面で同意する場合を除きます。

- ✓ 終了後、ライセンシーは仲介関係に関するすべての金銭および財産について会計処理する必要があります
- ✓ 終了後の機密保持義務は、法律に別段の定めがある場合またはクライアントが書面で同意する場合を除き継続します
- ✓ これらの継続的な義務は、書面で別段の合意がない限り適用されます

5.3 住宅取引における仲介関係の開示

ライセンス所有者のクライアント以外の非代理実在/潜在買い手または売り手と特定の不動産について実質的な協議を行った後、ライセンス所有者は他の当事者との仲介関係をすべて開示しなければなりません。§§ 54.1-2139または54.1-2139.1に基づく場合を除き、開示は書面により実行可能な最初の時間に、最大で特定の不動産支援が初めて提供される時までに行わなければなりません。他の開示と組み合わせる場合は、目立つように表示されなければなりません(太字、すべて大文字、下線、または別個のボックス内)。

- ✓ 特定の不動産に関する非代理非クライアントとの実質的な協議により開示がトリガーされる
- ✓ 実行可能な最初の時間に、最大で特定の不動産支援が初めて提供される時までに書面開示が必要
- ✓ 開示は目立つように表示されなければなりません - 太字、大文字、下線、または別個のボックス内

5.4 限定的サービス提供エージェント契約開示

ライセンシーは、以下を開示する書面の仲介契約書に基づく場合にのみ、住宅取引において限定的サービス提供エージェントとして行動することができます。(i) ライセンシーが限定的サービス提供エージェントであることの開示、(ii) 提供される特定のサービスの記載、(iii) 提供されない特定の標準エージェント義務の記載。この開示は目立つもの（太字または全て大文字で、下線を引くか別のボックス内）である必要があります。限定的サービス提供エージェントは、§ 54.1-2139に従ってデュアルエージェンシーも開示する必要があります。

- ✓ 限定的サービス提供エージェンシーは、その地位を開示する書面の仲介契約書が必要です。
- ✓ 契約書は、提供される特定のサービスおよび提供されない特定の標準エージェント義務の両方を記載する必要があります。
- ✓ 開示は目立つものである必要があり、限定的サービス提供エージェントは§ 54.1-2139に従ってデュアルエージェンシーを依然として開示する必要があります。

5.5 住宅取引における開示されたデュアルエージェンシー

ライセンシーは、すべての当事者から書面による同意を得た後に、結果の書面による開示を行った場合にのみ、住宅取引においてデュアルエージェント/代表者として行動することができます。デュアルエージェントは代理関係を持ち、デュアル代表者は独立契約者関係を持ちます。開示は書面で行われなければならず、デュアルエージェンシー/代表関係が開始される前に両当事者に与えられなければなりません。開示がクライアントによって署名されていない場合、または売買契約書、賃貸借契約書、その他の取引文書内に含まれている場合は無効です。

- ✓ デュアルエージェンシー/代表には、結果の書面による開示の後、すべての当事者の事前の書面による同意が必要です
- ✓ 開示は書面で行われなければならず、デュアル関係が開始される前に両当事者に提供されなければなりません
- ✓ 開示がクライアントによって署名されていない場合、または売買契約書、賃貸借契約書、その他の取引文書に含まれている場合は無効です

5.6 指定されたエージェントと代理権の授与

主任ブローカー/監督ブローカーは、同じ住宅取引において異なる提携ライセンス保有者を割り当てて、異なるクライアントを代理することができます。各指定エージェントが1人のクライアントのみを代理する場合、これは二重代理ではありませんが、監督ブローカーは二重代理人とみなされます。指定されたエージェントは、自身のブローカー以外には顧客の機密情報を開示してはいけません。指定されたエージェントの使用は、法定様式に従って明確に開示されなければなりません。

- ✓ 監督ブローカーによって割り当てられた指定エージェントは、それぞれ1人のクライアントを代理し、二重代理人ではありません
- ✓ 取引を監督する主任ブローカー/監督ブローカーは二重代理人とみなされます
- ✓ 指定されたエージェントは、顧客の機密情報を自身のブローカーにのみ開示することができ、その使用は開示されなければなりません

5.7 家主および借主への仲介業者開示

ライセンスを持つ者は、別の当事者との仲介業者関係を有していることを、未代理の実際の、または潜在的な家主または借主に対して書面で開示する必要があります。この開示は、すべてのリース申請書またはリース契約書（いずれか先に生じた方）に含める必要があり、リース契約の署名時までに行う必要があります。単独または複合住宅ユニットの2ヶ月未満のリース期間には適用されません。

- ✓ すべてのリース申請書またはリース契約書（先に生じた方）での書面開示が必須
- ✓ リース契約書に含まれていない場合、開示はリース契約署名時までに行う必要がある
- ✓ 2ヶ月未満の住宅用リースには適用除外

5.8 関係変化及び開示の記録保持

ライセンシーのクライアントまたは顧客との関係に変化があった場合、ライセンシーは、当該取引にすでに関与しているすべてのクライアントおよび顧客に対して、その事実を書面で開示しなければなりません。完全に署名された購入契約書に関連する開示の写しは、受取人が書面で確認したかどうかを問わず、証拠として3年間保管しなければなりません。

- ✓ クライアント/顧客との関係の変化は、取引にすでに関与しているすべての当事者への書面開示が必須
- ✓ 完全に署名された購入契約書に関連する開示は3年間保管しなければならない
- ✓ 保管義務は、開示が書面で確認されたかどうかを問わず適用される

5.9 代理関係を生じさせない他方当事者への支援

一方の依頼人の代理人である免許所有者が、追加報酬なしに他方の当事者（非代理または限定的サービス代理人）に取引情報または支援を提供する場合、重大な過失または故意の不法行為を除き責任を負わず、これにより仲介関係を生じさせません。免許所有者は他方の当事者からサービスの手数料を徴収することができます。そのような支払いは仲介関係を生じさせませんが、通常の注意水準が適用されます。

- ✓ 他方の当事者に情報・支援を提供することは、仲介関係を生じさせません
- ✓ そのような無償支援に対する責任は、重大な過失または故意の不法行為についてのみ生じます
- ✓ 他方の当事者からサービス手数料を徴収することは代理関係を生じさせませんが、通常の注意水準を課します

5.10 不動産所有権利益の開示義務

宅地建物取引士が、自分自身、家族、自分の業者、業者の構成員、または自分が所有権利益を有する実体が不動産を売買または賃貸しており、かつその宅地建物取引士が取引当事者である場合、自分が宅地建物取引士であること、およびそのような所有権利益が存在する、または存在するであろうことを書面で開示する必要があります。開示は、特定の不動産について実質的な協議を行う際に、買主、売主、賃貸人、または賃借人に対して行われます。

- ✓ 取引当事者である宅地建物取引士は、自分が宅地建物取引士であることを書面で開示する必要がある
- ✓ 自分自身、家族、業者、業者構成員、または自分が所有する実体のすべての所有権利益を開示する必要がある
- ✓ 特定の不動産に関する実質的協議時に開示が必要

5.11 二重代理人の撤退および訴訟原因の不在

二重代理人/代理人が必須の仲介業者開示を行うことに対して訴訟原因は発生せず、またそれらを行うことはいかなる仲介業者関係も終了させません。開示された二重代理に同意することを拒否するクライアントを代理することから免責で撤退することができ、その関係を終了させながら、他のクライアント、または拒否するクライアントを関連のない取引で引き続き代理する権利を害しません。

- ✓ 二重代理人が認められた、または必須の開示を行うことに対して訴訟原因は発生しません
- ✓ クライアントが二重代理への同意を拒否する場合、ライセンシーは免責で撤退することができます
- ✓ 撤退は、他のクライアントの継続的な代理、または拒否するクライアントの他の取引における代理権を害しません

5.12 デュアルエージェンシー開示フォーム内容(住宅)

住宅用デュアルエージェンシー開示フォームは、ライセンシー、企業、代理当事者および能力（標準エージェント、限定的サービスエージェント、または独立契約者）を識別します。機密保持の確認（一方のクライアントの機密情報を他方に開示しないこと）を含める必要があります。既存クライアント1名と新規クライアント1名の場合、ライセンシーが申し出/反申し出条件、物件の適性/状態、修繕、または紛争についてアドバイスできないこと、クライアントのニーズに関する知識が不足している可能性があること、およびいずれの当事者も追加費用で別のライセンシーを雇用できることを警告する必要があります。

- ✓ フォームは機密性制限を明記する必要があります：デュアルエージェントは一方のクライアントの機密情報を他方に開示することはできません
- ✓ 既存クライアント1名と新規クライアント1名のフォームは、ライセンシーが条件、適性、状態、修繕、または紛争についてアドバイスできないことを警告する必要があります
- ✓ フォームは、いずれの当事者も追加費用で別のライセンシーを雇用できることを明記する必要があります

5.13 商業不動産取引における開示された二重代理

ライセンス所有者は、すべてのクライアントの書面同意がある場合のみ、商業用不動産取引において二重代理人/代理人として行動することができます。二重代理人は代理人関係を持ち、二重代理人は独立契約者関係を持ちます。書面同意は、開示に署名したすべてのクライアントに対して与えられたと推定されます。開示は他の情報と組み合わせられた場合は目立つ必要があり、機密保持の承認を含む必要があります。

- ✓ 商業用二重代理には、すべてのクライアントの書面同意が必要です
- ✓ 同意と開示は、開示に署名したすべてのクライアントに対して与えられたと推定されます
- ✓ 開示は他の情報と組み合わせられた場合は目立つ必要があり、機密保持の制限を含む必要があります

5.14 報酬は仲介関係を創設しない

不動産仲介業者への報酬の支払いまたは支払いの約束は、それ自体では、仲介業者、売主、賃貸人、買主または賃借人間の仲介関係を創設しません。同様に、買主/賃借人のライセンシーが一般的な情報源会社(例えば、MLS)を使用するだけでは、売主、賃貸人または他のライセンシーとの仲介関係を有しているとは見なされません。

- ✓ 仲介業者への報酬の支払いまたは約束は仲介関係を創設しない
- ✓ 一般的な情報源会社の使用は、それ自体では仲介関係を創設しない
- ✓ 一般的な情報源会社はライセンシーに対し、その仲介関係の性質を開示することを要求することができる

5.15 クライアントおよびブローカーの責任制限

クライアントは、一般的にライセンスホルダーの虚偽表示に対して責任を負いません。ただし、クライアントが知っていたか知るべきであったにもかかわらず、適切な時期に訂正しなかった場合は除きます。また、ライセンスホルダーの過失や故意の行為に対しても責任を負いません。別のブローカーの支援を受けるためにそのブローカーを介入させたブローカーは、そのブローカーの虚偽表示（知られており未訂正の場合を除く）または過失に対して責任を負いません。クライアントとライセンスホルダーは実際の知識のみを保有します。知識はクライアントとライセンスホルダーの間で推定されません。これらの責任制限は、違法な差別的住宅慣行に関する事項には適用されません。

- ✓ クライアントは、クライアントが知っていたか知るべきであったにもかかわらず、適切な時期に訂正しなかった場合を除き、ライセンスホルダーの虚偽表示に対して責任を負いません
- ✓ 知識および情報はクライアントとライセンスホルダーの間で推定されません。実際の知識のみが認められます
- ✓ これらの責任制限は、違法な差別的住宅慣行に関する事項には適用されません

5.16 ライセンシーが特定の虚偽情報について責任を負わない場合

ライセンシーが、クライアント、政府機関、政府機関から情報を得た非政府組織、または許可/認定/登録された専門家から提供された虚偽情報を提供した場合、ライセンシーがその情報が虚偽であることを実際に知らず、真実に対する無謀な無視を行わなかったのであれば、ライセンシーは責任を負いません。これは規制措置と民事訴訟の両方に適用されます。

- ✓ クライアント、政府、または許可された専門家から得た虚偽情報に対する責任がない
- ✓ ライセンシーが虚偽事実についての実際の知識を欠き、真実に対する無謀な無視を行わなかった場合にのみ保護が適用される
- ✓ 本章に基づく規制措置および民事訴訟の両方に適用される

5.17 コモンロー廃止と記録保管

不動産仲介業関係に関するコモンロー代理法は、本条項と矛盾する範囲で明示的に廃止され、法定枠組みが統制します。バージニア不動産委員会の規定は、本条項と一致していなければなりません。連邦または州の独占禁止法を制限するものではありません。ライセンス保有者が維持する必要があるすべての記録は、「統一電子取引法」に基づく電子記録として保管することができます。

- ✓ コモンロー代理法は、仲介業関係条項と矛盾する範囲で廃止される
- ✓ 不動産委員会規定は本条項と一致していなければならず、本条項は独占禁止法を制限しない
- ✓ ライセンス保有者が必要に応じて維持する記録は、「統一電子取引法」に基づいて電子形式で保管できる

CHAPTER 6

Part I General: definitions, general fee requirements, fee schedule (18VAC135-20-10 to -15)

6.1 アクティブ対インアクティブライセンス状態

「アクティブ」ライセンス保有者とは、良好な状態にあり、プリンシパルまたは指導ブローカーの監督下にあり、バージニア法典54.1-2100で定義された認可不動産活動を実施しているブローカーまたはセールスパーソンです。「インアクティブ状態」のライセンス保有者は、プリンシパル/指導ブローカーの監督下にはなく、認可活動を実施していません。ライセンス保有者が適法に実務を行うにはアクティブである必要があるため、この区別を理解することが重要です。

- ✓ 「アクティブ」には、良好な状態、プリンシパル/指導ブローカーによる監督、および54.1-2100活動の実施が必要である
- ✓ 「インアクティブ状態」は、監督/プリンシパルブローカーがなく、認可活動が実施されていないことを意味する
- ✓ ライセンス保有者はインアクティブ状態にある間、不動産事業を実施することはできない

6.2 プリンシパルブローカーおよび監督ブローカー

「プリンシパルブローカー」とは、各事業者が指定する個人ブローカーであり、第54.1編第21章および規則の遵守を確保し、委員会からの通信を受け取る責任を負います。個人事業主の場合、個人事業主ブローカーがプリンシパルブローカーです。「監督ブローカー」とは、プリンシパルブローカーが指定する者であり、支店またはリアルエステートチームに配属されたブローカー担当者および販売員が提供する仲介サービスを監督するか、指定代理人を監督します。

- ✓ 各事業者は規制遵守を確保するために1名のプリンシパルブローカーを指定しなければなりません
- ✓ 個人事業主の場合、ライセンスされた個人事業主ブローカーがプリンシパルブローカーです
- ✓ 監督ブローカーはプリンシパルブローカーが支店、チーム、または指定代理人を監督するために指定します
- ✓ プリンシパルブローカーは規制遵守に関するすべての委員会通信および通知を受け取ります

6.3 授業時間 / 時間計算基準

「授業時間または時間計算」は50分の授業に相当します。これは、ライセンス前教育、ライセンス後教育、および継続教育の単位時間を計算する際に重要です。

- ✓ 1授業時間または時間計算は50分の授業に相当します
- ✓ 教育要件はこれらの50分単位で測定されます

6.4 積極的従事の定義（40時間基準）

「積極的従事」とは、許可された不動産会社または個人事業主との活動的ライセンスを保有し、54.1-2100活動を平均して週40時間以上実行することを意味します。この基準は、ブローカー経験要件に関連して試験に一般的に出題されます。

- ✓ 「積極的従事」は会社または個人事業主との活動的ライセンスが必要である
- ✓ 許可された不動産活動の週平均最低40時間を達成する必要がある

6.5 標準エージェント対独立契約者

「標準エージェント」とは、エージェンシー関係において依頼人のために行動または代理する免許者であり、Title 54.1のChapter 21 Article 3に基づく義務を負います。「独立契約者」は標準エージェント以外の資格において依頼人を代理し、その義務は免許者と依頼人間の書面契約で規定されます。

- ✓ 標準エージェントはTitle 54.1のChapter 21 Article 3に基づく法定エージェンシー義務を負う
- ✓ 独立契約者の義務は依頼人との書面契約で規定される
- ✓ 独立契約者は標準エージェント以外の資格において依頼人を代理する

6.6 会社と個人事業主の定義

「会社」とは、不動産事業を取り扱い、18VAC135-20-20 Bに基づいて別途のブローカー会社ライセンスを取得することが必須とされるすべての事業体または個人事業（非ブローカー所有者）です。「個人事業主」とは、Title 59.1の第5章に基づいて、自身の名前または登録された仮名で事業を行うすべての個人です。

- ✓ 会社は18VAC135-20-20 Bに基づいて別途のブローカー会社ライセンスを取得しなければなりません
- ✓ 個人事業主は自身の名前または登録された仮名で事業を行います

6.7 広告と連絡先情報

「広告」とは、認可された不動産事業に関連するあらゆる目的で、あらゆるメディアを通じて消費者に配信されるすべての通信を意味します。「連絡先情報」とは、事務所または支店の電話番号、メールアドレス、またはウェブアドレス、あるいはデジタル広告で使用される場合はそれらへのデジタルリンクを意味します。

- ✓ 広告は、認可された不動産事業に関連するあらゆるメディアを通じたすべての通信を対象とします
- ✓ 連絡先情報には、事務所または支店の電話番号、メールアドレス、またはウェブアドレスが含まれます
- ✓ デジタル広告では、連絡先情報へのデジタルリンクを使用できます

6.8 提供者および私立学校

「提供者」とは、認可を受けた大学、短期大学、またはコミュニティカレッジ、成人流通教育課程を提供する高等学校、または私立学校を意味します。「私立学校」とは、民間所有の学校、不動産専門家協会、または教育省の権限下にはないが不動産課程を教えるために委員会に承認された関連機関を意味します。

- ✓ 提供者は認可された大学、適格な高等学校、および私立学校を含みます
- ✓ 私立学校は不動産課程を教えるために委員会の承認を受ける必要があります
- ✓ 私立学校は教育省の権限下にはありません

6.9 一般手数料要件

すべての手数料は払い戻し不可であり、按分されません。委員会またはその代理人による手数料の受領日が、手数料が期限内であるかどうかを決定します。試験手数料はバージニア州公共調達法に基づいて交渉された外部ベンダーとの契約手数料の対象であり、当該契約に基づいて調整される場合があります。

- ✓ すべての委員会手数料は払い戻し不可であり、按分されません
- ✓ 手数料の適時性は委員会またはその代理人による受領日に基づきます
- ✓ 試験手数料は委員会の外部ベンダー契約に基づいて異なる場合があります

6.10 セールスパーソン ライセンス 手数料

2026年の手数料スケジュールに基づき、教育/試験またはレシプロシティによるセールスパーソンは$210に$20リカバリーファンド評価($230合計)がかかります。セールスパーソンの更新は$100、復活は$155です。

- ✓ 初期セールスパーソン ライセンス(試験またはレシプロシティ) = $210 + $20リカバリーファンド = $230
- ✓ セールスパーソン更新 = $100
- ✓ セールスパーソン復活 = $155

6.11 ブローカーライセンス手数料

教育/試験または相互認定によるブローカーライセンスは、$265に$20の回復基金評価額（合計$285）がかかります。ブローカー更新は$120で、復帰は$180です。同時ブローカーライセンスは$195、同時ブローカー更新は$80、同時ブローカー復帰は$180です。

- ✓ 初期ブローカーライセンス（試験または相互認定）= $265 + $20回復基金 = $285
- ✓ ブローカー更新 = $120；ブローカー復帰 = $180
- ✓ 同時ブローカーライセンス = $195；更新 = $80；復帰 = $180

6.12 アソシエイトブローカー(Associate Broker)の定義

「アソシエイトブローカー」とは、バージニア州の不動産委員会(Board)からブローカー免許を取得した個人ライセンシーで、主ブローカー(principal broker)として指定されていない者を指します。これは、ブローカー免許を保有しているが、会社の主ブローカーとして機能しないブローカーを区別するものです。

- ✓ アソシエイトブローカーはブローカー免許を保有していますが、主ブローカーではありません
- ✓ 個人ライセンシーのみがアソシエイトブローカーになることができます

6.13 企業およびブランチオフィスライセンス手数料

企業ライセンスは$350に$20のリカバリーファンド評価額（合計$370）が必要であり、企業ライセンスの更新は$240で再登録は$370です。ブランチオフィスライセンスは$265で、ブランチオフィスの更新は$135、ブランチオフィスの再登録は$205です。

- ✓ 初期企業ライセンス = $350 + $20リカバリーファンド = $370; 更新 = $240; 再登録 = $370
- ✓ ブランチオフィスライセンス = $265; 更新 = $135; 再登録 = $205

6.14 事業体および取引手数料

事業体としての販売員または仲介人ライセンスは$265 + $20回復基金（$285）がかかり、更新は$135、再発行は$205です。譲渡および活性化申請はそれぞれ$90です。販売員ライセンスへの交換またはブローカーライセンスへのアップグレードはそれぞれ$120です。

- ✓ 事業体ライセンス = $265 + $20 = $285; 更新 = $135; 再発行 = $205
- ✓ 譲渡申請 = $90; 活性化申請 = $90
- ✓ 販売員への交換 = $120; ブローカーへのアップグレード = $120

6.15 教育提供者および講師手数料

私立学校証明書は$265で、更新は$135、再登録は$205です。予備免許教育講師証明書は$265で、更新は$115、再登録は$170です。$20リカバリー基金評価は、Va. Code 54.1-2113に規定されている場合にのみ適用されます。

- ✓ 私立学校証明書 = $265; 更新 = $135; 再登録 = $205
- ✓ 予備免許教育講師証明書 = $265; 更新 = $115; 再登録 = $170
- ✓ リカバリー基金評価はVa. Code 54.1-2113に従って適用される

CHAPTER 7

Part II Entry: firm license, qualifications for individual licensure, business entity licenses, concurrent licenses, exchange to salesperson, universal license recognition, activation or transfer (18V

7.1 会社ライセンス要件

すべての会社は、個人ライセンスとは別個に区別される不動産取引事業前に会社ライセンスを取得する必要があります。ブローカー所有の個人事業主は会社ライセンスを保持する必要がありませんが、非ブローカー所有の個人事業主、パートナーシップ、協会、LLC、または法人は必ず取得しなければなりません。申請者は公衆に対して使用する名称を開示し、州法人委員会に商号・仮称を登録し、営業所住所を開示し、バージニア州法に基づいて組織されているか、バージニア州での事業取引権を有していなければなりません。各会社はライセンスが有効な主要ブローカーを置かなければなりません。

- ✓ ブローカー所有の個人事業主は会社ライセンスを必要としない。非ブローカー所有法人は必須
- ✓ 会社ライセンスはブローカレッジに従事する個人ライセンスとは別個に区別される
- ✓ 商号・仮称は州法人委員会に登録しなければならない (Ch. 5, Title 59.1)
- ✓ 各会社はライセンスが有効な主要ブローカーを置かなければならない

7.2 個人免許取得の適格要件

個人販売員またはブローカー免許申請者は、18歳以上である必要があり、高等学校卒業資格またはそれと同等の資格を有していなければなりません。申請者は、あらゆる管轄区域のあらゆる委員会からの懲戒処分（免許停止、取消、自発的返上、罰金、または教育研修）を報告する必要があります。委員会は行政手続法に基づく審査権を伴い、過去の措置を理由に免許を拒否することができます。申請者は指紋採取に応じ、特定の有罪判決を開示し、規則およびTitle 54.1のChapter 21を読んで理解したことを確認する宣誓書に署名する必要があります。

- ✓ 申請者は18歳以上であり、高等学校卒業資格またはそれと同等の資格を有していなければならない
- ✓ 申請者は、あらゆる管轄区域の職業免許に対するあらゆる懲戒処分を報告する必要がある
- ✓ 申請者は指紋採取に応じ、過去5年以内の軽罪有罪判決（詐欺・不正直、性犯罪、大麻以外の麻薬配布、または暴行）およびすべての重罪有罪判決を開示する必要がある
- ✓ 申請者は、該当する章およびTitle 54.1のChapter 21を読んで理解したことを確認する宣誓書に署名する必要がある

7.3 不動産ブローカー免許経験要件

不動産ブローカーとしての免許取得申請者は、申請直前の48ヶ月中36ヶ月以上、不動産営業員として積極的に従事していなければなりません。この経験は、申請者がその経験を得た際に従事していた主要ブローカーまたは監督ブローカーにより検証される必要があります。

- ✓ ブローカー申請者は、申請直前の48ヶ月中36ヶ月以上、営業員として積極的に従事していなければならない
- ✓ 経験は主要ブローカーまたは監督ブローカーにより検証される必要がある

7.4 支店事務所ライセンス要件

州内で主要ブローカーが複数の営業地を維持する場合、会社申請書に記載された主要営業地を超える各追加営業地に対して支店事務所ライセンスを取得する必要があります。支店事務所ライセンスは支店所在地で維持されなければならず、申請書は会社名、支店所在地、およびその支店の監督ブローカーを開示する必要があります。

- ✓ 主要営業地を超える各追加営業地に対して支店事務所ライセンスが必要です
- ✓ 申請書は会社名、支店所在地、および監督ブローカーを開示する必要があります
- ✓ 支店事務所ライセンスは支店事務所所在地で維持されなければなりません

7.5 追加資格要件 - 試験および教育

初期ライセンス取得希望者は、ライセンス試験を受験する前にすべての必須コースに合格し、完全な申請書を提出する前の12ヶ月以内に筆記試験に合格している必要があります。試験実施手順に従わない場合は、ライセンス取得の拒否理由となる可能性があります。委員会は、その裁量により教育および実務経験の要件を免除することができます。

- ✓ 申請者は、ライセンス試験を受験する前にすべての必須コースに合格しなければなりません
- ✓ 申請者は、完全な申請書を提出する前の12ヶ月以内に筆記試験に合格していなければなりません
- ✓ 委員会は、その裁量により教育および実務経験の要件を免除することができます

7.6 相互認定ライセンス取得要件

相互認定によるセールスパーソンまたはブローカーライセンスの申請者は、申請の12ヶ月以内にバージニア州の不動産ライセンス法および規制に関する筆記試験に合格していなければなりません。申請者は、実質的に同等の試験に合格して州外ライセンスを取得し、実質的に同等の教育要件を満たしていなければなりません。ブローカー相互認定申請者は、さらに、直接的な知識を有する者により検証された、過去48ヶ月間のうち36ヶ月間の積極的従事が必要です。

- ✓ 相互認定申請者は、申請の12ヶ月以内にバージニア州の法律および規制試験に合格していなければなりません
- ✓ 州外ライセンスは、実質的に同等の試験および教育を通じて取得されなければなりません
- ✓ ブローカー相互認定申請者は、直接的な知識を有する者により検証された、過去48ヶ月間のうち36ヶ月間の積極的従事が必要です

7.7 事業体セールスパーソンまたはブローカーライセンス

個人の適格要件に加えて、事業体としてセールスパーソンまたはブローカーライセンスの申請者は、不動産業務に積極的に参加するすべてのオーナーまたはオフィサーが個別のセールスパーソンまたはブローカーライセンスを保有していることを確認する必要があります。事業体ライセンスは個人ライセンスに代わるものではありません。複数のライセンス取得者が参加することができます。事業体はバージニア州法に基づいて組織され、州法人委員会に商号/架空名を登録する必要があります。

- ✓ 不動産業務に積極的に参加するすべてのオーナーまたはオフィサーは、個別ライセンスを保有する必要があります
- ✓ 事業体ライセンスは個人ライセンスに代わるものではありません
- ✓ 事業体はバージニア州法に基づいて組織され、州法人委員会に商号/架空名を登録する必要があります

7.8 並行ライセンス (Concurrent Licenses)

複数の企業で同時にブローカーとして活動するには、並行ライセンス申請書を提出して並行ライセンスを取得する必要があり、各企業の主要ブローカー(principal broker)の承認を受ける必要があります。各並行ライセンスについて手数料が必要です。

- ✓ 複数の企業で活動するブローカーは並行ライセンスを取得する必要があります
- ✓ 並行ライセンス申請書は各企業の主要ブローカーから承認を受ける必要があります
- ✓ 各並行ライセンスについて手数料が必要です

7.9 普遍的ライセンス認定 - 隣接州

委員会は、以下の条件を満たす隣接州でライセンスを取得している個人に対して、普遍的ライセンス認定に基づいて、セールスパーソンまたはブローカーライセンスを発行します：類似の業務範囲を持つ現在有効なライセンスを保有していること。苦情が係属していない良好な状態であること。指紋採取/開示要件を満たしていること。公衆への危害またはライセンスの保護観察/停止/取消を伴う懲戒処分を受けていないこと。互恵料金を支払うこと。そしてバージニア不動産試験に合格すること。

- ✓ 隣接州の申請者は、類似の業務範囲を持つ現在有効で良好な状態のライセンスを保有する必要があります
- ✓ 申請者は互恵料金を支払い、バージニア不動産試験に合格する必要があります
- ✓ 申請者は公衆への危害による懲戒処分を受けたり、ライセンスの保護観察/停止/取消を受けていないこと

7.10 普遍的ライセンス認可 - 他州

他の（隣接していない）州、準州、またはアメリカ合衆国の管轄区域で免許を取得している個人の場合、申請者が少なくと3年間同様の範囲の現在有効なライセンスを保持しており、州試験に合格して教育/訓練/経験要件を満たした後にライセンスを取得し、保留中の苦情がなく良好な状態にあり、指紋採取要件を満たしており、資格を剥奪する懲戒がなく、手数料を支払い、バージニア不動産試験に合格した場合、委員会は普遍的ライセンス認可に基づいてライセンスを発行します。

- ✓ 申請者は少なくとも3年間同様の範囲の有効なライセンスを保持していなければならない
- ✓ 申請者は元々州試験に合格し、教育/訓練/経験要件を満たしていなければならない
- ✓ 申請者はバージニア不動産試験に合格し、相互認定手数料を支払わなければならない

7.11 非活性ライセンスの活性化

非活性ライセンス所有者は、認可を受けた企業または個人事業主と共に委員会活性化様式を使用してライセンスを活性化することができます。ライセンス所有者は、委員会によってライセンスが発行されるまで、認可活動を行うことはできません。ライセンスが30日以上非活性状態であった場合、活性化前の2年以内に継続教育を完了する必要があります。3年以上非活性状態であったライセンス所有者は、現在のライセンス前教育要件を満たす必要があります。

- ✓ ライセンス所有者は、活性化されたライセンスが委員会によって発行されるまで、認可活動を行うことはできません
- ✓ 30日以上非活性状態であった場合、活性化前の2年以内に継続教育（CE）を完了する必要があります
- ✓ 3年以上非活性状態であったライセンスは、現在のライセンス前教育要件を満たす必要があります

7.12 会社間のライセンス移転

ライセンシーは、移転申請書と必須手数料を提出することにより、1つのライセンス取得済み企業または個人事業から別の企業に移転することができます。申請書には、ライセンシーの活動を監督する新しいプリンシパルまたはスーパーバイジングブローカーの署名が含まれている必要があります。移転は、当該ブローカーが申請書を実行した時点で有効になります。同一企業内の支店間の移転については、手数料は請求されません。

- ✓ 移転申請書には、新しいプリンシパルまたはスーパーバイジングブローカーの署名が必要です
- ✓ 移転は、新しいブローカーが申請書を実行した時点で有効になります
- ✓ 同一企業または個人事業内の支店間の移転については、手数料は請求されません

7.13 支店オフィス免許が不要な場所

以下の場合、支店オフィス免許は不要です: ブローカーが所有/賃借/排他的に管理していない場所（公開されて通常の不動産活動サイトとして扱われている場合を除く）、自動車または船舶、見本市や博覧会などの一般的な広告目的のみの場所、住宅（公開されて通常の活動サイトとして扱われている場合を除く）、郵便ボックスまたはメール配送所、コーヒーショップやレストランなどの公共の場所。

- ✓ 自動車、船舶、見本市/博覧会、郵便ボックス、またはレストランなどの公共の場所では支店免許は不要です
- ✓ 住宅または非排他的な場所は、公開されて通常の不動産活動サイトとして扱われている場合にのみ支店免許が必要です

7.14 ブローカーライセンスをセールスパーソンに変更

ブローカーライセンスをセールスパーソンライセンスに変更しようとするブローカーは、適切な手数料とともに完全な申請書を提出する必要があります。変更時に、ライセンシーは現在保有するすべてのブローカーライセンスが消滅することに同意します。ライセンシーが後にブローカーになることを選択する場合、現在のブローカー試験に合格し、申請時に有効な現在の教育および経験要件を満たす必要があります。

- ✓ セールスパーソンライセンスへの変更により、現在保有するすべてのブローカーライセンスが消滅します
- ✓ 再びブローカーになるには、ライセンシーは現在のブローカー試験に合格し、現在の教育および経験要件を満たす必要があります

7.15 普遍的ライセンス認定 - 免許不要州

免許取得が必要でない州で3年以上の経験を有する個人は、すべての経験、訓練および教育要件を満たしているとみなされます。試験受験資格を得るには、申請者は当該州における営業担当者またはブローカーとしての最低3年の経験を立証する必要があり、指紋採取要件を満たし、懲戒上の不利がなく、手数料を納める必要があります。このような個人も初期申請者に要求されるすべての試験に合格する必要があります。

- ✓ 免許不要州における3年の経験は、経験、訓練および教育要件を満たします
- ✓ 申請者は18VAC135-20-35に基づき初期申請者に要求されるすべての試験に合格する必要があります

CHAPTER 8

Parts III–IV Renewal and reinstatement: renewal period, salesperson post-license education, continuing education, renewal procedures, failure to renew, status before reinstatement, board discretion to

8.1 ライセンス更新期間と有効期限

販売員、ブローカー、および企業のライセンスは、ライセンスに記載された発行月の最終日から2年後に失効します。唯一の例外は、同時ブローカーライセンスで、元のブローカーライセンスと同じ日付に失効します。

- ✓ 販売員、ブローカー、および企業のライセンスは発行月の最終日から2年後に失効します
- ✓ 同時ブローカーライセンスは元のブローカーライセンスと同じ日付に失効します
- ✓ 有効期限はライセンス自体に記載されています

8.2 更新時の不動産営業員継続教育要件

その後の更新の場合、活動中の不動産営業員は各ライセンス期間中に最低16時間の継続教育を修了する必要があります。このうち11時間は必須科目で、公正住宅法2時間、倫理および職業行動基準3時間、不動産仲介2時間、不動産契約（契約原則、様式、エスクロー預金/口座）2時間、法的更新および新興トレンド（洪水地域および全国洪水保険プログラムを含む）2時間で構成されています。残りの5時間の選択科目は細則B一覧から選択されます。

- ✓ 活動中の不動産営業員は各ライセンス期間中に16時間の継続教育を修了する必要がある
- ✓ 11時間は委員会が要求する必須科目であり、5時間は選択科目である
- ✓ 必須科目には公正住宅2時間、倫理3時間、仲介業2時間、契約2時間、法的更新/新興トレンド2時間が含まれる

8.3 更新時のブローカー継続教育要件

活動中のブローカーは、各ライセンス期間ごとに最低24時間の継続教育を修了する必要があります。このうち19時間は必須です：エージェントおよび仲介業者の監督および管理8時間(このうち2時間は本章およびTitle 54.1のChapter 21に基づくブローカー監督要件をカバー)、公正住宅2時間、倫理および行為基準3時間、不動産仲介2時間、不動産契約2時間、法的更新および新興トレンド2時間(洪水地域/NFIP)。残りの5時間の選択科目はSubsection Bから選択されます。

- ✓ 活動中のブローカーは各ライセンス期間ごとに24時間のCEを修了する必要がある
- ✓ 19時間は必須、5時間は選択科目である
- ✓ 必須8時間は監督/管理をカバーし、そのうち2時間はブローカー監督要件についての内容

8.4 更新失敗と再登録要件

すべての再登録申請者は18VAC135-20-95または-101の教育要件を満たす必要があります。ライセンスを有効化する場合は教育の完了が必要ですが、非アクティブライセンスの再登録はCE（継続教育）を必要としません。失効日から30日以内に更新（手数料領収書を含む）が完了しない場合、再登録手数料が必要です。ライセンスは失効後1年以内に再登録手数料を支払うことで再登録できます。

- ✓ 更新が失効日から30日以内に完了しない場合、再登録手数料が適用されます。
- ✓ ライセンスは失効後1年以内に再登録手数料を支払うことで再登録できます。
- ✓ 非アクティブライセンスの再登録はCEを必要としません。ライセンスの有効化には教育が必要です。

8.5 ライセンス再認可期間と期限切れライセンスの影響

再認可されたライセンスは同じライセンス番号を保持し、前回の有効期限から2年後の有効期限が指定されます。有効期限から1年経過した後は、いかなる状況においてもライセンスの再認可はできず、申請者は現在のすべての教育および試験要件を満たし、新規申請者として申請する必要があります。個人、法人、または企業が期限切れのライセンスで§ 54.1-2100で定義された活動を行うことはできません。これを行うと、違法営業とみなされ、起訴の対象となる可能性があります。

- ✓ 再認可されたライセンスは同じ番号を保持し、前回の有効期限から2年後に期限切れになる
- ✓ 有効期限から1年経過した後は再認可は不可能であり、新規申請者として再申請する必要がある
- ✓ 期限切れのライセンスで不動産業務を行うことは違法営業とみなされ、起訴の対象となる可能性がある

8.6 ライセンス取得後教育科目の内訳

初年度の不動産セールスパーソンのための30時間のライセンス取得後教育カリキュラムは、合計30時間の9つの必須科目に分かれています：公正住宅法/障害者差別禁止法/市民権2時間、不動産法および規定6時間、倫理および行動基準3時間、現在の業界問題およびトレンド2時間、代理店法3時間、契約作成6時間、リスク管理3時間、エスクロー要件3時間、および不動産関連金融2時間。

- ✓ 合計30時間が9つの必須科目に分割される
- ✓ 最大の配分は不動産法/規定および契約作成がそれぞれ6時間
- ✓ エスクロー要件3時間および代理店法3時間を含む

8.7 非アクティブライセンス保有者および武力統制の免除

非アクティブな仲介業者および販売員は、更新の条件として継続教育コースを修了する必要がありません。米軍の現役勤務に召集された、または配置されたアクティブなライセンス保有者は、現役勤務または配置から解放された後6ヶ月以内に必須コースを修了することができます。

- ✓ 非アクティブな仲介業者および販売員は、更新の条件としてCE免除の対象です
- ✓ 配置されたアクティブなライセンス保有者は、解放後6ヶ月以内に必須コースを修了しなければなりません

8.8 フェアハウジング研修代替宣誓書

ライセンス期間中に住宅用不動産仲介業、住宅用管理、または住宅用賃貸借業務を行わず、また行わないことを認証する公正証書化された宣誓書を提出するライセンシーは、フェアハウジング研修を受ける必要がありません。代わりに、そのライセンシーは、その他の適用可能な連邦および州の差別禁止法およびこれらの規制に関する研修を受ける必要があります。

- ✓ 住宅用業務を行わないことを認証する公正証書化された宣誓書は、フェアハウジング研修要件を免除する
- ✓ ライセンシーは代わりに、その他の適用可能な連邦・州の差別禁止法に関する研修を受ける必要がある

8.9 複数管轄区域ライセンス所有者のCE要件

複数の管轄区域でライセンスを取得した販売員は16時間のCEを完了する必要があり、同じ11時間の委員会承認必須時間を含めながら、残りの5時間の選択科目を他の管轄区域で修了した教育で代替することができます。複数の管轄区域でライセンスを取得した仲介業者は24時間のCEを完了する必要があり、19時間の必須時間を含め、5時間の選択科目を他の管轄区域の教育で代替することができます。

- ✓ 複数管轄区域の販売員は16時間を完了；11時間必須、5時間の選択科目は他州の教育で代替可能
- ✓ 複数管轄区域の仲介業者は24時間を完了；19時間必須、5時間の選択科目は他州の教育で代替可能
- ✓ 委員会承認必須科目は代替することができない

8.10 継続教育文書、講師単位およびの繰越

ライセンス保有者は継続教育の証明を3年間保持し、委員会の要求に応じて提出する必要があります。提出しない場合、ライセンスの更新拒否または懲戒の対象となる可能性があります。委員会ライセンス保有者である講師は、継続教育コース教授により継続教育単位を取得できます。ライセンス失効の6ヶ月以内に取得した超過継続教育単位は、次の2年更新期間に繰り越されます。

- ✓ 継続教育記録は3年間保持され、委員会の要求時に提出されなければならない
- ✓ ライセンス保有者講師は継続教育コース教授により単位を取得できる
- ✓ 失効6ヶ月以内に取得した超過単位は次の更新期間に繰り越される

8.11 更新手続き

ライセンス有効期限満了日前に、委員会はライセンス保有者に更新通知を送付し、更新を希望する各ライセンス保有者は有効期限満了日前に18VAC135-20-15に規定された適切な手数料を提出する必要があります。委員会の更新通知を受領しなかったことは、ライセンス保有者の更新義務を免除するものではありません。

- ✓ 委員会は有効期限満了前に更新通知を送付し、ライセンス保有者は有効期限満了前に必要な手数料を提出する必要があります
- ✓ 更新通知を受領しなかったことは更新義務を免除するものではありません

8.12 再登録前のライセンス保有者の地位

ライセンスを再登録するライセンス保有者は、中断なく継続的にライセンスを保有していたものとみなされ、ライセンス失効期間全体を通じて委員会の懲戒権下にあり、その期間中に実施した活動について責任を負う。

- ✓ 再登録されたライセンス保有者は、中断なく継続的にライセンスを保有していたものとして扱われる
- ✓ ライセンス保有者は失効期間中、委員会の懲戒権下にあり、その期間の活動について責任を負う

8.13 ライセンス更新または復旧の否認に関する委員会の裁量権

委員会は、以下の理由でライセンスの更新または復旧を否認することができます：(i) 委員会が初期ライセンスを拒否するか、現在のライセンス保有者に対して懲戒を行う場合と同じ理由；(ii) ライセンス契約またはその他の委員会命令の条項を満たすことができなかった場合；または (iii) 委員会が課した金銭的罰金および費用に加えて、発生した利息を完全に支払うことができなかった場合。

- ✓ 更新/復旧は、委員会が初期ライセンスを拒否するか、ライセンス保有者に懲戒を行う場合と同じ理由により否認されることがあります
- ✓ 委員会の合意または命令の条項を満たすことに失敗した場合、否認が許可されます
- ✓ 委員会が課した未払いの罰金、費用、および発生した利息により、否認が許可されます

CHAPTER 9

Part V Standards of practice (a): grounds for disciplinary action, place of business, duties of supervising broker, maintenance of licenses, escrow account maintenance and management (18VAC135-20-155

9.1 委員会による懲戒処分の理由

不動産委員会は、ライセンス保有者または証明書保有者が適用される法令および規制に違反した場合（または他者との協力により違反した場合）、金銭罰を課す権限、ならびにライセンスまたは証明書を停止または取消する権限を有しています。懲戒権限は、第54.1編第21章、第54.1-201条第A項第7節、第54.1-202条および行政手続法に基づいて発生します。

- ✓ 委員会は、第54.1編第1章、第2章、第3章および第21章、第55.1編第10章またはいかなる委員会規則の違反に対して、金銭罰を課し、ライセンスまたは証明書を停止または取消すことができます
- ✓ 規定の違反に他者と協力することは、それ自体が懲戒対象となる行為です
- ✓ ライセンス保有者は、行為が個人的能力で行われたか不動産ライセンス保有者として行われたかを問わず、違反で起訴されることがあります

9.2 監督ブローカーの義務

§ 54.1-2110.1の法定義務に加えて、監督ブローカーは、仲介サービスの監督、ライセンス活動を行うのはライセンス保有者のみであることの確保、無免許者の監督、および協力ブローカーへの対応に関する特定の規制義務を負っています。

- ✓ タイムリーに仲介サービスの監督を提供しなければならない
- ✓ ライセンスが必要な活動をライセンス保有者のみが実施することを確保するために合理的な措置を講じなければならない（18VAC135-20-335 Aを参照）
- ✓ 会社またはそのライセンス保有者に関連する全ての無免許者または事業体に対する適切な監督を提供しなければならない（18VAC135-20-335 Bを参照）
- ✓ 協力ブローカーからの問い合わせに対し、合理的な注意と迅速さで対応しなければならない

9.3 一般的なエスクロー口座維持要件

エスクローで資金を保有する企業および個人事業主は、特定の命名、ラベリング、および責任要件を備えた連邦保険付きエスクロー口座を維持する必要があります。プリンシパルブローカーが主要な責任を負います。

- ✓ エスクローで資金を保有する場合、企業または個人事業主は不動産取引で受け取ったすべての資金に対して、1つ以上の連邦保険付きエスクロー口座を維持する必要があります
- ✓ エスクロー口座は、企業または個人事業主が免許を受けている名称で開設されている必要があります
- ✓ プリンシパルブローカーはこれらの口座に対して責任を負い、署名権限を有する必要があります。監督ブローカーおよび他の署名者も責任を負う場合があります
- ✓ すべてのそのような口座、小切手、および銀行取引明細書は「エスクロー」というラベルが付けられ、金融機関によってエスクロー口座として指定されている必要があります
- ✓ エスクロー口座残高は、常に保有することが指定されているすべての資金を説明するのに十分である必要があります

9.4 エスクロー預金およびライセンシー資金

特定の資金はエスクローに預託する必要があり、ライセンシーの将来の収益は一時的にエスクローに存在する場合がありますが、別途識別する必要があり、ライセンシーに直接支払うことはできません。

- ✓ 頭金、誠意金、決済金、申請預金、賃料、賃貸保証金、および決済費用の前払いは、すべての当事者が書面で別途同意しない限り、エスクローに預託する必要があります
- ✓ 最終的にライセンシーに属する資金はエスクローに存在することができますが、別途識別される場合、支払期限となったときにライセンシーではなく会社に支払う必要があります
- ✓ 最終的にライセンシーに属する可能性のある金額は、6ヶ月以内の間隔で引き出され、ライセンシーがライセンシーに属する総資金と会社に属する資金を常に正確に識別できる場合、混合とはなりません

9.5 エスクロー資金の処理および支払

売買および賃貸借取引におけるエスクロー資金は、特定の法律条項に従って処理する必要があります。ライセンス保有者は資金に対する限定的な権利のみを有し、十分な預金がない場合は資金を支払うことができず、また終了費用を不適切に控除することはできません。

- ✓ 批准時に、誠意金預金は§ 54.1-2108.2に従って預金、処理、および支払われなければなりません。
- ✓ ライセンス保有者は、すべての当事者が書面で別途合意しない限り、取引が完結するまで誠意金預金または手数料の一部を受け取る権利がありません。
- ✓ 賃貸借資金(申請金、保証金、賃料)は§ 54.1-2108.1に従ってエスクローに預金される必要があり、保証金および前払い賃料はバージニア州住宅賃貸人・賃借人法(Title 55.1 Chapter 12)に従います。
- ✓ ライセンス保有者は、個別の顧客または関連不動産の請求に対して十分な資金が預金されていない限り、エスクロー資金を支払うことはできません。
- ✓ すべての当事者が書面で合意しない限り、終了費用(例:鑑定、保険、信用報告書手数料)を預金または頭金から

控除することはできません。

- ✓ 利息付き口座の場合、利息支払いに関する書面による開示は、記載時点で契約書に記載される必要があります。

9.6 エスクロー資金の不適切な管理

規則は、資金の混合および適切な入金の失敗を含む、不適切なエスクロー処理を構成する特定の行為を定義しています。これらの行為は懲戒の根拠となります。

- ✓ 契約書で受け入れを認めずに、約束手形、譲渡不可能な証書、またはすぐに譲渡できないものを預金として受け入れることは不適切です。
- ✓ 資金の混合は、ブローカーが顧客の資金をブローカー自身の資金またはブローカーの企業、会社、もしくは協会の資金と混ぜるときに発生します。エスクロー資金をCD購入に使用し、それを質入れ・抵当に入れるか、またはブローカーの支配から原本を削除することは、資金の混合を構成します。
- ✓ エスクロー資金をそのような資金のみを受け取るために指定されたアカウントに入金しない（細則A 1に従って）ことは不適切です。

9.7 営業所表示要件

すべての主要ブローカー(principal broker)は、主な営業所において特定のライセンスを公衆が容易にアクセスできるよう保管する必要があり、各支店は独自の表示要件を有します。これにより、公衆はその場所で営業を行う権限を持つ者を確認することができます。

- ✓ 主な営業所は、公衆が容易にアクセスできる場所に以下を備えていなければなりません: 会社ライセンス、主要ブローカーライセンス、およびその会社と契約している全ての営業員およびブローカーのライセンス
- ✓ 各支店は、公衆が容易にアクセスできる場所に支店ライセンスおよびその支店に配属されているすべての営業員またはブローカーの名簿を備えていなければなりません

9.8 委員会への現在の名前および住所の維持

免許保持者は、委員会に現在の名前および住所を知らせ、設定された期間内に変更を報告し、職業名のルールに従う必要があります。免許保持者が住所を更新しなかったことによる通信の未達について、委員会は責任を負いません。

- ✓ セールスパーソンおよび個人ブローカーは、委員会に現在の名前および自宅住所を知らせ、変更を書面で30暦日以内に報告する必要があります
- ✓ プリンシパルブローカーは、委員会に現在の会社、支店および事業体の名前および住所を知らせ、変更を書面で30暦日以内に報告する必要があります。物理的住所が必須です
- ✓ 職業名は、使用前に委員会に登録した場合にのみ使用でき、名前または苗字を含める必要があり、肩書きを含めることはできません
- ✓ セールスパーソンまたはブローカーは、活動している個人事業主または会社の営業所にのみライセンスが発行されます

9.9 活動ステータス解除または終了の報告

ライセンシーの活動ステータスが終了した場合、事業所または主任ブローカーは速やかに委員会（Board）に通知する必要があります。通常のライセンシーであるか主任ブローカーであるかによって、異なる期間と責任を負う当事者が適用されます。

- ✓ 営業員またはブローカーが解雇されたか活動ステータスを終了した場合、個人事業主または主任ブローカーはライセンシーの名前、ライセンス番号および終了日を記載して10暦日以内に委員会に通知する必要があります
- ✓ 主任ブローカーが事業所で活動ステータスを解除または終了した場合、事業所は10暦日以内に委員会に通知する必要があります
- ✓ 会社または事業体がコモンウェルスで事業を行う権限がなくなった場合、委員会は再び権限を得たという証拠を提出するまでそのライセンスを取り消すことができます

9.10 差し押さえ状況下でのエスクロー処理

エスクロー資金で保有されている不動産が差し押さえられた場合、ブローカーは売買取引および賃貸取引の両方に関する特定の法定規定に従う必要があります。これには敷金の処理、賃料の徴収、および資産管理契約の継続が含まれます。

- ✓ ブローカーがエスクロー資金を保有している売買取引において、不動産が差し押さえられた場合、ブローカーは§ 54.1-2108.1 A 1およびA 2に準拠する必要があります。
- ✓ 賃借人がいる一戸建て住宅が差し押さえられ、家主が敷金を保有している場合、§ 54.1-2108.1 A 3に従って処理する必要があります。
- ✓ 差し押さえ売却日に存在する資産管理契約は、§ 54.1-2108.1 A 5に従って継続する必要があります。

CHAPTER 10

Part V Standards of practice (b): maintenance of records, advertising by licensees, disclosure of brokerage relationships, audits, provision of information to the board (18VAC135-20-185 to -240)

10.1 主要ブローカーが維持しなければならない財務記録

18VAC135-20-185(A)に基づき、主要ブローカーは、ブローカーのライセンスの下で実施されたすべての不動産取引に関する財務記録を維持しなければならず、これらの記録はブローカーの営業所からすぐにアクセスできなければなりません。主要ブローカーのオフィスがバージニア州外に位置しているが、会社がバージニア州の支店を持っている場合、これらの記録のコピーはバージニア州のオフィスからすぐにアクセスできなければなりません。

- ✓ 記録には以下を示す必要がある：資金を受け取った者、受取日、入金場所、入金日、資金の最終処分、およびこの章で要求されるその他の情報
- ✓ 財務記録はブローカーの営業所からすぐにアクセスできなければならない
- ✓ 主要ブローカーのオフィスがバージニア州外にあり、会社がバージニア州の支店を持っている場合、記録のコピーはバージニア州のオフィスからすぐにアクセスできなければならない

10.2 仲介会社および取引記録の3年間保管

18VAC135-20-185(C)は、原則仲介人(principal broker)または監督仲介人(supervising broker)が遵守すべき記録保管期間を定めています。仲介契約書および二重/指定代理公示/同意書は、署名日から3年間保管されます。取引文書(売買契約書、解約書、賃貸借契約書、不動産管理契約書、決済明細書、非代理人公示書)は、取引成立日から3年間、または取引が成立しなかった場合は批准日から3年間保管されます。他人のために保管された金銭の領収書および支出記録は、売買取引の成立/終了日から3年間、または賃貸借契約の終了日もしくはライセンス所有者の賃貸借関連業務終了日から3年間保管されます。

- ✓ 各仲介契約書および各二重/指定代理公示と同意書: 署名日から3年間保管
- ✓ すべての取引文書(売買契約書、解約書、賃貸借契約書、不動産管理契約書、決済明細書、非代理人公示書): 取引成立日から3年間、または取引が成立しなかった場合は批准日から3年間保管
- ✓ 他人のために受け取りおよび支出された金銭の記録: 売買取引の成立/終了日から3年間、または賃貸借契約の終了日もしくはライセンス所有者の賃貸借関連業務終了日から3年間保管

10.3 広告は監督下にあり、会社名で表示される必要があります

18VAC135-20-190(A)に基づき、すべての広告は主任仲介業者(principal broker)または監督仲介業者(supervising broker)の直接的な監督下にあり、会社の名前で表示される必要があります。該当する場合、§ 54.1-2138.1で要求される開示に準拠する必要があります。会社の許認可された名称は、すべての広告に明確かつ判読可能な方法で表示される必要があります。

- ✓ すべての広告は主任仲介業者または監督仲介業者の直接的な監督下にあり、会社の名前で表示される必要があります
- ✓ 会社の許認可された名称は、すべての広告に明確かつ判読可能な方法で表示される必要があります
- ✓ 該当する場合、広告は§ 54.1-2138.1の開示要件に準拠する必要があります

10.4 必須の広告開示内容

18VAC135-20-190(B)は、会社(ファーム)またはその傘下のライセンス保有者による全ての広告に、明確で読みやすく、目立つ広告開示を含める必要があることを規定しており、これには会社の名前と事務所の連絡先情報が含まれるものとします。事務所の連絡先情報および追加の必須情報は、プリンシパル(principal)またはスーパーバイジング・ブローカー(supervising broker)によって会社の文書化された方針に指定され、傘下のライセンス保有者の広告はその方針に従って実施される必要があります。

- ✓ 広告開示には、(i)会社の名前と(ii)事務所の連絡先情報が明確に、読みやすく、目立つように含まれなければならない
- ✓ 事務所の連絡先情報および追加の必須情報は、プリンシパル(principal)またはスーパーバイジング・ブローカー(supervising broker)によって会社の文書化された方針で設定される
- ✓ 傘下のライセンス保有者による全ての広告は、プリンシパル(principal)またはスーパーバイジング・ブローカー(supervising broker)の方針に従って実施される必要がある

10.5 購入取引における仲介業者関係の開示

18VAC135-20-220(A)に基づき、仲介人は、仲介人のクライアントではなく、他の仲介人により代理されていない実在する、または見込みのある買主または売主に対して、特定の不動産について実質的な協議が生じた場合(§ 54.1-2138 A参照)、仲介人が誰を代理しているかを開示しなければなりません。開示は書面で、最も早い実行可能な時期に、ただし特定の不動産支援が最初に提供される時期を遅くない時期に行う必要があります。

- ✓ 特定の不動産について実質的な協議がある場合、代理されていない買主/売主に対して、仲介人が誰を代理しているかの開示が必要です
- ✓ 開示は書面で、最も早い実行可能な時期に、ただし特定の不動産支援が最初に提供される時期を遅くない時期に行う必要があります
- ✓ § 54.1-2138 Aに準拠する開示は、この要件を満たします

10.6 二重代理および指定代理人のための書面同意

18VAC135-20-220(A)(3)は、二重代理または指定代理人/代理人として行動する免許保有者が、実質的に可能な限り早い時期にすべてのクライアントから書面同意を取得することを要求しています。クライアントが§§ 54.1-2139、54.1-2139.01および54.1-2139.1に準拠する開示に署名する場合、同意が推定されます。開示は買主には購入申し出がこれを提示する免許保有者に提示される時までに、売主には購入申し出が売主に提示される時までに提供され、同意が得られなければなりません。

- ✓ 二重代理または指定代理人/代理人は、実質的に可能な限り早い時期にすべてのクライアントから書面同意を取得しなければなりません
- ✓ 買主の同意は、購入申し出がこれを売主に提示する免許保有者に提示される時までに取得されなければなりません
- ✓ 売主の同意は、購入申し出が売主に提示される時までに取得されなければなりません

10.7 委員会への記録および情報の適時提供

18VAC135-20-240は、免許取得者が請求後10日以内に、署名カード、銀行記録、または免許取得者が関与した、もしくは保持する義務のある不動産取引に関する文書・帳簿・記録を委員会またはその職員に提出し、検査および複製を認めることを要求しています（別途規定または§54.1-2108に従う場合を除く）。委員会は不測の事態に対して10日間の期限を延長することができます。免許取得者は委員会のその他のすべての問い合わせに21日以内に応答する必要があります。

- ✓ 要求された記録（署名カード、銀行記録、取引文書）は、不測の事態に対する委員会の延長を受けることができ、10日以内に委員会に提出する必要があります
- ✓ 免許取得者は委員会または委員会職員のその他のすべての問い合わせに21日以内に応答する必要があります

10.8 簿記システムのコンプライアンス開示

18VAC135-20-185(B)は、主任ブローカー（principal broker）が記録保管要件への完全なコンプライアンスを正確かつ明確に開示する簿記または記録保管システムを維持することを要求しています。会計記録は、そのようなコンプライアンスを判断するのに十分な詳細を含める必要があります。

- ✓ 簿記/記録保管システムは、完全なコンプライアンスを正確かつ明確に開示しなければならない
- ✓ 会計記録は、コンプライアンスを判断するのに十分な詳細を含める必要がある

10.9 広告の正確性および適時な更新

18VAC135-20-190(B)(3)-(4)では、ライセンシーが提供・管理する広告における不動産情報は、当該不動産の状態および現在の契約状況と一致していなければならず、また、不動産のリスティングステータスまたは物件説明に重大な変更が生じた場合には、広告を適時に更新しなければならないと定めています。ライセンシーが第三者が広告を管理していることを知った場合、ライセンシーは必要な変更について適時に書面で要求しなければなりません。

- ✓ 広告内の不動産情報は、当該不動産の状態および現在の契約状況と一致していなければならない
- ✓ 不動産のリスティングステータスまたは物件説明に重大な変更が生じた場合、広告は適時に更新されなければならない
- ✓ 第三者が広告を管理している場合、ライセンシーは必要な変更について適時に書面で要求しなければならない

10.10 結合開示における目立つ形式

18VAC135-20-220(A)(4)は、必須開示を他の開示または情報と結合することを認めていますが、結合する場合は目立つ形式である必要があります。すなわち、太字、すべて大文字、下線、別枠内、または§ 54.1-2138に定められた方法である必要があります。

- ✓ 必須開示は他の開示または情報と結合することができます
- ✓ 結合する場合、開示は目立つ形式である必要があります。太字、すべて大文字、下線、別枠内、または§ 54.1-2138に定められた方法

10.11 リース取引における仲介関係の開示

18VAC135-20-220(B)に基づき、以前に開示されていない場合、ライセンシーは代理されていない実在または見込みの貸主または借主に対して、ライセンシーが他方当事者との仲介関係を有していることを開示しなければなりません。開示は書面で行わなければならず、リース申請書またはリース自体のいずれか先に生じたものに含まれなければなりません。リース条件にそれが規定されていない場合、開示はリース署名時までに書面で行わなければなりません。この要件は2ヶ月未満の期間の住宅用リースには適用されません。

- ✓ 代理されていない貸主/借主に対する既存の仲介関係の書面開示は、リース申請書またはリース自体のいずれか先に生じたものに含まれ、リース署名時までに行わなければなりません。
- ✓ リース開示要件は、2ヶ月未満の期間の一戸建てまたは集合住宅のリースには適用されません。

10.12 事務所ライセンス満了前の必須監査

18VAC135-20-225(A)は、事務所ライセンス満了の90日以内に、主任ブローカーまたは監督ブローカー（または第三者）が委員会作成の様式に記録された監査を実施することを要求しています。監査は、多くの分野にわたる事務所のコンプライアンスを検査し記録しなければなりません。

- ✓ 必須監査は事務所ライセンス満了の90日以内に実施され、委員会様式に記録されなければなりません
- ✓ 監査は、エスクロー取扱いと財務記録、公正住宅法遵守、広告、契約・賃貸・合意書作成、無免許者の使用、代理人・独立契約者関係、規制更新の配布、および必須開示の文書化を検査しなければなりません
- ✓ 規定違反が発見された場合、ブローカーは小項目Bの自主的コンプライアンス手続きを使用することができます

10.13 自主的なコンプライアンス自己監査を通じたブローカー免責

18VAC135-20-225(B)は、§54.1-2111.1に基づく特定の条件が満たされた場合、自己報告事項に関してプリンシパルまたは監督ブローカーに理事会の懲戒から免責を付与します。ブローカーは監査を実施（または実施させ）報告書に署名し、自己監査の完了から30日以内またはサードパーティ監査報告書の受領から30日以内に、非遵守事項を理事会に書面で通知し、すでに改善されたという陳述またはその後30日以内の改善計画のいずれかを提出する必要があります。

- ✓ 免責の適用を受けるには、ブローカーが監査を実施（または実施させ）報告書に署名する必要があります。
- ✓ 理事会は、自己監査の完了から30日以内またはサードパーティ報告書の受領から30日以内に書面で通知を受ける必要があり、改善陳述書または90日改善計画を含める必要があります。
- ✓ 非遵守が意図的であるか、またはグロス・ネグリジェンス（§54.1-2103 Cに基づくライセンスなし従業員による賃貸契約交渉を含む）の結果である場合、免責は適用されません。
- ✓ 免責は、監査を実施し計画を提出したブローカーにのみ拡張され、他のブローカーまたは販売員には適用されません。90日以内の計画完了の失敗は免責を失わせます。

CHAPTER 11

Part V Standards of practice (c): prohibited acts, conflict of interest, improper financial dealings, misrepresentation or omission, improper delivery of instruments, broker responsibility for license

11.1 禁止行為：詐欺、有罪判決、および報告

18VAC135-20-260は広範な禁止行為を列挙しています。虚偽または詐欺的な表示によるライセンスの取得または維持は禁止されており、許可されている場合を除き、バージニア州で複数のブローカーまたはセールスパーソンライセンスを保有することも禁止されています。経験確認書に不適切に署名すること、または合理的な理由なく署名を拒否することは禁止されています。特定の刑事有罪判決および他の管轄区域での懲戒処分は報告する必要があり、懲戒を引き起こす可能性があります。

- ✓ 虚偽または詐欺的な表示によってライセンスを取得、更新、復活または維持することはできません
- ✓ 本章に規定される場合を除き、バージニア州で複数のブローカーまたはセールスパーソンライセンスを保有することはできません
- ✓ 詐欺/不誠実に関する重罪、性犯罪、非マリファナ薬物流通、または暴行、またはあらゆる重罪での有罪判決は禁止行為です
- ✓ そのような有罪判決を受けた場合、30日以内に書面でボードに通知する必要があります
- ✓ 別の専門職/職業ライセンスに対する懲戒処分を受けた場合、30日以内に書面でボードに通知する必要があります

11.2 禁止行為：公正な住宅取引および委員会調査

裁判所または行政機関によってバージニア州公正住宅法またはモデル公正住宅法(1968年民権法第8編またはモデル民権法)に違反したと判定された免許保有者は、禁止行為を行ったことになります。委員会の調査に対して、故意に虚偽、誤解を招く、または不完全な情報を提供すること、またはタイトル54.1の規定または委員会規定に違反し、あるいはそれらの違反を共謀することは禁止されています。

- ✓ 最終的に判定された公正住宅取引違反(州または連邦)は禁止行為です
- ✓ 委員会またはそのエージェントに対して、故意に虚偽、誤解を招く、または不完全な情報を提供することはできません
- ✓ タイトル54.1または委員会規定に違反したり、違反を誘導したり、協力したり、他者との共謀に関与したりすることはできません

11.3 公共の利益を保護する義務

第11条は、ライセンシーが公共の利益を保護するために行動することを要求しています。これは、ブローカーの監督責任（財務取引、エスクロー、および日常業務に対する責任の確保、適切なエスクロー支払いと文書化、監督対象ライセンシーが有効ライセンスを保有することの確保、すべての口座に対する署名権限、他人資金の会計）およびライセンシーの責任（ブローカーへのエスクロー金および文書の適時提出、ブローカー外での営業活動の禁止、無許可営業の禁止、非活動的または失効したライセンスでの営業の禁止）を列挙しています。

- ✓ 主任ブローカー/監督ブローカーは、会社の財務、エスクロー口座、および日常業務に対する監督と責任を確保する必要があります。
- ✓ ブローカーはすべての会社口座に対する署名権限を有し、他人の資金を会計処理して送金する必要があります。
- ✓ ライセンシーは、自身のブローカー事務所外で規制対象活動を実行することはできません（ライセンシーが当該不動産に利益を有する場合を除く）。
- ✓ ライセンシーは、非活動的または失効したライセンスで不動産業務を営むことはできません。
- ✓ ライセンシーは、すべてのエスクロー金、契約書、および必要書類をブローカーに適時に提出する必要があります。

11.4 不適切で詐欺的かつ不誠実な行為

条項12は、不適切で詐欺的かつ不誠実な行為を定義しており、会社からの手数料の横領、意図的な誤解を招く書類の捏造または改ざん、法的権限なしに依頼者の代理人として署名、エスクロー預金の不正処理、不動産所有権またはエスクロー預金保管者の虚偽表示、複数のオファーで同じ契約金小切手の重複提出、ならびに既に保有しているライセンスの試験受験または他人に代わって試験を受けることが含まれます。

- ✓ 意図的な誤解を招く目的で、いかなる書類も捏造または改ざんすることはできません
- ✓ 適切な法的権限なしに依頼者の代理人として書類に署名することはできません
- ✓ エスクロー預金をライセンシーに支払可能にしたり、書面による権限なしに小切手を交渉することはできません
- ✓ 複数のオファーで同じ契約金小切手のコピーを提出することはできません
- ✓ 不動産所有権またはエスクロー預金保管者を虚偽表示することはできません
- ✓ 既に保有しているライセンスの試験を受けたり、他人に代わって試験を受けたりすることはできません

11.5 利益相反

18VAC135-20-270は利益相反行為を定義しています。ライセンス保有者は、主要ブローカーの書面による同意なしに、主要ブローカー以外のブローカーと活動することはできません。ライセンス保有者は、§§ 54.1-2139、54.1-2139.01、および54.1-2139.1の規定する取引において、すべての依頼人の書面による同意を事前に取得せずに、複数の依頼人のために行為することはできません(つまり、二重代理は書面による同意が必要です)。

- ✓ 主要ブローカーの書面による同意なしに別のブローカーと活動することは、利益相反です
- ✓ 複数の依頼人のために行為する(二重代理)には、すべての依頼人の事前の書面による同意が必要です

11.6 不正な金融取引および取引

18VAC135-20-280は、ライセンスが必要なサービスに対して無許可者に有価の対価を支払うことを禁止し、販売員/准仲介人が主任者(原理人)/監督仲介人以外の者から報酬を受け取ることを禁止しています(事前の書面同意がない場合)。これは、書面同意なしに機密取引情報から利益を得ること、支払者の書面確認なしに業務について利益を受けること、および「ネット」リスティングを禁止しています。不正な取引には、所有者の知識と同意なしに、または身元を確認せずに、また授権されていない条件で不動産を売却/賃貸することが含まれます。

- ✓ 不動産ライセンスが必要なサービスに対して、ライセンスを持たない者に有価の対価を支払うことはできません
- ✓ 販売員/准仲介人は、主任者(原理人)または監督仲介人からのみ報酬を受け取ることができます。ただし、原理人仲介人の事前書面同意がある場合は除きます
- ✓ 「ネット」リスティング(仲介人が売主の純額を超える金額を自由に保有できるリスティング)は禁止されています
- ✓ 所有者の知識と同意なしに、または授権された条件以外の条件で不動産を売却/賃貸することを提案することはできません

11.7 虚偽表示または不開示

18VAC135-20-300は虚偽表示/不開示を定義し、「おとり広告」、既知の重大な物理的悪影響事実の不開示、書面による提案/再提案/拒否の迅速な提出不履行、依頼人への重大事実の不開示、重大な変更の適時通知不履行、二重代理人の秘密保持違反、預金保有者の完全な条件または身元の不記載、貸し手への虚偽陳述、虚偽の約束などが含まれます。

- ✓ 「おとり広告」は禁止された虚偽表示です
- ✓ 売主/賃貸人の標準的な代理人は、ライセンス所有者が実際に知っている物理的状態に関する重大な悪影響事実を適時に開示する必要があります
- ✓ ライセンス所有人は、すべての書面による提案、再提案および拒否を依頼人または無代理当事者に速やかに提出する必要があります
- ✓ 二重代理人は、一方の依頼人の機密取引情報を他方の依頼人に開示することはできません

✓

文書は、預金を保有するすべての者を特定する必要があります

11.8 ライセンス所有者のみが実施可能な活動

18VAC135-20-335(A)は、ライセンスを所有する個人または法人のみが実施できる活動を規定しています：物件の表示、オープンハウスの開催、上場/所有権/融資/決済/契約/合意/法的文書に関する質問への回答、会社外の者との契約および合意の協議/説明/解釈/交渉、および手数料、手数料分割、管理料金または紹介料の交渉または合意です。

- ✓ ライセンス所有者のみが物件を表示またはオープンハウスを開催できます
- ✓ ライセンス所有者のみが会社外の者と契約、上場、リース、または物件管理契約を交渉できます
- ✓ ライセンス所有者のみが手数料、手数料分割、管理料金または紹介料を交渉または合意できます

11.9 認可されていないアシスタントが実行可能な活動

18VAC135-20-335(B)は、認可されていないアシスタントが実行可能なタスクを列挙しています：一般事務業務、MLS へのリスティング/変更の提出、批准後のローンコミットメントのフォローアップ、鍵の製作、手数料チェックの計算、看板の設置、配送サービス、予約のスケジュール設定、エスクロー資金の記録/預金、賃貸契約に基づくセキュリティデポジットと家賃の受け取り、ライセンス所持者/ブローカー承認用フォームの作成、ブローカー承認済み賃貸契約書への署名、承認用広告の準備、クロージング書類の組立、公開記録の取得、ファイルの監視、指示に従った定期修理の発注などです。

- ✓ 認可されていないアシスタントは事務業務を実行でき、リスティングに表示されている情報のみを提供できます。
- ✓ 認可されていないアシスタントはエスクロー資金を記録・預金でき、賃貸契約に基づくセキュリティデポジットと家賃を受け取ることができます。
- ✓ 認可されていないアシスタントはブローカー承認済みの賃貸契約書および必要な開示にのみ署名でき、交渉することはできません。
- ✓ 認可されていないアシスタントが作成した資料およびフォームは、ライセンス所持者および監督ブローカーの承認が必要です。

11.10 書類の不適切な交付

18VAC135-20-310は、各依頼人に対して、必須の開示、リスティング、リース、オファー、反対申し立て、追加条項、および批准された契約の写しを速やかに交付することを要求しています。決済時には、ライセンス保有者は売主および買主に署名された認証済みの領収書および支出明細書を交付する必要があります(別個の決済代理人の明細書が支出を開示する場合を除く)。ライセンス保有者は、正当な理由がない限り、その正当な所有者からの要求に応じて書類の引き渡しを拒否することはできません。

- ✓ 各依頼人に対して、必須の開示および取引書類の完全で判読可能な写しを速やかに交付しなければなりません
- ✓ 決済時に、売主および買主に署名された認証済みの領収書および支出明細書を提供する必要があります(決済明細書が支出を開示する場合は免除されます)
- ✓ 正当な理由がない限り、その正当な所有者からの要求に応じて書類の引き渡しを拒否したり、これを怠ったりすることはできません

11.11 ライセンス取得者の行為に対するブローカーの責任

18VAC135-20-330は、主要ブローカーまたは監督ブローカーが、セールスパーソン、従業員、パートナー、または関連会社の違法行為に対して自動的に責任を負わないことを規定しています。ブローカーに対する懲戒は、ブローカーが違反を知っていたか知っているべきであり、それを改善するための合理的な措置を取らなかったことを理事会が確認する必要があります。

- ✓ ブローカーは、部下の違反を知っていたか知っているべきでない限り、その違反について懲戒されません
- ✓ ブローカーの責任はまた、ブローカーが状況を改善するための合理的な措置を取らなかったことを要求します

11.12 従属免許者に対する懲戒処分の影響

18VAC135-20-340は、ブローカー(principal broker)または個人事業主(sole proprietor)の免許の取消、停止、または更新拒否により、影響を受けた会社に所属するすべての活動中の個人の免許が自動的に委員会に返納されることを規定しており、これらの免許は18VAC135-20-170 Bに基づくブローカーまたは個人事業主の書面請求によってのみ再発行されます。

- ✓ ブローカーまたは個人事業主に対する懲戒は、すべての提携免許者の免許返納を自動的に要求します
- ✓ 返納された免許は18VAC135-20-170 Bに基づく書面請求によってのみ再発行されます

11.13 同時ライセンスおよび資格証に対する懲戒の影響

18VAC135-20-345は、個人が保有するブローカーライセンスを一時停止、取消、または更新拒否する場合、その個人の他の同時ブローカーライセンスについても同様に処理することを規定しています。同様に、個人のライセンスに対する懲戒は、その個人のインストラクター資格証およびインストラクター認可の一時停止、取消、または更新拒否をもたらします。

- ✓ 個人が保有するブローカーライセンスに対する懲戒は、その者の同時ブローカーライセンスに及びます
- ✓ 個人のライセンスに対する懲戒は、その者のインストラクター資格証およびインストラクター認可に及びます

CHAPTER 12

Part VI Schools: certification of proprietary schools and instructors, approval and withdrawal of courses, principles and practices course content, broker courses (18VAC135-20-360 to -410)

12.1 原則および実務コース内容および期間

不動産原則および実務コースは、4セメスター時間または6クォーター時間以上の最低60クラス時間のコースである必要があります。不動産の経済的・社会的影響、市場および分析、財産権、契約、証書、抵当権および信託証書、抵当権の種類、賃貸借、先取特権、住宅所有権、不動産および所有権保険、投資、税金、不動産融資、仲介契約および代理人契約責任、マーケティング、物件管理、所有権調査・検査・登録、所有権決済、鑑定、分譲・コンドミニアム計画、規制法令、住宅法制、公正住宅法令、および不動産委員会規制を含む25の必須主題領域をカバーする必要があります。

- ✓ 原則および実務コースは最低60クラス時間以上である必要があります（4セメスター時間または6クォーター時間）
- ✓ 必須内容には、公正住宅法令、住宅法制、および不動産委員会規制が含まれます
- ✓ 必須内容には、仲介契約および代理人契約責任、契約、証書、および融資に関するトピックが含まれます

12.2 ブローカー課程の要件

ブローカレッジ課程は3学期単位または6四半期単位の必須特定課程であり、完全な課程を構成する最低45時間の授業で構成される必要があります。§ 54.1-2105で参照されている「関連科目」は不動産関連であり、物件管理、土地計画および土地利用、商法、不動産経済学、および不動産投資を含む必要があります。§ 54.1-2105に定められた特定のブローカー課程に代わるものとして、45時間以下のブローカー関連課程のみが認められます。

- ✓ ブローカレッジ課程は最低45時間の授業（3学期単位または6四半期単位）で構成された必須特定課程である必要があります
- ✓ 「関連科目」は不動産関連であり、物件管理、土地計画/利用、商法、不動産経済学、投資を含む必要があります
- ✓ 特定のブローカー課程に代わるものとして、45時間以下のブローカー関連課程のみが認められます

12.3 専修学校の認定

専修学校認定書の申請者は、バージニア州法典 § 54.1-2105.02の第(A)項の基準を満たす必要があります。申請者は、純資産を証明する公認会計士（CPA）認定書簡、または貸借対照表若しくは財務諸表を提出することにより、財務的責任能力を立証します。最小純資産を表示する必要があります。

- ✓ 申請者は、純資産を証明するCPA認定書簡、またはCPA認定貸借対照表若しくは財務諸表のいずれかを提出する必要があります
- ✓ 申請者は最低純資産$2,000を表示する必要があります
- ✓ バージニア州法典 § 54.1-2105.02の第(A)項の基準を満たす必要があります

12.4 免許前教育講師の適格性

免許前講師認定の申請者は、前提資格、教育、および経験を組み合わせた7つの規定された適格性のうち2つを満たす必要があります。選択肢には、学士号と連続2年以上の不動産実務経験を有する活動中のブローカーライセンス。連続5年以上の実務経験を有する活動中のブローカーライセンス。委員会承認の専門資格。不動産教育者協会からのDREI資格。有効なバージニア州(またはそれと同等)の教職資格。不動産またはアクレディテーション機関での5年以上の教育経験。またはバージニア州弁護士会の弁護士会員で不動産関連法に従事している者が含まれます。委員会は、実質的に同等の適格性の証拠の証明により、これらの要件を免除することができます。

- ✓ 免許前講師申請者は、細分1〜7の7つの適格性のうち2つを満たす必要があります
- ✓ 学士号を有する活動中のブローカーライセンスは、申請直前の連続2年以上の不動産実務経験が必要です
- ✓ 学位を有しない活動中のブローカーライセンスは、連続5年以上の不動産実務経験が必要です
- ✓ 委員会は、実質的に同等の適格性の証拠を検討した場合、要件を免除することができます

12.5 CE および免許取得後教育講師の適格性

継続教育および免許取得後教育の講師認定を申請する者は、不動産の特定分野における専門知識を有し、申請直前5年以内にその分野で最低3年以上の実務経験を有する必要があり、専門分野においてのみ教育することができます。専門知識の証明は提出される必要があり、教育成績証明書、専門資格証、3通以下の推薦状、履歴書、または経験を検証する他の書類を含むことができます。委員会は懲戒処分を受けた申請者を却下する裁量権を有します。

- ✓ 申請直前5年以内の特定分野における最低3年以上の実務経験が必須
- ✓ 講師は申請者の専門分野においてのみ教育することができる
- ✓ 専門知識の証明には3通以下の推薦状を含めることができる
- ✓ 委員会は懲戒処分対象者の申請を却下する裁量権を有する

12.6 ライセンス前コースの承認

ライセンス前コースは委員会に受け入れられ、認定されたライセンス前講師によって教えられ、監視された最終筆記試験を含む必要があります。コースには、受講者が毎授業時間中に積極的に参加していることを合理的に保証するメカニズムが含まれている必要があります。学校は委員会様式で電子的に申請を提出し、コースを最初に提供する前に委員会の承認を得る必要があり、必要な情報を提供する必要があります: コースシラバス (不動産の原則と実践コースは18VAC135-20-400に指定された主題領域を含む必要があり、ブローカーコースは受け入れ可能なシラバスが必要)、コース教科書および参考資料の名前、研究課題の説明、評価/試験/小テストのコピー、および記録保持情報。

- ✓ ライセンス前コースは監視された最終筆記試験を要求します
- ✓ ライセンス前コースは認定されたライセンス前講師によって教えられなければなりません
- ✓ コースを最初に提供する前に委員会の承認を得る必要があります
- ✓ 不動産の原則と実践コースは18VAC135-20-400に指定された主題領域を含む必要があります

12.7 継続教育およびライセンス後のコース承認

学校は継続教育またはライセンス後のコースを提供する前に、委員会様式で電子的に申請し、承認を得る必要があります。各コースには、授業時間ごとに積極的な参加を合理的に確保するメカニズムが含まれている必要があります。通信教育および遠隔学習コースには、修了を確認するための適切な試験手続きが含まれている必要があり、ライセンス保有者が教育提供者との規則遵守を認証する公証宣誓供述書または自身の記録に提出することが要求されます。委員会は § 54.1-2100に定められた職務との関連性に基づいてコースおよび時間を承認し、該当する場合、内容は現在のバージニア州の法律および規制に特化している必要があります。

- ✓ 継続教育またはライセンス後のコースを最初に提供する前に委員会の承認を取得する必要があります
- ✓ 遠隔学習コースはコース要件の遵守を認証する公証宣誓供述書が必要です
- ✓ コース時間はバージニア州法典 § 54.1-2100に規定された職務との関連性に基づいて承認されます
- ✓ コンテンツは該当する場合、現在のバージニア州の法律および規制に特化している必要があります

12.8 コース及び講師承認の失効

ライセンス前教育、継続教育、及びライセンス後教育コースの承認、並びにライセンス後及び継続教育講師の承認は、委員会が承認を付与した月の最終日から3年で失効します。

- ✓ コース及び講師承認は、承認が付与された月の最終日から3年で失効する
- ✓ ライセンス前、継続教育及びライセンス後コース、並びにライセンス後及び継続教育講師に適用される

12.9 学校の学生記録保持要件

すべての学校は、学生の名前と住所、コース名および受講時間、コースシラバスまたは概要、講師名、修了日、およびボードのコースコードを含む各学生の記録を確立および維持する必要があります。記録は通常の営業時間中にボードが認可する代理人による検査のために利用可能である必要があり、すべての学生およびクラス記録は最低5年間保持される必要があります。

- ✓ 学生記録には、名前/住所、コース名および時間、シラバス/概要、講師名、修了日、およびボードコースコードを含める必要があります
- ✓ 記録は通常の営業時間中にボードが認可する代理人による検査のために利用可能である必要があります
- ✓ すべての学生およびクラス記録は最低5年間維持される必要があります

12.10 コース修了書類と報告

学校は各学生に修了証またはその他の証明書類を提供する必要があります。これには学生名、学校名、コース名、コース承認番号、修了日、修了したクレジット時間、および「不動産委員会により承認されている」という記載が含まれていなければなりません。すべてのプロバイダーは、承認されたフォーマットと方法で、各コース修了後5営業日以内にコース修了データを委員会に電子的に送信する必要があります。学校は適用法律または規制の変更が発効する際に、別途の承認なしにコース資料を更新する必要があります。

- ✓ 修了書類は、学生名、学校名、コース名、承認番号、修了日、修了時間、および「不動産委員会により承認されている」という記載を含む必要があります
- ✓ コース修了データは、コース修了後5営業日以内に委員会に電子的に送信する必要があります
- ✓ 学校は法律/規制の変更が発効する際に、別途の承認なしにコース資料を更新する必要があります

12.11 学校、コース、または講師承認の撤回

委員会は、以下の列挙された理由により、学校、コース、または講師の承認を撤回することができます: 委員会の基準を満たさなくなった場合; 過去または将来の試験問題を発見するための情報を募集した場合; 著作権所有者の事前書面承認なしに試験問題を配布または伝達した場合; 学校のサービスを詐欺的、欺瞞的、または誤解を招くような方法で広告した場合; 学校職員/講師/指定者がブローカーまたはセールスパーソン免許を取得する以外の目的で不動産免許試験を受験した場合; またはコース修了データの適切かつ正確な電子送信を保証できなかった場合。

- ✓ 試験問題の募集または配布/伝達により承認が撤回される場合があります
- ✓ 学校サービスの詐欺的、欺瞞的、または誤解を招くような広告により承認が撤回される場合があります
- ✓ 学校職員/講師/指定者は、ブローカーまたはセールスパーソン免許を取得する以外の目的で免許試験を受験することはできません
- ✓ コース修了データの適切かつ正確な電子送信の保証に失敗した場合、承認が撤回される場合があります

CHAPTER 13

Supplement: Property Condition Disclosures

13.1 バージニア州住宅物件開示法 – 買主注意義務およびキャンセル権

バージニア州は買主注意義務州(buyer-beware state)です。住宅物件開示法(Residential Property Disclosure Act)に基づき、住宅用不動産(1〜4戸の住宅ユニット)の所有者は、購入者に不動産委員会の住宅物件開示書式(Residential Property Disclosure Statement)を提供する必要があります。この書式は欠陥を開示しませんが、物件の状態、ゾーニング、洪水リスク、海面上昇、歴史地区、契約条件などの事項について、買主が適切な注意を払うよう勧告します。適用除外される譲渡には、裁判所命令による譲渡、競売および代わりの譲渡、共有所有者または配偶者間の譲渡、信託譲渡、特定の新築販売が含まれます。書式が契約成立後に交付された場合、購入者は直接または電子的受取後3日以内、郵送の場合は消印から5日以内、または一度も交付されない場合は決済前であればいつでも、書面による通知によってキャンセルできます。キャンセル権は決済時、買主が物件を占有する際、または住宅ローン申請時に失効します。宅建業者は売主に開示義務を、買主に権利を告知する必要がありますが、売主の開示怠慢について責任を負いません。出典: Va. Code §55.1-700〜§55.1-714

- ✓ 1〜4戸の住宅用不動産の所有者は、購入者に不動産委員会の住宅物件開示書式(買主注意義務書式)を提供する必要があります。
- ✓ 買主は直接または電子的受取後3日以内、郵送の場合は消印から5日以内、または一度も交付されない場合は決済前であればいつでもキャンセルできます。
- ✓ 決済時、物件の占有時、または住宅ローン申請時にキャンセル権は失効します。
- ✓ 適用除外: 競売、裁判所命令による譲渡、共有所有者および配偶者間の譲渡、信託譲渡、大部分の新築(新築住宅建設業者は限定的な開示を提供)。
- ✓ 宅建業者は売主に義務を告知し、買主に権利を告知する必要がありますが、売主の開示怠慢について責任を負いません。

13.2 スティグマティズドプロパティ、性犯罪者登録簿、および特別強制開示

バージニア州法では、所有者および仲介人は、物件が殺人、重罪、または自殺の現場であったこと、または居住者がHIまたは他の非感染性疾患を有していたことを開示する義務がないと規定しています。代わりに、購入者は開示声明書でバージニア州警察の性犯罪者登録簿を確認するよう勧告されています。別途、住宅物件開示法は特定の項目に対して積極的な開示義務を課しています。実際の知識を有する所有者は、欠陥のある乾式壁、保留中の建築規制または地域規則の違反措置、および物件が以前にメタンフェタミン製造に使用されたが改善されなかったことを開示する必要があります。特定の浄化槽運転許可免除および観光活動区域の位置も開示する必要があります。積極的開示義務の不履行は、購入者に決済前の解除権および損害賠償請求権を与えます。出典: Va. Code §55.1-713; §55.1-708〜§55.1-708.2

- ✓ 物件での殺人、重罪、自殺、または居住者のHI/他の非感染性疾患（スティグマティズドプロパティ）の開示義務がない。
- ✓ 購入者は仲介人から犯罪者について告知されるのではなく、バージニア州警察の性犯罪者登録簿を参照するよう指示される。
- ✓ 所有者は既知の欠陥乾式壁、保留中の建築規制違反、および改善されていないメタンフェタミン製造用途を積極的に開示する必要がある。

✓

浄化槽運転許可免除および観光活動区域の位置は法律に基づいて開示する必要がある。

CHAPTER 14

Supplement: Landlord-Tenant Law

14.1 VRLTA – 敷金、入居検査および大家の立ち入り

バージニア州住宅賃貸人・賃借人法(Virginia Residential Landlord and Tenant Act)は、英連邦内のほぼすべての住宅賃貸に適用されます。大家は2ヶ月分の定期賃料を超える敷金を要求することはできず、賃貸終了および占有引き渡し後45日以内に、控除項目の明細書とともに敷金を返還する必要があります。賃貸期間中の控除については、30日以内に大家は賃借人に対して書面による明細を提供する必要があります。入居後5日以内に、大家は住戸の状態に関する書面報告書を賃借人に提供しなければならず、賃借人は5日以内に異議を唱えることができます。大家はまた、すべての賃借人に対して「賃借人の権利および責任に関する声明」および黒カビ、鉛、不良石膏ボード、および軍事空港設置区域に関する書面開示を提供する必要があります。大家は賃借人の同意がある場合、または合理的な通知の後にのみ立ち入ることができます。賃借人が要求していない定期保守については最低72時間の通知が必要ですが、緊急時には通知は不要です。出典: Va. Code §55.1-1200 et seq. (§55.1-1204, §55.1-1214, §55.1-1226, §55.1-1229)

- ✓ 敷金の最大額は2ヶ月分の定期賃料です。
- ✓ 敷金と控除明細は、賃貸終了および占有引き渡し後45日以内に返還される必要があります。
- ✓ 入居検査報告書は、占有開始後5日以内に賃借人に提供される必要があります。
- ✓ 定期保守の立ち入りには最低72時間の通知が必要です。緊急時には通知は不要です。
- ✓ 大家は「賃借人の権利および責任に関する声明」および黒カビ・石膏ボード・軍事区域に関する開示を提供する必要があります。

14.2 VRLTA – 通知、契約終了、立ち退き、および借主の救済

VRLTAの下では、月ごとの賃貸借は契約当事者からの30日以上の書面通知により終了され、賃貸契約は自力救済によって終了することはできません。大家は地方裁判所から不法占拠判決を得て、保安官を通じて執行する必要があります。是正可能な重大な違反の場合、大家は21/30通知(21日以内に是正されない限り30日の立ち退き)を行います。是正不可能な違反については30日の終了通知が許可されます。家賃の未払いの場合、大家は不法占拠訴訟を提起する前に書面による14日間の家賃支払いまたは立ち退き通知(2020年HB 1333により恒久化、Va. Code §55.1-1245(F))を行わなければなりません。大家は敷地を適切で居住可能な状態に保つ必要があり、建築基準を遵守する必要があります。借主は書面通知後、裁判所の家賃エスクロー口座を通じて違反を主張でき、苦情に対する報復を受けることはありません。軍人は恒久的駐屯地変更命令により契約を終了できます。出典:Va. Code §55.1-1220、§55.1-1244、§55.1-1245、§55.1-1253、§55.1-1258

- ✓ 月ごとの賃貸借は契約当事者からの30日以上の書面通知により終了されます。
- ✓ 是正可能な違反:是正期間21日を与える30日の終了通知(21/30通知)。是正不可能な違反:30日通知
- ✓ 家賃未払い:不法占拠訴訟提起前の書面14日間の家賃支払いまたは立ち退き通知(Va. Code §55.1-1245(F))
- ✓ 自力救済による立ち退きは禁止されており、立ち退きは地方裁判所の判決と保安官による執行が必要です。
- ✓ 借主は未解決の居住可能性違反に対して裁判所の家賃エスクロー口座に家賃を支払うことができ、報復は禁止されます。

CHAPTER 15

Supplement: Fair Housing

15.1 バージニア州公正住宅法 – 保護対象者および執行

バージニア州公正住宅法は、住宅の売却または賃貸において、人種、肌の色、宗教、出身国、性別、高齢者(55歳以上)、家族構成、障害、資金源、性的指向、性自認、および軍役経歴を理由とする差別を禁止しています。高齢者(55歳以上)、資金源、性的指向、性自認(2020年7月1日追加)、および軍役経歴(2021年7月1日追加)は、連邦の保護対象者を超えています。本法はDPOR内の公正住宅局によって管理され、免許保有者に対する苦情は不動産委員会が、免許非保有者に対する苦情は公正住宅委員会が処理します。苦情は差別的行為から1年以内に提出される必要があります。除外対象には、免許保有者を使用せず所有者が3軒以下の一戸建て住宅の売却または賃貸、所有者が住む4軒以下の建物、および宗教団体と民間クラブが含まれますが、差別的広告は決して免除されません。違反した免許保有者は、民事救済に加えて免許懲戒を受け、バージニア州は継続教育の一環として公正住宅時間を要求しています。出典: Va. Code § 36-96.1 through § 36-96.23

- ✓ バージニア州は、高齢者(55歳以上)、資金源、性的指向、性自認、および軍役経歴を連邦の保護対象者に追加しています。
- ✓ 公正住宅苦情は、差別的行為から1年以内に提出される必要があります。
- ✓ 不動産委員会は免許保有者に対する苦情を処理し、公正住宅委員会は免許非保有者に対する苦情を処理します。
- ✓ 所有者の除外(仲介人なしで3軒以下の一戸建て、所有者住居の4軒以下)は、差別的広告には決して適用されません。

CHAPTER 16

Supplement: Transfer Taxes and Recording

16.1 譲渡証書および信託証書の登録税および譲渡人税

バージニア州は譲渡証書に対して対価または実際の価値のいずれか大きい方の100ドルあたり0.25ドルの州登録税を課し、地方自治体は州税の3分の1までの地方登録税を追加することができ、慣例として被譲受人(買い手)がこれを支払います。売り手は証書の表面に記載される対価の500ドルあたり0.50ドル(1,000ドルあたり1.00ドルに相当)の譲渡人税を支払います。信託証書は担保額の100ドルあたり0.25ドルで課税され、特定の閾値を超える部分にはより低い税率が適用され、同じ貸し手による借り換えは減額措置を受けます。北部バージニアおよびハンプトン・ローズ地域の追加地域運輸料は譲渡人に適用され(現在の100ドルあたりの税率を確認してください)、譲渡証書は土地が所在する市または郡の巡回裁判所書記官に登録されます。出典: Va. Code §58.1-801, §58.1-802, §58.1-802.3, §58.1-802.4, §58.1-803, §58.1-3800

- ✓ 譲渡証書の州登録税: 対価または価値の100ドルあたり0.25ドル、いずれか大きい方、慣例として買い手が支払う
- ✓ 地方登録税は州税の3分の1までが可能
- ✓ 譲渡人税: 対価の500ドルあたり0.50ドル(1,000ドルあたり1ドル)、売り手が支払う
- ✓ 信託証書登録税: 担保額の100ドルあたり0.25ドル(大型ローンの部分は低減税率)
- ✓ 地域運輸料は北部バージニアおよびハンプトン・ローズで追加適用(税率を確認してください)

CHAPTER 17

Supplement: Condominium and HOA Law

17.1 再売却開示法 – 管理組合再売却証明書および購入者キャンセル権

2023年7月1日から施行された再売却開示法は、分譲マンション法および不動産所有者協会法に含まれていた再売却開示要件を統合しました。分譲マンション、不動産所有者協会、または協同組合のロットまたはユニットが再売却される場合、売主は管理組合から再売却証明書を取得し、購入者に交付する必要があります。証明書には、宣言書、定款、規則、予算、評価額、積立金、係争中の訴訟、および承認された資本的支出が含まれます。管理組合は請求後14日以内にこれを提供する必要があり、共通利益コミュニティ委員会は請求できる手数料に上限を設けます。購入者は、証明書を直接または電子的に受け取った後3日以内、郵送された場合は消印日から6日以内、または証明書が交付されない場合は決済前のいつでも、ペナルティなしに契約をキャンセルできます。キャンセル権は期間内に行使されない場合は放棄されます。ライセンシーは証明書の交付と確認を契約条件とする必要があります。出典：Va. Code § 55.1-2307〜§ 55.1-2316

- ✓ 管理組合は売主の請求後14日以内に再売却証明書を交付する必要があります。
- ✓ 購入者は、直接または電子的な受け取り後3日以内、郵送の場合は消印日から6日以内、または証明書が交付されない場合は決済前のいつでもキャンセルできます。
- ✓ キャンセル権は期間内に行使されない場合は放棄されます。
- ✓ 分譲マンション、POA分譲地、協同組合に適用され、手数料は共通利益コミュニティ委員会の規則によって上限が設定されます。

17.2 分譲マンション法公開提示書およびタイムシェア解除権

分譲マンションおよびタイムシェアはDPOR内の共同利益共同体委員会によって規制されています。新規分譲マンションユニットを販売する宣言者は、分譲マンションを登録し、各購入者に公開提示書を交付する必要があります。購入者は契約締結日またはPOS受領日のいずれか遅い日から10日以内に契約をキャンセルできます。購入者の預金は決済まで信託口座に保管される必要があります。アパートメントビルが分譲マンションに転換される場合、既存の賃借人は転換の事前通知と自分のユニットを購入する権利を受ける必要があります(120日間の通知期間が適用; 確認が必要)。バージニア州不動産タイムシェア法に従い、購入者は署名後7暦日以内にタイムシェア契約をキャンセルできます。開発者はタイムシェア公開提示書を交付する必要があります。出典: Va. Code § 55.1-1900 et seq. (分譲マンション法); § 55.1-2200 et seq. (タイムシェア法)

- ✓ 新規分譲マンション購入者は契約締結またはPOS受領から10日以内にキャンセルできます。
- ✓ 宣言者は決済まで購入者の預金を信託口座に保管する必要があります。
- ✓ タイムシェア購入者は署名後7日間のキャンセル権を有します。
- ✓ 分譲マンションへの転換には、既存賃借人への事前通知と購入権の提供が必要です(120日; 確認が必要)。
- ✓ 共同利益共同体委員会(不動産委員会ではなく)が分譲マンションおよびタイムシェアを登録します。

CHAPTER 18

Supplement: Closing Practice

18.1 CRESPA決済代理人と湿式決済法

バージニア州は決済を実施するために弁護士を要求していません。消費者不動産決済保護法(CRESPA)に基づき、1〜4戸の住宅用不動産の決済は、登録された決済代理人(免許取得弁護士、免許取得タイトル保険会社または代理人、不動産仲介人または金融機関)によってのみ実施することができます。非弁護士(素人)決済代理人は州法人委員会保険局に登録し、専門職責任保険、忠実度保証金および保証金を保有する必要があり(現在の金額を確認してください)、法的助言を提供することはできません。購入者には決済代理人を選択する権利があり、すべての売買契約にはその権利に関する書面による通知が含まれている必要があります。湿式決済法に基づき、貸し手は決済時または決済前に決済代理人にローン資金を支払う必要があり、決済代理人は決済後2営業日以内に登記簿と信託登記簿を記録し、決済代金を支払う必要があります。資金は支払い前にクリアされた形式である必要があります。出典: バージニア法律第55.1-1000〜55.1-1017(CRESPA); 第55.1-900〜55.1-905(湿式決済法)

- ✓ 弁護士は必須ではなく、CRESPAは弁護士、タイトル代理人/会社、仲介人および金融機関が登録された決済代理人として行動することを許可しています。
- ✓ 購入者は決済代理人を選択し、契約書はその権利を開示する必要があります。
- ✓ 素人決済代理人は法的助言を提供することができず、専門職責任保険、忠実度保証金および保証金を維持する必要があります。
- ✓ 湿式決済法: 登記と資金支払いは決済後2営業日以内に発生する必要があります。

CHAPTER 19

Supplement: Foreclosure

19.1 信託証書差押え – 受託者売却、通知及び売却後の買戻し権なし

バージニア州は非司法的差押えを行う信託証書州であり、借り手（譲与人）が財産を受託者に譲渡し、受託者が貸し手（受益者）のために売却権を保有します。受託者売却前に、売却の時間、日付及び場所に関する書面による通知を、現在の所有者に対して売却日の少なくとも14日前に最後に知られている住所に送付する必要があります（最近の改正により、自己使用住宅には更に長い通知期間が適用される可能性があるため確認してください）。売却は信託証書に規定されているとおり新聞に広告されなければならず（少なくとも3回）、信託証書に規定がない場合は4週間連続で週1回広告され、売却は最初の広告後8日以上経過した後かつ最後の広告後30日以内に行われなければなりません。借り手の衡平法上の買戻し権は売却時まで存在しますが、バージニア州は受託者売却後の法定買戻し権を提供せず、貸し手は不足分に対して不足分判決を求めることができます。出典：Va. Code §55.1-320から§55.1-324まで

- ✓ 差押えは信託証書の受託者売却権を通じた非司法的手続です。
- ✓ 所有者は売却の少なくとも14日前に書面による通知を受け取る必要があります（自己使用住宅について確認してください）。
- ✓ 信託証書に規定がない場合は4週間連続で週1回広告し、売却は最初の広告後8日以上かつ最後の広告後30日以内に行われます。
- ✓ 受託者売却後の法定買戻し権はなく、不足分判決が認められます。

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

20.1 地方不動産税 - 評価、再評価および救済プログラム

バージニア州には州の不動産税がなく、不動産は市、郡および町によって課税されます。憲法は公正な市場価値の100パーセントでの評価を要求し、税金は評価額100ドルあたりの地方で設定された税率を適用することにより計算されます。市は少なくとも2年ごとに一般的な再評価を実施する必要があり、郡は少なくとも4年ごとに実施する必要があります(人口50,000未満の郡の場合は6年ごと)。税金先取特権は1月1日に土地に付着し、他の先取特権より優先されます。地方自治体は農業、園芸、森林およびオープンスペース土地に対して土地利用(用途価値)評価を採用することができ、用途変更時にロールバック税が発生し、所得および純資産制限を満たす65歳以上または永久障害者の所有者に税制救済または繰り延べを付与することができます。100パーセント服役関連永久障害のある退役軍人(および遺族配偶者)は主要住居に対する完全免除を受けます。出典: Va. Const. Art. X § § 1, 2, 6-A; Va. Code § 58.1-3201, § 58.1-3210, § 58.1-3219.5, § 58.1-3230, § 58.1-3250 et seq.

- ✓ 不動産は公正な市場価値の100パーセントで評価され、税率は評価額100ドルあたりで表示されます。
- ✓ 市は少なくとも2年ごとに再評価を実施し、郡は4年ごとに実施します(人口50,000未満の場合は6年)。
- ✓ 地方不動産税先取特権は不動産の他の先取特権より優先されます。
- ✓ 土地利用評価は用途変更時にロールバック税をもたらし、65歳以上または障害者の所有者は救済が利用可能であり、100パーセント障害の退役軍人は完全免除を受けます。

CHAPTER 21

Supplement: New Construction

21.1 法定新築住宅保証

新築住宅の売買契約においては、売り手は当該住宅およびその固定物が構造上の欠陥がなく、適切な工法で建設され、居住に適していることを保証するものとみなされ、かつ建設者でもある売り手は基礎についても同様の保証をさらに行うものとします。一般保証は、所有権移転または買い手の占有のいずれか先に発生した時点から1年間有効であり、新築住宅の基礎保証は5年間有効です。保証は契約において目立つ書面言語によってのみ放棄または変更することができ、別途署名またはイニシャルが必要であり、違反に対するいかなる訴訟も違反後2年以内に提起する必要があります。出典: Va. Code § 55.1-357

- ✓ 新築住宅に対する黙示的法定保証：構造上の欠陥がなく、適切な工法で建設され、居住に適している、1年間有効
- ✓ 建設者兼売り手の基礎保証は5年間継続
- ✓ 保証の放棄または変更には、契約における目立つ文言が必要であり、別途署名またはイニシャルが必要
- ✓ 違反に対する訴訟は違反後2年以内に提起しなければならない