Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Washington Real Estate Broker License Exam

Washington

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
151	72	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 • 151 knowledge points • 72 chapters

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

Contents

01	WAC 308-124-300 Definitions	1
02	WAC 308-124D-200 Checks—Payee requirements	3
03	WAC 308-124B-200 Display of licenses	4
04	WAC 308-124I-010 Purpose	5
05	Chapter 18.85 RCW Real Estate Brokers and Managing Brokers (18.85.011–18.85.930)	6
06	WAC 308-124C-105 Required records	19
07	WAC 308-124A-700 Application for a license—Fingerprinting	20
08	WAC 308-124E-100 Delivery of client funds and negotiable instruments	21
09	WAC 308-124D-205 Negotiating agreements and closing	22
10	WAC 308-124B-205 Change of office location	24
11	WAC 308-124I-020 Recordkeeping	25
12	WAC 308-124C-110 Accuracy and accessibility of records	26
13	WAC 308-124E-105 Administration of funds held in trust—General procedures	27
14	WAC 308-124-305 Application of Brief Adjudicative Proceedings	31
15	WAC 308-124A-705 Application examination process	32
16	WAC 308-124C-115 Suit or complaint notification	33
17	WAC 308-124E-110 Administration of funds held in trust—Real estate and business opportunity transactions	34
18	WAC 308-124-310 Preliminary Record in Brief Adjudicative Proceedings	36
19	WAC 308-124D-210 Expeditious performance	37
20	WAC 308-124B-207 Real estate firm identification	38
21	WAC 308-124I-030 Licensee statements and explanations	39
22	WAC 308-124A-707 Exam scheduling	40
23	WAC 308-124D-215 Management agreements and disclosures	41
24	WAC 308-124B-210 Advertising	43
25	WAC 308-124C-125 Designated broker responsibilities	44

Contents (cont.)

26	WAC 308-124A-710 Successful applicants must apply for a license	46
27	WAC 308-124E-115 Administration of funds held in trust—Property management	47
28	WAC 308-124-315 Conduct of Brief Adjudicative Proceedings	49
29	WAC 308-124I-040 Review of complaints of unprofessional conduct	50
30	WAC 308-124I-050 Audits	51
31	WAC 308-124D-220 Office requirement for brokers actively licensed in another jurisdiction	52
32	WAC 308-124C-130 Branch manager responsibilities	53
33	WAC 308-124A-713 Application for managing broker license examination—Other qualification or related experience	54
34	WAC 308-124I-060 Investigations	56
35	WAC 308-124D-225 Multiple business usage of office	57
36	WAC 308-124C-135 Managing broker responsibilities	58
37	WAC 308-124A-715 Unsuccessful managing broker applicants—Alternate qualifications	59
38	WAC 308-124C-137 Managing broker delegated responsibilities	60
39	WAC 308-124A-720 Application for real estate examination, licensed in another jurisdiction	61
40	WAC 308-124C-140 Broker responsibilities	62
41	WAC 308-124A-725 Application for license or endorsement	63
42	WAC 308-124C-145 Broker responsibilities (with less than two years experience)	64
43	WAC 308-124A-726 Reversion from managing broker to broker license	65
44	WAC 308-124A-727 Application as broker license for interim period	66
45	WAC 308-124A-730 Broker, managing brokers—Termination of services	67
46	WAC 308-124A-735 & 740 Firm licenses and renewal	68
47	WAC 308-124A-750 Application for managing broker license examination—Clock hour requirements	69
48	WAC 308-124A-755 Substitution of clock hours	70
49	WAC 308-124A-760 Grading of examinations	71
50	WAC 308-124A-765 Reexamination	72

Contents (cont.)

51	WAC 308-124A-770 Examination procedures	73
52	WAC 308-124A-775 Real estate fees	74
53	WAC 308-124A-780 Reinstatement of a canceled license for nonpayment of renewal fee	75
54	WAC 308-124A-785 & 788 Broker first active license renewal and activation	76
55	WAC 308-124A-800 Defining prescribed core curriculum	77
56	WAC 308-124A-802 Defining prescribed Washington real estate fair housing curriculum	78
57	WAC 308-124A-805 Address on designated broker's endorsement	79
58	WAC 308-124A-815 Prohibited firm and assumed names	80
59	WAC 308-124A-825 & 830 Change of and firm closing designated broker responsibility	81
60	Chapter 18.86 RCW Real Estate Brokerage Relationships (Agency Law)	82
61	WAC 308-124A-835 Courses completed in other jurisdictions	85
62	Supplement: State Disclosures	86
63	Supplement: Agency Law	88
64	Supplement: Transfer Taxes	90
65	Supplement: Landlord-Tenant	92
66	Supplement: Fair Housing	94
67	Supplement: Condominium/HOA	96
68	Supplement: Foreclosure	98
69	Supplement: Contracts and Closing	100
70	Supplement: State Property Law	102
71	Supplement: Property Tax	104
72	Supplement: Closing Practice	106

CHAPTER 1

WAC 308-124-300 Definitions

1.1 支店マネージャーの定義と承認

支店マネージャーは、管理ブローカー免許を保有し、指定ブローカーから支店事務所の単一の物理的位置を管理するための委任権限を与えられた自然人です。部門は支店マネージャーのための特定の承認を発行します。

- ✓ 支店マネージャーは管理ブローカー免許を保有する必要があります
- ✓ 支店を管理する権限は指定ブローカーによって委任されます
- ✓ 支店マネージャーは単一の物理的支店位置のみを管理します
- ✓ 部門は「支店マネージャー」承認を発行します

1.2 支店(Branch Office)の定義

支店とは、本社事務所とは異なる郵送先住所を持ち、不動産会社のUBI(統一事業識別子)番号を使用する不動産会社の独立した物理的事務所です。3つの条件がすべて満たされる必要があります。

- ✓ 不動産会社の独立した物理的事務所であること
- ✓ 本社事務所とは異なる郵送先住所を有すること
- ✓ 不動産会社のUBI(統一事業識別子)番号を使用すること
- ✓ 支店として適格となるにはすべての3つの基準を満たす必要があること

1.3 提携ライセンス保有者の定義

提携ライセンス保有者は、企業に雇用されており、ワシントン州改正法(RCW) 18.85章に指定された行為を実行する際に当該企業を代理することを許可されたブローカーまたは管理ブローカーとしてライセンスを持つ自然人です。

- ✓ 提携ライセンス保有者はブローカーまたは管理ブローカーでなければならない
- ✓ 企業に雇用されている必要がある
- ✓ RCW 18.85章に指定された行為において企業を代理することを許可されている

1.4 仲介サービス契約の定義

仲介サービス契約には、売買契約、賃借契約または賃貸契約、リスティング、オプション、代理契約、および資産管理契約が含まれますが、これに限定されません。これは完全ではないリストです。

- ✓ 売買契約、賃借/賃貸契約およびリスティングを含む
- ✓ オプション、代理契約および資産管理契約を含む
- ✓ リストは例示的であり、完全ではない（「含まれるが、これに限定されない」）

1.5 本章における用語の一般的意味

本章で使用される単語および用語は、第18.85 RCW章に基づく同じ意味を有するものとし、本章が明確に異なる意味を規定する場合またはその文脈が明確に異なる意味を示す場合を除きます。

- ✓ 用語は基本的に第18.85 RCW章における意味に従う
- ✓ 異なる意味は、本章が明確に規定するか、文脈上明確に要求される場合にのみ適用される

CHAPTER 2

WAC 308-124D-200 Checks—Payee requirements

2.1 取引小切手の受取人要件

不動産取引に関連して受け取るすべての小切手（誠実金、保証金または損害賠償金、賃料、リース支払い、顧客が所有する不動産または事業機会に対する契約金または抵当権の支払いを含む）は、ライセンス取得した不動産仲介業者の名義で作成される必要があります。唯一の例外は、当事者が書面で相互に合意して預金を売主または指定されたエスクロー代理人に支払うことにする場合であり、その場合、仲介業者はその書面合意書の写しを保管する必要があります。

- ✓ 誠実金、預金、賃料、リース、契約金または抵当権の支払いに関する小切手は、ライセンス取得した不動産仲介業者の名義で作成される必要があります。
- ✓ 当事者の書面による相互合意により、代わりに売主または指定されたエスクロー代理人への支払いを指示することができます。
- ✓ 仲介業者は書面合意書の写しを保管する必要があります。

CHAPTER 3

WAC 308-124B-200 Display of licenses

3.1 ライセンスの利用可能性と表示

不動産会社は、ライセンスに記載されたアドレスで個別ブローカーおよび管理ブローカーライセンスを保有する必要があり、すべての会社およびブランチオフィスライセンスを公開展示する必要があります。これにより、一般の人々と規制当局が営業地点でのライセンス状況を確認することができます。

- ✓ 不動産ブローカーおよび管理ブローカーのライセンスは、個別ライセンスに記載されたアドレスで利用可能である必要があります
- ✓ すべての会社およびブランチオフィスライセンスは、公衆に見える場所に表示される必要があります

CHAPTER 4

WAC 308-124I-010 Purpose

4.1 不動産仲介業務に対する長官の執行方法

不動産取引は消費者の生涯における最大の金融取引であることが多いため、長官は消費者保護のために不動産仲介業を規制しています。不動産ライセンスは州によって付与される特権であり、ライセンス要件を満たし、記録を保持し、監査および調査への協力を含むすべての法律を遵守することを条件としています。長官は2つの主要な執行方法を使用します。すなわち、監査と調査です。

- ✓ 不動産ライセンスは権利ではなく特権であり、要件を満たし、記録を保持し、すべての適用法を遵守する者に付与されます
- ✓ 監査/調査への協力はライセンス保有の条件です
- ✓ 2つの主要な執行方法は監査と調査です
- ✓ 仲介人が消費者のために不動産仲介取引文書を作成する場合の実務基準は、弁護士のそれです

CHAPTER 5

Chapter 18.85 RCW Real Estate Brokers and Managing Brokers (18.85.011–18.85.930)

5.1 RCW 18.85.011に基づく主要な定義

本章は中核的な役割を定義しています。「指定ブローカー」は、個人事業主を所有するか、事業体によって指定された支配的利益を持つ自然人であり、その管理ブローカーライセンスは「指定ブローカー」承認を保有しています。「管理ブローカー」は指定ブローカーの監督下で会社に代わって行動し、他のブローカーを監督することができます。「ライセンシー」は会社、管理ブローカー、またはブローカーライセンスを保有する誰もが該当します。「支配的利益」とは、会社の運営上または財務上の決定を支配する能力を意味します。

- ✓ 指定ブローカーは、個人事業主を所有するか、支配的利益を持ち、事業体によって指定された自然人でなければなりません
- ✓ 管理ブローカーは指定ブローカーの監督下で業務を行い、他のブローカー又は管理ブローカーを監督することができます
- ✓ 「ライセンシー」には不動産会社、管理ブローカー、及びブローカーが含まれます
- ✓ 「コミッション」はワシントン州不動産委員会を意味し、「部門」はライセンス部門を意味し、「局長」はライセンス部門の局長を意味します

5.2 不動産仲介サービスの定義

「不動産仲介サービス」は、補償と引き換えに直接または間接的に他者に提供されるサービス（またはライセンス保有者が自身のために提供するサービス）をカバーし、以下を含みます：不動産の仲介、売却、購入、交換、オプション取得、賃貸借または賃貸、そのような取引の交渉、仲介業務に従事していることの広告または表示、買い手、売り手、地主または賃借人への助言・相談、ブローカーの価格意見（BPO）の発行、取引資金の徴収・保管・支払い、および不動産管理サービス（マーケティング、賃貸借、賃貸、保守、またはその監督）の実行。

- ✓ ブローカーの価格意見（BPO）は、ライセンス保有者によって作成された不動産価値に関する口頭または書面での報告書であり、ワシントン改正法典（RCW）第18.140章に準拠しない限り、鑑定評価ではありません。
- ✓ 仲介サービスは、マーケティング、賃貸借、賃貸、および物理的・行政的・財務的保守を含む不動産管理を含みます。
- ✓ 補償、またはその約束・期待は、仲介サービスの定義を発動します。

5.3 非アクティブライセンスと独立契約者の定義

「非アクティブライセンス」とは、有効期限が切れていないが、会社に所属していないライセンスであり、保有者は不動産仲介サービスを行うことができません。「独立契約者関係」は、書面の契約によって仲介者を従業員とする条項がなく、かつ報酬の実質的にすべてが会社が提供する不動産仲介サービスに対するものである場合に存在します。この地位は、管理仲介者または会社の監督義務を免除するものではありません。

- ✓ 非アクティブライセンスは有効期限が切れていないが、会社に所属していない
- ✓ 独立契約者地位は会社/管理仲介者の監督義務を免除しない
- ✓ 独立契約者は従業員書面契約がなく、報酬の実質的にすべてが不動産サービスに対するものであることが必要

5.4 不動産会社の定義

「不動産会社」または「会社」とは、ワシントン州で不動産仲介サービスを行い、部門によって不動産会社として認可された個人事業主、パートナーシップ、LLP、法人、LLC、またはその他の法的に認識された事業体を意味します。

- ✓ 会社は仲介サービスを実施するために、部門から不動産会社として認可される必要があります
- ✓ 会社は個人事業主、パートナーシップ、LLP、法人、LLC、またはその他の法的事業体として組織することができます

5.5 不動産委員会の構成

不動産委員会は、委員長を務める局長と、局長に対する諮問的役割を果たす6名の委員で構成されています。知事は6名の委員を6年の任期で任命します。少なくとも2名の委員はカスケード山脈の西側から、少なくとも2名は東側からでなければなりません。委員は仲介業務で最低5年間の経験、または同様の調査業務で最低3年間の経験が必要です。委員会は年4回、または局長の召集により開催されます。

- ✓ 委員会は委員長である局長と、6年の任期で知事により任命された6名の諮問委員で構成されます
- ✓ 少なくとも2名の委員はカスケード山脈の西側から、少なくとも2名は東側からでなければなりません
- ✓ 委員は仲介業務で5年以上の経験、または関連する調査業務で3年以上の経験が必要です
- ✓ 委員会は年4回、または局長の召集により開催されます

5.6 不動産教育委員の権限と不動産教育

委員は委員会の助言/承認のもと、仲介業者、管理仲介業者、指定仲介業者および事業者を規制する規則を発行します。委員は免許法を執行し、免許を付与/拒否し、聴聞会を開催し、相互主義基準を設定し、犯罪経歴調査を要求できます（申請者負担）。広告基準を採択し、最低継続教育要件を含む不動産教育プログラムを運営します。委員は不動産教育機関/講師に対して、違反1件当たり1日最大1,000ドルの制裁を課すことで懲戒できます。

- ✓ 委員は、すべての申請者に対して犯罪経歴調査の提出を要求できます（申請者負担）
- ✓ 委員は、管轄外の申請者に対する相互主義/免許の基準を設定します。これには書面による認定契約が含まれます
- ✓ 不動産教育機関への罰金は、違反1件当たり1日1,000ドルを超えることはできず、各日は別個の違反です

5.7 支配的利益 - 所有権保険禁止行為

不動産免許者または不動産事業における支配的利益を持つ者は、自己に経済的利益がある所有権保険事業を誘引するためにキックバック/手数料を与えたり受け取ったりすることはできず、所有権保険会社が提供することが禁止されている価値のあるものを勧誘または受け入れることはできず、免許者が経済的利益を持つ所有権保険代理人から所有権保険を取得することをサービス提供の条件として消費者に要求することはできません。また、明記された条件を満たす適切な所有権保険の宣伝資料の配信を禁止することもできません。

- ✓ 免許者は、自己に経済的利益がある所有権保険事業に関連するキックバック/価値のあるものを与えたり受け取ったりすることはできません
- ✓ 免許者は、サービス提供の条件として、免許者が経済的利益を持つ所有権保険代理人を利用することを消費者に要求することはできません

5.8 ライセンス手数料および不動産委員会口座

本章の全ての手数料はRCW 43.24.086に基づき州務長官により設定され、州財務部に支払われ、不動産委員会口座に入金されます。罰金からの全ての金銭は不動産教育プログラム口座(RCW 18.85.321)に入金されます。

- ✓ ライセンス手数料は州務長官により設定され、不動産委員会口座に入金されます
- ✓ 罰金からの金銭は不動産教育プログラム口座に入金されます

5.9 部長/従業員の事業利益および政府職員ライセンシー

部署に勤務している間、不動産を規制する部長および従業員は、規制対象不動産事業の利益をすべて放棄しなければなりません。部長に雇用されているライセンシーは、雇用が終了するまでライセンスが非アクティブ状態に置かれます。本章に基づいてライセンスを受けた者がその政府に代わって取引を実行する町、都市、または郡に雇用されている場合、アクティブなライセンスを保持することができ、その指定/管理ブローカーはそれらの取引について責任を負いません。

- ✓ 部長に雇用されているライセンシーは、雇用が終了するまでライセンスが非アクティブ状態に置かれます。
- ✓ 都市/郡/町の職員ライセンシーがその政府雇用主に代わって取引を実行する場合、アクティブなライセンスを保持することができ、その監督/管理ブローカーはそれらの取引について責任を負いません。

5.10 事務所ライセンス要件

ライセンスを取得するには、事務所は事務所を代理する権限を有する管理ブローカーを「指定ブローカー」として指定し、所有者/支配権保有者の名前を提供し、支配権保有者がライセンス停止/取消の最終命令に該当しないことを確認し、既存のライセンスと同一または類似の名称、または非営利、研究、公的機関もしくはグループであることを暗示する名称を採用してはならない。申請には、事務所名、UBI番号、営業所所在地、連絡先、申請手数料およびその他の必要情報を含めなければならない。更新時には、更新手数料と支配権またはワシントン州務長官登録の変更事項の通知が必要である。

- ✓ 事務所は、事務所を代理する権限を有する管理ブローカーを「指定ブローカー」として指定しなければならない。
- ✓ 事務所は、既存のライセンスと同一または類似の名称、または非営利、研究、公的地位を暗示する名称を採用することはできない。
- ✓ 事務所は統一事業識別子(UBI)番号を提供し、更新時に支配権の変更事項を当局に通知しなければならない。

5.11 ブローカーライセンス要件と更新

ブローカーライセンスを取得するには、個人は18歳以上であり、高校卒業証書または同等の資格を保有し、承認された不動産教育90時間（公正住宅・消費者保護3時間を含む基礎および実務）を修了し、各コースは2年以内に修了され、コース試験に合格し、ブローカーライセンス試験に合格する必要があります。最初の更新は、不動産法（公正住宅・消費者保護3時間を含む）、上級実務、および継続教育を含む90時間のコースを要求します。ブローカーは一度に1つの企業にのみライセンスされ、指定ブローカーまたは管理ブローカーの監督下にあります。

- ✓ ブローカー申請者は最低18歳で、高校卒業証書/同等の資格を保有し、90時間の教育を修了し、試験に合格する必要があります。
- ✓ ライセンス前教育には、公正住宅と消費者保護に関する3時間を含める必要があります。
- ✓ ブローカーは一度に1つの企業にのみライセンスされ、指定ブローカーまたは管理ブローカーの監督下にあります。
- ✓ 最初の更新は、不動産法および上級実務を含む90時間のコースを要求します。

5.12 管理ブローカーのライセンス要件

管理ブローカー申請者は18歳以上である必要があり、高卒相当以上の学歴が必要です。過去5年以内にワシントン州または同等の管轄区域でフルタイムのブローカーとして3年以上のライセンス経験を有するか、または関連する実務経験によって適格とされる必要があります。仲介業管理、事業管理、高度な不動産法を含む90時間の教育を修了する必要があります(各コース最低30時間、3年以内に完了、試験合格)。また、管理ブローカー試験に合格する必要があります。管理ブローカーは、いかなる時でも1つの企業にのみライセンスを受けることができます。

- ✓ 管理ブローカーは過去5年以内に3年以上のフルタイムライセンスブローカー経験が必要です
- ✓ 管理ブローカー教育には仲介業管理、事業管理、高度な不動産法が含まれる必要があります
- ✓ 管理ブローカーは、いかなる時でも1つの企業にのみライセンスを受けることができます

5.13 指定ブローカー登録と認可

指定ブローカーは管理ブローカーライセンスを保持する必要があり、複数の会社の指定ブローカーとして行動することができます。部門は指定ブローカーを登録します。他の会社の認可を指定ブローカーとして受け入れる管理ブローカーは、自社の指定ブローカーとして登録される必要があります。登録された指定ブローカーは、サービスを提供する追加の会社について即座に部門に通知し、すべての会社をリストした印刷された認可を受け取る必要があります。

- ✓ 指定ブローカーは管理ブローカーライセンスを保持し、複数の会社の指定ブローカーとして機能することができます
- ✓ 指定ブローカーは、サービスを提供する追加の会社について即座に部門に通知し、印刷された認可を受け取る必要があります

5.14 州外ライセンス保有者 - 商業用不動産

同等のライセンスを保有する州外ライセンス保有者は、ディレクターの承認を受けた場合にのみ、商業用不動産に関連するライセンス行為を遂行することができ、以下の条件を満たす必要があります: 有効な管理中介人ライセンスを保有するワシントン州指定ブローカーと協力すること; 協力、監督、報酬およびワシントン州法の遵守をカバーする書面による合意書を締結すること; 現在の州外ライセンスの写しを提供すること; ワシントン州の管轄権に同意すること; 広告にワシントン州ブローカーの名前を含めること; 文書および記録をワシントン州の企業に3年間保管すること。商業用不動産にのみ適用されます。

- ✓ 州外ライセンス保有者は商業用不動産にのみ従事でき、書面による合意書に基づいてワシントン州指定ブローカーとの協力下においてのみ可能です
- ✓ 州外ライセンス保有者はワシントン州の管轄権に同意し、すべての広告にワシントン州ブローカーの名前を含める必要があります
- ✓ 関連する文書および記録は、ワシントン州の企業に3年間保管される必要があります

5.15 免許の除外事項

本章は、以下を含む特定の人物には適用されません:自分の口座で不動産を売買する者及びその従業員;委任状に基づいて無報酬で行動する弁護士代理人;法律を実践する弁護士;受託者、信託者、遺言執行者、管理者、後見人及び裁判所命令に基づいて行動する者;定義された活動に従事しない事務所職員(秘書、簿記係、会計士);収用権取得における特定の政府職員;自動保管施設事業者(保管スペースに関して);純粋な紹介提供者(報酬が免許所有者の報酬に左右されない);特定の不動産利益を宣伝しない公認会計士、エスクロー代理人及び投資顧問;共同利益コミュニティ管理者(助言的);及び特定の限定的不動産管理支援人。

- ✓ 自分の口座で不動産を売買する者は免許から除外されます
- ✓ 紹介提供者は交渉・書類に関与せず、かつ報酬が免許所有者または会社の報酬に左右されない場合にのみ除外されます
- ✓ 公認会計士、エスクロー代理人及び投資顧問は特定の不動産利益を宣伝しない場合にのみ除外されます
- ✓ 限定的不動産管理支援活動(リース配布、会社に支払可能な支払金回収、直接指示下での単位提示)は除外されます

5.16 申請、身元確認、および手数料

企業申請者は指定された様式で申請し、ブローカー/管理ブローカー申請者は試験料を支払い、試験に合格する必要があります。申請者は誠実性、正直性、良好な評判、および身元証明（指紋/身元確認を含む場合がある）の証拠を提供する必要があります。事業法人（一般パートナーシップを除く）は国務長官に登録し、役員リストを提供する必要があります。一般パートナーシップは署名されたパートナーシップ契約書およびパートナーリストを提供する必要があります。法人またはLLCでない申請者は、WSPおよびFBIを通じて指紋ベースの身元確認を完了する必要があります。局長は定期的な指紋/身元確認を確保する必要があります。

- ✓ 申請者は誠実性、正直性、良好な評判、および身元証明の証拠を提供する必要があります
- ✓ 非法人/非LLC申請者は、自己負担でWSPおよびFBIを通じて指紋ベースの身元確認を完了する必要があります
- ✓ 一般パートナーシップを除く事業法人は国務長官に登録する必要があります

5.17 試験内容および範囲

所長は見本問題リストを提供し、筆記試験により各申請者が以下を有することを確認します：読み書き・数学を含む英語知識；不動産譲渡および登記簿謄本の法的効力、金融契約、リース契約の理解；不動産投資、評価および鑑定の理解；不動産ブローカー代理人関係の理解；不動産慣行およびビジネス倫理の理解；およびワシントン州法第18.86、18.235、18.85章の理解。管理ブローカー試験はブローカー試験より厳格です。

- ✓ 試験は代理人関係、不動産譲渡、評価、倫理およびワシントン州法第18.86、18.235、18.85章を対象とします
- ✓ 管理ブローカー試験はブローカー試験より厳格です

5.18 ライセンスの有効期限、更新、および取消

ライセンスは発行日から2年で失効し、企業ライセンスは国務長官の登録/証明書の失効時に失効します。ライセンスは2年ごとに更新され、2年間の更新料が必要です。更新日までに更新要件を満たさない場合、ライセンスは失効します。遅延更新には罰金が必要であり、遅延更新の受け入れは延滞金の放棄ではありません。失効後1年以内に更新料が受け取られないライセンスは取消となり、再ライセンスには新しいライセンスが必要です。局長は、活動中のライセンス保有者に対して定期的な指紋/身元調査を確保する必要があります。

- ✓ ライセンスは発行日から2年で失効し、2年ごとに更新される必要があります
- ✓ 遅延更新には罰金が必要であり、遅延更新の受け入れは延滞金を放棄しません
- ✓ 失効後1年以内に更新料が受け取られないライセンスは取消となります

5.19 部下の行為に対する責任

本章の下でのブローカー、管理ブローカー、または支店マネージャーの行為に対する責任は、彼らが免許を受けている指定ブローカーにあります。さらに、支店マネージャーは支店オフィスで営業するブローカーおよび管理ブローカーに対しても責任を負います。

- ✓ 指定ブローカーは、企業に免許を受けているブローカー、管理ブローカー、および支店マネージャーの行為に対して責任を負います
- ✓ 支店マネージャーはまた、その支店オフィスで営業するブローカー/管理ブローカーに対しても責任を負います

5.20 更新のための継続教育

ブローカーおよび管理ブローカーは、2年ごとの更新のために、最低30時間の認可された教育を修了する必要があります。直前の2年間から最大15時間の超過教育時間を繰り越すことができます。継続教育に試験は必須ではありません。アクティブな更新の場合、30時間のうち3時間は公正住宅教育および不公正慣行の防止（RCW 49.60.222）に焦点を当てなければならず、事前ライセンス教育で公正住宅教育を修了しなかった申請者は、2022年6月1日以降の更新サイクルで6時間を修了する必要があります。

- ✓ 更新には2年ごとに最低30時間の認可された教育の修了が必須
- ✓ 直前の2年間から最大15時間の超過教育時間を繰り越し可能
- ✓ アクティブなライセンス更新では30時間中3時間を公正住宅教育に重点

5.21 ライセンス名と仮定名

どのライセンスも、指定された者以外の者が行為することを認めず、ライセンスに記載されている名前以外の名前で営業することを認めません。不動産仲介会社は1つ以上の仮定名を使用することができますが、各追加仮定名について使用前に別個のライセンスを取得する必要があります。すべての不動産仲介サービスは、会社名またはライセンスされた仮定名で実施する必要があります。

- ✓ 会社は、各仮定名を使用する前に別個のライセンスを取得する必要があります
- ✓ すべての不動産仲介サービスは、会社のライセンスされた名前または仮定名で実施する必要があります

5.22 事務所および記録保管要件

すべての認可を受けた不動産業者は、ワシントン州内でディレクターの代理人がアクセス可能な事務所または記録保管庫を維持し、本章で要求される完全な記録一式を維持および提出しなければならない。ディレクターは、代替記録および電子記録保管に関する規則を定めることができる。

- ✓ 不動産業者は、ワシントン州内でディレクターの代理人がアクセス可能な事務所または記録保管庫を維持しなければならない
- ✓ 不動産業者は、要求される完全な記録一式を維持および提出しなければならない

5.23 支店事務所

指定ブローカーは、手数料を支払うことで、会社と同じ名前で支店事務所を設立する権限を申請することができます。局長は支店ごとに複製ライセンスを発行し、目立つように表示します。各支店事務所には、指定ブローカーから認可された管理ブローカーである支店マネージャーが配置されなければなりません。販売活動が特定の細分化区画に限定される場合で、ライセンスを持つ事務所または支店が35マイル以内にある場合、支店事務所ライセンスは必要ありません。

- ✓ 各支店事務所には、指定ブローカーから認可された管理ブローカーである支店マネージャーが配置されなければなりません
- ✓ ライセンスを持つ事務所が35マイル以内にある場合、細分化区画に対して支店事務所ライセンスは必要ありません

5.24 営業所変更届

指定ブローカー、管理ブローカー、または会社は、営業所または記録保管場所の変更について、ディレクターに書面で通知する必要があります。元のライセンスを返納し手数料を支払うと、ディレクターは新しい場所用の新しいライセンスを発行します。

- ✓ 営業所または記録保管場所の変更について、ディレクターに書面で通知する必要があります
- ✓ 元のライセンスを返納し手数料を支払うと、新しいライセンスが発行されます

5.25 非アクティブライセンス

ライセンスが局長に提出されると「非アクティブ」になり、非アクティブライセンス所有者は仲介業務を行うことはできません。非アクティブライセンスはアクティブライセンスと同じ条件で更新されますが、継続教育(CE)要件を満たす必要はなく、更新しないと取消されます。非アクティブライセンスは申請と遵守により再アクティブ化できます。3年以上非アクティブだった場合、所有者は再アクティブ化前1年以内に30時間の不動産コース修了を証明する必要があります(州雇用の所有者は除外)。却下・停止・取消の規定が適用され、これらの手続きが開始されると、手続きが終了するまでライセンスは非アクティブのままです。

- ✓ 非アクティブライセンス所有者は不動産仲介業務の遂行が禁止されています
- ✓ 非アクティブライセンスは更新時に継続教育要件を満たす必要がありませんが、更新しないと取消されます
- ✓ 3年以上非アクティブだった後の再アクティブ化には、再アクティブ化前1年以内に30時間のコース修了が必要です

5.26 指定/管理ブローカーの権限および義務

指定または管理ブローカーは、第18.85章、第18.235章、およびRCW 18.86.030への準拠について、ブローカーを監督しなければなりません。リスティング、取引、および仲介サービス契約は会社の財産です。ブローカーは、資金および記録を適切に引き継がなければなりません（管理ブローカーへ、その後指定ブローカーへ）。指定ブローカーは、書面による合意により、顧客資金の安全な処理、信託口座、記録および監督を管理ブローカーに委任することができ、委任の記録を保持しなければなりません。指定ブローカー（または委任者）は、仲介契約を修正、拘束、または終了する権限を有し、新規/譲渡されたライセンス所有者を受け入れることができます。他のブローカーを監督するブローカーは、管理ブローカーである必要があります。ブローカーの最初の2年間、管理ブローカーは強化された監督を提供する必要があります。

- ✓ リスティング、取引、および仲介サービス契約は不動産会社の財産である
- ✓ 指定ブローカーは、書面による合意によってのみ信託口座および監督義務を管理ブローカーに委任することができ、委任の記録を保持しなければならない
- ✓ ブローカーのライセンス取得後の最初の2年間、管理ブローカーは強化された監督を提供しなければならない
- ✓ 他のブローカーを監督または統制するブローカーは、管理ブローカーとしてライセンスを取得する必要がある

5.27 信託口座とクライアント資金の管理

ブローカー/管理ブローカーは完全な取引コピーを自社に提出する必要があり、指定ブローカーは適切な記録（購入・売却契約書、誠実金領収書、項目別の領収書/払出書）を保持します。ライセンシーが管理する資金は信託資金です。信託口座はワシントン州の認可を受けた預金機関に開設され、ライセンシー自身の資金と物理的に分離されていなければなりません。購入・売却契約書が誠実金を指定された決済代理人または売主に指示する場合、信託口座は不要です。ブローカーは、契約書が延期振込を許可する場合を除き、受領後翌営業日までに資金を振込む必要があります。誠実金を保有する事業所はプール型の利息付き信託口座（不動産管理口座を除く）を維持する必要があり、利息は州財務長官に支払われ、住宅信託基金と不動産教育プログラム口座に充てられます。複数の当事者が資金を請求する場合、支払い予定通知の書面が全当事者に送付され、支払いは通知日から30日以内に実施される必要があります。

- ✓ クライアント/信託資金はライセンシー自身の資金と物理的に分離して保管する必要があります
- ✓ ブローカーは、契約書が延期振込を提供する場合を除き、受領後翌営業日までに資金を事業所の信託口座に振込む必要があります
- ✓ 誠実金のためのプール型利息付き信託口座（不動産管理口座を除く）が必要であり、利息は住宅信託基金と不動産教育口座に充てられます
- ✓ 複数の当事者が資金を請求する場合、全当事者への書面通知後30日以内に資金を支払う必要があります

5.28 署名された文書の交付

すべての宅地建物取引士は、購入・売却契約書、媒介契約書およびこれらに類する文書を、署名したすべての当事者に対して、署名後合理的な期間内に交付し、または交付させなければなりません。

- ✓ 署名された購入・売却契約書、媒介契約書およびこれに類する文書は、合理的な期間内にすべての署名当事者に交付されなければなりません。
- ✓ この義務はすべての不動産宅地建物取引士に適用されます。

5.29 会社との提携終了

ブローカーおよび管理ブローカー免許は常に会社によって保管され、会社を代理することを停止するとき、その免許は効力を失います。終了時に指定ブローカーに書面による通知を提供する必要があり、会社(指定ブローカーを通じて)は長官に通知する必要があります。要求後に長官への通知を迅速に行わないことは、会社および指定ブローカーに対する懲戒の理由となります。会社が違反を理由にライセンス所有者を終了させるときは、直ちに事実陳述書を長官に提出する必要があります。

- ✓ ブローカー/管理ブローカーが会社を代理することを停止するとき、その免許は効力を失います
- ✓ 要求後に長官への終了通知を迅速に行わない会社の失敗は、会社および指定ブローカーに対する懲戒の理由となります
- ✓ 違反による終了は、会社が直ちに事実陳述書を長官に提出することを要求します

5.30 手数料の共有

許可を受けた不動産仲介会社、仲介人または管理仲介人が、米国の州／領土または不動産規制制度のある外国の管轄区域で許可を受けていない者が実施した仲介サービスに対して手数料／報酬を支払うことは違法です。会社は、自社に許可されていない仲介人／管理仲介人に手数料を支払うことはできません。仲介人／管理仲介人は、会社の指定仲介人を通じて以外に自身の手数料を他者に支払うことはできません。例外として、許可を受けた製造住宅小売業者（ワシントン州改正法典46.70章）と土地と共に販売される個人用製造住宅の販売において手数料を共有することができます。

- ✓ 仲介サービスを実施する未許可者に手数料を支払うことはできません
- ✓ 仲介人／管理仲介人は、会社の指定仲介人を通じてのみ報酬を受け取ることができます
- ✓ 許可を受けた製造住宅小売業者と土地と共に販売される個人用製造住宅の販売において手数料を共有することができます

5.31 ライセンス必須 - 仲介手数料請求訴訟の前提条件

ライセンスを最初に取得し、当該章に準拠することなく、ブローカー、管理ブローカー、または不動産会社として行動することは違法です。取引の実行を提案する前、または報酬契約を取得する前に、原告が適切にライセンスを取得していたことを主張および証明することなく、不動産仲介サービスの報酬を徴収するための訴訟を提起することはできません。

- ✓ ライセンスなしにブローカー、管理ブローカー、または会社として行動することは違法です
- ✓ 不動産仲介手数料の徴収訴訟を提起するには、サービス提供前に適切にライセンスを取得していたことを証明する必要があります

5.32 扶養命令不遵守による免許一時停止

長官は、DSHS により扶養命令または面会命令を遵守していないと認定された仲介者または管理仲介者の免許を直ちに一時停止しなければなりません。DSHS から遵守を示す解除を受け取り、その他すべての再発行要件が満たされている場合、免許の再発行は自動的に行われます。

- ✓ 長官は、扶養命令/面会命令不遵守に関する DSHS 認定を受け取った場合、免許を直ちに一時停止しなければなりません
- ✓ 遵守を示す DSHS 解除を受け取り、他の要件が満たされている場合、免許の再発行は自動的に行われます

5.33 懲戒処分 - 根拠

RCW 18.235.130の非倫理的行為に加えて、責任者は以下を含む根拠に基づいて懲戒処分を行うことができます(RCW 18.235.110に基づく制裁/罰金): 本章または関連章の違反; ライセンス所有者が虚偽であることを知っていたか知るべきだった虚偽の陳述または約束の作成・配布; 詐欺、虚偽表示、隠蔽、陰謀または共謀行為; 無免許者の雇用; 信託金/財産の横領(要求後30日以内に返却できないことは証拠); 要求時に情報/記録の開示に失敗; 会社名を明確で目立つ方式で含まない広告; 非現金手付金の受け入れ(開示なし); 2つ以上の当事者からの完全な書面開示なしの補償請求; 未開示のキックバック/リベート; 事前決定値に依存する鑑定; 利益相反を有する財産に関する報告書の発行(開示なし); 採用または仲介活動における差別; 3年間のエスクロー/信託記録の維持に失敗; 3年間の会社記録保存に失敗; 契約書コピー提供に失敗; 会社を通じた場合を除く補償の受け入れ; キックバックのための取引指示(開示なし); ライセンス所有者の身分を開示しない不動産の売買/賃貸; 監督に失敗; 信義誠実の違反/不誠実/無能力; ライセンスなしで自動車販売者として行為; 移動式/製造住宅の所有権移転に失敗。

- ✓ 要求後30日以内に信託金/財産を返却しなかったことは横領の証拠です
- ✓ 2つ以上の当事者からの補償請求または受け入れには、すべての当事者への完全な書面開示が必要です
- ✓ 広告には会社名/想定名を明確で目立つ方式で含める必要があります
- ✓ 仲介活動における差別、監督失敗、および未開示のキックバックはすべて懲戒の根拠です

5.34 記録保管 - 3年要件

2つの懲罰的根拠により、3年間の記録保管が確立されます。預託/受託口座に預託された資金を3年間保管しないこと（資金の支払先および その他の必要な情報を示す）、および会社とその指定ブローカーが会社に提出された後の実不動産取引に関する記録を3年間保存しないことです。

- ✓ エスクロー/信託口座記録は、資金の支払先を示して3年間保管しなければなりません
- ✓ 会社とその指定ブローカーは、会社に提出された後3年間、取引記録を保存しなければなりません

5.35 ライセンシーとしての売買・賃貸借 - 開示

不動産ライセンシーが直接または第三者を通じて不動産の権益を売買、販売、または賃貸借する場合、不動産ライセンシーであることを書面で開示する必要があります。個人所有の不動産を広告する際、ブローカー・企業は不動産ライセンスを保有していることを開示する必要があります。

- ✓ ライセンシーが不動産を売買、販売、または賃貸借する場合、不動産ライセンシーであることを書面で開示する必要があります。
- ✓ 個人所有の不動産を広告する場合、ライセンシーは不動産ライセンスを保有していることを開示する必要があります。

5.36 懲戒聴聞会、命令および控訴

局長は懲戒職務を補助者に委譲することができます。聴聞官は記録を保持し、疑惑が証拠の優位により立証されない場合、事件は却下されます。優位により立証された場合、局長はRCW 18.85.041に基づく制裁を課すことができ、影響を受ける当事者に郵送される命令を発令します。上級裁判所に控訴するには、控訴人は局長の決定から30日以内に1,000ドルの現金供託金を提出する必要があり、通知から15日以内に認証された記録の費用を支払う必要があります。そうしない場合、控訴は却下されます。

- ✓ 上級裁判所への控訴は、局長の決定から30日以内に提出された1,000ドルの現金供託金を要求します
- ✓ 通知から15日以内に記録費用を支払わない場合、控訴は却下されます

5.37 違反行為の罰則と執行

ライセンスなしでブローカー、管理ブローカー、または企業として行動する、またはこの章の規定に違反するすべての人物は、重大犯罪に該当します。事業および専門職の統一規制法（ワシントン改正法第18.235章）は、無免許実務、ライセンスの発行/拒否および懲戒を規定しています。局長は、規定に違反して運営されているオフィスに対して差止仮処分を求め、管財人選任の請願を行うことができます。軍事訓練/経験は、局長がそれが実質的に同等でないと判断しない限り、訓練/経験要件を満たすことができます。

- ✓ ライセンスなしで行動する、またはこの章に違反することは重大犯罪です
- ✓ ワシントン改正法第18.235章は、無免許実務、ライセンスの発行/拒否および懲戒を規定しています
- ✓ 軍事訓練/経験は、実質的に同等でないと判断されない限り、訓練/経験要件を満たすことができます

CHAPTER 6

WAC 308-124C-105 Required records

6.1 指定ブローカー信託口座記録

指定ブローカーは、会社に代わって特定の信託口座記録を保持する必要があります。これらの記録は、会社の信託口座を通じて流れるすべての資金を文書化し、すべての取引および不動産管理口座の追跡を可能にするために、完全かつ整理されていなければなりません。

- ✓ すべての領収金を記録する複写領収書帳またはキャッシュレシートジャーナルを保持する必要があります
- ✓ 連続番号が付けられた重複のない小切手を、小切手登録簿、現金支出ジャーナルまたは小切手控えとともに保持する必要があります
- ✓ 検証済みの複写銀行入金票または毎日検証された銀行入金を保持する必要があります
- ✓ 各取引または不動産管理/契約/モーゲージ回収口座について、受け取ったおよび支出したすべての金銭を要約するクライアント会計元帳を保持する必要があります
- ✓ 各テナント（保証金を含む）、リース人、買主またはモーゲージ債務者ごとに個別の元帳シートを保持する必要があります
- ✓ すべての信託銀行口座について、調整済み銀行残高報告書および取消小切手を保持する必要があります

6.2 その他の必須会社記録

信託口座記録に加えて、指定ブローカーは取引ログ、契約書の写し、および完全な取引フォルダを含む取引関連記録を保持する必要があります。すべての必須記録は、単一のライセンス取得場所で保管する必要があります。

- ✓ 提携ライセンス保有者によって提出された仲介サービスに関するすべての契約または合意の正確で最新のログを保持する必要があります
- ✓ 各参加会社のファイルに、取引または仲介サービス契約の判読可能なコピーを保管する必要があります
- ✓ 各取引について、すべての合意、領収書、契約、文書、リース、決済報告書、ブローカー価格意見、紹介契約、および重要な通信を含む取引フォルダを保持する必要があります
- ✓ すべての必須記録は、会社がライセンスを取得している1つの場所で保持する必要があり、それはメインオフィスまたは任意の支店である可能性があります

CHAPTER 7

WAC 308-124A-700 Application for a license—Fingerprinting

7.1 指紋身元確認チェック要件

最初のブローカー免許を申請する者および代替資格を使用して最初の管理ブローカー免許を申請する者は、部門の認可ベンダーによる指紋身元確認チェックを受けなければなりません。身元確認チェックは6年ごとのアクティブな更新時に必須ですが、過去6年以内にチェックが完了している場合、ライセンスを有効化するために新たなチェックは必要ありません。必須の身元確認チェックなしに提出された申請書は不完全です。

- ✓ 最初のブローカー免許申請者および代替資格の管理ブローカー申請者は、認可されたベンダーによる指紋身元確認チェックを完了する必要があります
- ✓ 指紋身元確認チェックは6年ごとのアクティブな更新時に必須です
- ✓ 過去6年以内に身元確認チェックが完了している場合、ライセンス有効化のために新たなチェックは必要ありません
- ✓ 必須の指紋身元確認チェックなしに提出された申請書は不完全と見なされます

7.2 却下された指紋—21日ルール

指紋が却下された場合、ライセンス保有者または申請者は21暦日以内にベンダーの再提出手続きに従う必要があります。これに従わない場合、手続きが完了するまで不動産ライセンスが停止され、ライセンス保有者/申請者は追加料金の責任を負います。

- ✓ 却下された指紋は21暦日以内にベンダー手続きに従って再提出する必要がある
- ✓ 21日以内に手続きに従わない場合、準拠するまでライセンスが停止される
- ✓ ライセンス保有者または申請者は発生するすべての追加料金の責任を負う

CHAPTER 8

WAC 308-124E-100 Delivery of client funds and negotiable instruments

8.1 依頼人資金の適切な配達

仲介人および管理仲介人は、すべての資金、金銭、有価証券またはその他の価値のある物品を、設定された時間制限内に適切な管理仲介人、支店長、または指定された仲介人に実際に配達する必要があります。配達は、依頼人の署名後2営業日以内に行われなければならず、契約条件がより迅速な配達を要求する場合はより早く行われなければなりません。営業日は、RCW 1.16.050で定義されている土曜日、日曜日、および法定休日を除外します。

- ✓ 資金は依頼人/顧客の署名後2営業日以内に配達される必要があります
- ✓ 契約条件がより迅速な配達を必要とする場合、より早く配達される必要があります
- ✓ RCW 1.16.050に従い、営業日には土曜日、日曜日、または法定休日は含まれません
- ✓ 2つの期間のうち短い方が配達期限を管理します

CHAPTER 9

WAC 308-124D-205 Negotiating agreements and closing

9.1 クロージング ステートメントの配付と保管

不動産ライセンシーは、売主と購入者の間の契約交渉を担当する責任があります。クロージング時に、ライセンシーは、仲介サービスが提供されるあらゆる不動産またはビジネス機会取引において、各購入者および各売主に対して、完全かつ詳細なクロージング ステートメントを提供(または提供させ)なければなりません。資金がライセンシーによって処理されず、クロージングが他の場所で発生する場合でも、会社はすべての購入者および売主のクロージング ステートメントのコピーを保管する必要があります。

- ✓ 完全かつ詳細なクロージング ステートメントは、取引のクロージング時に各購入者および各売主に提供されなければなりません
- ✓ クロージングが他の場所で行われ、資金がライセンシーによって処理されない場合でも、会社はすべてのクロージング ステートメントのコピーを保管する必要があります
- ✓ ステートメントは、ライセンシーが仲介サービスを提供するあらゆる取引で必須です

9.2 売却代金純額と資金の管理

ライセンス保有者が終了したすべての不動産取引の売却代金純額は、書面契約に別段の定めがない限り、売主に直接支払わなければなりません。複数のライセンス保有者が関与し、購入者が終了前に資金を預金する場合、資金を最初に受け取った会社が管理の責任を負い、すべての当事者が署名した書面指示に従って資金が配分または引き渡されるまで、責任を有します。

- ✓ 売却代金純額は、書面契約に別段の定めがない限り、売主に直接支払わなければなりません
- ✓ 購入者資金を最初に受け取った会社が、配分されるまで管理の責任と説明責任を負います
- ✓ 資金は、取引のすべての当事者が署名した書面指示に従ってのみ配分されます

9.3 決算報告書の必須内容

不動産またはビジネス機会取引において会社が参加するすべての取引の決算報告書は、決算日、総購入価格、および受け取った、または支払った調整、金銭、または価値のあるもののすべての内訳を表示する必要があります。各項目が誰に貸記されたか、または誰に借記されたかを明示する必要があります。調整の日付と、支払われた、作成された、または引き受けられたすべての約束手形の債権者、作成者、および譲受人の名前を表示する必要があります。

- ✓ 決算報告書は決算日と総購入価格を表示する必要がある
- ✓ 貸借対照表の帰属とともに、すべての調整、金銭、または価値のあるものを項目化する必要がある
- ✓ 調整の日付と、支払われた、作成された、または引き受けられたすべての約束手形の債権者、作成者、および譲受人の名前を表示する必要がある

9.4 誠意金の状態と領収書

すべてのライセンス保有者は、仲介サービスを提供した相手方に誠意金の預託状態を知らせる必要があります。ライセンス保有者はまた、領収書の写しを本人および参加会社に保管および提供する必要があります。

- ✓ ライセンス保有者はクライアントに誠意金の預託状態を知らせなければなりません
- ✓ ライセンス保有者は領収書の写しを本人および参加会社に保管および提供しなければなりません

CHAPTER 10

WAC 308-124B-205 Change of office location

10.1 事務所所在地変更の報告

不動産会社が事務所所在地を変更する場合、指定ブローカー（designated broker）は不動産プログラムに速やかに通知する必要があります。これは、記入済みの住所変更申請書の提出、すべての免許証の返却、記入済みの移転申請書の提出、および必要な期間内の正しい手数料の支払いにより行われます。

- ✓ 指定ブローカーは10日以内に変更を提出する必要があります
- ✓ 記入済みの住所変更申請書、すべての免許証の返却、記入済みの移転申請書、および正しい手数料の支払いを提出する必要があります

CHAPTER 11

WAC 308-124I-020 Recordkeeping

11.1 記録の保存および利用可能性の要件

ライセンス所有者は、規制目的で不動産仲介活動の記録を作成し、維持する必要があります。記録は、関連サービスまたは取引の終了から3年間保管し、所長に提供可能にしておく必要があります。ライセンス所有者は、法令または規則により維持することが要求される記録に関して、プライバシー上の利益を有しません。

- ✓ 記録は、関連サービスまたは取引の終了から3年間、維持され、所長に提供可能にしておく必要があります
- ✓ ライセンス所有者は、法令または規則により保管することが要求される記録に関して、プライバシー上の利益を有しません
- ✓ ライセンス所有者は、仲介業務の記録を作成し、維持する必要があります

CHAPTER 12

WAC 308-124C-110 Accuracy and accessibility of records

12.1 記録の正確性、位置および保管

すべての必要な不動産記録は正確で、現在のものであり、ライセンスを受けたオフィスに保管する必要があります。記録は最小期間保管され、検査のために利用可能である必要があります。一定の条件下では、終了した取引をワシントンの中央施設に移動することができます。

- ✓ すべての必要な記録は正確で、掲示され、最新の状態に保たれなければなりません
- ✓ 記録は、企業が不動産オフィスを維持することを許可されているアドレスに保管する必要があります
- ✓ 最低1年以上終了した取引は、ワシントンに位置する1つの中央施設で維持することができます
- ✓ 遠隔地に保管されているすべての取引のリストは、企業のライセンスを受けたオフィスで維持され、部門の要求に応じてすぐに取得可能である必要があります
- ✓ すべての記録は最低3年間保管され、局長による検査のために利用可能である必要があります

12.2 電子記録および代替記録保管

すべての文書が当該宅建業者のライセンス取得事務所で直ちに検索、閲覧および印刷できる場合に限り、記録は電子的またはリモートデバイスに保管することができます。指定仲介者は、機能している機器と索引付き保管システムを維持しなければなりません。

- ✓ 記録は、すべての文書の検索が直ちに可能な場合にのみ、電子的またはリモートデバイスに保管することができます
- ✓ 検索は当該宅建業者のライセンス取得事務所から可能であり、すべての文書の閲覧および印刷を許可する必要があります
- ✓ 保管された文書には、媒介契約書、価格引き下げ/ステータス変更、申し込みおよび再交渉、電子通信、交渉、信託口座記録および最終処分が含まれます
- ✓ 指定仲介者は機器を良好な状態に保ち、直ちに検索できるよう文書保管を索引付けする必要があります

CHAPTER 13

WAC 308-124E-105 Administration of funds held in trust—General procedures

13.1 顧客資金の信託保有義務

不動産仲介業者が不動産/事業機会取引、資産管理契約、契約/モーゲージ徴収契約、または前払い手数料に関連して本人または当事者から資金を受け取った場合、その資金を信託口座に保有する必要があり、仲介業者、管理仲介業者、会社、または権限のない者の利益のために使用することはできません。指定仲介業者は、提携ライセンス保有者が顧客資金を保護することを確保する責任があります。資金は、ワシントン州でサービスを受け入れることができる連邦保険(FDICまたはNCUA)を受けている銀行、貯蓄組合、または信用組合に預託される必要があります。

- ✓ 信託資金は、仲介業者、会社、または権限のない者の利益のために使用することはできません
- ✓ 指定仲介業者は、提携ライセンス保有者が顧客資金を保護することを確保する責任があります
- ✓ 資金は、ワシントン州でサービスを受け入れることができるFDICまたはNCUA保険機関に預託される必要があります
- ✓ 指定仲介業者は、預託、保有、支払い、領収書発行、記載、記録、会計、通知および照合を責任を負います

13.2 信託資金の預金タイミング

不動産/事業機会の売却、賃貸、リース、選択権、契約/モーゲージ回収または前払い手数料に関連して受け取った全ての資金は、例外を除き、受領後の翌営業日までに会社の不動産信託銀行口座に預金される必要があります。現金は翌営業日までに預金される必要があります。誠実金として受け取った小切手は、誠実金契約書に小切手を指定された期間保有するか、または特定の事象が発生するまで保有することが明記されている場合、保有することができます。土曜日、日曜日および法定休日は営業日ではありません。

- ✓ 信託資金は受領後の翌営業日までに預金される必要があります
- ✓ 現金は翌営業日までに預金される必要があります
- ✓ 誠実金小切手は契約書に指定された期間または特定の事象が発生するまで保有することが明記されている場合、保有することができます
- ✓ 土曜日、日曜日および法定休日(RCW 1.16.050)は営業日ではありません

13.3 調整と月次試算表

調整されたトラストバンク口座残高は、常に顧客への未払いトラスト負債と「オープンアカウント」元帳資金の合計と等しくなければなりません。指定ブローカーは、クライアントの元帳の月次試算表を作成し、トラストバンク明細書とチェックレジスタ/銀行管理口座の両方と照合する必要があります。チェックブック残高、銀行調整、およびクライアント元帳は常に一致していなければなりません。試算表には、すべてのクライアント元帳が所有者名/管理番号、最後の取引の日付、および元帳残高と共に記載されます。

- ✓ 調整されたトラスト口座残高は常に未払いクライアント負債とオープンアカウント元帳の合計と等しくなければなりません
- ✓ 指定ブローカーは、元帳、銀行明細書、およびチェックレジスタを調整する月次試算表を作成する必要があります
- ✓ チェックブック残高、銀行調整、およびクライアント元帳は常に一致していなければなりません

13.4 禁止されている預金および引き出し

ブローカーまたは会社に属する資金は、口座を開設または維持するための最小限の金額を除き、信託口座に預金することはできず、クライアントの取引と無関係な資金を預金することはできません。特定の取引と無関係な項目、その取引に保有されている金額を超える金額、会社に属する免許保有者への手数料、会社の営業経費、または銀行手数料（限定的な例外を除く）については、引き出しは行えません。手数料と営業経費は、会社の通常の事業銀行口座から支払う必要があります。銀行手数料は会社のオーバーヘッドであり、事業口座から請求される必要があります。

- ✓ 口座の開設・維持のための最小限の会社資金のみを預金できる
- ✓ 特定の取引と無関係な項目への信託引き出しは禁止
- ✓ 取引のために保有されている実際の金額を超える引き出しは禁止
- ✓ 会社に属する免許保有者への手数料および会社の営業経費は、信託口座ではなく通常の事業口座から支払う必要がある
- ✓ 銀行手数料は会社のオーバーヘッドであり、一般的に信託口座から支払うことはできない

13.5 信託口座の指定と利息

銀行口座は、ライセンスを受けた会社名または営業名で信託口座として指定される必要があります。顧客の口座に記入された利息は、顧客台帳の債務として記録される必要があります。書面による合意により会社に割り当てられた利息は信託口座に留めることはできず、指定ブローカーは金融機関に対してそれを会社の一般口座に振り込むよう手配する必要があります。

- ✓ 銀行口座はライセンスを受けた会社名または営業名で信託口座として指定される必要があります
- ✓ 顧客に記入された利息は顧客台帳の債務として記録される必要があります
- ✓ 書面による合意により会社に割り当てられた利息は信託口座に保管することはできません

13.6 記録保管と顧客台帳

指定ブローカーは、受領および支払ったすべての資金の監査証跡を提供する記録システムを維持する必要があります。すべての資金は各個別顧客に対して識別されなければなりません。各顧客について、すべての入金および出金を示す個別顧客台帳を作成する必要があります。貸方項目には、日付、金額、および対象項目（例：誠実金預金、頭金、賃料、損害賠償金、利息、前払い手数料）を表示する必要があります。借方項目には、小切手日付、小切手番号、金額、支払人、および対象項目を表示する必要があります。口座を開設するか、口座が閉鎖されるのを防ぐために使用される会社資金に対して「開設口座」台帳が必要です。

- ✓ 記録は監査証跡を提供する必要があり、すべての資金は各個別顧客に対して識別されなければならない
- ✓ 各顧客について個別顧客台帳を作成し、維持する必要がある
- ✓ 貸方項目には入金日、金額、および対象項目を表示する必要がある
- ✓ 借方項目には小切手日付、小切手番号、金額、支払人、および対象項目を表示する必要がある
- ✓ 口座を開設するか、口座が閉鎖されるのを防ぐために使用される最小限の会社資金に対して「開設口座」台帳が必要である

13.7 支出要件と電信送金

信託資金のすべての支出は、信託銀行口座から振り出された小切手または電子振替によって行われ、特定の取引または契約で識別される必要があります。小切手番号、金額、日付、支払人、対象項目、および差し引かれる特定の依頼者の台帳を表示する必要があり、小切手番号は重複してはいけません。電信送金領収書に基づく支出は、入金が確認されるまで行うことはできません。電信送金支出については、後続の現物借方メモを提供する必要があり、受取企業/口座を識別する署名された依頼者指示は取引ファイルに保持される必要があります。

- ✓ すべての支出は、信託口座から振り出された小切手または電子振替によって行われ、特定の取引で識別される必要がある
- ✓ 単一の信託口座上の小切手番号は重複してはいけない
- ✓ 電信送金領収書に基づく支出は、入金が確認されるまで行うことはできない
- ✓ 電信送金支出については、後続の現物借方メモが必要である
- ✓ 受取企業および口座を識別する署名された依頼者電信指示は取引ファイルに保持される必要がある

13.8 他社への手数料

他社に支払うべき手数料は不動産信託銀行口座から支払うことができ、資金受領後直ちに支払う必要があります。他社と共有する手数料は、受領した総手数料の減少として扱われます。

- ✓ 他社に支払うべき手数料は信託口座から支払うことができ、直ちに支払う必要があります
- ✓ 他社と共有する手数料は受領した総手数料の減少です

13.9 無効化された小切手とコンピュータ化システム

信託口座で振り出された無効化された小切手は、永久に改ざんされて保管される必要があります。これらの規則は、手動会計システムとコンピュータ化会計システムの両方に適用されます。コンピュータ化システムは、すべてのデータファイルをバックアップし、即座に検索または部門からの要求により印刷可能な帳簿・仕訳帳・照合・試算表を維持しなければならず、指定された仲介業者は記録の変更を支持するために日付入りの原本書類・索引ファイルを保管する必要があります。

- ✓ 無効化された信託口座の小切手は永久に改ざんされ保管されること
- ✓ 信託口座の規則は手動およびコンピュータ化システムの両方に適用されること
- ✓ コンピュータ化システムはすべてのデータをバックアップし、部門の要求時に即座に検索を許可する必要があること

CHAPTER 14

WAC 308-124-305 Application of Brief Adjudicative Proceedings

14.1 簡易的裁定手続の採択

局長は、簡易的裁定手続を管理するためにRCW 34.05.482から34.05.494を採択します。これらの手続は、WAC 308-09-525に定められた事項のカテゴリに基づいて、請求により及び/または局長の裁量によりRCW 34.05.482に従って実施されます。

- ✓ 簡易的裁定手続はRCW 34.05.482から34.05.494の規定に適用されます
- ✓ 請求により、または局長の裁量により実施することができます
- ✓ 適用可能な事項のカテゴリはWAC 308-09-525に定められています

CHAPTER 15

WAC 308-124A-705 Application examination process

15.1 ライセンス試験のスケジューリング

ブローカーまたは管理ブローカー試験を受験したい者は、希望する試験日の少なくとも1営業日前に試験サービスに連絡してスケジューリングと支払いを行い、要件が満たされたことを示す書面通知を受け取った後にのみ受験できます。別の管轄区域でクロックアワーを取得した受験者は、WAC 308-124A-755に基づく代替として、先に教育証明書を提出する必要があります。

- ✓ 受験者は、希望する試験日の少なくとも1営業日前に試験サービスに連絡してスケジューリングと支払いを行う必要がある
- ✓ 試験のスケジューリングは、要件が満たされたことを示す書面通知を受け取った後にのみ許可される
- ✓ 管轄区域外のクロックアワーは、WAC 308-124A-755に基づく代替として教育証明書の提出が必要である

CHAPTER 16

WAC 308-124C-115 Suit or complaint notification

16.1 法的措置の通知義務

すべてのライセンシーは、自身に関連する特定の刑事、民事、および専門職ライセンス措置について、定められた期間内に不動産プログラムに通知する必要があります。これは控訴の有無にかかわらず適用されます。

- ✓ 通知は送達または認識から20日以内に行われる必要があります
- ✓ ライセンシーを被告人として名記する刑事告発状、情報、起訴状、または有罪判決(有罪認否または異議なし抗弁を含む)のすべてを報告する必要があります
- ✓ 控訴の有無にかかわらず、不動産または業務関連活動に関する民事裁判所命令、評決、または判決がライセンシーに対して下された場合を報告する必要があります
- ✓ 政府機関による罰金、停止、取消、または拒否を受けた専門職ライセンス、認定資格、または許可のすべてを報告する必要があります

CHAPTER 17

WAC 308-124E-110 Administration of funds held in trust—Real estate and business opportunity transactions

17.1 利息付きトラスト口座と住宅トラスト基金

信託銀行口座、預金票、小切手、および署名カードは、会社/仮定の名義の信託口座として指定される必要があります。不動産販売または事業機会取引のための信託口座は、RCW 18.85.285に従って利息付き要求払い定期預金口座である必要があります。会社は、$10,000以下の預金に対して合理的な銀行手数料（小切手印刷/簿記手数料を除く）後の利息を部門に支払うプール型利息付き住宅信託基金口座を維持する必要があります。$10,000を超える預金の場合、ライセンシーは預金者が別個の利息付き口座（利息は当事者へ）またはプール型口座（当事者が書面で合意した場合）のいずれかを選択できることを書面で開示する必要があります。

- ✓ 不動産販売/事業機会信託口座は利息付き要求払い定期預金口座である必要がある
- ✓ $10,000以下の信託基金はプール型利息付き住宅信託基金口座に預け入れられ、利息は部門に支払われる
- ✓ $10,000を超える預金の場合、ライセンシーは別個の口座（利息は当事者へ）またはプール型口座（当事者が書面で合意した場合）のいずれかの選択肢を書面で開示する必要がある

17.2 クロージング後の手数料支払い

不動産または事業機会取引の最終クロージング後に得られた各手数料について、信託銀行口座から許可された企業名で支払うために別途小切手を振り出す必要があります。各手数料小切手は、それが適用される取引を明確に特定する必要があります。

- ✓ 得られた各手数料について、企業名で支払うために別途小切手を振り出す必要があります
- ✓ 手数料は取引の最終クロージング後にのみ引き出すことができます
- ✓ 各手数料小切手は、それが適用される取引を明確に特定する必要があります

17.3 決済前の資金放出には書面での承認が必要

決済前または売買契約書の条件が発生する前に、信託口座から理由を問わず、いかなる者に対してもいかなる金銭も放出することはできません。購入者と売却者の両者の書面による承認がある場合を除きます。例外: 決済前に契約が独自の条件により終了する場合、資金は書面の承認なく契約が定める通りに放出されます。また、小切手の現金化を可能にするため、決済合理的に前に指定されたエスクロー代理人に資金を放出することができます。

- ✓ 決済前に購入者と売却者の両者の書面による承認なしに放出することは不可
- ✓ 例外: 決済前に契約が独自の条件により終了する場合、書面の承認なく契約が定める通りに資金を放出
- ✓ 例外: 小切手の現金化を可能にするため、決済合理的に前に指定されたエスクロー代理人に資金を放出することが可能

17.4 銀行手数料が利息収入を超える場合

銀行手数料/料金が利息収入を超え、信託口座の負債がその残高を下回る場合、指定ブローカーは通知を受けた後1営業日以内に会社/非信託資金を預金して、口座の残高を調整する必要があります。個別口座($10,000超)の場合、ブローカーは書面による認可がある場合、預金者からの返金を受けることができます。プール型住宅信託基金口座の場合、指定ブローカーは超過手数料を事業費用として負担しなければなりません。

- ✓ 手数料が利息を超え、不足が生じた場合、指定ブローカーは通知を受けた後1営業日以内に資金を預金する必要がある
- ✓ 個別口座の場合、ブローカーは書面による認可がある場合にのみ、預金者からの返金を受けることができる
- ✓ プール型住宅信託基金口座の場合、ブローカーは超過手数料を事業費用として負担する

17.5 他の当事者が保有する誠実金

取引において誠実金の預金/約束手形/証書を会社以外の当事者が保有することが規定されている場合、ライセンス保持者は誠実金を購入・販売契約書に指定された当事者に交付し、日付入りの領収書を取得し、その領収書を指定された/管理する仲介人に交付しなければなりません。日付入りの領収書は、すべての参加企業の取引ファイルに保管および保持される必要があります。指定された仲介人は資金交付に関する最終的な責任を負います。

- ✓ ライセンス保持者は誠実金を購入・販売契約書に指定された当事者に交付しなければなりません
- ✓ ライセンス保持者は日付入りの領収書を取得し、指定された/責任を持つ管理仲介人に交付しなければなりません
- ✓ 日付入りの領収書はすべての参加企業の取引ファイルに保持されなければなりません
- ✓ 指定された仲介人は資金交付に関する最終的な責任を負います

CHAPTER 18

WAC 308-124-310 Preliminary Record in Brief Adjudicative Proceedings

18.1 ライセンス/営業停止命令事項に関する予備記録

新規または更新ライセンスの申請、教育コース/カリキュラムの承認、または営業停止命令の発行の場合、予備記録は申請書(または営業停止命令)および関連文書、プログラムが否認を提案または命令を発行する際に依拠したすべての文書、ならびに申請者/被告訴者とプログラム間の当該事項に関するすべての通信で構成されます。

- ✓ 記録には申請書または営業停止命令および関連文書が含まれます
- ✓ 記録にはプログラムが否認または命令発行のために依拠したすべての文書が含まれます
- ✓ 記録には申請者/被告訴者とプログラム間のすべての通信が含まれます

18.2 適否判定のための予備記録

以前に発行された最終命令または契約の適否判定のため、予備記録は、以前の最終命令/契約、ライセンス保持者により提出された、またはその指示に基づいて提出されたすべての報告書または文書、適否に関するすべての対応、および不適切であることを示すすべての文書から構成されます。

- ✓ 記録には、以前に発行された最終命令または契約が含まれます
- ✓ 記録には、条件の履行に向けて提出された報告書/文書が含まれます
- ✓ 記録には、適否に関する対応および不遵守を示す文書が含まれます

18.3 その他の懲戒問題に関する予備的記録

簡潔な行政聴聞会の対象となるその他すべての問題について、予備的記録は、RCW 18.235.110に基づいて懲戒措置を提案する際にプログラムが依拠したすべての文書と、違反疑惑に関する免許保有者とプログラム間のすべての通信から構成されます。

- ✓ 記録には、RCW 18.235.110に基づいて懲戒を提案する際に使用された文書が含まれます
- ✓ 記録には、違反疑惑に関する免許保有者とプログラム間の通信が含まれます

CHAPTER 19

WAC 308-124D-210 Expeditious performance

19.1 迅速な履行の義務

不動産ライセンシーは、不動産契約によって要求されるすべての行為を可能な限り迅速に履行しなければなりません。意図的または過失による履行の遅延は公益に害をもたらすものと見なされ、RCW 18.85.361(23)の違反を構成します。

- ✓ ライセンシーは、不動産契約によって要求されるすべての行為を可能な限り迅速に履行しなければなりません
- ✓ 意図的または過失による遅延は、RCW 18.85.361(23)の違反であり、公益に害をもたらします

CHAPTER 20

WAC 308-124B-207 Real estate firm identification

20.1 事務所および支店事務所の識別

すべての事務所および支店事務所は、ライセンスに記載された事務所住所に事務所の許可された名称または許可された営業名を表示することにより、公開識別される必要があります。

- ✓ すべての事務所または支店事務所は、許可された事務所名または営業名を表示する必要があります
- ✓ 表示された名称は、ライセンスに記載された住所で公開に見える必要があります

CHAPTER 21

WAC 308-124I-030 Licensee statements and explanations

21.1 調査中の書面陳述及び説明

調査または監査中に、ライセンスホルダーは書面による陳述および/または説明の提出を求められる場合があります。このような要請は、局長の権限を持つ代理人（調査官、監査人、プログラムスタッフ、その他指定者）によってのみ発行することができます。

- ✓ ライセンスホルダーは、調査または監査中に書面による陳述および/または説明の提出を求められる場合があります
- ✓ 書面による陳述または説明の要請は、局長の権限を持つ代理人（調査官、監査人、プログラムスタッフ、またはその他指定者）によってのみ発行することができます

CHAPTER 22

WAC 308-124A-707 Exam scheduling

22.1 試験キャンセルおよび欠席手数料

午前または午後の試験を申し込む受験者は即座にスケジュールが組まれ、登録番号が付与されます。受験者が試験日程の変更について試験サービスに2日前の通知を提供しない場合、または予定された/変更されたスケジュール時に試験に出席しない場合、全額の試験手数料が課されます。

- ✓ 試験日程を変更するために試験サービスに2日前の通知を提供する必要があります
- ✓ 2日前の通知を提供しない場合、または出席しない場合は全額の試験手数料が課されます
- ✓ 受験者は予約を確認する登録番号を提供されます

CHAPTER 23

WAC 308-124D-215 Management agreements and disclosures

23.1 書面による物件管理契約の要件

企業が管理するすべての物件は、所有者と指定仲介人が署名した書面による管理契約によって支持される必要があり、これを保持しなければなりません。契約書は最低限以下の事項を記載する必要があります：企業の報酬、物件の種類および単位数または面積（非住宅用の場合）、企業が資金を徴収および支出する権限の有無およびその目的、敷金の保有に関するすべての権限およびその支出方法、ならびに所有者に要約書を提供する頻度。

- ✓ 所有者と指定仲介人が署名した書面による管理契約が必須であり、保持しなければならない
- ✓ 契約書は企業の報酬、物件の種類・単位、資金の徴収・支出権限、敷金の処理、および要約書の提供頻度を記載する必要がある
- ✓ 賃借または賃貸物件はすべて、書面による賃貸借契約によって支持される必要がある

23.2 所有者概要明細書の要件

管理対象不動産の各所有者には、管理契約に規定されている通り、管理する各不動産についての概要明細書を提供する必要があります。明細書には、前回の概要明細書からの繰越残高、総賃貸料収入、所有者拠出金、その他の項目別収入、支払われたすべての費用の内訳、最終残高、および賃貸ユニット数または非居住施設の場合は平方フィートを記載する必要があります。指定ブローカーは、各概要明細書の正本を保管する必要があります。

- ✓ 各所有者は、管理する各不動産について概要明細書を提供される必要があります。
- ✓ 明細書には、繰越残高、賃貸料収入、所有者拠出金、その他の収入、項目別費用、最終残高、およびユニット数/平方フィートを記載する必要があります。
- ✓ 指定ブローカーは、各概要明細書の正本を保管する必要があります。

23.3 追加サービスおよび管理契約の修正

不動産仲介業者は、管理対象不動産の所有者に対して追加サービスを提供する場合、かかるサービスを提供するすべての者との仲介人の関係について完全な書面による開示を行い、事前に請求される手数料を開示し、所有者の許可を得なければならない。管理契約の修正または変更は、すべて書面で作成され、所有者および指定された仲介人によって署名され、保管されなければならない。

- ✓ 追加サービスは、関係に関する完全な書面による開示、事前の手数料開示、および所有者の許可が必要である
- ✓ 管理契約の修正または変更は、書面で作成され、所有者および指定された仲介人によって署名され、保管されなければならない

CHAPTER 24

WAC 308-124B-210 Advertising

24.1 許可を得た企業名での広告

すべての企業広告は、企業の許可を得た名称または許可を得た営業名の下で運営する必要があります。これは、インターネットベースの広告、ウェブページ、メール、新聞、およびその他のビジュアルメディアを含むすべてのメディアにおいて、仲介サービスのための広告および勧誘のすべてに適用されます。

- ✓ 企業は、許可を得た企業名または許可を得た営業名の下で運営する必要があります
- ✓ インターネット、ウェブページ、メール、新聞、およびその他のビジュアルメディアを含む仲介サービスのための広告および勧誘のすべてに、企業名または許可を得た営業名を含める必要があります

24.2 ブローカーによる名称、肩書き、またはブランドの使用

未登録の名称、肩書き、またはブランドを使用して広告を出すブローカーおよび管理ブローカーは、常にそれとともに会社の登録された名称または仮称を明確で目立つ方法で表示する必要があります。名称、肩書き、またはブランドは、別個の法人または他の会社/事務所を示唆することはできず、指定ブローカーの事前書面承認が必要です。

- ✓ すべての名称、肩書き、またはブランドとともに、会社の登録された名称または仮称を常に使用し、明確で目立つ方法で表示する必要があります
- ✓ 「Inc.」、「LLC」、「LLP」、「Corp.」、「firm」、または「company」のような別個の法人を示唆する名称を使用することはできません
- ✓ 「realty」、「realtors」、「firm」、または「real estate」のような会社または事務所を一般的に参照する用語を使用することはできません
- ✓ 未登録の肩書きまたはブランドを使用するには、会社の指定ブローカーから事前書面承認を取得する必要があります

CHAPTER 25

WAC 308-124C-125 Designated broker responsibilities

25.1 指定ブローカーの監督責務の核

指定ブローカーは、コンプライアンス、部門への協力、記録へのアクセス性、および信託口座の監督に対する最終責任を負う。これらの責務は排他的ではない。

- ✓ すべての不動産仲介サービスがRCW 18.85、18.86、18.235章および関連規則に準拠することを保証しなければならない
- ✓ 調査、監査またはライセンス事項について部門と協力しなければならない
- ✓ 会社のオフィスおよび記録へのアクセス性を確保し、要求に応じて必要な記録の写しを提供しなければならない
- ✓ 信託銀行口座の月次調整および月次試算表が完了され、正確で、最新の状態にあることを確保しなければならない
- ✓ 試算表および調整が口座が残高を保っていることを示すことを確保しなければならない
- ✓ 顧客またはクライアント資金または財産の安全な取扱いのための方針/手順が存在することを確保しなければならない

25.2 管理ブローカーへの職務委譲

指定ブローカーは、書面による署名委譲契約を通じて管理ブローカーに職務を委譲することができます。委譲は特定の列挙された職務を対象とし、会社に登録されている管理ブローカーにのみ行うことができます。

- ✓ すべての当事者によって署名された最新の書面委譲指定を維持しなければならない
- ✓ 委譲は会社に登録されている管理ブローカーにのみ行うことができる
- ✓ 委譲は、記録管理、広告、信託会計、資金および財産の安全な取扱い、拘束力のある契約を締結する権限、契約審査、契約の修正・終了、ブローカーの監督、および2年未満で登録されたブローカーに対する強化された監督に対処しなければならない
- ✓ 委譲は、ライセンス保有者の採用、転勤、および会社への出入りに対処しなければならない

25.3 書面方針および契約審査要件

指定ブローカーは、ホームインスペクター紹介、監督レベル、および経験不足のブローカーに関する契約の必須審査を対象とする書面方針を維持し、従う必要があります。

- ✓ ホームインスペクター紹介に関する書面方針を維持する必要があり、消費者の自由選択権を保護し、談合を防止する必要があります
- ✓ 事業上または家族関係を含むホームインスペクター紹介は、サービス利用前に完全な書面開示が必要です
- ✓ すべてのブローカー、マネージングブローカーおよび支店マネージャーの監督レベルに関する書面方針を策定する必要があります
- ✓ 2年未満のライセンス期間のブローカーに関する契約は、相互合意から5営業日以内に指定ブローカーまたは委任されたマネージングブローカーが審査する必要があり、文書化された証拠を保持する必要があります

25.4 ライセンス監督および企業閉鎖義務

指定ブローカーは、すべての個人および企業が適切にライセンスされていることを確認し、取引文書の適時提出を確保し、企業閉鎖時に特定の手続きに従う必要があります。

- ✓ 仲介サービスを提供するすべての個人および企業自体が適切にライセンスされていることを確認する必要があります
- ✓ 提携ライセンス保有者が相互合意後2営業日以内に取引文書を提出することを確保する必要があります
- ✓ 企業閉鎖時には5営業日以内に部門に企業閉鎖宣誓書を提供する必要があります
- ✓ 5営業日以内にすべての仲介サービス契約を終了するか、書面による認可を得て別の認可企業に譲渡する必要があります
- ✓ 5営業日以内にすべての保留中取引の当事者に企業閉鎖を通知し、文書を譲渡するか、新しいライセンス活動なしで完了を確保する必要があります

CHAPTER 26

WAC 308-124A-710 Successful applicants must apply for a license

26.1 試験結果の有効期限は1年

試験結果は1年間のみ有効です。ブローカーまたはマネジング・ブローカー試験に合格した者は、試験日から1年以内にライセンスを取得する必要があります。1年以内にライセンスを取得しない場合は、別の試験を再度受験して合格する必要があります。

- ✓ 試験結果は1年間のみ有効です
- ✓ 申請者は試験日から1年以内にライセンスを取得する必要があります
- ✓ 1年以内にライセンスを取得しない場合は、再度試験を受験して合格する必要があります

CHAPTER 27

WAC 308-124E-115 Administration of funds held in trust—Property management

27.1 敷金返還ルール

リース/賃貸契約で受け取った損害賠償金または敷金は、借主の書面による同意なしに、所有者またはその他の者に対して支払うことはできず、賃貸期間の終了時にリース/賃貸契約に従って資金が支払われる。管理契約が終了する場合、所有者の資金は契約に従って支払われ、損害賠償金/敷金は所有者または後継資産管理者に支払われ、借主はRCW 59.18.270に従って通知される。

- ✓ 敷金/損害賠償金は、借主の書面による同意なしに、賃貸期間の終了時まで所有者またはその他の者に支払うことはできない
- ✓ 管理契約の終了時に、敷金は所有者または後継資産管理者に支払われ、RCW 59.18.270に従って借主に通知しなければならない

27.2 不動産管理信託口座の利息ルール

不動産管理信託口座はRCW 18.85.285の利息付き要件から免除されていますが、利息付き口座を設立することができます。書面による不動産管理契約/指示により、個別所有者の賃貸所得基金のみを保有する利息付き口座または配当利益投資口座を設立することができ、すべての利息が所有者に帰属します。単一所有者の住宅賃貸所得物件のテナント損害賠償/保証金のみを保有する口座は、会社がRCW 59.18.270に基づき「地主の代理人」として書面で指定されている場合、所有者に支払われる利息で設立することができます。すべての所有者が利息を会社に譲渡する場合、ブローカーは個別の利息付き口座を作成する必要がありません。共通の「クリアリング口座」を設立することができますが、それは信託口座である必要があります。

- ✓ 不動産管理信託口座はRCW 18.85.285の利息付き要件から免除されています
- ✓ 利息付き口座には書面による管理契約/指示が必要であり、利息は所有者に帰属します
- ✓ テナント保証金口座の利息は、会社がRCW 59.18.270に基づき「地主の代理人」として指定されている場合のみ、所有者に支払うことができます
- ✓ 共通の「クリアリング口座」は信託口座である必要があります

27.3 現金主義に基づく資産管理会計

すべての資産管理会計システムは、受け取った現金および支出した現金の会計でなければなりません。所有者に提供されるその他の会計方法は、すべて会社の信託口座を通じて受け取った現金および支出した現金の会計に補足的でなければなりません。すべての所有者摘要明細書には、この現金会計が含まれなければなりません。

- ✓ 資産管理会計は、受け取った現金および支出した現金の会計でなければなりません
- ✓ その他の会計方法は、すべて会社の現金会計に補足的でなければなりません
- ✓ すべての所有者摘要明細書には、現金会計が含まれなければなりません

27.4 事前承認済み支金の制限

金融機関が所有者に代わって、反復的な費用（例えば、住宅ローン支払い）のための事前承認済みの支金または控除を行うことは、当該口座にテナント保証金または複数のクライアントに属する資金が含まれている場合、認められません。

- ✓ 口座にテナント保証金が含まれている場合、事前承認済みの反復支金は禁止されています
- ✓ 口座に複数のクライアントの資金が含まれている場合、事前承認済みの反復支金は禁止されています

27.5 プロパティマネジメント手数料と報酬

各個別クライアントを特定する手数料スケジュールに支持されている場合、ライセンスを受けた会社に支払うプロパティマネジメント手数料と報酬のために信託口座から単一の小切手を振り出すことができます。プロパティマネジメント報酬は最低でも月1回以上は引き出さなければなりません。

- ✓ 各クライアントを特定するスケジュールに支持されている場合、すべてのPM手数料/報酬に対する単一の小切手が認められています
- ✓ プロパティマネジメント報酬は最低でも月1回以上は引き出さなければなりません

CHAPTER 28

WAC 308-124-315 Conduct of Brief Adjudicative Proceedings

28.1 主宰官及び公正性

簡潔な審問手続は、局長により指定された主宰官によって行われます。その官吏は、簡潔な審問手続の要求につながった決定に個人的に参加していなければならず、公正性を確保します。

- ✓ 主宰官は局長により指定されます
- ✓ 主宰官は基礎となる決定に個人的に参加していてはいけません

28.2 証拠、証言および命令要件

当事者またはその代理人は、主宰官が設定した期日までに書面による文書を提出することができます。主宰官は裁量により口頭弁論を許可することができますが、証人は証言することはできません。主宰官は記録に加えて機関の専門知識を活用することができます。主宰官は口頭命令を発することはできず、書面による資料提出または口頭弁論の最終期日から10日以内に初期命令を発行しなければなりません。

- ✓ 当事者は主宰官が設定した期限までに書面による文書を提出することができます
- ✓ 口頭弁論は裁量事項であり、証人は証言するために出席することはできません
- ✓ 主宰官は決定の根拠として機関の専門知識を活用することができます
- ✓ 口頭命令は許可されず、最終提出期日から10日以内に書面による初期命令を発行しなければなりません

CHAPTER 29

WAC 308-124I-040 Review of complaints of unprofessional conduct

29.1 苦情審査および調査裁量権

苦情は、部門が管理する法律の明白な違反を説明しているかどうかを判断するために審査されます。職員は事実調査を実施してメリットを評価することができます。妥当な苦情であっても、違反の重大性または部門のリソースと優先順位に基づいて調査されない場合があります。監査/調査中に追加の違反が発見された場合、監査官または調査官は、それらを調査し、関連する記録および説明を要求することができます。

- ✓ 苦情は、部門が管理する法律の明白な違反を説明しているかどうかを判断するために審査されます
- ✓ 部門は、違反の重大性または部門のリソースと優先順位に基づいて、妥当な苦情であっても調査を拒否することができます
- ✓ 監査官/調査官が苦情の範囲を超えた追加の違反の証拠を発見した場合、彼らはそれを調査し、その追加の違反に関連する記録および説明を要求することができます

CHAPTER 30

WAC 308-124I-050 Audits

30.1 不動産会社の定期監査

不動産会社は、約3年ごとにスケジュールされた定期監査の対象となります。監査は、会社の認可取得場所または部門が選択した施設で実施されます。監査は、以前の監査結果または苦情に基づいていつでも開始される場合があります。監査は予告なしで実施されますが、通常は月曜日から金曜日の午前8時から午後5時30分の間に実施され、州の祝日は除外されます。監査官はこの時間帯に予告なく現れることがあり、ライセンシーはその時点で保管することが要求されるすべての記録を提出することが要求される場合があります。

- ✓ 定期監査は約3年ごとにスケジュールされている
- ✓ 監査は通常、月曜日から金曜日の午前8時から午後5時30分の間に実施され、州の祝日は除外される
- ✓ 監査官はこの時間帯に予告なく現れることがあり、ライセンシーが保管することが要求されるすべての記録の提出を要求することができる
- ✓ 監査官は、有効な捜索令状に基づいて法執行機関を伴わない限り、認可取得ビジネス上の場所に強制的に立ち入ることはできない
- ✓ 立ち入りを許可することを拒否した場合、ワシントン州改訂法(RCW)第18.85章および第18.235章に基づいて懲戒処分を受ける可能性がある
- ✓ 監査は、以前の監査結果または苦情に基づいていつでも開始される場合がある

30.2 ライセンス所有者への監査費用の請求

部門は定期的な監査の費用を請求することはできません。ただし、RCW 18.235.110(2)に基づき、部門が苦情に基づいて監査を実施し、違反が発見され、且つ局長が制裁命令を発行した場合、監査費用をライセンス所有者に請求することができます。監査人とライセンス所有者は、通常の時間および日付の制限外で監査を完了または継続することについて相互に同意することができます。

- ✓ 部門は定期的な監査の費用を請求することはできません
- ✓ 監査費用は、監査が苦情に基づいて実施され、違反が発見され、且つ局長が制裁命令を発行した場合にのみ、ライセンス所有者に請求することができます
- ✓ 監査人とライセンス所有者は、通常の時間および日付の制限外で監査を実施することについて相互に同意することができます

CHAPTER 31

WAC 308-124D-220 Office requirement for brokers actively licensed in another jurisdiction

31.1 州外企業のためのオフィスおよび記録

ブローカーの本社が所在する別の管轄区域で積極的に免許を受けている企業の場合、RCW 18.85.231に基づく「オフィス」とは、信託口座および取引記録が維持されるワシントン州内の場所を意味します。記録は3年間保管されなければならず、ライセンス部門に対して開放かつアクセス可能であり、取引当事者は自分たちのために作成または保管された記録にアクセスできます。

- ✓ 「オフィス」は信託口座および取引記録が維持されるワシントン州内の場所です
- ✓ 記録は3年間保管されなければならず、ライセンス部門にアクセス可能でなければなりません
- ✓ 取引当事者は自分たちのために作成または保管された記録にアクセスできます

31.2 州外企業のライセンス要件

他の管轄区域に本社を置き、積極的にライセンスを受けている企業がワシントン州のライセンスを取得する場合、企業ライセンスを取得し、ワシントン州の管理ブローカーとして適格であり、企業の支配的利益を保有する自然人を登録して、ワシントン州指定ブローカーとして機能させる必要があります。企業は不動産プログラムにワシントン州の記録保管所在地を通知し、その住所を本社住所とともに申請書に含める必要があります。ワシントン州ライセンスは、記録が保管されるワシントン州の所在地に掲示される必要があります。監査通知書が郵送された後30日以内に、ブローカーは予約により部門のオリンピア事務所に出席して監査報告書に署名する必要があります。

- ✓ 企業はワシントン州の企業ライセンスを取得し、支配的利益を保有する適格な管理ブローカーをワシントン州指定ブローカーとして指定する必要があります
- ✓ ワシントン州の記録保管所在地住所を報告し、その場所にライセンスを掲示する必要があります
- ✓ 監査通知書の郵送から30日以内に、ブローカーは予約により部門のオリンピア事務所で監査報告書に署名する必要があります

CHAPTER 32

WAC 308-124C-130 Branch manager responsibilities

32.1 支店管理者の中核および委譲された職務

支店管理者は支店事務所を監督し、その職員の監督およびライセンス付与を担当し、指定ブローカーによる認可を受けた場合、委譲された信託会計およびその他の職務を実行することができます。

- ✓ 第18.85、18.86、18.235 RCWの章に従った仲介サービスの遵守を保証し、部門の調査/監査に協力しなければならない
- ✓ 支店のすべての人員が適切にライセンス付与されていることを確認し、すべての支店活動を監督しなければならず、2年未満のライセンスを持つブローカーの強化された監督を実行しなければならない
- ✓ 関連ライセンス保有者が相互承認後2営業日以内に取引書類を提出するようにしなければならない
- ✓ 委譲された場合、月次信託口座調整、月次試算表、口座残高確認、および資金/財産の安全な取扱いを保証しなければならない
- ✓ 委譲された場合、記録維持、適切な広告、契約査閲、および指定ブローカーの書面方針（経験の浅いブローカーのための5営業日契約査閲を含む）の遵守を処理することができる

CHAPTER 33

WAC 308-124A-713 Application for managing broker license examination—Other qualification or related experience

33.1 管理ブローカー試験のための代替資格

RCW 18.85.111により要求される3年間のフルタイム仲介人経験を欠く申請者は、不動産に関連する実務経験を通じて適格となる可能性があります。申請書には、承認を求める手紙、文書化された詳細な経歴/履歴書、および該当する場合は認証された営業免許宣誓書が含まれなければなりません。認められた代替資格には以下が含まれます：高等教育後の不動産研究プログラスに加え、積極的に営業免許を持つ仲介人として1年間の経験；不動産実務を行う弁護士として1年間の経験；営業免許を持つモーゲージブローカー/ローンオリジネーターとして5年間の経験；営業免許を持つリミテッドプラクティスオフィサー/エスクロー担当者として5年間の経験；営業免許を持つまたは認定鑑定士として5年間の経験；または第三者機関のために不動産を管理、賃貸、販売、または購入することを5年間行った経験です。すべての経験は、申請日直前の6年以内に完了されていなければなりません。

- ✓ 代替資格は、RCW 18.85.111に基づく3年間のフルタイム仲介人経験に代わるものです。
- ✓ 申請書には、承認を求める手紙、文書化された詳細な経歴/履歴書、および認証された営業免許宣誓書が添付されなければなりません。
- ✓ ほとんどの代替資格は5年間のフルタイム経験を要求します（モーゲージブローカー/ローンオリジネーター、リミテッドプラクティスオフィサー/エスクロー担当者、鑑定士、第三者不動産管理）；弁護士および不動産教育経路は1年を要求します。
- ✓ すべての適格経験は、申請日直前の6年以内に完了されていなければなりません。

CHAPTER 34

WAC 308-124I-060 Investigations

34.1 調査記録請求と令状なし検査

すべての記録請求は、局長の認可された代理人が発行する必要があります。記録、文書、または詳細な説明の請求は書面で行う必要があり、通常郵便、ファックス、電子メール、または直接提出することができます。調査官は、書面による請求が後続しない限り、電話で文書/説明を請求することはありません。調査官が書面による請求を行わなかった場合、ライセンシーは協力を拒否したという理由で告発されることはできません。調査官は、令状なしで、通常の営業時間中または合意された予約時間に、ライセンシーの認可を受けた営業所の場所および記録を検査することができます。

- ✓ 記録、文書、または説明の請求は書面で行う必要があります（通常郵便、ファックス、電子メール、または直接）
- ✓ 電話による請求は書面による請求が後続しない限り有効ではありません
- ✓ 書面による請求が十分な具体性で記録を説明していない限り、ライセンシーは協力を拒否したという理由で告発されません
- ✓ 調査官は、月曜日～金曜日（祝日を除く）の午前8時から午後5時30分まで、または合意された予約時間に、令状なしで認可を受けた営業所の場所および記録を検査することができます
- ✓ 調査官は、有効な捜索令状に基づき法執行機関の同行なしに、強制的に場所に入ることはできません
- ✓ アクセスを許可することを拒否することは、RCW 18.85および18.235章に基づく懲戒処分をもたらす可能性があります

CHAPTER 35

WAC 308-124D-225 Multiple business usage of office

35.1 事務所所在地での並行ビジネス

不動産仲介会社は、会社または指定仲介人が別の事業活動を並行して行う事務所所在地で、不動産仲介サービスを実施することができます。ただし、不動産仲介活動および業務記録は、会社または指定仲介人の他の事業活動と別個に実施および維持されなければなりません。

- ✓ 会社は別個の並行ビジネス活動と事務所所在地を共有することができます
- ✓ 不動産仲介活動および記録は、他の事業活動と別個に維持されなければなりません

CHAPTER 36

WAC 308-124C-135 Managing broker responsibilities

36.1 管理ブローカーの一般的責任

管理ブローカーは、ライセンス法に準拠し、部門と協力し、連絡先情報を最新に保ち、書面による方針に従い、取引文書と資金をタイムリーに交付する必要があります。

- ✓ ワシントン州法第18.85、18.86、18.235章に従って、仲介業務サービスが準拠することを保証し、部門と協力する必要がある
- ✓ 不動産プログラムに現在の郵送先住所を知らせ、適切なライセンスを取得する必要がある
- ✓ 指定ブローカーの住宅検査官紹介に関する書面による方針に従う必要がある
- ✓ 相互合意から2営業日以内に、取引文書および仲介業務契約を指定ブローカーまたは委任された管理ブローカーに交付する必要がある
- ✓ 顧客資金の安全な取扱いとタイムリーな交付、適切な広告、および仲介業務契約の修正・終了に関する規則に従う必要がある

CHAPTER 37

WAC 308-124A-715 Unsuccessful managing broker applicants—Alternate qualifications

37.1 代替資格を用いた再受験の禁止

WAC 308-124A-713に基づく代替資格に基づいて試験受験が承認された管理仲介業者申請者が試験に不合格となった場合、代替資格または経験を使用して試験を再び受験することは許可されません。

- ✓ 代替資格を通じて承認された後、試験に不合格となった場合、その代替資格を使用して試験を繰り返すことはできません
- ✓ 申請者は再受験のために代替資格または経験に依拠することはできません

CHAPTER 38

WAC 308-124C-137 Managing broker delegated responsibilities

38.1 委任された管理ブローカーの責任

指定ブローカーから委任された場合、管理ブローカーは監督下にある者に対して、特定の信託会計、記録、監督および方針施行の責務を引き受けます。

- ✓ 月次信託口座の調整、月次試算表、および口座が残高一致していることを確保しなければなりません
- ✓ 必要な記録が維持され最新であり、広告が適切かつ合法的であることを確保しなければなりません
- ✓ 契約の適時な審査および仲介サービス契約の適切な修正・終了を提供しなければなりません
- ✓ 2年未満のライセンスを持つブローカーの強化された監督を含む、適切かつ十分な監督を確保しなければなりません
- ✓ 2年未満のライセンスを持つブローカーが関与する契約について、文書化された証拠を保有して営業日5日以内に審査するなど、系列会社のライセンス保有者が指定ブローカーの書面方針に従うことを確保しなければなりません

CHAPTER 39

WAC 308-124A-720 Application for real estate examination, licensed in another jurisdiction

39.1 相互認定—ワシントン州法のみ

他の管轄区域で同等以上の資格で現在適切に免許を取得している（または過去6ヶ月以内に取得していた）ブローカーまたは管理ブローカー試験の申請者は、ワシントン州法の部分のみを受験する必要があります。申請者は、他の管轄区域の免許当局が作成した免許検証フォームを提出する必要があります。長官は類似の管轄区域と書面による認定協定を締結することができます。

- ✓ 良好な状態にある他の管轄区域の免許保有者（または過去6ヶ月以内）で、同等以上の資格を有する者はワシントン州法部分のみを受験
- ✓ 他の管轄区域の免許当局が作成した免許検証フォームを提出しなければならない
- ✓ 長官は不動産委員会の助言に基づいて、相互書面認定協定を締結することができる

CHAPTER 40

WAC 308-124C-140 Broker responsibilities

40.1 一般ブローカーの責務

すべてのブローカーは、免許法を遵守し、部門と協力し、現在の連絡先情報を維持し、会社方針に従い、文書と資金を適時に配信する必要があります。

- ✓ 仲介業務がRCW 18.85、18.86、18.235章に準拠し、部門の調査に協力することを保証する必要がある
- ✓ 不動産プログラムに現在の郵送先住所を通知し、適切に免許を取得する必要がある
- ✓ 指定ブローカーの住宅検査官紹介に関する書面方針に従う必要がある
- ✓ 相互合意後2営業日以内に、取引文書と仲介業務契約を指定ブローカーまたは委任された管理ブローカーに配信する必要がある
- ✓ 顧客資金の安全な取り扱いと適時配信、適切な広告、契約の修正・終了に関する規則に従う必要がある

CHAPTER 41

WAC 308-124A-725 Application for license or endorsement

41.1 ライセンスおよび承認申請要件

ブローカーまたは管理ブローカーとしてライセンスを取得する、または支店管理者または指定ブローカーとして承認を受けようとする者は、局長が承認した様式により申請しなければなりません。ブローカーおよび管理ブローカーの申請書は、ライセンスが発行される指定ブローカーが署名しなければならず、支店管理者はその支店に発行されるライセンスについて指定ブローカーに代わって署名することができます。

- ✓ 申請書は局長が承認した様式で作成する必要があります
- ✓ ブローカーおよび管理ブローカーの申請書はライセンスが発行される指定ブローカーが署名しなければなりません
- ✓ 支店管理者はその支店に発行されるライセンスについて指定ブローカーに代わって署名することができます

CHAPTER 42

WAC 308-124C-145 Broker responsibilities (with less than two years experience)

42.1 新規ブローカーに対する厳格な監督

2年未満の経験を有するブローカーは、すべての標準的なブローカー責任を負う他、初期ライセンス期間である2年間、厳格な監督の対象となります。

- ✓ WAC 308-124C-140に記載されているすべての責任を果たす必要があります
- ✓ ライセンス初期の2年間、厳格な監督の対象となります
- ✓ 指定または任命された管理ブローカーによる仲介契約およびサービスのすべての必須レビューに参加する必要があります
- ✓ 部門が要求する定期教育コース修了の証拠を指定または管理ブローカーに提出する必要があります
- ✓ 専門知識を超えるサービス提供時には助言/援助を確保し、指定ブローカーのレビュー方針に従って契約書、文書および資金を適切に提出する必要があります

CHAPTER 43

WAC 308-124A-726 Reversion from managing broker to broker license

43.1 管理ブローカー(Managing Broker)からブローカー(Broker)ライセンスへの転換

管理ブローカーは、政府部門の様式を完成させ、該当する手数料を支払うことで、ブローカーライセンスに転換することができます。活性状態にある場合、管理ブローカーは指定ブローカー(Designated Broker)の署名を得て、転換を承認される必要があります。更新日は変わりません。後に管理ブローカーに戻るには、ブローカーは試験受験を含むRCW 18.85.111のすべての要件を満たす必要があります。

- ✓ 転換には政府部門の様式の完成と該当手数料の支払いが必要です
- ✓ 活性状態の管理ブローカーは指定ブローカーから転換承認の署名を得なければなりません
- ✓ 新しいブローカーライセンスの更新日は変わりません
- ✓ 管理ブローカー状態への復帰には、試験受験を含むRCW 18.85.111のすべての要件を満たす必要があります

CHAPTER 44

WAC 308-124A-727 Application as broker license for interim period

44.1 暫定ブローカーライセンス—45日間

ブローカー申請者は、以下の書類が部門に到着した消印日付以降、就業を開始することができます：試験合格通知、ライセンス申請書、公認ベンダー指紋処理手続きの実施確認、およびライセンス料金。完成した申請書は、懲戒処分の根拠がない限り、最大45日間の暫定ライセンスとして機能します。

- ✓ 申請者は、試験通知、申請書、指紋確認、および料金の到着時に就業を開始できます
- ✓ 完成したライセンス申請書は、最大45日間の暫定ライセンスとして機能します
- ✓ RCW 18.235.130および18.85.361に基づく懲戒処分の根拠が存在する場合、暫定ライセンスは無効となります

CHAPTER 45

WAC 308-124A-730 Broker, managing brokers—Termination of services

45.1 ブローカーサービスの終了

ブローカーまたは管理ブローカーは、管理ブローカー、支店長、または指定ブローカーの監督下でのみ業務を遂行します。この関係は、いずれの当事者も書面による通知を通じて一方的に終了することができます。通知は、ライセンスの返納を伴い、遅延なく不動産プログラムに送付されなければなりません。指定ブローカーは、ブローカーの行為にライセンス返納を条件付けることはできません。終了日は、消印日、ファックス送信日、または不動産プログラムへの手渡し日です。ライセンスが紛失された場合、解放書簡を提出する必要があります。ライセンスが返納されるか解放書簡が提出されるまで、譲渡は許可されません。

- ✓ 許可された関係は、いずれかの当事者による書面通知で一方的に終了することができます
- ✓ 終了通知は、返納されたライセンスを伴い、遅延なく不動産プログラムに提出されなければなりません
- ✓ 指定ブローカーは、ブローカーによるいかなる行為の実行もライセンス返納の条件とすることはできません
- ✓ 終了日は、不動産プログラムへの消印日、ファックス送信日、または手渡し日です
- ✓ ライセンスが紛失された場合、譲渡が許可される前に解放書簡が必要です

CHAPTER 46

WAC 308-124A-735 & 740 Firm licenses and renewal

46.1 企業ライセンスの有効期間および更新証明

企業に発行されたライセンスは、発行日から2年後に失効します。企業ライセンスの更新申請者は、国務長官の権限により更新された現在の主営業ライセンスの証明書を提出する必要があります。

- ✓ 企業ライセンスは発行日から2年後に失効する
- ✓ 企業ライセンスの更新には、国務長官により更新された現在の主営業ライセンスの証明が必要である

CHAPTER 47

WAC 308-124A-750 Application for managing broker license examination—Clock hour requirements

47.1 管理ブローカー試験の時間要件管理

管理ブローカー試験の受験者は、高度な不動産法、不動産仲介管理、および事業管理のコースを含む、他の必須時間以外に、承認された不動産教育の90時間を修了する必要があります。各コースは承認された主題（WAC 308-124H-820）であり、最低30時間以上である必要があり、包括的な試験を含む必要があります。コースは申請前の3年以内に完了する必要があります。これらのコースは、包括的な試験に合格した場合にのみ継続教育として認められることがありますが、ライセンス保有者がこれらのクラスを他のCE要件を満たすために既に使用している場合は、追加のコースを提供する必要があります。

- ✓ 管理ブローカー受験者は、他の必須時間以外に承認された教育90時間を修了する必要があります
- ✓ 必須科目は高度な不動産法、不動産仲介管理、および事業管理です
- ✓ 各対象コースは最低30時間以上である必要があり、包括的な試験を含む必要があります
- ✓ コースは管理ブローカー試験申請前の3年以内に完了する必要があります

CHAPTER 48

WAC 308-124A-755 Substitution of clock hours

48.1 高等教育による時間要件の代替

局長は、個人が高等教育機関または学位授与機関で同等のコースを修了した場合、RCW 18.85.141およびRCW 18.85.111の時間要件の代替を認めることができます。個人は試験申請書とともに成績証明書を提出する必要があり、部門はそのコースが所定の内容を満たしていることを証明する認証を要求することができます。

- ✓ 同等の大学レベルのコースは、RCW 18.85.141およびRCW 18.85.111に基づく時間要件の代替となります
- ✓ 高等教育機関からの成績証明書は試験申請書に添付する必要があります
- ✓ 部門は、そのコースが所定の内容を満たしていることを確認する機関認証を要求することができます

CHAPTER 49

WAC 308-124A-760 Grading of examinations

49.1 合格スコアと試験構成

ブローカー試験に合格するには、全国部分（一般的な不動産慣行）とワシントン州部分（ワシントン州の法律/規制）の両方で最低スケーリングスコア70点が必要です。管理ブローカー試験に合格するには、各部分で最低スケーリングスコア75点が必要です。全国部分は情報収集と意思決定の側面をテストするシミュレーション問題を使用し（各側面で75点が必要）、ワシントン州部分はワシントン州法および決済/和解プロセスをカバーしています。試験部分の合格スコアは6ヶ月間有効です。

- ✓ ブローカー試験は、全国部分とワシントン州部分の両方で最低スケーリングスコア70点が必要
- ✓ 管理ブローカー試験は、各部分（および各シミュレーション側面）で最低スケーリングスコア75点が必要
- ✓ ブローカー/管理ブローカー試験はそれぞれ全国部分とワシントン州部分で構成
- ✓ 試験部分の合格スコアは6ヶ月間有効

CHAPTER 50

WAC 308-124A-765 Reexamination

50.1 再受験手続き

試験に不合格となったまたは受験しなかった申請者は、試験サービスに連絡して日程を調整し、手数料を支払うことで再申請できます。代替資格を使用して申請し不合格となった管理ブローカー申請者は、WAC 308-124A-750（時間要件全体）に準拠する必要があります。

- ✓ 不合格となったまたは受験しなかった申請者は、試験サービスを通じて再受験申請ができます
- ✓ 代替資格を使用して不合格となった管理ブローカー申請者は、WAC 308-124A-750の時間要件に準拠する必要があります

CHAPTER 51

WAC 308-124A-770 Examination procedures

51.1 試験実施と禁止行為

すべての受験者は、政府発行の有効な顔写真付き身分証を提示しなければならず、提示がない場合は入場を拒否されます。禁止される行為には、他の受験者との会話、情報の伝達または記録、承認されていない資料の使用、試験資料やメモの持ち出し、および破壊的行為が含まれます。違反者は資料を提出して退出し、試験を没収され、答案用紙が無効となり、払い戻しを受けず、再申請しなければなりません。除外された受験者は、再受験の許可を求める手紙を提出しなければならず、当部局は最大1年間の受験を拒否することができます。

- ✓ 受験者は政府発行の有効な顔写真付き身分証を提示しなければならず、提示がない場合は入場を拒否されます
- ✓ 禁止される行為には、会話、情報の伝達・記録、承認されていない資料、資料の持ち出し、および破壊的行為が含まれます
- ✓ 違反者は試験を没収され、答案用紙が無効となり、払い戻しを受けず、再申請しなければなりません
- ✓ 除外された受験者は、当部局の審査後、最大1年間の受験を拒否される場合があります

CHAPTER 52

WAC 308-124A-775 Real estate fees

52.1 不動産ライセンス手数料スケジュール

2021年9月1日以降に有効になるライセンス/サービスの手数料には、ブローカーおよび管理ブローカーの新規/更新手数料内に$20の不動産研究センター手数料が含まれます。ブローカー: 申請/試験$210、再試験$210、新規ライセンス$233、更新$233、延滞更新（罰金付き）$273、印刷$5、認定$40。管理ブローカー: 申請/試験$210、再試験$210、新規ライセンス$330、更新$330、延滞更新（罰金付き）$370、印刷$5、認定$40。法人/仮称: 新規$304、更新$304、延滞（罰金付き）$345、印刷$5、認定$40。支店: 新規$288、更新$288、延滞（罰金付き）$329、認定$40、印刷$5。指紋処理はベンダースケジュールに従います。

- ✓ ブローカーの新規ライセンスおよび更新手数料は$233であり、管理ブローカーは$330です
- ✓ 法人/仮称ライセンスの新規および更新手数料は$304であり、支店は$288です
- ✓ $20の不動産研究センター手数料はブローカーおよび管理ブローカーの新規および更新手数料に含まれています
- ✓ 延滞更新罰金はライセンスタイプ全体で標準更新手数料に$40を追加します
- ✓ 指紋処理および更新手数料はベンダースケジュールに従って請求されます

CHAPTER 53

WAC 308-124A-780 Reinstatement of a canceled license for nonpayment of renewal fee

53.1 取消後の再開許可

未払いで取消された者は、以下のいずれかを満たすことにより2年以内に再開許可を受けることができます: (1) 先行する1年以内に完了した承認済み教科課程60時間（不動産法最低30時間）を証明する申請書を提出し、現在の料率で全ての未払い更新手数料および罰金を支払い、$100の再開許可罰金を支払うか; (2) RCW 18.85.101/18.85.111に基づき、先行する3年以内に完了した全ての適用可能な試験および必須課程を含む初期免許手続きを満たします。2年以上の取消は選択肢(2)を満たす必要があります。

- ✓ 2年以内の再開許可は、先行する1年以内の60時間（不動産法30時間）の教科課程、罰金を含む未払い手数料、および$100の再開許可罰金が必要です
- ✓ 代替案として、申請者は適用可能な試験および必須課程を含む初期免許手続きを満たすことができます
- ✓ 2年を超える取消は、完全な初期免許要件を満たす必要があります

CHAPTER 54

WAC 308-124A-785 & 788 Broker first active license renewal and activation

54.1 ブローカー初回アクティブ更新およびアクティベーション

ブローカーの初回アクティブライセンス更新の場合、ブローカーは初回ライセンス取得後に開始された承認カリキュラムから90時間の時計時間の証明を提出する必要があります。これには不動産法、高度な実務慣行、および承認された継続教育30時間（コアカリキュラムおよびワシントン州不動産公正住宅に関する法律を含む）が含まれます。非アクティブライセンスはRCW 18.85.265に基づいてアクティベートされる場合があります。ブローカーは、単一の30時間の高度な不動産実務または不動産法コースを、3年以上非アクティブなライセンスのアクティベーションと初回アクティブ更新の両方に使用できます。

- ✓ 初回アクティブ更新には、初回ライセンス取得後に開始された90時計時間が必要であり、不動産法および高度な実務慣行を含む必要がある
- ✓ 90時間には、コアカリキュラムおよびワシントン州不動産公正住宅に関する法律をカバーする承認された継続教育30時間が含まれる
- ✓ 単一の30時間の高度な実務または不動産法コースが、3年以上の非アクティブライセンスのアクティベーションと初回アクティブ更新の両方の要件を満たすことができる

CHAPTER 55

WAC 308-124A-800 Defining prescribed core curriculum

55.1 規定されたコア教育課程

ライセンス保有者は、不動産委員会によって推奨される現代の不動産問題に関する実務情報を扱う監督者承認済みコア教育課程を最低3時間以上修了する必要があります。複数のコア教育課程は、住宅、商業、および資産管理分野に対応することができます。コア教育課程は独立した3時間コースであるか、より大きなコース内の3時間で構成されることができます。コア教育課程は更新予定日から24か月以内に完了する必要があり、24か月から36か月前に開始されたコアは中核要件にはカウントされませんが、通常の継続教育としてカウントされる場合があります。

- ✓ 各更新時に最低3時間の承認済みコア教育課程が必須です
- ✓ コア教育課程はライセンス保有者の更新予定日から24か月以内に完了する必要があります
- ✓ 24か月から36か月前に開始されたコア教育課程は、中核要件としてではなく通常の継続教育としてのみカウントされます
- ✓ コア教育課程は独立した3時間コースであるか、承認された大型コース内の3時間で構成できます

CHAPTER 56

WAC 308-124A-802 Defining prescribed Washington real estate fair housing curriculum

56.1 ワシントン州不動産公正住宅カリキュラム

ワシントン州不動産公正住宅カリキュラムは、局長が承認したコースであり、仲介者および管理仲介者に対して、不動産取引に関連する連邦公正住宅法（42 U.S.C. 3601以下）およびワシントン州の差別禁止法（49.60章RCW）を紹介するものです。部門は、コース開発に使用するカリキュラム概要を定めます。

- ✓ 公正住宅カリキュラムは、連邦公正住宅法（42 U.S.C. 3601以下）およびワシントン州の差別禁止法（49.60章RCW）を対象としています
- ✓ コースは局長による承認を受けた特定のコース研究でなければなりません
- ✓ 部門は、コース開発に使用するカリキュラム概要を定めます

CHAPTER 57

WAC 308-124A-805 Address on designated broker's endorsement

57.1 指定ブローカー認可住所

指定ブローカーの認可住所は、指定ブローカーが管理ブローカーである場所です。不動産プログラムは、指定ブローカーが他の企業からの認可を受ける各企業の住所を登録します。

- ✓ 認可住所は、指定ブローカーが管理ブローカーである場所です
- ✓ 不動産プログラムは、指定ブローカーが他の企業からの認可を受ける各企業の住所を登録します

CHAPTER 58

WAC 308-124A-815 Prohibited firm and assumed names

58.1 禁止された会社名および仮名

部門は、侮辱的であるか、他のライセンス取得済み会社名と同一または類似している、または公共機関、政府部門、非営利団体、もしくは研究機関であることを示唆する会社名または仮名を否認、停止、または却下することができます。法人格指定子、冠詞/接続詞、複数形、地理的指定子、略語、記号代替、または「不動産」、「リアルティ」、「グループ」、「不動産業者」、「会社」などの用語の使用によってのみ異なる場合、名称は「類似」と見なされます。会社は部門からライセンスされていない名称を使用して広告することはできません。真正な加盟店は、加盟本部の名称を自社の会社名と組み合わせて使用することができます。

- ✓ 名称は、侮辱的であるか、既存のライセンス取得済み名称と類似しすぎているか、政府、非営利団体、または研究機関の地位を示唆している場合、却下されることがあります
- ✓ 法人格指定子、冠詞、複数形、地理用語、略語、記号、または一般的な不動産用語によってのみ異なる名称は、類似しているものと見なされます
- ✓ 会社は部門からライセンスされていない名称を使用して広告することはできません
- ✓ 真正な加盟店は、加盟本部の名称を加盟店自身の会社名と組み合わせて使用することができます

CHAPTER 59

WAC 308-124A-825 & 830 Change of and firm closing designated broker responsibility

59.1 指定ブローカー変更および営業所閉鎖

指定ブローカーを変更するには、退任する指定ブローカーと新しい指定ブローカーの両者によって署名された陳述書を提出する必要があります。この陳述書には、全ての未決済クライアント信託責務および進行中の取引を記載し、これらの責務を満たすための十分な信託資金があることを証明する必要があります。営業所を閉鎖する場合、指定ブローカーは部門に営業所閉鎖宣誓供述書を提供する責任があります。

- ✓ 指定ブローカー変更には、退任する指定ブローカーと新しい指定ブローカーの両者による署名陳述書が必要です
- ✓ 陳述書には、全ての未決済クライアント信託責務および進行中の取引を記載し、十分な信託資金があることを証明する必要があります
- ✓ 営業所閉鎖時に、指定ブローカーは部門に営業所閉鎖宣誓供述書を提供する必要があります

CHAPTER 60

Chapter 18.86 RCW Real Estate Brokerage Relationships (Agency Law)

60.1 デフォルト仲介関係 - 買い手のエージェント

ワシントン州の仲介人関係法（RCW第18.86章、18.85章全体で参照されるコア代理法令）では、買い手と協力する仲介人は、書面による合意がない限り、または買い手が既に他の仲介人に代理されていない限り、その買い手を代理することが推定されます。ワシントン州は従来のコモンロー代理を廃止し、ライセンス所有者の義務を定義する法定仲介人関係に置き換えました。

- ✓ 買い手と協力する仲介人は、書面で別途合意がない限り、買い手のエージェントと見なされます
- ✓ ワシントン州はコモンロー代理ではなく、法定仲介人関係（RCW第18.86章）を使用しています

60.2 すべての当事者に対する義務

RCW 18.86.030に基づき、ブローカー（仲介業者）は取引のすべての当事者に対して（代理人であるかどうかに関わらず）以下を含む義務を負います：合理的な技能と注意を行使すること、正直かつ誠実に対応すること、すべての書面による申し出、通知、および通信を適時に提示すること、ブローカーが知っている既存の重要事実であって当事者に明白でなく、または容易に確認できない事実をすべて開示すること、受け取ったすべての金銭と財産について適時に会計処理すること、およびブローカーは仲介業者関係を開始する前に当事者に不動産仲介法に関するパンフレットを提供すること。

- ✓ ブローカーは取引のすべての当事者に対し、合理的な技能／注意、正直性、および誠実性の義務を負う
- ✓ ブローカーは、ブローカーが知っている既存の重要事実であって当事者に明白でなく、または容易に確認できないすべての事実を開示しなければならない
- ✓ ブローカーはすべての書面による申し出および通信を適時に提示し、受け取ったすべての金銭／財産について会計処理しなければならない
- ✓ 不動産仲介法パンフレットは、仲介業者関係を開始する前に当事者に提供されなければならない

60.3 本人（クライアント）に対する義務

すべての当事者に対する義務に加えて、本人（買主または売主）を代理するブローカーは、以下の強化された義務を負担します：本人の利益に対して有害または不利な行動をとらないことで本人に忠実であること；利益相反を適時に開示すること；ブローカーの専門知識を超える事項について本人に専門家のアドバイスを求めるよう助言すること；本人に関する機密情報を開示しないこと；および特に別途合意がない限り、物件または購入者を見つけるために誠意を持って継続的な努力をすることです。

- ✓ ブローカーは、本人の利益に有害または不利な行動をとらないことで、代理された本人に対する忠誠義務を負担します
- ✓ ブローカーは本人に関する機密情報を開示してはならず、利益相反を開示しなければなりません
- ✓ 本人を代理するブローカーは、特に別途合意がない限り、物件または購入者を見つけるために誠意を持って継続的な努力をしなければなりません

60.4 二重代理（デュアルエージェンシー）および限定的二重代理（リミテッド・デュアルエージェンシー）

ブローカーは、同一取引において売り手と買い手の両当事者を代理することができますが、これは両当事者の書面による同意がある場合に限ります。二重代理人である場合、または同一仲介業者の異なるブローカーが各当事者を代理する場合、分割されない忠誠義務（undivided loyalty）および機密情報の開示といった特定の義務は制限されます。指定ブローカー（designated broker）および仲介業者のブローカーを監督する管理ブローカー（managing broker）は、その仲介業者が両当事者を代理する場合、同意および義務制限の対象となる二重代理人です。

- ✓ 両当事者の代理（二重代理）には両当事者の書面による同意が必要です
- ✓ 二重代理人の忠誠義務および秘密保持義務は法律により制限されます
- ✓ 一つの仲介業者が両当事者を代理する場合、指定ブローカー/管理ブローカーは同意要件の対象となる二重代理人です

60.5 媒介契約の終了および終了後の義務

媒介契約は、書面による合意の満了、業務の完了、当事者の相互合意、または法令で規定された方法により終了します。終了後、仲介業者の唯一の継続的な義務は、関係期間中に受け取ったすべての金銭および財産について説明することと、関係期間中に依頼人から受け取った機密情報を開示しないことです。

- ✓ 終了後、仲介業者は依然として金銭/財産について説明し、依頼人の機密情報を機密として保つ必要があります
- ✓ 媒介契約は合意の満了、業務の完了、または相互合意により終了します

60.6 代理責任および帰属知識の制限

ワシントン州法典第18.86章に基づき、本人が行為に参加したか当該行為を承認した場合を除き、本人は一般的にブローカーの行為または不作為について代理責任を負いません。同様に、ブローカーの知識または情報は一般的にブローカーが代理する当事者（または相手方）に帰属せず、一つの免許人の知識が依頼人に自動的に帰属することを制限します。

- ✓ 本人は本人が行為に参加したか当該行為を承認した場合を除き、ブローカーの行為について代理責任を負いません
- ✓ ブローカーの知識は一般的にブローカーが代理する当事者に帰属しません

CHAPTER 61

WAC 308-124A-835 Courses completed in other jurisdictions

61.1 管轄外コースの承認

他の管轄区域で完了したコースは、以下の場合に時間単位の単位として承認される場合があります：税金で支援されている公立技術・コミュニティカレッジまたはその他の高等教育機関によって提供され、かつ理事がその承認要件を実質的に満たしていると判断した場合；不動産ライセンス・更新のために承認され、その管轄区域の承認された団体によって提供された場合；またはその他の理事が一般的な承認要件を実質的に満たしていると判断した場合です。

- ✓ 税金で支援されている大学または高等教育機関のコースは、理事が実質的な適合性を認めた場合、適格となる場合があります
- ✓ 不動産ライセンス・更新のために承認され、その管轄区域の承認された団体によって提供されるコースは、適格となる場合があります
- ✓ 理事は、一般的な承認要件を実質的に満たしていると判断されるあらゆるコースを承認することができます

CHAPTER 62

Supplement: State Disclosures

62.1 売主開示陳述書(様式17) - 配布、解除およびExemptions

RCW 64.06は、住宅用不動産(未改良土地および別紙様式の商用不動産を含む)の売主に対し、購入契約の相互合意後5営業日以内に、買主に対して完成した売主開示陳述書を配布することを要求しています。ただし、買主が書面で権利を放棄する場合は除きます。売主が問題の知識を有する場合、住宅用不動産の環境セクションは放棄できません。買主は、陳述書受領後3営業日以内に書面による通知で契約を解除することができます。陳述書が配布されない場合、解除権は配布後3営業日またはクロージング日のいずれか早い日まで継続します。陳述書は保証ではなく、契約の一部になりません。売主は実際の知識に基づいて回答する必要があり、宅地建物取引業者は宅地建物取引業者がその不正確性を知っていない限り、売主の誤りについて責任を負いません。Exemptions対象の譲渡には、差し押さえおよび譲渡証書、配偶者または共有所有者間の譲渡、贈与、遺産または裁判所命令による譲渡、ならびに政府機関への譲渡または政府機関からの譲渡が含まれます。RCW 64.06.021に基づき、不動産が自殺、殺人、またはその他の重罪の現場であった、またはHIV感染者が占有していたという事実は、開示を要求する重要事項ではありません。出典: RCW 64.06.020、64.06.030、64.06.021、64.06.050

- ✓ 売主は買主が書面で放棄しない限り、相互合意後5営業日以内に開示陳述書を配布する必要があります。
- ✓ 買主は陳述書を受け取った後3営業日以内に書面による通知で契約を解除することができます。
- ✓ 売主が問題の知識を有する場合、住宅用不動産の環境セクションは放棄できません。
- ✓ 差し押さえ、譲渡証書、贈与、配偶者または共有所有者間の譲渡、および遺産または裁判所命令による譲渡はexemptです。
- ✓ 不動産における自殺、殺人、その他の重罪、または占有者のHIV状態は、法定上重要な事実ではありません。

CHAPTER 63

Supplement: Agency Law

63.1 エージェンシーパンフレット、書面による仲介業者の開示および書面による仲介サービス契約（2024年改正）

RCW 18.86.030に基づき、仲介業者は、当事者がサービス契約に署名する前、オファーに署名する前、限定的な二重代理に同意する前、または権利を放棄する前（いずれか最初に発生する場合）に、法定パンフレット（現在のタイトル：「Washington州の不動産仲介」、RCW 18.86.120で規定された内容）を各当事者に提供しなければなりません。仲介業者はまた、仲介業者がだれを代理するかを書面で全当事者に開示する必要があり、この開示は当事者がオファーに署名する前に行われなければなりません（購入および販売契約に含まれる場合があります）。2024年1月1日から有効なSSB 5191に基づき、会社は仲介業者がサービスの提供を開始した直後に買い手と書面による仲介サービス契約を締結し、売り手とはサービス提供前に契約を締結する必要があります。契約には、期間、報酬、限定的な二重代理が許可されているかどうか、および他の必須条件を記載する必要があります。報酬はいかなる当事者によっても支払うことができ、それ自体は代理関係を生じさせません。出典：RCW 18.86.030、18.86.080、18.86.120（2023 c 214で改正）

- ✓ エージェンシーパンフレットは、当事者がサービス契約に署名する前、オファーに署名する前、限定的な二重代理に同意する前、または権利を放棄する前（いずれか最初に発生する場合）に配布される必要があります。
- ✓ 仲介業者が誰を代理するかについての書面による開示は、当事者がオファーに署名する前に全当事者に行われなければなりません。
- ✓ 2024年1月1日以来、会社は期間と報酬を明記した買い手および売り手との書面による仲介サービス契約を有する必要があります。
- ✓ 報酬の支払いはそれ自体では代理関係を成立させません。

CHAPTER 64

Supplement: Transfer Taxes

64.1 不動産譲与税(REET) - 累進税率、納付、および免除

ワシントン州は不動産売却時に売買価格全額を基準として不動産譲与税を課し、この税は売り手の義務です(RCW 82.45.080)。同時に不動産に対する先取特権となり、未納の場合は買い手が責任を負います。2020年以降、州税率は累進方式であり、2023年以降適用される基準は$525,000までが1.10%、$525,000から$1,525,000までが1.28%、$1,525,000から$3,025,000までが2.75%、$3,025,000超が3.00%であり、基準は4年ごとに調整されます。農地および林地は一律1.28%の税率が適用され、市町村は地方REETを追加して課します(一般的に0.25%または0.50%)。REET宣誓書は両当事者が署名し、譲渡証書が記録される際に郡の会計官に提出され、税金は売却時に納付期限となり、1ヶ月後に延滞料が課せられます。不動産を所有する法人の支配権(50%以上)の譲渡も課税対象です。贈与、相続、配偶者間の譲渡は免除されます。出典: RCW 82.45.060, 82.45.080, 82.45.010, 82.46

- ✓ REETは売り手の義務であり不動産に対する先取特権です。未納の場合は買い手が責任を負います。
- ✓ 州税率は累進方式です: $525,000までが1.10%、$1,525,000までが1.28%、$3,025,000までが2.75%、超過分が3.00%(2023年以降適用基準)。
- ✓ 地方REETは市町村が追加で課し、一般的に0.25%または0.50%です。
- ✓ REET宣誓書は譲渡証書が記録される前に郡の会計官に提出する必要があります。
- ✓ 贈与、相続、配偶者間の譲渡は免除され、法人の50%以上の支配権譲渡は課税対象です。

CHAPTER 65

Supplement: Landlord-Tenant

65.1 住宅賃貸人・賃借人法 - 敷金、通知、出入及び賃料値上げ

RCW 59.18に基づき、賃貸人は両当事者が署名した書面による賃貸借契約書および書面による入居時チェックリストがある場合に限り、敷金を徴収することができます。敷金は信託口座に預けられ、賃借人には敷金の保管機関を明記した書面による領収書が交付されます。賃貸人は、賃貸借終了後、賃借人が退去してから30日以内に敷金を返金するか、項目別の控除内訳書を提供する必要があります(RCW 59.18.280、2023年改正)。返金不可能な手数料は契約書に返金不可能と明記される必要があります。賃貸人の立ち入りには最低2日間の書面による通知が必要であり、見込み賃借人または購入者に物件を見せるには1日の通知が必要です(RCW 59.18.150)。賃料滞納中の賃借人は14日間の支払いまたは退去通知を受け取る必要があり、その他の賃貸借違反には10日間の遵守または退去通知が適用され、損傷、迷惑、または違法行為には3日間の通知が適用されます。ほとんどの住宅強制退去はRCW 59.18.650に基づき正当な理由を要します。HB 1217(2025)は、年間住宅賃料値上げを7% + CPI または10%のいずれか低い方に上限設定し(製造住宅区画は5%)、新規建設などの例外を設け、賃料値上げについて90日間の書面による通知を要求しています(現在の上限を確認してください)。出典: RCW 59.18.260, 59.18.280, 59.18.150, 59.18.140, 59.18.650, 59.12.030

- ✓ 敷金または項目別の控除内訳書は、賃借人が退去した後30日以内に返金される必要があります。
- ✓ 敷金は書面による賃貸借契約書および署名された入居時チェックリストがある場合に限り許可され、敷金は信託口座に預けられ、賃借人は領収書を受け取ります。
- ✓ 賃貸人の立ち入りには2日間の書面による通知が必要であり、見込み賃借人または購入者に見せる場合は1日の通知が必要です。
- ✓ 支払いまたは退去通知は14日、遵守または退去通知は10日、損傷または迷惑は3日です。
- ✓ 賃料値上げには90日間の通知が必要であり、2025年の法律に基づき年間7% + CPI または10%のいずれか低い方に上限設定されています(現在の上限を確認してください)。

CHAPTER 66

Supplement: Fair Housing

66.1 ワシントン州差別禁止法 - 住宅関連の保護対象

ワシントン州差別禁止法（RCW 49.60.222）は、人種、信条、肌の色、国籍、市民権または移民ステータス、子どもを持つ家族の地位、性別、婚姻ステータス、性的指向（性表現またはアイデンティティを含む）、年齢、名誉除隊した退役軍人または軍役ステータス、障害、または訓練を受けた盲導犬もしくは介助動物の使用を理由とした不動産取引（売買、賃貸、融資、仲介サービスを含む）における差別を禁止しています。大家はまた、セクション8バウチャーを含む収入源を理由とした差別も禁止されています（RCW 59.18.255）。苦情はワシントン州人権委員会に1年以内に提出する必要があり、個人は法廷での訴訟も提起できます。子どもを持つ家族保護は高齢者向けの適格住宅には適用されず、本法は大家が介助動物が必要な者にペット預金なしで賃貸することを禁止しません。出典：RCW 49.60.222、49.60.230、59.18.255

- ✓ ワシントン州は連邦保護対象に信条、婚姻ステータス、性的指向と性別アイデンティティ、年齢、退役軍人または軍役ステータス、市民権または移民ステータス、および介助動物の使用を追加しています。
- ✓ 収入源（住宅支援バウチャーを含む）はRCW 59.18.255に基づく賃貸において保護されています。
- ✓ 苦情はワシントン州人権委員会に提出され、1年以内に提出する必要があります。
- ✓ 高齢者向けの適格住宅は、子どもを持つ家族保護から除外されています。

CHAPTER 67

Supplement: Condominium/HOA

67.1 コンドミニアムおよび共通利益コミュニティの開示 - 公開提示書および再販売証明書

ワシントン州統一共通利益所有法(RCW 64.90)に基づき、新しい共通利益コミュニティのユニットを売却する宣言者は公開提示書を提供する必要があり、購入者はそれを受け取ってから7日以内に購入契約をキャンセルできます。ユニット所有者による再販売の場合、売り手は協会から再販売証明書を提供する必要があります。この証明書には、査定額、予算、準備金、係争中の訴訟、およびその他の必須情報が記載されています。購入者は再販売証明書を受け取ってから5日以内にキャンセルできます。協会は要求から10日以内に証明書を提供する必要があり、法令で上限が設定されている手数料(約$275およびより小さな更新手数料)を請求できます。購入者は、証明書に記載されている額を超える未払い査定額について責任を負いません。RCW 64.34に基づいて作成された古いコンドミニアムには、同等の公開提示書および再販売証明書の条項があります。出典: RCW 64.90.610, 64.90.620, 64.90.640; RCW 64.34.410, 64.34.425

- ✓ 新規ユニットの購入者は、公開提示書を受け取ってから7日以内にキャンセルできます。
- ✓ 再販売の購入者は、再販売証明書を受け取ってから5日以内にキャンセルできます。
- ✓ 協会は要求から10日以内に再販売証明書を提供する必要があり、手数料☒☒☒法令で上限が設定されています。
- ✓ 購入者は、証明書に表示されている額を超える未開示の査定額について責任を負いません。

CHAPTER 68

Supplement: Foreclosure

68.1 信託証書の非司法的差押、司法的差押および贖回権

ワシントン州の貸金業者は通常、信託証書によって融資を担保し、RCW 61.24に基づき非司法的に差し押さえます。受託者は、受託者の売却通知を記録する前に最低30日間、デフォルト通知を発行する必要があります。売却通知は、売却の最低90日前に記録、送達および掲示する必要があります(住宅ローン公正法の差押前通知および調停手続に該当する所有者占有住宅ローンの場合は120日)。借入人は、売却11日前までにデフォルトを是正し、ローンを復旧できます。受託者の売却は、裁判所で金曜日の午前9時から午後4時の間に行われます。受託者売却後に贖回権はなく、所有者占有住宅ローンの非司法的差押後、貸金業者は不足額判決を得ることはできません。抵当権または信託証書の司法的差押(RCW 61.12)は不足額判決を許可しますが、保安官の売却後の債務者に12か月の法定贖回期間を与えます。貸金業者が不足額を放棄する場合は8か月に短縮されます(RCW 6.23.020)。出典:RCW 61.24.030、61.24.040、61.24.090、61.24.100、61.12、6.23.020

- ✓ デフォルト通知は、受託者売却通知の最低30日前に先行する必要があります。
- ✓ 受託者売却通知は、売却の最低90日前に提供される必要があります(住宅ローン公正法に該当する所有者占有住宅ローンの場合は120日)。
- ✓ 借入人は、受託者売却の11日前までにローンを復旧できます。
- ✓ 所有者占有住宅ローンの非司法的差押の後には、贖回権および不足額判決がありません。
- ✓ 司法的差押は12か月の贖回期間を提供するか、貸金業者が不足額を放棄する場合は8か月となります。

68.2 困窮状態にある不動産譲渡法 - 困窮状態にある住宅コンサルタント

RCW 61.34は、不履行通知の記録、30日以上の滞納、または固定資産税の滞納により差押えの危険にさらされている困窮状態にある住宅に関する取引を規制しています。所有者が差押えを停止または延期したり、ローンを取得したり、所有権を譲渡して住宅をリースバックするのを支援することを提供する者は、所有者に信認義務を負い、厳格な契約、開示および解除要件に従わなければならない困窮状態にある住宅コンサルタントです。所有者が占有を継続しながら買戻しオプションがある困窮状態にある住宅の譲渡は厳しく規制されています。不動産免許人が困窮状態にある住宅をリストアップまたは売却するための通常の仲介業務を提供する場合は免除されますが、売却代金を管理したり困窮状態にある住宅の譲渡に参加したりすると免除が失われます。違反は消費者保護法に基づく不公正な慣行であり、刑事罰につながる可能性があります。出典：RCW 61.34.020、61.34.030、61.34.040、61.34.070

- ✓ 困窮状態にある住宅は、不履行通知、30日の滞納、または未払いの税金を通じて差押えに直面している住宅です。
- ✓ 困窮状態にある住宅コンサルタントは、住宅所有者に信認義務を負います。
- ✓ 免許人が仲介業務のみを実行する場合は免除されますが、代金を管理するか、リースバック譲渡に参加すると免除が失われます。
- ✓ 違反は消費者保護法違反です。

CHAPTER 69

Supplement: Contracts and Closing

69.1 善意金紛争（相互訴訟法）および違約金上限

RCW 64.04.220は、紛争の対象となっている善意金を保有する仲介業者またはエスクロー保有者に対する法定手続きを定めています。当事者からの書面による請求を受け取ってから15日以内に、保有者はすべての他の当事者に通知する必要があり、これらの当事者は書面で異議を唱える20日間の期間があります。適切な時期に異議がない場合、保有者は請求当事者に資金を解放する必要があります。異議が提出された場合、保有者は60日以内に相互訴訟を開始し、資金を裁判所に預託して責任から解放されることができます。RCW 64.04.005に基づき、買い手のデフォルトに対する唯一の救済手段として善意金を定める条項は、善意金が購入価格の5%以下であり、当事者が個別に条項に署名した場合、強制可能です。超過額は返却される必要があります。善意金を保有する企業は、WAC 308-124Eの信託口座ルールにも従う必要があります。出典：RCW 64.04.220、64.04.005

- ✓ 保有者は、善意金に対する書面による請求を受け取ってから15日以内に他の当事者に通知する必要があります。
- ✓ 他の当事者は異議を唱える20日間の期間があり、異議がない場合、保有者は資金を解放します。
- ✓ 当事者が異議を唱える場合、保有者は60日以内に相互訴訟を開始して資金を裁判所に預託することができます。
- ✓ 没収さ⊠⊠た善意金は、購入価格の5%以下の場合のみ違約金として強制可能です。

CHAPTER 70

Supplement: State Property Law

70.1 共有財産、法定様式証書、および記録優先権

ワシントン州は共有財産州です。RCW 26.16.030に基づき、配偶者または登録された国内パートナーは、他方が証書または抵当権に署名に同意しない限り、共有不動産を売却、譲渡、または抵当に入れることはできません。したがって、共有不動産のリスティング、証書、および抵当権には両署名が必要です。すべての不動産の譲渡およびすべての抵当権を創設する契約は、証書によるもので、書面による必要があり、譲渡人により署名され、公証人または他の権限のある職員の面前で認証されなければなりません(RCW 64.04.010, .020)。法定略式様式は、法定保証証書、売買証書、および権利放棄証書です(RCW 64.04.030-.050)。不動産契約(分割払い土地契約)は記録され、実行時にREETが支払われなければなりません。ワシントンは競争・通知記録ルールに従います。未記録の譲渡は、先に記録した通知のない後発の善意購買人に対して無効です(RCW 65.08.070)。出典: RCW 26.16.030; RCW 64.04.010-.050; RCW 65.08.070

- ✓ 配偶者または国内パートナーの両方が、共有不動産の譲渡または抵当に参加しなければなりません。
- ✓ 証書は書面による必要があり、譲渡人により署名され、記録可能かつ有効であるために認証されなければなりません。
- ✓ 法定証書様式は保証、売買、および権利放棄証書です。
- ✓ 未記録の譲渡は、先に記録した後発の善意購買人に対して無効です(競争・通知)。

CHAPTER 71

Supplement: Property Tax

71.1 固定資産税評価、納期、シニア免除、および自宅所有者保護

ワシントン州の不動産は、評価年度の1月1日時点での正当かつ公正な（市場）価値の100%で郡の評価官により評価され、最低6年ごとに再評価され、定期的な実地検査サイクルがあります（ほとんどの郡は毎年再評価）。税金は4月30日と10月31日に2回に分けて納付され、合計が$50未満の場合は全額が4月30日に納付されます。滞納税には利息と罰金が発生し、税金が3年滞納後に郡による強制競売が認められています（RCW 84.64.050）。通常の徴収額は正当かつ公正な価値の1%（$1,000あたり$10）に制限され、課税地区の通常の徴収予算は投票者の承認なしに年間約1%のみ増加することができます。61歳以上、障害による退職、または障害退役軍人で自宅を所有し占有している者は、所得が中央値世帯収入に基づく郡別の基準以下の場合、シニア/障害者免除または納期延期の対象となる可能性があります（RCW 84.36.381；現在の基準を確認してください）。判決債権者からの自宅所有者保護（RCW 6.13.030）は、$125,000以上または郡の一戸建て住宅中央値売却価格のいずれか大きい方に相当します。出典：RCW 84.40.030, 84.56.020, 84.52.050, 84.36.381, 84.64.050, 6.13.030

- ✓ 財産は1月1日時点での正当かつ公正な価値の100%で評価されます。
- ✓ 税金は4月30日と10月31日に2回に分けて納付され、$50未満は4月30日に全額納付されます。
- ✓ 通常の固定資産税徴収額は価値の1%（$1,000あたり$10）に制限されます。
- ✓ 税金が3年滞納後に郡による税金強制競売が開始される可能性があります。
- ✓ シニア/障害者免除は61歳から郡ベースの所得制限で開始され、自宅所有者保護は$125,000以上または郡の中央値住宅価格のいずれか大きい方に相当します。

CHAPTER 72

Supplement: Closing Practice

72.1 ワシントン州のクロージング慣行 - エスクロー代理人、限定実務弁護士、および慣例的費用

ワシントン州のクロージングは弁護士ではなくエスクロー経由で処理され、弁護士の関与は不要です。報酬を受けてエスクロー業務を行う者は、エスクロー代理人登録法(RCW 18.44)に基づき金融機関局(Department of Financial Institutions)からエスクロー代理人として許可を受ける必要があります。ただし、弁護士、権利保険会社、銀行その他の規制対象貸金業者、および自らが仲介人である取引のクロージングを行う不動産免許所有者は除外されます(別途エスクロー手数料の請求に関する制限を確認してください)。抵当権証書および信託抵当権などのクロージング文書は、弁護士または最高裁判所実務規則第12条に基づき認定された限定実務弁護士(LPO)によって選択および作成される場合があります。不動産免許所有者は承認済みの書式の空欄に記入することのみが許可されています。慣例として売主がREET および所有者権利保険を支払い、買主が貸金業者権利保険およびローン費用を支払い、エスクロー手数料は通常分割されます。エスクロー代理人として行動する免許所有者も、WAC 308-124E信託口座ルールに従う必要があります。出典: RCW 18.44.011, 18.44.021, 18.44.031; APR 12

- ✓ 弁護士はワシントン州のクロージングでは不要であり、RCW 18.44に基づいてDFIから許可を受けたエスクロー代理人が通常クロージングを行います。
- ✓ 弁護士、権利保険会社、銀行、および自らの取引をクロージングする仲介人は、エスクロー代理人許可から除外されます。
- ✓ 最高裁判所実務規則第12条に基づき認定された限定実務弁護士(LPO)はクロージング文書を準備することができます。
- ✓ 慣例として、売主はREETおよび所有者権利保険を支払い、買主は貸金業者保険およびローン費用を支払います。