

# 「改訂4版 賃貸不動産管理の知識と実務」(改正等に伴う修正)

法令等の改正により本文の内容を下記のとおり一部変更いたしましたので、ご案内申し上げます。

頁数	内容	修正後	修正前
<b>賃貸住宅管理業者登録規程改正(2019年9月14日施行)に伴う修正</b>			
110頁	第1編第2章「Ⅲ登録更新手続」(※9)の一 同(※9)の五の次に、「六を」を追加 同(※9)の「六」以下の漢数字を1つずつ繰り下げる 同(※9)の十一(旧十)の部分に修正あり	一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者  六 精神の機能の障害により賃貸住宅管理業を適正に営むに当たって必要な認知、判断および意思疎通適切に行うことができない者 七～十三 一号から九号までの	一 成年後見人若しくは被保佐人または破産者で復権を得ないもの   六～十二 一号から八号までの
<b>建築基準法改正(2019年7月1日施行)に伴う修正</b>			
886頁	第8編第1章Ⅱ5「(2)容積率(建築基準法第52条) 4行目の㊸の右の㊹を追加する。(網かけ部分)	㊹ 老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分(法第52条第6項)	
<b>相続法改正(2019年6月27日施行)に伴う修正</b>			
968、969頁	第8編第2章「Ⅷ遺留分」 全面差し替え	Ⅷ 遺留分  遺留分は、兄弟姉妹以外の相続人のために法律上必ず保障されなければならない遺産の一定割合である。 従前、遺留分制度は、遺留分を侵害する遺贈・贈与を減殺する請求権を認めるものであったが、民法改正によって、大きく見直され、遺留分権者による遺留分侵害額に相当する金銭の給付を目的とする債権を認める仕組みとされた。  (1) 遺留分の割合 遺留分の権利者は、遺留分として、遺留分を算定するための財産の価額に次の割合を乗じた額を受け取ることができる(民法第1042条)。 ① 直系尊属のみが相続人である場合 被相続人の財産の3分の1(民法第1042条第1項第1号) ② それ以外の場合 被相続人の財産の2分の1(同項第2号)  (2) 遺留分の範囲 遺留分を算定するための財産の価額は、被相続人が相続開始の時ににおいて有した財産の価額にその贈与した財産の価額を加えた額から債務の全額を控除した額とする(同法第1043条第1項)。条件付きの権利または存続期間の不確定な権利は、家庭裁判所が選任した鑑定人の評価に従って、その価格を定める(同法第1043条第2項)。 贈与は、相続開始前の1年間にしたものに限り、その価額を算入する。当事者双方が遺留分権利者に損害を加えることを知って贈与をしたときは、1年前の日より前にしたものについても、同様である(同法第1044条第1項)。贈与の価額は、受贈者の行為によって、その目的である財産が滅失し、またはその価格の増減があったときであっても、相続開始の時ににおいてなお原状のままであるものとみなしてこれを定める(同法第1044条第2項。同法第904条) 価額に算入する贈与のうち、相続人に対する「贈与」については、10年間にしたもの、「価額」については、婚姻もしくは養子縁組のためまたは生計の資本として受けた贈与の価額に限る、とされている(同法第1044条第3項)。 遺留分権利者およびその承継人は、受遺者または受贈者に対し、遺留分に相当する金銭の支払を請求することができる(同法第1046条第1項)。	Ⅷ 遺留分  遺留分は、兄弟姉妹以外の相続人のために法律上必ず留保されなければならない遺産の一定割合である。遺言があつたとしても、遺留分の権利者は、遺留分に相当する財産については、受け取ることができる。  遺留分として、留保される割合は次のとおりであり、それぞれに定める割合に相当する額を受け(民法第1028条)。 ① 直系尊属のみが相続人である場合 被相続人の財産の3分の1 ② それ以外の場合 被相続人の財産の2分の1  遺留分の割合に関しては、法定相続分、代襲相続人の相続分、特別受益者の相続分が準用される(同法第1044条・第900条・第901条・第903条・第904条)。 遺留分は、被相続人が相続開始の時ににおいて有した財産の価額にその贈与した財産の価額を加えた額から債務の全額を控除して、これを算定する(同法第1029条第1項)。条件付きの権利または存続期間の不確定な権利は、家庭裁判所が選任した鑑定人の評価に従って、その価格を定める(同法第1029条第2項)。贈与は、相続開始前の1年間にしたものに限り、その価額を算入する。当事者双方が遺留分権利者に損害を加えることを知って贈与をしたときは、1年前の日より前にしたものについても、同様である(同法第1030条)。 遺留分権利者およびその承継人は、遺留分を保全するのに必要な限度で、遺贈および贈与の減殺を請求することができる(同法第1031条)。条件付きの権利または存続期間の不確定な権利を贈与または遺贈の目的とした場合において、その贈与または遺贈の一部を減殺すべきときは、遺留分権利者は、家庭裁判所が選任した鑑定人の評価に従って定められた価格に従い、直ちにその残部の価額を受贈者または受遺者に給付しなければならない(同法第1032条・第1029条第2項)。

	<p>(3) 遺留分の算定 遺留分侵害額は、「第1042条に規定する遺留分」から下記の一および二に掲げる額を控除し、これに下記の三に掲げる額を加算して算定する(同法第1046条第2項)。 一 遺留分権利者が受けた遺贈または特別受益における贈与(第903条第1項)の価額(民法第1046条第2項第1号) 二 遺留分権利者が相続によって取得すべき財産の額(第900条から第902条まで、第903条および第904条)(同項第2号) 三 被相続人が相続開始の時ににおいて有した債務のうち、第899条の規定により遺留分権利者が承継する債務(遺留分権利者承継債務)の額(同項第3号)</p>	<p>贈与は、遺贈を減殺した後でなければ、減殺することができない(同法第1033条) 遺贈は、その目的の価額の割合に応じて減殺する。ただし、遺言者がその遺言に別段の意思を表示したときは、その意思に従う(同法第1034条)。贈与の減殺は、後の贈与から順次前の贈与に対してする(同法第1035条)。 受贈者は、その返還すべき財産のほか、減殺の請求があった日以後の果実を返還しなければならない(同法第1036条)。 減殺を受けるべき受贈者の無資力によって生じた損失は、遺留分権利者の負担に帰する(同法第1037条)。 負担付贈与は、その目的の価額から負担の価額を控除したものについて、その減殺を請求することができる(同法第1038条)。</p>
	<p>(4) 遺留分侵害請求権行使の制限 遺留分侵害額の請求権は、遺留分権利者が、相続の開始および遺留分を侵害する贈与または遺贈があったことを知った時から1年間行使しないときは、時効によって消滅する。相続開始の時から10年を経過したときも、同様とする(同法第1048条)。 相続の開始前における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生ずる(同法第1049条第1項)。共同相続人の一人のした遺留分の放棄は、他の各共同相続人の遺留分に影響を及ぼさない(同法第1049条第2項)。</p>	<p>不相当な対価をもってした有償行為は、当事者双方が遺留分権利者に損害を加えることを知っていたものに限り、これを贈与とみなす。この場合において、遺留分権利者がその減殺を請求するときは、その対価を償還しなければならない(同法第1039条)。 減殺の請求権は、遺留分権利者が、相続の開始および減殺すべき贈与または遺贈があったことを知った時から一年間行使しないときは、時効によって消滅する。相続開始の時から十年を経過したときも、同様とする(同法第1042条)。 相続の開始前における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生ずる(同法第1043条第1項)。共同相続人の一人のした遺留分の放棄は、他の各共同相続人の遺留分に影響を及ぼさない(同法第1043条第2項)。</p>
	<p>(5) 被相続人の子の死亡等 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、または欠格事由(同法第891条)に該当し、もしくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子が遺留分を有する(ただし、被相続人の直系卑属でない者は遺留分を有しない)。代襲者が、相続の開始以前に死亡し、または欠格事由に該当し、もしくは廃除によって、その代襲相続権を失った場合には、その子が遺留分を有する(同法第1042条第2項・第901条)。</p>	<p>被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、または欠格事由(同法第891条)に該当し、もしくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子が遺留分を有する(ただし、被相続人の直系卑属でない者は遺留分を有しない)(同法第1044条・第887条第2項)。代襲者が、相続の開始以前に死亡し、または欠格事由に該当し、もしくは廃除によって、その代襲相続権を失った場合には、その子が遺留分を有する(同法第1044条・第887条第3項)。</p>

(2020年3月6日現在)