

(2) 登録の実施および欠格事由

国土交通大臣は、登録の申請があったときは、遅滞なく、登録簿に記載して、その登録をする（規程第5条第1項）。

国土交通大臣の登録がなされたときは、申請者にはその旨の通知がなされる（規程第5条第2項）。

登録を受けようとする者に、定められた理由があるときは、登録はなされない（規程第6条第1項）。登録がなされない理由を、欠格事由という^(※9)。欠格事由のうち、「十三 事務所について、賃貸不動産経営管理士等設置の要件を欠く者」については、2018（平成30）年6月30日までは、経過措置によって、設置がなくても、登録がなされていた（規程附則第2条第2項）。

(※9) 欠格事由は次のとおりである。

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 二 13条四号または六号から八号までの規定により登録を抹消され、その抹消の日から2年を経過しない者
- 三 賃貸住宅管理業者で法人であるものが13条四号または六号から八号までの規定により登録を抹消された場合において、その抹消の日前60日以内にその賃貸住宅管理業者の役員であった者でその抹消の日から2年を経過しないもの
- 四 登録の申請前2年以内に賃貸住宅管理業に関し不正または著しく不当な行為をした者
- 五 賃貸住宅管理業に関し不正または不誠実な行為をするおそれが明らかな者
- 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を適切に行うことができない者
- 七 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
- 八 宅地建物取引業法、マンション管理適正化法もしくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定（同法32条の27項の規定を除く）に違反したことにより、または刑法204条、206条、208条、208条の2、222条もしくは247条の罪もしくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または刑の執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
- 九 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律2条六号に規定する暴力団員または暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
- 十 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの
- 十一 法人でその役員のうち一号から九号までのいずれかに該当する者のあるもの
- 十二 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 十三 事務所について、賃貸不動産経営管理士等設置の要件を欠く者（登録の抹消については、第4章第2節参照）

登録申請書もしくはその添付書類のうち重要な事項について虚偽の記載があり、もしくは重要な事実の記載が欠けているときも、登録はなされない（規程第6条第1項）。

欠格事由や登録申請書の虚偽記載などによって登録がなされないときは、その理由を示したうえで、申請者にその旨の通知がなされる（規程第6条第2項）。

(3) 更新

有効期間の満了後、引き続き賃貸住宅管理業を営もうとする者は、更新の登録を受けることができる（規程第3条第3項）。

更新の登録を受けようとする者は、有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に、登録申請書を国土交通大臣に提出しなければならない（規程第4条第1項・第2項）（書式は、別記様式第一号）。

更新の申請があった場合、有効期間の満了の日までにその申請に対する登録の実施または登録をしないこととの決定がされないときは、従前の登録は、有効期間の満了後もその登録の実施または登録をしないこととの決定がなされるまでの間は、なお効力を有する（同条第4項）。この場合において、更新の登録がなされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算される（同条第5項）。

更新登録の申請がない場合には、有効期間満了とともに登録が抹消される（Q & A 登録申請関係）。

3 ● 変更・廃業等の届出

賃貸住宅管理業者は、規程第4条第1項^(※10)に掲げる事項に変更があったときは、その日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（規程第10条第1項。届出の書式は、別記様式第四号）。国土交通大臣は、この届出を受理したときは、届出があった事項を登録簿に登録する（規程第10条第1項・第2項）。変更の登録がなされたときは、申請者にその旨の通知がなされる（規程第10条第3項・第5条第2項）。

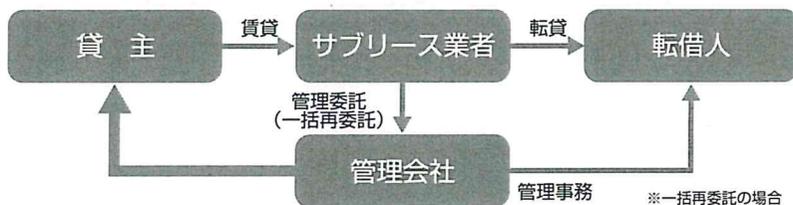
(※10) 規程第4条第1項は、第2章第2節1(1)参照。

また、賃貸住宅管理業者について、個人が死亡し、あるいは法人が合併によって消滅するなどの事由^(※11)に該当することとなったときは、それぞれ定められた者は、その日（第一号の場合にあつては、その事実を知った日）から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（規程第11条。届出の書式は、別記様式第五号）。

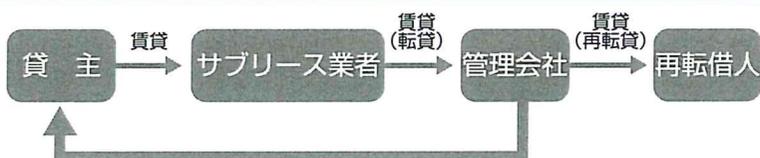
(※11) 賃貸住宅管理業者について、届出義務を負う事由と届出義務者

- 一 賃貸住宅管理業者である個人が死亡した場合 相続人
- 二 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅した場合 その法人を代表する役員であった者
- 三 破産手続開始の決定を受けた場合 破産管財人
- 四 賃貸住宅管理業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 清算人

図表C サブリース業者からの基幹事務の一括受託(混合型)



図表D サブリース業者からの再転貸のための転借(再転貸型)



出所：国土交通省

賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを借主とする賃貸借契約を締結しようとするとき（図表Bの場合）は、その賃貸借契約が成立するまでの間に、貸主となろうとする者に対して、賃貸不動産経営管理士等をして、次の必要事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない（準則第8条第1項）。

また、賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを借主とする賃貸借契約を締結しようとする者（サブリース業者）から基幹事務について一括して受託しようとするとき（図表Cの場合）または賃貸住宅を再転貸するために転借しようとするとき（図表Dの場合）は、その賃貸借契約および基幹事務受託契約または転貸借契約が成立するまでの間に、貸主に対して、賃貸不動産経営管理士等をして、下記の必要事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない（準則第8条第2項本文。賃貸住宅を転貸する者が、賃貸不動産経営管理士等をして、書面を交付して説明をさせる場合は、書面交付・説明は必要がない（準則第8条第2項ただし書き））^{(※14)(※15)(※16)}。

⑧ 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額ならびに金銭の授受の時期および目的

定められた事項が記載された契約書であれば、賃貸借契約書をもって宅地建物取引業者が交付すべき契約書面とすることができる（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）。宅地建物取引業者は、交付すべき書面を作成したときは、取引士をして書面に記名押印させなければならない（同法第37条3項）。

7 ● 障害者差別解消法（平成25年法律第65号）

(1) 法律の概要

障害者の差別の解消の推進に関する法律（以下、「障害者差別解消法」という）は、すべての国民が障害の有無によってわけ隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重しあいながら共生できる社会の実現に資するため障害を理由とする差別の解消に関する基本的事項や、国の行政機関、地方公共団体、民間事業者などによる障害を理由とする差別を解消するための措置などを定めた法律である。

この法律において「障害者」とは、「身体障害、知的障害、精神障害（発達障害を含む）その他心身の機能の障害がある者であって、障害及び社会的障壁により継続的に日常生活または社会生活に相当な制限を受ける状態にあるもの」とされている。

また「事業者」とは、「商業その他の事業を・・・反復継続する意思をもって行うもの」であって、個人事業者、対価を得ない無報酬の事業を行うもの、非営利事業を行う社会福祉法人やNPO法人などこの「事業者」に含まれ、宅建業者や管理業者も同法の対象となる。

(2) 差別的取扱の禁止

事業者は、その事業を行うに当たり、障害を理由として障害者でない者と不当な差別的取扱いをすること（障害があるということだけで、正当な理由なく、サービスの提供を拒否したり、提供に当たって場所・時間帯などを制限したり、障害者でない者に対して付さない条件を付けたりする行為など）は禁止される（同法第8条第1項）。

告を棄却した（最決平22.7.20 判タ1333号115頁）。

- ① 被告人らは「多数の賃借人が存在する本件ビルを解体するため全賃借人の立退きの実現を図るという業務を、報酬と立退き料等の経費を割合を明示することなく一括して受領し受託した」ものである。
- ② 被告人の受託した業務は、「賃貸借契約期間中で現にそれぞれの業務を行っており、立ち退く意向を有していなかった賃借人らに対し、専ら賃貸人側の都合で、同契約の合意解除と明渡しの実現を図るべく交渉するというものであって、立退き合意の成否、立退き時期、立退き料の額をめぐって交渉において解決しなければならない法的紛議が生ずることがほぼ不可避である案件に係るものであったことは明らか」であることから、弁護士法第72条に定める「その他一般の法律事件」に該当する。
- ③ 被告人らの行為は、
 - ア 報酬を得る目的で、業として、借主らとの間に生じる法的紛議（弁護士法第72条に定めるその他一般の法律事件）を解決するための法律事務の委託を受けたものであること
 - イ 借主らに不安や不快感を与えるような振る舞いをしながらこれを取り扱ったものであることなどから、弁護士法第72条に違反する。

ロ. 判決のポイントと管理業者の留意点

(3)の判決は、弁護士以外の者が賃貸の明渡業務を行ったというだけでなく、それに加えて被告人らの具体的な業務内容等につき、

- ① 契約期間中で現に賃借し利用している多数の賃借人の存在を前提に、合意解除・明渡業務の遂行過程において法的紛議の発生が不可避であること。
- ② 実際の交渉過程での行為について、借主らに不安や不快感を与えるようなものであったこと。
- ③ 報酬と立退料等の経費を割合を明示することなく多額の金員を一括して受領していること。

を指摘し、弁護士法違反と認定することが相当としている。

したがって、管理業者は、法令等において弁護士法の除外事由と

として償還しなければならない場合もある（同条第2項）。そして、貸主には造作の買取義務も定められている（借地借家法第33条）。

なお、詳細は、「本章「**Ⅳ**修繕義務・各論（必要費・有益費・造作）」（443頁）」を参照されたい。

3 ● 賃借人による修繕

借主が使用収益を行うために必要な修繕は、貸主が行わなければならない。貸主が必要な修繕を行わない場合には、借主の使用収益に支障が生じる。そこで、借主は、賃借物の修繕が必要である場合において、**①**借主が貸主に修繕が必要である旨を通知し、または貸主がその旨を知ったにもかかわらず、貸主が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、および、**②**急迫の事情があるときには、修繕をすることができることとされた（新第607条の2）。借主が修繕をなすうことは、民法改正によって条文に取り入れられた取扱いである。

4 ● 修繕義務違反の効果

貸主が必要な修繕を実施しないことによって借主が目的に従って使用できない状況が生じた場合、貸主には契約上の義務違反に基づく債務不履行責任が発生する。たとえば、排水管からの水漏れ兆候が表れているのに修繕を行わずに放置し、その結果、後日に大量の水漏れによる損害が生じるようなケースでは責任を負わざるを得ない。

また、必要な修繕を行わないことその他で物件に瑕疵が生じ、その瑕疵を原因として損害等が生じた場合、貸主（所有者）は工作物責任を理由に損害賠償責任を負うことになる。

したがって、貸主は、適時適切に修繕を実施し、物件の設置保存において通常有すべき安全性の欠如がないようにし、借主に使用させる必要がある。

以上のほか、賃料は建物使用の対価であるところ、貸主が修繕義務の履行を怠り、借主が目的物を全く使用することができなかった場合には、借主は、その期間の賃料金額の支払いを免れる（大判大4.12.11民録21輯2058頁）。

貸主が修繕義務を履行しない場合には、借主は、次のような措置をと

4 ● 契約期間中の相殺の禁止

貸主は、敷金の預託を受けた後、賃貸不動産の明渡しを受けるまでの間、賃料不払い等の事由が発生すれば、いつでも任意に敷金を充当することができる（大判昭5.3.10）。民法改正によって、「賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき」と定められた（新第622条の2第2項前段）。もっとも、敷金が無利息である場合、貸主自らが充当することにメリットは多くない。

借主は、敷金返還請求権と賃料債務とを相殺（民法第505条）することはできない（たとえば、敷金2か月分を預けているから、2か月間は賃料を支払わないと主張することはできない）（新民法第622条の2第2項後段）。

5 ● 契約終了時の敷金の返還と充当

建物賃貸借契約が終了し、借主が賃貸不動産の明渡しを完了したとき、借主は貸主に対して敷金の返還を請求することができる。その際、借主が貸主に対して敷金により担保される債務を負担している場合、敷金はこの債務に当然に充当され、敷金の返還請求権は充当された残額についてのみ発生する。相殺のように、貸主が改めて敷金充当の意思表示をすることは要しない（大判大15.7.12 大民集5巻616頁、大判昭7.11.15 大民集11巻2105頁、大判昭10.2.12 大民集14巻204頁）。

他方、借主が、自らの不払賃料に敷金を充当する旨を主張することはできない（大判昭5.3.10 民集9巻4号243頁）（新民法第622条の2第2項前段）。

6 ● 敷金返還請求権の譲渡・質入れ・差押え

(1) 敷金返還請求権の譲渡

民法上、債権は原則として譲渡可能であるところ（民法第466条第1項本文）、敷金返還請求権も借主の債権である以上、譲渡禁止特約がない限り、敷金返還請求権も第三者に譲渡することが可能である。

しかし、敷金は借主の債務を担保するためのものである以上、譲渡されてしまうと、貸主としては担保を失うことになる。そのため、一

	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
1. 契約方法	書面でも口頭でも可 (口頭の合意だけでも契約するが、紛争防止の観点から、契約書を作成し、契約条件を明確にしておくことが望ましい)	① 「更新がなく、期間の満了により終了する」旨を契約書案とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない。 ② 公正証書等による契約の書面が必要。
2. 更新の有無	有 更新には合意による更新と法定更新がある。	無 ただし、合意により、再契約をすることはできる。
3. 1年未満の契約	「期間の定めのない契約」とみなされる。	有効
4. 賃料の増減	第32条の規定による。 ただし、一定の期間、賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。	特約がある場合、第32条(賃料増減請求権)の規定は適用されない。
5. 借主の中途解約	中途解約特約がある場合には、その定めに従う。 中途解約特約がない場合には、中途解約はできない。	① 床面積200㎡未満の居住用建物については、借家人が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借家人の方から中途解約の申入れをすることが可能(申入れ日後1か月の経過により賃貸借契約が終了)①については、賃借人に不利な特約は無効。 ② ①以外の場合は事項について中途解約に関する特約があればその定めに従う。 特約がない場合には、中途解約はできない。

概要を記載している。

Q & A

原状回復に係る実際の取扱いについて、ガイドラインの内容を踏まえ、より具体的にQ & A方式で解説をしている。

第3章 原状回復に係る判例の動向

原状回復をめぐる裁判例を42事例紹介し、争点となった部位等と判断の概要を整理している。

参考資料

国民生活センター等における苦情・相談件数や、少額訴訟手続き等の概要が資料として掲載されている。

3 ● ガイドラインの内容①～原状回復の原則

(1) 損耗等の区分

ガイドラインでは、建物の損耗等を建物価値の減少と位置づけ、負担割合等のあり方を検討するにあたり、損耗等を次の3つに区分する。

- ①—A 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）
- ①—B 借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
- ② 借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等

(2) 原状回復義務の定義

ガイドラインでは、(1)の②を念頭に置いて、原状回復を次のように定義している。

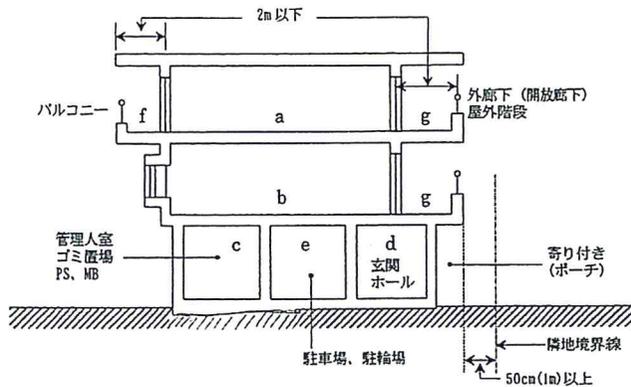
原状回復とは、借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること

そして、損耗等を補修・修繕する場合の費用については、②の借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等について、借主が負担すべき費用と考え、他方、たとえば次の入居者を確保する目的で行う設備の交換、化粧直しなどのリフォームについては、①—A、①—Bの経年変化および通常使用に

トル以下にあるもののうち住宅部分の床面積の3分の1までの部分
(法第52条第3項)

- ⑦ 共同住宅の共用の廊下や階段等の部分 (法第52条第6項)
- ⑧ 昇降機 (エレベーター) の昇降路の部分 (法第52条第6項)

床面積の考え方 (※共同住宅の場合)



「建築面積」、「延べ面積」は法律によって算定方法が定められているが、実務ではこの他に「専用床面積」「施工床面積」などの面積が使用される。共同住宅を例にとった場合、「専用床面積」「延べ面積」「容積率算定の対象となる延べ面積」「施工床面積」の面積は以下のとおり。

専用床面積	$a + b$
延べ面積	$a + b + c + d + e$
容積率算定の対象となる延べ面積 ^(※2)	$a + b + c$
施工床面積	$a + b + c + d + e + f + 2g$

(※2) ただし、用途が共同住宅の場合、共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置により玄関やホールが除外される。

(3) 条例・指導要綱

一定規模以上の建築物の建設を計画する場合、建築基準法・都道府県条例に加え、各地方公共団体が設ける指導要綱または市町村条例により規制が行われていることに注意する必要がある。規制の対象とな

るのは、大規模な宅地開発や共同住宅の建設であり、都市部においては、別途ワンルームマンションについての指導要綱等を設けて規制されていることが多い。

条例および指導要綱は、各地方公共団体でそれぞれ独自に作成しているため一概にはいえないが、おおむね、敷地が300㎡以上、3階建て以上、住戸が10戸以上のいずれかに該当する建築物を計画しようとする場合は、市役所等の建築指導課等に問い合わせて、条例または指導要綱の対象になるかどうかを確かめる必要がある。

下記に指導要綱のなかで指導される項目で一般的なものについて掲げるが、下記以外でも、各市区町村で指導基準を設けている項目も少なくないため、建築物を計画するに際しては必ず条例や指導要綱を確認しておくことが必要である。

①住戸規模、②駐車場の付置義務^(※3)、③駐輪場の付置義務、④管理人室、⑤集会室、⑥ゴミ置場の設置、⑦緑化の推進、⑧公園・公開空地の整備、⑨歩道の整備、⑩隣地からの離れ、⑪住宅付置義務、⑫雨水貯留施設、⑬公共施設用地の負担、⑭近隣説明等の実施、⑮行き止まり廊下等の禁止、⑯窓先空地、⑰民泊用施設^(※4)など。

また、商業ビルでも規模が大きいものは、駐車台数等の規制があるほか、大店立地法など他の法律も関係してくることに注意する必要がある。

(※3) 駐車場の付置義務

マンションなどの共同住宅の場合、利用者の減少により、機械式駐車場の空きが問題になり、入居者以外に貸し出すことも考えられる。しかし、セキュリティや駐車料金の課税の問題などがある。また、維持費の嵩む機械式駐車場を撤去して平面駐車とすることを計画しても、付置義務駐車台数が確保できなくなるおそれがあるので注意を要する。

(※4) 民泊用施設

賃貸不動産所有者が賃貸マンションなどの一部空き部屋を民泊スペースに変更する場合、快適な生活環境を守るため、自治体によっては建物の用途変更の届出や建築確認申請をしなければならない。なお、建築物の建っている場所の用途地域によっては用途変更ができず、民泊用施設が設けられない場合がある。さらに、周囲に学校や福祉施設などが存在する場合には、自治体が当該施設設置を認めないこともある。消防法により、必要な消防設備が規定されていることから、新たな消火器、誘導灯、自動火災報知機の設置やカーテン、じゅうたんなどは防災物品に変更が求められることがある。

① **第一種金融商品取引業（金商法第28条第1項）**

流動性の高い有価証券の販売・勧誘、顧客資産の管理などを取り扱う。株式、債券、投資証券、投資法人債券などが流動性の高い有価証券である（同法第2条第1項・第2項）。証券取引法のもとにおける証券会社による業務である。

② **第二種金融商品取引業（金商法第28条第2項）**

流動性の低い有価証券の販売・勧誘などを取り扱う。不動産信託受益権や匿名組合の出資持分などが有価証券とみなされて流動性の低い有価証券にあたるものとされ（みなし有価証券。同法第2条第2項第1号ないし第7号）、これらの販売・勧誘や自己募集には、第二種金融商品取引業の登録が必要になる。不動産証券化の仕組みにおいては、不動産信託受益権や匿名組合の出資持分が利用されることが多いが、第二種金融商品取引業の登録がなければ、販売・勧誘や自己募集に携わることはできない。

③ **投資助言・代理業（金商法第28条第3項）**

投資助言や投資顧問契約・投資一任契約の締結の代理・媒介を行う業務である。

④ **投資運用業（金商法第28条第4項）**

投資運用を行う業務である。投資一任契約に関する投資顧問業や、いわゆる会社型投資信託についての投資法人資産運用業を行う場合にこの登録が必要になる。不動産証券化において、アセットマネージャーが投資一任の業務や投資法人の資産運用業務など投資運用を行う場合には、投資運用業の登録がなくてはならない。アセットマネジメント業務であっても、資産流動化法に基づく特定目的会社（TMK）などが利用され、投資一任の業務や投資法人の資産運用業務など投資運用を行うのではない場合には、アセットマネージャーに投資運用業の登録は必要ではない。

上記①の第一種金融商品取引業と④の投資運用業は、株式会社だけが登録をすることができ、また、純資産額および最低資本金5,000万円という制約がある。②の第二種金融商品取引業と③の投資助言・代理業は、株式会社だけでなく、個人でも登録をすることが可能であり、純資産額の制約はない。②の第二種金融商品取引業では、最低資本金1,000万円または個人の場合の営業保証金1,000万円、投資助言・代理業では営業保証金1,000万円が必要である。

VII 遺言

1 ● 遺言の基本的事項

遺言は、被相続人の最終的な意思であり、法律上そこに表された意思は尊重される。もっとも、遺言の効力は、被相続人の死亡後に生じるものであることから、形式が重視され、法律に定める方式に従わなければ、遺言をすることはできない（民法第960条）。遺言は、2人以上の者が同一の証書ですることができない（同法第975条）。

10 遺言には、証人または立会人が必要とされるが、①未成年者、②推定相続人および受遺者ならびにこれらの配偶者及び直系血族、③公証人の配偶者、公証人の四親等内の親族、公証人の書記および使用人は、遺言の証人または立会人となることができない（同法第974条）。

15歳に達した者は、遺言をすることができる（同法第961条）。未成年者の法律行為（同法第5条）、成年被後見人の法律行為（同法第9条）、保佐人の同意を要する行為（同法第13条）、補助人の同意を要する旨の審判（同法第17条）の規定は、遺言には適用しない（同法第962条）。

遺言者は、遺言をする時においてその能力を有しなければならない（同法第963条）。

20 遺言者は、包括または特定の名義で、その財産の全部または一部を処分することができる。ただし、遺留分に関する規定に違反することができない（同法第964条）。

2 ● 遺言の方式

遺言には、自筆証書・公正証書・秘密証書、および、特別の方式による遺言がある（同法第967条）。

(1) 自筆証書遺言

30 自筆証書によって遺言をするには、遺言者が、その全文、日付および氏名を自書し、これに印を押さなければならない（同法第968条第1項）。自筆証書中の加除その他の変更は、遺言者が、その場所を指示し、これを変更した旨を付記して特にこれに署名し、かつ、その変更の場所に印を押さなければ、その効力を生じない（同法第968条第

2項)。

2018(平成30)年相続法改正によって、自筆証書にこれと一体のものとして相続財産の全部または一部の目録を添付する場合には、その目録については、自書することを要しないものとされた(改正後の民法第968条第2項)。また、同時に、法務局における遺言書の保管等に関する法律が制定され、法務局が自筆証書遺言を保管する制度が創設された(法務局における遺言書の保管等に関する法律第2条～第6条)。法務局が保管する自筆証書遺言については、家庭裁判所の検認手続きをする必要がない(同法第11条)。

(2) 公正証書遺言

公正証書によって遺言をするには、次に掲げる方式に従わなければならない(同法第969条)。

- ① 証人2人以上の立会いがあること。
- ② 遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授すること。
- ③ 公証人が、遺言者の口述を筆記し、これを遺言者及び証人に読み聞かせ、または閲覧させること。
- ④ 遺言者および証人が、筆記の正確なことを承認した後、各自これに署名し、印を押すこと。ただし、遺言者が署名することができない場合は、公証人がその事由を付記して、署名に代えることができる。
- ⑤ 公証人が、その証書は前各号に掲げる方式に従って作ったものである旨を付記して、これに署名し、印を押すこと。

日本の領事の駐在する地に在る日本人が公正証書又は秘密証書によって遺言をしようとするときは、公証人の職務は、領事が行う(同法第984条)。

(3) 秘密証書遺言

秘密証書によって遺言をするには、次に掲げる方式に従わなければならない(同法第970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。遺言があったとしても、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る（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）。

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）。

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したものに関し、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1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）。

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）。