

# 「電子署名」

講師： 日本マンション管理士会連合会 IT アドバイザー 内藤 正裕氏

開催日時： 2022年10月26日 19:00 – 20:30

## 1. はじめに

現在国は紙の書類と印鑑による行政の進め方を、コンピューターを利用した電磁的方法の導入によって、政策運営の迅速化・正確性の向上等を図っている。その結果、関連法案の改定などが行われている。その一つの表れとして、道半ばであるがマイナンバーカードの導入に伴う、運転免許証や健康保険証のペーパーレス化を進めている。この政策推進に伴い区分所有法やその支配下にあるマンションの標準管理規約についても、電磁的方法の利用の拡大を目的として、昨年(2021年)6月に改定が行われている。そこで今回のセミナーでは 1) 電磁的方法の利用とは具体的にどういうことか? 2) 電子署名とは? 3) 管理組合がこの電磁的方法を利用しようとした時に、そのコストはどの程度で、リスクはどのようなものがあるか? について学ぶことである。

## 2. 電磁的方法の利用とは?

昨年の標準管理組合の改定に伴い、第二条の”定義”の条項に電磁的方法の利用が可能であることが追記された。実際にはどういうことかと言うと、電子メールや WEB フォーム(エクセルやワードで作成された申請・認可のBlankフォーム等)の利用、また PDF や画像ファイルの利用が可能となった。会議についても、従来の一団が同じ場所に集まって開催するものに加えて、インターネット回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を Zoom などのアプリを使用することで行うことが出来る、WEB 会議システム等も認められることとなった。その他、申請・承認等書類の保管などが電磁的方法の利用が可能となった。標準管理規約で求められる理事長の印鑑に変わる電子署名が求められる箇所は、現在のところ総会議事録、規約原本等の数か所である。規約事項の改定等について、現状電子署名は要求されていない。電磁的方法を利用する場合の注意点は、議決権行使等では、本人確認の方法を定めておく必要がある。一つの確認方法として、議決権行使書に住戸番号と区分所有者名の記入することや、案内書に記載された 6 桁程度の暗証番号の記載を義務付ける等の方法である。

## 3. 電子署名とは?

現状の本人確認は本人の所有する印鑑(当人確認)と、役所の発行する印鑑登録証明書(身元確認)で行われている。電子署名による本人確認が、「当人確認」と「身元確認」の二本立てで行われる方式は、現状の本人確認と同じである。これが電子署名では秘密鍵の所持とパスワードで当人確認を行い、電子承認局が秘密鍵・公開鍵、電子証明書を発行することで身元確認を行うシステムとなっている。電子署名には本人が電子証明書に署名する当事者型と、サービス提供事業者が、ユーザーの指示に基づき、事業者がユーザーに代わって署名する立会人署名型の二種類がある。

#### 4. 管理組合利用でのコストとリスク

各社から様々な電子署名サービスが提供されている。電子書類は年を追うごとに蓄積されるので、年数が経つにつれてサーバーの使用領域も大きくなるので、それに伴い費用も増大する。コストがどのぐらいかかるかの算定の為に、電子署名が必要なものを原始規約、現に有効な規約(5年に1度の規約改定と仮定)、総会議事録(年に1文書、臨時総会の開催は今回考えない)、理事会議事録(年に12文書)と仮定した場合、ある電子署名の事業者では、保管利用として月額1年目は無料、5年目1,100円、10年目1,650円、60年目では月々8,800円(年間106,500円)の費用を要する事となる。リスクとしては1) 本人の確認は立ち合い型なので本人性に疑問が生じる。解決策としては2要素承認(例えばユーザー側から事業者のサーバーに入る場合、IDとパスワードでログインした時、直ぐにアクセスできなく、事業者側からスマホ等に送られて来る暗証番号をキーインすることで初めてログインが可能となる方式)で本人性を担保しておくのが好ましい。2) 60年後もこの電子署名サービスが存続するのか、又この委託した会社が存続し続けるかの心配がある。ことなどがあげられる。

#### 5. Q&A

**Q1** 電磁的記録の保管スペースとして、法人向けのクラウドサービスを用いると良いとの説明がありましたが、法人格を持たない管理組合でも利用可能でしょうか?

**A** ある会社(サイボウズ)では可能と思います。ただし、グーグルのワークスペースは管理組合が公的な団体として認められていないので使えません。

**Q2** 書類として署名した議事録をスキャンしてPDFファイルとして保管する場合、電子署名は不要との事でしたが、PDFファイルのみを保管しておけ

ば良いのでしょうか？ それとも紙の書類も製本して残しておく必要があるのでしょうか？

A 紙の議事録を永久保存する必要がある。 閲覧用に PDF ファイルを用いるのは問題ないとする。

Q3 総会での議決権行使を担保するための本人確認にはどのようなことが考えられますか？

A 現状では裁判例が未だないので、判らないというのが答えである。 しかしながら、例えば総会案内書に暗証番号を記入して、その暗証番号を議決権行使書に記入してもらうことなどが考えられる。 又管理組合が WEB サイトを持っていて、そのサイトから議決権行使書を受け取るとして、ID とパスワードでログインさせることで、本人確認と”なりすまし”を排除することができる。

Q4. 申請者の手続きは書類による提出でないといけない理由は何か？

A 本当の理由は不明である。 ただし、この件は標準管理規約に何も記載がないので、各自の管理組合で申請も電磁的方法も認めると書いても問題ないと思われる。 しかし裁判例がないので、確約することはできない。

Q5. 管理会社より電子署名については話を聞いたことがないが、この世の中では管理会社や管理組合での電子署名の取り扱いは、どの程度進んでいるのでしょうか？

A 世の中では、この件に関しては緒についたばかりである。 多くの管理会社は、このシステム導入は面倒な事であると考えていると思われる。 また、管理会社主体で電磁的システムの利用を推し進めて行くと、その管理会社を別の管理会社に変えようとする時に、足枷となることもあり得るのでその点も注意しなければならない。 システム導入は、管理組合主導で行うことが好ましいと考えている。

Q6. 議決権行為に関してはマイナンバーカードが使えると思いますが、全ての組合員がマイナンバーカードとカードリーダーを持つことはかなり困難と考えます。 ですから、このシステムの普及には時間がかかると考えていますが？

A 確かに議決権行使には使えると思いますが、マイナンバーカードで公開して四つの中身に生年月日と性別が入っている。 この事で人によってはそのことが理事会の役員に知れることが、プライバシーの関係から良くないと考える人もいると思われる。 この点がマイナンバーカードを利用した電磁システムの普及にブレーキとなるのではないかと考えている。

以上