マンション管理

コスト、安全面など多くの課題

電子署名の活用

02年の区分所有法改正に伴い、マンション管理組合は、パソコンやインターネットを利用した電磁的方法によって、議決権の行使や、規約・議事録の作成、保管などができるようになった。議決権行使に関しては、管理組合のホームページがあれば比較的容易に実施可能で、電子投票の機能を備えた管理組合専用ホームページの提供を始めた管理会社もあるなど、導入の動きも徐々に見え始めている。一方で、規約や議事録の作成、保管については、同法で役員などによる〝電子署名〟が必要と定められている。しかし、この電子署名自体がまだ一般に普及していないこともあって、導入した管理組合はほとんどないのが実情だ。そこで、電子署名の実際の方法や、管理組合が利用する際の注意点などについて、神奈川県マンション管理士会広報担当理事の内藤正裕氏に聞いた。

――電子署名はなぜ必要なのですか。

「規約や総会の議事録には役員などによる署名・押印が必要だが、これをパソコン上のデータとして作成、保管する場合、署名人が名前を普通にタイプしただけでは、本当に本人による署名かどうかが判別できない。そこで、確かに本人の署名であることを証明する〝電子署名〟を使い、署名の正当性を確保して、他人による〝なりすまし〟やデータの〝改ざん〟を防ぐといった対応が必要になる」

――電子署名とはどのようなものですか。

「電子署名は『秘密鍵』『公開鍵』『電子証明書』で構成され、秘密鍵は署名人が保管し、公開鍵と電子証明書は署名に添付して公開する。これは分かりやすくいうと『印鑑』と『印鑑証明』に例えることができる」

――具体的にはどのように利用するのですか。

「秘密鍵と公開鍵はペアになっており、秘密鍵によってデータを暗号化することが可能で、公開鍵には暗号化されたデータを元の状態に戻す機能がある」

「署名人は秘密鍵を使い、自らの署名を暗号化して規約や議事録に署名する。署名には公開鍵が添付されているため、ほかの人は暗号化を解いてそれが誰の署名かを確認できる。ただし、秘密鍵は署名した当人が保管しているため、ほかの人が同じ署名をすることはできない。この『秘密鍵』と『公開鍵』のペアが、いわば印鑑に相当する」

「一方で、秘密鍵と公開鍵は、ある程度パソコンの知識があれば誰でもつくることが可能で、署名が他人によって偽造されたものではないことを証明するには、添付された公開鍵が確かに本人のものであることを示す必要がある。この、公開鍵の正当性を証明するものが『電子証明書』で、これは、いわば『印鑑証明書』のようなものだ」

――管理組合が電子署名を利用する際に注意する点は。

「印鑑と同様に、盗まれたり他人に勝手に使われたりしないよう、セキュリティーへの配慮が欠かせない。秘密鍵は通常、パソコンの中に保存されているため、そのパソコンを利用できる人を、パスワードなどを設定して制限することも必要だ。個人や管理組合で作った鍵を使用する場合には、万が一作成者が悪意を持っていれば、簡単に流用されてしまう危険性もあり、安全面に課題が残る」

――安全性が最も高い方法は。

「行政が発行する『住民基本台帳カード』を利用する方法は、セキュリティーに関しては万全に近い。秘密鍵は住基カードのICチップの中に保存されているので、カードを盗まれない限り他人に利用される心配はない。費用面も、10年間有効なカードをつくるのに500円、電子証明書が3年間有効で同じく500円と非常に安価だ」

「ただし、住基カードを利用した場合、氏名だけでなく本人の住所や性別、生年月日などのデータまで自動的に署名の中に書き込まれてしまうという問題がある。規約や議事録への署名にそこまでの情報は不要で、特に女性の役員などからは敬遠される心配もある。また、署名するたびにカードの情報を読み取るカードリーダーが必要となるなど、手間も多い」

――現時点で、管理組合が一番利用しやすいのは。

「民間の認証機関を利用する方法が最も現実的だと考えている。信頼のおける民間の専門機関から鍵や電子証明書を購入し、それを使って署名の正当性を確保できる」

「こうした民間認証機関のサービスは、購入時にどこまで厳しく本人確認を行うかによって何段階かにレベル分けされ、それによってコストも違ってくる。議事録や規約への署名であれば、氏名と電子メールのメールアドレスによって本人確認を行うレベルのものでも利用可能で、その場合の費用は1人当たり数千円程度かかると見られる」

――現在、実際に電磁的方法による記録を行っている管理組合はありますか。

「そうした管理組合があるという話は、これまでのところ聞いていない」

――今後、利用は進むと考えますか。

「どの方法を利用するにしても、事前に利用者に対し、電子署名について、ある程度の教育を施すことが前提条件となる」

「しかし、戸数が100戸を超えるような大規模マンションにおいて、規約や議事録を電磁的方法で記録し、インターネットを通じて区分所有者に一斉に配信できるようになればメリットは大きい。インターネットを取り巻く環境面も着実に進歩しており、将来的には普及していくと考えている」

――普及のための課題は。

「最も現実的と見られる民間の認証機関を利用する方式にしても、もともと管理組合による利用を想定していないため、コスト的にも割高で使い勝手もいいとはいえない。そこで、マンション管理センターや管理会社などが自ら認証機関となって、管理組合の用途に特化した電子署名のサービスを始めてくれることを、個人的には期待している」

神奈川県マンション管理士会
広報担当理事
内藤　正裕　氏

マンション管理
この人に聞く

山梨県マンション管理士会
山梨県マンション管理士会は、「山梨県マンション管理士会」を発足させ、会員数は約100人に設立総会を開いた。04年、組織。会員数は約100人に設立総会を開いた。マンション管理士会は、活動を始めた。

福岡地震
高層住宅
施して
地震受
アンケ
在の集
物被害
り」と
が56
3割を
同会が