

ITを活用した総会の在り方検討会 報告書・ガイドラインの概要

2021年 1月 29日 (金)



新型コロナウイルス

COVID-19

1月16日

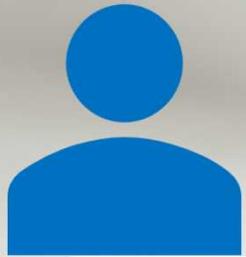
日本国内で初めて感染確認 武漢に渡航した中国籍の男性

2月3日

乗客の感染が確認されたクルーズ船 横浜港に入港

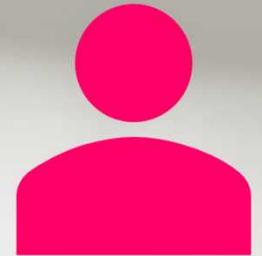
4月7日

7都府県に緊急事態宣言 「人の接触 最低7割極力8割削減を」



これから**総会**をむかえるけど、どうしたら良いか。**3密**は避けられない。

書面決議もできるの？そのやり方や注意点は？



今年の総会は**延期**せざるを得ない。でも、**法的**には問題ない？その他注意事項は？

そもそも、コロナ対応を議論する、**理事会**すら、開催することが**できない**。



特段規約にうたっていないけど、理事会や総会を**オンライン**で実施してもいいの？

令和2年3月27日（マン管センターHPより） 新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催に関する Q&A

ポイント

通常総会の開催方法について

- ➡組合員に対し、総会会場に来場することなく、議決権行使書又は委任状により、議決権を行使してもらう方法
- ➡通常総会を開催せずに書面による決議を行う方法
- ➡延期



<留意事項>

- ・書面決議は、区分所有者全員の合意が必要。
 - ➡ハードルが高い。
- ・延期の場合、改めて新役員選任、収支予算、委託契約更新について決議が必要。
 - ➡いつ収束するのか不明な状況。
- ・書面決議又は延期の場合は、区分所有法上の管理者の事務報告の義務が果たせない。
 - ➡年内に実施すれば良いと見解が示されたが、いつ収束し実施できるか不明な状況



ITの活用



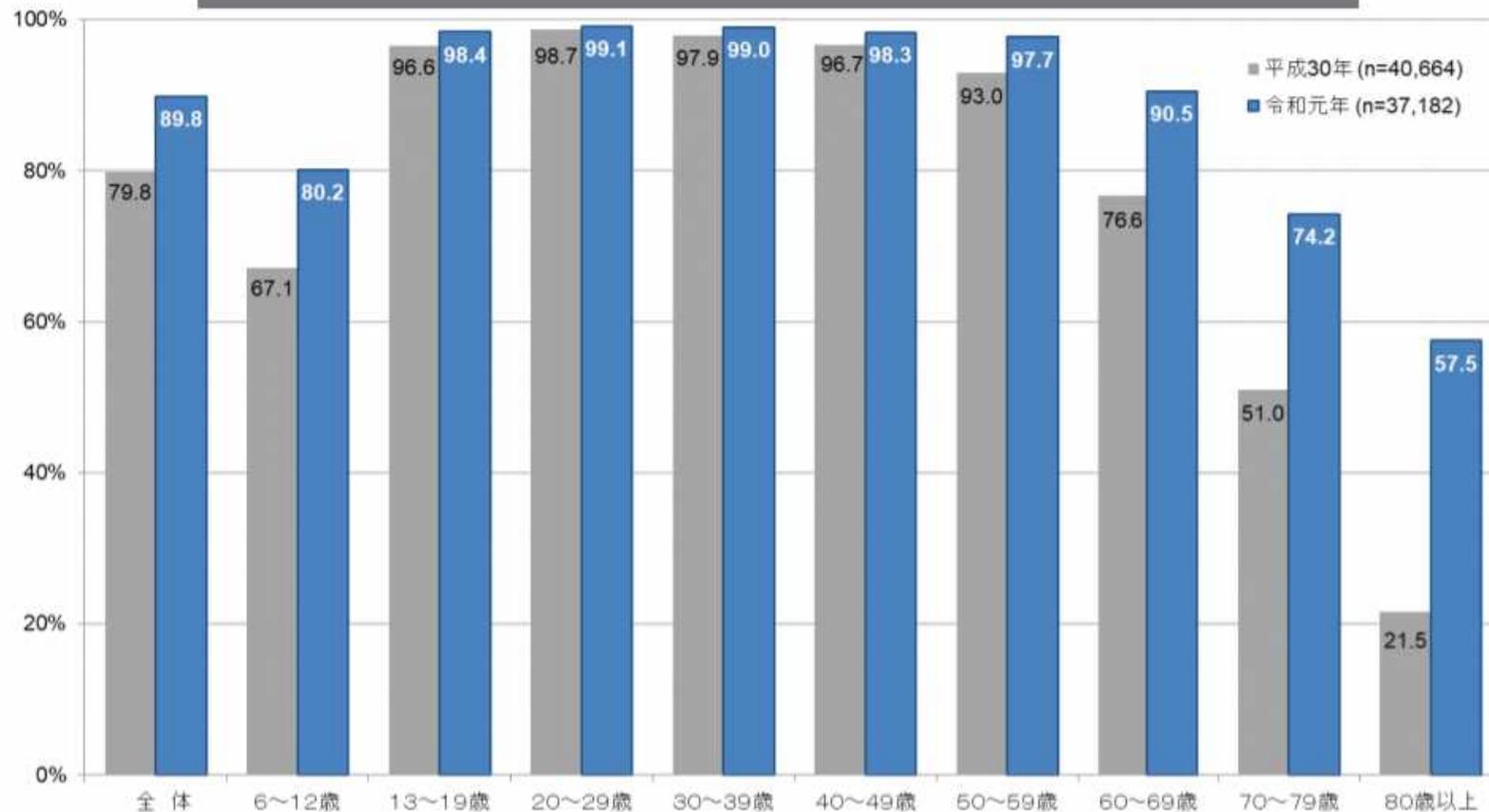
IT格差への懸念



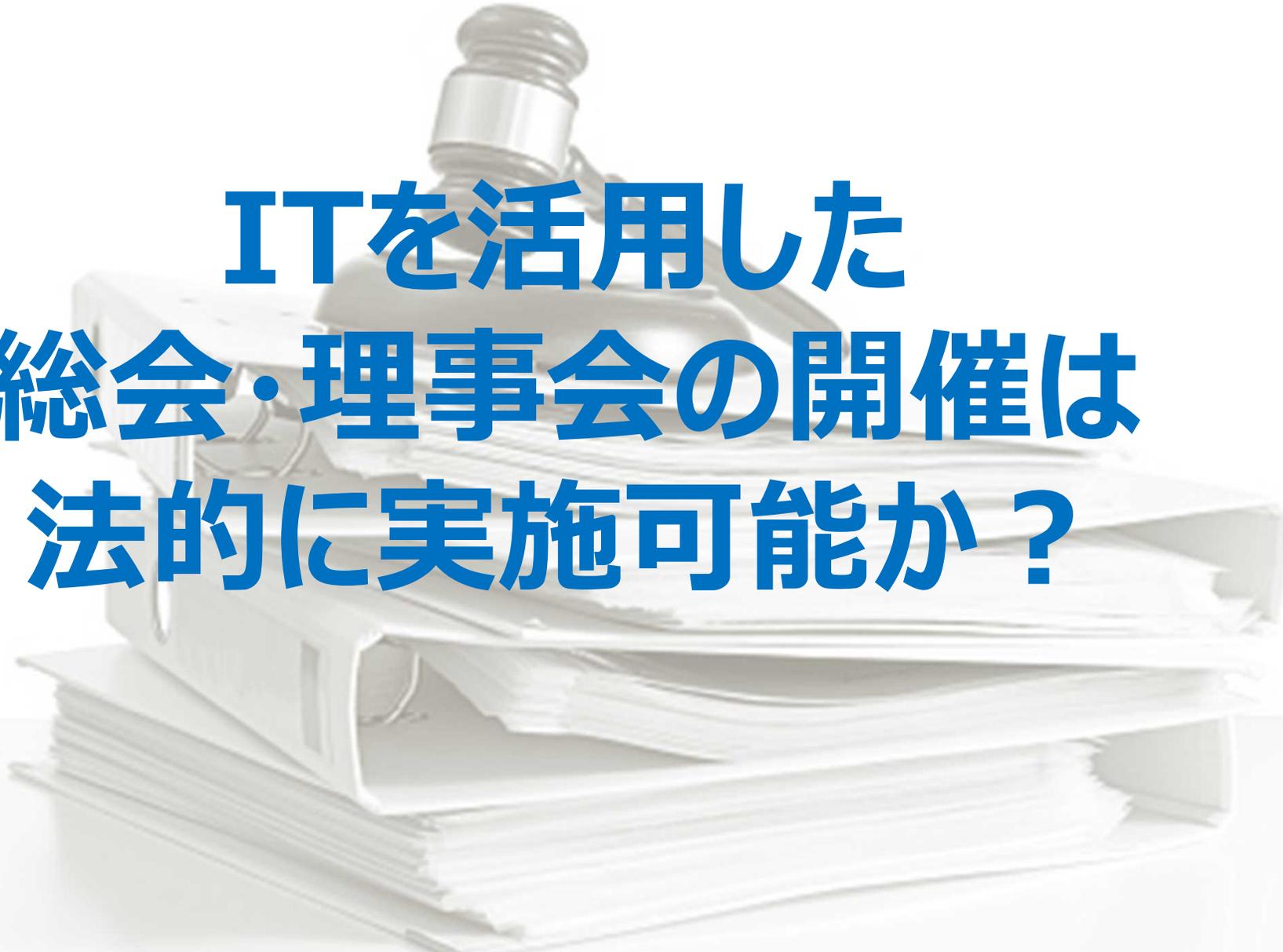
～IT化とIT格差～

一方で、IT格差への懸念の声もありますが、身近な生活や職場での利用から、日本におけるインターネットの利用率は約90%に達し、今時点50代、60代の層が定年を迎えても、ITの利活用は継続することが予想されることから、高齢者層の利用は環境の変化とインターネット「世代」の年齢の積み上げという二つの要素で底上げされ、今後10年を見据えれば、更なるITの利活用が拡大することが予想されます。

インターネット利用状況（個人）



【出典】総務省「令和元年通信利用動向調査」



ITを活用した 総会・理事会の開催は 法的に実施可能か？

令和2年5月20日（マン管センターHPより） 新型コロナウイルス感染拡大における I T を活用した総会・ 理事会の開催に関する Q & A

考え方

WEB会議システムを用いた集会

WEB会議システム等を用いて集会に出席し、議決権を行使することを認めることについては、第三者が区分所有者になりました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、集会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要があります。



つまり、
実施可能？ or 留意する必要があり、**実施不可？**

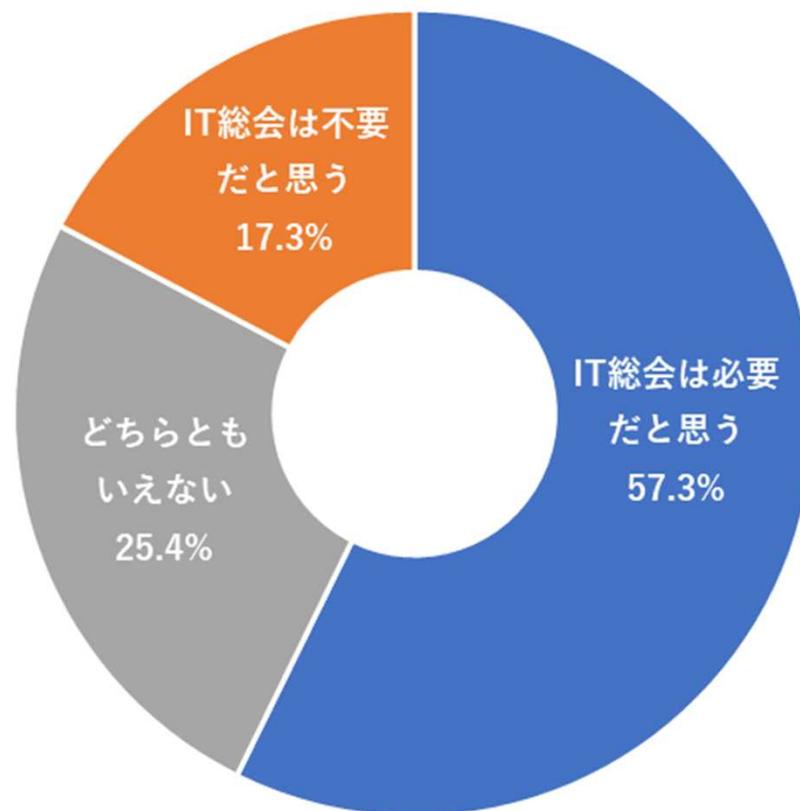


さらに、
管理組合が主体となって適正実施するには、他にも課題があるのでは。

管理組合への意向調査

- 調査期間：令和2年6月10日（水）～7月31日（金）
- 調査対象：当協会会員社10社（AI・IoT小委員会会社等）の受託管理組合
- 回答数：2,174件

インターネットを通じて、手持ちの端末（パソコン・タブレット・スマートフォン等）より、自宅等から遠隔で参加可能とする「総会」の在り方について、「**必要だと思ふ**」という回答が、全体の**約6割**を占めた。なお、「対面で行うべき」との回答は全体の1割に満たない結果となった。



実証実験

- 実施期間：令和2年8月1日（土）～9月27日（日）
- 実施対象：当協会A I・I o T小委員会会社6社の受託管理組合
- 実施件数：31件



主な意見

- ・自宅で子育てしながら参加可能となる。
- ・リゾートや投資型における外部居住の区分所有者の参加も可能となる。
 - ➔ **場所の制限が無い**ため、自宅や職場、海外等の**遠隔地からでも参加が可能**となり、**出席機会の拡大に期待**。
- ・若い方の関心を寄せ、役員のみ手不足解消、若返りに期待大。
- ・オンライン形式のみの開催であれば、会場費の削減に効果大。

【課題意見】

- ・通信障害時への対応
- ・I T環境整備におけるコスト負担増
- ・法的にオンライン出席者による議決権行使等の法的有効性についての明確化の必要性。
- ・法的に集会（総会）の成立要件を満たしているか、解釈の明確化の必要性。
- ・標準管理規約への反映（規約モデルの策定）の必要性。

ITを活用した総会の在り方検討会

(座長)

鎌野 邦樹 : 早稲田大学法学学術院 法科大学院 教授

(委員)

篠原 みち子 : 弁護士

原 昇 : 公益財団法人 マンション管理センター 管理情報部長

松田 晋治 : 一般社団法人マンション管理業協会 理事
住商建物株式会社 代表取締役社長

白沢 英之 : 株式会社大京アステージ ICTソリューション事業部 部長

久保 依子 : 大和ライフネクスト株式会社 MS事業本部事業推進部 部長

(オブザーバー)

足立 良太 : 国土交通省 住宅局 市街地建築課 マンション政策室 課長補佐

宮崎 文康 : 法務省 民事局付

～目的～

新たな総会・理事会のスタイルとして追加的な選択を提供

P U R P O S E

※必ずしも「ITを活用した総会」が望ましいという方向性を提示するものではない。

現状の解釈

「マン管センターQ & A」においては、「(省略) 区分所有者が、単に傍聴をするのではなく、WEB 会議システム等を用いて集会に出席し、議決権を行使することを認めることについては、第三者が区分所有者になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、集会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要があります。」という基礎的な考え方が示されている。



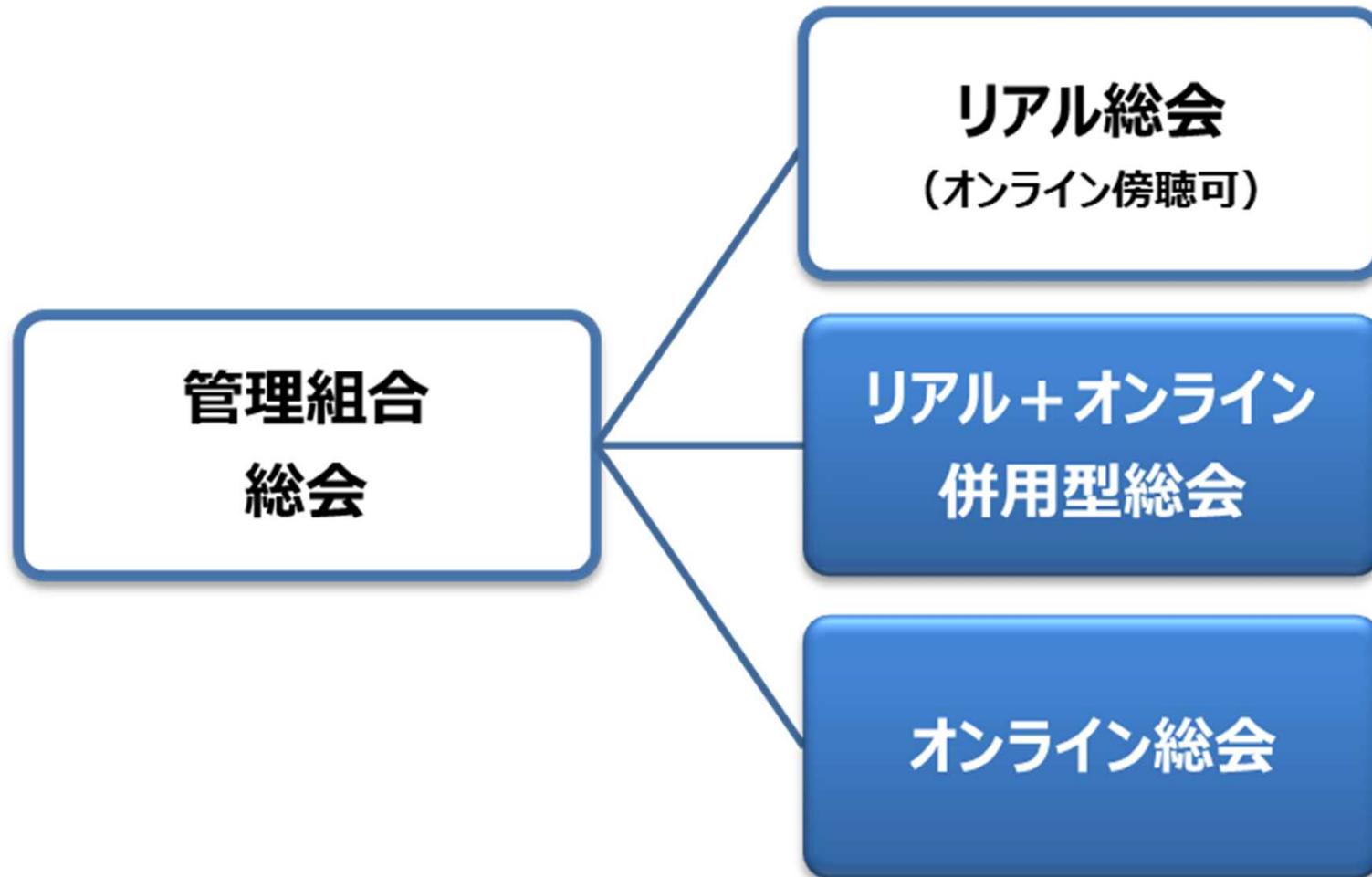
つまり、留意すべき点はあるものの、現行の区分所有法において、インターネット等の手段（WEB会議システム等）を用いて集会を開催することは**否定されるものではない**と考える。

<検討会における基本的な考え方>

集会（総会）における決議は、区分所有者が自分たちの問題を議論し、練り上げて、各人の意見の相乗効果により、もっとも妥当な結論に達することに意義があると考えます。

そのため、インターネット等の手段（WEB会議システム等）を用いて、リアルタイムに開催場所と各区分所有者との間で情報伝達の双方向性と即時性が確保されている環境にあれば、上記集会（総会）の意義を満たし、管理者からの事務報告や、区分所有者同士の建設的な議論の機会として、有用な手段であると考えます。

なお、インターネット等の手段（WEB会議システム等）を用いて集会（総会）を開催する場合は、第三者が区分所有者になりすました場合やサイバー攻撃、大規模障害等による通信手段の不具合（以下、「通信障害」という。）が発生する可能性が考えられるため、予め対策を行うことの必要性や、発生時の対応等について事前に管理組合内で協議しておくことが望ましい。



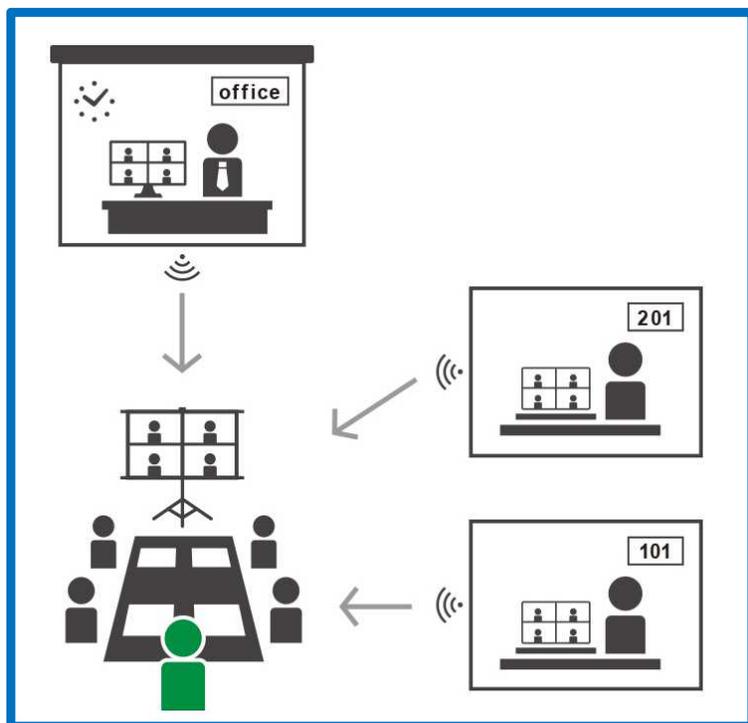
リアル+オンライン併用型総会

リアル総会を開催する一方で、当該リアル総会の場に在所しない区分所有者等についても、WEB会議システム等を用いて遠隔からこれに出席し、議決権行使・質疑等することを許容する形態。

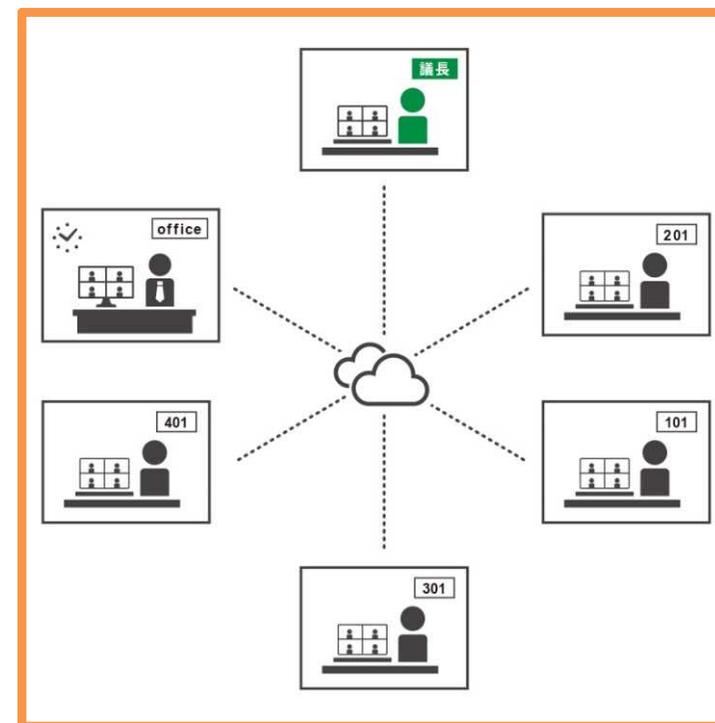
オンライン総会

リアル総会を開催せず、区分所有者等がすべてWEB会議システム等を用いて総会に出席する形態。

【リアル+オンライン併用型総会】



【オンライン総会】



法的・実務的論点

① オンライン出席区分所有者の出席並びに議決権行使の取扱いについて



<考え方>

- ・ 開催場所とオンライン出席者との間で情報伝達の**双方向性と即時性**の確保
→WEB会議システム等で集会（総会）に**参加し、議決権を行使**することは**可能**。
- ・ **その場合の議決権の行使**
→区分所有法第39条第3項に規定する**電磁的方法ではない**。
→**その場で議決権を行使したもの**と取扱う。
- ・ **管理者等がオンライン出席**
→**議長**として議事進行、区分所有法における**事務報告も可**。

法的・実務的論点

② オンライン出席者（区分所有者・代理人）の本人確認について



<考え方>

- ・ **リアル総会**における本人確認
 - ➔一般的には、**受付で部屋番号と氏名を申告**してもらう。
 - ➔または、区分所有者の届出に基づく住所に送付された「**招集通知**」の提示
- ・ **オンライン出席区分所有者**の本人確認についても、基本的にはリアル総会と同様の取扱いを取ることが相当と考えられ、適切な本人確認の方法を選択し、実施することが望ましい。
- ・ **リアル総会**における代理人の本人確認
 - ➔特別の事情のある場合を除き、当日の受付で、**委任状を持参**した人。
- ・ **オンライン出席する代理人**の本人確認についても、**現状の実務を踏まえ**、事後の紛争の発生を防止するとの観点から、適切な本人確認の方法を選択し、実施することが望ましい。

法的・実務的論点

③ オンライン出席区分所有者からの質問の取扱いについて



<考え方>

- ・ **リアル集会（総会）での運用**
 - ➔ その場で**挙手**した区分所有者を議長が指名。
 - ➔ 時間等の都合によっては挙手した区分所有者が必ずしも発言できるわけではない。
 - ➔ 議長の采配により、質問を制限することもあり得る。
- ・ **オンライン出席区分所有者からの質問**
 - ➔ **テキスト**で受け付けることも**可能**
 - ➔ 内容についてコピー＆ペーストが可能
 - ➔ 同じ質問を複数回送る等、質問権の行使が濫用的に行われる可能性有
 - ➔ 議事運営に支障が生じる事態にもなり得る。
- ・ **濫用行為への対策**
 - ① **画面を通じて挙手**
 - ② WEB会議**システム**等の挙手機能等を使って**意思表示**
 - ③ テキストで受け付ける場合は運用ルールの制定
 - ➔ **議長の采配**により質問者を指名するといった取扱いとすることが考えられる。

法的・実務的論点

④ 通信障害等への対応について



<考え方>

- ・ 招集者側の通信障害等が発生し、オンライン出席区分所有者が審議又は決議に参加不可
 - ➔決議の効力に影響が生じる可能性は否定できない。
 - ➔**あらためて総会を開催。**
 - ただし、通信障害等の発生段階、及び規模によっても異なるため、予めその対応について、管理組合内で協議しておくことが望ましい。

■ 具体的取扱い例

イ. 総会の開会前に通信障害発生

- ・ 大規模（大半がアクセス不可）：集会（総会）やり直し
- ・ 一部がアクセス不可：これは区分所有者側の問題に起因するのであれば、欠席扱いとするが、開催途中に、参加可能となった場合については、その審議より出席扱いとする。

ロ. 集会（総会）開会後の議案審議中に通信障害発生

- ・ 大規模（大半がアクセス不可）：復旧の目途が立たなければ、決議のやり直し
- ・ 一部がアクセス不可：区分所有者側の問題に起因するのであれば、当該決議について定足数にカウントせず、通信が復旧した後の議案審議より、改めて定足数にカウントし、決議への参加となる。

【メリット】

- ・リゾート型や投資型マンションにおける**外部居住**の区分所有者における**出席機会の拡大**
- ・物理的な場所を不要とする会場確保、設営、設備投資等の**負担減**

法的・実務的論点

① 開催場所の考え方について



<考え方>

- ・ 区分所有法第35条第1項において、開催場所を明示しなければならない旨の特段の定めはない。
➡完全オンライン形式の総会を開催する場合は、**開催方法**を明示することが考えられる。
- ・ 占有者が会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、占有者の意見陳述の機会が失われることのないよう留意する必要がある。（区分所有法第44条第2項）。

■ 具体的取扱い例

オンライン総会を開催する場合、日時、会議の目的たる事項に加え、開催方法（オンライン形式等）を記載した招集通知を行い、オンライン出席予定者に対して、当日の出席方法（URLやログインID・PW等）を案内することが考えられる。

法的・実務的論点

② 開催手法の選択について



<考え方>

- ・ 総会をどのように開催するかについては、各管理組合で協議し、望ましい手法を採用すること。
 - ➡議案の内容、管理組合の規模、I T環境の発展段階、及び区分所有者の構成を考慮
- パソコンを所持していない
- その操作ができない
- リアル会場への出席を希望する
 - ➡上記、区分所有者が一人でもいる場合においては、下記方法を採用する必要がある。
 - ・リアル総会
 - ・リアル+オンライン併用型
- ・ 招集者側で、その操作につき助力することで、全区分所有者の権利を確保することも考えられる
 - ➡その労力や費用等に留意し、事前に管理組合内で協議しておくことが望ましいと考える。

令和2年5月20日（マン管センターHPより） 新型コロナウイルス感染拡大における I T を活用した総会・理事会の 開催に関する Q & A

現状の解釈

理事会を「WEB会議システム」や「電子メール等」を用いて開催することについて

一般的には、理事会の運営等については、管理規約の定めによるほか、別に細則を定めることができることとされており（標準管理規約第70条）、あらかじめ管理規約や細則で定めることにより、理事会についてWEB会議システムや電子メール等を用いて開催することは可能です。しかしながら、管理規約や細則に理事会の運営等に係る特段の定めがない場合であっても、新型コロナウイルス感染拡大の予防という観点から、新型コロナウイルス感染症への対応が求められる当面の間においてやむを得ず管理規約に規定されていない手法による対応が求められる際には、区分所有者からの理解や了承が得られれば、そのような対応がなされても不適切ではないと考えられます。」という見解が示されている。

標準管理規約コメント第53条関係⑤

理事会に出席できない理事について、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約において定めることも考えられる。」と示されており、オンライン出席する理事について、理事会に出席できない場合という限定的に容認する解釈が示されている。

① オンライン集会（総会）・リアル+オンライン併用型集会（総会）

- i. オンライン出席区分所有者の議決権行使の取扱いについて
- ii. オンライン出席の管理者等による、毎年1回の「事務報告」の取扱いについて
- iii. オンライン形式で開催する際の招集手続き（通知事項等）について



法解釈の明確化

② オンライン理事会・リアル+オンライン併用型理事会

- i. オンライン形式にて理事会を開催する際の規約モデル
- ii. オンライン出席者の議決権行使の取扱いについて
- iii. オンライン形式で開催する際の招集手続き（通知事項等）について



標準管理規約等への明示