

ASHI STANDARDS OF PRACTICE

アメリカホームインスペクター協会 標準業務基準

ホームインスペクション

ホームインスペクションは、1950年代の半ばから実施されてきており、1970年代前半までに不動産取引に不可欠なものであると、多くの消費者によって考えられました。ホームインスペクションへの需要の増大は、購買前に住宅の状態を詳しく知りたいといった住宅購入者が増加しているからです。こうした消費者の期待に応えるため、工事業者、建築技術者、建築士、さらに行政の建物査察とは異なった、固有な専門性を必要としました。そうしたことからホームインスペクションには専門のガイドラインと資格の制定を必要としました。アメリカホームインスペクター協会(ASHI)は、1976年に設立され、買い手と売り手が不動産取引を正確で、客観的な情報に基づいて決定するのを助けるために実施標準と倫理規定を制定しました。

アメリカホームインスペクター協会

北米で最古の歴史を持ち、最大で格調の高いホームインスペクターの組織として、ASHIはリーダーシップの位置に誇りを持っています。会員は、ホームインスペクションへの公共の関心を高め、ホームインスペクターの技術的で倫理的な実績を高めるために働いています。

標準業務基準

ASHIの標準業務基準は、ホームインスペクターの住宅点検の実行をガイドします。監視によって標準業務基準が向上したので、今日、使用されている中で最も広く受け入れられているホームインスペクションの指針であり、専門業務の決定的な規格として多くの行政と職業団体によって認識されています。

アメリカホームインスペクター協会標準業務基準

1. 序文

アメリカホームインスペクター協会は、1976年に設立された非営利な専門家の団体です。ASHIの会員資格は自由な意思に基づくもので、メンバーは自営ホームインスペクターです。ASHIの目的は卓越された専門性の推進と、メンバーによる公衆への点検サービスの、絶え間ない改善を含んでいます。

2. 目的と適用範囲

2. 1

標準業務基準の目的は、標準業務基準で示されているホームインスペクターの最小限の統一された規格を確立することである。この標準業務基準に基づいてホームインスペクターがホームインスペクションを行うことによって、住宅のシステムと部品の状態の客観的な情報をクライアントに提供することができるようめざしている。ホームインスペクションの要件、制限、および除外範囲の記述における冗長さに関しては、それを強調だけにとどめている。

2. 2 ホームインスペクターの責務

- A. アメリカホームインスペクター協会の倫理規定を順守する。
- B. 標準業務基準に記載されているシステムとコンポーネントについて、容易にアクセスでき、目視により観察可能なものを点検する。

C. 報告

- 1. それらのシステムとコンポーネントは、インスペクターの専門的な判断力で、不十分なものか、危険な状態であるか、適切に機能していないか、耐用年数に近付いているかなどについての点検。
- 2. 2.2.C.1で報告された欠陥および、さらなる評価を必要とする項目に関して、修理や今後の修理のための監視についての推奨。(除外規定13.2.A.5により、ホームインスペクターは修理の方法、材料、またはコストを決定する必要はない。)
- 3. 2.2.C.1で報告された欠陥の原因や、自明的なものではないその状況の解釈。
- 4. 標準業務基準で点検のために指定されたシステムとコンポーネントが、点検時点には存在していたが、点検されなかったものと、それらが点検されなかった理由。

2. 3 標準業務基準は、ホームインスペクターの次のような行為の制限を意図していない。

- A. 他の点検サービスを含めたり、セクション2.2.Bで要求されたもの以外のシステムやコンポーネントの点検を加えること。
- B. ホームインスペクターに適切な資格があり、その意思がある場合、修理の設計や仕様を決めること。
- C. クライアントの要求に基づいてシステムとコンポーネントを点検から除外すること。

3. 構造部材

3. 1 インспекターがすべきこと

A. 点検

1. 基礎と枠組を含む構造部材
2. 劣化が疑われるか、または劣化の顕著なしるしが存在する構造部材の代表例を調べる。劣化が全く目に見えず、その存在も推定できず、表面に破損もない場合は、調べる必要はない。

B. 記述

1. 床下やクロールスペースや屋根裏からなど、用いた点検方法。
2. 基礎
3. 床構造
4. 壁構造
5. 天井構造
6. 屋根構造

3. 2 インспекターに求められないこと

- A. 何らかの技術的、建築的サービスや分析を提供すること。
- B. 構造的なシステムやコンポーネントの妥当性に関して、意見を述べること。

4. 外装部材

4. 1 インспекターがすべきこと

A. 点検

1. サイディング、水返し金物、外装造作材。
2. 外部ドア。
3. 付属あるいは隣接デッキ、バルコニー、玄関たたき、階段、玄関、およびこれらの関連手摺り。
4. 軒、軒天井、地表面からアクセスしやすいところにある額縁材。
5. 建物に悪影響を与えそうな植物、整地、地上排水、および土留壁。
6. 隣接あるいは入口通路の歩道、中庭、および私道

B. 記述

1. サイディング

4. 2 インспекターに求められないこと

- A. スクリーン、シャッター、日よけ、および同様な季節的装飾材。
- B. フェンス。
- C. 地質学や土の状態。
- D. レクリエーション施設。
- E. 車庫とカーポート以外の離れ家。
- F. 岸壁、波消壁、およびドック。
- G. 砂防と地盤安定度の明確化。

5. 屋根葺材

5. 1 インспекターがすべきこと

A. 点検

- 1. 屋根葺き材。
- 2. 屋根排水システム。
- 3. 水返し金物。
- 4. 天窓、煙突、および屋根貫通部材。

B. 記述

- 1. 屋根葺き材
- 2. 屋根葺き材の点検に用いた方法

5. 2 インспекターに求められないこと

- A. アンテナ。
- B. 容易にアクセスできない煙道や煙突の内部。
- C. 他の設置されている装飾材。

6. 配管設備

6. 1 インспекターがすべきこと

A. 点検

- 1. すべての水栓金具と蛇口を含む内部の給水システム。
- 2. すべての排水金具を含む排水、汚水および通気システム。
- 3. 温水暖房設備と給湯システム。
- 4. 換気システム、煙道、および煙突。
- 5. 燃料格納と燃料供給システム。
- 6. 排水口、排水ポンプ、および関連する配管。

B. 記述

1. 給水、排水、汚水、および通気配管の材料。
2. エネルギー源を含む温水暖房設備。
3. 給水元栓と燃料遮断弁の位置。

6. 2 インспекターに求められないこと

A. 点検

1. 洗濯機接続。
2. 容易にアクセスできない煙道や煙突の内部。
3. 井戸、井戸ポンプ、または貯水関連設備。
4. 水質調節システム。
5. 太陽熱温水システム。
6. 火災および芝生スプリンクラー装置。
7. 個人的なゴミ処理システム。

B. 明確化

1. 給水や塵芥処理システムが公共か、個人的か。
2. 給水量や水質。

C. 自動安全制御装置や手動停止弁の操作。

7. 電気設備

7. 1 インспекターがすべきこと

A. 点検

1. 電気引込口。
2. 引込口導体、ケーブル、および配線管。
3. 電力供給設備と主遮断器。
4. アース設備。
5. 電力供給パネルおよびサブ・パネルの内部部品。
6. 導線。
7. 過電流防御装置。
8. 照明器具、スイッチ、およびコンセントの代表数。
9. 漏電回路安全装置。

B. 記述

1. 供給アンペア数と定格電圧。
2. 主遮断器とサブ・パネルの位置。
3. アルミニウム導線分岐回路配線の有無。
4. 煙感知器の有無。
5. 配線方法。

7. 2 インспекターに求められないこと

A. 点検

1. 遠隔制御装置。
2. 警報システムと構成部品。
3. 弱電配線システムと構成部品。
4. 基本電力供給システムの一部でない、付属の配線システムと構成部品。

B. 電流、電圧、やインピーダンスの明確化。

8. 暖房設備

8. 1 インспекターがすべきこと

A. 容易に開けることができる点検パネルを開く。

B. 点検

1. 設置されている暖房設備。
2. 換気システム、煙道、および煙突。

C. 記述

1. エネルギー源。
2. 暖房装置。

8. 2 インспекターに求められないこと

A. 点検

1. 容易にアクセスできない煙道や煙突の内部。
2. 熱交換器。
3. 加湿器や除湿装置。
4. 電子エアフィルタ。
5. 太陽熱暖房装置。

B. 熱供給の妥当性や分配バランスの明確化。

9. 空調設備

9. 1 インспекターがすべきこと

A. 容易に開けることができる点検パネルを開く。

B. 点検

1. 中央設備および壁貫通設備。
2. 配給システム。

C. 記述

1. エネルギー源。
2. クーリング・システム。

9. 2 インспекターに求められないこと

- A. 電子エアフィルタの点検。
- B. 冷却供給の妥当性や分配バランスの明確化。
- C. ウインドウ型空調ユニットの点検。

10. 内装部材

10. 1 インспекターがすべきこと

- A. 壁、天井、および床。
- B. 踏段、階段、および手摺り。
- C. カウンター天板と設置されているキャビネットの代表数。
- D. ドアと窓の代表数。
- E. ガレージの扉とガレージ扉の操作装置。

10. 2 インспекターに求められないこと

- A. 塗料、壁紙、および他の内装装飾品。
- B. じゅうたん。
- C. ウインドウ・トリートメント。
- D. セントラル真空掃除システム。
- E. 家庭用具。
- F. レクリエーション施設。

11. 断熱材と換気

11. 1 インспекターがすべきこと

- A. 点検
 - 1. 未完成の空間の断熱材と結露防止材。
 - 2. 屋根裏と基礎エリアの換気。
 - 3. 機械通風装置。

B. 記述

- 1. 未完成の空間の断熱材と結露防止材。
- 2. 未完成の空間の調整された仕上げ面での断熱材の不足。

11. 2 インспекターに求められないこと

- 13.2.A.11 および 13.2.A.12.を参照。

1 2. 暖炉と固形燃料燃焼機器

1 2. 1 インспекターがすべきこと

A. 点検

1. システムの部品。
2. 煙突と通気。

B. 記述

1. 暖炉と固形燃料燃焼機器。
2. 煙突。

1 2. 2 インспекターに求められないこと

A. 点検

1. 煙道や煙突の内部。
2. ファイヤースクリーンとドア。
3. シールとガスケット。
4. 自動燃料給送装置。
5. 暖炉の前飾りと暖炉周り。
6. 2次燃焼空気装置。
7. 熱供給補助装置(燃焼気流、補助ファン)。

B. 点火と消火。

C. 通気特性の明確化。

D. 暖炉内蔵ストーブや暖炉内部品の移動。

1 3. 一般的な制限と除外

1 3. 1 一般的な制限

- A. インспекターは、この標準業務基準に規定されていない、いかなる行動の遂行や、いかなる測定も行う必要はない。
- B. 点検はこの標準業務基準に基づいて実施される。
 - 1. 技術的に完全なものではない。
 - 2. 隠されたものを明らかにすることは求められない。
状態、潜在的欠陥、結果として起こる損害など。
- C. 標準業務基準は4戸あるいはそれより少ない住戸と車庫、カーポートに適用される。

1 3. 2 一般的な除外

- A. インспекターは、以下のものを明確する必要はない。
 - 1. 容易にアクセスできないシステムやコンポーネントの状態。
 - 2. システムやコンポーネントに残されている平均余命。
 - 3. システムやコンポーネントの強さ、妥当性、有効性、または効率。
 - 4. 状態や欠陥の原因。
 - 5. 修理の方法、材料やコスト。
 - 6. システムとコンポーネントの故障を含む将来の状態。
 - 7. 特定な使用のための不動産の適合性。
 - 8. 法的な要求事項（基準、規則、法、法令など）への適合。
 - 9. その不動産の市場価格やその市場性。
 - 10. その不動産の購買における得策。
 - 11. 木材を破壊する微生物や、人間にとって有害なカビあるいはカビのような物質の他、潜在的に危険のある植物や動物の存在。
 - 12. 土壌、水、空気に含まれる汚染物質、毒素、発癌物質、雑音など環境被害の存在。
 - 13. 危険物質の制御や除去に使用されているシステムや方法の有効性。
 - 14. システムかコンポーネントの運用コスト。
 - 15. システムやコンポーネントの音響特性。
 - 16. 地質学や水利学に関連した土壌状態。
- B. インспекターは、以下のものを提供する必要はない。
 - 1. 法律に逆らった行為やサービス。
 - 2. エンジニアリング業務。
 - 3. ホームインスペクションを除いた、取引や専門的サービス。
 - 4. 保証。
- C. インспекターは、以下のものを操作する必要はない。

1. 停止不能や操作不能なシステムやコンポーネント。
2. 通常の運転操作に反応しないシステムやコンポーネント。
3. 遮断弁や手動の停止弁。

D. インスペクターは、入る必要はない。

1. インスペクターや他の人々にはおそらく危険であるか、または不動産、システムやコンポーネントを破損する可能性があるとして、インスペクターが考えるエリア。
2. 容易にアクセスできない床下のクロールスペースや屋根裏。

E. インスペクターは、点検する必要はない。

1. 廃棄あるいは活動中あるにかかわらず、地下貯蔵タンクや計器など地下にあるもの。
2. 設置工事がされていないもの。
3. 設置されている装飾的なもの。
4. 13.2.D の理由で入れないエリアのもの。
5. 車庫とカーポート以外の独立建物。
6. 集合住宅の中の分譲住宅やコーポラティブ住宅などの共用エレメントや共用部分。

F. インスペクターは、以下のことをする必要はない。

1. インスペクターや他の人々にはおそらく危険であるか、または不動産、システムやコンポーネントを破損する可能性があるとしてインスペクターが考える、手続きや操作の実行。
2. 標準業務基準に含まれないか、あるいは点検されなかったシステムやコンポーネントに関する説明や報告。
3. 個人の財産、家具、設備、植物、土、雪、氷、または残骸などの移動。
4. 標準業務基準が必要であるとしたものを除く、システムやコンポーネントの分解。

ASHI 標準業務基準 用語集

Alarm Systems

アラームシステム

煙探知器、一酸化炭素検知器、燃焼排ガスなど漏れ探知器や防犯設備など、設置あるいは据え置型の警報機器

Automatic Safety Controls

自動安全制御

危険な状態からシステムやコンポーネントを保護するために設計され設置された制御機器

Component

コンポーネント

システムの部分を構成するもの

Decorative

装飾的

住宅に不可欠なシステムと部品 of 適切な操作に必要でない装飾物。

Describe

説明

タイプや特性などによって、システムやコンポーネントを（文章で）識別すること。

Dismantle

分解

住宅所有者の通常の保守点検では分解あるいは取り外されない、コンポーネント、装置、または設備の部分を分解あるいは取り外すこと。

Engineering

エンジニアリング

建造物、設備、または装置のデザイン、コントロールや使用に関する科学知識の応用。

Further Evaluation

継続評価

ホームインスペクションで結果をさらなる資格のある専門家、業者、または保守技術員によって行われる試験と分析

Home Inspection

ホームインスペクション

インスペクターが住宅の容易にアクセスしやすいシステムと部品を目視により調べ、標準業務基準に従って、それらのシステムとコンポーネントについて説明するプロセス

Household Appliances

家庭用具

設置あるいは据置かれた、台所、洗濯および同様な器具。

Inspect

点検

通常の運転操作と容易に開閉できる点検パネルを使用して、標準業務基準に従って、建物のシステムや部品を調べること。

Inspector

インスペクター

標準業務基準に従って、建物のシステムや部品を調べるために雇われた人。

Installed

設置された

取り外しに工具を必要とするよう取り付けられた。

Normal Operating Controls

通常の運転制御

住宅所有者によるサーモスタット、スイッチやバルブなどの機器の操作。

Readily Accessible

容易にアクセスしやすい

人や財産への危険な動作、破壊的な測定、分解、個人の財産の移動などを必要とせず目視検査ができること。

Readily Openable Access Panel

容易に開閉できる点検パネル

住宅所有者による点検やメンテナンスに備え、容易にアクセスでき、1人で取り外せシールがなされていないパネル。

Recreational Facilities

レクリエーション設備

スパ、サウナ、スチームバス、プール、運動、エンターテインメント、運動場や他の同様な設備と関連付属物。

Report

報告

文章で伝えること。

Representative Number

代表数

窓や、電気コンセントなどの内部にある複数の部品の部屋あたり 1 つのコンポーネント。複数の同様な外部コンポーネントの建物の各側面あたりの 1 つのコンポーネント。

Roof Drainage Systems

屋根排水システム

屋根から雨水を運び、建物から逃がすコンポーネント。

Shut Down

停止

通常の運転操作でシステムやコンポーネントを操作できない状態にすること。

Siding

サイディング

アルミニウム、アスファルト、レンガ、セメント／アスベスト、EIFS（多層外壁フィニッシュシステム）、石、化粧漆喰、ベニヤ、ビニール、木などでの外壁の被覆加工や壁覆い。

Solid Fuel Burning Appliances

固形燃料燃焼機器

煙突に関連して、炉床や火室などが準備された火をおこすための場所。あるいは現場工事を必要としないようユニット組立で設計され、工場生産による火室、煙突などリスト化された部品の集積体。

Structural Component

構造部材

変化しない力や重さ（静荷重）と変化する力や重さ（動荷重）を支える部材。

System

システム

1 つ以上の機能を果たすために組み立てられた、相互依存あるいは相互作用するコンポーネントの組み合わせ。

Technically Exhaustive

技術的徹底調査

高度な技術の大規模な活用、測定器具、試験、計算などや分解を伴った調査。

Under-floor Crawl Space

床下クロールスペース

床の下側と基礎と地面とで囲まれた空間。

Unsafe

危険

通常の毎日の使用中に、人体に損傷を与える重大な危険が判断された、容易にアクセスできるシステムやコンポーネントの状態。損傷、劣化、不適當な施工、または認可された住宅建築基準の変更などによっても危険はもたらされる。

Wiring Methods

配線方法

非金属被覆ケーブル、二重外装ケーブル、ノブ、管などの配線や電気導体を一体化すること。