

アメリカにおける既存住宅検査と検査員資格の現状

大阪樟蔭女大 ○一棟宏子 岐阜女大 中野迪代

目的：アメリカの既存住宅検査（ホーム・インスペクション、以下 HI と略す）は中古住宅売買の安全性確認の側面から、また住宅の質を維持し長持ちさせる住宅管理の側面から有効であり、居住者調査においても HI に対する認識と評価は高い。本報では、中古住宅流通が活発なアメリカにおいて、急速に普及してきた既存住宅検査と検査員資格の現状について報告する。

方法：1998 年、2000 年 8 月カリフォルニア州にある住宅検査員養成学校 ITA 主催の Inspection Expo に参加。Expo には全国から約 300 人のホーム・インスペクター（既存住宅検査員）が集まった。会場で検査員組織である ASHI 会長および CREIA 会長をはじめ数人にインタビュー調査を実施。その際入手した資料とインタビューに基づいて報告する。

結果：①ASHI によれば 1998 年の既存住宅検査市場を中古住宅売買の 45%（約 185 万戸）、46 億ドル産業と見込んでいる。②市場の急成長でインスペクターも急増しているが、1998 年現在、ASHI の会員は 4,645 人。業界全体では 16,000 人程度と推定されている。米国の HI は必ずしも免許が要求されておらず、各州で事情が異なる。2000 年 7 月現在、50 州中既存住宅検査員に関して免許、登録義務、開業認可等何らかの資格を規定しているものは 20 州であった。③インスペクターの仕事は自ら専門技術を磨き、教育と経験をつんで、いかに顧客の信用を得るかが問われている。免許はその最低限の基本的条件である。ASHI や CREIA といった職業団体は、継続的な教育プログラムを積極的に提供し、HI の質を高め、業界全体の社会的な地位を高めるための支援を行なっているのが特徴である。