# タバコ情報とコメント(拡散自由)
# 2025年12月12日
# JAMA論説：
# カリフォルニア州議会で、不動産取引においてサードハンドスモークの有無開示を義務付ける法律が成立した

松崎コメント：

サードハンドスモーキング防止のために、前の持ち主がタバコを吸っていたかどうかを申告することを義務付ける法律が、カリフォルニア州議会で成立しました。

中古車を買う場合に、前オーナーが喫煙者であったかどうかで、価格が結構上下します。どれくらいの価格差が出るのかどうかは需要と供給で定まると思いますが

少なくとも、タバコ臭のある物件はダメ、あるいは抜本的改修なしには入居できないとメッセージが当たり前の世の中の常識となりつつあると思います。

松崎道幸　道北勤医協ながやま医院　matsuzaki-m@dohoku-kinikyo.or.jp

# JAMA論説：カリフォルニア州議会で、不動産取引においてサードハンドスモークの有無開示を義務付ける法律が成立した

# California's New Landmark Thirdhand Smoke Disclosure Law

Matt GE, Benowitz NL. California's New Landmark Thirdhand Smoke Disclosure Law. JAMA. 2025 Nov 20. doi: 10.1001/jama.2025.21322. Epub ahead of print. PMID: 41264305.（注：マット氏はサードハンドスモーク専門家、ベノウィッツ氏は受動喫煙専門家です：松崎）

数十年にわたり、タバコ規制政策は喫煙行動、受動喫煙、そして最近では若者の電子タバコ使用に焦点を当ててきました。

しかし。新たな証拠は、サードハンドスモーキングのリスクが見落とされがちであることを強調しています。すなわち、紙巻きタバコ煙やベーピングエアロゾルに含まれる化学残留物が屋内の物の表面、ほこり、建築資材に付着することで健康被害がもたらされることが問題となってきています。

リズ・オルテガ州議会議員によって起草され、2025年10月3日に署名されたカリフォルニア州議会法案455号(AB 455)は、住宅用不動産取引におけるサードハンドスモーク汚染の開示を義務付ける世界初の法律となります。本稿では、法律の規定、その動機となる証拠、そして公衆衛生およびタバコ規制に対するより広範な影響を検証します。

■サードハンド・スモーク問題の背景

サードハンドスモークは、紙巻きタバコの煙やベイピングのエアロゾルが屋内環境と相互作用することで発生します。残留物はカーペット、石膏ボード、家具、暖房設備、換気設備、空調システムに付着し、タバコ製品使用が終了しても、その後何年も残留します。

これらの残留物にはニコチン、発がん性のニトロソアミン、重金属、その他の汚染物質が含まれており、そのうち20種類以上はカリフォルニア州のProposition65でがん、先天異常、生殖障害を引き起こすと認定されています。

曝露経路には、屋内の構造物表面に付着したサードハンドスモークが屋内期中に再遊離して吸入する経路、サードハンドスモークに汚染された粉塵を吸入、嚥下すること、物の表面のサードハンドスモークの経皮吸収が含まれます。子ども、高齢者、免疫低下状態の人々が、特にサードハンドスモークリスクに直面しています。

2010年からカリフォルニアタバコ関連疾患研究プログラムの支援を受けてきたサードハンドスモーキングに関する協同研究コンソーシアムは、その有害な化学組成、持続性、広範な曝露、健康被害に関する科学的証拠の確立に貢献しています。

サードハンドスモーキングの健康影響には、DNA損傷、呼吸器障害、がんリスクの増加が含まれます。免疫機能の低下も含まれます。受動喫煙は換気で消散しますが、サードハンドスモークは何年も屋内に残留します。たとえ屋内が完全禁煙となってもサードハンドスモーキングは続きます。

さらに、サードハンドスモーキングは新生児集中治療室や学校などの本来は清浄な環境に、皮膚や髪、衣服、家具やおもちゃなどの個人的なものを通じて運ばれることがあります。

■AB 455の主な規定

第一、AB 455はカリフォルニア州法におけるサードハンドスモーキングを次のように定義しています。

サードハンドスモーキングとは、タバコの煙に由来する有害な化学物質の残留物です。カーペットや壁、家具に蓄積します。建築資材にも浸透します、そして喫煙をやめた後も何年も続きます。

サードハンドスモークで汚染された建物は、居住者を1986年のカリフォルニア州の安全飲料水・有害環境法が規定した10種類以上の化学物質にさらし、その発生毒性やがん、生殖への害を引き起こす可能性があります。

第二、AB 455は住宅用不動産取引における開示を義務付けています。具体的には。一戸建て住宅の売主で、実際に物件内で喫煙や電子タバコ、または受動喫煙の残留物について知るべき立場にある者は、これらの情報を書面で購入希望者に開示しなければなりません。この開示義務は、当該不動産内における紙巻きタバコ、葉巻、パイプタバコ、ニコチン含有電子タバコ製品（電子ニコチン供給システム）使用歴も含まれます。

第三に、AB 455は消費者教育を義務付けています。この法律は、カリフォルニア州有害物質管理局(DTSC)に対し、『住宅所有者向け環境危険ガイド』を改訂し、第三受動喫煙に関するセクションを追加することを義務付けています。ガイドの更新費用を補うため、DTSCはこの作業をサンディエゴ州立大学のタバコ環境センターに割り当てます。このセンターには、協働的第三者喫煙研究コンソーシアムの普及部門である第三受動喫煙資源センター(thirdhandsmoke.org)があります。DTSCは提案された更新を審査し、効果的な教育と情報提供を確実にします。

第 四。AB 455はいくつかの法的救済を提供しています。開示しなかったことは売却を無効にするものではありませんが、故意または過失で開示を怠った売主はカリフォルニア民事法コード51102.13の下で損害賠償責任を負う可能性があります。

■立法的背景

カリフォルニア州は、職場での喫煙禁止やフレーバータバコの制限など、多くのタバコ規制・予防政策で主導的な役割を果たしてきました。AB 455は、カリフォルニア州の安全衛生法典、民法典、ビジネス・職業法典を改正し、タバコ規制措置を住宅政策に組み込むことで、消費者保護と環境問題の重要な分野です。 この法案は超党派の支持を受け、受動喫煙汚染が理論上のリスクにとどまらず、健康や経済に影響を及ぼす具体的な環境脅威であることが認識され始めていることを浮き彫りにしました。

組織的な反対意見が存在しないことは、開示が求められていることを示唆しています。禁煙法の導入とは異なり、消費者の選択肢を制限するのではなく透明性を促進するため、タバコ規制と予防について異論の起きない道筋を提供します。

■公衆衛生上の重要性

2006年、カリフォルニア州の大気資源委員会は、環境タバコの煙が病気や死を引き起こす役割を理由に有害な大気汚染物質として認識しました。6 AB 455は、タバコの煙や電子タバコエアロゾルへの受動的曝露をアスベスト、ラドン、鉛塗料などと同じ環境リスクとして再定義しています。

この認識の変化は、紙巻きタバコ喫煙や電子タバコベイピングが他者に有害な影響をもたらすのであるから、タバコ製品使用の権利は、非使用者の権利を侵すことができないという主張に発展しました。

この法律が不動産取引に組み込まれたことは、タバコ政策やタバコ使用に関する社会的・行動規範に、少なからぬ影響をもたらします。

売主、買主、不動産会社、不動産取引関連業界は、屋内でのタバコ製品使用が大きな問題であることを認識する必要があります。

買い手、売り手、不動産エージェントを教育することで、不動産取引の参加者は屋内で喫煙することの有害性について認識を深めます。

初めての購入者、子どもがいる家族、低所得者などの健康弱者グループは、購入物件にサードハンドスモークがあるかどうか、あった場合どのような対策があるかなどの満足できる情報提供と対応を十分に受けられる状況にはありません。

不動産物件のサードハンドスモーク除去のコスト大きさは現時点で不明です。

今後の課題

AB 455は、屋内タバコ使用の長期的な影響に対する認識を高め、屋内の喫煙やベイピングの常識を変える可能性を秘めていますが、いくつかの解決すべき課題も存在します

まず、法律は不動産販売者の「主観的認識actual knowledge」に基づいており、サードハンドスモーク汚染があってもサードハンドスモークの有無について客観的検査がなければ気づかれない可能性があります。

第二に、法的救済は民事損害賠償に限られており、害を証明する責任が買い手にあります。

第三に、AB 455の範囲は現在一戸建て住宅に限定されており、集合住宅や賃貸物件は未解決のままです。タバコ規制・予防への広範な影響 AB 455は、国内外に波及効果をもたらす可能性のある前例となるでしょう。

受動喫煙を認識された危険として法制化することで、より広範なタバコ対策の一環として、たばこ規制と予防の取り組みを拡大する複数の道が開かれます。

規制の拡大の一つとして、集合住宅物件とリース契約の導入が当然の道筋となるでしょう。

第二に、サードハンドスモーク汚染が法的に認定されるようになると、そのような物件を紹介したことによる損害補償と保険の必要性、そのような物件への融資を控えるなどの好影響がもたらされ、サードハンドスモークのない住宅推進対策を促進することにつながります。

第三に、喫煙率が低い地域にとっても、タバコゼロの社会を作るためのキャンペーンをさらに促進する役割を果たすだろうと考えられます。なぜなら、タバコ使用が行われた住宅に遺残したサードハンドスモークは年単位で、そのような住宅に住む人々に大きな健康影響をもたらすからです。

第四に、タバコ業界自身の調査によっても、喫煙の行われた住宅には、喫煙終了後も年単位で有害残留物が残ることが示されています。7　サードハンドスモーキングの害をもたらす製品の製造者責任訴訟においても、タバコ産業が屋内におけるサードハンドスモーキングの危険性を消費者に知らせなかったことが有責であり、不動産物件におけるサードハンドスモークの除去費用を負担する主張の根拠となるでしょう。

## 結論

AB 455は消費者保護とタバコ規制政策。環境保護の新たなコラボのシンボルです。カリフォルニア州は、サードハンドスモーキングを環境リスクとして開示を義務付けることで、タバコ規制の範囲を拡大しました。今後の研究では、住宅市場や住宅環境での室内喫煙禁止が法律に与える影響、喫煙率、社会常識人もたらす影響を評価するべきです。

もし成功すれば、AB 455はタバコを個人の健康リスクだけでなく、市民生活における広範な環境汚染問題として扱う新たな政策の波をもたらすでしょう。