

特定の住宅支援プログラムの資金調達の ための公債発行を許可する。 州議会による法規。

公式の表題と要約

司法長官が定める

提案本文は州務長官のウェブサイトをご覧ください。

<http://voterguide.sos.ca.gov>.

- 既存の住宅プログラムに融資するための州の一般保証公債\$40億発行の権限を与える。
- 低所得居住者向けの集合住宅 (Multifamily Housing) プログラム資金\$15億、退役軍人に対する農場および住宅購入支援のための貸付金\$10億、インフィル開発および公共交通指向型住宅プロジェクト資金\$4億5000万、農業労働者向け住宅 (Farmworker Housing) プログラム資金\$3億、プレハブ・移動住宅資金\$3億を含む。
- 購入者向けの住宅支援、およびインフラの資金、見合い補助金を提供し、手頃な価格の住宅戸数を拡大する。
- 収入が皆無または不十分な既存プログラムの債券償還に一般基金収入を充当する。

立法アナリストによる州および地方政府への予測される最終的な財務的影響の要約:

- 州の公債償還コストが増加し、今後35年間にわたり年平均\$1億7000万となる。これらの債券ファンドを使用して、手頃な価格の住宅が提供される。

州公債経費見積もり

承認済みの新たな借入	\$40億
年平均公債返済費	\$1億7000万
推定返済期間	35年
返済原資	一般財源

SB 3に関する立法機関により投じられた最終投票 (提案1)
(2017年法第365条)

上院: 賛成 30 反対 8
議会: 賛成 56 反対 21

立法アナリストによる分析

背景

California州では、住宅に高額な費用がかかります。California州の住宅はすでに長い間、米国の他の多くの州よりも高価なものとなっています。California州の高額な住宅費用にはさまざまな要因が関係していま

すが、最も重要なのが、特に沿岸地域における深刻な住宅不足です。住宅が不足しているということはつまり、この州に住みたい人々が限られた住宅を求めて競い合うことを意味します。この競争によって、住宅価格や賃料が引き上げられているのです。現在、

立法アナリストによる分析

California州の平均住宅費用は全米平均の2.5倍です。California州の平均月額賃料は、他の州を約50パーセント上回っています。

州の住宅プログラムは、一部の住宅建設に資金を提供します。California州では、年間概ね10万軒ほどの戸建て住宅やアパートが建設されており、これらの住宅の多くは民間資金のみで建設されています。ただし、なかには連邦または州、地方政府から資金援助を受けているものもあります。そのような場合は、州が地方政府や非営利団体、民間開発業者に助成金または低コストのローンを提供し、これらが住宅建設費用の一部に充てられます。このような基金を利用して建設された住宅は通常、低所得のCalifornia州民に売却または賃貸されなければなりません。また、州基金を利用して建設された住宅の一部は、ホームレス状態にあるCalifornia州民のために確保されます。California

州はこれまでのところ、これらの住宅プログラムに対し継続的な資金提供を行ってはおらず、この種のプロジェクトを支援するため毎年約\$20億を連邦政府から受け取っています。

退役軍人向けの住宅ローンプログラム。州の退役軍人向け住宅ローンプログラムは、通常の住宅ローンの利用資格がない退役軍人に対し、所定の条件下で住宅ローンを提供します。このプログラムでは、州が投資家に対して一般保証公債を売り出し、その資金を利用して、条件を満たす退役軍人に住宅購入のためのローンを提供します。これを利用した退役軍人は住宅ローンを州に返済し、その資金が公債の償還に充てられます。

提案

住宅を目的とした新たな一般保証公債。この法案は、さまざまな住宅プログラムのための新たな一般保証公債\$40億の売り出しを州に許可するものです(州の公債の利用についての詳細は、本ガイドの「州公債負債の概要」をご覧ください)。

図1 債券ファンドの用途案 (単位:百万ドル)	
カテゴリ	金額
州の住宅プログラム	
低所得居住者向けの集合住宅 (Multifamily Housing) プログラム	\$1,800
インフラ (Infrastructure) プログラム	450
住宅所有 (Homeownership) プログラム	450
農業労働者向け住宅 (Farmworker Housing) プログラム	300
小計	(\$3,000)
退役軍人向け住宅 (Veterans Housing) プログラム	
退役軍人向け住宅ローン	\$1,000
合計	\$4,000

立法アナリストによる分析

続き

基金の用途

図1に示すとおり、この法案はさまざまな住宅プログラムに債券ファンドを提供するものです。各プログラムの詳細を下記にご説明します。

州の住宅プログラム。この法案は、州の各種住宅プログラムに\$30億を提供します。債券の売却による収入は、州が運営する競争プロセスを経て、プログラムへの応募者（地方政府および非営利団体、民間開発業者）に供与されます。

- **低所得居住者向けの集合住宅 (Multifamily Housing) プログラム。**この法案は、アパートなどの賃貸住宅の建設または改築プロジェクトに\$18億を提供します。この種のプログラムは、建設費用の一部をまかなう目的で、地方政府や非営利団体、民間開発業者に低金利のローンを提供するものです。その条件として、各プロジェクトは55年間にわたり、低所得世帯向けに所定の数の住宅を確保する必要があります。
- **インフラ (Infrastructure) プログラム。**この法案は、既存の都市部および公共交通機関の近くに住宅を建設するプログラムに対し、\$4億5000万を提供します。また、この基金からは、住宅建設をサポートするさまざまなプロジェクト（公園や上下水道、交通インフラなど）にも貸付金や助成金が提供されます。

- **住宅所有 (Homeownership) プログラム。**

この法案は、低・中間所得者による住宅所有を促進するため、\$4億5000万を提供します。この基金の大半は、低金利ローンまたは助成金という形で初回住宅購入者の頭金の支払いを支援するのに使用されます。また、この法案は、低・中間所得家庭による持ち家の建設を支援するための資金も提供します。

- **農業労働者向け住宅 (Farmworker Housing) プログラム。**この法案は、農業労働者のための住宅建設を目的とし、\$3億の貸付金および助成金を提供します。このプログラムによる基金は、賃貸住宅および持ち家の両方に充てられます。

退役軍人向け住宅 (Veterans Housing) プログラム。この法案はさらに、退役軍人に対する住宅ローン支援に\$10億を提供します。退役軍人は一般的に、これらのローンを利用して戸建て住宅やコンドミニウム、農場、移動住宅などを購入します。

財務的影響

州の住宅プログラムのための公債経費。この法案は、投資家に一般保証公債を売り出すという形での最大\$30億の借入を州に対して認めるものであり、投資家には利息を上乗せした金額が州の一般基金から返済されることになります。これらの公債にかかる費用は、売り出し時点での利率や、売り出

立法アナリストによる分析

続き

しのタイミング、返済期間など、さまざまな要因に左右されます。この公債の償還のために納税者が負担する費用は、**35年間にわたり年平均約\$1億7000万**と見積もられており、元金(\$30億)と利息(\$29億)の両方を返済するための合計額は\$59億となる見込みです。この金額は、州の現在の一般基金予算の約1パーセントに相当します。

退役軍人向け住宅 (Veterans Housing) プログラムのための公債経費。この法案は、投資家に一般保証公債を売り出すという形での最大\$10億の借入を州に対して認めるものです。住宅ローンプログラムを利用する退役軍人は州に対して毎月支払いを行い、州はそれを公債の償還に充てます。公債による借入額はこれまでずっと、この支払いでまかなわれてきました。つまり、このプログラムは常に、州には直接的な費用を課すことなく運営されてきました。

この法案で支援可能な対象者の人数。この法案による基金は主に、他の政府基金と併せて住宅支援に利用されます。多くの場合、州はこの法案により、手頃な価格の

住宅を目的とした追加の連邦基金を受け取ることができます。この公債ファンドによる助成金が提供されるのは、毎年最大3万の集合住宅居住世帯および7500の農業労働者世帯です。また、この基金は、約1万5000人の住宅購入者の頭金の支払いを支援し、3000人の退役軍人に住宅ローンを提供します。頭金支援プログラムなど一部の例においては、California州民は早い段階でこの債券ファンドの恩恵を受けることができます。その他のケース(手頃な価格の集合住宅の新規建設など)に関しては、California州民がこの法案の恩恵を受けるまでに数年かかる可能性があります。

主に本法案の支持者と反対者を記した委員会のリストは、<http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/>をご覧ください。委員会に対する政治献金の上位10者は、<http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html>で確認できます。

州法案の全文をご希望の方は、州務長官に電話(800) 339-2865 またはEメールvigfeedback@sos.ca.govでお申し出ください。コピーを無料で送付します。