

10 提案 居住用財産の賃料規制を強化するために地方 政府当局の権限を拡張する。 発起法規。

公式の表題と要約

司法長官が定める

本法案の文面は州務長官のウェブサイトをご覧ください。
<http://voterguide.sos.ca.gov>.

- 市およびその他の地方の司法管轄区が適用する賃料管理政策の範囲を制限している現行州法を撤廃する。
- 居住用財産の所有者が新しい賃借人、新築住宅、戸建て住宅に請求する賃料を制限する政策を許可する。
- California州法に従い、賃貸用財産に対する公正な収益を得る家主の権利が、賃料規制政策によって侵害されない旨を規定する。

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:

- 長期的には州および地方の歳入が年間数千万ドルの規模で実質的に減少する可能性がある。地方コミュニティが取る措置によっては、減収額がこれよりも低く抑えられるか、または大幅に膨らむ可能性がある。

立法アナリストによる分析

背景

California州の賃貸住宅は高額。California州の借主は一般的に、他の州の借主よりも比べて5割増しの賃料を支払っている。州内の一部においては、賃料は合衆国の平均の二倍以上である。California州の賃貸料が高いのは、州内には、居住を希望者に対して十分な住宅が用意されていないからである。州内の居住希望者は住宅を求めて競合するため、賃貸料が上昇するのである。

立法分析者による分析(1)続き。California州のいくつかの都市—Los Angeles, San Francisco, San Joseが含まれる—には、家主がある年からその翌年にかけて値上げすることができる家賃額を制限する法律がある。こういった法律はしばしば賃料規制と言われている。California州住民のおよそ五分之一が賃料規制のある市に住んでいる。地方自治体の賃料審議会が賃料規制の執行を担当している。審議会の運営費は家主に課せられる手数料で賄われている。

地方自治体の賃料規制に対する判例による制限。裁判所の判決によれば、地方自治体の賃料規制は、家主が“「正当な割合の報酬」”を受けることを許さなければならない。すなわち、毎年ある程度の利益を得るために必要な家賃の値上げすることが家主には許される。

地方自治体の賃料規制は州法で制限されている。

コスター・ホーキンス賃貸住宅法 (Costa-Hawkins Rental Housing Act) と呼ばれる州法 (コスタ・ホーキンス法) (Costa-Hawkins) による地方自治体の賃料規制には制限がかけられている。コスタ・ホーキンス法には主として三つの限界がある。第一に、一戸建て住宅に家賃規制は適用できない。第二に1995年2月1日以降に完成した新築住宅に家賃規制を適用することができない。第三に、賃料規制法では、入居の際に新規借主に課金することができる事項を規定することができない。

州政府および地方政府の税収について。California州政府および地方政府にとって最も大きな税収財源となっているのは三種類の税金である。州政府は州内における所得—家主の受け取る家賃を含む—に対して個人所得税を徴収している。地方政府は資産所有者に対し、その資産価値に基づいて資産税を課している。州政府および地方政府は小売に対して販売税を徴収している。

提案

コスタ・ホーキンス法の撤廃。この法案は、コスタ・ホーキンス法における地方自治体の賃料規制法に対する制限を撤廃するものである。この法案では、市および郡があらゆる住居の賃料を規制することができる。また、新たに入居してきた際に家主が値上げできる金額を制限することもできる。この法

立法アナリストによる分析

案自体は地方自治体の賃料規制法を何ら変更するものではない。いくつかの例外はあるものの、市および郡は自身の地方の法律を改訂するための個別の対応を取る必要になるだろう。

正当な報酬率が必要。この法案では、賃料規制法が家主に対して正当な報酬率を認めることを求めている。これは過去の判例を州法に反映したものである。

財務的影響

経済的な影響。地方が賃料規制法を拡大することでこの施策に応えた場合、いくつかの経済的な影響が生じる可能性がある。最も可能性の高いものとしては次のようなものがある：

- 家賃規制を避けようとして、一部の家主が賃貸物件をそこに居住する予定の新しい所有者に売る。
- 新たな所有者になろうとする者は、その不動産に対して多額を支払いたくないので、賃貸物件の価値は下落する。
- 一部の借主は家賃支出が減り、一部の家主は家賃収入が減る。
- 一部の借主は転居をあまりしなくなる。

これらの影響の程度は、新たに法律を成立させる地方自治体の数、対象となる不動産の数、賃料の制限額によって変わるだろう。一部の地方自治体の有権者は、この法案が議会を通過した場合に賃料規制を拡大することを提案していた。多くの地方が強力賃料規制を法制化した場合、別の経済的影響（例えば、住宅建築への影響）が生じるおそれがある。

州および地方の歳入の変化。この法案の経済的影響は資産税、売上税、および所得税の税収に影響を及ぼすと思われる。影響が大きく、可能性が高いものとしては次がある：

- **家主が支払う資産税の減収。**数年にわたって賃貸資産の価値が下落することで資産所有者の資産税支払が減少する。
- **借主の支払う売上税の増収。**家賃支払額が減ることによって、借主が節約分の一部を課税品の購入に使用できるようになる。

- **家主の支払う所得税が変わる。**家主の所得税の支払がいくつかの点で変わる。一部の家主は受け取る賃貸収入が減少する。これにより、所得税支払額が減少する。一方、家主は徐々に賃貸用不動産を購入するための支出を抑えるようになる。これにより彼らが所得税支払額を減少するために申し立て可能な必要経費が削減される。そのため、所得税支払額は増加する。家主の消費税支払に対するこの法案の長期的な実際の影響は不明である。

総合的には、この法案は長期的に州および地方の歳入を減少させ、資産税に最も影響を与えらると思われる。歳入の減少額はさまざまな要因によって変わるが、最も重要な要因は、地方自治体のこの施策に対する対応である。いくつかの地方自治体が穏当な家賃規制を拡大して地方の賃貸物件のほとんどを対象にした場合、歳入の減少は年間数千万ドルの規模になる可能性がある。ほとんどの自治体が変わりしなかった場合、歳入の減少は小規模になると思われる。多くの自治体が強力な家賃規制を成立させた場合、歳入の減少は年間数億ドルの規模になる可能性がある。

地方政府の費用増大。市や郡が新たに賃料規制法を制定したり、既存の法律を拡大した場合、地方自治体の賃料審議会は管理費や調整費用の増大に直面することになるだろう。地方政府の選択に応じて、こういった費用は**ほぼゼロから年間数千万ドルに及ぶ可能性がある**。これらの費用は賃貸住宅の所有者が支払うことになる可能性が高い。

<http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/>で、主にこの法案を支持または反対するために構成された委員会のリストをご覧ください。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。

州法案文書の完全なコピーが必要な場合は、州務長官の電話(800) 339-2865か、vigfeedback@sos.ca.govまでEメールでご連絡ください。コピーを無料で送付します。