

# 21 提案 住宅用不動産に対する家賃統制を成立する地方政府の権威を拡大する。州民発案法案。

## 公式の表題と要約

司法長官が作成

提案本文は州務長官のウェブサイトをご覧ください  
[voterguide.sos.ca.gov](http://voterguide.sos.ca.gov)

- 地方政府が築15年以上の住宅用不動産に対する家賃統制を成立できるように州法を改正する。地方が現行の州全体の制限とは異なる年間家賃値上げへの制限をする。
- 新規借用期間から3年間、賃貸料が設定された不動産において最大15パーセントの家賃値上げを許可する（地方条例ではそれ以上の値上げが許可されている）。
- 新規家賃統制政策で最高2件までの住宅を所有する個人を免除する。

- カリフォルニア州法に従って、家賃統制が地主の公正な財政的利益への権利に違反することを禁止する。

## 立法アナリストによる州政府及び地方政府の財政的影響の推定純損益要約：

- 全体的に、経時的に数千万ドル台後半の州および地方財源が低減する可能性がある。地方コミュニティの行動次第によっては歳入の損失は増減する可能性がある。

## 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50パーセント増しの賃料を支払っています。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す。California州の賃貸料が高いのは、居住希望者数に対して十分な住宅が用意されていないからです。州内の居住希望者は住宅を求めて競合するため、賃貸料が上昇します。

**家賃規制法を定める市も存在する。** California州のいくつかの都市（Los Angeles、San Francisco、San Joseなど）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ります。こういった法律はしばしば家賃統制と呼ばれています。California州住民のおよそ五分の一が家賃統制のある市に居住しています。地方自治体の賃料審議会が家賃統制の執行を担当しています。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ます。

**地方自治体の家賃統制に対する判例による制限。** 裁判所は、家主が「正当な利益率」を受け取ることができるように家賃統制法を抑制しています。これは、毎年いくらかの利益を得られる程度に、家主が賃料を上げることが認められる必要があるということを意味します。

**地方自治体の家賃統制に対する州法の制限。** コスタ=ホーキンス賃貸住宅法（コスタ=ホーキンス法）と呼ばれる州法により、地方自治体の家賃統制には制限がかけられています。コスタ=ホーキンス法には主に三つの制限があります。第一に、一戸建て住宅に家賃統制は適用できません。第二に、1995年2月1日以降に完成した新築住宅には家賃規制を適用できま

せん。第三に、家賃統制法では、入居の際に新規借主に請求できる事項を大家に命令することができません。

**州法は賃料の値上げを制限。** さらに、コスタ=ホーキンス法によって認められた地方自治体の家賃統制に加え、新しい州法はCalifornia州の大部分の賃貸住宅に対する賃料の値上げを制限しています。大家は、5パーセント以上にその年のインフレ率を加えたもの、または10パーセントのいずれか低い方以上に、賃料を上げることができません。これは築15年を超えるほとんどの住宅に適用されます。この法律は2030年1月1日まで継続します。

**州政府および地方政府の税收。** 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、個人所得税、資産税、販売税の三種類の税金です。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ます。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ます。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ます。

### 提案

**賃料規制の拡大を許可。** この法案は、コスタ=ホーキンス法の三つの主な制限を改正して、市および郡が現行法の下で家賃規制をより多くの不動産に適用できるようにします。具体的には、市および郡は築15年超の住宅の大部分に家賃規制を適用できるようになります。これには、二軒またはそれ以下の不動産を持つ人が所有する一家族向け住宅は含まれません。また、市や郡は、新たな借主が入居してきた際に家主が値

## 立法アナリストによる分析

続き

上げできる金額を制限することもできます。これを行うコミュニティは家主に対して、新たな借主の入居後の初めの三年間は最大15パーセント賃料を上げることができることを許可する必要があります。

**正当な利益率が必要。**この法案は、家賃統制法によって家主が正当な利益率を得られるようになることを求めています。これにより、過去の判例が州法に反映されます。

## 財務的影響

**経済的な影響。**地方が家賃規制法を拡大することでこの法案に応えた場合、いくつかの経済的な影響が生じる可能性があります。最も可能性の高いものとしては次が挙げられます。

- 家賃統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はないので、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。例えば、賃料が上がるため、引っ越しをする借主が少なくなります。

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ります。

**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ます。影響が大きく、可能性が高いものとしては次があります。

- **家主が支払う不動産税の減少。**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不動産税支払いが減少します。これらの不動産税の損失の一部は、賃貸住宅の売却による不動産税支払いの増加によって相殺されると想定されます。通常、不動産の売却によって不動産税請求額がより高額に再設定されるためです。資産価値の低下による歳入の損失分は、売却の増加から得られる歳入よりも大きくなる見込みです。そのため、この法案では、全体的な不動産税の支払いが減少します。

- **借主の支払う売上税の増加。**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ようになります。
- **家主の支払う所得税の変化。**家主の所得税の支払いがいくつかの点で変わります。州の所得税による税収への全体的な影響は不明です。

総合的に、この法案は州および地方の歳入を経時的に減少させると想定されます。最も大きな影響を受けるのは不動産税です。歳入の減少額はさまざまな要因によって変わりますが、最も重要な要因は、地方自治体のこの法案に対する対応です。例えば、新規住宅や一家族向け住宅を含めるように賃貸規制の規制をすでに拡大しているコミュニティは、歳入の損失は一年あたり数千万ドルとなるでしょう。多くのコミュニティが新しい家賃規制を策定した場合、歳入の損失はより大きくなります。ほとんどの自治体が変更しなかった場合、歳入の減少は小規模になると思われます。

**地方政府の費用の増加。**市や郡が新たに家賃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と想定されます。地方政府の選択次第では、こういった費用は**ほぼゼロから年間数千万ドルに及ぶ**可能性があります。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と予測されます。

<http://cal-access.sos.ca.gov/campaign/measures/>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名は、<http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.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](mailto: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。**