

この政策の全文は100ページおよび州務長官のウェブサイト voterguide.sos.ca.gov に掲載されています。

- 現在の州法（1995年のCosta-Hawkins賃貸住宅法）では一般的に、市や郡が、あらゆる種類の住宅で家主が新しい賃借人に請求できる初期賃料率を制限すること、（1）1995年2月1日以降に初めて入居した住宅物件、（2）一戸建て住宅、（3）分譲マンションの現在の入居者に対する賃料の引き上げを制限することを禁止します。
- この法案は、州がその州法を廃止し、住宅家賃統制条例を維持、法令、または拡大する市と郡の権限を制限することを禁止しています。

州および地方自治体の純財政的影響に関する立法アナリストの見積概要：

- 一部の地域で家賃統制が拡大される可能性が高いため、地方の固定資産税収が最低で年に数千万ドル減少します。

法律アナリストによる分析

背景

California州では賃貸住宅が高額です。

California州の賃借人は、通常、他の州の賃借人よりも約50%高い家賃を支払っています。州内の一部地域では、家賃が全国平均の2倍以上になることもあります。California州の家賃が高いのは、ここに住みたい人全員に対して十分な住宅がないからです。住みたい人々は他の賃借人と住宅を争う必要があり、それが家賃の上昇につながります。

いくつかの都市には家賃統制法があります。

California州の一部の地方政府には、家主が家賃を1年ごとにどれだけ増やせるかを制限する法律があります。これらの法律は通常、家賃統制と呼ばれます。California州民の約4分の1が、地域の家賃統制がある地域に住んでいます。家賃統制がある場所の例としては、Los Angeles, San Francisco, and San Joseなどの都市が挙げられます。

州法は家賃の引き上げを制限しています。

地元の家賃統制法に加えて、州法は大多数の家主が1年間に賃借人の家賃を5%以上（インフレ分を加えて最大で10%まで）引き上

げることを防いでいます。この法律は2030年まで有効です。

州法は地元の家賃統制を制限しています。

もう一つの州法であるCosta Hawkins賃貸住宅法は、地元の家賃統制法を3つの主要な方法で制限しています。第一に、家賃統制は一戸建て住宅には適用されません。第二に、家賃統制は1995年2月1日以降に建てられた住宅には適用されません。第三に、家賃統制法は、家主が新しい賃借人に最初に賃貸する際にどれだけの家賃を請求できるかを基本的に制限することはできません。代わりに、家賃統制は、家主が既存の賃借人に対して家賃をどれだけ引き上げるかを制限することができます。

提案

地方政府に家賃統制を拡大する権限を与える。

提案33はCosta-Hawkins法を廃止します。この提案により、市や郡はあらゆる住宅の家賃を統制できるようになります。また、新しい賃借人が入居する際に家主が家賃をどれだけ引き上げられるかを制限することもできます。この提案自体は、既存の地元の家賃統制

法律アナリストによる分析

続き

法に変更を加えるものではありません。一般的に、市や郡は地元の法律を変更するために別途措置を講じる必要があります。

州による家賃統制の規制能力を制限。提案33は、将来的に州が地元の家賃統制を制限する行動をとることを防ぎます。

財政への影響

賃借人と家主への影響。提案33が可決されれば、一部のコミュニティで地元の家賃統制法が拡大される可能性があります。これにより、賃借人、家主、賃貸物件に多くの影響が出る可能性があります。最も考えられる影響は次の通りです：

- 家賃統制の対象となる物件に住む一部の賃借人は、家賃にかかる費用が減少します。家賃統制の対象外の物件に住む一部の賃借人は、家賃にかかる費用が増加します。
- 一部の賃借人は、引っ越しをする頻度が減少します。
- 賃貸可能な住宅の数が減少するでしょう。その理由の一つは、一部の家主が物件を新しい所有者に売却し、その新しい所有者がその物件に住むことを選び、賃貸に出さないことが考えられるためです。
- 賃貸住宅の価値は低下するでしょう。なぜなら、将来の家主がこれらの物件に対して高額を支払いたがらなくなるためです。

これらの影響の大きさは、地域の家賃統制の対象となる物件の数や家賃の制限の度合いに依存します。これらの事柄は、将来の地方政府と有権者の行動によって決定されるでしょう。

地元の不動産税収益の減少。貸物件の価値が下がると、家主が支払う不動産税の額が減少します。これにより、都市、郡、特別区、そして学校の不動産税収益が減少します。時間が経つにつれて、これらの不動産税の減少額は年間で少なくとも数千万ドルに達する可能性があります。これは全体の不動産税収益の0.5%未満です。減少する税収益の約半分は、学校に充てられるはずだった不動産税収です。ある年には、州が学校の損失を補填するために追加の資金を提供する可能性があります。

地方政府の費用の増加。域の家賃統制法が拡大される場合、地方政府はこれらの法律を実施するための費用が増加する可能性があります。これらの費用は、年間で数百万から数千万ドルに及ぶ可能性があります。これらの費用は、おそらく家主に課される手数料で賄われるでしょう。

主に、この政策を支持または反対するために作られた委員会のリストについては、
sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2024-ballot-measure-contribution-totals
にアクセスしてください。

委員会上位10位の貢献者については、
fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html
にアクセスしてください。