

住宅費負担軽減プログラムの財源として、債券発行を認める。 州議会制定法令。

公式タイトルおよび要約

(司法長官による作成)

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。

- California州の退役軍人向けプログラムを含む住宅費負担軽減プログラム、および連邦税額控除を申請する住宅開発事業の資金として、112億5,000万ドルの州一般財源債の発行を認める。
 - 資金の配分：
 - 集合賃貸住宅の建設および改修に51億ドル。
 - 手頃な価格の住宅トの取得・改修・維持、およびホームレス状態にある人々への支援付き住宅の提供に21億ドル。
 - California州の退役軍人向けに州資金で提供する住宅ローンに12億5,000万ドル。
 - 持ち家取得支援および頭金支援に11億ドル。
 - 農業労働者、部族および学生向け住宅に10億ドル。
 - 住宅インフラに5億ドル。
 - 地域住宅プログラムの支援に2億ドル。
- 州および地方政府の純財政的影響に関する立法分析官の見積もりの要約：**
- 住宅債の償還により、約25年間にわたり、州費負担が年間5億ドルから6億ドル増加。

州債費用の見積

新たに認められる借入額	112億 5,000万ドル
債券償還の年間費用	5億ドルから 6億ドル ^a
想定償還期間	25年
償還財源	一般税収

^a 提案1には、退役軍人向け住宅プログラムに充てる12億5,000万ドルが含まれます。この借入れ分については、推計上の州費負担は発生しません。

議会によるSB417についての最終投票 (提案1) (2026年制定法第16章)

上院： 賛成29票 反対2票
下院： 賛成61票 反対7票

法律アナリストによる分析

背景

公共部門は一部の住宅建設に資金を提供しています。ほとんどの年において、Californiaでは約100,000戸の一戸建て住宅およびアパートが建設されて

います。これらの住宅の大半は、完全に民間資金によって建設されています。しかし、その一部は連邦政府、州政府、または地方政府から財政的支援を受けています。州から資金提供を受ける住宅の場合、州政府は通常、地方政府、非営利

法律アナリストによる分析

続き

団体、および民間開発業者に対し、住宅建設費の一部を賄うための助成金または低利融資を提供します。通常、これらの資金によって建設された住宅は、低所得のCalifornia住民に売却または賃貸されなければなりません。

債券は、州が住宅建設および持ち家取得プログラムに資金を提供するための一般的な方法です。過去数十年にわたり、州はさまざまな住宅プログラムに資金を提供するために一般義務債を使用してきました。債券は、州が開発の初期費用を賄うために資金を借入れ、その後時間をかけて利息を加えて返済する方法です。手頃な価格の住宅を対象とした直近の州全体の一般義務債は2024年に有権者によって承認され、ホームレスの危機に直面している退役軍人や、メンタルヘルスまたは薬物使用に関する課題を抱えるその他の人々に住宅を提供するために20億ドルが提供されました。

退役軍人向け住宅ローンプログラム。州の退役軍人住宅ローンプログラムは、通常であれば住宅ローンの利用資格を得られない可能性がある退役軍人を含め、対象となる退役軍人に住宅ローンを提供しています。このプログラムでは、州が投資家に一般義務債を発行し、その資金を用いて退役軍人が住宅を購入するための融資を提供します。プログラムに参加する退役軍人は、住宅ローンの支払いを通じて債券の費用を返済します。退役軍人向け住宅ローンを対象とした直近の州全体の一般義務債は2018

年に有権者によって承認され、このプログラムに10億ドルが提供されました。

提案

住宅向けの新たな一般義務債。提案1は、州が住宅目的で112億5,000万ドルの一般義務債を発行することを認めています。この金額は、(1) 一般会計から返済される州のさまざまな住宅プログラム向けの100億ドルの債券、および(2) 退役軍人による住宅ローンの支払いによって返済される12億5,000万ドルの債券で構成されています。(一般会計は、教育、医療、刑務所など、ほとんどの公共サービスの支払いに充てられます。州の一般会計によって支援される債券に関する詳細情報については、本ガイドの後半にある「州債務の概要」をご覧ください。)

州の住宅プログラム。提案1は、さまざまな種類の住宅プログラムに債券による資金を提供しており、これらは図1にまとめられています。この資金は数年間にわたって割り当てられます。債券によって支援される住宅プログラムの主な区分は以下のとおりです：

- **手頃な価格の集合住宅プログラム。**提案1は、アパートなどの賃貸住宅を取得、建設、または改修するために72億ドルを提供します。これらのプログラムは通常、プロジェクト費用の一部を賄うため、地方政府および民間開発業者に低利融資を提供します。その見返りとして、プロジェクトは通常、55年間にわたり低所得

法律アナリストによる分析

続き

世帯向けに住戸を確保しなければなりません。この資金の一部は、特定の住民に対して現地でのサービス（メンタルヘルスおよび薬物使用に関するカウンセリングなど）を提供する支援住宅に使用されます。

- **持ち家取得プログラム。**提案1は、低所得および中所得世帯の持ち家取得を支援するために11億ドルを提供します。資金の一部は、住宅が売却されるか完済されるまで通常は返済する必要のない融資を通じて、初めて住宅を購入する人々に対する住宅購入支援を提供するために使用されます。その他の資金は、非営利団体およびその他の事業体に対し、対象となる低所得の住宅購入者向けに住宅を建設するための土地取得や、低所得世帯が所有する既存住宅の修繕などの活動のために提供されます。
- **インフラプログラム。**提案1は、上水道、下水道、公園、交通の改善など、手頃な価格の住宅開発を支援するためのさまざまなインフラプロジェクトに5億ドルを提供します。
- **農業労働者向け住宅プログラム。**提案1は、農業労働者向けの住宅を建設または改修するための融資および助成金として4.5億ドルを提供します。プログラムの資金は、賃貸住宅および持ち家の両方に使用することができます。

- **高等教育学生向け住宅プログラム。**提案1は、手頃な価格の学生向け住宅のために、University of CaliforniaとCalifornia State Universityの間で均等に分割される3.5億ドルを提供します。
- **部族向け住宅プログラム。**提案1は、部族への助成金として2億ドルを提供します。資金は、賃貸住宅および持ち家の建設や修繕を含め、住宅に関連するさまざまな目的のために使用することができます。
- **地域パイロットプログラム。**提案1は、低コストでの住宅開発を目的としたパイロットプロジェクトのために、市、郡、および特定のその他の事業体が利用できる2億ドルを提供します。

図 1

提案されている債券資金の使途 (百万ドル単位)

プログラムの区分	金額
州の住宅プログラム	
手頃な価格の集合住宅	\$7,200 ^a
手頃な価格の集合住宅	1,100
インフラ	500
農業労働者向け住宅	450
高等教育学生向け住宅	350
部族向け住宅	200
地域パイロットプログラム	200
小計	(\$10,000)
退役軍人向け住宅プログラム	
退役軍人向け住宅ローン	\$1,250
合計	\$11,250

^a 青少年向け住宅のための1.5億ドルを含みます。

法律アナリストによる分析

続き

退役軍人向け住宅プログラム。提案1はまた、退役軍人に対する住宅ローン支援のために12.5億ドルを提供します。退役軍人は通常、一戸建て住宅、コンドミニアム、農場、およびモバイルホームを購入するためにこれらの融資を利用しています。

財政への影響

住宅プログラム向けの100億ドルの債券返済に伴う州費用の増加。この債券を返済するための州一般会計の費用は、約25年間にわたり年間5億ドルから6億ドルになります。推定される年間費用は、州の一般会計総予算の約1パーセントの4分の1 (0.25パーセント) になります。州は借入金に利息を支払う必要があるため、債券の総費用は、州が既存の資金で前払いした場合よりも約15パーセント多くなります (インフレ調整後)。

退役軍人向け住宅プログラムに対する州の直接的な費用はありません。住宅ローンプログラムに参加する退役軍人は州に毎月の支払いを行い、これにより州は債券を返済することができます。これらの支払いは常に債券の返済額を賄ってきたことから、このプログラムが常に州の直接的な費用負担なしで運営されてきたことを意味します。

管理費用。さまざまな住宅プログラムを管理するために、多くの州の事業体で費用の増加が生じます。債券資金の一部がこれらの費用を賄います。

資金の影響。提案1からの資金の多くは、住宅支援を提供するために他の政府資金と併せて使用されます。債券資金は、最大40,000戸の集合賃貸住宅、ならびに農業労働者向けの約2,500戸、および大学生向けの約1,200床に対する補助金を提供します。この資金はまた、住宅購入支援を提供し、住宅の建設および修繕を支援することによって、約2,100人の退役軍人を含め、最大40,000世帯の持ち家取得を支援します。

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/2026-ballot-measure-contribution-totals
にアクセスしてください。

委員会への上位10位の寄付者については、
fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html
にアクセスしてください。