

37 提案 適格新築住宅を購入する中所得層の購入者向け融資プログラムを創設する。住民発案による法律案。

公式タイトルと要約

司法長官による作成

この法案の全文は118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。

- 「適格新築住宅」(新築住宅、または非住宅用不動産から転用された物件の初回販売で、価格が郡に応じて約100万ドルから150万ドル未満、毎年調整対象)について、適格購入者に購入価格の最大17%相当の固定金利住宅ローンを提供するため、最大250億ドルの債券発行を認める。
- 借入者は、California州民である期間が1年以上で、当該住宅に居住し、所得が地域の中央値の2倍未満であり、少なくとも3%の頭金を支払う必要がある。
- 債券は州ではなく、住宅所有者の住宅ローン返済金によって償還されることを義務付ける。

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:

- 州または地方政府に直接的な費用は生じない。

法律アナリストによる分析

背景

州歳入債券。債券は、政府が資金を借り入れる手段であり、最も一般的には学校や橋などの公共事業のために用いられます。州は、これらの事業に必要な初期資金を調達するために、投資家に向けて債券を発行します。時間の経過とともに、投資家には利息を付けて返済されます。州は主に次に示す2種類の債券を発行しています: 一般義務債券および歳入債券。州は通常、州の一般基金を使用して一般義務債券を返済します。(一般基金とは、教育、医療、刑務所を含む大半の公共サービスの経費を賄うために、州が使用する資金枠組みのことです。)これに対し、歳入債券は、事業の利用者による料金その他の支払い(橋の通行料金など)から得られる歳入を使用して返済されます。

一部の人々は頭金支援を求めています。住宅を購入する際、ほとんどの人は住宅価格の3~20パーセントに相当する額を初期費用として支払います。この事前の支払いは頭金と呼ばれます。頭金を用意するのが困難な場合、資格要件を満たす住宅購入者に頭金支

援を提供する、利用可能なさまざまな政府プログラムがあります。住宅の残りの購入費用を賄うため、住宅購入者は住宅抵当ローンを組みます。その後、住宅購入者は利息を含む毎月の支払いを行うことで、住宅抵当ローンを完済します。

California州住宅金融局(CalHFA)。CalHFAは、低所得および中所得のCalifornia州民による住宅取得を支援するプログラムを運営する州の機関です。CalHFAには、住宅購入者に頭金支援を提供するいくつかのプログラムがあります。頭金支援プログラムは、一定の条件の下で返済義務のあるローンです。

建設瑕疵法。建設瑕疵を防ぐため、州法は新規住宅建設において建設業者が従わなければならない最低基準を定めています。現行法はまた、住宅所有者がそれらの最低基準の違反申し立てについて建設業者を提訴するに先立ち、住宅所有者および住宅建設業者が遵守すべき手続きを定めています。例えば、住宅所有者は、建設瑕疵の申し立てに関する特定の情報を含む通知を建設業者に行わなければなりません。

提案

新たな頭金支援プログラムの費用を賄うための歳入債券。提案37は、CalHFAが最大250億ドルの歳入債券を発行することを認めています。CalHFAは、債券資金を使用して「中産階級住宅所有ローン」と呼ばれる頭金支援プログラムを創設します。各ローンは、住宅価格の最大17パーセントを賄います。(住宅購入者は、住宅価格の少なくとも3パーセントの頭金を用意する必要があります。)
住宅所有者による毎月のローン返済金は、長期にわたる債券の償還およびプログラムの運営費に充てられる仕組みとなっています。CalHFAはまた、住宅購入者の金利負担を可能な限り低く抑えることが義務付けられます。CalHFAは、発行する債券の金額(最大250億ドル)およびその期間を決定します。

購入者および住宅は一定の要件を満たさなければなりません。中産階級住宅所有ローンを利用するには、申請者および対象住宅が一定の要件を満たす必要があります。例えば、申請者は州の居住者であり、世帯収入がその地域の一般的な所得水準の2倍以下である必要があります。住宅がプログラムを通じた購入対象となるには、その他の要件に加え、購入者がその住宅の最初の購入者であること、および価格が一定の限度額を超えないことが条件となります。

住宅開発業者の選択肢。提案37により、すべての開発業者がプログラムに基づいて購入対象となる住宅を建設することができます。開発業者はまた、「適格建設業者オプション」への参加を選択することもできます。このオプションを選択した開発業者は、特定の種類の

の住宅事業において特定の訓練を受けた作業員を配置するなど、より高い労働基準を満たすことが義務付けられます。その見返りとして開発業者には、一般的に開発業者側の柔軟性を高めることを目的とした、異なる建設瑕疵規則が適用されます。

財政への影響

州または地方自治体に生じる直接的な費用負担はありません。提案37は、住宅購入者からの返済金を債券投資家への返済に充てるため、州または地方自治体に直接的な費用は発生しません。

その他の潜在的な影響。現時点では不明な多くの要因が、提案37の適用範囲およびその効果に影響を及ぼす可能性があります。これらには、(1) 投資家がどの程度債券の購入を希望するか、(2) 他の頭金支援の選択肢と比較して、この提案されたプログラムの下で利用可能なローンが住宅購入者にとってどの程度の費用負担となるか、および(3) プログラムが住宅建設および住宅購入の増加につながるかどうか、が含まれます。

本法案を支持または反対することを主な目的として設立された委員会の一覧については、sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2026-ballot-measure-contribution-totalsをご覧ください。

委員会への上位10位の献金者については、fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.htmlをご覧ください。