



## カリフォルニア州借家人としての権利を知る

- **家賃は通常、1年間に10%までしか上げられない。**住んでいる地域によっては、この上限がさらに低くなることもあります。お住まいの地域に適用される州全体の上限については、次のページの表を参照してください。家賃を値上げする場合、家主は値上げの少なくとも30日前に、正式な書面による通知を行わなければなりません（電話、テキストメッセージ、メールによる通知では不十分です）。家賃の値上げ幅が10%を超える場合、家主は値上げが実施される90日前までに通知を行わなければなりません。
- **立ち退きには裁判所の命令が必要です。**家主があなたを追い出そうとして、鍵をかけて締め出したり、電気、水道などのライフラインを止めたり、家財道具を運び出したりすることは違法です。立ち退き通告を受けたら、すぐに法的支援を受けてください。家主が立ち退きを裁判所に申し立て、あなたがそれに応じない場合、裁判所はあなたの意見を聞かずに立ち退きを命じる可能性があります。
- **退去させられるのは、通常「正当な理由」がある場合に限られます。**これは、1年未満しか住んでいない場合や、過去15年以内に建てられた住宅など一部の住宅に住んでいた場合には適用されません。（[民法第1946.2条](#)）。正当な理由には以下が含まれます：
  - 家賃の未払い
  - 賃貸借契約の重要な条件に違反すること
  - 迷惑行為や損害を与える行為を行うこと、または違法目的で使用する
  - 敷地内での犯罪行為、または家主に対する犯罪行為を行うこと
  - 敷地への合法的な立ち入りを拒否すること
  - 既存の賃貸借契約と同様の条件を含む新しい賃貸借契約への署名を拒否すること
  - 所有者が賃貸市場からその住宅を撤退させる場合、その住宅に入居する場合、その住宅を取り壊す場合、大幅に改装する場合、退去を義務付ける法律や命令に従う場合。
- **家主は安全衛生上の問題を修繕しなければなりません。**たとえば、安全で機能する給排水設備や暖房設備を提供し、ゴキブリやネズミが出ないようにする必要があります。健康上または安全上の問題がある場合は、家主に書面で修理を依頼し、依頼内容のコピーを保管してください。
- **家主は敷金を返還しなければなりません。**家主は、退去後21日以内に敷金からの控除額を記載した明細書を提供しなければなりません。家主は、未払い家賃、クリーニング代、通常の損耗を超える損傷の修理代などを控除することができます。
- **家主は、あなたに障害がある場合、合理的な配慮を提供しなければなりません。**家主は、賃貸住宅に合理的な物理的変更を加えることを許可しなければなりません。
- **家主はあなたを差別することはできません。**人種、宗教、性別、性的指向、障害の有無、配偶者の有無、収入源、退役軍人として地位、その他特定の特性に基づく差別は違法です。
- **家主は、借家人の権利を行使したことに対して、あなたに報復することはできません。**家主は、あなたの在留資格を開示すると脅して退去圧力をかけたり、法執行機関にあなたの在留資格を開示して嫌がらせや報復をしたりすることはできません。
- **あなたにはさらなる権利があるかもしれません。**地域の家賃管理、家賃の安定化、または立ち退きに関する法律に基づく追加の権利がある場合があります。お住まいの地方自治体のウェブサイトアクセスして、どのような規則が定められているかを確認してください。

貸主が借家人の権利を侵害していると思われる場合、または立ち退きを迫られている場合は、できるだけ早く法的支援を受けてください。あなたが弁護士を雇う余裕がない場合は、無料または低額の法的援助を受ける資格があるかもしれません。お住まいの近くの法律扶助事務所を探すには、[LawHelpCA](#)をご覧ください。次に、ページの中央にある「Find Legal Help（法的支援を探す）」というタブをクリックし、お住まいの郡を選択してください。法律扶助を受ける資格がなく、弁護士を探すのにサポートが必要な場合は、[カリフォルニア州弁護士会のウェブページ](#)で地元の認定弁護士紹介サービスを探るか、[カリフォルニア州裁判所のウェブページ](#)で立ち退きに直面している賃借人のためのページをご覧ください。

詳細とリソースについては、[www.oag.ca.gov/housing](http://www.oag.ca.gov/housing)をご覧ください。



## 2024年7月31日までのカリフォルニア州借家人保護法に基づく州全体の 家賃値上げ上限について

カリフォルニア州借家人保護法は2020年1月1日に施行され、家主が12か月間に家賃をいくらまで値上げできるかを制限します。家賃値上げの上限は「5%+生活費の変動率」で、年間家賃値上げの上限は10%です。家賃の値上げがどの程度可能になるかは、住んでいる場所と家賃の値上げがいつ行われるかによって異なります。この表は、借家人保護法の下で現在認められている家賃値上げの上限を示しています：

地域 <sup>1</sup>	2022年8月1日から2023年7月31日までの間に開始される値上げ	2023年8月1日から2024年7月31日までの間に開始される値上げ
<b>ロサンゼルス地域：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ロサンゼルス郡</li> <li>オレンジ郡</li> </ul>	10%	8.8%
<b>リバーサイド地域：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>リバーサイド郡</li> <li>サンバーナーディーノ郡</li> </ul>	10%	9.6%
<b>サンディエゴ地域：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>サンディエゴ郡</li> </ul>	10%	10%
<b>サンフランシスコ地域：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>アラメダ郡</li> <li>コントラコスタ郡</li> <li>マリナー郡</li> <li>サンフランシスコ郡</li> <li>サンマテオ郡</li> </ul>	10%	9.2%
<b>その他の郡</b>	10%	9.2%

上記の日付の前後に発効する家賃の値上げについては、家賃値上げの上限の計算方法について[民法第1974.12条](#)を参照してください。

これらの家賃値上げ上限は、カリフォルニア州内の築15年以上の賃貸住宅<sup>2</sup>に適用されます。これには、企業が所有する一戸建てやコンドミニウム、モバイルホームパーク管理者から賃借するモバイルホーム、セクション8住宅選択支給券の受給者が賃借する住宅などが含まれます。

この州全体の上限に加えて、お住まいの市や郡がより強い家賃統制法を定めている場合もあります。お住まいの市や郡のウェブページやその他の地域情報源で、お住まいの地域で家賃値上げの保護があるかどうかを確認してください。違法な家賃値上げの被害に遭ったと思われる場合は、直ちに法的支援を求めてください。

- 生活費の変動は、米国労働統計局が[公表する](#)ロサンゼルス地域、リバーサイド地域、サンフランシスコ地域、サンディエゴ地域の4月消費者物価指数情報を用いて測定されます。その他の郡については、カリフォルニア州産業関係局が[公表する](#)4月のカリフォルニア州消費者物価指数を用いて生活費の変動を測定しています。4月のデータが利用できない場合は、3月のデータが使用されます。
- 家賃値上げの上限は、モバイルホームの所有者や以下のタイプの住宅には適用されません：
  - 過去15年以内に建設された住宅（ローリングベースで算出）。
  - 非常に低所得、低所得、または中所得世帯のための手頃な価格の住宅として、証書、規制上の制限、またはその他の記録された文書によって制限されている住宅、またはこれらの世帯のための手頃な価格の住宅のための住宅補助金を提供する契約の対象となる住宅。
  - 高等教育機関またはその他の学校が所有および運営する寮。
  - より厳しい家賃上限が適用される住宅。
  - 一棟の建物の中に2つの住宅がある物件で、賃貸期間中、所有者が1つの住宅に居住する物件。
  - 一戸建ておよびコンドミニウム：(a) 不動産投資信託、法人、少なくとも1人の法人会員を持つLLC、またはモバイルホームパークの管理によって所有されていない場合、および (b) 家主が借家人に対し、借家契約が借家人保護法の家賃制限または「正当な理由」要件の対象外であることを書面で通知している場合。