



2023-2024 年評価額通知

2023 年 7 月 13 日

これは税金請求書ではありません
年次通知のみ

サンフランシスコに資産を所有する皆様へ。

このお便りは、**2023 年 1 月 1 日現在のあなたの資産の評価額**についてお知らせするものです。正味の評価額は、11 月 1 日までに郵送される **2023-2024 年の固定資産税請求書の根拠**となるものです。

資産の所在地	
ブロックとロット	
A	2023-2024 年 織込済基準年額 (プロポジション 13)
B	2023-2024 新規建設工事中(+)
C	2023-2024 年 不動産課税価格
D	2023-2024 個人資産/備品 (+)
E	2023-2024 適用除外 (-)
F	2023-2024 年 正味の評価額

住宅所有者控除通知

この不動産を所有し、主たる住居として使用している場合、住宅所有者控除が適用される場合があります。カリフォルニア州では、住宅所有者控除は 1 件のみ認められます。対象となる方で、このボックスに控除額が記載されていない場合は、必要事項を記入した Homeowner's Exemption Claim Form (住宅所有者控除申請フォーム) (詳細は裏面をご覧ください) を提出して

以下の理由により、お持ちの資産の評価額が前年度から変更になる場合があります。

1. プロポジション 13 のもとで認められている最大 2% のインフレ率上昇。今年のインフレ率は 2% です。
2. あなたの資産全体または一部の所有権が変更された場合。
3. リフォーム、増改築等の新規建設 (ライン B は 2023 年 1 月 1 日現在進行中の新築工事に対する評価額を反映)
4. 経済状況、火災、その他の災害などによる前年の一時的な減少から、基準年の織込済価格への回復。

これは情報を提供するためのお手紙です。アクションは必要ありません。しかし、2023 年 1 月 1 日のあなたの不動産の市場価格が、上記 [ライン C] に示された 2023-2024 年の不動産課税価格より低いと思われる場合、2023 年 7 月 3 日から査定異議申立委員会に正式な異議を申し立てることができます。最終提出日は 2023 年 9 月 15 日です。

よくある質問に対する回答は、この通知の裏面に記載されています。ご不明な点がございましたら、当社ウェブサイト www.sfassessor.org をご覧になるか、3-1-1 をダイヤルして (サンフランシスコのエリアコード 415 内)、サンフランシスコのワンストップ 311 カスタマーサービスセンターにご連絡いただくか、または 415-701-2311 (サンフランシスコ市外) にお電話でお問い合わせください。

敬具

ホアキン・トレス
評価記録官

この通知の翻訳が利用可能です。

Esta carta y formulario está disponible en español. www.sfassessor.org/forms-spanish此信件和申報表的内容有中文版本。 www.sfassessor.org/form 简体字中国語Ang sulat at form na ito ay available sa Filipino. www.sfassessor.org/forms-tagalog

Q1.資産の評価額はどのように決まるのですか？

1978年、カリフォルニア州では、州の固定資産税に関する法律である「プロポジション13」が成立しました。一般に、この法律では、資産を購入したとき、または新規建設を完成させたときに、基準年の価格が設定されます。この値は、継続的な年間評価額の算出に使用される出発点となります。

基準年の値が設定された後、毎年インフレ調整されますが、その上昇率は2%以下に制限される（例：2023-24年度のインフレ率は2%）。この調整後の値を「織込済基準年額」と呼びます。ある場合は、基準年額も下の場合調整される可能性があることを忘れないでください。

- ◆ 物件の所有者が変更になった場合、または
- ◆ 新規建設活動（新規建設には、新築、改築、増築などが含まれます。）

通常、固定資産税の計算には、織込済基準年額から適用除外を差し引いた正味の評価額が使われます。

Q2. 査定額に最近の購入価格や新規建設の付加価値が反映されていないのはなぜですか？

一般的な理由は、現在の課税サイクルの評価額が変更を反映するように更新されていないことと思われます。あなたのケースを処理し、評価の更新を含む当社の記録の変更を行った後、あなたに「Notice of Supplemental and/or Escape Assessment（補足評価および/またはエスケープ評価の通知）」が発行されます。この手紙は、前の価格と購入時の市場価格または新規建設の市場価格との差額をお知らせするものです。その後、Office of Treasurer & Tax Collector（別の事務所）から、その価値差に対応する税金の請求書が届きます。

注：Office of Treasurer & Tax Collector から請求された税金を納付しないと、ペナルティーが発生する場合があります。まだ記録に反映されていない増税分の資金を確保することを忘れないようにしましょう。

Q3. Office of Assessor-Recorder と Office of Treasurer & Tax-Collector の違いは何ですか？

Office of Assessor-Recorder は、あなたの資産の評価額を決定する責任を負っています。

別の組織である Office of Treasurer & Tax Collector は、税金の請求書の郵送、支払いの徴収、罰金の適用、還付の発行などを担当しています。

Q4. 固定資産税はどのように計算するのですか？

正味の評価額は、あなたが支払うべき固定資産税の額ではありません。固定資産税は通常、正味の評価額に年間税率を乗じて計算されます。下記の計算式をご覧ください：

$$\text{評価額} \times \text{税率} = \text{支払うべき固定資産税}$$

この会計年度の税率は、管理委員会によりまだ確定されていません。しかし、正味の評価額に昨年の税率 1.1797% をかけて、税金を見積もることができます。

例えば、正味の評価額が 70 万ドルの場合、固定資産税は約 8,257.90 ドルになります。

$$\$700,000 \times 0.011797 = \$8,257.90$$

この金額に加え、特別な評価、手数料、先取特権が請求書に記載される場合がありますのでご注意ください。

Q5. 住宅所有者控除とは？それにより税金は安くなりますか？

あなたが不動産を所有し、主たる住居として使用している場合、住宅所有者控除の適用を受けることができるかもしれません。

住宅所有者控除は、支払うべき固定資産税からではなく、評価額から 7,000 ドル控除されます。上記の例の場合、もしあなたに控除の資格があるとすると、あなたの評価額は 693,000 (\$700,000 - \$7,000) に下がり、82.77 ドルの節約を期待できるはずです。

$$(\$700,000 - \$7,000) \times 0.011797 = \$8,175.32$$

対象となる方で、表に控除額が記載されていない場合は、ホームページから「Homeowner's Exemption Claim form（住宅所有者控除申請書）」をダウンロードしてください (www.sfassessor.org)。

Q6. 自分の評価額に納得がいかない場合は？

2023年7月3日から、2023年9月15日を期限として、監督委員会が任命する独立審査委員会である Assessment Appeals Board に正式な不服申し立てを行うことができます。

申請に関する情報は、City Hall - Room 405, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, San Francisco, CA 94102 の Assessment Appeals Board の書記官から入手することもできますし、以下のサイトからも入手することもできます。

www.sfgov.org/aab