



2009-2010 年度不動産評価額通知

2009年7月xx日

X
X
X

これは年次通知書です
固定資産税請求書ではありません

サンフランシスコ不動産所有者様

貴殿が所有される不動産の**2009年1月1日付けの評価額**をお知らせいたします。当評価額は、この秋に郵送される貴殿の**2009-2010年度固定資産税の基本**になるものです。現在の市場価格が調整後基本年額よりも低いとお考えになる場合は、非公式レビューを監査・記録管事務所に依頼するか、または査定異議申立委員会 (Assessment Appeals Board) へ正式な査定申立てをすることができます (裏面をご覧ください)。

よくある質問を添付いたします。さらにご質問がおありの場合は、サンフランシスコ市またはサンフランシスコ郡のワンストップ 311 カスタマー・サービス・センターまでご連絡ください。サンフランシスコの 415 市内外であれば **3-1-1** をダイヤルしてください。サンフランシスコ外からお電話を頂く場合は、**415-701-2311** をダイヤルしてください。ウェブサイト www.sfgov.org/assessor でさらに情報をご覧ください。

不動産の場所	
Xxxxxx	
ブロックおよびロット	
Xxxxxx	
2009-2010 年度調整後プロポジション 13 基本年額	\$ xxxx.xx
2009-2010 年度評価額	\$ xxxx.xx
2009-2010 年度控除 (-)	x.xx
2009-2010 年度総評価額	\$ xxxx.xx

住宅所有者控除通知

住宅を所有し、主要な住居としてそこに住んでいる場合は、住宅所有者控除の資格があるかもしれません。住宅所有者控除はカリフォルニア州において一件のみ許可されます。資格があるのに金額が左の控除欄に記載されていない場合は、ウェブサイト住宅所有者控除用紙を入手してください。

昨年の評価額を調べるには: www.sfgov.org/tax

あなたの評価額は以下の理由により昨年度より変化した可能性があります:

1. プロポジション 13 の下で許される毎年 2% までのインフレーションによる増加
2. 不動産全体、または不動産の一部の所有者が変わった場合
3. 改造や増築を含めた新規建造が行われた場合
4. 経済状況や火災や他の災害による破損が原因の前年の一時的な減額から、調整後基本年額に戻される場合

敬具

Phil Ting (フィル・ティング)
Assessor-Recorder (監査・記録官)

注: 示された評価額は、最新のものではない査定を反映している場合があります。発行された請求書に従って支払いを継続し、後日郵送される補填請求書に従って、差額を支払ってください。評価額は 2009 年 1 月 1 日付けで決定されます。上に示された **2009-2010 年度総評価額** が 2009-2010 年度の固定資産税請求書の基本になります。上に示された **プロポジション 13 調整後基本年額** は、元の査定に、上限 2% までの年間増加によるインフレ調整を加えたものです。

あなたの不動産の評価額が決められる方法

基本年額

州法であるプロポジション 13 では、1975-1976 年を不動産査定「基本年」と定めています。この基本年額を基にして、翌年の年間評価額が計算されます。

基本年額の上昇または変動

基本年額は、年間 2% を上限として、インフレーションのために調整されます。この調整後の金額は「調整後基本年額」と呼ばれます。

また、基本年額は、以下の状況で調整されることがあります：

- ◆ 所有者が変わったとき。この場合、不動産には新しい基本年額が割り当てられます（たいていの場合、この金額は購入金額と同じです）。あるいは
- ◆ 改築、増築などを含め、不動産に対する新規の建造。この場合、新規に建造された不動産には新しい基本年額が割り当てられます（新しい建物または増築の市場金額）。

評価額から固定資産税が決定される方法

2009-2010 年度総評価額は固定資産税の金額ではありません。固定資産税は、不動産の評価額に年間税率をかけたものを基準にします。サンフランシスコの 2009-2010 年度税率は管理委員会によってまだ設定されていません。ただし、評価額に昨年度の税率 1.163% をかけて固定資産税を予測することができます。たとえば、評価額が \$700,000 であれば、不動産の固定資産税は \$8,141 ほどになります。固定資産税の請求書は、2009 年 10 月に Treasurer & Tax Collector's Office から郵送されます。

異議申立のプロセス

評価に対する異議申立は 2009 年 7 月 2 日から 2009 年 9 月 15 日の間に提出することができます。締切日までに Assessment Appeals Board まで申請書を提出してください。（Revenue and Taxation Code の第 619 条をご覧ください。）

評価の非公式なレビュー

所有する不動産の 2009 年 1 月 1 日現在の市場価格が、この通知書に記載されている「2009-2010 年度評価額」よりも少ないと思ひ、より低い評価額を立証する事実を所持している場合は、2009 年 8 月 28 日までに担当査定官による非公式なレビューを依頼することができます。 www.sfgov.org/assessor から申請用紙をダウンロードするかまたは申請、用紙を市役所ルーム 190 で入手、または assessor@sfgov.org まで電子メールで依頼してください。非公式なレビューを依頼した場合でも査定異議申立委員会（Assessment Appeals Board）に正式な異議申立を行うことができます。非公式なレビューを依頼し、2009 年 9 月 12 日までに返答を受け取らなかった場合は、納税者としてのみなさんの権利を保護するために、2009 年 9 月 15 日までに査定異議申立委員会（Assessment Appeals Board）に査定の異議を申し立ててください。

査定異議申立委員会（Assessment Appeals Board）

評価額または非公式レビューに同意しない場合は、独立して任命されたレビュー委員会である査定異議申立委員会（Assessment Appeals Board）に正式の“Application for Changed Assessment”（「査定変更申請書」）を提出することができます。申請に関する情報は以下の方法で入手できます。郵送： Clerk of the Assessment Appeals Board, City Hall – Room 405, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, San Francisco, CA 94102、電話： (415) 554-6778、ウェブ：www.sfgov.org/aab。評価額の異議申立は 2009 年 7 月 2 日から 2009 年 9 月 15 日の間に提出しなければなりません。



2009-2010 年度不動産評価額通知
よくある質問 (FAQ)

1. 2009-2010 年度不動産評価額通知を郵便で受け取りました。この通知はどのようなもので、私は何かしなければならぬのですか。

これは単なるお知らせの手紙です。2009年1月1日付けでのあなたの不動産の市場価格が、通知に記載されている評価額よりも少ないとお考えになる場合を除いて、何もする必要はありません。

この通知は、あなたの不動産の2009-2010年度評価額をお知らせするものです。評価額から控除額を差し引いた額があなたの2009-2010年度の固定資産税の基本になります。

2. この通知にはなぜ「示された評価額は、最新のものではない査定を反映している場合があります」と書いてあるのですか。私の評価額が最新のものであるかどうかはどうすればわかりますか。

通知に示されている評価額は、以下の状況が最近発生した場合以外は、最新のものです。

- 最近の購入額と所有者の変更
- あなたの不動産に追加された新規建造

3. 通知に示されている不動産を売却しました。なぜ私はこの通知を受け取ったのですか。

私どもでは現在この不動産の所有者の変更を処理中です。示された不動産の所有者でない場合は、この通知は無視してください。

4. 私の不動産の評価額はどのように決定されるのですか。

ほとんどの不動産所有者の場合は、不動産の評価額は以下の1つまたは複数の条件に基づいて決定されます。

- 最近の購入額
- **調整後**基本年額（プロポジション13の下で許される元の評価額にインフレーションによる増加を足したもの）
- 元々購入した後不動産に追加された新規建造の価値

5. この通知に示されている私の不動産の2009-2010年度評価額に同意できない場合はどうしたよいですか。

より低い評価額を証明する事実証拠が必要です。2009年8月28日までに、以下の方法で、*Informal Review of Assessment*（非公式評価レビュー）用紙を私どもへ請求することができます。

- 用紙のファイルをオンラインで www.sfgov.org/assessor からダウンロード
- 市役所ルーム190で用紙を入手
- InformalReviewRP@sfgov.org まで電子メールで請求

私どもでは約199,000通の通知をサンフランシスコの不動産所有者に郵送しており、*Informal Review of Assessment*（非公式評価レビュー）のすべての請求に応答するべく努力します。2009年8月28日までに監査・記録管事務所から連絡がなかった場合には、2009年9月15日までに、査定異議申立委員会（Assessment Appeals Board）へ正式の「Application for Changed Assessment（査定変更申請書）」を申請してください。

6. 査定異議申立委員会 (Assessment Appeals Board) に連絡するにはどうしたらいいですか。

評価額、または非公式の評価レビューの結果に同意できない場合は、正式の「Application for Changed Assessment(査定変更申請書)」を、独立して任命されたレビュー委員会である査定異議申立委員会 (Assessment Appeals Board) に提出することができます。申請に関する情報は以下の方法で入手できます。

Clerk of the Assessment Appeals Board
City Hall, Room 405
1 Dr. Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102

電話: (415) 554-6778
ウェブ: www.sfgov.org/aab

7. 「Application for Changed Assessment(査定変更申請書)」を査定異議申立委員会 (Assessment Appeals Board) に提出する期限はいつですか。

査定異議申立は、2009年7月2日から2009年9月15日の間に申請できます。査定異議申立委員会 (Assessment Appeals Board) に申請する場合は、かならず**2009年9月15日**の締切日までに申請するようにしてください。

8. 私の固定資産税はいくらですか。

あなたの固定資産税は、不動産の評価額に年間税率をかけたものを基準にします。プロポジション 13により、評価可能な不動産の価値の1%税率が設定されました。サンフランシスコの市と郡の税率は管理委員会によって決定され、サンフランシスコ選挙人によって投票された公債発行法案の資金が含まれます。2009-2010年度の税率はまだ管理委員会によって設定されていません。ただし、評価額に昨年度の税率1.163%をかけて固定資産税を予測することができます。たとえば、評価額が\$700,000であれば、不動産の固定資産税は\$8,141ほどになります。固定資産税の請求書は、2009年10月にTreasurer & Tax Collector's Officeから郵送されます。

9. 固定資産税の請求書はいつ受け取りますか。

今回の固定資産税の通常請求書は今年の秋に郵送され、遅くとも2009年11月1日までに到着するはずですが、2009-2010年度固定資産税は、2009年7月1日から2010年6月30日までが対象となります。

10. 住宅所有者控除というのは何ですか。これによって私の固定資産税が少なくなりますか。

その住宅を所有し、主要な住居としてそこに住んでいる場合は、住宅所有者控除の資格があるかもしれません。住宅所有者控除はカリフォルニア州において一件のみ許可されます。住宅所有者控除は\$7,000で、あなたの不動産の評価額から差し引かれます。たとえば、1.163%の税率を使用した場合、不動産の評価額が\$700,000であれば、住宅所有者控除のない不動産の固定資産税は約\$8,141となります。住宅所有者控除を含めた場合には評価額の合計は\$693,000となり、住宅所有者控除のある不動産の固定資産税は約\$8,060となります。この場合、約\$81少なくなります。資格があるのに評価額通知の控除欄に金額が記載されていない場合は、ウェブサイト www.sfgov.org/assessor で住宅所有者控除用紙を入手してください。