

サンタクララ・カウンティにおける不動産所有者に対する査定のインフォメーション

査定管は何をするの？ (What does the Assessor do?)

カウンティ内の全ての課税対象の不動産の確定及び、所有者の判別、不動産課税対象である全不動産の課税価値の設定、全不動産の査定価値が表示された査定台帳の設定、全ての法的な課税除外額の適用などを実行します。一般的な意見とは逆に、サンタクララ・カウンティの査定官は固定資産税の算定、徴収、固定資産税法の確定、不動産評価規則の設定、及び固定資産税率設定などは行いません。

課税対象区画の不動産やその場所を記録するために、専門の作図者が査定区画地図を準備、作成し、その数は200部以上にも及びます。サンタクララ・カウンティには46万以上の不動産区画が存在します。

カウンティ登録事務局で申請される権利証書の数で示されるように、年間約7万件の不動産所有変更が行われます。不動産の区画価値を確定するために、査定管は購入価格（あれば）、類似不動産の販売価格、再調達コスト、経営及び修理費、潜在的な賃貸収入、その他物件価値に影響を与える要件を把握することが必要です。

プロポジション13とは？ (How Proposition 13 Works)

プロポジション13とは、1978年6月に有権者により可決された法案であり、カリフォルニア州における固定資産税に制限を付ける憲法改正であります。不動産査定価値による税率と増税率の両方を以下のように制限します。

- 固定資産税の最大課税額は、不動産の課税価値の1%、更に有権者により許可された債券、手数料、改修工事債、及び特別査定を超えてはならない。
- 不動産の元基準価値は不動産購入時の市場価値である。新基準価値は、所有者の変更や新築工事が行われる場合に不動産の再評価により定められます。所有者変更や新築工事が行われる場合を除き、基準価値は毎年2%増加します（カリフォルニア消費者物価が2%以下の場合はそれ以下）。
- 個人不動産、ボート、飛行機及び制限付き所有者は毎年度の再評価に準ずる。

所有権変更による再評価 (Change in Ownership Reappraisals)

所有権譲渡が発生した場合、査定管は州法により再評価が必要であるか確定します。必要であれば、不動産の新基準価値を確定するための評価が行われます。販売価格は基準値にはなりますが、基準価値の設定においての単独要素にはなりません。不動産所有者は後日、新査定の通知を受け取り、新価値と再評価の決定に異議を申し立てる権利もあります。所有権変更に関する詳細はこちらのリンクにアクセスしてください

www.sccassessor.org

所有権報告書の予備変更 (Preliminary Change in Ownership Report)

書類記録の際には州法により、譲受人は所有権報告書の予備変更(PCOR) をカウンティ登録事務局に提出する義務があります。この報告書の提出を怠ると追加記録料20ドルが掛かります。報告書に書かれた情報を元に、査定管は法的義務を履行します。これは公文書ではありません。

新規工事 (New Construction)

建設許可の有無など、新査定価値の設定が法的に必要であるか確定をするために、査定管は新規工事の了解と査定をする義務があります。一般に、さら地に新建造物を建築する場合や、既存建造物の面積拡大、建造物追加及び不動産改修（例、ガレージ、プール、風呂場など）、建造物被覆及び新規構造に値する相当部の物理的改造（再建）、建造物使用目的の変更が発生する場合、不動産価値が増加します。改築、修理、改修工事などを考え中のマイホーム所有者は、当ウェブサイトに連載されている新規工事パンフレットを一読することを強くお勧めします。

追加査定 (Supplemental Assessment)

所有者の変更または新築工事の完了に伴う再評価が行われる場合、**追加査定**が発行されます。追加査定とは、所有者変更または新築工事完了が発生した会計年度の査定価値の変更（増加又は減少）を確認するためのものです。追加査定は追加価値に対して発行されるものであり、適用される会計年度の残余月数に基づいて比例配分されます。不動産の全新査定価値は、会計年度の通常査定台帳に加算されます。価値変更は新規工事の完了及び所有者の変更が発生した日の翌月1日から課税されます。追加徴税令書発行の前に、追加査定の告知が所有者の登録住所に郵便で送られます。所有者は告知日付から**60日**以内に、価値と再評価の決定に異議を申し立てる権利があります。追加徴税令書は、通常徴税令書に加えて別途に発行されます。通常、物件購入時のエスクローでは残余月数に基づいた比例配分は適応されません。また、インパウンド口座を通したレンダーからの支払いもありません。消費者が追加査定額を予測する手助けをするために、査定事務局は追加税金推定器を作成しました。当ウェブサイトからアクセスが可能です。

査定価値の通知 (Notification of Assessed Value)

査定通知には不動産の課税価値が表示され、毎年**6月**下旬頃所有者に郵送されます。通知は所有者の登録住所に郵送されます。査定管による不動産査定価値に同意しない場合は、自己不動産の市場価値を確定するために必要だと思われる関連書類を、**8月1日**迄に査定事務所に提出することができます。査定管が査定減少が的確であると同意した場合、価値は修正されます（プロポジション**8**暫定的な価値縮小）。**8月1日**以降、及び査定管が査定の減少に同意しない場合は、軽減要請の査定意義を委員会事務局に申請する必要があります。

価値に基づく暫定的減税（プロポジション8）（Temporary Reductions in Value (Proposition 8)）

プロポジション8は不動産の市場価値が購入価値、または先取特権を開始した1月1日時の調整後基本年額価値を下回る場合に、暫定的に減税されます。調整後基本年額価値とは、取得、及び新規工事の完了の日付に確認された価値が毎年インフレ係数によって調整されることを定義します。インフレ係数は2%以下、またはカリフォルニア消費者物価指数(C CPI) 率以下です。

プロポジション8 減税に登録すると、市場価値または調整後基本年額価値のいずれか少ない方を正確に登録するために、不動産査定を毎年受ける必要があります。不動産の基本年額価値は年間最大2%の上限で調整されます。市場が回復した場合、不動産の査定価値は市場価値の2%以上上昇することもあります。これは最大査定価値、即ち市場価値が調整後基本年額価値を上回るまで継続され、その時点で調整後基本年額価値は回復します。略式のプロポジション8審査要請の締め切りは8月1日です。プロポジション8（価値減少）に関する詳細は、こちらのリンクにアクセスしてください。www.sccassessor.org/prop8

査定への異議 (Assessment Appeals)

納税者が略式のプロポジション8審査及び査定官の結論に同意しない場合は、委員会事務局に査定に対する異議を申請することが可能です。その後、価値審査官または3名から成る地方査定委員会により公聴会が設定されます。監理委員会に選抜された民間部門での会計、財務、固定資産税、評価の分野で経験豊富な価値審査官は、CPA, 弁護士、評価官などの期間限定専門家から構成されています。価値審査官は主に住宅価値審査をする不動産専門家です。

監理委員会は3人のパネルメンバーで構成され、審査は裁判のような雰囲気がある一方、価値審査はそれほど形式的ではありません。価値審査での意義申し立ては、監理委員会でのプロセスよりも便宜的かつ敏速な解決に成り得ます。

通常の徴税令書は、7月2日から9月15日迄の間に監理委員会事務局にて申請する必要があります。追加査定、補充査定、台帳修正は、告知日付から60日以内に申請する必要があります。意義申請は徴税令書の無効及び遅延の対象にはなりません。査定異議に関する詳細は、

Clerk of the Assessment Appeals Board
70 West Hedding Street, 10th Floor, East Wing
San Jose, CA 95110
www.sccgov.org/portal/site/cob
(408) 299-5088

単純占有権 (Possessory Interests)

人及び機関が政府所有の不動産を貸借及び単用する場合に、単純占有権が発生します。単純占有権に対しての徴税は私有の固定資産税に類似しています。単純占有権の例として、カウンティ飛行場に固定または格納された飛行機、公共の湖に停泊されたボート、コンベンションセンターや催事場の営業スペース、飛行場でのレンタカー施設などがあります。

移動住居 (Mobile Homes)

1980年7月1日以降に購入された移動住居、及び基底移動住居は固定資産税の対象となります。固定資産と同様、所有者変更または新規工事が行われる場合を除き、移動住居の査定価値は毎年2%以上増加しません。

1980年7月1日以前に購入された移動住居は、州の車両局に登録されている限り、地方査定台帳の対象となりません。所有者は任意で車両登録料から地方固定資産税に変更することも可能ですが、変更後に車両登録料に再変更することはできません。

自家所有者の課税控除 (Homeowners Exemption)

納税者の最も一般的な課税控除は、自家所有者の課税控除です。査定価値に対する7千ドルの控除を申請するためには、自家所有者の住宅が生活上の拠点となっている必要があります。別荘などの第二住居にはこの税率免除は適用されません。自家所有者の課税控除が申請されると、住宅が所有者に所有、居住されている限り、毎年申請する必要はありません。自家所有者の課税控除申請書は過去12か月に所有者の変更記録を行った自家所有者に郵送されます。1月15日迄に申請書を受理していなく、且つ自家所有者の課税控除の資格があると思われる場合は、査定事務局に連絡して申請書の請求を行ってください。

退役軍人の課税控除 (Disabled Veteran's Exemption)

州法には退役軍人の課税控除があります。サービスに関連する完全障害を持つ退役軍人で、生活の拠点となる住宅を所有および居住している方は、その不動産査定価値の最高15万ドル（インフレ調整）までが課税控除の対象となります。特定の条件下では、前退役軍人の未婚生存配偶者もこの課税控除の対象となります。

その他の課税控除 (Other Exemptions)

宗教、病院、科学、慈善目的に使用される不動産及び自己所有地は固定資産税の課税控除の対象となります。これは地域社会全体にサービスをご提供する非営利団体を対象にしています。課税控除の対象となる施設（一部）は以下です。教会、公立学校、低所得者住宅、高齢者/障害者住宅、慈善非営利団体などです。

再評価免除 (Exclusions from Reappraisal)

不動産所有者はプロポジション13の低査定価値を新所有者又は他の不動産に譲渡することが可能です。この場合、適切に査定事務局に申請する必要があります。以下は一般的な再評価免除事項です。

プロポジション58—親子間の譲渡 (Proposition 58 – Parent-child transfers)

親子間の不動産譲渡は再評価免除になる場合があります。いずれの当該者は受給資格の申請する必要があります。プロポジション 58 の規定は以下です。 1) 再評価免除の対象となるには、不動産が親から子又は子から親に譲渡される必要がある。 2) 免除は自動的に発生するものではなく、適切に査定事務局に申請する必要があります。 3) 新所有者の税金は、不動産購入時の公正市場価値ではなく、前所有者のプロポジション 13 調整後価値に基づいて計算される。 4) 前所有者の生活拠点居住であるかぎり、譲渡される不動産価値に対する限度額はない。 5) 前所有者の生活拠点居住でない不動産の譲渡は 100 万ドル（課税価値）が限度額である。 6) 親又は子が所有する法的組織体間（企業、共同経営体など）の譲渡には適用されない。

プロポジション193 – 祖父母・孫間の譲渡 (Proposition 193 – Grandparent-grandchild transfers)

祖父母・孫間の不動産譲渡は再評価の免除になる場合があります。いずれの当該者は受給資格の申請する必要があります。プロポジション 193 の規定は以下です。 1) 再評価免除の対象となるには、不動産祖父母から孫に譲渡される必要がある。 2) 免除は自動的に発生するものではなく、適切に査定事務局に申請する必要があります。 3) 譲受人である孫の親は譲渡年月日の時点で死去している必要がある。 4) 新所有者の税金は、不動産購入時の公正市場価値ではなく、前所有者のプロポジション 13 調整後価値に基づいて計算される。 5) 祖父母の生活拠点居住であるかぎり、譲渡される不動産価値に対する限度額はない。 6) 祖父母の生活拠点居住でない不動産の譲渡は 100 万ドル（課税価値）が限度額である。 7) 祖父母が所有する法的組織体間（企業、共同経営体など）の譲渡には適用されない。

プロポジション60—高齢者の譲渡課税標準（同カウンティ内） (Proposition 60 – Senior Citizen Tax Base Transfer (within same county))

プロポジション 60 により、55 歳以上の自家所有者は居住の調整後基本年額価値を、サンタクララ・カウンティ内にて新たに購入した居住、又は新規工事の交換住居に譲渡することができます。プロポジション 60 の譲渡課税標準の受給資格を得るには次の項目を満たす必要があります。1. 申請者又は申請者の配偶者が住居を売買する時点で 55 歳以上であること。2. 交換住居の市場価値が販売住居と同等或いはそれ以下であること。3. 交換住居は現住居の販売される前後 2 年以内に購入される必要があること。そして受給資格の申請する必要があります。

プロポジション90—高齢者の譲渡課税標準（他のカウンティ内） (Proposition 90 – Senior Citizen Tax Base Transfer (in another county))

プロポジション 90 により、55 歳以上の自家所有者は居住の調整後基本年額価値を、他のカウンティ内にて新たに購入した居住、又は新規工事の交換住居に譲渡することができます。プロポジション 90 に参加しているカウンティは限られています。プロポジション 90 の譲渡課税標準の受給資格を得るには次の項目を満たす必要があります。1. 申請者又は申請者の配偶者が住居を売買する時点で 55 歳以上であること。2. 交換住居の市場価値が販売住居と同等或いはそれ以下であること。3. 交換住居は現住居の販売される前後 2 年以内に購入又は新築工事される必要があること。そして受給資格の申請する必要があります。

プロポジション110—障害者の譲渡課税標準 (Proposition 110 – Disabled person Tax Base Transfer)

プロポジション 110 により、重度の永久的身体障害者は居住の調整後基本年額価値を、新たに購入した居住、又は新規工事の交換住居に譲渡することができます。プロポジション 110 の譲渡課税標準の受給資格を得るには次の項目を満たす必要があります。1. 申請者は重度の永久的身体障害者であり、障害の必要性から新居住に移る必要があること。2. 交換住居の市場価値が販売住居と同等或いはそれ以下であること。3. 交換住居は現住居の販売される前後 2 年以内に購入される必要があることです。そして受給資格の申請する必要があります。

太陽エネルギーシステムの免除 (Solar Energy System Exclusion)

能動的太陽エネルギーシステム設置に対する固定資産税のインセンティブが新規工事の免除事項の 1 つです。ですから条件を満たした太陽エネルギーシステムの設置は、現存する不動産の査定価値の上昇や減少にはなりません。能動的太陽エネルギーシステム付の新居住を購入した或いは購入しようと考えている方は、以下の書類を提出すれば査定での減税対象になります。1) 能動的太陽エネルギーシステムの価値が販売価格に含まれている明確な証拠。2) 太陽エネルギーシステムが初回工事で所有者・建築業者により建築されること。3) 所有者・建築業者が新築建造物を使用又は居住しないこと。4) 所有者・建築業者が同システムの免除を受けないこと。5) 所有者・建築業者が査定をする前に、初回購入者が建築物を購入すること。6) 能動的太陽エネルギーシステム免除の申請書を提出すること。

災害による免除 (Disaster Relief)

納税義務のある所有者の責任からでない被災や災難などは、カリフォルニア歳入税法の 170 項により、ある条件下で固定資産税の免除の受給資格があります。査定軽減の受給資格の対象となる一般的な被災や災難は、火災、洪水、地震による被害です。固定資産税で査定されない建具や農作物などの動産は対象となりません。ボートや飛行機など査定対象となる動産は対象となります。災害による免除申請書はこちらのウェブサイトからアクセスできます www.sccassessor.org。

ビジネス動産 (Business Personal Property)

商業、ビジネスに関する機械、設備、工具、家具、借地改良費などは、課税対象ビジネス動産になります。不動産と異なり、ビジネス動産は毎年評価を受けます。毎年1月1日の時点でサンタクララ・カウンティに位置する、10万ドル又はそれ以上の課税動産を所有しているビジネスは、4月1日迄にビジネス動産申告書（フォーム571）を申請する必要があります。10%の罰金無しにビジネス動産申告書を申請する期限は5月7日です。ビジネス動産の所有者は年度動産申告書を電子的に申請することを勧めます。オンライン申請は、自己ビジネスと査定事務局の効率性を最大限にする“グリーン”な選択であり、時間とお金の節約にもなります。電子申請のプロセスは安全且つ敏速で、15分から30分で完了します。新ビジネス所有者へのパンフレットとインフォメーションの詳細はこちらのウェブサイトからアクセスできます www.sccassessor.org。

航空機 (Aircraft)

法律により、毎年1月1日の時点で非営利的な航空機の所有者には、毎年度の査定が義務付けられています。毎年1月1日の時点での航空機の所有者を確認するために、航空機所有申告書（フォーム577）は査定事務局により郵送され、4月1日迄に申請する必要があります。航空機の査定は常時置かれている場所で行われます。航空機所有申告書の申請を怠ると、査定管による航空機の市場価値推定が実行され、罰金査定が適用されます。

ボート (Boats)

ボートは課税対象となり、毎年度評価の対象となります。購入金額と類似ボートの販売価格の調査により、価値が決定されます。ボートの所有者は州の車両局に登録料を支払いますが、動産税はボートが常時停泊しているカウンティに支払われます。ボート/船が発見されると、ボートに関するデータの取得と初年度の価値を決定するために、査定官によりボート動産申告書(フォーム576-D)が所有者に発行されます。

重要な日付 (Important Dates for Property Owners)

1月1日—査定台帳の不動産所有者の先取特権日時は、1月1日の午前12時1分です。これは翌年の会計年度が不動産の先取特権になる年月日です。先取特権日時の査定価値は固定資産徴税令書に基づいており、12月と翌年の4月が分割支払いの期限です。

2月1日—第2次担保付税の支払い期限日。

2月15日—自家所有者及び退役軍人の課税控除、共同墓地、教会、大学、生活保護など、全控除の期限日。

4月1日—ビジネス動産、航空機、ボート申告の期限日。

4月10日—罰金無しでの第2次担保付税支払い期限日。

5月7日—10%罰金無しでのビジネス動産申告の期限日。

6月の最後週—全サンタクララ・カウンティ不動産所有者への課税価値を示した査定通知の郵送期限日。

7月1日—査定台帳の締めと新査定台帳の開始日。評価台帳とはカウンティ内における査定可能な全公式リストです。

7月2日—監理事務局にて査定異議申請開始日。

8月1日—略式審査要請の期限日（プロポジション8）。

8月31日—無担保付税を罰金無しで支払う期限日。

9月15日—監理委員会にて軽減査定の特異申請期限日。

12月10日—第1次担保付税の支払い及び自家所有者の課税控除遅申告の期限日

主要用語集 (Terms You Should Know)

調整後基本価値不動産基本価値は、カリフォルニア消費者物価指数(CPI)の変動により最大2%まで毎年調整されます。調整後基本価値は課税価値の最高限度です。調整後基本年額価値とも言われています。

基本年度1975年から76年が基本年度となっております。それ以降の査定年度は、不動産及びその一部を購入、新規工事、所有者変更が行われた年度が、不動産及びその一部の全価格を確定するための基本年度となります。

新基本年度価値所有者変更や新規工事が完了した年月日の不動産全価値。

改修一般的に土地に付着した建造物又は構造。

先取特権年月日税金会計年度が不動産担保になる年月日。カリフォルニア州での先取特権日時は、1月1日の午前12時1分です。

先取特権不動産固定資産税が不動産担保となる所有物。

無担保不動産借地での動産や改修工事など、固定資産税が不動産担保とされない所有物。

特別査定徴税令書に含まれる所有物に対する直接料金で、査定官の価値評価には基づいていません。下水道使用料、学区税、図書館給付査定などが主な例です。

税率最低従価固定資産税率は所有物の総課税価値の1%です。総税率は有権者により可決された債務債券や、元本と利息の年度支払いのために固定資産税により確保された負債により上昇する場合があります。

査定官のウェブサイト www.sccassessor.org
(Assessor's Website at www.sccassessor.org)

査定事務局は安全なウェブサイトの配備、双方向けオンラインツールの作成、電子メール使用の推進を通じて、納

税者の質問に敏速に答える努力をしています。地図、査定価値、所有物特徴などは、全てウェブサイトからアクセスできます。新しい自己所有者のための追加税見積りツールもウェブサイトからご利用頂けます。

問い合わせ (Contact Information)

所有者の名前 (APN)	(408) 299-5500
公役	(408) 299-5500 ファックス (408) 298-9446
不動産	(408) 299-5300 rp@asr.sccgov.org
ビジネス動産	(408) 299-5400 busdiv@asr.sccgov.org
移動住居、ボート、航空機	(408) 299-5400 busdiv@asr.sccgov.org
不動産控除	(408)299-6460 exemptions@asr.sccgov.org
所有者の変更	(408)299-5540 propertytransfer@asr.sccgov.org
マッピング	(408)299-5550 mapping@asr.sccgov.org

徴税令書に関するお問い合わせは、税務署にご連絡ください (408) 808-7900 又はwww.scctax.org

バイリンガルの職員がお手伝い致します。こちらの番号にお問い合わせください **(408) 299-5500**。