

固定資産税

固定資産税は、土地、家屋及び償却資産（事業用の機械や設備など）の資産価値に応じてかかる税です。

納税義務者

固定資産税を納める人は、1月1日現在、市内に土地・家屋・償却資産を所有している人です。

所有している人とは、

土地については、登記簿又は土地補充課税台帳に、
家屋については、登記簿又は家屋補充課税台帳に、
償却資産については、償却資産課税台帳に、
それぞれ登記又は登録されている人をいいます。

税額の計算方法

課税標準額×税率(1.4%)

●課税標準額

課税標準額は、原則として1月1日現在の固定資産の評価額です。
固定資産の評価額は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき評価を行い、決定します。

土地・家屋については、基準年度(3年ごと)に評価替えが行われます。
令和3年度が評価替えの年です。このとき決められた評価額は、地目の変換、土地の分合筆、家屋の増改築などがあつた場合を除き、3年間据え置かれます。

しかし、土地については、令和4年度及び令和5年度において、地価の下落が認められる地域については、評価額の修正を行います。

償却資産については、毎年個々の資産の取得価額をもとに減価償却を行って決められます。

注意

なお、土地・家屋に対する特例措置についてはP.40からP.42をご覧ください。

●免税点

同一区内に所有しているそれぞれの資産ごとの課税標準額の合計が、次の額未満の場合は、固定資産税がかかりません。

- 土地……………30万円
- 家屋……………20万円
- 償却資産……………150万円

- 納税義務者
- 税額の計算方法

●土地に対する特例措置

■住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地とは、1月1日現在、次のような住宅が建っている敷地をいいます。

- ① 専用住宅
- ② 店舗兼住宅などの併用住宅で居住部分の床面積の割合が25%以上の家屋(居住割合によっては、対象面積が異なる場合があります。)
- ③ アパート・マンションなどの共同住宅

なお、1月1日現在、住宅を建築中であっても、建替え住宅の場合は、一定の条件を満たせば該当します。

住宅用地は「小規模住宅用地」と「一般住宅用地」に分けられ、課税標準額が次のように軽減されます。

- 小規模住宅用地(住宅1戸当たり200㎡までの部分) 評価額×1/6
- 一般住宅用地(住宅1戸当たり200㎡を超える部分で家屋の床面積の10倍まで) 評価額×1/3



200㎡までの住宅用地
(小規模住宅用地)

200㎡を超える部分の
住宅用地(一般住宅用地)

住宅用地の申告

住宅用地の認定のため、次のような場合には、土地の所有者は申告が必要です。
(書類の提出が必要な場合もあります。まずは、電話でご連絡ください。)

- 1 住宅を新築・増改築した場合
- 2 住宅の建て替え又は取り壊しをした場合
- 3 家屋の用途を変更した場合(店舗から住居に、住居から店舗になど)
- 4 住宅用地の一部を住宅の敷地以外の目的で使用する場合
(有料駐車場にする場合など)
- 5 震災、風水害、火災、その他の災害により住宅が滅失・損壊した場合

《申告期限》 1月31日

《申告先》 土地の所在する区を所管する市税事務所固定資産税課

■市街化区域農地に対する課税標準の特例

市街化区域内の農地については、課税標準額が評価額の1/3に軽減されます。

■負担水準の均衡化を重視した調整措置

課税の公平の観点から、地域や土地によりばらつきのある負担水準を均衡化させることを基本的な考え方として、負担水準の高い土地は税負担を抑制し、負担水準の低い土地は税負担を上昇させることによって負担水準のばらつきの幅を狭めていくこととします。

なお、負担水準とは、今年度の評価額（住宅用地及び市街化区域農地については課税標準の特例措置後の額）に対する前年度の課税標準額の割合です。

今年度の課税標準額の算出方法

① 住宅用地

負担水準	今年度の課税標準額
1.0以上	今年度の住宅用地の特例措置後の額
1.0未満	前年度の課税標準額+ (今年度の住宅用地の特例措置後の額×0.05)=(A) ※ただし、(A)が今年度の住宅用地の特例措置後の額×0.2を下回る場合は、今年度の住宅用地の特例措置後の額×0.2

ア 負担水準が1.0以上の土地の場合、今年度の住宅用地の特例措置後の額とします。
イ 負担水準が1.0未満の土地の場合、(A)で算出した額が、今年度の住宅用地の特例措置後の額を上回る場合は、今年度の課税標準額=今年度の住宅用地の特例措置後の額となります。

注:住宅用地の特例措置後の額については、前頁「住宅用地に対する課税標準の特例」をご覧ください。

② 商業地等(住宅用地以外の宅地及び宅地比準土地)

負担水準	今年度の課税標準額
0.7超	今年度の評価額×0.7
0.6以上0.7以下	前年度の課税標準額
0.6未満	前年度の課税標準額+(今年度の評価額×0.05)=(A) ※ただし、(A)が今年度の評価額×0.6を上回る場合は、今年度の評価額×0.6 また、(A)が今年度の評価額×0.2を下回る場合は、今年度の評価額×0.2

ア 負担水準が0.7を超える土地の場合、今年度の評価額に0.7を乗じて得られた額を課税標準額とします。つまり、今年度の評価額の70%の額まで引下げとなります。
イ 負担水準が0.6以上0.7以下の土地の場合、今年度の課税標準額は前年度の課税標準額を据え置きます。

注:宅地比準土地とは、宅地以外の土地で宅地に比準して価格が決定された土地です。

③ その他の土地

負担水準	今年度の課税標準額
1.0以上	今年度の評価額
1.0未満	次の①、②のうちいずれか小さい額 ①今年度の評価額 ②前年度の課税標準額+(今年度の評価額×0.05)=(A) ※ただし、(A)が今年度の評価額×0.2を下回る場合は、今年度の評価額×0.2

④ 農地

負担水準	負担調整率	今年度の課税標準額
0.9以上	1.025	次の①、②のうちいずれか小さい額 ①今年度の評価額 (市街化区域農地については、特例措置後の額) ②前年度の課税標準額×負担調整率
0.8以上0.9未満	1.05	
0.7以上0.8未満	1.075	
0.7未満	1.1	

注:市街化区域農地の特例措置後の額については、前頁「市街化区域農地に対する課税標準の特例」をご覧ください。

●家屋に対する特例措置

①新築住宅…新築後一定期間、固定資産税が減額されます。

家屋の種類	減額内容	適用期間	適用要件
一般住宅	120㎡までの固定資産税の1/2を減額	新築後3年間 (3階建以上の中高層耐火住宅等は5年間)	<ul style="list-style-type: none"> ●居住部分床面積が1戸当り50㎡(1戸建以外の貸家住宅は40㎡)以上280㎡以下の場合。 ●併用住宅は、住宅部分の割合が2分の1以上の場合。
認定長期優良住宅		新築後5年間 (3階建以上の中高層耐火住宅等は7年間)	

②改修工事を行った既存住宅…下記改修工事を行った場合で、工事完了後3か月以内に申告があれば、固定資産税が減額されます。

改修内容	減額内容	適用期間	適用要件
耐震改修	120㎡までの固定資産税の1/2を減額(※)	改修工事が完了した翌年度1年間	昭和57年1月1日以前に建築された住宅で、1戸当たり50万円を超える耐震改修工事を施したもの。
バリアフリー改修	100㎡までの固定資産税の1/3を減額		新築した日から10年以上を経過し65歳以上の者などが居住する賃貸住宅以外の住宅について、補助金等を除く自己負担額が1戸当たり50万円を超えるバリアフリー改修工事を施したもので、改修後の住宅床面積が50㎡以上280㎡以下であるもの。
省エネ改修	120㎡までの固定資産税の1/3を減額(※)		平成26年4月1日以前に建築された賃貸住宅以外の住宅について、補助金等を除く自己負担額が1戸当たり原則60万円を超える断熱防止改修等工事を施したもので、改修後の住宅床面積が50㎡以上280㎡以下であるもの。
マンション長寿命化大規模修繕	100㎡までの固定資産税の1/3を減額		北九州市から管理計画の認定を受けた、または指導・助言を受けて長期修繕計画の見直し等を行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することになった区分所有のマンションで、令和5年4月1日～令和7年3月31日までの間に長寿命化工事を完了した下記に該当するもの。 <ul style="list-style-type: none"> ○築後20年以上経過している10戸以上のマンションであること ○長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること ○長寿命化工事の実施に必要な修繕積立金を確保していること

※耐震改修または省エネ改修を行った家屋が長期優良住宅の認定を受けた場合、減額内容が拡充されます。

- 償却資産の申告
- 納税の方法
- 固定資産税の縦覧制度
- 審査の申出

償却資産の申告

償却資産の所有者は、毎年1月1日現在の償却資産の状況を、1月31日までにその資産が所在する区ごとに財政局税務部固定資産税課(市役所6階)に申告しなければなりません。

なお、本市の場合、事務の整理上1月20日頃までに申告をお願いしています。

納税の方法

本市からお送りする納税通知書で納めていただきます。

令和5年度

納	第 1 期	4月17日 ~ 5月1日
	第 2 期	7月17日 ~ 7月31日
期	第 3 期	12月17日 ~ 12月28日
	第 4 期	翌年2月17日 ~ 2月29日

固定資産税の縦覧制度など

●固定資産税の縦覧制度

固定資産税の縦覧制度は、納税者のみなさんが他の資産(土地・家屋)の価格との比較を通じて自己の資産の価格が適正であることを確認できるようにするための制度です。縦覧制度の概要は次のとおりです。

■縦覧できる方

各区の区域内に所在する土地又は家屋に対して課税する固定資産税の納税者。

■縦覧に供するもの

土地については「土地価格等縦覧帳簿」、家屋については「家屋価格等縦覧帳簿」。それぞれの縦覧帳簿に記載されている内容は下表のとおりです。

区 分	記載内容(縦覧できる事項)
土地価格等縦覧帳簿	所在、地番、課税地目、課税地積、価格など
家屋価格等縦覧帳簿	所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格など

■縦覧期間

毎年4月1日から第1期の納期限の日までです。(土曜日、日曜日及び休日 は除きます。)

■その他

- ① 縦覧にかかる手数料は無料です。
- ② 固定資産税の納税義務者については、縦覧期間中に課税台帳の閲覧を無料で行うことができます。
- ③ 申請には、申請者のマイナンバーカードや運転免許証など、顔写真付公的証明書の提示が必要です。

●審査の申出

固定資産税の価格に不服がある場合には、納税通知書の交付を受けた日後3か月以内に、北九州市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすることができます。

ただし、基準年度以外の年度では、土地については地目の変換、地価の下落等があった場合、家屋については新築・増築等があった場合に限り、審査の申出ができます。

都市計画税

都市計画税は、都市計画事業や土地区画整理事業の費用にあてるために設けられた目的税で、固定資産のうち、市街化区域内の土地、家屋にかかる税です。

納税義務者

都市計画税を納める人は、1月1日現在、市内の市街化区域内に土地・家屋を所有している人です。

なお、固定資産税が免税点(P.39参照)未満の場合は、都市計画税もかかりません。

税額の計算方法

課税標準額×税率(0.3%)

なお、土地に対する特例措置(P.40、P.41参照)については、固定資産税の場合と同様、都市計画税にも適用されます。ただし、次のことについては、固定資産税と異なります。

●住宅用地及び市街化区域農地に対する課税標準の特例

- 小規模住宅用地(住宅1戸当たり200㎡までの部分)…評価額×1/3
- 一般住宅用地(住宅1戸当たり200㎡を超える部分で
家屋の床面積の10倍まで)…評価額×2/3
- 市街化区域農地……………評価額×2/3

納税の方法

固定資産税とあわせて税額を通知しますので、その納税通知書で納めていただきます。

税収及びその用途

令和3年度決算では、約121億円の税収があり、街路事業、都市公園整備、市街地再開発、土地区画整理事業などのさまざまな都市計画事業にあてられました。本市の市税収入全体の約7%(税目別では市民税、固定資産税に次ぐ3番目)を占める都市計画税は本市の街づくりの貴重な財源となっています。



Q

住宅を建替え中の土地の税金は……？

私は、昨年12月に古くなった家を取りこわし、今年の2月に着工しました。ところが、今年の土地の税金が昨年よりも急に高くなっています。なぜですか。

A

住宅が建っている土地(住宅用地)の固定資産税と都市計画税は、課税標準額が次のように軽減されます。

ア 固定資産税

・小規模住宅用地(住宅1戸当たり200㎡までの部分) 評価額×1/6

・一般住宅用地

(住宅1戸当たり200㎡を超える部分で家屋の床面積の10倍まで) 評価額×1/3

イ 都市計画税

・小規模住宅用地(住宅1戸当たり200㎡までの部分) 評価額×1/3

・一般住宅用地

(住宅1戸当たり200㎡を超える部分で家屋の床面積の10倍まで) 評価額×2/3

1月1日に住宅が建っていない土地や住宅を建築中の土地には、原則としてこの軽減措置がありません。

ただし、1月1日現在に住宅を建替え中の宅地で、一定の条件に該当するものは、この軽減措置が適用される場合があります。

詳しくは各市税事務所固定資産税課にご相談ください。

Q

同じ面積の宅地なのに税額が違うのは……？

私は、友人と、隣接している宅地を購入しました。面積は同じですが、私の土地は角地になっています。私の土地の税額と友人の土地の税額を比べてみると、私の方が高くなっています。まちがいではありませんか。

A

土地にかかる固定資産税・都市計画税の税額は、その土地の評価額にもとづいて計算します。

評価額は、国の定める基準に基づき、その土地の位置、形状、道路の状況や面積などにより決定します。

あなたの土地の場合、お友だちの土地と位置、面積が同じですが、角地になっているため、お友だちの土地よりも利用価値があります。

したがって、あなたの土地の評価額はお友だちの土地に比べて高くなり、税額も高くなるのです。

Q

昨年売った土地・家屋の税金の納税通知書が来たが…？

私は、昨年12月に土地つきの家を売り、今年1月中旬に移転登記を済ませました。ところが、4月に今年度の土地・家屋の税金の納税通知書が私あてに送られてきました。土地・家屋の所有権は買主に移転しているのになぜですか。

A

土地・家屋の固定資産税・都市計画税は、その年の1月1日現在、登記簿に所有者として登記されている人が納税義務者になります。

ご質問の場合、今年の1月1日現在の登記簿に所有者としてあなたの名義で登記されていますので、すでに売却済みの土地・家屋であっても、今年度分の固定資産税・都市計画税はあなたに納めていただくことになります。

Q

登記簿上の所有者が死亡した場合の土地・家屋の税金は…？

私の父は、昨年12月に死亡しましたが、父名義の土地・家屋にかかる今年度分以降の税金はどうなるのでしょうか。

なお、相続人は、母と子供2人の計3人です。

A

土地・家屋の登記簿上の所有者が死亡した場合、相続登記の手続きをしていただくこととなりますが、賦課期日(その年の1月1日)において、死亡した方が所有者として登記されている場合、固定資産税・都市計画税は、賦課期日において現にその資産を所有している人に納めていただくことになります。

したがって、あなたの場合、相続登記がなされるまでは法定相続人3人の共有財産ということになり、税金は3人で連帯して納めていただくことになります。

※相続登記の申請義務化が令和6年4月1日に施行されます。

相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。また、遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。いずれも、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

注意

固定資産課税台帳に所有者として登録されている人が死亡した場合、「固定資産税(土地・家屋)納税義務者代表者届(兼現所有者申告書)」を、資産のある区を所管する市税事務所固定資産税課に提出していただくようお願いしています。届出用紙は、各市税事務所固定資産税課に連絡していただければお送りします。

Q

分譲マンションの敷地の課税は…？

私は、昨年12月に分譲マンションを購入しましたが、敷地に対する土地の税金はどのように課税されるのですか。

A

分譲マンションの敷地に対する固定資産税・都市計画税は、昭和58年度まで、その敷地の共有者全員が、全体の税額について連帯納税義務を負うことになっていたため、代表者に納税通知書をお送りしていました。

しかし、昭和59年度から、一定の要件を満たしている場合には連帯納税義務がなくなり、全体の税額を敷地の持分割合によって按分し、共有者各人に納税通知書をお送りすることになっています。

一定の要件とは、次の2つのことをいいます。

- ① 分譲マンションの敷地が、そのマンションの所有者全員によって共有されていること。
- ② 分譲マンションの敷地の持分割合と、そのマンションの専有部分の床面積割合が一致すること。

なお、②に該当しない場合でも、①の要件を満たしていれば、敷地の共有者全員の合意によりその土地の所在する区を所管する市税事務所固定資産税課に申し出ることで、この適用を受けることができます。

Q

家屋の税金が急に上がったが…？

私は、令和元年の12月に住宅を新築しました。今年の4月に送られて来た納税通知書を見ると、家屋の税金が倍近くになっています。まちがいではないでしょうか。

A

あなたの住宅に対する固定資産税は、120㎡までに相当する税額が、3年間(地上3階建以上の準耐火構造住宅及び耐火構造住宅は5年間)に限り1/2に減額されていましたが、新築後3年間経過したのでこの軽減措置がなくなったのです。

詳しくはP.42をご覧ください。

Q

家が古くなったのに、なぜ税金が下がらないの…？

私は28年前に家を建てました。相当古くなったのに、なぜ税金が下がらないのですか。

A

固定資産税・都市計画税の税額の算出の基礎となる家屋の評価は、国の定める基準に基づき、3年に一度、評価替えを行います。

この評価替えでは、建築物価水準の変動により改正された新しい評価基準によって評価し、経過年数に応じた損耗を考慮して減価を行います。

これによれば、建築後からの評価基準の上昇が、家が古くなることによる減価を上回った場合は、新しい評価額は上昇することとなり、逆に下回った場合は、新しい評価額は減価することとなります。

ただし、年の経過と共に傷んでいく家屋について、税負担を増すことは、納税者の理解を得にくいことから、税制度上、前年度の評価額を上回った場合は、前年度の評価額に据置くこととされています。

あなたの家の場合、28年前の建築時からの評価基準の上昇が、建築後28年経過したことに対する減価を上回っているため、評価額が下がらず、税金も下がらないのです。

Q

償却資産とは…？

私は、商店経営を始めたのですが、償却資産の申告書が送られてきました。土地や家屋のほかに固定資産税の対象になるものと聞きましたが、具体的には、どのようなものですか。

A

会社や個人で事業を営んでいる方が、その事業のために用いることができる機械、器具、備品等の事業用資産をいいます。

償却資産を具体的に例示しますと、

- 事務所では、応接セット、パソコン、複写機、事務機器など。
 - 鮮魚店では、冷蔵庫、冷凍庫、デジタルハカリなど。
 - 理容、美容業では、理容・美容椅子、洗面設備、サインポールなど。
 - ガソリンスタンドでは、ガソリン計量機、洗車機、独立キャノピーなど。
 - 飲食店では、カラオケ、ガスレンジ、厨房用品、ネオンサインなど。
 - 不動産賃貸業では、外構、屋外給排水設備、駐車場の舗装などです。
- ただし、次のものは課税対象ではありません。

○耐用年数1年未満又は取得価額10万円未満の償却資産で、その取得に要した経費の全部が一時に損金又は必要な経費に算入されるもの

○取得価額が20万円未満の償却資産で一括償却を行うもの

○ファイナンス・リース取引に係るリース資産で取得価額が20万円未満のもの

Q

貸しビルに賃借人が取り付け付帯設備の納税義務者は…？

私は、賃貸ビルに入居し、飲食店を始めました。入居時に、内装工事、電気設備工事、給排水衛生設備などの付帯設備の取り付け工事をしました。この付帯設備の納税義務者はだれになるのですか。

A

本市では賃借人(テナント入居者)が自己の費用で施工した内装、造作及び建築設備などの資産については、賃借人(テナント入居者)が償却資産として申告する取扱いをしています。

つまり、賃借人(テナント入居者)が施工した内装などの資産を事業の用に供しているときは、賃借人(テナント入居者)がその資産の所有者として固定資産税の納税義務者となります。

Q&A