

2. 固定資産税

固定資産税は、土地、家屋、償却資産(これらを総称して、固定資産といいます。)を所有している方に、その固定資産の評価額に応じて負担していただく税です。

なお、固定資産税は都市計画税(P50をご覧ください。)とあわせて納めていただくことになります。

課税の対象となる固定資産

土地 …… 田、畑、宅地、山林、雑種地など
家屋 …… 住宅、店舗、事務所、工場、倉庫など
償却資産 …… 事業のために用いることができる構築物、機械、工具、器具、備品など

固定資産税を納める方(納税義務者)

固定資産税を納める方は、毎年1月1日現在、市内に固定資産を所有している方で、具体的には次のとおりです。

土地	登記簿または土地補充課税台帳に所有者として登記または登録されている方
家屋	登記簿または家屋補充課税台帳に所有者として登記または登録されている方
償却資産	償却資産課税台帳に所有者として登録されている方

このように、固定資産税は、登記簿または課税台帳に登記、または登録されている方が納税義務者になります。したがって、売買などによって固定資産の実際の所有者が新所有者に変わっていても、1月1日現在、まだ登記簿などの名義変更手続きが完了していない場合は、旧所有者が納税義務者になります。

申告が必要となる固定資産

償却資産の所有者は、毎年1月1日現在の資産の状況などについて申告しなければなりません。工場・商店などの設備や備品だけでなく、個人の方が貸駐車場・賃貸マンションなどに設置するフェンスなどの外構、舗装、駐車設備も、償却資産の申告対象です。(P49をご覧ください。)

課税明細書をご利用ください

課税対象の土地、家屋については、その所在・地番・地積・家屋番号・床面積・評価額および課税標準額等を表示した課税明細書を納税通知書に添付していますのでご確認ください。

また、課税明細書のうち事業用資産にかかる部分は、所得税等の確定申告にご利用いただけます。

家屋の新築・取り壊しなどの場合は登記をお忘れなく

土地の地目変換・家屋の新築・増改築および取り壊しなどをされたときは、1か月以内に登記をしなければならないことになっています。

土地・家屋の所有者が亡くなられたときは

土地・家屋の所有者が亡くなられた場合は、相続登記の手続きをお願いします。令和6年4月1日から、相続により不動産を取得した場合の登記申請が義務化されました。令和6年4月1日より前の相続も、義務化の対象になります。登記は [福岡法務局 相続登記](#) [検索](#) 法務局(P96をご覧ください。)で取り扱っています。

相続登記の手続きがお済みでない場合は、固定資産現所有者申告書の提出が必要です。詳しくは、区役所課税課へご連絡ください。

税額の算出方法

評価額の決定方法と課税標準額

評価額は、総務大臣が定めた固定資産評価基準により、適正な時価を求める方法によって決定します。

土地	原則として、売買実例価額をもとに算出した正常売買価格により、その土地の現況に応じて決定しますが、宅地の評価は、地価公示価格および不動産鑑定評価価格の7割を目途に均衡化を図っています。
家屋	再建築価格(その家屋と同一のものを新築した場合における建築費)をもとに、建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価等の補正を行って決定します。
償却資産	取得価額をもとに、その取得後の経過年数に応じた減価を考慮して決定します。

このようにして求められた評価額が、原則として固定資産税の課税標準額になります。

ただし、土地については、住宅用地や市街化区域農地に対する課税標準の特例措置や負担調整措置などの適用がある場合は、これらの特例適用後の額(P43～P46をご覧ください。)が課税標準額となります。

税額計算のあらまし

固定資産税は、次のような手順で税額が決まります。

① 固定資産の評価額を決定し、その評価額をもとに課税標準額を算定します。

② 課税標準額に税率を乗じて税額を計算します。

③ 課税標準額や税額を記載した納税通知書を納税義務者の方に送付します。

固定資産税の税額は、土地、家屋、償却資産とも、課税標準額に税率を乗じて計算します。

$$\text{固定資産税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率}(1.4\%)$$

●免税点

同一区内に同一人が所有する土地・家屋・償却資産のそれぞれの課税標準額の合計が次の場合には、固定資産税は課税されません。

土地	30万円未満
家屋	20万円未満
償却資産	150万円未満

納税の方法

区役所や市役所から送付した納税通知書(納付書)で、年4回(4月、7月、12月および翌年の2月)に分けて納めていただくことになっています。

納期月	第1期	第2期	第3期	第4期
	4月	7月	12月	2月

コンビニエンスストア、キャッシュレス決済などでも納付できます。(P67をご覧ください。)



納税は安心、便利な口座振替をおすすめします。P70をご覧ください。

評価替え

土地と家屋については、原則として、3年ごとに評価の見直し(評価替え)を行います。この評価を見直す年度を基準年度といいます(令和6年度、令和9年度など3の倍数年度)。

基準年度の評価額は、本来3年度間据え置きますが、土地の地目変換や家屋の増改築などがあつた場合は、基準年度以外の年度でも評価の見直しを行います。

また、令和7・令和8年度において、地価の下落があり、令和6年度の評価額を据え置くことが適当でない土地は評価額の修正を行います。

なお、償却資産については、毎年評価額の見直しを行っています。

固定資産の縦覧制度

土地または家屋の納税者の方は、自分の資産(土地または家屋)の評価額と比較するために縦覧期間中に限り、同じ区内の他の土地または家屋の評価額を縦覧することができます。

縦覧期間は、毎年、通常4月1日からその年度の最初の納期限の日(通常4月30日)までです。

なお、縦覧の際には納税者本人であることが確認できるもの(マイナンバーカード・運転免許証等)の提示が必要です。また、納税者本人以外の方(代理人)が縦覧される場合には、ご家族であっても委任状(作成日から3か月以内のもの)及び委任者と代理人の本人確認書類(マイナンバーカード・運転免許証等(※委任者は写しでも可))が必要です。

固定資産の評価額についての審査の申出

固定資産の評価額について不服がある場合は、福岡市固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができます。申出期間は、固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等の全てを登録した旨を公示した日(通常4月1日)から、納税通知書を受け取った日後3か月までの間です。

なお、償却資産については、毎年度全資産の評価額が審査の申出の対象となりますが、土地・家屋については、基準年度※(評価替えが行われた年度)以外の年度は、審査の申出の対象が次の項目に限られます。

※令和6年度は基準年度です。

- 地目変換等があつた土地の評価額
- 新築または増・改築、一部取り壊し等があつた家屋の評価額
- 地価下落等に伴い減額修正した土地の評価額

(なお、評価額の修正を行わなかつた土地については「地価が下落しているのに修正を行わなかつたこと」を理由に審査の申出ができます。)