

土地売却・活用の手引き

空き地・農地を手放す前に読むガイド
2025年最新版



うららか不動産

土地売却・活用の手引き

～空き地・農地をお持ちの方へ～

地域密着・印西市発「うららか不動産」のご案内

1. はじめに
2. 売却前に確認するポイント
3. 売却までの流れ
4. 買取と仲介の違い
5. よくある質問
6. 事例紹介
7. お問い合わせ



うららか不動産

1. はじめに ～土地の「使わない」を「活かす」へ～

「遠方に住んでいて管理できない」「草刈りが大変」「使い道がわからない」
「空き地が荒れてご近所から苦情が…」
「相続した農地、どうしていいかわからない」
「売ろうにも何から始めればいいのか…」
空き地や農地を所有する多くの方が、こうした悩みを抱えています。

特に印西市をはじめとする北総地域では、
高齢化や相続によって利用されなくなった土地が増えており、
そのまま放置すると、雑草・害虫・近隣トラブル・税金の負担などリスクも増します。

うららか不動産は、印西市・北総地域の空き地・農地に特化した専門支援を行っており、
このガイドでは、土地を「売る」か「活用する」か、
検討する際の基本的な流れや選択肢を、事例も交えてわかりやすくご紹介しています。
「何をすべきかわからない方」こそ、まずはご一読ください。

2. 土地売却・活用を考える前に

売却や活用前に確認しておきたい7つのポイント

1	地目（ちもく）	・ 宅地／田／畑／雑種地／山林など 農地の場合は転用許可が必要なケースも
2	所在地と接道状況	・ 建築・開発・売却の可否に大きく関わります 「道路に2m以上接しているか」「私道か公道か」などが重要になります
3	土地の広さ・形状・境界	・ 実測と登記簿面積が異なる場合、測量が必要になることも 長細すぎたり、極端に小さい・大きい土地は用途が限られます
4	用途地域・市街化区域／調整区域	・ 建物が建てられるかどうか、買い手のニーズに影響します 「市街化区域か調整区域か」によって建物の建築可否が異なります
5	名義・登記状況	・ 相続登記が未了の場合、売却前に司法書士との連携が必要です 名義が故人のままの場合は相続登記が必要です。共有名義の整理もポイント
6	その他の制限	・ 農振地域、保安林、用悪水路、共有地などの特殊要因もチェック対象
7	近隣環境と利用歴	・ 以前の用途や近隣の状況によって、売却先のニーズも変わります

ご自身で調べられない場合もご安心ください。

初回ご相談時に、当社で登記簿・公図・現地確認を無料で行います

3. 売買・活用の選択肢

「買取」と「仲介」の違いと選び方

【A】売却（買取or仲介） 【B】収益化（貸地・駐車場） 【C】共同開発

▷ 当社が対応可能なスキーム例

方式	特徴	向いている方
【1】買取	最短決済／現況のまま可	手間なく早く売却したい方
【2】仲介	市場に出して高く売却	時間に余裕がある方
【3】活用提案	賃貸、家庭菜園、月極駐車場など	所有を続けながら収益化したい方
【4】分譲支援	支援メニューを組み合わせでご提供	開発は任せて、収益を最大化したい方

「どちらかに決めきれない」という方も、途中で方法を切り替えることができます。
まずは原状を確認し、最適な選択肢をご一緒に考えましょう

4. ご相談から売却完了までの流れ

ステップ1	無料相談・ヒアリング
-------	------------

→ 所有者情報・土地概要・希望条件などをヒアリング
まずは現況・お悩みを丁寧に伺います（来店・訪問・電話・オンライン対応可）

ステップ2	現地調査・資料確認
-------	-----------

→ 土地の現況や法的制限などを確認（無料対応）
現地確認、地目・法規制の調査、公図・謄本チェックなどを行います

ステップ3	売却方法のご提案・価格査定
-------	---------------

→ 「買取/仲介/活用」どちらが適しているか判断し、適正価格をご提示します

ステップ4	ご契約（仲介契約または買取契約、コンサルティング契約）
-------	-----------------------------

→ ご意向を確認し、契約内容を丁寧にご説明します
仲介（媒介）契約は一般 or 専任を選べます。買取契約の場合は条件提示を明示

ステップ5	手続き（相続登記・測量・農地転用など）
-------	---------------------

→ 司法書士・土地家屋調査士と連携し、必要書類もサポート

ステップ6	売買契約・決済・引渡し
-------	-------------

→ ご売却代金は、決済日当日にご指定口座へ振込されます

ご相談から契約・完了まで最短3週間程度
土地の状況により異なりますが、平均1～3か月で完了します



うららか不動産

5. よくあるご質問（Q&A）

Q. 農地でも売れますか？

A. はい、可能です。農地法に基づき「転用許可」または「農地のまま売却」のどちらかを選びます。

農地以外の用途の場合、農地法により「農地転用許可」が必要です。

市街化区域内であれば比較的スムーズですが、調整区域内では用途が限定されます。

ご不明点は個別にご相談ください。

Q. 相続登記が終わっていないのですが？

A. 司法書士と連携し、売却前に登記を完了させるサポートをいたします。

名義人が複数の場合や、戸籍が必要なケースもお任せください。

Q. 古い建物や井戸がある土地も売れますか？

A. 状況によってはそのままでの買取や、残置物撤去込みでの提案も可能です。

Q. 草刈りや管理が大変で…

A. 当社では、買取前の管理不要・そのままでの現況査定が可能です。

遠方の方も安心してご相談いただけます。

Q. 県外在住でも対応してもらえますか？

A. はい。メール・郵送・オンラインでのやり取りも可能です。現地立会いも不要なケースが大半です。

ご不明な点がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

6. 事例紹介

①：相続農地 → 宅地化・分譲へ

相続で取得した農地を分筆・宅地転用し、3区画の宅地として造成販売。

②：空き地をそのまま買取 → 駐車場へ

駅徒歩8分の空き地を高齢者より直接買取し、月極駐車場に転用。所有者の草刈り負担からも解放。

③：耕作放棄地 → 資材置場として売却

市街化調整区域内の元農地を、造成不要の資材置場用地として地元建設業者に売却。現況のまま売却。

※他にも、家庭菜園用地・共有地整理など、柔軟にご対応しております。



7. お問い合わせ・無料相談窓口

最後に ～土地を「守る」から「活かす」選択へ～

土地の未来を考えることは、家族や地域の未来を考えることでもあります。

土地の処分や活用に不安や後悔を残さないように、ぜひ地域密着の専門家にご相談ください。

うららか不動産は、あなたの「どうしよう…」に寄り添う不動産会社です。

この冊子をお持ちの方へ

お電話・フォーム・メールでいつでも無料相談を承ります

「相続関係説明図」や「登記簿謄本」があればご準備いただけるとスムーズです

印刷用PDF・最新資料のダウンロードはこちら：<https://www.uraraka-re.co.jp/download/>

うららか不動産株式会社

〒270-1327 千葉県印西市木下1386番地

印西ビジネスセンター3-5

TEL：0476-85-6564

Mail：info@uraraka-re.co.jp

Web：<https://www.uraraka-re.co.jp>

▶ **無料相談・現地調査のお申込みはこちら**

<https://www.uraraka-re.co.jp/contact>