



聖不動産株式会社 中尾 陽一 様

不動産売買 プレゼント資料

— あなた専用の「査定の相棒」と、育てる10の引き出し —

研修で体験した一本道を、明日からの実業務でそのまま回せる形にまとめました。

相棒はここから、中尾さんの一言で育っていきます。

2026年7月17日 研修実施

Ai-biz行政書士事務所（あすかプランニング講師 岡田）

info@ai-bizsupport.com

キットの中身

ファイル	内容
03_skill／satei-aibou	スキル「査定の根拠づくり相棒」本体（中身は全部読める日本語ファイルです）
03_skill／導入手順.md	PCへの置き方（研修当日に導入済み。再導入・別PC用）
03_skill／AI作業用_ひな形	持ち出し.csvのひな形（類似事例6項目・伏せ字の枠）
02_配布資料（PDF・5枚）	安全カード4行版／着地点シート／一本道／育て方カード／言い換え表
本書（00_特典ガイド）	キットの使い方＋相棒ロードマップ（次の10の引き出し）

最初の5分で、これだけ

1. デスクトップに「AI作業用」フォルダを作る（研修当日に作成済みならそのまま）
2. ひな形の持ち出し.csvに、いま動いている査定の類似事例を伏せ字で3件書き写す
3. Claude Codeを開いて「査定」とだけ打つ——あとは相棒が聞いてきます（7往復で完成）

安心して使うための約束（研修でお伝えした4行です）

1. 伏せ字で入れる（A様・町名まで・〇千万円台）——相棒は実名を見つけると自分で止まります
2. 価格の断定はさせない（出すのは考え方・根拠・レンジまで。決めるのは中尾さんの相場観）
3. AIが触るのは「説明文」まで（重要事項説明・広告開始時期の制限は宅建士の領域）
4. 読ませるのは「AI作業用」フォルダだけ（顧客名簿・契約書のフォルダにAIを近づけない）

相棒の育て方（いちばん大事）

「ここが違う」と思ったら、直さなくていいので、LINEで一言ください。その日のうちに直して返します。

①かかった時間 と ②違和感ひとつ——この2つが相棒の餌です。

相棒ロードマップ — 次の引き出し

今回の設計にあたり、中尾さんのヒアリング回答をもとに**延べ180案**のAI活用アイデアを作り、「ベテランが本当に使うか」「法令・規約に触れないか」「実務で本当に動くか」の**3つの目で検証**しました。生き残ったのは**ほんのひと握り**です。落ちた案の大半は「文章を書くだけ」—— **中尾さんがすでにAIでやっていることの言い換え**でした。残ったのは、性質の違う相棒だけです。

#	相棒	対象業務	何をするか
1	査定の根拠づくり相棒 ✓ 本日納品	査定書 (月4件×2時間)	着地点→類似3件の比較軸→考え方ドラフト→ 売主役採点7点で完成 。古家付き土地の確認5点（道路・測量図の年代・境界・解体費・地中）を必ず指摘
2	概要書の「書き忘れ」チェック相棒 (次の本命)	物件概要書 (月20回・柳井様の事業用案件)	書いた概要書を読み、「 書かれていない項目 」だけを指摘。1文字も書かない・推測で補わない。買取業者が稟議で見る目線を内蔵
3	買取業者の頭の中（叩く順）	概要書送付・商談の前 (3～5分の口頭リハ)	物件スペックを話すと、 仕入担当がどこを突いてくるか が順番に返る。答えられなかった項目が、翌朝の役所での持ち物リストになる
4	裏取り窓口の段取り相棒	役所調査・法務局 (古家付き土地)	物件条件から「 まだ取っていない図面・まだ聞いていない窓口 」を一覧化。答えは出さない。確認先だけ並べる
5	問い合わせの振り返り相棒	一斉送信後の反応 (メールワイズ)	業者から聞き返された質問を月単位で集計し、頻度順に「 どれを概要書の様式に足しますか 」と問い返す。決めるのは本人

柳井部長向けの引き出し（ご紹介用）

相棒	何をするか
出店基準の聞き取り台帳	AIが「知らない側」に立って柳井様に質問し、 ロードサイド出店用地の目利き （チェーン別の基準・断る理由）を台帳に構造化。 頭の中の基準が、会社の資産になる
事業構想の壁打ち相棒	リースバック・終活不動産などの構想を、着地点の型で言語化（ご要望があれば設計します）

進め方 — 一度に増やしません

1. **まず査定の相棒だけで1週間**。時間の実測値と「ここが違う」を集める
2. 実測値を見て、**2番（概要書チェック）を作るか一緒に決める**——月20回の業務なので、効けば実感は最速です
3. 3番以降は、**使い切れる分だけ**。豪華さより「毎日使うか」で選びます

なぜ一度に渡さないのか。相棒は使われてはじめて価値が出ます。180案から絞り込んだのと同じ理由で、「**使い切れる量**」が「**豪華な量**」に勝ちます。1体ずつ、育てながら増やすのがいちばん速い。

ご質問・フィードバック

LINE（いつものトーク）または info@ai-bizsupport.com へ。
「ここが違う」の一言は、その日のうちに反映して返します。