



安全カード・4行版 — これだけ守れば、 実案件を触って大丈夫です

相棒(Claude Code)はファイルを読める道具です。だからこそ、線を先に引きます。

1 伏せ字で入れる

売主名＝「A様」／所在＝町名まで／価格＝「〇千万円台」。個人が特定できる情報は入れない。

※相棒は実名・丁目番地を見つけると自分で止まって伏せ字への差し替えをお願いしてきます。

2 価格の断定はさせない

相棒が出すのは考え方・根拠・レンジまで。価格を決めるのは中尾さんの相場観です。

※価格の断定的な鑑定は不動産鑑定士の領域。査定書は「ご相談・根拠のご提示」の体裁に留めます。

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AIの領域外＝宅建士の担当です。

4 読ませるのは「AI作業用」フォルダだけ（新ルール）

デスクトップに専用フォルダを1つ。相棒に読ませるファイル(伏せ字済みの持ち出し.csv等)だけをそこに入れる。顧客名簿・契約書のフォルダにAIを近づけない。

※この1行を守れば、チャットに手でコピペしていた時より安全です(貼り間違いが構造的に起きない)。

レイنزについて

レイنزのデータを相棒に読ませることはしません(貼られても相棒は使いません)。探すのは中尾さん。相棒がやるのは、探してきたものを「整理して言葉にする」ところです。

査定 着地点シート — 相棒に渡す前の「北極星」

相棒が最初に確認してくる5枠。既定値はもう入っています(古家付き土地の相続案件)。違うところだけ一言直せばOK。

① だれに	既定値: 相続で受け継いだ土地の売却を迷っている地主のA様 _____
② どの場面で	既定値: 初回の査定説明の席(対面でこちらが説明しながら) _____
③ 何を解決 (外すべき不安)	既定値: 「この価格は本当に妥当なのか」「安く買い叩かれないか」 _____ _____
④ 響く一言 (売主の言葉で)	既定値: 「近隣で実際に成約した3件と、この土地の”違い”を並べてご説明します」 _____ _____
⑤ NGワード	既定値: 断定(「必ず売れます」)／「AI」／「格安」「掘り出し物」／専門用語の乱発 _____

古家付き土地で、相棒が必ず確認してくる5点(=抜けの保険)

①前面道路の種別・幅員(セットバックの要否)②地積測量図の作成年代③境界・越境 ④解体費の扱い ⑤地中(旧基礎・浄化槽・井戸)——相棒は指摘するだけ。可否や金額の判定はしません。

区分マンション(1割のほう)のときは、③を「管理費・修繕積立金・長期修繕計画」の目線に差し替えます。

一本道 — 「査定」と打つだけ。 あとは相棒が聞いてきます

- 0 安全カード(P1)を確認。持ち出し.csv(伏せ字済み)を「AI作業用」フォルダへ
- 1 Claude Codeを開いて「査定」とだけ打つ
- 2 着地点の既定値(P2)を見て「このままでOK」か、一言だけ直す
- 3 「持ち出し.csvを読んで」と言う → 相棒が自分で読む(足りない項目があれば止まって聞いてくる)
- 4 比較の軸3つ+差3行+確認メモ5点が出る → 中身を見て「OK」
- 5 査定の考え方ドラフトが出る(見出し+400字+ご説明の一言)
- 6 「採点して」→ 売主役が10点満点で採点(辛口はわざと。7点=「任せよう」の線)
- 7 言い直しを1点だけ → 再採点 → 7点で「完成」。そこで手を止める
- 8 終わったら会話を新しくする(/clear)。1査定=1会話

言い直し集 — 1回に1つだけ

「もっと”買い叩かれる不安”に寄せて」

「解体費の扱いを先に言って」

「成約事例との”差”をもっと前に」

「専門用語を1つ減らして、売主様の言葉に」

「一度に直すのは1点だけ。今回は見出しだけ」

育て方カード — この相棒、 使うほど中尾さん専用になります

違うと思ったら、直さなくていい。LINEで一言ください

相棒の中身はただの日本語ファイルで、全部お見せしています。「ここが違う」の一言を岡田に送ってもらえれば、その日のうちに直して返します。ブラックボックスは渡しません。

フィードバックの例文（このまま送ってOK）

「うちは『ご提示』じゃなくて『ご提案』って言う。直しといて」

「確認メモに『ハザードマップ』も入れて」

「売主役の採点、もうちょい年配の地主さんの言葉で」

Pro節約の3か条（枠を気にせず毎日使うために）

1 1査定＝1会話

終わったら /clear(または閉じて開き直す)。長い会話を引きずると相棒が重くなり、枠も減ります。

2 長い貼り付けをしない

データは持ち出し.csvを読ませる。チャット欄への大量貼り付けは枠の無駄づかいです。

3 7往復で完成させる

言い直しは1回に1点だけ。それが結局いちばん速くて、いちばん安い。

目安:この使い方なら毎日1査定やってもProの枠(5時間ごと)には遠く届きません。安心して回してください。

お客様の前での言い換え — 「AI」と言わない

× 言わない	○ こう言う
「AIで査定書を作りました」	「近隣で実際に成約した事例をもとに、地道に裏取りしてご説明します」
「AIの分析では」	「データと、これまでの経験を突き合わせると」
「システムが算出した価格です」	「近隣3件の成約と、この土地の”違い”から、この価格帯とお考えいただければ」

明日の業務チェックリスト

- ☐ 持ち出し.csvを伏せ字で作り、「AI作業用」フォルダに入れた
- ☐ 類似物件は自分で探した(レインズのデータは相棒に渡していない)
- ☐ 「査定」と打った(頼み方を考える時間ゼロ)
- ☐ 相棒に価格を出させていない(考え方・根拠・レンジまで)
- ☐ 売主役採点7点で手を止めた／言い直しは1回に1点
- ☐ 終わったら/clearした(1査定＝1会話)

☐ ①かかった時間 と ②「ここが違う」ひとつ を、岡田にLINEした ← 相棒が育つ餌です

次の相棒の候補（育ったら）

柳井さんの事業用・物件概要書(月20回)の「書き忘れチェック」相棒。まず査定で1週間回してから。