

要件定義書

案件名: 不動産AIエージェントシステム（madoguchi-ai） 発行日: 2025年12月7日 バージョン: 1.0 作成者: 小松原遼羽

1. システム概要

1.1 目的

不動産店舗に設置するAI接客キオスクシステムを開発します。AIアバターが24時間365日お客様対応を行い、物件検索から内見予約までをワンストップで実現します。

1.2 解決する課題

現状の課題	本システムによる解決
営業時間外は顧客対応ができない	AIが24時間対応
営業担当者が接客中は他の顧客を待たせる	キオスク端末で即時対応
高齢者はWebサイト操作が困難	音声会話で直感的に操作
物件登録作業に時間がかかる	Chrome拡張でワンクリック取り込み

1.3 対象ユーザー

ユーザー種別	説明	主な利用シーン
来店客	不動産店舗を訪れるお客様	キオスク端末でAIと会話して物件を探す
オペレーター	不動産会社の担当者	物件登録、顧客管理、予約管理
システム管理者	サービス提供者（gyam様）	オペレーター企業の管理

2. 機能要件

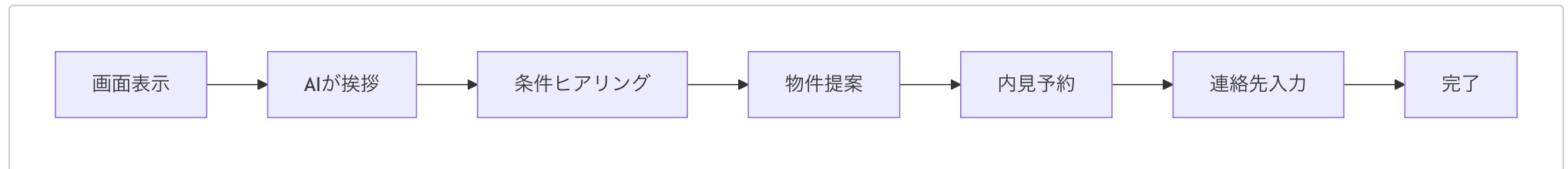
2.1 AI会話システム

来店客がAIアバターと会話して物件を探し、内見予約まで完了できる機能です。

できること:

- AIアバターとの自然な会話
- 音声での入力・読み上げ対応（高齢者向け）
- 会話を通じた希望条件のヒアリング
- 条件に合った物件の提案・説明
- 会話の中で内見予約
- 予約完了後の連絡先入力
- アバターの感情表現（5種類）

操作の流れ:



2.2 音声入出力システム

高齢者でも使いやすい音声インターフェースを提供します。

できること:

- マイクボタンで音声入力（最大60秒）
- AIの返答を音声で読み上げ
- 自然な日本語音声
- 再生/一時停止コントロール

2.3 Chrome拡張機能

不動産ポータルサイトから物件情報を簡単に取り込みます。

できること:

- アットホーム等の物件ページを自動検出
- ワンクリックで物件情報を取り込み
- AIが自動で情報を整理・構造化
- 取り込み元のHTMLを証拠として保存

対応サイト（予定）:

- アットホーム
- SUUMO
- その他（順次追加）

2.4 物件管理機能

オペレーターが自社の物件を管理できます。

できること:

- 物件一覧の表示・検索・フィルター
- 物件情報の編集・公開/非公開切り替え
- 手動での物件登録
- 物件削除

2.5 内見予約管理機能

キオスクで作成された予約をオペレーターが管理できます。

できること:

- 予約一覧の確認
- ステータス更新（確定、完了、キャンセル、ノーショー）
- 担当者のアサイン
- 予約確認メール・リマインダーメールの自動送信
- カレンダー招待（.icsファイル）の添付

2.6 営業メール配信機能

新着物件を既存顧客に配信できます。

できること:

- 条件に合う顧客への一括メール配信
- 重複送信の防止（直近7日以内に送信済みの顧客を除外）
- 配信失敗時の自動リトライ（最大3回）
- 配信停止管理（バウンス・苦情の自動処理）
- 配信統計の確認

2.7 オペレーター管理機能

システム管理者がオペレーター企業を管理できます。

できること:

- オペレーター企業の登録・編集・削除
- サブスクリプション管理
- システム全体の統計確認
- オペレーター別の利用状況確認

3. 非機能要件

3.1 パフォーマンス

項目	要件
応答時間	AIの返答は5秒以内
同時接続	オペレーターあたり10端末同時利用可能
可用性	99.9%（年間ダウンタイム8.76時間以内）

3.2 セキュリティ

項目	対策
データ分離	オペレーターごとにデータを完全分離（RLS）
通信暗号化	HTTPS（TLS 1.3）
認証	Supabase Auth（メール/パスワード）
個人情報	顧客の連絡先情報は暗号化保存
顧客情報アクセス制限	システム管理者（ギヤマン様）は各オペレーターの顧客情報を閲覧不可

3.3 運用・保守

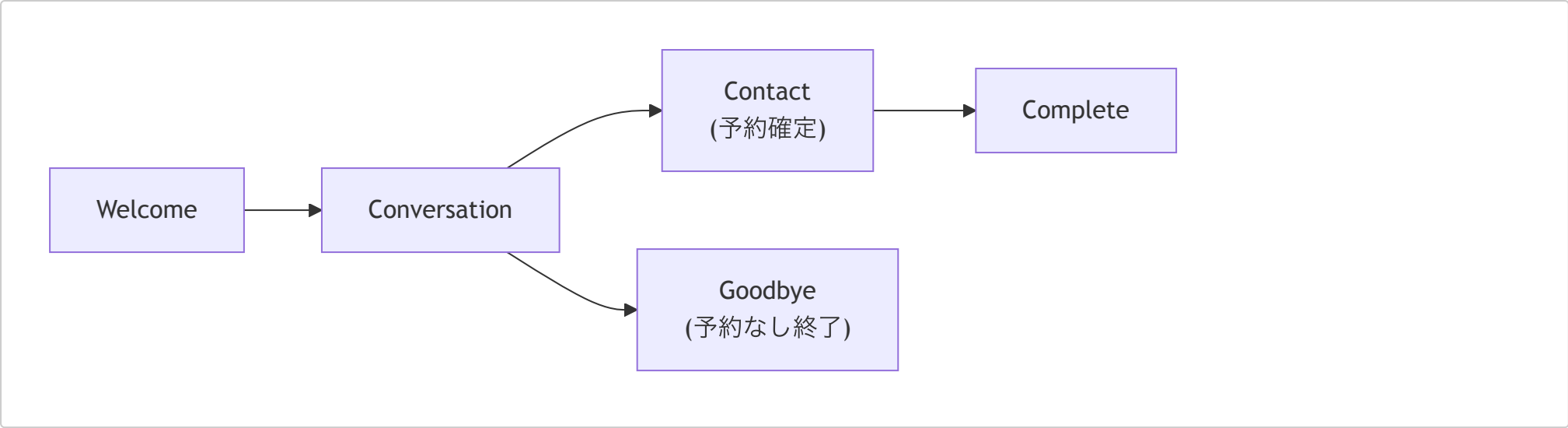
項目	内容
バックアップ	日次自動バックアップ
監視	エラー発生時の自動通知
ログ	操作ログを90日間保持

4. 画面構成

4.1 画面一覧（全26画面）

カテゴリ	画面数	内容
共通	3	ランディングページ、ログイン、エラー
キオスク（顧客向け）	1	AI接客画面（5つのフェーズを遷移）
オペレーター管理	12	ダッシュボード、物件・顧客・予約・会話・マーケティング管理
システム管理者	10	オペレーター・サブスクリプション・統計・監査ログ管理

4.2 キオスク画面のフェーズ



5. 用語集

用語	説明
キオスク	店舗に設置するタブレット/PC端末
オペレーター	本システムを利用する不動産会社
来店客	不動産店舗を訪れるお客様（ログイン不要）
内見	物件を実際に見学すること
セマンティック検索	AIを使った意味ベースの検索

6. 前提条件・制約

6.1 前提条件

- インターネット接続が常時利用可能
- キオスク端末にマイク・スピーカーが搭載されている

- Chrome拡張機能はGoogle Chromeブラウザで使用

6.2 制約

- 対応言語は日本語のみ
- 対応ブラウザはChrome/Edge（最新版）
- 外部サービス（OpenAI、ElevenLabs等）の利用規約に準拠

7. 承認

本要件定義書の内容について確認・承認いたします。

項目	内容
発注者	株式会社ギヤマン
署名	_____
日付	____年____月____日
項目	内容
受注者	小松原遼羽
署名	_____
日付	____年____月____日