

# 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めます。

### 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%（年間ダウントIME8.76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

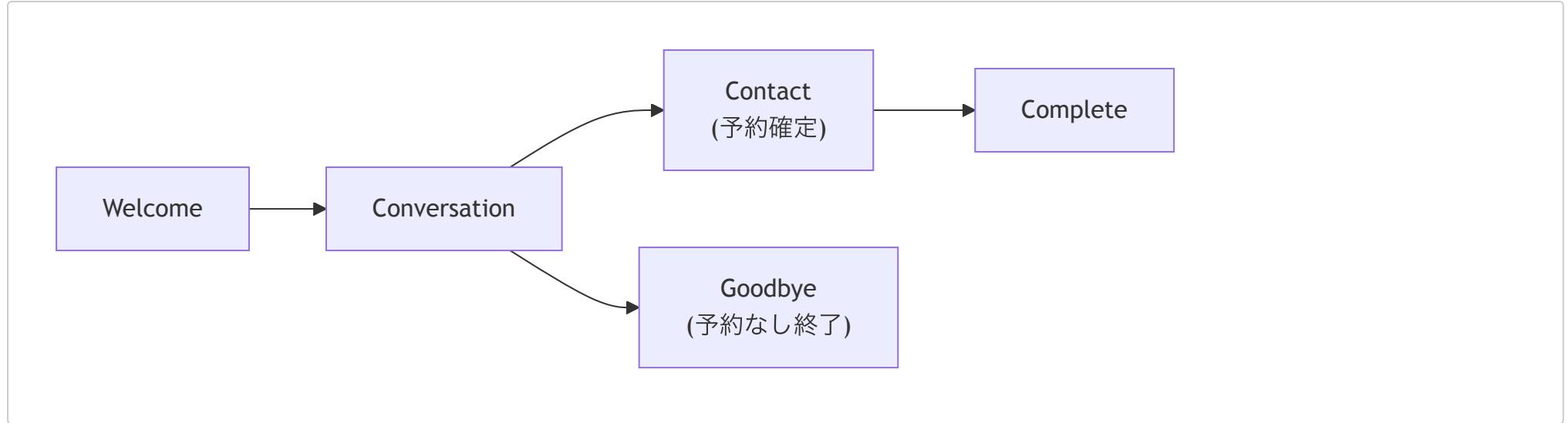
項目	内容
バックアップ	日次自動バックアップ
監視	エラー発生時の自動通知
ログ	操作ログを90日間保持

## 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