



リーシング支援システム

物確.com 空室
確認 自動応答システム

mmj
opensource web solutions
since 1996



仲介担当者様



『物確.com自動応答システム』 導入のご提案

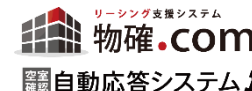


コールフロー

※コールフロー詳細は別紙

こちらは〇〇管理の物件確認ダイヤルです。・・・

音声で物件検索を行う場合は、『1と#』担当者に繋ぐ場合は『9と#』を押してください。



仲介担当者様

音声で、『赤坂マンション』と発生+『#』

赤坂マンションは募集中です。

内見方法や、入居可能日などを設定に従い読み上げます。



※読み上げ設定項目次ページ参照

音声認識は、人工知能ではありません。予測変換はできません。

認識出来ない場合は、『該当の物件が見つかりませんでした。音声で認識されなかった可能性がございます。賃料と号室、またはレインズコードがわかる場合は、募集賃料#号室または、物件コード下8桁を入力して最後に#を入力してください。』とアナウンスが流れます



読み上げ項目（基幹システム取込時の必要項目）

物確.com本体を導入する場合は、本体のデータを利用します。

| 物件CSV仕様書 | bukkakuCSV | | |
|---|-----------------|--|------------------|
| <p>FTP接続情報は送ってご連絡します。 物件CSVは、bukkakuivr.csvでお願いします。 図面PDFファイルはspecという名前のディレクトリを作成しその中に配置してください。 ファイルがすべて送信し終わったら、最後に done.txt ファイルを配置してください。 結果は、物確.com管理画面に表示されます。 図面データは差分でお願いします。 物件CSVは差分or全件をデータ連動時にお申し付けください。 文字コードは、Shift_JISでお願いします。</p> | | | |
| ※=必須 *=-条件付必須 | | | |
| No. | 項目名 | | |
| 1 | *状態 | | 詳細はお問い合わせくださいませ。 |
| 2 | *物件コード | | |
| 3 | *建物コード | | |
| 4 | ※物件名 | | |
| 5 | ※物件名カナ | | |
| 6 | ※号室 | | |
| 7 | ※家賃 | | |
| 8 | ※税区分 | | |
| 9 | 管理費 | | |
| 10 | 税区分 | | |
| 11 | 敷金 | | |
| 12 | 単位 | | |
| 13 | 礼金 | | |
| 14 | 単位 | | |
| 15 | 税区分 | | |
| 16 | 保証金 | | |
| 17 | 単位 | | |
| 18 | 敷引/償却 | | |
| 19 | 単位 | | |
| 20 | 更新料 | | |
| 21 | 単位 | | |
| 22 | 税区分 | | |
| 23 | 退去予定 | | |
| 24 | ※入居予定タイプ | | |
| 25 | *入居予定（期日指定） | | |
| 26 | *入居予定（旬/月） | | |
| 27 | *入居予定（旬） | | |
| 28 | NO | | |
| 29 | 単位（ヶ月/円/%) | | |
| 30 | 税区分 | | |
| 31 | ※広告掲載 | | |
| 32 | 広告掲載（条件付きの場合のテキ | | |
| 33 | 内見方法種別 | | |
| 34 | 内見詳細（種別の詳細テキスト） | | |
| 35 | キャンペーン名 | | |
| 36 | 図面（ファイル名） | | |



導入効果（賃料#号室#の実績です。）

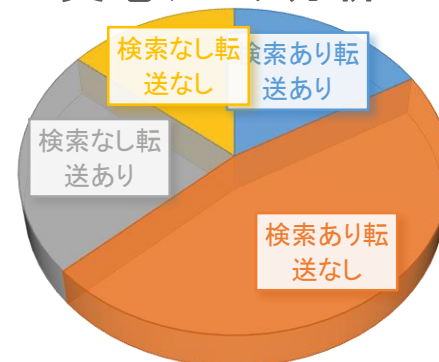
導入会社様A 任意の1ヶ月の受電状況です。

| | |
|-------------------------|--------------------|
| 総検索回数 9345 件 | |
| 物件(部屋) 一件以上 ヒットした | ② 6120 件 (65.49 %) |
| 物件(部屋) ヒットしない | 3225 件 (34.51 %) |

| | | |
|------------------|------------------|--------------------|
| 総受電回数 11918 件 | | |
| | 転送あり | 転送なし |
| 検索あり | 1985 件 (16.66 %) | ① 5569 件 (46.73 %) |
| 検索なし | 2685 件 (22.53 %) | 1679 件 (14.09 %) |

※転送あり=Qと#のカウントであり、実際転送電話がなかった件数とは異なります(時間外、待ち呼で切断など)

受電データ分析



検索あり転送あり・検索したけど、物件がhitしない。そもそも要件が空室確認以外にもあったなど。

検索あり転送なし・空室確認して、要件が済んだなど。

検索なし転送あり・操作が面倒だから転送。審査や相談など別の理由があったなど。

検索なし転送なし・自動応答だから切った。留守電と勘違して切ったなど。

音声認識変更に伴い、推測されること

操作が面倒系の仲介会社様の減少……①の数値が減少することが予想されます。

検索hit率の向上……②の数値が上がることを予想されます。

同一物件募集状況の把握が可能……現在は、上記は現システムで『賃料#号室#』です。

ゆえに、仲介会社様が知りたい棟情報の空室はアナウンスすることは難しいですが、

音声認識は棟情報ですので、それが可能です。



コスト削減 (想定)

前ページの通り、総受電数の約半分弱が物確.com自動応答システムにより対応可能です。
また、全ページのデータは、『賃料#号室#』の場合です。
音声認識により仲介会社様の利便性は格段にUPすると考えられます。

前ページの実績で、1回の空室確認(2分)&図面FAXの時間が(3分)と仮定だとすると。

物件確認・・・2分×5569回/ヶ月＝11,138分 **185時間/月**

受電データの蓄積

行動履歴は、CSVで蓄積されます。

| 時刻 | 入電仲介会社 | 電話番号 | 種別 | 操作履歴 | 該当物件 |
|----------------|-----------|--------------|-------|------------|------------------|
| 2017/8/1 10:05 | 不明 | 03-5569-0000 | 賃料#号室 | 73000#401 | マルベケマンション 401号室 |
| | | | 切断 | | |
| 2017/8/1 10:39 | 株式会社 | 03-5569-0000 | 賃料#号室 | 97000#208 | マルベケマンション 208号室 |
| | | | 切断 | | |
| 2017/8/1 10:38 | 不明 | 03-5569-0000 | 賃料#号室 | 110000#402 | なし |
| | | | 転送 | | |
| 2017/8/1 10:39 | 不明 | 03-5569-0000 | レインズ | 85391859 | マルベケマンション 107号室 |
| | | | 転送 | | |
| 2017/8/1 10:40 | 仮登録(株式会社) | 03-5569-0000 | 切断 | | |
| 2017/8/1 10:46 | 株式会社 ベス | 03-5569-0000 | 転送 | | |
| 2017/8/1 11:12 | 株式会社アバ | 03-5569-0000 | 賃料#号室 | 49000#206 | マルベケマンション3 206号室 |
| | | | FAX要求 | 453144322 | |
| | | | 切断 | | |



その他の機能

図面送付機能

図面を登録すれば、送付が可能です。オプションではありません。

尚、物確.com本体を御利用の場合は、自動生成図面であれば、図面を登録する必要はありません。

添付書類機能

添付一覧を設定すれば、図面送信時には必ず添付して送信可能です。(キャンペーン物件など) オプションではありません。

一覧添付機能

物確.com本体を御利用の場合は、属する棟に空き部屋がある場合は、該当物件の一覧を添付することが可能です。オプションではありません。

転送通話量、FAX送信実費、

3分/8円(税抜)です!

物確.com自動応答システムの応答通話

無料! (利用料に含まれます)



システム構成と他社様との違い

システム構成

導入会社様(元付会社様)

仲介会社様(客付会社様)



他社様との違い

オレンジ → 部分は、無限につながります。また無料です。(仲介会社様通信料負担)

ブルー → 部分は、3分/8円(税抜)です。

紫 → 部分は、3分/8円(税抜)です。FAX送信は相手方のFAX機器の性能にもよりますが、概ね、函面ですと3枚程度、一覧ですと5枚程度です。