
仲介会社からの「空いてますか」は、
担当AIが空室表と申込の記録に照らして
返事を下書きし、空室表も直す。社長は
申込の順番と内見の受け方を決めるだけ

AIエージェントの動き方の一例（見本：架空の賃貸管理会社）

株式会社SeKnAck

見本の会社・物件・仲介会社・数字は架空です。見本のため、返事は練習用の受信箱の中だけに置き、どこへも送っていません。

「空いてますか」の確認に、空室表と申込の記録を照らして 1通ずつ返していると、返事づくりに一日を取られる

賃貸管理の事務所で、仲介会社さんからの空室確認について起きること（見本の会社の例）

	1 確認のメールが毎日届く	2 空室表だけでは返せない	3 返事が遅いとお客様が離れる	
起きていること	■ 仲介会社さんから「空いていますか」のメールが、部屋ごとに届く 今回の見本 数 (10月17日) 受信トレイのメール 10通 うち空室確認(未返信) 8件	■ 申込は事務が先に申込の記録に書き、空室表を直すのが後になることがある ■ 空室表だけを見て返すと、申込が入った部屋を二重に案内してしまう	■ 仲介会社さんは、お客様を前にして聞いてくる ■ 返事が遅いと、お客様はほかの物件に決めてしまう（届いたその日のうちに返すのが決まり）	
	そのため	➢ 2つの表を照らしながら、1通ずつ返事を書くことになる	➢ 照らし忘れると、二重の案内でお詫びが要る	➢ 「空いてますか」の返事づくりに、一日を取られる

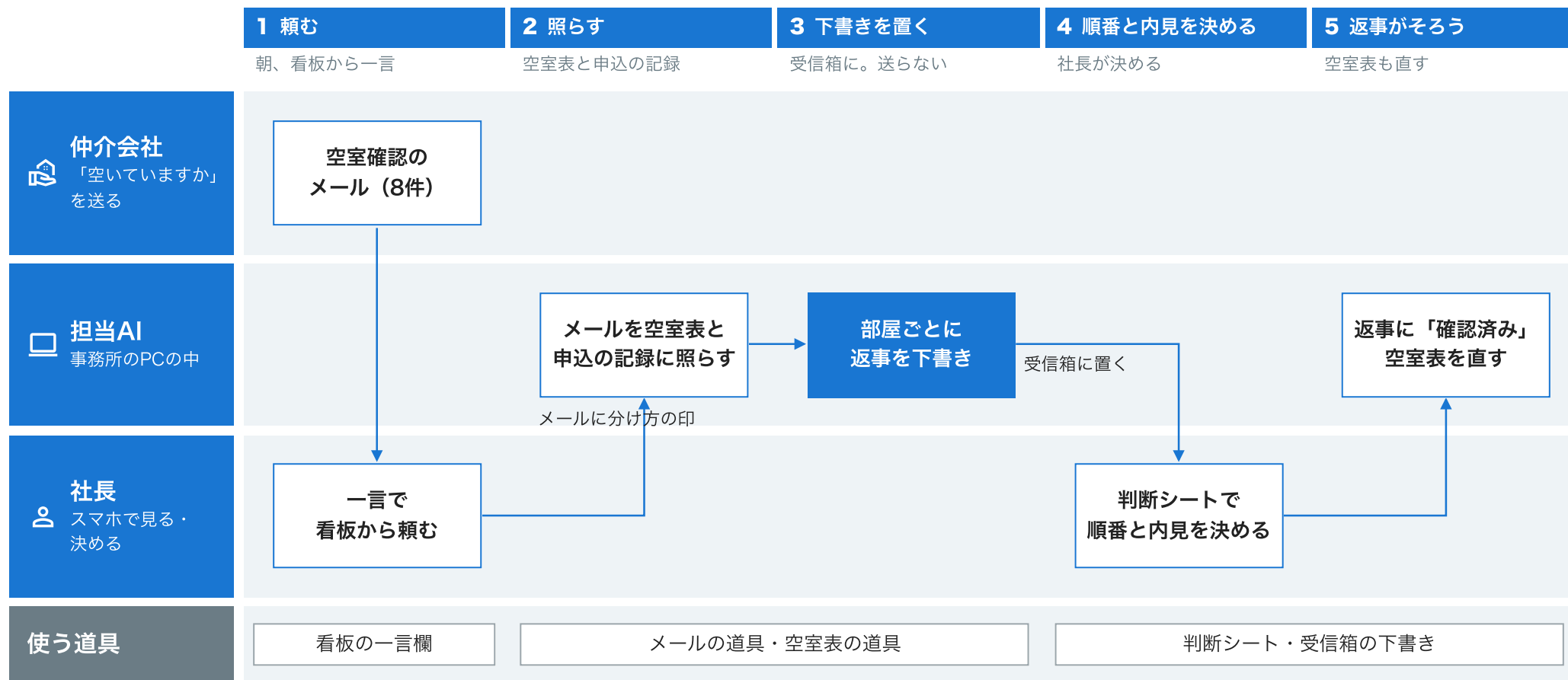
注：「その日のうちに返す」「申込の記録を先に書く」は見本の作業場の返し方の決まり、メールと部屋の数今回の受信トレイと空室表から

出所：見本の作業場（見本の会社・物件・仲介会社・数字は架空）

社長は朝に一言で頼み、申込の順番と内見の受け方を決めるだけで、 照らし合わせと下書きは担当AIが引き受ける

頼んでから、返事がそろうまで（見本：架空の賃貸管理会社）

— 実線：今回の流れ ■ 主役の仕事



この資料の言葉

担当AI

事務所のPCの中で、この仕事を受け持つAI

判断シート

AIが決めない所を、選び方と変わることを並べて社長に聞く1枚

申込の記録

受け付けた申込を、受付の日時の順に書いた表

注：番号は次のページから説明する順。返信を送るのは、社長が事務の方が、いつものメールの画面で下書きを確かめてからです

出所：見本の作業場の担当AIの手順と返し方の決まり（見本の会社は架空）

1 頼む

一言で頼むと、担当AIが受信トレイから返事の要る8件を拾い、部屋ごとに空室表と申込の記録を照らす

スマホの画面（左が頼む所、中が受信トレイ）と、頼んでから担当AIがすること（右）

1 一言で頼む（添付なし）

← 戻る

ファイルと一言

選んだスキル

空室確認への返事

届いた確認に返事を書く

お客様や件名（カードの題になります）

今日の空室の確認

カードの題：今日の空室の確認 空室確認への返事

ファイル

+ ファイルを選ぶ

写真・PDF・Word・Excel・PowerPoint・動画。1ファイル20MBまで、合計50MBまで（仮）。

メールの本文を貼る・一言

仲介会社さんから届いている空室の確認に、返事の下書きをお願いします。

メールは、スマホのメールの本文を長押しでコピーして貼ってください。

始める

「始める」を押すと、カードができて担当AIが作り始めます。

2 読んだ受信トレイ

三

メールを検索

桜

受信トレイ

送信済み

空室表

受信 10通

み

みどり台ハウジング 石井

10:20

コーポ花見台 101号室 空き確認

さくら住宅管理 ご担当者様 お世話になります。み…

さ

さくら中央不動産 森下

09:50

空室確認（グランさくら駅前 305）

さくら住宅管理 ご担当者様 たびたび失礼します。…

花

花見台不動産 菊池

09:15

コーポ花見台 205号室の内見

さくら住宅管理 ご担当者様 お世話になっておりま…

ひ

ひまわり住宅 本田

08:40

メゾン桜川 103号室について

さくら住宅管理 ご担当者様 いつもお世話になって…

あ

あおば不動産 さくら駅前店 青木

08:05

さくらハイツ 201 空室確認のお願い

さくら住宅管理 ご担当者様 お世話になっておりま…

コ

コーポ花見台 103号室 入居者の方

07:30

お湯が出ません

さくら住宅管理さま コーポ花見台103号室の者で…

つ

つばさエステート 松本

10/16

グランさくら駅前 402号室 申込の件

頼んでから担当AIがすること

今回の見本で分かったこと

■ 一言欄

➢ 「仲介会社さんから届いている空室の確認に、返事の下書きをお願いします。」と書いて始める

看板の「空室確認への返事」から。
添付なし

■ メールを読む

➢ 受信トレイを読み、まだ返していない空室確認だけを拾う

受信10通 → 8件（返信済み1通・入居者さんの連絡1通は外す）

■ 決まりを読む

➢ 返し方の決まり（部屋ごとの返し方・書かないこと）と、仲介会社の一覧を読む

仲介会社10社

■ 照らす

➢ 部屋ごとに、空室表の状態と、申込の記録の受付中の申込を照らす

空室表11室・申込の記録5件

朝、看板の「空室確認への返事」を選び、一言を書いて「始める」を押すだけです。メールと空室表は担当AIが道具で読みます

注：見本のため、返事は練習用の受信箱の中だけに置き、どこへも送っていません。メールの差出人のアドレスは架空の物です

出所：見本の作業場で、担当AIの「空室確認への返事」（2026年10月17日）を実際に動かした結果（見本の会社・物件・仲介会社・数字は架空）

担当AIは8件の部屋を同じ見方で照らして5つに分け、 部屋ごとに返し方を決める

確認のメール8件の部屋を、同じ見方で並べた結果（空室表は直す前の物）

表から読んだ事 気をつける所

	空室表の状態	申込の記録（受付中）	返し方	分け方
メゾン桜川 201 はるかぜ不動産	成約済み	0件	募集を終えた・似た空室を添える	成約済み
さくらハイツ 302 みなと賃貸センター	空室	1件	審査の確認中・2番手なら承る	申込あり
グランさくら駅前 402 つばさエステート	申込あり	2件	「確認中」と返し、順番は約束しない	申込の重なり
さくらハイツ 201 あおば不動産	空室	0件	「空いております」と内見の案内	空室
メゾン桜川 103 ひまわり住宅	空室	0件	「空いております」と内見の案内	空室
コーポ花見台 205 花見台不動産	退去予定	0件	入居できる日を書き、内見は確認中	退去予定
グランさくら駅前 305 さくら中央不動産	空室	0件	「空いております」と内見の案内	空室
コーポ花見台 101 みどり台ハウジング	空室	0件	「空いております」と内見の案内	空室

注：取り下げになった申込と、契約まで済んだ申込は、受付中に数えません。キーボックスの番号や、申込んだ方・ほかの仲介会社の名前は返事には書きません（返し方の決まり）

3 食い違いを拾う

空室表がまだ「空室」でも、申込の記録に受付中の申込があれば、「申込あり」と返して二重に案内しない

食い違いがあった1部屋の、照らした事と返し方（左）と、スマホの画面（右）

■ 照らして分かった事

さくらハイツ 302（みなと賃貸センターからの確認）

空室表	状態は「空室」のまま（まだ直していない）	空室
申込の記録	10月16日 18:40受付・保証会社の審査中	受付中 1件
返事	「審査の確認中です。2番手でのお申込みは承ります」	申込あり
空室表の直し	状態を「申込あり」に直し、メモに申込ありと書く	申込あり

拡大：直す前の空室表と、置いた返事の下書き

さくらハイツ 302	1LDK・72,000円	空室
状態	空室	
入居できる日	すぐ	
内見	キーボックス	
最後の問い合わせ	—	
メモ	南向き・角部屋	

空室表は「空室」のまま

✉ 返信の下書き（まだ送っていません） 10/17

宛先: みなと賃貸センター さくら店 上野 <ueno@minato-chintai.example>

みなと賃貸センター さくら店 上野様

いつもお世話になっております。さくら住宅管理です。

さくらハイツ 302号室は、ただいまお申込みが入っており、審査の確認中です。
2番手でのお申込みは承ります。結果が分かりしだいご連絡します。

10月18日（日）の内見のご希望も含めて、2番手でお考えでしたら、ご連絡ください。

返事は「審査の確認中」（まだ送っていない）

注：食い違った時は申込の記録の方を正として扱い、そのことを判断シートの事実の節とゴールの本文に書きます（担当AIの手順）

出所：見本の作業場で、担当AIの「空室確認への返事」（2026年10月17日）を実際に動かした結果（見本のため・物件・仲介会社・数字は架空）

4 1枚で決める

申込が重なった部屋の順番と居住中の部屋の内見は、
選び方と変わることを並べた1枚で、社長が選ぶだけで済む

判断シートの問い1（左）と、2つの問いで社長が選んだ案の中身（右。シートの選択肢・選ぶと変わること・理由から）

1 判断シートの問い1

Q1 グランさくら駅前 402（申込が2件重なった部屋）を、どちらから進めるか

申込の記録：1件目 10月16日 11:20受付・書類まだ（10月18日に届く予定）／2件目 10月16日 16:40受付・書類そろい（今日メールをくれた、つばさエステートさん。1番手を希望）。1件目の仲介会社は、つばさエステートさんへの返事には書きません。

☒ **A 先着順（受付の早い1件目を1番手、つばさエステートさんを2番手）** おすすめ

選ぶと変わること：つばさエステートさんへは「先にお申込みがあり、2番手で承ります。結果が分かりしだいご連絡します」と返します。空室表のメモに「1番手 10/16 11:20受付・2番手 10/16 16:40受付」と書きます。

☐ **B 書類がそろった順（つばさエステートさんを1番手）**

選ぶと変わること：つばさエステートさんへは「1番手で審査に進めます」と返し

	Q1 おすすめ・社長が選んだ 申込が重なった402の順番	Q2 おすすめ・社長が選んだ 居住中の205の内見
選んだ案	■ A 先着順（受付の早い1件目を1番手、つばさエステートさんを2番手）	■ A 退去の後（11月16日）から内見を受け、それまでは間取りの図と前の写真を送る
選ぶと変わる こと	■ つばさエステートさんへは「先にお申込みがあり、2番手で承ります」と返す。空室表のメモに受付の順を書く	■ 入居者さんへの連絡は要らない。空室表の「内見」に「11月16日から」と書く
理由	■ 受付の日時は申込の記録にはっきり残り、どの仲介会社さんにも同じ説明ができる（おすすめの理由）	■ お客様の入居は11月下旬なので、11月16日以降の内見でも間に合う（おすすめの理由）
次にすること	➤ つばさエステートさんへの下書きを直す	➤ 花見台不動産さんへの下書きを直す

注：社長の答えは Q1 A・Q2 A です。どの問いにも、ほかの案と、下の窓に書く別案があります。決めるまでの間、担当AIは「確認中」の下書きにし、順番や内見の日を約束しません

5 返事がそろう

社長が答えると、返事8通に「確認済み」の印が付き、空室表も8室直って、社長は読んで送るだけになる

社長のスマホの画面（答えてから、返事がそろうまで。順に1～3）

1 判断シートで答える

Q2 コーポ花見台 205（11月15日退去の居住中の部屋）の内見をどう受けるか

花見台不動産さんのお客様は11月下旬に入居したいご家族で、今週末に中を見たいそうです。入居できる日は11月16日です。

● **A 退去の後（11月16日）** **おすすめ**
から内見を受け、それまでは間取りの図と前の写真をお送りする

選ぶと変わること：「居住中のため、内見は11月16日以降になります。それまでは間取りの図と前の写真をお送りします」と返します。入居者さんへの連絡は要りません。空室表の「内見」に「11月16日から（それまでは図と写真）」と書きま

シートで選び、回答文「Q1 A / Q2 A」をカードの会話欄に貼って送る

2 直した返事の下書き

書類は、身分証・収入の証明まですべてそろっています。
このまま1番手で進めていただけますでしょうか。

つばさエステート
松本

✉ 返信の下書き（まだ送っていません） 10/17

宛先: つばさエステート 松本 <matsumoto@tsubasa-estate.example>

つばさエステート 松本様

いつもお世話になっております。さくら住宅管理です。

グランさくら駅前 402号室の申込書をお送りいただき、ありがとうございます。

あいにく、こちらのお部屋には先にお申込みが入っており、受付の順番により、2番手で承ります。

1番手の方の結果が分かりしだい、ご連絡します。

つばさエステートさんへは「2番手で承ります」。8通すべてに「確認済み」の印が付く（まだ送っていない）

3 新しくなった空室表

受信トレイ 送信済み **空室表**

空室表 11室 **今日直した 8室**

さくらハイツ 102 1K・52,000円 **空室**

状態 空室
入居できる日 すぐ
内見 キーボックス
最後の問い合わせ 10月15日 さくら中央不動産
メモ —

さくらハイツ 201 1K・53,000円 **空室**

状態 空室
入居できる日 すぐ
内見 キーボックス
最後の問い合わせ **10月17日 あおば不動産**
10月12日 駅前すまい館
メモ 10月12日の申込は取り下げ

さくらハイツ 302 1LDK・72,000円 **申込あり**

状態 **申込あり**
空室

「今日直した8室」。さくらハイツ302は「申込あり」に、問い合わせのあった部屋には最後の問い合わせを入れる

注：時間の目安：手作業で約60分の空室の確認と返事づくりが、確認の約5分になります（見本の条件での試算。担当AIの作業は約5分（見本の撮影で実測）、手作業は確認メール8件の照らし合わせと返事づくり1件6分+空室表の直し約10分で計算）。返信を送るのは社長が事務の方で、担当AIは仲介会社さんに何も送りません。直す前の空室表は「前の版」として残します

出所：見本の作業場で撮影したスマホの画面（見本の会社・物件・仲介会社・数字は架空）

賃貸管理は一例で、貸し会議室やトランクルーム、駐車場の管理など、 空き枠の問い合わせに返す仕事に合わせて作り直せる

今回の見本で使った物と、御社に合わせて置き換えられる物

□ 今回の例 ■ 置き換えられる物

	今回の例（見本）		置き換えられる物（例）
業種	賃貸管理	→	貸し会議室・トランクルーム・駐車場の管理
問い合わせ	仲介会社からの空室確認	→	在庫・空き枠の問い合わせ
照らす表	空室表・申込の記録	→	空き枠の表・予約や申込の記録

ここでお見せしたのは一例です。「ここをこう変えたい」をお聞かせください。

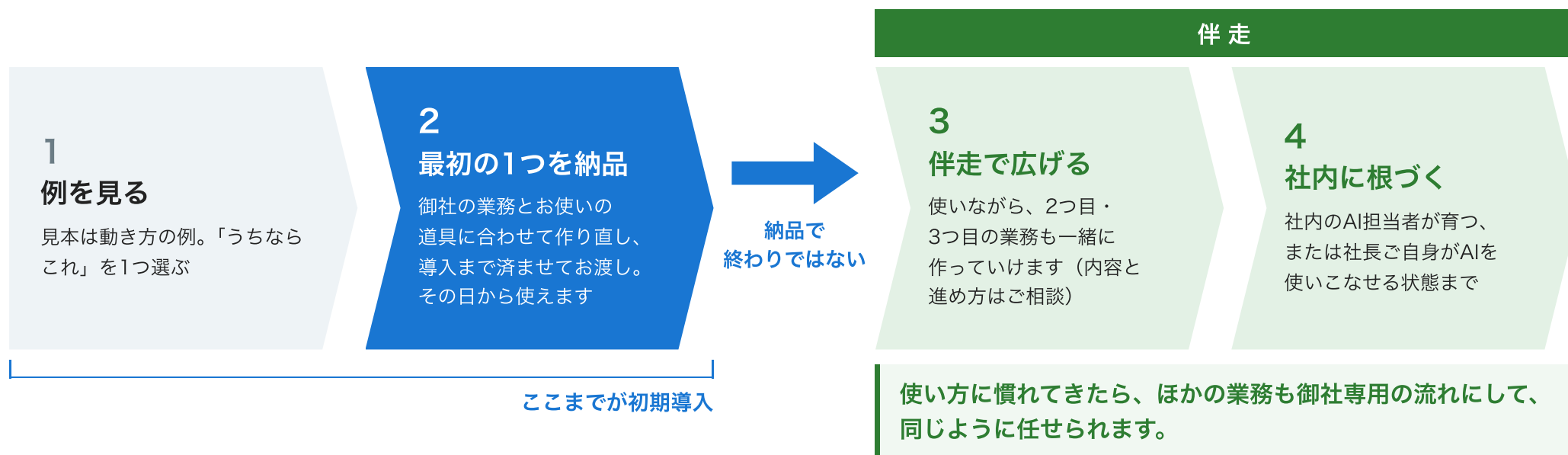
注：右の列は置き換えの例です。届いた問い合わせを手元の表と記録に照らし、返事の下書きをそろえる仕事なら、同じ形が使えます。実際にどれを使うかは、お話を伺ってから決めます

導入とその先

最初の1つを使える状態で納品し、その先は伴走で一緒に広げていく

最初の1つの納品から社内に根づくまでの4段と、お問い合わせ先

納品までと、その先の伴走



お問い合わせ先

資料のご請求・お問い合わせ

ai-setup@seknack.com

株式会社SeKnAck

注：伴走の内容と進め方は、ご相談のうえ決めます。

出所：株式会社SeKnAck（このページまでの画面と数字は見本の作業場の物。見本の会社・物件・仲介会社・数字は架空）