

ホテル・民泊の AI完全運営管理。

運営はAIで動かし、人はおもてなしへ。

固定 ¥29,800 + 売上の5% (税別) で、24時間・全言語・止まらない運営に。

運営はAIで動かし、 人は、おもてなしへ。

ホテル・民泊の運営は、膨大な「対応・価格・予約」の判断の連続です。だからこそAIと相性がよく、作業を巻き取り、続けるほど精度が上がる。空いた力は、お客様への心配りへ。仕組みの強さと人のもてなし、その両方で選ばれます。

AI+人

役割を分ける

作業はAIで巻き取り、もてなしは人へ。24時間止まらない運営に。

¥29,800^{+5%}

透明な固定料金

相場15~20%に対し固定+成果5%。伸びるほど割安に。

→ ∞

自己成長するAI

使うほど学習し、運用の精度と顧客満足が上がり続ける。

代表は宿泊運営管理に10年以上、累計1,000部屋以上。現在の管理規模450部屋。AIの出力は、現場を知る人間が監督します。

AIと民泊運営は、相性がいい。

01

全言語対応

ゲストが書いた言語そのままAIが即時応答。
「3言語対応」ではなく、ほぼ全ての言語に。
海外ゲストの深夜の連絡も、人を起こさず完結
します。

02

自己成長する

対応・価格・予約の結果をAIが学習し、運用の
型を更新し続ける。止まったシステムと違い、
任せるほど精度と満足度が上がります。

03

24時間、止まらない

深夜の問い合わせも、毎朝の価格最適化も、在
庫の同期も、人ではなくAIが休まず回し続けま
す。

04

品質が標準化される

対応のばらつきが消え、人件費を抑えながら運
営品質はむしろ上がる。属人化しない運営で
す。

AIは人を置き換えるためではなく、人が「判断」と「おもてなし」だけに集中するために使います。

守る運営から、攻める運営へ。

一般的な運営管理はトラブルを抑える「守り」で終わります。Es-senseは同じ業務を、AIと独自の販路で「攻め」に変えます。

守る運営 / 一般的な管理	攻める運営 / Es-sense
人が深夜のトラブルに追われる	AIが24時間・全言語で一次対応まで完結
連携OTAだけで稼働が頭打ち	独自の送客ルートで予約枠を取りに行く
価格は感覚と経験で決める	市場を読み、毎日AIが自動で最適化
ダブルブッキングを人が目視確認	AIが在庫を常時監視し、自動で防ぐ
空室はただ待つしかない	需要を運営側から流し込み、埋めに行く

作業はAIへ、もてなしは人へ。

予約・価格・ゲスト対応・清掃・電話・レポート。定型の作業はAIが24時間回し、人はお客様への心配りに集中します。

A1 予約・OTA 一元管理 AirHost	主要OTAの予約・在庫・料金を1か所で統合。ダブルブッキングをなくし販路を最大化。
A2 動的料金 Dynamic Pricing	市場の需給を毎日読み、AIが宿泊単価を自動最適化。繁忙期も閑散期も取りこぼさない。
A3 全言語ゲスト 対応 AI Messaging	問い合わせにAIが即時応答。ゲストが書いた言語そのまま、24時間止まらない。
A4 清掃の自動手 配 LINE × AirHost	チェックアウトを検知し清掃をLINEで自動発注。担当はそのまま予定を確認。
A5 電話対応（多 言語） 日英中韓・人/AI 通話を開発中	電話は現在、日本語・英語・中国語・韓国語に人が対応。リアルタイムAI通話は自社で開発中。
A6 オーナーダッ シュボード Owner Dashboard	稼働率・売上・入金・手取りを一画面で。確認のために動く必要はありません。

使うほど、賢くなる運営。

Es-senseのAIは、止まったままのシステムではありません。現場の結果を学習し、運用の仕組みごと磨き続けます。だから顧客満足は時間とともに積み上がります。

01

記録する

すべての対応・価格・予約の結果を運営データとして蓄積。

02

学習する

何が稼働と満足につながったかをAIが学び、運用の型を更新。

03

進化する

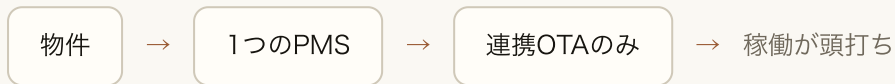
翌日の運営はさらに高精度。任せるほど宿の体験が良くなる。

運用設計（人とAIのハーネス）そのものを継続的に改善。一度作って終わりではなく、レベルの上がり続けるオペレーションを提供します。

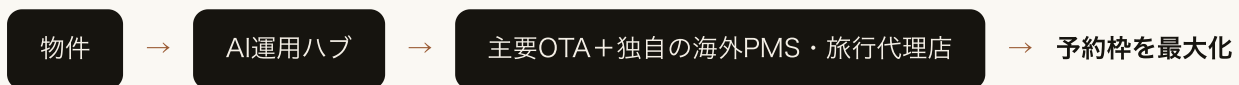
予約は、取りにいくもの。

通常の運営は1つのPMSと連携OTAで集客が止まります。Es-senseは独自の送客ルート
を併走させ、ダブルブッキングをAIが常時防ぎながら予約枠を最大化します。

通常の管理



Es-sense



対応OTA

Airbnb / Booking.com / Expedia / Agoda / Vrbo / 楽天トラベル / じゃらん / 一休.com /
Yahoo!トラベル (順次拡大。記載は各社の商標です)

ホテルも民泊も、料金は明朗に。

ホテル・旅館：売上12% + 室数別の基本料 + 成果連動

民泊・簡易宿所：¥29,800 + 売上5%

完全代行の相場はホテルで売上20~30%、民泊で15~20%。AIで運営する分、相場より抑えた料金です。ホテルは室数・運営内容に応じて無料相談でお見積り。他社からの乗り換えは初期費用0円・最低契約1年。すべて税別（事業者向け）。

月額に含む

- 予約・在庫・OTAの一元管理
- AI動的料金の運用
- ゲストへの遠隔一次対応（AI+人）
- 清掃の手配・調整
- 売上レポート・ダッシュボード
- Es-sense Insight（収益分析）を無料利用

実費でいただくもの

- 清掃費（清掃会社への実費）
- 現地駆けつけ・設備対応の実費
- OTAプラットフォーム手数料
- 動的料金ツール等の利用料

手配手数料は0円。写真と報告書を添えて実費のみ請求します。

項目	一般的な運営管理	Es-sense
料金体系	完全代行 売上20~30%	ホテル 売上12%+基本料/民泊 29,800円+5%
料金の公開	非公開が多い	公開
価格設定	担当者の判断	AIが市場データで毎日最適化
対応時間	日中・人力中心	24時間・AI+人

導入は5ステップ。すべてオンライン。

- | | | |
|----|-------|-------------------------------------|
| 01 | 無料相談 | 物件の状況をお聞きします。整理できていない段階でも大丈夫です。 |
| 02 | ヒアリング | 物件・許可・現在の運営状況を確認します。 |
| 03 | 初期分析 | Es-sense Insightで期待稼働率と収益の見立てをレポート。 |
| 04 | 運用設定 | AirHostを接続し、AIの動的料金で運用を立ち上げ。 |
| 05 | 運用開始 | 毎月のレポートと継続的な最適化で、物件が自走します。 |

見極めてから、運営する。

運営を始める前に「その物件は本当に儲かるか」を数字で見極める Es-sense Insight。運営管理をご契約のオーナー様は無料でご利用いただけます（通常 月1,280～5,480円）。判断から運用までを、一つの線でつなぎます。

AIは、おもてなしのために。

私たちが運営にAIを取り入れるのは、効率や無人化のためではありません。予約・価格・連絡といった作業をAIに任せ、**人がおもてなしに集中できる**ようにするためです。

人へ

時間を返す

作業から解放された時間と労力を、お客様への心配りに充てる。

+α

特別な体験

心地よく過ごせる工夫と、心に寄り添うプラスアルファの体験を。

→ 人

つながりへ

AI化の先にあるのは無人化ではなく、人と人とのつながりの深化。

運営のすべてをAIが行うわけではありません。今も人が担う部分があり（たとえば電話は日英中韓の人対応）、AIと人がそれぞれ得意を担います。最終的にAIは、人と人を、より深く結びつけるためにあると考えています。

数字と法律を根拠に、「任せられる」を。

代表は宿泊運営管理に10年以上携わり、累計1,000部屋以上を現場で。その実務とデータ分析を組み合わせ、フルAI運用の完全運営管理としてEs-senseを立ち上げました。AIの出力は、現場を知る人間が監督します。

10年+

運営管理歴

1,000+

累計の携わり（部屋）

450

現在の管理規模（部屋）

- 旅館業許可物件・ホテルに限定（住宅宿泊事業法・無許可は対象外）
- 費用は固定と実費を最初から完全に公開。あとから出てくる手数料はなし
- 全国対応。沖縄・東京・大阪・京都・福岡・札幌などは即対応

無料相談・お申し込み es-sense.jp / 運営：株式会社ReFlow（ブランド Es-sense）