

# 僕らは、 世界を変えられる

私たちは常に最先端に立ち、  
時には自ら気づいた事績すら破壊して  
不動産ビジネスの新しい在り方をつくる。  
これが私たちの存在意義だ。

## 会社概要

# トグルホールディングス株式会社

設立年月 2020年6月

代表者 代表取締役 伊藤 嘉盛

本社所在地 東京都港区六本木1丁目6-1 泉ガーデンタワー36階

グループ会社 つくる地所株式会社  
つくるAI株式会社 (2024年設立)

資本金 1億円

従業員数 130人(役員・パート/アルバイト除く)

財務情報 売上高 9,914百万円  
営業利益 548百万円



## PURPOSE

### わたしたちのパーパス

# つくる・かえる・かわる

新しい何かをつくる。

そこに宿る喜びを、わたしたちは愛しています。

新しい何かによって、古い産業を、硬直化した社会を、  
そして、人々の生活をかえられる。

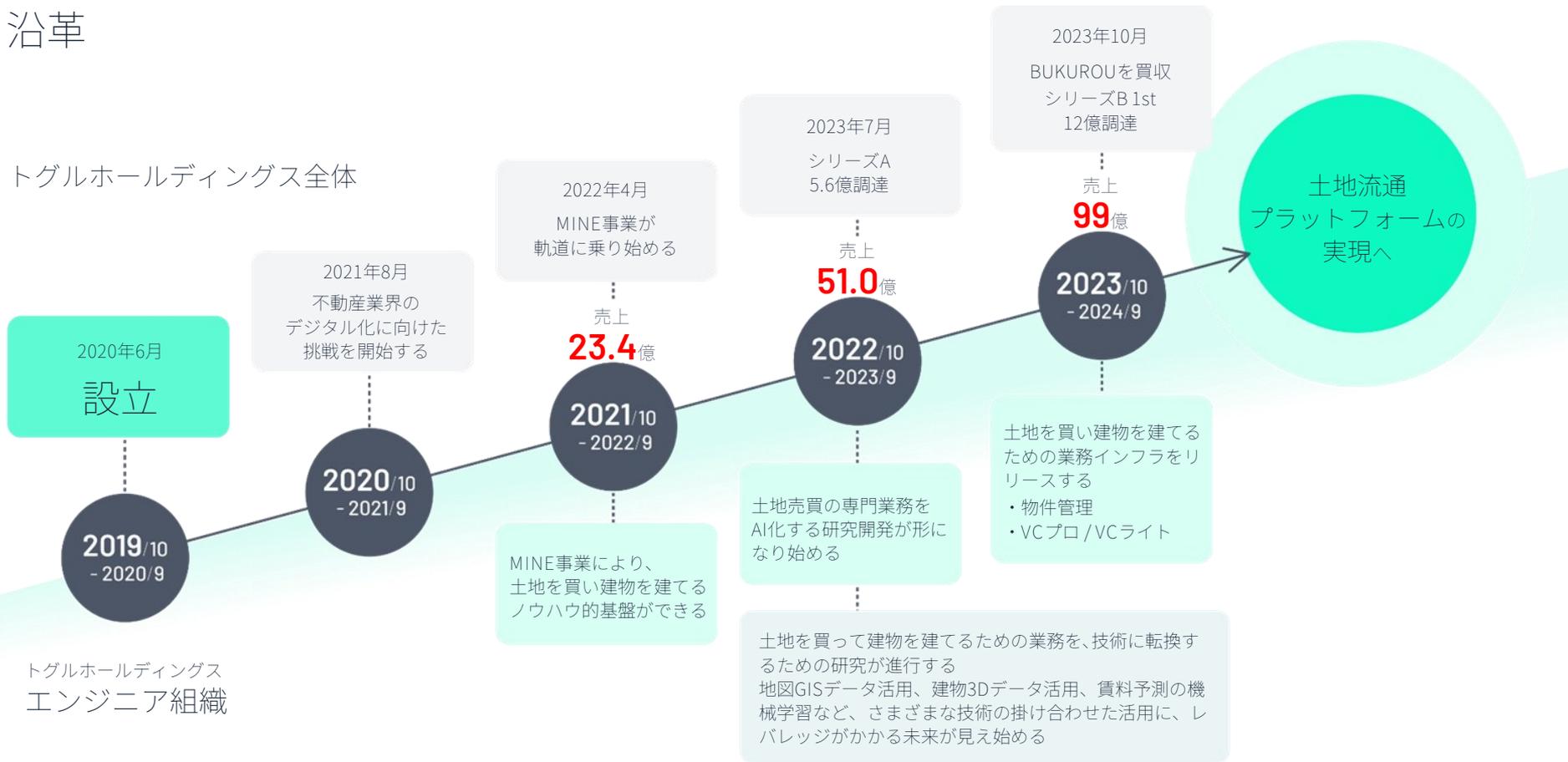
その可能性を、わたしたちは信じています。

この愛と可能性を体現する中で、わたしたち自身もかわっていく。  
そしてまた、つくって、かえて、かわっていく。

わたしたちは、この挑戦を不断に続けていきます。

# 沿革

## トグルホールディングス全体



**不動産・建築・金融を統合する  
新しいデジタル産業インフラをつくる**

# 不動産業界変革の担い手として、市場からも評価

## 資金調達

トグルホールディングス、総額38.3億円のシリーズB資金調達を完了

AI技術を駆使し、不動産業界の変革に挑戦

トグルホールディングス株式会社

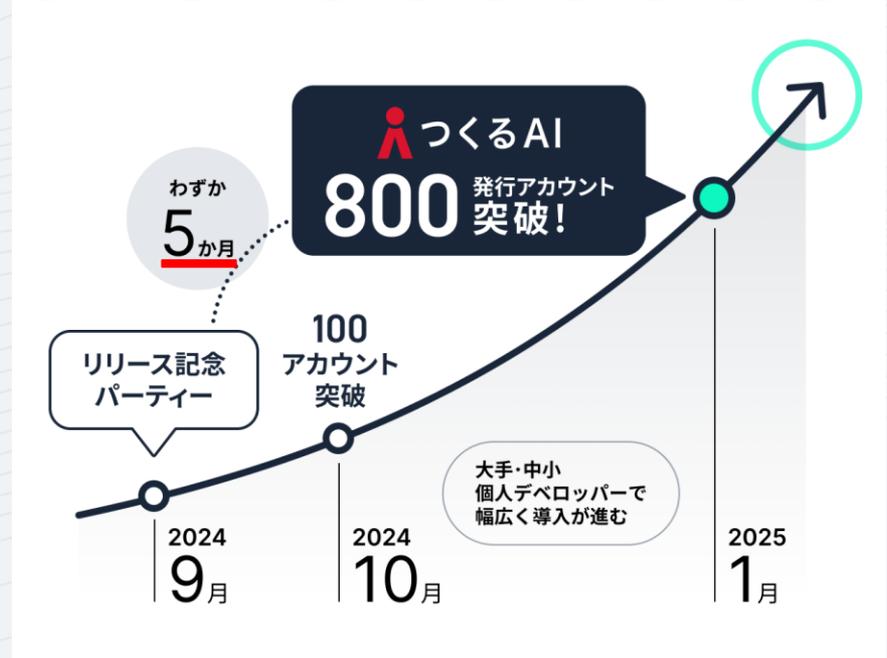
2025年1月29日 10時00分

46 | X | f | | 4 |



日本郵政キャピタル ALL STAR SAAS FUND BRICKS FUND TOKYO REAZON CAPITAL 武蔵野銀行 北國銀行

## プロダクト



# 不動産業界変革の担い手として、技術力も評価

2024/10

## スタートアップピッチ

165社参加の不動産テックイベント優勝



高度理系人材

2025/2

## 国交省主催コンテスト

国交省主催の3D都市モデルの年間アワード  
全会一致で優勝

提出作品 街の"未来"を描く地図



2025/3

## デジタル庁ハッカソン

法令×デジタルハッカソン  
平大臣もトグルの製品を評価



# 広告も掲載中！（新宿や東京駅など）



**不動産・建築・金融を統合する  
新しいデジタル産業インフラをつくる**

**= 不動産開発をデジタル・AIドリブンにする  
革新的DXに挑んでいます**

# 不動産開発に、革新的な業務インフラを

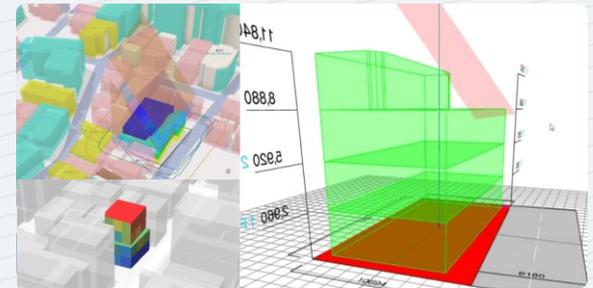
## 1. 開発余地のある土地探索



## 2. 土地・道路測量



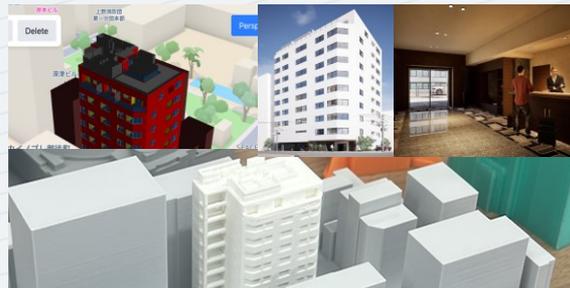
## 3. 建物企画



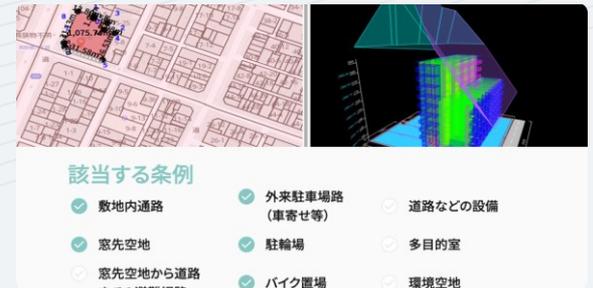
## 4. 土地代計算・相場分析



## 5. BIM×デジタルツイン



## 6. 詳細設計・建築確認



# 不動産開発に、革新的な業務インフラを

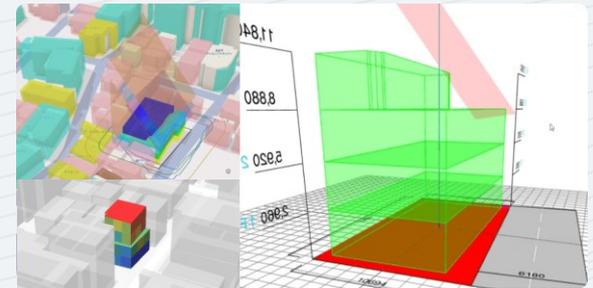
## 1. 開発余地のある土地探索



## 2. 土地・道路測量



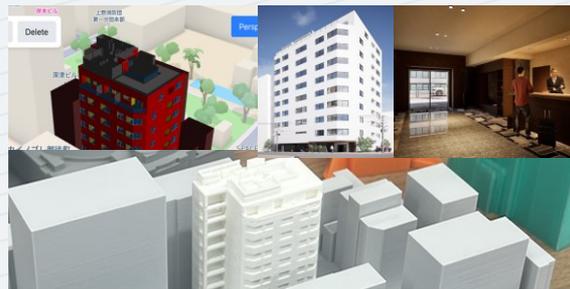
## 3. 建物企画



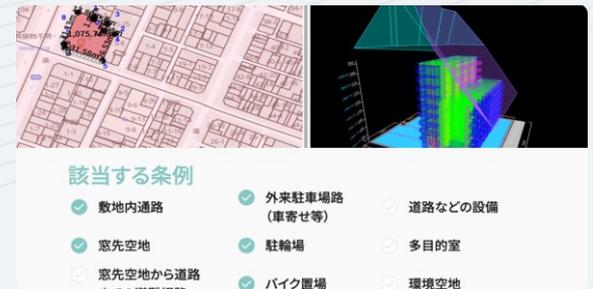
## 4. 土地代計算・相場分析



## 5. BIM×デジタルツイン



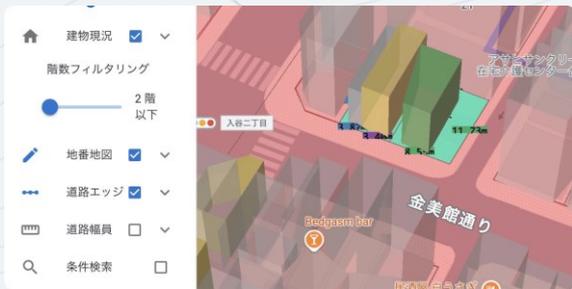
## 6. 詳細設計・建築確認





# 不動産開発に、革新的な業務インフラを

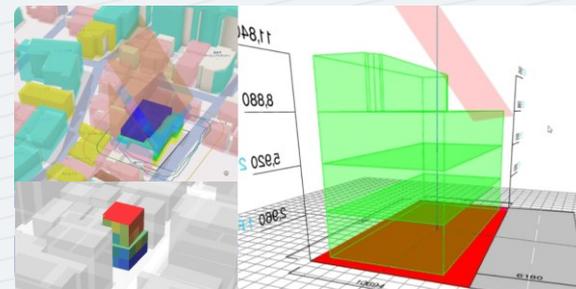
## 1. 開発余地のある土地探索



## 2. 土地・道路測量



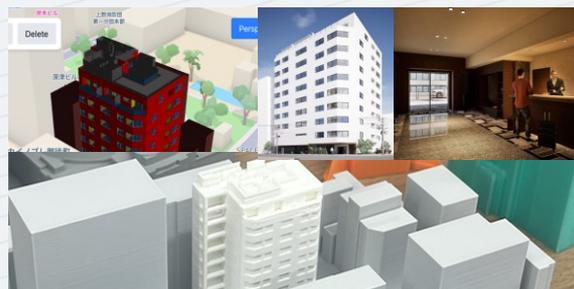
## 3. 建物企画



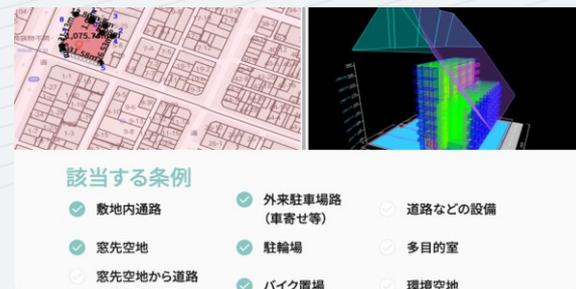
## 4. 土地代計算・相場分析



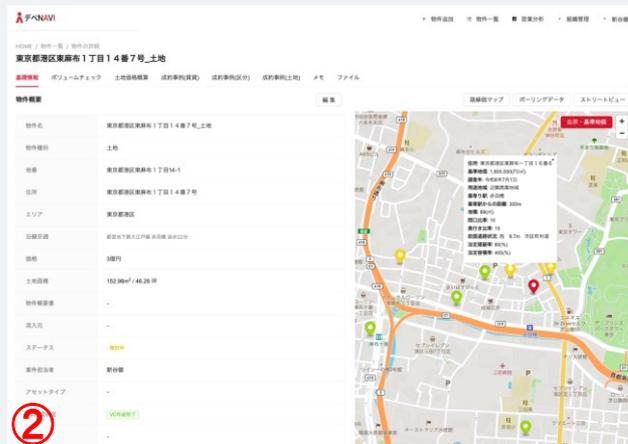
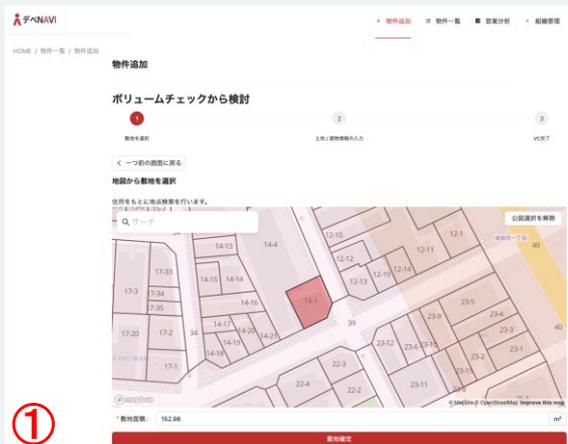
## 5. BIM×デジタルツイン



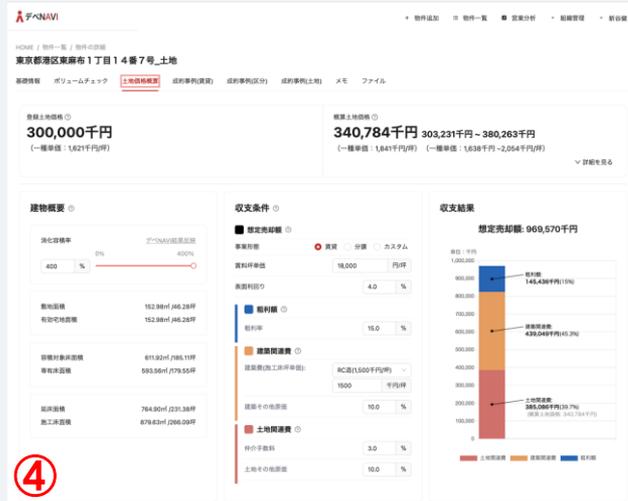
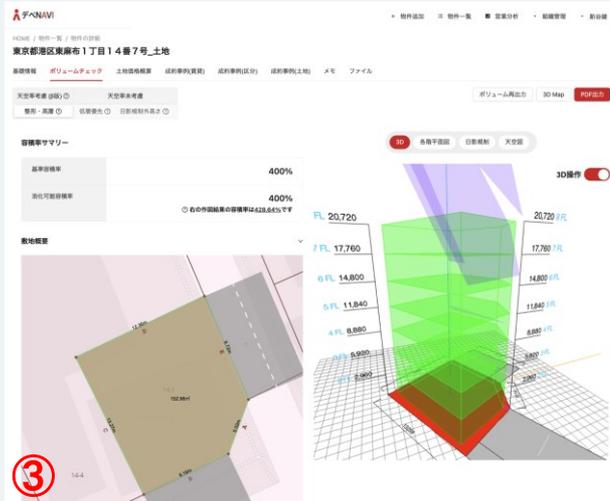
## 6. 詳細設計・建築確認



# 土地代計算・相場分析 (デベNAVIの代表ユースケース)



- ① 1番を選択
- ② 周辺の公示地価を確認
- ③ 自動ボリュームチェック
- ④ 相場データをもとに開発想定での土地代算出

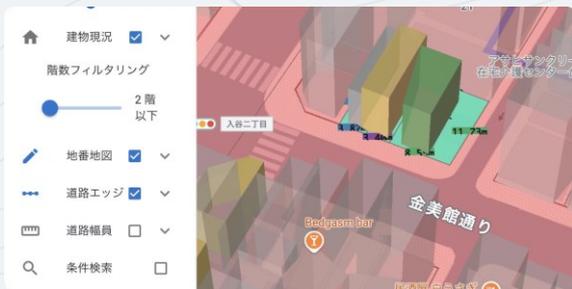


公示地価と比較し、  
適正価格を即時判断



# 不動産開発に、革新的な業務インフラを

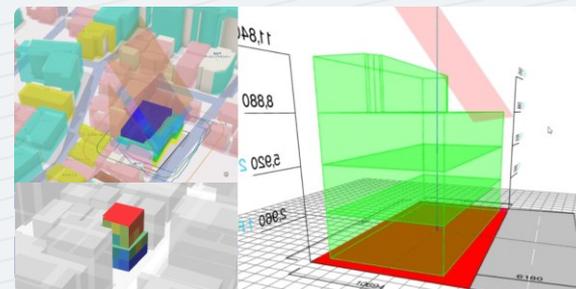
## 1. 開発余地のある土地探索



## 2. 土地・道路測量



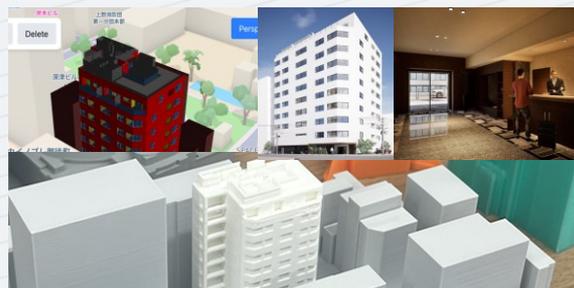
## 3. 建物企画



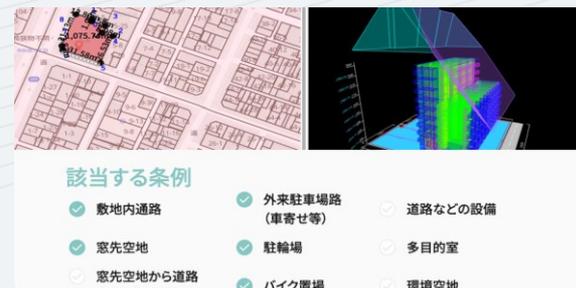
## 4. 土地代計算・相場分析



## 5. BIM×デジタルツイン



## 6. 詳細設計・建築確認



# 図面のBIM化技術×デジタルツインで、さまざまな自動計算が可能



BIM化



景観確認



建物材料原価



パース (3DCG)



工事期間  
(道路幅データ×重機の通路)



3Dジオラマ印刷

# 不動産開発に、革新的な業務インフラを

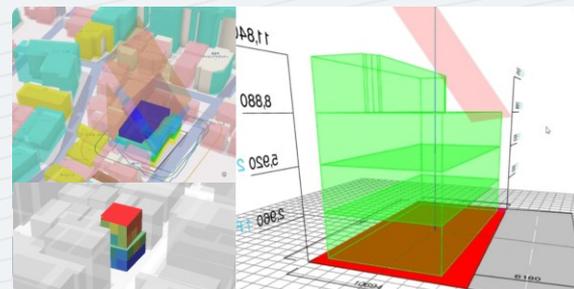
## 1. 開発余地のある土地探索



## 2. 土地・道路測量



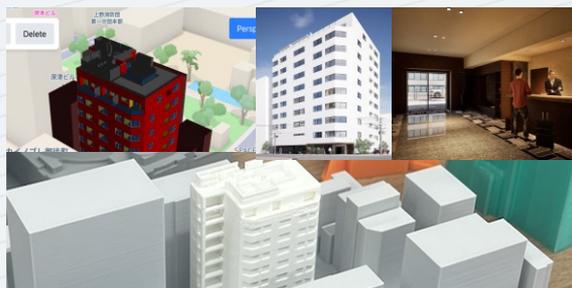
## 3. 建物企画



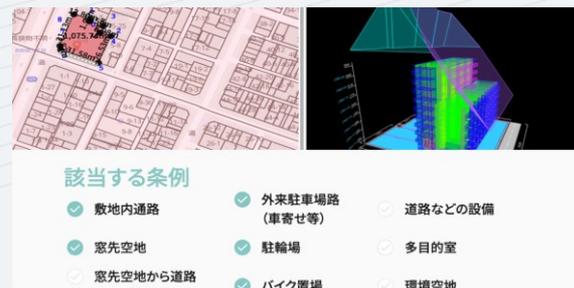
## 4. 土地代計算・相場分析



## 5. BIM×デジタルツイン



## 6. 詳細設計・建築確認



敷地

建物

敷地エリアを作成

道路

点の移動・追加

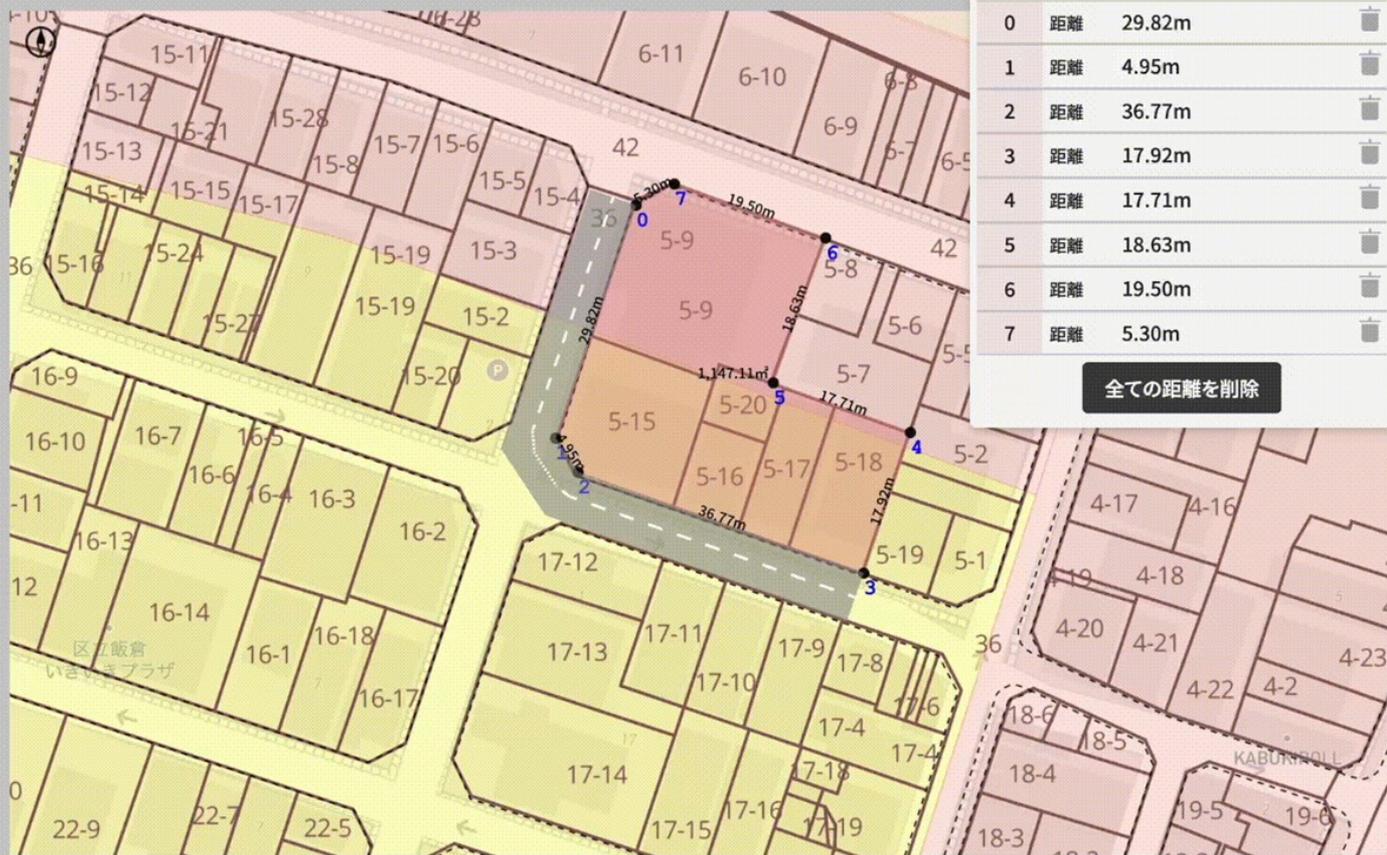
用途界分割/統合

真北方向

図面回転

図面非表示

用紙表示・位置調整



入力した敷地の点の位置を移動することができます。移動したい点をクリックしたまま、マウスをドラッグすると点の位置が変更されます。

# 不動産開発に、革新的な業務インフラを

## 1. 開発余地のある土地探索

## 2. 土地・道路測量

## 3. 建物企画

土地・建物データを構造化

前例なし→「まちづくり余地」の見える化

測量が既に完了し、AIで瞬時に建築計画

2週間→1分

## 4. 土地代計算・相

BIM×デジタルツイン

→まちの土地・建物をさらに高度にデジタル化

詳細設計・建築確認

→まちづくり・まちの営みをデジタルドリブンにする  
産業インフラを構築

# 不動産開発に、革新的な業務インフラを

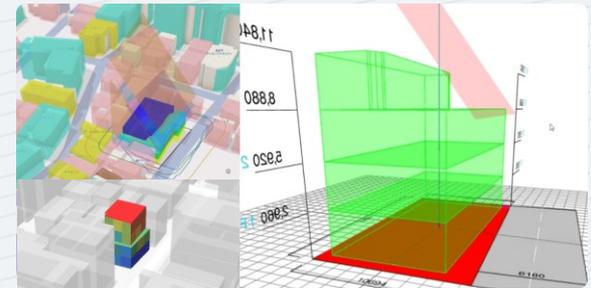
## 1. 開発余地のある土地探索



## 2. 土地・道路測量



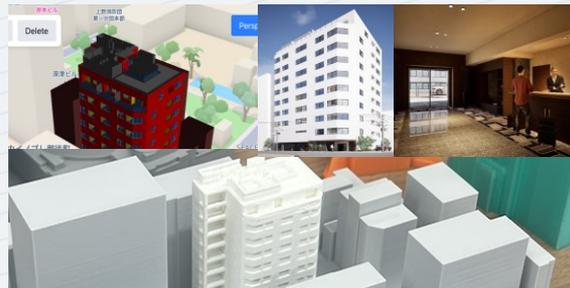
## 3. 建物企画



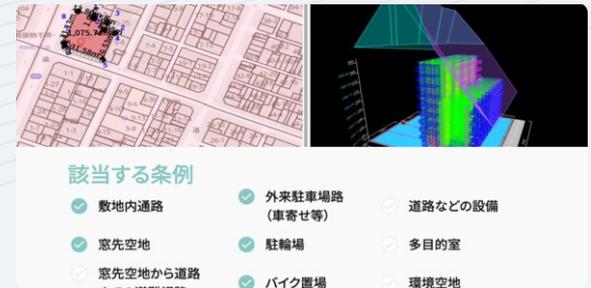
## 4. 土地代計算・相場分析



## 5. BIM×デジタルツイン



## 6. 詳細設計・建築確認



# 不動産開発に、革新的な業務インフラを

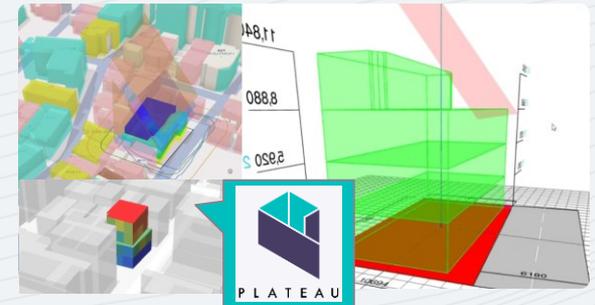
## 1. 開発余地のある土地探索



## 2. 土地・道路測量



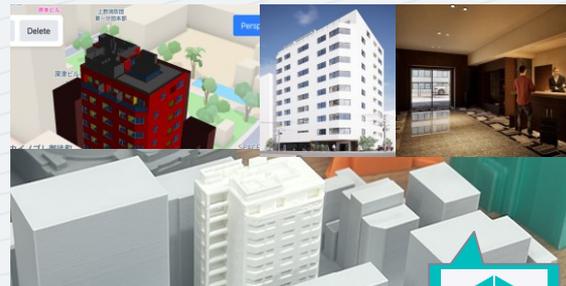
## 3. 建物企画



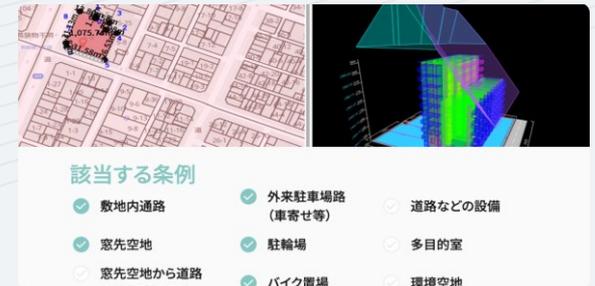
## 4. 土地代計算・相場分析



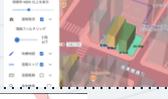
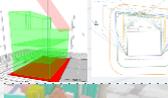
## 5. BIM×デジタルツイン



## 6. 詳細設計・建築確認



# トグルのコア技術 = 多様なオープンデータ × GIS解析技術 × 建物生成AI

データ・技術		活用データ	トグル技術
地番		法務局	◎
道路幅		PLATEAU (道路) 国土地理院	○
現況容積率		地番 (トグル) PLATEAU (foot print)	○
都市計画情報		国交省・市区町村 国土地理院 等	◎
土地探索		PLATEAU (高さ・階数)	◎
建物生成AI		建築基準法 (条文)	◎◎
デジタルツイン		建物生成AI (トグル) PLATEAU (3D / LOD1)	○

# “事前計算”による商流の転換 = 新しいデジタルインフラ

従来（紙・足・手動）

toggle

売り意向のある土地探し

- ・ ひたすらな営業活動や関係構築

用地測量

- ・ 資料調査、形状、面積、周辺道路の幅員など
- ・ 建物調査
- ・ 構造、設備、老朽化具合など
- ・ 法的調査

建物の設計や配置の企画

- ・ 建ぺい率・容積率など法規制への対応
- ・ 部屋や間取りのレイアウト最適化
- ・ 建築コストの見積もり

賃料推定・需要分析に基づく  
投資シミュレーション

探索

調査

企画

分析

決済

調査

企画

分析

探索

決済

データやアルゴリズムで、  
すべての土地の活用価値を事前計算

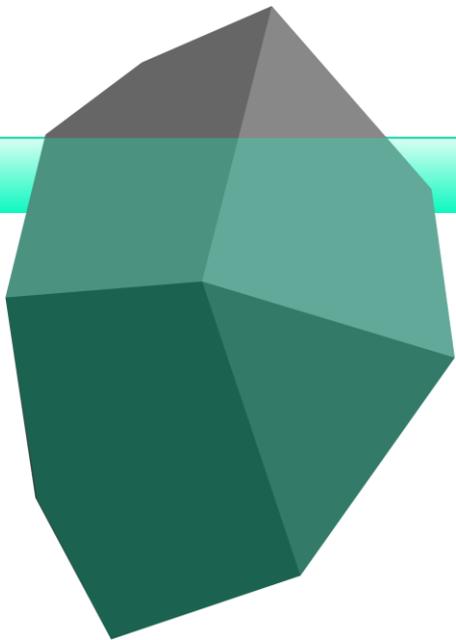


自分の土地の適正価格を自動で見える化

→ 売る人が、売り時をコントロールできる世の中に

売り意志 — 買い意志の即時的なつながり

# 全国の土地の価値を事前計算で見える化する



顕在化した土地情報

**1%、約3万**件/年※1

潜在的な土地情報

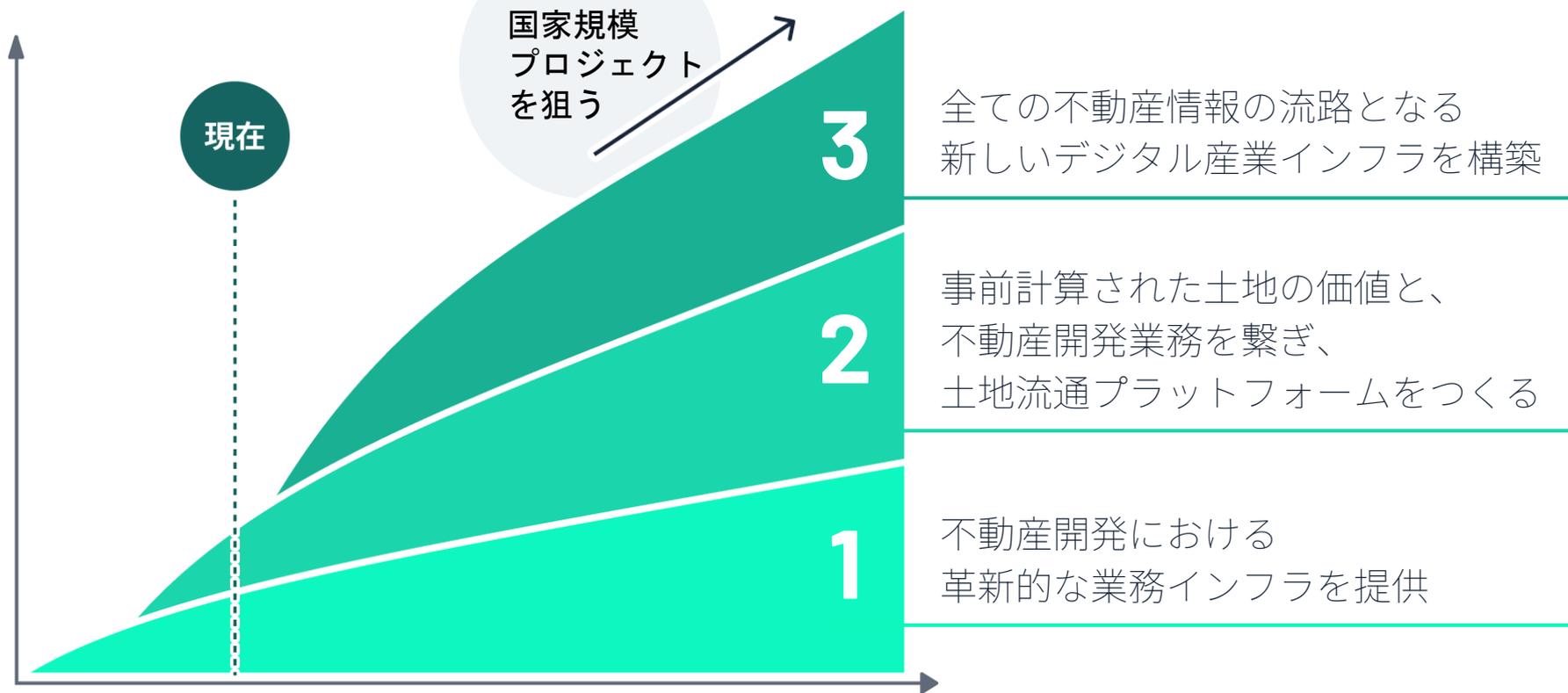
**99%、約230万**件/年※2

※1 2020年にREINSに新規登録された東京都の土地情報

※2 東京都の民間の土地所有者数

# トグルが見据える、デジタルインフラ構築への軌跡

わたしたちの取り組み



# すべての土地・建物情報は、デジタルツインに統合されていく



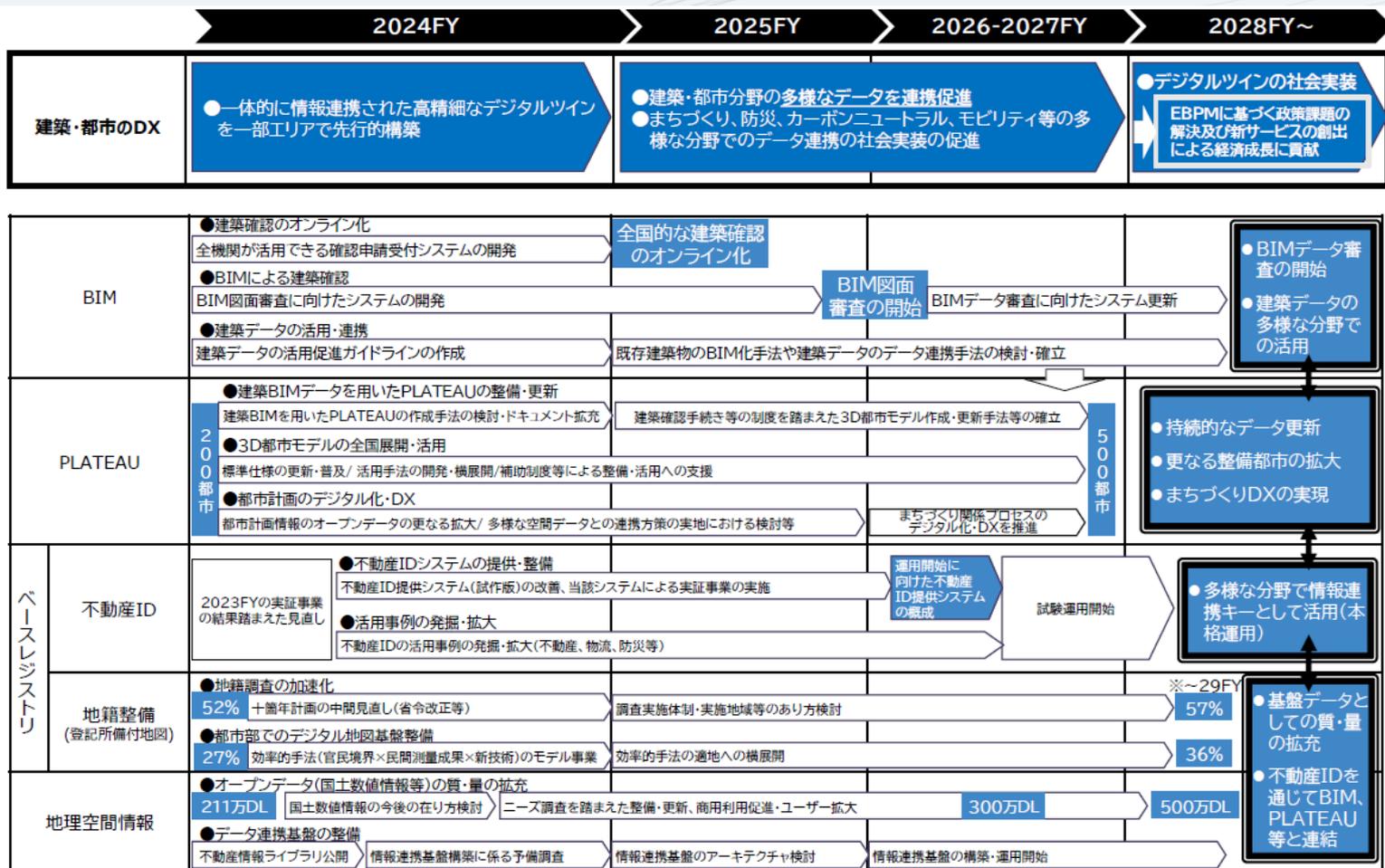
これまで「土地は地図」「建物は図面」と分けて管理されてきました。

しかし、それらは本来、同じ「場所」に依拠している。

デジタルツインは、測量・地図アプリケーション・ネットワークなど、さまざまな技術の発展により、加速度的に高度になっています。

デジタルツインは、すべての土地・建物情報を高次元のまま同居させ、そのまま分析・シミュレーションさえも可能な「作業場」になっていくと予想しています。

# 国土交通省 建築・都市DXのすべてのテーマを網羅





つくる AI



# トグルの現状の研究開発テーマ

---



# 平面図をBIMにする技術

The screenshot shows a web browser window with the URL 127.0.0.1:5173. The website header includes the logo 'plan2bim' and the tagline '設計図面から自動BIM生成・積算システム'. Navigation links for 'ホーム', 'BIMモデル設定', and 'BIMモデル分析' are visible. The main content area features a large blue box with the title '基本設計から BIM モデル自動生成' and the subtitle 'AIによる図面解析と高精度積算を実現'. Below this, a paragraph describes the service: 'plan2bimは、基本設計図面からIFCフォーマットのBIMモデルを自動生成し、詳細な数量積算を提供する次世代の建築設計支援プラットフォームです。設計から積算までのワークフローを効率化し、建築プロフェッショナルの生産性を飛躍的に向上させます。' At the bottom, a '主な機能' (Main Features) section lists four capabilities: 'PDFから3Dモデル生成', '詳細な数量積算', 'パラメトリック調整', and 'IFCエクスポート', each with a corresponding icon.



# プロトタイプ

## 賃貸・アセット管理プラットフォーム

BIM×LLMによる賃貸・アセット管理・修繕管理のDX

<https://asset-rental-building-management-platform.vercel.app/>

## つくるAI地図

地図と物件と案件検討とレイヤーを一箇所で

<https://v0-v2-jdasze.vercel.app/>

## 建物修繕管理システム

<https://v0-0n-qm024w.vercel.app/>

## 建築確認プラットフォーム

平面図を入れたらBIM化され、法令条例チェックができる

<https://building-check.vercel.app/>

# Another Story

**新しいデジタル産業インフラをつくることの、  
生産性向上を超えた「社会的意義」と「可能性」**

# 投資不動産は約280兆円の巨大な市場

不動産  
**2,800**兆円

投資不動産  
**280**兆円※1

証券化された不動産  
**60**兆円※2

※1 ニッセイ基礎研究所中期経済見通し（2023-2033年度） <https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=72315?pno=2&site=nli>

※2 国土交通省 報道発表資料  
[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00081.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00081.html)

🔍 不動産投資



🔍 不動産投資



🔍 不動産投資

🔍 サラリーマン不動産投資 **カモ**

🔍 不動産投資 **やめとけ**

🔍 不動産投資 **失敗**

🔍 不動産投資 **リスク**

🔍 不動産投資 **節税にならない**

🔍 不動産投資 **成功率**

不動産投資は

● ● ●

怪しいのか？

# 投資透明度「高」グループ入 ✨

## 2014年

透明度	総合順位	市場	総合スコア
高	1	英国	1.24
	2	米国	1.26
	3	オーストラリア	1.34
	4	ニュージーランド	1.37
	5	フランス	1.49
	6	カナダ	1.49
		⋮	
中高	24	チェコ共和国	2.20
	25	ハンガリー	2.21
	26	日本	2.22

26位から  
11位へ

## 2024年

透明度	総合順位	市場	総合スコア
高	1	英国	1.24
	2	フランス	1.26
	3	米国	1.34
	4	オーストラリア	1.37
	5	カナダ	1.49
	6	オランダ	1.49
	7	ニュージーランド	1.59
	8	アイルランド	1.72
	9	スウェーデン	1.77
	10	ドイツ	1.79
	11	日本	1.83
	12	ベルギー	1.84

※JLL発表資料より引用

<https://www.joneslanglasalle.co.jp/japan/ja-jp/news/137/transparency2014>

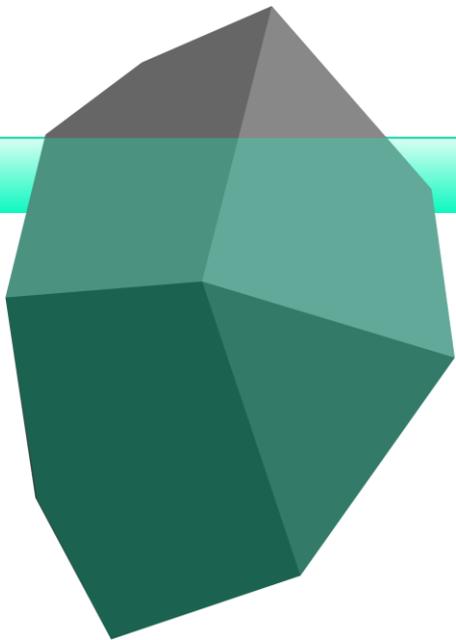
<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000048.000006263.html>



# テール市場の透明化が取り残されている



# 土地の価値を”事前計算”し、流通情報の透明性を高める



顕在化した土地情報

**1%、約3万**件/年※1

潜在的な土地情報

**99%、約230万**件/年※2

※1 2020年にREINSに新規登録された東京都の土地情報

※2 東京都の民間の土地所有者数

1

不動産開発における  
革新的な業務インフラを提供します。

2

事前計算された土地の価値と、不動産開発業務を繋ぎ、  
土地流通プラットフォームをつくります

3

全ての不動産情報の流路となる  
新しいデジタル産業インフラを構築します。

- ・住友不動産
- ・三井不動産
- ・三菱地所
- ・森ビル

金額

ヘッド市場  
**60兆円**

 **toggle**

テール市場

**220兆円**

件数