

僕らは、 世界を変えられる

私たちは常に最先端に立ち、
時には自ら築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 180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



**不動産・建築・金融を統合する
デジタルインフラを構築し、
不動産取引が1日で完遂する社会をつくる**

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



toggle holdings

資金調達 **38** 億円

シリーズB累計

不動産開発をデジタル化する新しい挑戦。

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

食える土地が一瞬で分かる



定額&1分
ボリュームチェック

デベNAVI

導入 **200** 社突破!

ミエンタープライズ企業 **37** 社

逆天空
リリース

プロダクト
リリース

2024
9月

2025
4月

2025
9月

わずか1年

つくるAI

大手/中小のデベ/仲介で広く導入が進む

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

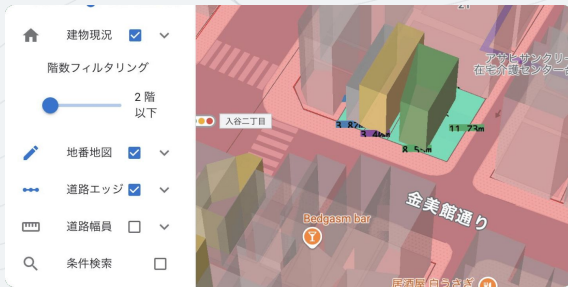


不動産取引が1日で完遂する社会をつくる

→ あらゆる不動産の事業性を1日で判断する
技術をつくっています

不動産開発に、革新的な業務インフラを

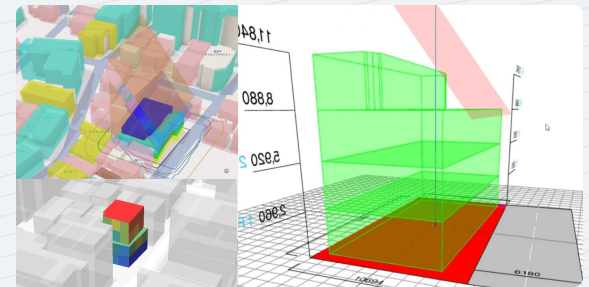
1. 開発余地のある土地探索



2. 土地・道路測量



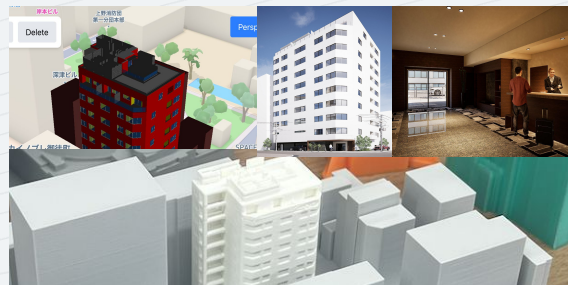
3. 建物企画



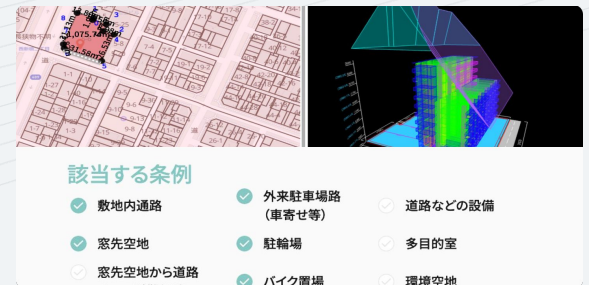
4. 土地代計算・相場分析



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

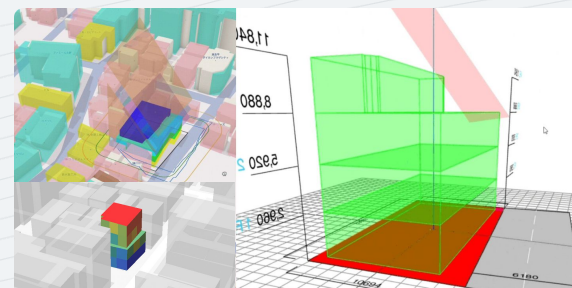
1. 開発余地のある土地探索



2. 土地・道路測量



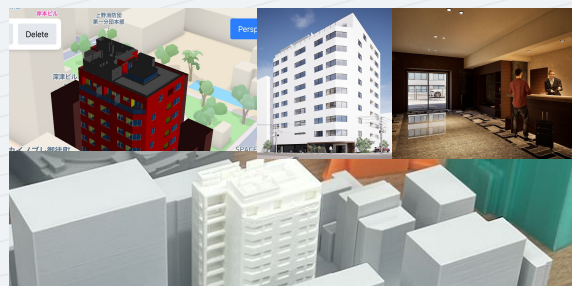
3. 建物企画



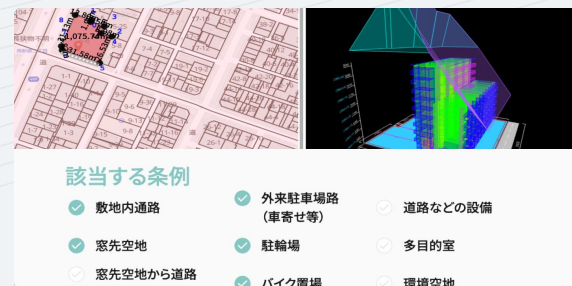
4. 土地代計算・相場分析



5. BIM×デジタルツイン



6. 詳細設計・建築確認



用途地域 ▾

容積率 300% 以上を表示



建物現況 ▾

階数フィルタリング



6階以下

地番地図 ▾

道路エッジ ▾

道路幅員 ▾

道路幅員 3.3m 以上を表示

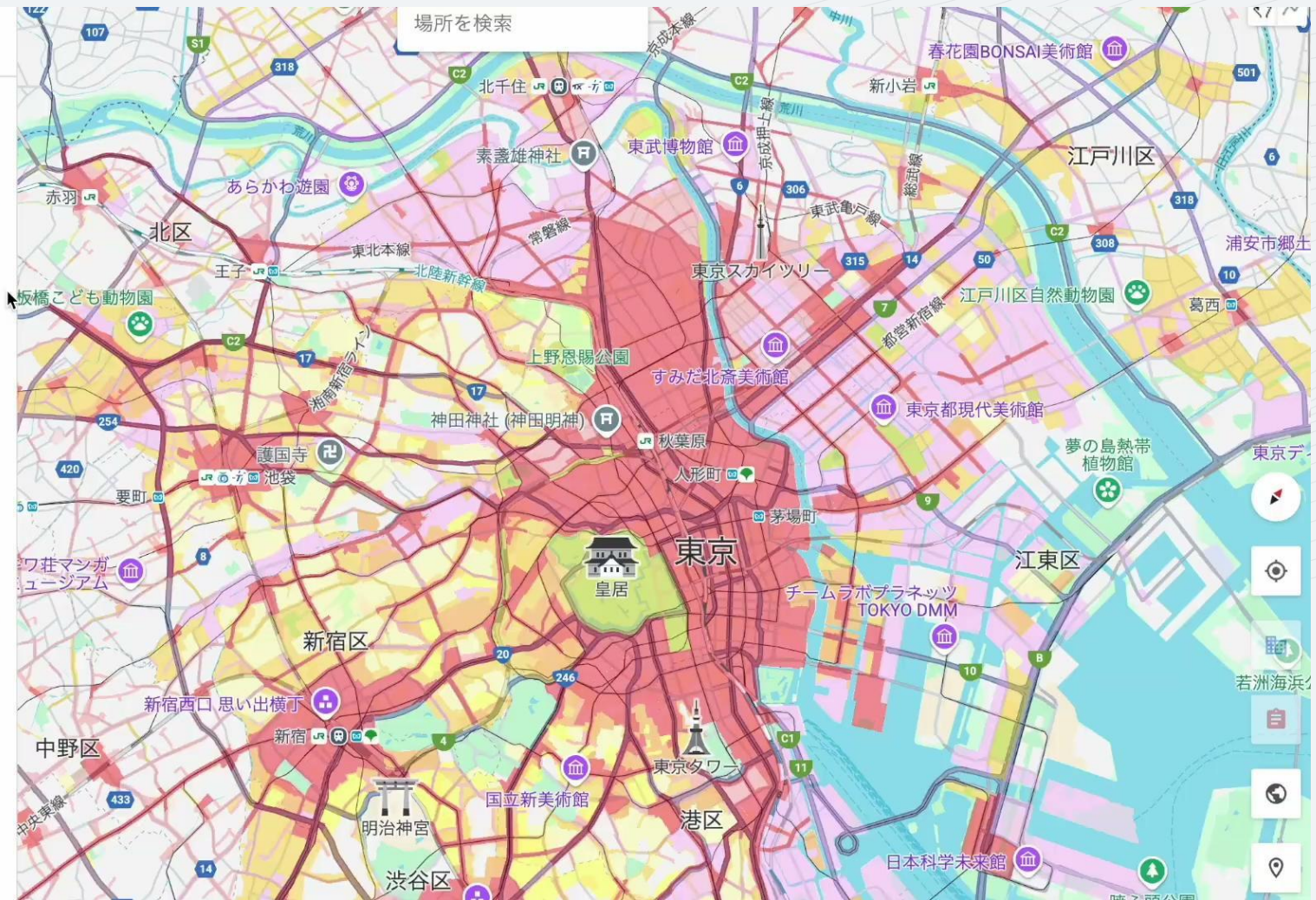


条件検索

都市計画道路 ▾

駅徒歩分 ▾

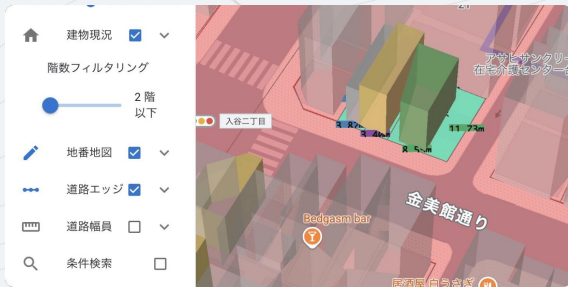
日影規制 ▾



場所を検索

不動産開発に、革新的な業務インフラを

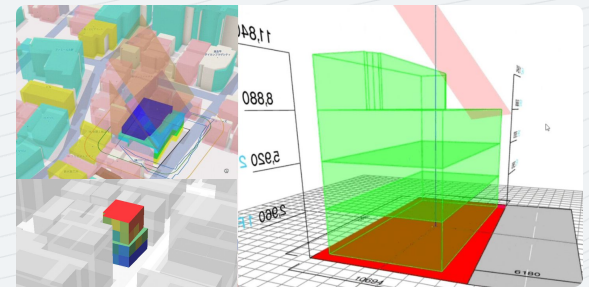
1. 開発余地のある土地探索



2. 土地・道路測量



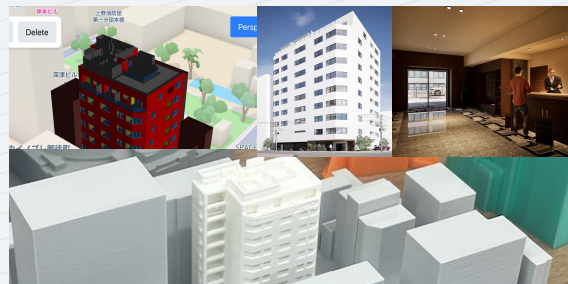
3. 建物企画



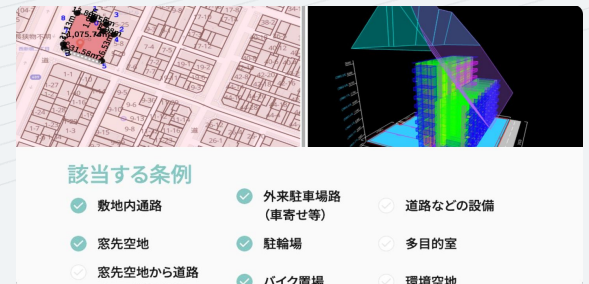
4. 土地代計算・相場分析



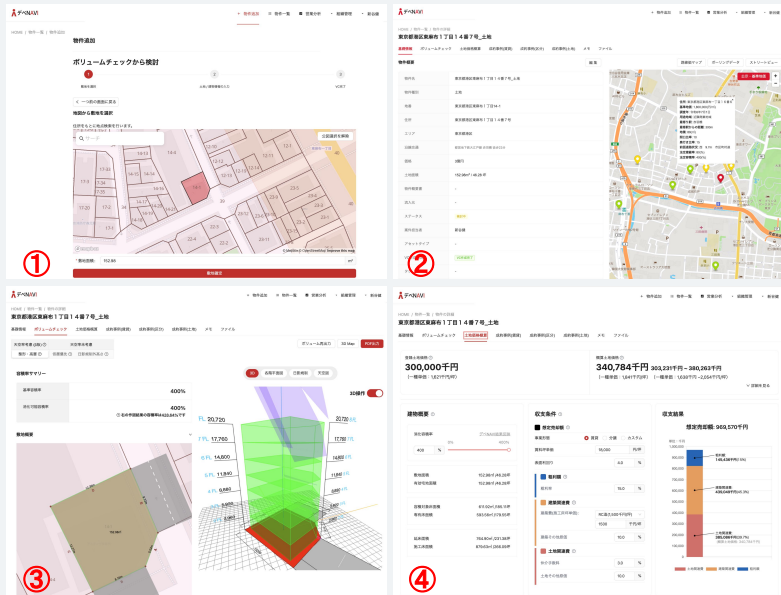
5. BIM×デジタルツイン



6. 詳細設計・建築確認



土地代計算・相場分析(デベ NAVI代表ユースケース) 国土交通省メディアでも掲載



- ①地番を選択
- 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



図9 「DebeNAVI」使用方法

https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00401/#hd_title_6

バリューチェーンを技術でつなぎ、あらゆる不動産の事業性判断を1日で

「役割」を拡張させる技術で、分断を解消しつつ、
事業判断のスピードとクオリティを同時に引き上げる

つくるAI		物件探索	仲介	仕入れ	設計	工事見積	施工	竣工	売却(運用)
土地	開発用地			デベNAVI		←Next領域候補→			
	戸建て用地			デベNAVI戸建					
一棟収益	保有転売								Next領域候補
	value up								Next領域候補
区分マンション	居住用→転売								
	賃貸貸し出し								
...									

← さまざまな専門職が統合した1つの長期事業 →

向き合うのは「業務効率化」ではなく、「組織の事業機会獲得の強化」

オープンデータのGIS統合技術 × 独自AI 全てのコラボ

データ・技術		活用データ	トグル技術
地番		登記所備え付け地図 + 自社内でジオリファレンス	◎
道路幅		PLATEAU (道路) 国土地理院	○
現況容積率		地番 (つくるAI) PLATEAU (foot print)	○
都市計画情報		不動産情報ライブラリ 国土地理院等	◎
土地探索		不動産情報ライブラリ (ハザード他)	◎
建物生成AI		建築基準法 地方自治体告示文等 (独自 AI)	◎◎
デジタルツイン		建物生成AI (トグル) PLATEAU (3D / LOD1)	○
高度地区		国交省他地方自治体サイト + 自社内でGISポリゴン化	◎
日影規制		国交省他地方自治体サイト + 自社内でGISポリゴン化	◎

1. 概念整理・目指す姿

- 「ジオAI」をどのように概念整理していくべきか。
- 「ジオAI」の現状をどう分類・整理し、目指す姿としてどのようなものが想定されるか。
- 「ジオAI」の実現により、我が国経済・社会には、どの分野でどんな未来を期待することができるか。(ウェルビーイング、イノベーション、レジリエンス) 等

2. AIモデルの構築

- 「ジオAI」の実装に必要な基盤モデルとしてどんなものが考えられるか。(ex:汎用/応用)
- 「ジオAI」の基盤モデル構築に必要とされるものは何か。
- 「ジオAI」が目指すシステムの全体像としてどんな姿が想定されるか。(ex:巨大/分散) 等

3-1. データ整備

- 「地理空間情報」の特性を踏まえ、ジオAI推進にどのようなデータ整備が求められるか。
 - ・求められる基礎的なデータセットや品質はどのようなものか
 - ・AIが理解しやすい形式(AI-ready)とは何か(ex:機械判読可能、オントロジーなど)
 - ・地理空間情報に特有のデータ性質(座標系、時系列、縮尺等)を考慮すべきか
 - ・不足しているデータはないか、データ規模の課題はあるか
 - ・教師データとしてどんなデータが必要か 等
- そもそも、各種情報のGISデータ化・標準化をどのように進めていくべきか。 等

3-2. データ流通・連携

- 「ジオAI」を推進するため、公的な地理空間情報の保管・流通環境はどうあるべきか。
- 「ジオAI」を推進するため、民間データの共有を進めるにはどんな仕組みがいるか。
- 「ジオAI」が公的・民間の各種データを活用していくためには、データ(ベース)間の連携・相互活用方法としてどのようなものが考えられるか。(ex:MCP、ID体系...) 等

4. 進め方など

- 「ジオAI」の社会実装に向けて、短期・中長期の時間軸で、産官学のプレイヤーは、どのような役割・取組(競争領域・協調領域)を果たしていくべきか。
- AIガバナンス(適正性の確保等)の観点から、開発者、提供者、利用者それぞれに、ジオAI特有の配慮が必要な点はないか。
- このほか、「ジオAI」を持続的に発展させていくために必要な点はないか。 等
(ex:社会受容性・責任分界、マーケットデザイン、人材確保・育成、人間力の向上、AX...)

事業性判断という「目的」から逆算したデータ設計とは

- 不動産事業性判断において最も重要なのは、「**情報の網羅性**」
 - 一部の専門知を代替するデベNAVIはその1要素
- 情報非対称/偏在の業界だからこそ、**事業上のリスク/可能性を示す情報は瞬時に「網羅」されることを望む**

→結果的に、ボリュームチェックのための、地番、高度地区、日影規制などの必要インプットは、「**自社整備・統合**」している現状

開発不動産の事業性判断に必要な情報構造とは

- 土地建物現況
 - 都市計画情報、都市計画道路、条例など
 - 権利関係/売却事由: 登記簿謄本
 - ストリートビュー、周辺施設
 - 周辺相場・取引事例（賃料相場・caprateなど）
 - ハザードマップ
- 事業計画
 - ボリュームチェック・建物プラン
 - 事業計画書
 - 工事費調査
 - 地盤強度 など

示唆：「一つでも」欠けると事業リスクになるため、網羅性が必要。
一つ一つはnice to haveでしかなく、**全部があって初めてmust have**になる。
目的は1つのデータ（nice to have）を整備することではない。

→ 「このデータがあったら便利ですか？」は思想の出発点が違う。目的から逆算しなければならない。

「ジオAI」にとって重要な2つのこと（提言）

1. どんなデータを整備すべきか？

- 「全体で固有の目的からスタートしない」。目的は現場にある。
- 「業界別協議会などを設立し、民間の総意要望に答えていく」スタンス
 - まちづくりに必要な地理空間・都市計画情報を網羅的に展開する優先順位は？

2. どのように提供すべきか？（2つ）

- 市民利用：全部入り。多様目的。統合×AIフレンドリー
 - あらゆる地理空間オープンデータを統合DBとし、MCP/API提供
- プロ利用：分解可能。個社組み込み
 - 民間側で各自、自社統合DBを構築するケース
→ライト利用とプロ利用を双方対応したフレキシブル設計