

2025 年 10 月 8 日

東急不動産ホールディングス株式会社
東急不動産株式会社

～DX ビジョン「Digital Fusion」累計 1000 億円投資の一環～

自社開発の社内 AI チャットツール「TFHD Chat」において 文書情報抽出技術の特許を出願

様々な形式の文書からビジネス情報を自動抽出し、業務効率化を加速（特許出願中）

東急不動産ホールディングス株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：西川 弘典、以下「東急不動産ホールディングス」）と東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：星野 浩明、以下「東急不動産」）はこの度、多様な社内文書データからの的確に情報を抽出可能な技術を開発し、特許を出願いたしましたのでお知らせいたします。当社の DX ビジョン「Digital Fusion デジタルの力であらゆる境界を取り除く」で目指す 2025～2030 年度累計で 1000 億円以上の DX・新規事業投資に取り組み、先進的な DX を実現する当社事業の一環です。

両社は業務効率化やお客様への付加価値向上を目的に、自社特化型の生成 AI チャットツールを構築して社内業務活用を推進しております。東急不動産で開発・導入された「TLC Chat」を、東急不動産ホールディングスグループ全体で「TFHD Chat」として展開しています(以下、当該チャットツール)。

東急不動産は、2023 年 9 月より全従業員約 1,200 名が利用できる当該チャットツール（「Microsoft Azure」上で提供する「Azure OpenAI Service」を利用）を導入し、文章の要約やアイデア出し等で社内活用を推進してまいりました。既に当該チャットツールと「BOX」とを連携させる特許を出願済みであり、今回の自動抽出技術と合わせて 2 件の特許を出願いたしました。

■ 特許出願した技術について

特許出願した「文書情報抽出システム及びプログラム」に関する新たな AI 技術（以下、本技術）は、従来の OCR 技術（紙の文書をスキャンして文字をデジタルデータ化する技術）の大きな課題であった「文書フォーマットの違いへの対応」を解決するものです。見積書・請求書・契約書など、企業活動で扱う様々な形式のビジネス文書に対して、テンプレートや専用設定を必要とせず、AI が自動的に文書構造を解析。データベース項目ごとに必要な情報を抽出・データ化します。

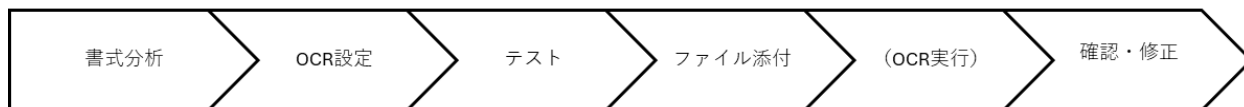
この技術の独自性は、データベースの項目構造を動的に分析し、文書内容との意味的関連性を自動で判断する点にあります。従来の技術では文書フォーマットが変わるたびに設定変更が必要でしたが、本技術はあらゆる帳票形式に柔軟に対応。さらに、抽出結果に対して利用者が行う修正・フィードバックから、AI が業務ルールや判断パターンを継続的に学習・進化させていきます。

これにより、新規取引先からの異なる様式の帳票や、業務変更に伴う新フォーマットにも柔軟に対応し、組織全体の業務効率化と社内ナレッジ蓄積が加速します。本技術によって、従来は手作業で行われていた文書情報の抽出・入力作業が大幅に自動化され、ペーパーレス・自動化・情報一元管理といった DX 推進に向けて、グループ全体の業務進化を力強く後押しします。

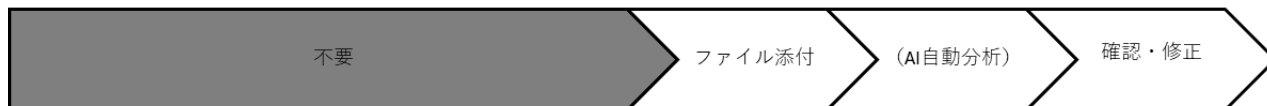
【本技術を活用した文書抽出事例：見積書データの自動抽出（新規フォーマット）】

業務フロー図

Before（従来型 OCR）：所要時間約 60 分

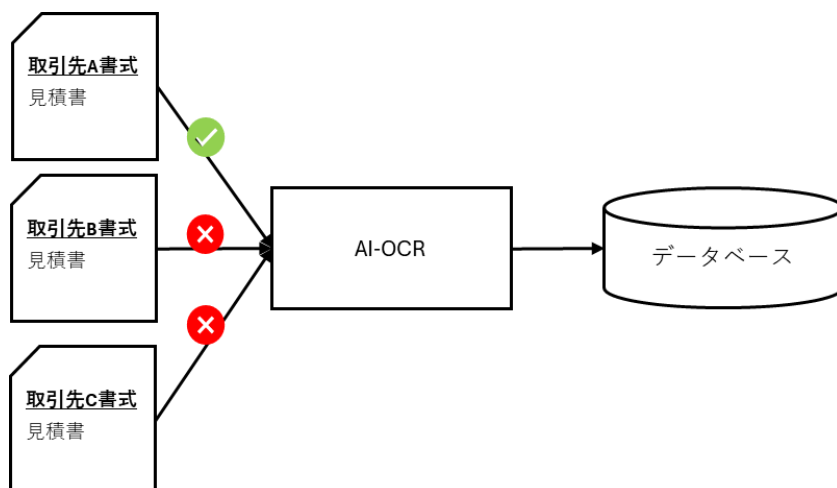


After（AI 技術）：所要時間約 10 分

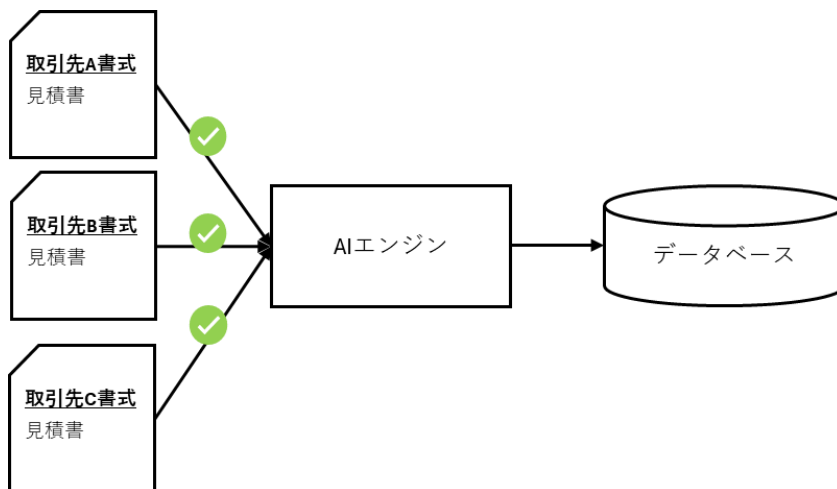


取引先書式対応力の比較

Before（従来型 OCR）：新フォーマットは事前設定が必要



After（AI 技術）：即時対応可



画面イメージ

① 当該チャットツールに見積書 PDF を添付。(様々な書式に対応)

② データベースの情報をもとに AI が文書を自動解析。(複数文書にも対応)

kintoneMCP検証 (支払管理台帳データ登録)

以下、見積書からの情報をkintoneに登録する処理を進めていきます。

【統合抽出結果】見積書 A

項目	抽出値	抽出元/推測根拠
会計取引先名	株式会社*****	見積書.pdf (請求書発行者)
摘要	kintone(tokyufudousan) 追加 20ID	見積書.pdf (品名欄)
契約終了日	2026 年 9 月 30 日	見積書.pdf (期間/納期欄)
計上_計上額税抜	100,000 円	見積書.pdf (本体金額欄)
計上_計上額消費税	1,000 円	見積書.pdf (消費税額欄)
計上_税率	10%	見積書.pdf (消費税率欄)
契約開始日	請求日と同日 (2025 年 10 月 01 日)	見積書.pdf (請求書発行日より推定)
計上_請求書計上日付	2025 年 10 月 01 日	見積書.pdf (請求書発行日)
決裁	決裁等なし	システムライセンス追加のため
計上_BU コード	DX 推進部が記載されているため関連部門	宛先に「DX 推進部」の記載があるため
支払条件	月末×翌月末支払い	見積書.pdf (備考欄)

データベースの内容に沿って、必要となる多数の項目を見積書から抽出

③ 抽出した情報をデータベースに自動登録。

契約概要

摘要: kintone(tokyufudousan)追加20ID

契約開始日: 2025/10/01

契約終了日: 2026/09/30

台帳管理番号: *****

支払条件: ***

支払手段: ***

実質精算: ☐

自動更新: ☐

解約期日:

<補足>
支払条件—当月未納の、翌月末払いの場合、原簿「031」を選択
支払手段—納付書払いの場合のみ「6」を選択

取引先

会計取引先No: *****

会計取引先名: 株式会社*****

銀行名称: *****

口座: *****

口座名義: *****

資格事業者番号: *****

取引先登録がない場合は、[こちら](#)から新規登録してください

支払情報

支払回数	支払期日	支払額 (税抜)	支払額 (消費税)	支払額 (税込)
1	*****	100,000 円	1,000 円	110,000 円

AI が抽出した項目をデータベースに自動登録

上記プロセスにより、当社内に限らず当社外とのやり取りにおける多様な書式から文字情報を読み取って、データベースに自動登録することやワークフローの効率的な登録が可能となります。

■ 当該チャットツールと「BOX」連携開発の特徴（特許出願済）

当社独自の特許技術は、AI モデルを柔軟に選択・更新できる仕組みと、ファイルを分割・検索するインデックス化技術を組み合わせています。Microsoft の Azure AI Search を活用し、クラウドストレージ BOX に保存された PDF や PowerPoint などのデータを高精度に検索。ファイル内の具体的な箇所を特定し、その情報を基に最新の生成 AI が回答を作成します。

この技術により、従来の生成 AI 利用で課題だった「ハルシネーション（誤情報の生成）」を大幅に削減。BOX に格納された社内データで高精度かつ信頼性の高い回答を導くとともに、抽出元ファイルと箇所を示した URL リンクで情報の正確性も担保します。また、常に最新 AI モデルに対応し、高い回答品質も維持します。従業員は当該チャットツールで質問することで必要な情報を簡単に得られます。また、BOX フォルダのユーザー権限に基づいた回答生成により、適切な情報管理も可能です。特に多岐に亘る建物仕様書や社内規程の検索業務にも活用が広がっており、業務効率化が進んでいます。

【BOX との連携による検索事例：東急不動産の住宅事業における文書検索】

数百ページあるドキュメントから、意味情報を鑑みてピンポイントで該当箇所を抽出するだけでなく、同時に該当するページのリンクを生成することで正確性を担保

画面イメージ

洗面台の高さの基準を教えてください

住宅U_BRANZ仕様書

✓ Ran azure-ai-search

表1: 回答

回答	出典元
洗面台（洗面カウンター）の高さは「●●●●●」と定められています。セレクト範囲は ●●● とされており、用途や計画に応じて ●●●●● の範囲で調整可能です。	東急不動産 住宅事業設計チェックリスト.pdf ページ 78

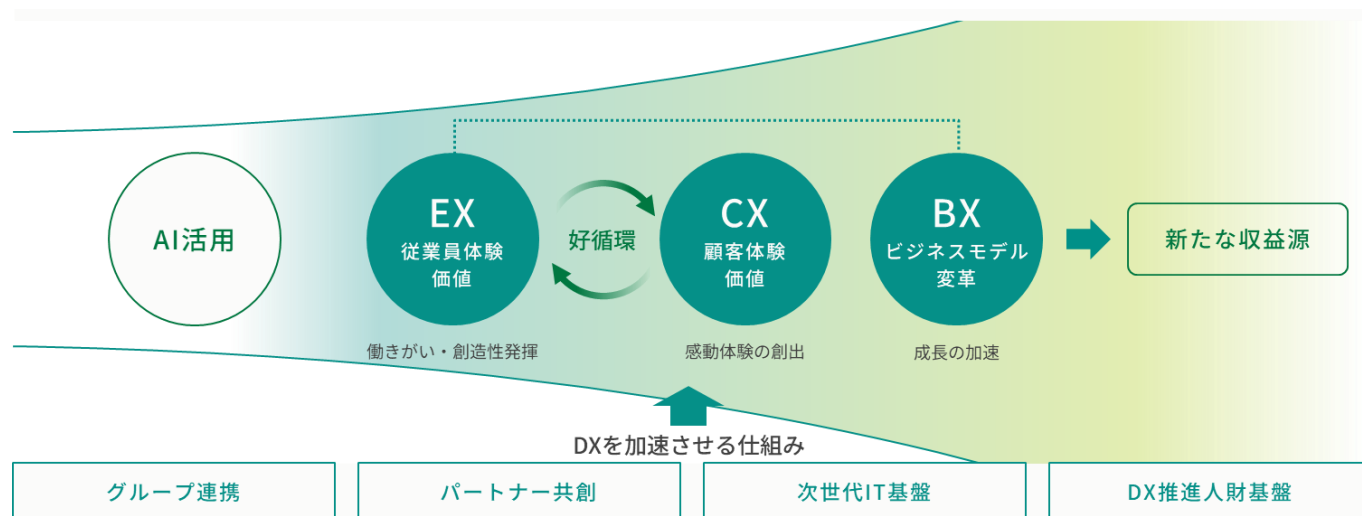
これにより、膨大なドキュメントから該当箇所を探す時間を削減するだけでなく、本技術を活用することで社内のあらゆるマニュアルや文書から正確な情報を検索・抽出することが可能となり、業務効率化を実現しています。

■ 東急不動産ホールディングスが進める DX 推進について

当社グループは、「Digital Fusion デジタルの力であらゆる境界を取り除く」という DX ビジョンを定め、2025～2030 年度累計で 1000 億円以上の DX・新規事業投資をすることにより、先進的な DX を実現することを掲げております。

DX ビジョンに基づき、働きがいを実感する従業員による質の高いサービスが、お客さまの感動体験を生み、さらに従業員のモチベーションを向上させるような EX と CX の好循環につなげていきます。積極的な AI 活用を起点としたこのサイクルを、グループ連携やパートナー共創、DX 推進を支える基盤の強化によって加速させ、ビジネスモデル変革とその先の新たな収益源の獲得を実現することが DX による価値創造を考えております。

■DX による価値創造の全体像



今後も東急不動産ホールディングスグループは、AI を活用した業務改革と知的財産戦略を通じて、社内業務効率化とお客様への付加価値向上を実現し、DX の更なる推進と新たな価値創造へ挑戦してまいります。