

# 東急不動産ホールディングスの知財戦略： 1000億円規模のDX投資とAI特許による業務 変革

## エグゼクティブサマリ

### 事業概要

東急不動産ホールディングス株式会社は、企業活動の指針として2021年度に策定した長期ビジョンである「GROUP VISION 2030」を掲げている。同ビジョンにおいて、企業グループ全体として「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」をめざすという方針を示している。この長期ビジョンの実現に向けたスローガンとして「WE ARE GREEN」を冠し、ステークホルダーへの情報開示を目的として、2022年度より統合報告書の名称を「WE ARE GREEN REPORT」へと変更して開示を行っている。2025年9月1日には、2025年3月31日終了年度を対象期間とした「2025年版統合報告書」を本社ホームページにて公開した。事業活動を通じて社会課題の解決に取り組む方針を掲げており、財務資本戦略においては、強固で独自性のある事業ポートフォリオを構築し、効率性、成長性、市況変動耐久性を高めることで企業価値向上を実現する方針を明示している。さらに、前中期経営計画の成果を基盤とし、強靱化フェーズの第一歩として新たな中期経営計画2030を策定し、社外取締役を含めた議論を経て発表に至った実績を有する。

### 財務

東急不動産ホールディングス株式会社の2026年3月期通期の連結経営成績において、売上高は1,246,048百万円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)を計上した。利益項目に関しては、営業利益が166,882百万円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)、経常利益が147,803百万円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)となった。親会社株主に帰属する当期純利益は96,697百万円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)を記録し、1株当たり当期純利益は135.45円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)であった。財政状態を示す指標として、総資産は3,419,052百万円(2026年3月期末、実績、2026年3月期決算短信)、純資産は916,600百万円(2026年3月期末、実績、2026年3月期決算短信)となり、自己資本比率は26.3%(2026年3月期末、実績、2026年3月期決算短信)となっている。また、キャッシュ・フローの状況として、営業活動によるキャッシュ・フローは129,480百万円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)の収入を計上している。

### 技術・知財

知的財産および技術開発領域において、東急不動産ホールディングス株式会社は生成AIを活用した自社開発の「WEB画面入力支援システム及びプログラム」に関する特許を取得した事実を公表している。当該特許技術は、過去の申請データを生成AIに学習させることによる最適なフォーム選択機能、申請者の属性情報に基づく入力データの自動生成機能、過去の類似案件抽出や申請データ分析を行いチャット形式で即座に回答を返す承認者のAIアシスト機能、および承認方法の解説動画自動生成機能を含有している。加えて、グループ企業である東急不動産株式会社においては、自社

開発の社内AIチャットツール「TFHD Chat」において、当該チャットツールとコンテンツ管理プラットフォーム「BOX」を連携させる特許を出願済である。さらに、様々な形式の文書からビジネス情報を自動抽出する文書情報抽出技術の特許を出願したほか、AIを活用した「会議支援システム」を開発し、特許出願を実施した実績を示している。

## 戦略・成長

東急不動産ホールディングス株式会社の戦略および成長方針の基軸として、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」を掲げている。本ビジョンの下、2025年度から2030年度の累計期間において、1000億円以上のDXおよび新規事業投資を行う計画を示す。この投資の一環として開発された「WEB画面入力支援システム」は、グループ全体の生産性向上とDX推進に向けた業務変革の後押しを目的とし、社内申請業務の入力・承認作業を大幅に効率化し、削減時間を付加価値の高い業務へ移行することを目指している。特許取得技術の導入効果として、決裁書申請を事例とした場合、従来の申請業務フローにおいて約30分（導入前、実績、公式PDF資料）を要していた申請者の所要時間を、約5分（導入後、実績、公式PDF資料）へと大幅に短縮した実績を有する。承認者側においても、生成AIによる概略作成を通じた全体概要把握の支援や、記載内容の平準化による確認作業の明確化といった負荷軽減効果を実現している。

## リスク・ESG

リスク管理およびESG（環境・社会・ガバナンス）に関する経営体制において、東急不動産ホールディングス株式会社の役員構成は、男性13名（2025年6月25日時点、実績、有価証券報告書）、女性3名（2025年6月25日時点、実績、有価証券報告書）であり、役員のうち女性の比率は18.8%（2025年6月25日時点、実績、有価証券報告書）となっている。財務報告の信頼性を確保するための内部統制の状況については、2025年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した内部統制報告書を提出しており、監査法人から全ての重要な点において適正に表示しているものと認められた事実が開示されている。また、中長期的な経営計画の策定プロセスにおいては社外取締役が議論に参加し、期待と課題感について意見交換を行う体制を構築している。環境・社会課題に対するアプローチとして、統合報告書において設定したマテリアリティ（価値創造への取り組みテーマ）を通じ、事業活動を通じた社会課題の解決に取り組む方針を掲示している。

# 本文

## 1. 企業概要と中長期ビジョンの展開

東急不動産ホールディングス株式会社は、不動産事業を中核として多角的な価値創造を展開する企業グループの持株会社として事業を牽引している。同社の経営の根本的な方向性を定めるものとして、2021年度に策定された長期ビジョン「GROUP VISION 2030」が存在する<sup>1</sup>。この長期ビジョンにおいて、同社グループは「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」を目指すという包括的な方針を掲示している<sup>1</sup>。本ビジョンの実現に向けた全社的な意思統一と対外的なメッセージの発信を目的として、「WE ARE GREEN」というスローガンが冠されている<sup>1</sup>。この理念に基づく事業活動の進捗状況や、設定されたマテリアリティ（価値創造への取り組みテーマ）の詳細について、ステークホルダーに対する情報開示をより一層拡充する目的から、同社は2022年度より統合報告書の名称を「WE ARE GREEN REPORT」へと変更し、定期的な発行と開示を実施している<sup>1</sup>。直近の開示実績として、同社は2025年9月1日に、2025年3月31日終了年度を対象期間とする「2025年版統合報告書」を本公

式ホームページ上にて公開した<sup>1</sup>。

同社の事業展開の基盤を成す財務資本戦略においては、「強固で独自性のある事業ポートフォリオを構築し、効率性・成長性・市況変動耐久性を高め、企業価値向上を実現する」という明確な方針が明文化されている<sup>2</sup>。中長期的な事業環境の変動を見据えた成長基盤の構築に向けた重要なマイルストーンとして、前中期経営計画の期間において達成された成果を基盤とし、さらなる強靱化フェーズの第一歩となる新たな「中期経営計画2030」を発表した<sup>1</sup>。この中期経営計画の策定プロセスは、経営陣のみならず社外取締役も議論に深く参加する体制で行われ、中長期的な未来に対する期待と事業上の課題感に関する自由闊達な意見交換を経たうえで計画の策定に至ったことが、統合報告書内の社外取締役座談会記事において報告されている<sup>2</sup>。

## 2. 2026年3月期 第3四半期の連結経営成績と財政状態

東急不動産ホールディングス株式会社の事業活動の進捗を示す直近の経営成績について、2026年3月期第3四半期の連結業績実績を詳述する。2025年4月1日から2025年12月31日までの累計期間において、売上高は832,221百万円(2026年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)を計上し、対前年同四半期増減率9.0%の増収を記録した<sup>3</sup>。この数値は、前年同期の売上高である763,248百万円(2025年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)から確実な事業規模の拡大を示している<sup>3</sup>。利益項目においても一貫した成長基調が確認され、営業利益は104,125百万円(2026年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)となり、対前年同四半期増減率18.5%の増益を達成した<sup>3</sup>。前年同期の営業利益は87,845百万円(2025年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)であった<sup>3</sup>。経常利益については90,443百万円(2026年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)を記録し、対前年同四半期増減率14.3%の増益となり、前年同期実績の79,128百万円(2025年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)を上回った<sup>3</sup>。最終的な利益水準を示す親会社株主に帰属する四半期純利益は62,176百万円(2026年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)となり、対前年同四半期増減率31.1%の顕著な増益を示し、前年同期実績の47,436百万円(2025年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)から大きく増加した<sup>3</sup>。これらの業績伸長の結果として、1株当たり四半期純利益は87.04円(2026年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)となり、前年同期の66.51円(2025年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)から改善している<sup>3</sup>。また、四半期包括利益については63,772百万円(2026年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)となり、対前年同四半期増減率63.7%の増加を示した<sup>3</sup>。前年同期の包括利益は38,957百万円(2025年3月期Q3累計、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)であり、対前年同四半期増減率は△45.5%であった<sup>3</sup>。

第3四半期末時点における財政状態に関する各種指標も、継続的な資産の蓄積と資本基盤の強化を反映している。総資産は3,413,924百万円(2026年3月期第3四半期末、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)となり、前年度末の3,254,722百万円(2025年3月期末、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)から増加した<sup>3</sup>。純資産は865,541百万円(2026年3月期第3四半期末、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)を計上し、前年度末の842,054百万円(2025年3月期末、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)から拡大している<sup>3</sup>。自己資本比率については24.7%(2026年3月期第3四半期末、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)となり、前年度末実績の25.3%(2025年3月期末、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)からは微減となったものの、安定した水準を維持して

いる<sup>3</sup>。この結果、1株当たり純資産は1,186.26円(2026年3月期第3四半期末、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)となり、前年度末の1,150.27円(2025年3月期末、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)から上昇した<sup>3</sup>。参考指標である自己資本は844,754百万円(2026年3月期第3四半期末、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)であり、前年度末の822,520百万円(2025年3月期末、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)から増加している<sup>3</sup>。なお、2026年3月期第3四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定が行われたことに伴い、2025年3月期に係る各数値については、当該暫定的な会計処理の確定の内容を反映させた数値が開示されている<sup>3</sup>。

配当の状況について、2026年3月期の第2四半期末における配当金は22.00円(2026年3月期、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)の実施が公表された<sup>3</sup>。期末配当については22.50円(2026年3月期、会社予想、2026年3月期第3四半期決算短信)が予定されており、これにより年間配当金予想合計は44.50円(2026年3月期、会社予想、2026年3月期第3四半期決算短信)となっている<sup>3</sup>。前年度である2025年3月期の配当実績は、第2四半期末が17.00円(2025年3月期、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)、期末が19.50円(2025年3月期、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)であり、年間配当金合計は36.50円(2025年3月期、実績、2026年3月期第3四半期決算短信)であった<sup>3</sup>。また、同決算短信において公表された2026年3月期の通期業績予想として、売上高1,300,000百万円(2026年3月期通期、会社予想、2026年3月期第3四半期決算短信)、営業利益160,000百万円(2026年3月期通期、会社予想、2026年3月期第3四半期決算短信)、経常利益139,000百万円(2026年3月期通期、会社予想、2026年3月期第3四半期決算短信)、親会社株主に帰属する当期純利益90,000百万円(2026年3月期通期、会社予想、2026年3月期第3四半期決算短信)、1株当たり当期純利益126.07円(2026年3月期通期、会社予想、2026年3月期第3四半期決算短信)という数値が示されていた<sup>3</sup>。

### 3. 2026年3月期 通期の連結経営成績と財政状態の確定値

2026年5月11日に発表された2026年3月期決算短信に基づく通期の経営成績は、第3四半期までの成長トレンドを維持し、通期ベースでも堅調な拡大を示した。通期の売上高は1,246,048百万円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)となり、対前期増減率8.3%の増収を記録した<sup>4</sup>。本数値は、前年度の売上高である1,150,301百万円(2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信)から安定的な成長を遂げていることを示している<sup>4</sup>。利益項目に関しても全段階で増益が確認され、営業利益は166,882百万円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)で対前期増減率18.6%の増加となり、前年度の営業利益140,763百万円(2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信)から伸長した<sup>4</sup>。経常利益は147,803百万円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)を計上し、対前期増減率14.4%の増益となり、前年度の経常利益129,152百万円(2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信)を上回る結果となった<sup>4</sup>。最終的な利益指標である親会社株主に帰属する当期純利益は96,697百万円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)となり、対前期増減率24.7%の増益を記録し、前年度実績の77,562百万円(2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信)からの増加を示した<sup>4</sup>。これらの業績伸長の結果として、1株当たり当期純利益は135.45円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)となり、前年度の108.69円(2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信)から改善した<sup>4</sup>。また、包括利益は117,013百万円(2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信)であり、対前期増減率18.9%の増加となった<sup>4</sup>。前年度の包括利益は98,422百万円(2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信)であり、対前期増減率は14.7%であった<sup>4</sup>。

収益性を示す各種比率については、自己資本当期純利益率は11.2%（2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信）となり、前年度の9.9%（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）から上昇した<sup>4</sup>。総資産経常利益率は4.4%（2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信）であり、前年度の4.1%（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）から改善を示している<sup>4</sup>。売上高営業利益率は13.4%（2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信）となり、前年度の12.2%（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）から向上した<sup>4</sup>。参考情報として開示された持分法投資損益は△65百万円（2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信）であり、前年度の25百万円（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）からマイナスに転じている<sup>4</sup>。

期末時点の財政状態に関する指標においても、継続的な資本蓄積が確認される。総資産は3,419,052百万円（2026年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）となり、前年度末の3,254,722百万円（2025年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）から増加した<sup>4</sup>。純資産は916,600百万円（2026年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）であり、前年度末の842,054百万円（2025年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）から拡大している<sup>4</sup>。自己資本比率は26.3%（2026年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）となり、前年度の25.3%（2025年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）から改善した<sup>4</sup>。この結果、1株当たり純資産は1,260.05円（2026年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）を計上し、前年度末の1,150.27円（2025年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）から上昇している<sup>4</sup>。参考指標である自己資本は898,082百万円（2026年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）であり、前年度末の822,520百万円（2025年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）から増加した<sup>4</sup>。

#### 4. キャッシュ・フローの状況および配当に関する方針

東急不動産ホールディングス株式会社の事業活動を通じた資金創出能力と投資活動の状況を示すキャッシュ・フローについては、各項目における金額規模の拡大が確認される。営業活動によるキャッシュ・フローは129,480百万円（2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信）の収入となり、前年度の47,426百万円（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）の収入から大幅にその規模が拡大した<sup>4</sup>。この潤沢な営業キャッシュ・フローを原資としつつ、将来の成長に向けた事業投資が継続して行われており、投資活動によるキャッシュ・フローは△164,465百万円（2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信）の支出となっている<sup>4</sup>。前年度の投資活動によるキャッシュ・フローの支出額は△139,980百万円（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）であったことから、投資規模が拡大していることが読み取れる<sup>4</sup>。資金調達等の財務活動によるキャッシュ・フローは55,843百万円（2026年3月期、実績、2026年3月期決算短信）の収入となり、前年度の1,468百万円（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）の収入から増加した<sup>4</sup>。これら一連の営業、投資、財務の各活動を通じたキャッシュ・フローの変動の結果として、現金及び現金同等物の期末残高は180,546百万円（2026年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）を計上し、前年度末の157,468百万円（2025年3月期末、実績、2026年3月期決算短信）から増加している<sup>4</sup>。

株主に対する利益還元の状態および将来の配当方針に関して、同社は明確な指標を開示している。前年度における配当実績を概観すると、2025年3月期の年間配当金合計は36.50円（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）であり、その内訳は第2四半期末が17.00円（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）、期末が19.50円（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）であった<sup>4</sup>。この結果として、配当金総額は26,272百万円（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）と

なり、連結配当性向は33.6%（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）、連結純資産配当率は3.3%（2025年3月期、実績、2026年3月期決算短信）という実績を残している<sup>4</sup>。将来の株主還元に関する見通しとして、同社公式IRページの業績推移データには、2027年3月期の配当性向に関する予想値が開示されている。具体的には、2027年3月期予想の配当性向として35.4%（2027年3月期、会社予想、公式IRページ）および35.7%（2027年3月期、会社予想、公式IRページ）という二つの数値が、2026年5月11日発表時点のデータとして示されている<sup>5</sup>。これらの数値から、同社が利益成長と連動した継続的かつ安定的な株主還元を重視する財務方針を維持している状況が確認される。

## 5. DXビジョン「Digital Fusion」と1000億円規模の投資計画

東急不動産ホールディングス株式会社の知的財産に関する戦略は、独立した技術開発の枠組みにとどまらず、グループ横断的なデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進と不可分に連動する形で展開されている。同社は、先進的なDXを実現し、既存の事業モデルを革新するための全社的な指針として、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」を策定した<sup>6</sup>。このビジョンの具現化に向けた強力な推進力として、同社は大規模な投資計画を明示している。具体的には、2025年度から2030年度という複数年度にわたる累計期間において、1000億円以上の金額をDXおよび新規事業に対して集中的に投資する方針を掲げている<sup>6</sup>。この1000億円規模の投資計画は、単なる既存システムの刷新やITインフラの維持更新を目的とするものではなく、人工知能（AI）をはじめとする先端技術を活用した自社開発システムの実用化、およびそれによって創出された知的財産の権利化を積極的に推し進めるための原資として位置づけられている。グループ全体の生産性向上、従業員の働き方の変革、そして新たな顧客価値の創出という多面的な目的を達成するために、デジタル技術と知的財産戦略を融合させた経営判断が下されている事実が、公式資料の記載から確認される。

## 6. 特許取得技術「WEB画面入力支援システム」の開発目的と課題解決アプローチ

前述のDXビジョンおよび大規模投資計画に基づく具体的な知的財産戦略の実績として、東急不動産ホールディングス株式会社は自社開発による「WEB画面入力支援システム及びプログラム」に関する新たなAI技術の特許を取得した事実を公表している<sup>7</sup>。このシステムの開発プロセスにおいて、同社は明確な業務変革の目的と解決すべき課題を設定していた。開発の最大の目的は、グループ全体の生産性向上とDX推進に向けて業務変革を後押しすることであり、とりわけ全社的に発生する社内申請業務における入力作業および承認作業のプロセスを大幅に効率化することに主眼が置かれていた<sup>7</sup>。さらに、これらの定型的な手続き業務にかかる時間を削減し、その削減された時間を活用して従業員がより付加価値の高い業務領域へと移行することを見据えた開発方針が明示されている<sup>7</sup>。

開発の起点となったのは、従来の社内申請業務の運用において顕在化していた3つの大きな課題である。第一の課題は「フォーム選択の煩雑さ」であり、多様な業務目的に応じて多数存在する申請フォームの中から、申請者が適切なフォームを探し出し選択すること自体に時間を要していた点である<sup>7</sup>。第二の課題は「入力作業の手間」であり、決裁書や契約書などの複雑な申請フォームに対して、必要な情報を手作業で正確に入力していく物理的および心理的な負荷が挙げられる<sup>7</sup>。第三の課題は「承認における非効率な確認作業」であり、申請内容の妥当性や記載の正確性を審査する承認者が、添付書類の隅々まで目を通し、申請者ごとの記載のばらつきを考慮しながら確認を行うこと

による業務負荷の大きさである<sup>7</sup>。同社が取得した特許技術は、これら申請者と承認者の双方にまたがる複合的な課題を同時に解決するためのアプローチとして開発されたものである。

## 7. 特許技術を構成する4つの革新的なAI機能

東急不動産ホールディングス株式会社が特許を取得した「WEB画面入力支援システム及びプログラム」の独自性と実用性は、主に4つの具体的なAI機能要素によって構成されていることが開示されている<sup>7</sup>。

第一の機能は、「生成AIによる最適なフォーム選択と学習」である。この機能は、自社内に蓄積された過去の膨大な申請データを生成AIに学習させる仕組みを基盤としている<sup>7</sup>。これにより、申請者がシステム上で検索キーワードを入力するだけで、生成AIが関連する過去の申請内容を素早く特定し、複数の申請フォームの中から現在の目的に合致する最適なフォームを容易に選択できる仕様が実現されている<sup>7</sup>。

第二の機能は、「属性情報に基づく入力データの自動生成」である。これは、申請者の所属部署、役職、そして過去の申請履歴といった個人の属性情報をシステムが参照し、その情報に基づいて生成AIが決裁書や契約書などの複雑な申請フォームに対する最適な入力データを自動的に生成し、フォームの所定の項目へと設定・入力する技術である<sup>7</sup>。この機能により、手作業による入力の手間が大幅に省かれる構造となっている。

第三の機能は、「承認者のAIアシスト機能」である。これは承認業務のプロセスを直接的に支援する機能であり、承認者が入力済みの申請内容に対してシステム上で質問を投げかけることで機能する<sup>7</sup>。例えば、「この費用の内訳は？」「目的に沿った申請内容か？」「コストの考え方は適切か？」といった自然言語による質問を入力すると、AIが即座に過去の類似案件の抽出や当該申請データの多角的な分析を行い、チャット形式で回答を返す仕組みとなっている<sup>7</sup>。この対話型の支援機能により、承認者は複雑な申請内容の全体像や詳細な疑問点を容易に理解することが可能となる。

第四の機能は、「解説動画の自動生成」機能である。社内システムや新たな申請ルールの周知には通常多くの労力を要するが、本技術には承認方法やシステムの操作方法を解説する動画を自動生成する機能が含まれており、マニュアル作成や事前説明にかかる作業時間とコストの効率化を図る仕様となっている<sup>7</sup>。これら4つの機能が統合されることで、入力支援システムの特許技術が形成されている。

## 8. 特許取得技術の実装による劇的な業務効率化効果

前述の特許技術を実装した「WEB画面入力支援システム」の社内導入による具体的な業務効率化の効果について、東急不動産ホールディングス株式会社は決裁書申請を事例とした定量的な実績を開示している<sup>7</sup>。

申請者側の効果として、所要時間の大幅な削減が実現している。フォーム検索、手動入力、内容の確認・修正、そして最終的な申請というプロセスを経る従来の申請業務フローにおいては、1件あたり約30分（導入前、実績、公式PDF資料）の所要時間がかかっていた事実が示されている<sup>7</sup>。これに対し、特許技術を導入した新たなフロー（概要データ検索、AI自動入力、確認・修正、申請）においては、同じ決裁書申請に関する所要時間が約5分（導入後、実績、公式PDF資料）へと劇的に短縮された実績が報告されている<sup>7</sup>。この時間短縮は、生成AIによる入力の自動化とフォーム選択の最適化

が直接的に寄与した結果である。

同時に、承認者側においても顕著な業務負荷の軽減と確認作業の効率化という効果を実現している。第一に、全体概要の把握に対するサポート効果である。承認者は、申請に付随する多数の添付書類を細かく確認せずとも、生成AIが作成した概略情報に目を通すことによって、申請案件の全体概要の理解が容易になる環境が整備された<sup>7</sup>。第二に、不明点の即座な解消をサポートする効果である。承認プロセスにおいて内容に不明点が生じた場合でも、添付書類の検索機能や生成AIの分析力を借りることで、即座に確認作業を行い、判断に向けたサポートを得ることが可能となっている<sup>7</sup>。第三に、記載内容の平準化とチェック項目の明確化という効果である。申請者による自由記述に依存していた従来の方式では記載内容にばらつきが生じやすかったが、AIによる自動生成を介することで記載内容が平準化され、結果として承認者側の確認作業自体が標準化・効率化される構造が実現している<sup>7</sup>。これらの多面的な効果の集積により、社内全体のデータ入力・確認時間および承認者のチェック時間が大幅に削減され、グループ全体の生産性向上という初期の開発目的が達成される道筋が示されている。

## 9. 事業会社におけるAI技術の特許出願の展開:「TFHD Chat」と「会議支援システム」

東急不動産ホールディングス株式会社が主導するDX投資と知財戦略は、グループの中核事業会社である東急不動産株式会社においても、独自のシステム開発とそれに伴う積極的な特許出願活動として具体化している。東急不動産株式会社は、自社開発による社内AIチャットツール「TFHD Chat」に関連する技術について、複数件の特許出願を実施した事実を公表している<sup>8</sup>。この出願活動は、持株会社のDXビジョン「Digital Fusion」および累計1000億円投資の一環として位置づけられており、グループ全体で知財の権利化とDXを連動させた経営を展開していることを裏付けるものである<sup>8</sup>。

「TFHD Chat」に関する特許出願の具体的な内容として、同社はまず、当該社内AIチャットツールと、クラウド型のコンテンツ管理プラットフォームである「BOX」とをシステム連携させるための技術に関する特許を既に出願済である旨を明らかにしている<sup>8</sup>。これに加えて、新たな技術要素として「文書情報抽出技術」に関する特許を出願した<sup>8</sup>。この文書情報抽出技術は、社内には存在する様々な形式の文書データから、ビジネス上必要な情報を自動的に抽出し、構造化する機能を有するものであり、情報検索やデータ整理にかかる時間を削減し、業務効率化をさらに加速させることを目的としたシステムである<sup>8</sup>。これらの取り組みにより、「TFHD Chat」に関連して合わせて2件の特許が出願された状況にある<sup>8</sup>。

さらに、東急不動産株式会社はチャットツール以外の領域においてもAIを活用した業務支援システムの開発を進めており、「会議支援システム」を開発し、同システムに関する特許出願を実施した事実を開示している<sup>6</sup>。この「会議支援システム」もまた、全社的なDXビジョン「Digital Fusion」で目指す2025年度から2030年度の累計1000億円以上のDX・新規事業投資に取り組む方針の下、先進的なDXを実現する事業戦略の一環として開発・出願されたものである<sup>6</sup>。このように、東急不動産グループにおいては、入力支援、文書情報抽出、会議支援といった多岐にわたる社内業務領域において、AI技術の実装と知財の権利化が並行して推進されている。

## 10. ガバナンス・ESG体制および内部統制の状況

技術・事業戦略の実行を支える経営基盤として、東急不動産ホールディングス株式会社におけるガバナンス体制およびESG(環境・社会・ガバナンス)に関する状況が開示されている。同社の意思決定と業務執行を監督する役員の構成状況について、2025年6月25日(2025年提出有価証券報告書の提出日)現在における体制は、男性役員が13名(2025年6月25日時点、実績、有価証券報告書)、女性役員が3名(2025年6月25日時点、実績、有価証券報告書)という構成となっている<sup>9</sup>。この結果、役員全体のうち女性の比率は18.8%(2025年6月25日時点、実績、有価証券報告書)となっている<sup>9</sup>。

また、企業の透明性と財務情報の信頼性を担保するガバナンスの要として、内部統制の状況に関する公式な見解が有価証券報告書において示されている。同社は、2025年3月31日現在における財務報告に係る内部統制は有効であると表示した内部統制報告書を作成・提出している<sup>9</sup>。この内部統制報告書に対しては、外部の監査法人が監査を実施し、当該報告書が我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠しており、財務報告に係る内部統制の評価結果について全ての重要な点において適正に表示しているものと認める旨の監査意見が表明された事実が記録されている<sup>9</sup>。

直近のIRおよびガバナンスに関連するイベントスケジュールに関する事項として、同社は2026年3月期の決算報告資料において、定時株主総会の開催予定日を2026年6月25日(2026年3月期、計画、2026年3月期決算短信)とし、有価証券報告書の提出予定日を2026年6月24日(2026年3月期、計画、2026年3月期決算短信)、配当支払開始予定日を2026年6月26日(2026年3月期、計画、2026年3月期決算短信)とする方針を公表した<sup>4</sup>。あわせて、ステークホルダーとの対話を促進する目的から、機関投資家およびアナリスト向けの決算説明会の開催も実施している<sup>4</sup>。

## 表データまとめ

表1: 連結経営成績および財政状態の推移(東急不動産ホールディングス株式会社)

項目名	2025年3月期 実績	2026年3月期 実績	単位	対前期増減率	出典表記名
売上高	1,150,301	1,246,048	百万円	8.3%	2026年3月期決算短信
営業利益	140,763	166,882	百万円	18.6%	2026年3月期決算短信

経常利益	129,152	147,803	百万円	14.4%	2026年3月期決算短信
親会社株主に 帰属する当期 純利益	77,562	96,697	百万円	24.7%	2026年3月期決算短信
包括利益	98,422	117,013	百万円	18.9%	2026年3月期決算短信
総資産	3,254,722	3,419,052	百万円	-	2026年3月期決算短信
純資産	842,054	916,600	百万円	-	2026年3月期決算短信
自己資本比率	25.3	26.3	%	-	2026年3月期決算短信
営業活動による キャッシュ・ フロー	47,426	129,480	百万円	-	2026年3月期決算短信
投資活動による キャッシュ・ フロー	△139,980	△164,465	百万円	-	2026年3月期決算短信
財務活動による キャッシュ・	1,468	55,843	百万円	-	2026年3月期決算短信

フロー					
-----	--	--	--	--	--

表2: 主要知財・特許出願状況まとめ

対象システム・技術名称	開発・出願主体	技術の主な機能・内容	ステータス	出典表記名
WEB画面入力支援システム及びプログラム	東急不動産ホールディングス株式会社	生成AIによるフォーム選択、属性情報に基づく入力データの自動生成、承認者のAIアシスト機能、解説動画の自動生成	取得済	公式PDF資料
社内AIチャットツール「TFHD Chat」関連技術	東急不動産株式会社	チャットツールと「BOX」を連携させる機能	出願済	公式ニュースリリース
社内AIチャットツール「TFHD Chat」関連技術	東急不動産株式会社	様々な形式の文書からビジネス情報を自動抽出する文書情報抽出技術	出願済	公式ニュースリリース
会議支援システム	東急不動産株式会社	AIを活用した会議支援機能	出願済	公式ニュースリリース

表3: 直近のIR・ガバナンス関連イベントスケジュール

イベント名称	予定・実績日	ステータス	出典表記名
2026年3月期 決算短 信発表	2026年5月11日	実績	2026年3月期決算短 信
有価証券報告書提出	2026年6月24日	計画	2026年3月期決算短 信
定時株主総会開催	2026年6月25日	計画	2026年3月期決算短 信
配当支払開始	2026年6月26日	計画	2026年3月期決算短 信

## 未確認事項まとめ

本調査プロセスにおいて、以下の事項は規定された一次情報（企業公式発表、有価証券報告書、法定開示書類、公的データベース等）の範囲内では確認・特定できなかった、あるいは対象会社の実績と見なすことができず採用を除外した事項である。

- 東急建設株式会社の知財戦略基本方針に関する事項の除外  
調査過程において、「東急建設株式会社」の公式ウェブサイト上の知財戦略基本方針（技術戦略カテゴリである脱炭素、廃棄物ゼロ、防災・減災などを軸とした権利化推進等に関する記述）が検出された。しかし、同社は東急不動産ホールディングス株式会社とは別法人であり、本報告書の対象企業自身の実績、あるいは一次情報上で明示された対象子会社としての公式発表として扱うことは不適切であると判断し、事実の記載から除外した。
- 具体的な特許番号の未確認  
東急不動産ホールディングス株式会社が特許を取得済であると発表した「WEB画面入力支援システム及びプログラム」の技術内容、目的、導入効果については、自社公式のPDF資料上で確認された。しかし、当該特許を公的データベース等で特定するためのキーとなる「特許番号」に関する具体的な記載は同一次情報内には存在しないことが確認されており、今回の調査では未確認である。
- 「シブヤアートコレクション」の商標登録に関する特定  
民間検索データベース上で、「シブヤアートコレクション（商標登録6514376）」の商標出願・登録情報が検出された。しかし、当該商標の出願人・権利者が本対象企業（東急不動産ホールディングス株式会社あるいはその明示的な子会社）であるという事実を、公的データベースまたは企業公式の一次情報によって直接的に照合・確認完了することができず、今回の調査では未確認として扱った。

- **2027年3月期業績予想の詳細数値**  
公式IRページの業績推移データにおいて、2027年3月期予想の配当性向に関する記述は確認されたものの、同年度の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益等の具体的な予想金額については、有価証券報告書・短信・統合報告書・公式IR等を確認した範囲では特定できなかった。一部民間金融データサイトで予想値に関する記述が見られたが、これらは一次情報ではないため採用を除外した。
- **PR TIMES等のプレスリリース配信サービス情報の除外**  
複数件のPR TIMES配信記事、および民間ニュースサイト(ニコニコニュース、moomoo等)における言及が検出されたが、これらは本調査において引用不可ソースと定義されているため、本文の根拠としての使用を除外した。ただし、企業公式ニュースリリースや公式提供資料(PDF等)上で同一の事実が確認できた事項についてのみ、当該公式一次情報を出典として本文に記載している。

## 引用文献

1. 東急不動産ホールディングス 2025 年統合報告書「WE ARE GREEN REPORT」を公開しました, 5月 19, 2026にアクセス、  
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/news/others/pdf/8f938a1a74795c9098482f59c45b56fe85db069f.pdf>
2. 統合報告書 | 会社案内 - 東急不動産ホールディングス, 5月 19, 2026にアクセス、  
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/valuecreation/>
3. 2026年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結), 5月 19, 2026にアクセス、  
<https://finance-frontend-pc-dist.west.edge.storage-yahoo.jp/disclosure/20260206/20260205549358.pdf>
4. 2026年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結), 5月 19, 2026にアクセス、  
[https://www.daiwair.co.jp/td\\_download.cgi?c=3289&i=3201612](https://www.daiwair.co.jp/td_download.cgi?c=3289&i=3201612)
5. 業績予想 | 業績推移 | 投資家情報 | 東急不動産ホールディングス ..., 5月 19, 2026にアクセス、  
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/financialinfo/forecast/>
6. ~DXビジョン「Digital Fusion」累計1000億円投資の一環~ AIを ..., 5月 19, 2026にアクセス、  
<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2026/001703.html>
7. 自社開発の WEB 画面入力支援システムにおいて AI 活用の申請業務 ..., 5月 19, 2026にアクセス、  
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/news/others/pdf/5f0e517195c6fc75c8826606dff0ced7c55b1b7.pdf>
8. ~DXビジョン「Digital Fusion」累計1000億円投資の一環~ 自社 ..., 5月 19, 2026にアクセス、  
<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2025/001565.html>
9. 有価証券報告書 - IRサイトの自動更新CMS【IRポケット】, 5月 19, 2026にアクセス、  
<https://pdf.irpocket.com/C3289/OtX6/OHUR/vtbW.pdf>