

室町ビルサービス株式会社、見積作成の効率化・査定業務の高度化に向け「見積自動作成 AI」「明細行蓄積 AI」を導入、運用開始

～株式会社 THIRD が室町ビルサービスと連携して開発し、見積作成時間の削減、見積品質の標準化、適正価格での査定判断を支援～



室町ビルサービス

室町ビルサービス株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：大久智弘、以下、室町ビルサービス）は、修繕・工事見積業務における効率化と査定判断の標準化を目的に、「見積自動作成 AI」ならびに「明細行蓄積 AI」の運用を開始したことをお知らせいたします。

本取り組みは、株式会社 THIRD（本社：東京都新宿区、代表取締役：井上惇、以下、THIRD）が室町ビルサービスと連携して開発・提供したものです。

本システムにより、協力会社から受領した PDF 見積を読み取り、名称・仕様・単価などを項目別にデータ化したうえで、室町ビルサービスの社内フォーマットへ整形し、既存の見積システムに取り込み可能な形式で出力します。さらに、過去の協力会社見積の明細行をデータベース化し、多様な条件で検索・比較分析できる環境を整備することで、適正価格の判断を支援し、査定業務の標準化につなげます。

■ 開発背景：見積作成の属人化が、品質のばらつきにつながっていた

室町ビルサービスでは、見積作成が担当者の裁量に委ねられていたことから、査定の精度や作業品質にばらつきが生じていました。

また、修繕や工事の内容によっては協力会社へ見積依頼が必要となり、受領した見積を室町ビルサービスの社内フォーマットに整える工程が発生します。手作業中心の運用では時間がかかるだけでなく、担当者ごとにアウトプットが異なり、見積品質の標準化が難しい状況でした。

■ 開発した AI システムの概要（THIRD が連携して開発・提供）

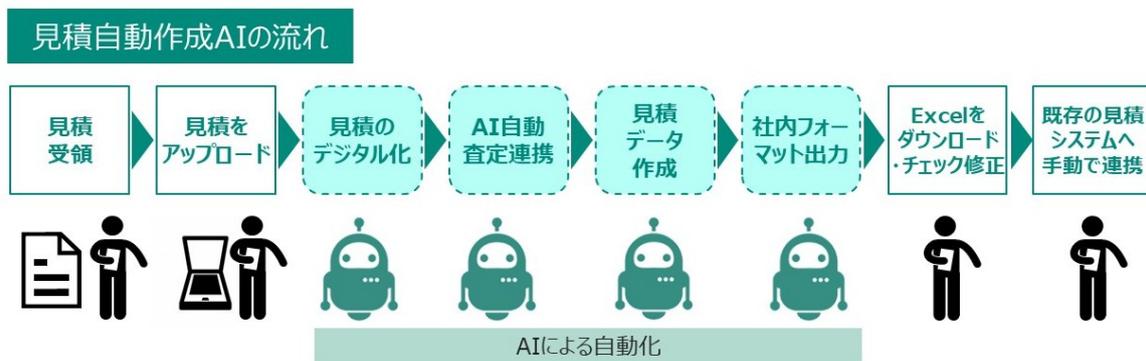
1. 見積自動作成 AI：PDF 見積の読み取り～社内フォーマット化までを効率化

見積自動作成 AI は、協力会社から受領する PDF 見積をアップロードすることで、見積内の情報（名称、仕様、単価など）を項目別に読み取り、見積の構造を整理したうえで必要情報を抽出します。

さらに、室町ビルサービスが保有する既存の見積システムへの取り込みを前提に、PDF から 1 行ずつ転記していた工程を見直し、Excel 等で一括作成できる形で出力。協力会社見積を室町ビルサービスの社内フォーマットへ書き換えるための情報整理も支援し、担当者による品質差の抑制と作業時間の 7 割の削減を目指します。

主な機能（例）

- PDF 見積の読み取り（名称／仕様／単価 等を項目別に抽出）
- 室町ビルの社内フォーマットへ整形（既存の見積システムに取り込み可能な形式で出力）
- 見積構造の整理に基づく、データ化品質の安定化



2. 明細行蓄積 AI：過去の見積データを資産化し、適正価格の判断を支援

明細行蓄積 AI は、過去の協力会社見積の明細行をデータベース化し、蓄積された見積データを多様な検索条件で比較・分析できる仕組みです。

これにより、協力会社から提示される単価について、過去実績との比較が可能となり、適正価格での査定判断を支援します。属人性が高くなりがちな査定業務を、データに基づく判断へと移行し、業務標準化の実現を目指します。

主な機能（例）

- 協力会社見積の明細行データベース化
- 条件検索・比較分析（仕様、単価、協力会社名、見積日 等）
- 査定業務の標準化を支援（過去根拠に基づく判断）

明細行検索

検索

開始 ~ 終了 都道府県 物件 協力会社

工事項目大 工事項目中 工事項目小 キーワード 価格帯 下限 ~ 上限

検索 AI査定済 一式除外

AI査定済	日付	物件名	地域	協力会社名	工事名称(見積もりタイトル)	工事項目大	工事項目中	工事項目小	名称	単価	単位	数量	合計	元見積URL	査定単価
0	2023/03/01	物件5	岩手県	協力会社5	Quia et alias sit.	大項目4	中項目10	小項目28	Non cupiditate fuga.	664887	qui	874360	648043	file_1.pdf	244063
0	2023/02/28	物件5	岩手県	協力会社5	Et possimus beatae.	大項目4	中項目10	小項目28	Aut qui incidunt.	645201	error	44250	64489	file_1.pdf	986827
0	2023/02/27	物件5	岩手県	協力会社5	Et delectus ut.	大項目4	中項目10	小項目28	Voluptatem omnis.	455633	mollitia	454799	25737	file_1.pdf	245051
0	2023/02/26	物件5	岩手県	協力会社5	Tempore ut ab vel.	大項目4	中項目10	小項目28	Omnis vel eveniet.	866037	fuga	270025	940146	file_1.pdf	335000
0	2023/02/25	物件5	岩手県	協力会社5	Id nisi autem totam.	大項目4	中項目10	小項目28	Voluptas rerum.	571015	voluptatibus	93032	382688	file_1.pdf	417000
0	2023/02/24	物件5	岩手県	協力会社5	Et facere molestiae.	大項目4	中項目10	小項目28	Possimus sit.	858332	unde	309879	379479	file_1.pdf	552118
0	2023/02/23	物件5	岩手県	協力会社5	Sed possimus velit.	大項目4	中項目10	小項目28	Dolorum velit.	310392	sit	190517	862947	file_1.pdf	671078
0	2023/02/22	物件5	岩手県	協力会社5	Voluptatem.	大項目4	中項目10	小項目28	Excepturi officis.	244869	laudantium	129087	983360	file_1.pdf	369986
0	2023/02/21	物件5	岩手県	協力会社5	Praesentium beatae.	大項目4	中項目10	小項目28	Cumque quas vel.	596286	unde	300844	135982	file_1.pdf	169878
0	2023/02/20	物件5	岩手県	協力会社5	Pariatur mollitia.	大項目4	中項目10	小項目28	Numquam dolorum.	171446	voluptatum	313359	363952	file_1.pdf	820812
0	2023/02/19	物件5	岩手県	協力会社5	Rerum laborum.	大項目4	中項目10	小項目28	Totam ipsum	767855	dolorum	108372	152206	file_1.pdf	821312

(THIRD が提供する明細行検索画面の一般的なイメージ)

■今後の展望

両社は、見積作成・査定業務の透明性と再現性を高めることで、業務効率化だけでなく、見積品質の標準化、適正価格の提示、ガバナンス強化にも寄与する仕組みづくりを推進していきます。

■室町ビルサービスコメント

【担当者コメント】

AI 技術を活用した作業時間削減、アウトプット・見積品質の標準化により、発注者様へスピーディーかつ高品質な見積書を提供してまいります。

【経営陣コメント】

今回は建築部門の本社建築事業部での導入となりますが、今後は会社全体の重要基盤インフラと位置付け、社内での更なる横展開をしていきたいと考えています。

■THIRD 井上代表取締役コメント

室町ビルサービス様の DX 推進に向けた重要施策である本システムの導入・運用開始をご支援できたことを、大変嬉しく思います。

建設・不動産業界において、複雑な仕様を含む見積業務や属人的な査定判断は長年の課題でした。今回、見積作成の「自動化」に加え、過去データを「資産化」し比較可能にする仕組みを構築できたことは、業務効率化のみならず、適正かつ透明性の高い査定を実現する上で大きな一歩であると考えています。

「経験と勘」に頼りがちだった業務を「データに基づく判断」へと進化させる本システムは、現場の皆様の負担軽減と、見積品質の標準化・ガバナンス強化に大きく寄与するものと確信しております。

今後も、AI 技術と当社の建築知見を掛け合わせ、室町ビルサービス様のさらなる事業成長と DX の深化を全力でサポートしてまいります。