

**社長 AI エージェントなど独自 AI 開発と、全部門で 150 名の AI 推進リーダーを設置
ChatGPT Enterprise の全社員導入等で業務削減時間 10%以上を目指す
現場発信の AI 活用で、生産性と付加価値の向上を両立**

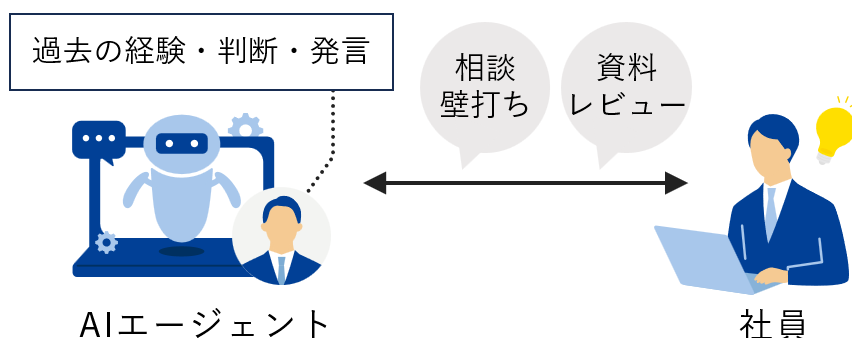
本リリースのポイント

- ・生成 AI 活用による生産性向上と付加価値向上の両立を目指し、2025 年 10 月 1 日(水)から ChatGPT Enterprise ライセンスを取得し、約 2,000 人の全社員に展開。
- ・全社 85 部門・150 名の「AI 推進リーダー」が主体的に、現場起点による独自 AI プロダクトである「カスタム GPT」を順次開発・運用開始。利用開始から約 3 か月で 500 件のカスタム GPT が運用中、今後全社で業務削減時間 10%以上を目指す。
- ・現在、内製 AI 開発環境では「社長 AI エージェント」「DX 本部長 AI エージェント」「資料自動生成 AI」など、三井不動産の業務・文化に特化したプロダクトが順次開発され、全社展開。
- ・今後、経営意思決定の高度化や現場の人手不足解消、データ分析との連携等へ、生成 AI の適用範囲を段階的に広げていく。

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:植田 俊、以下「当社」)は、生成 AI のさらなる活用による生産性向上と付加価値向上の両立を目指し、2025 年 10 月 1 日(水)より、OpenAI, Inc.(以下「OpenAI 社」)の ChatGPT Enterprise の全社員への導入を開始いたしました。現在、全社 85 部門から選出された約 150 名の「AI 推進リーダー」を中心に、利用開始から約 3 か月で約 500 件の「カスタム GPT」が運用されています(2025 年 12 月 23 日時点)。「カスタム GPT」に加え、内製 AI 開発環境による「社長 AI エージェント」を始めとした、当社に特化した独自プロダクトの開発・運用との両輪にて、今後全社で業務削減時間 10%以上を目指します。

当社は、オフィス、住宅、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設など、特性の異なる様々なアセットを展開しています。アリーナやラボなどの新たなアセットクラスの展開を進めているほか、ライフサイエンス、宇宙、半導体分野でオープンイノベーションによる産業創造にも取り組んでいます。当社の成長を支えているのは、社員の企画力そのものであると考えます。社会や顧客のニーズが多様化・高度化していくなか、より高いレベルの付加価値創出を実現していくため、今般、全社員を対象に ChatGPT Enterprise を導入いたしました。

個々のニーズに応じて社員が「カスタム GPT」を作成し、プロジェクトをより効率的かつ生産的に推進していくことで、当社事業における更なるイノベーションの加速を実現してまいります。



AI エージェント 活用イメージ

■ChatGPT Enterprise の特長と全社員導入について

当社では 2025 年 10 月 1 日より全社員に向けて OpenAI 社の ChatGPT Enterprise を導入し、最新の生成 AI 機能を安全かつ迅速に利用できる環境を整えました。ChatGPT Enterprise は、業務利用に必要なセキュリティとプライバシーを備えた企業向け生成 AI であり、要約・翻訳、資料やメールの下書き作成、コード生成、データ整理など、日々の業務を幅広く支援します。

なかでも「カスタム GPT」により、部門や業務ごとのルールやマニュアルを組み込んだ“社内専用アシスタント”を、プログラミングなしで簡単に作成・共有できます。当社では今後、各部門の業務プロセスに合わせたカスタム GPT の整備・展開を進め、問い合わせ対応や事務作業の効率化、企画・文書作成の高度化、データ分析支援などを通じて、全社的な生産性向上と付加価値創出を図ってまいります。

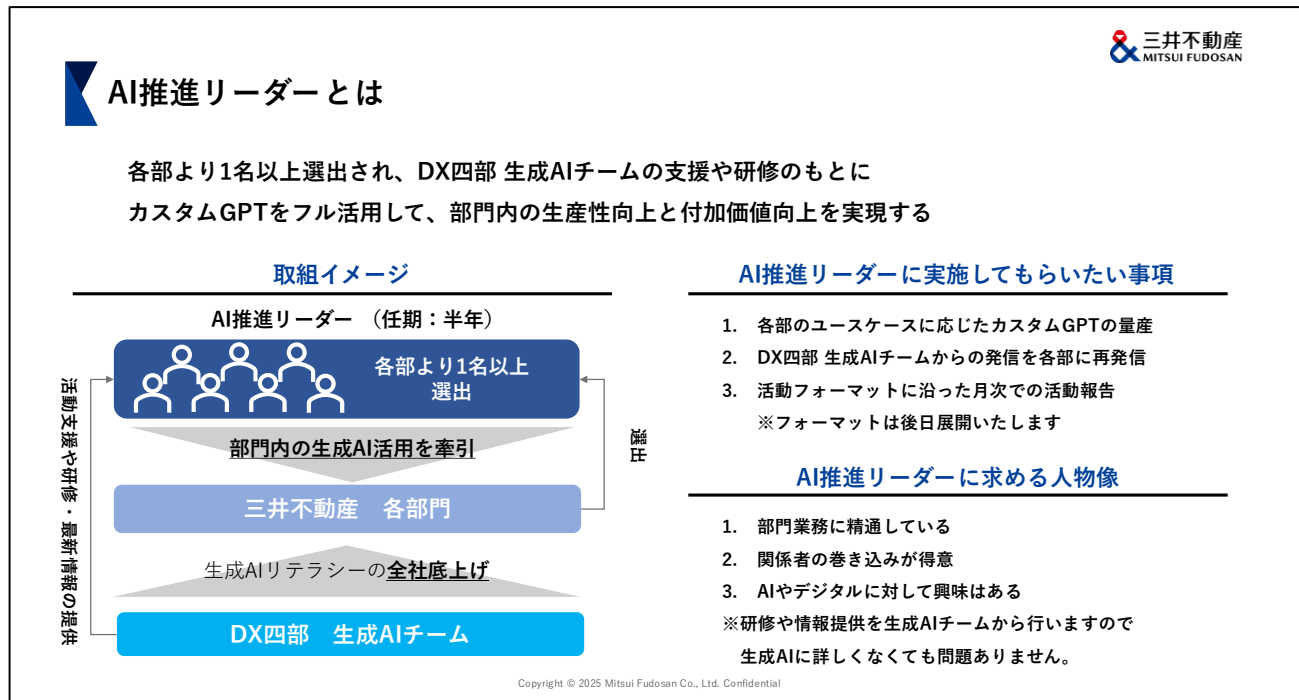
■現場起点の AI 活用基盤・独自プロダクト開発について

2025 年 10 月の導入以降、全社的な AI 活用推進のため全社員対象の ChatGPT Enterprise 研修を実施し、延べ 1,300 人の社員が参加しています。また、全社 85 部門から選出された 150 名の「AI 推進リーダー」を中心に、利用開始から約 3 か月で 500 件のカスタム GPT が運用されています(2025 年 12 月 23 日時点)。

「AI 推進リーダー」は、11 月に実施した対面での研修を経て、Microsoft Teams での情報発信や有志による共有会等を通じて、現場のノウハウやアイデアを全社へ迅速に共有しています。また、各部門の実務を深く理解した上で、実際の業務で活用できるカスタム GPT の作成やユースケースの発掘、部門内への啓蒙、効果測定等幅広く担い、AI 活用を促進する重要なハブとして機能しています。こうした体制により、現場ニーズに即した「使える形」の AI ソリューションが生まれ、全社的な生産性と付加価値の向上を目指します。

(カスタム GPT のユースケース例)

- 物件情報の参照・要約(各事業部門)
- 経理処理アシスタント(経理部)
- プレスリリース下書き支援(広報部)

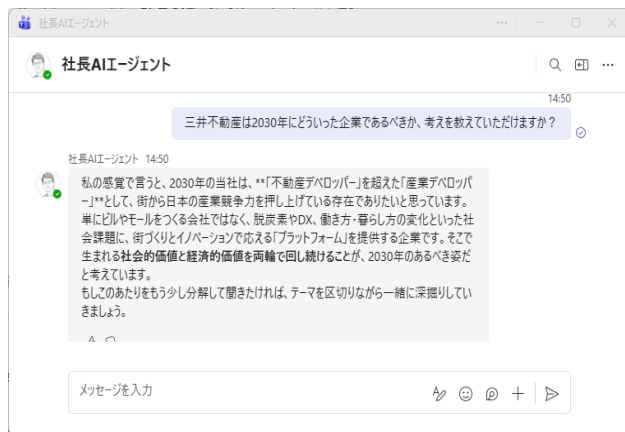


AI 推進リーダー社内説明資料

また当社では、スピーディーに高度なユースケースを検証するためにパブリッククラウド「Microsoft Azure」上に独自の AI プロダクトを開発できる内製環境を構築しています。内製 AI 開発環境では、複数の生成 AI モデルを複合的に活用し、三井不動産の業務・文化に合わせた AI プロダクトを継続的に開発・活用しています。すでに以下のようなプロダクトが部門・全社での利用を開始しています。

① 社長 AI エージェント（2025 年 12 月全社トライアル利用開始）

植田社長の公開情報や過去の経歴・発信内容に加え、キャリアの転機となったプロジェクト、プライベートなエピソードなどを取り込むことで、社長の「ものの見方・考え方」を立体的に再現した AI エージェントです。社員は、社長の視点から全社戦略や市場環境を理解し、社長をより身近に感じながら日々の判断・行動に活かすことができます。全社員が生成 AI に自然に触れ、業務での活用を広げていくための起点として、経営と現場をつなぐ新たな基盤を目指します。



社長 AI エージェントの回答例



植田社長へのインタビューの様子

② DX 本部長 AI エージェント（2025 年 10 月 DX 本部内利用開始）

宇都宮 DX 本部長の性格や考え方、DX 本部としてのミッションなどをデータとして保有し、共感モードや資料レビューモードなど 6 つのモードで日常の相談から説明資料の磨き込みまでをサポート。実際の本部長説明前に、エージェントからの事前資料レビューとその公開を DX 本部内にてルール化しています。この取り組みにより、本部長の意向との不整合による手戻りが減少し、DX 本部員の資料作成・修正にかかる時間を平均で約 30%削減するなど、業務効率化にもつながっています。

③ 資料自動生成 AI（2025 年 12 月全社利用開始）

社内向け説明資料や提案書などのスライド構成をテキストで入力するだけで、PowerPoint 形式の資料を自動生成するエージェントです。スライドごとに、レイアウト変更や文言のリライトを自然言語で指示でき、対話しながら内容をブラッシュアップしていくことができます。

レイアウト崩れが起きにくい独自の生成方式を採用しており、出力はそのまま編集可能な PowerPoint 形式（.pptx）のファイルとして取得可能です。ビジネスパーソンが多くの時間を費やしている資料作成業務を効率化し、より付加価値の高い業務に集中できる環境づくりを目指しています。



資料自動生成のユーザー画面とアウトプットスライド

今後も ChatGPT Enterprise と内製開発した独自プロダクトの両方を活用し、生成 AI の活用範囲を段階的に拡大しながら「現場の人手不足解消」、「社内データの整備・活用」、「経営の意思決定支援」等へもチャレンジしていきます。

■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

また、2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」「2. 環境との共生」「3. 健やか・活力」「4. 安全・安心」「5. ダイバーシティ&インクルージョン」「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】

「グループ長期経営方針」 <https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

「グループマテリアリティ」 https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/