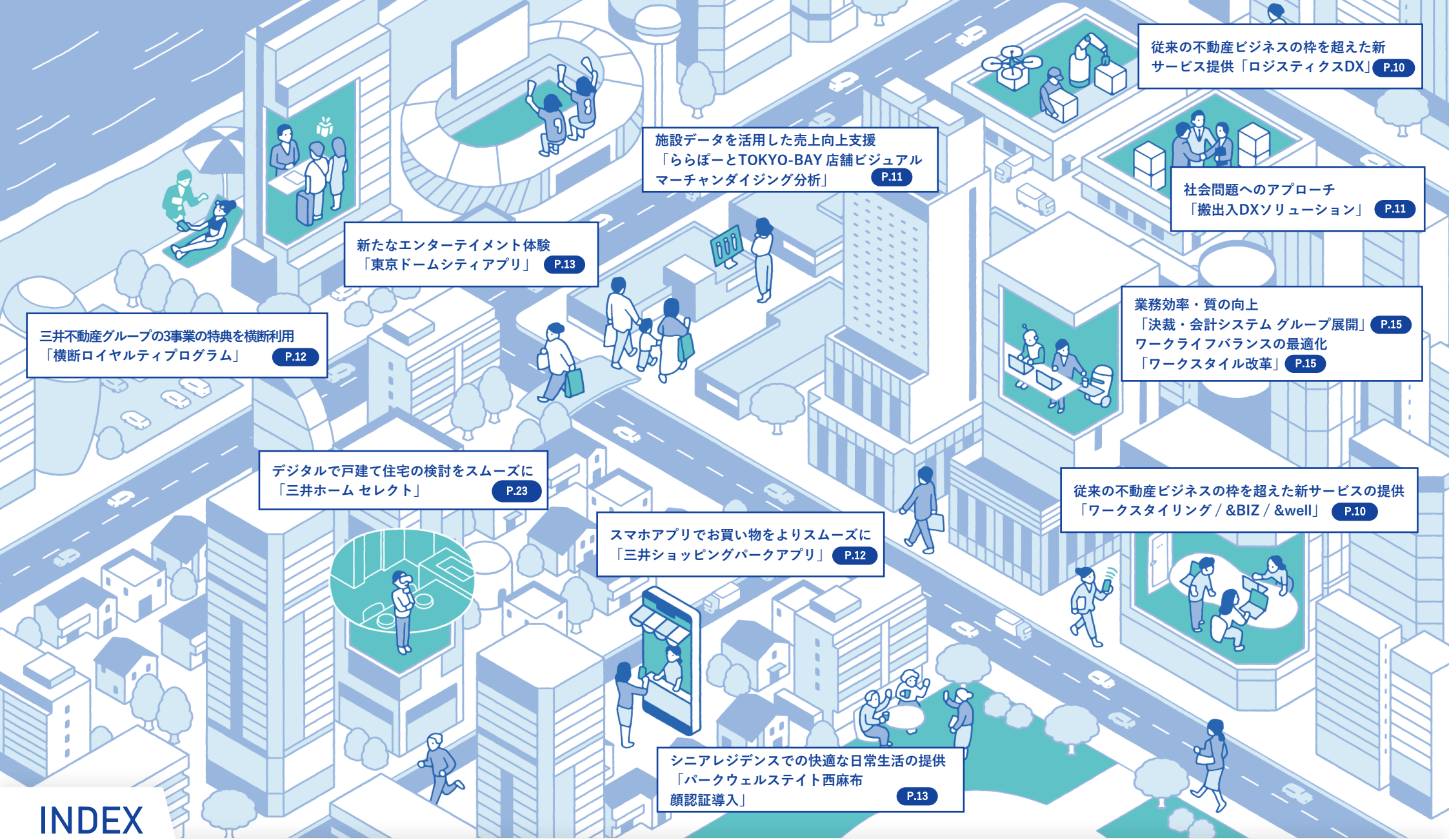
DX 白書 2024

さあ、街から未来をかえよう
三井不動産
MITSUI FUDOSAN



INDEX

- TOP MESSAGE P.2
- DX VISION 2030 P.3
- SUMMARY P.4
- PROJECTS P.9
- SYSTEM P.16
- ARCHIVE P.20

&法人のお客様 P.10

- 従来の不動産ビジネスの枠を超えた新サービスの提供
- 社会問題へのアプローチ
- 施設データを活用した売上向上支援

&個人のお客様 P.12

- 三井不動産グループの3事業の特典を横断利用
- スマホアプリでお買い物をよりスムーズに
- ECモールとリアル店舗を軸としたオムニチャネル化
- シニアレジデンスでの快適な日常生活の提供
- 新たなエンターテインメント体験

&コミュニティ P.14

- コミュニティ参画者間での新たなシナジー

&当社の従業員 P.15

- ワークライフバランスの最適化
- 業務の質・生産性の向上

産業デベロッパーとしてDXを推進し、ビジネス変革の実現へ

当社は、長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、DXを戦略を支える重要なインフラと位置付けています。
これに基づき、新たなDX方針「DX VISION 2030」を策定し、リアルとデジタルを組み合わせたビジネスモデルの確立とイノベーションの推進に向けて、全社一丸となってDXを推進しています。

当社グループは、不動産デベロッパーの枠を超えた「産業デベロッパー」という「プラットフォーマー」として、社会のイノベーション・付加価値の創出に貢献することを目指しています。
不動産という「場」に加えて、顧客ネットワークやオープンイノベーションの「コミュニティ」も当社の強力なアセットです。
これらを活用し、テナント企業とのデータ活用共創や、多様な関係者とのリレーションを活かしたデジタルソリューションの創出など、産業デベロッパーならではのDXに取り組んでまいります。

DX分野におけるさらなる価値創造には「人材」が重要であり、デジタルを専門としたエキスパート人材の採用に加え、当社のビジネスとデジタルの双方に精通した「DXビジネス人材」の育成に一層注力しています。
また、生成AIを生産性革命やお客様への価値提供へ寄与する技術と捉え、活用アイデアのスピーディーな実証を可能とする社内環境の整備など、積極的な活用に取り組んでいます。昨年度に引き続き、このあいさつ文も、生成AIを使用して作成しました。

さらに、サイバーセキュリティの弛まぬ対策やシステムの円滑なオペレーションは、DX推進に不可欠な基盤です。
これらの領域についても、引き続き強化してまいります。

代表取締役社長
植田 俊

DX VISION 2030

新グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」に基づき、2030年を見据えた新たなグループDX方針として「DX VISION 2030」を策定
当社の強みであるリアルの場とデジタルを掛け合わせ、不動産ビジネスの変革・イノベーションを推進

& INNOVATION 2030

新グループ長期経営方針に合わせて策定

DX VISION 2030

&Customer
リアル×デジタル ビジネス変革

リアル×デジタルの力
デジタルを活用し、リアルの“場”の価値を最大化

デジタル・カスタマー・ジャーニー
顧客の解像度向上、データ活用の打ち手増

共創型開発
共創により自社の枠を超えたサービス展開

&Crew
AI / デジタル人材 変革

AI伴走による仕事の変革
AI活用によるナレッジの集積化、
人が得意な領域へのマンパワーシフト

デジタル・インクルージョン
DXビジネス人材の育成
エキスパート人材の採用強化

&Platform
デジタル基盤 変革

システムの戦略的刷新
計画的かつ安定したシステム開発

インフラ・セキュリティの グループ標準化
グループ統一化へ向けた仕組みの
標準化・高度化

多様化するお客様のニーズに合わせた体験価値向上へ

SUMMARY

3分でわかる三井不動産DX

これまでの歩み※1

凡例　主なDXプロジェクト　イノベーション体制強化

2017年度に商業施設本部、ビルディング本部、ロジスティクス本部の3本部でデジタルを活用した新サービスをリリース(当社DX元年)以降、全事業本部へDXの取り組みが拡大

～2016年度

- 三井ショッピングパークアプリ　商業
- 三井のすまいLOOP メンバーシップサービス　すまい

CVC1号※2組成　ベンチャー共創

2017年度

- &mall リアル施設共生型EC　商業
- ICT LABO 物流 ICT体験型ショールーム　物流
- WORK STYLING 働き方改革シェアオフィス　オフィス

IT技術職掌新設　DX

グロース1号※3組成　ベンチャー共創

2018年度

- アプリで支払い キャッシュレス決済　商業
- mot. Mitsui Office for Tomorrow オフィスビル共用部サービス　オフィス

事業提案制度MAG!C開始　新規事業

2019年度

- リハウスAI査定 マンション価格査定システム　すまい
- &well 健康経営支援サービス　オフィス
- 決裁・会計システム　DX

データ基盤構築　DX

2020年度

- &mall RFIDタグ店舗在庫出荷　商業
- ICT LABO20 物流 ICT体験型ショールーム　物流
- sequence 次世代型ホテル　ホテル
- SMART LIFE PASS Dot to Dot 柏の葉データプラットフォーム　街づくり
- &Life-Biz オフィス入居者向け会員サービス　オフィス

新オフィスワークスタイル　DX

データブートキャンプ　DX

CVC2号※2組成　ベンチャー共創

2021年度

- LaLaport CLOSET ららぽーとクローゼット　商業
- MGH Rewards Club 三井ガーデンホテルアプリ　ホテル
- 5G実証実験　オフィス

三井不動産東大ラボ　産学連携

DxU(全社DX研修)　DX

2022年度

- LaLaport ららぽーとDX(ららぽーと福岡)　商業
- 三井のすまいLOOP Premium メンバーシップサービスリニューアル　すまい
- &Resilience BCPコンサルティング　新規事業

&Marketing　DX

2023年度

- TOKYO MIDTOWN YAESU 5G導入　オフィス
- &chat AIチャットツール　DX
- 三井のカーシェアーズ システム刷新　すまい
- MFLP &LOGI Solution ロジスティクスDX　物流
- TOKYO DOME CITY 施設利用のスマート化　スポーツエンタメ

2024年度

- TICKET チケットシステム　スポーツエンタメ
- TOKYO DOME CITY 東京ドームシティ　スポーツエンタメ
- &mall システムリニューアル　商業
- PARK WELLSTATE 顔認証導入　すまい

DXトレーニー/ビジネスインターン制度　DX

※1 各取り組み開始時のロゴを掲載
※2 CVC1号・2号：31VENTURES Global Innovation Fund 1号・2号。シード期からミドル期のベンチャー企業を対象に投資を実施（詳細はこちら）
※3 グロース1号　：31VENTURESグローバル・ブレインーグロースⅠ事業。グロースステージのスタートアップ企業等を対象に投資を実施

データで見る三井不動産DX

主な顧客向けシステム/サービス開発プロジェクト

リリース済システム/サービス **8**
(2023年10月～2024年9月)

開発中(構想段階除く) **6**
(2023年10月～2024年9月)

- 三井ショッピングパークチケット (P.13参照)
- 東京ドームシティアプリ(P.13参照)

主な当社グループ会員組織

約1,636万人
(2024年10月時点)

登録会員数	商業	すまい (LOOPポイント)	ホテル (MSPポイント)	ビル (&BIZ)	ビルワークスタイリング	東京ドーム (TDポイント)
会員数	約1,400万人	約35万人	約99万人	約15万人	約33万人	約54万人

主な業務システム開発プロジェクト

稼働済システム **6**
(2023年10月～2024年9月)

開発中(構想段階除く) **9**
(2023年10月～2024年9月)

- 自社特化型生成AIチャットツール(P.15参照) 等

主要システム※1刷新率

92%
(刷新から10年以内)

システム刷新による業務効率化時間※2※6

約60.7万時間
約316人分※3

RPA※4活用実績※6

14部門導入 84本稼働
年間10,028時間削減
(2024年10月時点)

自社特化型生成AIチャットツール「&Chat」利用率※6

33%
(2024年11月時点)

生成AI活用アイデアソン※7 アイデア応募数※5

663件
(2024年10月時点)

従業員IT満足度調査結果※5※8

システムによる業務効率化を実感 **86%**
働きやすいIT環境を実感 **78%**

DX本部員数※5

151名
(2024年10月時点)

エキスパート職(IT系)在籍人数※5

85名
(2024年10月時点)

1日のVPN利用者数平均※5

1,192人
/ 約2,000人
(2024年10月時点)

サイバーセキュリティ点検今年度点検率

100%
全117拠点

クラウド率

当社単体 **98%**
主要グループ会社平均 **73%**

DX銘柄2022
DX銘柄2021 コロナ対応企業
攻めのIT経営銘柄2019　選定

IT賞 5年連続受賞

※1 当社および当社グループの大規模顧客向けシステム・業務システムを対象　※2 計画金額(イニシャル+5年ランニング) 1億円以上の案件について、稼働後6カ月以降の実績測定値を2018年4月～2024年3月に稼働したシステムを対象に集計
※3 年間1,920時間 / 人換算(8時間 / 日×20日 / 月×12カ月)　※4 RPA(Robotic Process Automation)：パソコン業務をソフトウェアによる自動的な操作によって代替し、自動化・省力化すること　※5 当社単体の数値
※6 当社正社員の利用率　※7 生成AIを用いた業務改善の命令文・アイデアを募集　※8 2023年7月実施、回答率71%（調査対象の従業員約2,000人）

DX本部の体制

- インフラ・セキュリティや顧客向けシステム、業務システム開発など機能単位で組成
- 事業部門、グループ会社と連携したDX推進支援、全社・グループ横断システムの維持・運用等を担う

DX本部 145 名

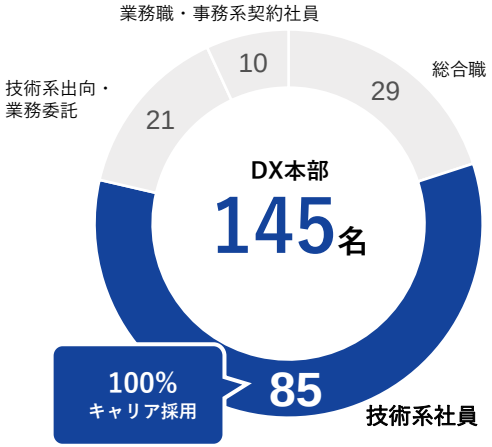
DX一部	DX二部	DX三部	DX四部
サイバーセキュリティ	システム開発（顧客系システム/サービス）	システム開発（社内業務システム）	生成AI
ITインフラ構築		システム品質管理	データ活用 マーケティング
本部戦略 / 企画			DXトレーニー

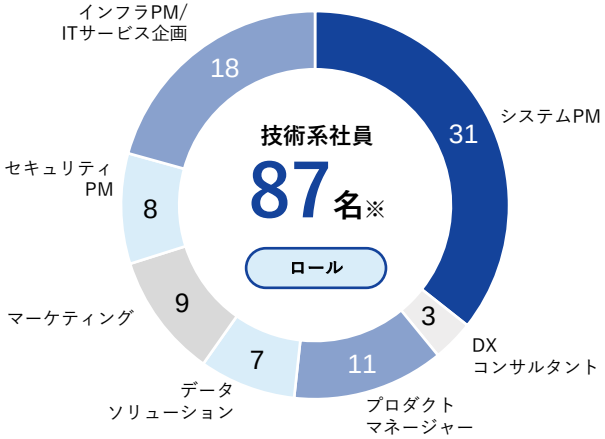
委託 → 常駐パートナー

↔ グループIT部門

社内一般部門

合議審査
グループ DX委員会
PJ共同推進





※イノベーション推進本部所属の2名を含む。

2025/4時点

エキスパート職のロールと業務

インフラPM

グループ共通のITインフラや個別の業務システム用のインフラの構想策定、技術選定、設計/構築、保守運用を行う。継続的な機能改善/更新対応により、安定的かつ効率的な稼働環境を提供

システムPM

事業部門と協業して、新規システムの企画・開発や既存システムの改修をリード。業務要件を整理して開発する機能要件を定義し、必要なリソースの調達管理、品質管理、リスク管理を行いながら開発から運用までを推進

セキュリティPM

情報セキュリティに関する取り組み、先進技術の導入や各種業務システムに求められるセキュリティ対策の検証および実施。事業部門、グループ会社への直接的なサポートと、DX本部内の各プロフェッショナルへの支援活動を推進

DXコンサルタント

事業業務課題の分析、事業戦略の策定支援、システム化構想の策立等を実行。ビジネス知見やニーズを有する事業部門と協業し、DX本部の各プロフェッショナルチームとも連携して、効果的で実現性の高いDX推進をリード

マーケティング

リアル・デジタル双方の手法を活用したマーケティング戦略 の策定、施策の実行、PDCAサイクルの構築などを支援協業推進。適切なプランニング、ベンダー選定、ツール導入、チームビルディングを行い事業インパクトを最大化

ITサービス企画

利用者にITインフラが効果的に活用されるよう、あるべきサポート体制の方針策定と外部ベンダーへの委託業務一式（指示、監督等）を実行。問い合わせ内容やトラブルの分析結果を各担当者へ共有し、利用環境の改善に貢献

データソリューション

将来成長DX、生産性DX、営業販売DXにおける施策の企画・実行、仮説検証のために、データを活用したソリューションを提供し、意思決定の精度とスピードを向上。プラッ トフォームの整備や安定した基盤運用を推進

プロダクトマネージャー

プロダクトオーナー（事業責任者)と連携して商品の提供価値や顧客ニーズ・ 満足度を把握し、新サービスの創出や 現サービスの改善をリード。実現価値を継続的に検証し、改善策を立案・推進して効果を最大化

PROJECTS

三井不動産のDX事例

従来の不動産ビジネスの枠を超えた新サービスの提供

オフィス

&WORK STYLING / &BIZ / &well

拠点型オフィスとシェアオフィスのベストミックスでの提案、
経営課題に寄り添う多様なソフトサービスを提供

- シェアオフィス「ワークスタイリング」により多様な働き方を実現し、「&BIZ」ではテナント専用ジム等のハード設備に加え、ワーカー向け会員サイトを通じてオフタイムもサポート
- 「&well」では、ワーカー向けアプリやコンサルティングサービス等を通じて企業の健康経営®をサポート

三井のオフィス

テナント数
約3,000社

ワークスタイリング

全国
約550拠点

契約企業 約1,200社
会員数 約31万人

ワークスタイリング 契約企業/利用者への提供価値

- 全国の拠点を働く場所として利用可能
- スマホで簡単に拠点検索/予約/入退館
- ダッシュボードから社員の利用状況を把握可能

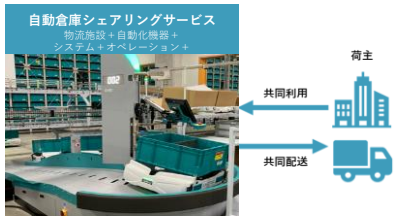
物流施設

ロジスティクスDX（EC自動化物流センター）

ともに、うみだす。 MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park

自社EC施設（MFLP船橋Ⅲ）で効果検証した、
最先端のEC物流の自動化機器・システムを複数荷主でシェアリング

- 季節やイベントによる物量の変動が大きいECにおいて、共通課題を抱える企業のニーズへ対応
- 従量課金モデルにより、荷主は初期投資を抑えて倉庫内の自動化が可能に



荷主への提供価値

- 従量課金により、初期投資・固定費の削減が可能
- 自動化機器による高品質・高出荷キャパシティを自己投資なしで享受可能
- 共同配送により運送費の削減も可能

最大出荷量
2倍以上増加

庫内人件費
約20%削減

※2023年実施の自社施設（MFLP船橋Ⅲ）での効果検証結果

社会問題へのアプローチ（物流2024年問題）

物流施設　構想中

搬出入DXソリューション

物流2024年問題※1を端緒とする深刻な輸送量不足の解消のため、システム連携による運送効率化サービスを提供

- 出資先のバース※2予約システムと車番認証システム（一部物件に採用・AIカメラ搭載）を連携し、トラック入荷時の待機時間を削減
- システム連携でドライバーの待機時間を削減し、効率的な運送を実現

Before
- 到着：手書き受付
- 待機：バースが混雑…いつ空くか不明
- 誘導：人によるバース誘導
- バース到着後も待機：出荷準備が未完了 いつ荷役できるか不明
- 出荷

After
- 事前：入場時 車番認証→テナント通知
- 到着：入場時 車番認証→テナント通知
- バース誘導：サイネージ自動誘導（行先バース通知）
- 出荷

待機時間削減

バースを事前予約→混雑なし　事前把握で出荷準備完了

バース予約システム	トラックの待機時間
全物件標準採用	**約1時間削減※3**

施設データを活用した売上向上支援

商業施設　実証中

ららぽーとTOKYO-BAY 店舗ビジュアルマーチャンダイジング※4分析

施設テナントが取り組むビジュアルマーチャンダイジングに商業施設ならではのデータを提供し、分析を支援

- 店頭にAIカメラおよび赤外線センサーを設置し、ディスプレイ・マネキン・デジタルサイネージの陳列パターンを計測・分析
- 分析結果に基づいた店舗レイアウト改善など、入店率向上のノウハウを施設テナントへ提供

商業施設テナントへの提供価値	- 計測・分析結果を、店舗レイアウト改善に活用 - 継続的に複数物件を分析することで、入店率向上のノウハウを取得

センサタグを活用した新施策も実証開始

- 商品に取り付けたセンサタグを認識し、お客様が手に取った商品を記録
- テナント企業は関心度の高い商品の認識やダッシュボードでの分析が可能に
- お客様は三井ショッピングパークアプリ上で閲覧記録や類似アイテムの検索、値下げ時の通知受取が可能

※2024年2月～ららテラス 武蔵小杉 一部店舗にて実証実験を開始

※1 物流2024年問題：トラックドライバーの時間外労働上限規制（2024年4月適用）による、深刻な輸送量不足等の問題　※2 バース：倉庫や物流センターでトラックが接車し、荷物の積み降ろし等に使用するスペース
※3 物流バース予約システム単体での削減効果　※4 ビジュアルマーチャンダイジング：店舗レイアウトを工夫し、商品やサービスがより魅力的に見えるようにする手法

三井不動産グループ3事業の特典を横断利用

すまい　商業施設　ホテル

横断ロイヤルプログラム

- 三井のすまいLOOP、MGH Rewards Club、三井ショッピングパークの会員ランクが高いお客様は、利用中の会員サービス特典に加え、その他当社グループの会員サービスの利用が可能に

各プレミアム会員・プラチナ・ダイヤモンド会員の方はその他当社グループの会員サービスもご利用可能

	すまい 三井のすまいLOOP	ホテル MGH Rewards Club	商業施設 MSPメンバーズプログラム
対象会員ステータス	プレミアム 一般	プラチナ ダイヤモンド ゴールド ブロンズ	プレミアム ゴールド シルバー ブロンズ
提供特典概要	すまいグループ各社で ●諸費用、手数料、工事代金の一部を減額など住宅グループ各社での優待特典 ●家事代行、家事クーポンなどのくらしのサービスメニューの優待特典	三井ガーデンホテルズ、ザセレスティンホテルズなどで ●アーリーチェックイン/レイトチェックアウト ●MGHポイントの付与率UP ※MGHプラチナ会員向け特典と同等 ●三井のすまいLOOP会員のみ朝食無料	三井ショッピングパーク、&mallなどで ●プレミアムメダル向け優待（テナント各種割引等クーポン） ●プレミアムメダル対象プレゼントキャンペーンへの参加

会員への提供価値
- 会員組織間でのID連携により、すまい、商業施設、ホテルでの各種特典の利用が可能に
- 一般会員でも、ポイントの相互交換が可能

スマホアプリでお買い物をよりスムーズに

商業施設

三井ショッピングパークアプリ

オンラインでもオフラインでも、三井ショッピングパークでのお買い物体験を楽しく、お得に、スムーズにするサポートツールを提供

- 2023年に大幅リニューアル。「発見・買い物・食べる・楽しむ」の4つの行動・体験軸でショップ、クーポンなどあわせて見たい情報を整理
- 施設来館時はリアルでのお買い物、非来館時はECモール「&mall」でのお買い物で便利な情報をお届け

お客様への提供価値
- 施設滞在中のお買い物体験がよりスムーズに
- 1人1人に合わせたレコメンド機能で、新たな発見や出会いも

ECモールとリアル店舗を軸としたオムニチャネル化

商業施設

Mitsui Shopping Park &mall

三井ショッピングパークとつながる“リアル施設共生型”ECサイト

- リアル施設共生型EC「&mall」を2017年にオープン。
- 2024年に独自のオムニサービス・プラットフォームを新たに開発し、システムを刷新
- アウトレット専用EC機能の実装（サービス開始は2025年春を予定）など、新たなオムニサービスの企画・開発中

お客様への提供価値
- スマホ1つでスムーズかつスマートにお買い物
- MSPアプリや「ららぽーとクローゼット」との連携で、リアル施設と&mallでシームレスなお買い物体験が可能

シニアレジンデンスでの快適な日常生活の提供

すまい

パークウェルステイト西麻布 顔認証システム導入

三井のシニアサービスレジデンス PARK WELLSTATE

国内初※1となる共用部および全居室※2へ顔認証システム導入
キーレス、キャッシュレスで日常生活をより快適に

- 有料老人ホームとして国内で初めて共用部および全居室へ顔認証システムを導入
- 顔認証により個人を識別することで、ダイニングでは事前にお知らせいただいているアレルギー情報の確認や、その場での会計手続きが不要になることに加え、大浴場など特定の場所における長時間の入場状態の検知や安否確認システムへの連携により、入居者の利便性と安全性の向上に貢献

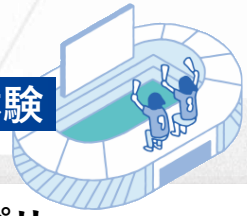
顔認証システム

ダイニング　大浴場　居室

入居者への提供価値	- キーレスで外出、施設内の移動が可能 - 他システムとの連携により、共用部（ダイニング、大浴場等）利用の利便性、安全性が向上

※1 三井不動産レジデンシャル調べ。有料老人ホーム初。2024 年 7 月時点
※2 一般居室全居室に設置。介護居室には設置されておりません

新たなエンターテインメント体験



スポーツ・エンタメ

東京ドームシティアプリ

東京ドームシティがもっとおトクに、便利に、楽しくなる新アプリを提供

- 東京ドームシティ内でのお客様の体験価値向上を目指し、“楽しい”の発見やスムーズな移動をサポートする新アプリを2024年にローンチ。
- クーポン・TDポイント機能や、イベント・キャンペーン情報の配信、マップ検索機能等を搭載。

お客様への提供価値	- 東京ドームシティの新たな魅力を発見できる、イラストマップが新登場 - チェックイン機能で「FUN」を貯めると、東京ドームシティ内で利用できる様々なプレゼントと交換可能

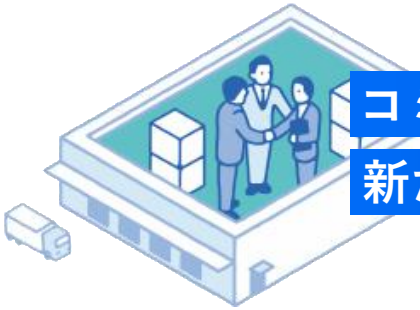
スポーツ・エンタメ

三井ショッピングパーク チケット

三井ショッピングパークカード会員向けチケット販売サイトをオープン

- 三井ショッピングパーク（MSP）会員向けに、2024年開業の「LaLa arena TOKYO-BAY」や、東京ドームシティなどのチケットを購入可能な新WEBサイトをオープン
- MSP会員はイベントチケットの優先予約や新規情報登録なしでのスムーズな購入、MSPポイント獲得が可能に

MSP会員への提供価値	- 新規会員登録なしでイベントチケットをスムーズに予約可能 - 優先予約やMSPポイント獲得等の嬉しい特典も



コミュニティ参画者間での新たなエナジー

物流施設

MFLP &LOGI Solution

物流コンサル会社、最先端ソリューション提供企業50社超と共に、物流変革コンサルティングプラットフォームを運営

- コミュニティ（課題把握・荷主共創）＋コンサル（分析・導入支援）＋ソリューションの提供により、ロジスティクスDXを実現し、お客様および社会全体の物流課題解決へ寄与
- 荷主共創コミュニティ「ロジイノベーションコミュニティ」には荷主企業 約60社が参画し、人手不足等の物流課題に対し、荷主間で連携。共同配送やソリューションの提供へつながった実績も

荷主企業への提供価値	- 他社荷主との共創による運送費等削減 - 自動倉庫シェアリングサービスやドローン、R&D※1区画など、MFLP※2ならではのサービスを利用可能
ソリューション提供企業への提供価値	- 荷主やテナントへの営業活動の強化 - 新ソリューションのR&Dの機会獲得

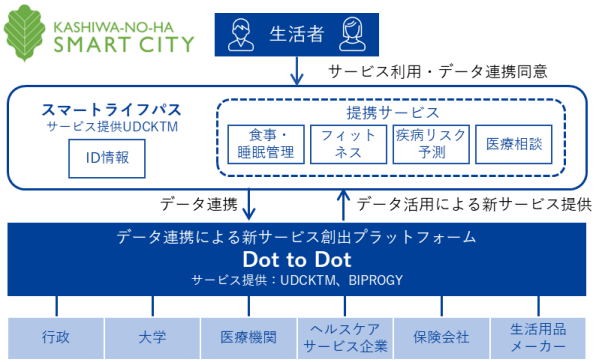
※1 R&D（Research & Development）：研究開発
※2 MFLP（Mitsui Fudosan Logistics Park）：三井不動産ロジスティクスパーク（物流施設）

イノベーション

柏の葉データプラットフォーム

「住めば健康になる街」を実現するヘルスケアサービス開発のエコシステム
神戸市と都市OSの共同利用も開始

- 2024年10月より、これまで千葉県柏市でサービスを展開していた都市OS「スマートライフパス※3」、「Dot to Dot※4」を神戸市全域へ導入。神戸市は柏市で実績がある都市OSを共同利用することにより、初期費用負担なく、導入決定からわずか1カ月で神戸市民へのサービスを提供することが可能に。また、今後都市OSを活用したサービス拡大や、他自治体への展開の可能性を検証し、迅速なスマートシティのサービス導入の事例として発信していくことを目指す



サービス利用者への提供価値	- スマートライフパスと連携する各種ヘルスケアサービスを優遇的に利用可能 - 商業施設クーポン等の特典を利用可能 - 健康に関する気付き・関心を持つ機会を得られる
自治体への提供価値	- 都市OSの共同利用により、初期費用負担なく、導入後迅速にサービス利用が可能 - 市民へ提供可能な健康サービスが拡大

※3 生活をより豊かにするためのポータルサイト　「スマートライフパス柏の葉」。
※4 パーソナルデータ活用とプライバシー保護の両立を実現し、異なる業界や業種間の共創を促す分散型企業間データ流通基盤。

ワークライフバランスの最適化

ワークスタイル改革

場所にとらわれない働き方の実現

- 本社拠点の移転に伴うモバイル化推進やリモート会議設備の標準装備、決裁・会計システムの刷新によるペーパーレス、印鑑レスの実現により、場所にとらわれない働き方を実現

ペーパーレス
印鑑レス

リモート会議設備
標準装備

顔認証
セキュリティ

常駐IT
サポートデスク設置

自社特化型AIチャットツール「&Chat」※1

内製開発でリニューアル

- 生成AIモデル「GPT-4o」※2を使用し、社内独自のデータと連携可能な生成AI環境を“新&Chat”として内製で構築
- 個別業務にフォーカスした様々なユースケースのスピード開発を実現

※1 2023年8月に全社員向けにリリース、運用開始。2024年9月リニューアル
※2 GPT-4o：OpenAIが開発した最新の生成AIモデル。テキスト、音声、画像など、複数の形式のデータ処理に対応

業務の質・生産性の向上

決裁・会計システム グループ会社展開

- 従来独立していた受発注システムと会計システムを統合し、ERP※3のフルクラウド化と業務改革を実現。順次グループ会社への展開を拡大中

グループ会社
6社
約17,000名利用
継続拡大中

従業員への提供価値
- ペーパレス化、モバイル化、印鑑レス化を実現
- 共通システムのグループ会社展開で、ガバナンス向上やシステム開発コストの抑制を実現

※3 ERP(Enterprise Resource Planning)：会計、プロジェクト管理など、ビジネス活動の管理に使用する基幹系情報システムのこと

さらなる生産性の向上

- 働き方改革の一層の推進のため、業務改善サポートを目的としたポータルサイトを社内公開
- RPAやローコードツール、API活用など、業務カイゼンに役立つ情報を集約・発信し、相談窓口も設置。こうしたツールの活用により、身近な業務改善を積極的に推進

RPAの活用実績（2024年10月時点）

導入部門	稼働本数	年間削減時間
14部門	84本	10,028時間

SYSTEM

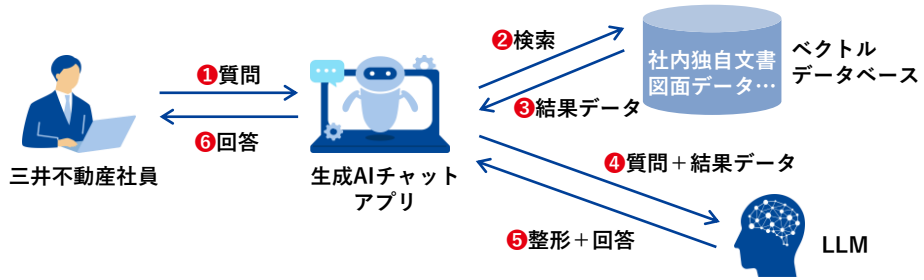
三井不動産DXを支える仕組み

生成AI活用

- 社内独自データとの連携により、従業員の業務効率化を実現
- お客様向けサービスにも積極的に生成AIを活用し、提供価値の向上を目指す

社内独自データ連携環境の内製開発

- 社内独自のデータと連携した生成AI環境を内製で再構築（2024年9月より利用開始）し、特定の業務に特化した様々なユースケースのスピード開発を実現



生成AI活用アイデアソンを定期開催

- 社内活用の促進へ向け、自社特化型生成AI構築やアイデアソンを実施
- 過去3回で663件超のアイデアを得ており、一部アイデアは社内独自環境で価値検証を実施

優秀アイデア例	概要
会計理解度テスト作成	会計処理マニュアルを学習し、新人教育に使用する理解度テストを自動生成
建物管理チャットボット	建物利用マニュアルを読み込み、管理者の問い合わせ工数を削減するチャットボット
社史Q&Aチャットボット	社史や社内報を読み込み、当社の物件や街づくりの歴史を教えてくれるチャットボット

お客様向けサービスでの活用

すまいのAIコンシェルジュ

- 「三井でみつけて すまいとくらしウェブ」へAIチャットボット搭載
- 基本的な質問から三井のすまいに関する情報まで対応可能

AI東京ドームシティ新聞

- 東京ドームシティ「アソボ～ノ!」施設内での出来事や思い出を入力
- スマートフォンに記事レイアウト化された新聞をお届け

※2024年8月12日～31日に期間限定でサービス提供

VOICE_01 **社内環境の内製開発により、ユースケースの実証スピードを加速**

当社ではサードパーティーツールと内製技術を組み合わせ、UIやオーケストレータを内製化しました。生成AI専任チームが中心となり、迅速な機能追加と効率的な開発を実現しています。

（DX二部 DXグループ　田中 翔太）

DXビジネス人材育成

- ビジネス/DXエキスパート人材双方の能力越境によるDX加速を目指し、特定人材の集中育成へ注力
- エキスパート人材の積極的な採用も継続

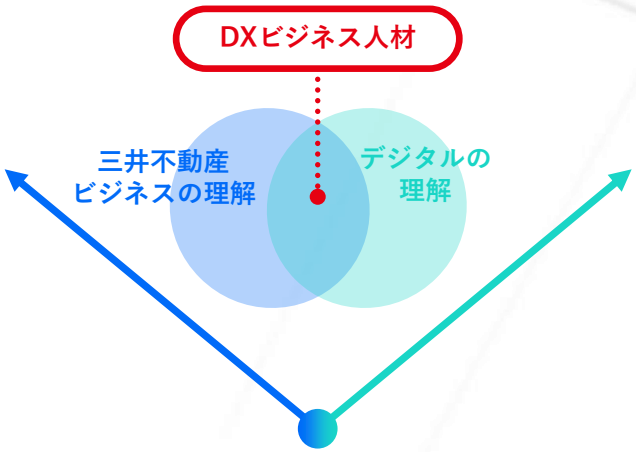
ビジネス人材（総合職）の育成

全社のDXスキル・知識底上げ

2018~	事業提案制度 MAG!C
2020~	データブートキャンプ
2021~	DxU（全社DX研修）

実践型育成

DXトレーニー制度



DXエキスパート人材の採用・育成

積極的な採用

2017	ITエキスパート職掌 新設
	17名　積極採用
2024	85名　領域・ロール拡大

ビジネス理解の深化・採用継続

ビジネスインターン制度

DX本部へ1年間異動、座学&実践でデジタルスキルを習得

本人希望を元にメンバーを選抜 → 人事発令 → 海外視察 → 人事発令 → 自本部のDXをリード

DXトレーニー制度（1年間）

講義・演習（5カ月）

- 最前線のビジネスで使われるDXスキルを、第一線で活躍する講師陣から体系的に学ぶ
- DXをやり切る基本の「型」を学習

個別プロジェクト実践（7カ月）

- 実課題をテーマに、DXプロジェクトを企画、エキスパート職とチームを組み実践
- 学んだDXの型を実践を通して自身のものに

事業部門へ6か月間異動、現場業務に従事し当社ビジネスへの理解を深化

DX本部にてメンバー選抜 → 人事発令 → 人事発令

ビジネスインターン制度（6か月間）

現場業務へ従事（6カ月）

- 事業部門の現場業務を実体験
- 三井不動産のビジネスへの理解を深め、業務を通じて社内ネットワークを構築

インターンで得た知見をもとに新たなDX案件の創出・提案

- デジタルの専門家としてだけでなく、事業成長を目的として活躍できるDXビジネス人材へ進化

サイバーセキュリティ

- グループすべての事業領域でデジタル活用が進む中、サイバーセキュリティ対策の重要性も高まっている
- DX一部 サイバーセキュリティチーム10名で、日々対策に取り組み中

●サイバーセキュリティの基本方針

基本的対策の徹底
脆弱性診断、グループセキュリティ点検、CSPM※1を活用したクラウド設定 等

侵入がありうる前提での検知力/即応力強化
24/365でのセキュリティ監視、EDRによる振る舞い検知、侵入対応訓練 等

可視化・モニタリング
月次セキュリティレポート、偽サイト/アカウント検知・クローズ、ダークウェブ監視

建物のセキュリティ強化
グループ全物件への制御セキュリティ点検の実施、UTM※2によるセキュリティ監視

グループセキュリティシステムの総合進化
脅威インテリジェンスとASM※3を活用した迅速な脆弱性ハンドリング、端末感染前提での攻撃態勢評価（ペネトレーションテスト）

対策事例 脅威インテリジェンスとASMを活用した迅速な脆弱性ハンドリング

- インシデントをいち早く収集し、当社グループでの対応可否を調査
- 大量にある脆弱性の中から素早く、影響のある資産・影響のある機器にフォーカスして対応

情報ソース
- 脅威インテリジェンスサービス
- 国内外セキュリティ情報サイト
- メルマガ(セキュリティベンダー)
- JPCERT/CC
- 日本シーサート協議会
- GitHub

+その他

三井不動産 サイバーセキュリティチーム
- サイバーセキュリティチームで対応が必要な脆弱性の調査・分析
- 影響のある資産がある場合は緊急でセキュリティアラートを発報

Attack Surface Management
対応が必要な脆弱性について当社の該当資産の有無を検索

三井不動産グループ システム担当者
速やかに脆弱性に対応

対策事例 端末感染前提での攻撃態勢評価（ペネトレーションテスト）

- 攻撃者に内部ネットワークに侵入された際、感染拡大の可能性がないかをDX一部のホワイトハッカーが調査
- 実際の攻撃者が利用するツールを用い、シミュレーションを実施

1台のPCから攻撃シミュレーションを実施
- 管理者権限の奪取が出来ないか
- 他のサーバーに侵入が出来ないか
- 他のPCに侵入が出来ないか

攻撃者も使うツールを使い、**ラテラルムーブメント(横展開)**の可否をチェック

■社内ホワイトハッカーの保有資格
- OSEP
- OSCP
- GPEN
- CRTP

VOICE_01 サイバーセキュリティ対策は経営上の最重要課題と認識し、日々進化するサイバー攻撃への対策を実施中

日々進化するサイバー攻撃への対応能力を高めるため、当社では新たな取り組みとして「脅威インテリジェンスとASMを活用した迅速な脆弱性ハンドリング」や「ペネトレーションテスト」を実施しています。今後はこれらの施策の自動化、高度化を進め、社内外の脅威を統一的な仕組みで継続的にモニタリングし、さらに強固なセキュリティの実現を目指します。

（DX一部 DXグループ　西下 宗志）

※1 CSPM(Cloud Security Posture Management): クラウドサービスの設定を評価し、セキュリティリスクを検出することが出来るセキュリティソリューション ※2 UTM(Unified Threat Management): 複数のセキュリティ機能またはサービス単一のネットワークデバイスに統合した製品 ※3 AttackSurafeceManagement:インターネットに公開されているサーバーやネットワーク機器、IoT機器の情報を収集・分析可能にするセキュリティソリューション

ARCHIVE

これまでの取り組み紹介

ARCHIVE

取り組み事例一覧

&well

オフィス 2019年

法人向け

企業の健康経営®推進をサポートする総合プラットフォーム

- 手軽に歩数・生活習慣の管理が可能なオフィスワーカー向けアプリを提供
- アプリの利用データとコンサルサービスで企業の健康施策の立案及び課題の可視化に貢献

＆Resilience

新規事業 2022年

法人向け

事業継続力強化の取り組みをデジタルで効率化

- オンラインでの脆弱性診断、オンデマンド形式での「見える化訓練（災害模擬体験）」を提供
- 見える化によって抽出された課題（脆弱性）と対策案をセットで提示、対策の実施状況をオンライン管理可能に

Beacapp HERE PRO

オフィス 2020年

法人向け

当社のノウハウを活かした
ワークスタイルコンサルティングへの活用

- ビーコンやスマートフォンを利用して、オフィス内の位置情報やオフィスの利用状況を手軽に可視化
- ワークスタイルの課題把握や効果測定に活用し、よりよいワークスタイルの実現をサポート

東京ミッドタウン八重洲

オフィス 2023年

法人向け

完全タッチレス/ロボット導入/全フロア5G導入

- オフィスビル初のデリバリーロボットや清掃・運搬ロボットを導入
- 顔認証によるオフィス入退館システムやホログラムなどの非接触技術、5Gの導入によりオフィスの利便性向上を実現

ARCHIVE

取り組み事例一覧

ホテル・リゾートDX

ホテル 2021年

個人向け

ゲストとのコミュニケーションをより重視し「記憶に残る」サービスを提供

- 会員プログラムMGH Rewards Clubでは、宿泊利用実績に応じた多彩な特典を提供
- 三井ガーデンホテルズ宿泊・ポイントアプリでは、予約・ポイント交換などに加え、「モバイルリクエスト」や「プレチェックイン」などの便利な機能で滞在をより快適に

東京ドームDX

スポーツ・エンタメ 2022年

個人向け

デジタルを活用しスポーツ・エンターテインメントのさらなる進化へ

- 大規模で一体感のあるビジョン演出やデザイン表現が評価され、デジタルサイネージアワード2024※グランプリやその他国内外のデザインアワードに選出
- チケットレス入場・モバイルオーダーなど、観戦体験のアップデートと施設利用のスマート化も実現

ららぽーとクローゼット

商業施設 2021年

個人向け

診断体験を通じて似合うスタイルやショップを提案

- 三井ショッピングパーク公式通販サイト「&mall」に出品されているファッションアイテムを集めたショールーミング店舗。商品を試着後に気に入ったら&mallで決済・購入する流れになっており、商品を手に取って確かめられる納得感と、手ぶらで買い物を楽しめる手軽さがポイント。さらに、3D骨格診断やパーソナルカラー診断などの体験サービスを通じて、「自分に似合う服が分からない」というお客さまのお悩み解決の役割も果たしており、好評を博している
- 24年度はサービスのDX化を推進。試着商品の情報や体験サービス等のお客さま情報を、会員情報と紐付けてデータ管理・分析し、最適なタイミングとコミュニケーションチャネルでお客さまへレコメンド。これにより、ららぽーとや&mallの販売商品の中から、「自分に似合うファッションアイテム」をもっと簡単に見つけることが可能に

LaLaport CLOSET ららぽーと福岡店 24年9月オープン

3D骨格診断
体型に合わせたレコメンド

※ デジタルサイネージ作品の中から、優秀な作品を選出し、表彰することで、デジタルサイネージ市場をさらに活性化することを目的としたアワード。

ARCHIVE

取り組み事例一覧

三井ホーム セレクト

すまい 2022年

個人向け

DXを活用した完全規格型商品「三井ホーム セレクト」を販売

- 価格シミュレーションサイト上で、間取りや外装・内装デザイン等を選択し、価格を確認可能な規格住宅をオンラインで販売
- 3D空間での物件見学や、メタバース空間上で営業担当とのリアルタイムのコミュニケーションもでき、すまい探しがより便利に

メタバースモデルハウス見学

決裁・会計システム

DX 2019年

従業員向け

独立していた決裁システムと会計システムを統合 約35%の業務効率化

- データ連携によって複数システムでの多重入力が不要に
- ペーパーレス化、モバイル化、印鑑レス化を実現。グループ会社へ展開し、グループガバナンスの向上、導入リスクおよび各社負担軽減、保守運用のリスクを低減

受発注会計業務

約35%削減

新型コロナ緊急事態宣言下のリモートワーク率

90 %以上を実現

6社約17,000名が利用継続して拡大中

(2024年10月時点)

ベンチャー企業との共創

コミュニティ向け

テック系ベンチャー企業と各事業部門での協業を推進

ベンチャー共創サービス提供中

- ベンチャー企業と協業した新サービスの企画・提供としてD2C※ブランドのトータルサービス支援や電子チケットサイトでの施設DXを実施
- スタッフ支援サービスやマニュアル作成・共有システムの導入によって、当社グループの業務効率化を実現

&Marketing

DX 2022年

従業員向け

マーケティング施策策定・実行からナレッジの展開まで支援 三井不動産グループ全体のマーケティング力を強化

- デジタルマーケティング、ユーザーリサーチ、PR等の様々なマーケティング手法を用いて、マーケティング施策の策定・実行を支援
- 顧客接点（マーケティング、インサイドセールス、セールス）を担う組織を横断的にサポート

※ D2C（Direct to Consumer）：企業がECサイト上で、顧客に直接自社製品を販売する販売方式

さあ、街から未来をかえよう
三井不動産
MITSUI FUDOSAN