三井不動産における
サイバーセキュリティ強化の取り組み

２０２４．３．１４

三井不動産株式会社 大西 昇

三井不動産
MITSUI FUDOSAN

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

本日のご説明内容

1.会社概要

2.サイバーセキュリティ対策への考え方

3.サイバーセキュリティ対策の具体例

4.セキュリティ人材の確保・育成の取り組み

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

会社概要

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

会社概要（事業展開）

三井不動産は街づくりで社会に貢献する総合デベロッパー

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

設立	1941年
従業員数	24,000名
売上	2兆1,008億円
純利益	1,769億円
グループ	367社

ビルディング本部

139棟 3,000テナント
シェアオフィス 140ヶ所

三井のオフィス
WORK STYLING

商業施設本部

89棟 2,400テナント

三井ショッピングパーク LaLaport
MITSUI OUTLET PARK
TOKYO MIDTOWN HIBIYA
Mitsui Shopping Park RAYARD MIYASHITA PARK

ホテル・リゾート本部

48施設 13,000室

mitsui garden hotels
sequence
HOTEL THE MITSUI KYOTO
FOUR SEASONS HOTELS AND RESORTS
Halekulani
帝国ホテル

すまいとくらしの連携本部

分譲 年3,775戸
媒介 年38,507件

PARK
三井ホーム
三井のリハウス
三井のリパーク

ロジスティクス本部

47施設

MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park

ソリューションパートナー本部

法人　個人　空港運営　産学連携

Let's　広島空港　熊本国際空港
TOKYO DOME

街づくり推進各部/海外事業本部

柏の葉 日本橋 日比谷 六本木 豊洲

米国 英国 中国 台湾 シンガポール
マレーシア タイ インドネシア
フィリピン インド オーストラリア

イノベーション推進各部

DX　ベンチャー共創　産学連携
ビジネスイノベーション
ライフサイエンス　環境エネルギー

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

会社概要（DX戦略）

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

グループ長期経営方針 VISION 2025 2018年公表

街づくりを通して 持続可能な社会の構築を実現	テクノロジーを活用し 不動産業そのものをイノベーション	グローバルカンパニーへの 進化

VISION 2025 推進のための DX VISION 2025 DX本部の指針

事業変革〈顧客志向で社会課題解決〉

Smart City / Property	Omni Channel	Real Estate as a Service
デジタルで街と 施設を快適・便利に	リアルとデジタルの 顧客接点の融合	空間提供にとどまらない サービス志向

働き方改革〈生産性で従業員満足向上〉

ABW Activity Based Working	BPR Business Process Re-engineering
場所に捉われない アクティブな働き方	既存の業務フロー システムの改革

推進基盤

サイバーセキュリティ	データ活用	不動産×デジタル人材育成	グループシステム先進化	モダン開発
グループセキュリティの 弛まぬ進化	顧客や業務の データ活用	全社リテラシーと DX本部の推進力	共通化・効率化	安い・早い・上手い 永続型開発

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

サイバーセキュリティ対策への考え方

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産のサイバーセキュリティ対策の重点方針

三井不動産
MITSUI FUDOSAN

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ており、５つの重点方針を定めて推進している。

重点方針	主な対策
1.基本的対策の徹底 **ほとんどの事故原因は「基本的対策の漏れ」**	脆弱性検知の自動化、セキュリティアラート WEBサイト・スマホアプリ脆弱性診断 セキュリティ点検、クラウドの設定一元管理、定期メール訓練
2.侵入がありうる前提での検知力/即応力強化	セキュリティ監視 PC・サーバー振る舞い検知 侵入対応訓練
3.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、偽SNSアカウント、ダークウェブ監視
4.建物のセキュリティ	制御系セキュリティ点検 UTMによるセキュリティ監視
5.グループセキュリティシステムの総合進化	全セキュリティインシデントの記録・可視化 クラウド利用とゼロトラストを前提にした新たなネットワーク構築 脅威情報の収集とASMを活用した対応力強化

三井不動産株式会社 DX白書2023
https://www.mitsuifudosan.co.jp/dx/dx_hakusyo.pdf

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産のサイバーセキュリティ対策への考え方

三井不動産
MITSUI FUDOSAN

サイバー攻撃は一般的に「攻撃者優位」と言われているが、私たちはセキュリティの基本に立ち返り防御する側の優位性を最大限に引き出す工夫を行うことで、攻撃する側の優位性を封じ込む。

攻撃者の優位性

●周到な攻撃準備
攻撃対象を事前に調査・分析する時間とリソース

●最新の攻撃手法
攻撃側は、常に新しい攻撃手法やツールを開発・利用

●豊富な人材、金銭
攻撃を成功させるために、人材や金銭を惜しまず投入
（支援者がいることも）

①定期的なセキュリティ診断（健康診断）

②攻撃者に弱みを見せない（脆弱性撲滅）

③不審な挙動を見逃さない（感度向上）

④侵入を前提にした対応訓練（即応力強化）

防御側の優位性

●守備範囲の明確さ
資産を把握し、脆弱性を管理し、攻撃対象を限定して対処

●情報の優位性
ログ分析による、異常検知と専門家ネットワークと脅威情報や対策方法を共有

●継続的な改善
脅威インテリジェンスや過去の攻撃事例から、対策を検討（対応訓練をシミュレート）

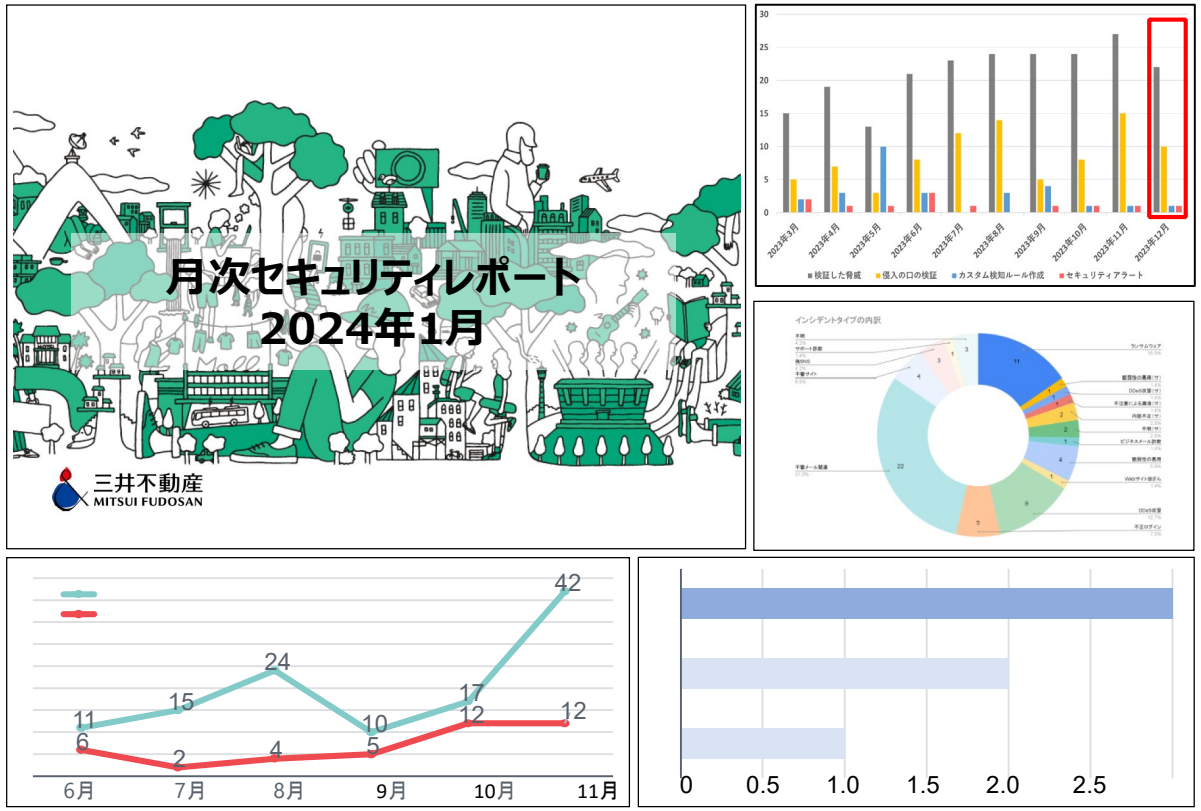
Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

経営と危機意識の共有

三井不動産グループを取り巻くサイバー空間において、何が起きているのか、適切な対処が行えているかを経営層に報告して、セキュリティの重要性に対する経営層の理解と支持を取り付ける。

報告に含める主な指標

- セキュリティ対策の概況
- SOCの検知状況の推移
- メールブロック数の推移
- ウェブ接続ブロック数の推移
- ウイルス対処数とEDRによる検知数の推移
- Webサイトへの攻撃検知数の推移
- フィッシングサイトの検知と対応数の推移
- 偽SNSアカウント検知と対応数の推移
- 最新攻撃手口の検証とアラート発報の推移



※ 経営層が理解しやすいように、グラフや表を用いて視覚的に表現

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

グループをあげた危機意識の醸成

**サイバーセキュリティへの対策は、自組織だけで完結するものではないことを強く認識し、
グループ全体のセキュリティレベル底上げと、セキュリティ事故に備えてCSIRTの連携強化に取り組む。**

グループ共通の主な施策

・グループ共通のセキュリティガイドラインの制定
・セキュリティ診断の実施
・ソフトウェアに内在する脆弱性の走査
・グループ標準EDRの展開
・セキュリティ異常の監視（SecurityOperationCenter）
・インシデント情報の一元管理
・パッチ適用を促す「セキュリティアラート」の発信
・セキュリティ責任者・実務者を対象した勉強会の開催
・セキュリティ教育・訓練プログラム「セキュリティの日」の実施

（上段）「セキュリティの日」の開催告知　（下段）オンライン配信の様子

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

サイバーセキュリティ対策の具体例

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

①定期的なセキュリティ診断（健康診断）

三井不動産

三井不動産グループで定めている「情報システム・セキュリティガイドライン」への適合状況と、グループ各社が運用するネットワークとシステムに対して、NISTのCSFの観点から点検を実施。

2019年以降はビルや商業、宿泊施設などの制御システム(OT)まで点検対象を拡大。

特定 Identify	保護 Protect	検知 Detect	対応 Respond	回復 Recover
組織の資産や情報、脅威、脆弱性を特定する	特定した資産や情報を保護するための対策を講じる	サイバー攻撃を検知するための対策を講じる	被害を最小限に抑えるための対策を講じる	迅速に復旧するための対策を講じる
資産を把握し、リスクを評価、軽減策を講じているか？	暗号化やアクセス制御を行っているか？	不正アクセスなどの異常を検知する仕組みを導入しているか？	事故発生時の役割分担と対応手順は定義しているか？	システムやデータのバックアップを定期的に取得しているか？

・情報システムのセキュリティ点検は会社単位でなく、システム単位で点検

・セルフチェックと実査を組み合わせ、レビューを踏まえて報告内容を決定

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

②攻撃者に弱みを見せない（脆弱性撲滅）

三井不動産
MITSUI FUDOSAN

攻撃者はソフトウェアの欠陥（バグ）や、設定ミスに起因する脆弱性を悪用して攻撃を試みるから
攻撃者が見つけるよりも早く脆弱性見つけて対処することで、弱みを見せない。

（脆弱性発見時の対応）

1. 脆弱性の深刻度を評価
2. 対応の期限を定めて周知
3. （脆弱性への対応支援）
4. 対応状況を追跡、管理

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

③不審な挙動を見逃さない（感度向上）

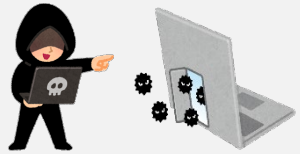
三井不動産 MITSUI FUDOSAN

新しい攻撃手法が開発されると従来の防御策の効果が薄れてしまうことは日常茶飯事
だからこそ、普段と異なる振る舞いを素早く検知できるようにアンテナを張り巡らし、不審な挙動を見逃さない。

～感度向上のための施策～

PC監視

①EDR



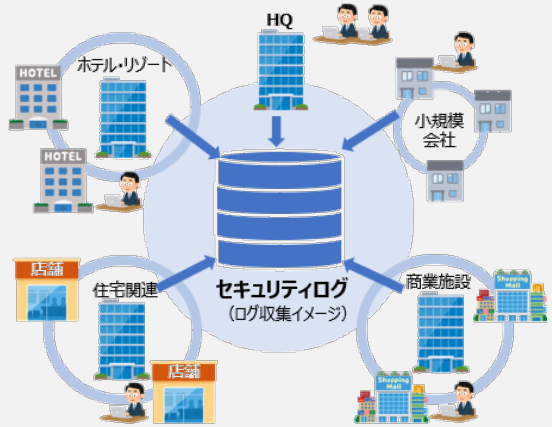
ウイルスやマルウェア固有の動作に着目して、
不審な振る舞いを検知

NW監視

②SOC

ネットワークの異常な通信やサーバーへの
不審なリクエストを検知

統合ログ管理



DDW監視

③OSINT

インターネットやダークウェブなどの偽SNSアカウントやフィッシングサイト、偽スマホアプリの
存在を検知（ツール利用）

教育・啓発

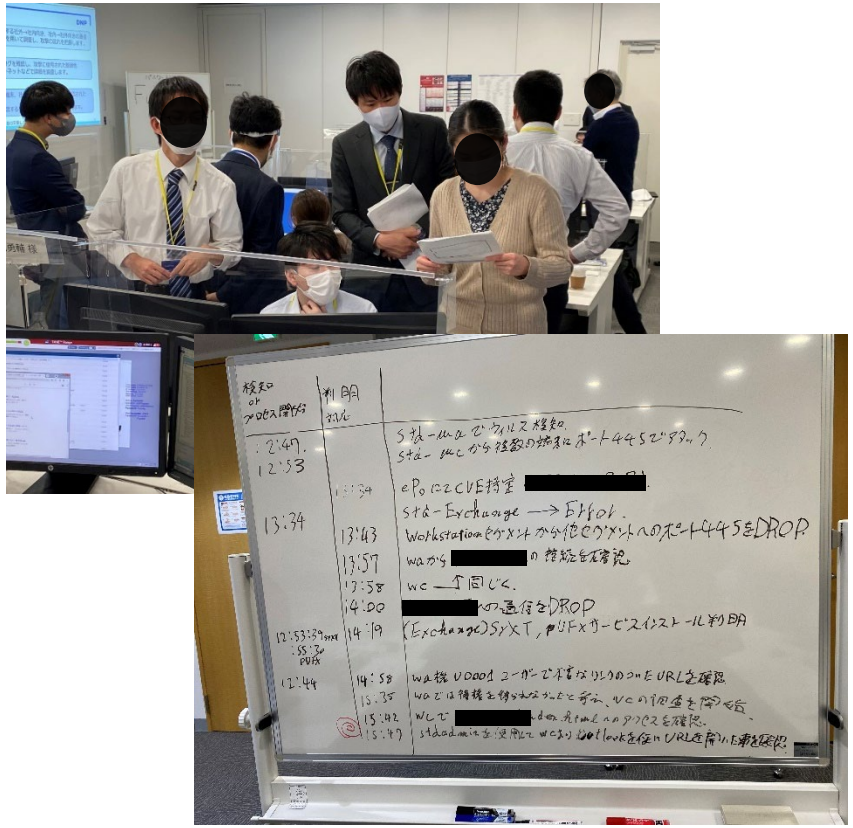
④セキュリティ啓発

セキュリティ教育やセキュリティ啓発活動を通じて、従業者がセキュリティへの関心を高め、
不審なものに正しく警戒する

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

④侵入を前提にした対応訓練（即応力強化）

IPAが発行する最新の「情報セキュリティ10大脅威」を参考に、インシデントマニュアルの改訂を行っては、机上でインシデント対応手順を確認するほか、社内システムを再現した仮想環境で、実物のマルウェアを使ったサイバー攻撃のシミュレーションを実施するなどして、即応力を鍛えている。



仮想環境でのインシデント対応訓練の様子

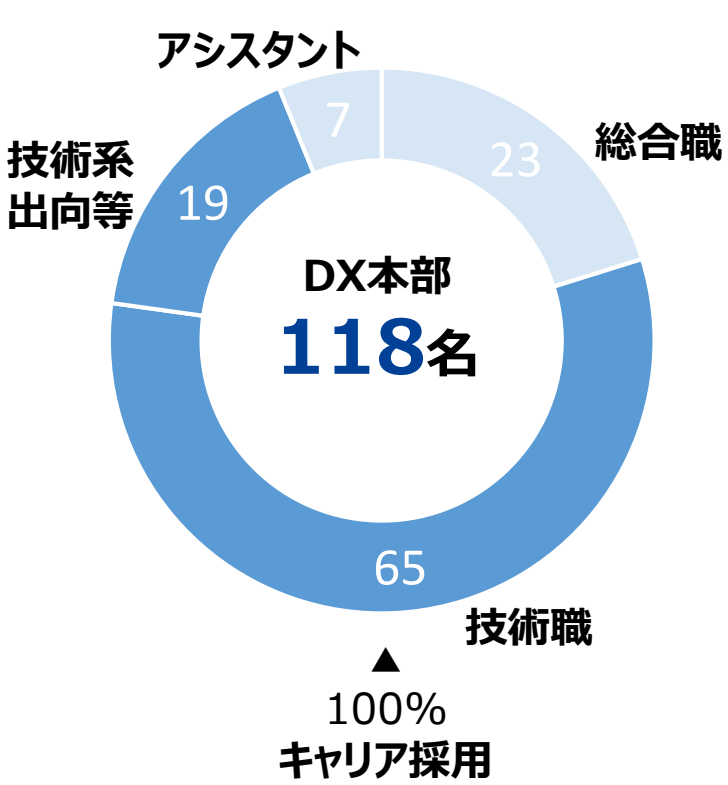
Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

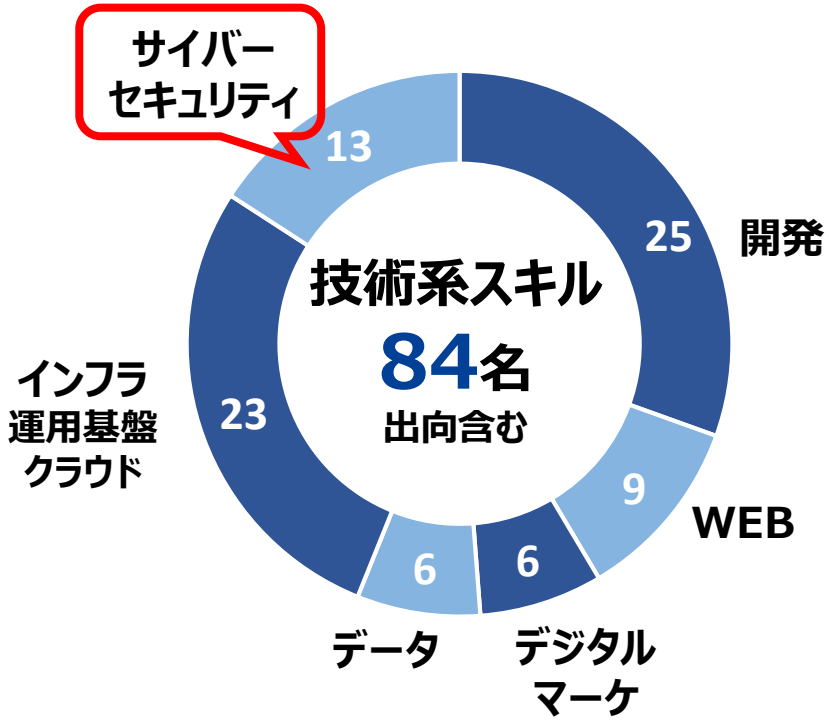
セキュリティ人材の確保・育成の取り組み

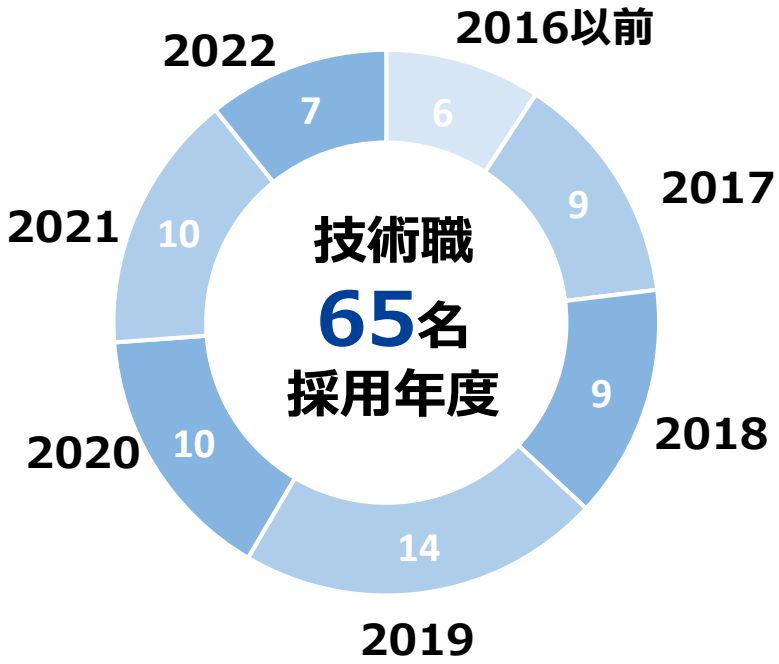
Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

三井不動産DX本部の体制

デジタル活用を社内の各事業部門が発案し、DX本部が伴走してプロジェクトを推進。
今後は事業部の中にもデジタルの知識を持った人材、セキュリティの知識を持った人材を増やしたい。







DXとセキュリティはそれぞれ目標が異なるが、一体的に推進することで
リスクを最小限に抑え、効率的なデジタル化を目指している。

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

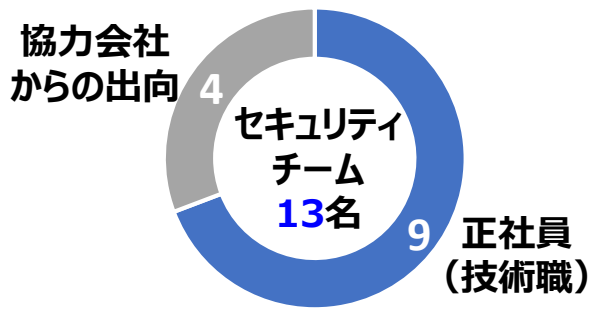
事業会社に相応しいセキュリティ人材

三井不動産

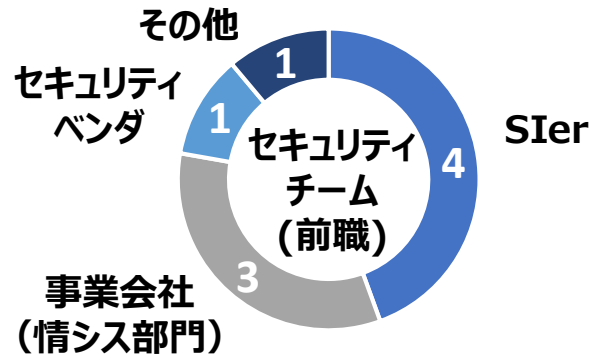
三井不動産ではセキュリティ人材を積極的に採用しており、セキュリティのエキスパートは全員、中途採用者。

“ホワイトハッカー”を求めてはおらず、自社のビジネスを理解し、必要となるセキュリティを組み立てることのできる人材こそが事業会社のセキュリティ人材に相応しいと考える。

セキュリティ人材の内訳



正社員（技術職）の内訳



情報セキュリティの技術的なスキルだけに執着せず、事業会社としてビジネスと絡むリスクマネジメントや、その実装におけるセキュリティを考えられる人材の確保こそ重要。

ＤＸ推進の場面では、業務のデジタル化からデジタルを活用した新たなビジネスへと観点が変わるため今後必要となる「セキュリティ人材」も変化していくことは必然

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

セキュリティ人材育成のための取り組み

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

セキュリティを題材にした研修・セミナーの受講や、セキュリティ関係の資格取得など、知識に働きかけるだけではなく、DX 推進に伴う業務と技術のセキュリティの融合や分担を経験させたり、PoC を通じて、最新の製品やサービスにトライアルで触れていくことも含めて環境を整備している。

経験・体験は、専門家や先輩について学ぶことも重要ではあるが、
自ら手を動かして試行錯誤することも大切

“リアル施設共生型”ECサイト

&mall

働き方改革シェアオフィス

WORK STYLING

契約企業
約800社

セキュリティソリューション評価

PoC

DX推進のために事業部門との協業を通じて、「プラス・セキュリティ」の人材育成にも努めている

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

最後に

顧客情報、財務情報、知的財産など、企業にとって重要なデータが、IT資産の大半を占めるようになった。
IT資産を守ることだけに固執して、ビジネスの成長を阻害しては意味がない。

セキュリティ事故は
絶対に起こしてはならぬ！
（正論）

バランスが大切

サイバーセキュリティに、100%の完璧はなく、0%のリスクもないのだから、
リスクを最小限に抑えてバランスの取れた対策を進める上でも、セキュリティ人材の確保は重要なテーマ。

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.

ご清聴ありがとうございました

Copyright © 2024 Mitsui Fudosan Co., Ltd.