



伊藤忠都市開発

2026年4月15日
東日本旅客鉄道株式会社
JR東日本不動産株式会社
伊藤忠商事株式会社
伊藤忠都市開発株式会社

JR東日本グループと伊藤忠グループによる 不動産事業分野における統合契約締結について

- 東日本旅客鉄道株式会社(本社:東京都渋谷区、代表取締役社長:喜勢 陽一、以下「JR東日本」)と伊藤忠商事株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長 COO:石井 敬太、以下「伊藤忠商事」)は、本日、それぞれの子会社であるJR東日本不動産株式会社(以下「JERE」)、伊藤忠都市開発株式会社(以下「IPD」)を含めた4社間において統合契約(以下「本契約」といい、本契約に基づく不動産関連事業等の統合を総称して「本統合」といいます。)を締結いたしました。
- 本契約に基づき、JR東日本と伊藤忠商事は、JEREとIPDを合併し、JR東日本が60%、伊藤忠商事が40%出資するJR東日本の連結子会社「JR東日本伊藤忠不動産開発株式会社」(以下「統合会社」)とすることに合意しました。
- 本契約は、2025年12月23日付で公表した不動産事業分野における戦略的提携を具体化し、両社の不動産事業の飛躍的な成長の実現を目的とするものです。

1 本統合の概要

本契約に基づき、JR東日本および伊藤忠商事は、それぞれの子会社であるJEREとIPDについて、IPDを存続会社、JEREを消滅会社とする吸収合併を行い、不動産事業を一体的に運営する体制を構築いたします。

統合会社については、JR東日本が60%、伊藤忠商事が40%を出資するJR東日本の連結子会社とし、両社の強みを融合させた総合的な不動産事業の推進を図ってまいります。

これまでJEREが取り組んできたJR東日本グループの沿線を中心とした不動産の取得・開発や、IPDが取り組んできた分譲住宅事業、賃貸不動産開発事業に加え、鉄道というリアルなネットワークと、総合商社のグローバルな商流ネットワークの強みを掛け合わせた総合デベロッパーとして、不動産事業の飛躍的な成長を目指してまいります。

本吸収合併の効力発生日は、2026年10月1日又は両社が別途合意する日としており、関係当局の許認可等を前提に、所要の手続きを進めてまいります。

2 統合によって目指す姿

(1) 意義・効果

JEREとIPDが経営統合することで、JR東日本グループの「信頼」というブランドに加え、広大な事業エリアにおける首都圏及び新幹線を中心とした鉄道ネットワークや社有地などの強いパイプライン、新駅設置等の交通ネットワーク強化や大規模まちづくりのノウハウ、強固な顧客接点に、伊藤忠グループのマーケットインの視点や、IPDの開発力・企画力・技術力、住宅事業のノウハウ等の一貫通貫の不動産バリューチェーン、総合商社としてのビジネスネットワークなどを組み合わせることで、独自の強みを持つデベロッパーとなります。

これにより、不動産開発の枠を超えて、次に挙げるような人々の暮らしや働き方、沿線や地域の生活を支える社会課題解決型の不動産事業を展開してまいります。将来的には、国内で磨き上げたビジネスモデルの海外展開も視野に入れていきます。

① 交通と都市機能が一体となった持続可能なまちづくり

鉄道という公共性の高いインフラを起点に、不動産開発・運営を一体で捉えることで、移動負荷の低減、環境負荷の抑制、利便性の高い都市構造の実現に貢献してまいります。

② 不動産回転型ビジネスの取組強化

住宅をはじめとする不動産開発について、JR 東日本が保有する社有地も含む開発機会を活用し、回転型ビジネスの更なる強化を図ります。立地特性を生かした良質な住環境を継続的に社会へ提供することに加え、沿線生活における幅広いニーズに応えることを通じて、生活の質の向上と都市の持続的発展に貢献しながら両社グループの不動産事業の成長を加速してまいります。

③ 地域経済の活性化と地方創生への貢献

本統合を通じて、首都圏のみならず地方中核都市や沿線地域においても、アリーナやエンタメ施設等の移動の目的地となるような開発や、鉄道集客と連動したホテル開発、工業団地による新たな産業創出などの取組により、交流人口の拡大や雇用創出につながる開発を推進してまいります。

マーケットインの発想から商業・サービス・観光等の産業とのシナジーを生み出し、地域ごとの社会課題やニーズに即した付加価値を提供することによって地域経済の好循環や地方創生の起点となるよう努めてまいります。



(2) 統合により想定する開発プロジェクト

統合後、JR 東日本の社有地と伊藤忠グループの不動産ノウハウを掛け合わせた開発プロジェクトに着手してまいります。これらのプロジェクトは、収益機会・事業拡大を目的とするにとどまらず、社会課題解決型の不動産事業の実装例として位置付けるものとなります。

まずは社宅等跡地の開発に着手していきますが、併せて JR 東日本の事業用地の再編・集約による更なる開発用地の創出に取り組み、より強固なパイプラインを構築してまいります。

開発対象となる主な JR 東日本社宅等跡地

×

伊藤忠グループの多様な開発案件・ノウハウ

クレヴィア用賀
(分譲マンション)

クレヴィアリグゼ西巢鴨
(賃貸マンション)

オークラリゾート箱根強羅
(ホテル)

(仮称) アイミッションズパーク
千歳(物流施設)

(3) 統合会社の事業計画

統合会社は、駅や沿線を起点とした不動産開発を軸に、開発・保有・回転型ビジネスを組み合わせた事業展開を行い、今後 5 年間で売上 2,500 億円規模への飛躍的な成長を目指してまいります。

なお、具体的な数値については、現時点での計画に基づく参考情報であり、マーケット環境等により大きく変動する可能性がございます。

また、本統合が両社の連結業績に与える影響については、各社が今後の決算発表等において必要に応じて業績見通しに反映し開示する予定です。

3 統合会社の概要（予定）

統合会社の商号は「JR 東日本伊藤忠不動産開発株式会社」とし、JR 東日本グループが有する鉄道ネットワーク、社有資産、顧客接点と、伊藤忠グループが培ってきた開発・投資・運営ノウハウを融合した総合不動産デベロッパーとして事業を展開してまいります。

統合会社の詳細については、本統合の効力発生予定日(2026 年 10 月 1 日)までに決定する予定です。

会社名	JR 東日本伊藤忠不動産開発株式会社
所在地	東京都新宿区新宿四丁目
株主	JR 東日本 60%、伊藤忠商事 40%
効力発生日	2026 年 10 月 1 日(予定)
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション、戸建等の建設・分譲事業 ・住宅関連施設の経営・運営事業 ・オフィスビル・商業施設等開発事業 ・不動産の売買、交換、賃貸及びその仲介並びに所有、管理、利用及びコンサルティング事業 等 ・その他、不動産に関連する周辺事業


4 幅広い事業分野における戦略的提携

本統合を起点として、両社の他の事業分野においても幅広く協業の可能性を模索し、従来の枠を超えたサービスやソリューションを生み出すことで社会課題の解決や新たな付加価値の創造、ならびに地域社会の持続的な発展に貢献するとともに、人々の暮らしや働き方の新たな可能性を広げてまいります。

5 経営統合の対象となる会社（参考）


（1）JERE

JR 東日本グループの社有地開発やマチナカの不動産の取得・開発を行うこと等を通じて、「駅を中心としたまちづくり」の範囲を広げるとともに、お客さまとの接点を拡大しグループのポテンシャルを最大限引き出すことを目的として 2024 年 7 月に設立いたしました。

会社名	JR 東日本不動産株式会社	【コーポレートロゴ】 
所在地	東京都新宿区新宿四丁目	
代表者	代表取締役社長 田崎 政史	
資本金	10 億円	
株主	東日本旅客鉄道株式会社	
設立	2024 年 7 月	
事業内容	JR 東日本グループの社有地開発、不動産の取得・開発および売却	

（2）IPD

伊藤忠グループの不動産開発機能を担う中核子会社として、主力の「CREVIA」ブランドを有する分譲住宅事業の強化に加え、賃貸住宅・物流施設・商業施設・ホテル等の賃貸不動産開発事業にも積極的に取り組み、一気通貫のバリューチェーンを構築し、長年の実績に基づくプロジェクトマネジメント力や顧客ネットワーク等を有しており、総合デベロッパーとして確固たるポジションを確立しています。

会社名	伊藤忠都市開発株式会社	【コーポレートロゴ】  伊藤忠都市開発
所在地	東京都港区赤坂二丁目	
代表者	代表取締役社長 松 典男	
資本金	107 億円	
株主	伊藤忠商事株式会社	
設立	1997 年 12 月	
事業内容	マンション分譲事業、賃貸不動産事業、不動産運用・コンサルティング事業 等	

記者会見の様子を、JR 東日本公式 YouTube 及び伊藤忠商事公式 YouTube にてアーカイブ配信いたします（準備でき次第、半年間公開予定）。