

建設・住宅・不動産

1. 評価対象企業（16 社）

大成建設、大林組、清水建設、長谷工コーポレーション、鹿島建設、大東建託、大和ハウス工業、積水ハウス、東急不動産ホールディングス、TOTO、LIXIL グループ、リンナイ、三井不動産、三菱地所、東京建物、住友不動産

（証券コード協議会銘柄コード順）

2. 評価方法等

（1） 評価基準（スコアシート）の構成および配点

評価分野	下記本文中の略称	評価 項目数	配点
①経営陣の IR 姿勢、IR 部門の機能、IR の基本スタンス	経営陣の IR 姿勢等	4	25
②説明会、インタビュー、説明資料等における開示	説明会等	7	33
③フェア・ディスクロージャー	フェア・ディスクロージャー	5	17
④コーポレート・ガバナンスに関連する情報の開示	コーポレート・ガバナンス関連	3	13
⑤各業種の状況に即した自主的な情報開示	自主的情報開示	3	12
計		22	100

（注）評価項目の内容および配点は 14 頁参照

（2） 評価実施（スコアシート記入）アナリストは 31 名（26 社）である。（15 頁参照）

3. 評価結果

（1） 総括（「ディスクロージャー評価比較総括表」（13 頁参照）

- ① 当業種は、優良企業の選定を平成 28 年度休止し、本年度再開した。従って、本年度において比較参照する過去の数値は同 27 年度の数値（以下「前回」という。）である。本年度は、**経営陣の IR 姿勢等**において内容変更 1 項目、**説明会等**において削除 1 項目、内容・配点変更 2 項目、**フェア・ディスクロージャー**において内容変更 3 項目、**コーポレート・ガバナンス関連**において内容変更 2 項目（併せて 1 項目の項目名も変更）、**自主的情報開示**について内容変更 3 項目を行い、評価を実施した。このため、前回と同列には比較できないが、本年度の総合評価平均点は 69.0 点（前回 68.1 点）となった。また、対象企業の総合評価点の標準偏差は 5.6 点（前回 6.9 点）であった。
- ② 業態別の評価平均点を比較すると、高得点順に、住宅・不動産（9 社：長谷工コーポレーション、大東建託、大和ハウス工業、積水ハウス、東急不動産ホールディングス、三井不動産、三菱地所、東京建物、住友不動産）：70.5 点（前回同点）、建設（4 社：大成建設、大林組、清水建設、鹿島建設）：67.1 点（前回 66.2 点）、住宅設備（3 社：TOTO、LIXIL グループ、リンナイ）：67.1 点（前回 63.9 点）となった。前回に比べ住宅設備がやや改善し、業態間の差は縮小した。
- ③ 5 つの評価分野毎に平均得点率（評価対象企業の平均点／配点（以下省略））を見ると、**経営陣の IR 姿勢等**が 72%（前回 69%）、**説明会等**が 69%（前回 71%）、**フェア・ディスクロージャー**が 73%（前回 72%）、**コーポレート・ガバナンス関連**が 62%（前回 60%）、**自主的情報開示**が 64%（前回 62%）となり、**説明会等**を除く 4 分野において前回の水準をわずかに上回った。

- ④ 評価項目を見ると、全 22 項目のうち、次の 2 項目が平均得点率で 80%以上となり、大半の企業において 80%以上の高い得点率（評価点／配点（以下省略））の評価となった。

- (a) 「四半期ごとに業績動向に関する説明会または電話会議を開催していますか」（平均得点率 82%、得点率：100%13 社）
(b) 「経営陣および IR 部門が情報開示に際し、不公平や混乱が生じないよう十分な注意を払っていますか」（平均得点率 81%、得点率：80%台 11 社）

- ⑤ 一方、次の項目は、平均得点率が最も低く、約半数の企業で 50%以下の得点率に留まった。平均得点率に満たない企業においては今後の改善が強く望まれる。

「説明会または電話会議のリプレイは、電話やウェブキャストで迅速かつ十分な期間の視聴等が可能ですか」（平均得点率 58%、得点率：10%1 社・30%1 社・40%3 社・50%2 社）

- ⑥ なお、「経営分析に必要かつ重要な情報開示の継続性に配慮がなされ、維持・改善されていますか」と質問を実質的に新設したところ、平均得点率は 70%（得点率：50%台 1 社・60%台 7 社）となった。平均得点率に満たない企業については今後の改善が望まれる。

(2) 上位 3 企業の評価概要

第 1 位 大東建託（ディスクロージャー優良企業〔7 回連続 8 回目〕、総合評価点 79.8 点〔前回比－1.8 点〕）

- ① 同社は、説明会等（得点率（以下省略）80%）、フェア・ディスクロージャー（81%）、コーポレート・ガバナンス関連（78%）が第 1 位、経営陣の IR 姿勢等（84%）、自主的情報開示（73%）が第 2 位となった。
- ② 経営陣の IR 姿勢等においては、経営陣が説明会又はミーティングに出席し、現況を伝えようとする前向きな姿勢や投資家・アナリストとの対話を経営に活かしているなど、経営陣の IR 姿勢が高く評価された。また、IR 部門に十分な情報が集積されており、担当者と有益なディスカッションができることなど、同部門の機能が充実していることも高い評価を受けた。さらに、経営分析に必要かつ重要な情報開示の継続性に配慮がなされているなど、IR の基本スタンスも高く評価された。
- ③ 説明会等においては、短信および説明会資料等において、実績および計画を明記し、理解を深めるような十分な説明がなされているほか、質疑に対する会社側の回答が十分満足できるなど、説明会、インタビューにおける開示について高い評価を受けた。また、説明資料に部門別の受注または売上見通しが記載され、かつ部門分けが業態に即していること、部門別の利益率の実績と見通しが十分に開示されていることなど、詳細で充実している説明資料における開示が評価された。さらに、四半期決算の内容の理解に必要な補足情報に加えて、タイムリーな話題の掲載などにより、十分に開示されている点も高い評価を受けた。
- ④ フェア・ディスクロージャーにおいては、情報開示に際し、不公平が生じないよう配慮して説明会の質疑応答の要旨をホーム・ページで情報提供している点や、投資家にとって重要と判断される月次受注の開示が充実していることで総じて高い評価となった。
- ⑤ コーポレート・ガバナンス関連においては、具体的な株主還元策の数値目標を明示している点が高い評価を受けた。
- ⑥ 自主的情報開示においては、「ストラテジーレポート」や統合報告書の内容が充実していることや、粗利益率の増減要因が開示されていることも評価された。

これら同社の努力と姿勢は、ディスクロージャーのさらなる進展のために他の企業の模範となると認められるので、同社を本年度の当業種における優良企業として選定した。

第 2 位 大和ハウス工業（総合評価点 77.5 点〔前回比＋0.4 点〕、前回第 3 位）

- ① 同社は、自主的情報開示が第 1 位（74%）、フェア・ディスクロージャー（79%）、コーポレート・ガバナンス関連（73%）が第 2 位、経営陣の IR 姿勢等（80%）、説明会等（78%）が第 3 位となった。

- ② 経営陣の IR 姿勢等においては、定期的に経営方針説明会を実施しており、経営陣が投資家、アナリストと対話しようとする積極的な IR 姿勢が評価されたほか、IR 部門に十分かつ正確な情報が集積されており、IR 担当者と有益なディスカッションができることなど、同部門の機能が充実していることも高い評価となった。さらに、経営分析に必要かつ重要な情報開示の継続性に配慮がなされているなど、IR の基本スタンスも高く評価された。
- ③ 説明会等においては、決算説明会等の質疑応答において誠実に回答していることなど、説明会、インタビューにおける開示が評価された。また、部門別の受注または売上見通しが記載され、かつ部門分けは業態に即していることや、部門別の利益率の実績と見通しに加えて、必要な補足情報が十分に開示されていることなど、説明資料等における開示も評価された。
- ④ フェア・ディスクロージャーにおいては、決算説明会資料や期中のデータが公平かつタイムリーに提供されているなど、この分野全体について総じて高い評価を受けた。
- ⑤ コーポレート・ガバナンス関連においては、資本政策、株主還元策が客観的かつ合理的に説明されているなど、資本政策、株主還元策が評価された。
- ⑥ 自主的情報開示においては、工場見学会などを積極的に実施していることや、統合報告書が評価された。

第 3 位 長谷エコーポレーション(総合評価点 76.0 点〔前回比+1.5 点〕、前回第 2 位)

- ① 同社は、経営陣の IR 姿勢等が第 1 位 (86%)、説明会等が第 2 位 (79%)、フェア・ディスクロージャーが第 7 位 (74%)、コーポレート・ガバナンス関連が同得点第 7 位 (63%)、自主的情報開示が同得点第 9 位 (64%) となった。
- ② 経営陣の IR 姿勢等においては、業績にかかわらず経営トップが積極的に説明会等に対応しているほか、業界動向まで含めて丁寧に説明し、質問に対する回答も的確であることなど、経営陣の IR 姿勢が高く評価された。また、IR 部門に十分情報が集積されており、担当者と有益なディスカッションができることに加えて、部門別取材対応や定期的なマンション市場説明会の実施等、IR 部門の機能が充実している点も高い評価を受けた。さらに、経営分析に必要かつ重要な情報開示の継続性に配慮がなされているなど、IR の基本スタンスも高く評価され、この分野でトップの得点率となった。
- ③ 説明会等においては、短信および説明会資料等において実績および計画を明記し、理解を深めるような十分な説明の数値や、文言の理解を深めるような十分な説明を行っている点に加え、質疑応答が満足できることなど、説明会、インタビューにおける開示について評価された。また、説明資料に部門別の利益率の実績と見通しが十分に開示されているほか、部門別の受注および売上見通しが記載され、かつ部門分けが業態に即している点、資料がコンパクトで分かりやすいなど、説明資料等における開示も高い評価となった。さらに、四半期ごとの説明会資料が分かりやすく、決算発表当日の電話会議が有益であることも高く評価された。

(3) 上記以外の企業についての特記事項

○ LIXIL グループ(総合評価点 69.7 点〔前回比+6.0 点〕、第 7 位〔前回第 11 位〕)

- ① 同社は、フェア・ディスクロージャーが第 3 位 (79%)、自主的情報開示が同得点第 4 位 (68%)、経営陣の IR 姿勢等が同得点第 5 位 (72%)、コーポレート・ガバナンス関連が同得点第 7 位 (63%)、説明会等が同得点第 11 位 (67%) となり、全ての評価分野の得点率が前回を上回った。なお、全評価項目中、前回と比較可能な 13 項目のうち 12 項目の得点率が改善し、総合評価点および順位の上昇(総合評価点および順位の上昇幅ともに第 1 位)につながった。
- ② 特に、次の 2 項目において得点率が著しく改善し、順位も上昇した。
 - (a) 経営陣の IR 姿勢に関する評価項目「社長は説明会またはミーティングに出席し、実質的な討議に参加していますか」(得点率 84% (前回比+6 ポイント)、同得点第 2 位 (前回同得点第 7 位))
 - (b) フェア・ディスクロージャーへの取組姿勢に関する評価項目「投資家にとって重要と判断される事項の適時開示は迅速に行われていますか」(得点率 80% (前回比+10 ポイント)、第 2 位 (前回同得点第 10 位))

以 上

平成29年度 ディスクロージャー評価比較総括表（建設・住宅・不動産）

(単位:点)

順位	評価項目 評価対象企業	総合評価 (100点)	1. 経営陣のIR姿勢、 IR部門の機能、IR の基本スタンス		2. 説明会、インタビュー、 説明資料等における 開示		3. フェア・ディスク ロージャー		4. コーポレート・ガバナ ンスに関連する情報 の開示		5. 各業種の状況に即した 自主的な情報開示		前回 順位
			評価点	順位	評価点	順位	評価点	順位	評価点	順位	評価点	順位	
1	(1878) 大東建託	79.8	20.9	2	26.3	1	13.7	1	10.1	1	8.8	2	1
2	(1925) 大和ハウス工業	77.5	20.0	3	25.6	3	13.5	2	9.5	2	8.9	1	3
3	(1808) 長谷工コーポレーション	76.0	21.4	1	26.2	2	12.5	7	8.2	7	7.7	9	2
4	(1928) 積水ハウス	71.8	17.5	8	23.9	6	12.9	6	9.2	3	8.3	3	4
5	(8802) 三菱地所	70.9	17.9	5	24.0	4	13.0	5	7.8	12	8.2	4	7
6	(8801) 三井不動産	70.6	17.9	5	24.0	4	13.1	4	7.9	9	7.7	9	5
7	(5938) LIXILグループ	69.7	17.9	5	22.0	11	13.4	3	8.2	7	8.2	4	11
8	(1802) 大林組	68.9	17.3	9	23.5	7	12.4	8	7.9	9	7.8	8	9
9	(1801) 大成建設	68.0	17.1	11	22.0	11	12.3	9	8.4	4	8.2	4	8
10	(1803) 清水建設	66.4	16.8	14	22.6	8	12.0	12	7.0	14	8.0	7	6
11	(5947) リンナイ	66.2	18.9	4	20.0	15	11.9	13	7.9	9	7.5	12	10
12	(3289) 東急不動産ホールディングス	66.0	17.0	12	22.2	9	11.8	14	8.3	5	6.7	15	15
13	(5332) TOTO	65.5	17.3	9	20.4	14	12.1	10	8.3	5	7.4	13	12
14	(1812) 鹿島建設	64.8	16.0	15	22.2	9	12.1	10	6.8	15	7.7	9	16
15	(8804) 東京建物	64.6	17.0	12	21.6	13	11.6	15	7.3	13	7.1	14	13
16	(8830) 住友不動産	57.1	15.5	16	19.1	16	10.8	16	6.4	16	5.3	16	14
	評価対象企業評価平均点	68.99	17.90		22.86		12.44		8.08		7.71		

(注) 評価対象企業各社の総合評価点の標準偏差は、本年度は5.6点(前回6.9点)であった。

2 9 年度評価項目および配点(建設・住宅・不動産)

1. 経営陣のIR姿勢、IR部門の機能、IRの基本スタンス		配点 (25点)
(1) 経営陣のIR姿勢		
① 全体として経営陣のIR姿勢をあなたはどう評価しますか。		10
② 社長は説明会またはミーティングに出席し、実質的な討議に参加していますか。		5
(2) IR部門の機能		
・ IR部門に十分かつ正確な情報が集積されており、IR担当者と有益なディスカッションができますか。		5
(3) IRの基本スタンス		
・ 経営分析に必要なかつ重要な情報開示の継続性に配慮がなされ、維持・改善されていますか。		5
2. 説明会、インタビュー、説明資料等における開示		配点 (33点)
(1) 説明会、インタビューにおける開示		
① 短信および説明会資料等において、実績および計画(前提条件等を含む)を明記のうえ、理解を深めるような十分な説明がなされていますか。		10
② 質疑に対する会社側の回答は十分満足できるものですか。		5
(2) 説明資料等(短信およびその付属資料を含む)における開示		
① 部門別(注1)の受注または売上見通し(注2)が記載され、かつ部門分けは各々の業態に即したものです。また、部門別(注1)の利益率の実績と見通しは十分に開示されていますか。		5
② 企業分析に必要な連結子会社・関係会社・海外事業等の資産・負債・収益の状況が十分に説明されていますか。		4
③ キャッシュフロー計算書の実績と見通しは分かりやすく説明されていますか。		3
(3) 四半期情報開示		
① 四半期ごとに業績動向に関する説明会または電話会議を開催していますか。 [四半期ごと開催:2点、3回開催:1点、その他:0点]		2
② 四半期決算の内容の理解に必要な補足情報(単体の業績動向等を含む)が十分に開示されていますか。		4
3. フェア・ディスクロージャー		配点 (17点)
(1) フェア・ディスクロージャーへの取組姿勢		
① 経営陣およびIR部門が情報開示に際し、不公平や混乱が生じないよう十分な注意を払っていますか。		4
② 投資家にとって重要と判断される事項(注3)の適時開示は迅速に行われていますか。		4
(2) ホーム・ページにおける情報提供		
・ 決算説明会資料や期中のデータが公平かつタイムリーに入手が可能ですか。		5
(3) 説明会または電話会議のリプレイ		
・ 説明会または電話会議のリプレイは、電話やウェブキャストで迅速かつ十分な期間の視聴等が可能ですか。[1点、0.5点、0点の評価とする]		1
(4) 英語による情報提供		
・ 英語による情報提供は公平かつタイムリーで、日本語と同等の内容になっていますか。		3
4. コーポレート・ガバナンスに関連する情報の開示		配点 (13点)
(1) コーポレートガバナンス・コード		
・ コーポレートガバナンス・コードの各項目について、進捗状況を含め十分に説明がなされていますか。		4
(2) 目標とする経営指標等		
・ 中・長期経営計画の進捗状況、達成のための具体的方策について、開示資料に記載のうえ十分説明されていますか。		5
(3) 資本政策、株主還元策		
・ 資本政策、株主還元策が客観的かつ合理的に説明されていますか。		4
5. 各業種の状況に即した自主的な情報開示		配点 (12点)
① マネジメント等の発言内容・情報開示は、迅速かつ十分な公平性をもって開示されていますか。		5
② 生産・施工現場、研究開発施設および展示場、開発プロジェクトの見学会等を積極的かつ公平に実施していますか。 [過去1年間を目安に評価]		5
③ 統合報告書、ファクトブック等の内容は充実していますか。		2

(注1)「部門別」については、業態により・・

ゼネコン:国内・海外および官・民・土・建・その他、住宅:戸建て・アパート・一般建築・分譲・賃貸・その他、不動産:分譲・賃貸・建設・委託業務・その他、住宅設備:製品別・その他・・と読み替えて下さい

(注2)「受注または売上見通し」については、業態により・・

建設・住宅については受注・売上げの見通し、不動産・住宅設備については売上げの見通し・・と読み替えて下さい

(注3)投資家にとって重要と判断される事項は、東証のTDnetへの登録を含む下記のような事項です。

例えば・・受注動向、指名停止、訴訟、労災、災害、環境汚染、取引先の倒産、海外市場での変動、大型プロジェクトの事業費概算、資産の取得・売却、新技術・新商品開発、雇用政策の変更、バランスシートおよび債務保証における大きな変動等である。

建設・住宅・不動産専門部会委員

部 会 長	水谷 敏也	三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券
部会長代理	川嶋 宏樹	SMBC 日興証券
	伊藤 昌哉	アセットマネジメント One
	竹川 克彦	三井住友信託銀行
	寺岡 秀明	大和証券
	前川 健太郎	野村證券
	望月 政広	クレディ・スイス証券

評価実施アナリスト（31名）

浅川 直騎	朝日ライフ アセットマネジメント	富田 展昭	極東証券経済研究所
姉川 俊幸	三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券	七澤 奈緒子	みずほ証券
石井 宏	三菱 UFJ 国際投信	橋本 浩	富国生命投資顧問
伊藤 昌哉	アセットマネジメント One	橋本 嘉寛	みずほ証券
今泉 達矢	アセットマネジメント One	福島 大輔	野村證券
入沢 健	立花証券	細貝 広孝	QUICK
大室 友良	東海東京調査センター	堀部 吉胤	ティー・アイ・タワリユ
沖野 登史彦	UBS 証券	前川 健太郎	野村證券
尾原 香代子	アライアンス・パートナーズ	水谷 敏也	三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券
川嶋 宏樹	SMBC 日興証券	水野 年章	農林中金全共連アセットマネジメント
木村 勝	岩井コスモ証券	道脇 祐介	三菱 UFJ 信託銀行
坂口 真人	三菱 UFJ 信託銀行	牟田 知倫	損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント
嶋田 利佳	JP モルガン・アセット・マネジメント	望陀 謙智	明治安田アセットマネジメント
宝田 めぐみ	東洋証券	望月 政広	クレディ・スイス証券
竹川 克彦	三井住友信託銀行	八掛 達格	三井住友アセットマネジメント
寺岡 秀明	大和証券		

（注） 上記各アナリストの評価実施企業は、各人それぞれ異なることに留意。