

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) 評価基準の構成および配点

評価分野	下記本文中の略称	評価項目（注）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	自主的な情報開示	3	12
計		22	100

（注）評価項目の内容および配点は 15 頁参照

(2) 評価実施アナリストは 23 名（所属先 17 社）である。（16 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」（14 頁）参照）

- ① 本年度は、**経営陣の IR 姿勢等**ほか 2 分野において、項目の内容変更を行い、評価を実施した。このため、昨年度と同列には比較できないが、本年度の総合評価平均点は 73.1 点（昨年度 72.0 点）、対象企業の総合評価点の標準偏差は 6.4 点（昨年度 5.7 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）：75.6 点（昨年度 73.3 点）、建設（4 社：大成建設、大林組、清水建設、鹿島建設）：72.2 点（昨年度 70.3 点）、住宅設備（3 社：TOTO、LIXIL グループ、リンナイ）：66.9 点（昨年度 70.5 点）となった。昨年度に比べ、住宅・不動産と建設が上回り、住宅設備が下回ったことから、業態間の格差は拡大した。
- 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 74%（昨年度同率）、**説明会等**が 74%（昨年度 72%）、**フェア・ディスクロージャー**が 79%（昨年度 77%）、**コーポレート・ガバナンス関連**が 69%（昨年度 65%）、**自主的な情報開示**が 64%（昨年度 66%）となり、3 分野が昨年度の水準を上回った。
- ④ 評価項目を見ると、全 22 項目のうち、次の 4 項目が平均得点率で 80%以上となり、高水準となった。

(a) 「経営陣および IR 部門が情報開示（メディア対応を含む）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（「評価項目および配点」〈以下省略〉3. (1)①）」（平均得点率 84%）（得点率（評価

点／配点（以下省略）：90％台 3 社・80％台 10 社）

- (b) 「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（2. (3)①）」（平均得点率 82％）（得点率：100％13 社）
- (c) 「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（3. (2)）」（平均得点率 81％）（得点率：90％台 1 社・80％台 9 社）
- (d) 「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（1. (1)②）」（平均得点率 80％）（得点率：90％台 2 社・80％台 7 社）

⑤ 一方、次の 2 項目は、平均得点率が 60％となり、低水準となった。

- (e) 「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（5. ②）」（平均得点率 60％）（得点率：28％2 社・30％2 社・48％1 社）
- (f) 「非財務情報（ESG 情報、統合報告書等）の開示に積極的に取り組んでいますか（5. ③）」（平均得点率 60％）（得点率：38％1 社・50％台 8 社）

(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〔9 回連続 10 回目〕、総合評価点 87.2 点〔昨年度比+2.6 点〕）

- ① 同社は、経営陣の IR 姿勢等（得点率（以下省略）89％）、説明会等（88％）、フェア・ディスクロージャー（93％）、コーポレート・ガバナンス関連（85％）が第 1 位、自主的情報開示が第 2 位（77％）となった。全ての評価分野の得点率が昨年度を上回り、総合評価点の上昇につながった。
- ② 経営陣の IR 姿勢等においては、「全体としての経営陣の IR 姿勢」が最も高く評価されたことに加え、「社長が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ること」が高い評価となった。また、「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」も最も高い評価となった。さらに、「フェア・ディスクロージャー・ルールの趣旨を十分に理解し、情報開示を後退させることなく、より積極的に情報開示を行っていること」も最も高い評価となった。これらの結果、この分野において第 1 位の評価となった。なお、より丁寧な説明や前向きな取組みを望む声が寄せられた。
- 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のうえ、理解を深めるような十分な説明がされていること」および「質疑に対する会社側の回答が十分満足できること」が共に最も高い評価となった。加えて、「部門別の受注または売上見通しが記載され、かつ部門分けは各々の業態に即していること、また、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」が最も高い評価となったほか、「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ること」も高く評価された。さらに、「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ること」および「四半期決算の内容の理解に必要な補足情報が十分に開示されていること」が共に最も高い評価となった。これらの結果、この分野において第 1 位の評価となった。なお、四半期決算発表当日の説明会の開催を評価する声があった。
- ④ フェア・ディスクロージャーにおいては、「経営陣および IR 部門が情報開示（メディア対応を含む）に際し、不公平や混乱が生じないように十分な注意を払っていること」が高く評価されたことに加え、「投資家にとって重要と判断される事項の適時開示が迅速に行われていること」、「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可能であること」、「説明会または電話会議のリプレイが、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あること」および「英語による情報提供が公平かつタイムリーで、日本語と同等の内容になっていること」が共に最も高い評価となった。これらの結果、この分野において第 1 位の評価となった。なお、月次業績レポートの充実した内容を評価する声があった。
- ⑤ コーポレート・ガバナンス関連においては、「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されていること」、「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ること」および「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こと」が共に最も高い評価となり、この分野において第 1 位の評価となった。なお、「株主還元方針の一部見直し」を前向きに評価しがたいとの声があった。
- ⑥ 自主的情報開示においては、「マネジメント等の発言内容・情報開示が、迅速かつ十分な公平性をもって開示

されていること」が最も高い評価となった。また、「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ること」は、平均得点率を 15 ポイント上回り、第 1 位と僅差の第 5 位となった。さらに、「非財務情報（ESG 情報、統合報告書等）の開示に積極的に取り組んでいること」は第 3 位となった。これらに関し、中期経営計画に関連した新規施策の見学会を評価する声が寄せられた。

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 80.8 点〔昨年度比+0.8 点〕、昨年度第 2 位）

- ① 同社は、自主的情報開示が第 1 位（78%）、フェア・ディスクロージャーが第 2 位（86%）、コーポレート・ガバナンス関連が同得点第 2 位（78%）、経営陣の IR 姿勢等（82%）、説明会等（79%）が第 3 位となった。
- ② 経営陣の IR 姿勢等においては、「全体としての経営陣の IR 姿勢」が評価されたことに加え、「社長が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ること」が高い評価となった。また、「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」も高い評価となった。さらに、「フェア・ディスクロージャー・ルールの趣旨を十分に理解し、情報開示を後退させることなく、より積極的に情報開示を行っていること」も評価された。
- 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のうえ、理解を深めるような十分な説明がされていること」および「質疑に対する会社側の回答が十分満足できること」が共に評価された。加えて、「部門別の受注または売上見通しが記載され、かつ部門分けは各々の業態に即していること、また、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」が最も高い評価となった。さらに、「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ること」および「四半期決算の内容の理解に必要な補足情報が十分に開示されていること」が共に高い評価となった。これらに関し、重要性が増している海外事業の情報開示（採算性、リスクに関する情報）の充実を望む声や、主要連結子会社の収益、資産等の開示を望む声が寄せられた。
- ④ フェア・ディスクロージャーにおいては、「経営陣および IR 部門が情報開示（メディア対応を含む）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ること」が高く評価されたことに加え、「投資家にとって重要と判断される事項の適時開示が迅速に行われていること」が評価された。また、「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可能であること」、「説明会または電話会議のリプレイが、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あること」および「英語による情報提供が公平かつタイムリーで、日本語と同等の内容になっていること」が共に高い評価となった。
- ⑤ コーポレート・ガバナンス関連においては、「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されていること」が評価された。また、「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ること」が最も高い評価となった。なお、「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こと」は同得点第 6 位となった。
- ⑥ 自主的情報開示においては、「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ること」が評価された。また、「非財務情報の開示に積極的に取り組んでいること」が第 2 位以下に差をつけ、第 1 位となった。これらの結果、この分野において第 1 位の評価となった。

第 3 位 長谷工コーポレーション（高水準のディスクロージャーを連続して維持している企業、総合評価点 79.7 点〔昨年度比+1.1 点〕、昨年度第 3 位〔一昨年度第 3 位〕）

- ① 同社は、経営陣の IR 姿勢等（86%）、説明会等（81%）が第 2 位、自主的情報開示が同得点第 3 位（71%）、フェア・ディスクロージャーが同得点第 4 位（82%）、コーポレート・ガバナンス関連が同得点第 7 位（69%）となった。
- ② 経営陣の IR 姿勢等においては、「全体としての経営陣の IR 姿勢」が高く評価されたことに加え、「社長が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ること」が最も高い評価となった。また、「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」も高い評価となった。さらに、「フェア・ディスクロージャー・ルールの趣旨を十分に理解し、情報開示を後退させることなく、より積極的に情報開示を行っていること」も評価された。

- 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のうえ、理解を深めるような十分な説明がされていること」および「質疑に対する会社側の回答が十分満足できること」が共に評価された。加えて、「部門別の受注または売上見通しが記載され、かつ部門分けは各々の業態に即していること、また、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」も評価されたほか、「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ること」も高く評価された。さらに、「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ること」が満点評価となった。
- ④ **フェア・ディスクロージャー**においては、「説明会または電話会議のリプレイが、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あること」が同得点第2位となった。
- ⑤ **自主的情報開示**においては、「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ること」が評価された。また、「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ること」も評価された。これに関し、マンション市場説明会やテクニカルセンター見学会を評価する声があった。なお、「非財務情報の開示に積極的に取り組んでいること」は同得点第12位となった。

同社は3回連続して第3位の評価を受けたので、「**高水準のディスクロージャーを連続して維持している企業**」に選定した。

以 上

2019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 評価項目4 (配点 25点)		2. 説明会、インタビュー、説明資料等における開示 評価項目7 (配点 33点)		3. フェア・ディスクロージャー 評価項目5 (配点 17点)		4. コーポレート・ガバナンスに関連する情報の開示 評価項目3 (配点 13点)		5. 各業種の状況に即した自主的な情報開示 評価項目3 (配点 12点)		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	87.2	22.2	1	29.0	1	15.8	1	11.0	1	9.2	2	1
2	1925 大和ハウス工業	80.8	20.6	3	26.0	3	14.7	2	10.1	2	9.4	1	2
3	1808 長谷工コーポレーション	79.7	21.6	2	26.7	2	13.9	4	9.0	7	8.5	3	3
4	8802 三菱地所	76.7	19.6	5	25.8	4	13.7	7	9.8	5	7.8	9	5
5	1928 積水ハウス	76.1	19.1	6	24.6	8	14.2	3	9.9	4	8.3	6	6
6	8801 三井不動産	75.9	19.9	4	25.2	6	13.8	6	9.3	6	7.7	10	7
7	1802 大林組	72.6	17.9	8	24.9	7	12.7	13	8.8	10	8.3	6	8
7	1812 鹿島建設	72.6	17.9	8	24.6	8	13.0	11	8.7	11	8.4	5	12
9	8804 東京建物	72.2	18.8	7	25.3	5	12.7	13	8.6	12	6.8	12	14
10	1803 清水建設	71.8	17.3	13	24.4	10	12.6	15	9.0	7	8.5	3	13
11	1801 大成建設	71.7	17.5	12	24.1	11	13.1	10	8.9	9	8.1	8	9
12	3289 東急不動産ホールディングス	70.5	17.7	11	23.5	12	13.2	9	8.4	13	7.7	10	11
12	5332 TOTO	70.5	16.9	14	22.9	13	13.9	4	10.1	2	6.7	13	4
14	5947 リンナイ	66.5	17.8	10	22.1	14	12.8	12	8.0	14	5.8	15	15
15	5938 LIXILグループ	63.7	15.3	16	21.3	15	13.5	8	7.4	15	6.2	14	9
16	8830 住友不動産	61.4	16.9	14	20.5	16	11.4	16	7.2	16	5.4	16	16
	評価対象企業評価平均点	73.13	18.56		24.44		13.44		9.01		7.68		

(注) 総合評価点と同順位の場合、社名はコード番号順に掲載。

2019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 (25点)	配点
(1)経営陣のIR姿勢	
①全体として経営陣のIR姿勢をあなたはどのように評価しますか。	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	
・フェア・ディスクロージャー・ルールの趣旨を十分に理解し、情報開示を後退させることなく、より積極的に情報開示を行っていますか。	5
2. 説明会、インタビュー、説明資料等における開示 (33点)	配点
(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か。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 (17点)	配点
(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（メディア対応を含む）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)ウェブサイトにおける情報提供	
・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 (13点)	配点
(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に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 (12点)	配点
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。	4
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〕	4
③非財務情報（ESG情報、統合報告書等）の開示に積極的に取り組んでいますか。 〔統合報告書等を作成：1点 かつ、ウェブサイトでの積極的開示：2点 加えて、ESG説明会を開催：3点 さらに、特筆すべき積極的な開示：4点〕	4

（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T Dnet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	川嶋 宏樹	SMBC 日興証券
部会長代理	伊藤 昌哉	アセットマネジメント One
	竹川 克彦	三井住友トラスト・アセットマネジメント
	寺岡 秀明	大和証券
	橋本 嘉寛	みずほ証券
	前川 健太郎	野村証券
	望月 政広	アストリス・アトミック・インテリジェンス・ジャパン

評価実施アナリスト（23名）

浅川 直騎	朝日ライフ アセットマネジメント	橋本 嘉寛	みずほ証券
姉川 俊幸	三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券	福島 大輔	野村証券
伊藤 昌哉	アセットマネジメント One	辺見 愛子	アライアンス・パートナーズ・イン
今泉 達矢	アセットマネジメント One	細貝 広孝	QUICK
入沢 健	立花証券	堀部 吉胤	ティー・アイ・ダウ・リユ
沖野 登史彦	UBS 証券	前川 健太郎	野村証券
川嶋 宏樹	SMBC 日興証券	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
竹川 克彦	三井住友トラスト・アセットマネジメント	望月 政広	アストリス・アトミック・インテリジェンス・ジャパン
田澤 淳一	SMBC 日興証券	八木 亮	三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券
寺岡 秀明	大和証券	安田 圭介	アセットマネジメント One
富田 展昭	極東証券経済研究所		

（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。