

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、長谷エコーポレーション、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	2	20
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	17
計		20	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28名（所属先19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**において内容・配点変更、項目削除、**自主的な情報開示**において配点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71.3点（昨年度73.1点）、総合評価点の標準偏差は4.5点（昨年度6.4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：長谷エコーポレーション、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）：73.8点（昨年度75.6点）、住宅設備（3社：TOTO、LIXILグループ、リンナイ）：68.2点（昨年度66.9点）建設（4社：大成建設、大林組、清水建設、鹿島建設）：67.8点（昨年度72.2点）となった。昨年度に比べ、住宅設備が上回り、住宅・不動産と建設が下回ったが、住宅・不動産が他の2業態を上回ることに変わりはない。
- 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71%（昨年度74%）、**説明会等**が75%（昨年度74%）、**フェア・ディスクロージャー**が79%（昨年度同率）、**コーポレート・ガバナンス関連**が69%（昨年度同率）、**自主的な情報開示**が57%（昨年度64%）となった。50%台となった**自主的な情報開示**を除き、他の4分野は昨年度の水準に比べ大きな変動はなかった。
- ④ 評価項目を見ると、全20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) 「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（「評価項目および配点」〈以

- 下省略) 2. (3)①)」(平均得点率 82% [昨年度同率]) (得点率 (評価点/配点 (以下省略)): 100%13社・0%3社)
- (b) 「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 (3. (1)①)」(平均得点率 82% [昨年度 84%]) (得点率: 80%台 13社・70%台 3社)
- (c) 「四半期決算の内容の理解に必要な補足情報 (単体の業績動向を含む) が十分に開示されていますか (2. (3)②)」(平均得点率 81% [昨年度 79%]) (得点率: 80%台 10社・70%台 6社)
- (d) 「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% [昨年度同率]) (得点率: 80%台 10社・70%台 6社)
- ⑤ 一方、次の 2 項目 (自主的情報開示の中の 2 項目 (その内 1 項目は非財務情報関連)) は、平均得点率が 50% 台の低水準となり、昨年度に比べ、共に低下した。
- (e) 「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 50% [昨年度 60%]) (得点率: 30%台 1社・40%台 11社・50%台 2社・60%台 1社・70%台 1社)
- (f) 「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 59% [昨年度 60%]) (得点率: 30%台 2社・40%台 1社・50%台 5社・60%台 3社・70%台 5社)

(2) 上位 3 企業の評価概要

第 1 位 大和ハウス工業 (ディスクロージャー優良企業 [初受賞]、総合評価点 77.7 点 [昨年度比-3.1 点]、昨年度第 2 位)

- ① 同社は、自主的情報開示が第 1 位 (得点率 (以下省略) 72%)、コーポレート・ガバナンス関連が第 3 位 (75%)、経営陣の IR 姿勢等が第 4 位 (78%)、説明会等が同得点第 4 位 (79%)、フェア・ディスクロージャーが同得点第 5 位 (83%) となった。特に自主的情報開示の「非財務情報 (ESG 情報、統合報告書等) の開示」項目が第 2 位以下に大差をつけた。なお、昨年度に比べ、同率となった説明会等を除く 4 分野の得点率が共に低下した。
- ② 経営陣の IR 姿勢等においては、「経営陣が企業価値への意識を高め、決算説明会やミーティング等において経営方針を十分に説明するなど IR に積極的に関与していること」が評価された。一方、「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」については同得点第 4 位 (トップと 10 ポイント差) にとどまった。
- ③ 説明会等においては、「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。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。さらに、「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」が共に同得点第 5 位となった。一方、「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」および「キャッシュフロー計算書の実績と見通しが分かりやすく説明されていること」は共に平均得点率に達しなかった。なお、説明会の質疑応答要旨が他社に比べ詳しいと評価する声が寄せられた。
- 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」および「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」が共にトップと僅差であった。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」が共に評価され、この分野全体においてトップと僅差の同得点第 5 位であった。

- ⑤ **コーポレート・ガバナンス関連**においては、「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」が他社と共に第 1 位となった。また、「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ること」も評価された。一方、「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」については、他社と共に第 6 位（トップと 10 ポイント差）にとどまった。これらの結果、この分野においてトップと僅差の第 3 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・情報開示が、迅速かつ十分な公平性をもって開示されていること」および「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」が共に最も高い評価となった。一方、「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」については、平均得点率に達しなかった。これに関し、物流施設見学会を評価する声が寄せられた。なお、海外部門との電話会議等のイベント企画を要望する声も寄せられた。
- ⑦ 以上に加え、新型コロナウイルスの収益への影響をセグメント別に定量的に開示している点を評価する声が寄せられた一方、影響を受けたホテルや商業施設等の開示充実が必要との声や、数字的な根拠が分かりにくく、詳細情報を望む声も寄せられた。

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 大東建託（総合評価点 77.6 点〔昨年度比－9.6 点〕、昨年度第 1 位）

- ① 同社は、**説明会等**が第 1 位（85%）、**フェア・ディスクロージャー**が同得点第 3 位（84%）、**自主的情報開示**が第 4 位（61%）、**コーポレート・ガバナンス関連**が同得点第 4 位（74%）、**経営陣の IR 姿勢等**が第 5 位（78%）となった。全ての評価分野の得点率が昨年度を下回り、総合評価点の低下（低下幅は第 1 位）につながった。
- ② **経営陣の IR 姿勢等**においては、「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」が評価された。一方、「経営陣が企業価値への意識を高め、決算説明会やミーティング等において経営方針を十分に説明するなど IR に積極的に関与していること」については、第 5 位（トップと 10 ポイント差）にとどまった。
- ③ **説明会等**において最も高い評価となった項目は、「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」、「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」、「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」、「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」であった。加えて、「質疑に対する会社側の回答が十分満足できること」も評価された。一方、「キャッシュフロー計算書の実績と見通しが分かりやすく説明されていること」については、平均得点率に達しなかった。
- 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十分な注意を払っていること」および「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」が共に最も高く評価された。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」も共に評価された。なお、説明会の音声を質疑応答まで含め開示していることを評価する声が寄せられた。
- 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こと」が高い評価となった。一方、「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ること」および「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」が共に平均得点率と同程度にとどまった。
- ⑥ **自主的情報開示**においては、「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」が、平均得点率を 16 ポイント上回り、第 1 位となった。これに関し、現場見学会を評価する声が寄せられた。一方、「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」は平均得点率を下回った。
- ⑦ 以上に加え、期初時点での当期予想に関するガイダンスにおいて、何らかの想定を示してほしかったとの声

も寄せられた。

第3位 積水ハウス(総合評価点 76.2点〔昨年度比+0.1点〕、昨年度第5位)

- ① 同社は、コーポレート・ガバナンス関連が第1位(76%)、自主的情報開示が第2位(65%)、説明会等が同得点第4位(79%)、フェア・ディスクロージャーが同得点第5位(83%)、経営陣のIR姿勢等が第7位(76%)となった。
- ② 経営陣のIR姿勢等においては、「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」については同得点第4位(トップと10ポイント差)となった。また、「経営陣が企業価値への意識を高め、決算説明会やミーティング等において経営方針を十分に説明するなどIRに積極的に関与していること」については、平均得点率とほぼ同率の同得点第8位にとどまった。
- ③ 説明会等においては、「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」も高い評価となった。一方、「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」、「質疑に対する会社側の回答が十分満足できること」、「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」、「キャッシュフロー計算書の実績と見通しが分かりやすく説明されていること」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」については、共に平均得点率と同程度にとどまった。
- 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十分な注意を払っていること」が最も高い評価となった。また、「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」も高く評価された。さらに、「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」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」も評価された。
- 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なされていること」が最も高い評価となった。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」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」も評価された。これらの結果、この分野において第1位の評価となった。
- 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」が評価された。また、「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」も評価された。一方、「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」については、平均得点率と同程度にとどまった。これらの結果、この分野において第2位となった。なお、海外部門との電話会議等のイベント企画を要望する声が寄せられた。

以 上

2020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	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2 (配点 20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 17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	
	評価対象企業												
1	1925 大和ハウス工業	77.7	15.6	4	26.1	4	14.1	5	9.7	3	12.2	1	2
2	1878 大東建託	77.6	15.5	5	27.9	1	14.3	3	9.6	4	10.3	4	1
3	1928 積水ハウス	76.2	15.1	7	26.1	4	14.1	5	9.9	1	11.0	2	5
4	8801 三井不動産	75.5	15.9	3	26.2	3	14.4	1	9.4	7	9.6	10	6
5	1808 長谷工コーポレーション	75.2	16.3	1	26.0	6	13.5	7	9.8	2	9.6	10	3
5	8802 三菱地所	75.2	15.3	6	26.4	2	14.4	1	9.5	6	9.6	10	4
7	8804 東京建物	72.7	14.5	8	25.0	7	14.3	3	9.6	4	9.3	13	9
8	5947 リンナイ	70.5	16.2	2	24.7	9	12.6	16	8.8	9	8.2	15	14
9	3289 東急不動産ホールディングス	70.0	13.4	11	24.5	10	13.3	9	9.0	8	9.8	7	12
10	5938 LIXILグループ	68.6	13.5	9	23.5	13	13.5	7	8.4	10	9.7	9	15
11	1812 鹿島建設	68.4	12.7	13	24.8	8	12.9	11	8.2	13	9.8	7	7
12	1802 大林組	68.2	13.5	9	24.3	11	12.7	14	7.8	16	9.9	5	7
13	1803 清水建設	67.5	12.4	14	23.5	13	12.8	12	8.2	13	10.6	3	10
14	1801 大成建設	67.1	12.4	14	23.7	12	13.0	10	8.1	15	9.9	5	11
15	5332 TOTO	65.6	12.4	14	23.1	15	12.7	14	8.3	12	9.1	14	12
16	8830 住友不動産	64.0	13.0	12	22.2	16	12.8	12	8.4	10	7.6	16	16
	評価対象企業評価平均点	71.28	14.23		24.89		13.47		8.92		9.77		

2020年度評価項目および配点(建設・住宅・不動産)
【評価対象期間:2019年7月~2020年6月】

1. 経営陣のIR姿勢、IR部門の機能、IRの基本スタンス (20点)	配点
(1)経営陣のIR姿勢	
・経営陣が企業価値への意識を高め、決算説明会やミーティング等において経営方針を十分に説明するなどIRに積極的に関与していますか。	10
(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担当者とは有益なディスカッションができますか。	10
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、かつ部門別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 (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 (17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:2点 かつ、ウェブサイトでの積極的開示:4点 加えて、ESG説明会を開催:6点 さらに、特筆すべき積極的な開示:9点]	9

(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

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	マコーリーキャピタル証券会社

評価実施アナリスト（28名）

浅川 直騎	朝日ライフ アセットマネジメント	寺岡 秀明	大和証券
姉川 俊幸	三菱UFJモルガン・スタンレー証券	富田 展昭	極東証券経済研究所
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	張江 徹也	三井住友DSアセットマネジメント
萩野 晃	丸三証券	福島 大輔	野村証券
葛西 匠	東海東京調査センター	辺見 愛子	アライアンス・パートナーズ
神谷 悠介	SOMP Oアセットマネジメント	細井 克己	東海東京調査センター
川嶋 宏樹	SMBC 日興証券	堀部 吉胤	ティール・アイ・グループ
栗原 英明	東海東京調査センター	前川 健太郎	野村証券
坂口 真人	三菱UFJ信託銀行	道脇 祐介	三菱UFJ信託銀行
白崎 辰五	りそなアセットマネジメント	牟田 知倫	SOMP Oアセットマネジメント
鈴木 洋平	富国生命投資顧問	望月 政広	マコーリーキャピタル証券会社
竹川 克彦	三井住友トラスト・アセットマネジメント	八木 亮	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
田澤 淳一	SMBC 日興証券	安田 圭介	アセットマネジメント One

(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。