

建設・住宅・不動産

1. 評価対象企業（17社）

【建設】（4社）

大成建設、大林組、清水建設、鹿島建設

【住宅・不動産】（10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、
野村不動産ホールディングス（注）、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

【住宅設備】（3社）

TOTO、LIXIL、リンナイ

（証券コード協議会銘柄コード順）

（注）昨年度、トライアル評価を実施した（次年度の評価を見据えた予備的な評価で、評価結果は非公表）。

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	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	3	29
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	2	16
④ESGに関連する情報の開示	ESG関連	3	23
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	1	7
計		11	100

（注）具体的な評価項目の内容および配点は16頁参照。なお、評価分野④は「コーポレート・ガバナンスに関連する情報の開示」から名称を変更した。

（2）評価実施アナリストは30名（所属先23社）である。（氏名等は17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」は15頁参照）

- ① 本年度は、新規の企業を加えたほか、評価項目分野のうちコーポレート・ガバナンス関連をESG関連に名称変更し、同分野を中心に項目内容・配点を見直した。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73.7点（昨年度73.8点）、総合評価点の標準偏差は6.9点（昨年度6.3点）であった。
- ② 業態別の総合評価平均点を比較すると、高得点順に、住宅・不動産（10社）：75.7点（昨年度75.3点）、住宅設備（3社）：73.4点（昨年度75.5点）、建設（4社）：68.9点（昨年度68.8点）となった。住宅設備は、昨年度に総合評価平均点を大きく伸ばした（+7.3点）が、本年度はやや下げた。
- 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%（昨年度73%）、説明会等が75%（昨年度76%）、フェア・ディスクロージャーが83%（昨年度81%）、

ESG 関連が 70% (昨年度 74%)、自主的情報開示が 64% (昨年度同率) と、昨年度と同程度となった。

④ 評価項目を見ると、全 11 項目のうち、次の 4 項目は、平均得点率で 80%以上となり、高水準となった。(説明会等(2.(2)(3))、フェア・ディスクロージャー(3.(1)(2))。項目番号は「2022 年度評価項目および配点」(16 頁)を参照のこと)

2.(2) 「部門別・会社別に受注、売上利益の実績と見通しは十分に開示されていますか。また、資産・負債・キャッシュフローの状況が十分に説明されていますか」(平均得点率 80% [昨年度 79%]) (得点率: 60% 台 1 社・70% 台 6 社・80% 台 10 社)

2.(3) 「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(四半期毎に開催:満点)」(平均得点率 83% [昨年度 82%]) (得点率: 0% 3 社・100% 14 社)

3.(1) 「経営陣および IR 部門が投資家にとって重要と判断される事項の情報開示(メディア対応を含む)に際し、迅速かつ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 82% [昨年度 79%]) (得点率: 70% 台 2 社・80% 台 15 社)

3.(2) 「決算説明会・電話会議の参加機会、決算説明会資料や期中のデータが公平に提供されていますか」(平均得点率 84% [昨年度 83%]) (得点率(評価点/配点(以下省略)): 70% 台 3 社・80% 台 14 社)

⑤ 一方、自主的情報開示の次の 1 項目は、昨年度に比べ平均得点率が上がったものの、全 11 項目のうちでも低水準となった。

5. 「各種現場見学会や事業説明会等を積極的かつ公平に実施していますか」(平均得点率 64% [昨年度 59%]) (得点率: 30% 台 1 社・40% 台 2 社・50% 台 3 社・60% 台 4 社・70% 台 4 社・80% 台 3 社)

⑥ ESG 関連の 3 項目は、次のとおりとなった。

4.(1) 「非財務情報(ESG 情報、統合報告書等)の開示のみならず説明に積極的に取り組んでいますか」(平均得点率 72% [昨年度 68%]) (得点率: 50% 台 1 社・60% 台 6 社・70% 台 8 社・80% 台 1 社・90% 台 1 社)

4.(2) 「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」(平均得点率 70% [昨年度 75%]) (得点率: 50% 台 1 社・60% 台 4 社・70% 台 12 社)

4.(3) 「中・長期経営計画の進捗状況、達成のための具体的方策、資本政策、株主還元策について、開示資料に記載のうえ十分説明されていますか」(平均得点率 72% [昨年度 69%]) (得点率: 50% 台 2 社・60% 台 8 社・70% 台 5 社・80% 台 2 社)

(2) 上位 3 企業の評価概要

第 1 位 積水ハウス(ディスクロージャー優良企業 [2 回連続 2 回目]、総合評価点 83.6 点 [昨年度比 -0.4 点])

① 同社は、ESG 関連が第 1 位(得点率(以下省略) 83%)、自主的情報開示が同得点第 1 位(84%)、説明会等が第 2 位(83%)、フェア・ディスクロージャーが同得点第 2 位(88%)、経営陣の IR 姿勢等が第 3 位(82%)となった。昨年度に比べ、フェア・ディスクロージャーの得点率が改善した一方で、経営陣の IR 姿勢等および説明会等の得点率はやや下がった。

② 経営陣の IR 姿勢等においては、「経営陣の IR 姿勢」(第 3 位)および「IR 部門の機能」(第 3 位)が、共に評価された。これらに関連して、財務、非財務を含めバランスのよい IR 対応を行っているとの声や、中・長期的な成長性や ESG 経営などを的確に説明しているとの声が寄せられた。また、担当役員による IR への積極的な関与を評価する声もあった。

③ 説明会等においては、「四半期情報開示」が満点となったほか、「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」が、高い評価となった。また、「説明会、インタビューにおける開示」も、同得点第 2 位となり、これらの結果、この分野において第 2 位となった。これらに関連して、部門別の動向の開示が明瞭であるとの声や、事業別説明会の内容が充実しているとの声があった。なお、国際事業に関する開示の充実を求める声があった。

- ④ フェア・ディスクロージャーにおいては、「フェア・ディスクロージャーへの取組姿勢」が、最も高い評価となった。また、「ウェブサイトやリモートツールによる情報提供」（同得点第3位）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位と僅差の第2位となった。
- ⑤ ESG 関連においては、「非財務情報（ESG 情報、統合報告書等）の開示のみならず説明に積極的に取り組んでいること」が、最も高い評価となり、「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、同得点第1位となった。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、資本政策、株主還元策について、開示資料に記載のうえ十分説明されていること」は、同得点第3位となった。これらの結果、この分野において第1位となった。これらに関連して、ESG に関してバランスよく開示されていると評価する声のほか、ESG 説明会の内容が充実しているとの声が寄せられた。また、資本政策の開示が明瞭との声もあった。
- ⑥ 自主的情報開示の「各種現場見学会や事業説明会等を積極的かつ公平に実施していること」は、昨年度に比べ得点率が改善し、同得点第1位となった。評価できるイベントとして、事業別説明会、国際事業説明会を挙げる声があった。

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 81.9 点〔昨年度比-0.5 点〕、昨年度第2位）

- ① 同社は、自主的情報開示（84%）が同得点第1位、ESG 関連が第2位（80%）、フェア・ディスクロージャーが同得点第2位（88%）、説明会等が第3位（83%）、経営陣の IR 姿勢等が第6位（79%）となった。昨年度に比べ、経営陣の IR 姿勢等の得点率が下がった。
- ② 経営陣の IR 姿勢等においては、「経営陣の IR 姿勢」（同得点第4位）および「IR 部門の機能」（同得点第7位）の得点率が、昨年度に比べ下がった。これらに関連して、中・長期的な成長性、ESG 経営などを的確に説明しているとの声が寄せられた一方で、経営陣や IR 担当者間でのメッセージの温度差が大きいとの声もあった。
- ③ 説明会等においては、「四半期情報開示」が満点となったほか、「説明会、インタビューにおける開示」も、同得点第2位となった。「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」は、同得点第4位となった。なお、海外事業について十分な説明を望む声があった。
- ④ フェア・ディスクロージャーにおいては、「ウェブサイトやリモートツールによる情報提供」が、同得点第1位となった。また、「フェア・ディスクロージャーへの取組姿勢」（第3位）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位と僅差の第2位となった。
- ⑤ ESG 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、同得点第1位となり、「非財務情報（ESG 情報、統合報告書等）の開示のみならず説明に積極的に取り組んでいること」（第2位）も評価された。なお、「中・長期経営計画の進捗状況、達成のための具体的方策、資本政策、株主還元策について、開示資料に記載のうえ十分説明されていること」（第5位）については、昨年度に比べ得点率がやや下がった。これらに関連して、ESG に関してバランスよく開示されていると評価する声が寄せられた一方で、中期経営計画の計数について、より具体的な算出根拠の説明を求める声があった。
- ⑥ 自主的情報開示の「各種現場見学会や事業説明会等を積極的かつ公平に実施していること」は、昨年度に比べ得点率が改善し、同得点第1位となった。評価できるイベントとして、事業別説明会を挙げる声があった。

第3位 野村不動産ホールディングス（総合評価点 79.8 点〔昨年度（トライアル評価）比+2.4 点〕）

- ① 同社は、ESG 関連が第3位（79%）、経営陣の IR 姿勢等が第4位（80%）、フェア・ディスクロージャーが同得点第4位（86%）、説明会等が第5位（82%）、自主的情報開示（60%）が同得点第10位となった。なお、同社については、昨年度にトライアル評価を実施したうえで、本年度から本評価の対象とした。
- ② 経営陣の IR 姿勢等においては、「IR 部門の機能」（第4位）が評価された。また、「経営陣の IR 姿勢」も、同得点第4位となった。これらに関連して、CEO や CFO の IR に対する積極性を評価する声のほか、資本効率に対する姿勢や長期的な投資計画などのビジョンが明確であるとの声が寄せられた。なお、新規開発プロジ

- エクトに関する想定収益等について、より深掘した説明を期待するとの声もあった。
- ③ **説明会等**においては、「四半期情報開示」が満点となったほか、「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」（同得点第4位）が、80%以上の得点率となった。なお、「説明会、インタビューにおける開示」は、同得点第7位となった。これらに関連して、部門別の動向の開示が明瞭であるとの声があった一方で、中長期経営計画の計数について、より具体的な算出根拠の説明を求める声もあった。
 - ④ **フェア・ディスクロージャー**においては、「ウェブサイトやリモートツールによる情報提供」（同得点第3位）が高い評価となり、また、「フェア・ディスクロージャーへの取組姿勢」（同得点第4位）も、85%以上の得点率となった。
 - ⑤ **ESG 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、資本政策、株主還元策について、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。これに関連して、各事業のROAの見通しや、それに伴う還元方針などが的確に説明されているとの声が寄せられた。また、ESGに関してバランスよく開示されている、資本政策の説明が明瞭であるとの声もあった。
 - ⑥ **自主的情報開示**の「各種現場見学会や事業説明会等を積極的かつ公平に実施していること」（同得点第10位）は、平均得点率に達しなかった。これに関連して、リモートツールの活用も含めて現場見学会の開催を望む声があった。

以 上

2022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		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. ESGに関連する 情報の開示		5. 各業種の状態に即した 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	
			評価項目2 (配点25点)		評価項目3 (配点29点)		評価項目2 (配点16点)		評価項目3 (配点23点)		評価項目1 (配点7点)		
1	1928 積水ハウス	83.6	20.4	3	24.2	2	14.0	2	19.1	1	5.9	1	1
2	1925 大和ハウス工業	81.9	19.7	6	24.0	3	14.0	2	18.3	2	5.9	1	2
3	3231 野村不動産ホールディングス	79.8	20.0	4	23.7	5	13.7	4	18.2	3	4.2	10	
4	8801 三井不動産	79.6	21.0	1	23.6	6	13.3	11	17.5	5	4.2	10	7
5	1878 大東建託	79.2	18.6	8	25.3	1	14.1	1	15.8	9	5.4	4	3
6	8802 三菱地所	77.8	19.2	7	23.4	7	13.3	11	16.9	6	5.0	5	8
7	5947 リンナイ	77.3	19.9	5	22.1	9	13.7	4	17.6	4	4.0	12	6
8	1808 長谷工コーポレーション	77.0	20.9	2	23.9	4	12.9	15	14.9	14	4.4	9	4
9	5938 LIXIL	74.3	18.6	8	21.9	10	13.4	7	15.5	11	4.9	7	5
10	8804 東京建物	73.0	17.7	10	22.4	8	13.4	7	16.1	8	3.4	15	9
11	1802 大林組	72.0	17.3	11	20.9	12	13.4	7	14.8	15	5.6	3	12
12	1812 鹿島建設	69.7	15.5	14	21.0	11	13.4	7	15.0	13	4.8	8	14
13	1803 清水建設	68.5	15.1	15	19.8	14	13.3	11	15.3	12	5.0	5	11
13	5332 TOYO	68.5	16.2	13	19.6	15	13.0	14	16.8	7	2.9	16	10
15	3289 東急不動産ホールディングス	68.4	16.8	12	20.2	13	11.9	17	15.7	10	3.8	14	13
16	1801 大成建設	65.2	14.6	16	18.7	16	13.6	6	14.4	16	3.9	13	15
17	8830 住友不動産	56.7	12.6	17	16.5	17	12.2	16	13.0	17	2.4	17	16
	評価対象企業評価平均点	73.68	17.89		21.84		13.33		16.17		4.45		

2022年度評価項目および配点（建設・住宅・不動産）

【評価期間：2021年7月～2022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（25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。【優れている点あるいは改善が望まれる点についてコメント欄に記入して下さい】	15
(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。	10
2. 説明会、インタビュー、説明資料等における開示（29点）	配点
(1)説明会、インタビューにおける開示	
・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。また、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。	15
(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	
・部門別（注1）・会社別に受注、売上利益の実績と見通し（注2）は十分に開示されていますか。また、資産・負債・キャッシュフローの状況が十分に説明されていますか。	12
(3)四半期情報開示	
・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
3. フェア・ディスクロージャー（16点）	配点
(1)フェア・ディスクロージャーへの取組姿勢	
・経営陣およびIR部門が投資家にとって重要と判断される事項（注3）の情報開示（メディア対応を含む）に際し、迅速かつ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。	8
(2)ウェブサイトやリモートツールによる情報提供	
・決算説明会・電話会議の参加機会、決算説明会資料や期中のデータが公平に提供されていますか。	8
4. ESGに関連する情報の開示（23点）	配点
(1)非財務情報の開示	
・非財務情報（ESG情報、統合報告書等）の開示のみならず説明に積極的に取り組んでいますか。	10
(2)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
(3)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、資本政策、株主還元策について、開示資料に記載のうえ十分説明されていますか。	9
5. 各業種の状況に即した自主的な情報開示（7点）	配点
・各種現場見学会や事業説明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】 【充実していた見学会等名をコメント欄に記入して下さい】	7

（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、売上利益の実績と見通し」については、【不動産・住宅設備】については売上利益の実績と見通し・・・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」とは、東証のTDnetへの登録を含む次のような事項です。例えば・・・疫病、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。

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	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	野村證券
	望月 政広	CLSA 証券

評価実施アナリスト（30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	中川 義裕	みずほ証券
今泉 達矢	アセットマネジメント One	橋本 嘉寛	みずほ証券
入沢 健	立花証券	坂東 俊輔	東京海上アセットマネジメント
小澤 公樹	SBI 証券	福島 大輔	野村證券
川嶋 宏樹	SMBC 日興証券	辺見 愛子	アライアンス・パートナーズ
菊崎 雄太	ニッセイ アセット マネジメント	前川 健太郎	野村證券
熊崎 崇文	三菱 UFJ 信託銀行	増宮 守	大和証券
栗原 英明	東海東京調査センター	松崎 亘	JP モルガン・アセット・マネジメント
笹原 雅子	明治安田アセットマネジメント	三木 正士	シティグループ証券
白崎 辰五	りそなアセットマネジメント	道脇 祐介	三菱 UFJ 信託銀行
宝田 めぐみ	東洋証券	望月 政広	CLSA 証券
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	山口 啓朗	大和アセットマネジメント

(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。