

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、野村不動産ホールディングス、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

【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）

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	自主的信息開示	1	7
計		11	100

（注）具体的な評価項目の内容および配点は後掲。

(2) 評価実施アナリストは33名（所属先27社）である。（氏名等は後掲）

3. 評価結果

(1) 総括（「ディスクロージャー評価比較総括表」は後掲）

- ① 本年度は、一部の項目内容を見直したため、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73.6点（昨年度73.7点）、総合評価点の標準偏差は6.8点（昨年度6.9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）：76.8点（昨年度75.7点）、住宅設備（3社）：71.0点（昨年度73.4点）、建設（4社）：67.5点（昨年度68.9点）となった。住宅・不動産は、昨年度に続き総合評価平均点を伸ばした。
- 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73%（昨年度72%）、説明会等が73%（昨年度75%）、フェア・ディスクロージャーが81%（昨年度83%）、ESG関連が71%（昨年度70%）、自主的信息開示が70%（昨年度64%）となった。
- ④ 評価項目を見ると、全11項目のうち、次の2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.(3))、フェア・ディスクロージャー(3.(2))。項目番号は「2023年度評価項目および配点」(後掲)を

参照のこと)

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% [昨年度同率]) (得点率 (評価点/配点 (以下省略)): 0%3社・100%14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 83% [昨年度 84%]) (得点率: 70%台 1社・80%台 16社)

⑤ 一方、次の2項目は、平均得点率が60%台となり、低水準となった。(説明会等(2. (1))、ESG 関連(4. (3))。)

2. (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。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。」(平均得点率 69% [昨年度 71%]) (得点率: 50%台 3社・60%台 5社・70%台 8社・80%台 1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 68% [昨年度 69%]) (得点率: 50%台 4社・60%台 3社・70%台 8社・80%台 2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(人的資本を含む 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 71% [昨年度 72%]) (得点率: 50%台 2社・60%台 4社・70%台 8社・80%台 3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 75% [昨年度 70%]) (得点率: 50%台 1社・60%台 1社・70%台 9社・80%台 6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 68% [昨年度 69%]) (得点率: 50%台 4社・60%台 3社・70%台 8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[3回連続3回目]、総合評価点82.5点[昨年度比-1.1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(81%)、フェア・ディスクロージャーが第2位(86%)、経営陣のIR姿勢等(82%)、説明会等(81%)が第3位となった。昨年度に比べ、説明会等、フェア・ディスクロージャーおよび自主的情報開示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4位)が、共に評価された。これらに関連して、経営陣によるIRへのコミットが優れているとの声や、説明が丁寧で投資家からの意見によく耳を傾けているとの声が寄せられた。また、IR担当者への質問に対して、常に的確な回答を得られることを評価する声もあった。なお、PBRを念頭に置いた、さらなるトップの対話姿勢と情報開示を期待する声があった。
- 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」が第3位、また、「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」も同得点第3位となり、これらの結果、この分野において第3位となった。これらに関連して、部門別の動向がわかりやすいとの声があった。
- 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」(第2位)および「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2位)が、共に評価された。これらの結果、この分野において第2位となった。
- ⑤ ESG 関連においては、「非財務情報(人的資本を含む 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、最も高い評価となった。「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、第2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」は第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、資本政策の開示が

明瞭との声があった。

- 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、同得点第1位となった。評価できるイベントとして、ESG説明会、国際事業説明会など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 野村不動産ホールディングス(総合評価点 82.4点〔昨年度比+2.6点〕、昨年度第3位)

- ① 同社は、経営陣のIR姿勢等(84%)、説明会等(83%)が第1位、ESG関連が第2位(82%)、フェア・ディスクロージャーが同得点第4位(84%)、自主的情報開示が同得点第9位(71%)となった。昨年度に比べ、フェア・ディスクロージャーを除く4分野で順位が上昇した。
- ② 経営陣のIR姿勢等においては、「IR部門の機能」が最も高い評価となった。また、「経営陣のIR姿勢」も同得点第1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、経営トップ層が積極的にアナリストと交流していることや、投資家の意見を実際の政策に反映させていることを評価する声が寄せられた。なお、新規プロジェクトに関するリスク・リターンの説明の深化を期待する声があった。
- 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」および「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、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、決算資料も詳細な開示がなされているが、更に詳細なデータの開示も充実しているとの声が寄せられた。
- ④ フェア・ディスクロージャーにおいては、「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4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5位)も、評価された。
- ⑤ ESG関連においては、「目標とする経営指標等」が、最も高い評価となった。これに関連して、資本政策の説明が明瞭であるとの声があった。「非財務情報の開示」は第4位であった。また、「コーポレートガバナンス・コード」は同得点第4位であった。これらの結果、この分野において第2位となった。
- 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9位)は、平均得点率と同程度であった。充実したイベントとして、海外事業説明会などを挙げる声があった。

第3位 大和ハウス工業(高水準のディスクロージャーを連続維持している企業、

総合評価点 81.2点〔昨年度比-0.7点〕、昨年度第2位〔一昨年度第2位〕)

- ① 同社は、フェア・ディスクロージャーが第1位(88%)、ESG関連(81%)、自主的情報開示(79%)が第3位、経営陣のIR姿勢等が第5位(81%)、説明会等が同得点第6位(78%)となった。昨年度に比べ、説明会等および自主的情報開示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」(第4位)および「IR部門の機能」(同得点第6位)の得点率が、昨年度に比べ上がった。これらに関連して、経営説明会に社長が登壇して、投資家とコミュニケーションを取ろうとする姿勢を評価する声があった。なお、経営トップによるスモールミーティングの開催を望む声もあった。
- ③ 説明会等においては、「四半期情報開示」が満点となった。「説明会、インタビューにおける開示」(同得点第5位)および「説明資料等における開示」(同得点第7位)の得点率が、昨年度に比べ下がった。これに関連して、海外事業について十分な説明や、セグメント情報のさらなる開示を望む声があった。
- ④ フェア・ディスクロージャーにおいては、「フェア・ディスクロージャーへの取組姿勢」および「ウェブサイトやリモートツールによる情報提供」が、共に最も高く評価された。これらの結果、この分野において、第1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」が同得点第1位となり、「非財務情報の開示」(第2位)も評価された。これらに関連して、統合報告書やCSRレポートでの開示評価する声があった。
- 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」(第3位)は、昨年度に比べ得点率が下がった。評価できるイベントとして、ESG説明会、広島再開発見学会、事業別説明会を挙げる声があった。

同社は、3回連続して第2位または第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維持している企業」に選定した。

以 上

2023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3 (配点29点)		3. フェア・ディスクロージャー 評価項目2 (配点16点)		4. ESGに関連する情報の開示 評価項目3 (配点23点)		5. 各業種の状態に即した自主的な情報開示 評価項目1 (配点7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	1928 積水ハウス	82.5	20.6	3	23.4	3	13.7	2	19.1	1	5.7	1	1
2	3231 野村不動産ホールディングス	82.4	21.1	1	24.1	1	13.4	4	18.8	2	5.0	9	3
3	1925 大和ハウス工業	81.2	20.3	5	22.7	6	14.0	1	18.7	3	5.5	3	2
4	8801 三井不動産	80.4	20.4	4	23.9	2	13.2	8	17.7	4	5.2	7	4
5	1878 大東建託	78.1	19.4	6	23.3	4	13.6	3	16.4	9	5.4	4	5
6	1808 長谷工コーポレーション	77.7	20.8	2	22.7	6	13.4	4	15.7	12	5.1	8	8
6	8802 三菱地所	77.7	19.0	8	22.9	5	12.9	10	17.2	5	5.7	1	6
8	8804 東京建物	76.3	19.2	7	22.7	6	13.4	4	16.7	7	4.3	14	10
9	5947 リンナイ	72.8	18.9	9	20.3	11	13.0	9	16.6	8	4.0	16	7
10	3289 東急不動産ホールディングス	72.5	17.6	12	20.4	10	12.2	15	17.0	6	5.3	6	15
11	1812 鹿島建設	72.0	17.7	11	21.1	9	12.7	11	15.6	13	4.9	11	12
12	5938 LIXIL	71.8	17.9	10	19.7	12	13.3	7	16.0	10	4.9	11	9
13	5332 TOTO	68.3	16.2	13	19.2	14	12.1	16	15.8	11	5.0	9	13
14	1802 大林組	67.5	16.0	14	19.3	13	12.5	12	14.3	15	5.4	4	11
15	1803 清水建設	66.4	15.6	15	18.7	16	12.5	12	14.7	14	4.9	11	13
16	1801 大成建設	64.1	15.0	16	19.0	15	12.5	12	13.4	16	4.2	15	16
17	8830 住友不動産	59.5	14.2	17	17.9	17	11.3	17	13.3	17	2.8	17	17
	評価対象企業平均点	73.60	18.23		21.26		12.92		16.29		4.90		

2023年度評価項目および配点（建設・住宅・不動産）

【評価期間：2022年7月～2023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（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（人的資本を含む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T Dnet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
	福島 大輔	野村証券
	望月 政広	CLSA 証券
	山口 啓朗	大和アセットマネジメント

評価実施アナリスト（33名）

浅川 直騎	朝日ライフ アセットマネジメント	橋本 浩	富国生命投資顧問
姉川 俊幸	三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券	橋本 嘉寛	みずほ証券
板倉 充知	SOMPO アセットマネジメント	長谷川 晋亮	朝日ライフ アセットマネジメント
今泉 達矢	アセットマネジメント One	花井 美穂	SOMPO アセットマネジメント
入沢 健	立花証券	張江 徹也	三井住友 DS アセットマネジメント
小澤 公樹	SBI 証券	坂東 俊輔	東京海上アセットマネジメント
河内 亮	丸三証券	福島 大輔	野村証券
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
栗原 英明	東海東京調査センター	細貝 広孝	QUICK
黒木 文明	ニッセイ アセット マネジメント	増宮 守	大和証券
白崎 辰五	りそなアセットマネジメント	松崎 亘	JP モルガン・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	三木 正士	シティグループ証券
田澤 淳一	SMBC 日興証券	道脇 祐介	三菱 UFJ 信託銀行
寺岡 秀明	大和証券	望月 政広	CLSA 証券
富田 展昭	極東証券経済研究所	八木 亮	三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券
中川 義裕	みずほ証券	山口 啓朗	大和アセットマネジメント
西村 英一郎	野村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。