

建設・住宅・不動産

1. 評価対象企業（18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】（11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、オープンハウスグループ^(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後掲。

（2）評価実施アナリストは29名（所属先20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、新規の企業を加えたほか、ESG関連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77.0点（昨年度73.6点）、総合評価点の標準偏差は5.8点（昨年度6.8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（11社）：78.7点（昨年度76.8点）、建設（4社）：76.0点（昨年度67.5点）、住宅設備（3社）：72.1点（昨年度71.0点）となり、昨年度に比べ、建設が大きく上がった。個社で見ると、大林組（+13.7点）および大成建設（+8.6点）の上昇幅が大きかった。
- 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75%（昨年度73%）、説明会等が76%（昨年度73%）、フェア・ディスクロージャーが87%（昨年度81%）、ESG関連が75%（昨年度71%）、自主的情報開示が70%（昨年度同率）となった。

- ④ 評価項目を見ると、全 11 項目のうち、次の 3 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.(1)(2))。項目番号は「2024 年度評価項目および配点」(後掲)を参照のこと)

- 2.(3) 「四半期毎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)、開催が 2 回以下:0 点」(平均得点率 84% [昨年度 83%]) (得点率(評価点/配点(以下省略)):0%3 社・100%15 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 84% [昨年度 78%]) (得点率:70%台 3 社・80%台 13 社・90%台 2 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 90% [昨年度 83%]) (得点率:80%台 5 社・90%台 13 社)

- ⑤ ESG 関連の 3 項目は、次のとおりとなり、いずれも 70%台であった。

- 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 77% [昨年度 71%]) (得点率:60%台 2 社・70%台 10 社・80%台 6 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% [昨年度同率]) (得点率:50%台 1 社・60%台 2 社・70%台 11 社・80%台 4 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(資本コスト、キャピタルアロケーション等)、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 73% [昨年度 68%]) (得点率:50%台 1 社・60%台 5 社・70%台 9 社・80%台 2 社・90%台 1 社)

(2) 上位 3 企業の評価概要

第 1 位 三井不動産(ディスクロージャー優良企業[初受賞])

総合評価点 85.1 点 [昨年度比+4.7 点]、昨年度第 4 位)

- ① 同社は、経営陣の IR 姿勢等(得点率(以下省略) 88%)、説明会等(86%)、ESG 関連(84%)が第 1 位、フェア・ディスクロージャーが同得点第 9 位(87%)、自主的情報開示が第 11 位(73%)となった。昨年度に比べ、自主的情報開示を除く 4 分野において得点率が改善した。
- 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(昨年度第 4 位)となった。これらに関連して、これまで以上に経営トップに企業価値向上への意志、取り組みがうかがえ、それを自分の言葉で投資家にわかりやすく伝えているとの声が寄せられた。また、長期経営方針を公表し、それを丁寧に説明する姿勢を評価する声もあった。IR 部門については、十分に情報が蓄積されており信頼できるとの声のほか、資本効率やキャピタルアロケーションなどの BS 面も意識していることを評価する声もあった。なお、事業部や経営企画と IR がさらに近い距離になること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」も最も高い評価となった。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 位となった結果、この分野において第 1 位(昨年度第 2 位)となった。これらに関連して、説明会の資料が充実しており、部門別の動向も明瞭であるとの声があったほか、現状や見通し、経営陣の考えなどを IR 担当者が過不足なく投資家に説明していることを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、「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 8 位)および「フェア・ディスクロージャーへの取組姿勢」(同得点第 11 位)は、共に高い水準ではあるものの、平均得点率と同程度であった。これらに関連して、セル・バイ双方に公平なトップミーティングの開催を求める声や、大型プロジェクトの事業規模や、海外情報などのタイムリーな開示を望む声があった。
- 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かつ十分であるとの声や、各取組み、KPI などについて、それぞれの意図や背景がうかがえるものになっていることを評価する声があった。「非財務情報の開示」(第 5 位)は、昨年度に比べ、得点率が改善した。

これに関連して、統合報告書のレベルは高いとしつつ、人的資本開示においてマテリアリティに関連させた戦略や独自性がさらに出てくると良いとの意見があった。「コーポレートガバナンス・コード」は同得点第9位であった。

- 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」は第11位となった。

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 積水ハウス（総合評価点 84.1点〔昨年度比+1.6点〕、昨年度第1位）

- ① 同社は、**フェア・ディスクロージャー**が同得点第1位（91%）、**ESG 関連**が第2位（83%）、**経営陣の IR 姿勢等**が第3位（83%）、**説明会等**（83%）、**自主的情報開示**（79%）が第4位となった。
- ② **経営陣の IR 姿勢等**においては、「経営陣の IR 姿勢」（第3位）が評価された。「IR 部門の機能」は同得点第5位となったが、80%以上の得点率であった。これらに関連して、経営トップが決算説明会や事業説明会に随時参加するなど経営陣による IR へのコミットが優れているとの声が寄せられた。また、事業説明会や ESG 説明会に積極的に対応していることを評価する声もあった。なお、海外事業に関して、より詳細な説明が必要との意見があった。
- 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」は第6位であった。これらに関連して、部門別の動向が明瞭であるとの声や、MDC 買収の効果に関する説明を評価する声があった。なお、米国の受注などのデータのさらなる充実を望む声があった。
- 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」（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 90%以上の得点率となり、この分野において同得点第1位（昨年度第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（資本コスト、キャピタルアロケーション等）、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4位となった。なお、「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」は同得点第5位であった。
- 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」は第4位となった。充実していたイベントとして、ESG 説明会、国際事業説明会などを挙げる声があった。

第3位 長谷エコーポレーション（総合評価点 83.0点〔昨年度比+5.3点〕、昨年度同得点第6位）

- ① 同社は、**経営陣の IR 姿勢等**（86%）、**説明会等**（85%）が第2位、**フェア・ディスクロージャー**（89%）、**自主的情報開示**（77%）が同得点第5位、**ESG 関連**が第10位（74%）となった。昨年度に比べ、5分野全てにおいて得点率が改善した。
- ② **経営陣の IR 姿勢等**においては、「経営陣の IR 姿勢」が同得点第1位となり、「IR 部門の機能」が第4位となった。いずれの得点率も、昨年度に比べ改善した。これらに関連して、経営陣が IR に積極的であり、決算説明会や IR ミーティングに参加し、課題・戦略・方針を説明しているとの声のほか、経営トップには投資家と向き合う姿勢があるとの声が寄せられた。
- ③ **説明会等**においては、「四半期情報開示」が満点となった。これに関連して、四半期毎の経営トップによる面談の実施を評価する声があった。また、「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」が共に第2位となり、いずれも 80%以上の得点率となった。これらの結果、この分野において第2位（昨年度同得点第6位）となった。
- 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」（同得点第3位）が高い評価となった。また、「ウェブサイトやリモートツールによる情報提供」（第13位）も、90%以上の得点率であった。
- 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（資本コスト、キ

ャピタルアロケーション等)、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」が第5位となった。「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」は同得点第12位となったが、昨年度に比べ、得点率は大きく改善した。なお、「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15位であった。

- 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5位)は、昨年度に比べ得点率が改善した。充実していたイベントとして、マンション市場説明会を挙げる声が多く、そのほかに、トピック案件見学会を挙げる声もあった。

(3) 上記以外の企業についての特記事項

○ **大林組** (ディスクロージャーの改善が著しい企業、総合評価点 81.2 点 [昨年度比+13.7 点、一昨年度比+9.2 点]、同得点第6位 [昨年度第14位、一昨年度第11位])

- ① 同社は、**自主的情報開示**が第1位(90%)、**ESG 関連**が同得点第3位(81%)、**経営陣の IR 姿勢等**が第5位(80%)、**フェア・ディスクロージャー**が同得点第5位(89%)、**説明会等**が第10位(76%)となった。昨年度に比べ、5分野全てにおいて得点率が改善し、総合順位で8ランクのアップとなった。
- ② **経営陣の IR 姿勢等**においては、「IR 部門の機能」が同得点第5位(昨年度第11位)となった。また、「経営陣の IR 姿勢」が第7位(昨年度同得点第14位)となり、昨年度に比べ得点率が20ポイント以上改善した。これらに関連して、社長のスモールミーティング開催を評価する声が多く寄せられた。また、取材には担当役員が対応し、事前質問に丁寧な回答が得られるとの声もあった。
- ③ **説明会等**においては、「四半期情報開示」が満点となった。「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9位となり、「説明会、インタビューにおける開示」は第13位となったが、いずれの得点率も昨年度に比べ改善した。なお、質問に対する回答が十分でないことがあるとの声があった。
- ④ **フェア・ディスクロージャー**においては、「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2位(昨年度同得点第13位)となり、「フェア・ディスクロージャーへの取組姿勢」が同得点第6位(昨年度同得点第11位)となった。いずれの得点率も、昨年度に比べ10ポイント以上改善した。なお、Eメールでの情報発信を評価する声があった。
- ⑤ **ESG 関連**においては、「目標とする経営指標等」(第2位(昨年度第15位))が高く評価された。「コーポレートガバナンス・コード」(第4位)および「非財務情報の開示」(同得点第8位)も、昨年度に比べ、得点率が大きく改善した。資本政策の開示を高く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」は最も高い評価となった。充実していたイベントとして、トピック説明会、横浜シンフォステージ見学会などを挙げる声があった。

同社は、このようにディスクロージャーの改善が著しいので、「ディスクロージャーの改善が著しい企業」に選定した。

以上

2024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	8801 三井不動産	85.1	22.0	1	24.8	1	13.9	9	19.3	1	5.1	11	4
2	1928 積水ハウス	84.1	20.8	3	24.2	4	14.6	1	19.0	2	5.5	4	1
3	1808 長谷工コーポレーション	83.0	21.6	2	24.6	2	14.3	5	17.1	10	5.4	5	6
4	1878 大東建託	81.7	19.9	6	24.4	3	14.5	3	17.7	6	5.2	9	5
4	3231 野村不動産ホールディングス	81.7	20.5	4	24.1	5	14.2	8	18.3	5	4.6	13	2
6	1802 大林組	81.2	20.0	5	21.9	10	14.3	5	18.7	3	6.3	1	14
6	1925 大和ハウス工業	81.2	19.8	7	23.1	8	14.4	4	18.7	3	5.2	9	3
8	8802 三菱地所	80.2	19.5	8	23.9	6	13.9	9	17.5	8	5.4	5	6
9	1812 鹿島建設	78.5	18.1	13	23.1	8	14.3	5	17.7	6	5.3	7	11
10	8804 東京建物	77.0	18.7	10	23.2	7	14.6	1	16.5	14	4.0	15	8
11	3289 東急不動産ホールディングス	76.0	18.2	11	21.8	11	13.4	17	16.7	12	5.9	2	10
12	5947 リンナイ	75.0	19.4	9	20.4	14	13.6	13	16.8	11	4.8	12	9
13	1801 大成建設	72.7	17.7	14	20.8	13	13.8	12	16.6	13	3.8	16	16
14	5938 LIXIL	72.0	16.7	15	19.6	16	13.9	9	16.5	14	5.3	7	12
15	3288 オープンハウスグループ	71.6	18.2	11	21.5	12	13.5	15	15.0	17	3.4	17	
16	1803 清水建設	71.5	15.3	17	19.8	15	13.6	13	17.2	9	5.6	3	15
17	5332 TOTO	69.2	15.8	16	19.4	17	13.5	15	16.2	16	4.3	14	13
18	8830 住友不動産	64.3	15.3	17	18.4	18	13.0	18	14.8	18	2.8	18	17
	評価対象企業評価平均点	77.00	18.75		22.17		13.96		17.24		4.88		

2024年度評価項目および配点 (建設・住宅・不動産)

【評価期間：2023年7月～2024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	委員のみ
(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	委員のみ
(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	委員のみ
(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	委員のみ
(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（資本コスト・キャピタルアロケーション等）、株主還元策について、開示資料に記載のうえ十分説明がなされていますか。	9	
5. 各業種の状況に即した自主的な情報開示 (7点)	配点	委員のみ
・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）委員のみ記入の●は「調整・統一入力項目」

（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
	福島 大輔	野村證券
	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（29名）

浅川 直騎	朝日ライフ アセットマネジメント	中川 義裕	みずほ証券
姉川 俊幸	モルガン・スタンレー MUFG 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	花井 美穂	SOMPO 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	濱川 友吾	野村證券
荻野 晃	丸三証券	福島 大輔	野村證券
小澤 公樹	SBI 証券	二見 哲史	アセットマネジメント One
河内 亮	丸三証券	辺見 愛子	アライアンス・パートナーズ
川嶋 宏樹	SMBC 日興証券	細貝 広孝	QUICK
菊崎 雄太	ニッセイ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
黒木 文明	ニッセイアセットマネジメント	三木 正士	シティグループ証券
古島 次郎	大和証券	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	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	モルガン・スタンレー MUFG 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
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。