

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、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31名（所属先22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79.7点（昨年度77.0点）、総合評価点の標準偏差は5.6点（昨年度5.8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、建設（4社）：81.4点（昨年度76.0点）、住宅・不動産（11社）：80.7点（昨年度78.7点）、住宅設備（3社）：74.0点（昨年度72.1点）となり、昨年度に比べ、各業態共に得点が上がったが、特に建設の伸びが大きかった。個社で見ると、清水建設（+8.1点）および大成建設（+6.3点）が大きく改善した。
- 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78%（昨年度75%）、説明会等が80%（昨年度76%）、フェア・ディスクロージャーが88%（昨年度87%）、ESG関連が78%（昨年度75%）、自主的情報開示が74%（昨年度70%）となり、5分野全てにおいて改善した。

- ④ 評価項目を見ると、全 11 項目のうち、次の 5 項目は、平均得点率で 80%以上となり、高水準であった（経営陣の IR 姿勢等(1. (2))、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「2025 年度評価項目および配点」（後掲）を参照のこと）。

1. (2) 「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」（平均得点率 80%〔昨年度 77%〕）（得点率（評価点／配点（以下省略））：60%台 2 社・70%台 5 社・80%台 11 社）
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 81%〔昨年度 79%〕）（得点率：70%台 7 社・80%台 11 社）
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：2 点、3 回開催：1 点、2 回以下：0 点）」（平均得点率 89%〔昨年度 84%〕）（得点率：0%2 社・100%16 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 87%〔昨年度 84%〕）（得点率：70%台 1 社・80%台 12 社・90%台 5 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 89%〔昨年度 90%〕）（得点率：70%台 1 社・80%台 7 社・90%台 10 社）

- ⑤ ESG 関連の 3 項目は、次のとおりとなり、昨年度に比べ、いずれも改善した。

4. (1) 「非財務情報（人的資本を含む ESG 情報、社外取締役の関与、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 78%〔昨年度 77%〕）（得点率：60%台 1 社・70%台 10 社・80%台 7 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 79%〔昨年度 75%〕）（得点率：60%台 1 社・70%台 8 社・80%台 9 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 77%〔昨年度 73%〕）（得点率：50%台 1 社・60%台 3 社・70%台 9 社・80%台 5 社）

(2) 上位 3 企業の評価概要

第 1 位 長谷エコーポレーション（ディスクロージャー優良企業〔初受賞〕、

総合評価点 87.1 点〔昨年度比+4.1 点〕、昨年度第 3 位〕

- ① 同社は、経営陣の IR 姿勢等（得点率（以下省略）89%）、説明会等（87%）、自主的情報開示（93%）が第 1 位、フェア・ディスクロージャーが同得点第 3 位（91%）、ESG 関連が同得点第 5 位（80%）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が、特に自主的情報開示の改善が大きかった。
- ② 経営陣の IR 姿勢等においては、「経営陣の IR 姿勢」が最も高い評価となった。これに関連して、経営トップが四半期毎に取材対応をするなど IR に積極的であることを評価する声があったほか、経営トップには投資家と向き合う意識があるとの声も寄せられた。「IR 部門の機能」も同得点第 3 位（昨年度第 4 位）となり、85%以上の得点率であった。
- 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 2 位となり、これらの結果、この分野において第 1 位（昨年度第 2 位）となった。なお、受注時粗利益率の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」が最も高い評価（昨年度同得点第 3 位）となった。「ウェブサイトやリモートツールによる情報提供」は同得点第 11 位となったが、85%以上の得点率であった。
- 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、中期経営計画の説明会を評価する声があった。「コーポレートガバナンス・コード」は同得点第 10 位（昨年度第 15 位）とな

り、昨年度に比べ得点率が改善した。なお、「非財務情報の開示」（同得点第 12 位）は、平均得点率に達しなかった。

- 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大きく改善し、第 1 位（昨年度同得点第 5 位）となった。評価できるイベントとして、マンション市場説明会、ブランシエスタ目黒中央町見学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 三井不動産（総合評価点 85.1 点〔昨年度同点〕、昨年度第 1 位）

- ① 同社は、**ESG 関連**が第 1 位（84%）、**経営陣の IR 姿勢等**が第 2 位（87%）、**説明会等**が同得点第 2 位（86%）、**フェア・ディスクロージャー**が同得点第 6 位（90%）、**自主的情報開示**が同得点第 11 位（69%）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」が第 2 位となった。これに関連して、経営トップには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説明しているとの声が寄せられた。また、株式市場との継続的な対話を重視する姿勢を評価する声もあった。「IR 部門の機能」（同得点第 6 位）は、85%以上の得点率であった。IR 部門については、足元の業績や見通しだけでなく、市場参加者が気にしている点を十分に説明しているとの声があったほか、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」が第 2 位となった。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 2 位となった。これらに関連して、説明会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。なお、保有資産の賃料の内部成長率の目標を示してほしいとの声もあった。
- 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）がトップと僅差であった。また、「フェア・ディスクロージャーへの取組姿勢」（同得点第 6 位）も、85%以上の得点率であった。これらに関連して、説明会資料、データ集は共に充実しており、十分な開示が行われているとの声があった。
- ⑤ **ESG 関連**においては、「目標とする経営指標等」が第 2 位となった。これに関連して、キャピタルアロケーションや各事業の成長ストーリーなどがわかりやすいとの声のほか、資本政策の説明が明瞭かつ十分であるとの声があった。「コーポレートガバナンス・コード」は同得点第 4 位となり、昨年度と比べ得点率が改善した。「非財務情報の開示」は同得点第 5 位となった。なお、取締役会の実効性評価や社外取締役による経営・企業価値向上に向けた考えなどについて、より充実した開示を望む声があった。
- 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 11 位となった。社長ミーティングを評価しつつ、社外取締役や事業部とのミーティングも期待する声があった。

第 3 位 大林組（総合評価点 84.6 点〔昨年度比+3.4 点〕、昨年度同得点第 6 位）

- ① 同社は、**フェア・ディスクロージャー**が同得点第 1 位（92%）、**自主的情報開示**が同得点第 2 位（90%）、**経営陣の IR 姿勢等**（83%）、**ESG 関連**（82%）が第 4 位、**説明会等**が同得点第 6 位（83%）となった。昨年度に比べ、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、「経営陣の IR 姿勢」が同得点第 3 位となった。これに関連して、経営トップはスモールミーティングを定期的に開催するなど経営方針を的確に伝えようとする姿勢があるとの声のほか、経営トップには投資家と向き合う意識があるとの声が寄せられた。「IR 部門の機能」（同得点第 6 位）は、85%以上の得点率であった。これに関連して、担当役員が IR に積極的に関与しているとの声があった。
- ③ **説明会等**においては、「四半期情報開示」が満点となった。「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 5 位となり、85%以上の得点率であった。これに関連して、説明会資料において各事業の実績説明、見方に対する開示内容が充実しているとの声があった。なお、受注時粗利益率の開示を望む声もあった。「説明会、インタビューにおける開示」は第 9 位となったが、昨年度に比べ得点率が 10 ポイント改善した。
- 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」が第 2 位に、「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3位となり、いずれの得点率も、90%以上の得点率であった。これらの結果、この分野において同得点第1位（昨年度同得点第5位）となった。これらに関連して、決算発表日当日または翌日に決算説明会を開催していることや、Eメールによる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」が第4位となり、「コーポレートガバナンス・コード」も同得点第4位となった。「非財務情報の開示」は同得点第8位であった。これらに関連して、ESG説明会の開催や、資本政策の開示内容を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」は同得点第2位となった。評価できるイベントとして、大阪・関西万博建設現場見学会を挙げる声が多く、また、OBAYASHI VISION SHOWCASE 2025なども挙げられた。

以 上

2025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	
	評価対象企業		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 10点)		評価項目3 (配点 23点)		評価項目1 (配点 7点)		
1	1808 長谷工コーポレーション	87.1	22.2	1	25.3	1	14.6	3	18.5	5	6.5	1	3
2	8801 三井不動産	85.1	21.7	2	24.9	2	14.4	6	19.3	1	4.8	11	1
3	1802 大林組	84.6	20.8	4	24.0	6	14.7	1	18.8	4	6.3	2	6
4	1878 大東建託	83.9	19.9	9	24.9	2	14.6	3	18.3	7	6.2	4	4
5	1928 積水ハウス	83.3	20.1	6	23.8	8	14.4	6	19.0	2	6.0	5	2
6	8802 三菱地所	83.1	20.7	5	24.5	5	14.2	11	18.3	7	5.4	8	8
7	3231 野村不動産ホールディングス	82.9	20.9	3	23.7	9	14.4	6	18.5	5	5.4	8	4
8	1925 大和ハウス工業	82.6	19.9	9	23.1	10	14.4	6	18.9	3	6.3	2	6
9	1812 鹿島建設	82.1	20.0	7	24.7	4	14.0	12	18.2	9	5.2	10	9
10	8804 東京建物	81.4	19.7	12	24.0	6	14.7	1	18.2	9	4.8	11	10
11	1803 清水建設	79.6	19.0	14	22.3	14	14.4	6	18.1	11	5.8	6	16
12	1801 大成建設	79.0	20.0	7	22.9	11	14.5	5	17.5	13	4.1	16	13
13	3289 東急不動産ホールディングス	78.1	18.3	15	22.6	13	13.7	15	17.9	12	5.6	7	11
14	5947 リンナイ	77.3	19.8	11	22.9	11	13.8	14	17.3	14	3.5	17	12
15	5938 LIXIL	75.1	19.2	13	20.6	16	14.0	12	16.7	15	4.6	14	14
16	3288 オープンハウスグループ	74.6	18.2	16	22.1	15	13.4	16	16.3	16	4.6	14	15
17	5332 TOTO	69.7	15.8	17	19.6	17	13.2	17	16.3	16	4.8	11	17
18	8830 住友不動産	65.5	15.4	18	19.6	17	12.2	18	15.2	18	3.1	18	18
	評価対象企業評価平均点	79.72	19.53		23.09		14.08		17.85		5.17		

2025年度の具体的評価項目および配点（建設・住宅・不動産）
【評価期間：2024年7月～2025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		
・ 経営陣が企業価値や株価への意識を高め、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、社外取締役の関与、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（31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	モルガン・スタンレー MUFG 証券	中川 義裕	みずほ証券
板倉 充知	SOMPO アセットマネジメント	橋本 嘉寛	みずほ証券
今泉 達矢	アセットマネジメント One	濱川 友吾	野村證券
入沢 健	立花証券	福島 大輔	野村證券
荻野 晃	丸三証券	二見 哲史	アセットマネジメント One
小澤 公樹	SBI 証券	細貝 広孝	QUICK
河内 亮	丸三証券	増宮 守	大和証券
川嶋 宏樹	SMBC 日興証券	松崎 亘	JP モルガン・アセット・マネジメント
栗原 英明	東海東京インテリジェンス・ラボ	三木 正士	シティグループ 証券
黒木 文明	ニッセイアセットマネジメント	望月 政広	CLSA 証券
古島 次郎	大和証券	八木 亮	モルガン・スタンレー MUFG 証券
島田 嘉一	立花証券	柳本 和紀	三菱 UFJ 信託銀行
白崎 辰五	りそなアセットマネジメント	簀谷 和子	シュローダー・インベストメント・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	山口 啓朗	大和アセットマネジメント
田澤 淳一	SMBC 日興証券		

（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。