二、光陽不動産㈱に対する件

平成三年（排）第二号

排除命令

東京都渋谷区神宮前五丁目一五番六号
光陽不動産株式会社
右代表者　代表取締役　中村政利

公正取引委員会は、右の者に対し、不当景品類及び不当表示防止法第六条第一項の規定に基づき、次のとおり命令する。

主文

一　光陽不動産株式会社は、東京都八王子市打越町一〇四三番一及び同番三ないし同番二七所在の土地の取引に関し、平成三年三月一六日及び同月一七日に行った新聞折り込みのビラ（別添写し）の配布を受けた一般消費者の誤認を排除するために、当該ビラの表示のうち、次の掲げる事項を速やかに公示しなければならない。この公示の方法については、あらかじめ、当委員会の承認を受けなければならない。

㈠　当該土地の利用の制限及び私道負担に関する事項がいずれも実際のものよりも著しく優良であると一般消費者に誤認される表示である旨

㈡　当該土地の割賦による支払方法に関する事項が実際のものよりも取引の相手方に著しく有利であると一般

消費者に誤認される表示である旨

(三) 当該土地の割賦による支払条件に関する事項としてアドオン方式による融資費用の率の表示をしているが、実質年率を記載していないものであるため、これが、一般消費者に誤認されるおそれがある表示である旨

二(一) 同社は、今後、土地の取引に関し、新聞、雑誌、ビラ、ポスターその他これらに類似する物による広告をするときは、本件事実と同様の表示をすることにより、土地の内容について、実際のものよりも著しく優良であり、また、土地の割賦による支払方法について、実際のものよりも取引の相手方に著しく有利であると一般消費者に誤認される表示をしてはならない。

(二) 同社は、今後、土地の取引に関し、土地の割賦による支払条件について、アドオン方式による融資費用の率の表示をするときは、実質年率を記載しなければならない。

三 同社は、今後一年間、土地の取引に関し、新聞、雑誌、ビラ、ポスターその他これらに類似する物による広告をしたときは、直ちに、当委員会にその広告物を提出しなければならない。

四 同社は、第一項に基づいて行った公示について、速やかに、文書をもって、当委員会に報告しなければならない。

事　実

一 光陽不動産株式会社（以下「光陽不動産」という。）は、肩書地に本店を置き、宅地建物取引業法に基づき、東京都知事の免許を受けて、宅地建物取引業を営む事業者である。

二(一) 光陽不動産は、東京都八王子市打越町一〇四三番一及び同番三ないし同番二七所在の土地の取引について、ビラ（別添写し）約一三一万枚を新聞販売店を通じて、平成三年三月一六日及び同月一七日に読売新聞、朝日新聞

及び毎日新聞に折り込み、東京都八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、日野市、国分寺市、国立市、狛江市、多摩市及び稲城市並びに神奈川県相模原市及び津久井郡におけるこれら新聞の購読者である一般消費者に配布した。

(二) 宅地造成等規制法第三条に規定する宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行おうとするときは、造成主は、あらかじめ、同法第八条第一項の規定に基づき、都道府県知事の許可を受けなければならない。この許可を受けないで宅地造成工事が施行された宅地については、都道府県知事は、同法第一三条第三項の規定に基づき、当該宅地の所有者、管理者若しくは占有者又は当該造成主に対して、当該宅地の使用の禁止等宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置を採ることを命ずることができる。

三 光陽不動産は、前記二(一)のビラにおいて、

(一) 利用の制限

イ 当該土地は、宅地造成工事規制区域内に所在するにもかかわらず、宅地造成等規制法第八条第一項の許可を受けずに宅地造成工事が施行されたものであり、一般消費者が当該土地を購入した場合、同法第一三条第三項の規定に基づき、当該土地の使用の禁止等の処分の対象となり得るものであるにもかかわらず、その旨を何ら記載しないで、「家庭菜園、資材置場にも最適!!」と記載し、あたかも、当該土地が家庭菜園及び資材置場として、直ちに利用できるかのように表示しているものである。

ロ また、当該土地は、前記イのとおり、使用の禁止等の処分の対象となり得るものであり、かつ、市街化調整区域内にあり、市街化区域への区分の変更が行われる予定がないにもかかわらず、

(イ) 「市街化調整区域」との記載はあるが、この他に「現在は建築不可」と記載し、

(ロ) また、「東京都住宅供給公社大団地工事着工隣接地」、「大団地隣接で抜群の財産価値」及び「西武北野団地隣接得難い分譲地」と記載すること等

により、あたかも、当該土地において、近い将来、住宅の建築が可能となるかのように表示しているものである。

(二) 私道負担

当該土地の私道負担について、「私道負担／約一五%」と記載しているが、実際には、購入面積の約一八・五パーセントは私道に供されるものであって、占有利用ができないものである。

(三) 支払い方法

当該土地の割賦による支払方法について、「お支払い一例毎月のお支払い月々六五、三三三円一区画三〇坪（九九㎡）総額四九五万円を購入の場合頭金五〇万円、残金四四五万円、五年（六〇回）均等払いで、ボーナス月二〇万円（年二回）として、毎月支払いは六五、三三三円です。」と記載しているが、実際には、四九五万円の当該物件を購入し、頭金五〇万円を支払い、残金を五年（ボーナス併用払い）で支払う場合、毎月の支払額は八五、三三三円となるものである。

(四) 支払条件

当該土地の割賦による支払条件について、アドオン方式による融資費用の率の表示をしているが、「ローンの場合／年利一二%（アドオン方式）最長五年六〇回払い」とのみ記載し、実質年率を記載していないものである。

法令の適用

前記事実によれば、光陽不動産は、当該土地の内容について、実際のものよりも著しく優良であり、かつ、その取引条件について、実際のものよりも取引の相手方に著しく有利であると一般消費者に誤認されるため、不当に顧客を

誘引し、公正な競争を阻害するおそれがあると認められる表示をしているものであって、かかる行為は、不当景品類及び不当表示防止法第四条第一号及び第二号の規定に違反するものであり、また、その支払条件について、同法第四条第三号の規定による「消費者信用の融資費用に関する不当な表示」（昭和五五年公正取引委員会告示第一三号）第一号に該当する表示をしているものであって、かかる行為は、同法第四条第三号の規定に違反するものである。

よって、主文のとおり命令する。

平成三年一一月一二日

公正取引委員会

委員長　梅澤節男

委員　伊従寛

委員　佐藤徳太郎

委員　宇賀道郎

委員　佐藤謙一

別添写し

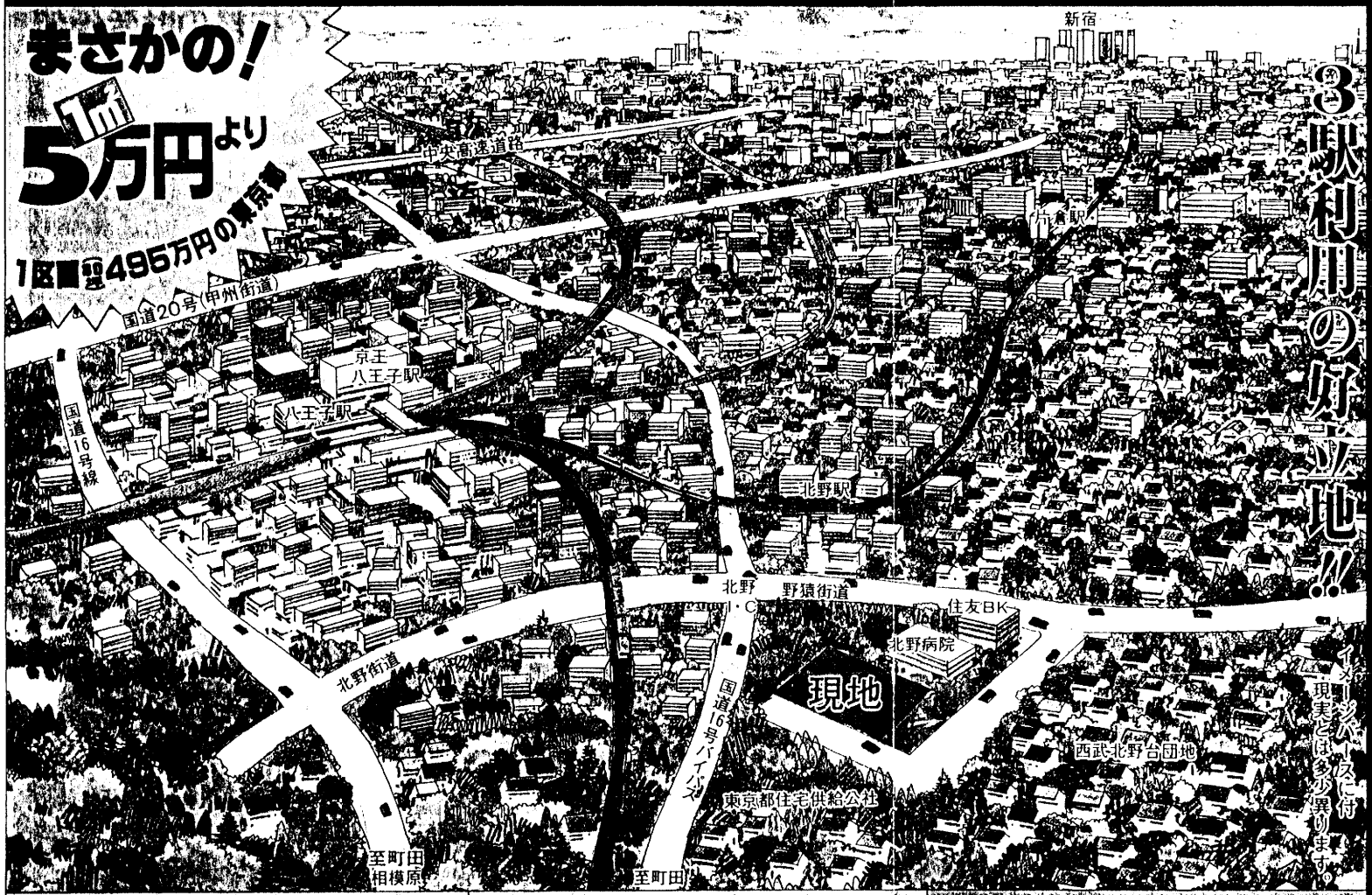
特別土地販売・希少価値物件を!!

北野駅900m(徒歩12分)!

八王子
ハイライフ
北野苑
市街化調整区域

西武北野団地 隣接 得難い分譲地

南西向きヒナ段・平担地



販売代理 東京都知事免許 第(2)49675号
光陽不動産株式会社
本社：東京都渋谷区神宮前5-15-6

当日はお申込み金3万円とご印鑑をご用意下さい。
注目の売出日 3月 16(土)・17(日)・18(月)
現地受付、午前9時より午後6時迄

現地に関するテレホン・サービス
(03)3797-5266(代)

平坦地・家庭菜園に資材置場も最適!!

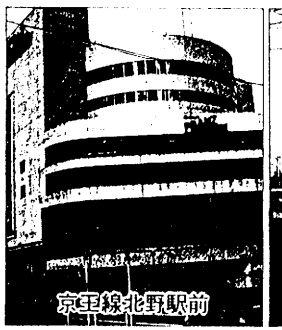
この近さで、この価格!

京王線北野駅900m

●万全の交通網と超低価格!

東京都住宅供給公社
大団地工事着工隣接地

大団地隣接で抜群の財産価値。





●現地受付、午前9時より午後6時迄
●当日はお申込金3万円と認印をご持参ください。

注目の売出日 3月 16(土)・17(日)・18(月)

保証人・収入証明不要

〈物件概要〉
所在地／八王子市打越町1043番　地目／山林　用途地域／市街化調整区域(現在は建築不可)　総面積／3,080㎡(9区画限定販売)　販売価格／1㎡5万円～7万円～10万円他特選地有　私道負担／約15%地内
4m舗装道路完備　交通／京王線北野駅より約900m(徒歩約12分)
ローンの場合／年利12%(アドオン方式)　期長5年60回払い。
広告有効期限／平成3年3月末日

お支払い一例 毎月のお支払い月々65,333円
1区画30坪(99㎡)総額495万円を購入の場合頭金50万円、残金445万円、5年(60回)均等払いで、ボーナス月20万円(年2回)として、毎月支払いは65,333円です。

現地に関するテレホン・サービス
☎(03)3797-5266(代)

販売代理　東京都知事免許　第(2)49675号
光陽不動産株式会社
本社：東京都渋谷区神宮前5-15-6

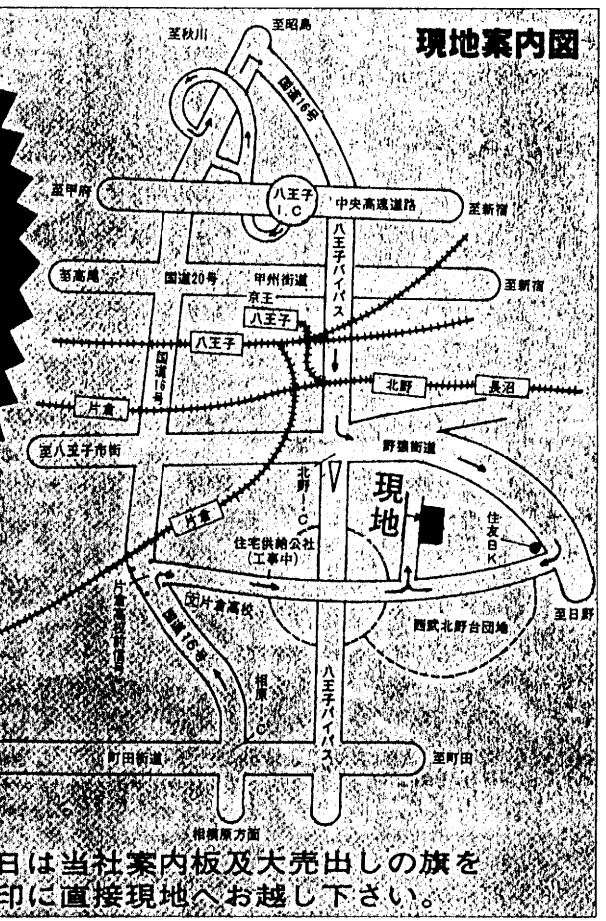
まだあった!!
都心で今時駅から歩ける土地なんて今後二度と得がたいでしょう。

八王子
ハイライフ
北野苑
市街化調整区域

1㎡5万円～7万円～10万円 他特選地有り

まさかの 1㎡5万円より
1区画坪単価495万円の東京都

現地案内図



◎当日は当社案内板及大売出しの旗を目印に直接現地へお越し下さい。

●現地受付、午前9時より午後6時迄受付
●当日はお申込金3万円と認印をご持参ください。