八、㈱エヌ・ビー・エスに対する件

平成五年（排）第七号

排除命令

東京都墨田区江東橋四丁目八番一一号

株式会社エヌ・ビー・エス

右代表者　代表取締役　塩野明弘

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　株式会社エヌ・ビー・エスは、栃木県黒磯市高林字上柏林一七一四番ほかに所在する土地の取引に関し、平成四年六月六日に行った総合リゾート株式会社名義による新聞折り込みビラ（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、当該ビラの表示について、次に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　当該土地の形質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　当該土地の管理に要する費用に関する事項が、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が、アドオン方式による融資費用の率の表示であって、実質年率を記載していないものであるため、一般消費者に誤認されるおそれがある旨

二(一) 同社は、名義のいかんを問わず、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、その内容について、実際のものよりも著しく優良であり、また、土地の管理に要する費用について、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、名義のいかんを問わず、今後、土地の取引に関し、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、実質年率を明瞭に記載しなければならない。

三 同社は、今後一年間、名義のいかんを問わず、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 株式会社エヌ・ビー・エス（以下「エヌ・ビー・エス」という。）は、肩書地に本店を置き、宅地建物取引業を営む事業者である。

二 エヌ・ビー・エスは、栃木県黒磯市高林字上柏林一七一四番ほかに所在する土地の取引について、東京都港区赤坂三丁目一二番五号所在の総合リゾート株式会社の名義によるビラ（別添写し）約四五万枚を新聞販売店を通じて、

平成四年六月六日に、読売新聞、朝日新聞及び日本経済新聞に折り込み、栃木県宇都宮市、足利市、小山市及び佐野市、埼玉県浦和市並びに東京都江東区、北区、足立区、葛飾区及び江戸川区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。

三　エヌ・ビー・エスは、前記二のビラにおいて、

(一)　当該土地の形質について、

イ　「那須高原の名湯温泉付別荘分譲地」、「給湯保証」、「全区画前面道路に、温泉、水道配管済みです。」、「四五区画」等と記載し、あたかも、当該土地の全区画に温泉を引くことができるかのように表示しているが、実際には、温泉を引く権利は一九口にすぎないことから、当該土地の全区画に直ちに温泉を引くことはできないものであり、

ロ　写真を掲載して、加熱せずにすぐ入浴できるかのように表示しているが、実際には、当該温泉を引湯した場合の温度は摂氏約二〇度であることから、加熱設備の設置を要するものであり、

ハ　「全面舗装道路」と記載しているが、実際には、舗装道路は一部にすぎないものであり、

(二)　当該土地の私道負担について、その負担分を何ら記載していないが、実際には、購入面積の約一〇パーセントは、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り、

(三)　当該土地の管理について、「土地購入者の組合が完全管理」、「土地購入に際して板室温泉郷環境整備事業組合に加盟し併せて設備共有持分権一区画に付七五万円」とのみ記載し、当該管理に要する費用について何ら記載していないが、実際には、分譲地内の土地所有者からなる板室温泉郷環境整備事業組合の規約により、組合費及び管理費として年間二四、〇〇〇円を支払うこととなるものであり、

(四) 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、「年利六％（アドオン式）」とのみ記載し、実質年率（一〇・八四パーセント）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、エヌ・ビー・エスは、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。

平成五年三月一五日

公正取引委員会

委員長　小粥正巳

委員　宇賀道郎

委員　佐藤謙一

委員　股野景親

委員　植木邦之

旧国
別添写し

那須湯の里村別荘地

10万坪の大別荘地
東北新幹線
東京駅～
那須塩原駅75分
現地まで車で約12分

リゾート那須のド真中

900年の歴史「鹿の湯」として名高い
那須温泉を直接引湯しました。



那須高原の名湯温泉付別荘分譲地

別荘なんてまだまだとお考えのあなたに——





お買得、社有地特別大放出!



現地売出日
6月6(土)7(日)8(月)
ご家族お揃いで、お越しください。

温泉付で1㎡単価なんと2万円台より



総額300万円台より
最多価格帯530万円台
頭金100万円
月々のお支払い31,000円～

0120(21)1409
0287(68)1051

SRC
総合リゾート株式会社
不動産事業部

那須高原は「御用邸」に代表される
リゾートに最高の避地です。
温泉国日本でも数少ない
温泉付別荘地です。

魅力いっぱい
7つのポイント

那須湯の里村別荘地

選ぶなら温泉付がいい

1 いまや通勤圏、東京駅まで75分!!



2 那須高原の中心地



3 名湯温泉付



4 スポーツ・レジャーの宝庫



5 個人・法人用に最適



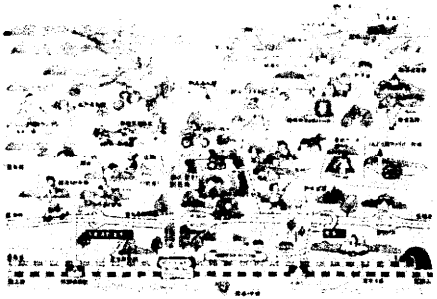
6 地価上昇率は栃木県がトップ!!



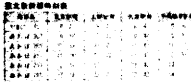
300総額●最多価格帯500万円台
300万円台より

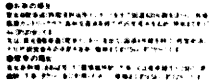
7 理想の管理体制!!





現地売出日
6月6(土)7(日)8(月)3日間限り





0120(21)1409
0287(68)1051
SRC
総合リゾート株式会社
不動産事業部