五十一、新日本都市開発株式会社に対する件

昭和四十三年(排)第四十八号

排除命令

東京都渋谷区渋谷三丁目十五番三号

新日本都市開発株式会社

右代表者　代表取締役　亀田　登

当委員会は、右の者に対し、不当景品類及び不当表示防止法(昭和三十七年法律第百三十四号)第六条第二項の規定による聴聞をした後、同条第一項の規定に基づき、次のとおり命令する。

主文

一、新日本都市開発株式会社は、昭和四十三年五月二十五日から二十九日までを売出日とする土地付住宅および住宅用地の取引に関する新聞折り込みのビラの配布を受けた一般消費者の誤認を排除するために、すみやかに、次の事項を広告しなければならない。

ただし、この広告については、あらかじめ当委員会の承認を受けなければならない。

(一)(イ)　同社が、「西武池袋線秋津公団隣接高級分譲地」と称して取引をしようとした土地付住宅および住宅用地は、埼玉県所沢市下安松土手ノ内二百四十七番地および埼玉県入間郡毛呂山町下川原田向四百六十一番地所在の土地付住宅および

住宅用地であつて、西武池袋線秋津公団隣接高級分譲地ではないこと、(ロ)埼玉県所沢市下安松土手ノ内二百四十七番地所在の土地付住宅は、二棟のみであつて、住宅用地は所在しないこと、および(ハ)当該各物件は、いずれも、西武池袋線秋津駅から徒歩七分を要する地点には所在しないこと。

(二) 当該各物件から西武池袋線秋津駅までの徒歩による所要時間および距離ならびに当該各物件の最寄駅名および同駅までの徒歩による所要時間。

(三) 埼玉県所沢市下安松土手ノ内二百四十七番地所在の土地付住宅の価格は、一棟二百五十万円および二百六十万円であつて、一棟百八十万円の土地付住宅は所在しないこと。

(四) 埼玉県入間郡毛呂山町下川原田向四百六十一番地所在の土地付住宅および住宅用地から商店街までは、徒歩約二十分を要し、また高等学校は付近には所在しないこと。

(五) 同社は、当該土地付住宅および住宅用地の取引に関する宅地ローンについては、顧客に対して金融機関を紹介しているのみであつて、独自にローンを行なつていないこと。

(六) このビラに掲載した写真のうち、鉄筋アパートおよび住宅が立ちならび、立木の植えられた空地のある写真は、秋津公団住宅付近のものであり、当該各物件のものではないこと。

二、同社は、今後、土地付住宅および住宅用地の取引に関し、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、本件事実と同様の記載または写真の掲載をすることにより、当該土地付住宅および住宅用地の内容について、実際のものよりも著しく優良であり、その価格その他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広告をしてはならない。

三、同社は、今後一年間、土地付住宅および住宅用地の取引に関し、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、ただちに、当該広告物を当委員会に提出しなければならない。

四、同社は、第一項に基づいてした広告について、遅滞なく、文書をもつて、当委員会に報告しなければならない。

事　実

新日本都市開発株式会社（以下「新日本都市開発」という。）は、肩書地に事務所を置き、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。

新日本都市開発は、昭和四十三年五月二十五日から二十九日までを売出日とする土地付住宅および住宅用地の取引について、同月二十五日および二十六日に、ビラ（別添写）約八十万枚を新聞販売店を通じて朝日新聞に折り込み、東京都杉並区ほか都内八区、その他国鉄中央線沿線一帯の地域における同新聞の購読者である一般消費者に配布した。

このビラにより、新日本都市開発は、同社が、「西武池袋線秋津公団隣接高級分譲地」と称して取引をしようとする土地付住宅および住宅用地は、所沢市下安松土手ノ内二百四十七番地および毛呂山町下川原田向四百六十一番地に所在し、「西武線池袋駅より二十五分！」「今迄よく残つていたと地元の人に感心される秘蔵地開放！」「近い！駅から歩いて七分！」「案内所西武池袋線秋津駅前」等と記載して、あたかも、当該土地付住宅および住宅用地は、西武鉄道池袋線秋津駅から徒歩七分を要する地点にあるかのように表示し、土地付住宅の価格は、土地三十坪付百八十万円であつて、かつ、その取引は、宅地ローンによる割賦販売が可能であり、しかも商店街が至近にあり、高等学校まで徒歩十分である旨を表示し、このビラに鉄筋アパートや住宅が立ちならび立木の植えられた空地がある写真を掲載し、あたかもこの写真が、当該土地付住宅および住宅用地の写真であるかのように表示している。

しかるに、埼玉県所沢市下安松土手ノ内二百四十七番地（以下「下安松」という。）には、土地付住宅が二棟所在するのみで住宅用地

は所在せず、最寄駅である前記秋津駅から徒歩約二十二分(約一・八キロメートル)を要する地点にあり、また、埼玉県入間郡毛呂山町下川原田向四百六十一番地(以下「毛呂山」という。)所在の土地付住宅および住宅用地は、前記秋津駅から約二十五キロメートル、最寄駅である東武鉄道東上線川角駅からでも徒歩約十分(約〇・八キロメートル)を要する地点にあつて、これらの土地付住宅および住宅用地は、いずれも、西武鉄道池袋線秋津駅から徒歩七分の地点には所在しない。

下安松所在の土地付住宅の価格は、一棟二百五十万円および二百六十万円であつて、一棟百八十万円の土地付住宅は所在しない。

毛呂山所在の土地付住宅および住宅用地から商店街までは、徒歩約二十分を要し、至近にあるとは言えず、また、高等学校は付近には所在しない。

同社は、当該土地付住宅および住宅用地の取引について、宅地ローンを実施している旨を表示しているが、実際は、顧客に対して金融機関を紹介するにすぎず、独自にローンを実施しているものではない。

さらに、このビラに掲載した鉄筋アパートおよび住宅が立ちならび立木の植えられた空地がある写真は、秋津公団住宅付近のものであり、前記各物件の写真ではない。

よつて、新日本都市開発は、当該土地付住宅および住宅用地の内容について、実際のものよりも著しく優良であり、かつ、その価格その他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表示をしているものであつて、かかる行為は、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。

法の適用

前記事実によれば、新日本都市開発の行為中、当該土地付住宅および住宅用地の内容について、実際のものよりも著しく優良であるかのように表示している点については、不当景品類及び不当表示防止法第四条第一号の規定に違反し、その価格その他の取引条件

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かのように表示している点については、同条第二号の規定に違反する。

昭和四十三年九月四日

公正取引委員会

委員長　山田精一
委員　菊池淳一
委員　梅田孝久
委員　亀岡康夫
委員　有賀美智子

別添写　省略