五十二、三都不動産に対する件

昭和四十三年(排)第四十九号

排除命令

東京都練馬区向山町一丁目十四番一号

三都不動産株式会社

右代表者　代表取締役　小野利吉

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、三都不動産株式会社は、昭和四十三年五月十一日から十五日までを売出日とする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)　同社が、「鶴川高級分譲地」と称して取引をしようとした住宅用地は、神奈川県相模原市上溝字丁三号五千六百三十六番所在の住宅用地でなく、同上溝字丁六号六千十七番所在の住宅用地であること。

(二)(イ)　神奈川県相模原市上溝字丁六号六千十七番所在の住宅用地は、小田急電鉄線鶴川駅から徒歩八分の地点には所在し

ないことおよび(ロ)当該住宅用地から小田急電鉄線鶴川駅までの徒歩による所要時間および距離ならびに当該住宅用地の最寄駅名および同駅までの徒歩による所要時間。

(三) 神奈川県相模原市上溝字丁六号六千十七番所在の住宅用地の価格は、三・三平方メートル当り三万六千円であつて、一区画三十坪六十六万円、三・三平方メートル当り二万二千円までの住宅用地は所在しないこと。

(四)(イ) 神奈川県相模原市上溝字丁六号六千十七番所在の住宅用地は、高台にはなく、造成工事は行なわれておらず、設備と認められるものは全くないことおよび(ロ)神奈川県相模原市上溝字丁六号六千十七番所在の住宅用地の目前には、幼稚園、小学校、中学校および高等学校はなく、小学校は建築中であること。

(五) 「安い、三・三平方メートル(一坪)二万二千円～二万六千円」と記載してこのビラに掲載した写真は、当該住宅用地の写真ではないこと。

二、同社は、今後、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、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

三都不動産株式会社(以下「三都不動産」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。

三都不動産は、昭和四十三年五月十一日から十五日までを売出日とする住宅用地の取引について、同月十一日および十二日に、ビラ(別添写)約四十二万枚を新聞販売店を通じて毎日新聞に折り込み、東京都世田ケ谷区ほか都内五区、神奈川県川崎市および横浜市その他小田急電鉄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、三都不動産は、同社が取引をしようとする住宅用地について、「鶴川高級分譲地」、「近い　駅より歩いて八分」、「案内所小田急線鶴川駅前」等と記載し、あたかも当該住宅用地が小田急電鉄小田原線鶴川駅から徒歩八分を要する地点に所在するかのように表示し、また、当該住宅用地の価格について、一区画三十坪六十六万円、三・三平方メートル当り二万二千円から二万六千円まで、最高店舗地は、三万六千円であり、これらの価格は、当該住宅用地周辺の地価からみて三割安であり、造成工事および設備はすべて完備しており、幼稚園、小学校、中学校および高等学校は目前にある旨を表示し、さらに、「全区画日当り良い高台」と記載して、造成工事が施され、舗装されている道路に面した住宅用地の写真を掲載し、あたかも当該住宅用地が、優良な住宅用地であるかのように表示している。

しかるに、このビラにより三都不動産が取引をしようとした住宅用地は、神奈川県相模原市上溝字丁六号六千十七番(以下「丁六号」という。)所在の住宅用地で、このビラに表示した神奈川県相模原市上溝字丁三号五千六百十六番の住宅用地は、地主から販売の委任を受けておらず、販売できない物件である。

前記丁六号の住宅用地は、小田急線鶴川駅から徒歩約二時間二十分(約十一キロメートル)、最寄駅である国鉄相模線上溝駅からでも徒歩約三十分(約二・四キロメートル)を要する地点にあつて、前記鶴川駅から徒歩八分の地点には所在しない。

当該住宅用地の価格は、三・三平方メートル当り三万六千円であり、一区画六十六万円のものおよび三・三平方メートル当り二万

二千円の住宅用地は所在しない。

当該住宅用地は高台になく、また、造成工事は行なわれておらず、設備と認められるものは全く施されていない。

また、当該住宅用地の目前には、幼稚園、小学校、中学校および高等学校はなく、小学校は建築中である。

さらに、このビラに掲載した写真は、当該住宅用地の写真ではない。

よつて、三都不動産は、当該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、三都不動産の行為中、当該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

別添写　省略

委員　有賀美智子