六十、加賀美商事不動産部こと加賀美初一郎に対する件

昭和四十三年(排)第五十七号

排除命令

東京都三鷹市中原四丁目七番十八号

加賀美商事不動産部こと

加賀美初一郎

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、加賀美商事不動産部こと加賀美初一郎は昭和四十三年四月二十七日から三十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。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) 同人が「志木すずらん通り高級土地分譲」と称して取引をしようとした住宅用地は、埼玉県入間郡富士見町大字水子字寺下一千六百十四番地および同北足立郡新座町富士塚二百四番地所在の住宅用地であり、このうち、同人が主として取引をしようとした住宅用地は、埼玉県入間郡富士見町大字水子字寺下一千六百十四番地所在の住宅用地であること。

(二) (イ)埼玉県入間郡富士見町大字水子字寺下一千六百十四番地所在の住宅用地は、東武鉄道東上線志木駅から徒歩七分の地点には所在しないことおよび(ロ)当該住宅用地から前記志木駅までの距離および徒歩による所要時間。

(三) 埼玉県北足立郡新座町富士塚二百四番地所在の住宅用地の価額は、一坪当り五万二千円以上九万円（一平方メートル当り約一万五千七百円から約二万七千三百円）までであつて、一平方メートル当り八千円、九千円および一万円の住宅用地は所在しないこと。

また、同人は入間郡富士見町大字水子字寺下一千六百十四番地所在の住宅用地の価額は、市価の三割安の価額ではないこと。

(四) 国鉄山手線巣鴨駅から東武鉄道東上線成増駅までの地下鉄路線は、昭和四十三年十一月末日までに開通する見込みはないこと。

二、同人は、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、同人は、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、同人は、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

加賀美商事不動産部こと加賀美初一郎（以下「加賀美商事」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。

加賀美商事は、昭和四十三年四月二十七日から三十日までを売出し日とする住宅用地の取引について、同月二十六日および二十八日にビラ（別添写）約十二万枚を新聞販売店を通じて朝日新聞、毎日新聞および読売新聞に折り込み、埼玉県北足立郡志木町、大和町、東京都板橋区および練馬区におけるこれらの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、加賀美商事は、同人が取引をしようとした住宅用地について、「志木すずらん通り高級土地分譲池」、「池袋から急行一つ目十九分」、「駅より七分、徒歩ご案内」、「案内所東上線志木駅南口前」等と記載し、あたかも当該住宅用地は東武鉄道東上線志木駅から徒歩七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「一平方メートル当り八千円、特選地九千円、一万円」で「市価を無視、三割安」である旨を表示し、さらに、国鉄山手線巣鴨駅から東武鉄道東上線成増駅までの地下鉄路線の略図および「地下鉄六号線、今年十一月開通」と表示し、あたかも昭和四十三年十一月までに前記巣鴨駅から成増駅まで地下鉄が開通するかのように表示している。

しかるに、このビラにより加賀美商事が「すずらん通り高級土地分譲」と称して取引をしようとした住宅用地は、埼玉県入間郡富士見町大字水子字寺下一千六百十四番地（以下「富士見町」という。）所在の住宅用地（二千百坪）および同北足立郡新座町富士塚二百四番地（以下「新座町」という。）所在の住宅用地（約百十坪）であり、このうち加賀美商事が、主として取引をしようとした住宅用地は、富士見町所在の住宅用地である。

また、前記富士見町所在の住宅用地は、最寄駅である前記志木駅から徒歩約四十五分（約三・六キロメートル）を要する地点に所在し、前記志木から徒歩七分の地点には所在しない。

さらに、前記新座町所在の住宅用地の価格は、一坪当り五万二千円以上九万円（一平方メートル当り約一万五千七百円から約二万七

千三百円）までであつて、一平方メートル当り八千円、特選地九千円および一万円のものはなく、また、前記富士見町所在の住宅用地の価格は、市価の三割安ではない。

また、前記巣鴨駅から成増駅までの地下鉄路線は、現在工事中であるが、昭和四十三年十一月までに開通する見込みは全くない。

よつて、加賀美商事は、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、加賀美商事の行為中、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。

昭和四十三年十月十四日

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