九、新東総業株式会社に対する件

昭和四十四年（排）第三十六号

排除命令

東京都千代田区神田錦町二丁目七番地

新東総業株式会社

右代表者　代表取締役　北川清水

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、新東総業株式会社は、昭和四十四年五月三十一日から六月四日までを売出日とする住宅用地の取引に関する新聞折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)　同社が取引しようとした住宅用地は、千葉県東葛飾郡関宿町大字親野井字東久保百五十二番地に所在し、東武鉄道日光伊勢崎線越ヶ谷駅から五百メートルの地点には所在しないこと。

(二)　当該住宅用地から東武鉄道日光伊勢崎線越ヶ谷駅までの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距離

および徒歩による所要時間。

(三) 当該住宅用地の最寄駅から秋葉原まで約五十分銀座まで約一時間を要し、「秋葉原へ三十三分、銀座へ四十三分」ではないこと。

(四) (イ)当該住宅用地の価格は、三・三平方メートル当り一万八千円から二万二千円であり、一万八千円未満の住宅用地はないこと。(ロ)当該住宅用地は同社が販売を委託されたものであつて地主直売でなく、価格は五割安でないことおよび(ハ)当該住宅用地の取引については、顧客を金融機関に紹介するのみであつて、同社が独自に住宅資金貸付を行なうものではないこと。

(五) 当該住宅用地は、私設井戸を工事中であつて水道は完備されていないこと。

(六) 当該住宅用地から最寄駅まで徒歩約一時間四十分（約八・二キロメートル）、商店街まで徒歩約二十分（約一・七キロメートル）を要し、通勤、買物の便は最高でないこと。

(七) 当該住宅用地の周囲は樹木におおわれており、前記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。

(八) 当該住宅用地には、土地付住宅は所在しておらず、また同社は住宅金融公庫に対する手続の代行を行つていないこと。

二、新東総業株式会社は、今後、住宅用地の取引に関し、新聞、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または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、新東総業株式会社は、今後一年間、住宅用地の取引に関し、新聞、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、新東総業株式会社は、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

新東総業株式会社(以下「新東総業」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。

新東総業は、昭和四十四年五月三十一日から六月四日までを売出日とする住宅用地の取引について、ビラ(別添写)約五十万枚を、五月三十一日および六月一日に広告代理店共同折込センター株式会社(代表者上野栄一)から新聞販売店を通じて読売新聞および毎日新聞に折り込み、東京都北区、台東区、埼玉県草加市および東武鉄道日光伊勢崎線沿線の地域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。

このビラにおいて、新東総業は、同社が取引しようとした千葉県東葛飾郡関宿町大字親野井字東久保百五十二番地に所在する住宅用地について「東武地下鉄駅前団地越ヶ谷高級分譲地」、「駅に歩いて五〇〇メートル」、「案内所東武地下鉄越ヶ谷駅前」および「秋葉原へ三三分銀座へ四三分！」と記載し、あたかも、当該住宅用地は東武鉄道日光伊勢崎線越ヶ谷駅から五百メートルの地点に所在しているかのように表示している。

また、その価格について「安い三・三平方メートル(坪)一四、〇〇〇円～一八、〇〇〇円特選地二二、〇〇〇円」および「地主直売五割安」と記載したうえ「住宅資金貸付」と表示している。

さらに、「水道・排水・電気完備」、「通勤・通学・お買物の便は最高です」、「当分譲地はモダンな住宅にかこまれ商店街・学校も近く」と記載し、立ちならんだ住宅と住宅用地の写真を掲載している。

また、「土地付住宅頭金五〇万より、土地一二四・〇〇平方メートル～建物六三・〇〇平方メートル～」、「電気・水道・排水・ガスPなど近代諸設備完」「住宅金融公庫受付中手続一切当社代行」と表示したうえ住宅の絵を記載して、あたかも当該住宅用地に土地付住宅が所在するかのように表示している。

しかるに、このビラにおいて同社が取引しようとした住宅用地（約二百坪）は、前記越ケ谷駅から約二十三キロメートル、最寄駅である東武鉄道野田線川間駅から約八・二キロメートル（徒歩約一時間四十分）の地点に所在し、越ケ谷駅から五百メートルの地点には所在しておらず、前記川間駅から野田線および日光伊勢崎線を利用しても、秋葉原まで約五十分、銀座まで約一時間を要し、「秋葉原へ三十三分・銀座へ四十三分」ではない。

また、当該住宅用地の価格は、三・三平方メートル当り一万八千円から二万二千円であり、一万八千円未満の住宅用地はない。また、当該住宅用地は同社が販売を委託されたものであつて、地主直売ではなく、その価格が計算上五割安であると認められる根拠はない。

さらに、当該住宅用地の取引については、顧客を金融機関に紹介するのみであつて、同社が独自に住宅資金貸付を行なうものではない。

当該住宅用地は、私設井戸を工事中であつて、水道は完備されていない。

また、当該住宅用地は、最寄駅まで徒歩約一時間四十分（約八・二キロメートル）、商店街まで徒歩約二十分（約一・七キロメートル）を要し、通勤、買物の便が最高とはいえず、かつ、当該住宅用地の周囲は、樹木におおわれており、前記ビラに掲載した写真は当該住宅用地の写真ではない。

さらに、当該住宅用地には、土地付住宅は所在しておらず、また同社は、住宅金融公庫に対する手続の代行を行なつていない。

よつて新東総業は、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、新東総業の行為中、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。

昭和四十四年八月三十日

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