三、株式会社三愛土地に対する件

昭和四十五年（排）第二十号

排除命令

東京都港区南青山五丁目六番二十三号

株式会社　三愛土地

右代表者　代表取締役　坂　東　孝　利

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、次のとおり命令する。

主　文

一　株式会社三愛土地は、昭和四十四年九月二十日から二十四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、同年十月四日から八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および同年十月十日から十四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、次の各事項について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)同社が昭和四十四年九月二十日から二十四日までを売出日として取引しようした住宅用地は、神奈川県相模原市上

溝字丁三号五千六百三十六番地六に所在する住宅用地であり、東京急行電鉄田園都市線、国鉄横浜線長津田駅から八百メートルの地点には所在しないことおよび(ロ)同年十月四日から八日までおよび十月十日から十四日までを売出日として取引しようとした住宅用地は、前記相模原市上溝に所在する住宅用地および同市大沼字相模原二千五百八十八番地三に所在する住宅用地であって、国鉄横浜線橋本駅から徒歩七分または小田急電鉄線新原町田駅から八百メートルの地点には所在しないこと。

(二) (イ)前記相模原市上溝に所在する住宅用地から前記長津田駅、前記橋本駅および前記新原町田駅までの距離、(ロ)前記相模原市大沼に所在する住宅用地から前記橋本駅および前記新原町田駅までの距離および(ハ)当該各住宅用地の最寄駅名、同駅までの距離および徒歩による所要時間

(三) (イ)当該各住宅用地の価格は、一平方メートル当り約一万六千六百円から二万一千二百円までであって、一万五千円以下の住宅用地は所在しないことおよび(ロ)当該各住宅用地の価格が付近相場の三割安と認められる根拠はないこと。

(四) 当該各住宅用地の水道、排水の設備は完備されていないことおよび前記相模原市大沼に所在する住宅用地は、住宅公団団地または小田急団地には隣接しておらず、商店街および小学校までそれぞれ徒歩約十二分（約一キロメートル）を要し、前記各ビラに表示された距離にはないこと。

(五) 前記各ビラに掲載した写真は当該各住宅用地のものではないこと。

二 株式会社三愛土地は、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。

三 株式会社三愛土地は、第一項に基づいてした広告について、遅滞なく、文書をもって当委員会に提出しなければならない。

事　実

一　株式会社三愛土地（以下「三愛土地」という。）は、肩書地に本店を、また、東京都渋谷区二丁目三番九号に主たる事務所を置き、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。

二(一)　三愛土地は、昭和四十四年九月二十日から二十四日までを売出日とする住宅用地の取引について、同月二十日から二十三日までの間にビラ（別添写一）約百十三万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、東京都大田区、品川区、目黒区、世田谷区、神奈川県横浜市、川崎市および小田急電鉄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。

このビラにおいて三愛土地は、「長津田高級商住地」、「駅から八〇〇メートル」、「あえて…駅前団地…といいます」、「にぎやかな駅前通りから、ちょっと…はいります」、「案内所田園都市線、国電横浜線長津田駅南口前」等と記載し、あたかも当該住宅用地は、東京急行電鉄田園都市線および国鉄横浜線長津田駅から八百メートルの地点に所在しているかのように表示し、また、当該住宅用地は、「相模原市上溝丁四号五六三六～六」に所在している旨を表示している。

また、その価格について「安い一㎡八、〇〇〇～一一、〇〇〇円」と記載し、さらに「完全排水完備」と表示し、立ちならんだ住宅と住宅用地の写真を掲載している。

(二)　同社は、昭和四十四年十月四日から八日までを売出日とする住宅用地の取引について、同月四日から七日までの間にビラ（別添写二）約八十六万枚を新聞販売店を通じて、朝日新聞、毎日新聞、読売新聞およびサンケイ新聞に折り込み、東京都世田谷区、西多摩郡、南多摩郡、神奈川県横浜市、川崎市、山梨県および国鉄中央線、同横浜線沿線ならびに京王帝都電鉄京王線、小田急電鉄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。

このビラにおいて三愛土地は、「橋本／駅前住宅地」、「決定的魅力／駅から歩いて七分／」、「駅から何回も測りました／間

違えありません〃」、「案内所国電横浜線橋本駅前」等と記載し、あたかも当該住宅地は、国鉄横浜線橋本駅から徒歩七分の地点に所在しているかのように表示し、また、当該住宅用地は「相模原市上溝丁三号五六三六～六」と「大沼字相模原二五八八～三」に所在している旨を表示している。

また、その価格について「価格一㎡八、〇〇〇円～一一、〇〇〇円〈特選地〉一五、〇〇〇円」、「一区画（一〇〇㎡）八〇万円より」、「三割安」と記載している。さらに、「にぎやかな商店街へ二分ボクの学校へ三分」と表示し、立ちならんだ住宅と住宅用地の写真を掲載している。

㈢　同社は、昭和四十四年十月十日から十四日までを売出日とする住宅用地の取引について、十月十日から十二日までの間にビラ（別添写三）約百十七万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、東京都大田区、世田谷区、中野区、杉並区、神奈川県横浜市、川崎市および小田急電鉄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。

このビラにおいて三愛土地は、「小田急新原町田」、「駅から八〇〇メートル」、「案内所小田急電鉄線新原町田駅前」等と記載し、あたかも当該住宅用地は、小田急電鉄線新原町田駅から八百メートルの地点に所在しているかのように表示し、また、当該住宅用地は、「相模原市大沼字相模原二五八八～三」に所在している旨を表示している。

また、その価格について、「価格一㎡八、〇〇〇円～一一、〇〇〇円〈特選地〉一五、〇〇〇円」、「附近相場の三割安」と記載している。

さらに、「住宅公団・小田急団地隣接高級地」、「高台の平担地・電気・水道・排水完・一級工事」、「表通りのにぎやかな商店街へ一分」、「ボクの学校へ三分」と表示し、立ちならんだ住宅と住宅用地の写真を掲載している。

三　しかるに、同社が、昭和四十四年九月二十日から二十四日までを売出日とするビラにより取引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地六（以下「上溝」という。）に所在する住宅用地であり、同年十月四日から八日までおよび十月十日から十四日までを売出日とするビラにより取引しようとした住宅用地は、前記上溝に所在する住宅用地および同市大沼字相模原二千五百八十八番地三（以下「大沼」という。）に所在する住宅用地である。しかして、

㈠　上溝所在の住宅用地（約五百六十坪）は、最寄駅である国鉄相模線上溝駅から約二キロメートル（徒歩約二十五分）、の地点に所在し、前記長津田駅から約十二・五キロメートル、前記橋本駅から約八キロメートル（徒歩約一時間四十分）、前記新原町田駅から約七・五キロメートルの地点に所在するものであって、長津田駅から八百メートルの地点、橋本駅から徒歩七分の地点および新原町田駅から八百メートルの地点には所在しない。

また、当該住宅用地の価格は、平方メートル当り約一万六千六百円から二万一千二百円までであって、一万五千円以下の住宅用地は所在しない。また、価格が付近相場の三割安であると認められる根拠はない。さらに、当該住宅用地の水道、排水の設備は完備されていない。また、前記各ビラに掲載した写真は当該住宅用地のものではない。

㈡　大沼所在の住宅用地（約七百二十九坪）は、最寄駅である小田急電鉄線相模大野駅から約三・五キロメートル（徒歩約四十分）、前記橋本駅から約十キロメートル（徒歩約二時間）前記新原町田駅から約四キロメートルの地点に所在するものであって、橋本駅から徒歩七分の地点、新原町田駅から八百メートルの地点には所在しない。

また、当該住宅用地の価格は、平方メートル当り約一万六千六百円から二万一千二百円までであって、一万五千円以下の住宅用地は所在しない。また、価格が付近相場の三割安であると認められる根拠はない。

さらに、当該住宅用地は、水道、排水の設備を完備しておらず、住宅公団団地または小田急団地に隣接しておらず、商店街および小学校は当該住宅用地からそれぞれ徒歩約十二分（約一キロメートル）を要する地点にあって、前記各ビラに表示された距離になく、掲載された写真も当該住宅用地のものではない。

法の適用

前記事実によれば、三愛土地は、当該各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って、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、不当景品類及び不当表示防止法第四条第一号および第二号の規定に違反するので、同法第六条第一項に基づいて主文のとおり命令する。

昭和四十五年四月二十一日

公正取引委員会

委員長　谷村　裕

委員　菊池淳一

委員　有賀美智子

委員　高橋勝好

委員　柿沼幸一郎

別添写一略

別添写二略

別添写三略