四、株式会社三愛土地および日本商工株式会社に対する件

昭和四十五年（排）第二十一号

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
東京都練馬区富士見台二丁目十二番二十号
日本商工株式会社
右代表者　代表取締役　大崎直樹

当委員会は、右の者らに対して、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　株式会社三愛土地および日本商工株式会社は、昭和四十四年十月十八日から二十二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、同年十一月八日から十二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十一月十五日から十九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)株式会社三愛土地および日本商工株式会社が昭和四十四年十月十八日から二十二日までを売出日として取引しようとした住宅用地は、神奈川県相模原市大沼字相模原二千五百八十八番地三および同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って、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、(ロ)同年十一月八日から十二日までを売出日として取引しようとした住宅用地は、前記相模原市大沼に所在する住宅用地および東京都町田市木曽町字十五号二千三十七番地一に所在する住宅用地であり、主として取引しようとしたのは相模原市大沼に所在する住宅用地であって、当該各住宅用地は、小田急電鉄線新原町田駅から八百メートルの地点には所在しないことおよび(ハ)同年十一月十五日から十九日までを売出日として取引しようとした住宅用地は、前記相模原市大沼に所在する住宅用地であって、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は所在しないこと。

(二) (イ)前記相模原市大沼に所在する住宅用地から前記長津田駅および前記新原町田駅までの距離、(ロ)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までの距離、(ハ)前記町田市木曽町に所在する住宅用地から前記新原町田駅までの距離および(ニ)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)前記相模原市大沼および前記相模原市上溝に所在する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前記町田市木曽町に所在する住宅用地の価格は、一平方メートル当り二万一千二百円であって、一万八千円以下の住宅用地は所在しないことおよび(ロ)前記相模原市大沼に所在する住宅用地の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こと。

(四) (イ)前記相模原市大沼に所在する住宅用地は、水道、排水の設備を完備しておらず、舗装道路に面しておらず、住宅公

団団地または小田急団地には隣接していないことおよび当該住宅用地は長津田駅前商店街に近接していないばかりでなく、最も近い商店街でも徒歩で十二分（約一キロメートル）を要する地点にあり、また小学校も当該住宅用地から徒歩約十二分を要する地点にあって、いずれも前記各ビラに表示された距離にはないこと、(ロ)前記相模原市上溝に所在する住宅用地は水道、排水の設備を完備しておらず舗装道路に面していないことおよび長津田駅前商店街に近接していないことならびに、(ハ)前記町田市木曽町に所在する住宅用地は造成工事が行なわれておらず、排水の設備もなく、舗装道路に面していないことおよび住宅公団団地または小田急団地には隣接していないこと。

(四)　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　日本商工株式会社は、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　株式会社三愛土地および日本商工株式会社は、第一項に基づいてした広告について、遅滞なく、文書をもって当委員会に報告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、東京都渋谷区渋谷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。日本商工株式会社（以下「日本商工」という。）は、肩書地に事務所を置き、（東京都豊島区東池袋二丁目四十七番地三所在の事務所は昭和四十四年十二月、肩書地に移転）昭和四十四年一月宅地建物取引業法に基づき、東京都知事の免許を受け、宅地建物取引業を営んできた事業者

であるが、昭和四十四年十二月六日、宅地建物取引業法第十四条に違反したため、同法第二十条第二項に基づき、東京都知事より前記免許を取消され、現在休業中の事業者である。

二(一)　三愛土地および日本商工は、共同して、昭和四十四年十月十八日から二十二日までを売出日とする住宅用地の取引について、同月十八日から二十日までの間に日本商工名のビラ（別添写一）約百十万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、町田市、神奈川県横浜市、川崎市および国鉄横浜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、三愛土地および日本商工は、「田園都市線国電横浜線長津田田園高級地」、「駅に八〇〇メートル」、「現地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、「相模原市大沼字相模原二五八八～三他」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」と記載している。

さらに、「雨の日でも楽しい完全舗装道路公道面」、「上水・排水・LPガス団地内完全工事の明るい高台・平坦地。」、と記載し、さらに「お買い物は…スグソコ駅前商店街」と記載し前記の当該住宅用地が長津田駅に近いかのような表示と合せて、あたかも、長津田駅前商店街に近接しているかのような印象を与える表示をし、立ちならんだ住宅と住宅用地の写真を掲載している。

(二)　三愛土地および日本商工は、共同して、昭和四十四年十一月八日から十二日までを売出日とする住宅用地の取引について、同月八日から十日までの間に日本商工名のビラ（別添写二）約九十万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、世田谷区、北多摩郡、南多摩郡、神奈川県横浜市、川崎市、藤沢市および小田急電鉄線

沿線ならびに国鉄横浜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、三愛土地および日本商工は、「小田急新原町田」、「駅から八〇〇メートル」、「案内所小田急新原町田駅前東口」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、「町田市木曽町一五号二〇三七番一」および「相模原市大沼相模原二五八八〜三」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〜一三、〇〇〇円八特選地∨一八、〇〇〇円」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」、「道路は完全舗装です。」、「商店街へも、わずか一分ほどで、すべての買物ができます。お子様の通園、通学も三分以内で通学する事が出来ます。…」と記載し、舗装道路に面した住宅用地と立ちならんだ住宅の写真を掲載している。

(三) 三愛土地および日本商工は、共同して、昭和四十四年十一月十五日から十九日までを売出日とする住宅用地の取引について、同月十五日から十七日までの間に日本商工名のビラ（別添写三）約百万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、世田谷区、北多摩郡、南多摩郡、神奈川県横浜市、川崎市、藤沢市および小田急電鉄線沿線ならびに国鉄横浜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、三愛土地および日本商工は、「小田急新原町田」、「駅から八〇〇メートル」、「案内所新原町田駅前」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〜一三、〇〇〇円八特選地∨一八、〇〇〇円」、「一区画一〇〇㎡八〇万円より」、「付近相場の三割安」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」、「便利!!にぎやかな商店街へ一分ボクの学校へ三分」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。

三　しかるに、三愛土地および日本商工が昭和四十四年十月十八日から二十二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、神奈川県相模原市大沼字相模原二千五百八十八番地三（以下「大沼」という。）および同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、同年十一月八日から十二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、前記大沼に所在する住宅用地および東京都町田市木曽町字十五号二千三十七番地一（以下「木曽町」という。）に所在する住宅用地であって、そのうち主として取引しようとしたのは前記大沼に所在する住宅用地である。また、同年十一月十五日から十九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、大沼に所在する住宅用地である。しかして、

(一)　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）、前記長津田駅から約九キロメートル、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、長津田駅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、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。また、当該住宅用地の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、舗装道路には面しておらず、住宅公団団地または小田急団地には隣接していない。

また、当該住宅用地は長津田駅前商店街に近接していないばかりでなく、最も近い商店街でも徒歩十二分（約一キロメートル）を要する地点にあり、また、小学校も当該住宅用地から徒歩約十二分（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はなく、掲載した写真も当該住宅用地のものではない。

(二) 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）、前記長津田駅から約十二・五キロメートルの地点に所在し、長津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、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。

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、舗装道路に面していない。また、当該住宅用地は長津田駅前商店街に近接していない。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。

(三) 木曽町所在の住宅用地（約五十坪）は、最寄駅である新原町田駅から約三・五キロメートル（徒歩約四十分）の地点に所在し、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、一平方メートル当り約二万一千二百円であって、一万八千円以下の住宅用地は所在しない。

さらに、当該住宅用地は、造成工事が行なわれておらず、排水の設備もなく、舗装道路に面していない。また、住宅公団団地または小田急団地には隣接していない。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。

法の適用

前記事実によれば、三愛土地および日本商工は、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をする。

なお、三愛土地に対しては、昭和四十四年（排）第七号において、本件の主文第二項と同内容の命令をしているので、本件においてはあらためて命令しない。

昭和四十五年四月二十一日

別添写一略
別添写二略
別添写三略

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