五、株式会社三愛土地および緑地企業不動産こと鳥井俊勇に対する件

昭和四十五年（排）第二十二号

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
東京都新宿区新宿二丁目八十九番地
緑地企業不動産こと
鳥井俊勇

当委員会は、右の者らに対し、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　株式会社三愛土地および緑地企業不動産こと鳥井俊勇は、昭和四十五年一月十一日から十三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) 株式会社三愛土地および緑地企業不動産こと鳥井俊勇が昭和四十五年一月十一日から十三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に所在する住宅用地であり、同年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、前記相模原市大沼字相模原に所在する住宅用地および同市大沼字西通り三千七百五十一番地に所在する住宅用地であって、小田急電鉄線鶴川駅から八百メートルの地点には所在しないこと。

(二) 当該各住宅用地から小田急電鉄線鶴川駅までの距離ならびに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) 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。

(四) 当該各住宅用地は、水道、排水の設備も完備されておらず、また、舗装道路には面していないこと。

(五) 前記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 緑地企業不動産こと鳥井俊勇は、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、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 緑地企業不動産こと鳥井俊勇は、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 株式会社三愛土地および緑地企業不動産こと鳥井俊勇は、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もと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。緑地企業不動産こと鳥井俊勇（以下「鳥井俊勇」という。なお、同人は昭和四十五年一月三十日までは鳥井建築測量設計事務所と称していた。）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。

二　三愛土地および鳥井俊勇は、共同して、昭和四十五年一月十一日から十三日までを売出日とする住宅用地の取引について、同月十一日に鳥井建築測量設計事務所名のビラ（別添写一）約七十五万枚、また、同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、同月十五日から十八日までの間に、売出日を除き、前記ビラと同一内容のビラ（別添写二）約九十九万枚を、それぞれ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、東京都世田谷区、品川区、大田区、町田市、南多摩郡、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。

前記各ビラにおいて三愛土地および鳥井俊勇は、「小田急線準急停車駅・鶴川高級住宅地分譲・駅から八〇〇メートル」、「駅に一番近い歩いてください」、「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は、小田急電鉄線鶴川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、「新春特価三割安一㎡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、「完全舗装道路公道面、上水道、排水、ＬＰガスすべて一級工事」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、三愛土地および鳥井俊勇が昭和四十五年一月十一日から十三日までの売出日に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「相模原」という。）であり、また同年一月十五日から十九日までの売出日に取引しようとした住宅用地は、前記相模原所在の住宅用地および同市大沼字西通り三千七百五十一番地（以下「西通り」という。）に所在する住宅用地である。しかして、

(一)　相模原所在の住宅用地（約二百四十坪）は、前記鶴川駅から約十二・二キロメートル、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）の地点に所在し、鶴川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、一平方米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。

当該住宅用地は、水道、排水の設備も完備されておらず、当該住宅用地は舗装道路には面していない。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。

(二)　西通り所在の住宅用地（約七百九十坪）は、前記鶴川駅から約十四・八キロメートル、最寄駅である小田急電鉄線相模大野駅から約三キロメートル（徒歩約三十七分）の地点に所在し、鶴川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、一平方米当り約一万六千六百円から一万八千二百円までであって、一万五千円以下の住宅用地は所在しない。

当該住宅用地は、水道、排水の設備も完備されておらず、当該住宅用地は舗装道路には面していない。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、三愛土地および鳥井俊勇は、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。

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

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