六、日興信販不動産部こと服部興嗣に対する件

昭和四十五年（排）第二十三号

排除命令

東京都港区麻布三丁目七番十号
日興信販不動産部こと
服部興嗣

公正取引委員会は、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　日興信販不動産部こと服部興嗣は、昭和四十五年一月二十四日から二十八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)　日興信販不動産部こと服部興嗣が主として取引しようとした住宅用地は、千葉県柏市旭町四丁目十一番に所在する住宅用地ではなく、同県東葛飾郡関宿町木間ケ瀬字上羽貫七百二十七番地に所在する住宅用地であり、また、当該各住宅用地は、国鉄常磐線南柏駅から徒歩八分の地点には所在しないこと。

(二)　当該各住宅用地から国鉄常磐線南柏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) (イ)千葉県柏市旭町四丁目十一番に所在する住宅用地の価格は、三・三平方メートル当り四万三千円であって、二万三千円以下の住宅用地は所在しないことおよび同県東葛飾郡関宿町木間ケ瀬字上羽貫七百二十七番地に所在する住宅用地の価格は、三・三平方メートル当り二万五千円から三万円までであって、二万三千円以下の住宅用地は所在しないことならびに(ロ)当該各住宅用地の価格は附近相場の三割安ではないこと。

(四) 千葉県柏市旭町四丁目十一番に所在する住宅用地の近くには小学校および中学校はないことならびに同県東葛飾郡関宿町木間ケ瀬字上羽貫七百二十七番地に所在する住宅用地の近くには幼稚園、小学校および中学校はないこと。

(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　日興信販不動産部こと服部興嗣は、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　日興信販不動産部こと服部興嗣は、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　日興信販不動産部こと服部興嗣は、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　日興信販不動産部こと服部興嗣（以下「日興信販」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んできた事業者であるが、昭和四十五年四月十四日、宅地建物取引業法第十条第一項第五号の規定に基づき、東京都知事に廃業の届出をしたものである。

二　日興信販は、昭和四十五年一月二十四日から二十八日までを売出日とする住宅用地の取引について、同月二十四日から二十六日までの間にビラ（別添写）約三十万枚を新聞販売店を通じて、毎日新聞に折り込み、東京都足立区、葛飾区、千葉県松戸市、流山市および柏市における同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、日興信販は、「日興旭団地」、「時計片手にマイホーム作りズバリ駅へ八分ピタリ」、「案内所国電常磐線南柏駅前」、「所在は柏市旭町四―十一番地他」等と記載し、あたかも、当該住宅用地は、国鉄常磐線南柏駅から徒歩八分であるかのように表示している。

また、その価格について、「新春特別価格三・三平方米（坪）八、六〇〇円～一六、〇〇〇円、特選商住宅三三、〇〇〇円」、「附近相場の三割安」等と記載している。さらに「附近は公団住宅・一流大手企業分譲地がズラリ、ビッチリ」、「お買物は商店街まで歩いて六～七分、幼稚園小・中学校も近く、通園・通学は安心です」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、前記ビラにより、日興信販が主として取引しようとした住宅用地は、千葉県柏市旭町四丁目十一番（以下、「柏市」という。）に所在する住宅用地ではなく、同県東葛飾郡関宿町木間ケ瀬字上羽貫七百二十七番地（以下「関宿町」という。）に所在する住宅用地である。しかして、

(一)　柏市所在の住宅用地（約三十五坪）は、案内所のおかれている前記南柏駅から約三・二キロメートル（徒歩約四十分）、最寄駅である国鉄常磐線柏駅からでさえも徒歩約二十五分（約二キロメートル）を要する地点に所在し、南柏駅から徒歩八分の地点には所在しない。また、当該住宅用地の価格は、三・三平方メートル当り四万三千円であって、二万三千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「附近相場の三割安」と認められる根拠はない。

さらに、小学校および中学校は当該当住宅用地から徒歩約三十分（約二・五キロメートル）を要し「近く」とはいえない。

(二) 関宿町所在の住宅用地（約九百二十坪）は案内所のおかれている前記南柏駅から約三十キロメートル、最寄駅である東武鉄道野田線川間駅からでさえも徒歩約一時間三十分（約七・五キロメートル）を要する地点に所在し、南柏駅から徒歩八分の地点には所在しない。また当該住宅用地の価格は、三・三平方メートル当り、二万五千円から三万円までであって、二万三千円以下の住宅用地は所在せず、当該住宅用地の価格が「附近相場の三割安」と認められる根拠はない。さらに当該住宅用地から幼稚園まで徒歩約十二分（約一キロメートル）、小学校まで徒歩約二十五分（約二キロメートル）、中学校までは徒歩約二十二分（約一・八キロメートル）を要し、「幼稚園、小・中学校も近く」とはいえない。

(三) 前記ビラに掲載した写真は、当該住宅用地のものではない。

法令の適用

前記事実によれば、日興信販は、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ものである。

よって、主文のとおり命令する。

昭和四十五年七月二十五日

公正取引委員会

委員長　谷村裕

委員　有賀美智子

委員　高橋勝好

委員　柿沼幸一郎

別添写

