十二、富士開発興業こと春日達雄に対する件

昭和四十六年（排）第五十二号

排除命令

東京都文京区西片一丁目十七番四号
富士開発興業こと
春日達雄

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　富士開発興業こと春日達雄は、昭和四十六年五月十五日から同月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公示しなければならない。この公示の方法については、あらかじめ、当委員会の承認を受けなければならない。

(一)　同人が取引しようとした住宅用地は、千葉県印旛郡八街町四木字北四木六百五十六番一および六百五十七番に所在する住宅用地であり、案内所の置かれている国鉄総武線幕張駅から約二十八キロメートルの地点に所在し、同駅から歩いて楽に行ける地点には所在していないこと。

(二)　当該住宅用地の最寄駅は、国鉄総武本線八街駅であることおよび当該住宅用地から同駅までの距離は、約六・五キロ

メートル、徒歩による所要時間は約一時間二十分であることならびに最寄バス停留所は、八街駅から九十九里鉄道バスで十停留所目の駐在所前停留所であって、前記幕張駅から一つ目ではないこと。

(三) 当該住宅用地は、前記駐在所前から九十九里鉄道バス、国鉄総武本線および国鉄総武線を利用しても都心（秋葉原駅）まで、約一時間五十分を要し、「玄関から都心の会社まで四〇～五〇分!!」ではないこと。

(四) 当該住宅用地の価格は、一平方メートル当り九千五百円から一万二千円までであって、一平方メートル当り五千円ないし九千円の住宅用地は所在しないこと。従って「一区画（一〇〇㎡）五〇万円～七五万円～九〇万円」の住宅用地も所在しないこと。

(五) 当該住宅用地からスーパーマーケット・病院まで徒歩約一時間六分（約五・三キロメートル）、小学校・中学校まで徒歩約三十八分（約三キロメートル）をそれぞれ要し、「スーパーマーケットへ……歩五分」、「小学校・中学校へ……歩六分」、「病院へ……歩八分」ではないこと。また、当該住宅用地の近くには市営住宅は所在しないこと。

(六) 当該住宅用地には、水道、街路灯の設備はなく、道路も舗装されていないこと。

(七) 富士開発興業は、富士急行株式会社および富士急不動産株式会社とは関係がないこと。また、同人は、当該住宅用地の他には、住宅用地の分譲を計画しておらず「第一期から第四期までの分譲計画に……先がけてモデル地区第一期分譲!!」等の表示には何ら根拠がないこと。さらに、当該住宅用地の区画数は二十六区画であって、「第一次＝七五区画」の表示にも根拠がないこと。

(八) 前記ビラに掲載した写真および現地付近図は当該住宅用地のものではないこと。

二 同人は、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もしくは現地付近図を掲載することにより、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表示をしてはならない。

三　同人は、第一項に基づいてした公示について、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　富士開発興業こと春日達雄（以下「富士開発興業」という。）は、昭和四十六年二月十五日、富士急不動産部門なる名称で宅地建物取引業法に基づき東京都知事の免許を受け、同年五月二十九日に現名称に変更したものであり、肩書地に事務所を置き宅地建物取引業を営んできた事業者であるが、同年六月二十九日、同法第十四条違反で東京都知事から免許を取消されている。

二　富士開発興業は、昭和四十六年五月十五日から同月十八日までを売出日とする住宅用地の取引について、同月十五日から同月十七日までに新聞販売店を通じてビラ（別添写）約五十万枚を毎日新聞に折込み、東京都大田区、品川区、港区、豊島区、板橋区、北区、足立区、荒川区、台東区、墨田区、葛飾区、江戸川区、江東区、武蔵野市、千葉県千葉市、市川市、松戸市、船橋市および埼玉県川口市における前記新聞の購読者である一般消費者に配布した。

このビラにより、富士開発興業は、「玄関から都心の会社まで四〇分～五〇分!!」、「国電総武線幕張富士急ハイランド」、「駅から歩いて……玄関まで続く一直線舗装道路!!」、「バス停なら一ツ目直前」、「現地ご案内所国電総武線幕張駅前」等と記載し、あたかも当該住宅用地は国鉄総武線幕張駅から舗装道路を歩いて楽に行ける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「・記念特価・一㎡五、〇〇〇円（五区）・一般価格・一㎡七、五〇〇円～九、〇〇〇円まで」、「一区画（一〇〇㎡）五〇万円～七五万円～九〇万円」と記載し、「スーパーマーケットへ…歩五分」、「小学校・中学校へ…歩六分」、「消防署・病院へ…歩八分」、「向い側の市営住宅では快適な生活が初まってます」、「電気・水道・Pガス・排水溝・街路灯と揃った大谷石積の一級造成工事です。敷地内の道路は完全舗装です」等と表示している。

さらに、「国電総武線幕張富士急ハイランド」、「信頼される富士急が千葉県初進出・記念特価・」、「第一期から第四期までの分譲計画に……先がけてモデル地区第一期分譲!!」、「第一次＝七五区画」、「第一期分譲はハイランド中央部」等と記載して、あたかも山梨県富士吉田市所在の富士急ハイランドの関係会社が、千葉県に初めて進出して、記念売出しを行なっているかのように表示し、立ちならんだ住宅および住宅用地の写真ならびに現地付近図を掲載している。

三　しかるに、前記ビラによって、富士開発興業が取引しようとした住宅用地は、千葉県印旛郡八街町四木字北四木六百五十六番一および六百五十七番に所在する住宅用地（約三千百五十平方メートル）である。

(一)　しかして、当該住宅用地は、案内所の置かれている前記幕張駅から約二十八キロメートル、最寄駅である国鉄総武本線八街駅から約六・五キロメートル（徒歩約一時間二十分）の地点に所在し、幕張駅から歩いて楽に行ける地点には所在しておらず、また、最寄バス停留所は、前記八街駅から九十九里鉄道バスで十停留所目の駐在所前停留所であって、当該住宅用地の最寄バス停留所は、幕張駅から一つ目ではない。さらに、当該住宅用地は、前記駐在所前停留所から九十九里鉄道バス、国鉄総武本線および国鉄総武線を利用しても都心（秋葉原駅）まで、約一時間五十分を要し、「玄関から都心の会社まで四〇分～五〇分!!」ではない。

(二)　当該住宅用地の価格は、一平方メートル当り九千五百円から一万二千円までであって、一平方メートル当り五千円ないし九千円の住宅用地は所在しない。従って、一区画（一〇〇㎡）五〇万円～七五万円～九〇万円の住宅用地も所在しない。

(三)　当該住宅用地からスーパーマーケット・病院まで徒歩約一時間六分（約五・三キロメートル）および小学校・中学校まで徒歩約三十八分（約三キロメートル）をそれぞれ要し、「スーパーマーケットへ…歩五分」、「小学校・中学校…歩六分」、「病院へ…歩八分」ではない。また、当該住宅用地の近くには、市営住宅は所在しない。

(四)　当該住宅用地には、水道、街路灯の設備はなく、道路も舗装されていない。

(五)　富士開発興業は、昭和四十六年二月に春日達雄の個人名義で不動産業を開業し、今日におよんでいるものであって、前記富士

急ハイランドの管理経営者である富士急行株式会社もしくは同社の系列会社である富士急不動産株式会社とは関係がない。また同人は、当該住宅用地の他には、住宅用地の分譲は計画しておらず、「第一期から第四期までの分譲計画に……先がけてモデル地区第一期分譲!!」等の表示には、何ら根拠がない。さらに、当該住宅用地の区画数は二十六区画であって、「第一次＝七五区画」の表示にも根拠がない。

(六) 前記ビラに掲載の写真および現地付近図は、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、富士開発興業は、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。

昭和四十六年九月三十日

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　橋本徳男

別添写省略