十六、東日本観光開発こと菅原錦也に対する件

昭和四十六年（排）第六十一号

排除命令

東京都渋谷区代々木一丁目三六番地
東日本観光開発こと
菅原錦也

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　東日本観光開発こと菅原錦也は、昭和四十六年十一月二十日から同月二十四日までを売出日とする住宅用地および土地付建売住宅の取引に関し、広告を掲載した同月十九日付日刊スポーツ新聞および同月二十二日付サンケイスポーツ新聞の購読者である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)　同社が取引しようとした住宅用地は、千葉県東葛飾郡関宿町桐ケ作字西坪千六百五十三番、千六百五十七番および千六百六十三番に所在する住宅用地であること。

(二)ア　千葉県東葛飾郡関宿町桐ケ作字西坪千六百五十三番、千六百五十七番および千六百六十三番に所在する住宅用地は、

案内所の置かれている東武鉄道伊勢崎線春日部駅から約十四キロメートルの地点に所在し、同駅から徒歩九分の地点に所在するものではなく、また、同駅付近でもないこと。

イ　当該住宅用地の最寄駅は、東武鉄道野田線川間駅であり、同駅から当該住宅用地までの距離は約八・五キロメートル、徒歩による所要時間は約一時間四十六分であること。

ウ　当該住宅用地のうち三・三平方メートル当り一万二千円の住宅用地は、袋地であること。

エ　前記ウの区画を除く住宅用地の価格は、三・三平方メートル当り二万二千円から四万円までであって、三・三平方メートル当り二万二千円未満の住宅用地は所在しないこと。

オ　当該住宅用地は、都市計画法に基づく都市計画区域には指定されておらず「市街化区域」ではなく、地目も山林であって、宅地ではないこと。

カ　当該住宅用地は、市営水道引込済ではなく、また、宅地造成工事中であって完全造成地ではないこと。

キ　当該住宅用地から、商店街まで徒歩約五十六分（約四・五キロメートル）、幼稚園および保育園まで徒歩約十八分（約一・四キロメートル）、小学校まで徒歩約二十四分（約一・九キロメートル）をそれぞれ要する地点にあり、「お買物は駅前商店街へ歩いて九分」、「幼稚園・保育園・小学校はいずれも歩いて四～五分です」ではないこと。

ク　前記広告に掲載の写真は、当該住宅用地のものではないこと。

(三)ア　埼玉県春日部市大字粕壁字草刈場二千三百八十七番に所在する土地付建売住宅は、案内所が置かれ最寄駅でもある前記春日部駅から徒歩約十五分（約一・二キロメートル）を要する地点に所在しており、「春日部駅より歩いて九分」ではないこと。

イ　当該住宅の価格は、一戸四百三十万円から四百九十万円までであって、四百三十万円未満の住宅は所在しないこ

と。

二　同人は、今後、住宅用地および土地付建売住宅の取引に関し、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を掲載することにより、当該住宅用地および住宅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　同人は、今後一年間、住宅用地および土地付建売住宅の取引に関し、新聞、ビラ、ポスターその他これらに類似するもの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　同人は、第一項にもと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　東日本観光開発こと菅原錦也（以下「東日本観光開発」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む事業者である。

二　東日本観光開発は、昭和四十六年十一月二十日から同月二十四日までを売出日とする住宅用地および土地付建売住宅の取引について、同月十九日付日刊スポーツ新聞および同月二十二日付サンケイスポーツ新聞に広告（別添写(一)および(二)）を掲載し、東京都千葉県等の関東地方一円における同紙の購読者である一般消費者に広告した。

この広告において、東日本観光開発は、「東武地下鉄日比谷線春日部」、「春日部駅より歩いて九分」、「駅付近にはもうこのような安い土地はありません」、「庭の広い土地付建売住宅」、「案内所東武地下鉄春日部駅前受付」、「所在地／春日部市大字粕壁字草刈場二三八七」等と記載しており、あたかも、当該住宅用地および土地付建売住宅は、東武鉄道伊勢崎線春日部駅から、歩いて九分の地点に所在するかのように表示している。また、住宅用地の価格については、「分譲価格三・三㎡一二、〇〇〇円

（二区画）～一八、〇〇〇円～特選地二七、〇〇〇円」、土地付建売住宅の価格については、「価格一八〇万円～二三〇万円」と記載している。さらに、「見て、買って満足する完全造成地」、「市街化区域」、「地目／宅地」、「設備／平坦地、市営水道引込済」、「お買物は駅前商店街へ歩いて九分」、「幼稚園・保育園・小学校はいずれも歩いて四～五分です」等と記載し、住宅の立ちならんだ住宅用地の写真を掲載している。

三　しかるに、前記広告によって東日本観光開発が取引しようとした住宅用地は、「春日部市大字粕壁字草刈場二三八七」に所在するものではなく、千葉県東葛飾郡関宿町桐ケ作字西坪千六百五十三番、千六百五十七番および千六百六十三番に所在する住宅用地（約八千四百七十平方メートル）であり、土地付建売住宅は、埼玉県春日部市大字粕壁字草刈場二千三百八十七番に所在する住宅（五戸）である。

しかして、

(一)　住宅用地は、案内所の置かれている前記春日部駅から約十四キロメートルの地点に、最寄駅である東武鉄道野田線川間駅から徒歩約一時間四十六分（約八・五キロメートル）を要する地点に所在し、「春日部駅より歩いて九分」ではなく、駅付近でもない。また、その価格については、三・三平方メートル当り一万二千円の区画が一区画所在しているが、当該区画から公路に通じる道路がない民法第二百十条に言う袋地であり、当該区画を除いては、三・三平方メートル当り二万二千円から四万円までであって、三・三平方メートル当り、二万二千円未満の住宅用地は所在しない。さらに、当該住宅用地は、都市計画法に基づく都市計画区域には指定されておらず「市街化区域」ではなく、地目も山林であって、宅地ではない。設備については、私設水道を設ける予定であるが着工されておらず、市営水道引込済ではない。宅地造成についても工事進行中であり、完全造成地ではない。当該住宅用地から商店街まで徒歩約五十六分（約四・五キロメートル）、幼稚園および保育所まで徒歩約十八分（約一・四キロメートル）、小学校まで徒歩約二十四分（約一・九キロメートル）をそれぞれ要し、「お買物は駅前商店街へ歩いて九分」、

幼稚園・保育園・小学校はいずれも歩いて四～五分です」ではなく、前記広告に掲載の写真は当該住宅用地のものではない。

(二) 土地付建売住宅は、案内所が置かれ最寄駅でもある前記春日部駅から徒歩約十五分（約一・二キロメートル）を要する地点に所在し、「春日部駅より歩いて九分」ではない。また、その価格については、一戸四百三十万円から四百九十万円までであって、四百三十万円未満の土地付建売住宅は所在しない。

法令の適用

前記事実によれば、東日本観光開発は、当該住宅用地および住宅の内容について、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。

昭和四十六年十二月二十七日

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

委員　呉文二

別添写


注目の分譲地
99㎡
30坪
頭金18万円より
秘蔵地
開放!!
あなたが迷っている間に地価は急騰しています
東武
地下鉄
日比谷線
春日部
●売出日(3日間限り)
11月 22日 ・ 23日 ・ 24日
■案内所 春日部駅前受付
春日部駅より歩いて9分
●都心へ通勤する方々に贈る!!
市街化区域
高級分譲地
■分譲価格
9.3㎡ 12,000円~18,000円
仲選地 27,000円
●頭金1/3、残金1年~5年(60回)均等払いを受付します。
土地代外金は全額で事務手数料無しで頭金いただきます
駅付近にはもうこのような安い土地はありません
見て、買って満足する完全造成地
マイホームプラン
■頭金 60万円 即入居
●残金10年の住宅ローン
東日本観光開発
370-2595