十三、日拓建設こと花沢清に対する件

昭和四十八年（排）第七号

排除命令

東京都渋谷区代々木一丁目三十一番十五号
日拓建設こと
花沢清

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第六条第一項の規定に基づき、次のとおり命令する。

主文

一　日拓建設こと花沢清は、昭和四十七年八月二十七日から同月二十九日までを売出日とする分譲宅地の取引に関する広告を掲載した日刊スポーツ新聞の購読者である一般消費者および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、右新聞広告（別添写一）およびビラ（別添写二）に記載された事項のうち㈠所在地および交通の利便、㈡価格、㈢支払い方法、㈣設備および㈤環境に関する部分は、いずれも、実際のものと相違し、一般消費者に誤認される表示である旨を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。

二　同人は、今後分譲宅地の取引に関し、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区画図を掲載することにより、当該分譲宅地の内容について、実際のものよりも著しく優良

であり、また、その価格および取引条件について、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　日拓建設こと花沢清（以下「日拓建設」という。）は、昭和四十六年九月二日、葵商事として開業したが、昭和四十八年一月三十日、現名称に変更したものであって、肩書地に事務所を置き、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んできた事業者であるが、同法第三十二条違反で昭和四十八年三月二十二日、東京都知事から免許を取消されている。

二　日拓建設は、昭和四十七年八月二十七日から同月二十九日までを売出日とする分譲宅地の取引について、昭和四十七年八月二十六日付日刊スポーツ新聞に広告（別添写一）を掲載し、東北地区および関東甲信越地区ならびに静岡県における同新聞の購読者である一般消費者に広告するとともに、同月二十七日にビラ（別添写二）約五十万枚を新聞販売店を通じて、読売新聞、毎日新聞、サンケイ新聞および東京新聞に折り込み、東京都中野区、世田谷区、渋谷区、目黒区、品川区、大田区および墨田区ならびに神奈川県横浜市および川崎市における右四紙の購読者である一般消費者に配布した。

三　日拓建設は、前記新聞広告およびビラにおいて、

(一)　所在地および交通の利便

この分譲宅地の所在地および交通の利便については、「新検見川童子の里ニュータウン」、「……案内所……国鉄総武線新検見川南口」、「千葉市幕張町二―一四二―一」、「……駅からわらべの里に続く一五メートルバス通り」、当分譲地の入口の大通りは、関連道路環状一号線です」、「近い！通勤四十分以内（東京駅中心）」と記載し、国電山手線から新検見川駅を

経て千葉駅に至る路線の略図を掲載し、あたかもこの分譲宅地は、最寄駅が国鉄総武本線新検見川駅であり、東京駅から通勤四十分以内であるかのように表示しているが、この分譲宅地の所在地は、千葉県香取郡大栄町吉岡字新堀五百五十二番一であり、また、交通の利便は、駅前に案内所が置かれている国鉄総武本線新検見川駅から約四十二キロメートルの地点にあり、前記新検見川駅がこの分譲宅地の最寄駅ではなく、東京駅からこの土地に至る至便の交通機関である国鉄成田線を利用しても約二時間を要するものであって、東京駅から通勤四十分以内ではない。

(二) 価格

この分譲宅地の価格について、「一㎡七、五〇〇円〈四区画〉～一三、五〇〇円～◇商店用地一五、〇〇〇円（六区画）」、「この施設この環境で童子の里なら一㎡七、五〇〇円より」と記載し、さらに、「葵価格の秘密、年間販売坪数は他のどの業者にもひけはとりません。大手企業は、坪二万円前後の土地を大量に買い込み四～五年塩漬けにしてから売り出します。。。。葵は買ってからすぐ工事にかかり、土地を寝かせません。。。。土地値上りに挑戦するのが我々、不動産業者の使命と思い、薄利多売をモットーにしております。」と記載し、この分譲宅地の価格が特に安いものであるからのように表示しているが、この土地の価格は、一平方メートル当り約一万四千七百円から一万六千八百円までであって、一平方メートル当り一万四千七百円未満のものはなく、さらに、日拓建設が現在まで行なった取引は、すべて代理または仲介であり、同人が自分で宅地を造成して販売したことは全くない。また、この分譲宅地の価格が特に安いという根拠はない。

(三) 支払方法

この分譲宅地の支払い方法について、「……ローン六九万毎月支払￥九、五八〇（＋利息）……」、「ローンは万全、後々の御支払いは最長一七二回〈六年〉均等払い」と記載することにより、あたかも日拓建設は、銀行等の金融機関と提携したローン提携販売を行なっているかのように表示しているが、日拓建設は、銀行等の金融機関と提携してローン提携販売をす

るのではなく、単に割賦で販売するにすぎない。

㈣　設　備

この分譲宅地の設備について、「水道各区画引込……」、「公害をさけて多額の費用を投じて汚水処理場完成!!」、「千葉県の宅地造成・汚水処理場許可のお墨付の高級住宅地です。!!」と記載し、この分譲宅地内に「マンホール」、「汚水処理場」および「公園」があるかのように表示した分譲宅地区画図を掲載しているが、

ア　この分譲宅地には、一見給水塔のようなやぐらはあるが、その下に直径約五センチメートルの管が地中に約五十センチメートル差し込まれているのみで井戸はまだ掘られておらず、また、止水栓および消火栓が設置されてはいるが給水塔からの水道管は敷設されていない。

イ　排水設備については、マンホールは全くなく、この分譲宅地のそばに約一・五メートルの盛土で囲まれた広さ約二十五平方メートル程度の汚水溜があるだけで、しかも、この汚水溜は、分譲宅地内の道路の脇に敷設されたU字溝と連結されておらず、また、汚水溜から川などに放流する施設はない。したがって、汚水処理場といえるようなものはなく、もとより「千葉県の宅地造成・汚水処理場許可のお墨付。。。。」といえるものではない。

ウ　この分譲宅地の区画図に「公園」と記載した場所は、ただ、土が盛ってあるだけで、公園らしい施設は全くない。

㈤　環　境

この分譲宅地の環境について、「便利!買物・病院・学校すべて最高でOK、!!」、「。。。。附近は、。。。。ホテル、ドライブイン、各種商店街続々建設中です。。。。」と記載し、前記分譲宅地区画図において、あたかも、分譲宅地と道路を隔てて、美容室、魚屋、電気屋、パーラー、パン屋、床屋、八百屋、材木屋、本屋、タバコ屋等が立ちならび、近くに吉岡スーパーマーケットおよび公立病院があるかのように表示しているが、この分譲宅地の附近には、ホテル、ドライブイン、各

種商店街が建設されている様子はなく、また、周囲には表示されたような商店および公立病院はない。

法令の適用

前記事実によれば、日拓建設は、当該分譲宅地について、実際のものよりも著しく優良であり、かつ、その価格および取引条件について、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。

昭和四十八年三月三十日

公正取引委員会

委員長　高橋俊英

委員　高橋勝好

委員　呉文二

委員　滝川正久

★御札・工事中は附近の皆様にご迷惑をお掛けしましたがやっとここに完成致しました

頭金0よりお徳な土地づくりの秘密をお始めください。

無担保・無利息で
30万円～50万円
個人様
一家一つの宅地、御購入いたします

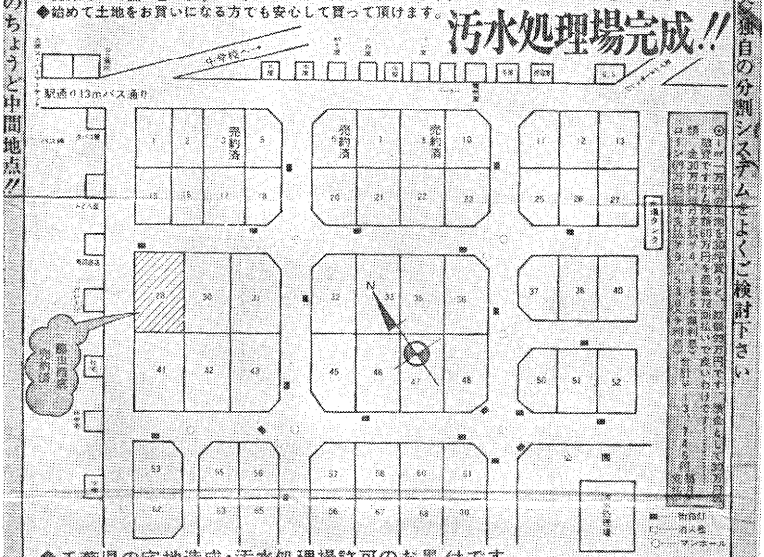
◆頭金不足のあなたに頭金として30万円お貸しいたします。
もちろん、無担保・無利息です
お1人の方でも多くの人々に買って頂くために薬が送るサマープレゼント！

公害のない分譲地多額の費用を投じ汚水処理場完成!!

●今まで多くの分譲地を買った方の最大の悩みを、解決させました。
分譲地購入のポイントは「排水」と「日当り」です……
薬、わらべの里ニュータウンはすべての点で満ちたりています。
◆始めて土地をお買いになる方でも安心して買って頂けます。

★商店街と小、中学校のちょうど中間地点!!

★他社には出来ない変動自の分割システムとよくご検討下さい。



◆千葉県の宅地造成・汚水処理場許可のお墨付です。

1 m² 7,500円　13,500円 4区画　15,000円 最高級 商店用地

●御案内日・御案内所
8月 26土 27日 28月 29火
国鉄緑武線――駅正面のタクシー会社の右隣です。
新検見川駅南口前
◆東京より進行方向右側です。

総販売元
葵商事 370-0108
東京都30事免許(1)20880
東京都渋谷区代々木1丁目31番15号

特報!!

例えば

30坪(99㎡)

の土地を購入の場合

『現金』は『一円』も必要ありません。

◆頭金0円による、お徳な土地づくりをご存じですか?

●画期的な試み……葵グループの総力がこゝに結集しました——。

30万円〜50万円

葵の頭金0よりお徳な土地づくりの秘密!

◎頭金のない貴方に頭金として30万円〜50万円迄を、お貸しいたします。もちろん「無利息」「無担保」です……。

おかんでも多くの人々に買っていただく為に葵が贈るサマープレゼント!

この施設この環境で葵の里なら1㎡7,500円より

1㎡7,500円

13,500円

15,000円

葵の里ニュータウン

地図

公害をさけ多額の費用を投じて汚水処理場完成!!

●あなたは3度の食事を2度に減らしますか…?

そんなに苦してお金をためて土地の値上りについてゆけません。「葵の頭金融資システム」で入手に土地づくりをお始めください。

ローンは月々、我々のいくら最高

72回 均等払い

現金のご用意の仕方などを一度お尋ねしてください。

葵グループは次の三つを約束します。

①安い! 当日着の日で購入のください

②近い! 通勤40分以内(東京駅中心)

③便利! 交通・病院・学校すべて徒歩10分以内

現地案内日と交通便

日曜 26 27 28 29

新検見川駅南口

総販売元 葵商事宅地課

お問い合せ先 東京(370) 03 0108

六九


葵だからできるこのシステム、20代の方にも手軽に買えます。
◆頭金0による、お徳な土地づくりをごぞんじですか？
業界で始めて！
画期的の試み！葵グループの総力こゝに結集。
30坪の土地を買うとはっきり言って
「現金」は「一円」もいらないと言う事です。
30万円～50万円を御融資いたします!!
特報！
頭金を「無利子」「無担保」で
現金のご用意の有る方は家を建てる資金にしてください
新検見川
童子の里ニュータウン
◎御案内日・御案内所
8月 26 27 28 29
新検見川駅南口前
◆東京より進行方向右側です。
東京 ← 43分 → 千葉
ローンは万金。
後々の御支払いは、
最長
72回（6年）均等払い
特別分譲価格
1m² 7,500円（4区画）
13,500円～
◆特選地〈商店用地〉
15,000円（6区画）
〔葵グループは次の三つを約束します〕
①安い！ 御自身の目で確かめて下さい。
②近い！ 通勤40分以内（東京駅を中心に）
③便利！ 買物・病院・学校すべて最高でOK！
御問合せ先
葵商事 宅地課
東京(03) 370—0108
◆詳細は裏面を御覧ください。
入念に仕上げた造成工事……さあ明日の一日をご家族づれで一度ご見地下さい。きっとお気に召します。
あなたは一度の食事を一度に出来ますか……？
そんなにたしてお金をためても土地の値上りについてゆけません。
「葵の頭金融資システム」で気楽に土地狩りをお始め下さい。
駅から続く8メートル巾通り沿に日常生活に最欠かない商店街が揃っております。