十四、大洋商事株式会社に対する件

昭和四十八年（排）第八号

排除命令

札幌市中央区南三条西八丁目七番地
大洋商事株式会社
右代表者　代表取締役　橋場滝三郎

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　大洋商事株式会社は、分譲地の取引に関する広告を掲載した北海道新聞、北海タイムス、朝日新聞および読売新聞の購読者である一般消費者ならびにパンフレットの配布を受けた一般消費者および同社従業員による訪問広告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、前記新聞案内広告（別添写一）およびパンフレット（別添写二）に記載された事項ならびに訪問広告のうち、㈠所在地および交通の利便、㈡価格、㈢環境、㈣植樹および㈤利用の制限に関する部分は、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　同社は、今後分譲地の取引に関し、新聞、ビラ、パンフレット、訪問広告その他これらに類似するものによる広告をするときは、本件事実と同様の記載または訪問広告をすることにより、当該分譲地の内容について、実際のものよりも

著しく優良であり、または、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　同社は、今後一年間、分譲地の取引に関し、新聞、ビラ、パンフレットまたは訪問広告その他これらに類似する広告をしたときは、ただちに、当委員会に当該広告物を提出またはその旨を報告しなければならない。

四　同社は、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　大洋商事株式会社（以下「大洋商事」という。）は、肩書地に主たる事務所を置き、宅地建物取引業法に基づき、北海道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　大洋商事は、昭和四十六年三月一日から行なった分譲地の取引について、同年三月六日から昭和四十七年四月三十日までの間、北海道新聞に二百二十四回、昭和四十六年九月四日から昭和四十七年四月二十八日までの間、北海タイムスに六十一回、昭和四十六年九月四日から昭和四十七年四月三十日までの間、朝日新聞に八十四回、昭和四十六年九月四日から昭和四十七年四月二十八日までの間、読売新聞に三十七回にわたり案内広告（別添写一）を掲載して北海道の一部地域における右四紙の購読者である一般消費者に広告し、さらに、昭和四十六年三月中旬から昭和四十七年五月下旬までの間、パンフレット（別添写二）約五千枚を北海道一円、東京都および神奈川県の一部の一般消費者に配布し、また、その従業員をして、主として札幌市、旭川市および釧路市の一般消費者の家庭を訪問して、分譲地の広告をさせた。

三　大洋商事は、前記新聞案内広告、パンフレットおよび訪問広告において、

(一)　所在地および交通の利便

この分譲地の所在地および交通の利便について、「国道近し」、「交通至便」、「定鉄藤沢千三百ｍ」、「将来高速鉄終点近」

等と記載し、あたかもこの分譲地は、定山渓鉄道藤の沢バス停留所から千三百メートルの地点に所在しているかのように表示しているが、この分譲地の実際の所在地は、札幌市南区藤野八百九番から八百十二番、八百二十九番、八百三十二番、八百三十三番、八百三十五番から八百四十一番、八百四十四番から八百五十二番、八百六十九番および八百七十一番に所在する土地（約十四万八千平方メートル）であり、最寄の国道は国道二百三十号線であるが、この土地までは、この国道から札幌市道を経由して約三キロメートルあり、最寄の交通機関は、右の国道二百三十号線を運行している定山渓鉄道バスであるから、「国道近し」、「交通至便」などとはいえず、また、「定鉄藤沢千三百m」ではない。さらに、この土地の近辺の鉄道についてみると、札幌市は、昭和六十年を目途とする札幌市高速電車南北線真駒内藤の沢間の延長の構想をもっているが確定しているものではなく、したがって、「将来高速鉄終点近」とはいえない。

(二) 価　格

この分譲地の価格について、昭和四十六年十一月二十六日から同年十二月二十二日までの間には「二〇万より二三四㎡」、昭和四十七年一月八日から同年四月三十日までの間には「三三〇㎡二〇万～七〇万」等と記載しているが、二百三十四平方メートル当り二十万円および三百三十平方メートル当り二十万円の土地は、販売されていない。

(三) 環　境

この分譲地の環境について、「藤の沢女子短大隣接」と記載しているが、この分譲地から約二・六五キロメートルの地点に鶴岡学園北海道栄養短期大学が所在するものの、この分譲地の周辺には、他に短期大学は所在せず、したがって、「藤の沢女子短大隣接」とはいえない。

(四) 植　樹

この分譲地の植樹について、「果樹園」、「桜桃、梅、栗」、「栗、梅、クラブリンゴ植樹済」、「植樹完了」等と記載して

いるが、この分譲地には、桜桃、梅およびクラブリンゴは植えられていない。また、栗の木は、昭和四十六年および同四十七年の二回にわたって植えつけられたが、昭和四十六年に植えられたものの約十五パーセントは枯死している。したがって、桜桃、梅、クラブリンゴおよび栗が「植樹完了」などとはいえない。

(五) 利用の制限

この分譲地の利用の制限について、「この分譲地は、市街化調整区域内にあるため、現在は住宅を建築することは不可能であるが三年ないし五年後には市街化区域に指定され、住宅の建築が可能である」かのように述べているが、将来、仮に、この分譲地が都市計画法に基づく市街化区域に変更されたとしても、この分譲地の一部には、次のように住宅の建築は事実上不可能なものがある。

ア　市街化区域内で住宅を建築するためには、建築基準法により、その敷地が道路に接していなければならず、また、都市計画法により、多雪地域における開発区域の道路は、幅員が八メートル以上のものでなければならないのに、この分譲地内の道路には、幅員四から六メートルのものがある。

イ　この分譲地の総面積は、約十四万八千平方メートルであるから、都市計画法により、総面積の三パーセント以上に相当する面積の公園を設置しなければならないにもかかわらず、これに当てるべき土地も用意されていない。

法　令　の　適　用

前記事実によれば、大洋商事は、その分譲地の内容について、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

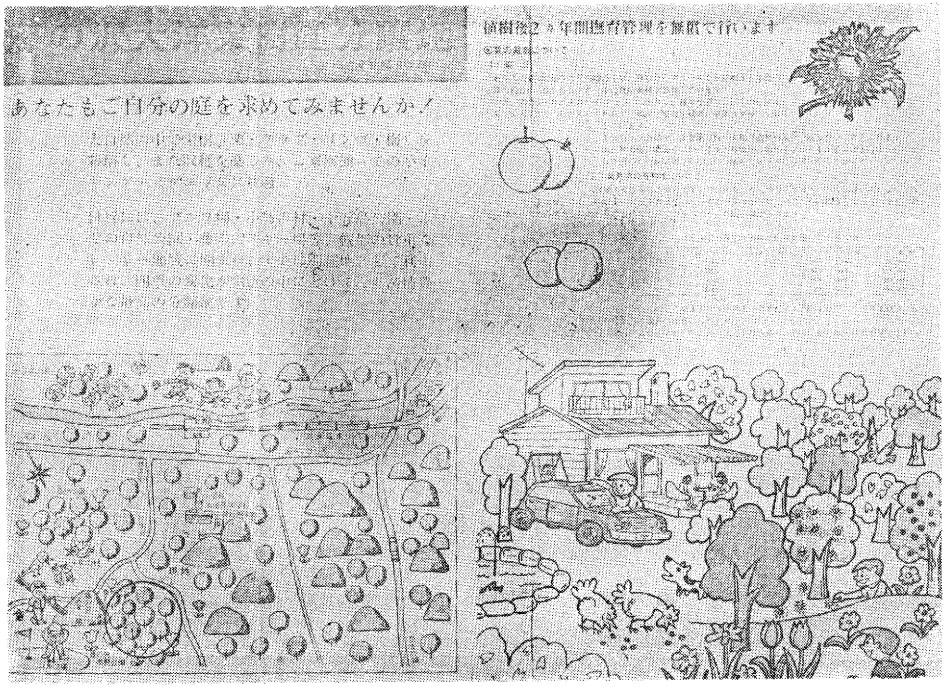
委員　高橋勝好

委員　呉文二

委員　滝川正久

別添写一省略

別添写二




分譲実績
大洋商事株式会社
藤の沢
大洋緑樹園分譲地
ご案内


藤の沢大洋果樹園
札幌市南3条西8丁目7
大洋商事株式会社 T 251-8308
大通営業所 札幌市大通西17丁目