十五、西東京開発株式会社に対する件

昭和四十八年（排）第三十一号

排除命令

東京都目黒区東山二丁目八番六号東京夕刊新聞社本館内
西東京開発株式会社
右代表者　代表取締役　窪　西　保　之

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　西東京開発株式会社は、分譲地の取引に関する広告を掲載した読売新聞、毎日新聞及び東京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、右新聞広告（別添写）に記載された事項のうち、(一)交通の利便、(二)価格、(三)総面積及び区画数、(四)設備並びに(五)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、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をすることにより、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、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、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、直ちに、当委員会にこの広告物を提出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　西東京開発株式会社（以下「西東京開発」という。）は、肩書地に本店を置き、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　西東京開発は、昭和四十八年三月中旬から行なった静岡県田方郡修善寺町大野字苧取場二千五十六番などに所在の分譲地の取引について、同年六月二日付、読売新聞に広告（別添写）を掲載し、東京都及びその周辺地域における同紙の購読者である一般消費者に広告した。

なお、同社は、右広告とほぼ同内容の広告を、昭和四十八年三月十四日から同年五月二十五日までの間、読売新聞に八回、毎日新聞に三回及び東京新聞に六回掲載している。

三(一)　交通の利便

西東京開発は、右広告において、この分譲地の交通の利便について、「大野橋バス停徒歩一〇分」と記載しているが、東海自動車株式会社競輪場線大野橋停留所からこの分譲地までは、徒歩で約三十分（約二、四キロメートル）を要し、「徒歩一〇分」ではない。

(二)　価　格

西東京開発は、右広告において、この分譲地の価格について、「二五〇万円二区画～三八〇万円台一〇区画～七四〇万円台一五区画～一、一二八万円一区画」、「㎡単価＝一二、〇〇〇円（二区画）～二四、〇〇〇円」と記載し、あたか

も安価な区画が多数あるかのように表示しているが、実際には、この分譲地の価格のうち、三百九十万円未満のものは、六区画しかなく、また、一平方メートル当りの価格は、九千八百円の区画が一区画あるのみであって、その他は、すべて一万七千円以上である。

(三) 総面積及び区画数

西東京開発は、右広告において、この分譲地の総面積及び今回販売しようとする区画数について、「総面積＝六六、〇〇〇㎡」、「今回販売五一区画」等と記載しているが、この分譲地は、総面積が約九千六百平方メートル、区画数が十六区画であって、「総面積＝六六、〇〇〇㎡」、「今回販売五一区画」ではない。

(四) 設　備

西東京開発は、右広告において、この分譲地の設備について、

ア 「電気」、「街路灯」と記載しているが、送電線はこの分譲地から約三百メートル離れた地点まで架設されているにすぎず、また、この分譲地内には、街路灯は設置されていない。

イ 「私営水道」、「U字溝」と記載しているが、この分譲地内の水道設備については、単に、分譲地内に配管されているのみであって、給水源はない。また、排水設備については、U字形側溝は、設置されているが、流末処理施設はなく、排水処理施設としての機能を果していない。

ウ 「管理事務所」と記載しているが、この分譲地内には、工事のための仮事務所が設けられているにすぎず、管理事務所は、設けられていない。

エ 「五m・六m完全舗装道路」と記載しているが、実際には、この分譲地内には、未舗装の幅員四メートル及び約五・五メートルの道路が敷設されているにすぎず、「五m・六m完全舗装道路」ではない。

(五)　利用の制限

この分譲地は、都市計画法第五条第一項の規定により指定された都市計画区域内にあるため、建築基準法第四十三条の規定により、同法第四十二条第一項の規定による道路がなければ建築は許可されないものであるところ、この分譲地の一部分についてのみ建築基準法による道路が敷設されているにすぎず、販売しようとする十六区画のうち、七区画については、建築物は、建築できない。

法令の適用

前記事実によれば、西東京開発は、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、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及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。

昭和四十八年十月二十六日

公正取引委員会

委員長　高橋俊英

委員　高橋勝好

委員　橋本徳男

委員　呉文二

委員　瀧川正久

別添写

伊豆の自然。レジャー派別荘地。

〈別荘地伊豆〉には、もう限りが……

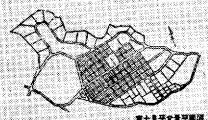
風情の海岸線をかみ、一年中穴場温暖な伊豆は、豊かな自然環境にめぐまれた理想的な別荘地です。海のレジャー、山のレジャーは、半島のどこからも手近に楽しめ、しかも住みよい伊豆。富士の見える平坦別荘地"富士見平"は東京に近く、週休2日制のこれからは、週末レジャー地としてさそにうってつけ。セカンドハウスプランをお持ちのあなたなら……このチャンスは見逃せません。

250区画 坪万円～380区画 万円～740区画 万円～1128区画 万円

171㎡(1区画)～433㎡(1区画)

伊豆唯一の平坦地

●所在地―静岡県田方郡伊豆長岡大仏2488番ほか ●総面積―約[illegible]坪 ●用途地域―第一種住居専用地域 ●交通―伊豆箱根鉄道「伊豆長岡」駅徒歩10分 ●価格―1区画＝約[illegible]坪 坪単価[illegible]円 ●造成―[illegible]㎡ ●管理費―月額[illegible]円 ●[illegible]



富士見平全景平面図



伊豆修善寺



あなたも貸別荘経営を始めませんか

西東京開発の貸別荘経営コーナーご紹介

あなたの豊かな生活のために、財産づくりの近道として、西東京開発の貸別荘経営が一番。

伊豆唯一の理想的富士見平には土地を購入して、貸別荘を、お越て下さった方と御利用頂いた方の中に当社の真心がこだまして、なごやかな自然の触れ合いがあります。貸別荘経営と同時に土地の値上り益が楽しめ、又ご自分の別荘として週末レジャーも同時にあなたのものです。

●その具体例を150区画実施した場合――
250万円(1区画300㎡×250万円(1㎡当りの貸別荘値)=年間見込収益105万円

●Bタイプ貸別荘50㎡×2LDKを貸家すると――
10,000円(1ヶ月の賃貸料)×150日=年間収益1,500,000円

●管理費用は――
10,000円(1ヶ月の管理費)×0.3=3,000円(1ヶ月あたりの管理費)×150日(年間稼働)=年間管理費450,000円(年間管理費用負担割合)

※管理費用は貸別荘経営収益に対しての30%あたり、貸別荘施工時の管理費用は不要です。(ですから、同条タイプの別荘なら、管理費用を差し引いた年間見込収益は105万円)

別荘建築用の資金計画シミュレーション

1.自己資金なし	2.自己資金30%	3.自己資金50%	4.自己資金70%	5.自己資金100%
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

伊豆修善寺

伊豆修善寺は、温泉地として有名。また、伊豆高原とともに伊豆の代表的な観光地として、その名を広く知られています。また、近隣も風光明媚で、自然満喫の楽しい、各種ゴルフ場や温泉の豊富なこの楽しい貸別荘地のすぐそばです。

お問合せは・お気軽に☎(03)715―7175代

西東京開発株式会社

東京都知事免許(3)10113号
東京都目黒区東山2－8－6
(東京夕刊新聞社本館)〒153
電話(715)7175代表

●日曜・祝日も午後5時30分迄営業しております。
●現地までご案内になります。

資料請求券

現地案内券