二、花園土地有限会社に対する件

昭和四十九年（排）第十二号

排除命令

東京都豊島区北大塚二丁目六番十二号

花園土地有限会社

右代表者　代表取締役　柴　崎　孝　三

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(一)　花園土地有限会社は、昭和四十九年二月二日から同月二十六日までの間に行なった茨城県結城郡八千代町大字磯字広表五百九十一番三所在の分譲宅地の取引に関し、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、右ビラ（別添写一）に記載された事項のうち、①交通の利便、②価格、③支払方法、④設備、⑤環境及び⑥設備負担金に関する部分が、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。

(二)　花園土地有限会社は、昭和四十九年三月十六日から同月二十五日までの間に行なった茨城県真壁郡関城町大字木戸字丸山千四百八十二番一など所在の分譲宅地の取引に関し、新聞折込みのビラの配布を受けた一般消費者又は広告を掲載した日刊スポーツ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、右ビラ（別添写二）

又は右広告に記載された事項のうち、①交通の利便、②価格、③支払方法、④総面積、⑤設備、⑥環境及び⑦設備負担金に関する部分が、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。

右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。ただし、当委員会が承認できない場合においては、当委員会の指示する方法によらなければならない。

二　同社は、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をすることにより、そ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、その価格及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　花園土地有限会社（以下「花園土地」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、昭和四十七年十一月十一日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、昭和四十九年六月十一日同法第三十二条違反で東京都知事から免許を取消されている。

二(一)　花園土地は、昭和四十九年二月二日から同月二十六日までの間に行なった茨城県結城郡八千代町大字磯字広表五百九十一番三所在の「花園苑」と称する分譲宅地の取引について、同月二十三日及び二十四日の両日にわたり、ビラ（別添写一、以下「第一のビラ」という。）約三十万枚を新聞販売店を通じて、朝日新聞及び毎日新聞に折り込み、東京都荒川区、板橋区、練馬区、江戸川区、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、小金井市、国分寺市及び国立市並びに埼玉県浦

和市及び同県東南部地域におけるこれら新聞の購読者である一般消費者に配布した。

なお、同社は、昭和四十九年二月三日から同月十日までの間にも右ビラとほぼ同内容のビラ約六十万枚を新聞販売店を通じて、前記新聞に折り込んでいる。

(二) 花園土地は、昭和四十九年三月十六日から同月二十五日までの間に行なった茨城県真壁郡関城町大字木戸字丸山千四百八十二番一など所在の「ゆとりの丘」と称する分譲宅地の取引について、同月十六日及び十七日の両日にわたり、ビラ（別添写二、以下「第二のビラ」という。）約四十七万枚を新聞販売店を通じて、朝日新聞及び毎日新聞に折り込み、東京都墨田区、太田区、足立区及び葛飾区並びに埼玉県浦和市及び同県東南部地域におけるこれら新聞の購読者である一般消費者に配布した。

なお、同社は、右ビラとほぼ同内容のビラ約八十三万枚を、昭和四十九年三月二十一日から同月二十四日までの間に、新聞販売店を通じて、前記新聞に折り込むとともに、右ビラとほぼ同内容の広告を同月十六日付日刊スポーツに掲載している。

三(一)「花園苑」と称する分譲宅地について

イ　交通の利便

花園土地は、右第一のビラにおいて、この分譲宅地の交通の利便について、「京浜東北線東京―七分―上野―三分―日暮里―一三分―赤羽―一二分―南浦和」などと国鉄南浦和駅までの交通の便とその所要時間を記載し、また、ビラの最も見やすい部分に大きな字で「南浦和」と記載し、あたかもこの分譲宅地は、最寄駅が南浦和駅であって、同駅のすぐ近くにあるかのように表示している。

しかるに、この分譲宅地の所在地である茨城県結城郡八千代町大字磯字広表五百九十一番三は、南浦和駅から約五

十五キロメートルの地点にあり、この分譲宅地の最寄駅は、国鉄東北本線古河駅及び関東鉄道下妻駅であって南浦和駅ではない。

ロ　価　格

花園土地は、右第一のビラにおいて、この分譲宅地の価格について、「価格一㎡一二、八〇〇円～一八、五〇〇円～二二、五〇〇円」と記載し、あたかもこの分譲宅地の一平方メートル当りの最高価格は、二万二千五百円であって、安い区画が多数あるかのように表示しているが、実際には、この分譲宅地の一平方メートル当りの最高価格は、二万六千二百円であり、一平方メートル当り二万二千五百円以下の区画は、五区画しかなく、残りの二十九区画は、すべて二万三千円以上である。

ハ　支払方法

花園土地は、右第一のビラにおいて、この分譲宅地の代金の支払方法について、「一〇〇%パーフェクトローンシステム誕生」、「当社指定銀行二〇年ローンもあっせんしております」と記載しているが、実際には、金融機関と提携してローン提携販売を行なうものではなく、また、銀行ローンのあっせんを行なうものでもない。

ニ　設　備

花園土地は、右第一のビラにおいて、この分譲宅地の設備について、「排水…浄化槽」と記載しているが、実際には、浄化槽は設置されておらず、自然浸透式マンホールが設けられているにすぎない。

ホ　環　境

花園土地は、右第一のビラにおいて、この分譲宅地の環境について、「向こう三軒両隣り小学校・中学校・ショッピング」、「公道面の高級住宅地小学校・中学校・ショッピングセンターもすぐとなりです。」と記載し、あたかもこの分

譲宅地のすぐ近くに小学校・中学校及びショッピングセンターがあるかのように表示しているが、この分譲宅地から至近の小学校は、八千代小学校であり、また、中学校は、八千代総合中学校であって、この分譲宅地からいずれも約一キロメートルの地点にあるものであり、いずれも「向こう三軒両隣り」、「すぐとなり」にあるとはいえず、また、ショッピングセンターといえるものは、この分譲宅地の近くにはない。

ヘ　設備負担金

花園土地は、右第一のビラにおいて、この分譲宅地の設備負担金について、何ら表示をしていないが、実際には、一区画当り八万五千円が徴収されるものであって、このことが表示されていないため、設備負担金の徴収がないものと誤認されるおそれのあるものである。

(二)　「ゆとりの丘」と称する分譲宅地について

イ　交通の利便

花園土地は、右第二のビラにおいて、この分譲宅地の交通の利便について、「東京―一〇分―上野―一〇分―北千住快速で二二分―春日部」、「《都心へ直通》日比谷線上野駅へ三二分、東武線浅草駅へ三一分」と東武鉄道伊勢崎線春日部駅までの交通の便とその所要時間を記載し、更に、「駅から…五〇〇m→歩いて六分」、「春日部！駅のホームが見える…小高い丘の分譲地」と記載し、あたかもこの分譲宅地は、最寄駅が春日部駅であり、同駅から五百メートルで徒歩六分の至近の場所にあるかのように表示している。

しかるに、この分譲宅地の所在地である茨城県真壁郡関城町大字木戸字丸山千四百八十二番一などは、春日部駅から約五十一キロメートルの地点にあり、この分譲宅地の最寄駅は、関東鉄道黒子駅であって春日部駅ではない。

ロ　価格

花園土地は、右第二のビラにおいて、この分譲宅地の価格について

(イ)「価格一㎡一二、八〇〇円～二二、五〇〇円～二四、三〇〇円」と記載し、あたかもこの分譲宅地の一平方メートル当りの最高価格は、二万四千三百円であるかのように表示しているが、実際には、この分譲宅地二十一区画のうち、八区画の一平方メートル当りの価格は、約二万五千五百円であり、この分譲宅地の一平方メートル当りの最高価格は二万四千三百円ではない。

(ロ)「坪二、〇〇〇円引き先着二〇名限り！」と記載し、あたかもこの分譲宅地の区画数が多数あり、そのうち、最初の売買契約締結者二十名に限り、表示価格から一坪当り二千円の値引きを行なうかのように表示しているが、実際には、この分譲宅地の区画数は二十一区画であるから、ほぼすべての売買契約締結者に値引きを行なうことになるものであって、特に、「先着二十名に限り」一坪当り二千円の値引きを行なうものではない。

ハ　支払方法

花園土地は、右第二のビラにおいて、この分譲宅地の代金の支払方法について、「当社指定銀行二〇年ローンもあっせんしております」と記載しているが、実際には、金融機関と提携してローン提携販売を行なうものではなく、また、銀行ローンをあっせんするものでもない。

ニ　総面積

花園土地は、右第二のビラにおいて、「総面積四、九四三・四㎡」と記載しているが、実際には、この分譲宅地の総面積は、約二千八百六十平方メートルである。

ホ　設備

花園土地は、右第二のビラにおいて、この分譲宅地の設備について、

(イ)「排水／大型八寸U字溝・浄化槽」と記載しているが、この分譲宅地内の排水設備については、U字型側溝は、一部分についてのみ設置されているにすぎず、流末処理施設もなく、排水処理施設としての機能を果してなく、また、浄化槽は設置されていない。

(ロ)「電気／東京電力・街路灯」と記載し、あたかも送電線がこの分譲宅地内まで架設されているかのように表示しているが、実際には、送電線は、この分譲宅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ない。

ヘ　環　境

花園土地は、右第二のビラにおいて、この分譲宅地の環境について、

(イ)「小学校…二五〇m」、「中学校…六〇〇m」と記載している。しかるに、この「小学校」は、東小学校であり、また、この「中学校」は、関城中学校であって、この分譲宅地から、右東小学校まで約九百メートル、右関城中学校まで約三キロメートルの地点にあるものであり、したがって、「小学校…二五〇m」、「中学校…六〇〇m」ではない。

(ロ)「市街地の閑静な高台」と記載しているが、実際には、田畑、山林に囲まれた場所にあり、市街地とはいえない。

(ハ)「全区画南向平坦住宅地です」と記載しているが、実際には、この分譲宅地は、丘の東側及び西側斜面にひな段状に造成された分譲宅地であって、「全区画南向平坦住宅地です」とはいえない。

ト　設備負担金

花園土地は、右第二のビラにおいて、この分譲宅地の設備負担金について、何ら表示をしていないが、実際には、一区画当り、八万五千円が徴収されるものであって、このことが表示されていないため、設備負担金の徴収がないものと誤認されるおそれのあるものである。

法令の適用

前記事実によれば、花園土地は、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、かつ、その価格及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。

昭和四十九年六月十八日

公正取引委員会

委員長代理委員　高橋勝好

委員　橋本徳男

委員　呉文二

委員　瀧川正久

別添写一


別添写1
無利息融資 30万円～50万円
保証人・審査一切不要
南浦和…向こう3軒両隣り
御案内所
小学校・中学校・ショッピング
第7期販売
花園北
お申込金3万円
価格1㎡ 12,800円
～18,500円
22,500円
〈第1級造成高級住宅地〉今回売出し現地です。
売出日 2月23土 24日 25月 26火
ご案内所 南浦和駅 東口
京浜東北線・武蔵野西線
東京より進行右側
午前9時 午後4時30分まで
分譲テレフォンサービス 東京 03(910)5612

頭金ゼロより 30万円～50万円 無利息融資

頭金不足の方

保証人・審査不要

東京 京浜東北線 7分 上野 3分 日暮里 13分 赤羽 12分 南浦和

西国分寺 17分 武蔵野西線 新座 13分 南浦和 9分 東川口 19分 新松戸

100%パーフェクトローンシステム誕生

価 12,800円 18,500円～22,500円

第7期販売

花園苑

公道面の高級住宅地
小学校・中学校、ショッピングセンターもすぐとなりです。

あなたの予算に合せて下の3つの方法で…

①残額を5年60回均等払いで……
②残額をボーナス併用5年分割払いで……
③当社指定銀行20年ローンもあっせんしております……

例えば
1㎡12,800円の土地を100㎡買うと、総額1,280,000円です。
申込み金額30,000円を差引きますので残額1,250,000円を60回払い。
ローン1,250,000円、毎月支払￥20,833円＋金利。

売出日 2月23土 24日 25月 26火

東京都知事免許(1)第22818号
花園土地有限会社
東京都豊島区北大塚2－6－12

分譲テレフォンサービス
東京03(910)5612

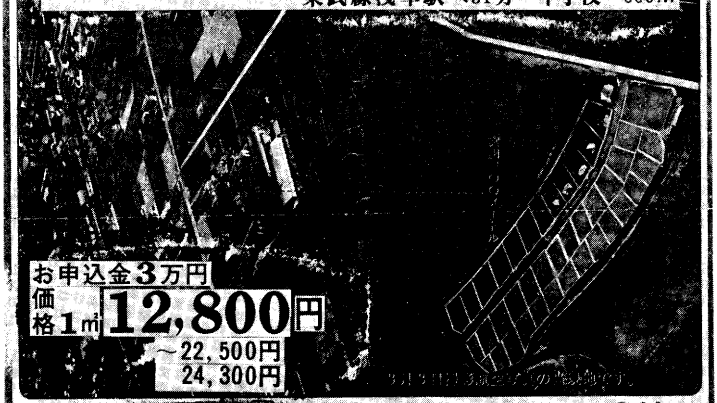
別添写二

別添写2

駅から…500m➡歩いて6分

春日部！ 駅のホームが見える…小高い丘の分譲地

《都心へ直通》 日比谷線上野駅へ32分・小学校…250m
東武線浅草駅へ31分・中学校…600m

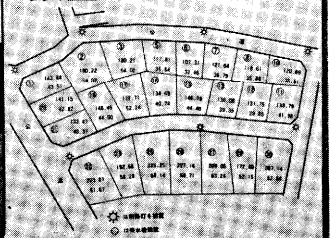


お申込金3万円
価格1㎡ 12,800円
～22,500円
24,300円

売出日 3月 16土 17日 18月 19火 20水

案内所 東武線・日比谷線 春日部駅 西口 上野より進行左側

頭金○より受付



分譲テレフォンサービス 東京 03(921)0808(代)

駅から"実測„歩いて6分！

東京 10分 上野 10分 北千住 快速で22分 **春日部**

坪2,000円引き先着20名に限り！

12,800円～22,500円 24,300円

ゆとりの空

市街地の閑静な高台
つまり、
稀少価値ということ。

あなたの予算に合せて下の3つの方法で…

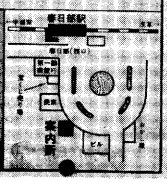
①残額を5年60回均等払いで……
②残額をボーナス併用5年分割払いで……
③当社指定銀行20年ローンもあっせんしております……

例えば
1㎡12,800円の土地を100㎡買うと、総額1,280,000円です。
申込み金額30,000円を差引きますので残額1,250,000円を60回払い。
ローン1,250,000円、毎月支払￥20,833円＋金利。



売出日 3月16土 17日 18月 19火 20水

一案内所
東武線・日比谷線
春日部駅
徒歩1分



東京都知事免許(1)第22818号
花園土地有限会社
東京都豊島区北大塚2－6－12

分譲テレフォンサービス
東京03(921)0808(代)