表示関係

一、三幸総業株式会社に対する件

昭和五〇年（排）第六号

排除命令

千葉県印旛郡八街町八街ほ二三八番地
三幸総業株式会社
右代表者　代表取締役　梅澤　勝

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　三幸総業株式会社は、昭和五〇年二月九日から行った千葉県印旛郡八街町八街字榎台は一八番五一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の誤認を排除するために、すみやかに、右ビラ（別添写）に記載された事項のうち㈠所在地及び交通の利便、㈡価格、㈢支払方法、㈣設備及び㈤環境に関する部分並びに設備負担金に関する事項が、いずれも実際のものよりも著しく優良又は有利であると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、今後一年間、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したときは、直ちに、当委員会にその広告物を提出しなければならない。

四　同社は、第一項に基づいて行った公示について、すみやかに、文書をもつて、当委員会に報告しなければならない。

事　実

一　三幸総業株式会社（以下「三幸総業」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、千葉県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　三幸総業は、昭和五〇年二月九日から行つた千葉県印旛郡八街町八街字榎台は一八番五一など所在の分譲宅地の取引について、同年二月九日及び一一日の両日にビラ（別添写）約一三九万九、〇〇〇枚を新聞販売店を通じて、朝日新聞、読売新聞、毎日新聞、サンケイ新聞及び東京新聞に折り込み、東京都墨田区、江東区、品川区、大田区、北区及び江戸川区、川崎市並びに千葉県市川市、船橋市、習志野市及び八千代市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。

三(一)　所在地及び交通の利便

三幸総業は、この分譲宅地の所在地及び交通の利便について、右ビラにおいて、「国電総武線市川↓東京駅一八分」、「市川南口」、「駅まで一、二六〇メートル!!」、「都心に近く」等と記載し、あたかも、この分譲宅地は、最寄駅が国鉄

総武本線市川駅であり、同駅から一、二六〇メートルの地点にあつて、都心に近いものであるかのように表示しているが、実際には、この分譲宅地は、市川駅から約四一キロメートル離れた地点にあり、最寄駅は、国鉄総武本線榎戸駅であつて、国鉄東京駅まで電車を利用して約一時間五〇分を要し、都心に近いとはいえないものである。

(二) 価格

三幸総業は、この分譲宅地の価格について、右ビラにおいて、「価格一㎡一八、〇〇〇円～二三、〇〇〇円　二七、〇〇〇円(特選商住地)」等と記載しているが、実際には、一平方メートル当り二万七、二七三円の区画が二区画あるだけで、残りの六六区画は、すべて、三万〇、三〇三円以上である。

(三) 支払方法

三幸総業は、この分譲宅地の代金の支払方法について、右ビラにおいて、

イ 「頭金二〇%残金は長期宅地ローン」、「土地のお求めは……暮しのペースをくずさない三幸ローンをご利用下さい!」等と記載し、あたかも金融機関と提携してローン提携販売を行つているかのように表示しているが、実際には、割賦販売を行うものである。

ロ 「◉毎月僅かなお金で大きな夢と財産を……毎月のお支払いは一六、七八五円(+金利)からです」等と記載し、また、「三幸総業宅地ローン均等払コース」として、一平方メートル一万八、〇〇〇円の土地を一〇〇平方メートル購入した場合、毎月の支払い額が一万六、七八五円　〔総額180万円－頭金36万円(20%)－申込金3万円＝141万円(残金)141万円÷84回(7年)＝1万6,785円〕プラス金利となる旨を表示している。

しかるに、この分譲宅地には、一平方メートル当り、一万八、〇〇〇円の区画がないため、この支払い例が適用される区画はない。また、仮りに、この支払い例が適用される区画があつたとしても、「一万六、七八五円のほかにわず

かな利息を支払えば良いものではなく、この金利は、実質金利一六・七五パーセントないし二三・五パーセントであり、毎日の支払い額は、二万八、五三五円ないし三万四、四一〇円となる。

四　設　備

三幸総業は、この分譲宅地の設備について、右ビラにおいて、「●児童公園から浄化槽まで完備」等と記載しているが、実際には、この分譲宅地内には、これらの設備は何ら完備されていないものである。

(五)　環　境

三幸総業は、この分譲宅地の環境について、右ビラにおいて、

イ　「附近の商店街、公共施設等も帰りに歩いてお確め下さい。」と記載し、また、「附近の中学校」、「最寄りの商店街」と説明を付した写真を掲載しているが、この分譲宅地の近くには商店街といえるものはなく、公共施設については、小学校が四〇〇メートルの地点にあるだけで、この写真の中学校及び商店街は、八街町立中央中学校及び八街駅前商店街であり、いずれも、この分譲宅地から約四・五キロメートルの地点にあるものである。

ロ　「町の中心住宅地特別分譲」と記載しているが、八街町の中心地は、八街駅周辺部であり、この分譲宅地は、町の中心住宅地とはいえないものである。

また、数軒の住宅が近くに建てられている分譲地の写真を掲載しているが、この写真は、この分譲宅地のものではない。

(六)　設備負担金

三幸総業は、この分譲宅地の設備負担金について、右ビラにおいて何ら表示をしていないが、実際には、一区画当り一五万円が徴収されるものである。

法令の適用

前記事実によれば、三幸総業は、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つて、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。

よつて、主文のとおり命令する。

昭和五〇年八月一五日

公正取引委員会

委員長　高橋俊英

委員　橋本徳男

委員　呉文二

委員　瀧川正久

委員　青山春樹

別添写

◉毎月僅かなお金で大きな夢と財産を…毎月のお支払いは16,785円(+金利)からです

頭金20% 残金は長期宅地ローン

●頭金ナシ!! 全額融資もご相談下さい。

不動産の表示による完全適用
宅地建物取引業者 第277の1号

国電総武線 市川→東京駅18分

市川

東京地下駅から快速利用も便利
従来の総武線(快速)利用
(東京方面より進行右側下車)

駅まで1,260メートル!!



都心に直結した優良住宅地ゆとりが生まれます

三幸総業の高級分譲地は

県知事認可の住宅地

地元業者の特有地特別販売

学校はすぐ隣りです

町の中心住宅地特別分譲

●分譲地購入の際1番大切な事は通勤・通学の便と買物の便ではないでしょうか。

関東近県において数々の団地を開発してきた当社は永年の信用を土台として、地元の皆様に喜ばれる土地づくりをモットーに仕事をしております。皆様にご満足いただけるように、一生懸命努力いたしますと共に、皆様の声を聞き入れ、より良い環境作りに務めたいと考えております。この機会に是非ご来場ください。

●現地案内日 2月/ 9 10 11 12

申込金(1万円)と印鑑をお持ち下さい。

地元・千葉県 三幸総業株式会社

千葉県印旛郡八街町八街ほ238番地 TEL.0472(99)2100

残金融資率100%!!

頭金20%であなたの土地を!!

☆土地のお求めは…暮しのベースをくずさない三幸ローンをご利用下さい!

理想の住宅地…都心に近く・緑がいっぱい・空気がおいしい……

市川 三幸 複合

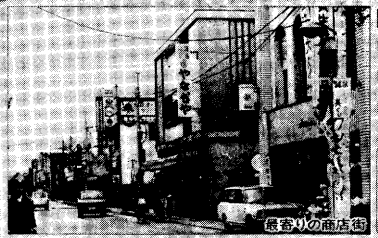
2月／9日 10(月) 11祭 12(水)

●過去こんな経験をされたことがございませんか？
今回当社が解決します。

①土地は気に入ったがローンが付かないので全く話にならなかった
②土地を買ったが、ローンの条件が厳しく契約できなかった
（頭金、返済方法、手数、保証人）
③土地は気に入ったが頭金を用意しているうちに売れてしまった
（売れ残りもいる？）
④土地は気に入ったが家屋問題がネックで買えなかった
（専用100㎡、2DK、2～3万円台）
⑤土地は気に入ったが家を建てなければいけない条件があった
（呼べにありません。特急で入構します）
⑥土地は気に入ったが家の間取が気に入らない
（間取は皆様のものです。建つ前です）


附近の中学校

駅より1,260メートル小学校のとなりです。


最寄りの商店街

附近の商店街、公共施設等も帰りに歩いてお確め下さい。

三幸総業株式会社 ローン利用コース

●㎡当20,000円の土地を100㎡（約30坪）購入した場合
総額1,900,000円－頭金380,000円（20%）
＝残金30,000円＝1,410,000円（融資額1,410,000円
＝84回（7年）＝16,785円－金利（返済のお安くなる）

三幸総業住宅ローンボーナス利用コース

申込金30,000円　頭金20%　382,000円
毎月2回（5日・20日）のボーナス月に50,000円を支払うとすると7年間で50,000円×14回＝700,000円
総額1,900,000円－頭金360,000円－申込金30,000円－ボーナス700,000円＝残金710,000円、残金710,000円
÷84（7年）回＝8,454円
支払い明細は……ボーナス月14回は58,454円、それ以外70回は8,454円＋金利

価格1㎡

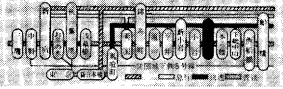
18,000円～23,000円（27,000円 特選高住地）

当日申し込金3万円とご印鑑をお持ち下さい

信用金30%で登記します。
信用ある当社と…正しい契約
①登記までの手続は簡単です。
②あなたの信用を大切にします。

※5年後のあなたの月収は今の3倍以上に（建設省建築研究所試算）融資返済額は月収の1/3からに軽くなります。

国電 総武線 東京駅－市川18分/7(快速)



（現地案内所）東京より国電行方向お降下車
国電市川駅 南口 日曜日受付
案内手数料ナシ！受付時間 午前9時より午後4時まで

千葉県知事免許(1)3939号・千葉県宅地建物取引業協会会員
三幸総業株式会社
千葉県印旛郡八街町八街ほ238番地 TEL.0472(93)2106

企画製作
三幸総業㈱
広告宣伝部