三、日本アドバンス株式会社に対する件

昭和五〇年（排）第八号

排除命令

東京都豊島区南池袋二丁目四一番一九号
日本アドバンス株式会社
右代表者　代表取締役　森川　進

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。

なお、右の者に対し、同条第二項の規定による聴聞をするため、あらかじめ期日及び場所を指定して聴聞の通知をしたが、正当な理由がないのに出頭しなかつた。

主　文

一(一)　日本アドバンス株式会社は、昭和五〇年二月一五日から同月一七日までを売出日とする埼玉県北埼玉郡騎西町大字鴻茎字立山騎西第一土地区画整理事業四の一〇など所在の「やすらぎの里」と称する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所在地及び交通の利便、②価格及び③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。

(二)　日本アドバンス株式会社は、昭和五〇年三月一日から同月四日までを売出日とする千葉県東金市滝沢字中台四

四〇番一所在の「グリーンヒル」と称する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（別添写二）に記載された事項のうち①所在地及び交通の利便、②価格、③支払方法及び④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。

(三) 日本アドバンス株式会社は、昭和五〇年三月八日から同月一一日までを売出日とする千葉県長生郡白子町牛込字東十一軒三一番一など所在の「しずか台」と称する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（別添写三）に記載された事項のうち①所在地及び交通の利便、②価格、③支払方法及び④設備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。

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。

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、第一項に基づいて行つた公示について、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 日本アドバンス株式会社（以下「日本アドバンス」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んできた事業者であるが、昭和五〇年五月一六日同法違反で東京都知事

から免許を取消されている。

二(一)　日本アドバンスは、昭和五〇年二月一五日から同月一七日までを売出日とする埼玉県北埼玉郡騎西町大字鴻茎字立山騎西第一土地区画整理事業四の一〇など所在の「やすらぎの里」と称する分譲宅地の取引について、同月一五日及び一六日の両日にわたり、ビラ（別添写一、以下「第一のビラ」という。）約七〇万枚を新聞販売店を通じて、朝日新聞、毎日新聞、読売新聞及びサンケイ新聞に折り込み、東京都品川区、大田区、豊島区、板橋区、練馬区、北区、武蔵野市、三鷹市、国分寺市、立川市及び国立市、横浜市及び川崎市並びに埼玉県川口市、大宮市、上尾市及び草加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。

(二)　日本アドバンスは、昭和五〇年三月一日から同月四日までを売出日とする千葉県東金市滝沢字中台四四〇番一所在の「グリーンヒル」と称する分譲宅地の取引について、同月一日及び二日の両日にわたり、ビラ（別添写二、以下「第二のビラ」という。）約一五〇万枚を新聞販売店を通じて、朝日新聞、毎日新聞、読売新聞及び東京新聞に折り込み、東京都新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、大田区、目黒区、世田谷区、渋谷区、杉並区、中野区、豊島区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、狛江市及び府中市並びに横浜市及び川崎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)　日本アドバンスは、昭和五〇年三月八日から同月一一日までを売出日とする千葉県長生郡白子町牛込字東十一軒三一番一など所在の「しずか台」と称する分譲宅地の取引について、同月八日及び九日の両日にわたり、ビラ（別添写三、以下「第三のビラ」という。）約七〇万枚を新聞販売店を通じて、朝日新聞、毎日新聞及び読売新聞に折り込み、東京都江東区、品川区、大田区及び江戸川区並びに千葉県千葉市、市川市、船橋市、習志野市、八千代市及び鎌ヶ谷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)「やすらぎの里」と称する分譲宅地について

イ　所在地及び交通の利便

日本アドバンスは、右第一のビラにおいて、この分譲宅地の所在地及び交通の利便について、「上野より直通三五分!!東大宮」、「東京都内通勤も一直線!!乗替ナシ!!」、「東大宮」、「駅より現地やすらぎの里まで一、九〇〇メートル!!」等と記載し、あたかもこの分譲宅地は、最寄駅が国鉄東北本線東大宮駅であつて、同駅から一、九〇〇メートルの地点にあるかのよう表示しているが、実際には、この分譲宅地は、東大宮駅から約一七キロメートル離れた地点にあり、この分譲宅地の最寄駅は、東武伊勢崎線加須駅であつて、都心まで約二時間を要するものである。

ロ　価　格

日本アドバンスは、右第一のビラにおいて、この分譲宅地の価格について、「一㎡二三、五〇〇円～三八、五〇〇円～四六、八〇〇円特選地まで」、「一区画の総額……¥二三五万より」等と記載しているが、実際には、同社が販売しようとしたこの分譲宅地二五区画の一平方メートル当りの価格は、すべて四万八、四〇〇円以上であり、一区画当りの価格は、すべて五七五万六、〇〇〇円以上である。

ハ　環　境

日本アドバンスは、右第一のビラにおいて、この分譲宅地の環境について、「小学校三〇〇m・中学校五〇〇m…商店街三〇〇m……」と記載しているが、実際には、この分譲宅地から至近の学校は、騎西小学校及び騎西中学校であり、商店街は騎西町商店街であつて、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る。

ニ　設備負担金

日本アドバンスは、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、一区画当り一五万円が徴収されるものである。

(二)「グリーンヒル」と称する分譲宅地について

イ　所在地及び交通の利便

日本アドバンスは、右第二のビラにおいて、この分譲宅地の所在地及び交通の利便について、「船橋」、「駅から九五〇メートルのところ（歩いて一二分）」、「毎日の通勤は健康のための適切な距離です」、「新設の東京地下駅利用で東京駅から二四分の船橋」等と記載し、あたかもこの分譲宅地は、最寄駅が、国鉄総武本線船橋駅であつて、同駅から九五〇メートルの地点にあり、都心に通勤するのに便利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、国鉄総武本線船橋駅から約五五キロメートル離れた地点にあり、最寄駅は、国鉄東金線東金駅であつて、国鉄東京駅までバスと電車を利用して約一時間五〇分を要するものである。

ロ　価格

日本アドバンスは、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（一区画）九、八〇〇円～一三、二〇〇円～一八、五〇〇円」と記載しているが、実際には、同社が販売しようとした三五区画の一平方メートル当りの価格は、すべて二万二、一二〇円以上である。

(ロ)「一区画三〇坪で九七万円から一〇〇万円台でお求め預けます」等と記載しているが、実際には、「三〇坪」で九七万円の区画はなく、一区画当り六七・三九平方メートル一五九万二、八五四円及び七九・四七平方メートル一八七万八、三五二円の二区画を除き残り三三区画はすべて、一区画当り、二〇九万一、六一二円以上である。

ハ　支払方法

日本アドバンスは、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、「月づきのお支払は僅か七、五〇〇円ボーナス時五万円……（一〇〇㎡）の場合」等と記載し、また、「五年（六〇回）払いの日本アドバンス割賦販売システム」として、一平方メートル九、八〇〇円の土地を一〇〇平方メートル購入した場合、毎月の支払い額が七、五〇〇円〔9,800円×100㎡＝98万円　98万円－申込金3万円＝95万円　95万円－ボーナス払い（5万円×年2回）×5年＝45万円　45万円÷60回（5年）＝7,500円〕となり、「但し毎月・ボーナス払い時に月利を加算」と表示している。

しかるに、この分譲宅地には、一平方メートル当り、九、八〇〇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、毎月及びボーナス払い時にわずかな月利を加算すれば良いかのように記載しているが、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、毎月の支払い額についてみれば、七、五〇〇円のほかに加算される金利が実質金利年約二四・七五パーセントであるため、毎月の支払い総額は、一万三、一二五円となる。

ニ　環　境

日本アドバンスは、右第二のビラにおいて、この分譲宅地の環境について、「附近の高等学校」、「附近の商店街」と説明を付した写真を掲載しているが、この写真の高等学校は、千葉県立東金商業高等学校であつて、この分譲宅地から約六キロメートルの地点にあり、また、商店街は、東金駅前商店街であつて、この分譲宅地から約九キロメートルの地点にあるものである。

ホ　設備負担金

日本アドバンスは、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、一区画当り一三万五、〇〇〇円が徴収されるものである。

(三)「しずか台」と称する分譲宅地について

イ　所在地及び交通の利便

日本アドバンスは、右第三のビラにおいて、この分譲宅地の所在地及び交通の利便について、「大網」、「駅から九五〇m⇓徒歩一〇分！」、「駅まで歩いて東京へ一時間・一直線」等と記載し、あたかもこの分譲宅地は、最寄駅が、国鉄外房線大網駅であつて、同駅から九五〇メートルの地点にあり、「東京」へ通勤するのに一時間のところに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、国鉄外房線大網駅から約一二キロメートル離れた地点にあり、最寄駅は、国鉄外房線本納駅であつて、国鉄東京駅までバスと電車を利用して約二時間を要するものである。

ロ　価　格

日本アドバンスは、右第三のビラにおいて、この分譲宅地の価格について、

(イ)「価格（一㎡）一二、八〇〇円⇓一六、五〇〇円⇓二四、八〇〇円」と記載しているが、実際には、同社が販売しようとした二二区画のうち、一平方メートル当り、二万三、六三六円の区画が四区画あるのみであつて、残りの区画は、すべて二万六、〇六〇円以上である。

(ロ)「〈一区画〉総額（一区画一〇〇㎡より）一二八万円よりでお求めいただけます！」と記載しているが、実際には、一〇〇平方メートルで一二八万円の区画はなく、同社が販売しようとした二二区画はすべて二三二万二、〇〇〇円以上である。

ハ　支払方法

日本アドバンスは、右第三のビラにおいて、この分譲宅地の代金の支払方法について、「五年（六〇回）払いの日本アドバンス割賦販売システム」として、一平方メートル一万二、八〇〇円の土地を一〇〇平方メートル購入した場合、

毎月の支払い額が九、一六六円（総額128万円－（申込金3万円＋頭金20万円）＝105万円　105万円－〔ボーナス払い（5万円×年2回）×5年〕＝55万円　55万円÷60回（5年）＝9,166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、一万二、八〇〇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ったとしても、九、一六六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、実質金利年約二四・七五パーセントであり、毎月の支払い額は、一万六、〇四一円となる。

ニ　設　備

日本アドバンスは、右第三のビラにおいて、この分譲宅地の設備について、「道路＝六ｍ完全舗装」、「私水道＝配管済・防火用水設置済」と記載しているが、実際には、幅員四メートルのアスファルト簡易舗装道路が敷設されているにすぎず、水道については、水源もなく、配管もされてなく、また、防火用水池については、工事中である。

ホ　設備負担金

日本アドバンスは、右第三のビラにおいて、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、一四万五、〇〇〇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、日本アドバンスは、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

別添写一


高級分譲地
別添写1
東京都内通勤も一直線!!免許ナシ!!
東大宮
駅徒歩8分
やすらぎの里
分譲地
現地より駅まで1,900メートル!!
通勤圏内に生まれた価値ある一級住宅地
◆長期銀行ローンでお求めになれる住宅地
お待たせしました!!いよいよ2月15日(土曜日)午前9時より……
先着順受付!!
第一期販売開始!!
◆首都機能移転問題に積極的な官用と実績を誇る日本アドバンスが現在の地価物価を見極めて造成したやすらぎの里高級住宅地です。都心通勤圏内でいまや1㎡98,000円以下の住宅地はないと言われている現在、当社は総力を結集し、立地、価格、環境、交通等、将来性等すべての条件を満たす他社で真似の出来ない銀行ローンでお求めになれる高級住宅地を完成しました。皆様の明日の生活を築くマイホーム建設に自信と出来る事を社員一同喜びと思っております。
〈今回販売現地写真〉
毎月のお支払は16,374円からです。
頭金相当額100%融資
販売価格 1㎡ 23,500円 ~46,800円
取扱銀行 三菱銀行 武蔵野銀行
全区画頭金50万円 5年 20年長期銀行ローン
※ご予算のない方頭金0円(申込金3万円のみ)で受付けております。詳しい事は係員にご相談下さい。
今回販売区画図
第一期第一次販売
売出日 2月15日(土) 16日(日) 17日(月) 三日間限り!!
東京都知事免許(1)23112号
日本アドバンス株式会社
お問合せ専用電話番号
03 985 8363

高級分譲地

駅より現地やすらぎの里まで1,900メートル!!

◆町の商住地に残された稀少の高級住宅地……2度と出ません!!第一期販売25区画に限ります

ご予算の少ない方―

東大宮

全区画 頭金0円!!

◆1区画の総額……

¥235万より

◉月々のお支払いは16,374円からです（利息含む）

（20年（240回）均等払一例）

路線図

上野より直通35分!! 東大宮

◆銀行ローン返済金一例 5年～20年

	5年（60回）	10年（120回）	15年（180回）	20年（240回）
200万円	40,936円	25,011円	20,285円	17,994円
300万円	61,404円	37,517円	30,427円	26,991円
400万円	81,879円	50,022円	40,570円	35,988円
500万円	102,341円	62,528円	50,713円	44,985円

◉1㎡＝23,500円の区画を100㎡（約30坪）お求めの場合

1㎡＝23,500円×100㎡＝2,350,000円

2,350,000円－お申込金30,000円－頭金500,000円－1,820,000円

1,820,000円－20年（240回）－銀行利息＝16,374円

（ボーナス併用システムもあります。詳しい事は係員にご相談下さい。）

販売価格

1㎡ 23,500円 38,500㎡ 46,800㎡

三菱銀行 久喜支店 武蔵野銀行

〈現地販売日〉

2月15(土) 16(日) 17(月) 三日間限り!!

◆案内受付時間…午前9時～午後5時

◆当日お申込金3万円と認印をお持ち下さい。

やすらぎの里

交通の便・生活環境・自然・地盤・大型公園

◆信用ある日本アドバンスだからできる銀行ローン付土地分譲 第一期販売開始!!

☎ お問合せ専用電話番号 03 985 8363番

信用と実績を誇る 日本アドバンス株式会社不動産部

東京都知事免許(1)23112号

東京都豊島区南池袋2－41－19

別添写2

自己資金0円の土地造り！頭金50万円まで無利息融資

●どなたも無利息、無担保、無審査です

船橋 あなたの信用で土地購入資金は1円も不要

ブリーンヒルズ

全区画社有地

安い！1区画(30坪)が97万円より

全区画東南向ヒナ段日当最高！明るい高級住宅地！



●価格 例)No.1 800万円 No.2 820万円 No.3 830万円

毎日の通勤は健康のための適切な距離です

駅から950メートルのところ（歩いて12分）

お申込金3万円だけであなたも地主！

●明るい高級住宅地

どなたでも購入できるチャンス！



従来の総武線で

秋葉原から25分の船橋

新設の東京地下駅利用で

東京駅から24分の船橋

船橋市は過去10年間に於いて県下第一の発展を続けてまいりました。発展もめざましい地域をしており、東京都内と何ら変らない便利なところです。ただ一つ異なる点は緑と清潔な空気が残っています。こんな所に住む人は幸せです。

小島・伝のマダンな校舎



前法の風車学校

☎テレフォンサービス

東京03(985)8363

売出日 3月 1(土) 2(日) 3(月) 4(火)

●雨天の場合でも受付致します。
●午前9時から午後4時30分迄。

国電船橋駅北口前

NA 日本アドバンス

人気沸騰!!
売切迫る!

社有地だから思い切って安くしました

◎是非ご参加下さい

ふなばし

グリーンヒル

社有地

1区画
30坪で97万円から
100万円台で
お求め頂けます
毎月のお支払は7,500円から
申込金3万円

頭金0円
50万まで融資付
無担保無利息

頭金0割円でも
月づきのお支払は僅か
7,500円〈30坪(100㎡)の場合〉
ボーナス時5万円
安く払い易いシステム

＊どうせ買うなら…
この少額予算で
デッカイ区画を！

申込金3万円だけで100㎡(30坪)が今すぐあなたのものに!!
＊貯めて買うより買ってから支払う時代です

●5年(60回)払いの　日本アドバンス割賦販売システム
●1㎡=3,300円の1坪5.100㎡　30坪の場合3,300円×100㎡
=990,000円　30万円+申込金3万円=33万円
95万円-(ボーナス払い5万円×2回)×5年=45万円
45万円÷5年(60回)=7,500円
(但し毎月・ボーナス払いの総計利率を加算)

日本アドバンス㈱の割賦返済はこんな方に便利です！
1 保証人を頼むのがめんどうだ……
2 分割払の手続きなどは簡単に短時間ですましたい。
3 勤務先の給料ではちょっと足りない……
4 収入は多いが…銀行との取引がない
5 まとまったお金は商売に使って……土地は少ない頭金又は自分の商業手形で払いたい……
6 一日も早く自分の家を建てたい……

日本アドバンス㈱の3ッの約束
勤(つとめ)は……駅まで歩いて東京へ1時間；一直線（さらに快速で48分にスピードアップ!!）
住(すまい)は……どの区画も立地条件抜群、理想的な新住宅街がもうすぐここに出現します。!!
環(かんきょう)は……大手各社の入口開入できるに便利になりました。通学にもよし、休日にもうれしい快適な環境です!!

駅から950メートル歩いて見て下さい。
通勤は毎日のこと、駅に近いは一生の得です

売出日
3月1土2日
3月4火

35区画の限定です
売切れの際は
ご容赦下さい

販売区画図



◎安全な取引、契約から10日後のスピード登記！
所在地／千葉県船橋市印内440…ほか　地積／1,500㎡～
1区画／100㎡以上の分譲自由地目／山林雑種地　用途地域／市街化調整区域　施設／道路4.5m～6m完全舗装・官民共道路区画整理・給水／上下水道・電気／東京電力・ガス／LPガス・電話／東京電信電話・交通／船橋七林間公園用地あり・公園用地約9.8ヘクタール・その他
＊現在有効期間／契約50ヶ3月末日

テレフォンサービス
東京03(985)8363
販売代理
NA 日本アドバンス㈱

別添写3

頭金20万円より で即〝地主〟になれるチャンス！

しずが台 大網

ヤクルトハウジングモデルハウス
同時展示中!!

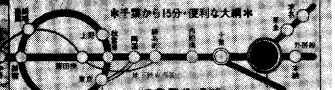
駅から950m⇒徒歩10分！

永住の地は、やっぱり駅寄りの
土地に限りますね。……



今日、東京通勤が
48分に短縮!!

大網方面への大幅な増発も予定



3月/8(土)・9(日)・10/11(祝)
一日出来*売

◇22区画の限定販売
売切れの際はご容赦下さい。
●今回売出現地

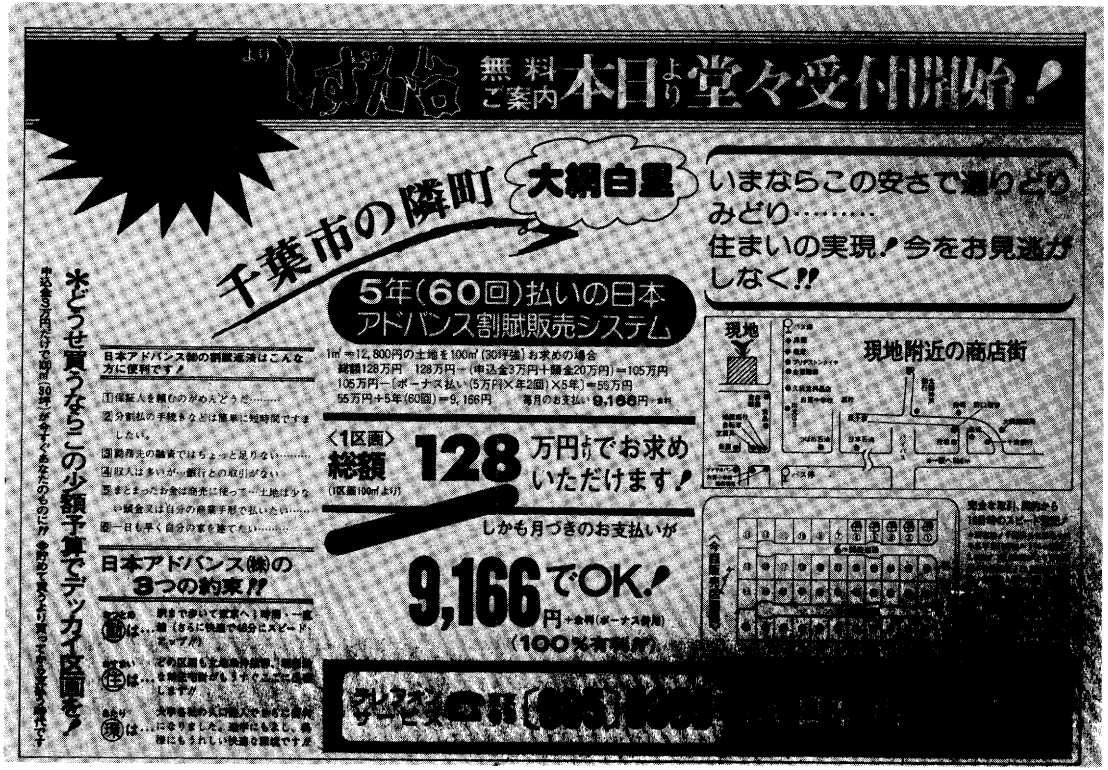
価格(1㎡) 12,800円⇒16,500円⇒24,800円





テレフォンサービス 東京 (03)

NA 日本アドバンス株式会社


より
無料ご案内
本日より堂々受付開始!
千葉市の隣町
大網白里
いまならこの安さで選りどりみどり……
住まいの実現!今をお見逃がしなく!!
5年(60回)払いの日本アドバンス割賦販売システム
1㎡≒12,800円の土地を100㎡(30坪強)お求めの場合
総額128万円 128万円−(申込金3万円+頭金20万円)=105万円
105万円−(ボーナス払い(5万円×年2回)×5年)=55万円
55万円÷5年(60回)=9,166円 毎月のお支払い 9,166円+金利
*どうせ買うならこの少額予算でデッカイ区画を!
申込金3万円だけで即日「30坪」が今すぐあなたのものに! 余裕の暮らしより待ってるマイホームが現実です
日本アドバンス㈱の割賦返済はこんな方に便利です!
[1]保証人を頼むのがめんどうだ……
[2]分割払の手続きなどは簡単に短時間ですましたい。
[3]勤務先の融資ではちょっと足りない……
[4]収入は多いが銀行との取引がない
[5]まとまったお金は無駄に使う…土地は少なくとも現金は自分の商業手形で払いたい……
[6]一日も早く自分の家を建てたい……
日本アドバンス㈱の3つの約束!!
約束の一は…訪ねやすくて交通へ1時間、一度は…線(さらに快速で45分にスピードアップ!!)
約束の二は…どの区画も土地条件好評…都市施設を満足できるものとご提供します。
約束の三は…大切な我が家に隣人やあなたの為にご寄与しました。満足にもまた、物にもうれしい快適な環境です。
<1区画>
総額
128
万円からでお求めいただけます!
(1区画100㎡より)
しかも月づきのお支払いが
9,166
円+金利(ボーナス時加)
でOK!
(100%利用!!)
現地
現地附近の商店街
現地を左折、約5分
(100%利用!!)