二十一、東京住宅生協株式会社に対する件

昭和五〇年（排）第二六号

排除命令

東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目五二番五号
東京住宅生協株式会社
右代表者　清算人　小池　正實

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　東京住宅生協株式会社は、昭和五〇年六月二七日から同年八月四日までの間に行つた千葉県印旛郡八街町八街字長者堀ろ一一一番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及び私道負担に関する事項が、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　東京住宅生協株式会社（以下「東京住宅生協」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、昭和五〇年八月六日解散登記をなし、現在清算中である。

二　東京住宅生協は、昭和五〇年六月二七日から同年八月四日までの間に行つた千葉県印旛郡八街町八街字長者堀ろ一一一番所在の分譲宅地の取引について、同年八月一日及び同月三日の両日にビラ（別添写）約五五万八〇〇〇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、千葉県千葉市、銚子市、成田市、佐倉市、八日市場市、習志野市、市原市及び印旛郡四街道町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、昭和五〇年七月一九日及び二〇日にも右ビラとほぼ同内容のビラ約四五万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、前記地域とほぼ同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。

三(一)　所在地及び交通の利便

東京住宅生協は、右ビラにおいて、この分譲宅地の所在地及び交通の利便について、「都賀」、「総武本線」、「駅から九八〇メートル歩いて一三分！」、「都心に近く」、「東京都内通勤一直線乗換なし」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都賀駅であり、同駅から九八〇メートルの地点にあって、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、都賀駅から約一七キロメートル離れた地点にあり、最寄駅は、国鉄総武本線八街駅であつて、都心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。

(二)　価格　〇

東京住宅生協は、右ビラにおいて、この分譲宅地の価格について、「価格〈一㎡〉二一、〇〇〇円～二六、五〇〇円～三五、〇〇〇円」と記載しているが、実際には、同社が販売しようとしたこの分譲宅地の一平方メートル当りの最低の販売価格は、三万一八一八円である。

(三)　支払方法

東京住宅生協は、右ビラにおいて、この分譲宅地の代金の支払方法について、

イ　「残金は生協ローンが強力なバックアップ」、「住宅生協ローンはこんな方に便利です」、「土地のお求めは……暮しのペースをくずさない長期宅地ローンをご利用下さい。」等と記載し、あたかも同社が金融機関と提携してローン提携販売を行っ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　「住宅生協宅地ローン均等払コース」と記載し、一平方メートル二万一〇〇〇円の土地を一〇〇平方メートル購入した場合、毎月の支払い額が一万五五〇〇円〔総額2,100,000円－頭金210,000円（10%）－申込金30,000円＝1,860,000円（残金）1,860,000円÷120回（10年）＝15,500円〕プラス金利（年一二パーセント）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、二万一〇〇〇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ったとしても、一万五五〇〇円のほかに実質金利年一二パーセントの利息を支払えばよいものではなく、この金利はアドオン方式によるものであって一〇年一二〇回払いの実質金利は、年約一八・五パーセントであり、毎月の支払い額は、三万四一〇〇円となる。

(四) 設備

東京住宅生協は、右ビラにおいて、この分譲宅地の設備について、「分譲地内四・五m六m完全舗装道路」と記載しているが、実際には、アスファルト簡易舗装道路が設けられているにすぎない。

(五) 環境

東京住宅生協は、右ビラにおいて、この分譲宅地の環境について、「理想の住宅地・附近の商店街、公共施設等も帰りに歩いてお確め下さい。」等と記載し、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、小学校が約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三キロメートルの地点にあるものである。

(六) 設備負担金

東京住宅生協は、右ビラにおいて、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。

(七) 私道負担

東京住宅生協は、右ビラにおいて、この分譲宅地の私道負担について何ら表示をしていないが、実際には、購入面積

の一八パーセントは私道に供されるものであつて、占有利用ができないものである。

法令の適用

前記事実によれば、東京住宅生協は、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。

昭和五〇年一〇月二一日

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


全区画頭金10%(21万以)で即登記
●頭金ナシ!!
全額融資もご相談下さい。
残金は生協ローンが強力なバックアップ
駅から13分
住宅生協
陽光台
はっきり言っていまっ
で他社で商店街、病院、学校のそばを分譲販売したでしょうか…?
26,500~35,000
都賀
総武本線
理想の住宅地
駅より980m。京成バス停交進小前、幼稚園、小学校はお子様の足でも5分足らずの便利な環境です。
商住地に残された稀少の高級住宅地
●駅前から現地までの商店街通りにはスーパー、銀行、クスリ屋、肉屋、八百屋電気店、洋品店等、毎日の生活に必要な商店がズラリと立並んでいます。
自分の目と足で直接お確かめ下さい。
売出日 8月
1金 2土 3日 4月
●ご案内は無料です
●雨天の場合でもお伺いします
●受付時間 午前9時 午後5時
◆案内所・総武本線
都賀駅南口前
●千葉より進行方向右側下車、お間違いのない様に
東京都知事免許 2 第17554号
東京住宅生協株式会社
8141845

別添写


駅から980メートル歩いて13分！
都心に近く・緑がいっぱい・空気がおいしい…
東京都内通勤一直線乗換なし
●頭金10％
●理想の住宅地・
附近の商店街、公共施設等も帰りに歩いてお確め下さい。
の商店街
一等地
附近の中学校
総武本線の
都賀
すでに住環境は整備され
文化的な生活が楽しめます
住宅生協ローンは
こんな方に便利です
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。
住宅生協
②あなたの信用を大切にします。
●ポイント
インフレ時代……
●土地のお求めは……暮しのペースをくずさない長期宅地ローンをご利用下さい。
21万円より で即登記！
総額2,100,000円－頭金210,000円（10％）
÷120回（10年）＝15,500円＋金利（年12％）
毎年2回（7月・12月）のボーナス月に50,000円を支払うとすると10年間で50,000円×20回＝1,000,000円
総額2,100,000円－頭金210,000円－申込金30,000円
－ボーナス1,000,000円＝残金860,000円
860,000円÷120回（10年）＝7,166円
支払い明細…ボーナス月20回は57,166円
それ以外100回は7,166円＋金利（年12％）
売出日／8月
1 金 2 土 3 日 4 月
◆案内所・総武本線
都賀駅南口前
●千葉より進行方向右側下車、お間違いのない様に…
東京都知事免許②第17554号
東京住宅生協株式会社
東京都渋谷区千駄ヶ谷3 52-5
☎お問合せ専用（814）4845