# 二十二、株式会社七福海運不動産部に対する件

昭和五〇年（排）第二七号

## 排除命令

東京都新宿区西新宿七丁目一三番五号

株式会社七福海運不動産部

右代表者　代表取締役　服部興嗣

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　株式会社七福海運不動産部は、昭和五〇年七月一九日から同月二二日までを売出し日とする千葉県山武郡山武町横田字北論田四七八番二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、㈤環境及び㈥その他の取引条件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った公示について、すみやかに、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　株式会社七福海運不動産部（以下「七福海運」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って、昭和五〇年八月二〇日、服部商事株式会社の商号を現商号に変更したものである。

二　七福海運は、昭和五〇年七月一九日から同月二二日までを売出し日とする千葉県山武郡山武町横田字北論田四七八番二など所在の分譲宅地の取引について、同月一九日及び二〇日の両日にビラ（別添写）約一五一万五五〇〇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、東京都港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、荒川区、足立区、葛飾区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、国分寺市、国立市、保谷市及び狛江市、横浜市及び川崎市並びに千葉県市川市、船橋市、松戸市及び習志野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

七福海運は、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、「船橋」、「東京↑二七分↓船橋」、「通勤圏内に生まれた…」、「駅への近さといい…」、「都心へ一直線!!」等と記載し、あたかも、この分譲宅地は、最寄駅が、国鉄総武本線船橋駅であり、同駅から至近の地点にあって、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、船橋駅から約五四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って、都心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。

(二) 価格

七福海運は、右ビラにおいて、この分譲宅地の価格について、「販売価格一㎡一三、八〇〇円～一九、五〇〇円～二三、〇〇〇円〈公道面商店用地〉二九、八〇〇円」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の一平方メートル当りの最低の販売価格は、二万三六三六円である。

(三) 支払方法

七福海運は、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 「ローン適用分譲地」、「◆土地のお求めは暮ら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。」、「…服部商事が有力金融機関と提携して設定したものです。」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 一平方メートル一万三八〇〇円の土地を一六五平方メートル購入した場合、毎月の支払い額が三万七四五〇円〔総額2,277,000円－申込金30,000円（頭金に充当）＝2,247,000円　2,247,000円÷60回（5年）＝37,450円〕プラス利息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、一万三八〇〇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つたとしても、三万七四五〇円のほかにわずかな利息を支払えばよいものではなく、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、約六万五五三七円となる。

(四) 設　備

七福海運は、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・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

七福海運は、右ビラにおいて、この分譲宅地の環境について、

イ 「一二mバス通り（県道）商店街に面した価値ある分譲地」、「商店街……の便利さといい……」等と記載しているが、この分譲宅地は、県道千葉八街八日市場線から約一キロメートルの地点にあり、また、この分譲宅地の近くには商店街といえるものはなく、至便の商店街は八街駅前商店街であつて、この分譲宅地から約四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、山武町の中心地は、埴谷地区及び国鉄総武本線日向駅周辺部であり、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宅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く、この分譲宅地は、田畑に囲まれた場所にあり、近くに右掲載写真のような住宅は建てられていない。

(六) その他の取引条件

七福海運は、右ビラにおいて、「一六五㎡（五〇坪）以上御契約の方には九九㎡（三〇坪）無料進呈……」、「お問

上げ面積165㎡（50坪）＋無料進呈面積99㎡（30坪）＝ご契約面積……264㎡（80坪）」等と記載し、あたかも分譲宅地を一六五平方メートル以上購入した場合は、購入した宅地とほぼ同様の隣接した宅地を九九平方メートル無料で提供するかのように表示しているが、実際には、提供する土地九九平方メートルは、傾斜地であって、直ちに宅地として用いることができないものである。

(七)　設備負担金

七福海運は、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。

(八)　私道負担

七福海運は、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、購入面積の一九・八パーセントは、私道に供されるものであって、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、七福海運は、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

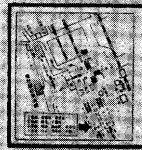
委員長　高橋俊英
委員　橋本徳男
委員　呉文二
委員　瀧川正久
委員　青山春樹

別添写


船橋
北口駅前受付
——ゆとりある生活環境を——
服部商事 北総 通勤圏内に生まれた高級住宅地
スペースタウン
高級住宅地
駅への近さといい、商店街・教育機関の便利さといい、又、造成工事の完べきさ、どれひとつとっても何の不便もありません。
公道面は大通り続きの商店としてご利用下さい。
東京←27分→船橋
東京 総武線 船橋 2360円
120円
全区南向陽当り満点!!
超破格値‥不動産処分市セール!!
165㎡(50坪)以上御契約の方には99㎡(30坪)無料進呈(先着3区画のみ)
町の中心住宅地 特別分譲
特報!! 土地99㎡(30坪)進呈セール
12mバス通り(県道) 商店街に面した価値ある分譲地
販売価格
1㎡ 13,800円
~19,500円 ~23,000円
(公道面商店用地) 29,800円
ローン適用分譲地
全区画 お申込金 3万円のみ!!
総額100%融資
◆土地のお求めは暮ら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。
現地販売日 7月 19(土) 20(日) 21(月) 22(火)
●受付時間 午前9時~午後5時半まで ●当日お申込金3万円と認印をお持ち下さい。
東京都知事免許(1)第 23331号
服部商事株式会社 宅地課
東京都新宿区西新宿7丁目13番地5号
宅地課
371-1155 番代

別添写

# 都心へ一直線!!12mバス通り商店街に面した理想の住宅地



現地案内駅前事務所

国電 総武線 **船橋駅北口前**

東京より下り進行方向左側下車

●船橋駅北口前に着いたら当社案内所までお立ち寄りください。声をかけてください。当社へ車にて現地までご案内致します。案内終了後駅前に行き先様にお届けします。

現地販売日 7月 19土 20日 21月 22火

現地には分譲地参考資料等豊富に取りそろえてあります。

◆当日お申込金3万円と認印をお持ち下さい。

**165m²**(50坪) + **99m²**(30坪) = **264m²**(80坪)

お買上げ面積 | 無料道路面積 | ご契約面積 (北総3区画のみ)

1坪13,800円区画で165㎡(50坪)を買い上げると総額は2,277,800円

総額2,277,000円をお申込金3万円、契約金207,000円、5年間無利子分割37,450円×60回払いとする。

●264㎡(80坪)の実面積になる165㎡(50坪)の金額をお支払いいただきます。

服部商事 北総 通勤圏内に生まれた価値ある住宅地

先着順受付

# スペースタウン

全区画 頭金 ゼロ円 ●お申込金3万円のみ!! 100%融資

価格 1㎡ 13,800円～ 19,500円 / 23,000円 / 29,800円

●ここ北総スペースタウンでの毎日をご想像下さい。

緑いっぱいの今年も又、スモッグ注意報、交通事故…洪水…こんな環境では、ご家族と健康な毎日を送る事は困難です。ここ北総スペースタウンはそんな悩みと言うことを条件に環境抜群しかも始めて町の中心地を造成しました。一歩外に出ればいろいろな施設に決めていただきます。都全体の通勤の便はもちろんお子様の通学にも最高の環境です。バス通り商店街には毎日の生活に必要な商店がズラリ立並んでいます。ところは千葉県山武郡山武町横田字北裏田476番地、地目は山林、当然い事は下調べ…現況は小雑木高さ4.5m 完全整地造成アルプロックの一級造成工事です。水道は私設不通家庭、地下より水道管も完備しております。販売面積は1,980.00㎡です。特に大きな工事は当社負担でありとつぜん、あぁ…ご家族そろってマイホームプランを練ってみてはいかがですか?

明日のマイホーム確保にお力すえ土地多事を片具一同喜びと思っております。ゼロ一度ご見場下さいます。


東京都知事免許(1)第 23331号

服部商事株式会社 宅地課

東京都新宿区西新宿7丁目15番地5号

お問合わせ専用 宅地課 東京(03) 371-1155番(代表)


◆最近…新聞やチラシで土地の広告が少なくなりました…土地はもう無いのでしょうか?

土地は無いわけではありませんが、土地を造成して分譲する会社が少なくなりました。それにはいくつかのワケがあります。第一に銀行が不動産業界に土地買付けの資金を貸付けしなくなったこと。第二にお客様に対する銀行融資のワクが少なくなったこと……大まかに工事を許可し、監督する各種、各可の役所の規準が厳しくなって時間と費用がかかりすぎること……大まかに言ってこの3つの条件を満足させるためには、すぐ消えてしまうような会社では出来ません。北総スペースタウンは当社が信用と実績を持って推進する分譲地です。

**土地が欲しい方 申込金3万円でOK!!…残額は60回均等払いでお求めになれます**

**土地はほしいが……不安な方 この頃を読んでからご見場を 笑顔で契約…安心して土地づくり**

**お申込から……契約……登記までの御案内!!**

**●物件説明書と図本をご覧下さい。**

現地は高い場所の緑豊かな閑静な住宅地として造成…販売、開発をオンリーとしてよりよい土地をよりよくご提供いたしております。どうぞご家族そろいの上ご見場いただきたいと存じます。現地には図本をはじめ説明図面の各種資料を用意いたしておりますので、ゆっくりご検討下さいませ。お気軽にお立寄りの上ご申込下さい。

**●お申込みはご契約の第一歩**

物件をご選定の上、お買上げの区画番号をお申し込み頂く旨の書面を作成し販売図面にお客様のお名前を明記したものをさしいただきます。**申込金**は、お申込書と同時にご提出頂くものです。この際お申込金3万円をいただきます。(ご契約後1週間以内に登記申請の関係上どうしてもこれだけのお金は頂戴されるわけです。(頭金不要と申込金3万円(現金に充当)をお忘れなくご用意下さい)

**●ご契約後1週間で登記します。…司法書士立会いでお客様の名義になります。**

(注)土地売買契約書は登記を前提とします。(登記とは詳しく説明を後回しにといって当方からお客様にお買上げいただいた土地の権利を証明をいただきます)これは登記所(法務局)でお客様と司法書士と当社係員立ち会いのもとで行います。その際お客様(この土地の所有者になる方)の住民票一通と印鑑が必要となります。この登記申請手続が一週間以内に完了するよう当社といたしましてもご協力をお願いいたしております。

**今回販売現地以外にも格安物件を取り揃えております 係員にお申出下さい**