五、都南化成工業株式会社に対する件

昭和五一年（排）第八号

排除命令

東京都新宿区西新宿七丁目一八番九号

都南化成工業株式会社

右代表者　清算人　小川清三郎

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　都南化成工業株式会社は、昭和五一年六月一二日から行つた千葉県印旛郡八街町八街字西栄い一〇二番五などの分譲地の取引に関し、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、速やかに、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形質、㈤設備及び㈥環境に関する部分並びに利用の制限、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、速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　都南化成工業株式会社（以下「都南化成」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、昭和五一年七月二八日解散登記をし、現在清算中である。

二　都南化成は、昭和五一年六月一二日から行つた千葉県印旛郡八街町八街字西栄い一〇二番五などの分譲地の取引について、同月一二日及び一三日の両日にビラ（別添写）約一〇〇万枚を新聞販売店を通じて、毎日新聞、読売新聞及び東京新聞に折り込み、東京都文京区、江東区、品川区、大田区、杉並区、葛飾区及び江戸川区、横浜市及び川崎市並びに千葉県市川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

都南化成は、右ビラにおいて、この分譲地の所在地及び交通の利便について、「東京都内通勤も一直線乗換ナ

シ!!」、「西船橋―秋葉原二五分」、「西船橋」、「通勤らくらく通住最適」、「駅からバス八分・バス停より徒歩一分」等と記載し、あたかも、この分譲地は、最寄駅が国鉄総武本線西船橋駅であり、同駅よりバスを利用して九分の地点にあり、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、この分譲地は、前記西船橋駅から約三六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、約一時間四〇分を要するものである。

(二) 価格

都南化成は、右ビラにおいて、この分譲地の価格について、

イ 「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）」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地の一平方メートル当たりの最低の販売価格は、二万二一二一円である。

ロ 「一区画の総額は…一〇〇㎡（三〇坪強）魅力の一八〇万円から」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地の一区画当たりの価格は、すべて二二七万八四八四円以上である。

(三) 支払方法

都南化成は、右ビラにおいて、この分譲地の代金の支払い方法について、

イ 「…残金は一〇〇%長期ローン!!」、「土地のお求めは…暮しのペースをくずさない都南化成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、七八五円からです」、「都南化成宅地ローン均

等払コース」と記載し、一平方メートル一万八〇〇〇円の土地一〇〇平方メートルを七年八四回払いで購入した場合、毎月の支払い額が一万六七八五円〔総額1,800,000円－頭金360,000円（20％）－申込金30,000円＝1,410,000円（残金）1,410,000円÷84回（7年）＝16,785円〕プラス金利となる旨を表示している。

しかるに、この分譲地には、一平方メートル当たり、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よいものではなく、この金利は、実質金利年二三・五パーセントであり、毎月の支払い額は、三万四四一〇円となる。

(四) 形質

都南化成は、右ビラにおいて、この分譲地の形質について、「工事は市条例にもとづいた一級工事」、「…工事は一級完全造成です。」と記載しているが、何ら根拠のないものである。

(五) 設備

都南化成は、右ビラにおいて、この分譲地の設備について、「水道、街路灯完備」と記載しているが、これらの設備は、設けられていない。

(六) 環境

都南化成は、右ビラにおいて、この分譲地の環境について、

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。」、「小学校は四〇〇メートル」等と記載しているが、この分譲地の近くには商店街といえるものはなく、最寄りの商店街は八街駅前商店街であつて、この分譲地から約三・五キロメートルの地点にあり、また、至近の小学校は、約一・八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、この分譲地は、町の中心にあるとはいえない。

(七)　利用の制限

都南化成は、右ビラにおいて、この分譲地の利用の制限について何ら表示していないが、実際には、この分譲地は、都市計画区域内にあり、千葉県知事の許可を受けて開発行為を行わなければならないものであるところ、許可を受けずに開発行為が行われたため、直ちには、建物の建築ができないものである。

(八)　設備負担金

都南化成は、右ビラにおいて、この分譲地の設備負担金について何ら表示していないが、実際には、一区画当たり一五万円が徴収されるものである。

(九)　私道負担

都南化成は、右ビラにおいて、この分譲地の私道負担について何ら表示していないが、実際には、購入面積の約一二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、都南化成は、当該分譲地の内容について、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。

昭和五一年一〇月二〇日

公正取引委員会

委員長　澤田悌

委員　橋本徳男

委員　瀧川正久

委員　青山春樹

別添写

別添写

駅からバス8分・バス停より徒歩1分

◎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円からです　頭金ナシ!!（全額組織も御相談下さい）

頭金36万円・残金は100%長期ローン!!

東京都内通勤も一直線最寄ナシ!!

西船橋――秩業原25分

西船橋

地元業者の
永年誠実社有地
大開放!!
申込れから住宅建設まで西船橋にて
一貫して、コストダウンに成功…
どこにも劣らぬ安く良い住まい造り

●通勤らくらく通住最適
●小学校は400メートル!!

都南北松台



価格（1㎡）18,000円～23,000円
27,000円～

◆1区画の総額は…100㎡（30坪強）魅力の180万円から

都心に直結した優良住宅地ゆえ人気が生れます

町の中心住宅地特別分譲

今が買いどき将来が楽しみな住宅地。

※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?

売出日　6月
12土・13日・14月・15火

（現地案内所）東武より徒行5分西船寄り

西船橋駅前　南口受付

案内受付タイム　受付時間午前9時より午後4時30分まで

東京都知事免許(1)第30565号

都南化成工業株式会社

東京都新宿区西新宿7丁目18番9号TEL 03(3)1214

★職住接近・理想の住宅地★

工事は市条例にもとづいた一級工事

便利さ・広さ・明るさが自慢です!!

西船橋

6号 12・13・14号 15号

価格(1㎡) 18,000円～23,000円～27,000円（特価販売中）



永年秘蔵 社有地 大開放!!

頭金36万円であなたの土地を！

駅からバス8分・バス停より徒歩一分

通勤圏の格安分譲地大放出

■土地のお求めは…暮しのベースをくずさない都南化成宅地ローンをご利用下さい

●過去こんな経験をされたことがございませんか？ 今日当社が解決します。

都南化成宅地ローン分譲コース

都南化成宅地ローンボーナス併用コース

●附近の商店街、公共施設等も帰りに歩いてお確め下さい。

信用ある当社と…正しい契約

社有地に付、登記は契約から1ヶ月以内のスピード登記

現地案内所 西船橋駅

東京都知事免許(1)第26881号

都南化成工業株式会社

東京都中央区日本橋室町7丁目1番地8号

TEL.03(270)1234