七、日地興業株式会社に対する件

昭和五一年（排）第一〇号

排除命令

東京都中野区上鷺宮二丁目二一番二〇号
日地興業株式会社
右代表者　代表取締役　辺　甲　秀

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　(一)　日地興業株式会社は、昭和五一年三月一四日を売出し日とする茨城県筑波郡谷田部町赤塚字皿砂六一〇番七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（別添写一）に記載された事項のうち①交通の利便、②価格、③支払方法、④設備及び⑤環境に関する部分が、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)　日地興業株式会社は、昭和五一年五月一六日から行った茨城県筑波郡谷田部町大字手代木字天神下六六四番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（別添写二）に記載された事項のうち①交通の利便、②支払方法及び③設備に関する部分が、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　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、第一項に基づいて行った公示について、速やかに、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　日地興業株式会社（以下「日地興業」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、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、昭和五一年七月二〇日、その免許を取り消されている。

二(一)　日地興業は、昭和五一年三月・四日を売出し日とする茨城県筑波郡谷田部町赤塚字皿砂六一〇番七の分譲地の取引について、同月一二日にビラ（別添写一、以下「第一のビラ」という。）約一八〇万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、日本経済新聞及び東京新聞に折り込み、東京都新宿区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、板橋区、練馬区、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、小平市、国分寺市、国立市、田無市及び保谷市におけるこれら新聞の講読者である一

般消費者に配布した。

(二) 日地興業は、昭和五一年五月一六日から行つた茨城県筑波郡谷田部町大字手代木字天神下六六四番の分譲地の取引について、同月二一日にビラ（別添写二、以下「第二のビラ」という。）約一〇〇万枚を新聞販売店を通じて、読売新聞、朝日新聞、毎日新聞、サンケイ新聞、東京新聞及び日本経済新聞に折り込み、東京都墨田区、江東区、足立区、葛飾区及び江戸川区並びに千葉県市川市、船橋市、松戸市、柏市、流山市及び我孫子市におけるこれら新聞の講読者である一般消費者に配布した。

三(一) 茨城県筑波郡谷田部町赤塚字皿砂六一〇番七の分譲地について

イ 交通の利便

日地興業は、右第一のビラにおいて、この分譲地の交通の利便について、

(イ) 「都心から五〇km・六〇分の通勤圏に――」、「また電車（常磐線）でも荒川沖から都心へ約五十分の便利さである。」等と記載し、あたかも、この分譲地から六〇分で都心に通勤できるかのように表示しているが、実際には、この分譲地から都心に通勤するにはバスと電車を利用して約一時間二〇分を要するものである。

(ロ) 「昭和五十二年開通予定の常磐高速自動車道によつて、都心への交通もゆうゆう通勤圏となる。」、「東京へ常磐高速道で四〇分」等と記載し、都心まで昭和五二年になれば常磐自動車道が開通する予定であるかのように表示しているが、実際には、常磐自動車道は、現在設計協議又は用地買収の段階であり、少なくとも昭和五二年中に開通する予定は、全くない。

ロ 価格

日地興業は、右第一のビラにおいて、この分譲地の価格について、「一区画の総額は今だから魅力の一五九

万～一九五万まで」と記載しているが、実際には、同社が販売しようとした二四区画のうち二二区画は、すべて一九五万円以上であり、一区画当たりの価格の最高額は、三九〇万円である。

ハ　支払方法

日地興業は、右第一のビラにおいて、この分譲地の代金の支払方法について、「保証人不要の五年（六〇回）自社割賦払いをご利用下さい。」、「自社割賦月利一・二五％アドオン方式」と記載したうえ、総額一五九万円の土地を購入した場合の支払例として、「ボーナス併用で月々一三、一六六円」、「頭金は一区画で三十万円、残金六十回払いボーナス併用で月に一三、一六六円プラス利息の支払いですむので普通のサラリーマンなら誰でも支払えるという買い易いシステム、…」等と記載し、毎月の支払額が低額であるかのように表示しているが、実際には、総額一五九万円の土地を購入し、頭金三〇万円を支払い、残金を五年六〇回の分割払（ボーナス時増額払併用）で支払う場合、金利は、実質金利年二四・七五パーセントとなり、毎月の支払額は二九、二九一円であつて、年二回のボーナス月には、このほか五万円を支払うこととなるものである。

ニ　設備

日地興業は、右第一のビラにおいて、この分譲地の設備について、「筑波研究学園都市のズバリ中心地、遂に分譲」、「…学園都市内そのものです。」、「筑波研究学園都市は…。理想の文化都市という構想だけに、人間優先をテーマに、歩行者専用道との立体交差。」、「自然の景観をそこなわないようにとの心づかいから電柱のない地下共同溝方式を採用しており、また近隣町村と協力した広域下水道を設定するなど都市工学の最高水準をゆく技術が駆使されている。」等と記載し、あたかも、この分譲地にこれら設備が完備されているかのように表示しているが、この分譲地は筑波研究学園都市の中心地区にないため、これらの設備は設けられていな

い。

また、舗装された道路、排水溝等の設けられた分譲地の写真を掲載しているが、この写真はこの分譲地のものではない。

ホ　環　境

日地興業は、右第一のビラにおいて、この分譲地の環境について、「附近の小学校」と説明を付した写真を掲載しているが、この小学校は、この分譲地から約五キロメートルの地点にある茎崎村立第一小学校であつて、この分譲地に居住する児童が通学する小学校ではない。

(二)　茨城県筑波郡谷田部町手代木字天神下六六四番の分譲地について

イ　交通の利便

日地興業は、右第二のビラにおいて、この分譲地の交通の利便について、

(イ)　「都心から五〇km・六〇分の通勤圏に」、「また電車（常磐線）でも牛久から都心へ約五十分の便利さ。」等と記載し、あたかも、この分譲地から六〇分で都心に通勤できるかのように表示しているが、実際には、都心に通勤するには、この分譲地からバスと電車を利用して約一時間三〇分を要するものである。

(ロ)　「東京へ常磐高速道で四〇分」、「昭和五十二年開通予定の常磐高速自動車道によつて、都心への交通もゆうゆう通勤圏内となる。」等と記載し、都心まで昭和五二年になれば常磐自動車道が開通する予定であるかのように表示しているが、実際には、常磐自動車道は、現在設計協議又は用地買収の段階であり、少なくとも昭和五二年中に開通する予定は、全くない。

(ハ)　「常磐新幹線で〝通勤天国〟」、「国鉄計画東京～土浦二五分」、「常磐新幹線で土浦まで二五分!!（六〇年

メド)」、「地下鉄千代田線の乗り入れ予定!!」等と記載し、昭和六〇年になれば常磐新幹線と称する新幹線鉄道が開通することにより、この分譲地から都心までの通勤時間が短縮され、また、帝都高速度交通営団千代田線が、この分譲地まで延長され、これを利用できるかのように表示しているが、実際には、常磐新幹線と称する新幹線鉄道の路線の計画は存在せず、また、帝都高速度交通営団千代田線の延長についても計画は存在しないものである。

ロ　支払方法

日地興業は、右第二のビラにおいて、この分譲地の代金の支払方法について、「保証人不要の五年（六〇回）払いの自社割賦システムをご利用下さい。」、「自社割賦ご利用のお客様は月利一・二五%アドオン方式」と記載したうえ、総額一三八万円の土地を購入した場合の支払例として、「月々のお支払いは僅か一〇、五〇〇円＋金利ボーナス併用払い」、「頭金は一区画で二十五万円。残金は六〇回払いボーナス併用で月に一〇、五〇〇円プラス利息ということになる。誰でも無理なく払えるシステムで…」等と記載し、毎月の支払額が低額であるかのように表示しているが、実際には、総額一三八万円の土地を購入し、頭金二五万円を支払い残金を五年六〇回の分割払（ボーナス時増額払併用）で支払う場合、金利は、実質金利年二四・七五パーセントとなり、毎月の支払額は二四、六二五円であつて、年二回のボーナス月には、このほか五万円を支払うこととなるものである。

ハ　設　備

日地興業は、右第二のビラにおいて、この分譲地の設備について、「世界に誇る筑波研究学園都市官公団地のド真中」、「筑波研究学園都市『第二の霞ケ関』のド真中!!」、「筑波研究学園都市は…。理想の文化都市とい

う構想だけに、人間優先をテーマに、歩行者専用道との立体交差」、「自然の景観をそこなわないようにとの心づかいから電柱のない地下共同溝方式を採用しており、また近隣町村と協力した広域下水道を設定するなど都市工学の最高水準をゆく技術が駆使されている。」等と記載し、あたかも、この分譲地にこれら設備が完備されているかのように表示しているが、この分譲地は、筑波研究学園都市の中心地区にないため、これらの設備は設けられていない。

法令の適用

前記事実によれば、日地興業は、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。

昭和五一年一一月三〇日

公正取引委員会

委員長　澤田悌

委員　瀧川正久

委員　青山春樹

別添写 1

四六


別添写 1 ★大発展のいぶきでいま 刻々と値上りしている土地！
市価の半値以下 お金儲けの秘訣!! 買って儲かる土地はこれ
所有者直売だから＝
中間マージンなし 早い者勝ち
特報
投資に最適!!
筑波研究学園都市
【第二の霞ヶ関】のど真中!!
他社の分譲地のように、研究学園都市の隣接や奥ではありません。表面の研究学園都市計画図の通り、学園都市内そのものです。
価格／3.3㎡(坪)
53,000円～
58,000円65,000円
●これ以上の価格はありません。
頭金 30万円より 即登記!!
◎1区画の総額は今だから魅力の
159万～195万まで
■保証人不要の5年(60回)
自社割賦払いをご利用下さい。
◎月々のお支払いは
13,166円
都心から50km・60分の通勤圏に
無人モノレール
★電話で呼ぶとどこでも乗れる便利な……
デマンド・バスの運行
●マイカーで東京へは40分の予定!!
●常磐自動車高速道路・土浦・谷田部インターの中間!!
バスによる現地見学会
3月14(日)1日限り
●大人国一人様往復300円
●お子様は無料
集合場所と時間
◎国電渋谷駅前 ●午前10時
◎国電新宿駅西口 ●午前10時
◎国電池袋駅東口 ●午前10時
研究学園都市はどんなものか、とのぐらい都市化が進んでいるか、自然環境はどうなっているか、当日直接、お気軽にお参加の上、ご自分の目でお確かめください。
☆購入申込者多数の場合はお一人様一区画だけの購入に限定させて頂くこともありますのでご了承下さい。
◎第一期分譲はお陰様にて好評裡に完売致しました。第二期申し込み受付中です。
第一期は試売の意味もふくめて更に予備内の中心地を分譲することになりました。
皆様お家族同伴とお友達もお誘い合せの上、是非ご見物にご参加下さい。
分譲代理
日地興業株式会社
03(464)4350代


投資情報
世界に誇る理想都市に
あなたの土地が生まれる
発行所
日本興業株式会社
特報／今買って儲かる土地
筑波研究学園都市の
ズバリ中心地、遂に分譲
半値で買える
穴場はここ！
研究学園都市計画図
サラリーマンの
投資にも向く
頭金30万円 残60回払い
月々一三、一六六円
3.3㎡（一坪）五万三千円
六万五千円
駅から無人モノレール
東京へ常磐高速道で40分
官公庁研究所と大学
バス見学会 14日から1日限り
(464) 4350 (代)

別添写 2


スバリ 市価の半値以下
今すぐ儲かる土地はこれ
●国を挙げての都市造り、大発展の槌音高く、いま刻々と値上りしている土地!!
お金儲けの秘決!!
小さな投資で大きな財産!!
●住宅地の直売!!
中間業者一切抜き/絶対のお買徳
都心から50㎞・60分の通勤圏に
無人モノレール(PRTシステム 土浦-研究学園都市)
電話で呼ぶとどこでも乗れる便利な
デマンド・バスの運行
マイカーで東京へは40分の予定!!
常磐自動車高速道路・谷田部インターの近く
常磐新幹線で土浦まで25分(最速)!!
●地下鉄千代田線の乗り入れ予定!!
●首都に近い理想都市にあなたの土地を!よい土地の値段こそ高いです
筑波研究学園都市
「第二の霞ケ関」のド真中!!
●住宅地価格
46,000円/㎡
53,000円~58,000円
これ以上の価格はありません
●国民の平均年収は世帯の
138万円~174万円まで
頭金 25万円 即登記
お子供金のない方も、ご相談できます。
●月々のお支払いは
僅か10,500円
地価再び値上りへ
●東京圏1㎡3~5千円アップ、売買件数増加
目を開こう、今こそ決断のとき
5月23日(日)
バスによる現地見学会
土浦駅前
北千住駅西口前
松戸駅前
03(464)4225
3669
日地興業株式会社