四　恵成通商㈱に対する件（違反法条　景表法四条一号及び二号）

昭和五三年（判）第二号

審　決

東京都渋谷区恵比寿南一丁目二番八号
被審人　恵成通商株式会社
右代表者、代表取締役　遠藤慶蔵
右代理人　弁護士　鍋谷博敏
同　同　飯野信昭

公正取引委員会は、右被審人に対する昭和五三年（判）第二号事件について審判手続を行っていたところ、昭和五三年八月一四日、同人から、文書をもつて、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第五三条の三の規定に基づく同意審決を受けたい旨の申出があり、かつ、排除計画書が提出されたので、これを精査したところ適当と認められた。よって、同条及び不当景品類及び不当表示防止法第七条第二項の規定に基づき、その後の審判手続を経ないで、次のとおり審決する。

主　文

一　被審人は、昭和五二年六月一八日から同月二〇日までの間に行った北海道小樽市朝里川温泉一丁目四九九番一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、右ビラ（別紙審判開始決定書別添写し）に記載された事項のうち㈠利用の制限、㈡所在地、㈢環境、㈣支払方法及び㈤その他に関する事項が、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ため、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る表示である旨を、速やかに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　被審人は、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、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ため、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る表示をしてはならない。

三　被審人は、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。

事実及び法令の適用

別紙審判開始決定書記載のとおりである。

なお、被審人は、昭和五三年五月一日、宅地建物取引業法違反で東京都知事から免許を取り消されている。

昭和五三年九月一一日

公正取引委員会

委員長　橋口　收

委員　熊田淳一郎

委員　野口一郎

委員　後藤英輔

委員　早川晴雄

別紙

昭和五三年（判）第二号

審判開始決定書

東京都渋谷区恵比寿南一丁目二番八号

被審人　恵成通商株式会社

右代表者　代表取締役　遠藤慶蔵

公正取引委員会は、右の者から、昭和五二年（排）第二〇号について、昭和五三年一月二三日、不当景品類及び不当表示防止法第八条第一項の規定に基づき、審判手続の開始の請求があったので、同条第二項の規定により、右の者に対する審判手続を開始する。

第一　事実

一　被審人恵成通商株式会社（以下「恵成通商」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る。

二　恵成通商は、昭和五二年六月一八日から同月二〇日までの間に行った北海道小樽市朝里川温泉一丁目四九九番一の分譲地の取引について、昭和五二年六月一八日及び同月一九日の両日に新聞販売店を通じて、ビラ（別添写し）約一四万枚を北海道新聞、読売新聞、朝日新聞、北海タイムス及び毎日新聞に折り込み、北海道小樽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)　利用の制限

恵成通商は、この分譲地の利用の制限について、右ビラにおいて、「…自然環境を生かした住宅三千戸に加え、種々の公共施設等も充実させる計画で、現在は市街化調整区域だが、着工前の昭和五三年末迄には市街化区域に編入される予定で、…」と記載し、あたかも、この分譲地が昭和五三年末までには、市街化調整区域から市街化区域に編入され、この分譲地に一般住居用建築物の建築ができるかのように表示している。

しかるに、この分譲地が昭和五三年末までには、市街化区域に編入される予定は全くなく、したがって、昭和五三年末までには、

この分譲地に一般住居用建築物の建築ができる可能性は全くないものである。

(二) 所在地

恵成通商は、この分譲地の所在地について、右ビラにおいて

イ 「毛無山ニュータウン近隣地」と記載しているが、実際には、この分譲地は、前記ニュータウン建設予定地から約五キロメートルの地点にあり、近隣地とはいえないものである。

ロ 「現地案内図」と題する略図を掲載し、「現地案内所」(北海道拓殖銀行奥沢口支店前)から「奥沢四丁目」交差点までの距離と、この交差点から当該分譲地までの距離とが、ほぼ同一であること等、あたかも、当該分譲地が「現地案内所」からあまり離れていない地点に所在しているかのように表示しているが、実際には、北海道拓殖銀行奥沢口支店前から奥沢四丁目交差点までは、約二キロメートル、同交差点から当該分譲地までは、約七キロメートル離れているものである。

(三) 環境

恵成通商は、この分譲地の環境について、右ビラにおいて、「小樽毛無山ニュータウン(計画決定)…」、「決定!!人口一五、〇〇〇人の一大ニュータウン実現!!」と記載し、あたかも、小樽毛無山山ろくに、人口一万五〇〇〇人の大規模な居住地の建設計画が決定されたかのように表示しているが、実際には、前記建設計画は、決定されていない。

(四) 支払方法

恵成通商は、この分譲地の代金の支払方法について、右ビラにおいて、「融資/頭金三五万円以上残六〇回の自社割賦方式(月利一・〇%)」、「頭金1/2三五万円より◎残金は六〇回(五年)の分割払い」等と記載し、あたかも、この分譲地を五年六〇回払いの割賦で購入した場合、月利一・〇パーセントすなわち、年利一二パーセントの金利を支払えばよいかのように表示しているが、実際には、この年利一二パーセントは、アドオン方式によるものであり、実質金利は、約二〇・二五パーセントに相当するものである。

(五) その他

恵成通商は、この分譲地の将来性について、右ビラにおいて、「この土地の地主になれば近い将来一挙に数倍!!」等と記載している

が、実際には、この分譲地は、市街化調整区域内にあり、近い将来地価が数倍に上昇するとの表示は、何ら根拠のないものである。

第二　法令の適用

前記事実によれば、恵成通商は、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、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ため、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る表示をしているものであって、かかる行為は、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。

昭和五三年二月二三日

公正取引委員会

委員長　橋口　收

委員　青山春樹

委員　熊田淳一郎

委員　野口一郎

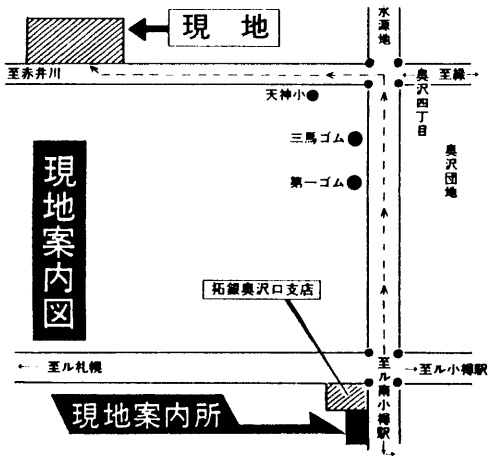
委員　後藤英輔

別添写し

小樽毛無山（計画決定）ニュータウン 近隣地発売開始

頭金1/2 35万円より

◎残金は60回(5年)の分割払い



バス発車時間	10時	11時	12時	1時	2時	3時

《ご案内料・手数料など一切不要》

東京都都知事免許　第1　28001号

恵成通商株式会社

本　　社　東京都渋谷区恵比寿南1−2−8　電話（03）710−5621番(代)

小樽連絡事務所　小樽市稲穂2丁目(駅前第1ビル4F)　電話（0134）25−4838番

この土地の地主になれば近い将来一挙に数倍!!

決定!!人口15,000人の一大ニュータウン実現!!

小樽市、三菱地所、小樽信用金庫、北海道中央バス等が中心となって、「小樽都市開発公社」を設立し開発に着手昭和54年より二千億円を投入して、自然環境を生かした住宅三千戸に加え、種々の公共施設等も充実させる計画で、現在は市街化調整区域だが、着工前の昭和53年末迄には市街化区域に編入される予定で、今この土地の地主になる事は、二度とないチャンスであり｜安全｜確実｜将来は価値ある財産に変わる投資向物件と云える。

（S52.5.20 北海通信紙より）

土地

1区画（230㎡）

70万円より

1㎡ 3,000円 〜 4,500円

頭金 35万円より

物件の概要

- 所在地/小樽市朝里川温泉1−499−11
- 販売面積/4,778㎡(1,447坪)●設備/現況の儘
- 販売区画/全20区画●1区画面積/230㎡(70坪)以上分割自由
- 地目/原野●用途地域/市街化調整区域
- 融資/頭金35万円以上残60回の自社割賦方式(月利1.0%)
- 広告有効期限/昭和53年5月末日

受付日　土(日)月　三日間限り

案内所　拓銀奥沢口支店前よりバスにて御案内

●当日は申込金3万円と認印をご持参下されば、ご希望の場所を確保します。

小樽連絡事務所(駅前第1ビル4F)

テレオンサービス　0134−25−4838