一四、飯田ハウス工業株式会社に対する件

昭和五八年（排）第一二号

排除命令

東京都日野市新町一丁目六番地七
飯田ハウス工業株式会社
右代表者　代表取締役　飯田一男

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　飯田ハウス工業株式会社は、東京都八王子市泉町、同市大楽寺町、同市川口町及び同市大谷町所在の土地付き新築住宅の取引に関し、昭和五八年八月二一日付けで広告（別添写し）を掲載した朝日新聞の購読者である一般消費者の誤認を排除するために、当該広告の記載内容のうち、交通の利便及び地目に関する事項がいずれも実際のものよりも著しく優良であり、かつ、支払方法に関する事項が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　同社は、今後一年間、土地付き新築住宅の取引に関し、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。

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　飯田ハウス工業株式会社（以下「飯田ハウス」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　飯田ハウスは、東京都八王子市泉町一四二二番など所在の土地付き新築住宅五棟（以下「泉町の物件」という。）、同市大楽寺町六四五番所在の土地付き新築住宅四棟（以下「大楽寺町の物件」という。）、同市川口町二一一六番所在の土地付き新築住宅二棟（以下「川口町の物件」という。）及び同市大谷町五一二番所在の土地付き新築住宅二棟（以下「大谷町の物件」という。）の取引について、昭和五八年八月二一日付け朝日新聞多摩版に広告（別添写し）を掲載することにより、同新聞の購読者である一般消費者に広告した。

三(一)　交通の利便

飯田ハウスは、前記二の広告において、交通の利便について、大楽寺町の物件については「中央線八王子駅バス一二分」、川口町の物件については「中央線八王子駅バス一五分」及び大谷町の物件については「中央線八王子駅バス八分」と記載しているが、実際には、バスの所要時間は、大楽寺町の物件については約一七分、川口町の物件については約二四分及び大谷町の物件については約一三分である。

(二)　地　目

飯田ハウスは、前記二の広告において、泉町の物件及び川口町の物件の地目について、「宅地」と記載してい

るが、実際には、両物件の地目は、広告当時、田であったものである。

(三) 支払方法

イ 融資の対象

飯田ハウスは、前記二の広告において、当該物件の購入に際して利用可能な融資について、「全戸に……公庫融資の途が開かれています。」と記載している。

しかるに、東京都八王子市において住宅金融公庫建売住宅購入資金融資（以下「公庫融資」という。）が利用可能な土地付き新築住宅の購入価格の限度額は二、八〇〇万円であるから、当該物件のうち泉町の物件の一である購入価格二、八五〇万円の物件及び大谷町の物件の一である購入価格二、八九〇万円の物件は、いずれも同融資の対象とはなり得ないものである。

ロ 融資限度額

飯田ハウスは、前記二の広告において、公庫融資の融資限度額について、「住宅金融公庫……八五〇万円」及び「全戸に八五〇万円を限度として公庫融資の途が開かれています。」と記載しているが、実際には、当該物件における公庫融資の融資限度額の最高額は、六六〇万円にすぎないものである。

ハ 融資利率

飯田ハウスは、前記二の広告において、東京都自己用住宅建設資金融資（以下「都融資」という。）の融資利率について、「都融資五・〇%」と記載している。

しかるに、都融資の利用者に対しては、原則として団体信用生命保険への加入が義務付けられているため、都融資の利率にこの保険料を加えた融資利率は、通常の場合、当初一〇年間年率五・七パーセント、一一年目

以降同七・七パーセントである。

ニ　返済総額

飯田ハウスは、前記二の広告において、住宅融資の返済総額について、「二、〇〇〇万円を二〇年間借り入れた場合の差額は、公的住宅融資と銀行ローンは六六〇万円、公的住宅融資と住宅ローン専門会社との差額は二、〇四〇万円になります。」と記載した上、これらの融資の返済総額の差額を図示し、あたかも公的住宅融資の返済総額が他の住宅融資よりも著しく少ないかのように表示しているが、実際には、返済総額の差額は、公的住宅融資と銀行ローンの場合約六一〇万円、公的住宅融資と住宅ローン専門会社による住宅融資の場合約一、〇七四万円である。

法令の適用

前記事実によれば、飯田ハウスは、当該土地付き新築住宅の内容について、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。

よって、主文のとおり命令する。

昭和五八年一二月二三日

公正取引委員会

委員長　高橋元

委員　平田胤明

委員　渡辺豊樹

委員　大森誠一

委員　渡宗像善俊

別添写し

この秋、公的住宅融資を活用してマイホームを！ 八王子地区編

住宅金融公庫 年利5.5%850万円 ＋ **厚生年金融資** 年利6.0%600万円 ＋ **都融資** 年利5.0%1500万円

で最高2,450万まで借入可能

下記の物件は、住宅金融公庫融資の途が開かれています。

●受付期間／8月15日(内)から ●販売戸数1戸全戸に850万円を限度として公庫融資(当初10年間年利5.5%または7.3%、57年度の年収により利率が異なります。11年目以降7.3%、7.3%については実動することがあります。返済期間35年以内)の途が開かれています。詳しくは係員にお問い合せください。

泉町

2,650万円(3戸)～2,850万円(1新築・全5棟)

●所在／八王子市泉町1422-1他 ●交通／中央線八王子駅バス20分泉町停歩3分 ●土地／120.03㎡(1区画)～120.35㎡(3区画) ●建物／74.37㎡(4棟)～76.02㎡(1棟) ●建物構造／木造2階建 ●地目／宅地建ぺい率40%容積率80%第1種住居専用地域 ●公庫融資対象建売住宅確認番号／第33号(昭和58年7月11日付) ●建物完成予定／昭和58年9月10日 ●備考／東京電力，プロパンガス，浄化槽水洗，車庫スペース可，4M公道面

川口町

2,080万円(1戸)～2,150万円(1新築・全3棟)

●所在／八王子市川口町2116 ●交通／中央線八王子駅バス15分権木停歩10分 ●土地／100.28㎡(1区画)～109.59㎡(1区画) ●建物／57.51㎡(1棟)～63.18㎡(1棟) ●建物構造／木造2階建 ●建物完成予定／昭和58年9月15日 ●地目／宅地建ぺい率30%容積率60% 第1種住居専用地域 ●公庫融資対象建売住宅確認番号／第36号(昭和58年7月23日付) ●備考／東京電力，プロパンガス，無臭トイレ雑排水接込

大楽寺町

2,650万円(1戸)～2,790万円(3新築・全4棟)

●所在／八王子市大楽寺町645-2他 ●交通／中央線八王子駅バス12分高師前停歩1分 ●土地／121.02㎡(1区画)～142.93㎡(1区画) ●建物／76.84㎡(1棟)～81.39㎡(1棟) ●地目／宅地建ぺい率40%容積率80% 第1種住居専用地域 ●建物構造／木造2階建 ●公庫融資対象建売住宅確認番号／第32号(昭和58年7月11日) ●建物完成予定／昭和58年8月25日 ●備考／東京電力，都市ガス，浄化槽水洗，車庫スペース可

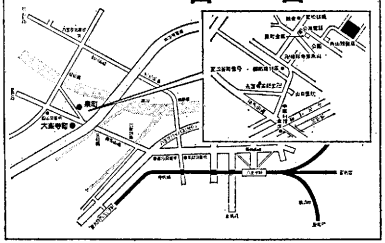
大谷町

2,800万円(1戸)～2,890万円(1新築・全2棟)

●所在／八王子市大谷町512 ●交通／中央線八王子駅バス8分バイパス大谷停歩5分 ●土地／128.57㎡(1区画)～139.52㎡(1区画) ●建物／77.67㎡(1棟)～86.35㎡(1棟) ●建物構造／木造2階建 ●地目／宅地建ぺい率40%容積率80% 第1種住居専用地域 ●公庫融資対象建売住宅確認番号／第17号(昭和58年5月30日付) ●建物完成予定／昭和58年完成済 ●備考／東京電力，プロパンガス，浄化槽水洗，車庫スペース可

■現地受付本部案内図

8/21(日)・22(月) 午前9時～午後5時



今後の分譲予定60区画

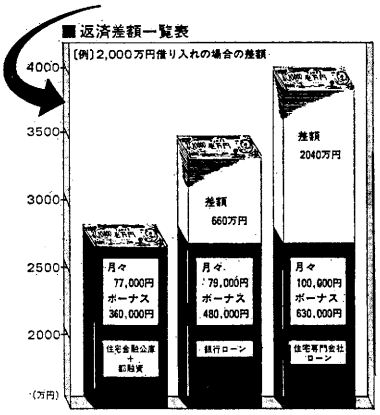
□狭間町 □散田町 □北野町 □谷野町 □石川町
□犬目町 □横川町 □上川町 □下恩方町 □津久井町

物件情報／昭和58年8月18日広告有効／昭和58年9月30日 売主／飯田ハウス工業株式会社

泉町現場2,650万円を公的住宅融資と銀行ローン、民間ローンとの返済比較例

自己資金650万円 ＋公的住宅融資2,000万円 ＋銀行ローン2,000万円 ＋住宅ローン専門会社2,000万円

■返済差額一覧表



これだけ差が出ます

住宅金融公庫は建売住宅購入資金年利5.5%と、都融資年利5.7%、銀行ローンは年利8.4%住宅ローン専門会社は年利9.729%で下記の表を計算。
2000万円を20年間の借り入れた場合の差額は、公的住宅融資と銀行ローンは660万円、公的住宅融資と住宅ローン専門会社との差額は2040万円になります。但し、この計算方法は段階金利制を適用してありません。いずれも20年(240回)の返済例です。

お問い合せは TEL 0425 **86-7066(代)**

飯田建設工機グループ
売主 飯田ハウス工業(株)
知事免許(1)42125号
〒191 東京都日野市新町1丁目6番7号