二　(有)湘南ハウジングに対する件（適用法条　景品表示法四条一号、同三号（消費者信用告示四号該当））

昭和五九年（判）第二号

審　決

東京都新宿区西新宿七丁目二番一〇号栄立新宿ビル三〇三号
被審人　有限会社湘南ハウジング
右代表者　取締役　岩井清高
右代理人　弁護士　北川雅男

公正取引委員会は、右被審人に対する不当景品類及び不当表示防止法（以下「景品表示法」という。）違反事件について、公正取引委員会の審査及び審判に関する規則（以下「規則」という。）第六六条の規定により審判官菊池兵吾から提出された事件記録に基づいて別紙審決案を調査し、次のとおり審決する。

主　文

一　被審人は、土地の取引に関し、新聞折り込みのビラ（別紙審決案別添写し一及び二）の配布を受けた一般消費者に対し、次に掲げる事項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。

(一)　次に掲げる事項が、いずれも実際のものよりも著しく優良であると一般消費者に誤認される表示であった旨

イ　昭和五九年二月一一日及び同月一二日に行った静岡県小笠郡小笠町丹野字白畑八八七番一所在の土地の取引に関し、新聞に折り込んだビラ（別紙審決案別添写し一）に記載された表示のうち、交通の利便（別紙審決案第一事実三(一)イ(ロ)に記載の事項を除く。）、形質及び私道負担に関する事項

ロ　昭和五九年三月一七日及び同月一八日に行った神奈川県横須賀市粟田二丁目一二四三番一所在の土地の取引に関し、新聞に折り込んだビラ（別紙審決案別添写し二）に記載された表示のうち、交通の利便、形質、環境及び私道負担に関する事項

(二)　前記(一)イ及びロのビラに記載された表示のうち、支払条件に関する部分が、返済事例による融資費用の表示をしているが、実質年率を記載していないものであるため、これが、一般消費者に誤認されるおそれがある表示であった旨

二　被審人は、前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。

理　由

一　当委員会の認定した事実、証拠、被審人の主張に対する判断及び法令の適用は、いずれも別紙審決案と同一であるから、これを引用する。

二　よって、被審人に対し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第五四条第二項、景品表示法第七条第二項及び規則第六九条第一項の規定により、主文のとおり審決する。

昭和六一年七月二三日

公正取引委員会

委員長　高橋元

委員　宗像善俊

委員　妹尾明

委員　海原公輝

委員　宮代力

別紙

昭和五九年（判）第二号

審決案

東京都新宿区西新宿七丁目二番一〇号栄立新宿ビル三〇三号

被審人　有限会社湘南ハウジング

右代表者　取締役　岩井清高

右代理人　弁護士　北川雅男

右被審人に対する不当景品類及び不当表示防止法（以下「景品表示法」という。）違反事件について、公正取引委員会から、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（以下「独占禁止法」という。）第五一条の二及び公正取引委員会の審査及び審判に関する規則第二六条の規定により、担当審判官に指定された本職は、審判の結果、次のような審決をすることが適当であると思料し、同規則第六六条及び第六七条の規定により、本審決案を作成する。

主文

一　被審人は、土地の取引に関し、新聞折り込みのビラ（別添写し一及び二）の配布を受けた一般消費者に対し、次に掲げる事項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。

㈠　次に掲げる事項が、いずれも実際のものよりも著しく優良であると一般消費者に誤認される表示であった旨

イ　昭和五九年二月一一日及び同月一二日に行った静岡県小笠郡小笠町丹野字白畑八八七番一所在の土地の取引に関し、新聞に折り込んだビラ（別添写し一）に記載された表示のうち、交通の利便（後記第一事実三㈠イ㈡に記載の事項を除く。）、形質及び私道負担に関する事項

ロ　昭和五九年三月一七日及び同月一八日に行った神奈川県横須賀市粟田二丁目一二四三番一所在の土地の取引に関

し、新聞に折り込んだビラ（別添写し二）に記載された表示のうち、交通の利便、形質、環境及び私道負担に関する事項

(二) 前記(一)イ及びロのビラに記載された表示のうち、支払条件に関する部分が、返済事例による融資費用の表示をしているが、実質年率を記載していないものであるため、これが、一般消費者に誤認されるおそれがある表示であった旨

二 被審人は、前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。

理由

第一 事実

一 被審人は、肩書地に本店を置き、不動産の売買等を行う事業者である。

被審人は、宅地建物取引業を廃止し、昭和五九年八月、宅地建物取引業法第一一条の規定に従い、その旨を東京都知事に届け出た。

二(一) 被審人は、静岡県小笠郡小笠町丹野字白畑八八七番一所在の土地の取引について、売出日を昭和五九年二月一一日から一三日までとするビラ（別添写し一。以下「第一のビラ」という。）約二〇万枚を新聞販売店を通じて、同年二月一一日及び同月一二日に、読売新聞、朝日新聞、毎日新聞及び静岡新聞に折り込み、静岡県磐田市、掛川市及び袋井市並びに小笠郡菊川町及び小笠町におけるこれらの新聞の購読者である一般消費者に配布した。

(二) 被審人は、神奈川県横須賀市粟田二丁目一二四三番一所在の土地の取引について、売出日を昭和五九年三月一七日から二〇日までとするビラ（別添写し二。以下「第二のビラ」という。）約二五万枚を新聞販売店を通じて、同年三月一七日及び同月一八日に、読売新聞、朝日新聞、毎日新聞及び神奈川新聞に折り込み、神奈川県横浜市(金沢区)、横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市及び三浦郡葉山町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) 被審人は、第一のビラにおいて、静岡県小笠郡小笠町丹野字白畑八八七番一所在の土地について、

イ 交通の利便

(イ)　「東名高速道路ＩＣより三・五km、東海道線菊川駅より三・八km」と記載しているが、実際には、当該土地は、道路距離で東名高速道路菊川インターチェンジから約七キロメートル、東海道本線菊川駅から約九キロメートルの地点にある。

(ロ)　「新幹線〔新駅〕六一年着工!!」、「新幹線掛川（仮称）駅」、「新幹線新駅予定地」、「地価大急騰!!新駅開設前の大チャンス!!新幹線新駅六一年着工」と記載し、あたかも東海道新幹線掛川（仮称）駅（以下「掛川駅」という。）の設置が決まり、昭和六一年にはその工事が着工されるかのように表示しているが、実際には、第一のビラを配布した時点においては、日本国有鉄道（以下「国鉄」という。）は、同駅の設置を決定しておらず、同駅設置の工事が、昭和六一年に着工されるかどうかは不確かな状況にあった。

ロ　形　質

イラストを掲載し、当該土地が平坦に造成され、全区画が舗装された道路に面しているかのように表示した上、「平坦地!!」、「舗装公道面」と記載しているが、実際には、当該土地は、その北側部分（東西に延びた小高い山林の一部）が急傾斜の雑木林であり、その南側部分（前記山林の一部のすそ野）が緩傾斜の草やぶ地であり、いずれも住宅等を建築するとした場合は、切土、盛土等の工事が必要な未造成地であって平坦地と言えるものではなく、かつ、全区画が公道に面しておらず、単に当該土地の幅員約三・五メートルの私道が公道と接しているにすぎない。

ハ　私道負担

当該土地の私道負担に関し、何ら表示をしていないが、実際には、各購入面積の約一五パーセントは、私道に供されるものであって、占有利用ができない。

ニ　支払条件

当該土地の割賦による支払条件に関し、返済事例による融資費用の表示をしているが、「お支払い例　一区画四

八万円の土地を購入の場合　五年（六〇回）の割賦返済　月々わずか五、一三三円（六〇回）金利含む　ボーナス時三〇、〇〇〇円（一〇回）金利含む」とのみ記載し、実質年率を明瞭に記載していない。

(二)　被審人は、第二のビラにおいて、神奈川県横須賀市粟田二丁目一二四三番一所在の土地について、

イ　交通の利便

「京急久里浜駅へ一、九〇〇M〈直線〉」、「交通／京急久里浜駅より一、九〇〇M」等と記載しているが、実際には、当該土地は、京浜急行本線久里浜駅（以下「京急久里浜駅」という。）から直線距離で約二、二〇〇メートル、道路距離で約二、七〇〇メートルの地点にある。

ロ　形質

イラストを掲載し、当該土地が平坦に造成され、全区画が舗装された道路に面しているかのように表示した上、「八M舗装公道面」等と記載しているが、実際には、当該土地は、急傾斜の山林であり、住宅等を建築するとした場合は、切土、盛土等の工事が必要な未造成地であって平坦に造成されたものではなく、単に当該土地の私道を含む幅員六メートルの部分が公道と接しているにすぎない。

ハ　環境

イラストを掲載し、当該土地が住宅団地に囲まれているかのように表示した上、「湘南ハイランド粟田団地内」、「湘南ハイランド　粟田団地　岩戸団地　住宅団地のド真中」、「湘南ハイランド団地　粟田団地　岩戸団地　マンモス住宅団地内！」と記載しているが、実際には、当該土地は、粟田団地の南西部に広がる山林の一部であって、その東側部分が粟田団地に接しているだけで、湘南ハイランド団地及び岩戸団地には全く接しておらず、湘南ハイランド団地、粟田団地及び岩戸団地の住宅団地群の真ん中にあるとは言えない。

ニ　私道負担

当該土地の私道負担に関し、何ら表示をしていないが、実際には、各購入面積の約六パーセントは、私道に供さ

れるものであって、占有利用ができない。

ホ　支払条件

当該土地の割賦による支払条件に関し、返済事例による融資費用の表示をしているが、「支払い例　一区画五八万円の土地を購入の場合五年（六〇回）の割賦返済　月々わずか七、八〇〇円（六〇回）金利含む　ボーナス時三〇、〇〇〇円（一〇回）金利含む」とのみ記載し、実質年率を明瞭に記載していない。

四(一)　公正取引委員会が、昭和五九年九月二八日、被審人に対し、景品表示法第八条第二項の規定により、審判手続を開始した後、静岡県掛川市は、掛川駅の設置について、昭和六〇年三月一八日に国鉄静岡鉄道管理局と基本協定を、同年四月一九日に国鉄岐阜工事事務所と工事協定を締結し、同年七月二三日には、掛川駅の建設工事の起工式が行われた。

(二)　被審人が第一のビラ及び第二のビラで販売しようとした土地の大半は一般消費者に販売され、その余は被審人の知人に販売されている。

第二　証拠

第一事実一及び二の事実は、被審人もこれを認めて争わないところである。

第一事実三(一)イ(イ)の事実については、

一　査第三号証及び査第二五号証

一　査第九号証の実況見分書

一　静岡県小笠郡小笠町丹野字白畑八八七番一所在の土地の交通の利便及び形質についての検証調書（以下「白畑検証調書」という。）

一　査第二四号証の供述聴取報告書

同三(一)イ(ロ)の事実については、

一　判第二号証並びに査第三号証及び査第二三号証

一　査第二一号証の供述調書及び査第二二号証の供述聴取報告書

同三(一)ロの事実については、

一　査第三号証及び査第二〇号証

一　白畑検証調書

一　査第一二号証の実況見分書及び査第一三号証の実況見分書

を総合していずれもこれを認めることができ、

同三(一)ハ及びニの事実については、被審人もこれを認めて争わないところである。

第一事実三(二)イの事実については、

一　査第四号証、査第一五号証及び査第二五号証

一　神奈川県横須賀市粟田二丁目一二四三番一所在の土地の交通の利便、形質及び環境についての検証調書（以下「粟田検証調書」という。）

一　査第二四号証の供述聴取報告書

同三(二)ロの事実については、

一　査第四号証及び査第一八号証

一　査第一六号証の実況見分書及び査第一七号証の実況見分書

一　粟田検証調書

同三(二)ハの事実については、

一　査第四号証、査第一五号証及び査第一八号証

一　査第一七号証の実況見分書

一　粟田検証調書

を総合していずれもこれを認めることができ、

同三(二)ニ及びホの事実については、被審人もこれを認めて争わないところである。

第一事実四(一)の事実については、

一　判第二号証及び査第二三号証

一　査第二一号証の供述調書

同四(二)の事実については、

一　被審人取締役岩井清高の第五回審判における陳述

によりいずれもこれを認めることができる。

第三　被審人の主張に対する審判官の判断

一　第一のビラについて

(一)　交通の利便

イ　距離表示

(イ)　被審人の主張の要旨

当該土地は山林であって、宅地あるいは住宅のように毎日の生活に利用するものではないから、駅等からの直線距離によっておおよその位置が表示されていれば足りるものであり、第一のビラ記載の距離は、被審人が地図で測定した直線距離であるから、一般消費者に道路距離と誤認されることはない。

(ロ)　右主張に対する審判官の判断

第一のビラに「無指定・建ペイ率7割!!」、「もうすでに新しい生活が始まっています」と記載した上、「現地内の住宅」と称して住宅の写真を掲載していることなどから、当該ビラは、同ビラに記載の土地を宅地にも利用

できるものとして一般消費者に販売するため配布されたものであることは明白である。

しかして、宅地建物の一般消費者に対する販売については、景品表示法第一〇条の規定に基づいて公正取引委員会の認定を受けて設定され、被審人の所在する首都圏地区（第二のビラが配布された神奈川県を含む。）においては、全宅地建物取引業者の約八七パーセントが参加し、第一のビラが配布された静岡県を含む東海地区においても同九七パーセントが参加している（査第二四号証二頁）不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏地区昭和三八年七月二一日発効、東海地区昭和四一年八月八日発効）では、同規約の第六条（査第二五号証三頁）において、一般消費者に対する不動産の取引に関する事項を新聞折込みビラ等に記載する場合には、交通の利便（最寄駅及び路線の名称、最寄駅から物件までの徒歩所要時間又は距離）を明瞭に記載しなければならないと規定している。このことから明らかなように、一般消費者に対する不動産の取引において、交通の利便に関する情報は必要不可欠なものとして、実際に利用可能な交通手段に即して表示することが当該業界における正常な商慣習になっていると認められるとともに、かかる表示をすることが一般消費者側からも当然に期待されていると考えられる。また、右規約第六条(二)において、本件問擬のような山林等の現況有姿分譲地の表示については最寄駅から物件までの距離を表示することが義務付けられており、この距離は、道路距離を表示するものとして運用されていると認められること（査第二四号証四頁）、第一のビラの当該土地までの距離表示は、最寄り交通施設の東名高速道路菊川インターチェンジ及び東海道本線菊川駅を起点としてなされているが、その表示距離は直線距離である旨明示されていないことから、第一のビラの配布を受けた一般消費者は、当該ビラ記載の距離表示について道路距離と認識すると認められるものである。

被審人は、裁判所の競売において、当該土地のような物件の場合には、「週刊住宅情報」における裁判所の競売物件の表示（審第四号証）に見られるように、直線距離表示が行われていることから、直線距離による表示を行ったとしても、それが一般消費者に道路距離と誤認されることはないとも主張するが、裁判所の行う競売は、

宅地建物取引業者の行う一般消費者に対する不動産の販売とはおよそ取引の性質を異にしており、その競売物件の表示は、当該物件が最小限度に特定されていればよいとの観点に立っていると認められる（査第二四号証五頁）上に、右「週刊住宅情報」における裁判所の競売物件の表示においても、バス又は徒歩所要時間による表示が通例と認められ、例外的に距離表示がなされている場合には、東西南北の方角とともに記載されていることから、直線距離であることが窺われるものであり、裁判所の競売の例は、被審人の主張を裏付ける理由として適切なものであるとは認められない。

以上のとおりであるから、被審人の主張は採用することができない。

ロ　東海道新幹線掛川駅着工の表示

(イ)　被審人の主張の要旨

被審人の社員ヨ高時巳は、昭和五九年一月ころ、掛川市役所を訪ね、新幹線掛川駅着工の件について聞いたところ、市長公室職員から「新幹線掛川駅は本決りで、昭和六一年には着工する」旨の説明を受け、同職員から文書（審第二号証の一ないし五）の提供を受けた。右文書には、昭和五七年一月五日、静岡鉄道管理局長が昭和六〇年度に掛川駅の開業を目標にしていると話したことが記載され、さらに同年六月一五日、国鉄が掛川駅について九七億円の工事費を示し、同年一二月九日、静岡県知事が工事費の三分の一を同県が負担する旨発言したとの過去の経緯についての記載があることから、被審人は、客観的裏付けも十分であると考え、右職員の言を信じ、そのままをビラに表示したものであり、右のような事情の下においては、国鉄の内諾、内定は既になされていたものと考えられるので、不当な表示ではない。

また、仮にビラ配布当時において事実に反する表示であったとしても、現時点においては国鉄の正式決定がなされていることは明らかであるから、不当な表示ではなくなっている。

(ロ)　右主張に対する審判官の判断

国鉄は、第一のビラ配布時点においては、掛川駅の着工を正式決定していなかったことは明らかである（判第二号証）ので、右時点において、国鉄の内諾、内定がなされるなどにより昭和六一年に掛川駅が着工されることが確実な状況にあったかどうかを以下に検討する。

掛川駅の設置については、第一のビラ配布時点の数年前から静岡県掛川市等が国鉄に対し、熱心に請願運動を行い、その実現を働きかけてきた事実は認めることができるが、第一のビラ配布時点においては、国鉄の正式決定がなかったことはもとより、掛川駅の着工が確実かどうかを判断するための前提となる掛川駅設置のための具体的設置条件の提示も、国鉄から掛川市等に対して行われていなかったこと、右条件の提示は、昭和五九年一〇月一八日に至って初めてなされたものであること（判第二号証）、右条件のうちで最も重要と認められる工事費の地元負担関係については、右条件の提示時点においてもなお掛川市と周辺の地方自治体との間において調整を要するものであったこと（査第二一号証八頁から九頁）、掛川市が右条件を了承する旨国鉄に回答したのは、同年一二月二五日であること、さらに、同年三月一四日の掛川市議会において、第一のビラの新幹線掛川駅六一年着工との表示は誇大広告ではないかとの趣旨の質問がなされたのに対し、同市の榛村市長が「不動産会社のこの広告（第一のビラを指すと認められる。）は、私もすぐ見つけまして、その翌週の部課長会にもかけまして、こういうことが出ているから気をつけにゃいかぬということ、私の方では、この業者までさかのぼって、誇大広告であるからいけないということ、こういうことは決定したものでないからいけないということは、人を介して言っておきました」旨答弁していること（査第二一号証添付の昭和五九年三月一四日市議会議事録写し）から、第一のビラ配布時点においては、昭和六一年に掛川駅が着工されることが確実な状況にあったとは認められない。

また、被審人は、第一のビラに前記表示をした理由として、前記市長公室職員の被審人社員日高時已に対する説明及び同説明を裏付ける文書の提供を挙げているが、右日高の本審判廷における参考人としての陳述では、右職員が特定されておらず、被審人が同職員から提供を受けたと主張する文書においても昭和六一年に掛川駅が着

工されるとの明確な根拠になる記載は見いだせない上に、前記市長の市議会における答弁を併せて判断すると、被審人の挙げる理由には根拠がないと認められる。

さらに、被審人は、現時点においては、掛川駅の着工が決定されている以上、不当な表示でなくなっていると主張するが、景品表示法第一条の「不当な表示による顧客の誘引を防止するため」との目的に照らせば、第一のビラを配布した時点において表示と実際のものが一致しているかどうかを判断すべきものであって、右ビラ配布時点においては、前記のとおり、昭和六一年に掛川駅が着工されるかどうかは不確かな状況にあったものであり、被審人が掛川駅が六一年に着工されるかのように表示したことが後に確実な状況になったとしても不当表示の成立を左右するものでないことは言うまでもない。

ちなみに、前記不動産の表示に関する公正競争規約においても、将来の交通の利便に関しては、運輸大臣が許可、認可等の処分をしているものなど確実性が極めて高いもののみを表示することを許すことにより不動産業における不当な顧客の誘引の防止を図っているのである（査第二五号証不動産の表示に関する公正競争規約七頁（交通の利便に関する事項）(三)及び査第二四号証三丁表）。

よって、被審人の主張は採用することができない。

(二) 形　質

イ　被審人の主張の要旨

(イ) 当該土地は、その面積の四割程度が山林としては比較的なだらかな、ほぼ平らな部分であるので、平坦な部分もあるとの意味で、「平坦地」と表示したものであって大部分が急傾斜地というものではない。

(ロ) 当該土地は、舗装された公道に面しているものであることは明らかである。

(ハ) 掲載したイラストは、当該土地の位置を一目で分かるように工夫したものであって、当該土地が平坦に造成され、全区画が舗装された道路に面しているかのように表示したものではない。

しかも、わざわざ現況と異なる旨断り書きをしており、一般消費者に当該土地が平坦に造成され、全区画が舗装された道路に面していると誤認されることはない。

ロ　右主張に対する審判官の判断

(イ)　被審人の主張(イ)について

被審人は、当該土地に平坦な部分もあるから平坦地と表示した旨主張するが、それは被審人の独自の見解と言うべく、当該土地は、前記第一事実三(一)ロの事実に認定したとおりであるから、被審人の主張は採用することができない。

(ロ)　被審人の主張(ロ)について

前記第一事実三(一)ロの事実に認定したとおりであるから、被審人の主張は採用することができない。

(ハ)　被審人の主張(ハ)について

景品表示法上問題となるのは、表示が客観的に見て、実際のものよりも著しく優良であると一般消費者に誤認されるかどうかであって、事業者の表示の意図は問うところでなく、当該ビラには、当該土地が平坦に造成され、全区画が舗装された道路に面しているようにイラストが描かれ、かつ、「平坦地!!」、「舗装公道面」との記載がある以上、一般消費者が当該イラストを被審人主張のごとく当該土地の位置についてのみの表示と受けとることは到底考えられない。

被審人が第一のビラに「パースに付現況と多少異なる場合があります」と記載し、現況と異なる旨断り書きしていることは認められるが、この文言の活字の大きさは、日本工業規格の八ポイント程度であって、他の活字に比較して小さく、見落としがちなものであって、一般消費者が一見して容易に認識できる大きさの活字ではなく、仮に本文言を読んだとしても、「パース」とは何か、また、「多少異なる場合」とは具体的にどの程度異なるのかが一般消費者にとって明瞭であるとは言えず、前記断り書きの記載があるからといって、一般消費者の誤認

が排除されるものであるとは認め難い。

よって、被審人の主張は採用することができない。

二　第二のヒラについて

(一)　交通の利便

イ　被審人の主張の要旨

被審人が地図により京急久里浜駅から現地までの距離を測定したところ、直線で約一、九〇〇メートルであったので「一、九〇〇M〈直線〉」と表示したのである。これにより直線距離による表示であることは、誰にでも分かるものであり、測定方法等の相違によって直線距離に多少の誤差があっても「著しく」優良と誤認されるものではない。

ロ　右主張に対する審判官の判断

被審人は、京急久里浜駅から現地までの直線距離を、二五万分の一という大縮尺の地図（審第一号証の三）を用いて一、九〇〇メートルと測定したものであるが、当該地図は、一見して当該土地の所在すら特定することが不可能と言えるものであり、そもそも、この種の距離を測定する地図としては全く不適当なものであると言わざるを得ない。

しかして、審査官は、右距離を縮尺一、八七五分の一の地図（査第一五号証）を用いて約二、二〇〇メートルと測定したものであって、審査官の測定距離が被審人の測定距離より約三〇〇メートル長くなっているが前者がより事実に近いものであることは明らかである。

ところで、前記第三被審人の主張に対する審判官の判断一(一)イ(ロ)に示したように、一般消費者に対する不動産の販売においては交通の利便の表示は、利用可能な交通手段に即して行うべきこと、特に、山林等の現況有姿販売においては道路距離を用いて行うべきことが、正常な商慣習として定着しており、一般消費者もそのとおり期待して

いること、したがって、一般消費者も最寄駅からの距離表示がなされておれば、右距離表示は、交通の利便に即した道路距離であると認識しがちであると認められること、本件においては、実際の京急久里浜駅から当該土地までの道路距離は、約二、七〇〇メートルであるところ、京急久里浜駅から当該土地までの直線道路は存在せず、単なる直線距離は交通の利便と関係がないにもかかわらず、第二のビラ裏面には「京急久里浜駅へ一、九〇〇M〈直線〉」とのみ記載されており、右距離が道路距離でないことは明示されていない上、他に道路距離の表示はなされていないこと、かえって、同ビラ裏面の中段左側の物件概要欄には「交通／京急久里浜駅より一、九〇〇M」と記載されており、右一、九〇〇メートルの距離が交通の利便に即した道路距離と誤認される表示がなされていること、右一、九〇〇メートルという距離表示も前記審査官の測定した測定値によれば、約三〇〇メートル過小な数値であることが認められる。

以上に照らせば、被審人は、当該土地の交通の利便について直線道路が存在せず、最寄駅から当該土地までの道路距離が二、七〇〇メートルであるにもかかわらず、当該道路距離を表示することなく、交通の利便に関係のない直線距離を、しかも、実際のものより約三〇〇メートル過小に表示したものであって、交通の利便に関し、実際のものより著しく優良であると誤認される表示をしていることは明らかである。

よって、被審人の主張は採用することができない。

(二) 形質

イ 被審人の主張の要旨

(イ) 当該土地の形状については、「山林（現況有姿）」、すなわち、山林を山林のままの姿で販売するものであることを表しているのであり、一般消費者に誤認されることはない。

(ロ) 当該土地は、舗装された公道に面しているものであることは明らかである。

(ハ) 掲載したイラストは、当該土地の位置を一目で分かるように工夫したものであって、当該土地が平坦に造成さ

れ全区画が舗装された道路に面しているかのように表示したものではない。

しかも、わざわざ現況と異なる旨断り書きをしており、一般消費者に当該土地が平坦に造成され、全区画が舗装された道路に面していると誤認されることはない。

ロ　右主張に対する審判官の判断

(イ)　被審人の主張(イ)について

第二のビラのイラストは、色彩鮮明で見る者の目を引くように描かれており、一般消費者がこれを見れば、その印象は土地の形質に関係ないとは言えず、当該土地が山林ではなく、その全区画が平坦地であると認識することは明らかであり、当該ビラの裏面の中段左側の物件概要の欄に「地目／山林（現況有姿）」の記載があることは認められるが、この文言の活字の大きさは、日本工業規格の八ポイント程度であり、他の活字に比較して小さく、見落としがちなものであって、一般消費者が一見して容易に認識できる大きさの活字ではなく、また、仮に一般消費者が本文言を読んだとしても、その文言の下に宅地でなければ必要のない「バス停へ、四〇〇M」、「小学校へ、五〇〇M」、「商店街へ、三〇〇M」の記載が「地目／山林（現況有姿）」の活字よりもかなり大きな活字でなされていることからすると、イラストによって生ずる前記の一般消費者の認識を打ち消すのに「地目／山林（現況有姿）」の記載が十分とは言えず、一般消費者の誤認が排除されるものとは認め難い。

よって、被審人の主張は採用することができない。

(ロ)　被審人の主張(ロ)について

前記第一事実三(二)ロの事実に認定したとおりであるから、被審人の主張は採用することができない。

(ハ)　被審人の主張(ハ)について

審判官の判断は、前記第三被審人の主張に対する審判官の判断一(二)ロ(ハ)と同じであるから被審人の主張は採用することができない。

(三) 環境

イ 被審人の主張の要旨

当該土地の後方は山であるが、前方、右方、左方が団地であるから、住宅団地の「真ん中」と言って何ら差し支えないものである。

また、それらの位置関係は、イラスト及び現地案内図により更に詳細に明示されており、誤解を生ずる余地は全くない。

ロ 右主張に対する審判官の判断

前記第一事実三(二)ハの事実に認定したとおりであり、当該土地は、住宅団地の真ん中にあるとは言えないものである。

また、被審人の主張は、「住宅団地のド真中」との表示から一般消費者が受ける印象は、当該ビラのイラスト及び現地案内図を見ることにより是正されるはずであると言うことにあると見られるが、イラスト及び現地案内図は、当該土地が住宅団地の真ん中にないと一見して一般消費者が認識できるような正確なものではなく、位置関係についての「住宅団地のド真中」との表示による一般消費者の認識を打ち消すほどに明瞭であるとは認められないものである。

よって、被審人の主張は採用することができない。

第四 法令の適用

前記事実によれば、被審人は、当該土地の内容について、実際のものよりも著しく優良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たものであって、かかる行為は、景品表示法第四条第一号の規定に違反するものであり、また、その支払条件について、同法第四条第三号の規定による「消費者信用の融資費用に関する不当な表示」（昭和五五年公正取引委員会告示第一三号）第四号に該当する表示を

していたものであって、かかる行為は、同法第四条第三号の規定に違反するものであるが、前記第一事実三(一)イ(ロ)の事実に関しては、第一のビラ配布時点以降において、同四(一)の事実が認められる。

よって、被審人に対し、独占禁止法第五四条第二項及び景品表示法第七条第二項の規定により、主文のとおり審決することが相当であると思料する。

昭和六一年六月一九日

公正取引委員会事務局

審判官　菊池兵吾

別添写し 1

菊川

本当にこの価格で手に入る

総額 100坪 48万円均一

今回限りの特価

特別販売日 12/1(土)・12(日)・13(月)

手数料不要 保証人 納税証明不要

●詳しくは申込者3万円と印鑑をご用意ください。●前予約

新幹線新駅 61年着工!!

東名高速道路
菊川IC より 3.5 km
東海道線 菊川駅 より 3.8 km

舗装公道面



利用価値抜群

無指定・建ペイ率7割!!

売主 ㈱東京都知事免許(1)第43281号

頭金 10万円より 即登記!

スピード登記で安心です。

バースに日現況と多少異なる場合があります

安心契約

安心してお申し込み頂くために、売主・㈱興ハウジング必須に登記済であり、登記識別証、及び登記簿謄本も現地にそなえてあります。ご確認の上お申し込みください。

㈱東京都新宿区西新宿1丁目2番10号 信北新宿ビル

(テレホンサービス) 03-366-4909

別添写し 2


特別販売日
3月18日・19日・20日
●事前に申込書を2万円とお印鑑をご用意ください。●市天走行
手数料不要 保証人 納税証明不要
総額
全区画
100坪
今回限りの特価
58万円均一
湘南ハイランド
栗田団地
岩戸団地
住宅団地のド真中!!
8M舗装公道
安心契約
安心してお申し込み頂くために、売主・湘南ハウジング名義に登記済であり、登記済権利証、及び登記簿謄本も現地にそなえてありますので、ご確認の上お申し込みください。
北久里浜駅
京浜急行線
久里浜駅
京浜久里浜駅
横須賀線
森崎市営住宅
久里浜中学校
岩戸団地
三浦信用金庫
境木坂バス停
湘南ハイランド団地
栗田小学校
栗田団地
現地
〈都市計画区域内だが現在建築不可〉
売主 ●東京都知事免許(1)第43281号
頭金10万円均一
スピード登記で安心です。
●残金は5年(60回)の割賦返済
(テレホンサービス) 03-366-4909

11中