

処 分 計 画 書

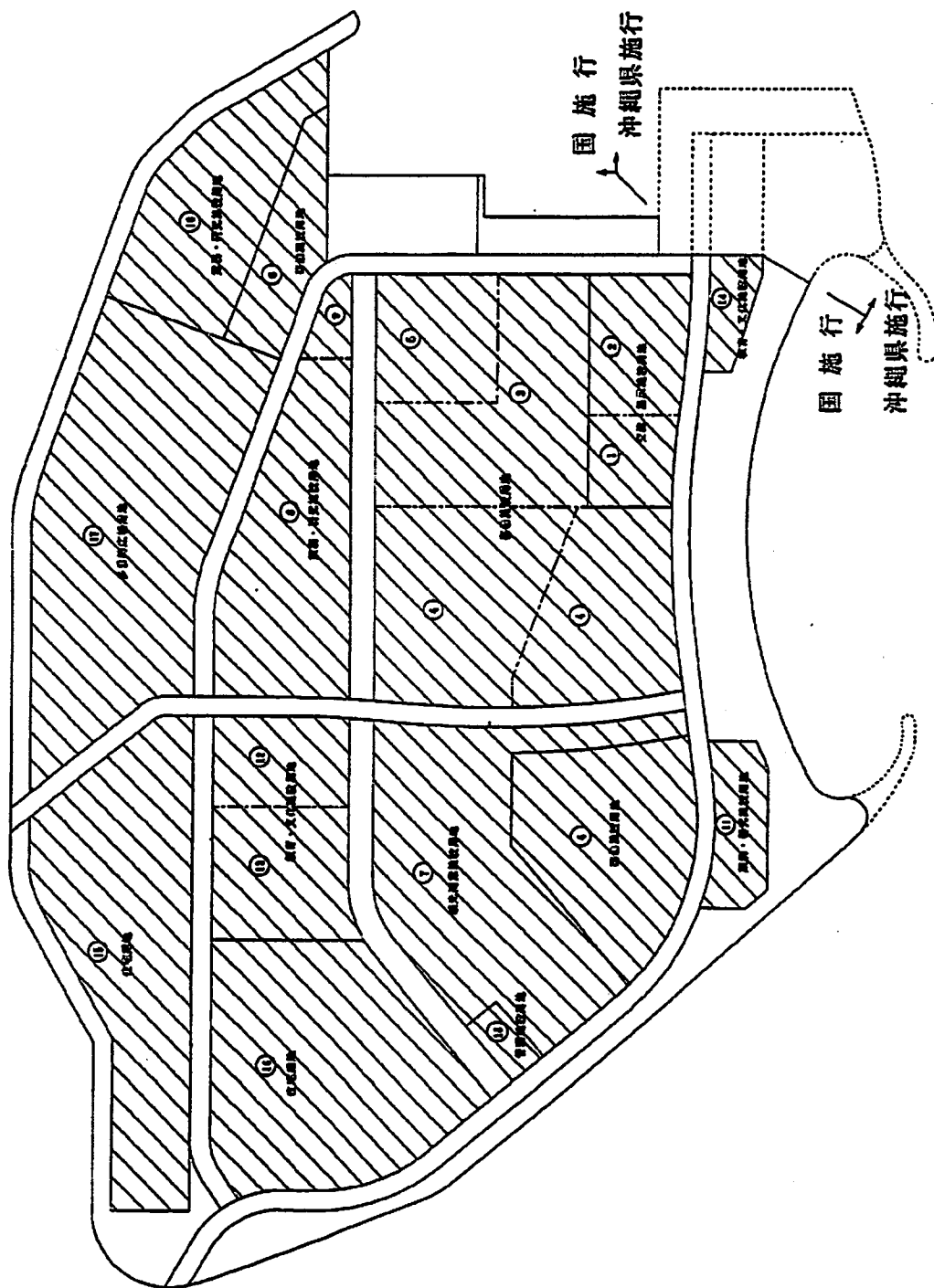
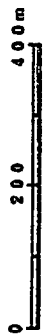
(変更前)

区画 番号	面積	譲渡、 賃貸等 の別	処分の相手方の決定方法 又は処分の相手方	処分の 予定期 時	予 対 の 価 額	備 考
①	㎡ 19,887	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 沖縄振興開発特別措置法第 8条第5項に基づき、沖縄県 （港湾管理者）へ譲渡するこ ととした。	平成15 年度	円/㎡ 17,612	交流・ 展示施設 用地
②	㎡ 34,737	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成15 年度	円/㎡ 17,612	
③	㎡ 79,875	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成15 年度	円/㎡ 17,612	宿泊施設 用地①
④	㎡ 223,900	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成15 年度	円/㎡ 17,612	宿泊施設 用地①②
⑤	㎡ 38,000	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成15 年度	円/㎡ 17,612	宿泊施設 用地①
⑥	㎡ 31,111	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成17 年度	円/㎡ 17,612	宿泊施設 用地③

区画 番号	面積	譲渡、 賃貸等 の別	処分の相手方の決定方法 又は処分の相手方	処分の 予定期 時	予 定 対 の 価 額	備 考
⑦	㎡ 127,185	譲 渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成15 年度	円/㎡ 17,612	観光商業施設用地
⑧	㎡ 89,329	譲 渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成17 年度	円/㎡ 17,612	業務・研究施設用地
⑨	㎡ 7,425	譲 渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成17 年度	円/㎡ 17,612	①
⑩	㎡ 70,231	譲 渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成17 年度	円/㎡ 17,612	業務・研究施設用地②
⑪	㎡ 23,069	譲 渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成15 年度	円/㎡ 17,612	業務・研究施設用地③

区画 番号	面積	譲渡、 賃貸等 の別	処分の相手方の決定方法 又は処分の相手方	処分の 予定期 時	予 対 の 価 額	備 考
⑫	m ² 30,024	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成17 年度	円/m ² 17,612	教育・ 文化施設 用地①
⑬	m ² 44,851	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成17 年度	円/m ² 17,612	教育・ 文化施設 用地①
⑭	m ² 12,175	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成15 年度	円/m ² 17,612	教育・ 文化施設 用地②
⑮	m ² 128,368	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成17 年度	円/m ² 17,612	住宅 用地①
⑯	m ² 131,999	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成17 年度	円/m ² 17,612	住宅 用地②
⑰	m ² 177,982	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成17 年度	円/m ² 17,612	多目的 広場 用地

区画 番号	面積	譲渡、 貸貸等 の別	処分の相手方の決定方法 又は処分の相手方	処分の 予定期 時	予 対 の 価 額	備 考
⑫	㎡ 6,600	譲渡	沖縄県（港湾管理者） （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成15 年度	円/㎡ 17,612	管理 施設 用地



图一1 处分計画区画剖面图

(予定対価の算定基礎)

(変更前)

1. 予定対価の算出に用いる費用の額

建設費	30,783,007千円
(内訳)補償費	1,463,364千円
土地造成費	29,319,643千円

2. 埋立地の処分の予定時期

第Ⅰ区域：平成15年度、第Ⅱ区域：平成17年度

3. 予定対価の算出に用いる面積

(単位：㎡)

区 分	算定面積 (A)	保留面積 (B)	貸付面積 (C)	売払面積 (D)=A-B-C
ふ頭用地	17,450	17,450		0
マリーナ施設用地	30,188	30,188		0
交流・展示施設用地	54,624	—		54,624
宿泊施設用地	372,886	—		372,886
観光商業施設用地	127,185	—		127,185
業務・研究施設用地	190,054	—		190,054
教育・文化施設用地	87,050	—		87,050
住宅用地	260,367	—		260,367
緑地	267,007	267,007		0
多目的広場用地	177,982	—		177,982
道路用地	156,529	156,529		0
管理施設用地	6,600	—		6,600
護岸用地	28,314	28,314		0
合 計	1,776,236	499,488	0	1,276,748
(護岸用地除く)	(1,747,922)			(1,276,748)

4. 譲渡予定価格の算出

譲渡予定価格は、埋立工事の建設費を基本に、売払面積にかかる建設費を算出し、これを売払面積で除して算出した。なお、実際の売払においては、沖縄振興開発特別措置法第8条第5項に基づいて価格を決定する。

$$\begin{aligned} \text{売払面積にかかる建設費} &= 30,783,007 \text{千円} \times (1,276,748 \text{㎡} \div 1,747,922 \text{㎡}) \\ &\approx 22,485,067 \text{千円} \end{aligned}$$

注：算定面積は、護岸用地を除く。

$$\text{予定価格} = 22,485,067 \text{千円} \div 1,276,748 \text{㎡} \approx 17,612 \text{円/㎡}$$

(変更後)

区画 番号	面積	譲渡、 賃貸等 の別	処分の相手方の決定方法 又は処分の相手方	処分の 予定期 時	予 対の 定 価 額	備 考
①	21,456 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 沖縄振興特別措置法第108条第5 項に基づき、沖縄県（港湾管理者） へ譲渡することとした。	平成29 年度	円/m ² 14,700	交流施設用地
②	116,359 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	宿泊施設用地①
③	25,423 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	宿泊施設用地②
④	25,806 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	宿泊施設用地③
⑤	57,889 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	商業・ 臨海商業施設用地①

区画 番号	面 積	譲渡、 賃貸等 の別	処分の相手方の決定方法 又は処分の相手方	処分の 予定期 時	予 対 の 定 価 額	備 考
⑥	5,531 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	商業・臨海商業施設用地②
⑦	20,097 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	栽培漁業施設用地
⑧	57,186 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	健康・医療施設用地①
⑨	23,069 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	健康・医療施設用地②
⑩	160,352 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	多目的広場用地

区画 番号	面 積	譲渡、 賃貸等 の別	処分の相手方の決定方法 又は処分の相手方	処分の 予定期 時	予 定 価 額 の	備 考
⑪	25,927 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	道路用地①
⑫	14,295 m ²	譲渡	沖縄県（港湾管理者） 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号 沖縄県知事 仲井眞弘多 （特定した理由） 区画番号①と同じ	平成29 年度	円/m ² 14,700	道路用地②

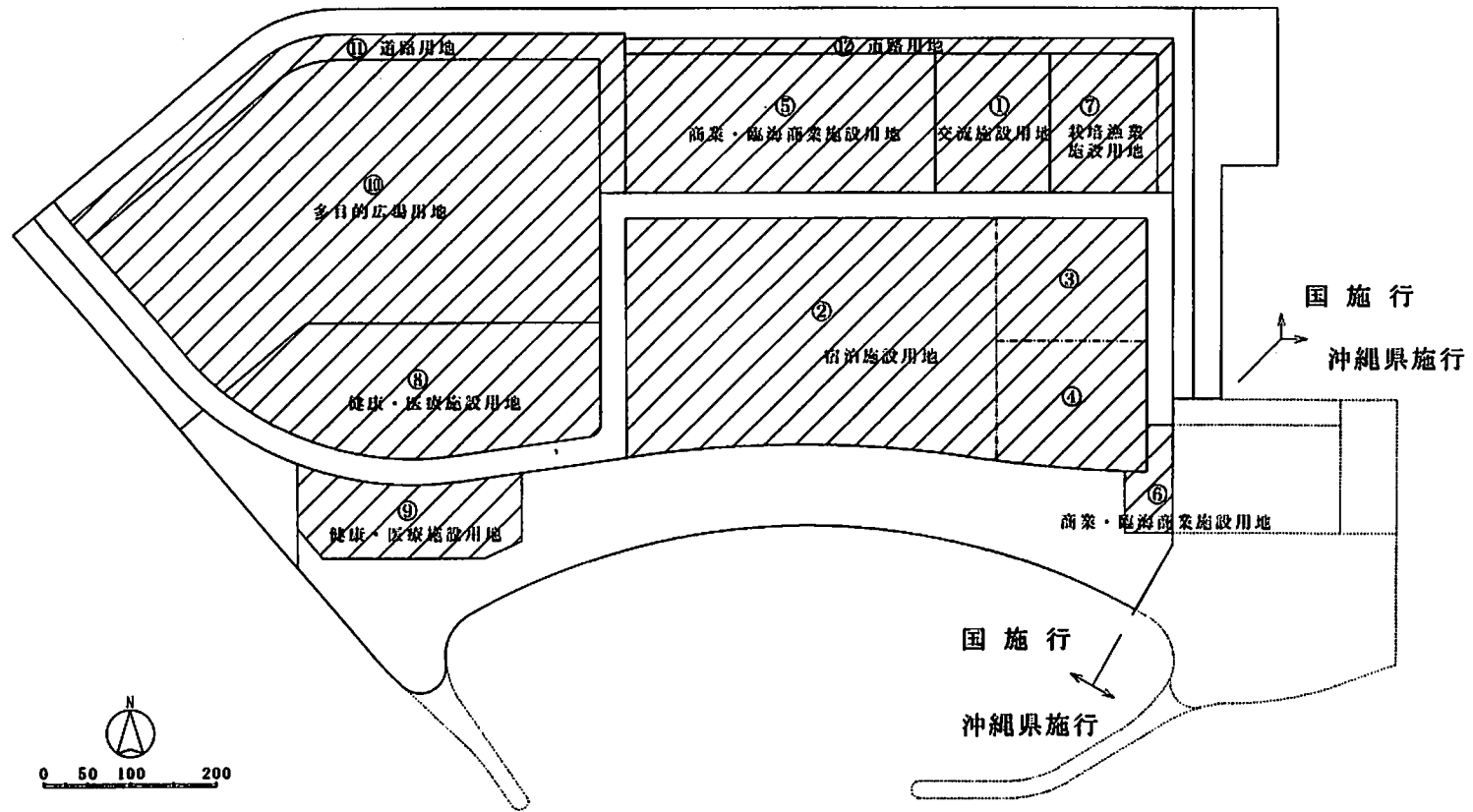


図-2 処分計画区画割図(変更後)

(予定対価の算定基礎)

(変更後)

取引事例を基に算出した価格	事例番号	所在及び地番	取引時点	取引価格 a	時点修正 b	地域格差 c	個別格差 d	算定評価 a × b × c × d	予定対価
	A	沖縄市 泡瀬4丁目	H17.7.25	90,566 円/㎡	(78.32) 100	(31.61) 100	(71.44) 100	16,017 円/㎡	各取引事例より求めた価格の中庸値 14,700 円/㎡
	B	沖縄市 泡瀬1丁目	H19.4.23	72,584 円/㎡	(84.77) 100	(32.15) 100	(71.44) 100	14,132 円/㎡	
	C	沖縄市 宮里	H18.9.8	78,600 円/㎡	(83.06) 100	(30.48) 100	(71.44) 100	14,215 円/㎡	

算定の考え方

1. 予定対価は、「国有財産評価基準」における算定評価額の求め方に準ずることとした。
2. 予定対価の算定にあたっては、当該埋立地の近傍類似の地価額から評価額を求めた。
3. 予定対価の算出における時点修正率は平成 23 年 4 月 1 日とし、処分の時点は埋立竣功時点を想定した。

なお、埋立竣功後の処分にあたっては、埋立地周辺の実勢価格等を踏まえて、実際の譲渡価格を決定する予定である。