



MAVERICK PROPERTIES INC.

ADDRESS: 9 EAST 45TH STREET
NEW YORK, NY 10017

LOCATION: ON 45TH STREET BETWEEN FIFTH AVENUE
MADISON AVEUE

MAVERICK PROPERTIES INC.

<ニューヨーク州リミテッド・パートナーシップ>

・名称: 9 East 45th Street, L.P.

マンハッタン・ミッドタウン地区(小規模オフィス・ビル一棟)

・投資時期: 2003年6月

1. 物件概要

・所在地: ニューヨーク州ニューヨーク市、東45丁目9番地
(9 East 45th Street, New York, New York)

* 5番街へは約20メートル。

・交通: グランド・セントラル駅(東京駅に匹敵します。)より
徒歩約2分。5番街にはニュージャージー・クイーンズ・
ブルックリン等への各バス路線のがある。

・敷地面積: 約2,200s.f.(間口: 25フィート、約7.61メートル、
奥行き: 88フィート、約26.82メートル)

・構造・規模: 鉄骨・鉄筋コンクリート造(壁はレンガ造)
地下1階、地上9階建て

・延床面積: 地下1階: 約1,000s.f.、地上1階: 約1,880s.f.
2~9階: 各約2,200s.f.

・建築年: 1931年

・特性: 徒歩約2分の「グランド・セントラル」駅は毎日約20万
以上の通勤者が(主にニューヨーク州の北部あるいは
コネチカット州南部から)利用しています。また、国際的
ファッション・ブランドの高級店舗が並ぶ5番街あるいは
マディソン街にはニューヨーク市内を縦断している複数の
バス路線もあり、西側にはタイムズ・スクエアが隣接
した、真にミッド・タウンの中心に位置した物件です。
当該物件は、その商業地域の大規模なオフィス・ビル
(Aクラス)が建ち並ぶオフィス街の中では、9階建ての
小規模ビル(Cクラス)として、周辺の商業地域では希少
です。

MAVERICK PROPERTIES INC.

2. 投資概要

- ・総投資額: \$ 4, 375, 000. 00
- ・募集(販売)出資額: \$ 1, 500, 000. 00
- ・借入額(物件担保ローン): \$ 2, 800, 000. 00

<条件>

- a) 金利: 5. 75%
- b) 借入期間: 5年固定、
- c) 元本返済方法: 30年元利均等方式
- ・投資形態: ニューヨーク州リミテッド・パートナーシップ
(L. P. : Limited Partnership)
- ・出資者構成: 日本人投資家: 10名、アメリカ人: 7名(当社を含む。)

現在、日本の国税庁における取り扱いは、過度な節税では無い限り民法上の任意組合と商法上の匿名組合の出資者メリットを組み合わせたような投資形態でございます。この形態による不動産投資は米国にて一般的です、日本においても海外不動産投資商品を扱う不動産会社等は80年後半より同形態の米国投資商品を販売しておりました。米国では不動産所得として必要経費を費用計上できますが、日本においては通達により改正があり、リミテッド・ライアビリティ・カンパニー(L.L.C.)のように不動産所得ではなく、投資の出資のみの取り扱いになりました。

- ・投資利回り(出資金に対します税引前分配金率: 投資期間中の分配金合計+最終持分売却益の合計額):

年率約19%

* 投資日数: 1,625日間

上記日本人投資家10名の皆様は投資期間中、当初年率5%の分配金を約3年間受けていただき、その後物件が100%にて賃料収入が潤沢になりましたので、銀行から借入れを増加し、初期投資の出資金相当額を特別分配金にて回収していただきました。その後約2年間、出資金に対しまして2. 5%の分配金を受けていただきまして、最終的には当社を含めました2社が組成しました買取ファンドに持分を売却されました。

MAVERICK PROPERTIES INC.



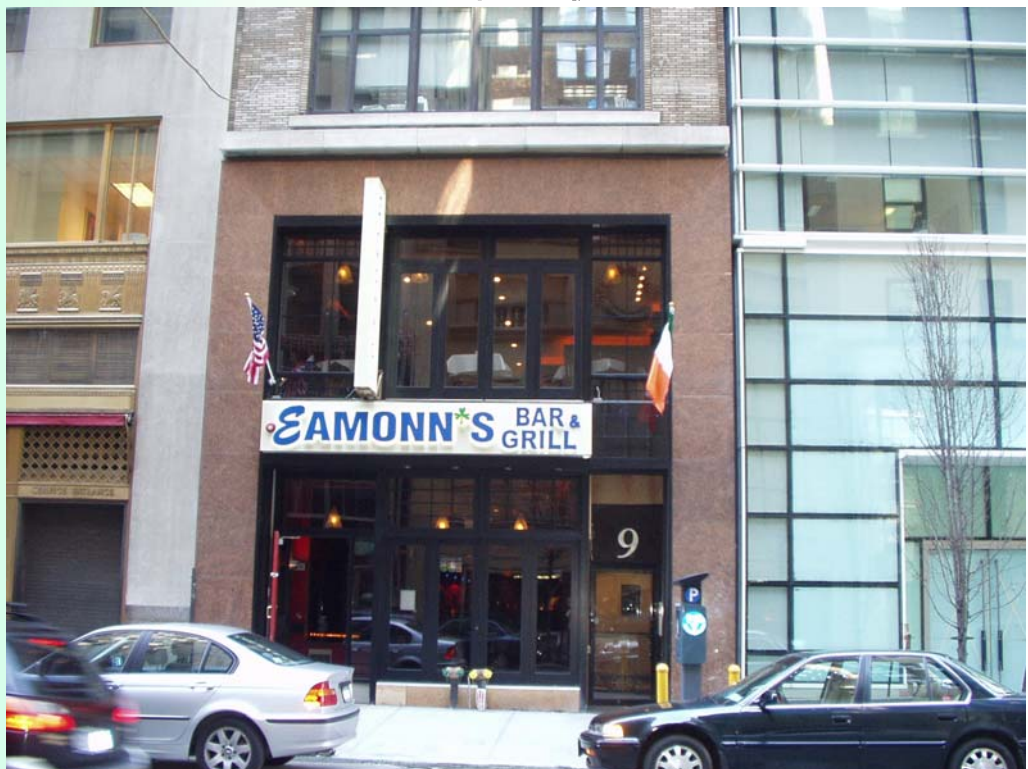
物件全景(地下1階、地上9階)

MAVERICK PROPERTIES INC.

<1・2階のバー&レストラン>



45丁目北側



オフィス玄関とバー&レストラン

MAVERICK PROPERTIES INC.

①五番街の北東の角



②五番街を北方面



MAVERICK PROPERTIES INC.



地図中の番号は、添付の写真の番号を指します。