

・現全世界における2大感染症であるエイズ・マラリアの最先端の研究の現状と研究開発費の必要性。

(ロックフェラー大学、ニューヨーク大学、辻 守哉 教授)

・米国では一般的であります全産業あるいは個人資産家の研究開発支援、不動産投資を通してその支援を可能とします。

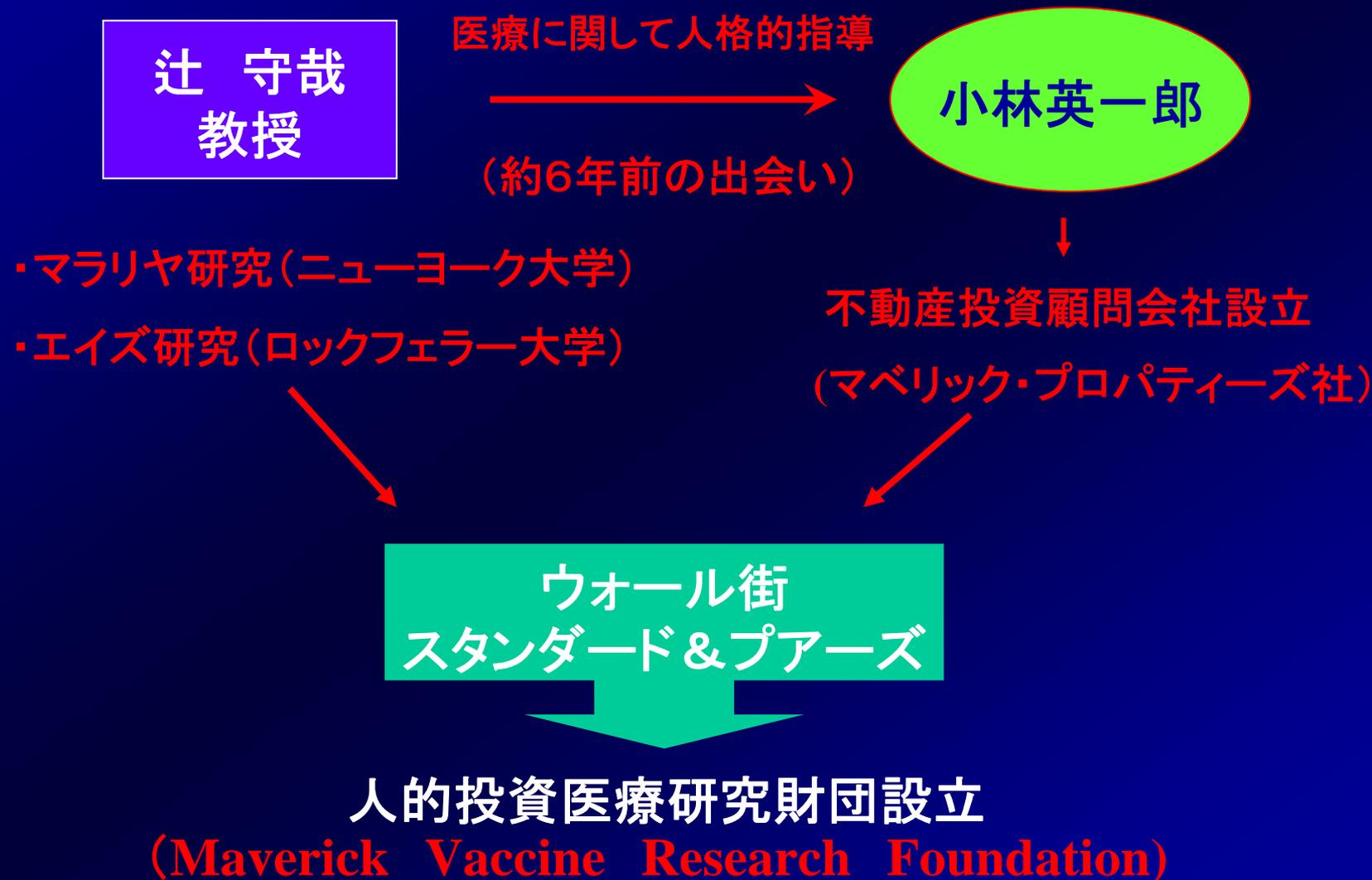
・今回の小口共同投資商品の説明

安定した収益を長期に実現します「賃料統制条例下のアパート1棟への投資

(ニューヨーク州クイーンズ区ジャクソン・ハイツ地域に所在)

(マベリック・プロパティーズ社)

<医療研究開発と不動産投資(人的投資)の融合>



<2種類の賃料統制制度の概要>

1. レント・コントロール

- ・建設されたのが1947年2月以前の建物です。
- ・1971年7月1日時点にてテナントが居住し、かつその後も居住し続けていること。

2. レント・スタビライゼーション

- ・建設されたのが1947年後であり、1974年前の建物です。
- ・1947年以前の建物でも、その住戸は1971年6月30日以降にテナントが退室・空室 となり(つまり上記のレント・コントロールから外れること。)、その後テナントが入居し、1974年7月1日よりこの賃料統制制度が施行され適応を受けた。

＜賃料統制条例の緩和＞ (1993年10月1日以降に大幅な変化)

1. 月額賃料が一度 \$ 2, 000 に達した場合は、市場賃料にて賃貸を開始できる。
2. レント・スタビライゼーションの場合の可能な年額賃料上昇率は現在、1年契約: 4. 5%、2年契約: 8. 5%。
* この制度化の賃料の改定は毎年10月1日と制度化させており、毎年6月にその上昇率は決定されます。
近年までは1年契約: 2%、2年契約: 4%でした。
3. 条例で定められた項目の大規模修繕をおこなえば、約2年後から、その総費用を月額にして1/72分を賃料に上乗せでき、6年にて全額を回収できる。住戸内の改修については月額にして1/40分を上乗せできる。

<基本的投資の考え方>

・賃料統制条例が緩和され、条例化の規制賃料(低額賃料)と現市場賃料の違いを前述の基本的な方法にて時間を掛けて埋めていき、賃料総額を徐々に上昇させ利回りを上昇させる。

* 資料の7年間収支予想表をご参照下さい。

・共用部および住戸内の改修をおこなうことで、当然のことながら建物は全体として一新され、価値が上がる。

* 5年を投資の基本的な所有期間として、それ以降に関しては不動産投資市場を考慮しながら売却を考える。

<物件の現状賃料平均と市場賃料比較>

1. 住戸構成

ワンルーム:4戸

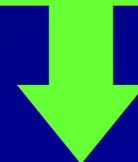
1ベッド・ルーム:33戸

2ベッド・ルーム:8戸

2. 賃料比較

	市場平均	物件平均
ワンルーム	\$ 850	\$ 611
1ベッド・ルーム	\$ 1, 100	\$ 727
2ベッド・ルーム	\$ 1, 500	\$ 778

下落率
約28%
約33%
約48%



ジャクソン・ハイツ, L.P.

【ジェネラル・パートナー】

1. 小林英一郎
2. ジェフリー・パイカス

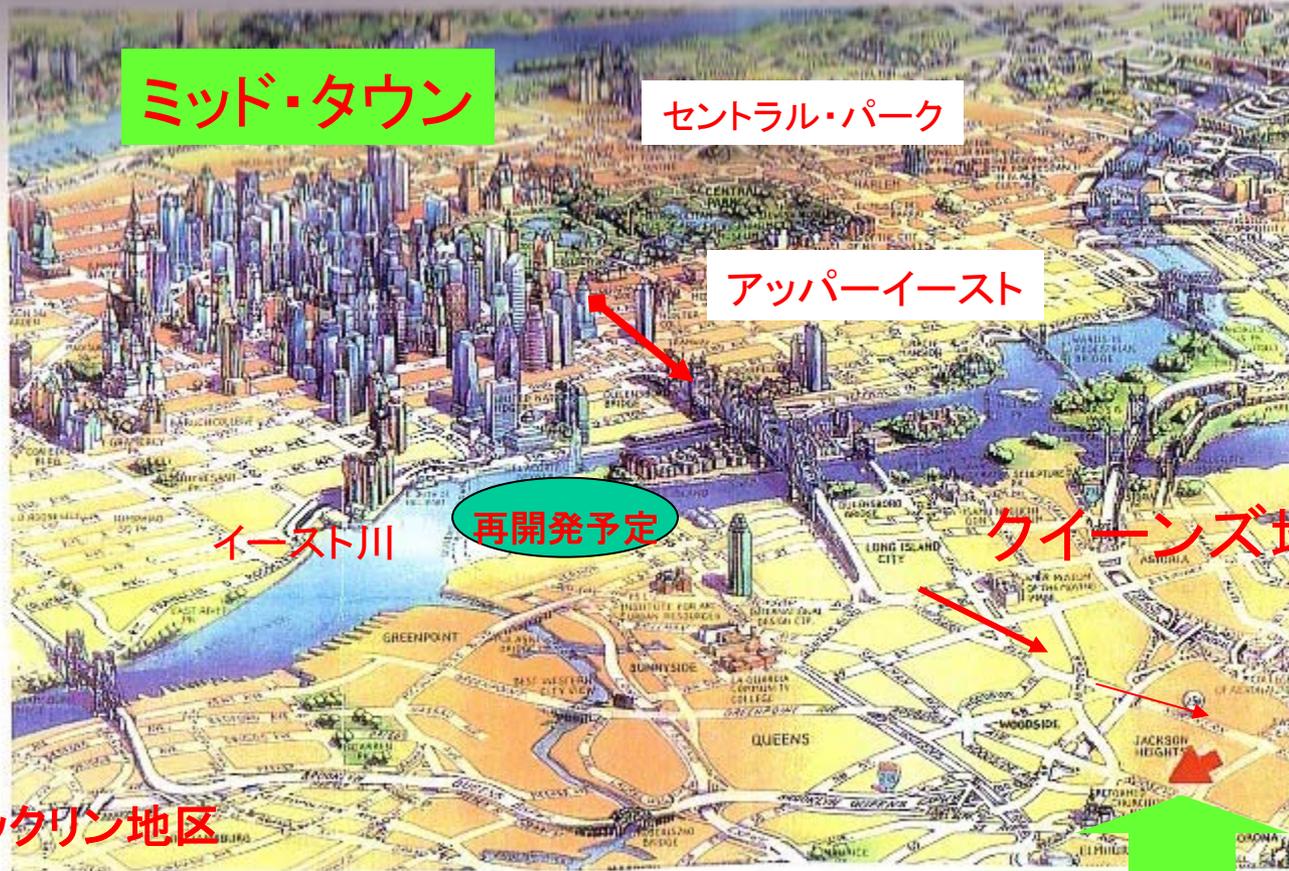
【リミテッド・パートナー】 投資家

出資総額:
\$ 2, 300, 000

<投資募集内容>

- ・投資単位:1口当たり \$100,000(10万ドル)
- ・募集総額:\$2,300,000(230万ドル)
アメリカ人投資家にて8口を予定しております。
- ・配当率:年率5%以上を目標にしております。
ただし、保証ではございません。
過去の実績では実現しております。
- ・売却時期につきましては、もちろんのこと市場価格を次第でございますが、目標は1年毎確実に賃料を上げていった結果として、予想収支表から7年後を目標にします。

ビジネスの中心、ミッド・タウンから車にて(クイーンズ)約8キロにて当該物件です。(約20分圏内)



ミッド・タウン

セントラル・パーク

アッパー・イースト

再開発予定

クイーンズ地区

イースト川

ブルックリン地区

当該物件
(ジャクソン・ハイツ)

<ニューヨーク市地下鉄路線>



オリンピック会場

クイーンズ

セントラル・パーク

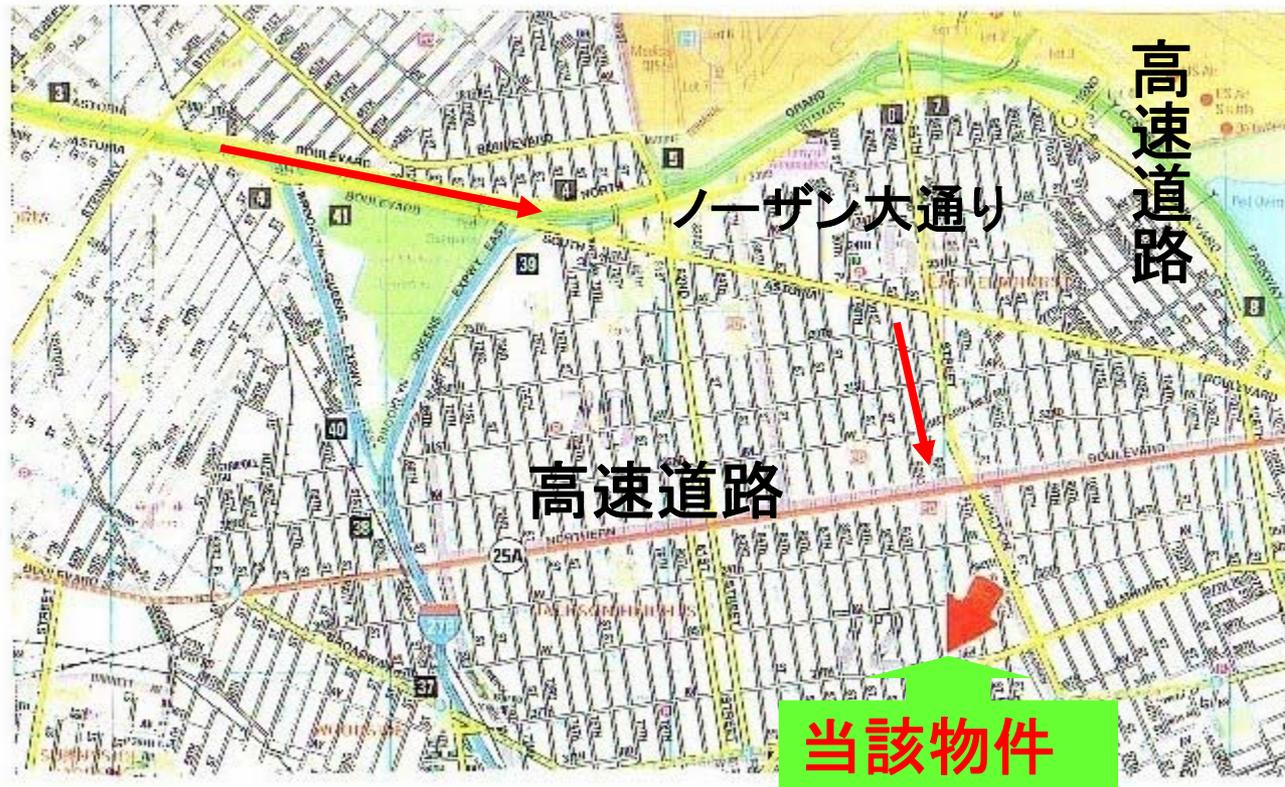
当該物件

ミッドタウン

再開発地区

ブルックリン

クイーンズ・ジャクソン・ハイツ地区



名称: クリアービューウ・アパートメント
店舗数(1階): 6店舗
住宅: 45戸



地積: 約10,000スクエア・フィート(約281.02)
建築面積: 約8,366スクエア・フィート(約235.10坪)