



MAVERICK PROPERTIES INC.

ADDRESS: 205 WEST 147TH STREET
NEW YORK, NY

LOCATION: ON 147TH STREET BETWEEN FREDERICK
DOUGLAS BLVD. & ADAM CLAYTON POWELL
BLVD.

MAVERICK PROPERTIES INC.

ADDRESS: 205 WEST 147TH STREET
NEW YORK, NY

LOCATION: ON 147TH STREET BETWEEN FREDERICK DOUGLAS BLVD. &
ADAM CLAYTON POWELL BLVD.

SIZE: 37.6 x 99.11, BUILT: 87.10, 5 story wake up, 16 units
1BEDROOM:2, 2BEDROOM:5, 3BEDROOM:9

INCOME: ACTUAL \$ 181,716.00

PROJECTED \$ 84.000.00

\$ 265,716.00

ESTIMATED

EXPENSES:	RE TAXES(2006/07)、	\$	15,418.00
	WATER & SEWER	\$	7,200.00
	FUEL (OIL)	\$	31,320.00
	HELP/SECURIY GUARD	\$	4,800.00
	GAS & ELECTRIC	\$	1,600.00
	INSURANCE	\$	7,500.00
	REPAIRS&MAINT	\$	12,000.00
	MANAGEMENT	\$	13,285.80

\$ 93,123.80

ESTIMATED NET PROFIT \$ 172,592.20

PRICE: \$2,500,000 ALL CASH

REMARKS:

MAVERICK PROPERTIES INC.

RENT ROLL

205 WEST 147TH STREET, NEW YORK, NEW YORK

Unit#	SIZE	Rent	Status	Lease Exp.	Sq.Ft.	備考
B	1 BEDROOM	\$ 661.00	RS	09/31/07		
1	1 BEDDROOM	\$ 1,300.00	RS	08/31/08		
2	2 BEDROOM	\$ 2,000.00	RS			Renovated
3	2 BEDROOM	\$ 1,002.00	RS	06/30/08		
4	3 BEDROOM	\$ 2,500.00	RS			Renovated
5	3 BEDROOM	\$ 2,200.00	RS	08/31/07		
6	2 BEDROOM	\$ 1,293.00	RS	08/31/07		
7	3 BEDROOM	\$ 546.00	RC			
8	3 BEDROOM	\$ 2,200.00	RS	09/30/08		
9	2 BEDROOM	\$ 781.00	RS	05/31/08		
10	3 BEDROOM	\$ 2,500.00	RS			Renovated
11	3 BEDROOM	\$ 2,200.00	RS	10/31/08		
12	2 BEDROOM	\$ 1,182.00	RS	09/30/08		
14	3 BEDROOM	\$ 620.00	RS	10/31/06		
15	3 BEDROOM	\$ 657.00	RC			
16	3 BEDROOM	\$ 483.00	RC			

205 West 147th Street Apartment Project
 <6年間投資収支予想表>
 Profit & loss For 6 Years

2006/11/7

単位: \$

物件価格:	\$2,450,000.00	取得費用概要:	予定改修費:				
投資金額: (H)	\$1,167,250.00	借入金手続料等	\$15,000.00	屋上	\$25,000.00	管理費利率:	5.00%
借入金:	\$1,500,000.00	抵当権設定費用	\$41,250.00	室内	\$20,000.00	借入金比率:	56.24%
投資総額: (I)	\$2,667,250.00	建物検査料	\$1,500.00			金利(%):	5.800%
取得費用:	\$217,250.00	鑑定士料	\$2,500.00			元本返済月数:	0
(対物件価格比)	8.87%	担当弁護士料	\$10,000.00			アセット・マネージ	7.00%
		権限保険料等	\$24,500.00			メント料率:	
		投資組合組成料	\$122,500.00				
		合 計:	\$217,250.00	合 計:	\$45,000.00		

Year		2007	2008	2009	2010	2011	
	<1ヶ月分>	1	2	3	4	5	
収入 Income							
住宅1階(590sq.f.)	住宅(16戸)	265,716	273,687	281,898	290,355		
	月額賃料平均値:	1,384	1,425	1,468	1,512		
	空室率(1%)	2,657	2,737	2,819	2,904		
空室率(3%)							
(A) グロス収入	Gross Income	263,059	273,687	281,898	290,355		
費用 Expense							*前年のネット収入の4.0%の 割戻しにて売却を予想。
維持・修繕費	Repair&Maintena	542	6,500	6,895	6,896	7,103	売却価格: 4,733,864
管理費	Management Fee	1,096	13,153	13,684	14,095	14,518	売却費用:
賠償・火災保険	Insurance	625	7,500	7,725	7,957	8,195	(仲介手数料)
巡回管理人	Labor(Superintendent)	1,200	14,400	14,832	15,277	15,735	(移転税)
固定資産税等	Property Taxes	1,285	15,418	15,726	16,041	16,362	(弁護士料等)
ボイラー燃料費	Fuel(Oil & Gas)	1,827	21,924	22,582	23,259	23,957	小 計
上下水道料	Water & Sewer	600	7,200	7,416	7,638	7,868	取得費:
電気・ガス代	Electricity & Gas	133	1,600	1,648	1,697	1,748	(建物原価)
弁護士料	Legal Fee	83	1,000	1,030	1,061	1,081	(取得費原価)
会計士費用	Accountant Fee	292	3,500	3,500	3,605	3,605	(土地原価)
賃貸広告費	Advertisement	0	0	0	0	0	小 計
その他費用	Miscellaneous	67	800	824	824	849	2,186,073
(B) 合 計	Total	7,750	92,995	95,662	98,350	101,000	譲渡利益:
(C) ネット収入 (A)-(B)	Net Ops. Income	-1,167,250	170,064	178,025	183,548	189,355	1,433,649
利回り(CapRate)	(C)÷(I)		6.38%	6.67%	6.88%	7.10%	53.75%
収入累計			170,064	348,089	531,637	720,991	2,154,640
(D) 借入金返済(元本) Loan Principal		0	0	0	0	0	返済合計
(E) 借入金返済(金利) Loan Interest		7,250	87,000	87,000	87,000	87,000	348,000
(F) アセット・マネジメント・フィー Asset Fee		992	11,904	12,462	12,848	13,255	
(G) 純手取り金 (C)-(D)-(E)-(F)			71,159	78,563	83,699	89,100	1,433,649
手取額累計		-1,167,250	71,159	149,723	233,422	322,522	1,756,171
Cash On Cash (G)÷(H)		0.00%	6.10%	6.73%	7.17%	7.63%	122.82%
(対投資額配当率)							IRR:

- 資料上昇率については住宅の場合は現在の資料を基準として毎年3%上昇を想定いたしました。
- 大規模 維持・修繕につきましては屋上の防水を含めた改修に\$25,000を見込んでおります。
- 室内改修につきましては、\$20,000の支出を見込みました。
- 管理につきましては、グロス賃料の5%が年間管理費です。
- 物件常駐の管理人は必要ないですが、市の清掃基準を考えますと巡回が必要になります。
(巡回管理人の給料は毎週: \$300を考えております。)
- 固定資産税の上昇率は2年毎に2%の上昇を想定しました。
- 会計士費用は、パートナー・シップのレベルの申告費用のみを計上しましたので、その後のパートナー個々の費用は別途必要となります。
(上昇率は3年毎に3%といたしました。)
- 借入金の返済条件は金利のみの返済、金利は5年固定: 5.80%となります。
- 当社アセット・マネジメント料はネット収入に対して7%でございます。
- 費用項目の年間上昇率は3%を基準にしております。

MAVERICK PROPERTIES INC.



物件正面

MAVERICK PROPERTIES INC.



物件全景(地下1階、地上5階)

MAVERICK PROPERTIES INC.

＜改修済みの住戸内＞



リビング・ダイニング



キッチン

MAVERICK PROPERTIES INC.



フレデリック・ダグラスと
147丁目の交差点

147丁目通り(東から
西、フレデリック・ダグラス
に向かって。



フレデリック・ダグラス
から147丁目入り口
(左側は警察署です。)

MAVERICK PROPERTIES INC.

①フレデリック・ダグラス通りと147丁目入り口



②フレデリック・ダグラス通りと145丁目



MAVERICK PROPERTIES INC.

③フレデリック・ダグラスと145丁目の北西角



④フレデリック・ダグラスと145丁目の南西角





地図中の番号は添付の写真の番号を指します。