



MAVERICK PROPERTIES INC.

ADDRESS: 945 ST.NICHOLAS AVENUE, New York, NY 10032

LOCATION: ON ST. NICHOLAS AVENUE BETWEEN 157TH
STREET AND 158TH STREET

MAVERICK PROPERTIES INC.

敷地面積:	間口:78フィート × 奥行き:93 フィート(約673.88㎡、約203.85坪)		
構造・規模:	鉄骨・レンガ造, 地下1階・地上5階建て, エレベーター無し		
交通:	マンハッタンからの地下鉄2路線にてそれぞれの駅から徒歩約3・5分		
総戸数:	26戸, 1BEDROOM-7戸, 2BEDROOM-8戸, 3BEDROOM-11戸		
総収入:	賃料	\$	278, 017. 92
			<u>\$278, 017.92</u>
総費用:	固定資産税	\$	21,070.00
	上下水道料	\$	18,969.60
	火災保険料	\$	20,625.00
	ボイラー燃料(給湯・暖房)	\$	25,740.00
	電気料(共用部)	\$	3,250.00
	修繕費	\$	8,934.54
	管理人	\$	10,400.00
	管理料(管理会社)	\$	13,900.90
			<u>\$122, 890.04</u>
ネット収入:			<u>\$155, 127.88</u>

販売価格: \$2, 300, 000. 00 , ネット利回り:約 6. 74%

- 備考:
- 1.徒歩圏にコロンビア大学付属医療研究センターが2年程前に完成して、もともとから大病院群の町並みではあったが、さらに白人の就業者が増え、収入面から治安が良くなった。その状況は現在も継続している。
 - 2.全住戸にオール電化キッチン。
 - 3.管理人は半地下階の3ベッド・ルームに常駐。

MAVERICK PROPERTIES INC.

RENT ROLL

Unit#	SIZE	Rent	Status	Lease Exp.	Surcharge	備考
# 1A	2 BEDROOM	\$ 449.23	RC			
# 1B	2 BEDROOM	\$ 1,275.66	RS	空室	\$13.62	改修後 \$ 1,350
# 1C	1 BEDROOM	\$ 1,135.31	RS	02/28/11		
# 1D	1 BEDROOM	\$ 416.66	RC			
# 2A	2 BEDROOM	\$ 1,745.27	RS	03/31/10	\$13.62	
# 2B	3 BEDROOM	\$ 358.28	RC			
# 2C	2 BEDROOM	\$ 639.84	RS	05/31/10		
# 2D	3 BEDROOM	\$ 575.97	RS	03/31/10	\$13.62	
# 2E	1 BEDROOM	\$ 487.70	RS	12/31/09	\$13.62	
# 3A	3 BEDROOM	\$ 350.26	RC	空室		改修後、\$1,600
# 3B	2 BEDROOM	\$ 1,650.00	RS	08/31/10		
# 3C	3 BEDROOM	\$ 619.74	RS	07/31/10		
# 3D	2 BEDROOM	\$ 953.04	RS	01/31/10		
# 3E	3 BEDROOM	\$ 717.42	RS	06/30/11		
# 4A	3 BEDROOM	\$ 1,126.91	RS	09/30/11	\$13.62	
# 4B	2 BEDROOM	\$ 1,001.43	RS	07/31/11	\$13.62	
# 4C	3 BEDROOM	\$ 1,232.72	RS	05/31/10	\$13.62	
# 4D	1 BEDROOM	\$ 901.97	RS	04/30/10		
# 4E	1 BEDROOM	\$ 1,454.56	RS	12/31/10	\$13.62	
# 5A	3 BEDROOM	\$1,597.47	RS	10/31/10	\$13.62	
# 5B	3 BEDROOM	\$1,000.50	RS	11/30/10	\$13.62	
# 5C	2 BEDROOM	\$1,265.67	RS	06/30/11	\$13.62	
# 5D	3 BEDROOM	\$721.37	RS	11/30/10	\$13.62	
# 5E	1 BEDROOM	\$1,189.55	RS	05/31/10	\$13.62	
# B1	2 BEDROOM	\$704.24	RS	06/30/10		

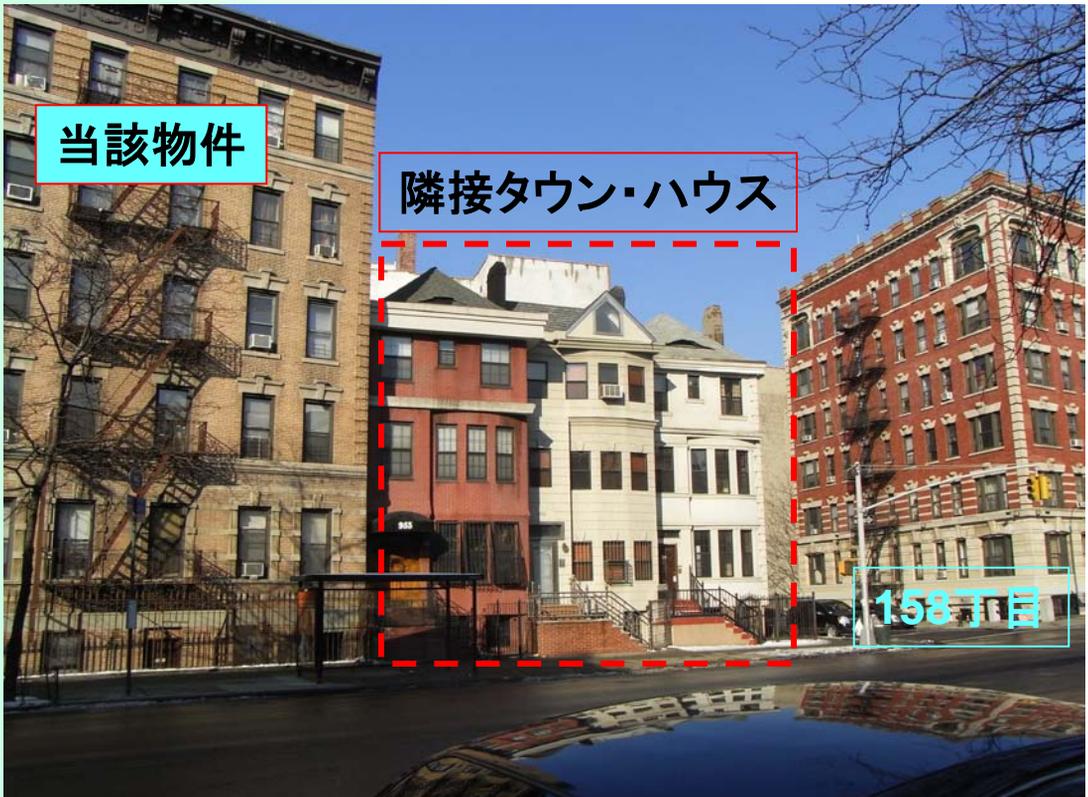
* 赤色住戸はRC:レント・コントロールの場合は条例適用外になり、\$1,600相当への上昇を見込んでます。
 RS:レント・スタビライゼーションの退出の場合は1年契約:17%、2年契約:20%の上昇が見込めます。
 * 3戸RC住戸を除き、今後レント・スタビライゼーションの自然退出によって、内装改修による上乗せ賃料が
 既存の間取りと現賃料を比較して、かなりの上昇が見込めます住戸は特に水色住戸です。

MAVERICK PROPERTIES INC.



物件正面

MAVERICK PROPERTIES INC.



セント・ニコラス街(2方向道路)と158丁目の交差点近辺

MAVERICK PROPERTIES INC.



コロンビア大学附属病院・医療研究センター

MAVERICK PROPERTIES INC.



ブロードウェイと168丁目交差点



物件周辺からの見たコロンビア大学医療研究センター

MAVERICK PROPERTIES INC.



当該物件

地下鉄最寄駅

* M印は地下鉄の駅を示しております。徒歩5分圏内に3つの駅がございます。また物件の前にミッド・タウンへのバス停もございます。

MAVERICK PROPERTIES INC.



MAVERICK PROPERTIES INC.

