



MAVERICK PROPERTIES INC.

ADDRESS: 516 -520 West 156th STREET, New York, NY 10032

LOCATION: ON 156th STREET BETWEEN BROADWAY
AND AMSTERDUM AVENUE

MAVERICK PROPERTIES INC.

敷地面積:	間口:100フィート × 奥行き:100 フィート(約928.99㎡, 約281.01坪)		
構造・規模:	鉄骨・レンガ造, 地下1階・地上5階建て2棟, 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分		
総戸数:	44戸, 1BEDROOM-3戸, 3BEDROOM-33戸, 4BEDROOM-8戸		
総収入:	賃料	\$ 479,175.48	<u>\$479,175.48</u>
総費用:	固定資産税	\$ 50,387.40	
	上下水道料	\$ 26,488.00	
	火災保険料	\$ 22,456.37	
	ボイラー燃料(給湯・暖房)	\$ 39,124.20	
	電気料・ガス(共用部)	\$ 5,436.85	
	修繕費	\$ 16,320.00	
	管理人	\$ 15,600.00	
	管理料(管理会社)	\$ 23,958.77	<u>\$199,771.59</u>
ネット収入:			<u>\$279,403.88</u>

販売価格: \$3, 650, 000. 00 , ネット利回り:約 7. 65%

- 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。1920～30年代は高級な住宅地だったので、現在でも建築上優雅な外観の建物が多く残っている地区です。
 - 2.全住戸44戸中41戸が3ベッド以上と賃料総額が35%以上の上昇の余地を含んでいる物件である。
 - 3.管理人は半地下階の1ベッド・ルームに常駐中。

MAVERICK PROPERTIES INC.

RENT ROLL 516

Unit#	SIZE	Rent	Status	Lease Exp.	Surcharge	備考
# 1	3 BEDROOM	\$ 1,182.23	RS	02/28/11		
# 2	3 BEDDROOM	\$ 648.88	RS	06/30/09		
# 3	3 BEDROOM	\$ 1,026.05	RS	08/31/09		
# 4	3 BEDROOM	\$ 1,060.08	RS	06/30/09		
# 21	3 BEDROOM	\$ 1,089.61	RS	10/31/09		
# 22	3 BEDROOM	\$ 615.08	RS	06/30/09	\$13.62	
# 23	3 BEDROOM	\$ 861.10	RS	03/31/10	\$23.62	
# 24	4 BEDROOM	\$ 491.10	RS	12/31/09		
# 31	3 BEDROOM	\$ 464.20	RS	09/30/10	\$23.62	
# 32	3 BEDROOM	\$ 726.87	RS	09/30/10	\$23.62	
# 33	3 BEDROOM	\$ 925.42	RS	09/30/09	\$23.62	
# 34	4 BEDROOM	\$ 333.31	RC		\$51.74	
# 41	3 BEDROOM	\$ 981.21	RS	06/30/09	\$5.00	
# 42	3 BEDROOM	\$ 804.60	RS	06/30/09	\$23.62	
# 43	3 BEDROOM	\$ 1,400.00	RS	03/31/10		
# 44	4 BEDROOM	\$ 1,055.60	RS	08/31/10	\$5.00	
# 51	3 BEDROOM	\$ 867.52	RS	06/30/09	\$23.62	
# 52	3 BEDROOM	\$ 1,400.00	RS			
# 53	3 BEDROOM	\$ 1,358.00	RS	02/28/10		
# 54	4 BEDROOM	\$887.99	RS	05/31/10	\$23.62	
# BE	1 BEDROOM	\$1,000.00	RS			予想賃料
# BW	1 BEDROOM	\$604.63	RS	10/31/10		
	月額賃料合計:	\$19,783.48			\$240.70	
	年間賃料合計:	\$237,401.76			\$2,888.40	

MAVERICK PROPERTIES INC.

RENT ROLL 520

Unit#	SIZE	Rent	Status	Lease Exp.	Surcharge	備考
# 1	3 BEDROOM	\$ 873.32	RS	06/30/09	\$18.62	
# 2	3 BEDDROOM	\$ 549.56	RS	03/31/10	\$13.62	
# 3	3 BEDROOM	\$ 1,567.50	RS	01/31/10		
# 4	3 BEDROOM	\$ 622.96	RS	06/30/09	\$23.62	
# 21	4 BEDROOM	\$ 836.87	RS		\$18.62	
# 22	3 BEDROOM	\$ 781.90	RS	03/31/10	\$18.62	
# 23	3 BEDROOM	\$ 279.24	RC		\$92.88	
# 24	3 BEDROOM	\$ 516.45	RS	08/31/10		
# 31	4 BEDROOM	\$ 1,096.63	RS	10/31/10	\$18.62	
# 32	3 BEDROOM	\$ 1,197.93	RS		\$18.62	
# 33	3 BEDROOM	\$ 1,062.74	RS	09/30/10	\$13.62	
# 34	3 BEDROOM	\$ 636.81	RS		\$18.62	
# 41	4 BEDROOM	\$ 1,037.29	RS		\$33.62	
# 42	3 BEDROOM	\$ 1,512.76	RS	01/31/11	\$18.62	
# 43	3 BEDROOM	\$ 621.59	RS	10/31/10	\$18.62	
# 44	3 BEDROOM	\$ 1,102.79	RS	02/28/11		
# 51	4 BEDROOM	\$ 980.03	RS	06/30/09	\$13.62	
# 52	3 BEDROOM	\$ 1,400.00	RS	12/31/09		
# 53	3 BEDROOM	\$ 1,040.53	RS	05/31/10		
# 54	3 BEDROOM	\$343.77	RS		\$106.50	
# BE	1 BEDROOM	\$1,400.00	RS	12/31/09		
# BW	1 BEDROOM					管理人居住
	月額賃料合計:	\$19,460.64			\$446.44	
	年間賃料合計:	\$233,528.04			\$5,357.28	

MAVERICK PROPERTIES INC.



物件正面

MAVERICK PROPERTIES INC.



516番アパート



520番アパート

MAVERICK PROPERTIES INC.



3ベッド・ルーム(リビング・洋室・玄関からの廊下

MAVERICK PROPERTIES INC.



キッチン・バス・ルーム

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.



MAVERICK PROPERTIES INC.



MAVERICK PROPERTIES INC.



* 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.

