



MAVERICK PROPERTIES INC.

ADDRESS: 1484 AMSTERDAM AVENUE, NEW YORK, NY
10027

LOCATION: ON AMSTERDAM AVENUE BETWEEN
133rd STREET AND 134th STREET

MAVERICK PROPERTIES INC.

敷地面積： 407フィート × 100 フィート(4,000s.f.: 約371.59㎡、約112.40坪)

建築面積： 407フィート × 84フィート(3,360s.f.: 約312.14㎡、約94.42坪)

延床面積： 約20,160スクウェア・フィート(20,160s.f.: 約1,872.84㎡、約566.53坪)

構造・規模： 鉄骨・レンガ造, 地下1階・地上6階建て,エレベーター無し。

地上1階にはレストランと日用品店有り。

総戸数： 28戸(ワンルーム1戸, 1BEDROOM 11戸, 2BEDROOM 12戸, 3BEDROOM 4戸)

交通： マンハッタンからの地下鉄駅に徒歩約3分、他3駅に約10分

総収入： 賃料(住宅)	\$ 319,872.60
(店舗・レストラン)	\$ 68,664.00

\$388,536.60

総費用： 固定資産税(2010~2011年度) \$ 58,595.00
 * 評価額：

上下水道料	\$ 18,517.00
-------	--------------

火災保険料	\$ 14,000.00
-------	--------------

ボイラー燃料(給湯・暖房)	\$ 36,050.00
---------------	--------------

電気料・ガス(共用部)	\$ 6,500.00
-------------	-------------

修繕費	\$ 15,146.00
-----	--------------

管理人	\$ 13,000.00
-----	--------------

管理会社(4%)	\$ 12,082.00
----------	--------------

\$173,890.00

ネット収入：	<u>\$214,646.60</u>
--------	---------------------

販売価格： \$ 2, 849, 000. 00

キャップ・レート： 7. 53%

- 備 考：
1. 当該物件は商業店舗の並ぶアムステルダム大通りに面しているため、1階には収益性の高い、レストランと日用品店が入っている。さらにニューヨーク市立大学に隣接しており、治安面の住環境は良い立地と言える。
 2. 徒歩約10分圏内にコロンビア大学の第2キャンパスの再開発が始まっており、第1学区は2015年までに完成を予定しており、その関係者・学生の周辺賃貸市場の影響は大きいと予想される。
 3. 1・2ベッドの間取りが85%以上であることは、社会人(独身者)あるいは学生のルーム・シェアに適しており、賃料単価も高く設定できる。

MAVERICK PROPERTIES INC.

賃料表1

住戸番号	間取り	現賃料 (募集賃料)	条例	賃貸期間	条例賃料 上限	備考
# 1	ワンルーム	(\$950.00)	RS	00/00/00	\$1,057.50	改修後募集中。
# 2	2 ベッドルーム	\$652.08	RS	12/31/11	\$727.50	\$75.42
# 3	1 ベッドルーム	\$920.25	RS	10/31/11	\$1,161.18	\$231.93
# 4	1 ベッドルーム	(\$1,200.00)	RS	00/00/00	\$1,200.00	改修後募集。
# 5	2 ベッドルーム	\$718.64	RS	04/30/11	\$718.64	
# 6	1 ベッドルーム	(\$1,100.00)	RS	00/00/00	\$1,504.38	改修後募集中。
# 7	2 ベッドルーム	\$660.95	RS	04/30/11	\$660.95	
# 8	3 ベッドルーム	\$554.81	RS	04/30/12	\$554.81	
# 9	1 ベッドルーム	(\$1,200.00)	RS	00/00/00	\$1,200.00	改修後募集。
# 10	2 ベッドルーム	\$1,250.00	RS	02/28/12	\$2,117.85	\$867.85
# 11	1 ベッドルーム	(\$1,200.00)	RS	00/00/00	\$1,200.00	改修後募集。
# 12	2 ベッドルーム	(\$1,500.00)	RS	00/00/00	\$1,665.57	改修後募集。
# 12A	2 ベッドルーム	\$572.69	RS	00/00/00	\$572.69	立退き交渉中。
# 14	1 ベッドルーム	(\$1,200.00)	RS	00/00/00	\$1,200.00	改修後募集。
# 15	2 ベッドルーム	\$227.00	RC	終身契約	\$227.00	期間無し優遇賃料
# 16	1 ベッドルーム	\$850.00	RS	03/31/11	\$1,292.66	\$442.66
# 17	2 ベッドルーム	\$1,225.00	RS	04/31/11	\$1,232.27	\$7.27
# 18	3 ベッドルーム	\$868.94	RS	08/31/11	\$868.94	
# 19	1 ベッドルーム	(\$1,100.00)	RS	00/00/00	\$1,100.00	改修後募集中。
# 20	2 ベッドルーム	\$542.48	RS	07/31/11	\$542.48	
# 21	1 ベッドルーム	\$920.25	RS	10/31/11	\$1,283.05	\$362.80
月額合計		\$00,000.00				
年間合計		\$00,000.00				

- * 「RC」は、レント・コントロールの略でございます。戦後の直後に制定された上限賃料を厳しく制限する条例です。
- * 条例賃料は条例にて規制されております上限賃料。
- * 「備考」欄には、規制されております上限賃料と現在の賃料の差額を表示いたしました。

MAVERICK PROPERTIES INC.

賃料表2

住戸番号	間取り	現賃料	条例	賃貸期間	条例賃料	備考
# 22	2 ベッドルーム	\$1,270.69	RS	11/30/11	\$1,270.69	
# 23	3 ベッドルーム	\$672.34	RS	08/31/11	\$672.34	
# 24	1 ベッドルーム	\$778.19	RS	08/31/11	\$778.19	
# 25	2 ベッドルーム	\$860.89	RS	08/31/11	\$860.89	
# 26	1 ベッドルーム	(\$1,100.00)	RS	00/00/00	\$1,100.00	改修後募集中。
# 27	2 ベッドルーム	\$860.85	RS	07/31/11	\$860.85	
# 28	3 ベッドルーム	(\$1,700.00)	RS	00/00/00	\$1,700.00	改修後\$1,700にて募集。
店舗 1	日用品店 (地下1階含む。)	\$3,622.00		05/31/13		立退き予定。
店舗2	レストラン	\$2,100.00		02/28/20		年率5%上昇。
月額合計		\$32,378.05				
年間合計		\$388,536.60				

<現状間取り別平均賃料と市場賃料の比較>

	物件平均賃料	市場予想賃料	上昇可能月額賃料(総額)
1ベッド・ルーム(11戸)	\$1,028.10	\$1,200.00	\$171.89(\$1,890.81)
2ベッド・ルーム(12戸)	\$861.77	\$1,500.00	\$638.22(\$7,658.73)
3ベッド・ルーム(4戸)	\$949.02	\$1,700.00	\$750.97(\$3,003.91)
合計:			\$12,553.45
			\$150,641.40(年額)
			(↑約47.55%)

MAVERICK PROPERTIES INC.



物件正面

MAVERICK PROPERTIES INC.



物件正面並び

アムステルダム大通り



物件の通り反対側

(ニューヨーク市立大学)

MAVERICK PROPERTIES INC.



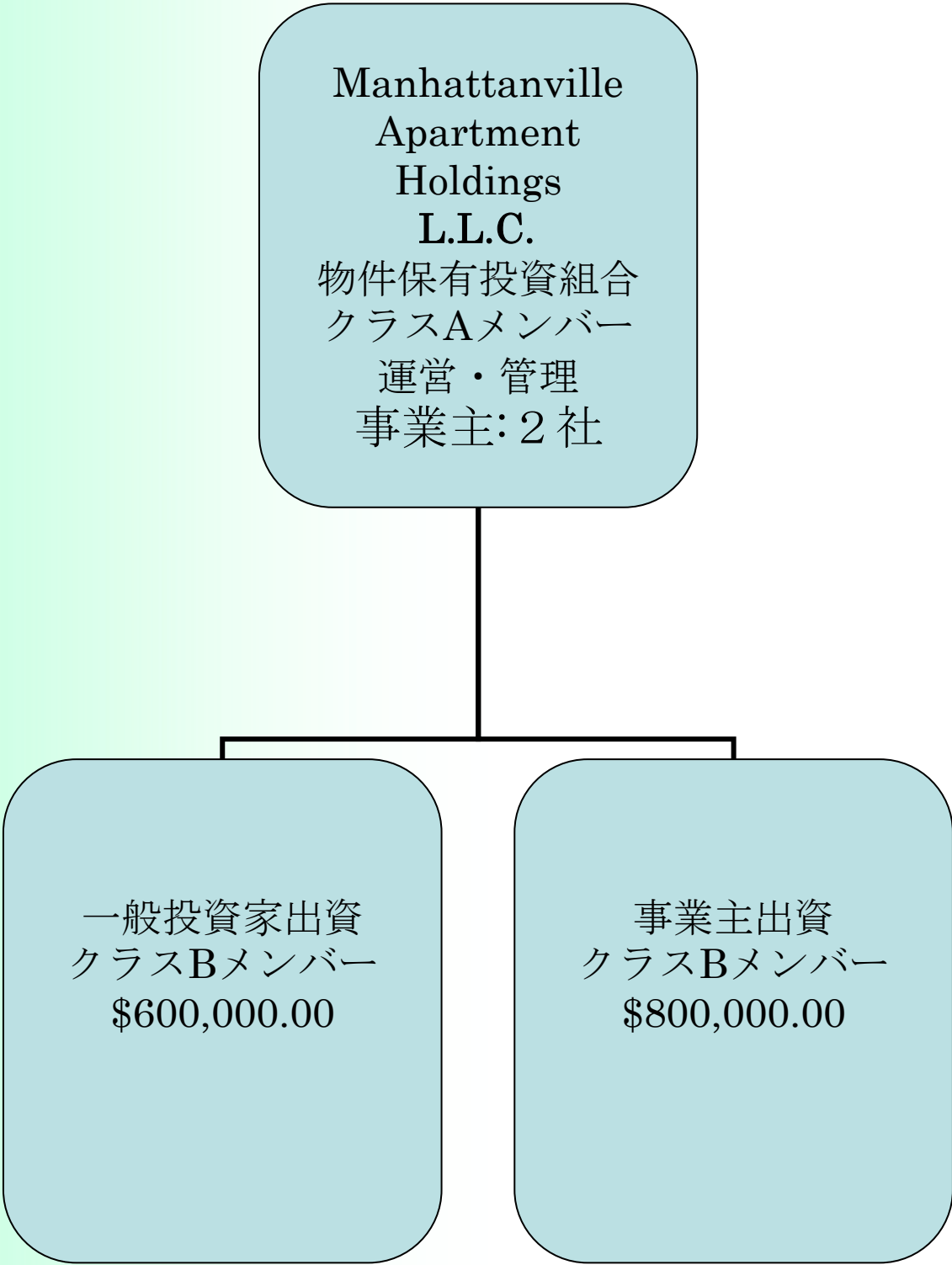
アムステルダム大通り(133丁目と134丁目)



アムステルダム大通りと133丁目の交差点

MAVERICK PROPERTIES INC.

<投資全体の組織図>



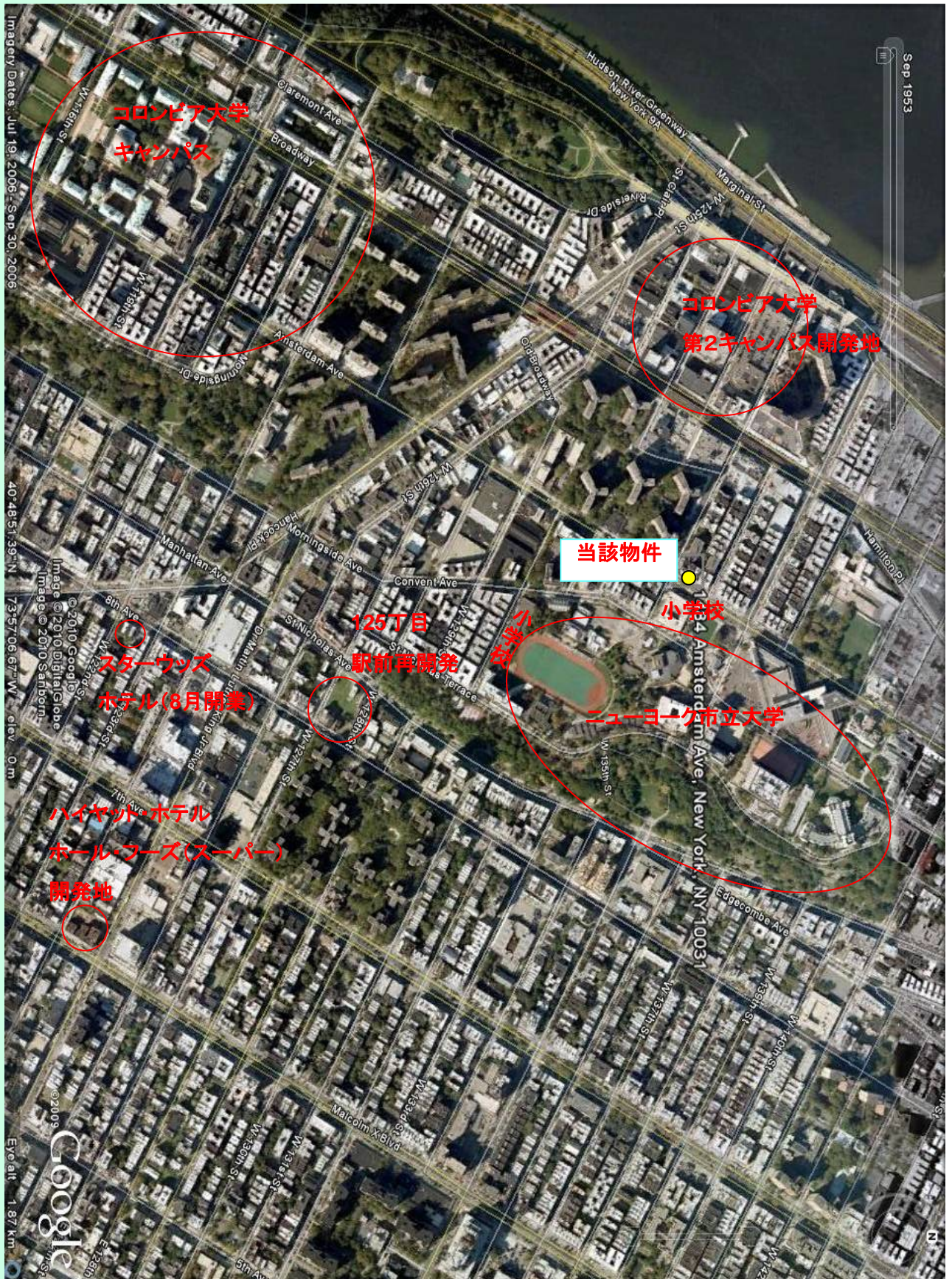
This is an aerial map of the University City area in New York City, showing the development site for the second phase of the Columbia University project. The map includes labels for 'Columbia University' (コロンビア大学), 'Second Phase Development Site' (第2期開発予定地), and 'University City' (ユニバーシティ). It also shows 'Subway' (地下鉄) lines and 'Residential/Commercial Complex' (住宅・商業複合). The map is dated September 1953 and includes a scale bar and a compass rose.

MAVERICK PROPERTIES INC.



黄色い丸印が当該物件2物件になります。

MAVERICK PROPERTIES INC.



コロンビア大学第2キャンパスを中心としたハーレム再開発計画図

[HARLEM]

125TH IS UPTOWN'S STREET OF BIG DREAMS.

THERE'S NEVER BEEN a musical named after it, but 125th Street could give 42nd Street a run for its money in the name-recognition department. The buses arrive, drop tourists at the Apollo Theater, maybe swing by Sylvia's or Amy Ruth's for lunch. On Sundays, the local churches fill with non-locals absorbing the Gospel. But often that is it. There's nothing else distinctly "Harlem" to see, since the out-of-towners have Old Navy and H&M at home. "There's something as precious here as the atmosphere of Paris," says Harlem historian and booster Michael Henry Adams. "They will sweep it all away and turn it into Paramus, New Jersey."

"They" are the forces of economic development. And "they" are well aware 125th could and should be different from 34th Street, from Sixth Avenue, from Atlantic Terminal. "You can easily envision 125th Street as a worldwide capital of African-American and Latino media, culture, and entertainment," says Doctoroff.

The community wants more Harlem-centricity: more theaters, more clubs, more indigenous culture packaged for the 21st century. The city has some other ideas, which are not necessarily incompatible with this vision. In January, Los Angeles entertainment architect Jon Jerde led a one-day charette for the city-owned site on 125th between Second and Third Avenues—locals and executives from the world of Latin media met to discuss how the area might be transformed into a center for businesses and performance spaces. That's also the site for Uptown New York, a public-private mixed-use development site for which the city just went back to the drawing board, after protests over the MTA bus garage included in the first request for proposals.

In central Harlem, the Apollo Theater has a neglected sister in the Victoria Theater. A winner for the redevelopment rights has yet to be named. Earlier this month, the Empire State Development Corporation asked the board to explain why it didn't pick the highest bidder—though preservation, entertainment, and local job creation had been the goals. The two finalists offered a new Savoy ballroom and theaters (plus an Ian Schrager hotel), or a B.B. King entertainment center and black and Latino music clubs.

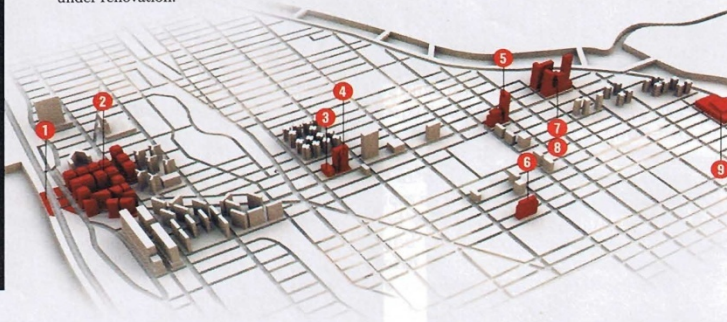


Uptown and Gown

(2) **COLUMBIA MANHATTANVILLE**, Renzo Piano Building Workshop and Marilyn Taylor/SOM, planners; phase one, 2015.

Columbia has bought or leased over 60 percent of the real estate between 125th and 133rd Streets from Broadway to Twelfth Avenue. Via this concentrated move, the university hopes to solve its persistent space shortages by building a second campus over the next 25 to 30 years. Phase one would include the renovation and development of 125th Street—currently home to auto shops, a McDonald's, and a storage facility—with a theater, an art-school building, and a center for the study of the mind and human behavior (that's where Columbia is hoping to cure Alzheimer's). Standing in their way is the community board, which had other ideas for the area articulated in its own plan—light manufacturing, preservation of historic buildings, affordable housing, access to the soon-to-reopen Harlem Piers—and no use of eminent domain. This summer, both sides will sit down with a professional mediator to negotiate—potentially leading to a major rezoning of the area in 2007.

- | | | |
|---|--|--|
| 1 Harlem Piers
W Architecture and Landscape Architecture, spring 2007. | 4 Loews-Victoria Theater
RFP issued, no completion date. | 7 Uptown New York
Reissuing RFP, 2006. |
| 2 Columbia Manhattanville
Renzo Piano Building Workshop and Marilyn Taylor/SOM, 2016. | 5 Harlem Park
TEN Arquitectos, no completion date. | 8 Latino Entertainment Corridor
Architect TBA, no completion date. |
| 3 Apollo Theater
Beyer Blinder Belle with Davis Brody Bond, under renovation. | 6 Kalahari Apartments
Frederic Schwartz and GF55 and Studio JTA, September 2007. | 9 East River Plaza
Greenberg Farrow Architects, spring 2008. |



JUNE 5, 2006 | NEW YORK 33