



# MAVERICK PROPERTIES INC.

ADDRESS: 622 WEST 136TH STREET, NEW YORK, NY  
10031

LOCATION: ON 136th STREET BETWEEN BROADWAY  
AND RIVERSIDE DRIVE

# MAVERICK PROPERTIES INC.

敷地面積: 447フィート × 100 フィート(4,400s.f.: 約408.75㎡、約123.64坪)

建築面積: 447フィート × 907フィート(3,960s.f.: 約367.88㎡、約111.28坪)

延床面積: 約15,630スクウェア・フィート(15,630s.f.: 約1,452.01㎡、約439.23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。

総戸数: 16戸(2BEDROOM 1戸, 3BEDROOM 5戸, 4BEDROOM 10戸)

交通: 地下鉄「COLLAGE STATION」駅に徒歩約2分。

総収入: 賃料(住宅)	\$ 186,559.00	
		<u>\$186,559.00</u>

総費用: 固定資産税(2012~2013年度)	\$ 28,963.00
* 評価額:	

上下水道料(2012~2013年度)	\$ 14,307.00
--------------------	--------------

火災保険料	\$ 6,050.00
-------	-------------

ボイラー燃料(給湯・暖房)	\$ 25,550.00
---------------	--------------

電気料・ガス(共用部)	\$ 3,000.00
-------------	-------------

修繕費	\$ 8,000.00
-----	-------------

管理人	\$ 6,500.00
-----	-------------

管理会社(4%)	\$ 7,462.00
----------	-------------

\$99,862.00

ネット収入:	<u>\$86,697.00</u>
--------	--------------------

販売価格: \$ 2, 700, 000. 00

キャップ・レート: 3. 21%

- 備考: 1. 当該物件は、ニューヨーク市立大学の地下鉄駅近く、そのキャツパスにも隣接しており、治安面の住環境は良い立地と言える。
2. また、2年前より再開発が着工おりますコロンビア大学の第2キャンパスの立地にも徒歩5分と、2大学に徒歩圏の立地でございます。  
第1期工事は2015年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. 3・4ベッドの間取りが95%以上であることは、社会人(独身者)あるいは学生のルーム・シェアとファミリーの両方に適しており、賃貸に柔軟性がございます。

# MAVERICK PROPERTIES INC.

## 賃料表

住戸番号	間取り	現賃料	条例	賃貸期間	市場賃料	備考
# 1	2 ベッドルーム	\$1,459.23	RS	09/30/12	\$1,500.00	
# 2	4 ベッドルーム	\$405.10	RC	00/00/00	\$2,100.00	
# 3	4 ベッドルーム	\$2,100.00	FREE	01/31/13	\$2,100.00	
# 4	4 ベッドルーム	\$726.77	RS	04/30/13	\$2,100.00	
# 5	4 ベッドルーム	\$721.57	RS	06/30/11	\$2,100.00	
# 6	3 ベッドルーム	\$1,425.00	RS	07/31/13	\$1,800.00	
# 7	4 ベッドルーム	\$288.64	RC	00/00/00	\$2,100.00	
# 8	4 ベッドルーム	\$1,581.02	RS	02/28/13	\$2,100.00	
# 9	3 ベッドルーム	\$303.25	RC	00/00/00	\$1,800.00	
# 10	4 ベッドルーム	\$1,160.51	RS	12/31/13	\$2,100.00	
# 11	4 ベッドルーム	\$656.36	RS	06/30/13	\$2,100.00	
# 12A	3 ベッドルーム	\$777.47	RS	06/30/14	\$1,800.00	
# 12B	3 ベッドルーム	\$1,800.00	FREE	05/31/13	\$1,800.00	
# 14	4 ベッドルーム	\$713.95	RS	06/30/14	\$2,100.00	
# 15	4 ベッドルーム	\$780.57	RS	04/30/13	\$2,100.00	
# B1	3 ベッドルーム	\$647.18	RS	10/31/13	\$1,500.00	
月額合計		\$15,546.62			\$31,500.00	
年間合計		\$186,559.44			\$378,000.00	

\*「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。「RS」も同様に上限賃料が決められておりますが、「RC」よりは制限が緩く、毎年の賃料上昇が制限されておりますが、ございます。「FREE」は通常のアパート同様の市場競争による賃料に賃貸ができます。

### <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)
2ベッド・ルーム(1戸)	\$1,459. 23	\$1,500. 00	\$41. 77(\$41. 77)
3ベッド・ルーム(5戸)	\$961. 14	\$1,800. 00	\$838. 86(\$4, 194. 30)
4ベッド・ルーム(10戸)	\$913. 44	\$2,100. 00	\$1,186. 55(\$11,865. 50)
合 計:			\$16,101. 57
			\$193,218. 84(年額)
			(↑約103. 57%)

# MAVERICK PROPERTIES INC.



物件正面(136丁目南側) 1

# MAVERICK PROPERTIES INC.



物件正面(136丁目南側)2

# MAVERICK PROPERTIES INC.



物件周辺(ブロードウェイ大通り)



136丁目とブロードウェイ大通り交差点(南西角)

# MAVERICK PROPERTIES INC.



ブロードウェイ大通りと136丁目交差点(東か西へ。)



ブロードウェイ大通りから136丁目へ(東から西へ。)

# MAVERICK PROPERTIES INC.



136丁目(東から西へ。)

# MAVERICK PROPERTIES INC.



物件より東へ、ブロードウェー大通りを越えて、アムステルダム大通りの突き当たりに  
ニューヨーク市立大学がございます。



物件より、リバーサイド大通りへ(東から西へ。)

# MAVERICK PROPERTIES INC.



リバーサイド大通りより136丁目(西から東へ。)

# MAVERICK PROPERTIES INC.



リバーサイド大通りと136丁目の交差点周辺

# MAVERICK PROPERTIES INC.

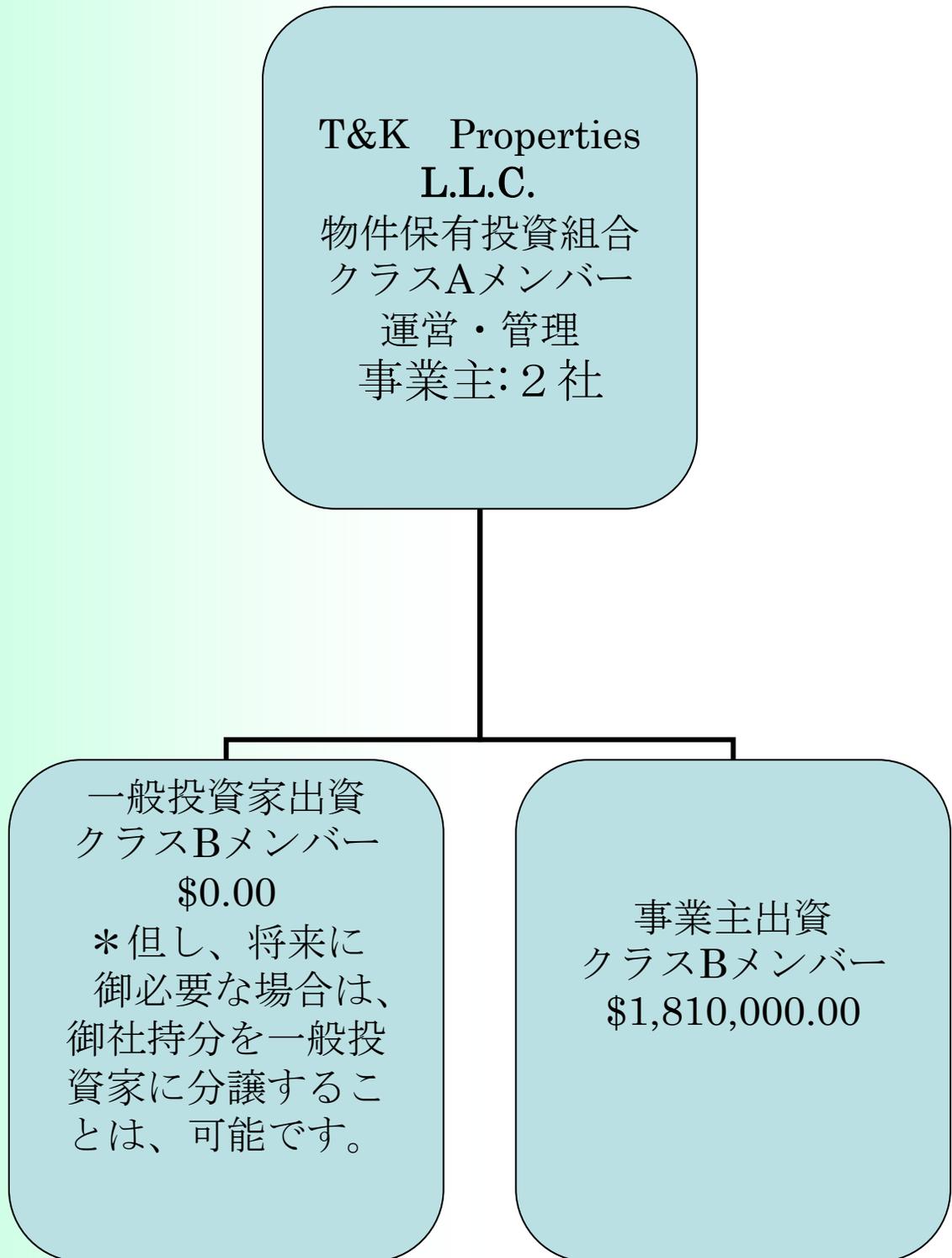


ハドソン川を越えて、ニュージャージー州側の眺望

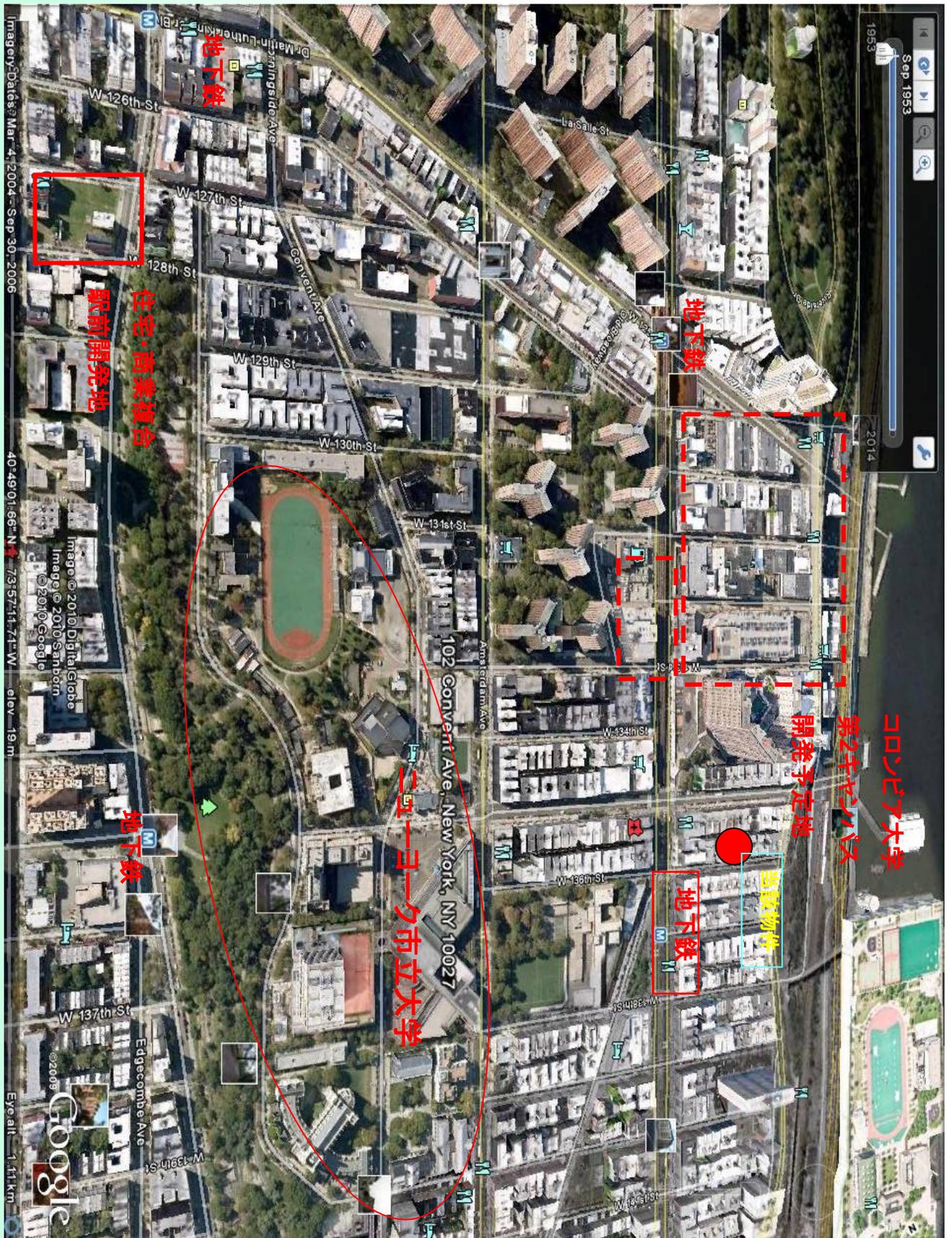
リバーサイド大通りと136丁目の交差点周辺

# MAVERICK PROPERTIES INC.

## <投資全体の組織図>



# MAVERICK PROPERTIES INC.



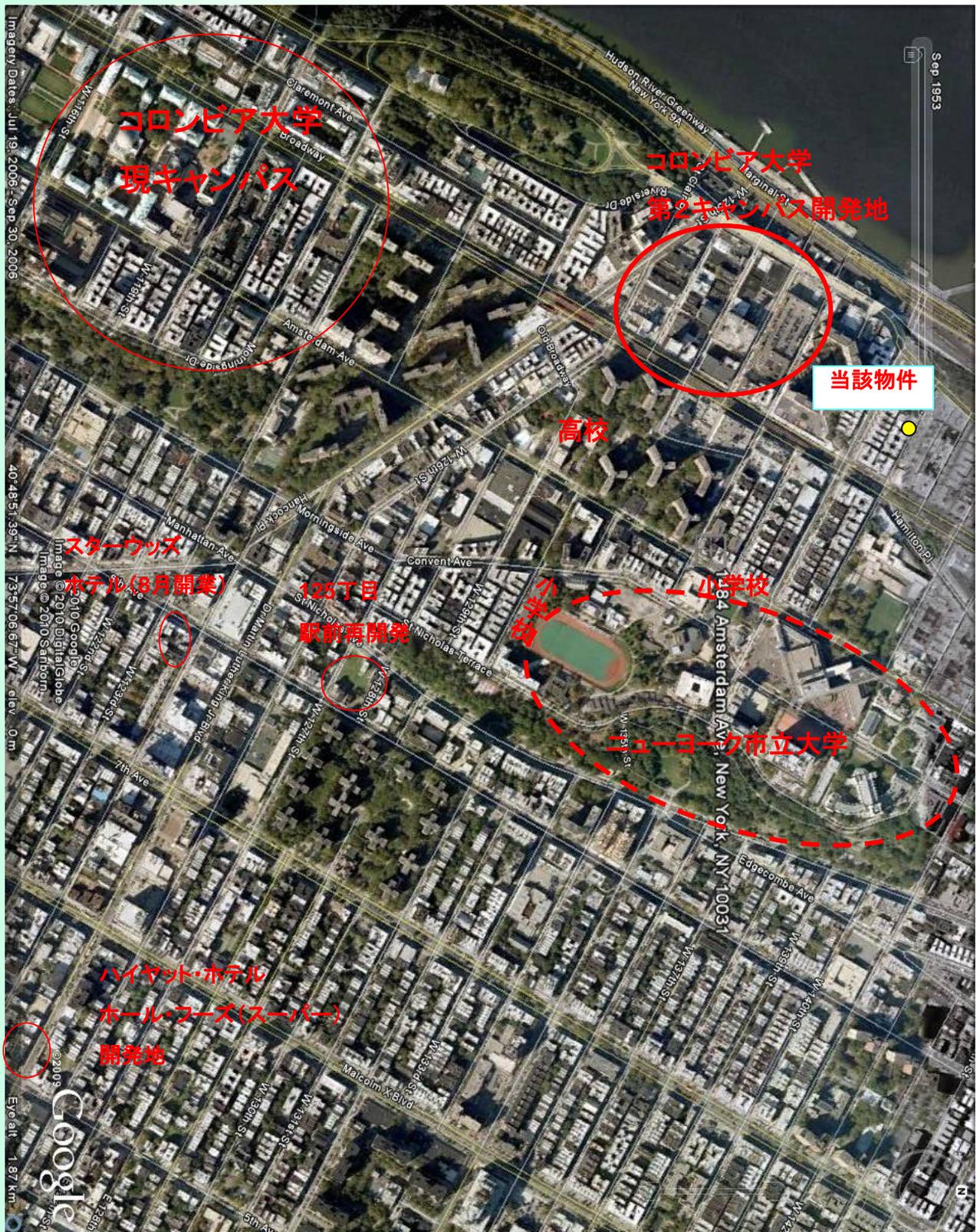
\* 約3年弱前のサテライトでの同地区の状況でございます。

# MAVERICK PROPERTIES INC.



\* 黄色い丸印が当該物件になります。

# MAVERICK PROPERTIES INC.



約3年弱前の衛星写真(コロンビア大学第2キャンパス再開発工事開始前)

## 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.

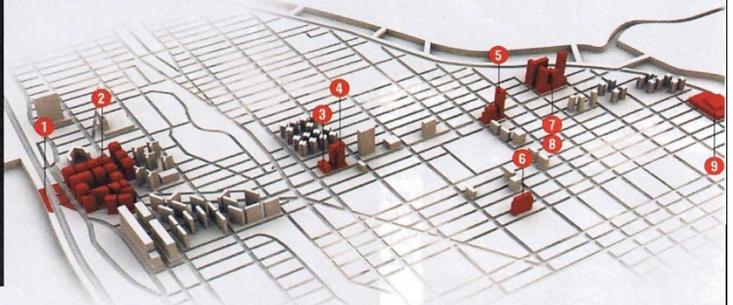


## Uptown and Gown

(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.

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



# MAVERICK PROPERTIES INC.



コロンビア大学第2キャンパス再開発地(第1期工事は2015年完成予定。)





# MAVERICK PROPERTIES INC.