



MAVERICK PROPERTIES INC.

ADDRESS: 454 WEST 57TH STREET, NEW YORK, NY
10019

LOCATION: ON 57TH STREET BETWEEN 9TH AVENUE
AND 10TH AVENUE

MAVERICK PROPERTIES INC.

敷地面積: 197フィート × 99 フィート(1,881s.f.: 約174.74m²、約52.85坪)

建築面積: 197フィート × 777フィート(1,463s.f.: 約135.91m²、約41.11坪)

延床面積: 約7,310スクウェア・フィート(7,310s.f.: 約679.09m²、約205.42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: 10戸(3BEDROOM 10戸, 地下事務所 1戸)

交通: 地下鉄「COLUMBUS CIRCLE」駅に徒歩約5分。

総収入: 賃料(住宅)	\$ 470,100.00	<u>\$470,100.00</u>
-------------	---------------	---------------------

総費用: 固定資産税(2012~2013年度)	\$ 70,424.00
* 評価額:	

上下水道料(2012~2013年度)	\$ 8,278.00
--------------------	-------------

火災保険料	\$ 4,600.00
-------	-------------

ボイラー燃料(給湯・暖房)	\$ 11,250.00
---------------	--------------

電気料・ガス(共用部)	\$ 3,600.00
-------------	-------------

修繕費	\$ 7,900.00
-----	-------------

管理人	\$ 4,500.00
-----	-------------

管理会社(4%)	\$ 18,804.00
----------	--------------

\$129,356.00

ネット収入:	<u>\$340,744.00</u>
--------	---------------------

販売価格: \$7,600,000.00

キャップ・レート: 4.48%

- 備考:
1. 当該物件は、フォーダム大学、ジュリアード音楽院、リンカーン・センター(メット・オペラ、アメリカン・バレー等を含む。)が徒歩圏に隣接しており、治安面の住環境は良好の立地です。
 2. 10年前よりミッドタウン・ウエスト地区の再開発が大規模におこなわれており、その開発が最後に残された地区に立地し、タイム・ワーナー・ケーブル会社本社があるツイン・タワービルの地下鉄駅(5路線利用)まで徒歩約7分立地です。他に、カーネギー・ホールの駅(2路線)までも徒歩約7分と利便性が優れています。
 3. 全室3ベッドの間取りであることは、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、賃貸に柔軟性があります。

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	3 ベッドルーム	\$3,300.00	市場賃料	09/30/12	\$3,500.00	
# 2	3 ベッドルーム	\$3,400.00	市場賃料	毎月更新	\$3,500.00	
# 3	3ベッドルーム	\$4,200.00	市場賃料	毎月更新	\$4,500.00	
# 4	3ベッドルーム	\$4,150.00	市場賃料	毎月更新	\$4,500.00	
# 5	3 ベッドルーム	\$3,400.00	市場賃料	毎月更新	\$4,500.00	
# 6	3 ベッドルーム	\$3,400.00	市場賃料	毎月更新	\$4,500.00	
# 7	3 ベッドルーム	\$4,500.00	市場賃料	08/31/15	\$4,500.00	
# 8	3 ベッドルーム	\$4,250.00	市場賃料	09/30/15	\$4,500.00	
# 9	3 ベッドルーム	\$4,325.00	市場賃料	09/30/15	\$4,500.00	
# 10	3 ベッドルーム	\$4,250.00	市場賃料	09/30/15	\$4,500.00	
# B1	事務所(違法)	\$2,100.00	市場賃料	毎月更新	\$2,000.00	
月額合計		\$15,546.62			\$31,500.00	
年間合計		\$186,559.44			\$378,000.00	

*「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)
3ベッド・ルーム(10戸)	\$3,917. 50	\$4,500. 00	\$617. 50(\$6,175. 00)
		合 計:	\$74,100. 00(年額)
			(↑約15. 76%)

MAVERICK PROPERTIES INC.



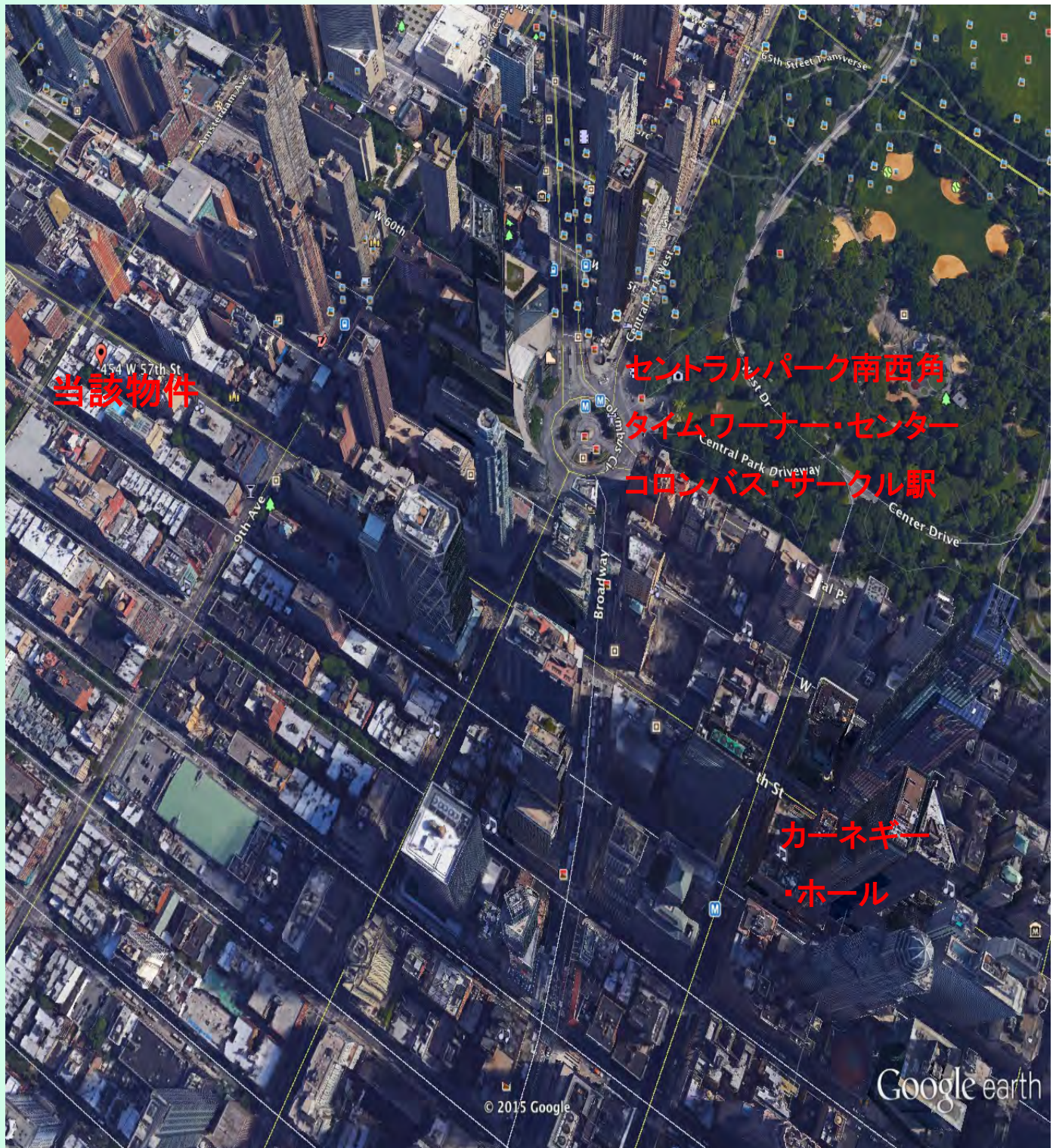
物件正面1 (9番街と10番街の間、57丁目南側)

MAVERICK PROPERTIES INC.



物件正面2(9番街と10番街の間、57丁目南側, バス停前)

MAVERICK PROPERTIES INC.



セントラルパーク南西角交差点を中心にミッドタウン・ウエスト地区

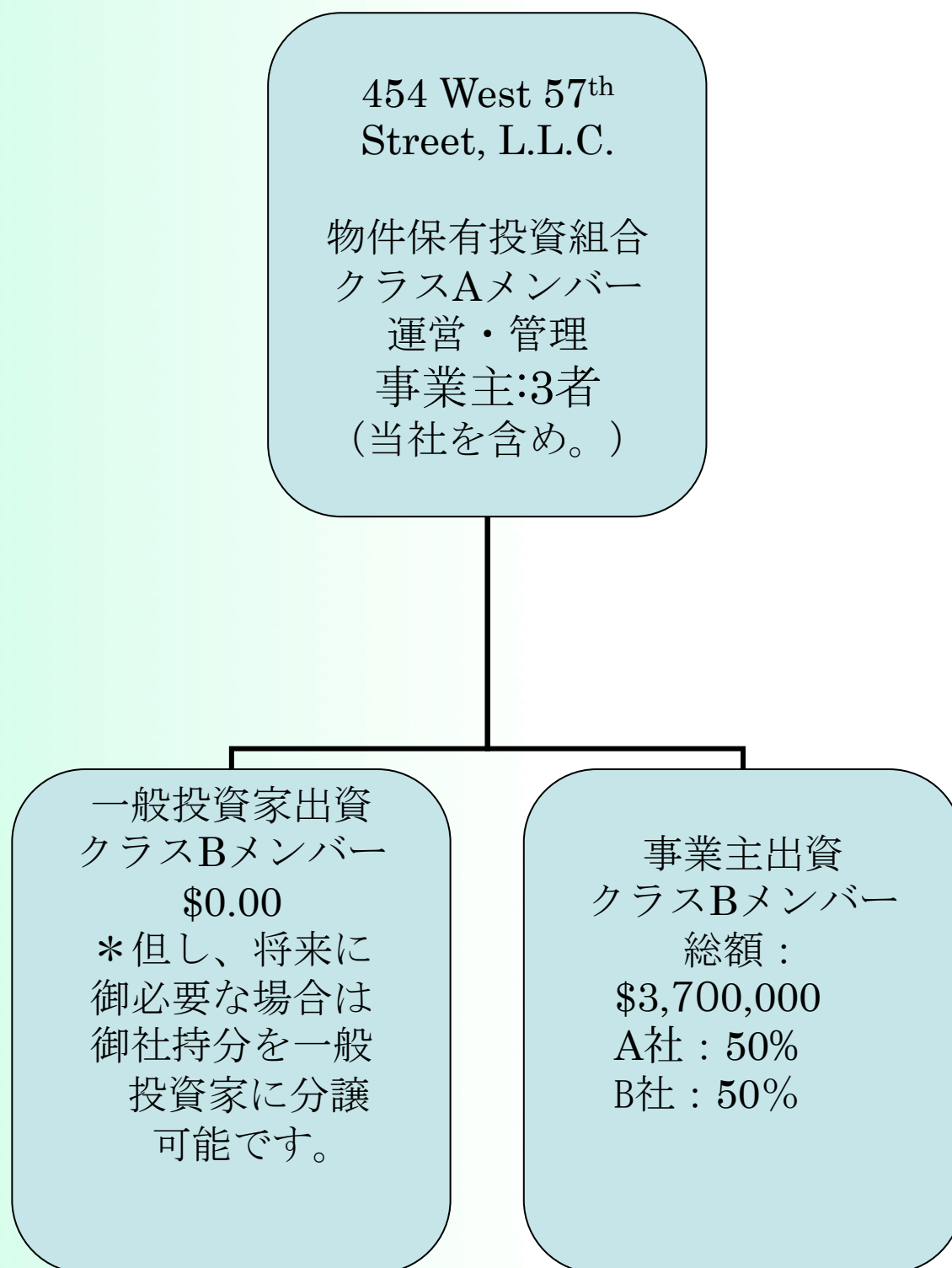
MAVERICK PROPERTIES INC.



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)

MAVERICK PROPERTIES INC.

<投資全体の組織図>



MAVERICK PROPERTIES INC.

<純利益持分権の配分図>

