

URBANSTAR CORPORATE UPDATE



アーバンスター・コーポレート・アップデート 2018年7月24日

アーバンスターは今年前半の弊社案件の進捗、受領しうる情報や完成できうる里程碑に関する報告を投資家の皆様に提供させていただけることを嬉しく思います。

現在、アーバンスター土地開発事業及びマルチファミリー物件は投資家の皆様にさらなる価値の増加を提供できる方向へ進んでおります。弊社のプロジェクトプランナーが規制当局と打ち合わせを継続的に行い、案件の計画が自治体の都市計画と同調し、土地使用や建築密度の価値を最大化させながら自治体の地区規制に従うことを確認しています。

今後、アーバンスターは計画の総てに関する案件情報を四半期毎にウェブサイト (www.urbanstarcapital.com) に記載してまいります。以下にアーバンスター案件の進捗状況、プロジェクトプランナーが把握している最新情報、地区内のインフラ及び経済情報、そして新たに設立されたカルガリー都市区域委員会の最新情報をお届けいたします。

政府・規制

2018年1月をもって、カルガリー都市区域委員会(Calgary Metropolitan Region Board - CMRB)は州政府の成長管理プログラムを順守する目的で発足されました。CMRBはカルガリー地域に含まれるカルガリー、ロッキービュー、フットヒルズ、コクラン、ハイリバー、チェスターメア、エアドリー、ウィートランド、オコトックス、スタラスモアの10大地方自治体で構成されています。

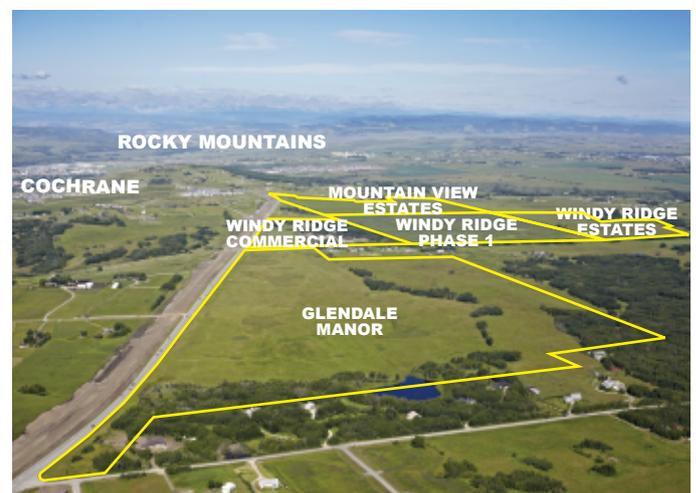
委員会はカルガリー地域の長期持続可能な成長や責任のある土地使用を目的としています。又、CMRBはインフラ関連投資や公共サービスの提供に関する方針を開発します。

アーバンスター土地開発計画

アーバンスター・グレンデールマウンテンビュー

アーバンスター・グレンデールマウンテンビューはコクラン北東の端、グレンデール・ベアーズパウ地区にある674エーカーの土地からなり、カルガリー中心部から25分程です。アーバンスター・グレンデールマウンテンビューのコンセプトプランは2017年12月にロッキービューカウンティによる審査で、ロッキービューカウンティに提案されたプランの中で現在カウンティの検討中の計画として認められました。

CMRBは臨時地域成長計画(成長計画)の一次草案を2018年6月下旬にレビューしました。一次草案はカルガリー市周辺、グレンデールマウンテンビュー計画に隣接する区域を含む地区の成長を計画するものです。成長計画の主な内容の一部は都市中心部周辺の拡張を高密度な開発地区に選定し(1エーカーあたり8~10ユニットへ増加)、地域サービスやインフラに対応するよう指摘があります。



アーバンスター・グレンデールマウンテンビューはコクラン市の中心に近接し、提案したコンセプトプランの1エーカーあたり2ユニットから建築高密度の1エーカーあたり8-10ユニット(軒)に増やし、コンセプトプランでより多種多様な住宅供給を提供できる可能性があります。

アーバンスターと他の開発業者の計画申請はCMRBの臨時区域成長計画とロッキービューカウンティからの指示待ちとなっています。成長計画がどのようなものになるかの予測を立てる為、弊社はCMRBの会議に参加し、どのようにグレンデールマウンテンビュー開発計画に影響を与えるかをモニターしています。

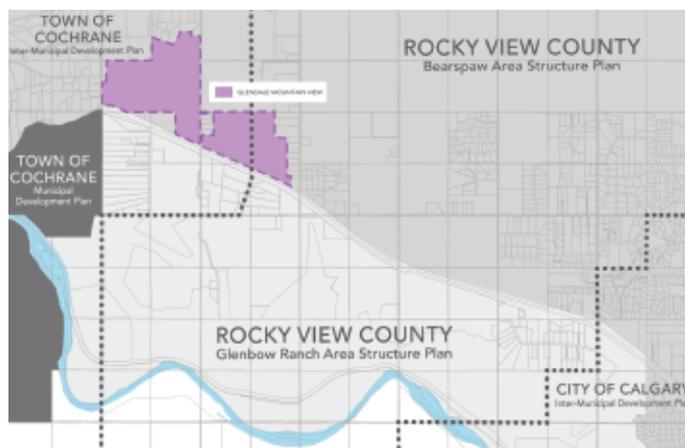
弊社は成長計画がCMRBより2018年9月頃に公開され、その後評議員に承認される可能性があるかと理解しておりますが、CMRBは新しい委員会である故、成長計画を最終化する前にすべての関係者から意見の聴取を行い、提案や懸念点を考慮する必要があるため若干時間を要すかもしれません。

地方自治体の方針変更はより高密度でアーバンスター・グレンデールマウンテンビュー開発提案にサービス利用範囲を拡大する可能性があります。それはCMRBの方針が各自治体の投票で決まるため人口の最も多いカルガリー市が都市開発計画で最大の影響力があるからで、そのカルガリー市が周辺区域の開発には新しい地域社会の密度(家の軒数)の増加、及び持続性を強化する必要性を発表した為、我々はこれをアーバンスター・グレンデールマウンテンビューのコンセプトプランにとり追い風と考えます。

成長計画に伴う区域サービス計画の詳細情報は2020年中に公開されることが予測されます。

更なる情報は下記のリンクをご覧ください。

郊外の高密度住宅は最適バランス



アーバンスター・ホースクリーク・フェーズ1&2

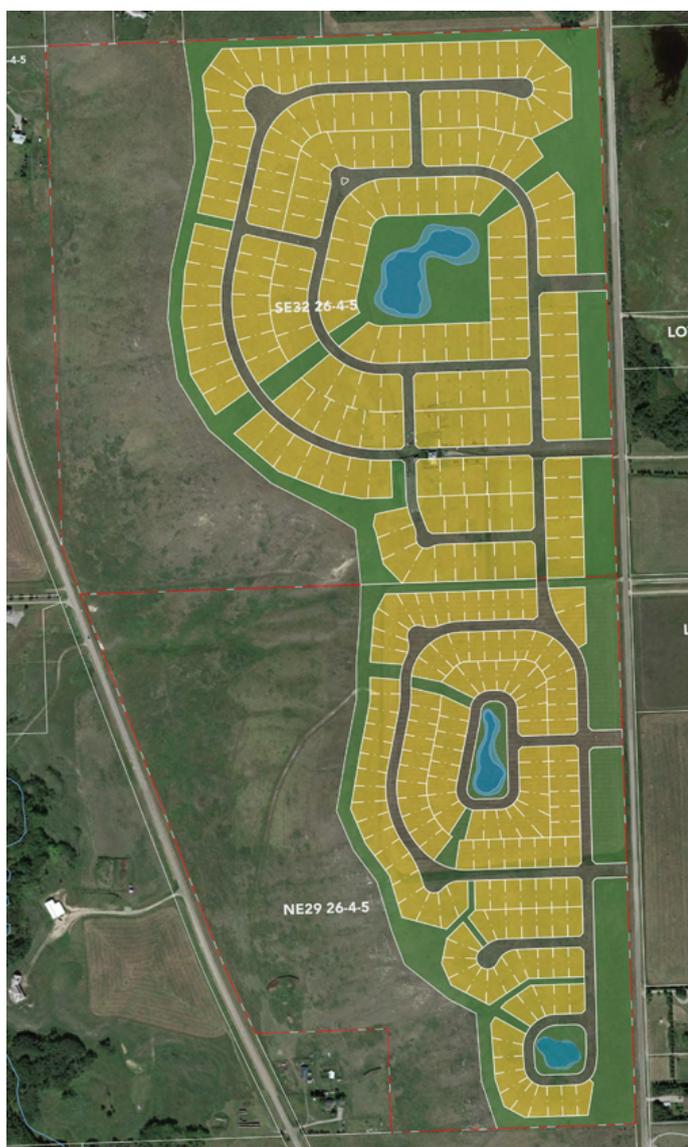
ホースクリークはアーバンスターが提案する開発で、コクランのすぐ北にある280 エーカーの土地であり、コクランノース都市計画に含まれます。この開発地はコクランとロッキー山脈との間にあり、都会と自然の双方に近接希望する方々に有利な場所にあります。



アーバンスターのホースクreekプロジェクトチームはロッキビューカウンティのエンジニアと2018年6月19日に会い、水、汚水、雨水排水管、輸送、地盤工学研究結果等の課題について検討しました。ホースクreek開発には汚水が重要課題と認識され、プロジェクトチームはロッキビューカウンティのプランニング担当部署と協議してまいります。協議内容はコクランより北にある提案開発土地の汚水許容量の増加に集中される見込みです。

環境調査評価フェーズ1(ESA1)は調査機関、CurtisGeoより行われ、大きな懸念点は指摘されませんでした。最終報告書はアーバンスターが受領しています。

歴史的資源申請は2018年5月に提出されました。州政府が検討し、歴史的資源影響審査は不要とされ、歴史的資源法承認が許可されました。生物学的影響、地盤工学、輸送、及び地形学の調査がこの夏に行われ、調査が完了次第詳細が提供されることとなります。



アーバンスターホームズ・マルチファミリープロジェクト計画

ジェシカ(Jessica)

「ジェシカ」プロジェクトはアーバンスター独特のマルチファミリー用コンドミニアム開発計画です。カルガリー市内南東のオグデン再開発区域に建てられます。オグデンロード沿いで一階は商業・小売用の2万5千平方フィート(2,322平米)を占め、その上に174ユニットの6階建ての住宅が提案されています。

カルガリー市企画担当者との協議は順調に進んでおり、ジェシカ計画はアーバンスターの都市計画・建築チームへ引き継がれています。更に、環境現場評価(ESA)が既存建築取り壊し前に要求されており、アーバンスターは完成したESA1報告書を今夏中にも受領する見込みです。

「ジェシカ」はカルガリー市で新しく承認されたグリーンライン市電(LRT)の駅に隣接する市内最初の計画の一つに含まれ、オグデン住民を市の中心部や他の市電に繋がる便利な場所となります。(グリーンライン市電詳細は下記リンク参照)

また、ジェシカから徒歩数分で市の中心部からオグデンに移転してきたばかりのカナダ太平洋鉄道(CP Rail)の 新本部(社員1万人が働く大きな敷地と本社家屋)に行けるようになります。(詳細は下記リンク参照)

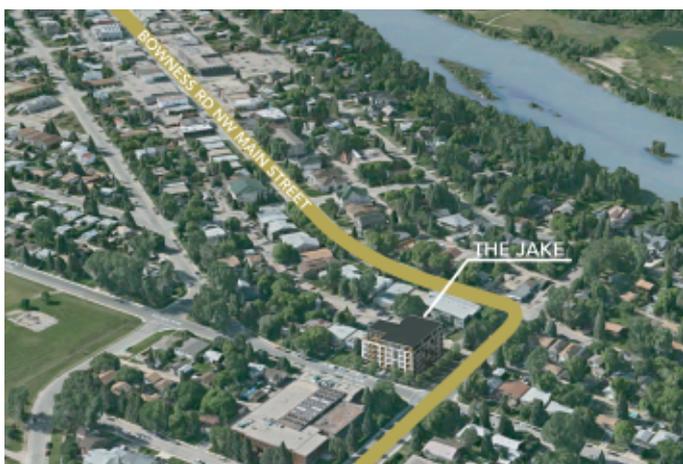
[グリーンライン 市電計画情報](#)

[カナダ太平洋鉄道\(CP Rail\)本部情報](#)



ジェイク(Jake)

「ジェイク」はアーバンスターで最初のマルチファミリー用コンドミニウム開発となり、ボンネス区域再開発の最初のプロジェクトとなります。6階建て住民用の66ユニット、及び地下駐車場を含むジェイクの規模や計画はカルガリー市メインストリート開発と同調し、ボンネス区域の将来を導く道標となります。(メインストリート開発に関する詳細は下記リンクを参照)



ジェイクはボウ川やボンネス公園に近接し、カナダ国道一号線(大陸横断道路)や市中心部へのアクセスが良く、様々な文化的設備が近くにあり、ロッキー山脈近くのキャンモアやバンフでの余暇活動に便利な場所にあります。

アーバンスターは弊社の都市計画・建築チームと最近ボンネス住民とのオープンハウス(一般公開、説明会)を行いました。当初の参加想定数よりも少ない参加であったことから企画に反対する者が極めて少ないと理解しております。参加した住民の多くは計画の内容やデザインに満足し、懸念として挙げられたのは駐車場、交通量の増加、建築物の高さなどでした。

今後、計画チームは地元住民の懸念点に対応する「公開聴取」報告書をカルガリー市に提出します。

更に、チームは「土地使用の変更」書類を提出し、最大ユニット数を29から66へ、計画最大高さを14mから22mへ増加する可能性があります。両書類を7月中に提出する予定であり、アーバンスターは今後建築チームと開発許可を入手するよう働きかけます。

メインストリート開発情報

レオ(Leo)

「レオ」はマルチファミリー用の企画でアーバンスターが将来開発する予定の案件です。レオはカルガリー市内南東のオグデン区域の再開発に予定され、オグデンロードと交通量の多いグレンモアトレイルに近接します。コンセプトプランでは4階建てで36の2ベッドルームユニットと13の1ベッドルームユニットがあり、大きさは56.8平方メートルから83平方メートルです。駐車場は地下に30台、地上に17台設置する予定でカルガリー市に承認されました。



カルガリー市インフラ・経済ニュース

クローチャイルドトレイル 修復・拡張工事

クローチャイルドトレイルはカルガリーの北西と南西区画を繋げる大規模な高速道路であり、そのままハイウェイ1Aとなり、北西カルガリーから近くのコ克蘭とアーバンスターのグレンデルマウンテンビュー及びホースクリーク物件へ繋がります。

2017年春、カルガリー市はクローチャイルドトレイル交通渋滞解消の設計変更のための調査により提案された15億ドルの予算を承認しました。改善案はボウ川を越える斜線を増やし、6つの交差点の変更が含まれます。この改善によりクローチャイルドトレイルにある信号機が撤去され、高速道路化による通勤時間が短縮されます。工事は2017年秋に開始され、2019年秋に完了する予定です。

クローチャイルドトレイル拡張詳細



西部カルガリー リングロード

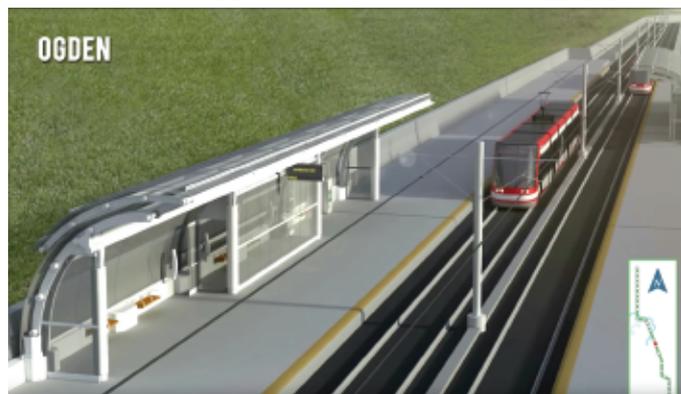
カルガリーリングロード計画の最終区画工事は2019年に開始されます。西部カルガリーリングロードとも呼ばれ、最後の区画は9kmの中央分離帯高速道路で国道一号線から南へグレンモアトレイルに接続します。完成後は、カルガリー市内や全地域を横断する交通の流れがスムーズになり、北西カルガリーやコ克蘭の住民にとってカルガリー南部への移動の効率が上がります。この部分は一日約8万台の車両が移動可能となり、2千6百の建設工事の仕事を生むこととなります。

西部カルガリーリングロード



市電拡張 (LRT)

2018年5月にカナダ連邦政府はグリーンライン市電設立用に15.3億ドルの予算を充てるとの歴代的な発表をし、連邦政府からアルバータ州社会設備開発に出す過去最大の援助金額となっています。グリーンラインは公共交通機関のみならず、公共医療施設、娯楽や演芸施設、営業復旧区域へと繋がる都市開発の基盤として設計されています。グリーンラインは現在20億ドル拡張工事中のカルガリー国際空港に将来繋がる公共交通機関と合体します。

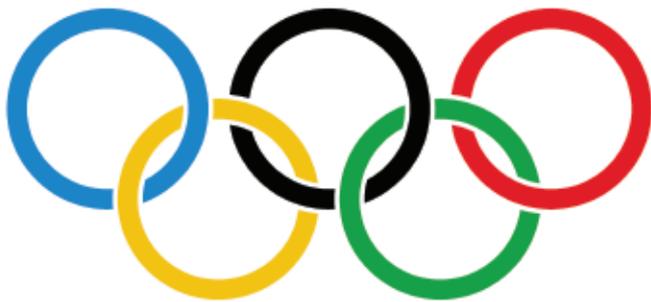


カルガリー五輪主催入札

カナダ五輪委員会は2026年五輪・パラリンピック主催の候補としてカルガリーを支援することに投票で合意しました。これは2026年の候補とするカルガリーには大事で前向きな発展であり、正式に五輪主催入札への意識が高まります。カルガリー市は五輪への立候補をまだ承認しておらず、早くて2018年11月に終了する2百万ドル調査結果を待っています。

カルガリーが2026年五輪入札に成功した場合、市や周辺の区域は1988年五輪同様、国際宣伝効果（観光、経済発展、企業興味）が高まります。2026年冬季五輪は他に5つの候補があります：イタリアのチュリン・ミラノ市、オーストリアのグラズ市、ストックホルム市、トルコのエルズルム市、そして日本の札幌市。主催地は国際五輪委員会(IOC)により2019年9月に発表されます。

1988年五輪がカルガリーに齎した変革



地元経済

「Alberta Venture」(ビジネス誌)はコクランを営業に最適な共同体一覧の5位に指名しました。人口増加率、就職率、税率、住宅価格中央値を判断基準としています。アルバータ州の主な経済活動分野がエネルギーなのは対照的に、コクランは科学技術分野で地元の事業家が全国メディアから好評となっています。コクランは過去5年で約50%の人口増加を経験し、2018年には27,960人の人口となり、カナダ国内で最も成長の速い都市です。

アルバータ州経済は国際石油価格暴落による四年にわたる低迷から徐々に回復しつつあります。今後は石油価格が固定又は上昇すれば(2018年7月5日現在USD\$73.54)、安定した持続的な経済的向上と、2019年5月31日又はそれ以前に行われる州選挙で企業に優しい政権が勝つことを期待します。

コクラン情報リンク:

コクランは企業最適5位

コクランが意外な科学技術中核となる

コクラン人口統計学

アルバータ州選挙リンク:

合同保守党がアルバータ州で大勝利と予測される

敬具、

Colin Penner

VP インベスターリレーションズ

CPenner@UrbanStarCapital.com

当ニュースレターの掲載内容および情報は、弊社に関する一般情報の提供を目的としたものであり、投資、購入などの勧誘を目的としたものではありません。日本語による文書は弊社英文書を理解しやすいように参照目的に翻訳および要約されたものです。

更に情報をご希望な方は下記へご連絡ください:

Brent Knight (ブレント・ナイト)

バイスプレジデント
インターナショナルセールス

t: (403) 984-4050
c: (403) 815-7600
e: BKnight@UrbanStarCapital.com

1043 19 AV SE, Calgary, AB T2G 1M1, Canada

www.UrbanStarCapital.com

John McMahon (ジョン マクマホン)

アジアパシフィック
シニアバイスプレジデント

t: 03-6452-6050
c: 81-90-1760-3126
e: JMcMahon@UrbanStarCapital.com

〒107-0062 東京都港区南青山 6-12-3-306

www.UrbanStarCapital.com

松下 新

アジアパシフィック
バイスプレジデント

t: 03-6452-6050
c: 080-1184-9445
e: AMatsushita@UrbanStarCapital.com

〒107-0062 東京都港区南青山 6-12-3-306

www.UrbanStarCapital.com