

## URBANSTAR CORPORATE UPDATE



カナダ、アルバータ州、カルガリー

### アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2018年9月18日

アーバンスターは、2018年7月のコーポレート・アップデート以降の弊社の出来事や案件の進捗、弊社が今後数か月間で受領または完了する可能性のある前向きな情報やマイルストーンについて投資家の皆さまにご報告できることを嬉しく思います。弊社のプロジェクトプランナーは、さまざまな規制当局と打ち合わせを継続的に行い、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っていることを確認しています。

以下に各アーバンスター案件、地区内のインフラ及び経済情報、アーバンスタープロジェクトプランナーやカルガリー都市区域委員会が把握している最新情報の概要をお届けします。その他の情報に関しては、アーバンスター・コーポレートウェブサイト ([www.urbanstarcapital.com](http://www.urbanstarcapital.com)) を参照してください。

#### 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遵守する目的で発足されました。CMRBは、定例会議を開き、地域の人口成長地区を示す区域成長計画の完成に熱心に取り組んでおり、また今後の地域計画に従事しています。

#### アーバンスター土地開発計画

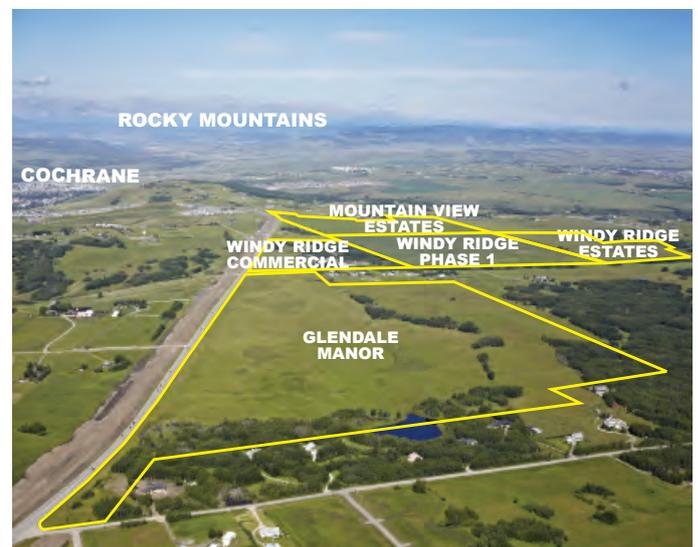
##### アーバンスター・グレンデールマウンテンビュー

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分ほどです。本プロジェクトにはグレンデールマナー、ウィンディリッジフェーズ1、ウィンディリッジエステーツ、ウィンディリッジコマーシャル、マウンテンビューエステーツが含まれます。

#### 地価上昇の可能性

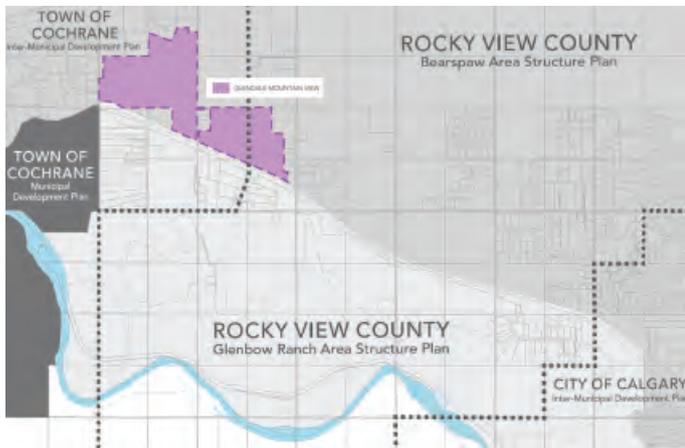
グレンデールマウンテンビューのコンセプトプランは、2017年12月のロッキービューカウンティによる評価で承諾され、同カウンティの提案するコンセプトプランのリストに含まれています。現在、同カウンティはCMRB成長計画の主要土地利用に関する意志決定に先立つ指示を待っている状態です。プロジェクトチームは、開発密度を高める可能性があるベアーズパウ地域構造プランの修正が、今後数か月のうちに生じる可能性があることを認識しています。7月のコーポレートアップデートでお伝えしたように、建築密度が増すことは、完成後資産価値による地価に好影響をもたらします。

先ごろプロジェクトチームは、主に輸送と上下水道サービスの検討に主眼を置いたグレンデールマウンテンビューコンセプトプラン (提出済み) に関して、ロッキービューカウンティからコメントとフィードバックを受け取り、プロジェクトチームは、同カウンティの質問、提案、およびコンセプトプランへ提案された修正事項に対処する回答草案を作成しました。



これらのコメントを受け取ったことにより、アーバンスターは土地向上プロセスを進め、CMRBの成長計画が完成すると必要になる可能性がある調整を迅速に行うことができます。アーバンスターは、CMRBの成長計画枠組みに先駆け、同カウンティのコメントを受け取ったことを光栄に思っております。引き続き同カウンティと提携し、素晴らしい関係を維持していきます。

#### グレンデールマウンテンビュー - コンセプトプランのリンク



## アーバンスター ホースクreek フェイズ1&2

ホースクreekは、アーバンスターが提案する開発で、コクランのやや北にある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、都会と自然の両方に近接することを希望する方々にぴったりの場所となります。

### 現在、詳細なコンセプトプランを作成中

7月9日、ホースクreekプロジェクトチームとエンジニアリングパートナーは、ロッキービューカウンティの都市計画部門と会合を持ち、ホースクreek開発コンセプトを紹介して、今後のプロジェクト事業について話し合いを行いました。会議中に都市計画部門から当面の懸念を指摘されることはなく、プロジェクトチームは、コクラン町とカルガリー市の両方に接触を図り、開発地の汚水許容流量や下水サービスについての話し合いを行います。



プロジェクトチームは9月にエンジニアリングパートナーと会合を計画しており、雨水管理や汚水事業に特定された選択肢についてさらに話し合います。その他要請された調査は現在実施中かほぼ完成に近づいており、これには輸送に関する研究、歴史的資源の影響評価、および生物学的影響の評価が含まれます。こうした開発前調査の結果に基づき、9月にプロジェクトチームは詳細なホースクreekコンセプトプランの作成を開始します。

#### ホースクreek - コンセプトプランのリンク



# アーバンスターホームズ&デベロップメント マルチファミリープロジェクト

## ジェシカ

ジェシカ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。カルガリー市南東のオグデン再開発区域に建てられます。

開発地における環境現場評価(ESA1)は、7月に完了しており、その所見ではESA2を地質工学調査と同時に行うことを推奨しています。これらの事前開発調査は計画済みで、既存の建物の取り壊し終了後、開発地の掘削が9月半ばにスタートします。ESA2の結果レポートは、2019年4月に入手予定です。プロジェクトチームは、初期の開発地設計と概略設計作業について話し合うため、設計パートナーと8月後半にデザイン会議を行いました。今後数か月にわたって、チームは土地利用の再指定申請を正式に提出し、9月にその他の事前開発調査(土木パートナー、交通、工学、アンケート)が発注されます。

### ジェシカ - コンセプトプランのリンク



さらに、2018年7月半ばに「土地使用の変更」申請書類を提出しており、最大ユニット数を29戸から66戸へ増大する可能性があります。また2018年8月末に開発許可の申請も行いました。いずれの申請書も現在カルガリー市で審査中です。チームは、カルガリーの都市計画委員会、都市計画レビューパネルならびに市議会の公聴会と提携していきます。

### ジェイク - コンセプトプランのリンク



## ジェイク

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アム開発となり、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階建て住宅用66ユニット、およ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しるべとなります。

2018年7月半ば、ジェイクのプロジェクトチームは、地元住民の懸念を取り上げ、地元地域への関与プロセスに関して、適切なデューデリジェンスが行われていることを示す「公開聴取」をカルガリー市に提出しました。



# カルガリー市のインフラと経済の最新情報

## カナダ最速スピードで成長を続ける町、コクラン

アーバンスターのホースクリークとグレンデールマウンテンビューのプロジェクトは、いずれもコクラン地域に開発地がありますが、コクランは2018年カナダ最速スピードで成長を続ける町に選ばれました。このレポートは2018年8月にMoneySense誌が発表したもので、5年間にわたり毎年5.6%の成長を予測しています。コクランは事業税がなく、ウェスタンの文化とテクノロジー木材、建設、放牧などの産業で知られています。

最速スピードで成長が進むコクラン

## コクランで成長するテクノロジー産業

9月4日(火曜)、コクラン中心部に4万5千平方フィートの施設を誇る、ガーミンカナダ新本社のグランドオープニングが、コクランの政治家と地元事業家を迎え、執り行われました。同施設では、フィットネス、アウトドア、ワイヤレス分野の製品の開発と設計にエンジニアとサポートスタッフ100名が雇用されると見込まれています。

ガーミンカナダ、新本社オープン

## カルガリー市オリンピック入札 - 最新情報

先ごろ、カルガリー市が行った調査によると、カルガリー市民の約53%が2026年のオリンピックにカルガリーが入札することに賛成しており、反対はわずか34%にすぎないことがわかりました。入札に賛成する理由は、経済効果と観光客の増加や市の再活性化が上位3位を占めました。また33%の反対意見は、コストや増税への懸念などでした。

カルガリー市は11月13日に正式な住民投票を行う予定です。カルガリー市民全員がオリンピック開催について投票できます。2026年オリンピックを落札できれば、観光、経済成長、事業という点でカルガリーやその周辺地域が国際的な舞台で紹介される機会が増えていくでしょう。

2026年オリンピック入札



## 世界第4位のカルガリー市

カナダの3都市、日本の2都市が、世界で最も住みやすい街ランキングのトップ10にランクインしています。カナダでは、カルガリー、バンクーバー、トロントがそれぞれ、4位、6位、7位につけています。日本では、大阪が3位、東京はトロントと同点で世界7位となっています。毎年ロンドンに拠点を置くエコノミスト誌が、世界140都市をランク付けして、次を含む30の異なる要因に基づき得点と付けます。

- 安定性(現地の犯罪率、テロ発生率、軍事不安率に基づく)
- 現地医療ケアの質。
- 現地の文化や環境(天候から地元レストランのクオリティまですべて)
- 教育の質
- インフラの質(公共交通から配電網、通信ネットワークまで)

カルガリーは世界第4位

世界で最も住みやすい都市ランキング

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。

## 詳細をご希望の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